

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.

[૨૦૧૧] ૮ એસ.સી.આર. ૮૭૪

સુશ્રી સારદામણી કંડપ્પન

વિ.

સુશ્રી એસ. રાજાલક્ષ્મી તથા અન્યઓ.

(દિવાની અપીલ નં. ૭૨૫૪-૭૨૫૬ / ૨૦૦૨)

અને

(અવમાનના અરજી (સી) નં. ૨૮-૨૯ / ૨૦૦૯)

૪ જુલાઈ ૨૦૧૧

[આર.વી. રવીન્દ્રન અને કે.એસ. રાધાકૃષ્ણન, ન્યાયમૂર્તીશ્રી]

કરાર અધિનિયમ ૧૮૭૨:

કલમ ૫૫ – જે કરારોમાં સમય મૂળભૂત હોય તેવા કરારોમાં નિશ્ચિત સમયે પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જવાના પ્રભાવ – ઠરાવ્યું: સ્થાવર મિલકતના વેચાણ સંબંધિત કરારમાં, જો વેચાણ મૂલ્યની ચુકવણી માટે સમય નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યો હોય પરંતુ વેચાણખતના અમલીકરણ અંગે એવો નિર્ધારિત સમય ન હોય, તો સમયનું મૂળભૂત તત્વ માત્ર વેચાણ મૂલ્યની ચુકવણીના સંદર્ભે જ ગણાશે, વેચાણખતના અમલીકરણના સંદર્ભે નહીં – સામાન્ય રીતે, સ્થાવર મિલકતોના વેચાણ સંબંધિત કરારોમાં સમયને કરારનું મૂળભૂત તત્વ માનવામાં આવતું નથી, જો સુધી કરારની સ્પષ્ટ શરતોમાંથી અથવા કરારની શરતોમાં વ્યક્ત થયેલા પક્ષકારોના આશયમાંથી અનુમાનરૂપે એવો આશય પ્રગટ થતો ન હોય – વર્તમાન કેસમાં, વેચાણ કરારમાં, બાકી રહેલ વેચાણ મૂલ્યની ચુકવણી સંબંધિત

શરતોને વેચાણખતના અમલીકરણ સંબંધિત શરતથી અલગ રાખવાનો અને સમયને માત્ર બાકી રહેલ વેચાણ મૂલ્યની ચુકવણીના સંદર્ભે જ મૂળભૂત બનાવવાનો જાગૃત પ્રયત્ન કરવામાં આવ્યો હતો – તેથી, ફરીયાદી દ્વારા બાકી મૂલ્યની ચુકવણી કરવામાં નિષ્ફળતા સ્પષ્ટપણે કરારભંગ સમાન હતી, કારણ કે આવી ચુકવણી માટેનો સમય કરારનું મૂળભૂત તત્વ હતો – સામાવાળાઓએ વેચાણ કરારનો અંત લાવવામાં ન્યાયસંગત રીતે કાર્યવાહી કરી હતી – વિશિષ્ટ અમલ માટેની પ્રાર્થનાના ઇનકારને યથાવત્ રાખવામાં આવે છે – તેમ છતાં, ખરીદનાર દ્વારા કરારભંગ થયાની પરિસ્થિતિમાં પણ, અગાઉથી ચુકવાયેલી રકમોની જામિ અંગે કરારમાં કોઈ જોગવાઈ નહોતી – બીજી તરફ, તેમાં એવી જોગવાઈ હતી કે જો વેચનારાઓ તેમના શીર્ષક અંગે ખરીદનારને સંતોષ આપી શકશે નહીં, તો પ્રાપ્ત થયેલી રકમો પરત કરવામાં આવશે – ભલે ફરીયાદી વિશિષ્ટ અમલના ઉપચાર માટે હકદાર ન હોય, તેમ છતાં એવું કહી શકાય નહીં કે ફરીયાદીએ ખોટા, તુરછ અને દુર્ભાવનાપૂર્ણ દાવાઓ દાખલ કર્યા હતા – આ પરિસ્થિતિને ધ્યાનમાં લેતાં, કરારની શરતો મુજબ અને તેની ઓફર મુજબ, ફરીયાદી તેણીએ ચુકવેલી રકમો વસૂલ કરવા હકદાર હતી.

સિદ્ધાંત " અચળ મિલ્કતો સંબંધિત કરારોમાં સમય મૂળ તત્વ નથી – તેની પ્રાસંગિકતા – કાયદેસરની વ્યવસ્થાની આવશ્યકતા – ઠરાવવામાં આવ્યું: ઉક્ત સિદ્ધાંત તેવા યુગમાં વિકસ્યો હતો જ્યારે અચળ મિલ્કતોનું બજારમૂલ્ય સ્થિર રહેતું હતું અને થોડાં વર્ષોમાં પણ તેમાં કોઈ નોંધપાત્ર ફેરફાર થતો નહોતો – તેના

પરિણામે, કરારમાં નિર્ધારિત કરાયેલ અમલીકરણનો સમય મહત્વનો નથી એવી માન્યતા રાખવામાં આવતી હતી, અથવા કોઈપણ પરિસ્થિતિમાં તેને માત્ર તે વાજબી અવધિ દર્શાવતો ગણવામાં આવતો હતો જેના અંદર કરારનું પાલન થવું જોઈએ – ભારતમાં તુલનાત્મક રીતે મોંઘવારી બહુ ઓછી હતી તે સમયગાળામાં આ સિદ્ધાંત યોગ્ય હતો – પરંતુ વીસમી સદીના અંતિમ ચતુર્થાંશના આરંભથી જ એક દ્રષ્ટિગોચર મોટો બદલાવ આવ્યો – અતિશય તેજીથી મોંઘવારી વધી રહી છે અને અચળ મિલ્કતોના ભાવ ઝંપલાં ભરીને અત્યંત ઊંચા વધી રહ્યા છે – મિલ્કતોના બજારમૂલ્યો હવે સ્થિર અથવા સમતોલ રહ્યા નથી – ઈ.સ. ૧૯૭૫માં એક રૂપિયાની તુલનાત્મક ખરીદ શક્તિ અને અત્યારેની ખરીદ શક્તિ અંગે, તેમજ તે સમયથી અત્યારે સુધી અચળ મિલ્કતોના મૂલ્યમાં થયેલા તીવ્ર વધારા અંગે ન્યાયિક નોંધ લેવાય છે – શહેરોમાં જે મિલ્કતોની કીમત ઈ.સ. ૧૯૭૫થી ૧૯૮૦ની આસપાસ એક લાખ જેટલી હતી, તેની કીમત અત્યારે એક કરોડ અથવા તેથી વધુ હોઈ શકે છે – આ આર્થિક પરિવર્તનથી ઉપજેલી હકીકતને વિશિષ્ટ અમલીકરણ સંબંધિત મામલાઓનો નિર્ણય કરતી વખતે સતત અવગણવામાં આવી શકતી નથી – ભાવોમાં થયેલો તીવ્ર વધારો એવી પરિસ્થિતિ છે કે જ્યાં ખરીદદાર સંમતિ થયેલી અવધિમાં વેચાણ પૂર્ણ કરવા માટે પગલાં લેતો નથી, અને વેચનાર કોઈ વિલંબ અથવા બિનપાલન માટે જવાબદાર નથી, ત્યાં વિશિષ્ટ અમલીકરણનો ઉપચાર આપવો અસમાનતાપૂર્ણ બને છે – ખરીદદાર હવે અચળ મિલ્કત સંબંધિત કરારોના પાલનમાં સમય મૂળ તત્ત્વ નથી

એવા સિદ્ધાંતનો આશ્રય લઈને પોતાના વિલંબ, બેદરકારી, ભંગ અને ‘તૈયારીના અભાવ’ને ઢાંકી શકશે નહીં – ઊંચી મોંઘવારી અજાણી હતી તેવા યુગના જે પૂર્વનિર્ણયો અચળ મિલ્કતોના સંદર્ભમાં સમય કરારનું મૂળ તત્ત્વ નથી એમ માનતા હતા, તે હવે કદાચ લાગુ ન પડે; તેનો કારણ એ નથી કે તેમાં પ્રતિપાદિત સિદ્ધાંત અસ્થિર અથવા ભૂલભર્યો હતો, પરંતુ તે એ કારણસર છે કે જ્યારે ઉક્ત સિદ્ધાંત વિકસ્યો ત્યારે અસ્તિત્વમાં રહેલી પરિસ્થિતિઓ હવે અસ્તિત્વમાં નથી – કાયદેસરની વ્યવસ્થા – વિશિષ્ટ ઉપશમ – સમન્યાયા

કલમ ૫૪ – પારસ્પરિક વચનો – વર્તમાન કેસમાં, અચળ મિલ્કતના વેચાણ અંગેના કરારમાં બાકી પ્રતિફળ ત્રણ હપ્તાઓમાં ચૂકવવાનું નિશર્ત વચન સમાવાયેલ હતું અને ખરીદદાર દ્વારા આપેલ ઉક્ત વચન વેચનારાઓની કોઈ ફરજના પાલન પર આધારિત બનાવવામાં આવેલ ન હતું – કરારમાં સ્પષ્ટ રીતે જણાવવામાં આવ્યું હતું કે બાકી કિંમત ચૂકવ્યા પછી જો ખરીદદાર હક્કસંબંધી શીર્ષક વિશે સંતુષ્ટ ન હોય અને તે અંગે જાણ કરવામાં આવ્યા છતાં વેચનારાઓ ખરીદદારને પોતાના શીર્ષક વિશે સંતુષ્ટ કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો કિંમતે અર્થે ચૂકવવામાં આવેલી બધી રકમ ખરીદદારને પરત કરવામાં આવવી જોઈએ – આ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે કરારની શરતો અનુસાર વેચાણકિંમતની બાકી રકમની ચૂકવણી મુલતવી રાખવામાં આવેલી ન હતી કે ખરીદદાર શીર્ષક અંગે સંતુષ્ટ થાય તે શરતે આધારિત બનાવવામાં આવેલી ન હતી, પરંતુ બાકી કિંમતની ચૂકવણી વેચનારાઓને થયેલ કરાર મુજબ નિશર્ત રીતે કરવાની હતી – વેચાણખત કોઈ

નિશ્ચિત અવધિની અંદર અમલમાં મૂકવાનો જરૂરી ન હતો – ખરીદદારે કિંમતની ચુકવણી બાબતે પોતાની ફરજ પૂર્ણ કરવાની હતી અને ત્યારબાદ ખરીદદાર દ્વારા જ્યારે પણ માંગ કરવામાં આવે ત્યારે વેચનારાઓએ વેચાણખત અમલમાં મૂકવાના પોતાના પારસ્પરિક વચનનું પાલન કરવાનું હતું – નિર્ધારિત સમયમર્યાદાની અંદર સંપૂર્ણ વેચાણ પ્રતિફળની ચુકવણી થયા પછી જ વેચાણખત અમલમાં મૂકવાનો હતો.

વેચાણનો કરાર – કબજાનું રક્ષણ કરવા માટે કાયમી પ્રતિબંધાજ્ઞા મેળવવા ખરીદદાર દ્વારા દાખલ કરાયેલ દાવો – ઠરાવ્યું: કરારની શરતો મુજબ, સંપૂર્ણ વેચાણ મૂલ્ય પ્રાપ્ત થયા પછી કબજો સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધી, ખરીદદારને દાવા-અનુસૂચિ મિલ્કતો માત્ર સંભાળનાર તરીકે જ સોંપવામાં આવી હતી – કારણ કે ન તો સંપૂર્ણ વેચાણ મૂલ્ય ચૂકવવામાં આવ્યું હતું અને ન તો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હતો, તેથી વાદી માત્ર સંભાળનાર જ રહી હતી અને સામાવાળાઓ દ્વારા વેચાણનો કરાર રદ કરવામાં આવતા, કબજો સામાવાળાઓ પાસે જ ચાલુ રહેલો હોવાથી, વાદી દાવા-અનુસૂચિ મિલ્કતો ખાલી કરવા માટે જવાબદાર બની હતી – કારણ કે અપીલકર્તા પાસે ક્યારેય ‘કબજો’ નહોતો, તેથી તે પોતાના કબજાના રક્ષણ માટે કાયમી પ્રતિબંધાજ્ઞા માગવા હકદાર નહોતી.

વેચાણનો કરાર શું ભારરૂપ હિત સર્જે છે કે નહીં – ઠરાવાયું: ‘ભારરૂપ હિત’ એ મિલકતમાં કોઈ હિતના હસ્તાંતરણ દ્વારા સર્જાતો આક્ષેપ અથવા ભાર છે – તે

મિલકત સાથે જોડાયેલી એવી જવાબદારી છે જે જમીન સાથે સંલગ્ન રહીને ચાલે છે – માત્ર એક એમ.ઓ.યુ.નું નિષ્પાદન કરીને, મિલકત વેચવા માટે કરાર કરવા સંમત થવું, મિલકતને ભારૂપ હિતથી બંધાયેલ બનાવતું નથી – એમ.ઓ.યુ.ના અનુસરણમાં અગાઉથી મળેલી રકમો અથવા અન્ય રકમો પ્રાપ્ત કરવાથી પણ ભારૂપ હિતનું સર્જન થતું નથી.

દાવો: વસૂલાતનો દાવો – વાદીનો દાવો કે તેણીએ સામાવાળા નં. ૪ ને કમિશન તરીકે રૂ. ૧,૨૫,૦૦૦/- ચુકવ્યા હતા – નીચલી અદાલતે ઠરાવ્યું કે ઉક્ત રકમ કમિશન તરીકે ચૂકવવામાં આવી ન હતી, પરંતુ ચલ મિલકત માટેના પ્રતિફળ તરીકે ચૂકવવામાં આવી હતી – ઉક્ત દાવો નીચલી અદાલતે નામંજૂર કર્યો – વડી અદાલતમાં, અપિલકર્તાએ આ નિષ્કર્ષને ધ્યાનમાં રાખીને કે ચૂકવાયેલ રકમ ચલ મિલકત માટેના પ્રતિફળનો ભાગ હતી, કોઈ હુકમનામા માટે દબાણ કર્યું નહોતું – વસૂલાત માટેના દાવાની નામંજૂરીમાં હસ્તક્ષેપ કરવાનો કોઈ કારણ નથી.

વિધાન: વાજબીપણું અંગે – ઠરાવાયું કે: જે કાયદા બનાવવામાં આવ્યા ત્યારે વાજબી અને માન્ય હોઈ શકે, તે સમય પસાર થવાથી અને પરિસ્થિતિઓમાં તેના પરિણામરૂપ પરિવર્તન થવાથી મનસ્વી અને અવાજબી બની શકે છે – મોંઘવારી અને કિંમતોમાં ભારે વધારાને કારણે ઊભી થયેલી બદલાયેલી પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં લેતા, અચલ મિલકત સંબંધિત કરારોમાં સમય મૂળ

તત્ત્વ નથી એવા સિદ્ધાંતનું પુનર્વિલોકન કરવાની તાત્કાલિક જરૂર છે અને ૧૯૭૫ પછી કરવામાં આવેલા અચલ મિલકત સંબંધિત કરારો અંગે કાયદાની વર્તમાન સ્થિતિ પણ સ્પષ્ટ કરવાની જરૂર છે – કરાર અધિનિયમ, ૧૮૭૨.

વિશિષ્ટ રાહત: વિશિષ્ટ પાલન માટેનો દાવો – ઠરાવ્યું: વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવાઓમાં વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ કરતી વખતે અદાલતોને એ બાબત ધ્યાનમાં રાખવી જોઈએ કે જ્યારે પક્ષકારો ચોક્કસ પગલાં લેવા માટે અથવા વ્યવહારની પૂર્ણતા માટે કોઈ સમય/અવધિ નિર્ધારિત કરે છે, ત્યારે તેનું કંઈક મહત્વ હોવું જ જોઈએ અને તેથી નિર્ધારિત સમય/અવધિને અવગણવી શક્ય નથી – ખરીદનાર કરારનો પોતાનો ભાગ નિભાવવા માટે ‘તૈયાર અને ઇચ્છુક’ હતો કે નહીં તે વિચારતી વખતે અદાલતો વધુ કડક તપાસ અને કડકાઈ લાગુ કરશે – કરારમાં નિર્ધારિત સમયમર્યાદાઓને અવગણીને, માત્ર એટલા માટે કે દાવો મર્યાદા અવધિની અંદર દાખલ કરવામાં આવ્યો છે, વિશિષ્ટ પાલન માટેના દરેક દાવામાં હુકમનામું આપવું જરૂરી નથી – ભંગ/ઈનકાર પછી તરત દાખલ ન કરાયેલા દાવાઓ પ્રત્યે અદાલતો નાપસંદગી પણ દર્શાવશે – મર્યાદા ત્રણ વર્ષની છે, એ માત્રથી એવો અર્થ થતો નથી કે ખરીદનાર દાવો દાખલ કરવા અને વિશિષ્ટ પાલન મેળવવા માટે ૧ અથવા ૨ વર્ષ રાહ જોઈ શકે – ત્રણ વર્ષની અવધિનો ઉદ્દેશ વિશેષ પરિસ્થિતિઓમાં ખરીદનારને સહાય કરવાનો છે, જેમ કે ઉદાહરણ તરીકે, જ્યારે પ્રતિક્ષણનો મુખ્ય ભાગ વેચનારને ચૂકવવામાં આવ્યો

હોય અને આંશિક પાલનરૂપે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય, જ્યાં ન્યાયસંગતતા ખરીદનારના પક્ષમાં વળી જાય છે – ન્યાયસંગતતા – કરાર અધિનિયમ, ૧૮૭૨.

દાવાપત્રો: છેતરપિંડીનો બચાવ – ઠરાવ્યું: જ્યારે પણ કોઈ પક્ષ છેતરપિંડીનો કોઈ દાવો આગળ ધપાવવો ઇચ્છે, ત્યારે તેનો વિશિષ્ટ રીતે ઉલ્લેખ કરવો અને તેને સાબિત કરવી આવશ્યક છે – વર્તમાન કેસમાં, દાવાપત્રમાં સામાવાળાઓ દ્વારા કોઈ છેતરપિંડી કરવામાં આવી હોવાનો આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો ન હતો – વેચાણકારોએ બાકી રહેલા ભારભોગ સંબંધિત કોઈ માહિતી અથવા મૂળ દસ્તાવેજો ઉપલબ્ધ ન હોવાની હકીકત જાણપૂર્વક અથવા ઇરાદાપૂર્વક દબાવી રાખી અને તે દ્વારા છેતરપિંડી કરી હોવાનો દાવો ન તો કરવામાં આવ્યો હતો અને ન તો સાબિત કરવામાં આવ્યો હતો – અપીલકર્તાએ દાવાપત્રમાં મિલકત ઉપરના ભારભોગ દબાવી રાખવા બાબતે વેચાણકારોની તરફથી કોઈ છેતરપિંડી થયાનો આક્ષેપ કર્યો ન હતો – નોંધપર રહેલા પુરાવાઓ પરથી, નીચલી અદાલતો દ્વારા યોગ્ય રીતે ઠરાવ્યા મુજબ, સામાવાળાઓની તરફથી કોઈ છેતરપિંડી, કોઈ દબાવટ અથવા હકીકતો જાહેર કરવામાં નિષ્ફળતા સાબિત કરવી શક્ય નહોતી.

પુરાવો: સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ એ મિલકતોના વેચાણનો કરાર કર્યો હતો – સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ તરફથી સમગ્ર વ્યવહાર સામાવાળા નં. ૪ દ્વારા કરવામાં આવ્યો હતો અને તેને જ સમગ્ર વ્યવહાર અંગે સંપૂર્ણ જાણકારી હતી – ફરીયાદી અને સામાવાળાઓ વચ્ચેના દાવાઓમાં, સામાવાળા નં. ૪ એ બાકીના તમામ સામાવાળાઓ તરફથી પુરાવો આપ્યો હતો – સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ ની સાક્ષી તરીકે તપાસ ન કરવી – ઠરાવ્યું: જ્યારે સામાવાળાઓમાંથી એવો એક સામાવાળા, જેને હકીકતોની જાણ હતી, તેણે પુરાવો આપ્યો હોય, ત્યારે તે જ પુરાવાનું પુનરાવર્તન કરવા માટે અન્ય સામાવાળાઓને સાક્ષી તરીકે તપાસવા જરૂરી નહોતું – જ્યાં સમગ્ર વ્યવહાર કોઈ નિશ્ચિત એજન્ટ અથવા પ્રતિનિધિ મારફતે કરવામાં આવ્યો હોય, ત્યાં તે વ્યવહાર સાબિત કરવા માટે મૂળ પક્ષકારએ તે એજન્ટની તપાસ કરાવવી પડે; અને જ્યાં મૂળ પક્ષકારએ કોઈ પણ સમયે વ્યક્તિગત રીતે તે વ્યવહાર સંભાળ્યો ન હોય, કે તેમાં વ્યવહાર કર્યો ન હોય, અથવા તેમાં ભાગ લીધો ન હોય અને તેને વ્યવહાર અંગે વ્યક્તિગત જાણકારી ન હોય, તથા જ્યાં સમગ્ર વ્યવહાર એજન્ટે જ સંભાળ્યો હોય, ત્યાં અનિવાર્ય રીતે તે એજન્ટ જ વ્યવહાર અંગે પુરાવો આપી શકે – તેથી, સામાવાળાઓનો પક્ષ રજૂ કરવા માટે ચોથા સામાવાળાનો પુરાવો પૂરતો હતો અને અન્ય ત્રણ સામાવાળાઓ, જેઓને વ્યવહારો અંગે પૂર્ણ અથવા સંપૂર્ણ જાણકારી ન હતી, તેમની તપાસ કરવાની જરૂર નહોતી.

સામાવાળા નં. ૨, ૩ અને ૪ અનુક્રમે પ્રથમ સામાવાળાના પુત્ર, પુત્રી અને પતિ હતા. તેઓ દાવાની મિલ્કતોના માલિક હતા, જેને તેઓએ તા. ૧૭.૧.૧૯૮૧ના રોજ રૂ. ૩.૭૫ લાખમાં અપીલકર્તાને વેચવા સંમતિ આપી હતી. કરારની તારીખે, રૂ. ૧ લાખ સામાવાળાઓને અગાઉથી ચૂકવવામાં આવ્યો હતો. કરાર મુજબ, અપીલકર્તાએ તા. ૨૮.૨.૧૯૮૧ના રોજ અથવા તે પહેલાં રૂ. ૧ લાખ, તા. ૬.૪.૧૯૮૧ના રોજ અથવા તે પહેલાં રૂ. ૧ લાખ અને તા. ૩૦.૫.૧૯૮૧ના રોજ અથવા તે પહેલાં રૂ. ૭૫૦૦૦ ચૂકવવાના હતા. કરારની કલમ ૬માં જણાવવામાં આવ્યું હતું કે નિયત તારીખોએ ચુકવણી કરવી કરારનું મૂળ તત્ત્વ હતું અને અપીલકર્તાની બાજુએ ચૂક થવા પામે તો સામાવાળાઓ કરાર રદ કરશે. એ જ દિવસે (અર્થાત્ તા. ૧૭.૧.૧૯૮૧ના રોજ), સામાવાળા નં. ૪એ અપીલકર્તાને સંબોધિત કરેલા પત્ર દ્વારા દાવાની મિલ્કતોના વેચાણ સંબંધિત ઉક્ત વ્યવહાર માટે વિવિધ તારીખોએ કમિશનરૂપે ચૂકવવામાં આવેલા રૂ. ૧.૨૫ લાખની પ્રાપ્તિ સ્વીકારી હતી. ઉક્ત પત્ર દ્વારા, તેણે એ માટે સંમતિ આપી હતી કે જો વેચાણનો વ્યવહાર અધૂરો રહે અથવા વેચનારાઓ અથવા ખરીદનારની બાજુએ ચૂક થવાને કારણે અથવા હકખાતામાં દોષ હોવાને કારણે રદ થાય, તો તેને કમિશનરૂપે પ્રાપ્ત થયેલી રૂ. ૧.૨૫ લાખની સંપૂર્ણ રકમ પરત કરવામાં આવશે. ઉક્ત કરારના અનુસંધાનમાં અપીલકર્તાએ તા. ૨૮.૨.૧૯૮૧ના રોજ વધુ રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦ અને તા. ૨.૪.૧૯૮૧ના રોજ રૂ. ૨૫,૦૦૦ અગાઉથી ચૂકવ્યા હતા. તા. ૬.૪.૧૯૮૧ના રોજ ચૂકવવાની હમાની રકમ પૈકી બાકીની રૂ.

૭૫,૦૦૦ તથા તા. ૩૦.૫.૧૯૮૧ના રોજ અથવા તે પહેલાં ચૂકવવાનો છેલ્લો હમો ૩. ૭૫,૦૦૦ અપીલકર્તા દ્વારા ચૂકવવામાં આવ્યો ન હતો.

સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ એ કરારની કલમ ૬ હેઠળ આવી ચુકમાં કરાર રદ કરવાનો પોતાનો અધિકાર વાપરી, વેચાણ મૂલ્યના બાકી હિસ્સાની ચુકવણીમાં થયેલ ચુકના આધારે, તા. ૧૭.૧.૧૯૮૧ ના કરારને રદ કરતાં અપીલકર્તાને નોટિસ મોકલી હતી. અપીલકર્તાએ જવાબ મોકલી જણાવ્યું કે સમયને ક્યારેય કરારનું મૂળ તત્વ બનાવવાનો આશય નહોતો; કે સામાવાળાઓ વારંવારની માંગ છતાં મૂળ માલિકી દસ્તાવેજો રજૂ કરવામાં નિષ્ફળ ગયા હતા અને તેથી સાક્ષીઓની હાજરીમાં માર્ચ ૧૯૮૧ દરમિયાન થયેલી ચર્ચાઓમાં અપીલકર્તાના પતિ અને ચોથા સામાવાળા વચ્ચે એવું નક્કી થયું હતું કે મૂળ દસ્તાવેજો શક્ય તેટલા વહેલા ઉપલબ્ધ કરાવવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ અપીલકર્તા બાકીની રકમ ચૂકવશે અને દસ્તાવેજો સોંપાયા પછી યોગ્ય સમયમર્યાદામાં વેચાણ પૂર્ણ કરવામાં આવશે, અને તેથી તા. ૨.૪.૧૯૮૧ ના રોજ ૩. ૨૫૦૦૦ ની વધુ અગ્રિમ રકમ સ્વીકારવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ, અપીલકર્તાએ ઉક્ત વેચાણ વ્યવહાર વિશે જનતાને જાણ કરવા અખબારમાં જાહેર નોટિસ પ્રકાશિત કરાવી. ‘જી’ નામના એક વ્યક્તિએ પ્રતિસાદરૂપ નોટિસ મોકલી કે વાદગ્રસ્ત મિલ્કતો સંબંધિત દસ્તાવેજો તેની પાસે જમા છે અને જો અપીલકર્તા ઉક્ત જમીનો ખરીદશે, તો તે પોતાની જાતના જોખમે કરશે. સામાવાળાઓ દ્વારા પણ

એક નોટિસ મોકલવામાં આવી હતી, જેમાં જણાવાયું હતું કે અપીલકર્તાનો એવો દાવો કે તેણીએ ઉક્ત જમીન ખરીદી લીધી છે અને તેનો કબજો ધરાવે છે તથા તેની ખેતી કરે છે, ખોટો છે; નોટિસમાં દર્શાવાયેલા સર્વે નંબરો ખોટા છે; તા. ૧૭.૧.૧૯૮૧ નો કરાર રદ થયા પછી, તેમણે તૃતીય પક્ષ સાથે એક કરાર કર્યો હતો, જે જાહેર નોટિસને કારણે નિષ્ફળ ગયો, જેના કારણે તેમને ગુકસાન થયું; અને અપીલકર્તાની નિમણૂક માત્ર તા. ૧૭.૧.૧૯૮૧ ના કરાર હેઠળ જમીનોના દેખરેખદાર તરીકે જ કરવામાં આવી હતી અને ઉક્ત નિમણૂક રદ કરવામાં આવી છે તથા નવો દેખરેખદાર નિયુક્ત કરવામાં આવ્યો છે. સામાવાળા ૧ થી ૩ એ અપીલકર્તાને ૧૯.૧૧.૧૯૮૧ ના રોજ તમામ જંગમ મિલકતો નવા દેખરેખદારને સોંપવા જણાવ્યું.

અપીલકર્તાએ ત્રણ અલગ અલગ દાવાઓ દાખલ કર્યા હતા. પ્રથમ અને દ્વિતીય દાવાઓ સામાવાળા નં. ૧ થી ૪ સામે કાયમી મનાઈહુકમ અને કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે દાખલ કરવામાં આવ્યા હતા. તૃતીય દાવો સામાવાળા નં. ૪ સામે કમિશન તરીકે ચૂકવવામાં આવેલ રૂ.૧.૨૫ લાખ વ્યાજ સહિત પરત મેળવવા માટે દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. વડી અદાલતના એકલ ન્યાયાધીશે તમામ દાવાઓ ફગાવી દીધા હતા. વડી અદાલતની ખંડપીઠે નીચલી અદાલતના ચુકાદાની પુષ્ટિ કરતાં અપીલો ફગાવી દીધી હતી. તેમ છતાં, ખંડપીઠે સામાવાળાઓને રૂ.૩,૫૦,૦૦૦ (અર્થાત્ સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ ને ચૂકવવામાં

આવેલ રૂ.૨,૨૫,૦૦૦ અને સામાવાળા નં. ૪ ને ચૂકવવામાં આવેલ રૂ.૧,૨૫,૦૦૦) સંપૂર્ણ ચૂકવણી થાય ત્યાં સુધી અપીલકર્તા કેરટેકર તરીકે કાર્યરત ન હતો તે સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૯% વ્યાજ સાથે પરત કરવા આદેશ કર્યો હતો.

