

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgement in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ ખાતે

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૬૯૮૧/૨૦૨૧

|૧| શું સ્થાનિક સમાચારપત્રોના પત્રકારોને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી આપી શકાય?

|હા|

|૨| રિપોર્ટરને મોકલવામાં આવે કે નહીં? |હા|

|૩| શું માનનીય ન્યાયમૂર્તિઓ ચુકાદાની અંતિમ નકલ જોવા માગે છે? |ના|

|૪| શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણ અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈ

હુકમના અર્થઘટન અંગેનો કાયદાનો કોઈ મહત્વનો પ્રશ્ન સમાવિષ્ટ છે? |ના|

નીચેની અદાલતોમાં ચુકાદાને પરિપત્રિત કરવો.

=====

જિનમંગલ કોર્પોરેશન

વિરુદ્ધ

અમદાવાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી

=====

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર(રો) નં. ૧ તરફે વકીલ શ્રી પારસ કે સુખવાણી (૮૨૮૪)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧, ૨ તરફે શ્રી એચ.એસ મુનશો (૪૯૫) વિથ સીનીયર
કાઉન્સેલ શ્રી મિહિર જોષી

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તી શ્રી જે.બી. પારડીવાલા

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તી સુશ્રી વૈભવી ડી. નાણાવટી

તારીખ: ૨૫/૦૮/૨૦૨૧

મૌખિક ચુકાદો

(માનનીય ન્યાયમૂર્તી શ્રી જે.બી. પારડીવાલા દ્વારા)

૧ ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળની આ રિટ અરજી
દ્વારા, રિટ અરજદારે નીચેની દાદ માટે અરજ કરેલ છે:

"(એ) આ નામદાર કોર્ટ મહેરબાની કરશો યોગ્ય રિટ, હુકમ અથવા
નિર્દેશો જારી કરીને ચાંદખેડા ટીપીએસ નં. ૨૨ ફાઈનલ પ્લોટ નં.
૨૬૫ આશરે ૩૪૧૧.૦૦ ચો.મી. ના કોમર્શિયલ પ્લોટ માટે
ચૂકવાયેલ રૂ. ૩૫,૯૫,૮૬૦/- ની અર્નેસ્ટ મની ડિપોઝીટ જમ

કરતા તારીખ ૦૫/૦૩/૨૦૨૦ ના હુકમને કાયદેસર અમાન્ય
ઠેરવી રદ કરવા. એનેક્ષર-એસ ખાતે રજૂ કરેલ છે.

(સી) આ નામદાર કોર્ટ મહેરબાની કરશો યોગ્ય રિટ, હુકમ અથવા
નિર્દેશો જારી કરીને સામાવાળાઓને ચાંદખેડા ટીપીએસ નં. ૨૨
ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૬૫ આશરે ૩૪૧૧.૦૦ ચો.મી. ના
કોમર્શિયલ પ્લોટ માટે નવો ફાળવણી પત્ર જારી કરવાનો નિર્દેશ
આપવા અને એવી સ્પષ્ટતા સાથે કે અરજદાર રૂ.
૩૫,૯૯,૯૬,૯૪૦/- ની કુલ અવેજમાંથી સંબંધિત ઓથોરિટી
પાસે જીએસટી ની રૂ. ૫,૪૯,૧૪,૭૮૭ ની રકમ જમા કરાવશે
અને બાકીની રૂ. ૩૦,૫૦,૮૨,૧૫૩/- ની રકમ સામાવાળાઓ
પાસે જમા કરાવશે.

(ડી) આ અરજીના એડમિશન, સુનાવણી અને આખરી નિકાલ
બાકી હોય તે દરમિયાન, સામાવાળાઓને ચાંદખેડા ટીપીએસ નં.
૨૨ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૬૫ આશરે ૩૪૧૧.૦૦ ચો.મી. ના
કોમર્શિયલ પ્લોટ માટે અન્ય કોઈ ટેન્ડરને ફાળવણી પત્ર જારી
કરતા અટકાવવા.

(ઈ) નામદાર કોર્ટ મહેરબાની કરશો કેસની હકીકતો અને સંજોગો હેઠળ યોગ્ય જણાય તેવી અન્ય અને વધુ દાદ મંજૂર કરવા.

(એફ) આ નામદાર કોર્ટ મહેરબાની કરશો અરજીનો ખર્ચ અપાવવા."

૨ આ રિટ અરજી ઊભી થવા તરફ દોરી જતી હકીકતોનો સારાંશ નીચે મુજબ આપી શકાય:

૩ રિટ અરજદાર એક ભાગીદારી પેઢી છે. રેકૉર્ડ પરની સામગ્રી પરથી જણાય છે કે પેઢી જમીન વગેરેના વિકાસના વ્યવસાયમાં છે.

૪ અમદાવાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી (ટૂંકમાં, "ઓડા") એ પ્લોટની હરાજી માટે તારીખ ૧૨મી જુલાઈ ૨૦૧૯ ના રોજ ઇ-ટેન્ડર નોટિસ નં. ઓડા/એસ્ટેટ/ઇ-ઓક્શન/ પ્લોટ્સ/૦૭૬૭૬ જારી કરી.

૫ ટેન્ડર નોટિસ આ પ્રમાણે છે:

પ્લોટ નં.	પ્લોટની વિગતો	ચોરસ મીટરમાં	અપ-સેટ કિંમત રૂ.	ઇ. એમ. ડી. માં રૂ.	હરાજીની તારીખ

		પ્લોટ વિસ્તાર .	(ચોરસ મીટર દીઠ)		
૧	વેજલપુરમાં કોમર્શિયલ પ્લોટ ટી. પી. એસ. નં. ૫ એફ. પી. નં. ૨૩૭, નં. રામદેવનગર ક્રોસ રોડ, અમદાવાદ.	૯૫૨૯	૧,૬૫,૭ ૩૮/-	૧,૫૭,૯ ૩,૧૭૫ /-	હરાજી ૧૧.૦૦ કલાકથી શરૂ થાય છે ૨૦.૦૮.૨૦૧૯ હરાજી ૨૦.૦૮.૨૦૧૯ કલાકથી સમાપ્ત થાય છે
૨	વેજલપુરમાં કોમર્શિયલ પ્લોટ ટી. પી. એસ. નં.૪ એફપી નં.૧૯૮, નં. પ્રેરણાતીર્થ દેરાસર રોડ, અમદાવાદ	૩૮૪૦	૧,૩૪,૪ ૨૨/-	૫૧,૬૧, ૮૦૫/-	હરાજી તારીખ ૨૦.૦૮.૨૦૧૯ ના રોજ ૧૪.૦૦ કલાકથી શરૂ થાય છે. હરાજી ૨૦.૦૮.૨૦૧૯ ના રોજ ૧૫.૦૦ કલાકે સમાપ્ત થાય છે.
૩	બોપાલ ટી. પી.	૯૦૦૦	૮૪,૯૮૦	૭૬,૪૮,	હરાજી તારીખ ના

	એસ. માં વાણિજ્યિક પ્લોટ નં.૩, એફપી નં.૨૫૬, નં. સોબો સેન્ટર, સાઉથ બોપાલ રોડ, અમદાવાદ		/ -	૨૦૦/-	રોજ ૧૭.૦૦ કલાકથી શરૂ થાય છે. ડી. ૨૦.૦૮.૨૦૧૯ હરાજ તારીખ ના રોજ ૧૮.૦૦ વાગ્યે સમાપ્ત થાય છે. ૨૦.૦૮.૨૦૧૯ હરાજ ૨૧.૦૮.૨૦૧૯ પર ૧૧.૦૦ કલાક શરૂ થાય છે
૪	૩૪૧૧ ચાંદખેડા ટી. પી. એસ. નં.૨૨, એફપી નં.૨૬૫, નં. સરકારી ઇજનેરી કોલેજ, ન્યૂ સી. જી. રોડ,	૩૪૧૧	૧,૦૪,૫ ૪૦/-	૩૫,૬૫, ૮૬૦/-	હરાજ ૧૧ વાગ્યે શરૂ થાય છે:૦૦ ડીટી પર કલાક. ૨૧.૦૮.૨૦૧૯ હરાજ ૨૧.૦૮.૨૦૧૯ પર ૧૨.૦૦ કલાક પૂરી

	અમદાવાદ				થાય છે
૫	થલતેજ ટી. પી. એસ. માં વાણિજ્યિક પ્લોટ નં.૩૭, એફપી નં.૧૯૨, ઝાયડસ- બાગબાન- સિંધુભવન રોડ, અમદાવાદ	૬૭૭૫	૧,૨૪,૪૮૯/-	૮૪,૩૧,૪૨૦/-	હરાજી ૧૪.૦૦ કલાકથી શરૂ થાય છે ૨૧.૦૮.૨૦૧૯ હરાજી ૧૫.૦૦ કલાકથી સમાપ્ત થાય છે ૨૧.૦૮.૨૦૧૯
૬	થલતેજ ટી. પી. એસ. માં વાણિજ્યિક પ્લોટ નં.૩૮, એફપી નં.૨૯૨, ઝાયડસ હોસ્પિટલ સામે, હેબતપુર રોડ, અમદાવાદ	૬૨૩૩	૧,૨૦,૮૬૬/-	૭૫,૩૩,૫૭૮/-	હરાજી ૧૭.૦૦ કલાકથી શરૂ થાય છે ૨૧.૦૮.૨૦૧૯ હરાજી ૨૧.૦૮.૨૦૧૯ કલાકથી સમાપ્ત થાય છે

૬ રિટ અરજદારે ટેન્ડર પ્રક્રિયામાં ભાગ લીધો હતો અને સરકારી એન્જિનિયરિંગ કોલેજ, ન્યુ સી.જી. રોડ, અમદાવાદ નજીક આવેલા ચાંદખેડા ટીપીએસ નં. ૨૨, એફપી. નં. ૨૬૫ માં કોમર્શિયલ પ્લોટ સંબંધિત પોતાની બોલી રજૂ કરી હતી. નક્કી કર્યા મુજબ, અપસેટ કિંમત રૂ. ૧,૦૪,૫૪૦/- પ્રતિ ચો.મી. હતી. પ્રશ્ન હેઠળનો પ્લોટ ૩૪૧૧ ચો.મી. નો છે. નિયત કર્યા મુજબની અર્નેસ્ટ મની ડિપોઝીટ રૂ. ૩૫,૬૫,૮૬૦/- હતી.

૭ તેમાં કોઈ વિવાદ નથી કે પ્રશ્ન હેઠળના પ્લોટ સંબંધિત રિટ અરજદારને સૌથી ઉચ્ચ બોલી લગાવનાર તરીકે જાહેર કરવામાં આવ્યા હતા. તેમાં પણ કોઈ વિવાદ નથી કે રિટ અરજદારે બાનાની રકમ (earnest money) પેટે રૂ. ૩૫,૬૫,૮૬૦/- જમા કરાવ્યા.

૮ હવે આપણે ટેન્ડર નોટિસમાં નિર્ધારિત કેટલીક શરતો જોઈએ:

"૩. અર્નેસ્ટ મની ડિપોઝીટ ("ઈએમડી" અથવા "બિડ સિક્યુરિટી")

એ. બિડર/અરજદાર(રો) જાહેરાતમાં દર્શાવ્યા મુજબની ઈએમડી જમા કરાવશે. બિડર/અરજદાર(રો) એ (એન)કોડ વેબ

સાઈટ <http://e-auction.nprocure.com> મારફતે આરટીજીએસ/એનઈએફટી દ્વારા ઇએમડી અને ટેન્ડર ફી પૂરી પાડવાની રહેશે. ટેન્ડર ફી અને/અથવા ઇએમડી વિનાની કોઈપણ બોલી ઓડા દ્વારા પ્રતિભાવહીન તરીકે સીધી રીતે નકારી કાઢવામાં આવશે અને અરજદાર હરાજી પ્રક્રિયામાં ભાગ લેવા માટે હકદાર રહેશે નહીં.

બી. ઇએમડી માત્ર ભારતીય તેમજ આંતરરાષ્ટ્રીય બિડરો પાસેથી આઈએનઆર (ભારતીય રૂપિયા) માં એકત્રિત કરવામાં આવે છે. આથી વિદેશના આંતરરાષ્ટ્રીય બિડરોને વિનંતી કરવામાં આવે છે કે તેઓ ઓડાને મળવાપાત્ર ઇએમડી ની ચોક્કસ રકમ સુનિશ્ચિત કરે. બિડર પાસેથી પ્રાપ્ત થયેલ કોઈપણ ઓછી રકમ ધ્યાનમાં લેવામાં આવશે નહીં. વિદેશી બિડરો દ્વારા રિફંડ માંગવાના કિસ્સામાં તે લાગુ બેંક ચાર્જસ કાપ્યા પછી માત્ર આઈએનઆર માં જ રિફંડ કરવામાં આવશે, જે બિડરે ભોગવવાના રહેશે. નોંધનીય છે કે આંતરરાષ્ટ્રીય વ્યવહારો રિઝર્વ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા/ફેમા ના નિયમોને આધીન છે.

સી. ટેન્ડર ફી સિવાય, અસફળ બિડર/અરજદાર(રો) ની ઇએમડી ઔડા દ્વારા કોઈપણ વ્યાજ વિના પરત કરવામાં આવશે અને ઇએમડી ના ટ્રાન્સફર માટેના અન્ય તમામ શુલ્ક આ આરએફપી હેઠળ સમાવિષ્ટ શરતો અનુસાર બિડર દ્વારા ભોગવવામાં આવશે. તેમાંથી ઇએમડી નું રિફંડ આરટીજીએસ દ્વારા આઈએનઆર માં એ જ ખાતામાં કરવામાં આવશે જ્યાંથી ઇએમડી ચૂકવવામાં આવી હતી.

ડી. પ્રિફર્ડ બિડરની બિડ સિક્યુરિટી પ્લોટની ખરીદી માટેની અવેજ પેટેની પ્રથમ ચુકવણી સામે સરભર કરવામાં આવશે. બિડર/અરજદાર(રો) દ્વારા કસૂર કરવાના કિસ્સામાં ઔડા પરસ્પર સંમત વાસ્તવિક પૂર્વ-અંદાજિત વળતર / નુકસાની તરીકે ઇએમડી જપ્ત કરવા અને પચાવી પાડવા માટે હકદાર રહેશે.

ઈ. હરાજીમાં સફળ થયેલા બિડર/અરજદાર(રો) ને જો ઔડા તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાયના કોઈપણ કારણસર અને/અથવા આવા અરજદાર(રો)/ટેન્ડરર/ભાડુઆતને આભારી કારણોસર પ્લોટનો

કબજો સોંપી શકે તેમ ન હોય તો, ઓડા પ્રિફર્ડ બિડર દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ ઇએમડી અને તમામ નાણાં ૯૦ (નેવું) દિવસ પછી વ્યાજ વિના પરત કરશે.

૪. આ દસ્તાવેજ પછી જારી કરાયેલ કોઈપણ પરિશિષ્ટ, પરંતુ નિયત તારીખ પહેલાં, તેને બિડિંગ દસ્તાવેજોનો ભાગ ગણવામાં આવશે;

૫. હરાજ પ્રક્રિયાના નોંધણી સમયગાળા દરમિયાન, બિડર/અરજદાર(રો) ને તેમના ખર્ચે પ્લોટના લોકેશન અને અન્ય સંબંધિત પરિબલોની વિગતમાં તપાસ કરવા, તેમની સંબંધિત બોલીઓ સબમિટ કરતા પહેલા જરૂરી હોય તેવા અભ્યાસ કરવા આમંત્રિત કરવામાં આવે છે.

૬. બિડર / અરજદાર(રો) ને પ્લોટ સાઈટની મુલાકાત લીધા પછી, સાઈટની સ્થિતિ, બજાર, કનેક્ટિવિટી, લોકેશન, આસપાસનો વિસ્તાર, આબોહવા, હવામાન ડેટા, લાગુ કાયદા અને નિયમો અને તેમના દ્વારા સંબંધિત માનવામાં આવતી અન્ય

કોઈપણ બાબતોની ખાતરી કરીને તેમની સંબંધિત બોલીઓ સબમિટ કરવા પ્રોત્સાહિત કરવામાં આવે છે;"

૭. એવું માનવામાં આવશે કે બોલી સબમિટ કરીને, બિડર / અરજદાર(રો) એ:

(એ) આરએફપી ની સંપૂર્ણ અને કાળજીપૂર્વક ચકાસણી કરી છે;

(બી) ઔડા પાસેથી વિનંતી કરાયેલ તમામ સંબંધિત માહિતી મેળવી લીધી છે;

(સી) અત્રે ઉલ્લેખિત કોઈપણ બાબતો સંબંધિત આરએફપી માં પૂરી પાડવામાં આવેલ અથવા ઔડા દ્વારા અથવા તેમના વતી પૂરી પાડવામાં આવેલ માહિતીમાં અપૂર્ણતા, ક્ષતિ અથવા ભૂલના જોખમને સ્વીકાર્યું છે અને માન્ય રાખ્યું છે;

(ડી) આ હેઠળ અને આની શરતો મુજબ તેના દ્વારા પૂરી પાડવામાં આવેલ શરતો અને બાંધધરીઓથી બંધાયેલા રહેવા સંમત થયા છે;

(ઈ) પ્લોટનો લીઝ મેળવવા અને તેના સંબંધિત તેની તમામ જવાબદારીઓનું પાલન કરવા માટે જરૂરી અત્રે ઉલ્લેખિત

બાબતો સહિત તમામ બાબતો, વસ્તુઓ અને માહિતી વિશે પોતાની જાતને સંતુષ્ટ કરી છે; અને

(એફ) સ્વીકાર્યું છે અને સંમત થયા છે કે આરએફપી માં પૂરી પાડવામાં આવેલ માહિતીની અપૂર્ણતા, પૂર્ણતાનો અભાવ અથવા અચોક્કસતા અથવા અત્રે ઉલ્લેખિત કોઈપણ બાબતોની અજ્ઞાનતા ઔડા પાસેથી વળતર, નુકસાની, તેની જવાબદારીઓના પાલન માટે સમયમાં વધારો, નફાનું નુકસાન વગેરે માટેના કોઈપણ દાવા માટેનો આધાર રહેશે નહીં, અથવા લીઝ સમાપ્ત કરવા માટેનું કારણ રહેશે નહીં;"

"સામાન્ય શરતો:

૧. બિડરે નીચે મુજબની ચુકવણીઓ કરવી જોઈએ:

પ્લોટની ખરીદ કિંમત માટે ઇએમડી સિવાયની કુલ અવેજની ૧૦% રકમ લેટર ઓફ એલોટમેન્ટ ("એલઓએ") ના ૧૦ દિવસની અંદર જમા કરાવવી:—

(૧) લીઝ ભાડું, જમીન મહેસૂલ વગેરે જેવી અન્ય તમામ આવર્તક ચુકવણીઓ અંતિમ ચુકવણીના સમયે એલઓએ હેઠળ સમાવિષ્ટ શરતો મુજબ ભાડુઆત દ્વારા અગાઉથી ચૂકવવામાં આવશે.

(૨) એલઓએ ની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પ્લોટની ખરીદ કિંમત માટેની કુલ અવેજની બાકીની ૯૦% રકમ જમા કરાવવી; જોકે, કોઈપણ ખાસ કારણસર જો રકમ જમા કરાવવાની સમયમર્યાદા ઓડા દ્વારા લંબાવવામાં આવશે તો તેવા વધારાના દિવસો માટે બાકીની રકમ પર ૧૫% ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ ચૂકવવાપાત્ર રહેશે, પરંતુ આવા વધારાના દિવસોની મુદત કોઈપણ કિસ્સામાં ૧૮૦ દિવસથી વધુ વધારવામાં આવશે નહીં અને આવા કિસ્સાઓમાં ૧૦૦% રકમ જમા કરાવ્યા પછી ઓડા દ્વારા પ્રિફર્ડ બિડર/અરજદાર(રો) ને જમીન/પ્લોટની કબજા રસીદ અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવામાં આવશે.