હાલની અપીલોમાં વિચારણા માટે જે પ્રશ્નો ઊભા થયા હતા, તે આ હતા:

(૧) બાકી પ્રતિફળની ચુકવણી માટે નિર્ધારિત કરાયેલ સમય કરારનો સારતત્ત્વ હતો કે કેમ અને આવી ચુકવણી માટે નિર્ધારિત સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં આવ્યું ન હતું ત્યારે સામાવાળાઓ કરાર રદ કરવામાં ન્યાયસંગત હતા કે કેમ;

(૨) શું પક્ષકારોએ કામગીરીના ક્રમ અંગે એવો કરાર કર્યો હતો કે જેના અનુસાર સામાવાળાઓએ જમીનો પરના પોતાના હક્ક અંગે અપીલકર્તાને સંતોષ આપ્યા પછી જ, કરારની કલમ (૪) માં નિર્ધારિત મુજબ, અપીલકર્તા દ્વારા બાકી પ્રતિફળની ચુકવણી કરવી આવશ્યક હતી;

(૩) શું સામાવાળાઓ સંપત્તિઓ ઉપરના ભારાધિકારો જાહેર કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા અને તે દ્વારા છેતરપિંડી આચરી હતી, જેના પરિણામે અપીલકર્તા છેતરપિંડીથી થયેલા વિલંબને અનુરૂપ ચુકવણી માટે નિર્ધારિત સમયના વિસ્તરણનો હકદાર બનતો હતો, અને પરિણામે તારીખ ૨.૮.૧૯૮૧ ની નોટિસ દ્વારા કરારનું રદકરણ ગેરકાયદેસર અને અમાન્ય હતું કે કેમ;

(જ) વેચાણના કરાર હેઠળ વિકેતા રહેલા સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ની તપાસ ન કરવામાં આવવાને કારણે શું તેમની વિરુદ્ધ પ્રતિકૂળ અનુમાન આંકવું જોઈએ કે નહીં.

અપીલો નામંજૂર કરીને અને તિરસ્કાર અરજીનો નિકાલ કરતાં, અદાલતે

નિર્ણીત: પ્રશ્ન (૧)

૧.૧. કરાર અધિનિયમ, ૧૮૭૨ ની કલમ ૫૫ એવા કરારોમાં, જેમાં સમય મૂળભૂત હોય, નિશ્ચિત સમયે પાલન કરવામાં નિષ્ફળતા થવાના પ્રભાવ વિષે વ્યવસ્થા કરે છે. અચલ મિલ્કતના વેચાણ સંબંધિત કરારમાં જો વેચાણ કિંમતની ચુકવણી માટે સમય નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યો હોય પરંતુ વેચાણ દસ્તાવેજના અમલીકરણ અંગે એવો સમય નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યો ન હોય, તો સમય માત્ર વેચાણ કિંમતની ચુકવણીના સંદર્ભમાં જ કરારનો મૂળભૂત તત્ત્વ બનશે અને વેચાણ દસ્તાવેજના અમલીકરણના સંદર્ભમાં નહીં. સામાન્ય રીતે અચલ મિલ્કતના વેચાણ સંબંધિત કરારોમાં સમય કરારનું મૂળભૂત તત્ત્વ ગણાતો નથી, સિવાય કે એવો આશય કરારની સ્પષ્ટ શરતોમાંથી અથવા કરારની શરતોમાં વ્યક્ત થયેલા પક્ષકારોના આશયમાંથી અનુમાનિત રીતે જાણવા મળે. વેચાણના પ્રચલિત કરારોમાં સામાન્ય રીતે કરારના અમલીકરણ સમયે બાનાખત રકમ અથવા અગ્રિમ રકમની ચુકવણી તથા વેચાણ દસ્તાવેજના અમલીકરણ/નોંધણી સમયે બાકી પ્રતિફળની ચુકવણી માટે જોગવાઈ હોય છે. વિપરીત પ્રકારની કરારજોગ જોગવાઈના અભાવે, વેચાણ પૂર્ણ કરવાની વેળા

અને સ્થળે જ ખરીદદાર બાકી પ્રતિફળ અર્પણ કરવા બંધાયેલ હોય છે. આ કેસમાં બાકી કિંમતની ચુકવણી સંબંધિત શરતો (ખંડ ૪, ૫ અને ૬) ને વેચાણ દસ્તાવેજના અમલીકરણ સંબંધિત શરત (ખંડ ૭) થી જુદી પાડવાનો અને માત્ર બાકી વેચાણ પ્રતિફળની ચુકવણી અંગે જ સમયને મૂળભૂત બનાવવાનો સચેત પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો. આ ઉપરાંત, સ્પષ્ટ સંકેત એવો પણ હતો કે જ્યાં બાકી કિંમતની ચુકવણી સંબંધિત શરતો અંગે સમય કરારનું મૂળભૂત તત્ત્વ રહેશે, ત્યાં વેચાણ દસ્તાવેજના અમલીકરણ અંગે સમય કરારનું મૂળભૂત તત્ત્વ નહીં રહે. બાકી કિંમતની ચુકવણી માટે સમયને કરારનું મૂળભૂત તત્ત્વ બનાવવાનો આશય નીચે મુજબથી સ્પષ્ટ થતો હતો: (એ) ખંડ ૪ મુજબ બાકી પ્રતિફળ ત્રણ હપ્તામાં ચૂકવવાનું હતું; (બી) ખંડ ૫ એ સ્પષ્ટ કરતું હતું કે જો ચુકવણીની કોઈ તારીખ બાદમાં રજા તરીકે જાહેર થાય, તો ત્યારબાદનો તરતનો કામકાજ દિવસ ચુકવણીની તારીખ ગણાશે. આથી સ્પષ્ટ થતું હતું કે ચુકવણી નિર્ધારિત તારીખોએ જ થવાની હતી અને ચુકવણીની નિયત તારીખ રજાની જાહેર થાય તેવા પ્રસંગ સિવાય એક દિવસનો પણ વિલંબ સ્વીકાર્ય ન હતો; (સી) ખંડ ૬ માં ખાસ જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે નિયત તારીખોએ થનારી ચુકવણીઓ કરારનું મૂળભૂત તત્ત્વ છે અને ખરીદદાર તરફથી નિષ્ફળતા થવા પામે તો વેચનારાઓ કરાર રદ કરશે. બીજી તરફ, વેચાણના પાલન સંબંધિત શરતો સ્પષ્ટ રીતે દર્શાવતી હતી કે વેચાણ પૂર્ણ કરવા બાબતે સમયને મૂળભૂત બનાવવાનો આશય ન હતો. ખંડ ૩ મુજબ વેચાણ દસ્તાવેજનું અમલીકરણ

દ્વિતીય પક્ષ (ખરીદદાર) જમીનોના હક તથા તેવી જ રીતે બોજામુક્ત હોવાના મુદ્દે સંતોષ પામે તેના પર નિર્ભર હતું. ઉક્ત ખંડમાં એવું કહેવાયું નહોતું કે બાકી પ્રતિફળની ચુકવણી ખરીદદાર હક અથવા બોજામુક્ત સ્થિતિથી સંતોષ પામે તેના પર નિર્ભર રહેશે. ખંડ ૭ મુજબ વેચાણ દસ્તાવેજ ખરીદદારની અનુકૂળતા મુજબ, અને જ્યારે જ્યારે તે ઇચ્છે ત્યારે, તેના પોતાના નામે અથવા તેના નામિત વ્યક્તિ અથવા વ્યક્તિઓના નામે, અમલમાં મૂકવામાં આવશે. ખંડ ૧૨ મુજબ જો દ્વિતીય પક્ષ (ખરીદદાર) ને મિલ્કતોનો હક અસંતોષકારક અથવા અસ્વીકાર્ય જણાય, તો વેચાણ પૂર્ણ ન કરવાની તેની મનશા અંગે વેચનારાઓને નોટિસ આપવામાં આવશે અને આવી સ્થિતિમાં જો વેચનારાઓ ખરીદદારને તેમના હક બાબતે સંતોષ પમાડવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તે તારીખથી ત્રણ મહિનાની અંદર ખરીદદાર દ્વારા ત્યાં સુધી અદા કરાયેલ તમામ રકમો વેચનારાઓએ ખરીદદારને ચૂકવવાની રહેશે. ખંડ ૧૨ માં આ પણ જોગવાઈ હતી કે નિર્ધારિત નિયત તારીખોએ બાકી વેચાણ કિંમતની ત્રણ હપ્તામાં થનારી ચુકવણીઓ હકની વધુ તપાસ અથવા હક બાબતે ખરીદદારના સંતોષ પર નિર્ભર નહોતી; તેથી એ દર્શાવું હતું કે દસ્તાવેજોની જે પ્રાથમિક તપાસ તેણે કરી હતી તેના આધારે ખરીદદારએ બિનશરતી રીતે ત્રણ હપ્તામાં રકમ ચૂકવવા સંમતિ આપી હતી અને જો ત્યારબાદ ખરીદદાર હકથી સંતોષ પામે નહીં અથવા હક તેને અસ્વીકાર્ય જણાય અને તેની અસંતોષની જાણ કર્યા પછી વેચનારાઓ તેને તેમના હક બાબતે સંતોષ પમાડવામાં નિષ્ફળ જાય, તો વેચનારાઓએ ત્રણ મહિનાની અંદર થયેલી તમામ

ચુકવણીઓ પરત આપવાની હતી. આ રીતે કરારમાં સ્પષ્ટ અને નિર્વિવાદ રીતે જણાવવામાં આવ્યું હતું કે બાકી કિંમતની ચૂકવણી અંગેનો સમય કરારનું મૂળભૂત તત્ત્વ હતો અને એવી ચુકવણી ખરીદદારના હક અંગેના સંતોષ પર નિર્ભર નહોતી. તે સિવાય, વાદીએ પોતાના પુરાવામાં સ્વીકાર્યું હતું કે પાલન માટેનો સમય કરારનું મૂળભૂત તત્ત્વ હતો. તેના પુરાવાથી એવું પણ જણાતું હતું કે ૬.૪.૧૯૮૧ ના રોજ બાકી રહેલા રૂ.૭૫,૦૦૦ તથા ૩૦.૫.૧૯૮૧ ના રોજ બાકી રહેલા રૂ.૭૫,૦૦૦/- ચૂકવવા માટે તેની પાસે નાણાં ઉપલબ્ધ નહોતા, જે બેંક પાસબુક પરથી સ્પષ્ટ થતું હતું. તેથી શક્ય એવું હતું કે કરારની શરતો મુજબ પાલન કરવા માટે તૈયાર ન હોવાથી, અપીલકર્તાએ કરારની શરતોમાં ફેરફાર થયો હોવાની વાત ઘડી કાઢી હતી. એકલ ન્યાયાધીશ તથા વિભાગીય ખંડપીઠે સમવર્તી નિષ્કર્ષ નોંધ્યો હતો કે સમય કરારનું મૂળભૂત તત્ત્વ હતો અને અપીલકર્તા દ્વારા આક્ષેપિત મુજબ કરારની શરતોમાં કોઈ ફેરફાર માટે સંમતિ આપવામાં આવી નહોતી. અપીલકર્તા એવા કોઈપણ દસ્તાવેજ સામગ્રી રજૂ કરવામાં અસક્ષમ રહી જે ઉપરોક્ત નિષ્કર્ષોને પલટવાની આવશ્યકતા ઊભી કરે. તેથી વેચાણ કરારના ખંડો (૪), (૫) અને (૬) માં નિર્ધારિત ચુકવણી સંબંધિત સમય કરારનું મૂળભૂત તત્ત્વ હતો અને અપીલકર્તા દ્વારા તેનું પાલન ન કરવાથી સામાવાળાઓએ કરાર રદ કર્યો તે ન્યાયસંગત હતું. [પરિચ્છેદ ૧૭, ૨૦-૨૨] [૯૧૨-એફ-જી; ૯૧૩-એ; ૯૧૫-જી-એચ; ૯૧૬-એ-એચ; ૯૧૭-એ-એચ; ૯૧૮-એ-ઈ]

એન. શ્રીનિવાસ વિ. કુતુકરણ મશીન ટૂલ્સ લિ. ૨૦૦૯ (૫) એસ.સી.સી.
૧૮૨: ૨૦૦૯ (૨) એસ.સી.આર. ૮૫૨; ચંદ રાણી વિ. કમલ રાણી ૧૯૯૩
(૧) એસ.સી.સી. ૫૧૯: ૧૯૯૨ (૩) સપ્લ. એસ.સી.આર. ૧૧૯૮;
ગોમતિનાયગમ પિલ્લૈ વિ. પદ્મનિસ્વામી નાદર ૧૯૬૭ (૧) એસ.સી.આર.
૨૨૭; ગોવિંદ પ્રસાદ ચતુર્વેદી વિ. હરી દત્ત શાસ્ત્રી ૧૯૭૭ (૨) એસ.સી.સી.
૫૩૯: ૧૯૭૭ (૨) એસ.સી.આર. ૮૭૭ – આધારરૂપ માનવામાં આવેલ.

૧.૨. અસ્થાવર સંપત્તિઓને સંબંધિત કરારો અને અન્ય કરારો વચ્ચેનો ભેદ
કરાર અધિનિયમની કલમ ૫૫ દ્વારા (અથવા કરાર અધિનિયમ અથવા વિશિષ્ટ
રાહત અધિનિયમ, ૧૯૬૩ ની અન્ય કોઈ જોગવાઈઓ દ્વારા) દર્શાવવામાં
આવ્યો ન હતો. ભારતમાં અદાલતોએ ઓગણીસમી સદી દરમિયાન વિકસિત
થયેલા અંગ્રેજી કાયદાનું અનુસરણ કરીને ઉપરોક્ત ભેદ રચ્યો હતો. આ અદાલતે
ઠરાવ્યું હતું કે અસ્થાવર સંપત્તિને સંબંધિત કરારોમાં સમય મૂળભૂત તત્વ નથી;
અને નિર્ધારિત અવધિની અંદર કરારનું પાલન કરવામાં ચૂક થયેલી હોવા છતાં,
પક્ષકારોની સ્પષ્ટ શરત, સંપત્તિના સ્વરૂપ અને આસપાસની પરિસ્થિતિઓને
ધ્યાનમાં લેતા આવી રાહત આપવી અસમતા જનક ન હોય, તો સામાન્ય રીતે
વિશિષ્ટ પાલનની રાહત આપવામાં આવશે. અસ્થાવર સંપત્તિને સંબંધિત
કરારોમાં સમય મૂળભૂત તત્વ નથી એવો સિદ્ધાંત એવા યુગમાં આકાર પામ્યો

હતો જ્યારે અસ્થાવર સંપત્તિઓનું બજારમૂલ્ય સ્થિર હતું અને થોડાં વર્ષોમાં પણ તેમાં ખાસ ફેરફાર થતો ન હતો (અને મૂલ્ય સ્થિર ન રહ્યું ત્યાર પછી પણ તેનો યાંત્રિક રીતે અનુસરણ કરવામાં આવતું રહ્યું). પરિણામે, કરારમાં નિર્ધારિત પાલનનો સમયગાળો અગત્યનો નથી એવી ધારણા રાખવામાં આવતી હતી, અથવા દરેક રીતે વધારેમાં વધારે એટલું માનવામાં આવતું હતું કે તે માત્ર તે વાજબી અવધિ દર્શાવે છે જેમાં કરારનું પાલન થવું જોઈએ. એવી માન્યતા હતી કે જો કરાર થોડા મહિનાઓ પછી પૂર્ણ કરવામાં આવે તો પણ સંપત્તિના બજારમૂલ્યમાં ઘણો ફરક ન પડતો હોવાથી વિશિષ્ટ પાલનની રાહત આપવાથી વેચનાર-સામાવાળાને આર્થિક રીતે હાનિ થવાની નથી. ભારતમાં વીસમી સદીના પ્રથમ અડધામાં, જ્યારે સરખામણાત્મક રીતે મોંઘવારી અત્યંત ઓછી હતી, ત્યારે આ સિદ્ધાંત યુક્તિસંગત હતો. વીસમી સદીના ત્રીજા ચોથા ભાગમાં ભાવોમાં બહુ ધીમો પરંતુ સતત વધારો જોવા મળ્યો. પરંતુ વીસમી સદીના છેલ્લાં ચોથા ભાગની શરૂઆતથી જ અત્યંત મોટો ફેરફાર આવ્યો. મોંઘવારી દોડતી થઈ ગઈ છે અને અસ્થાવર સંપત્તિઓના ભાવો અત્યંત તેજીથી, ઉછાળે ઉછાળે વધ્યા છે. સંપત્તિઓના બજારમૂલ્યો હવે ન તો સ્થિર રહ્યા છે ન તો સમતોલ. ૧૯૭૫ ના વર્ષમાં એક રૂપિયાની તુલનાત્મક ખરીદદારી શક્તિ અને હાલમાં તેની શક્તિ, તેમજ ત્યારે અને હાલમાં અસ્થાવર સંપત્તિના મૂલ્યોમાં આવેલો ભારે વધારો — આ બધી બાબતોનો ન્યાયિક નોંધ લેવામાં આવે છે. એવું કહેવું અતિશયોક્તિ નથી કે ૧૯૭૫ થી ૧૯૮૦ આસપાસ શહેરોમાં જે સંપત્તિઓની કિંમત અંદાજે

એક લાખ જેટલી હતી, તે આજે એક કરોડ અથવા તેથી વધુની હોઈ શકે છે. આ આર્થિક પરિવર્તનથી ઊભી થયેલી વાસ્તવિકતા વિશિષ્ટ પાલન સંબંધિત કેસો નક્કી કરતી વખતે હવે સતત અવગણાઈ શકતી નથી. ભાવોમાં થયેલો આ ભારે વધારો એવી પરિસ્થિતિ છે જે ત્યારે વિશિષ્ટ પાલનની રાહત આપવી અસમતા જનક બનાવે છે, જ્યારે ખરીદદાર સંમત અવધિમાં વેચાણ પૂર્ણ કરવા પગલાં લેતો નથી અને વેચનાર કોઈ વિલંબ અથવા અપાલન માટે જવાબદાર રહ્યો નથી. ખરીદદાર હવે પોતાની વિલંબિતતા, બેદરકારી, ભંગો અને ‘અતૈયારી’ છુપાવવા માટે અસ્થાયર સંપત્તિને સંબંધિત કરારોના પાલનમાં સમય મૂળભૂત તત્વ નથી એવા સિદ્ધાંતનો આશરો લઈ શકતો નથી. ઊંચી મોંઘવારી અજાણી હતી એવા યુગના, અસ્થાયર સંપત્તિના સંદર્ભમાં કરારમાં સમય મૂળભૂત તત્વ નથી એવું ઠરાવતા પૂર્વનિર્ણયો હવે કદાચ લાગુ ન પડે; કારણ કે તેમાં પ્રતિપાદિત સિદ્ધાંત અસંગત અથવા ભૂલપૂર્ણ છે એટલા માટે નહીં, પરંતુ જે પરિસ્થિતિઓમાં તે સિદ્ધાંત વિકસિત થયો હતો, તે હવે અસ્તિત્વમાં નથી. અસ્થાયર સંપત્તિઓના ભાવોમાં આકસ્મિક અને દોડતા વધારાના આજના સમયમાં, એ માનવું કે જે વેચનારે વેચાણમૂલ્યના કહેવાય એટલા ૧૦% જેટલા બાના રૂપે લીધા હોય અને પાલન માટે ત્રણ મહિના કે ચાર મહિના મુદત સ્વીકારી હોય, તેણે સમય મૂળભૂત તત્વ હોવો જોઈએ એવો આશય રાખ્યો ન હતો, તો તે તેના પર ફૂર રમૂજ સમાન બનશે અને અન્યાયનું પરિણામ લાવશે. વધુ દુઃખદ બાબત એ છે કે વિશિષ્ટ પાલન સંબંધિત કેસોના નિકાલમાં વિલંબ

થાય છે, કારણ કે તેમાંથી ઉપજતા દાવાઓ અને અપીલો નિયમિત રીતે બે થી ત્રણ દાયકાઓ જેટલો સમય લઈને અંતિમતા મેળવે છે. પરિણામે, એક લાખ રૂપિયામાં સંપત્તિ વેચવા સંમત થયેલો અને દસ હજાર રૂપિયા બાના રૂપે પ્રાપ્ત કરેલો માલિકને, પચ્ચીસ વર્ષ પછી, બાકી રહેલા નેવું હજાર રૂપિયા મેળવી વેચાણદસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવો પડે તેવી સ્થિતિ ઊભી થઈ શકે છે, જ્યારે ત્યાં સુધીમાં સંપત્તિનું મૂલ્ય એક કરોડ રૂપિયા સુધી પહોંચી ગયું હોય. [પરિચ્છેદ ૨૩-૨૫] [૯૧૮-એફ-એચ; ૯૧૯-એ-એચ; ૯૨૦-એ-એફ]

ઈન્દિરા કૌર વિ. શેઓ લાલ કપૂર ૧૯૮૮ (૨) એસ.સી.સી. ૧૮૮; જમશેદ ખોદારામ ઈરાની વિ. બુરજોરજી ધુનજીભાઈ એ.આઈ.આર. ૧૯૧૫ પી.સી. ૮૩ – પર આધાર રાખવામાં આવ્યો.

૧.૩. હવે આ બાબત સુસ્થાપિત છે કે જે કાયદાઓ બનાવવામાં આવ્યા ત્યારે વાજબી અને માન્ય હોઈ શકે, તે સમય પસાર થવાથી અને તેના પરિણામે પરિસ્થિતિઓમાં થયેલા ફેરફારને કારણે મનસ્વી અને અવાજબી બની શકે છે. અચલ સંપત્તિ સંબંધિત કરારોમાં સમય કરારનો મૂળભૂત તત્વ નથી એવા સિદ્ધાંતનું પુનર્વિલોકન કરવાની તાત્કાલિક આવશ્યકતા છે અને મોંઘવારી તથા ભાવોમાં થયેલા તીવ્ર વધારાથી ઊભી થયેલી બદલાયેલ પરિસ્થિતિઓના

પ્રકાશમાં, ૧૯૭૫ પછી કરવામાં આવેલા અચલ સંપત્તિ સંબંધિત કરારો બાબતે કાયદાની વર્તમાન સ્થિતિ પણ સ્પષ્ટ કરવાની આવશ્યકતા છે. [પરિષ્કેદ ૨૬-૨૭] [૯૨૦-જી; ૯૨૩-ડી-ઈ]

રત્ન આર્ય વિ. સ્ટેટ ઓફ તમિલનાડુ (૧૯૮૬) ૩ એસસી ૩૮૫; મલ્હે વિશ્વનાથ આચાર્ય વિ. સ્ટેટ ઓફ મહારાષ્ટ્ર (૧૯૮૮) ૨ એસસીસી ૧: ૧૯૮૭ (૬) સપ્લ. એસસીઆર ૭૧૭; કે.એસ. વિધાનાદમ અને અન્ય વિરુદ્ધ પેરાવન (૧૯૮૭) ૩ એસસીસી ૧: ૧૯૮૭ (૧) એસસીઆર ૯૯૩ - આધાર રાખવામાં આવ્યો.

૧.૪. અદાલતો, નિર્દિષ્ટ પાલન માટેના દાવાઓમાં વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ કરતી વખતે, ધ્યાનમાં રાખવું જોઈએ કે જ્યારે પક્ષકારો કેટલીક કાર્યવાહી કરવા અથવા વ્યવહાર પૂર્ણ કરવા માટે સમય/અવધિ નક્કી કરે છે, ત્યારે તેનો કંઈક મહત્ત્વ હોવું જ જોઈએ અને તેથી નક્કી કરાયેલ સમય/અવધિને અવગણાવી શકાય નહીં. ખરીદદારે કરારનો પોતાનો ભાગ નિભાવવા માટે ‘તૈયાર અને ઈચ્છુક’ હતો કે કેમ, તે વિચારતી વખતે અદાલતો વધુ કડક તપાસ અને કડકાઈ લાગુ કરશે. કરારમાં નિર્ધારિત સમયમર્યાદાઓને અવગણીને માત્ર એટલા માટે કે દાવો મર્યાદાની અવધિની અંદર દાખલ થયો છે, નિર્દિષ્ટ પાલન માટેનો દરેક

દાવો ફરજિયાત રીતે ડિકી કરવો જરૂરી નથી. અદાલતો એવા દાવાઓને પણ અનુકૂળ દષ્ટિથી નહીં જુએ, જે ભંગ/ઇનકાર થયા પછી તરત જ દાખલ કરવામાં આવ્યા નથી. મર્યાદાની અવધિ ત્રણ વર્ષ છે, એટલું માત્ર એ અર્થ નથી કે ખરીદદાર દાવો દાખલ કરવા અને નિર્દિષ્ટ પાલન મેળવવા માટે ૧ અથવા ૨ વર્ષ સુધી રાહ જોઈ શકે. ત્રણ વર્ષની અવધિ વિશેષ પરિસ્થિતિઓમાં ખરીદદારોને સહાય કરવા માટે નિર્ધારિત કરવામાં આવી છે; ઉદાહરણ તરીકે, જ્યાં પ્રતીક્ષણો મુખ્ય ભાગ વેચનારને ચૂકવવામાં આવ્યો હોય અને આંશિક પાલનરૂપે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય, જ્યાં ન્યાયસંગતતા ખરીદદારના પક્ષમાં વળી જાય છે. [પરા ૨૮] [૯૨૩-એફ-એચ; ૯૨૪-એ-સી]

પ્રશ્ન (૨)

૨.૧ કરાર અધિનિયમની કલમ ૫૪ એ જોગવાઈ કરે છે કે જ્યારે કોઈ કરારમાં પરસ્પર વચનો સમાવેશ પામેલા હોય અને તેમાંનો એક એવો હોય કે તેનો અમલ થઈ શકતો ન હોય, અથવા બીજા વચનનો અમલ થયા વિના તેના અમલની માંગણી કરી શકાતી ન હોય, અને પાછળ ઉદ્દેખિત વચન આપનાર તેનો અમલ કરવામાં નિષ્ફળ જાય, ત્યારે એવો વચનદાતા પરસ્પર વચનના અમલની માંગણી કરી શકતો નથી અને કરારના અમલ ન થવાને કારણે બીજી પક્ષકારને જે કોઈ નુકસાન સહન કરવું પડે તે માટે તેને વળતર આપવું ફરજિયાત બને છે. પરસ્પર વચનો કયા ક્રમમાં પૂર્ણ કરવાના હતા તે અંગે આપું કોઈ સ્પષ્ટ નિર્ધારણ

કરવામાં આવ્યું નહોતું. કરારની શરત (૪) માં એવું કહેવામાં આવ્યું નહોતું કે વેચાણ કિંમતની બાકી રકમ માત્ર ત્યારે જ ચૂકવવાની રહેશે જ્યારે વેચનારોએ માલિકીના હક્ક અંગે ખરીદદારને સંતોષ આપ્યો હોય, અથવા ખરીદદાર જમીનો અંગે વેચનારાઓના માલિકીના હક્કથી પોતે સંતોષ પામ્યા પછી જ વેચાણ કિંમતની બાકી રકમ ચૂકવશે. તેમજ શરત (૩) માં પણ, વેચાણ દસ્તાવેજનું અમલીકરણ જમીનના માલિકીના હક્ક તેમજ નિર્ભર સ્થિતિ અંગે ખરીદદાર સંતોષ પામે તેના પર નિર્ભર રહેશે એવું જણાવ્યા પછી, વેચાણ મૂલ્યની ચૂકવણી પણ એવો જ માલિકીના હક્ક અને નિર્ભર સ્થિતિ અંગેના સંતોષ પર નિર્ભર રહેશે એવી કોઈ જોગવાઈ નહોતી. વેચાણ મૂલ્યની બાકી રકમ ત્રણ હપ્તામાં ચૂકવવાનો નિશરત વચન હતું અને ખરીદદાર દ્વારા આપેલું આ વચન વેચનારાઓ દ્વારા કોઈ ફરજના પાલન પર આધારિત નહોતું. કરારમાં સ્પષ્ટપણે જણાવવામાં આવ્યું હતું કે બાકી કિંમત ચૂકવ્યા પછી પણ જો ખરીદદાર માલિકીના હક્ક વિશે સંતોષ પામે નહીં અને તે બાબતની જાણ કર્યા પછી વેચનારાઓ ખરીદદારને તેમના માલિકીના હક્ક અંગે સંતોષ આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તો કિંમત તરીકે ચૂકવવામાં આવેલી તમામ રકમ ખરીદદારને પરત કરવામાં આવવી જોઈએ. આથી સ્પષ્ટ રીતે દર્શાય છે કે કરારની શરતો મુજબ વેચાણ કિંમતની બાકી રકમની ચૂકવણી ન તો મુલતવી રાખવામાં આવી હતી અને ન તો ખરીદદાર માલિકીના હક્કથી સંતોષ પામે તેની શરતે આધારિત બનાવવામાં આવી હતી; પરંતુ સંમતિ મુજબ બાકી કિંમત વેચનારાઓને નિશરતે ચૂકવવાની

હતી. હકીકતમાં, જો પક્ષકારોનો આશય એવો હોત કે વેચનારાઓ ખરીદદારને તેમના માલિકીના હક્ક અંગે સંતોષ આપે ત્યાર પછી જ બાકી વેચાણ મૂલ્ય ચૂકવવાનું હોય, તો શરત (૧૨) નિર્રથક બની જાત, કારણ કે તેમાં કલ્પિત પરિસ્થિતિ ઊભી જ ન થાત. વધુમાં, જો એવો જ આશય હોત, તો ખરીદદારે ૨૮.૧.૧૯૮૧ ના રોજ વધુ આગોતરી રકમ તરીકે રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦ અને ૨.૪.૧૯૮૧ ના રોજ રૂ. ૨૫,૦૦૦ ચૂકવ્યા ન હોત. તેથી, અપીલકર્તા દ્વારા જે આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો છે તે મુજબ, કરારમાં પરસ્પર વચનોના પાલનનો ક્રમ સ્પષ્ટ રીતે (અથવા અનુમાનિત રીતે પણ) નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યો નહોતો. કરારની શરતો પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે વેચાણ કિંમતની ચૂકવણી વેચાણ દસ્તાવેજના અમલીકરણ પર નિર્ભર નહોતી. વેચાણ દસ્તાવેજ કોઈ નિશ્ચિત અવધિમાં અમલમાં મૂકવાનો જરૂરી ન હતો. ખરીદદારએ શરત જ મુજબ કિંમતની ચૂકવણી અંગે પોતાની ફરજ પૂર્ણ કરવાની હતી અને તે પછી વેચનારાઓએ ખરીદદાર માંગ કરે ત્યારે, તેના પોતાના નામે અથવા તેના નામનિર્દેશિત વ્યક્તિઓના નામે, વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવાનો પોતાનો પરસ્પર વચન પૂર્ણ કરવાનું હતું. નિર્ધારિત સમયમર્યાદામાં સંપૂર્ણ વેચાણ મૂલ્યની ચૂકવણી થયા પછી જ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવાનો હતો. આ પરિસ્થિતિઓમાં, પરસ્પર વચનોના પાલનના ક્રમ અંગેની જોગવાઈ કરતી કરાર અધિનિયમની કલમ પર અપીલકર્તાને મદદરૂપ થતી નહોતી; ઉલટું, તે વેચનાર-

સામાવાળાઓના પક્ષને સમર્થન આપતી હતી. [પરિચ્છેદ ૩૪, ૩૬, ૩૭]
[૯૨૭-એફ-ગ્રી; ૯૨૮-એફ-એચ; ૯૨૯-એ-એચ; ૯૩૦-એ-બી]

પ્રશ્ન (૩)

૩.૧. જ્યારે કોઈ પક્ષ છેતરપિંડીનો આક્ષેપ રજૂ કરવા ઇચ્છે છે, ત્યારે તે ખાસ રીતે અભિવ્યક્ત કરવો અને સાબિત કરવો આવશ્યક છે. દાવાપત્રમાં સામાવાળાઓ દ્વારા કોઈ છેતરપિંડીનો આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો નહોતો. પુરાવાથી દર્શાવ્યું કે કરારમાં પ્રવેશ કરતાં પહેલાં ખરીદદારના પતિ અને કાનૂની સલાહકારે માલિકીના દસ્તાવેજોની ઝેરોક્સ નકલો તપાસી હતી અને વેચાણકારોના માલિકી હક્ક અંગે પોતાને સંતોષ કર્યો હતો. અપીલકર્તાએ પોતાના પુરાવામાં સ્પષ્ટ સ્વીકાર્યું હતું કે માલિકીના દસ્તાવેજોની ઝેરોક્સ નકલો તેના પતિને બતાવવામાં આવી હતી. વેચાણના કરારમાં જોગવાઈ હતી કે વેચાણકારોના માલિકી હક્ક અંગે ખરીદદારે સંતોષ મેળવ્યા પર વેચાણ નિર્ભર રહેશે. ખરીદદાર દ્વારા કરાર જે રીતે તૈયાર કરવામાં આવ્યો હતો તે દર્શાવે છે કે ખરીદદાર અને/અથવા તેના પતિને ભારણોની જાણ કરવામાં આવી હતી. પ્રથમ, કરારમાં એવી કોઈ જોગવાઈ નહોતી કે જમીનો કોઈપણ ભારણોથી મુક્ત હતી. બીજું, નિર્ધારિત સમયમર્યાદામાં વેચાણ મૂલ્યની ચુકવણી અંગેની જોગવાઈમાં ચુકવણીને વેચાણ દસ્તાવેજના અમલ સાથે જોડવામાં આવી નહોતી. ત્રીજું, કરારમાં જોગવાઈ હતી કે કરારના અમલ સમયે ખરીદદાર દાવાગ્રસ્ત અનુસૂચિત મિલ્કતોનો કાળજીરખેવાળ તરીકે કબજો લેશે અને

૩૦.૫.૧૯૮૧ના રોજ વેચાણ મૂલ્યની સંપૂર્ણ ચુકવણી થયા બાદ તેને આંશિક પાલનરૂપે કબજાનો હક પ્રાપ્ત થશે, તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજનો અમલ ખરીદદારને જ્યારે જરૂરી હોય ત્યારે કરવામાં આવશે; અને તે કિંમતની ચુકવણી કે કબજાની સોંપણી એમ બંનેમાંથી કોઈ સાથે પણ સંપૂર્ણપણે અસંબંધિત રાખવામાં આવ્યો હતો. આ બધી જોગવાઈઓથી સ્પષ્ટ થાય છે કે વેચાણકારોને તાત્કાલિક નાણાંની જરૂર હતી, ખરીદદારને ભારણોની જાણ કરવામાં આવી હતી, અને ખરીદદારે વેચાણ મૂલ્ય ચૂકવ્યા બાદ વેચાણકારોએ ભારણો દૂર કરીને ત્યારબાદ મિલ્કત ભારણમુક્ત રીતે હસ્તાંતરિત કરવી હતી. વેચાણકારોએ લંબિત ભારણો અંગેની કોઈ માહિતી અથવા મૂળ દસ્તાવેજો ઉપલબ્ધ નહોતા તે હકીકત જાણપૂર્વક અથવા ઇરાદાપૂર્વક દબાવી રાખી અને તેથી છેતરપિંડી આચરી હતી એવો આક્ષેપ ન તો અભિવ્યક્ત કરવામાં આવ્યો હતો અને ન તો સાબિત થયો હતો. અપીલકર્તાએ દાવાપત્રમાં મિલ્કત ઉપરના ભારણોના દબાવ અંગે વેચાણકારોની તરફથી કોઈ છેતરપિંડીનો આક્ષેપ કર્યો નહોતો. સમગ્ર દાવાપત્રમાં એ ન્યાયસંગત ઠેરવવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો કે ૬.૪.૧૯૮૧ અને ૩૦.૫.૧૯૮૧ના રોજ બાકી હતાઓની ચુકવણી ન કરીને વાદીએ કરારનો ભંગ કર્યો નહોતો; માત્ર એક વિખરાયેલા વાક્યમાં એટલું કહેવામાં આવ્યું હતું કે કરારનો પોતાનો ભાગ બજાવવામાં નિષ્ફળ રહેવા બદલ અને મિલ્કત ઉપરના અનેક અગાઉના ભારણો જાહેર ન કરવા બદલ વાદીને તૃતીય સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ વિરુદ્ધ હાનિપૂર્તિ માટે કાર્યવાહી કરવાનો હક રહેશે. લેખિત જવાબમાં

સામાવાળાઓએ રજૂઆત કરી હતી કે વર્ષ ૧૯૮૦ સુધીનું ભારણ પ્રમાણપત્ર અપીલકર્તાના પતિને આપવામાં આવ્યું હતું, જેમાં સ્ટેટ બેંક ઓફ મૈસૂરના હિતમાં રહેલું ભારણ દર્શાવાયું હતું; તેમજ વાદી અને તેના પતિ બંનેને વેચાણના કરારમાં પ્રવેશ કરતાં પહેલાં જ જાણ હતી કે મૂળ દસ્તાવેજો ઉક્ત બેંક પાસે હતા અને તેથી ભારણ જાહેર કરવામાં આવ્યું નહોતું એવો આક્ષેપ ખોટો હતો. લેખિત જવાબમાં આ પણ જાહેર કરવામાં આવ્યું હતું કે ‘જી’ નામના એક વ્યક્તિએ એક દસ્તાવેજ ગુપ્ત રીતે અટકાયતમાં રાખ્યો હતો. એવું જણાવાયું હતું કે સામાવાળાઓની મજા છેલ્લાં બે દસાઓનો ઉપયોગ ઋણોની ચૂકવણી કરીને મૂળ દસ્તાવેજો પાછા મેળવવા માટે કરવાની હતી. ‘જી’ને બાકી રકમ આશરે રૂ.૪૦,૦૦૦ હતી અને સ્ટેટ બેંક ઓફ મૈસૂરને બાકી રકમ આશરે રૂ.૩૯,૦૦૦ હતી, અને છેલ્લાં બે દસામાંથી કોઈપણ એક હમો ઉક્ત બાકીદારીઓ ચૂકવવા માટે પૂરતો થયો હોત, તે બાબત વિવાદિત કરવામાં આવી નહોતી. અપીલકર્તાએ છેલ્લા બે દસાઓની ચુકવણી કરવામાં મૂળભૂત નિષ્ફળતા દાખવી, જેનાથી ઋણોની ચૂકવણી શક્ય બની હોત; તેથી વેચાણકારોએ મૂળ માલિકીના દસ્તાવેજો પ્રાપ્ત કર્યા નહોતા એવી દલીલ કરીને તે વેચાણકારોમાં ખામી બતાવી શકતી નથી. જો ગીરણ/ભારણ અંગેની જાણ અપીલકર્તાના પતિને કરવામાં આવી હતી અને એવું સમજૂતીમાં હતું કે અપીલકર્તા દ્વારા ચૂકવાયેલ છેલ્લાં દસાઓમાંથી તે દૂર કરવામાં આવશે, તો મૂળ માલિકીના દસ્તાવેજોની ગેરહાજરીને છેલ્લા બે દસાઓની ચુકવણી ન કરવા માટેનું કારણ બનાવી શકાય

નહીં. વેચાણકારોએ છેલ્લા બે હપ્તાઓની ચૂકવણી પહેલાં બધા ભારણો દૂર કરવાં જોઈએ હતા એવો અપીલકર્તાનો દાવો કોઈપણ પુરાવાથી સમર્થિત થતો નથી. કાયદેસર રીતે પણ, વિરુદ્ધ કરાર ન હોય ત્યાં સુધી વેચાણકારોની ફરજ ભારણમુક્ત, સારો અને બજારમાં વેચાણયોગ્ય માલિકી હક્ક હસ્તાંતરિત કરવાની હોય છે. વેચાણ દસ્તાવેજના અમલનો તબક્કો હજી આવ્યો નહોતો, કારણ કે અપીલકર્તાઓએ કરારની શરતો મુજબ ચૂકવણી રકમ ચૂકવી નહોતી. અપીલકર્તાએ દલીલ કરી હતી કે બેંક ઓફ ઇન્ડિયા સામે બાકી ઋણ વેચાણકારોએ છેતરપિંડીપૂર્વક દબાવી રાખ્યું હતું. એવો કોઈ ગીરણ દાવાપત્રમાં કે વાદીના પુરાવામાં ક્યાંય ઉલ્લેખિત નહોતો. બેંક તરફથી કોઈ વ્યક્તિની તપાસ કરવામાં આવી નહોતી અને એવો ગીરણ અસ્તિત્વમાં હતો તે સાબિત કરવા માટે કોઈ દસ્તાવેજ રજૂ કરવામાં આવ્યો નહોતો. અપીલકર્તાએ હુકમ ૪૧ નિયમ ૨૭ સીપીસી હેઠળની અરજી: સાથે ઉક્ત ગીરણ સંબંધિત કેટલાક દસ્તાવેજો રજૂ કરવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો, જેને વડી અદાલતે નામંજૂર કર્યો હતો. જે બાબત મહત્વપૂર્ણ અને પ્રાસંગિક છે તે એ છે કે વેચાણ કરારની તારીખે (૧૭.૧.૧૯૮૧) પ્રથમ સામાવાળા બેંક ઓફ ઇન્ડિયાનો દેવાદાર નહોતો, પરંતુ વિપરીત રીતે, બેંક પોતે જ વ્યાજ સાથે રૂ.૩૩,૦૦,૦૦૦થી વધુ રકમ સુધી દેવાદાર હતી. તેથી બેંક ઓફ ઇન્ડિયાના હિતમાં કોઈ ભારણ અસ્તિત્વમાં હતું અને તે જાહેર કરવામાં આવ્યું નહોતું તેમજ ઉક્ત બાકીદારી જાહેર કરવામાં આવી નહોતી એવો અપીલકર્તાનો આક્ષેપ સંપૂર્ણપણે અસ્થિર હતો. નોંધ પરના

પુરાવાના આધારે, અને નીચલી અદાલતો દ્વારા યોગ્ય રીતે ઠરાવ્યા મુજબ, સામાવાળાઓની તરફથી કોઈ છેતરપિંડી, કોઈ દબાવ, અથવા તથ્યો જાહેર કરવામાં કોઈ નિષ્ફળતા હતી એવું પ્રસ્થાપિત કરવું શક્ય નહોતું. [પરિચ્છેદ ૪૦, ૪૨] [૯૩૨-ડી-એચ; ૯૩૩-એ-બી; ૯૩૪-ડી-એચ; ૯૩૫-એ-બી]

બેંક ઓફ ઇન્ડિયા લિ. વિજય ટ્રાન્સપોર્ટ ૨૦૦૦ (૮) એસ.સી.સી. ૫૧૨: ૨૦૦૦ (૩) સપ્લિ. એસ.સી.આર. ૬૮૫ – પર આધાર રાખવામાં આવ્યો.

૩.૨. અપીલકર્તાએ તા. ૬.૪.૧૯૮૧ના રોજ રૂ. ૭૫,૦૦૦ની બાકી રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળતા દર્શાવી અને તા. ૩૦.૫.૧૯૮૧ના રોજ અથવા તે પહેલાં રૂ. ૭૫,૦૦૦ની છેલ્લી હદની રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળતા દર્શાવી, તે સ્પષ્ટપણે ભંગ સમાન હતી, કારણ કે આવી ચુકવણી માટેનો સમય કરારનો મૂળભૂત તત્વ હતો; તેથી, સામાવાળાઓ વેચાણના કરારનો અંત લાવવા માટે ન્યાયસંગત હતા. તેથી, વિશિષ્ટ પાલનની પ્રાર્થનાનો ઇનકાર યથાવત્ રાખવામાં આવે છે. અપીલકર્તાને વેચાણના કરારના આંશિક પાલનરૂપે દાવાની મિલકતોનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો ન હતો. વેચાણના કરારની કલમ ૧૫ મુજબ, સંપૂર્ણ વેચાણ પ્રતિફળ પ્રાપ્ત થાય અને ત્યારબાદ કબજો આપવામાં આવે ત્યાં સુધી તેને માત્ર

દેખરેખદાર તરીકે દાવાની અનુસૂચિત મિલકતો સોંપવામાં આવી હતી. કારણ કે ન તો સંપૂર્ણ વેચાણ પ્રતિફળ ચૂકવવામાં આવ્યું હતું અને ન તો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હતો, તેથી વાદી માત્ર દેખરેખદાર જ રહી હતી અને સામાવાળાઓ દ્વારા વેચાણનો કરાર રદ કરવામાં આવતા, દાવાની અનુસૂચિત મિલકતોમાંથી બહાર નીકળવાની વાદીની જવાબદારી ઊભી થઈ હતી, કારણ કે કબજો સામાવાળાઓ પાસે જ ચાલુ રહ્યો હતો. અપીલકર્તા પાસે ક્યારેય ‘કબજો’ ન હોવાથી, તે પોતાના કબજાનું રક્ષણ કરવા માટે કાયમી પ્રતિબંધાજ્ઞાની માંગ કરવા હકદાર નહોતી. ચોથા સામાવાળા પાસેથી રૂ. ૧,૨૫,૦૦૦ની વસૂલાત માટેના દાવાની ફગાવટમાં હસ્તક્ષેપ કરવાની પણ કોઈ કારણસર જરૂરીયાત નહોતી. નીચલી અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે ઉક્ત રકમ કમિશન તરીકે નહીં પરંતુ જંગમ માલમત્તા માટેના પ્રતિફળ તરીકે ચૂકવવામાં આવી હતી. ઉક્ત દાવો નીચલી અદાલત દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવ્યો હતો. વડી અદાલતમાં, ચૂકવવામાં આવેલી રકમ જંગમ માલમત્તા માટેના પ્રતિફળનો ભાગ હતી તેવી નોંધના પરિપ્રેક્ષ્યમાં, અપીલકર્તાએ ચોથા સામાવાળા વિરુદ્ધ કોઈ હુકમનામા માટે આગ્રહ રાખ્યો નહોતો. તેથી, રૂ. ૧,૨૫,૦૦૦ માટેના દાવાની ફગાવટ પણ યથાવત્ રાખવામાં આવે છે. [ફકરા જ૩ થી જ૫] [૯૩૫-સી-એચ; ૯૩૬-એ-સી]

૩.૩. વ્યાપક ન્યાય કરવા અને સમતાના હકોનું સંતુલન સાધવા માટે વિભાગીય ખંડપીઠે, સામાવાળાઓએ તેમના લેખિત નિવેદનમાં આગોતરા તરીકે ચુકવેલી રકમ પરત કરવાની કરેલી દરખાસ્તનો નોંધ લીધો અને સામાવાળા નં. ૧ થી ૩

ને કરાર હેઠળ ચુકવેલ રૂપિયા ૨,૨૫,૦૦૦ તથા ચોથા સામાવાળાને ચુકવેલ રૂપિયા ૧,૨૫,૦૦૦, આમ કુલ રૂપિયા ૩,૫૦,૦૦૦, અપીલકર્તા કેરટેકર તરીકે કાર્યરત ન હતો તે સમયગાળાથી ચુકવણીની તારીખ સુધી વાર્ષિક ૯% વ્યાજ સાથે પરત કરવા સામાવાળાઓને દિશાનિર્દેશ કર્યો. રૂપિયા ૩,૫૦,૦૦૦ વ્યાજ સાથે પરત કરવાની દિશા અંગે હસ્તક્ષેપ કરવા કોઈ કારણ નથી. તેમ છતાં, વ્યાજના દર અને કયા સમયગાળા માટે વ્યાજ ચૂકવવાપાત્ર છે તે બાબતે ફેરફાર કરવો આવશ્યક છે. વડી અદાલતે રૂપિયા ૩,૫૦,૦૦૦ની રકમ પર અપીલકર્તા કેરટેકર તરીકે કાર્યરત ન હતો તે સમયગાળા માટે ચુકવણીની તારીખ સુધી વાર્ષિક ૯% વ્યાજ આપ્યું હતું. વેચાણના કરારમાં કોઈપણ પરિસ્થિતિમાં આગોતરા તરીકે ચૂકવેલ રકમ જમ કરવાની જોગવાઈ નહોતી અને બીજી તરફ, સ્પષ્ટ રીતે એવી જોગવાઈ હતી કે જો વાદીને સામાવાળાઓના હકશીર્ષકથી સંતોષ ન થાય, તો આગોતરા તરીકે પ્રાપ્ત રકમો પરત કરવામાં આવશે. હકીકતમાં, સામાવાળાઓએ તેમના લેખિત નિવેદનમાં રકમ પરત કરવાની દરખાસ્ત કરી હતી. તેથી, વડી અદાલતે કરારના ૨૬ થવાની તારીખ (૨.૮.૧૯૮૧) થી ચુકવણીની તારીખ સુધી વ્યાજ મંજૂર કરવું જોઈએ હતું. અપીલકર્તા કેરટેકર તરીકે કાર્યરત ન હતો તે સમયગાળા પૂરતા જ વ્યાજ મર્યાદિત રાખવામાં વડી અદાલત ન્યાયસંગત નહોતી. આગોતરા રકમ પરત કરવાની જવાબદારીનો વાદીને કેરટેકર તરીકે નિયુક્ત કરવાની બાબત સાથે અથવા કરાર ૨૬ થવા પર વાદીની મિલકત પરત કરવાની ફરજ સાથે કોઈ સંબંધ નથી. તથ્યો

અને પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં લેતા, વાર્ષિક ૯%ના બદલે વ્યાજનો દર વાર્ષિક ૧૨% કરવામાં આવશે. [પરિચ્છેદ ૪૬] [૯૩૬-ડી-એચ; ૯૩૭-એ-બી]

પ્રશ્ન (૪)

૪.૧. આ દાવામાં ચાર સામાવાળાઓ હતા. સામાવાળા-પ્રત્યુત્તરદાતા નં. ૧, ૨ અને ૩, જેઓ જમીનોના માલિકો હતા, તેઓ અનુક્રમે ચોથા સામાવાળાની પત્ની, પુત્ર અને પુત્રી હતા. આ સ્વીકારેલી સ્થિતિ હતી કે સમગ્ર વ્યવહાર સામાવાળા નં. ૧, ૨ અને ૩ની તરફથી સામાવાળા નં. ૪ દ્વારા કરવામાં આવ્યો હતો અને સમગ્ર વ્યવહારની સંપૂર્ણ જાણકારી માત્ર તેને જ હતી. ચોથા સામાવાળાએ બાકીના તમામ સામાવાળાઓની તરફથી પુરાવા આપ્યા હતા. જ્યારે હકીકતોનો પરિચય ધરાવતા સામાવાળાઓમાંથી એકએ પુરાવા આપ્યા હોય, ત્યારે એ જ પુરાવાનું પુનરાવર્તન કરવા માટે અન્ય સામાવાળાઓને સાક્ષી તરીકે તપાસવા જરૂરી નહોતું. જ્યાં સમગ્ર વ્યવહાર કોઈ નિશ્ચિત એજન્ટ અથવા પ્રતિનિધિ મારફતે કરવામાં આવ્યો હોય, ત્યાં વ્યવહાર સાબિત કરવા માટે મૂડીપક્ષકારએ તે એજન્ટની તપાસ કરવી પડે; અને જ્યાં મૂડીપક્ષકારએ કોઈ પણ સમયે વ્યક્તિગત રીતે વ્યવહાર હાથ ધર્યો ન હોય અથવા તેમાં લેવડદેવડ કરી ન હોય અથવા તેમાં ભાગ લીધો ન હોય અને તેને વ્યવહારની વ્યક્તિગત જાણકારી ન હોય, અને જ્યાં સમગ્ર વ્યવહાર એજન્ટ દ્વારા સંભાળવામાં આવ્યો હોય, ત્યાં અનિવાર્ય રીતે વ્યવહાર સંબંધે માત્ર એજન્ટ જ પુરાવા આપી શકે. જ્યાં પક્ષકારના તમામ કાર્યોનું સંચાલન, લેવડદેવડ અને દેખરેખ સંપૂર્ણપણે

મુક્તારનામાધારક દ્વારા કરવામાં આવતી હોય (જે સંભવતઃ નજીકના કુટુંબના સભ્ય પણ હોઈ શકે), ત્યાં સદ્ભાવના અથવા ‘તત્પરતા અને ઈચ્છાશક્તિ’ના સંદર્ભમાં પણ આવા મુક્તારનામાધારકના પુરાવા સ્વીકારવા શક્ય બની શકે. તેથી, ચોથા સામાવાળાનો પુરાવો (ડી.ડબ્લ્યુ. ૨ તરીકે તપાસાયેલ) સામાવાળાઓનો કેસ રજૂ કરવા માટે પૂરતો હતો અને અન્ય ત્રણ સામાવાળાઓ, જેઓને વ્યવહારોની સંપૂર્ણ અથવા પૂરતી જાણકારી ન હતી, તેમની તપાસ કરવાની જરૂર નહોતી. આ પરિસ્થિતિમાં, સામાવાળા નં. ૧, ૨ અને ૩ સાક્ષીપેટીમાં હાજર રહ્યા ન હતા તે કારણસર દાવાઓ હુકમમાં મંજૂર થવા જોઈએ હતા, એવી દલીલમાં કોઈ તત્ત્વ ન હતું. [ફકરો ૪૭] [૯૩૭-ડી-એચ; ૯૩૮-એ-ડી]

વિધ્યાધર વિ. માંડિકરાવ અને અન્ય. (૧૯૯૯) ૩ એસ.સી.સી. ૫૭૩: ૧૯૯૯ (૧) એસ.સી.આર. ૧૧૬૮; બાલાસાહેબ દયાનંદેઓ નાયક (મૃત) તેમના કાનૂની વારસદારો મારફતે અને અન્ય. વિ. આપ્પાસાહેબ દત્તાત્રય પવાર (૨૦૦૮) ૪ એસ.સી.સી. ૪૬૪: ૨૦૦૮ (૧) એસ.સી.આર. ૧૧૬૯; મન કૌર (મૃત) કાનૂની વારસદારો દ્વારા વિ. હરનાર સિંહ સાંઘા (૨૦૧૦) ૧૦ એસ.સી.સી. ૫૧૨: ૨૦૧૦ (૧૨) એસ.સી.આર. ૫૧૫ – ઉપર નિર્ભર કરવામાં આવેલ.

૪.૨. અપીલકર્તાએ આક્ષેપ કર્યો હતો કે એક ‘જે’ એ વર્ષ ૨૦૦૭ અને ૨૦૦૮માં સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ વિરુદ્ધ પ્રતિબંધાજ્ઞા અને અન્ય રાહતો માટે ત્રણ દાવાઓ દાખલ કર્યા હતા અને એવો આક્ષેપ કર્યો હતો કે તેમણે તેમની સાથે તા. ૫.૭.૨૦૦૨ના ત્રણ સમજુતીપત્રો (ટૂંકમાં એમ.ઓ.યુ.) કર્યા હતા, જેના હેઠળ તેમણે દાવાની અનુસૂચિ મુજબની મિલકતો અંગે વેચાણના કરારો કરવા સંમતિ આપી હતી; કે તેમણે તા. ૫.૭.૨૦૦૨ના રોજ દરેકને આગોતરી રકમ ચૂકવી હતી, અને વધુમાં વર્ષ ૨૦૦૪ અને ૨૦૦૫માં સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ને રૂપિયા ૧,૫૦,૦૦,૦૦૦ની રકમ ચૂકવી હતી. અપીલકર્તાઓએ દલીલ કરી હતી કે વર્ષ ૨૦૦૪ અને ૨૦૦૫માં સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ દ્વારા ‘જે’ પાસેથી રૂપિયા ૧,૫૦,૦૦,૦૦૦ પ્રાપ્ત કરવાનો કથિત કૃત્ય દાવાની મિલકત પર બોજો સર્જવા સમાન હતો અને તેથી સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ એ આ અદાલતના તા. ૧૧.૧૧.૨૦૦૨ના આદેશનો અદાલત અવમાનનો ગુનો કર્યો હતો. ઉક્ત આક્ષેપ સ્થાપિત કરવા માટે અપીલકર્તા દ્વારા કોઈ સામગ્રી રજૂ કરવામાં આવી નહોતી. ‘બોજો’ એ મિલકતમાં કોઈ હિતના હસ્તાંતરણ દ્વારા સર્જતો પ્રભાર અથવા ભાર છે. તે મિલકત સાથે સંલગ્ન એવી જવાબદારી છે જે જમીન સાથે જોડાયેલી રહે છે. માત્ર સમજુતીપત્રનું અમલીકરણ કરીને, મિલકત વેચવા માટે કરાર કરવા સંમતિ આપવી, તે મિલકત પર બોજો સર્જવા સમાન નથી. સમજુતીપત્રના અનુસંધાનમાં આગોતરી રકમ અથવા અન્ય રકમ પ્રાપ્ત કરવી પણ બોજો સર્જવા સમાન ગણાતી નથી. સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ દ્વારા કરવામાં આવ્યા હોવાનું

કહેવાતા સમજુતીપત્રોમાં જોગવાઈ હતી કે બધી બાકી રહેલી અથવા ભવિષ્યની વાદવિવાદી કાર્યવાહી સમાપ્ત થયા પછી પરસ્પર સંમતિથી નક્કી થયેલ શરતો અને નિયમો મુજબ પક્ષકારો વચ્ચે વેચાણના કરારો કરવામાં આવશે. તેથી આ સમજુતીપત્રો વેચાણના કરારો પણ નથી. આ પરિસ્થિતિઓમાં, સામાવાળાઓએ કોઈ બોજો સજ્યો છે અથવા તા. ૧૧.૧૧.૨૦૦૨ના આદેશનું ઉલ્લંઘન કર્યું છે એવું ઠરાવવું શક્ય નથી. તેથી, આ અદાલત અવમાનની અરજીઓ નામંજૂર થવા યોગ્ય છે. [પરિચ્છેદો ૪૯, ૫૦] [૯૩૮-એચ; ૯૩૯-એ-એચ; ૯૪૦-એ]

નેશનલ ટેક્સ્ટાઈલ કોર્પોરેશન વિ. સ્ટેટ ઓફ મહારાષ્ટ્ર એ.આઈ.આર. ૧૯૭૭ એસ.સી. ૧૫૬૬: ૧૯૭૭ (૩) એસ.સી.આર. ૫૨૫ અને સ્ટેટ ઓફ એચ.પી. વિ. તરસેમ સિંહ ૨૦૦૧ (૮) એસ.સી.સી. ૧૦૪: ૨૦૦૧ (૨) સપ્લ. એસ.સી.આર. ૫૪૫ – આધાર રાખવામાં આવ્યો.