(૩) ઉપરોક્ત તમામ અનુપાલનો પૂર્ણ થયા પછી, પ્લોટનો પ્રત્યક્ષ કબજો ઓડા દ્વારા ભાડુઆતને સોંપવામાં આવશે;

(૪) આ આરએફપી અને એલઓએ ની શરતો મુજબ તમામ ચુકવણીઓ અને અવેજ પ્રાપ્ત થયા પછી, પ્રિફર્ડ બિડર ઓડા સાથે લીઝ ડીડ (ઓડાના પ્રમાણભૂત ફોર્મેટમાં) કરી આપશે અને તેની સંબંધિત સબ-રજિસ્ટ્રાર ઓફ એસ્યોરન્સિસ સમક્ષ, ડુપ્લિકેટમાં નોંધણી કરાવવામાં આવશે. અસલ ડીડ પ્રિફર્ડ

બિડર/ભાડુઆત પાસે રાખવામાં આવશે અને ડુપ્લિકેટ ઓડાને સોંપવામાં આવશે;

(૫) જમીન મહેસૂલની ચુકવણી પ્રથમ ૨૦ વર્ષ માટે અગાઉથી કરવામાં આવશે અને ત્યારબાદ તે ભાડુઆત દ્વારા દર વર્ષે ૧લી જાન્યુઆરીથી ૩૧મી જાન્યુઆરી સુધી નિયમિતપણે ચૂકવવાપાત્ર રહેશે. હું/અમે આગળ સંમત છીએ કે કોઈપણ ઓથોરિટી દ્વારા જમીન મહેસૂલમાં કોઈ તફાવત લાદવામાં આવે તે કિસ્સામાં તે અગાઉથી ચૂકવવામાં આવેલ રકમ ઉપરાંત ભાડુઆત દ્વારા ચૂકવવામાં આવશે."

"૩. જમા કરાવેલ ઇએમડી ની રકમ બિડર દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર કુલ અવેજના ૯૦% ની ચુકવણી સમયે સરભર કરવામાં આવશે."

"૪. જો બિડર હરાજમાં સફળ થાય છે અને ઉપર મુજબના અનુ. નં. ૨૧(૧) મુજબ રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાય છે, તો બિડર દ્વારા અગાઉ ચૂકવવામાં આવેલ તમામ રકમો ઓડા દ્વારા કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી સ્વીકાર્યા વિના જપ્ત કરવામાં આવશે."

૯. આમ, ઉપરોક્ત પરથી, એ સ્પષ્ટ થાય છે કે રિટ અરજદાર લેટર ઓફ એલોટમેન્ટ (એલઓએ) ના ૧૦ દિવસની અંદર પ્લોટની ખરીદ કિંમત

માટે ઇએમડી સિવાયની કુલ અવેજની ૧૦% રકમ જમા કરાવવા માટે બંધાયેલા હતા. ખરીદ કિંમત પેટેની કુલ વેચાણ અવેજની બાકીની ૮૦% રકમ એલઓએ ની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર જમા કરાવવાની હતી.

૧૦ એવું જણાય છે કે રિટ અરજદારે તેમના તારીખ ૧૧મી સપ્ટેમ્બર ૨૦૧૮ ના પત્ર દ્વારા સદર ઓડાને જીએસટી ચૂકવવાની જવાબદારી અંગે સ્પષ્ટતા કરવા જણાવ્યું હતું. રિટ અરજદારે સદર ઓડાને કુલ ખરીદ કિંમત એટલે કે રૂ. ૩૫,૮૮,૮૬,૮૪૦/- ના ૧૦% જમા કરાવવા માટે વધુ ૧૦ દિવસનો સમય આપવા વિનંતી કરી. એસ્ટેટ ઓફિસરે, તારીખ ૧૬મી સપ્ટેમ્બર ૨૦૧૮ ના પત્ર દ્વારા, કુલ ખરીદ કિંમતના ૧૦% જમા કરાવવા માટે ૧૦ દિવસનો સમય આપ્યો.

૧૧ એવું જણાય છે કે જીએસટી પ્રત્યેની જવાબદારી અંગે રિટ અરજદાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સ્પષ્ટતાના અનુસંધાને, એસ્ટેટ ઓફિસરે ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટનો અભિપ્રાય પૂરો પાડ્યો જેમાં જણાવાયું હતું કે લાંબા ગાળાના લીઝ કરાર પર, પ્રીમિયમ પર જીએસટી મુક્ત છે. એસ્ટેટ ઓફિસરે રિટ અરજદારને કુલ ખરીદ કિંમતના ૧૦% બે દિવસમાં જમા કરાવવા અને ત્યારપછીની બાકીની રકમ લંબાવવામાં આવેલ સમયગાળાના ૨૦ દિવસની અંદર જમા કરાવવા જાણ કરી.

૧૨ રિટ અરજદાર એસ્ટેટ ઓફિસર દ્વારા રોકવામાં આવેલ ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટના અભિપ્રાયથી સંતુષ્ટ ન હતા. રિટ અરજદારને તેમના પોતાના ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ પાસેથી જાણવા મળ્યું કે એક નોટિફિકેશનને ધ્યાનમાં રાખીને, ખરીદનાર દ્વારા રિવર્સ ચાર્જ મિકેનિઝમ મુજબ ૧લી એપ્રિલ ૨૦૧૯ થી ૧૮% જીએસટી ચૂકવવો જરૂરી હતો.

૧૩ રિટ અરજદારે, તારીખ ૨૪મી સપ્ટેમ્બર ૨૦૧૯ ના પત્ર દ્વારા, સદર ઔડાના ધ્યાને સદર નોટિફિકેશન મૂક્યું. રિટ અરજદારે ફરી એકવાર એસ્ટેટ ઓફિસરને કુલ ખરીદ કિંમતના ૧૦% જમા કરાવવા માટે સમય લંબાવવા વિનંતી કરી.

૧૪ એવું પણ જણાય છે કે રિટ અરજદારે સદર ઔડાને જીએસટી ના મુદ્દાને સેન્ટ્રલ જીએસટી એક્ટ, ૨૦૧૭ ની કલમ ૯૭ ની જોગવાઈઓ વિરુદ્ધ ગુજરાત એસજીએસટી એક્ટ, ૨૦૧૭ મુજબ ઓથોરિટી ઓફ એડવાન્સ રૂલિંગને મોકલવા વિનંતી કરી જેથી કાયદાની સાચી સ્થિતિ નક્કી થઈ શકે. આવા સંજોગોમાં, રિટ અરજદારે એસ્ટેટ ઓફિસર, સદર ઔડાને વિનંતી કરી કે સદર પ્લોટની ફાળવણી સામે ચૂકવવાપાત્ર તમામ માંગણી / હસાઓને ઓથોરિટી ઓફ એડવાન્સ રૂલિંગના નિર્ણય સુધી સ્થગિત રાખવામાં આવે.

૧૫ એસ્ટેટ ઓફિસરે, તારીખ ૧૯મી નવેમ્બર ૨૦૧૯ ના તેમના પત્ર દ્વારા, રિટ અરજદારને ત્રણ દિવસના સમયગાળામાં કુલ ખરીદ કિંમતના ૧૦% જમા કરાવવા જણાવ્યું; જેમાં નિષ્ફળ જવાથી પ્લોટની ફાળવણી રદ થયેલી ગણાશે અને બાનાની રકમ પણ જપ્ત કરવામાં આવશે.

૧૬ ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને, રિટ અરજદારે ફરી એકવાર તેમના તારીખ ૬મી ડિસેમ્બર ૨૦૧૯ ના પત્ર દ્વારા, સદર ઓડાને તેમની તારીખ ૧૯મી નવેમ્બર ૨૦૧૯ ની નોટિસ પાછી ખેંચી લેવા અને ઓથોરિટી ફોર એડવાન્સ રૂલિંગના હુકમની રાહ જોવા વિનંતી કરી.

૧૭ આખરે, સદર ઓડાએ, તારીખ ૫મી માર્ચ ૨૦૨૦ ના તેમના સંચાર દ્વારા [રિટ અરજીના એનેક્સર: એસ, પાના ૧૧૪], પ્લોટની ફાળવણી રદ કરી અને રૂ. ૩૫,૬૫,૮૬૦/- ની રકમની ઇએમડી જપ્ત કરી.

૧૮ ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને, રિટ અરજદાર હાલની રિટ અરજી સાથે આ કોર્ટ સમક્ષ આવ્યા છે.

૧૯ હાલની રિટ અરજીમાં રિટ અરજદાર દ્વારા અરજ કરેલ છે તે દાદ બે ભાગમાં છે: [૧] પ્રથમ, રિટ અરજદાર ઈચ્છે છે કે આ કોર્ટ સદર ઓડાને એવી

સ્પષ્ટતા સાથે પ્રશ્ન હેઠળના પ્લોટ માટે નવો ફાળવણી પત્ર જારી કરવા માટે યોગ્ય રિટ, હુકમ અથવા નિર્દેશો જારી કરે કે રિટ અરજદાર રૂ. ૩૫,૯૯,૯૬,૯૪૦/- ની કુલ અવેજમાંથી ઓથોરિટી પાસે રૂ. ૫,૪૯,૧૪,૭૮૭/- ની જીએસટી ની રકમ જમા કરાવશે, અને [૨] બીજું, રૂ. ૩૦,૫૦,૮૨,૧૫૩/- ની બાકીની રકમ સદર ઓડા દ્વારા સ્વીકારવામાં આવશે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, રિટ અરજદાર ઈચ્છે છે કે જીએસટી પ્રત્યેની તેમની રૂ. ૫,૪૯,૧૪,૭૮૭/- ની જવાબદારી રૂ. ૩૫,૯૯,૯૬,૯૪૦/- ની કુલ અવેજમાંથી સરભર કરવામાં આવે. એ નોંધવું મહત્વપૂર્ણ છે કે રૂ. ૩૫,૯૯,૯૬,૯૪૦/- ની કુલ વેચાણ અવેજની રકમ ૩૪૧૧ ચો.મી. ના પ્લોટ માટે રિટ અરજદાર દ્વારા પોતે જ રૂ. ૧,૦૫,૫૪૦/- પ્રતિ ચો.મી. ના દરે ક્વોટ કરાયેલ કિંમતના આધારે છે. જો જીએસટી ની રકમ કુલ ખરીદ કિંમતમાં સામેલ કરવાની હોય, તો તે આંકડો રૂ. ૧,૦૫,૦૦૦/- કરતા ઘણો ઓછો હશે.

૨૦ દાદનો બીજો ભાગ રૂ. ૩૫,૬૫,૮૬૦/- ની અર્નેસ્ટ મની ડિપોઝીટ જમ કરવાના સંબંધમાં છે. રિટ અરજદારના જણાવ્યા મુજબ, જો ઉપર સંદર્ભિત પેરા ૧૮ (સી) મુજબની દાદ મંજૂર કરવામાં ન આવે, તો ઓછામાં ઓછું, સદર ઓડાને અર્નેસ્ટ મની ડિપોઝીટ પેટે રૂ. ૩૫,૬૫,૮૬૦/- ની રકમ રિફંડ કરવાનો નિર્દેશ આપી શકાય.

- રિટ અરજદાર વતી રજૂઆતો:

૨૧ રિટ અરજદાર તરફે ઉપસ્થિત વકીલ શ્રી સુખવાણીએ ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી કે સદર ઓડા બિનજરૂરી ગૂંચવણ ઊભી કરવા માટે સંપૂર્ણપણે જવાબદાર છે જે આખરે હાલના મુકદ્દમા તરફ દોરી ગઈ છે. શ્રી સુખવાણીને જીએસટી પ્રત્યેની જવાબદારીના મુદ્દા પર તેમના અસીલને ગેરમાર્ગે દોરવા અંગે સદર ઓડા સામે નિવારણ કરવા માટે ખૂબ જ ગંભીર ફરિયાદ છે. શ્રી સુખવાણીના જણાવ્યા મુજબ, સદર ઓડાએ તેમના અસીલને એમ કહીને ગેરમાર્ગે દોર્યા હતા કે પ્રશ્ન હેઠળના વ્યવહાર પર કોઈ જીએસટી જવાબદારી રહેશે નહીં. શ્રી સુખવાણીના જણાવ્યા મુજબ, તેમના અસીલે સદર ઓડાના ધ્યાને લાવવું પડ્યું હતું કે તે રૂ. ૫,૪૯,૧૪,૭૮૭/- ની રકમનો જીએસટી ચૂકવવા માટે જવાબદાર છે. શ્રી સુખવાણીના જણાવ્યા મુજબ, જો તેમના અસીલને જીએસટી પ્રત્યેની તેમની જવાબદારી વિશે જાણ હોત, તો તેમણે તે મુજબ પ્લોટની ખરીદી માટે પોતાની કિંમત ઓફર કરી હોત. શ્રી સુખવાણી રજૂઆત કરશે કે આજની તારીખે પણ, તેમના અસીલ રૂ. ૩૫,૯૯,૯૬,૯૪૦/- જમા કરાવવા માટે તૈયાર અને રાજી છે, પરંતુ સદર રકમમાં જીએસટી પ્રત્યેની જવાબદારીનો સમાવેશ હોવો જોઈએ. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, શ્રી સુખવાણીના જણાવ્યા મુજબ, રૂ. ૫,૪૯,૧૪,૭૮૭/- ની રકમ રૂ.

૩૫,૯૯,૯૬,૯૪૦/- ની રકમમાંથી બાદ થવી જોઈએ અને સદર ઔડાને કુલ ખરીદ કિંમત પેટે બાકીની રકમ સ્વીકારવા જણાવવું જોઈએ.

૨૨ શ્રી સુખવાણીએ વધુમાં રજૂઆત કરી કે જો આ કોર્ટ ઉપરોક્ત મુજબ દાદ મંજૂર કરવા માંગતી ન હોય, તો તેવા સંજોગોમાં, સદર ઔડાને રૂ. ૩૫,૬૫,૮૬૦/- ની રકમની અર્નેસ્ટ મની ડિપોઝીટ રિફંડ કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે.

૨૩ અર્નેસ્ટ મની ડિપોઝીટના રિફંડ અંગે, શ્રી સુખવાણી દ્વારા તેમના અસીલ વતી કરવામાં આવેલ દલીલ એ છે કે સદર ઔડાએ રૂ. ૩૫,૬૫,૮૬૦/- અથવા તેના કોઈપણ ભાગની હદ સુધીના કોઈપણ ગુકસાનની કોઈ રજૂઆત કરી નથી કે સાબિત કર્યું નથી. શ્રી સુખવાણીના જણાવ્યા મુજબ, જો આજની તારીખે પ્લોટની ફરીથી હરાજી કરવામાં આવે, તો કદાચ, સદર ઔડા તેમના અસીલ દ્વારા કરવામાં આવેલ ઓફર કરતા આશરે રૂ. ૨ કરોડ વધુ મેળવી શકે છે.

૨૪ શ્રી સુખવાણી રજૂઆત કરશે કે જ્યારે કરારમાંની શરત પક્ષકારોને સુરક્ષિત રાખવાના સ્વરૂપની હોય અને તેના ભંગ પર, જમા કરાવેલ રકમ

(ઇએમડી) જમ કરવામાં આવે છે, તો આવી શરત દંડના સ્વરૂપની કહી શકાય અને નહીં કે વાસ્તવિક પૂર્વ-અંદાજિત નુકસાની.

૨૫ એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે જો સદર ઔડાને રૂ. ૩૫,૬૫,૮૬૦/- ની ઇએમડી જમ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવે છે, તો તે સદર ઔડાને ગેરવાજબી સંવર્ધન સમાન ગણાશે કારણ કે સદર ઔડાએ રૂ. ૩૫,૬૫,૮૬૦/- ની હદ સુધીના કોઈપણ નુકસાનની કોઈ રજૂઆત કરી નથી કે સાબિત કર્યું નથી.

૨૬ બાનાની રકમના રિફંડ અંગે શ્રી સુખવાણીની ઉપરોક્ત તમામ રજૂઆતો કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ પર આધારિત છે.

૨૭ શ્રી સુખવાણીએ તેમની ઉપરોક્ત નોંધેલ રજૂઆતોના સમર્થનમાં, નીચેના કાયદાના દૃષ્ટાંતો પર આધાર રાખ્યો છે:

[૧] કૈલાશ નાથ એસોસિયેટ્સ વિ. દિલ્લી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી [૨૦૧૫ (૪) એસ.સી.સી. ૧૩૬]

[૨] ફતેહ ચંદ વિ. બાલકિશન દાસ [એ.આઇ.આર. ૧૯૬૩ એસ.સી. ૧૪૦૫]

[૩] મૌલા બક્ષ વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા [એ.આઈ.આર. ૧૯૭૦ એસ.સી. ૧૯૫૫]

[૪] કે. પી. સુબ્બારામા સસરા અને અન્ય વિ. કે. એસ. રાઘવન અને અન્ય [એ.આઈ.આર. ૧૯૮૭ એસ.સી. ૧૨૫૭]

[૫] મેસર્સ વેરાયટી બોડી બિલ્ડર્સ વિ. ધ યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા એ.આઈ.આર. ૧૯૭૩ ગુજરાત ૨૫૬

[૬] ઓએનજીસી વિ. નોબેલ સ્ટીલના કેસમાં આ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૧૬મી જુલાઈ ૨૦૧૨ નો અપ્રકાશિત હુકમ [ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૯૭૨/૨૦૦૦ વિથ ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૧૬૩૫/૨૦૦૧]

[૭] પંજાબ નેશનલ બેંક અને અન્ય વિ. આત્માનંદ સિંહ અને અન્ય [૨૦૨૦ (૬) એસ.સી.સી. ૨૫૬]

[૮] પૂજા કન્સ્ટ્રક્શન કંપની વિ. મહુવા નગરપાલિકા અને ના કેસમાં આ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૨૪મી એપ્રિલ ૨૦૧૫ નો અપ્રકાશિત હુકમ [સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૪૨૭૨/૨૦૧૫]

૨૮ ઉપર જણાવેલ આવા સંજોગોમાં, શ્રી સુખવાણી અરજ કરેલ છે કે ઓછામાં ઓછું, સદર ઓડાને અર્નેસ્ટ મની ડિપોઝીટ રિફંડ કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે.

• સદર ઓડા વતી રજૂઆતો:

૨૯ બીજી તરફ, આ રિટ અરજીનો સદર ઓડા તરફે ઉપસ્થિત વકીલ શ્રી હેમંત મુનશો દ્વારા સહાયિત સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી મિહિર જોષી દ્વારા એવી રજૂઆત સાથે ભારપૂર્વક વિરોધ કરવામાં આવ્યો છે કે અર્નેસ્ટ મની ડિપોઝીટના રિફંડ માટે રિટ અરજદારનો દાવો કાયદામાં ટકી શકે તેમ નથી. શ્રી જોષી રજૂઆત કરશે કે રિટ અરજદાર દ્વારા જમા કરાવવામાં આવેલ બાનાની રકમ કડક રીતે કરારની શરતો અને જોગવાઈઓ મુજબ જમ કરવામાં આવી હતી.