૫. રૂ. ૩,૭૫,૦૦૦ ના વેચાણમૂલ્યમાંથી સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ એ રૂ. ૨,૨૫,૦૦૦ પ્રાપ્ત કર્યા હતા, તે બાબત વિવાદાસ્પદ નહોતી. તેવી જ રીતે, ચોથા સામાવાળાએ વાદી પાસેથી રૂ. ૧,૨૫,૦૦૦ ની રકમ પ્રાપ્ત કરી હતી અને જો વેચાણ પૂર્ણ ન થાય અથવા વેચાણનો કરાર રદ થાય, તો ઉક્ત રકમ પરત

આપવા સંમત થયો હતો, તે બાબત પણ વિવાદમાં નહોતી. વડી અદાલતની વિભાગીય પીઠે, નિર્દિષ્ટ પાલનની પ્રાર્થના નામંજૂર કરનાર નિર્ણયને સમર્થન આપ્યા પછી, વેચાણ બદલાની રકમ તરીકે પ્રાપ્ત કરેલી રકમો પરત ચૂકવવા અંગે સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ એ તેમના લેખિત જવાબમાં કરેલી રજૂઆતને ધ્યાનમાં રાખીને, ઉક્ત રકમ આપવાનો હુકમ કરવો યોગ્ય ગણ્યો. વાદી દ્વારા બાકી વેચાણકિંમતની ચૂકવણી માટે નિર્ધારિત સમય કરારનો મૂળભૂત તત્વ હતો અને જ્યારે તે રકમ ચૂકવવામાં આવી નહોતી, ત્યારે સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ વેચાણ કરાર રદ કરવામાં ન્યાયસંગત હતા. પરંતુ, ખરીદદાર દ્વારા કરારભંગ થાય તે સ્થિતિમાં પણ, અગાઉથી ચૂકવવામાં આવેલી રકમો જમ કરવાની કોઈ જોગવાઈ કરારમાં નહોતી. વિપરીત રીતે, તેમાં એવી જોગવાઈ હતી કે જો વેચનારાઓ તેમના હક્કસંબંધી શીર્ષક અંગે ખરીદદારને સંતોષ આપી શકે નહીં, તો પ્રાપ્ત કરેલી રકમો પરત કરવામાં આવશે. વાદીનો સતત એવો કેસ હતો કે સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ તેમના શીર્ષક અંગે તેને સંતોષ આપી શક્યા નહોતા. વધુમાં, નિર્દિષ્ટ પાલનના દાવામાં સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ એ દાખલ કરેલા તેમના લેખિત જવાબમાં, વાદી પાસેથી પ્રાપ્ત કરેલી બધી રકમો પરત આપવા સંમતિ દર્શાવી હતી. એટલું સાચું છે કે આ રજૂઆત એ શરતાધીન હતી કે વાદી ખોટા, તુચ્છ અને દુર્ભાવનાપૂર્ણ દાવાઓ દાખલ કરીને સામાવાળાઓના માર્ગમાં કોઈ અવરોધ ઉભો નહીં કરે. જોકે, એકલ ન્યાયાધીશ અને વિભાગીય પીઠનો એ નિર્ણય કે વાદી નિર્દિષ્ટ પાલનની રાહત મેળવવા હકદાર નથી, તે સમર્થિત

કરવામાં આવે છે, તો પણ એવું કહી શકાય નહીં કે વાદીએ ખોટા, તુચ્છ અને દુર્ભાવનાપૂર્ણ દાવાઓ દાખલ કર્યા હતા. તેથી, કરારની શરતો અનુસાર અને તેમની રજૂઆતના આધારે, વાદી દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલી રકમો વસૂલ કરવાની તે હકદાર હતી. વેચાણ કરાર હેઠળ સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ ને રૂ. ૨,૨૫,૦૦૦ ની રકમ ચૂકવવામાં આવી હતી. એકલ ન્યાયાધીશનો એ નિષ્કર્ષ કે વાદીએ ચોથા સામાવાળાને ચૂકવેલ રૂ. ૧,૨૫,૦૦૦ ની રકમ પણ, વેચાણ કરાર હેઠળની રૂ. ૩,૭૫,૦૦૦ ની બદલાની રકમ ઉપરાંત, જંગમ મિલકતો માટેનું પણ બદલામૂલ્ય હતું, તે નિષ્કર્ષને સામાવાળાઓએ પડકાર્યો નહોતો. પરિસ્થિતિઓમાં, વિભાગીય પીઠ વાદીના પક્ષે રૂ. ૩,૫૦,૦૦૦ સાથે વ્યાજ માટે હુકમનામું આપવા ન્યાયસંગત હતી. [પરા ૫૩, ૫૪] [૯૪૧-બી-એચ; ૯૪૨-એ-બી]

પ્રકરણ કાયદા સંદર્ભ:

૨૦૦૯ (૨) એસ.સી.આર. ૮૫૨ પર ફકરા ૧૮ માં આધાર રાખવામાં આવ્યો

૧૯૯૨ (૩) સપ્લ. એસ.સી.આર. ૭૯૮ પર પરિચ્છેદ ૧૯ માં આધાર રાખવામાં આવ્યો

૧૯૬૭ (૧) એસ.સી.આર. ૨૨૭ પરિચ્છેદ ૧૯ પર નિર્ભર કરાયું

૧૯૭૭ (૨) એસસીઆર ૮૭૭ ફકરા ૧૯ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો

૧૯૮૮ (૨) એસ.સી.સી. ૧૮૮ પર ફકરા ૨૩ માં આધાર રાખવામાં આવ્યો

એ.આઈ.આર. ૧૯૧૫ પી.સી. ૮૩ પર પરિચ્છેદ ૨૩માં આધાર રાખવામાં આવ્યો

(૧૯૮૬) ૩ એસ.સી. ૩૮૫ પર પરિચ્છેદ ૨૬.૧ માં આધાર રાખવામાં આવ્યો

૧૯૯૭ (૬) સપ્લિ. એસ.સી.આર. ૭૧૭ પર ફકરા ૨૬.૨ માં આધાર રાખવામાં આવ્યો

૧૯૯૭ (૧) એસ.સી.આર. ૯૯૩ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો, ફકરા ૨૭, ૨૮

૧૯૯૯ (૧) એસ.સી.આર. ૧૧૬૮, ફકરો ૪૨ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો

૨૦૦૮ (૧) એસ.સી.આર. ૧૧૬૯ પર પરિચ્છેદ ૪૭ માં આધાર રાખવામાં આવ્યો છે

૨૦૧૦ (૧૨) એસ.સી.આર. ૫૧૫ પર ફકરા ૪૭ માં આધાર રાખવામાં આવ્યો

૧૯૭૭ (૩) એસ.સી.આર. ૫૨૫ પરા ૫૦ માં આધાર રાખવામાં આવ્યો

૨૦૦૧ (૨) સપ્લિ. એસ.સી.આર. ૫૪૫ પરિચ્છેદ ૫૦ માં આધારિત

૨૦૦૦ (૩) સપ્લિ. એસ.સી.આર. ૬૮૫ પર પરા ૫૦ માં અવલંબ રાખવામાં આવ્યો

દિવાની અપીલી અધિકારક્ષેત્ર : દિવાની અપીલ નં. ૭૨૫૪-૭૨૫૬ સન

૨૦૦૨.

મદ્રાસ સ્થિત ન્યાયતંત્રની વડી અદાલતના ઓ.એસ.એ. નં. ૧૯૯૨ ના ૧૨,
૧૯૯૫ ના ૩૨ અને ૧૯૯૯ ના ૧૪૮ માં તા. ૧૯.૦૬.૨૦૦૨ ના ચુકાદા અને
આદેશમાંથી.

સાથે

અવમાનના અરજી. (સી) નં. ૨૮-૩૦ સન ૨૦૦૯ ની અને

દીવાની અપીલ નં. ૪૬૪૧-૪૬૪૨ સન ૨૦૦૩ની।

નલિની ચિદમ્બરમ, અબ્દુલ હમીદ, ભાર્ગવ વી. દેસાઈ, રાહુલ ગુપ્તા, નિખિલ
શર્મા અપીલકર્તા તરફથી.

એલ. નાગેશ્વર રાવ, ટી.એલ.વાય. અચ્યર, કે. રામમૂર્તિ, એન.વી.
નાગસુબ્રમણિયમ, વી. રામસુબ્રમણિયમ, વિકાસ, ડેવિડ રાવ, જ્વૈરાકપમ
નોબિન સિંહ સામાવાળાઓ તરફથી.

અદાલતનો ચુકાદો નીચે મુજબ પ્રગટ કરવામાં આવ્યો હતો દ્વારા

આર.વી. રવીન્દ્રન, ન્યાયમૂર્તીશ્રી

૧. વિશેષ અનુમતિ દ્વારા આ અપીલો (સી.એ. નં. ૭૨૫૪ થી ૭૨૫૬/૨૦૦૨) અહીંના અપીલકર્તાએ દાખલ કરેલી ઓ.એસ.એ. નં. ૧૨/૧૯૯૨, ૩૨/૧૯૯૫ અને ૧૪૮/૧૯૯૯ માં મદ્રાસ વડી અદાલતે તા. ૧૯.૬.૨૦૦૨ના રોજ આપેલા સામાન્ય ચુકાદા અને હુકમનામા વિરુદ્ધ નિર્દેશિત છે. ઉક્ત ઓ.એસ.એ.ઓ અહીંના સામાવાળાઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલ સિવિલ સુટ નં. ૯૫/૧૯૮૪, ૩૦૨/૧૯૮૯ અને ૧૭૦/૧૯૮૪ માં તે અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે તા. ૨૯.૧૧.૧૯૯૧ના રોજ આપેલા સામાન્ય ચુકાદા વિરુદ્ધ દાખલ કરવામાં આવી હતી. અહીંના અપીલકર્તાઓ અને સામાવાળાઓ, જે આ ત્રણ સુટોમાં અનુક્રમે વાદીઓ અને સામાવાળાઓ હતા, તેઓનો સુવિધા હેતુસર આ સુટોમાંના તેમના હોદ્દા મુજબ પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે।

૨. સામાવાળા નં. ૨, ૩ અને ૪ અનુક્રમે પ્રથમ સામાવાળાના પુત્ર, પુત્રી અને પતિ છે. પ્રથમ સામાવાળા સર્વે નં. ૧૩, ૧૪ અને ૧૫ની માલિક છે, દ્વિતીય સામાવાળા સર્વે નં. ૧૬ અને ૧૮ ધરાવતી જમીનોના માલિક છે અને તૃતીય સામાવાળા સર્વે નં. ૧૯ અને ૨૦ના માલિક છે; આ બધી જમીનો ચેટ્ટિયારાગરમ ગામ, સૈદાપેટ તાલુકો, ચિંગલપુટ જિલ્લો ખાતે સ્થિત છે અને એમનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૪ એકર ૯૫ સેન્ટ છે. ઉક્ત જમીનો સાથેના વૃક્ષો, ફૂવા, પંપ-હાઉસ, ખેતીના ગોડાઉન, પરિઘીય વાડ અને કેટલીક ફર્નિચરની વસ્તુઓને મળીને 'અનુસૂચિત મિલકતો' તરીકે ઓળખવામાં આવે છે. સામાવાળા નં. ૧ થી ૪ એ અહીંના

અપીલકર્તા સાથે ૧૭.૧.૧૯૮૧ તારીખનો વેચાણ કરાર કર્યો હતો, જેના દ્વારા અનુસૂચિત મિલકતોનું વેચાણ પ્રતિ એકર રૂ.૧૫,૦૦૦ના ભાવે (કુલ રૂ.૩,૭૪,૨૫૦, જેને ગોળાકારમાં રૂ.૩,૭૫,૦૦૦ માનવામાં આવ્યા) કરવાનું નક્કી થયું હતું. કરારની તારીખે સામાવાળાઓને રૂ.૧,૦૦,૦૦૦ અગાઉથી ચૂકવવામાં આવ્યા હતા, જેની યોગ્ય સ્વીકૃતિ કરારમાં નોંધવામાં આવી હતી. આપણા હેતુ માટે પ્રસ્તુત કરારની કલમો ૩, ૪, ૫, ૬, ૭, ૧૨ અને ૧૫ નીચે ઉતારવામાં આવે છે :-

"૩. વેચાણદસ્તાવેજોના અમલીકરણનો આધાર બીજા પક્ષને જમીનના હકસંબંધી શીર્ષક તથા તે ઉપર કોઈ બોજો ન હોવા અંગે સંતોષ થાય તે પર રહેશે.

૪. રૂ.૨,૭૫,૦૦૦/- (રૂપિયા બે લાખ પંચોતેર હજાર માત્ર) ની બાકી રહેલી રકમની ચુકવણી કરવાની પદ્ધતિ નીચે મુજબ રહેશે :

(એ) રૂપિયા ૧,૦૦,૦૦૦/- (એક લાખ) રૂ.૨.૧૯૮૧ ના રોજ અથવા તે પહેલાં

(બી) રૂ.૧,૦૦,૦૦૦/- (એક લાખ) રૂ.૪.૧૯૮૧ના રોજ અથવા તે પહેલાં

(સી) રૂપિયા ૭૫,૦૦૦/- (પંચોતેર હજાર) રૂ.૫.૧૯૮૧ના રોજ અથવા તે પહેલાં

૫. જો, તેમ છતાં, ઉપરોક્ત પૈકીની કોઈપણ તારીખો અનુસરેને રજાના દિવસો તરીકે જાહેર કરવામાં આવે, તો તે પછીનો તત્કાળ આવતો કાર્યદિવસ ચુકવણીનો દિવસ ગણાશે.

૬. નિયત તારીખોએ ચુકવણીઓ કરવી આ કરારનો મૂળભૂત સાર છે અને બીજા પક્ષકાર તરફથી તેમાં નિષ્ફળતા થવા પામે તો પહેલા પક્ષકાર આ કરાર રદ કરશે.

૭. વેચાણખત બીજા પક્ષકારની સુવિધા મુજબ અને જ્યારે જ્યારે તે તે અમલમાં મૂકાવવા ઈચ્છે ત્યારે, તે તેના પોતાના નામે અથવા તેના નિયુક્ત પ્રતિનિધિના અથવા નિયુક્ત પ્રતિનિધિઓના નામે અમલમાં મૂકવામાં આવશે.

૧૨. જો દ્વિતીય પક્ષને ઉપરોક્ત અહીં ઉલ્લેખિત મિલકતોના માલિકીહકો અસંતોષકારક અથવા અસ્વીકાર્ય જણાય, તો વેચાણ પૂર્ણ ન કરવાની તેની મરજી દર્શાવતા નોટિસથી પ્રથમ પક્ષને અવગત કરવામાં આવશે અને એવા પ્રસંગે, જો પ્રથમ પક્ષ માલિકીહક અંગે દ્વિતીય પક્ષને સંતોષ આપી શકશે નહીં, તો તે તારીખથી ત્રણ મહિનાની અંદર પ્રથમ પક્ષે દ્વિતીય પક્ષ દ્વારા તે સમય સુધી અગ્રિમરૂપે ચૂકવવામાં આવેલી બધી રકમ દ્વિતીય પક્ષને પરત ચુકવવી પડશે.

૧૫. પ્રથમ પક્ષકાર પાસે હાલમાં એક સંભાળક છે. આ કરારના દિવસથી, દ્વિતીય પક્ષકાર સમગ્ર મિલકતો માટે સંભાળક તરીકે કાર્ય કરશે અને

તમામ મિલ્કતોનો ટ્રસ્ટી તરીકે રહેશે, જ્યાં સુધી પ્રથમ પક્ષકાર વેચાણની રકમની ચૂકવણી પર, એટલે કે સમગ્ર વેચાણની રકમ પૂર્ણપણે ચૂકવાયા પછી, સમગ્ર મિલ્કતોનો કબજો દ્વિતીય પક્ષકારને સોંપે નહીં.

(ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે)

૩. એ જ દિવસે (૧૭.૧.૧૯૮૧) ચોથા સામાવાળાએ, અપીલકર્તાને સંબોધિત પત્ર દ્વારા, ઉક્ત ૨૪.૯૫ એકર જમીનના વેચાણ સંબંધિત ઉક્ત વ્યવહાર માટે કમિશનરૂપે વિવિધ તારીખોએ ચૂકવવામાં આવેલા રૂ.૧,૨૫,૦૦૦ ની પ્રાપ્તિ સ્વીકારી હતી. ઉક્ત પત્ર દ્વારા, તેમણે એ બાબત સ્વીકારી હતી કે તા. ૧૭.૧.૧૯૮૧ ના કરાર હેઠળ વેચનારાઓ અથવા ખરીદદારો તરફથી થયેલ ભૂલચૂકને કારણે અથવા ખામીયુક્ત માલિકીદસ્તને કારણે વેચાણનો વ્યવહાર પૂર્ણ ન થાય અથવા રદ થાય, તો તેમની દ્વારા કમિશનરૂપે પ્રાપ્ત થયેલી રૂ.૧,૨૫,૦૦૦ ની સંપૂર્ણ રકમ તે પછીના ત્રણ મહિનાની અંદર પરત કરવામાં આવશે.

૪. ઉક્ત કરારના અનુસંધાનમાં અપીલકર્તાએ ૨૮.૨.૧૯૮૧ના રોજ રૂપિયા ૧,૦૦,૦૦૦ અને ૨.૪.૧૯૮૧ના રોજ રૂપિયા ૨૫,૦૦૦ની વધુ આગોતરી રકમો ચૂકવી હતી. ૬.૪.૧૯૮૧ના રોજ ચૂકવવાની હતાની રકમ સંબંધે બાકી

રહેલા રૂપિયા ૭૫,૦૦૦ તથા ૩૦.૫.૧૯૮૧ના રોજ અથવા તે પહેલાં ચૂકવવાની છેલ્લી હમાની રૂપિયા ૭૫,૦૦૦ની રકમ અપીલકર્તાએ ચૂકવી ન હતી.

૫. સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ એ તેમના વકીલ મારફતે અપીલકર્તાને તા. ૨.૮.૧૯૮૧નું નોટિસ જારી કરાવ્યું, જેમાં કરારની કલમ ૬ હેઠળ આવા ડિફોલ્ટની સ્થિતિમાં કરાર રદ કરવાનો તેમને રહેલો અધિકાર વાપરીને, વેચાણ મૂલ્યની બાકી રકમના ચુકવણામાં થયેલા ડિફોલ્ટના આધારે તા. ૧૭.૧.૧૯૮૧નો કરાર રદ કરવામાં આવ્યો. રદ કરવાની નોટિસનો સંબંધિત ભાગ નીચે ઉદ્ધૃત કરવામાં આવે છે:

મારા મોક્કિલો જણાવે છે કે ઉક્ત વેચાણ કરારમાં પ્રવેશ કરતી વેળાએ પણ, તમે માલિકીના દસ્તાવેજો તપાસ્યા હતા અને ઉક્ત મિલ્કત અંગે મારા મોક્કિલોના હક્ક-માલિકી વિષે જાતે સંતોષ મેળવ્યો હતો. મારા મોક્કિલો વેચાણ પૂર્ણ કરવા માટે હંમેશા તૈયાર અને ઈચ્છુક હતા અને તેમને આશા હતી કે તમે ઉક્ત કરારની કલમ ૪ અનુસાર રૂ. ૨,૭૫,૦૦૦/- ની વેચાણ મૂલ્યની બાકી રકમ ચૂકવશો. હવે, તમે બાકી પ્રતિજ્ઞની ચુકવણી કરવામાં કસૂર કરી છે. તે હકીકત હોવા છતાં કે તમે ઉક્ત કરાર હેઠળની બાકી પ્રતિજ્ઞ રકમ ચૂકવવા માટે તૈયાર અને ઈચ્છુક હતા કે નહીં તે અંગે મારા મોક્કિલોને એકપણ પ્રકારનો કોઈ સંદેશો મોકલ્યો નથી, મારા મોક્કિલોએ લાંબા સમય સુધી રાહ જોઈ અને

આ પરિસ્થિતિમાં મારા મોકિલો પાસે ઉક્ત કરારની કલમ ૬ નો આશ્રય લેવા સિવાય બીજો કોઈ વિકલ્પ રહ્યો નથી. તેથી, હમાની મુદતસર તારીખોએ ચુકવણી કરવી કરારનો મૂળભૂત તત્વ હોવાનું સંમત થયેલ હોવાથી, ઉક્ત કરારની કલમ ૪ મુજબ વેચાણ મૂલ્યની બાકી રકમ ચુકવવામાં તમારી નિષ્ફળતા ધ્યાનમાં લઈને, તમે અને મારા મોકિલો વચ્ચે કરવામાં આવેલ તા. ૧૭મી જાન્યુઆરી ૧૯૮૧ના ઉક્ત કરારને મારા મોકિલો આથી રદ કરે છે. કૃપા કરીને જાણ લો કે તા. ૧૭.૧.૧૯૮૧નો ઉક્ત કરાર રદ કરવામાં આવ્યો છે અને મારા મોકિલો, તેઓએ ઉપરોક્ત મુજબ હજી સુધી પ્રાપ્ત કરેલી માત્ર રૂ. ૨,૨૫,૦૦૦/- ની રકમ, તેઓ કોઈ તૃતીય પક્ષ સાથે વેચાણ પૂર્ણ કરશે અને વેચાણ કિંમતે કોઈ ખાધ હોય તો તેનું નિર્ધારણ કરીને, તે જ તમારીને પરત આપવાપાત્ર રકમમાંથી કપાત કર્યા બાદ પરત કરશે; અને તે અંગે, તેઓ તૃતીય પક્ષ સાથે વેચાણ પૂર્ણ કરશે ત્યારે, મારા મોકિલો તરફથી તમને સંદેશાવ્યવહાર મળવાની તમે અપેક્ષા રાખી શકો છો.

૬. અપીલકર્તાએ પોતાના વકીલ મારફતે તા. ૭.૮.૧૯૮૧નો જવાબ મોકલી એવો વાદ કર્યો કે સમયને કરારનો મર્મ ક્યારેય બનાવવાનો હેતુ ન હતો, ભલે કરારમાં ઔપચારિક રીતે સમય કરારનો મર્મ હોવાનું ઉલ્લેખિત કરવામાં આવ્યું હોય; કે સામાવાળાઓએ વારંવારની માંગણીઓ છતાં માલિકી હકના મૂળ

દસ્તાવેજો રજૂ કરવામાં નિષ્ફળતા દર્શાવી હતી અને તેથી માર્ચ ૧૯૮૧માં સાક્ષીઓની હાજરીમાં થયેલ ચર્ચાઓ દરમિયાન અપીલકર્તાના પતિ અને ચોથા સામાવાળા વચ્ચે એવો સમજૂતીભર્યો નિર્ધાર થયો હતો કે મૂળ દસ્તાવેજો શક્ય તેટલી વહેલી તકે ઉપલબ્ધ કરાવવામાં આવશે અને તે પછી જ અપીલકર્તાએ બાકી રકમ ચૂકવવાની રહેશે, તેમજ દસ્તાવેજો સોંપ્યા પછી વાજબી અવધિમાં વેચાણ પૂર્ણ કરવાનું રહેશે; અને આવી સમજણના પ્રતીકરૂપે રૂ. ૨૫,૦૦૦ની વધુ એક અગ્રિમ રકમ ર.જ.૧૯૮૧ના રોજ પ્રાપ્ત કરવામાં આવી હતી. અપીલકર્તાએ સામાવાળાઓનો આ દાવો પણ નકાર્યો કે વેચાણના કરારમાં પ્રવેશ કરતી વખતે અપીલકર્તાએ માલિકી હકના દસ્તાવેજોની તપાસ કરાવી હતી અને તે હક વિશે પોતે સંતોષ પામેલી હતી. અપીલકર્તાએ દાવો કર્યો કે તેની તરફથી કોઈ ઉદ્ધંધન નહોતું અને નીચે મુજબ વાદ કર્યો :—

તમારા ગ્રાહક હંમેશા વેચાણ પૂર્ણ કરવા તૈયાર અને ઈચ્છુક હતા અને ઉક્ત કરારની કલમ જ અનુસાર મારા ગ્રાહકે રૂપિયા ૨.૭૫ લાખની વેચાણ—બદલાની બાકી રકમ ચૂકવવાની હતી વગેરે એવો આક્ષેપ સાચો નથી. જાન્યુઆરી ૧૯૮૧થી છેલ્લા ૬ મહિનાથી તમારા ગ્રાહક તપાસ માટે માલિકીના દસ્તાવેજો આપતા નથી, એવો જ તેમના વલણથી આ દાવાની પોલ ખુદ્દી પડી જશે. વધુમાં, મારા ગ્રાહકે ચુકવણીમાં કસૂર કરી છે વગેરે એવો આક્ષેપ પણ સાચો નથી, કારણ કે મારા ગ્રાહકે પહેલેથી જ રૂપિયા ૨,૨૫,૦૦૦/— ચૂકવી દીધા છે અને ર.જ.૧૯૮૧ના રોજ જ્યારે

રૂપિયા ૨૫,૦૦૦/-ની રકમ ચૂકવવામાં આવી હતી, ત્યારે વિશેષરૂપે એમ સમજી લેવામાં આવ્યું હતું કે માલિકીના દસ્તાવેજો તેણીને સોંપવામાં આવે ત્યારબાદ યોગ્ય સમયમર્યાદામાં બાકી રકમ ચૂકવવામાં આવશે અને વેચાણ પૂર્ણ કરવામાં આવશે. તેથી, હમાની ચુકવણીમાં કસૂરનો પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી. વધુમાં, હકીકત ભિન્ન હોવા છતાં કસૂર કરવામાં આવી હોવાનું કહેવું તમારા ગ્રાહક તરફથી અતિઅયોગ્ય છે. મારા ગ્રાહક વેચાણ-બદલાની બાકી રકમ ચૂકવવા અને વેચાણ પૂર્ણ કરાવવા તૈયાર અને ઈચ્છુક છે, શરતે કે દસ્તાવેજો તરત જ તપાસ અને મંજૂરી માટે તેણીને સોંપવામાં આવે. ઉપર દર્શાવેલ પરિસ્થિતિઓમાં ફરી એકવાર જણાવવામાં આવે છે કે મારા ગ્રાહક તરફથી કોઈ કસૂર નથી અને તમારા ગ્રાહક તપાસ માટે દસ્તાવેજો સોંપે તથા મારા ગ્રાહકના કાનૂની સલાહકારોના સંતોષ મુજબ માલિકીનો હક સારો હોવાનું જણાય, તેવી શરતે તે હંમેશા કરારમાંનો પોતાનો ભાગ નિભાવવાની તૈયાર અને ઈચ્છુક છે. તેથી મારા ગ્રાહકે જણાવ્યું છે કે ઉક્ત નોટિસ દ્વારા કરારનું કથિત રદ કરવું કાયદેસર અને માન્ય નથી અને તમારા ગ્રાહકને પોતાની ફરજનો ભાગ, અર્થાત્ મૂળ દસ્તાવેજો તાત્કાલિક અને કોઈપણ અનાવશ્યક વિલંબ વિના સોંપવાનો, બજાવવા માટે કહેવામાં આવે છે જેથી વ્યવહાર પૂર્ણ થઈ શકે. મને આશા છે કે તમારા ગ્રાહક આ પ્રસ્તાવની વાજબીતા

સમજશે અને બાબતને વધુ ઉગ્ર બનાવશે નહીં. આ બાબતમાં મારા ગ્રાહક ત્વરિત જવાબની અપેક્ષા રાખે છે.

૭. આથી સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ તરફથી તેમના વકીલ મારફતે તા. ૨૬.૮.૧૯૮૧નો પ્રત્યુત્તર રજૂ થયો. તેમણે અપીલકર્તાની આ દાવાને નકારી કાઢ્યો કે નિર્ધારિત હતાઓમાં બાકી પ્રતિફળની ચુકવણી સંબંધિત શરતમાં કોઈ ફેરફાર થયો હતો. તેમણે એ પણ નકાર્યું કે એવો કોઈ ફેરફાર માર્ચ ૧૯૮૧માં યોજાયેલી બેઠકમાં સંમત થયો હતો. તેમણે પુનરોચ્ચાર કર્યો કે સમય કરારનું સારતત્વ હતું અને અપીલકર્તાએ તેમના હક્ક અંગે પોતે સંતોષ મેળવી લીધા પછી જ કરાર કરવામાં આવ્યો હતો તથા સામાવાળાની પતિએ વાસ્તવમાં ૧૯૮૦ સુધીના બોજાપ્રમાણપત્ર સાથે તમામ દસ્તાવેજોની સાચી નકલો મેળવી લીધી હતી, અને એવી પરિસ્થિતિમાં અપીલકર્તા ફરીથી માલિકીના કોઈ દસ્તાવેજની માંગ કરે તેવો પ્રશ્ન ઊભો થતો ન હતો. તેમણે દલીલ કરી કે સંપૂર્ણ કિંમતની ચુકવણી પહેલાં મૂળ દસ્તાવેજો સોંપવા માટે તેઓ બંધાયેલા નહોતા. વધુમાં દર્શાવવામાં આવ્યું કે કરારમાં નક્કી કરાયેલ વેચાણ પ્રતિફળ સંબંધિત હતાઓની ચુકવણી અપીલકર્તા દસ્તાવેજોની તપાસ કરીને હક્ક અંગે પોતે સંતોષ મેળવે છે કે નહીં તેના પર આધારિત નહોતી અને અપીલકર્તાએ કરારની કલમ (જ)માં ઉદ્દેખિત નિયત તારીખોએ સંપૂર્ણ પ્રતિફળ નિશરતપણે ચૂકવવા સંમતિ આપી હતી. વધુમાં એ પણ દર્શાવવામાં આવ્યું કે અપીલકર્તા પાસે

માલિકીના દસ્તાવેજોની ઝેરોક્સ નકલો પહેલેથી જ કબજામાં હતી, તેથી જો તેણીને મૂળ દસ્તાવેજોની તપાસ કરવી હોય તો તે તપાસ માગતી ચિઠ્ઠી લખી શકતી હતી.

૮. આથી અપીલકર્તા તરફથી તા. ૪.૯.૧૯૮૧નો બીજો જવાબ આપવામાં આવ્યો, જેમાં તા. ૭.૮.૧૯૮૧ની જવાબી નોટિસમાં કરાયેલા અવેરણોનું પુનરોચ્ચાર કરવામાં આવ્યું. ત્યારબાદ અપીલકર્તાએ પોતાના વકીલ મારફતે તા. ૧૧.૧૧.૧૯૮૧ના ‘હિંદુ’ અખબારમાં જાહેર નોટિસ પ્રકાશિત કરાવી, જેમાં જનતાને જાણ કરવામાં આવી કે તેણે ચોથા સામાવાળા મારફતે સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ પાસેથી અનુસૂચિત મિલ્કતો (તેમજ સર્વે નં. ૨૦/૧, ૨૧ અને ૨૪) ખરીદી લીધી છે અને તે તેમની કબજેદાર છે તથા તેમની ખેતી કરે છે. નોટિસમાં વધુમાં જણાવાયું હતું કે દસ્તાવેજીકરણ પૂર્ણ થવાનું બાકી હોય તે દરમિયાન તેને જાણમાં આવ્યું છે કે સામાવાળાઓ આ મિલ્કતોનું ફરી વેચાણ કરવાનો પ્રયત્ન કરી રહ્યા છે, અને ચેતવણી આપવામાં આવી હતી કે જો કોઈ તૃતીય પક્ષ માલિકો સાથે કોઈ કરાર કરશે, તો તે પોતાનાં જોખમે કરશે અને એવો કરાર તેની ઉપર બંધનકારક રહેશે નહીં. આ જાહેર નોટિસના પરિણામે બે પ્રતિસાદ પ્રાપ્ત થયા. પહેલો, ગુલેયા નામના વ્યક્તિ તરફથી તા. ૧૪.૧૧.૧૯૮૧ની નોટિસ હતી, જેમાં જણાવાયું હતું કે સર્વે નં. ૧૬ અને ૧૮ સંબંધિત દસ્તાવેજો બીજા સામાવાળાએ તેની પાસેથી લીધેલા ધિરાણની સુરક્ષા તરીકે તેની પાસે જમા

રાખ્યા હતા અને જો અપીલકર્તા ઉક્ત જમીનો ખરીદે, તો તે પોતાનાં જોખમે ખરીદશે. બીજો, સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ તરફથી તેમના વકીલ મારફતે તા. ૧૪.૧૧.૧૯૮૧ની નોટિસ હતી, જેમાં જણાવાયું હતું કે અપીલકર્તાનો એવો દાવો કે તેણે નં. ૮, ૧૦, ૧૨, ૧૩, ૧૪, ૧૫, ૧૬, ૧૭, ૧૮, ૧૯, ૨૦, ૨૦/૧, ૨૧ અને ૨૪ ધરાવતી જમીનો ખરીદી લીધી છે અને તેની કબજેદાર છે, તે ખોટો છે; દર્શાવાયેલા સર્વે નંબરો ખોટા છે; તા. ૧૭.૧.૧૯૮૧નો કરાર રદ થયા બાદ તેમણે એક તૃતીય પક્ષ સાથે કરાર કર્યો હતો, જે જાહેર નોટિસને કારણે નિષ્ફળ ગયો અને તેથી તેમને નુકસાન થયું; તેમજ અપીલકર્તાની નિમણૂક માત્ર તા. ૧૭.૧.૧૯૮૧ના કરાર હેઠળ જમીનોની દેખરેખ રાખનાર તરીકે કરવામાં આવી હતી અને ઉક્ત નિમણૂક રદ કરવામાં આવી છે તથા નવા દેખરેખકારની નિમણૂક કરવામાં આવી છે. સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ એ અપીલકર્તાને ૧૯.૧૧.૧૯૮૧ના રોજ તમામ જંગમ વસ્તુઓ નવા દેખરેખકારને સુપરત કરવા જણાવ્યું.

૯. આ તથ્યાત્મક પૃષ્ઠભૂમિમાં અપીલકર્તાએ નીચે મુજબના ત્રણ દાવા દાખલ કર્યા:—

(૧) પુનમઘ્ની સ્થિત જિલ્લા મુન્સિફની અદાલતની નોંધ પર સામાવાળા નં. ૧ થી ૪ સામે વાદી મિલકતોના શાંતિપૂર્ણ કબજા અને ભોગવટામાં સામાવાળાઓ, તેમના માણસો તથા પ્રતિનિધિઓ કોઈપણ રીતે હસ્તક્ષેપ ન કરે તે માટે કાયમી મનાઈહુકમ મેળવવા માટે મૂળ વાદ નં.

૧૭૦૯/૧૯૮૧ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. (આ વાદ ત્યારબાદ મદ્રાસ વડી અદાલતમાં હસ્તાંતરિત કરવામાં આવ્યો અને તેને ૧૯૮૯ના સી.એસ. નં. ૩૦૨ તરીકે પુનઃક્રમાંકિત કરવામાં આવ્યો હતો).

૨) મદ્રાસ વડી અદાલતની ફાઈલ પરની સી.એસ. નં. ૯૫/૧૯૮૪, જે ૧૯.૬.૧૯૮૨ના રોજ દાખલ કરવામાં આવી હતી, તેમાં સામાવાળા નં. ૧ થી ૪ વિરુદ્ધ ૧૭.૧.૧૯૮૧ના તારીખના વેચાણ કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે હુકમનામું મેળવવા તેમજ બાકી રકમ પ્રાપ્ત કર્યા પછી સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ને વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવા માટે દિશા આપવા માંગણી કરવામાં આવી હતી.

૩) મદ્રાસ વડી અદાલતની ફાઈલ પરની સી.એસ. નં. ૧૭૦/૧૯૮૪, જે ૧૨.૧.૧૯૮૪ના રોજ ચોથા સામાવાળા વિરુદ્ધ, કમિશન તરીકે ચૂકવેલ રૂ. ૧,૨૫,૦૦૦/- બજારદરના વ્યાજ સાથે ૧૭.૧.૧૯૮૧થી ચૂકવણીની તારીખ સુધી પરત મેળવવા માટે દાખલ કરવામાં આવેલ હતી.

૧૦. પ્રથમ બે દાવાઓનો સામાવાળાઓએ એવો દાવો કરીને વિરોધ કર્યો હતો કે વેચાણ મૂલ્યની ચુકવણી બાબતની શરતમાં સમય મૂળભૂત હતો અને કરારમાં નક્કી મુજબ બાકી વેચાણ મૂલ્ય ચૂકવવામાં અપીલકર્તાએ કરેલી ચૂકના પરિણામે કરાર રદ કરવામાં આવ્યો હતો. એવો આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો હતો કે કરાર પર હસ્તાક્ષર થાય તે પહેલાં જ અપીલકર્તાના પતિને ખબર હતી કે મૂળ

દસ્તાવેજો સ્ટેટ બેંક ઓફ મૈસૂર અને ગુલેચા પાસે હતા અને બાકી રહેલી રકમોની ચુકવણી કરવામાં આવે ત્યારે જ તે દસ્તાવેજો મુક્ત કરાવી શકાતા હતા અને તે કાર્ય પણ માત્ર ત્યારે જ શક્ય હતું જ્યારે અપીલકર્તાએ કરારની શરતો મુજબ હમાઓ ચૂકવ્યા હોત.

૧૧. ચારેય સામાવાળાઓએ તેમના વિરુદ્ધ દાખલ કરાયેલા તૃતીય દાવા (સી.એસ. નં. ૧૭૦ ઓફ ૧૯૮૪) નો વિરોધ એવો ઇનકાર કરીને ક્યો કે તેમને રૂપિયા ૧.૨૫ લાખનું કમિશન પ્રાપ્ત થયું હતું, અને એવું પ્રતિપાદન કર્યું કે તા. ૧૭.૧.૧૯૮૧ના કરારની શરતો અનુસાર કરારના યોગ્ય પાલન માટે તે રકમ સુરક્ષા તરીકે પ્રાપ્ત કરવામાં આવી હતી.

૧૨. પ્રતિબંધાજ્ઞાના દાવામાં નીચેના મુદ્દાઓ ઘડવામાં આવ્યા હતા :

(૧) શું વાદી સામાવાળાઓ સામે પ્રાર્થના મુજબ કાયમી મનાઈદુકમ મેળવવા હકદાર છે—

(૨) વાદીને કઈ કઈ રાહતો મેળવવાનો હક છે તે અંગે—

ચોક્કસ પાલનના દાવામાં નીચેના મુદ્દાઓ નક્કી કરવામાં આવ્યા હતા :

(૧) શું વાદીએ ચુકવણી કરવામાં થયેલ ચૂક દ્વારા કરારનો ભંગ કર્યો છે અને પરિણામે કરારના તેના ભાગનું પાલન કરવા માટેની તેની તૈયારી અને ઈચ્છા નહોતી –

(૨) શું સમય કરારનો સારભૂત તત્વ છે–

(૩) જો એવું હોય, તો શું સામાવાળા દ્વારા કરારનો સમાપન માન્ય છે–

(૪) શું ફરિયાદી નિર્દિષ્ટ પાલન મેળવવા હકદાર નથી–

(૫) પક્ષકારો કયા રાહત માટે હકદાર છે–

વધારાનો મુદ્દો (૧) : શું ચોથો સામાવાળા દાવામાં આવશ્યક અને યોગ્ય પક્ષકાર છે–

વધારાનો મુદ્દો (૨) : શું સી.એસ. નં. ૧૭૦ સન ૧૯૮૪ દાખલ કરવાના કારણે, વાદી ચોક્કસ પાલન મેળવવા હકદાર છે–

રૂ.૧,૨૫,૦૦૦/- ની પરતફેર માટેના દાવામાં, નીચેના મુદ્દાઓ ઘડવામાં આવ્યા હતા:

(૧) શું ૧૭.૧.૧૯૮૧ ના રોજ વાદી દ્વારા સામાવાળાને કરવામાં આવેલ રૂ. ૧,૨૫,૦૦૦/- ની ચુકવણી સામાવાળા દ્વારા આપવામાં આવેલ પત્ર મુજબ કમિશન શુલ્ક તરીકે કરવામાં આવી હતી કે પ્રશ્નાધીન વેચાણના પ્રતિફળના ભાગરૂપે કરવામાં આવી હતી–

(૨) શું વાદીને રૂપિયા ૧,૨૫,૦૦૦/- ની જણાવેલ રકમ પરત મેળવવાનો હક છે?

(૩) વાદીને, જો કોઈ હોય તો, અન્ય કયા રાહતનો હકદાર છે-

૧૩. ત્રણેય દાવાઓમાં સામાન્ય પુરાવો નોંધવામાં આવ્યો હતો. વાદીની તરફથી ત્રણ સાક્ષીઓની તપાસ કરવામાં આવી હતી, એટલે કે વાદીનું પી.ડબલ્યુ.-૧ તરીકે અને એક બાબુનું પી.ડબલ્યુ.-૨ તરીકે તથા એક બલારામનનું પી.ડબલ્યુ.-૩ તરીકે પરીક્ષણ કરવામાં આવ્યું હતું. વાદીની તરફથી આંક પી-૧ થી પી-૨૦ નોંધવામાં આવ્યા હતા. સામાવાળાઓની તરફથી બે સાક્ષીઓની તપાસ કરવામાં આવી હતી, એટલે કે એક રાજેન્દ્રનનું ડી.ડબલ્યુ.-૧ તરીકે અને ચોથા સામાવાળાનું ડી.ડબલ્યુ.-૨ તરીકે પરીક્ષણ કરવામાં આવ્યું હતું. સામાવાળાઓની તરફથી આંક ડી-૧ થી ડી-૬ નોંધવામાં આવ્યા હતા. મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવાનું વિચારણા કર્યા પછી, વડી અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે, તેમના તારીખ ૨૯.૧૧.૧૯૯૧ના સામાન્ય ચુકાદા દ્વારા, ત્રણેય દાવાઓ ફગાવી દીધા હતા.

૧૪. ઉક્ત ચુકાદાથી વ્યથિત થઈ અપીલકર્તાએ મૂળ પક્ષની ત્રણ અપીલો દાખલ કરી હતી. મદ્રાસ વડી અદાલતની વિભાગીય ખંડપીઠે તા. ૧૯.૬.૨૦૦૨ના સંયુક્ત ચુકાદા દ્વારા ઉક્ત અપીલો ફગાવી દીધી હતી અને

નીચલી અદાલતના ચુકાદાને યથાવત્ રાખ્યો હતો. જોકે, વિભાગીય ખંડપીઠે સામાવાળાઓને રૂ. ૩,૫૦,૦૦૦/- (અર્થાત્ સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ને ચૂકવાયેલા રૂ. ૨,૨૫,૦૦૦/- અને સામાવાળા નં. ૪ને ચૂકવાયેલા રૂ. ૧,૨૫,૦૦૦/-) સંપૂર્ણ ચુકવણી થાય ત્યાં સુધી, જે અવધિ દરમિયાન અપીલકર્તા સંભાળક તરીકે કાર્યરત નહોતો, તે અવધિ માટે વાર્ષિક ૯% વ્યાજ સાથે પરત ચૂકવવાનો આદેશ આપ્યો હતો. ઉક્ત ત્રણ અપીલોનો નિકાલ કરતી વખતે વિભાગીય ખંડપીઠે વધુમાં ત્રણ અરજીઓ પણ ફગાવી દીધી હતી. પહેલી અરજી (સી.એમ.પી. નં. ૨૮૮૮/૧૯૯૬) દાવાગ્રસ્ત મિલ્કતની વર્તમાન સ્થિતિ અને ભૌતિક લક્ષણોની નોંધ લેવા માટે એડવોકેટ કમિશનરની નિમણૂક કરાવવા માટે દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી હતી. બીજી અરજી (સી.એમ.પી. નં. ૧૭૪૦૧/૧૯૯૭) અપીલકર્તાના પુત્ર દ્વારા, સામાવાળાને ચૂકવાયેલ રકમનો નોંધપાત્ર ભાગ પોતાની તરફથી આવ્યો હોવાનું આક્ષેપ કરીને, પોતાને પક્ષકાર તરીકે જોડવા માટે દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી હતી. ત્રીજી અરજી (સી.એમ.પી. નં. ૭૪૭૧/૧૦૦૨) અપીલકર્તા દ્વારા વધારાના પુરાવા તરીકે, આ અદાલતે સ્વપ્રેરિત અવમાનના કાર્યવાહીમાં આપેલો ચુકાદો તેમજ અપીલકર્તાના વકીલ દ્વારા બેંક ઓફ ઇન્ડિયા, માયલાપોર શાખાને લખાયેલ પત્ર અને તેનો જવાબ રેકૉર્ડ પર સ્વીકારવા માટે કરવામાં આવેલી અરજી હતી.

૧૫. માનનીય એકલ ન્યાયાધીશ અને વિભાગીય ખંડપીઠે, પુરાવાની વિસ્તૃત મૂલવણી કર્યા બાદ, નીચેના હકીકતી નિષ્કર્ષો નોંધ્યા છે :

(એ) સામાવાળા નં. ૧ થી ૩એ તા. ૧૭.૧.૧૯૮૧ના કરાર દ્વારા રૂ. ૩,૭૫,૦૦૦/- ના પ્રતિફળ સામે રજ એકર ૯૫ સેન્ટ જમીન વાદીને વેચવા સંમત થઈ, અને કુલ મળીને રૂ. ૨,૨૫,૦૦૦ આગોતરા તરીકે પ્રાપ્ત કર્યા.

(બી) વાદીએ ચલ સંપત્તિ માટે રૂ. ૧,૨૫,૦૦૦ ની વધારાની પરિતોષિક રકમ ચૂકવી હતી અને ચોથા સામાવાળા પાસેથી સુરક્ષાના હેતુસર તેને 'કમિશન' તરીકે વર્ણવતું પત્ર મેળવ્યું હતું, આ સમજ સાથે કે જો વેચાણ ન થાય, તો તે રકમ પરત કરવામાં આવવી જોઈએ.

(સી) વેચાણના કરારની કલમ (જ) માં નિર્ધારિત બાકી વેચાણ કિંમતની ચુકવણી માટેનો સમય કરારનો મૂળભૂત તત્વ હતો.

(ડી) માર્ચ, ૧૯૮૧માં ચુકવણીના સમયપત્રક અંગેની કલમ (જ) મૌખિક કરાર દ્વારા સુધારવામાં આવી હતી અને તેના હેઠળ ૬.૪.૧૯૮૧ તથા ૩૦.૫.૧૯૮૧ના રોજ ચુકવણીપાત્ર હતાઓ, વેચવા માટે સંમત થયેલી મિલકત ઉપર પોતાના હક્ક અંગે સામાવાળાઓએ અરજદારને સંતોષ આપ્યા પછી ચૂકવી શકાય તેમ હતું, એવો અરજદારનો દાવો અરજદાર સ્થાપિત કરી શક્યો નહોતો. કરારની શરતોમાં કોઈ ફેરફાર થયો ન હતો.

(ઈ) વાદીએ ૬.૪.૧૯૮૧ના રોજ બાકી થતી રૂ.૧,૦૦,૦૦૦ની રકમ (૨.૪.૧૯૮૧ના રોજ ચૂકવેલ રૂ.૨૫,૦૦૦ સિવાય) તથા ૩૦.૫.૧૯૮૧ના રોજ બાકી થતી રૂ.૭૫,૦૦૦ની રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જઈ કરારભંગ કર્યો હતો અને તેથી સામાવાળાઓએ ૨.૮.૧૯૮૧ના રોજ કરાર રદ કર્યો તે યોગ્ય હતું.

(એફ) સામાવાળાઓએ તા. ૧૭.૧.૧૯૮૧ના વેચાણ કરારના આંશિક પાલનરૂપે વેચવા માટે સંમત થયેલ મિલકતોનો કબજો અરજદારને સોંપ્યો ન હતો. સામાવાળાઓએ સંપૂર્ણ વેચાણ કિંમત પ્રાપ્ત કરીને કબજો સોંપે ત્યાં સુધી, મિલકતનો સંભાળદાર તરીકે રાખવા માટે વિશ્વાસપૂર્વક અરજદારને મિલકત સોંપી હતી. તેથી, જ્યારે કરાર રદ થયો અને પરિણામે સંભાળદાર તરીકેની નિમણૂકનો અંત આવ્યો, ત્યારે અરજદાર ઉપર દાવાની અનુસૂચિમાં દર્શાવેલ મિલકતો સામાવાળાઓને પરત આપવાની જવાબદારી આવી.

(જી) અરજદાર સ્ત્રી અને તેના પતિને ગીરવેના અસ્તિત્વની જાણકારી, તા. ૧૭.૧.૧૯૮૧ના રોજ વેચાણના કરારમાં પ્રવેશ કરતા પહેલાંથી હતી; અને પક્ષકારો વચ્ચેની સમજણ મુજબ, સમગ્ર પ્રતિફળ પ્રાપ્ત કર્યા પછી સામાવાળાઓને ગીરવેના દેવા ચૂકવી મૂળ માલિકી દસ્તાવેજો મેળવવાના હતા, એવી સામાવાળાઓએ આગળ ધપાવેલી બાબત સ્વીકાર્ય ગણાવા યોગ્ય હતી. કરારની શરત મુજબ, અરજદારે સંપૂર્ણ વેચાણ પ્રતિફળ ચૂકવે

તે પહેલાં સામાવાળાઓ પર મૂળ માલિકી દસ્તાવેજો અથવા ઋણોની ચૂકવણી થયાનો પુરાવો રજૂ કરવાની કોઈ બાધ્યતા નહોતી.

(એચ) વાદી કરારની શરતો અનુસાર વેચાણ પૂર્ણ કરવાની પોતાની તૈયારી અને ઇચ્છુકતા સ્થાપિત કરવામાં નિષ્ફળ ગઈ હતી અને તેથી તે વિશિષ્ટ પાલનના રાહત માટે હકદાર નહોતી.

૧૬. વિભાગીય પીઠના ચુકાદાથી વ્યથિત થઈને, અપીલકર્તાએ આ અપીલો (સી.એ. નં. ૭૨૫૪ થી ૭૨૫૬ ઓફ ૨૦૦૨) દાખલ કરી છે, જેમાં વડી અદાલત દ્વારા નોંધાયેલા હકીકતના નિષ્કર્ષોને પડકારવામાં આવ્યા છે અને સાથે સાથે કેટલીક કાનૂની દલીલો પણ ઉઠાવવામાં આવી છે. જ્યાં વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ (નીચલી અદાલત) દ્વારા નોંધાયેલા હકીકતના નિષ્કર્ષોને વડી અદાલતની અપીલીય પીઠ દ્વારા અપીલમાં સમર્થન આપવામાં આવ્યું હોય, ત્યાં આ અદાલત બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૩૬ હેઠળની અધિકારિતા વાપરતી વખતે એવા નિષ્કર્ષોમાં હસ્તક્ષેપ કરવામાં અનિચ્છુક રહેશે, સિવાય કે તેમ કરવા માટે અત્યંત મજબૂત કારણો હાજર હોય. રજૂ કરવામાં આવેલી દલીલોના સંદર્ભે, અમારા વિચારાર્થે નીચેના પ્રશ્નો ઉભા થાય છે:

(૧) શું બાકી પ્રતિફળની ચુકવણી માટે નિર્ધારિત કરાયેલ સમય કરારનો મૂળભૂત સાર હતો અને શું સામાવાળાઓ કરાર રદ કરવામાં ન્યાયસંગત હતા,

જ્યારે આવી ચુકવણી માટે નિર્ધારિત સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં આવ્યું નહોતું—

(૨) શું પક્ષકારો કામગીરીના ક્રમ અંગે એવી સંમતિ પર આવ્યા હતા કે કરારની કલમ (૪) માં નિર્ધારિત મુજબ, સામાવાળાઓએ જમીનો પરના પોતાના હક અંગે અપીલકર્તાને સંતોષ આપ્યા પછી જ અપીલકર્તા દ્વારા બાકીનું પ્રતિફળ ચૂકવવાનું આવશ્યક હતું—

(૩) શું સામાવાળાઓએ સંપત્તિઓ પરના બોજાઓ જાહેર કરવામાં નિષ્ફળ જઈ, તેથી કપટ આચર્યું હતું, જેના પરિણામે અપીલકર્તા કપટના કારણે થયેલા વિલંબને અનુરૂપ ચુકવણી માટે નિર્ધારિત સમયની મુદતવૃદ્ધિ મેળવવા હકદાર બને છે અને પરિણામે તારીખ ૨.૮.૧૯૮૧ની નોટિસ દ્વારા કરાયેલ કરારનું રદકરણ ગેરકાયદેસર અને અમાન્ય છે કે કેમ—

(૪) વેચાણના કરાર હેઠળ વેચનાર રહેલા સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ની તપાસ ન કરવામાં આવવાને કારણે પ્રતિફળ અનુમાન દોરવું જોઈએ કે કેમ—

સંદર્ભ: પ્રશ્ન (૧)

૧૭. અપીલકર્તાનો દાવો છે કે તા. ૧૭.૧.૧૯૮૧ના વેચાણ કરારમાં સમય મૂળભૂત તત્ત્વ નથી. તે એવો દાવો કરે છે કે જ્યાં વેચાણકર્તાઓ ખરીદદારે તેમના માલિકી હક બાબતે સંતોષ પામે તે માટે માલિકીના દસ્તાવેજો આપવામાં નિષ્ફળ

જાય છે, અને ખરીદદાર કરારનું પાલન કરવા તૈયાર અને ઈચ્છુક હોય છે, ત્યાં વેચાણકર્તાઓ દ્વારા વેચાણ કરારનો અંત લાવવામાં આવવો ગેરકાયદેસર છે અને તે કરારભંગ સમાન છે. તેઓ રજૂ કરે છે કે વડી અદાલતે કરાર અધિનિયમ, ૧૮૭૨ની કલમ ૫૫ લાગુ કરવામાં નિષ્ફળતા દર્શાવી છે. કરાર અધિનિયમની કલમ ૫૫ તેવા કરારમાં, જેમાં સમય મૂળભૂત હોય, નિર્ધારિત સમયમાં પાલન કરવામાં નિષ્ફળતા થવાના પ્રભાવ વિષે વ્યવસ્થા કરે છે. ઉક્ત કલમ નીચે ઉતારવામાં આવે છે :

કલમ ૫૫. નિશ્ચિત સમયે પાલન કરવામાં નિષ્ફળતા થવાની અસર, તેવા કરારમાં જેમાં સમય મૂળભૂત હોય.-- જ્યારે કરારનો કોઈ પક્ષકાર નિર્ધારિત સમયે અથવા તે પહેલાં કોઈ નિશ્ચિત કાર્ય કરવા, અથવા નિર્ધારિત સમયે અથવા તે પહેલાં કેટલીક નિશ્ચિત બાબતો કરવા વચન આપે અને તેવું કાર્ય અથવા તેવી બાબતો નિર્ધારિત સમયે અથવા તે પહેલાં કરવામાં નિષ્ફળ જાય, ત્યારે જો પક્ષકારોની એવી મંજૂરી હોય કે સમય કરારનો મૂળભૂત તત્વ હોવો જોઈએ, તો એવો કરાર, અથવા તેનો જે ભાગ હજી સુધી પાલિત થયો નથી, વચનગ્રાહકની પસંદગી મુજબ રદ કરી શકાય એવો બની જાય છે. સમય મૂળભૂત ન હોય ત્યારે તેવી નિષ્ફળતાની અસર: જો પક્ષકારોની એવી મંજૂરી ન હોય કે સમય કરારનો મૂળભૂત તત્વ હોવો જોઈએ, તો એવું કાર્ય અથવા તેવી બાબતો નિર્ધારિત સમયે અથવા તે પહેલાં ન કરવામાં આવવાથી કરાર રદ કરી શકાય એવો

બનતો નથી; પરંતુ એવી નિષ્ફળતાને કારણે તેને થયેલ કોઈપણ નુકસાન માટે વચનગ્રાહક વચનદાતા પાસેથી વળતર મેળવવા હકદાર છે. સંમત સમય સિવાયના સમયે પાલન સ્વીકારવાની અસર: જો એવા કરારમાં, જે વચનદાતા દ્વારા સંમત સમયે પોતાનું વચન પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જવાને કારણે રદ કરી શકાય એવો બન્યો હોય, વચનગ્રાહક તેવા વચનનું પાલન સંમત સમય સિવાયના કોઈપણ સમયે સ્વીકારી લે, તો સંમત સમયે વચનના અપાલનથી થયેલ કોઈપણ નુકસાન માટે વચનગ્રાહક વળતરનો દાવો કરી શકશે નહીં, જો સુધી કે સ્વીકારના સમયે તે આવું કરવાની પોતાની મનસાની જાણ વચનદાતાને ન કરે.

ઉપરોક્ત કલમ તેવા કરારોમાં, જેમાં સમયનું પાલન અનિવાર્ય હોય, નિર્ધારિત સમયે કાર્યનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળતા થવાના પ્રભાવ વિષે વ્યવહાર કરે છે. કરારના પાલનના સંદર્ભમાં સમય કરારનું મૂળ તત્વ છે કે નહીં, તે પ્રશ્ન સામાન્ય રીતે અથવા તો સમગ્ર કરારના સંદર્ભમાં અથવા કરારની કોઈ ખાસ શરત કે ઉપબંધના સંદર્ભમાં, જેના ભંગ થયો હોય, વિચારણા માટે ઉપસ્થિત થઈ શકે છે. અચલ મિલકતના વેચાણ સંબંધિત કરારમાં જો વેચાણકર્તાની ચુકવણી માટે સમય નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યો હોય, પરંતુ વેચાણખતના અમલ અંગે એવો નિર્ધાર ન કરવામાં આવ્યો હોય, તો સમય માત્ર વેચાણકર્તાની ચુકવણીના સંદર્ભમાં જ કરારનું મૂળ તત્વ બનશે, વેચાણખતના અમલના સંદર્ભમાં

નહીં. સામાન્ય રીતે અચલ મિલકતોના વેચાણ સંબંધિત કરારોમાં સમયને કરારનું મૂળ તત્વ માનવામાં આવતો નથી, જો સુધી આવી મનશા કરારની સ્પષ્ટ શરતોમાંથી અથવા કરારની શરતો દ્વારા વ્યક્ત થયેલી પક્ષકારોની મનશામાંથી અનુમાનિત રીતે પ્રાપ્ત ન થાય.

૧૮. એન. શ્રીનિવાસ વિ. કુટુંબકરણ મશીન ટૂલ્સ લિ. [૨૦૦૯ (૫) એસ.સી.સી. ૧૮૨] માં આ અદાલત દ્વારા કરવામાં આવેલા આ નિરીક્ષણ પર આધાર રાખીને કે "અચલ મિલકત સંબંધિત કરારમાં, સમયને કરારનો મૂળભૂત તત્વ માનવામાં આવી શકતો નથી", અપીલકર્તાએ એવો તર્ક રજૂ કર્યો કે અચલ મિલકતના વેચાણ સંબંધિત તમામ કરારોમાં, પાલન માટે નિર્ધારિત સમય, ભલે તેને કરારનો મૂળભૂત તત્વ તરીકે સ્પષ્ટપણે દર્શાવવામાં આવ્યો હોય, તો પણ તેને કરારનો મૂળભૂત તત્વ નથી એમ જ વાંચવું પડે અને પરિણામે નિર્ધારિત સમય પહેલાં પાલન ન થવાને કારણે એવો કરાર રદયોગ્ય બનતો નથી. ઉક્ત નિર્ણયનું સાવધાનીપૂર્વક વાચન કરવાથી જણાશે કે જેના પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે તે વાક્ય (પરિચ્છેદ ૩૧ માં આવેલું) દેખીતે કાનૂની સ્થિતિનું નિવેદન નહોતું, પરંતુ તે મામલામાં અદાલત વિચારણા હેઠળ રહેલા કરાર અંગે, તેની શરતોના સંદર્ભમાં, હકીકતો પરથી ઉપજેલ નિષ્કર્ષ હતું. વાસ્તવમાં, કાનૂની સ્થિતિનો ઉદ્દેશ ઉક્ત નિર્ણયના પરિચ્છેદ ૨૭ માં ભિન્ન રીતે કરવામાં આવ્યો છે, આ મુજબ:

૨૭. સ્થાવર મિલકતના વેચાણ માટેના કરારમાં, સામાન્ય રીતે એવો અનુમાન કરવામાં આવે છે કે સમય કરારનું મૂળ તત્વ નથી. તે બાબતે સ્પષ્ટ શરત હોય તો પણ, ઉપરોક્ત અનુમાનનું ખંડન થઈ શકે છે. કરારમાં સમય મૂળ તત્વ હતો કે નહીં તે નિર્ધારિત કરવા માટે, કરારની જ શરતો અને નિયમોનો સંદર્ભ લેવો વધુ યોગ્ય ગણાય છે.