૩૦ શ્રી જોષી રજૂઆત કરશે કે કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ હાલના કેસમાં લાગુ પડશે નહીં. તેઓ રજૂઆત કરશે કે એકવાર તે દર્શાવવામાં આવે કે કરારની શરતો સ્પષ્ટ છે અને કરારનું પાલન કરવામાં રિટ અરજદારના પક્ષે નિષ્ફળતા છે, બાનાની રકમની જમી આપોઆપ થઈ જાય છે અને કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ નો રિટ અરજદાર દ્વારા એવો દાવો કરવા માટે ઉપયોગ કરી શકાય નહીં કે જમી દંડના સ્વરૂપની છે અને કોર્ટ તેને થયેલા વાસ્તવિક નુકસાન પૂરતી મર્યાદિત કરવાનો વિવેકાધિકાર ધરાવે છે.

૩૧ શ્રી જોષી રજૂઆત કરશે કે હાલના પ્રકારની બાબતમાં બાનાની રકમના રિફંડ માટેના દાવા અંગે કાયદાની સ્થિતિ કૈલાશ નાથ એસોસિયેટ્સ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા તેના નિર્ણયમાં ખૂબ જ સ્પષ્ટ કરવામાં આવી છે. શ્રી જોષીએ રજૂઆત કરી કે સુપ્રીમ કોર્ટે પેરા ૪૩ માં તેના અંતિમ તારણોનો સારાંશ આપતી વખતે ઘણા શબ્દોમાં જણાવ્યું છે કે જો જાહેર હિતની શરતો અને જોગવાઈઓ હેઠળ કરાર સુધી પહોંચતા પહેલા જમ્મી થાય છે, તો કલમ ૭૪ લાગુ પડશે નહીં. સુપ્રીમ કોર્ટના આવા અવલોકનો, શ્રી જોષીના જણાવ્યા મુજબ, આ મુદ્દાને નિર્ણાયક બનાવે છે.

૩૨ શ્રી જોષીએ રજૂઆત કરી કે ટેન્ડર દસ્તાવેજમાં એવી કોઈ શરત નથી કે જે ઇન્ડિયન કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કોઈપણ જોગવાઈઓથી વિપરીત કહી શકાય. તેઓ રજૂઆત કરશે કે ઇન્ડિયન કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટ માત્ર એટલી જોગવાઈ કરે છે કે કોઈ વ્યક્તિ તેની ઓફરના સ્વીકાર પહેલાં તેને પાછી ખેંચી શકે છે જેમ કે હાલના કેસમાં છે. પરંતુ કોઈ ઓફર સ્વીકારવામાં આવે તે પહેલાં તેને પાછી ખેંચી લેવી એ કોઈ ચોક્કસ હેતુ માટે આપવામાં આવેલ બાનાની રકમની જમ્મીથી સંપૂર્ણપણે અલગ પાસું છે. કોઈ વ્યક્તિને પોતાની ઓફર પાછી ખેંચી લેવાનો અધિકાર હોઈ શકે છે પરંતુ જો તેણે એવી શરતે પોતાની ઓફર કરી હોય કે કરાર ન કરવા બદલ અથવા જો હાલના કેસમાં ૧૦ દિવસની અંદર કુલ ખરીદ કિંમતના

૨૦% જમા કરાવવા જેવા કોઈ કૃત્યનું પાલન ન કરવામાં આવે તો કેટલીક બાનાની રકમ જમ કરવામાં આવશે, તો ભલે તેને પોતાની ઓફર પાછી ખેંચી લેવાનો અધિકાર હોઈ શકે, પણ તેને બાનાની રકમ પરત કરવામાં આવે તેવો દાવો કરવાનો કોઈ અધિકાર નથી.

૩૩ શ્રી જોષી રજૂઆત કરશે કે જીએસટી પ્રત્યેની જવાબદારી અંગેની કહેવાતી ગૂંચવણ માટે સદર ઓડાને દોષી ઠેરવવામાં રિટ અરજદાર વાજબી નથી. શ્રી જોષીએ આ કોર્ટનું ધ્યાન ટેન્ડર નોટિસ તરફ દોર્યું જેમાં સ્પષ્ટપણે જણાવવામાં આવ્યું છે કે બિડર દ્વારા માંગવામાં આવેલી કોઈપણ ક્વેરી અથવા સ્પષ્ટતા તેમાં જણાવેલ ઈ-મેલ સરનામા પર મોડામાં મોડું ૩૦મી જુલાઈ ૨૦૧૯ સુધીમાં મોકલવાની રહેશે. સદર નોટિસમાં એ સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યું છે કે તે પછી કોઈપણ પ્રશ્નો ધ્યાનમાં લેવામાં આવશે નહીં. શ્રી જોષી રજૂઆત કરશે કે જીએસટી સંબંધિત મુદ્દો નિર્ધારિત તારીખ એટલે કે ૩૦મી જુલાઈ ૨૦૧૯ ની સમાપ્તિ પછી ઘણો મોડો ઉઠાવવામાં આવ્યો હતો. શ્રી જોષીએ આ કોર્ટનું ધ્યાન "ડિસ્ક્લેમર" ના એક ભાગ તરફ પણ દોર્યું, જેમાં એવું જણાવવામાં આવ્યું હતું કે બિડરને પૂરી પાડવામાં આવેલ માહિતી વિશાળ શ્રેણીની બાબતો પર હતી, તેમાંથી કેટલીક કાયદાના અર્થઘટન પર આધારિત હોઈ શકે છે. સદર ઓડાએ સ્પષ્ટતા કરી કે પૂરી પાડવામાં આવેલ માહિતી વૈધાનિક આવશ્યકતાઓનો સંપૂર્ણ અહેવાલ ન હતો અને તેને કાયદાના સંપૂર્ણ અથવા અધિકૃત નિવેદન

તરીકે ગણવામાં આવવો જોઈએ નહીં. સદર ઓડાએ એ પણ સ્પષ્ટતા કરી કે તેમાં વ્યક્ત કરાયેલ કાયદા પરના કોઈપણ અર્થઘટન અથવા અભિપ્રાયની સચોટતા અથવા અન્યથા માટે તે કોઈ જવાબદારી સ્વીકારતું નથી.

૩૪ ઉપર જણાવેલ આવા સંજોગોમાં, શ્રી જોષી અરજ કરેલ છે કે રિટ અરજીમાં કોઈ ગુણદોષ ન હોવાથી, તેને નકારી કાઢવામાં આવે.

- એનાલિસિસ:

૩૫ પક્ષકારો તરફે ઉપસ્થિત વકીલને સાંભળ્યા પછી અને રેકૉર્ડ પરની સામગ્રીમાંથી પસાર થયા પછી, અમારી વિચારણા માટે માત્ર એક જ પ્રશ્ન ઊભો થાય છે કે શું રિટ અરજદાર અર્નેસ્ટ મની ડિપોઝીટના રિફંડ માટે હકદાર છે.

૩૬ ઉપરોક્ત પ્રશ્નનો જવાબ આપવા આગળ વધીએ તે પહેલાં, અમે સ્પષ્ટતા કરી શકીએ છીએ કે અમે સદર ઓડાને પ્રશ્ન હેઠળના પ્લોટની ફરીથી હરાજીમાં ન જવા અને રૂ. ૩૫,૯૯,૯૬,૯૪૦/- ની રકમ સ્વીકારવા સમજાવીને રિટ અરજદારને તેની ઓફરને વળગી રહેવાની એક તક આપવા ઈચ્છુક અને તૈયાર હતા. જો કે, રિટ અરજદારે આગ્રહ રાખ્યો હતો કે તેની ઓફરમાં જીએસટી જવાબદારી પેટે ચૂકવવાની રકમનો સમાવેશ હોવો જોઈએ. આ બાબતે, સદર ઓડાએ સીધો જ ઇનકાર કર્યો હતો. આવા સંજોગોમાં, હવે

અમારી પાસે માત્ર અર્નેસ્ટ મની ડિપોઝીટના રિફંડ અંગેના પ્રશ્ન પર વિચાર કરવા સિવાય કંઈ બાકી નથી.

૩૭ ઉપર નોંધ્યા મુજબ, શ્રી સુખવાણીની સમગ્ર દલીલ અથવા તેમની બાનાની રકમના રિફંડના દાવા અંગેની દલીલનો પાયો કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ પર આધારિત છે. આપણે પહેલા એ સમજવાનો પ્રયાસ કરવો જોઈએ કે કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ શું છે અને તેનો વ્યાપ શું છે.

૩૮ કલમ ૭૪ નીચે મુજબ છે:

"૭૪. જ્યાં દંડ નિર્ધારિત હોય ત્યાં કરારના ભંગ માટે વળતર – જ્યારે કરારનો ભંગ થયો હોય, જો આવા ભંગના કિસ્સામાં ચૂકવવાની રકમ તરીકે કરારમાં કોઈ રકમ નામનિર્દિષ્ટ કરવામાં આવી હોય, અથવા જો કરારમાં દંડ તરીકે અન્ય કોઈ શરત હોય, તો ભંગની ફરિયાદ કરનાર પક્ષ, તેનાથી વાસ્તવિક નુકસાન અથવા હાનિ થઈ હોવાનું સાબિત થાય કે ન થાય તો પણ, કરારનો ભંગ કરનાર પક્ષ પાસેથી નામનિર્દિષ્ટ કરેલી રકમ અથવા, જે કિસ્સો હોય તે મુજબ, નિર્ધારિત દંડથી વધુ ન હોય તેવું વાજબી વળતર મેળવવા માટે હકદાર છે.

સમજૂતી.— કસૂરની તારીખથી વધેલા વ્યાજ માટેની શરત એ દંડ તરીકેની શરત હોઈ શકે છે.

અપવાદ—જ્યારે કોઈ વ્યક્તિ કોઈપણ જામીન-ખત, મુચરકા અથવા તે જ પ્રકારના અન્ય સાધનમાં પ્રવેશે છે, અથવા કોઈપણ કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ, અથવા કેન્દ્ર સરકાર અથવા કોઈપણ રાજ્ય સરકારના આદેશો હેઠળ, કોઈપણ સાર્વજનિક ફરજ અથવા કૃત્ય કે જેમાં જાહેર હિત હોય તેના પાલન માટે કોઈ બોન્ડ આપે છે, ત્યારે તે આવા કોઈપણ સાધનની શરતના ભંગ પર, તેમાં દર્શાવેલ આખી રકમ ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

સમજૂતી—સરકાર સાથે કરારમાં પ્રવેશનાર વ્યક્તિ આથી જરૂરી નથી કે તે સાર્વજનિક ફરજ સ્વીકારે, અથવા એવું કૃત્ય કરવાનું વચન આપે જેમાં જાહેર હિત હોય.

દૃષ્ટાંતો

(એ) એ કોઈ આપેલા દિવસે બી ને રૂ. ૫૦૦ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો બી ને રૂ. ૧,૦૦૦ ચૂકવવાનો બી સાથે કરાર કરે છે. એ તે દિવસે બી ને રૂ. ૫૦૦ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાય છે. બી રૂ. ૧,૦૦૦ થી વધુ ન હોય તેવું, કોર્ટ વાજબી માને તેટલું વળતર એ પાસેથી વસૂલ કરવા માટે હકદાર છે.

(બી) એ બી સાથે કરાર કરે છે કે જો એ કલકત્તામાં સર્જન તરીકે પ્રેક્ટિસ કરશે, તો તે બી ને રૂ. ૫,૦૦૦ ચૂકવશે. એ કલકત્તામાં સર્જન તરીકે પ્રેક્ટિસ કરે છે. બી રૂ. ૫,૦૦૦ થી વધુ ન હોય તેવું, કોર્ટ વાજબી માને તેટલું વળતર મેળવવા માટે હકદાર છે.

(સી) એ કોઈ ચોક્કસ દિવસે કોર્ટમાં હાજર રહેવા માટે રૂ. ૫૦૦ ના દંડમાં પોતાને બાંધતો મુચરકો આપે છે. તે તેનો મુચરકો જમ કરે છે. તે આખો દંડ ચૂકવવા માટે જવાબદાર છે.

(ડી) એ છ મહિનાના અંતે ૧૨ ટકા વ્યાજ સાથે રૂ. ૧,૦૦૦ ની ચુકવણી માટે બી ને બોન્ડ આપે છે, જેમાં શરત છે કે કસૂરના કિસ્સામાં, કસૂરની તારીખથી ૭૫ ટકાના દરે વ્યાજ ચૂકવવાપાત્ર રહેશે. આ દંડ તરીકેની શરત છે, અને બી માત્ર એ પાસેથી એવું વળતર વસૂલ કરવા માટે હકદાર છે જે કોર્ટ વાજબી માને.

(ઈ) એ, જે શાહુકાર બી ને નાણાં દેવાદાર છે, તે અમુક તારીખે તેને ૧૦ મણ અનાજ પહોંચાડીને તેને ચૂકવવાનું વચન આપે છે, અને શરત રાખે છે કે, નિર્ધારિત તારીખ સુધીમાં નિર્ધારિત જથ્થો ન પહોંચાડવાના તેના કિસ્સામાં, તે ૨૦ મણ પહોંચાડવા માટે જવાબદાર રહેશે. આ દંડ તરીકેની શરત છે, અને બી તેની શરતો અનુસાર માત્ર વાજબી માટે હકદાર છે.

(એફ) એ પાંચ સમાન માસિક હપ્તા દ્વારા બી ને રૂ. ૧,૦૦૦ ની લોન ચૂકવવાનું વચન આપે છે અને એવી શરત રાખે છે કે કોઈપણ હપ્તાની ચુકવણીમાં કસૂર થવા પર, સંપૂર્ણ રકમ ચૂકવવાપાત્ર બનશે. આ શરત દંડ તરીકે નથી, અને કારણો તેની શરતો અનુસાર અમલ કરી શકાય છે.

(જી) એ બી પાસેથી રૂ. ૧૦૦ ઉછીના લે છે અને તેને રૂ. ૪૦ ના પાંચ વાર્ષિક હપ્તા દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર રૂ. ૨૦૦ નું બોન્ડ આપે છે, એવી શરત સાથે કે, કોઈપણ હપ્તાની ચુકવણીમાં કસૂર થવા પર, સંપૂર્ણ રકમ ચૂકવવાપાત્ર બનશે. આ દંડ તરીકેની શરત છે.

૩૯ ઉપરોક્ત કલમ ૧૮૯૯ ના અધિનિયમ ૬ દ્વારા સુધારવામાં આવી હતી જેણે કલમ અને દૃષ્ટાંતો [(ડી), (ઈ), (એફ) અને (જી)] તેમજ

સમજૂતીમાં કેટલાક શબ્દો ઉમેર્યા. સુધારા પહેલા કલમનો પ્રથમ ફકરો નીચે મુજબ વંચાતો હતો: "જ્યારે કરારનો ભંગ થયો હોય, જો આવા ભંગના કિસ્સામાં ચૂકવવાની રકમ તરીકે કરારમાં કોઈ રકમ નામનિર્દિષ્ટ કરવામાં આવી હોય, તો ભંગની ફરિયાદ કરનાર પક્ષ, તેનાથી વાસ્તવિક નુકસાન અથવા હાનિ થઈ હોવાનું સાબિત થાય કે ન થાય તો પણ, કરારનો ભંગ કરનાર પક્ષ પાસેથી નામનિર્દિષ્ટ કરેલી રકમથી વધુ ન હોય તેવું વાજબી વળતર મેળવવા માટે હકદાર છે".

સુધારા અધિનિયમ ૧લી મે ૧૮૯૯ ના રોજ અમલમાં આવ્યો અને "દરેક કરાર જેના સંદર્ભમાં કોઈ દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હોય, અથવા જે કોઈપણ દાવામાં મુદ્દા તરીકે મૂકવામાં આવ્યો હોય" તે તારીખ પછી લાગુ થયો. આ શબ્દોના અર્થ અંગે નિર્ણયોનો વિરોધાભાસ રહ્યો છે. એક તરફ તેનો અર્થ બે કિસ્સાઓનો સમાવેશ કરવા માટે કાઢવામાં આવ્યો છે, એટલે કે, (૧) કોઈપણ કરારનો કિસ્સો જેના સંદર્ભમાં અધિનિયમ શરૂ થયા પછી કોઈપણ દાવો દાખલ થઈ શકે; અને (૨) કોઈપણ કરારનો કિસ્સો જે અધિનિયમ શરૂ થયા પછી કોઈપણ દાવામાં મુદ્દા તરીકે મૂકવામાં આવે ભલે દાવો અધિનિયમ પહેલાં દાખલ કરવામાં આવ્યો હોય. બીજી તરફ, એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે ૧૮૯૯ નો અધિનિયમ માત્ર તે અધિનિયમ શરૂ થયા પછી દાખલ કરાયેલા દાવાઓને જ લાગુ પડે છે."