૧૯. આ અદાલતની બંધારણીય પીઠે ચંદ રાણી વિ. કમલ રાણી [૧૯૯૩ (૧) એસ.સી.સી. ૫૧૯] મામલે આપેલા નિર્ણય પરથી કાનૂની સ્થિતિ સ્પષ્ટ થાય છે, જેમાં આ અદાલતે સિદ્ધાંત આ રીતે દર્શાવ્યો હતો:

અચલ સંપત્તિના વેચાણના કેસમાં સમયને કરારનું સારતત્વ ક્યારેય માનવામાં આવતું નથી, એવો એક સુસ્થાપિત સિદ્ધાંત છે. વાસ્તવમાં, સમય કરારનું સારતત્વ છે તેવી બાબત વિરુદ્ધ એક અનુમાન રહેલું છે. આ સિદ્ધાંત કોઈપણ રીતે ઇંગ્લેન્ડમાં પ્રચલિત સિદ્ધાંતથી ભિન્ન નથી. સ્થાવર મિલકતના વેચાણ માટેના કરારના વિશિષ્ટ પાલનના કેસમાં પક્ષકારોના અધિકારોને નિયંત્રિત કરતા સમતાના કાયદા હેઠળ, કાયદો શબ્દશઃ લખાણને નહીં પરંતુ કરારના તાત્પર્યને જોતો હોય છે. કરારની શરતો હેઠળ પક્ષકારોએ પૂર્ણતા કયા નિશ્ચિત સમયમર્યાદામાં થવાની હતી તે દર્શાવ્યું હોય, તો પણ વાસ્તવમાં અને તાત્વિક રીતે તેનું ઉદ્દેશ્ય એ હતું કે તે વાજબી સમયની અંદર પૂર્ણ થવું જોઈએ કે નહીં, તે નિર્ધારિત કરવાનું

રહે છે. સમયને કરારનું સારતત્વ બનાવવાનો આશય સ્પષ્ટ અને અસંદિગ્ધ ભાષામાં વ્યક્ત કરાયેલો હોવો આવશ્યક છે.

આ અદાલતના ગોમતિનાયગમ પિલાઈ વિ. પદ્માનિસ્વામી નાદર [૧૯૬૭ (૧) એસસીઆર ૨૨૭] અને ગોવિંદ પ્રસાદ ચતુર્વેદી વિ. હરિ દત્ત શાસ્ત્રી [૧૯૭૭ (૨) એસસીસી ૫૩૯] ના અગાઉના નિર્ણયો પર આધાર રાખીને, આ અદાલતે આગળ એમ પણ ઠરાવ્યું હતું કે કરારનું પાલન કયા ગાળામાં કરવાનું છે તેની નિશ્ચિતી કરવાથી માત્ર સમય સંબંધિત શરત કરારનો મૂળભૂત તત્વ બની જતી નથી. જ્યાં કરાર સ્થાયર મિલ્કતના વેચાણને લગતો હોય, ત્યાં સામાન્ય રીતે એવું અનુમાન કરવામાં આવશે કે સમય કરારનો મૂળભૂત તત્વ નથી. ત્યારબાદ આ અદાલતે ઠરાવ્યું કે સમય કરારનો મૂળભૂત તત્વ ન હોય તો પણ, અદાલત એ અનુમાન કરી શકે છે કે તેનું પાલન વાજબી સમયમાં થવું જોઈએ : (૧) કરારની સ્પષ્ટ શરતોમાંથી; (૨) મિલ્કતના સ્વરૂપમાંથી; અને (૩) આસપાસની પરિસ્થિતિઓમાંથી, જેમ કે ઉદાહરણરૂપે, કરાર કરવા પાછળનો હેતુ. તેમ છતાં, સમયને કરારનો મૂળભૂત તત્વ ગણવાનો ઈરાદો એવી પરિસ્થિતિઓ દ્વારા પણ સાબિત થઈ શકે છે, જે જમીનના વેચાણ સંબંધિત કરારમાં સમય મૂળભૂત તત્વ નથી એવા સામાન્ય અનુમાનને દૂર કરવા માટે પૂરતી મજબૂત હોય. ચંદ રાણી મામલામાં, વેચાણ કરારની કલમ (૧) મુજબ બાકી પ્રતિફળ નીચે મુજબ ચૂકવવાનું

હતું: "રૂ.૯૮,૦૦૦/- બીજી પક્ષકાર દ્વારા પ્રથમ પક્ષકારને માત્ર દસ દિવસની અંદર ચૂકવવામાં આવશે અને બાકીની રૂ.૫૦,૦૦૦ વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણીના સમયે....". આ અદાલતે નીચે મુજબના તર્કના આધારે એમ ઠરાવ્યું કે રૂ.૯૮,૦૦૦ની ચુકવણી બાબતે સમય મૂળભૂત તત્વ હતો:

પુરાવાની મૂળવણી પરથી એ પણ સ્પષ્ટ થાય છે કે તળિયાના માળે આવેલ એક ઓરડાનો ખાલી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ફરીયાદી આ રકમ ચૂકવવા તૈયાર નહોતો. જિરહમાં એવું નિવેદન આપવામાં આવ્યું હતું કે આવકવેરા મુક્તિ પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત ન થયું હોવાથી રૂપિયા ૯૮,૦૦૦ ની રકમ ચૂકવવામાં આવી નહોતી. સંપત્તિ ગીરણમુક્ત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ચૂકવણી કરવામાં આવશે નહીં. જો આવો વલણ હતો, તો એ સ્પષ્ટ છે કે ફરીયાદી આ ચૂકવણી કરવાની પૂર્વશરત તરીકે કબજાની સોંપણી પર આગ્રહ રાખતો હતો. વેચાણ પૂર્ણ કરવા માટે આવકવેરા પ્રમાણપત્ર માત્ર આવશ્યક હતું. સામાવાળાની તરફથી રહેલી આ જવાબદારીઓના આધારે રૂપિયા ૯૮,૦૦૦ ની ચૂકવણી માટે આગ્રહ કેવી રીતે રાખી શકાય તે અમે સમજી શકતા નથી. તેથી, અમે એવો નિષ્કર્ષ કરીએ છીએ કે, ભલે અચલ સંપત્તિના વેચાણના પ્રકરણમાં કાનૂનની સામાન્ય માન્યતા મુજબ સમય કરારનો

મર્મભૂત તત્વ ન હોય, તેમ છતાં વાદકારની કલમ (૧) હેઠળ પક્ષકારોએ સમયને કરારનો મર્મભૂત તત્વ બનાવવાનો આશય રાખ્યો હતો.

બાકી પ્રતિફળની ચુકવણી માટે નિર્ધારિત સમયને કરારનું મૂળ તત્વ બનાવવાનો આશય, જ્યાં એવો આશય સ્પષ્ટ શરતોમાંથી અથવા કરારમાં દર્શાવેલ વેચાણની આવશ્યકતા ઊભી કરનાર પરિસ્થિતિઓમાંથી સ્પષ્ટ જણાય, ત્યાં માનવામાં આવશે કે તે કરારનું મૂળ તત્વ છે. ઉદાહરણ તરીકે, જો વેચનાર વેચાણના કરારમાં વેચાણનું કારણ અને ચુકવણી માટે નિર્ધારિત સમયને કરારનું મૂળ તત્વ ઠરાવવાનો કારણ જાહેર કરે, એટલે કે, માનો કે નિશ્ચિત તારીખ પહેલાં કોઈ ચોક્કસ ઋણની પરતફેર કરવાની જરૂર હોય, અથવા કોઈ તાત્કાલિક સમયમર્યાદિત જરૂરિયાત (માનો કે કુટુંબના સભ્યના વૈધકીય અથવા શૈક્ષણિક ખર્ચ) પૂર્ણ કરવાની હોય, તો ચુકવણી માટે નિર્ધારિત સમયને કરારનું મૂળ તત્વ માનવામાં આવશે. પૈસાની નિર્ધારિત સમયમર્યાદામાં તાત્કાલિક જરૂરિયાત કરારમાં દર્શાવવામાં આવી ન હોય તો પણ, જો વપરાયેલા શબ્દો પક્ષકારોના એવા આશયને સ્પષ્ટ રીતે દર્શાવે કે ચુકવણીના સંદર્ભમાં સમયને કરારનું મૂળ તત્વ બનાવવાનો તેમનો ઇરાદો હતો, તો સમયને કરારનું મૂળ તત્વ માનવામાં આવશે.

૨૦. આ કેસમાં સમય કરારનો મર્મ હતો કે નહીં તે જાણી કાઢવા માટે હવે આપણે વેચાણના કરારની શરતો પર વિચાર કરીએ. વેચાણના માનક કરારોમાં સામાન્ય રીતે કરારના અમલ સમયે બચાનાની જમા રકમ અથવા એડવાન્સની ચુકવણી તથા વેચાણ દસ્તાવેજના અમલ/નોંધણી સમયે બાકી પ્રતિફળની ચુકવણી માટે જોગવાઈ કરવામાં આવતી હોય છે. વિપરીત કરાર ન હોય ત્યારે, ખરીદદારે વેચાણ પૂર્ણ કરવાની વેળા અને સ્થળે જ બાકી પ્રતિફળ રજૂ કરવાની બાધ્યતા હોય છે [ટૂંકમાં ‘ટીપી અધિનિયમ’ તરીકે ઓળખાતા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૫૫(૫) ની ખંડ (બી) જુઓ]. આ કેસમાં અમને જણાય છે કે બાકી કિંમતની ચુકવણી સંબંધિત શરતો (ખંડ ૪, ૫ અને ૬) ને વેચાણ દસ્તાવેજના અમલ સંબંધિત શરત (ખંડ ૭) થી જુદી પાડવાનો સચેત પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો છે અને બાકી વેચાણ પ્રતિફળની ચુકવણી અંગે જ સમયને કરારનો મર્મ બનાવવામાં આવ્યો છે. તે ઉપરાંત, સ્પષ્ટ સંકેત એવો પણ છે કે બાકી કિંમતની ચુકવણી સંબંધિત શરતો બાબતે સમય કરારનો મર્મ રહેશે, પરંતુ વેચાણ દસ્તાવેજના અમલ બાબતે સમય કરારનો મર્મ નહીં રહે. બાકી કિંમતની ચુકવણી માટે સમયને કરારનો મર્મ બનાવવાનો આશય નીચે મુજબ સ્પષ્ટ થાય છે : (એ) ખંડ ૪ મુજબ બાકી પ્રતિફળ ત્રણ હપ્તામાં ચુકવવાનું હતું, એટલે કે રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦ રૂ.૨.૧૯૮૧ સુધીમાં અથવા તે પહેલાં; રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦ રૂ.૪.૧૯૮૧ સુધીમાં અથવા તે પહેલાં; અને રૂ. ૭૫,૦૦૦ રૂ.૫.૧૯૮૧ સુધીમાં અથવા તે પહેલાં; (બી) ખંડ ૫ સ્પષ્ટ કરે છે કે ઉપરોક્ત

કોઈપણ ચુકવણીની તારીખ પછીથી રજા તરીકે જાહેર કરવામાં આવે, તો ત્યારબાદનો તાત્કાલિક કાર્યકારી દિવસ ચુકવણીની તારીખ ગણાશે. આથી સ્પષ્ટ થાય છે કે ચુકવણી નિર્ધારિત તારીખોએ જ થવી જોઈએ એવો સ્પષ્ટ આશય હતો અને ચૂકવવાની નિર્ધારિત તારીખ રજા જાહેર થયેલી હોય તે સિવાય એક દિવસનો વિલંબ પણ માન્ય નહોતો; (સી) ખંડ ૬ વિશિષ્ટ રીતે નિર્ધારિત કરે છે કે નિયત તારીખોએ ચુકવણી કરવી એ કરારનો મર્મ છે અને ખરીદદારની તરફથી નિષ્ફળતા થાય તો વેચનારાઓ કરાર રદ કરશે.

૨૧. બીજી બાજુ, જો આપણે વેચાણની પરિપૂર્ણતા સંબંધિત શરતો તરફ નજર કરીએ, તો વેચાણ પૂર્ણ કરવા બાબતે સમયને કરારનો મૂળ તત્વ બનાવવાનો આશય ન હતો તેવો સ્પષ્ટ સંકેત મળે છે. કલમ ૩ માં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે વેચાણખતનું અમલીકરણ બીજી પક્ષકાર (ખરીદનાર) ને જમીનોના હકશીર્ષક તથા તેમ જ કોઈ બોજા-બાધા ન હોવા અંગે સંતોષ થાય તેના પર નિર્ભર રહેશે. નોંધપાત્ર વાત એ છે કે ઉક્ત કલમમાં એવું કહેવામાં આવેલ નથી કે બાકીની પ્રતિફળ રકમની ચુકવણી ખરીદનારને હકશીર્ષક અથવા નિર્ભારિતતા અંગે સંતોષ થાય તેના પર નિર્ભર રહેશે. કલમ ૭ માં જોગવાઈ છે કે વેચાણખત ખરીદનારની સગવડ મુજબ, અને જ્યારે તે ઇચ્છે ત્યારે, તેના પોતાના નામે અથવા તેના નિમિત્ત વ્યક્તિ કે નિમિત્ત વ્યક્તિઓના નામે અમલમાં મૂકવામાં આવશે. કલમ ૧૨ માં જોગવાઈ છે કે જો બીજી પક્ષકાર (ખરીદનાર) ને

મિલ્કતોનું હકશીર્ષક અસંતોષકારક અથવા અસ્વીકાર્ય જણાય, તો વેચાણ પૂર્ણ ન કરવાની તેની મનશા વિશે વેચનારાઓને નોટિસ આપવામાં આવશે અને આવી સ્થિતિમાં, જો વેચનારાઓ પોતાના હકશીર્ષક અંગે ખરીદનારને સંતોષ આપી ન શકે, તો વેચનારાઓએ તે તારીખથી ત્રણ મહિનાની અંદર તે સમય સુધી ખરીદનાર દ્વારા અગ્રિમ આપવામાં આવેલી તમામ રકમ ખરીદનારને ચુકવવાની રહેશે. તેથી કલમ ૧૨ પરથી પણ સ્પષ્ટ થાય છે કે નિર્ધારિત ચૂકવણી-તારીખોએ બાકી વેચાણકિંમતની ત્રણ હપ્તામાં થનારી ચુકવણીઓ હકશીર્ષકની વધુ તપાસ અથવા હકશીર્ષક અંગે ખરીદનારના સંતોષ પર નિર્ભર નહોતાં. સ્પષ્ટ છે કે ખરીદનારે દસ્તાવેજોની જે પ્રાથમિક તપાસ કરી હતી તેના આધારે તેણે કોઈ શરત વિના રૂ.૧,૦૦,૦૦૦ની રકમ રૂ.૨.૧૯૮૧ના રોજ અથવા તે પહેલાં; રૂ.૧,૦૦,૦૦૦ની રકમ રૂ.૪.૧૯૮૧ના રોજ અથવા તે પહેલાં અને રૂ.૭૫,૦૦૦ની રકમ રૂ.૫.૧૯૮૧ના રોજ અથવા તે પહેલાં, એમ ત્રણ હપ્તામાં ચૂકવવા સંમતિ આપી હતી; અને જો ત્યારબાદ ખરીદનાર હકશીર્ષકથી સંતોષ પામતી ન હોય અથવા હકશીર્ષક તેને અસ્વીકાર્ય જણાય અને તેણે પોતાની અસંતોષની જાણ કર્યા પછી પણ વેચનારાઓ તેને તેમના હકશીર્ષક અંગે સંતોષ આપી ન શકે, તો વેચનારાઓએ કરવામાં આવેલી તમામ ચુકવણીઓ ત્રણ મહિનાની અંદર પરત આપવાની હતી. આ રીતે, કરારમાં સ્પષ્ટ અને નિર્વિવાદ રીતે જણાવવામાં આવ્યું છે કે બાકી કિંમતી રકમની ચુકવણી

બાબતે સમય કરારનું મૂળ તત્વ હતો અને આવી ચુકવણી હકશીર્ષક અંગે ખરીદનારના સંતોષ પર નિર્ભર નહોતી.

૨૨. ઉપરોક્તથી ભિન્ન રીતે, વાદિનીએ પોતાની સાક્ષીમાં નીચે દર્શાવેલ પ્રશ્નો અને જવાબો દ્વારા સ્વીકાર્યું હતું કે કરારના પાલન માટેનો સમય કરારનો મૂળભૂત તત્વ હતો :

પ્રશ્ન : નિયત તારીખે ચુકવણી કરવી અને દ્વિતીય પક્ષ તરફથી નિષ્ફળતા થવા પામે તે સ્થિતિમાં, પ્રથમ પક્ષ કરાર રદ કરશે. શું આ કરારમાં છે કે નથી—

જવાબ. હા. તારીખો અને શીર્ષક મહત્વપૂર્ણ છે.

પ્રશ્ન : શું તમને ખબર છે કે આ કરારમાં સર્વત્ર એક બાબત સ્પષ્ટ કરવામાં આવી છે કે સમય આ કરારનો મૂળભૂત તત્વ છે —

જવાબ: હા. કરારમાં સમય મૂળભૂત તત્વ છે અને કરારનામામાં માલિકી હક પણ સાબિત થવો આવશ્યક છે.

તેના પુરાવાથી એ પણ દર્શાય છે કે, બેંક પાસબુક પરથી સ્પષ્ટ થતું હતું તેમ, તા. ૬.૪.૧૯૮૧ના રોજ બાકી ભરપાઈરૂપે ચૂકવવાના રૂપિયા ૭૫,૦૦૦ અને તા. ૩૦.૫.૧૯૮૧ના રોજ ચૂકવવાના રૂપિયા ૭૫,૦૦૦/- ચૂકવવા માટે તેની પાસે દેખીતી રીતે નાણાં ઉપલબ્ધ ન

હતાં. તેથી એવું સંભવિત હતું કે, કરાર અનુસાર પોતાની ફરજ બજાવવા માટે તૈયાર ન હોવાને કારણે, અપીલકર્તાએ કરારની શરતોમાં ફેરફાર થયાનો એક બનાવટી દાવો ઊભો કર્યો હતો. વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે અને વિભાગીય પીઠે એકસરખું તારણ નોંધ્યું છે કે સમય કરારનો મૂળભૂત તત્વ હતો અને અપીલકર્તાએ જેવો આક્ષેપ કર્યો છે તેમ કરારની શરતો અંગે કોઈ ફેરફાર સ્વીકારવામાં આવ્યો ન હતો. અપીલકર્તા આવા તારણોને પલટાવવા આવશ્યક બને તેવી કોઈ સામગ્રી રજૂ કરવામાં અસમર્થ છે. તેથી એવું ધારણ કરવું પડે કે વેચાણના કરારની કલમો (૪), (૫) અને (૬)માં ચૂકવણી બાબતે નિર્ધારિત કરાયેલ સમય કરારનો મૂળભૂત તત્વ હતો અને અપીલકર્તાએ તેનો પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જતાં સામાવાળાઓ દ્વારા કરાર રદ કરવો ન્યાયસંગત હતો. ભવિષ્યના વિચાર માટેના સિદ્ધાંત “સમય મૂળભૂત તત્વ નથી” અંગે એક પ્રાસંગિક નોંધ

૨૩. એ નોંધવું થોડું રસપ્રદ છે કે અચળ મિલકતોને લગતા કરારો અને અન્ય કરારો વચ્ચેનો ભેદ કરાર અધિનિયમની કલમ ૫૫ દ્વારા (અથવા કરાર અધિનિયમ અથવા વિશિષ્ટ રાહત અધિનિયમ, ૧૯૬૩ ની અન્ય કોઈ જોગવાઈઓ દ્વારા) કરવામાં આવ્યો નહોતો. ભારતમાં અદાલતોએ ઓગણીસમી સદી દરમિયાન વિકસિત થયેલા અંગ્રેજી કાયદાને અનુસરીને ઉક્ત ભેદ સ્થાપિત

કર્યો હતો. આ અદાલતે એવું ઠરાવ્યું હતું કે અચળ મિલકતોને લગતા કરારોમાં સમય કરારનો મૂળભૂત તત્ત્વ નથી; અને નિર્ધારિત અવધિની અંદર કરારના પાલનમાં ચૂક થઈ હોવા છતાં, પક્ષકારોની સ્પષ્ટ શરત, મિલકતનું સ્વરૂપ અને આસપાસની પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં લેતાં આવી રાહત આપવી અસમાનતાપૂર્ણ ન હોય તો, સામાન્ય રીતે વિશિષ્ટ પાલનની રાહત મંજૂર કરવામાં આવશે. [જુઓ ગોમતિનાયગમ પિલ્લૈ (ઉપરોક્ત), ગોવિંદ પ્રસાદ ચતુર્વેદી (ઉપરોક્ત) અને ઇન્દિરા કૌર વિ. શિઓ લાલ કપૂર - ૧૯૮૮ (૨) એસ.સી.સી. ૧૮૮ તથા ચંદ રાણી (ઉપરોક્ત), જેમાં જામશેદ ખોદારામ ઈરાની વિ. બુરજોર્જ ધુંજીભાઈ - એ.આઈ.આર. ૧૯૧૫ પી.સી. ૮૩ માં પ્રિવી કાઉન્સિલના નિર્ણય અને અન્ય કેસોને અનુસરવામાં આવ્યા હતા]. નિશ્ચિતરૂપે, ચંદ રાણીમાં બંધારણીય પીઠે ઉપરોક્ત દૃષ્ટિકોણથી થોડો ભિન્ન અભિગમ અપનાવ્યો હતો.

૨૪. અચલ મિલકત સંબંધિત કરારોમાં સમય મૂળ તત્ત્વ નથી એવો સિદ્ધાંત તેવા યુગમાં વિકસ્યો હતો જ્યારે અચલ મિલકતોનું બજારમૂલ્ય સ્થિર હતું અને કેટલાંક વર્ષો દરમિયાન પણ તેમાં કોઈ નોંધપાત્ર ફેરફાર થતો ન હતો (અને ત્યારબાદ, મૂલ્ય સ્થિર રહેવું બંધ થયું હોવા છતાં, તેનો યાંત્રિક રીતે અનુસરણ કરવામાં આવ્યું). પરિણામે, કરારના પાલન માટે કરારમાં નિર્ધારિત સમયને મહત્વપૂર્ણ માનવામાં આવતો ન હતો, અથવા કોઈપણ સ્થિતિમાં, કરાર કઈ વાજબી

અવધિમાં પૂર્ણ થવો જોઈએ તેનો માત્ર સંકેતરૂપ માનવામાં આવતો હતો. એવો અનુમાન રાખવામાં આવતો હતો કે વિશિષ્ટ પાલનનો હુકમ આપવાથી વેચનાર-સામાવાળાને આર્થિક રીતે હાનિ નહીં થાય, કારણ કે કરાર થોડા મહિના બાદ અમલમાં મૂકવામાં આવે તો પણ મિલકતના બજારમૂલ્યમાં ખાસ તફાવત ન રહે. ભારતમાં, વિસમી સદીના પ્રથમ અર્ધભાગમાં, જ્યારે તુલનાત્મક રીતે મોંઘવારી બહુ ઓછી હતી, ત્યારે આ સિદ્ધાંત યોગ્ય જણાતો હતો. વિસમી સદીના તૃતીય ચતુર્થાંશે કિંમતોમાં અત્યંત ધીમો પરંતુ સતત વધારો જોયો. પરંતુ વિસમી સદીના અંતિમ ચતુર્થાંશની શરૂઆતથી ભારે પરિવર્તન આવ્યું. મોંઘવારી બેફામ રીતે વધી છે અને અચલ મિલકતોના ભાવ ઝડપી અને અતિશય પ્રમાણમાં વધી ગયા છે. મિલકતોના બજારમૂલ્યો હવે સ્થિર કે સમતોલ રહ્યા નથી. અમે ઈ.સ. ૧૯૭૫માં એક રૂપિયાની તુલનાત્મક ખરીદ શક્તિ અને વર્તમાન સમયની ખરીદ શક્તિ, તેમજ તે સમયથી અત્યારે સુધી અચલ મિલકતોના મૂલ્યમાં થયેલા તેજ વધારા અંગે ન્યાયિક નોંધ લઈ શકીએ છીએ. એવું કહેવું કોઈ અતિશયોકિત નહીં બને કે શહેરોમાં આશરે ૧૯૭૫ થી ૧૯૮૦ દરમિયાન એક લાખ જેટલી કિંમત ધરાવતી મિલકતોની કિંમત હવે એક કરોડ કે તેથી વધુ હોઈ શકે છે.

૨૫. આ આર્થિક પરિવર્તનથી ઊભી થયેલી વાસ્તવિકતાને વિશિષ્ટ પાલન સંબંધિત કેસોનો નિર્ણય કરતી વખતે સતત અવગણવામાં આવી શકે નહીં. કિંમતોમાં થયેલો તીવ્ર વધારો એવી પરિસ્થિતિ છે કે જ્યાં ખરીદદારે સંમત

અવધિમાં વેચાણ પૂર્ણ કરવા માટે પગલાં લીધા ન હોય, અને વિક્રેતા કોઈ વિલંબ અથવા અપાલન માટે જવાબદાર ન હોય, ત્યાં વિશિષ્ટ પાલનનો ઉપશમ આપવો અસમાનતાપૂર્ણ બને છે. અચલ સંપત્તિ સંબંધિત કરારોના પાલનમાં સમય મૂળભૂત તત્વ નથી, એવા સિદ્ધાંતનો આશરો લઈ ખરીદદાર હવે પોતાના વિલંબ, ઉપેક્ષા, ભંગ અને 'અતૈયારી'ને ઢાંકી શકશે નહીં. ઊંચી મોંઘવારી અજાણી હતી એવા યુગના તે નજિરો, જેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે અચલ સંપત્તિ બાબતે કરારમાં સમય મૂળભૂત તત્વ નથી, હવે કદાચ લાગુ ન પડે; તે માટે નહીં કે તેમાં પ્રતિપાદિત સિદ્ધાંત અસ્થિર અથવા ભૂલસભર છે, પરંતુ કારણ કે જે પરિસ્થિતિઓમાં ઉક્ત સિદ્ધાંત વિકસિત થયો હતો, તે હવે અસ્તિત્વમાં નથી. અચલ સંપત્તિના ભાવોમાં આજે જે દોડતા વધારા થાય છે, તેમાં એવું માનવું કે વેચાણ કિંમતના કહો તો આશરે ૧૦% જેટલી બચાન રકમ લેનાર અને પાલન માટે ત્રણ મહિના અથવા ચાર મહિના જેટલી અવધિ પર સંમત થયેલ વિક્રેતાનો એવો ઈરાદો ન હતો કે સમય મૂળભૂત તત્વ હોવો જોઈએ, તો તે તેની સાથે ફૂર ઉપહાસ સમાન થશે અને તેના પરિણામે અન્યાય થશે. આ દુર્દશામાં વધુ વધારો એ છે કે વિશિષ્ટ પાલન સંબંધિત કેસોના નિકાલમાં વિલંબ થાય છે, કારણ કે તેમાંથી ઊભા થયેલા દાવાઓ અને અપીલો સામાન્ય રીતે અંતિમતા પ્રાપ્ત કરવામાં બે થી ત્રણ દાયકાનો સમય લે છે. પરિણામે, એક લાખ રૂપિયામાં સંપત્તિ વેચવા સંમત થયેલ અને રૂ. દસ હજાર અગ્રિમ તરીકે પ્રાપ્ત કરનાર માલિકને, પચીસ વર્ષ બાદ, બાકી રહેલી રૂ. નેવું હજાર રકમ મેળવી વેચાણ

દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત કરવા માટે બાધ્ય થવું પડી શકે, જ્યારે સંપત્તિનું મૂલ્ય વધીને એક કરોડ રૂપિયા થયું હોય.

૨૬. હવે આ સારી રીતે સ્થિર થયેલું છે કે જે કાયદાઓ બનાવવામાં આવ્યા ત્યારે વાજબી અને માન્ય હોઈ શકે, તેઓ સમય પસાર થવાથી અને પરિણામે પરિસ્થિતિઓમાં પરિવર્તન થવાથી મનસ્વી અને અવાજબી બની શકે છે.