સુધારા પહેલા, કલમે દંડ અને નિર્ધારિત નુકસાની વચ્ચેનો ભેદ નાબૂદ કર્યો હતો. કલમની શરતો નિર્ધારિત નુકસાની અને દંડના કિસ્સાઓનો સમાવેશ કરવા માટે પૂરતી વ્યાપક હતી અને એવા કિસ્સાઓમાં પણ નુકસાનીની આકારણીમાં અદાલતોને વિશાળ વિવેકાધિકાર આપવામાં આવ્યો હતો કે જ્યાં કરારના પક્ષકારોએ, ભંગની અપેક્ષામાં, કરાર દ્વારા સ્પષ્ટપણે નક્કી કર્યું હતું કે ભંગ માટે નુકસાની તરીકે કેટલી રકમ ચૂકવવી જોઈએ. કલમ અંગ્રેજી કાયદામાં નિર્ધારિત નુકસાનીને દંડથી અલગ પાડવામાં અસ્તિત્વમાં રહેલી મુશ્કેલીઓને દૂર કરવા માટે રજૂ કરવામાં આવી હતી; તેની અસર એ હતી કે અદાલતો ભંગની અપેક્ષામાં પક્ષકારો દ્વારા સંમત થયેલી નુકસાનીની સંપૂર્ણ રકમ અપાવવા માટે બંધાયેલી ન હતી. એકમાત્ર નિયંત્રણ એ હતું કે પક્ષકારો દ્વારા અગાઉ સંમત થયેલી રકમ કરતાં વધુ નુકસાનીનું અદાલત હુકમનામું કરી શકે નહીં. તે મુજબ, વાદી સરળતાથી કરારમાં ઉલ્લેખિત રકમ વસૂલ કરવા માટે હકદાર ન હતો, ભલે તે દંડ તરીકે હોય કે નિર્ધારિત નુકસાની તરીકે. તેણે ભોગવેલી નુકસાની સાબિત કરવી પડે અને તે વાસ્તવમાં સાબિત કરવામાં સફળ થયેલી રકમ માટે હકદાર બનશે જે ઉલ્લેખિત રકમ કરતાં વધુ ન હોય". પરંતુ કાયદાની આ સરળતા તેમના સમાનતાના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરીને અમુક કિસ્સાઓમાં દાદ આપવાની અદાલતોની પ્રથા દ્વારા ખલેલ પહોંચી હતી. સુધારા અધિનિયમ તે તમામ કિસ્સાઓને કલમના વ્યાપ અને કામગીરીમાં લાવવાના હેતુથી પસાર કરવામાં આવ્યો હતો, સાથે જ તેના અક્ષર અને ભાવનામાં શક્ય તેટલી ઓછી દખલગીરી

કરીને. એવું વિચારવું એ એક ભૂલ છે કે આ કલમ માત્ર ગેરવાજબી કરારો વિશે જ બોલે છે, તે એવા તમામ કરારો વિશે બોલે છે જેમાં કરારના ભંગ માટે ચૂકવવાની ગુકસાની ચોક્કસ રકમ તરીકે જણાવવામાં આવી હોય અથવા અન્યથા સ્પષ્ટ કરવામાં આવી હોય. આવી શરતની અસર એ છે કે અપાયેલી ગુકસાની સ્પષ્ટ કરેલ રકમ અથવા અન્ય બાબતો કરતાં વધી શકતી નથી, પરંતુ, બીજી તરફ, વાસ્તવિક ગુકસાની અથવા સાબિત થયેલ ગુકસાન કરતાં વધી શકે છે. આ કલમ સંમતિ હુકમનામું માટે તેટલી જ લાગુ પડે છે જેટલી કોઈપણ કરારો માટે. કલમના સંદર્ભમાં ધારાસભાનો ઈશદો નીચે મુજબ છે; (૧) વાદીએ સામાન્ય અર્થમાં તેનું ગુકસાન સાબિત કરવું પડશે; (૨) તેમના ગુકસાનનો અંદાજ લગાવતા પક્ષકારો દ્વારા કરવામાં આવેલ કરાર એ જ પુરાવો છે; (૩) જો ગુકસાનનો કોઈ અન્ય પુરાવો ન હોય તો આ પુરાવો જ અમુક કિસ્સાઓમાં પૂરતો ગણવામાં આવશે; (૪) નામનિર્દિષ્ટ રકમ નિર્ણાયક પુરાવો નથી, એટલે કે, જો અન્ય પુરાવા અથવા સંજોગો દર્શાવે છે કે તે વધુ પડતી છે, તો કોર્ટ પોતાની જાતને તેનાથી બંધાયેલી માનશે નહીં; (૫) જો, બીજી તરફ, પુરાવા અને સંજોગો સૂચવે છે કે ગુકસાન નામનિર્દિષ્ટ રકમ જેટલું હોય અથવા હોઈ શકે અથવા તેનાથી વધી જવાની સંભાવના છે, તો કોર્ટ તેનું પાલન કરશે; અને (૬) જ્યાં અન્ય પુરાવા દર્શાવે છે કે તે ગેરવાજબી છે, ત્યાં વાદીએ આંકડાને ધ્યાનમાં લીધા વિના તેની ગુકસાની સાબિત કરવી પડશે. કલમ માત્ર એવા કિસ્સાઓમાં જ લાગુ પડે છે જ્યાં વાદી એ સાબિત કરવાનું ચૂકી જાય છે કે તેણે વાસ્તવમાં

કોઈ ગુકસાન કે હાનિ ભોગવી છે. જ્યાં કરારમાં જ નિર્ધારિત ગુકસાની ભંગની સ્થિતિમાં ચૂકવવાપાત્ર તરીકે દાખલ કરવામાં આવી હોય, તો પણ ભંગ થાય ત્યારે ચૂકવવાપાત્ર ગુકસાનીની સામાન્ય રીતે આકારણી થવી જોઈએ જેમાં મહત્તમ તરીકે નિશ્ચિત રકમ હોય છે. વાદીએ તેણે ભોગવેલી ગુકસાનીની ચોક્કસ રકમ સાબિત કરવાની હોય છે અને માત્ર તેટલી રકમ જ આપી શકાય છે' 'આ કલમ લાગુ પડે છે, જેમ કે તેમાં જણાવવામાં આવ્યું છે, જ્યારે કરારનો ભંગ થયો હોય, જો વેચાણ માટેનો કરાર વૈકલ્પિક પદ્ધતિઓ પૂરી પાડે છે જેના દ્વારા ખરીદનાર હતા દ્વારા અથવા એકસાથે રકમ ચૂકવી શકે છે, તો તે પ્રશ્ન હોઈ શકે છે કે શું ખરીદનાર સંપૂર્ણપણે ચૂકવવામાં નિષ્ફળ ન જાય અને માત્ર એક પદ્ધતિમાં ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યાં સુધી કોઈ ભંગ થાય છે કે કેમ.

કલમ ૭૩ અને ૭૪ બંને અનુક્રમે વાજબી વળતરની જોગવાઈ કરે છે, અને કલમ ૭૪ વિચારે છે કે મહત્તમ વાજબી વળતર એ રકમ હોઈ શકે છે જે કરારમાં નિશ્ચિત થઈ શકે છે.

ઈન્ડિયન કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ સ્પષ્ટપણે નિર્ધારિત ગુકસાનીની ચુકવણી માટેની શરતો અને દંડના સ્વરૂપની શરતો વચ્ચેનો ભેદ પારખવામાં ઇંગ્લિશ કોમન લો હેઠળ કરવામાં આવેલી કેટલીક વિસ્તૃત પદ્ધતિઓને દૂર કરવાનો પ્રયાસ છે. કોમન લો હેઠળ પરસ્પર સંમતિ દ્વારા ગુકસાનીના વાસ્તવિક પૂર્વ-અંદાજને નિર્ધારિત ગુકસાની નામનિર્દિષ્ટ કરતી શરત તરીકે ગણવામાં આવે છે અને પક્ષકારો વચ્ચે બંધનકર્તા હોય છે: કરારમાં

ગભરાટ પેદા કરતી શરત એ દંડ છે અને કોર્ટ તેનો અમલ કરવાનો ઈનકાર કરે છે, પીડિત પક્ષને માત્ર વાજબી વળતર આપે છે. ભારતીય ધારાસભાએ ઇંગ્લિશ કોમન લો હેઠળના નિયમો અને ધારણાઓના જાળાને કાપીને ભંગના કિસ્સામાં ચૂકવવાની રકમો નામનિર્દિષ્ટ કરતી તમામ શરતો, અને દંડ તરીકેની શરતોને લાગુ પડતો સમાન સિદ્ધાંત ઘડી કાઢવાનો પ્રયાસ કર્યો છે." [જુઓ: દત્ત ઓન કોન્ટ્રાક્ટ ફિફ્થ એડિશન].

૪૦ શ્રી સુખવાણી રજૂઆત કરશે કે કલમ ૭૪ માત્ર એવા કિસ્સાઓમાં જ લાગુ પડતી નથી જ્યાં પીડિત પક્ષ કરારના ભંગ પર કોઈ રકમ મેળવવા માંગતો હોય, પરંતુ એવા કિસ્સાઓમાં પણ લાગુ પડે છે જ્યાં કરારના ભંગ પર કરાર હેઠળ મળેલી રકમ જમ્ કરવાની માંગ કરવામાં આવે છે. તેથી, તમામ કિસ્સાઓમાં, જ્યાં કરારની શરતો મુજબ જમા કરાવેલ રકમ જમ્ કરવા માટે દંડના સ્વરૂપમાં શરત છે જે સ્પષ્ટપણે જમ્ની માટે જોગવાઈ કરે છે ત્યાં કોર્ટને માત્ર એટલી રકમ આપવાનો અધિકારક્ષેત્ર છે જે તે વાજબી માને છે પરંતુ કરારમાં જમ્નીને પાત્ર તરીકે ઉદ્દેશિત રકમ કરતાં વધુ નહીં.

૪૧ રિટ અરજદાર વતી કરવામાં આવેલી એ રજૂઆતથી અમે પ્રભાવિત નથી કે જ્યારે કરારમાંની શરત કામગીરીને સુરક્ષિત રાખવાના સ્વરૂપની હોય અને તેના ભંગ પર જમા કરાવેલ રકમ (ઈએમડી) જમ્ કરવામાં આવે છે, ત્યારે આવી શરત દંડના સ્વરૂપની છે અને નહીં કે વાસ્તવિક પૂર્વ-અંદાજિત નુકસાની.

કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ નો સાચો અર્થ સમજવા માટે, પહેલા કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૩ ને ધ્યાનમાં લેવી જરૂરી છે.

૪૨ કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટ, ૧૮૭૨ ની કલમ ૭૩ કરારના ભંગના કારણે થતા નુકસાન અથવા હાનિ માટેના વળતર સાથે કામ કરે છે. તે નીચે મુજબ છે:

"કલમ ૭૩ – કરારના ભંગના કારણે થતા નુકસાન અથવા હાનિ માટે વળતર. –જ્યારે કરારનો ભંગ થયો હોય, ત્યારે આવા ભંગથી પીડાતો પક્ષ, કરારનો ભંગ કરનાર પક્ષ પાસેથી, તેને થતા કોઈપણ નુકસાન અથવા હાનિ માટે વળતર મેળવવા માટે હકદાર છે, જે સામાન્ય રીતે આવા ભંગના પરિણામે સ્વાભાવિક રીતે ઉદ્ભવ્યું હોય, અથવા જે પક્ષકારો જાણતા હતા, જ્યારે તેઓએ કરાર કર્યો હતો, કે તે ભંગના પરિણામે થવાની સંભાવના છે.

આવું વળતર ભંગના કારણસર થયેલા કોઈપણ દૂરના અને પરોક્ષ નુકસાન અથવા હાનિ માટે આપવાનું નથી.

કરાર દ્વારા બનાવવામાં આવેલી જવાબદારીઓ જેવી જવાબદારીઓ નિભાવવામાં નિષ્ફળતા માટે વળતર.

જ્યારે કરાર દ્વારા બનાવવામાં આવેલી જવાબદારીઓ જેવી જવાબદારી ઉભી થઈ હોય અને તેને નિભાવવામાં આવી ન હોય,

ત્યારે તેને નિભાવવામાં નિષ્ફળતાથી ઈજાગ્રસ્ત થયેલ કોઈપણ વ્યક્તિ કસૂરવાર પક્ષ પાસેથી સમાન વળતર મેળવવા માટે હકદાર છે, જાણે કે આવી વ્યક્તિએ તેને નિભાવવાનો કરાર કર્યો હોય અને તેનો કરાર તોડ્યો હોય.

સમજૂતી. – કરારના ભંગના પરિણામે થતા નુકસાન અથવા હાનિનો અંદાજ કાઢતી વખતે, કરારનું પાલન ન થવાથી થતી અગવડતાને દૂર કરવા માટે અસ્તિત્વમાં રહેલા માધ્યમોને ધ્યાનમાં લેવા જોઈએ.

૪૩ કલમ ૭૩ અંતર્ગત રહેલા સિદ્ધાંતો સારી રીતે પ્રસ્થાપિત છે. નુકસાનીના અંતર સાથે કામ કરતો ક્લાસિક કેસ હેડલી વિ. બેક્સેન્ડેલ, (૧૮૪૩-૬૦) ઓલ ઈઆર રિપોર્ટ ૪૬૧ છે, જેમાં એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું:

"જ્યાં બે પક્ષકારોએ કરાર કર્યો હોય જેમાંથી એકે તે તોડ્યો હોય, તો કરારના આવા ભંગના સંબંધમાં બીજા પક્ષે જે નુકસાની મેળવવી જોઈએ તે એવી હોવી જોઈએ જે વ્યાજબી રીતે અને યોગ્ય રીતે કરારના આવા ભંગમાંથી સ્વાભાવિક રીતે ઉદ્ભવતી ગણી શકાય, એટલે કે, વસ્તુઓના સામાન્ય ક્રમ મુજબ, અથવા એવી હોવી જોઈએ કે જે બંને પક્ષકારોએ યોગ્ય રીતે વિચારી હોય, જ્યારે

તેઓએ કરાર કર્યો હતો, તે ભંગના સંભવિત પરિણામ તરીકે. હવે, જો વિશેષ સંજોગો કે જેના હેઠળ કરાર વાસ્તવમાં કરવામાં આવ્યો હતો તે વાદીઓ દ્વારા પ્રતિવાદીઓને જણાવવામાં આવ્યા હતા, અને આ રીતે બંને પક્ષકારોને જાણ હતી, તો આવા કરારના ભંગના પરિણામે થતી નુકસાની, જે તેઓ વ્યાજબી રીતે વિચારી શકે, તે નુકસાનની માત્રા હશે જે આવા વિશેષ સંજોગોમાં કરારના ભંગ પછી સામાન્ય રીતે અનુસરશે જેની જાણ કરવામાં આવી હોય. પરંતુ, બીજી તરફ, જો આ વિશેષ સંજોગો કરાર તોડનાર પક્ષ માટે સંપૂર્ણપણે અજાણ હતા, તો તે, વધુમાં વધુ, માત્ર એવું જ વિચારી શકે છે કે તેના ધ્યાનમાં નુકસાનની માત્રા હતી જે સામાન્ય રીતે ઉદ્ભવશે, અને મોટાભાગના કેસોમાં આવા કરારના ભંગમાંથી કોઈપણ વિશેષ સંજોગોથી પ્રભાવિત ન હોય. કારણ કે, જો સંજોગો જાણતા હોત, તો પક્ષકારોએ તે કિસ્સામાં નુકસાની અંગે વિશેષ શરતો દ્વારા કરારના ભંગ માટે જોગવાઈ કરી હોત, આમ તેમને વંચિત રાખવું ખૂબ જ અન્યાયી હશે"

૪૪ ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતો કોર્ટ ઓફ અપીલ દ્વારા વિક્ટોરિયા લોન્ડ્રી (વિન્ડસર) લિમિટેડ વિ. ન્યૂમેન ઇન્ડસ્ટ્રીયલ લિમિટેડ, ૧૯૪૯ (૧) ઓલ ઇ.આર. ૯૯૭ માં નીચે મુજબ સમજાવવામાં અને સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યા હતા:

"૧) એ સારી રીતે પ્રસ્થાપિત છે કે ગુકસાનીનો મુખ્ય હેતુ એ પક્ષને જેમના અધિકારોનું ઉલ્લંઘન થયું છે તેને તે જ સ્થિતિમાં મૂકવાનો છે, જ્યાં સુધી નાણાં તે કરી શકે, જાણે કે તેના અધિકારોનું પાલન કરવામાં આવ્યું હોય.

૨) કરારના ભંગના કિસ્સામાં, પીડિત પક્ષ માત્ર વાસ્તવમાં પરિણામતા ગુકસાનનો તેટલો જ ભાગ વસૂલ કરવા માટે હકદાર છે જેટલો કરાર સમયે વ્યાજબી રીતે ભંગના પરિણામે થવાની આગાહી કરી શકાય તેમ હતો.

૩) તે સમયે વ્યાજબી રીતે શું આગાહી કરી શકાય તે તે સમયે પાછળથી ભંગ કરનાર પક્ષ પાસે રહેલા જ્ઞાન પર આધાર રાખે છે.

૪) આ હેતુ માટે, ધરાવેલ જ્ઞાન બે પ્રકારના હોય છે – એક આરોપિત, બીજું વાસ્તવિક. દરેક વ્યક્તિ, વાજબી વ્યક્તિ તરીકે, વસ્તુના સામાન્ય ક્રમને જાણવા માટે લેવામાં આવે છે અને પરિણામે તે સામાન્ય ક્રમમાં કરારના ભંગથી શું ગુકસાન થવાની સંભાવના છે. હેડલી વિ. બેક્સન્ડેલના પ્રથમ નિયમનો આ વિષય છે. પરંતુ આ જ્ઞાનમાં, જે કરાર તોડનાર પાસે હોવાનું માની લેવામાં આવે છે, ભલે તેની પાસે વાસ્તવમાં હોય કે ન હોય, તેમાં ચોક્કસ કિસ્સામાં ઉમેરવું પડી શકે છે, જ્ઞાન કે જે તેની પાસે વાસ્તવમાં વસ્તુના સામાન્ય ક્રમની બહારના વિશેષ સંજોગો વિશે હોય છે કે

જેના પર તે વિશેષ સંજોગોમાં ભંગથી વધુ નુકસાન થવાની સંભાવના હોય છે. આવો કિસ્સો બીજા નિયમની કામગીરીને આકર્ષે છે જેથી વધારાના નુકસાનને પણ વસૂલવાપાત્ર બનાવી શકાય.

પ) કરાર તોડનારને બંનેમાંથી કોઈ એક નિયમ હેઠળ જવાબદાર ઠેરવવા માટે એ જરૂરી નથી કે તેણે ખરેખર પોતાની જાતને પૂછ્યું હોય કે ભંગના પરિણામે શું નુકસાન થવાની સંભાવના છે. જેમ કે વારંવાર દર્શાવવામાં આવ્યું છે તેમ, પક્ષકારો કરાર કરતી વખતે કરારના ભંગ વિશે નહીં, પરંતુ તેના પાલન વિશે વિચારે છે. તે પર્યાપ્ત છે કે જો તેણે પ્રશ્ન પર વિચાર કર્યો હોત, તો તેણે એક વાજબી માણસ તરીકે એવો નિષ્કર્ષ કાઢ્યો હોત કે પ્રશ્નમાં નુકસાન થવાની સંભાવના છે.

ડ) કે, છેલ્લે, કોઈ ચોક્કસ નુકસાનને વસૂલવાપાત્ર બનાવવા માટે, એ સાબિત કરવાની જરૂર નથી કે જ્ઞાનની આપેલી સ્થિતિ પર પ્રતિવાદી એક વાજબી માણસ તરીકે, દબાણ કરી શકે કે ભંગના પરિણામે તે નુકસાન થવું જ જોઈએ. જો તે અનુમાન લગાવી શકે કે તે પરિણામ આવવાની સંભાવના છે તો તે પૂરતું છે. એ ખરેખર પૂરતું છે જો કેટલાક પરિબલ માટે નુકસાન કે જેના વિના તે ન થયું હોત તે ગંભીર શક્યતા છે અથવા વાસ્તવિક ભય છે.

૪૫ ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતો કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૩ હેઠળ વળતર આપવા માટે લાગુ પડે છે. કરસનદાસ એચ. ઠક્કર વિ. સરન એન્જિનિયરિંગ કંપની લિમિટેડ [એ.આઇ.આર. ૧૯૬૫ એસ.સી. ૧૯૮૧] માં સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણય પરથી આ સ્પષ્ટ છે. સુપ્રીમ કોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે જ્યારે કોઈ પક્ષ કરારનો ભંગ કરે છે, ત્યારે બીજો પક્ષ તેને થયેલા નુકસાનથી કોઈપણ હાનિ માટે વળતર મેળવવા માટે હકદાર છે જે સામાન્ય રીતે વ્યવસાયના સામાન્ય ક્રમમાં આવા ભંગથી ઉદ્ભવે છે અથવા જે પક્ષકારો જાણતા હતા જ્યારે તેઓએ કરાર કર્યો હતો કે ભંગના પરિણામે થવાની સંભાવના છે. કરારના ભંગના કારણસર થયેલા દૂરના અને પરોક્ષ નુકસાન અથવા હાનિથી ભંગની ફરિયાદ કરનાર પક્ષ કોઈપણ વળતર માટે હકદાર બનશે નહીં. કેસની હકીકતો અને કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૩ ના દૃષ્ટાંત (કે) નો સંદર્ભ લેતા, સુપ્રીમ કોર્ટે ઠરાવ્યું:

"સ્કેપ આયર્નની ડિલિવરી ન થવાને કારણે, તે સમાન નિયંત્રિત કિંમતે અને સમાન આકસ્મિક શુલ્ક સાથે બજારમાંથી સ્કેપ આયર્ન ખરીદી શક્યો હોત. આનો અર્થ એ છે કે તેણે પ્રતિવાદીને જે ચૂકવવાનું હતું તેના કરતાં વધુ કિંમત ચૂકવવાની ન હતી અને તેથી પ્રતિવાદી દ્વારા કરારના ભંગને કારણે તેને કોઈ નુકસાન થઈ શક્યું ન હોત. અપીલકર્તાના જણાવ્યા મુજબ, પ્રતિવાદી દ્વારા કરારના ભંગને કારણે તેણે જે વાસ્તવિક નુકસાન ભોગવ્યું હતું તે એક્સપોર્ટ

કોર્પોરેશનને નિકાસ માટે ૨૦૦ ટન સ્કેપ આયર્ન વેચવાના તેના કરારનું પરિણામ હતું. એવું માની શકાય કે, જણાવ્યા મુજબ, જાન્યુઆરી ૩૦, ૧૯૫૩ ના રોજ નિકાસ માટેના સ્કેપ આયર્નની બજાર કિંમત તે દિવસે એક્સપોર્ટ કોર્પોરેશન દ્વારા સ્કેપ આયર્નની ખરીદી માટે ચૂકવવામાં આવેલી કિંમત હતી. કારણ કે પક્ષકારો જાણતા ન હતા અને જ્યારે જુલાઈ ૧૯૫૨ માં કરાર કરવામાં આવ્યો હતો ત્યારે તેઓ જાણી શક્યા ન હોત કે અપીલકર્તા દ્વારા આખરે એક્સપોર્ટ કોર્પોરેશનને સ્કેપ આયર્ન વેચવામાં આવશે, તેથી પક્ષકારો, અપીલકર્તાના જણાવ્યા મુજબ, પ્રતિવાદી દ્વારા કરાર પૂરો કરવામાં નિષ્ફળતાના કારણે તેણે વાસ્તવમાં ભોગવેલા નુકસાનની સંભાવના વિશે જાણી શક્યા ન હોત.

કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૩ નું દષ્ટાંત (કે) આ કેસના હેતુ માટે યોગ્ય છે. તે દષ્ટાંત મુજબ, કરારનો ભંગ કરનાર વ્યક્તિએ બીજા પક્ષને વેચવા માટે સંમત થયેલી વસ્તુઓની કરાર કિંમત અને પ્રથમ પક્ષના કસૂરને કારણે બીજી વસ્તુ ખરીદવા માટે બીજા પક્ષ દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલી રકમ વચ્ચેનો તફાવત ચૂકવવાનો હોય છે, પરંતુ પ્રથમ પક્ષે તે વળતર ચૂકવવાનું હોતું નથી જે બીજા પક્ષે ત્રીજા પક્ષકારોને ચૂકવવું પડ્યું હતું કારણ કે કરાર સમયે તેને

જણાવવામાં આવ્યું ન હતું કે બીજો પક્ષ આવા ત્રીજા પક્ષકારોને
ડિલિવરી માટે વસ્તુની ખરીદી કરી રહ્યો હતો."

૪૬ ગુકસાની માત્ર ભંગના કારણે સીધા ભોગવાયેલા ગુકસાન માટે જ
આપી શકાય છે અને કરારના ભંગના કારણસર થયેલા કોઈપણ દૂરના અથવા
પરોક્ષ ગુકસાન માટે નહીં. સામાન્ય નિયમ એ છે કે જ્યાં બે પક્ષકારો કરાર કરે છે
અને તેમાંથી એક ભંગ કરે છે, ત્યારે બીજો પક્ષ કરારના આવા ભંગના સંદર્ભમાં
ગુકસાની તરીકે મેળવવા માટે હકદાર રહેશે, એવી રકમ જે વ્યાજબી રીતે અને
યોગ્ય રીતે સ્વાભાવિક રીતે ઉદ્ભવતી ગણી શકાય, એટલે કે વસ્તુઓના
સામાન્ય ક્રમ મુજબ, કરારના આવા ભંગમાંથી અથવા એવી કે જે બંને પક્ષકારો
દ્વારા કરાર કરતી વખતે ભંગના સંભવિત પરિણામ તરીકે વ્યાજબી રીતે વિચારી
શકાય. જો ભંગની ફરિયાદ કરનાર પક્ષ દ્વારા અન્ય કરાર/કારોના પાલનની
નિર્ભરતા વિશેના કોઈપણ વિશેષ સંજોગો, ભંગ કરનાર પક્ષ દ્વારા વિવાદિત
કરારના પાલન પર, ભંગ કરનાર પક્ષને જણાવવામાં આવ્યા હોય, અને આ રીતે
કરારમાં પ્રવેશતી વખતે બંને પક્ષકારોને જાણ હોય, તો વિવાદિત કરારના ભંગ
માટેની ગુકસાનીમાં આવા અન્ય નિર્ભર કરારો સંબંધિત ભોગવેલા ગુકસાન
માટેના વળતરનો સમાવેશ થઈ શકે છે. પરંતુ, બીજી તરફ, જો કરાર તોડનાર
પક્ષને વિશેષ સંજોગોની જાણ કરવામાં આવી ન હોય, તો કરાર તોડનાર પક્ષ,
વધુમાં વધુ, માત્ર એવું જ વિચારી શકે છે કે તેના ધ્યાનમાં ગુકસાનની માત્રા હતી

જે સામાન્ય રીતે અને સીધી રીતે ઉદ્ભવશે અને કોઈ દૂરના અથવા અજાણ્યા
ગુકસાન અથવા હાનિ નહીં.

૪૭ કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ હેઠળ 'દંડ' શું હશે તે ભારતના સુપ્રીમ
કોર્ટ દ્વારા કે. પી. સુબ્બારામા સસરા અને અન્ય વિ. કે. એસ. રાઘવન અને
અન્ય (૧૯૮૭) ૨ એસ.સી.સી. ૪૨૪ માં નીચે મુજબ સમજાવવામાં આવ્યું
હતું:

"કરારબદ્ધ સમજૂતીમાં કોઈ ચોક્કસ શરત દંડના
સ્વરૂપની છે કે કેમ તે પ્રશ્ન કોર્ટ દ્વારા વિવિધ સંબંધિત
પરિબળોની પૃષ્ઠભૂમિ સામે નક્કી કરવાનો હોય છે, જેમ
કે વ્યવહારનું પાત્ર અને તેની વિશેષ પ્રકૃતિ, જો કોઈ
હોય તો, પક્ષકારોની સંબંધિત સ્થિતિ, સામાન્ય કાયદા
હેઠળ આવા વ્યવહારમાંથી ઉદ્ભવતા અધિકારો અને
જવાબદારીઓ અને દંડના સ્વરૂપની હોવાનું કહેવાતી
ચોક્કસ શરતને કરારમાં સામેલ કરવામાં પક્ષકારોનો
ઈરાદો. જો આવી વ્યાપક વિચારણા પર, કોર્ટને જણાય
છે કે જે વાસ્તવિક હેતુ માટે કરારમાં શરત સામેલ
કરવામાં આવી હતી તે એ હતો કે તેના બોજારૂપ અથવા
દમનકારી પાત્રના કારણે તે વચન આપનાર પર ગભરાટ

પેદા કરવા કામ કરી શકે જેથી તેને કરાર પૂરો કરવા
દબાણ કરી શકાય, તો તે જોગવાઈ દંડ તરીકેની
ગણવામાં આવશે."

૪૮ પ્રિવી કાઉન્સિલે કુંવર ચિરંજીવ સિંહ વિ. હર સ્વરૂપ (૧૯૨૫
એલ.ડબલ્યુ. ૧૭૨) માં, બાનાની રકમના ખ્યાલ સાથે કામ કરતી વખતે, નીચે
મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:

"બાનાની રકમ એ ખરીદ કિંમતનો ભાગ છે જ્યારે વ્યવહાર આગળ
વધે છે: તે જમ કરવામાં આવે છે જ્યારે ખરીદનારની ભૂલ અથવા
નિષ્ફળતાના કારણસર વ્યવહાર નિષ્ફળ જાય છે".

૪૯ પ્રિવી કાઉન્સિલના ઉપરોક્ત સંદર્ભિત નિર્ણયનો ૧૯૩૦
એ.આઈ.આર. (બોમ્બે) ૨૧૩ માં નોંધાયેલા દીનાનાથ દામોદર કાળે વિ.
માલવી, મોદી, રણછોડદાસ એન્ડ કંપનીના કેસમાં બોમ્બે હાઈકોર્ટ દ્વારા સંદર્ભ
આપવામાં આવ્યો છે અને તેના પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. કોર્ટે નીચે
મુજબ અવલોકન કર્યું:

"૬. ઇંગ્લેન્ડના કાયદા તરફ વળીએ તો આપણી પાસે
નિર્ણયોની એક શ્રેણી છે જે દર્શાવે છે કે જમીનના વેચાણ માટેના
કરારમાં બાના પેટેની થાપણ કરારના ભંગ માટેના દંડથી અલગ છે.

અપીલકર્તાના વકીલ દ્વારા અમને ટાંકવામાં આવેલા કેસો એવા તમામ કેસો છે જેમાં ખરીદનાર દ્વારા ભંગ થવા પર ક્યાં તો કિંમતનો હમો અથવા આંશિક ચુકવણી કરારની શરતો દ્વારા જમ કરવાની હતી. જો ઇંગ્લેન્ડમાં કાયદો શું છે તે દર્શાવવા માટે કોઈ સત્તાની જરૂર હોય તો તે હાલ્સબરી, વોલ્યુમ ૨૫, પાના ૩૯૮, પેરા ૬૮૧ ના ફક્કરામાં મળી શકે છે, જે સામાવાળાઓના વકીલ દ્વારા અમને ટાંકવામાં આવ્યો હતો. ત્યાં સ્પષ્ટપણે જણાવવામાં આવ્યું છે કે થાપણ અને દંડ વચ્ચે તફાવત છે. બિશન ચંદ વિ. રાધા કિશન દાસ (૧૮૯૭) આઈ.એલ.આર. ૧૯ અલ્હાબાદ ૪૮૯ ના કેસમાં બહુમતી બેન્ચ દ્વારા આ તફાવતનો સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો હતો, જ્યાં એવું જણાવવામાં આવ્યું હતું કે થાપણ એ વાસ્તવમાં કરવામાં આવેલી ચુકવણી અથવા એડવાન્સ છે અને તેથી ઇન્ડિયન કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમો ૭૩ અને ૭૪ આવા કિસ્સામાં લાગુ પડતી નથી અને તેને લાગુ કરવા માટેનો ઈરાદો નથી. આ કલમો દર્શાવે છે કે વિકેતાને વળતર શું છે, જે ભંગ માટે જવાબદાર નથી. તેઓ એવા કિસ્સાને વિચારે છે જેમાં તે ભંગ માટે વળતર મેળવવા માંગે છે. તેઓ એવા કિસ્સાને વિચારતા નથી જેમાં બાના પેટે નાણાંની રકમ ચૂકવવામાં આવી હોય. ઇન્ડિયન કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટ જરૂરી રીતે સંપૂર્ણ નથી (જુઓ પી. બી.

એન્ડ કંપની વિ. ભગવાનદાસ (૧૯૦૯) આઈ.એલ.આર. ૩૪ બોમ્બે ૧૯૩, એસ.સી. ૧૧ બોમ્બે એલ.આર. ૩૩૫).

૭. વધુમાં, એ નોંધવું જોઈએ કે આ ચોક્કસ કરારમાં હરાજી દ્વારા વેચાણની એક સ્પષ્ટ શરત હતી કે ખરીદનાર દ્વારા કસૂર થવાના કિસ્સામાં થાપણ જમ કરવામાં આવશે અને અમને લાગે છે કે આવી શરત ગેરવાજબી નથી અને તેને અમલમાં મૂકવી જોઈએ. શેરિફની ઓફિસ (નિયમ ૩૯૧) દ્વારા વેચાણ અંગેના આપણા પોતાના હાઈકોર્ટના નિયમો સ્પષ્ટપણે થાપણ જમ કરવાની મંજૂરી આપે છે અને માત્ર એ હકીકત કે તે નિયમમાં "મે" શબ્દનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો છે તેનો અર્થ એવો કરી શકાય નહીં કે થાપણમાંથી માત્ર એટલી જ રકમ જમ કરી શકાય જેટલી કોર્ટ ખરીદનાર દ્વારા વેચાણ પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળતા પછી નુકસાની તરીકે યોગ્ય માને."

૫૦ જો કે, ત્યારબાદ, ફતેહ ચંદ (ઉપર મુજબ) માં, સુપ્રીમ કોર્ટે કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ ના વ્યાપ સાથે કામ કરતી વખતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું:

"કલમ ૭૪ કરારના ભંગ પર જવાબદારી અંગેના કાયદાની ઘોષણા કરે છે જ્યાં વળતર પક્ષકારોના કરાર દ્વારા પૂર્વ-નિર્ધારિત હોય,

અથવા જ્યાં દંડ તરીકે કોઈ શરત હોય. પરંતુ અધિનિયમનો અમલ એવા કિસ્સાઓ પૂરતો મર્યાદિત નથી જ્યાં પીડિત પક્ષ વાદી તરીકે દાદનો દાવો કરે છે. આ કલમ કોઈપણ પક્ષને વિશેષ લાભ આપતી નથી; તે માત્ર કાયદાની ઘોષણા કરે છે કે ગુકસાની પૂર્વ-નિર્ધારિત કરતી કરારની કોઈપણ શરત હોવા છતાં અથવા દંડ તરીકે કોઈપણ મિલકત જમ કરવાની જોગવાઈ હોવા છતાં, કોર્ટ પીડિત પક્ષને માત્ર નામનિર્દિષ્ટ કરેલી રકમ અથવા નિર્ધારિત દંડથી વધુ ન હોય તેવું વાજબી વળતર આપશે. કોર્ટનું અધિકારક્ષેત્ર, કસૂરવાર પક્ષ દાવામાં વાદી છે કે પ્રતિવાદી છે તેના આકસ્મિક સંજોગો દ્વારા નક્કી થતું નથી. "કરારનો ભંગ કરનાર પક્ષ પાસેથી મેળવવા" વાક્યપ્રયોગનો ઉપયોગ એ દર્શાવતો નથી કે કરારના ભંગની ફરિયાદ કરનાર પક્ષના દાવા સાથે કામ કરતી વખતે કસૂરવાર પક્ષ દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલી રકમ ગોઠવવાનું કોર્ટનું અધિકારક્ષેત્ર વાપરી શકાય નહીં. કોર્ટે દરેક કિસ્સામાં વાજબી વળતર નક્કી કરવાનું હોય છે જેના માટે વાદી કરારના ભંગ પર પ્રતિવાદી પાસેથી હકદાર હોય છે. આપું વળતર ભંગની તારીખે અસ્તિત્વમાં રહેલી પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં રાખીને નક્કી કરવાનું હોય છે."

૫૧ આ મૌલા બક્ષ (ઉપર મુજબ) માં વધુ સમજાવવામાં આવ્યું હતું, જેમાં સુપ્રીમ કોર્ટે જમી સંબંધિત કાયદાને નીચે મુજબ સમજાવ્યો છે:

"મિલકતના વેચાણ માટેના કરાર હેઠળ બાનાની રકમની જમી-જંગમ હોય કે સ્થાવર--જો રકમ વાજબી હોય, તો કલમ ૭૪ ની અંદર આવતી નથી. તે ઘણા કેસોમાં નક્કી કરવામાં આવ્યું છે: કુંવર ચિરંજીવ સિંહ વિ. હટ સ્વરૂપ; રોશન લાલ વિ. ધ દિલ્હી કલોથ એન્ડ જનરલ મિલ્સ કંપની લિમિટેડ, દિલ્હી; મુહમ્મદ હબીબુલ્લાહ વિ. મુહમ્મદ શફી; બિશન ચંદ વિ. રાધા કિશન દાસ; આ કેસો સરળતાથી સમજાવવામાં આવ્યા છે, કારણ કે બાનાની રકમ તરીકે ચૂકવવામાં આવેલી વાજબી રકમની જમી દંડ લાદવા સમાન નથી. પરંતુ જો જમી દંડના સ્વરૂપની હોય, તો કલમ ૭૪ લાગુ પડે છે. જ્યાં કરારની શરતો હેઠળ ભંગ કરનાર પક્ષે કરારના ભંગની ફરિયાદ કરનાર પક્ષને નાણાંની રકમ ચૂકવવાનું અથવા તેણે પહેલેથી જ ચૂકવેલી નાણાંની રકમ જમ્મ કરવાનું બાંધધરી આપી હોય, તો તે બાંધધરી દંડના સ્વરૂપની છે."

૫૨ જો કે, સતીશ બત્રા વિ. સુધીર રાવલ (૨૦૧૩) ૧ એસ.સી.સી. ૩૪૫ માં સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા જમી સંબંધિત કાયદામાં થોડો ફેરફાર નોંધવામાં આવ્યો હતો, જેમાં ફતેહ ચંદ (ઉપર મુજબ), વિડિયોકોન પ્રોપર્ટીઝ લિમિટેડ વિ. ભાલચંદ્ર લેબોરેટરીઝ [૨૦૦૪ (૩) એસ.સી.સી. ૭૧૧] અને શ્રી હનુમાન

કોટન મિલ્સ વિ. ટાટા એર કાફ્ટ્સ લિમિટેડ [૧૯૭૦ એ.આઈ.આર. ૧૯૮૬]
થી શરૂ થતા સમગ્ર કાયદાની સમીક્ષા કર્યા પછી, કોર્ટે બાનાની રકમ સંબંધિત
સિદ્ધાંતો નીચે મુજબ ઘડી કાઢ્યા:

"૨૧. ઉપર ટાંકવામાં આવેલા નિર્ણયોની સમીક્ષા પરથી, "બાના"
સંબંધિત નીચેના સિદ્ધાંતો ઉભરી આવે છે:

(૧) તે તે જ ક્ષણે આપવું જોઈએ જ્યારે કરાર પૂર્ણ થાય છે.

(૨) તે એક ગેરંટીનું પ્રતિનિધિત્વ કરે છે કે કરાર પૂર્ણ થશે
અથવા, બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, કરારને બાંધવા માટે 'બાનું'
આપવામાં આવે છે.

(૩) જ્યારે વ્યવહાર પાર પાડવામાં આવે છે ત્યારે તે ખરીદ
કિંમતનો ભાગ છે.

(૪) જ્યારે ખરીદનારના કસૂર અથવા નિષ્ફળતાના કારણસર
વ્યવહાર નિષ્ફળ જાય ત્યારે તે જમ કરવામાં આવે છે.

(૫) જ્યાં સુધી કરારની શરતોમાં તેનાથી વિપરીત કંઈ ન હોય ત્યાં
સુધી, ખરીદનાર દ્વારા કરવામાં આવેલા કસૂર પર, વિક્રેતા બાનું
જમ કરવા માટે હકદાર છે."

૫૩ સુપ્રીમ કોર્ટે દિલ્લી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિ. ગૃહસ્થાપના
કોઓપરેટિવ ગ્રુપ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ [૧૯૯૫ સપ્લિ. (૧)]

એસ.સી.સી. ૭૫૧], વી. લક્ષ્મણન વિ. બી. આર. મંગલાગિરિ [૧૯૯૫ સપ્લિ. (૨) ૩૩], હુડા વિ. કેવલ કૃષ્ણ ગોયલ [૧૯૯૬ (૪) એસ.સી.સી. ૨૪૯] ના ચુકાદાઓની પણ નોંધ લીધી. ઉપરોક્ત ચુકાદાઓનો સંદર્ભ આપ્યા પછી, સુપ્રીમ કોર્ટે નીચે મુજબ તારણ કાઢ્યું:

"૧૫. તેથી, કાયદો સ્પષ્ટ છે કે એડવાન્સ નાણાં 'બાનાની રકમ' નો ભાગ હોવાના કારણે તેની જમીને વાજબી ઠેરવવા માટે કરારની શરતો સ્પષ્ટ હોવી જોઈએ. બાનાની રકમ કરાર કરતી વખતે ચૂકવવામાં આવે છે અથવા આપવામાં આવે છે અને, જમા કરાવનાર દ્વારા તેના યોગ્ય પાલન માટે પ્રતિજ્ઞા તરીકે જે જમા કરાવનાર દ્વારા પાલન ન કરવાના કિસ્સામાં જમ કરવામાં આવે છે. એવી વિપરીત પરિસ્થિતિ પણ હોઈ શકે છે કે જો વિકેતા કરારનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો ખરીદનાર બમણી રકમ પણ મેળવી શકે છે, જો તેવી શરત હોય. તે પણ કાયદો છે કે ખરીદ કિંમતની આંશિક ચુકવણી જમ કરી શકાતી નથી સિવાય કે તે કરારના યોગ્ય પાલન માટેની ગેરંટી હોય. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, જો ચુકવણી માત્ર અવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે કરવામાં આવે છે અને બાનાની રકમ તરીકે ધરાવો નથી તો જમીની શરત લાગુ પડશે નહીં."

૫૪ બાનું અથવા થાપણ અને કિંમતની એડવાન્સ આંશિક ચુકવણી વચ્ચેનો તફાવત હવે કાયદામાં સારી રીતે પ્રસ્થાપિત છે. બાનું એ વચન મેળવનાર દ્વારા કરારની નિર્ણાયકતા દર્શાવવા માટે વચન આપનારને આપવામાં આવતી કંઈક વસ્તુ છે. આ કિંમતથી તદ્દન અલગ છે. જો કરાર પાર પડે તો તે આંશિક ચુકવણી તરીકે પણ ઉપયોગી થઈ શકે છે. પરંતુ તો પણ તે બાના તરીકેનું તેનું પાત્ર ગુમાવશે નહીં, જો હકીકતમાં અને સત્યમાં તે સોદાના માત્ર પુરાવા તરીકે ઈરાદો હોય. એડવાન્સ એ અંતિમ ચુકવણી સમયે સરભર કરવા માટેનો ભાગ છે. જો વચન મેળવનાર કરારનું પાલન કરવામાં કસૂર કરે છે, તો તે બાનું ગુમાવે છે પરંતુ આંશિક ચુકવણી વસૂલ કરી શકે છે જે વચન આપનારના નુકસાની વસૂલ કરવાના અધિકારને અકબંધ રાખે છે. બાનું નાણાં હોવું જરૂરી નથી પરંતુ કોઈ ભેટ અથવા ટોકન આપવામાં આવી શકે છે. તે મૂલ્યવાન વસ્તુ દર્શાવે છે સામાન્ય રીતે વચન આપનાર દ્વારા આપવામાં આવતો સિક્કો જે દર્શાવે છે કે તેમની વચ્ચે સોદો પૂર્ણ થયો છે અને મૂર્ત પુરાવા તરીકે કે તેનો ઈરાદો વ્યવસાય કરવાનો છે. જુઓ હોવે વિ. સ્મિથ (૧૮૮૪) ૨૭ સીએચ.ડી. ૮૯.

૫૫ વર્તમાન સમયના વ્યાપારી કરારોમાં બાનું આપવાની પ્રથા પ્રચલિત છે. કરારના યોગ્ય પાલન માટે થાપણ અથવા ગેરંટી તરીકે એડવાન્સ આપવામાં આવે છે અને સ્વીકારવામાં આવે છે. બેન્જામિન ઓન સેલ્સ દ્વારા

પાના ૯૪૬ પર થાપણ અને આંશિક ચુકવણી વચ્ચેનો તફાવત આ રીતે વર્ણવવામાં આવ્યો છે:

"થાપણ ખરીદનાર દ્વારા વસૂલવાપાત્ર નથી, કારણ કે થાપણ એ ગેરંટી છે કે ખરીદનાર તેના કરારનું પાલન કરશે અને આવું કરવામાં તેની નિષ્ફળતા પર જમ કરવામાં આવે છે. આંશિક ચુકવણીની વસૂલાત અંગે પ્રશ્ન ચોક્કસ કરારની શરતો પર આધારિત હોવો જોઈએ. જો કરાર થાપણ અને કિંમતના હમ્મા વચ્ચે તફાવત કરે છે અને ખરીદનાર કસૂર કરે છે, તો થાપણ જમ કરવામાં આવે છે અને બસ એટલું જ. અને સામાન્ય સંજોગોમાં, જ્યાં સુધી કરાર અન્યથા જોગવાઈ ન કરે ત્યાં સુધી, વિકેતા, ખરીદનારના કસૂર પછી રદ થવા પર, ચૂકવવામાં આવેલી કિંમતના ભાગને ચૂકવવા માટે જવાબદાર બને છે."

૫૬ હાલ્સબરીઝ લોઝ ઓફ ઈંગ્લેન્ડ, ત્રીજી આવૃત્તિ, વોલ્યુમ ૩૪, પાના ૧૧૮ માં બંને વચ્ચેનો તફાવત આ રીતે દર્શાવવામાં આવ્યો છે:

"કિંમતનો અમુક ભાગ થાપણ તરીકે ચૂકવવાપાત્ર હોઈ શકે છે. આંશિક ચુકવણીને થાપણ અથવા બાનાથી અલગ પાડવાની હોય છે.

થાપણ મુખ્યત્વે સુરક્ષા તરીકે ચૂકવવામાં આવે છે કે ખરીદનાર યોગ્ય રીતે સ્વીકારશે અને માલ માટે ચૂકવણી કરશે, પરંતુ, તેને

આધીન, કિંમતનો ભાગ બને છે. તે મુજબ, જો ખરીદનાર માલ સ્વીકારવા અને ચૂકવણી કરવા માટે અસમર્થ અથવા અનિચ્છા ધરાવતો હોય તો વિક્રેતા કરારને રદિયો આપી શકે છે અને થાપણ જાળવી શકે છે. જો વિક્રેતા માલ પહોંચાડવા, અથવા તેના માટે સારું ટાઈટલ પસાર કરવા માટે અસમર્થ અથવા અનિચ્છા ધરાવતો હોય, અથવા ખરીદનાર દ્વારા કોઈપણ કારણસર કરાર રદ કરવાપાત્ર હોય, તો ખરીદનાર કરારને રદિયો આપી શકે છે અને થાપણ વસૂલ કરી શકે છે. ખરીદનાર તેને ત્યાં પણ વસૂલ કરી શકે છે જ્યાં, કોઈપણ પક્ષના કસૂર વિના, કરારમાં તે વતી સ્પષ્ટ સત્તા અનુસાર કોઈપણ પક્ષ દ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવે છે."

૫૭ ચેશાયર એન્ડ ફીક્સ ઓન કોન્ટ્રાક્ટ્સ (પાંચમી આવૃત્તિ) માં પાના ૪૯૬-૪૯૭ પર સ્થિતિ આ રીતે દર્શાવવામાં આવી છે:

"તેથી, જ્યાં, એવું સંમત થયું હોય કે એક દ્વારા બીજાને તરત જ અથવા અમુક નિર્ધારિત અંતરાલે નાણાંની રકમ ચૂકવવામાં આવશે, તો રદ થવાના કિસ્સામાં ચુકવણી કરવાની ફરજ પાડવામાં આવશે કે કેમ તે પ્રશ્ન કરારના યોગ્ય અર્થઘટન પર આધાર રાખે છે. ચુકવણી માટે જોગવાઈ કરવામાં પક્ષકારોનો જે હેતુ હતો તે પહેલા નક્કી થવો જોઈએ.

જ્યાં ઈશદો એવો હતો કે નાણાં બાકીની સંપૂર્ણ રકમની આંશિક ચુકવણીનો ભાગ હોવો જોઈએ, તો, જેમ આપણે જોયું છે તેમ, જો ચુકવણી કરનારના કસૂર માટે કરાર રદ કરવામાં આવે છે તો ચુકવણી મેળવનારે કાયદા મુજબ નુકસાની માટેના વળતા દાવાને આધીન નાણાં પાછા આપવા જરૂરી છે. બીજી તરફ, જો ઈશદો એવો હતો કે નાણાં બાના તરીકે અથવા ચુકવણી કરનારની જવાબદારીના યોગ્ય પાલન માટે ગેરંટી તરીકે જમા કરાવવા જોઈએ, તો કોમન લો માં નિયમ એવો છે કે જો તેના કસૂરના કારણસર કરાર રદ કરવામાં આવે તો થાપણ જમ કરવામાં આવે છે અને વસૂલ કરી શકાતી નથી.

જો કે, પછીના કિસ્સામાં, અને ત્યાં પણ જ્યાં સ્પષ્ટપણે સંમત થયું હોય કે ચુકવણી કરનારના કસૂરના કિસ્સામાં આંશિક ચુકવણી જમ કરવામાં આવશે, સમાનતા (equity) મર્યાદામાં રહીને જમી સામે દાદ આપવા તૈયાર છે."

૫૮ એક્સ પાર્ટ બેરેલ: ઇન રે પાર્નેલ ૧૦ સીએચ. એપ. ૫૧૨ માં મેલિશ, એલ.જે., ના અવલોકનો મહત્વ ધારણ કરે છે. ન્યાયમૂર્તિએ અવલોકન કર્યું કે ભલે કરારમાં થાપણ જમ કરવા અંગેની કોઈ શરત

ન હોય, જો ખરીદનાર કરારને નકારી કાઢે છે, તો જો તે થાપણ હોય તો તે નાણાં પાછા મેળવી શકતો નથી, કારણ કે તેના કસૂર દ્વારા કરાર નિષ્ફળ ગયો છે. થાપણની લાક્ષણિકતા છે કે જો જમા કરાવનાર તેની જવાબદારીનો ભંગ કરે તો જમી થાય છે. તેનાથી વિપરિત, ફિંમતની એડવાન્સ આંશિક ચુકવણીમાં તે સ્વાભાવિક છે કે જો વેચાણ ફળીભૂત ન થાય તો તે ખરીદનારને પાછી આપવી જોઈએ. ખરીદનાર વસૂલ કરવા માટે હકદાર મટતો નથી, ભલે તે ભંગ કરનાર પક્ષ હોય, કારણ કે ખરીદનાર દ્વારા કરારનો ભંગ વિકેતાને માત્ર નુકસાની માટે દાવો કરવા હકદાર બનાવશે પરંતુ એડવાન્સ જમ કરવા માટે નહીં. ચોક્કસ જમીની શરત એડવાન્સ ચુકવણીની પણ વસૂલાતના ખરીદનારના અધિકારને નિષ્ફળ બનાવવા કામ કરી શકે છે. પરંતુ સમાનતા ખરીદનારને જમીમાંથી રાહત આપવા માટે વચ્ચે આવી શકે છે. જો જમ કરેલી રકમ નુકસાનીના વાસ્તવિક પૂર્વ-અંદાજની કસોટીમાં પાર ન ઉતરી શકે, તો વિકેતા માટે તેને જાળવી રાખવું ગેરવાજબી હશે. રકમ થાપણ (બાનું) છે કે આંશિક ચુકવણી તે પ્રશ્ન જમીની શરતની હાજરી અથવા ગેરહાજરી દ્વારા નક્કી કરી શકાતો નથી. પ્રશ્ન હેઠળની રકમ કરારના યોગ્ય પાલનની ખાતરી કરવા માટે થાપણ છે કે નહીં તેનો આધાર પક્ષકારો દ્વારા અપનાવવામાં આવેલી શબ્દરચના પર અથવા જમીની શરતની હાજરી

અથવા અન્યથા પર નથી. કુલ વેચાણ કિંમત સાથે રકમનું પ્રમાણ, ગભરાટ પેદા કરવા કામ કરવાના ઈરાદાથી થાપણ લેવાની જરૂરિયાત, કરારનું સ્વરૂપ અને અન્ય સંજોગો કે જેની સંપૂર્ણ ચાટી બનાવી શકાતી નથી તેને રકમના સાચા સ્વરૂપને નક્કી કરવામાં ધ્યાનમાં લેવા પડશે. ટૂંકમાં, આ પ્રશ્ન કરારની શરતોના યોગ્ય અર્થઘટનનો છે.

૫૯ અમે ઇંગ્લેન્ડમાં કોર્ટ ઓફ અપીલના **સ્ટોકલોઝર વિ. જોન્સન (૧૯૫૪) ૧ ઓલ. ઇ.આર. ૬૩૦** માં આપેલા નિર્ણયનો અને ખાસ કરીને ડેનિંગ, એલ.જે., ના અવલોકનોનો સંદર્ભ આપવા ઈચ્છીશું, જેણે, જો અમે સન્માનપૂર્વક કહી શકીએ તો, કાનૂની સ્થિતિને સંક્ષિપ્તમાં અને ખૂબ સ્પષ્ટતા સાથે રજૂ કરી છે. તે કેસની હકીકતો દર્શાવવાની જરૂર નથી અને કોર્ટ ઓફ અપીલ દ્વારા નિર્ધારિત કાયદાના સિદ્ધાંતનો માત્ર સંદર્ભ આપવો પૂરતો હશે. પાના ૬૩૭ પર ડેનિંગ એલ.જે., આ રીતે અવલોકન કરે છે:

"મને લાગે છે કે કેસો દર્શાવે છે કે કાયદો આ છે. (૧) જ્યારે જમીની કોઈ શરત ન હોય, જો ખરીદ કિંમતની આંશિક ચુકવણીમાં નાણાં સોંપવામાં આવે, અને પછી ખરીદનાર બાકીની રકમ અંગે કસૂર કરે, તો, જ્યાં સુધી વિકેતા કરાર ખુલ્લો અને પાલન માટે ઉપલબ્ધ રાખે છે, ત્યાં સુધી ખરીદનાર નાણાં વસૂલ કરી શકતો નથી, પરંતુ એકવાર

વિકેતા ખરીદનારના કસૂરને કારણે કરાર રદ કરે અથવા તેનો અંત આવ્યો હોય તેમ માને, તો પછી ખરીદનાર વિકેતા દ્વારા ગુકસાની માટેના વળતા દાવાને આધીન, કાયદા મુજબ કાર્યવાહી દ્વારા તેના નાણાં વસૂલ કરવા માટે હકદાર છે: જુઓ પામર વિ. ટેમ્પલ ૧૧૨ ઈ.આર. ૧૩૦૪, મેસન વિ. ક્લોએટ (૧૯૨૪) એ.સી. ૯૮૦, ડાઇસ વિ. બ્રિટિશ એન્ડ ઇન્ટરનેશનલ માઇનિંગ એન્ડ ફાયનાન્સ કોર્પોરેશન લિમિટેડ (૧૯૩૯) ૧.કે.બી. ૭૨૪ અને વિલિયમ્સ ઓન વેન્ડર એન્ડ પરચેઝર ચોથી આવૃત્તિ, વોલ્યુમ ૨, પાના ૧૦૦૬. (૨) પરંતુ જ્યારે જમીની શરત હોય અથવા નાણાં સ્પષ્ટપણે થાપણ તરીકે ચૂકવવામાં આવ્યા હોય (જે જમીની શરતની સમકક્ષ છે) ત્યારે કસૂર કરનાર ખરીદનાર કાયદા મુજબ બિલકુલ નાણાં વસૂલ કરી શકતો નથી. જો કે, તેની પાસે સમાનતામાં ઉપાય હોઈ શકે છે, કારણ કે, કરારમાં સ્પષ્ટ શરત હોવા છતાં, સમાનતા ખરીદનારને નાણાં જમ થવામાંથી રાહત આપી શકે છે અને વિકેતાને એવી શરતો પર પાછા ચૂકવવાનો આદેશ આપી શકે છે જે કોર્ટ યોગ્ય માને."

૬૦ તેથી, તે સ્પષ્ટ છે કે જો કરારની શરતો સ્પષ્ટ અને ઉઘાડી હોય તો જમીને વાજબી ઠેરવી શકાય છે. જો એવું જણાય કે

વચન મેળવનાર દ્વારા કરારના યોગ્ય પાલન માટે ટેન્ડરની શરતો અનુસાર બાનાની રકમ ચૂકવવામાં આવી હતી, તો તેના દ્વારા પાલન ન કરવાના કિસ્સામાં તે જમ કરી શકાય છે.

૬૧ હાથ પરના કેસમાં કરારની શરતોને ધ્યાનમાં રાખીને, વધુ ખાસ કરીને, કલમ ૨૧(જ), તે ગર્ભિત રીતે દર્શાવશે કે રિટ અરજદાર લેટર ઓફ એલોટમેન્ટ ના ૧૦ દિવસની અંદર પ્લોટની ખરીદી માટે ઇએમડી સિવાયની કુલ અવેજની ૧૦% રકમ જમા કરાવવા માટે બંધાયેલા હતા; જેમાં નિષ્ફળ જવાથી રિટ અરજદાર દ્વારા અગાઉ ચૂકવવામાં આવેલ આખી રકમ સદર ઓડા દ્વારા કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી સ્વીકાર્યા વિના જમ કરવામાં આવશે. સતીશ બત્રા (ઉપર મુજબ) માં સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા દર્શાવ્યા મુજબ એકવાર તે દર્શાવવામાં આવે કે કરારની શરતો સ્પષ્ટ છે અને કરારનું પાલન કરવામાં પક્ષકારના પક્ષે નિષ્ફળતા છે અથવા પક્ષકાર પોતાની ઓફર પાછી ખેંચી લે છે, ત્યારે બાનાની રકમની જમી આપોઆપ થઈ જાય છે અને કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ નો અપીલકર્તા દ્વારા એવો દાવો કરવા માટે ઉપયોગ કરી શકાય નહીં કે જમીની શરત દંડના સ્વરૂપની છે અને કોર્ટ તેને થયેલા વાસ્તવિક નુકસાની સુધી ઘટાડવાનો વિવેકાધિકાર ધરાવે છે.

૬૨ હવે આપણે કૈલાશ નાથ એસોસિયેટ્સ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણય પર નજર કરીએ. આ નિર્ણય પર બંને પક્ષકારો દ્વારા આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. જો કે, આ નિર્ણય સદર ઔડા દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા કેસને સમર્થન આપે છે. ફતેહ ચંદ (ઉપર મુજબ) અને મૌલા બક્ષ (ઉપર મુજબ) સહિત વિષય પરના તેના અગાઉના નિર્ણયોના સારાંશ પર સુપ્રીમ કોર્ટે કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ હેઠળ કરારના ભંગ માટેના વળતર અંગે નીચે મુજબના કાયદાની દરખાસ્ત નક્કી કરી. અમે ટાંકીએ છીએ:

"૧. જ્યાં કરારમાં નુકસાની તરીકે ચૂકવવાપાત્ર નિર્ધારિત રકમ તરીકે કોઈ રકમ નામનિર્દિષ્ટ કરવામાં આવી હોય, તો ભંગની ફરિયાદ કરનાર પક્ષ વાજબી વળતર તરીકે આવી નિર્ધારિત રકમ માત્ર ત્યારે જ મેળવી શકે છે જો તે બંને પક્ષકારો દ્વારા નક્કી કરાયેલ નુકસાનીનો વાસ્તવિક પૂર્વ-અંદાજ હોય અને કોર્ટ દ્વારા તેવું જણાય. અન્ય કિસ્સાઓમાં, જ્યાં કરારમાં નુકસાની તરીકે ચૂકવવાપાત્ર નિર્ધારિત રકમ તરીકે કોઈ રકમ નામનિર્દિષ્ટ કરવામાં આવી હોય, તો દર્શાવેલ રકમ કરતાં વધુ ન હોય તેવું માત્ર વાજબી વળતર જ આપી શકાય છે. તેવી જ રીતે, એવા કિસ્સાઓમાં જ્યાં નિશ્ચિત રકમ દંડના સ્વરૂપની હોય, ત્યાં દર્શાવેલ દંડ કરતાં વધુ ન હોય તેવું માત્ર વાજબી વળતર જ આપી શકાય છે. બંને કિસ્સાઓમાં, નિર્ધારિત રકમ અથવા દંડ એ

ઉપલી મર્યાદા છે જેનાથી વધુ કોર્ટ વાજબી વળતર મંજૂર કરી શકે નહીં.