૨૬.૧) રત્તન આર્ય વિ. સ્ટેટ ઓફ તમિલનાડુ – (૧૯૮૬) ૩ એસસી ૩૮૫ માં, આ અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું:

અમે અહીં એ પણ નોંધવું જોઈએ કે, ૧૯૭૩માં જ્યારે કલમ ૩૦(૨)માં સુધારો કરીને રહેણાંક ઇમારતોના ભાડૂતોને અધિનિયમનું રક્ષણ માગવાનો હક પ્રાપ્ત થાય તે માટે ચુકવવાના ભાડા પર રૂ. ૪૦૦ની મર્યાદા મૂકવામાં આવી હતી, ત્યારે તેની માટે જે કંઈ ન્યાયસંગતતા રહી હોય, સમયના વ્યતીત થવાથી તે મર્યાદા સંપૂર્ણપણે અવાસ્તવિક બની ગઈ છે. દેશભરમાં, ખાસ કરીને શહેરી વિસ્તારોમાં, ભાડામાં થયેલા અસાધારણ અને અનેકગણા વધારાનો ન્યાયિક નોંધ લેવાનો અમને અધિકાર છે. આજે આ સર્વવિદિત બાબત છે કે ૧૯૭૩માં પ્રતિ મહિને રૂ. ૪૦૦માં જે નિવાસસ્થાન શક્યતઃ મળી શકતું હતું, તે આજે ઓછામાં ઓછું પાંચ ગણું વધુ ખર્ચાળ બન્યું હશે. રોજિંદા સર્વત્ર ભાડામાં થતા વધારાના આ સમયમાં, ૧૯૭૩માં કલમ ૩૦(૨) દ્વારા મૂકવામાં આવેલી એવી

કોઈપણ મર્યાદા આજે સંપૂર્ણપણે કૃત્રિમ અને અસંગત ગણાય તેવી જ છે. આ અદાલતે મોટર જનરલ ટ્રેડર્સ વિ./સ્ટેટ ઓફ એ.પી. (૧૯૮૪) ૧ એસ.સી.સી. ૨૨૨ માં ઠરાવ્યા મુજબ, અધિનિયમના પ્રારંભ સમયે જે જોગવાઈ સંપૂર્ણપણે માન્ય હતી તે જોગવાઈને પછીથી અસંવિધાનિકતાના આધારે પડકારી શકાય છે અને તે આધાર પર રદ પણ કરી શકાય છે. જે કાયદેસર જોગવાઈ ક્યારેય સંપૂર્ણપણે માન્ય હતી, તે સમય જતાં ભેદભાવપૂર્ણ બની શકે છે અને અનુચ્છેદ ૧૪નું ઉલ્લંઘન કરતી હોવાના આધારે પડકારપાત્ર બની શકે છે.

(ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે)

૨૬.૨) માલ્પે વિશ્વનાથ આચાર્ય વિ./સ્ટેટ ઓફ મહારાષ્ટ્રા - (૧૯૯૮) ૨ એસ.સી.સી. ૧ માં, આ અદાલતની ત્રણ ન્યાયાધીશોની ખંડપીઠે બૉમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ એન્ડ લૉજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ અધિનિયમ, ૧૯૪૭ ની કલમો ૫(૧૦)(બી), ૭, ૯(૨)(બી) અને ૧૨(૩) હેઠળ, ૧.૯.૧૯૪૦ ના રોજના અથવા પ્રથમ ભાડે આપ્યાની તારીખના ભાડાને સ્થિર રાખીને અથવા તેની મર્યાદા બાંધીને માનક ભાડું નક્કી કરવાની માન્યતા પર વિચાર કર્યો હતો. આ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવાની ઉક્ત પ્રક્રિયા, જે કાયદો બનાવવામાં આવ્યો ત્યારે વાજબી હતી, તે મોંઘવારીને કારણે કિંમતોમાં સતત વધારો અને

સમયગાળા સાથે નાણાંના મૂલ્યમાં અનુરૂપ ફેરફારના દૃષ્ટિકોણે મનસ્વી અને અવાજબી બની ગઈ. આ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે:

જ્યાં સુધી રેન્ટ કંટ્રોલ અધિનિયમ જેવી સામાજિક કાયદાકીય વ્યવસ્થાનો પ્રશ્ન છે, ત્યાં સુધી કાયદાએ પરસ્પર વિરુદ્ધ હિતો વચ્ચે સમતોલન સાધવું જોઈએ અને તે સર્વ માટે ન્યાયસંગત થવાનો પ્રયત્ન કરવો જોઈએ. કાયદો કોઈ એક પક્ષ માટે અન્યાયી ન હોવો જોઈએ અને સમાજના બીજા કોઈ વર્ગને અસંગત પ્રમાણમાં લાભ અથવા સંરક્ષણ આપતો ન હોવો જોઈએ. જ્યારે નિવાસની સુવિધાની અછત હોય ત્યારે ભાડૂતોનું શોષણ ન થાય તેની ખાતરી કરવા માટે તેમને કંઈક સંરક્ષણ આપવું ઇચ્છનીય જ નહીં પરંતુ આવશ્યક પણ છે. તે જ સમયે, એવો કાયદો સમયાંતરે પુનર્વિચારાધીન થવો જોઈએ જેથી જે લાભ આપવાનો હેતુ હતો તે કરતાં અસંગત પ્રમાણમાં વધુ મોટો લાભ ભાડૂતોને ન મળે..... તમામ તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં લેતાં, અમને જરાય શંકા નથી કે પ્રમાણભૂત ભાડાના નિર્ધારણ અને નિશ્ચિતીકરણ સંબંધિત બોમ્બે ભાડા અધિનિયમની હાલની જોગવાઈઓને હવે વધુ સમય સુધી વાજબી ગણાવી શકાય તેવી નથી.....

ઉક્ત નિર્ણયોનું, વિધિઓના સંદર્ભે આધારભૂત સિદ્ધાંત, એ જ તર્ક અનુસાર, અદાલતોના નિર્ણયો પર પણ લાગુ પડશે.

૨૭. અચલ સંપત્તિ સંબંધિત કરારોમાં સમય કરારનો મૂળભૂત તત્ત્વ નથી કે કેમ, તે પ્રશ્ન સંબંધિત યોગ્ય દૃષ્ટિકોણ આ અદાલતે કે.એસ. વિધાનાદ્યમ અને અન્ય વિ. વૈરાવન - (૧૯૯૭) ૩ એસ.સી.સી. ૧ માં (જીવન રેડ્ડી જે., જેઓ સંયોગવશાત્ ચંદ્ર રાણીના બંધારણીય પીઠના સભ્ય પણ હતા, દ્વારા) દર્શાવ્યો છે. આ અદાલતે નિરીક્ષણ કર્યું હતું:

ભારતની અદાલતો દ્વારા, અંગ્રેજીના કેટલાક પ્રારંભિક નિર્ણયોનું અનુસરણ કરતાં, સતત એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે અચલ સંપત્તિ સંબંધિત વેચાણના કરારના મામલામાં, જો તે બાબત માટે વિશેષ રીતે જોગવાઈ કરવામાં આવી ન હોય તો સમય કરારનો મૂળભૂત તત્ત્વ ગણાતો નથી. ભારતમાં શહેરી મિલ્કતોના મામલામાં, એ સુવિદિત છે કે છેલ્લા કેટલાક દાયકાઓથી — વિશેષ કરીને ૧૯૭૩ પછી — તેમની કિંમતોમાં તીવ્ર વધારો થતો રહ્યો છે.અમે આ વાસ્તવિકતા પ્રત્યે અજાણ રહી શકીએ એમ નથી અને વાસ્તવિકતા એ છે કે શહેરી મિલ્કતોના મૂલ્યોમાં સતત અને અવિરત વધારો થયો કરે છે — જેનો ઉદ્ભવ ગ્રામ્ય વિસ્તારોમાંથી શહેરી કેન્દ્રોમાં લોકોના વિશાળ પાયે સ્થળાંતર અને મોંઘવારીથી થાય છે. ખરેખર, અમને એવું માનવાની વૃત્તિ થાય છે કે અચલ સંપત્તિના મામલામાં સમય કરારનો મૂળભૂત તત્ત્વ નથી એવો અદાલતો દ્વારા વિકસાવાયેલ નિયમનો કડક અમલ — જે એ સમયમાં વિકસ્યો હતો જ્યારે કિંમતો અને મૂલ્યો સ્થિર હતા અને મોંઘવારી અજાણી

હતી — તેને, જો તેમાં ફેરફાર ન પણ કરવામાં આવે, તો પણ ખાસ કરીને શહેરી અચલ મિલ્કતોના મામલામાં શિથિલ કરવાની જરૂર છે. હવે આવું કરવા માટે યોગ્ય સમય આવી ગયો છે.

(ભારારોપ આપવામાં આવ્યો છે) તેથી સ્થાવર મિલકત સંબંધિત કરારોમાં સમય કરારનો મર્મ નથી, એવા સિદ્ધાંતનું પુનર્વિચારણું કરવું તાત્કાલિક આવશ્યક બની છે અને મોંઘવારી તથા કિંમતોમાં થયેલા તીવ્ર વધારાના પરિણામે બદલાયેલ પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં લેતાં, ૧૯૭૫ પછી થયેલા સ્થાવર મિલકત સંબંધિત કરારો બાબતે કાયદાની વર્તમાન સ્થિતિ પણ સ્પષ્ટ કરવી જરૂરી છે. આ કેસમાં અમે તે કસરત હાથ ધરવાનો પ્રસ્તાવ રાખતા નથી, તેમજ આ મુદ્દાને વિશાળ ખંડપીઠને પણ સંદર્ભિત કરતા નથી, કારણ કે અમે આ કેસના તથ્યોના આધારે એવું ઠરાવ્યું છે કે, ચંદ રાણી તથા અન્ય કેસોમાં નિર્ધારિત સિદ્ધાંતોના સંદર્ભમાં પણ, આ કરારમાં સમય કરારનો મર્મ છે. તેમ હોય તો પણ.

૨૮. આ મુદ્દાનો યોગ્ય કેસમાં વિચાર ન થાય ત્યાં સુધી, અમે માત્ર કે.એસ. વિધાનાદમ (ઉપરોક્ત) માં જે સૂચવવામાં આવ્યું છે તેનું પુનરોચ્ચાર જ કરી શકીએ છીએ :

(૧) અદાલતો, વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવાઓમાં વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ કરતી વખતે, એ બાબત ધ્યાનમાં રાખવી જોઈએ કે જ્યારે

પક્ષકારો નિશ્ચિત પગલાં લેવા માટે અથવા વ્યવહાર પૂર્ણ કરવા માટે સમય/અવધિ નિર્ધારિત કરે છે, ત્યારે તેનું કંઈક મહત્વ હોવું જ જોઈએ અને તેથી નિર્ધારિત સમય/અવધિને અવગણી શકાય નહિ.

(૨) ખરીદનાર કરારનો પોતાના હિસ્સાનો અમલ કરવા માટે 'તૈયાર અને ઈચ્છુક' હતો કે કેમ તે બાબત વિચારતી વખતે અદાલતો વધુ કડક તપાસ અને કડકાઈ લાગુ કરશે.

(૩) કરારમાં નિર્ધારિત સમયમર્યાદાઓની અવગણના કરીને માત્ર એટલા કારણે કે વિશિષ્ટ પાલન માટેનો દરેક દાવો મર્યાદાની અવધિની અંદર દાખલ કરવામાં આવ્યો છે, તે ફરમાવવામાં આવવો જ જોઈએ એવું નથી. ભંગ/ઈનકાર થયા બાદ તરત જ દાખલ ન કરવામાં આવેલા દાવાઓ પ્રત્યે અદાલતો અનુકૂળ દૃષ્ટિ પણ રાખશે નહીં. મર્યાદા ત્રણ વર્ષની છે, એ હકીકતનો અર્થ એવો નથી કે ખરીદદાર દાવો દાખલ કરવા માટે ૧ અથવા ૨ વર્ષ રાહ જોઈ શકે અને વિશિષ્ટ પાલન મેળવી શકે. ત્રણ વર્ષની અવધિ ખાસ પરિસ્થિતિઓમાં ખરીદદારોને સહાય કરવા માટે નિર્ધારિત કરવામાં આવી છે, જેમ કે ઉદાહરણરૂપે, જ્યાં પ્રતિફળનો મુખ્ય ભાગ વેચનારને ચૂકવવામાં આવ્યો હોય અને આંશિક પાલનરૂપે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય, જ્યાં ન્યાયસંગતતા ખરીદદારના પક્ષમાં વળી જાય છે.

પ્રતિ: પ્રશ્ન (૨)

૨૯. વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ સમક્ષ, અપીલકર્તાએ પોતાનું ધ્યાન આ દલીલ પર કેન્દ્રિત કર્યું હતું કે ચુકવણી માટેનો સમય કરારનો મૂળભૂત તત્ત્વ ન હતો અને તેથી ૬.૪.૧૯૮૧ ના રોજ અથવા તે પહેલાં બીજી હમાની ચુકવણી કરવામાં નિષ્ફળતા તથા ૩૦.૫.૧૯૮૧ ના રોજ અથવા તે પહેલાં અંતિમ હમાની ચુકવણી કરવામાં નિષ્ફળતા, વેચાણકારોને કરાર રદ કરવા અથવા સમાપ્ત કરવા હકદાર બનાવતી નહોતી. કારણ કે આ દલીલ વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે યોગ્ય રીતે નકારી કાઢી હતી, તેથી ડ્વિ-ન્યાયાધીશ ખંડપીઠ સમક્ષ ભાર આ દલીલ પર મૂકાયો કે ચુકવણી સંબંધિત શરતમાં મૌખિક સમજણ દ્વારા ફેરફાર કરવામાં આવ્યો હતો. એવી દલીલ કરવામાં આવી કે ભલે ચુકવણીઓ બાબતે સમય કરારનો મૂળભૂત તત્ત્વ હતો, છતાં સામાવાળાઓ માટે મૂળ માલિકી દસ્તાવેજો રજૂ કરવાનું પણ તેટલું જ આવશ્યક હતું જેથી બતાવી શકાય કે દાવાગ્રસ્ત મિલકતો પર કોઈ ભારણો નહોતા; કે ૨૮.૨.૧૯૮૧ ના રોજ રૂપિયા ૧,૦૦,૦૦૦ નો પ્રથમ હમો ચૂકવ્યા પછી, વાદી અને તેના પતિને મૂળ માલિકી દસ્તાવેજો અંગે શંકા ઉપજી કારણ કે તેમને ખબર પડી કે મિલકતો ગીરવે મુકવામાં આવી હતી; કે તેથી વાદીના પતિ પોતાના મિત્રો બાબુ (પીડબ્લ્યુ૨) અને બાલારામન (પીડબ્લ્યુ૩) સાથે માર્ચ, ૧૯૮૧ માં સામાવાળાઓના ઘરે ગયા અને પૂછપરછ કરી અને ત્યારબાદ સામાવાળાઓએ વધુ થોડો સમય માગ્યો તથા વચન આપ્યું કે તેઓ ચકાસણી માટે મૂળ માલિકી દસ્તાવેજો લાવી આપશે

અને તેથી ર.જ.૧૯૮૧ ના રોજ ક.જ.૧૯૮૧ એ બાકી થનારા રૂપિયા ૧,૦૦,૦૦૦ ના બીજા હપ્તામાંથી માત્ર રૂપિયા ૨૫,૦૦૦ જ ચૂકવવામાં આવ્યા, આ સમજણ સાથે કે બીજા હપ્તાના બાકી રૂપિયા ૭૫,૦૦૦ તેમજ ત્રીજો હપ્તો, બંને, માત્ર મૂળ માલિકી દસ્તાવેજો રજૂ થયા પછી જ ચૂકવવામાં આવશે. તેથી દલીલ એવી હતી કે ભલે ચુકવણી બાબતે સમય કરારનો મૂળભૂત તત્ત્વ હતો અને રૂપિયા ૨,૭૫,૦૦૦ ની બાકી અવેજી રકમ રૂપિયા ૧,૦૦,૦૦૦, રૂપિયા ૧,૦૦,૦૦૦ અને રૂપિયા ૭૫,૦૦૦ ના ત્રણ હપ્તામાં અનુક્રમે ર.જ.૧૯૮૧, ક.જ.૧૯૮૧ અને ૩૦.૫.૧૯૮૧ એ ચૂકવવાની હતી, છતાં માર્ચ, ૧૯૮૧ ની મૌખિક સમજણ મુજબ, સામાવાળાઓ દ્વારા મૂળ માલિકી દસ્તાવેજો રજૂ કરવામાં આવે ત્યાં સુધી બીજા અને ત્રીજા હપ્તાની ચુકવણી મુલતવી રાખવા માટે તે શરતોમાં ફેરફાર કરવામાં આવ્યો હતો. સંક્ષેપમાં, વાદીનો ભાર સમયપત્રક તથા ચુકવણી માટેનો સમય કરારનો મૂળભૂત તત્ત્વ બનાવતી શરતોમાં ફેરફાર કરતી મૌખિક સંમતિ પર હતો. ન તો એકલ ન્યાયાધીશે અને ન તો ક્ષિ-ન્યાયાધીશ ખંડપીઠે અપીલકર્તાનો એવો દાવો સ્વીકાર્યો કે માર્ચ ૧૯૮૧ માં આવી કોઈ ચર્ચાઓ અથવા મૌખિક સમજણ થઈ હતી જેના પરિણામે શરતોમાં ફેરફાર થયો હતો અથવા ચુકવણી માટેનો સમય મુલતવી રાખવામાં આવ્યો હતો.

૩૦. આ અદાલત સમક્ષ ફરી એકવાર અપીલકર્તાના વલણમાં નોંધપાત્ર ફેરફાર થયો હતો. ચુકવણી માટેનો સમય મૂળભૂત શરત હતો અને ચુકવણી સંબંધિત શરતોમાં કોઈ ફેરફાર થયો નહોતો એવી નિષ્કર્ષનો સામનો કરતાં, હવે ભાર કરાર

અધિનિયમની કલમ પર પર આધારિત ભિન્ન દલીલ ઉપર મુકવામાં આવ્યો છે. અપીલકર્તાએ દલીલ કરી કે વેચાણના કરારમાં પરસ્પર વચનો કયા ક્રમે પૂર્ણ કરવાના તે નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું; કે તેમાં પ્રથમ સામાવાળા નં. ૧ થી ૩, વેચેતાઓ તરીકે, અપીલકર્તાને તેમના માલિકીના હક્ક અંગે સંતુષ્ટ કરવા માટે મૂળ હકદસ્તાવેજો તથા બોજામુક્તિનું પ્રમાણપત્ર રજૂ કરવાનું આવશ્યક બનાવવામાં આવ્યું હતું; કે અપીલકર્તાએ વેચેતાઓએ ઉપરોક્ત તેમની ફરજ પૂર્ણ કર્યા પછી જ વેચાણમૂલ્યની બાકી રકમ ચૂકવવાની હતી; કે વેચેતાઓએ તેમની જવાબદારીઓ પૂર્ણ કરીને મૂળ હકદસ્તાવેજ મેળવ્યા, તે તેણીને સોંપ્યા અને તેમના માલિકીના હક્ક અંગે તેણીને સંતુષ્ટ કરી ન દે ત્યાં સુધી અપીલકર્તાને વેચાણમૂલ્યની બાકી રકમ રોકી રાખવાનો અધિકાર હતો; અને કે મૂળ હકદસ્તાવેજો રજૂ કરીને પોતાની ફરજ બજાવ્યા વિના વેચેતાઓ ખરીદનાર પાસેથી બાકી કિંમત ચૂકવવાના પાલનની અપેક્ષા રાખી શકતા નથી. અપીલકર્તાએ દલીલ કરી કે નીચલી અદાલતોએ કરાર અધિનિયમની કલમ ૫૧ થી પઞ્ચનો વ્યાપ યોગ્ય રીતે મૂલવ્યો નથી. ઉપરોક્ત દલીલનું મૂલવણી કરવા માટે કરાર અધિનિયમની કલમ ૫૧ થી ૫૩નો ઉલ્લેખ કરવો આવશ્યક છે.

૩૧. કલમ ૫૧ એ જોગવાઈ કરે છે કે જ્યારે કોઈ કરારમાં પરસ્પર વચનોનો સમાવેશ થાય છે અને તે એકસાથે અમલમાં મૂકવાના હોય, ત્યારે વચનદાતા પોતાનું વચન બજાવવાનો બાધ્ય નથી, જો સુધી વચનગ્રાહી પોતાનું પરસ્પર

વચન બજાવવા તૈયાર અને ઈચ્છુક ન હોય. ઉદાહરણ તરીકે, જો કરારમાં એવી જોગવાઈ હોય કે વેચાણ પ્રતિફળની બાકી રકમ ખરીદદારે ત્રણ મહિનાની અવધિમાં વેચાણખતના અમલ સામે વેચનારને ચૂકવવાની રહેશે, તો જો વેચનાર વેચાણખતનો અમલ કરવા ઈચ્છુક ન હોય તો ખરીદદાર બાકી વેચાણ પ્રતિફળ ચૂકવવા બાધ્ય નથી. તે જ રીતે, જો સુધી ખરીદદાર બાકી વેચાણ પ્રતિફળ ચૂકવવા તૈયાર ન હોય, તો સુધી વેચનાર પણ વેચાણખતનો અમલ કરવા બાધ્ય નથી.

૩૨. કલમ ૫૨ પરસ્પર વચનોના પાલનના ક્રમ સાથે સંબંધિત છે. તેમાં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે જ્યાં પરસ્પર વચનો કયા ક્રમમાં પાલન કરવાના છે તે કરાર દ્વારા સ્પષ્ટપણે નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યો હોય, ત્યાં તેમનું પાલન તે જ ક્રમમાં કરવું; અને જ્યાં એવો ક્રમ કરાર દ્વારા સ્પષ્ટપણે નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યો ન હોય, ત્યાં વ્યવહારના સ્વભાવને જે ક્રમ આવશ્યક બનાવે તે ક્રમમાં તેમનું પાલન કરવું. વેચાણના એક કરારના સંદર્ભે આ બાબતનું ઉદાહરણ લઈએ, જેમાં એવી જોગવાઈ હોય કે વેચનાર ખરીદદારે સંતોષ પામે તેવી સારી, બજારમાં વેચાણયોગ્ય અને અસ્તિત્વમાં રહેલી માલિકી સાબિત કરશે અને વેચનારની માલિકી વિશે ખરીદદારને સંતોષ થાય તે માટે ખરીદદાર જે દસ્તાવેજોની માંગ કરે તે તમામ દસ્તાવેજો પૂરા પાડશે; વેચનાર વેચાણ માટે નિર્દિષ્ટ સત્તાધિકારી પાસેથી કિલચેન્સનું પ્રમાણપત્ર મેળવશે; કિલચેન્સ

પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ચાર મહિનાની અંદર વેચાણ પૂર્ણ કરવામાં આવશે; અને વેચાણના નોંધણીના સમયે ખરીદદારે વેચાણની બાકી કિંમત ચૂકવવાની રહેશે. સ્પષ્ટ છે કે વેચનારને પ્રથમ તો ખરીદદાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા દસ્તાવેજો રજૂ કરીને પોતાની માલિકી સાબિત કરવી પડશે અને કિલચરેન્સનું પ્રમાણપત્ર પણ મેળવવું પડશે. તે પછી જ વેચાણખતનું અમલીકરણ કરવું પડશે અને વેચાણખતની નોંધણીના સમયે વેચાણ મૂલ્યની ચુકવણી કરવી પડશે. વેચનાર કરાર મુજબની પોતાની જવાબદારીઓનું પાલન કર્યા વિના વેચાણની બાકી કિંમતની માંગ કરી શકતો નથી.

૩૩. કલમ ૫૩ એવો ઉપબંધ કરે છે કે જ્યારે કોઈ કરારમાં પરસ્પર વચનો સમાવિષ્ટ હોય અને કરારનો એક પક્ષ બીજા પક્ષને તેનું વચન પાલન કરવામાં અવરોધે, ત્યારે તે રીતે અવરોધિત થયેલા પક્ષના વિકલ્પે કરાર રદ કરી શકાય એવો બને છે; અને કરારનું પાલન ન થવાને પરિણામે તેને જે કોઈ નુકસાન વેઠવું પડે તેના માટે તે બીજા પક્ષ પાસેથી વળતર મેળવવાનો હકદાર બને છે. દૃષ્ટાંતરૂપે એવો કરાર લઈએ કે જેમાં એવો ઉપબંધ હોય કે રૂ. ૧૦,૦૦,૦૦૦ ના વેચાણ મૂલ્યમાંથી રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦ આગોતરા તરીકે ચૂકવવામાં આવ્યા હતા, રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦ એક મહિનાની અંદર વેચનારને વૈકલ્પિક મિલકત ખરીદવા અને વેચાણ માટે સંમત થયેલી મિલકતમાંથી પોતાનું નિવાસસ્થાન ખસેડવા સક્ષમ બનાવવા માટે ચૂકવવાના હતા, અને બાકી કિંમતની ચૂકવણી સામે વેચાણ

કરારની તારીખથી ત્રણ મહિનાની અંદર વેચાણખત અમલમાં મૂકવાનું હતું તથા પરિસરની ખાલી કબજેદારી આપવાની હતી. જો ખરીદદારે એક મહિનાની અંદર રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાય અને તેથી વેચનારને બીજી મિલકત ખરીદવામાં તથા તેવા પરિસરમાં સ્થળાંતર કરવામાં અવરોધ થાય, તો વેચનાર ખાલી કબજેદારી સોંપવાની પોતાની જવાબદારીનું પાલન કરી શકશે નહીં. તેથી, એવો કરાર વેચનારના વિકલ્પે રદ કરી શકાય એવો બને છે.

૩૪. કરાર અધિનિયમની કલમ ૫૪માં જોગવાઈ છે કે જ્યારે કોઈ કરારમાં પરસ્પર વચનોનો સમાવેશ થાય છે અને તેવા સ્વરૂપના હોય છે કે જેમાંથી એકનું પાલન થયા વગર બીજાનું પાલન થઈ શકતું નથી, અથવા બીજાનું પાલન થવા સુધી તેના પાલનની માંગણી કરી શકાતી નથી, અને છેલ્લે ઉલ્લેખિત વચન આપનાર તે વચનનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય, ત્યારે એવો વચનદાતા પરસ્પર વચનના પાલનની માંગણી કરી શકતો નથી અને કરારના અપાલનથી બીજી પક્ષકારને થનાર કોઈપણ નુકસાન બદલ તેને વળતર આપવું ફરજિયાત બને છે. વર્તમાન મામલામાં થયેલો કરાર આ કલમનું ઉત્તમ ઉદાહરણ પૂરું પાડે છે. ખરીદદાર ત્યાં સુધી વેચનારાઓ પાસે મૂળ માલિકીના દસ્તાવેજો રજૂ કરવાની અને તેમના હક્ક અંગે તેને સંતોષ આપવા અથવા વેચાણ દસ્તાવેજનું અમલીકરણ કરવાની માંગણી કરી શકતી નથી, જ્યાં સુધી અને ત્યાર સુધી તે કરારની કલમ (૪)માં નિર્ધારિત અવધિમાં સંપૂર્ણ પ્રતિફળની રકમ ચૂકવે નહીં; કારણ કે તેનાથી

વેચનારાઓને લીધેલાં ઋણોની પરતફેર કરી મૂળ માલિકીના દસ્તાવેજો મુક્ત કરાવવાની સગવડ થવાની હતી.

૩૫. અપીલકર્તા દલીલ કરે છે કે કરારની કલમ (૩) માં એવી જોગવાઈ છે કે વેચાણખતનું અમલીકરણ ખરીદદારને જમીનો અંગે (વેચનારાઓના) હક અંગે સંતોષ થાય અને સંપત્તિ કોઈપણ ભારબંધકતાને આધીન ન હોય તેના પર નિર્ભર રહેશે; તેમજ ઉક્ત કલમ, રૂ.૨,૭૫,૦૦૦ ની બાકી પ્રતિફળ રકમ ત્રણ હપ્તામાં ચૂકવવાની આવશ્યકતા દર્શાવતી કલમ (૪) પહેલાં આવે છે; અને તે દર્શાવે છે કે પક્ષકારોની મનશા એવી હતી કે જમીન ઉપર વેચનારાઓના હક અને ભારબંધકતા અંગે ખરીદદારનો સંતોષ, બાકી પ્રતિફળની ચૂકવણી માટે પૂર્વશરત હતી. અન્ય શબ્દોમાં, એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે પરસ્પર પ્રતિજ્ઞાઓ કયા ક્રમે નિર્વહવાની છે તે કરારમાં કલમ (૩) ને કલમ (૪) પહેલાં મૂકી નક્કી કરવામાં આવ્યું છે, એટલે કે વેચનારાઓએ પ્રથમ વેચનારાઓના હક અંગે ખરીદદારને સંતોષ આપવો જોઈએ અને માત્ર ત્યારે જ, જ્યારે વેચનારાઓ દ્વારા તે પ્રતિજ્ઞાનું નિર્વહણ થઈ જાય, ખરીદદાર દ્વારા બાકી પ્રતિફળ ચૂકવવાની તેની પ્રતિજ્ઞાના નિર્વહણનો પ્રશ્ન ઊભો થાય.