૨. વાજબી વળતર જાણીતા સિદ્ધાંતો પર નિશ્ચિત કરવામાં આવશે જે કરારના કાયદાને લાગુ પડે છે, જે અન્ય બાબતોની સાથે કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૩ માં જોવા મળે છે.

૩. કારણ કે કલમ ૭૪ કરારના ભંગને કારણે થયેલા નુકસાન અથવા હાનિ માટે વાજબી વળતર આપે છે, તેથી થયેલું નુકસાન અથવા હાનિ એ આ કલમ લાગુ થવા માટે અનિવાર્ય શરત છે.

૪. આ કલમ લાગુ પડે છે ભલે વ્યક્તિ દાવામાં વાદી હોય કે પ્રતિવાદી હોય.

૫. જેના વિશે વાત કરવામાં આવી છે તે રકમ પહેલેથી જ ચૂકવવામાં આવી હોઈ શકે છે અથવા ભવિષ્યમાં ચૂકવવાપાત્ર હોઈ શકે છે.

૬. "તેનાથી વાસ્તવિક નુકસાન અથવા હાનિ થઈ હોવાનું સાબિત થાય કે ન થાય તો પણ" વાક્યપ્રયોગનો અર્થ એ છે કે જ્યાં વાસ્તવિક નુકસાન અથવા હાનિ સાબિત કરવી શક્ય હોય, ત્યાં આવા પુરાવાને માફ કરવામાં આવતા નથી. માત્ર એવા કિસ્સાઓમાં

જ જ્યાં નુકસાન અથવા હાનિ સાબિત કરવી મુશ્કેલ અથવા અશક્ય હોય ત્યાં જ કરારમાં નામનિર્દિષ્ટ નિર્ધારિત રકમ, જો નુકસાન અથવા હાનિનો વાસ્તવિક પૂર્વ-અંદાજ હોય, તો તે આપી શકાય છે.

૭. કલમ ૭૪ કરાર હેઠળ બાનાની રકમની જમીના કિસ્સાઓને લાગુ પડશે. જો કે, જ્યાં, કરાર સુધી પહોંચતા પહેલા જાહેર હરાજની શરતો અને જોગવાઈઓ હેઠળ જમી થાય છે, ત્યાં કલમ ૭૪ લાગુ પડશે નહીં."

૬૩ આમ, સુપ્રીમ કોર્ટે ઘણા શબ્દોમાં અવલોકન કર્યું છે કે કલમ ૭૪ નિઃશંકપણે કરાર હેઠળ બાનાની રકમની જમીના કિસ્સાઓને લાગુ પડશે. જો કે, જો કરાર સુધી પહોંચતા પહેલા જાહેર હરાજની શરતો અને જોગવાઈઓ હેઠળ આવી જમી થાય છે, તો કલમ ૭૪ લાગુ પડશે નહીં. હાથ પરના કેસમાં, નિર્વિવાદપણે, રિટ અરજદાર ટેન્ડરની શરતોનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ ગયા અને પોતાની ઓફરમાંથી પાછા હટી ગયા જેનાથી ઉપર સંદર્ભિત ટેન્ડર નોટિસની શરતો અને જોગવાઈઓ અનુસાર અર્નેસ્ટ મની ડિપોઝીટ જમ થવાના પરિણામો ભોગવવા પડ્યા. આવા સંજોગોમાં, શ્રી સુખવાણી દ્વારા જેની રજૂઆત કરવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો છે તે ગેરવાજબી સંવર્ધનનો સિદ્ધાંત પણ મહત્વહીન બની જશે.

૬૪ શ્રી સુખવાણી દ્વારા કૈલાશ નાથ એસોસિયેટ્સ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણય પર મજબૂત આધાર રાખવાનું એક કારણ છે.

૬૫ સારાંશ અને તાત્પર્યમાં ફોર્મ ચંદ (ઉપર મુજબ) ના કેસોમાં અને કૈલાશ નાથ એસોસિયેટ્સ (ઉપર મુજબ) માં તાજેતરના ચુકાદામાં સુપ્રીમ કોર્ટની બંધારણીય બેન્ચ દ્વારા જે ઠરાવવામાં આવ્યું છે તે એ છે કે જ્યારે પણ કરારનો ભંગ થાય ત્યારે ભંગના કારણે જમ કરવામાં આવતી બાનાની રકમ, ભલે કરારમાં વાદી દ્વારા હોય કે પ્રતિવાદી દ્વારા, તે જમી એવી રકમની હોય છે જે વાસ્તવમાં કરાર હેઠળ સ્પષ્ટ કરેલ નિર્ધારિત નુકસાની છે અને કરાર હેઠળ નુકસાનીનો દાવો કરવા માટે, ભલે કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ હેઠળ નિર્ધારિત હોય કે કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૩ હેઠળ અનિર્ધારિત હોય, નુકસાનનું અસ્તિત્વ એ અનિવાર્ય શરત છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, જો કોઈ વિકેતા કે જેના ખિસ્સામાં ખરીદનારના નાણાં હોય તેને કોઈ નુકસાન ન થાય, તો વિકેતા માત્ર નજીવી રકમ જમ કરી શકે છે સિવાય કે વિકેતાએ એવી રજૂઆત કરી હોય અને સાબિત કર્યું હોય કે ખરીદનાર દ્વારા કરારના ભંગને કારણે તેને નુકસાન થયું છે. એકવાર વેચાણના કરાર હેઠળ વિકેતા દ્વારા ભોગવવામાં આવેલા નુકસાનની કોઈ રજૂઆત ન હોય, તો મોટી રકમો જમ કરી શકાતી નથી, જોકે

'બાનાની રકમ' જમ કરવા માટે હકદાર ઠરાવતી વેચાણ/કરારની શરત હેઠળ વિક્રેતા તે માટે હકદાર હોય છે કારણ કે જે જમ કરવામાં આવે છે તે થયેલા નુકસાન પેટે છે, અને બાનાની રકમ તરીકે નજીવી રકમ જમ કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવે તે સિવાય, કોઈપણ રકમની કોઈપણ જમી, જે નજીવી રકમ નથી, તે માત્ર વિક્રેતા દ્વારા ભોગવવામાં આવેલ નુકસાન પેટે જ હોઈ શકે છે. આમ જો વિક્રેતા દ્વારા કોઈ નુકસાન ભોગવવામાં ન આવ્યું હોય તો મોટી રકમોની જમી થઈ શકતી નથી જે નજીવી રકમ નથી, માત્ર એટલા માટે કે કરારમાંની શરત એવી જોગવાઈ કરે છે. **કૈલાશ નાથ એસોસિયેટ્સ (ઉપર મુજબ)** ના કેસમાં ચુકાદામાં નીચે મુજબ ઠરાવવામાં આવ્યું છે:

(૧) **કૈલાશ નાથ એસોસિયેટ્સ (ઉપર મુજબ)** ના કેસમાં અસ્તિત્વમાં રહેલી હકીકતો મુજબ હાઈકોર્ટના સિંગલ જજ દ્વારા ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે ડીડીએ દ્વારા કોઈ નુકસાની ભોગવવામાં ન આવી હોવાથી તેથી ડીડીએ બાનાની રકમ જમ કરી શકે નહીં. (**કૈલાશ નાથ એસોસિયેટ્સ (ઉપર મુજબ)** ના કેસનો પેરા ૩૦).

(૨) જો કે હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે એવું ઠરાવીને સિંગલ જજના ચુકાદાને રદબાતલ કર્યો હતો કે બાનાની રકમ તરીકે આપવામાં આવેલી રકમ જમ કરી શકાય છે કારણ કે અને માત્ર બાનાની રકમ કહેવાતી રકમની જમી કરારની શરતો મુજબ જમ કરી શકાય છે.

(કૈલાશ નાથ એસોસિયેટ્સ (ઉપર મુજબ) ના કેસનો પેરા ૩૦ હાઈકોર્ટના ડિવિઝન બેન્ચના ચુકાદાના પેરા ૩૯ ને ફરીથી રજૂ કરે છે).

(૩) સુપ્રીમ કોર્ટ કૈલાશ નાથ એસોસિયેટ્સ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં તેના ચુકાદાના પેરા ૪૪ મુજબ ઠરાવે છે કે હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ સિદ્ધાંતમાં ખોટી હતી કારણ કે વળતર માત્ર ત્યારે જ આપી શકાય (જ્યાં કરારનો ભંગ થયો હોય) જો નુકસાન અથવા હાનિ ભોગવવામાં આવી હોય એટલે કે જ્યાં કરારના ભંગના પરિણામે કોઈ નુકસાન અથવા હાનિ ભોગવવામાં ન આવી હોય ત્યાં કોઈ વળતર આપી શકાય નહીં કારણ કે કાયદો અણધારી મોટી આવક માટે જોગવાઈ કરતો નથી એટલે કે મોટી રકમોને જોકે કરાર મુજબ બાનાની રકમ કહેવામાં આવે છે તે જમ્મ કરી શકાતી નથી સિવાય કે નુકસાનની રજૂઆત કરવામાં આવી હોય અને ભોગવવામાં આવ્યું હોવાનું સાબિત થયું હોય. આ અવલોકનો કૈલાશ નાથ એસોસિયેટ્સ (ઉપર મુજબ) ના કેસના ચુકાદાના પેરા ૩૪ સાથે કોસ-રેફરન્સ ધરાવે છે જ્યાં ફતેહ ચંદ (ઉપર મુજબ) ના કેસના પેરાના સંદર્ભમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ ની ભાષા કે 'ભંગ દ્વારા નુકસાન અથવા હાનિ થઈ હોવાનું સાબિત થાય કે ન થાય' તે એવી ભાષા છે કે આવી ભાષા માત્ર વાસ્તવિક નુકસાનના

પુરાવાને માફ કરે છે પરંતુ તે વળતર આપવાને વાજબી ઠેરવતી નથી જ્યાં ભંગના પરિણામે કોઈ ઈજા/ગુકસાન બિલકુલ પરિણમ્યું ન હોય.

(૪) બાનાની રકમ એ કરારના ભંગના કિસ્સામાં ચૂકવવાની રકમ છે, અને કરારમાં તે મુજબ નામનિર્દિષ્ટ છે, અને તે બાનાની રકમની જમી કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ હેઠળ નિર્ધારિત ગુકસાનીના હક હેઠળ આવરી લેવામાં આવી છે જે કૈલાશ નાથ એસોસિયેટ્સ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં પેરા ૪૦ મુજબ છે.

(૫) કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ ની ભાષા કે "તેનાથી વાસ્તવિક ગુકસાન અથવા હાનિ થઈ હોવાનું સાબિત થાય કે ન થાય તો પણ" તેનો અર્થ માત્ર એ છે કે જ્યાં કરારના ભંગને કારણે થયેલું ગુકસાન સાબિત કરવું મુશ્કેલ અથવા અશક્ય હોય તો કૈલાશ નાથ એસોસિયેટ્સ (ઉપર મુજબ) ના કેસના પેરા ૪૩(૬) મુજબ નિર્ધારિત ગુકસાની/રકમ (બાનાની રકમ હોવાથી) આપી શકાય છે પરંતુ જ્યાં કરારનું સ્વરૂપ એવું હોય કે ભંગના કારણે થયેલા ગુકસાનની આકારણી કરી શકાય અને સાબિત કરી શકાય તો આવા કિસ્સાઓમાં બાનાની રકમની નિર્ધારિત ગુકસાનીનો દાવો કરવા માટે ભોગવેલ ગુકસાન સાબિત કરવું આવશ્યક છે. આ તારણનો કૈલાશ નાથ એસોસિયેટ્સ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં ચુકાદાના પેરા ૩૭ સાથે કોસ રેફરન્સ છે જ્યાં ઓએનજીસી લિમિટેડ વિ. સો પાઈપ્સ લિમિટેડ

(૨૦૦૩) ૫ એસ.સી.સી. ૭૦૫ ના કેસના પેરા ૬૭ માં સુપ્રીમ કોર્ટના અવલોકનો ટાંકવામાં આવ્યા છે કે જ્યાં કરારના ભંગના પરિણામે થયેલા ચોક્કસ ગુકસાન અથવા હાનિને સાબિત કરવું મુશ્કેલ હોય ત્યાં નિર્ધારિત ગુકસાની આપવામાં આવે છે.

(૬) જ્યાં પણ કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ હેઠળ નિર્ધારિત ગુકસાની આપી શકાય કારણ કે કરારના ભંગમાં ગુકસાન અથવા હાનિ સાબિત કરી શકાતી નથી છતાં જો નિર્ધારિત ગુકસાની (બાનાની રકમ) તેના સ્વભાવે દંડની રકમ હોય એટલે કે નિર્ધારિત ગુકસાનીનો આંકડો ગેરવાજબી હોય, તો નિર્ધારિત ગુકસાનીની રકમ અથવા બાનાની રકમ માટે જમી મંજૂર કરી શકાય નહીં/અનુમતિ આપી શકાય નહીં અને કૈલાશ નાથ એસોસિયેટ્સ (ઉપર મુજબ) ના કેસના પેરા ૪૩(૧) મુજબ નિર્ધારિત ગુકસાનીનો આંકડો ઉપલી મર્યાદા હોવાની સાથે માત્ર વાજબી રકમ જ ગુકસાની તરીકે માન્ય છે.

૬૬ વી. કે. અશોકન વિ. આસિસ્ટન્ટ એક્સાઈઝ કમિશનર અને અન્ય [(૨૦૦૯) ૧૪ એસ.સી.સી. ૮૫] ના કેસમાં આપણને સમાન રેશિયો જોવા મળે છે [આ ચુકાદાના પેરા ૬૬ થી ૭૧] નીચે મુજબ છે:—

"૬૬. આ બાબતનું બીજું પાસું છે જેની અવગણના કરી શકાય નહીં. જો નુકસાનીની ગણતરી કરી શકાતી નથી અને કરારની શરતો નિર્ધારિત નુકસાની દ્વારા માત્ર દંડ માટે જોગવાઈ કરે છે, તો ઇન્ડિયન કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને માત્ર વાજબી રકમ જ વસૂલ કરી શકાશે જે તમામ પરિસ્થિતિઓમાં કરારમાં ઉદ્દેખિત રકમ પણ હોવી જરૂરી નથી. (જુઓ મૌલા બક્ષ વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા અને શ્રી હનુમાન કોટન મિલ્સ વિ. ટાટા એર કાફ્ટ લિમિટેડ)

૬૭. કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ નીચે મુજબ છે: "૭૪. જ્યાં દંડ નિર્ધારિત હોય ત્યાં કરારના ભંગ માટે વળતર – જ્યારે કરારનો ભંગ થયો હોય, જો આવા ભંગના કિસ્સામાં ચૂકવવાની રકમ તરીકે કરારમાં કોઈ રકમ નામનિર્દિષ્ટ કરવામાં આવી હોય, અથવા જો કરારમાં દંડ તરીકે અન્ય કોઈ શરત હોય, તો ભંગની ફરિયાદ કરનાર પક્ષ, તેનાથી વાસ્તવિક નુકસાન અથવા હાનિ થઈ હોવાનું સાબિત થાય કે ન થાય તો પણ, કરારનો ભંગ કરનાર પક્ષ પાસેથી નામનિર્દિષ્ટ કરેલી રકમ અથવા, જે કિસ્સો હોય તે મુજબ,

નિર્ધારિત દંડથી વધુ ન હોય તેવું વાજબી વળતર મેળવવા માટે હકદાર છે."

૬૮. એવા ચુકાદાઓ છે, નિઃશંકપણે અંગ્રેજી કેસોમાં લેવામાં આવેલા દૃષ્ટિકોણથી પ્રભાવિત છે, કે કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ કરારના યોગ્ય પાલન માટેની થાપણના કિસ્સાઓને લાગુ પડશે નહીં જે ભંગ માટે જમ કરવાની શરત હોય, દા.ત... નટેસા અચ્ચર વિ. અપ્પાવુ પદયાચી, સિંગર મેન્યુફેક્ચરિંગ કંપની વિ. રાજા પ્રસાદ; મણિયન પટ્ટર વિ. ધ મદ્રાસ રેલ્વે કંપની, પરંતુ ફતેહ ચંદ વિ. બાલકિશન દાસમાં આ કોર્ટના ચુકાદાને ધ્યાનમાં રાખીને આ દૃષ્ટિકોણ હવે સારો કાયદો નથી.

૬૯. આ કોર્ટે ફતેહ ચંદ કેસમાં પાના ૫૨૬-૨૭ (એસ.સી.આર. ના) પર અવલોકન કર્યું:

"૧૦. કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ બે વર્ગના કિસ્સાઓમાં ગુકસાનીના માપદંડ સાથે કામ કરે છે (૧) જ્યાં કરાર ભંગના કિસ્સામાં ચૂકવવાની રકમનું નામ આપે છે, અને (૨) જ્યાં કરારમાં દંડ તરીકે અન્ય કોઈ શરત હોય છે. ... દંડ તરીકેની શરતના ભંગના કિસ્સામાં ગુકસાનીનું

માપદંડ કલમ ૭૪ મુજબ નિર્ધારિત દંડથી વધુ ન હોય તેવું વાજબી વળતર છે. કોર્ટે એ પણ અવલોકન કર્યું: (એ.આઈ.આર. પાના ૧૪૧૧, પેરા ૧૧)

૧૧. એવી વિનંતી કરવામાં આવી હતી કે આ કલમ કરારનો ભંગ કરનાર પક્ષ પાસેથી વાજબી વળતર મેળવવાના અધિકાર સાથે કામ કરે છે અને પીડિત પક્ષ દ્વારા પહેલેથી જ મેળવેલ રકમ જમ કરવાના અધિકાર સાથે નહીં. જો કે ભારતમાં કેટલીક હાઈકોર્ટો દ્વારા કરવામાં આવેલી એ ધારણા માટે કોઈ સમર્થન નથી, કે કલમ ૭૪ માત્ર એવા કિસ્સાઓમાં જ લાગુ પડે છે જ્યાં પીડિત પક્ષ કરારના ભંગ પર કોઈ રકમ મેળવવા માંગતો હોય અને એવા કિસ્સાઓમાં લાગુ પડતો નથી જ્યાં કરારના ભંગ પર કરાર હેઠળ મળેલી રકમ જમ કરવાની માંગ કરવામાં આવે છે. અમારા ચુકાદામાં 'કરારમાં દંડ તરીકે અન્ય કોઈ શરત છે' વાક્યપ્રયોગ વ્યાપકપણે દંડને સંડોવતા દરેક કરારને લાગુ પડે છે, પછી ભલે તે કરારના ભંગ પર નાણાંની ચુકવણી અથવા ભવિષ્યમાં મિલકતની સોંપણી માટે હોય, અથવા પહેલેથી જ સોંપેલ નાણાં અથવા અન્ય મિલકતના અધિકારની જમી માટે હોય. દંડની શરતનો

અમલ ન કરવાની પરંતુ માત્ર વાજબી વળતર આપવાની ફરજ કલમ ૭૪ દ્વારા અદાલતો પર કાયદાકીય રીતે લાદવામાં આવી છે. તેથી, તમામ કિસ્સાઓમાં, જ્યાં કરારની શરતો મુજબ જમા કરાવેલ રકમ જમ કરવા માટે દંડના સ્વરૂપમાં શરત છે જે સ્પષ્ટપણે જમી માટે જોગવાઈ કરે છે, ત્યાં કોઈને માત્ર એટલી રકમ આપવાનો અધિકારક્ષેત્ર છે જે તે વાજબી માને છે, પરંતુ કરારમાં જમીને પાત્ર તરીકે ઉલ્લેખિત રકમ કરતાં વધુ નહીં. અને તે,

૧૪. એવું માનવા માટે કોઈ આધાર નથી કે 'કરારમાં દંડ તરીકે અન્ય કોઈ શરત છે' વાક્યપ્રયોગ માત્ર ભંગ પર નાણાં ચૂકવવા અથવા મિલકત સોંપવાના કરારના સ્વરૂપમાં શરતના કિસ્સાઓ પૂરતો મર્યાદિત છે અને એવા કરારોને સમાવતો નથી કે જેના હેઠળ કરાર હેઠળ ચૂકવવામાં આવેલી રકમ અથવા સોંપવામાં આવેલી મિલકત, જે કરારની શરતો દ્વારા સ્પષ્ટપણે અથવા સ્પષ્ટ ગર્ભિતાર્થ દ્વારા જમ થવાને પાત્ર છે. (એ.આઈ.આર. પાના ૧૪૧૨, પેરા ૧૪)

૭૦. મિલકતના વેચાણ માટેના કરાર હેઠળ બાનાની રકમની જમી ભલે જંગમ હોય કે સ્થાવર, જો રકમ વાજબી હોય, તો તે કલમ ૭૪ ની અંદર આવશે નહીં. ઘણા કેસોમાં આવો અભિપ્રાય આપવામાં આવ્યો છે. (જુઓ કુંવર ચિરંજીવ સિંહ વિ. હર સ્વરૂપ; રોશન લાલ વિ. દિલ્હી કલોથ એન્ડ જનરલ મિલ્સ કો. લિમિટેડ; મોહમ્મદ હબીબ-ઉલ્લાહ વિ. મોહમ્મદ શફી; બિશન ચંદ વિ. રાધા કિશન દાસ.) આ કેસોએ સમજાવ્યું છે કે બાનાની રકમ તરીકે ચૂકવવામાં આવેલી વાજબી રકમની જમી દંડ લાદવા સમાન નથી. પરંતુ જો જમી દંડના સ્વરૂપની હોય, તો કલમ ૭૪ લાગુ પડે છે.

૭૧. જ્યાં કરારની શરતો હેઠળ ભંગ કરનાર પક્ષે કરારના ભંગની ફરિયાદ કરનાર પક્ષને નાણાંની રકમ ચૂકવવાનું અથવા તેણે પહેલેથી જ ચૂકવેલી નાણાંની રકમ જમ કરવાનું બાંધધરી આપી હોય, તો તે બાંધધરી દંડના સ્વરૂપની છે. (જુઓ મૌલા બક્ષ અને સૌરભ પ્રકાશ વિ. ડીએલએફ યુનિવર્સલ લિમિટેડ)" (ભાર ઉમેર્યો છે)

૬૭ શ્રી સુખવાણી એવી દલીલ કરવામાં વાજબી હોઈ શકે છે કે સતીશ બત્રા (ઉપર મુજબ) માં, સંદર્ભિત અને આધાર રાખેલ સુપ્રીમ કોર્ટના તમામ ચુકાદાઓ ફતેહ ચંદના કેસ (ઉપર મુજબ) માં

સુપ્રીમ કોર્ટની બંધારણીય બેન્ચની સંખ્યા કરતા ઓછી બેન્ચ સંખ્યાના છે અને કાયદો સારી રીતે પ્રસ્થાપિત છે કે તે સુપ્રીમ કોર્ટની મોટી બેન્ચનો ચુકાદો છે જે ઓછી સંખ્યાના ન્યાયાધીશોની બેન્ચ સંખ્યાના ચુકાદા પર પ્રવર્તશે. જોકે કૈલાશ નાથ એસોસિયેટ્સ (ઉપર મુજબ) માં, સુપ્રીમ કોર્ટે એવો મત લીધો છે કે બાનાની રકમની જમી અનિવાર્યપણે કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ હેઠળ આવે છે એટલે કે જમી થઈ શકે તે પહેલાં નુકસાન થયું હોવું જરૂરી છે, છતાં સુપ્રીમ કોર્ટે સ્પષ્ટતા કરી કે જો કરાર સુધી પહોંચતા પહેલા જાહેર હરાજીની શરતો અને જોગવાઈઓ હેઠળ આવી જમી થાય તો આવો સિદ્ધાંત લાગુ પડશે નહીં, કલમ ૭૪ લાગુ પડશે નહીં.

૬૮ આ તબક્કે, અમે નેશનલ હાઇવે ઓથોરિટી ઓફ ઇન્ડિયા વિ. ગંગા એન્ટરપ્રાઇઝિસ [૨૦૦૩ (૭) એસ.સી.સી. ૪૧૦] ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણયનો સંદર્ભ પણ આપી શકીએ છીએ અને તેના પર આધાર રાખી શકીએ છીએ, જેમાં સુપ્રીમ કોર્ટે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે:

"૮. અમારા મતે, એવું માનવામાં હાઇકોર્ટે ભૂલ કરી હતી. બેંક ગેરંટીનો ઉપયોગ કરીને અને/અથવા બિડ સિક્યોરિટીનો અમલ કરીને, એવો કોઈ વૈધાનિક અધિકાર નથી, જેના ઉપયોગ પર રોક લગાવવામાં આવી રહી હોય.

કરારમાં એવી કોઈ શરત નથી જે ઇન્ડિયન કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની જોગવાઈઓથી વિપરીત હોય. ઇન્ડિયન કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટ માત્ર એટલી જોગવાઈ કરે છે કે કોઈ વ્યક્તિ તેની ઓફરના સ્વીકાર પહેલાં તેને પાછી ખેંચી શકે છે. પરંતુ કોઈ ઓફર સ્વીકારવામાં આવે તે પહેલાં તેને પાછી ખેંચી લેવી એ કોઈ ચોક્કસ હેતુ માટે આપવામાં આવેલ બાના/સુરક્ષા નાણાંની જમીની સંપૂર્ણપણે અલગ પાસું છે. કોઈ વ્યક્તિને પોતાની ઓફર પાછી ખેંચી લેવાનો અધિકાર હોઈ શકે છે પરંતુ જો તેણે એવી શરતે પોતાની ઓફર કરી હોય કે કરાર ન કરવા બદલ અથવા જો કોઈ કૃત્યનું પાલન ન કરવામાં આવે તો કેટલીક બાનાની રકમ જમ કરવામાં આવશે, તો ભલે તેને પોતાની ઓફર પાછી ખેંચી લેવાનો અધિકાર હોઈ શકે, પણ તેને બાના/સુરક્ષા પરત કરવામાં આવે તેવો દાવો કરવાનો કોઈ અધિકાર નથી. આવા બાના/સુરક્ષાની જમી, કોઈપણ રીતે, ઇન્ડિયન કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટ હેઠળના કોઈપણ વૈધાનિક અધિકારને અસર કરતી નથી. આવા બાના/સુરક્ષા એટલા માટે આપવામાં અને લેવામાં આવે છે જેથી ખાતરી થઈ શકે કે કરાર અસ્તિત્વમાં આવે. એ એક અસામાન્ય પરિસ્થિતિ હશે કે જે વ્યક્તિ, પોતાના આચરણ દ્વારા, કરારને અસ્તિત્વમાં આવતો

અટકાવે છે તેને પછી જમીની મંજૂરી ન આપીને તેના પોતાના ખોટા કામનો લાભ અથવા ફાયદો આપવામાં આવે. એ યાદ રાખવું જોઈએ કે, ખાસ કરીને સરકારી કરારોમાં, માત્ર એક સાચો પક્ષકાર બોલી લગાવે તે સુનિશ્ચિત કરવા માટે હંમેશા આવી શરત સામેલ કરવામાં આવે છે. જો આવી શરત ન હોત તો જે વ્યક્તિ પાસે ક્ષમતા નથી અથવા જે વ્યક્તિનો કરાર કરવાનો કોઈ ઈરાદો નથી તે પણ બોલી લગાવશે. આવી શરતનો આખો હેતુ એટલે કે માત્ર સાચી બોલીઓ જ પ્રાપ્ત થાય તે જોવાનો હેતુ નષ્ટ થઈ જશે જો જમીની મંજૂરી આપવામાં ન આવે." [ભાર ઉમેર્યો છે]

૬૯ સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા નિર્ધારિત કરવામાં આવેલો ઉપરોક્ત સિદ્ધાંત હાલના કેસની હકીકતો અને વિવાદના સ્વરૂપને ધ્યાનમાં રાખીને સંપૂર્ણ બળ સાથે લાગુ પડે છે. હકીકતમાં, અવલોકનોનો તે ભાગ કે જેના પર ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે તે એ મુદ્દાને નિર્ણાયક બનાવે છે જેનો નિર્ણય કરવા માટે અમને જણાવવામાં આવ્યું છે.

૭૦ શ્રી સુખવાણી એવી દલીલ પણ કરશે કે અર્નેસ્ટ મની ડિપોઝીટ જમ કરવામાં સદર ઔડાની કાર્યવાહી કરારની શરતો અનુસાર હોવાનું કહી શકાય નહીં અને તેથી, તેમના અસીલ એ ફરિયાદ કરવામાં વાજબી છે કે સદર ઔડાએ ઇએમડી જમ કરવામાં

કરારનો ભંગ કર્યો છે. શ્રી સુખવાણીના જણાવ્યા મુજબ, કરારની શરતો કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ ની ફરજિયાત જોગવાઈઓને આધીન કહી શકાય. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, શ્રી સુખવાણીના જણાવ્યા મુજબ, સદર ઓડાની કાર્યવાહી કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ ની જોગવાઈઓ પર આધારિત હોવી જોઈએ. તેથી તેની પ્રકૃતિ કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ ની જોગવાઈઓના પ્રકાશમાં નક્કી થવી જોઈએ. અમે શ્રી સુખવાણીની આવી દલીલની પ્રશંસા કરી હોત જો કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ ની જોગવાઈઓને કરારની ગર્ભિત શરતો તરીકે ગણવામાં આવતી હોય. કલમ ૭૪ થી વિપરીત કાર્યવાહીને પછી એવી કાર્યવાહી કહી શકાય જે કરારની ગર્ભિત શરતનો ભંગ છે, પરંતુ "ગર્ભિત શરત" નો અર્થ એટલો વ્યાપક નથી કે તેમાં કોઈપણ કાયદાની જોગવાઈઓનો સમાવેશ થાય જે કરાર કરનાર પક્ષકારોના આચરણને લાગુ પડી શકે. સામાન્ય રીતે "જ્યાં પક્ષકારોના ઈરાદાને અસરકારક બનાવવા માટે જરૂરી હોય અથવા જ્યાં કાયદા દ્વારા જરૂરી હોય ત્યાં શરતો ગર્ભિત ગણાશે". (સટન એન્ડ શેમમ ઓન કોન્ટ્રાક્ટ્સ, ૭મી આવૃત્તિ પાના ૯૪). વૈધાનિક ગર્ભિત શરતોના ઉદાહરણો સેલ ઓફ ગુડ્સ એક્ટ પરથી મેળવી શકાય છે. આવી શરતો ક્યાં તો વિપરીત કરારને આધીન ગર્ભિત હોઈ શકે છે અથવા તેનાથી વિપરીત કરારની શરતો હોવા છતાં ફરજિયાતપણે ગર્ભિત હોઈ

શકે છે. પરંતુ કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ સ્પષ્ટપણે કરારની શરતોમાં સુધારો કરવાનો અથવા કરારમાં શરતોને ગર્ભિત કરવાનો હેતુ ધરાવતી નથી. તે સામાન્ય રીતે કાયદાની એક સ્વતંત્ર જોગવાઈ છે જેના હેઠળ કોર્ટ પાસે એ નક્કી કરવાની સત્તા છે કે કરારના ભંગ માટે પક્ષકારને કયું વાજબી વળતર ચૂકવી શકાય, પછી ભલે તેને નુકસાન થયું હોય કે ન થયું હોય. જેમ કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૩ ને કરારની ગર્ભિત શરત તરીકે ગણવામાં આવતી નથી પરંતુ કરારના ભંગ માટે વળતર માંગતી વ્યક્તિને કાયદા દ્વારા આપવામાં આવેલ ઉપાય તરીકે ગણવામાં આવે છે અને વળતરની રકમ દર્શાવે છે જેનો આવો દાવો કરી શકાય છે. કલમ ૭૪ એ એક પૂરક જોગવાઈ છે જે કરારમાં દંડની શરતો સાથે કામ કરે છે અને નિર્ધારિત નુકસાની અને દંડ વચ્ચેના તફાવતને કાયદાકીય રીતે ઉકેલે છે. અમારા ધ્યાનમાં એવો કોઈ સિદ્ધાંત કે સત્તા લાવવામાં આવી નથી કે શા માટે કલમ ૭૪ ને કરારની ગર્ભિત શરત તરીકે ગણવી જોઈએ.

૭૧ ઉપરોક્ત સંદર્ભમાં, અમે કલકત્તા હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચના મેસર્સ ઇન્ડિયા ગવર્નમેન્ટ મિન્ટ અને અન્ય વિ. મેસર્સ શ્રીભૂમિ સ્ટીલ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ [જથી ઓક્ટોબર ૨૦૧૦ ના રોજ નક્કી કરાયેલ મેટ ૩૫૯/૨૦૧૦ વિથ કેન ૩૨૭૬/૨૦૨૦] ના

કેસના નિર્ણયનો સંદર્ભ આપી શકીએ છીએ, જેમાં કોર્ટે આ રીતે અવલોકન કર્યું છે:

"જ્યાં સુધી ગર્ભિત શરતોને લગતા સિદ્ધાંતોનો સંબંધ છે, ચિટ્ટી ઓન કોન્ટ્રાક્ટ્સ, ૨૮મી આવૃત્તિ, પ્રકરણ ૧૩ માં સ્થિતિ દર્શાવવામાં આવી છે જે નીચે મુજબ છે :

"જો કે, કોઈ શરત ત્યાં સુધી ગર્ભિત કરવામાં આવશે નહીં જ્યાં સુધી કોર્ટને સંતોષ ન થાય કે બંને પક્ષકારો, વાજબી માણસો તરીકે, જો તેમને સૂચવવામાં આવ્યું હોત તો તે અંગે સંમત થયા હોત... કોર્ટ માત્ર એવી શરતને ગર્ભિત કરશે જેનો આવશ્યકપણે તેમના દ્વારા ઈશ્તિ કરવામાં આવ્યો હોય, અને ખાસ કરીને જ્યાં પક્ષકારો તેમની વચ્ચે સંમત થયેલી વિગતવાર શરતો ધરાવતા કાળજીપૂર્વક તૈયાર કરેલા લેખિત કરારમાં દાખલ થયા હોય ત્યાં ગર્ભિતાર્થ કરવા માટે અનિચ્છા ધરાવશે. શરત ગર્ભિત ન હોવી જોઈએ સિવાય કે તે તમામ સંજોગોમાં ન્યાયી અને વાજબી હોય. પરંતુ આનો અર્થ એ નથી કે કોઈ શરત માત્ર એટલા માટે ગર્ભિત કરવામાં આવશે કે તમામ સંજોગોમાં તેમ કરવું વાજબી હશે અથવા કારણ કે તે કરારમાં સુધારો કરશે અથવા તેનું પાલન વધુ અનુકૂળ બનાવશે. "માપદંડ હંમેશા આવશ્યકતા છે અને માત્ર

વાજબીપણું નહીં"..... જો તે કરારના સ્પષ્ટ શબ્દો સાથે અસંગત હોય તો શરત ગર્ભિત કરવામાં આવશે નહીં." (અસલમાં ભાર મૂકેલ).

૭૨ જો આપણે રિટ અરજદાર વતી મૂકવામાં આવેલા સમગ્ર કેસનો સ્વીકાર કરીએ, તો તે ધારી લે છે કે એડવાન્સ ચૂકવવામાં આવેલા નાણાં, પછી ભલે તે બાનાની રકમ તરીકે હોય અથવા કુલ અવેજના આંશિક સંતોષના સ્વરૂપમાં હોય, એક નિયમ તરીકે, વચન આપનાર દ્વારા રિફંડપાત્ર છે સિવાય કે એ સાબિત અને પ્રસ્થાપિત ન થાય કે તે કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૩ હેઠળ વિચાર્યા મુજબની કેટલીક નુકસાની માટે અથવા ઇન્ડિયન કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ હેઠળ વિચાર્યા મુજબની નિર્ધારિત નુકસાની માટે હકદાર છે અથવા જ્યાં સુધી એડવાન્સ ચૂકવવામાં આવેલા આવા નાણાંની જમી અંગે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ ચોક્કસ શરત ન હોય. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, તે એવું માની લે છે કે એક નિયમ તરીકે કરારમાં એડવાન્સ ચૂકવેલા નાણાં તરીકે નામનિર્દિષ્ટ કોઈપણ રકમ દંડ તરીકે છે અને, તેથી, કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ દ્વારા બાધિત છે. અમારું માનવું છે કે સિદ્ધાંત અથવા કાયદા બંને પર આવી ધારણા વાજબી નથી. અમારા મતે, બાનાની રકમના કિસ્સામાં જમીનો સિદ્ધાંત કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૪ માં દર્શાવેલ વિચારણાઓથી સંપૂર્ણપણે સ્વતંત્ર સિદ્ધાંત

પર આધારિત છે. હકીકતમાં, એક બાનાની રકમ, જે પોતાના એક વર્ગની છે, એટલે કે થાપણની, તે એવી વિચારણા દ્વારા નિયંત્રિત અને સંચાલિત થાય છે જે માત્ર તે વર્ગ માટે જ વિશિષ્ટ છે. તેથી, જ્યાં કરાર અસ્પષ્ટ છે અને તેમાં સ્પષ્ટપણે સંમતિ આપવામાં આવી છે કે કરાર પેટે એડવાન્સમાં જે ચૂકવવામાં આવ્યું છે તે કાયદામાં સમજ્યા મુજબ બાનાની રકમ સિવાય બીજું કંઈ નથી, તો તેની સાથે એવા સિદ્ધાંતોના પ્રકાશમાં કામ લેવું પડશે જે આવી થાપણોને લાગુ પડે છે અને નહીં કે એવા સિદ્ધાંતોના પ્રકાશમાં જે સામાન્ય રીતે પુનઃસ્થાપના, દંડ અથવા નિર્ધારિત નુકસાનીને લાગુ પડે છે.

૭૩ અમે શ્રી સુખવાણી દ્વારા આધાર રાખવામાં આવેલા આ હાઇકોર્ટના કેટલાક હુકમો સહિત અન્ય તમામ નિર્ણયો પર પણ નજર કરી છે, જો કે, તે રિટ અરજદાર માટે કોઈ ઉપયોગી નથી.

૭૪ ઉપરોક્ત તમામ કારણોસર, આ રિટ અરજી નિષ્ફળ જાય છે અને આથી નકારી કાઢવામાં આવે છે.

(ન્યાયમૂર્તશ્ર જે. બી. પારડીવાલા)

(ન્યાયમૂર્તી વૈભવી ડી. નાણાવટી)

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgement in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.