૩૬. પારસ્પરિક વચનોના પાલનનો ક્રમ કરારની શરતો કયા ક્રમે લેખિત સ્વરૂપે ઉતારવામાં આવી છે તેના પર આધારિત નથી. પાલનનો ક્રમ સ્પષ્ટ રીતે

જણાવેલો અથવા નિર્ધારિત કરેલો હોવો જોઈએ, એટલે કે, કરારમાં એવું કહેવામાં આવ્યું હોવું જોઈએ કે કલમ (૩) હેઠળ વેચાણકર્તાઓની જવાબદારીઓના પાલન પછી જ ખરીદનારને કલમ (૪) હેઠળ પોતાની જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે. આવી રીતે પારસ્પરિક વચનો કયા ક્રમે પાળવાના છે તે અંગે કોઈ સ્પષ્ટ નિશ્ચય કરવામાં આવેલો નથી, તેથી અપીલકર્તાની દલીલ નામંજૂર થવા પાત્ર છે. અમે અગાઉ જ નોંધ્યું છે કે કરારમાં પાલન માટેની જોગવાઈઓની બે અલગ શ્રેણીઓ સમાવિષ્ટ છે. તેમાંની એક ખરીદનાર દ્વારા બાકી રહેલી પરતફેરની રકમ નિર્ધારિત રીતથી ચૂકવવા સંબંધિત છે, જે વેચાણકર્તાઓ દ્વારા કોઈ જવાબદારીના પાલન પર આધારિત નથી. નોંધપાત્ર બાબત એ છે કે કરારની કલમ (૪) માં એવું કહેવામાં આવ્યું નથી કે વેચાણમૂલ્યની બાકી રકમ માત્ર ત્યારે જ ચૂકવવાની રહેશે જ્યારે વેચાણકર્તાઓ હકસંબંધી બાબતમાં ખરીદનારને સંતોષ આપે, અથવા ખરીદનાર જમીનો પર વેચાણકર્તાઓનો હક છે તે અંગે પોતે સંતોષ પામે પછી જ વેચાણમૂલ્યની બાકી રકમ ચૂકવે. તેમ જ કલમ (૩) માં પણ, વેચાણ દસ્તાવેજનો અમલ ખરીદનાર જમીનના હક તથા બોજામુક્તિ અંગે સંતોષ પામે તે પર આધારિત રહેશે એવું કહેવા બાદ, વેચાણમૂલ્યની ચૂકવણી પણ હક તથા બોજામુક્તિ અંગે એવા સંતોષ પર આધારિત રહેશે એવી કોઈ જોગવાઈ નથી. ઉપર નોંધ્યા મુજબ, બાકી રહેલી પરતફેરની રકમ ત્રણ હપ્તામાં ચૂકવવાનો નિશરત વચન છે અને ખરીદનાર દ્વારા આપવામાં આવેલું આ વચન વેચાણકર્તાઓ દ્વારા કોઈ જવાબદારીના પાલન પર

આધારિત નથી. કરારમાં સ્પષ્ટ રીતે કહેવામાં આવ્યું છે કે બાકી કિંમત ચૂકવ્યા પછી પણ જો ખરીદનાર હક અંગે સંતોષ પામતી ન હોય અને તે બાબતની જાણ કર્યા પછી વેચાણકર્તાઓ ખરીદનારને પોતાના હક અંગે સંતોષ આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તો કિંમત તરફ ચૂકવેલ તમામ રકમ ખરીદનારને પરત આપવાની રહેશે. આથી સ્પષ્ટ થાય છે કે કરારની શરતો અનુસાર વેચાણમૂલ્યની બાકી રકમની ચુકવણી મુલતવી રાખવામાં આવી નહોતી કે ખરીદનાર હક અંગે સંતોષ પામે તે શરતે આધારિત બનાવવામાં આવી નહોતી, પરંતુ સંમત થયેલ મુજબ બાકી કિંમતની ચુકવણી વેચાણકર્તાઓને નિશરત રીતે કરવાની હતી. હકીકતમાં, જો પક્ષકારોની મનસા એવી હોત કે વેચાણકર્તાઓ ખરીદનારને પોતાના હક અંગે સંતોષ આપે પછી જ બાકી પરતફેરની રકમ ચૂકવવાની, તો કલમ (૧૨) નિર્રથક બની જાત, કારણ કે તેમાં કલ્પાયેલ સ્થિતિ ઉપસ્થિત જ ન થાત. વધુમાં, જો એવી જ મનસા હોત, તો ખરીદનારે ૨૮.૧.૧૯૮૧ના રોજ રૂ.૧,૦૦,૦૦૦ વધારાની બચાના રકમ તરીકે અને ૨.૪.૧૯૮૧ના રોજ રૂ.૨૫,૦૦૦ ચૂકવ્યા ન હોત. તેથી સ્પષ્ટ છે કે કરારમાં, અપીલકર્તા જેવો આક્ષેપ કરે છે તેમ, પારસ્પરિક વચનોના પાલનનો ક્રમ સ્પષ્ટ રીતે (અથવા અવ્યક્ત રીતે પણ) નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યો નથી.

૩૭. કરારની શરતોથી સ્પષ્ટ થાય છે કે વેચાણ મૂલ્યની ચુકવણી વેચાણખતના અમલીકરણ પર નિર્ભર નહોતી. વેચાણખત કોઈ નિશ્ચિત અવધિની અંદર

અમલમાં મૂકવાનું આવશ્યક નહોતું. ખરીદનારાએ કલમ ૪માં નિર્ધારિત મુજબ કિંમતની ચુકવણી સંબંધિત પોતાની ફરજ પૂર્ણ કરવાની હતી અને ત્યારબાદ વેચાણકર્તાઓએ, ખરીદનારાની માંગ થાય ત્યારે, ભલે તે તેના પોતાના નામે હોય કે તેના નિમિત્ત વ્યક્તિઓના નામે હોય, વેચાણખત અમલમાં મૂકવાની તેમની પરસ્પર વચનબદ્ધતા નિભાવવાની હતી. નિર્ધારિત સમયમર્યાદા અંદર સંપૂર્ણ વેચાણ પ્રતિફળની ચુકવણી થયા પછી જ વેચાણખત અમલમાં મૂકવાનું હતું. આ પરિસ્થિતિઓમાં, કરાર અધિનિયમની કલમ પર અપીલકર્તાને મદદરૂપ થતી નથી, પરંતુ હકીકતમાં વેચાણકર્તા-સામાવાળાઓના પક્ષને સમર્થન આપે છે.

પુનઃ પ્રશ્ન (૩)

૩૮. અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલે ત્યારબાદ રજૂ કર્યું કે પ્રથમ સામાવાળાની માલિકીની જમીનો બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પાસે ગીવે મુકવામાં આવી હતી, બીજા સામાવાળાની માલિકીની જમીનો ગુલેચા નામના વ્યક્તિ પાસે ગીવે મુકવામાં આવી હતી, ત્રીજા સામાવાળાની માલિકીની જમીનો સ્ટેટ બેંક ઓફ મૈસુર પાસે ગીવે મુકવામાં આવી હતી અને તેથી મૂળ માલિકીના દસ્તાવેજો પૈકી કોઈપણ વેચનારાઓની કબજામાં નહોતાં; કે મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ની કલમ ૫૫(૧) (સંક્ષેપમાં ‘ટીપી અધિનિયમ’)ને ધ્યાનમાં લેતાં, વેચનારાઓ પર મિલકતના તેમના હક્કમાં રહેલી કોઈપણ મહત્વપૂર્ણ ખામી ખરીદદારને જાહેર કરવાની ફરજ હતી; કે ગીર્વા/બોજાઓના અસ્તિત્વનો ખુલાસો કરવામાં

વેચનારાઓની નિષ્ફળતા, ટીપી અધિનિયમની કલમ પપના અર્થમાં કપટપૂર્ણ વર્તન સમાન હતી. વધુમાં રજૂ કરાયું કે વેચનારાઓએ જાણપૂર્વક જણાવેલ બોજાઓના અસ્તિત્વનો ખુલાસો ખરીદદાર સમક્ષ કર્યો નહોતો અને તેથી એવો કપટ કર્યો કે જેના કારણે ખરીદદાર વેચાણનો કરાર કરવા અને વેચાણ મૂલ્યનો એક ભાગ અગાઉથી ચૂકવવા પ્રેરાઈ; કે જ્યારે ખરીદદારને શંકા ઉદ્ભવી અને તેણે મૂળ માલિકીના દસ્તાવેજો રજૂ કરવાની હઠપૂર્વક માંગ કરી, ત્યારે ચોથા સામાવાળાએ મૂળ માલિકીના દસ્તાવેજો મેળવવા માટે સમય લીધો અને વેચાણના દસ્તાવેજો રજૂ થયા પછી બાકી રહેલી વેચાણ કિંમત ચૂકવી શકાશે એવી સંમતિ આપી. વધુમાં રજૂ કરાયું કે ટીપી અધિનિયમની કલમ પપને ધ્યાનમાં લેતાં, બોજાઓનો ખુલાસો ન કરવો એ કપટ સમાન હતો; અને સામાવાળાઓ દ્વારા કરવામાં આવેલા આવા કપટને કારણે, સંમતિ કરેલ તારીખો પહેલાં બાકી કિંમત ચૂકવીને કરારનો પોતાનો ભાગ બજાવવામાં અપીલકર્તા અટકાવવામાં આવી હતી અને તેથી ટીપી અધિનિયમની કલમ ૩૪ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતાં, આવા કપટથી થયેલા વિલંબને અનુરૂપ બાકી કિંમત ચૂકવવાના પોતાના વચનનું પાલન કરવા માટે અપીલકર્તા વધારાના સમયના વિસ્તરણની હકદાર હતી.

૩૯. ટીપી અધિનિયમની કલમ ૫૫ વિરુદ્ધમાં કરારના અભાવે ખરીદનાર અને વેચનારના અધિકારો અને જવાબદારીઓની યાદી આપે છે. કલમ ૫૫નો સંબંધિત ભાગ આ મુજબ છે:

૫૫. ખરીદનાર અને વેચનારના અધિકારો અને જવાબદારીઓ --
વિરુદ્ધ પ્રકારનો કરાર ન હોય ત્યારે, અચલ મિલકતના ખરીદનાર અને વેચનાર અનુક્રમે તે પછી આવતાં નિયમોમાં ઉલ્લેખિત જવાબદારીઓના આધીન રહેશે અને તેમાં દર્શાવેલા અધિકારો ધરાવશે, અથવા વેચાયેલી મિલકતને જેટલા નિયમો લાગુ પડતા હોય તેટલા નિયમો અનુસાર રહેશે:

(૧) વેચનાર બંધાયેલો છે-

(એ) ખરીદદારને મિલકતમાં અથવા તેના પર વેચનારના હક્કમાં આવેલ કોઈપણ મહત્વપૂર્ણ ખામી, જેના વિષે વેચનાર માહિતગાર હોય અને ખરીદદાર માહિતગાર ન હોય, તથા જે ખરીદદાર સામાન્ય કાળજી રાખીને શોધી શકતો ન હોય, તે જાહેર કરવી;

(બી) ખરીદદારની તપાસ માટેની માંગણી પર, વેચનારના કબજા અથવા સત્તામાં રહેલા અને સંપત્તિ સંબંધિત હક્કના તમામ દસ્તાવેજો ખરીદદાર સમક્ષ રજૂ કરવા;

(સી) મિલકત અથવા તેના શીર્ષકના સંબંધમાં ખરીદદાર દ્વારા તેને પૂછવામાં આવેલા તમામ સંબંધિત પ્રશ્નોના ઉત્તર પોતાની જાણ મુજબ શ્રેષ્ઠ રીતે આપવો; x x x x x

અપીલકર્તા દ્વારા અવલંબિત ટીપી અધિનિયમની કલમ ૩૪ નીચે પ્રસ્તુત કરવામાં આવે છે:

૩૪. કૃત્યના પાલન પર આધારિત હસ્તાંતરણ, જેમાં સમય નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યો હોય જ્યારે કોઈ વ્યક્તિ દ્વારા કોઈ કૃત્ય કરવામાં આવવાનું હોય, તે અથવા તો એવી શરત તરીકે હોય કે જે સંપત્તિના હસ્તાંતરણથી સર્જાયેલ હિતનો તે વ્યક્તિ દ્વારા ભોગ લેવાય તે પહેલાં પૂર્ણ થવાની હોય, અથવા એવી શરત તરીકે હોય કે જેના અપૂર્ણ પાલન થવાથી તે હિત તેની પાસેથી બીજી વ્યક્તિને જવાનું હોય, અને તે કૃત્યના પાલન માટે સમય નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યો હોય, ત્યારે જો નિર્ધારિત સમયમાં એવું પાલન એવી વ્યક્તિની કપટથી અટકાવવામાં આવે કે જેને શરતના અપૂર્ણ પાલનથી સીધો લાભ થવાનો હોય, તો આવી કપટથી થયેલા વિલંબની ભરપાઈ કરવા જેટલો જરૂરી હોય તેટલો વધારાનો સમય, તેની સામે, તે કૃત્યના પાલન માટે મંજૂર કરવામાં આવશે. પરંતુ જો તે કૃત્યના પાલન માટે કોઈ સમય નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યો ન હોય, તો જો તેનું પાલન શરતના અપૂર્ણ પાલનમાં હિત ધરાવતી વ્યક્તિની કપટને કારણે અશક્ય બનાવવામાં આવ્યું હોય અથવા અનિશ્ચિત સમય સુધી મુલતવી રાખવામાં આવ્યું હોય, તો તે શરત, તેની સામે, પૂર્ણ થયેલી ગણાશે.

૪૦. જ્યારે કોઈ પક્ષ છેતરપિંડીનો કોઈ વાંધો આગળ ધપાવવો ઇચ્છે, ત્યારે તે વાંધો ખાસ કરીને અભિવચિત કરવો અને સાબિત કરવો જરૂરી બને છે. મહત્વની વાત એ છે કે અરજપત્રમાં સામાવાળાઓ દ્વારા કોઈ છેતરપિંડી કરવામાં આવી હોવાનો આક્ષેપ કરાયેલો નથી. પુરાવાથી દર્શાય છે કે કરાર કરવામાં આવે તે પહેલાં ખરીદદારના પતિ અને કાનૂની સલાહકારે માલિકીના દસ્તાવેજોની ઝેરોક્સ નકલો તપાસી હતી અને વેચનારાઓના માલિકીના હક્ક અંગે પોતાનો સંતોષ પ્રાપ્ત કર્યો હતો. અપીલકર્તા પોતાના પુરાવામાં સ્પષ્ટ સ્વીકાર કરે છે કે માલિકીના દસ્તાવેજોની ઝેરોક્સ નકલો તેના પતિને બતાવવામાં આવી હતી. વેચાણના કરારમાં એવી જોગવાઈ હતી કે વેચાણ ખરીદદારને વેચનારાઓના માલિકીના હક્ક અંગે સંતોષ થાય તે પર નિર્ભર રહેશે. ખરીદદારે જે રીતે કરારનું મસદ્દાકરણ કરાવ્યું છે તે પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે ખરીદદાર અને/અથવા તેના પતિને ભારણો અંગે માહિતગાર કરવામાં આવ્યા હતા. પ્રથમ, કરારમાં એવી કોઈ જોગવાઈ નથી કે જમીનો કોઈપણ ભારણના અધિન નથી. બીજું, નિર્ધારિત સમયમર્યાદામાં વેચાણ કિંમતની ચુકવણી કરવાની જોગવાઈ ચુકવણીને વેચાણખતના અમલ સાથે સાંકળતી નથી. ત્રીજું, કરારમાં એવી જોગવાઈ હતી કે કરારના અમલ સાથે ખરીદદાર વાદગ્રસ્ત અનુસૂચિત મિલ્કતોનું કાળજીધારક તરીકે કબજો લેશે અને વેચાણ કિંમતની સંપૂર્ણ ચુકવણી ૩૦.૫.૧૯૮૧ના રોજ થતા તેને આંશિક નિષ્પાદન રૂપે કબજાનો હક્ક પ્રાપ્ત થશે અને વેચાણખતનો અમલ ખરીદદારને જ્યારે જરૂરી હોય ત્યારે કરવામાં આવશે, જે કિંમતની ચુકવણી અથવા કબજા

હસ્તાંતરણ પૈકી કોઈ સાથે પણ સંપૂર્ણપણે અસંબંધિત રાખવામાં આવ્યો હતો. આ બધી જોગવાઈઓ દર્શાવે છે કે વેચનારાઓને તાત્કાલિક નાણાંની જરૂર હતી, ખરીદદારને ભારણો અંગે માહિતગાર કરવામાં આવ્યો હતો, અને ખરીદદારે વેચાણ કિંમત ચૂકવતાં વેચનારાઓએ ભારણો દૂર કરીને ત્યારબાદ મિલકત ભારણમુક્ત રીતે હસ્તાંતરિત કરવી હતી. વેચનારાઓએ બાકી રહેલા ભારણો અંગેની કોઈ માહિતી અથવા મૂળ દસ્તાવેજો ઉપલબ્ધ નહોતાં તે હકીકત જાણબૂઝીને કે ઇરાદાપૂર્વક દાબી રાખી અને તેથી છેતરપિંડી આચરી હોવાનો વાંધો ન તો અભિવ્યક્ત કરવામાં આવ્યો છે અને ન તો સાબિત કરવામાં આવ્યો છે.

૪૧. અપીલકર્તાએ મિલકત ઉપરના બોજાઓ દબાવી રાખવા અંગે વેચનારાઓ તરફથી કોઈ છેતરપિંડી થઈ હોવાનું વાદપત્રમાં આક્ષેપ કર્યો નહોતો. સમગ્ર વાદપત્રમાં એ જ ન્યાયસંગત ઠેરવવાનો પ્રયત્ન કરવામાં આવ્યો હતો કે વાદીએ ૬.૪.૧૯૮૧ અને ૩૦.૫.૧૯૮૧ના રોજ બાકી હતાં ચૂકવ્યા નહોતા છતાં તેણે કરારભંગ કર્યો નથી; ફક્ત એક છૂટક વાક્યમાં એટલું કહેવાયું હતું કે કરારનો તેમનો હિસ્સો નિભાવ્યો નહોતો અને મિલકત ઉપરના અનેક પૂર્વવર્તી બોજાઓ જાહેર કર્યા નહોતા, તેથી વાદીને તૃતીય સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ વિરુદ્ધ વળતર માટે કાર્યવાહી કરવાનો હક રહેશે. લેખિત નિવેદનમાં સામાવાળાઓએ રજૂ કર્યું હતું કે વર્ષ ૧૯૮૦ સુધીનું બોજા-પ્રમાણપત્ર અપીલકર્તાના પતિને આપવામાં

આવ્યું હતું, જેમાં સ્ટેટ બેંક ઓફ મૈસૂરના હિતમાં રહેલો બોજો દર્શાવવામાં આવ્યો હતો; તેમજ વાદી અને તેના પતિ બન્નેને વેચાણ કરારમાં પ્રવેશતા પહેલાં જ ખબર હતી કે મૂળ દસ્તાવેજો ઉક્ત બેંક પાસે હતા અને તેથી બોજો જાહેર કરવામાં આવ્યો નહોતો એવો આક્ષેપ ખોટો હતો. લેખિત નિવેદનમાં એ પણ જાહેર કરવામાં આવ્યું હતું કે એક દસ્તાવેજ ગુલેચા નામના વ્યક્તિએ ગુપ્ત રીતે અટકાવી રાખ્યો હતો. એમ પણ જણાવાયું હતું કે સામાવાળાઓનો આશય છેલ્લાં બે હપ્તાઓનો ઉપયોગ ઋણો ચૂકવીને મૂળ દસ્તાવેજો પરત મેળવવા માટે કરવાનો હતો. ગુલેચાને બાકી રકમ અંદાજે રૂ. ૪૦,૦૦૦ હતી અને સ્ટેટ બેંક ઓફ મૈસૂરને બાકી રકમ અંદાજે રૂ. ૩૯,૦૦૦ હતી તથા છેલ્લાં બે હપ્તાઓમાંથી કોઈ એક હપ્તો પણ ઉક્ત જવાબદારીઓ ચૂકવવા માટે પૂરતો હતો, એ બાબત વિવાદિત નથી. અપીલકર્તાએ છેલ્લાં બે હપ્તા ચૂકવવામાં ખામી કરી, જેના કારણે દેવા ચૂકવવાનું શક્ય બનતું, ત્યારે વેચનારાઓએ મૂળ માલિકીના દસ્તાવેજો મેળવ્યા નહોતા એવી દલીલ કરીને તેમની ભૂલ બતાવી શકાતી નથી. જો ગીરવે/બોજાની જાણ અપીલકર્તાના પતિને કરાઈ હતી અને એ સમજણ હતી કે અપીલકર્તા દ્વારા ચૂકવાયેલા છેલ્લાં હપ્તાઓમાંથી તે દૂર કરવામાં આવશે, તો મૂળ માલિકીના દસ્તાવેજોની ગેરહાજરી છેલ્લાં બે હપ્તા ન ચૂકવવા માટેનું કારણ બની શકતી નહોતી. છેલ્લાં બે હપ્તાઓની ચૂકવણી પહેલાં વેચનારાઓએ બધા બોજાઓ દૂર કરી દેવા જોઈએ હતા એવો અપીલકર્તાનો દાવો કોઈ પુરાવાથી સમર્થિત થતો નથી. કાનૂની રીતે પણ, વિરુદ્ધ કરાર ન હોય ત્યાં સુધી વેચનારાઓની ફરજ

બોજામુક્ત, સારો અને વેચાણયોગ્ય હક હસ્તાંતરિત કરવાની હોય છે. અપીલકર્તાઓએ કરારની શરતો મુજબ બાકી રકમ ચૂકવી નહોતી, તેથી વેચાણખતની અમલવારીનો તબક્કો આવ્યો જ નહોતો.

૪૨. અપીલકર્તાએ દલીલ કરી હતી કે બેંક ઓફ ઇન્ડિયાને બાકી રહેલું દેવું વિક્રેતાઓ દ્વારા કપટપૂર્વક દબાવી રાખવામાં આવ્યું હતું. આવી ગીરવીનો કોઈ ઉદ્દેશ ન તો દાવાપત્રમાં છે કે ન તો વાદીના પુરાવામાં છે. બેંક તરફથી કોઈ વ્યક્તિનું પરીક્ષણ કરવામાં આવ્યું નથી અને આવી ગીરવીના અસ્તિત્વને સાબિત કરવા માટે કોઈ દસ્તાવેજ પણ રજૂ કરવામાં આવ્યો નથી. અપીલકર્તાએ આદેશ ૪૧ નિયમ ૨૭ સી.પી.સી. હેઠળની અરજી સાથે ઉક્ત ગીરવી સંબંધિત કેટલાક દસ્તાવેજો રજૂ કરવાનો પ્રયત્ન કર્યો હતો, જે વડી અદાલતે નામંજૂર કર્યો હતો. અમારી સમક્ષ, અપીલકર્તાઓએ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા વિ./વર્સેસ વિજય ટ્રાન્સપોર્ટ [૨૦૦૦ (૮) એસ.સી.સી. ૫૧૨] ના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો, જે બેંક દ્વારા વિજય ટ્રાન્સપોર્ટ વિરુદ્ધ દાખલ કરાયેલ દાવાને લગતો હતો, જેમાં પ્રથમ સામાવાળા ભાગીદાર હોવાનું જણાવાયું હતું. આ સર્વોચ્ચ અદાલતના ઉક્ત નિર્ણયમાંથી જાણવા મળે છે કે વર્ષ ૧૯૭૫માં તે પેઢી વિરુદ્ધ, જેમાં પ્રથમ સામાવાળા ભાગીદાર હતો, રૂપિયા ૧૮,૧૪,૮૧૭.૯૧ ની વસૂલાત માટે એલુરુના સબ-જજની અદાલતમાં કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી હતી; કે ભાગીદારી પેઢીએ બેંક વિરુદ્ધ રૂપિયા ૩૪,૪૮,૭૯૯ નો પ્રતિવાદ દાખલ કર્યો

હતો; અને કે ૬.૭.૧૯૭૬ના રોજ બેંકનો દાવો માત્ર રૂપિયા ૧,૦૦,૪૧૮/૫૫ માટે જ મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો, જ્યારે પ્રથમ સામાવાળાનો પ્રતિવાદ ખર્ચ સાથે રૂપિયા ૩૪,૪૮,૭૯૯ માટે મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. બેંકે વડી અદાલત સમક્ષ અપીલ દાખલ કરી હતી, જે ૨૦.૯.૧૯૮૩ના રોજ મંજૂર થઈ હતી અને બેંકનો દાવો વ્યાજ સાથે રૂપિયા ૧૮,૪૯,૨૦૯.૭૦ માટે મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો અને પેઢીનો પ્રતિવાદ નામંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. પરંતુ જે બાબત મહત્વપૂર્ણ અને પ્રસ્તુત છે તે એ હકીકત છે કે વેચાણ કરારની તારીખે (૧૭.૧.૧૯૮૧) પ્રથમ સામાવાળા બેંક ઓફ ઇન્ડિયાનો દેવાદાર નહોતો, પરંતુ તેના વિપરીત બેંક પોતે જ વ્યાજ સહિત રૂપિયા ૩૩,૦૦,૦૦૦ થી વધુ હદ સુધી દેવાદાર હતી. તેથી, અપીલકર્તાની આ દલીલ કે બેંક ઓફ ઇન્ડિયાના હિતમાં કોઈ બોજો અસ્તિત્વમાં હતો અને તે જાહેર કરવામાં આવ્યો નહોતો તથા ઉક્ત બાધ્યતા જાહેર કરવામાં આવી નહોતી, સંપૂર્ણપણે અસ્થિર છે. નોંધ પરના પુરાવાથી, જેમ નીચેની અદાલતોએ યોગ્ય રીતે ઠરાવ્યું છે તેમ, સામાવાળાઓ તરફથી કોઈ કપટ, કોઈ દબાવટ, અથવા હકીકતો જાહેર કરવામાં કોઈ નિષ્ફળતા હતી એવું સ્થાપિત કરવું શક્ય નથી.

૪૩. તેથી અમારો એવો મત છે કે અપીલકર્તા દ્વારા ૬.૪.૧૯૮૧ના રોજ રૂપિયા ૭૫,૦૦૦ની બાકી રકમ ચૂકવવામાં થયેલ નિષ્ફળતા અને રૂપિયા ૭૫,૦૦૦ની અંતિમ હમ્મની રકમ ૩૦.૫.૧૯૮૧ના રોજ અથવા તે પહેલાં ચૂકવવામાં થયેલ

નિષ્ફળતા સ્પષ્ટપણે ભંગ સમાન હતી અને આવી ચુકવણી માટેનો સમય કરારનો મૂળભૂત તત્વ હતો; તેથી સામાવાળાઓ વેચાણના કરારનો નિર્ધારણ કરવા માટે યથોચિત હતા, જે તેમણે ર.ટ.૧૯૮૧ તારીખની નોટિસ (આંક પીપ) દ્વારા કર્યું હતું. તેથી, વિશિષ્ટ પાલન માટેની પ્રાર્થનાનો અસ્વીકાર યથાવત્ રાખવામાં આવે છે.

૪૪. ત્યારબાદ, પ્રતિષેધાજ્ઞા માટેના દાવાની નામંજૂરીની યોગ્યતા અંગે અમે સંક્ષેપમાં વિચાર કરી શકીએ. અપીલકર્તાને વેચાણ કરારના અંશતઃ પાલનરૂપે દાવાની મિલકતોનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો નહોતો. વેચાણ કરારની કલમ ૧૫ મુજબ, સંપૂર્ણ વેચાણ મૂલ્ય પ્રાપ્ત થયા બાદ કબજો સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધી તેણીને માત્ર દેખરેખદાર તરીકે દાવાની અનુસૂચિબદ્ધ મિલકતો સોંપવામાં આવી હતી. કારણ કે ન તો સંપૂર્ણ વેચાણ મૂલ્ય ચૂકવવામાં આવ્યું હતું અને ન તો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હતો, તેથી વાદી માત્ર દેખરેખદાર જ રહી હતી અને સામાવાળાઓ દ્વારા વેચાણ કરાર રદ કરવામાં આવતાં, કબજો સામાવાળાઓ પાસે જ યથાવત્ રહેતાં વાદી દાવાની અનુસૂચિબદ્ધ મિલકતો ખાલી કરવા માટે બાધ્ય બની હતી. અપીલકર્તા પાસે ક્યારેય ‘કબજો’ ન હતો, તેથી પોતાના કબજાના રક્ષણ માટે કાયમી પ્રતિષેધાજ્ઞા માગવાનો તેને હક ન હતો. અમે ઠરાવ્યું છે કે કરારનું રદ કરવું ન્યાયસંગત હતું અને નિશ્ચિત પાલન માટેનો દાવો નામંજૂર કરવો યોગ્ય હતો તે યથાવત્ રાખ્યું છે. આ પરિસ્થિતિઓમાં, વિદ્વાન એકલ

ન્યાયાધીશ દ્વારા કરવામાં આવેલી પ્રતિષેધાજ્ઞા માટેના દાવાની નામંજૂરી, જેને વિભાગીય ખંડપીઠે સમર્થન આપ્યું છે, તે પણ પડકાર માટે ખુલ્લી નથી.

૪૫. અમે ચોથા સામાવાળા પાસેથી રૂ.૧,૨૫,૦૦૦ ની વસૂલાત માટે દાખલ કરાયેલા દાવાના નામંજૂર થવામાં પણ હસ્તક્ષેપ કરવાનો કોઈ કારણ જોવા મળતો નથી. નીચલી અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે ઉક્ત રકમ કમિશન તરીકે ચૂકવવામાં આવી નહોતી, પરંતુ જંગમ માલમત્તા માટેના પ્રતિફળરૂપે ચૂકવવામાં આવી હતી. ઉક્ત દાવો નીચલી અદાલતે નામંજૂર કર્યો હતો. વડી અદાલતમાં અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલે દલીલો દરમિયાન સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું હતું કે ચૂકવાયેલ રકમ જંગમ માલમત્તા માટેના પ્રતિફળનો એક ભાગ હતી તેવી નોંધના પ્રકાશમાં અપીલકર્તા ચોથા સામાવાળા વિરુદ્ધ કોઈ હુકમનામા માટે આગ્રહ રાખતો નથી. તેથી, રૂ.૧,૨૫,૦૦૦ માટેના દાવાની નામંજૂરી પણ યથાવત્ રાખવામાં આવે છે.

૪૬. વ્યાપક ન્યાય કરવા અને સમતા-સિદ્ધિ હકોનું સમતોલ નિરાકરણ લાવવા માટે વિભાગીય ખંડપીઠે સામાવાળાઓએ તેમના લેખિત જવાબમાં અગ્રિમ રૂપે ચૂકવાયેલ રકમ પરત કરવાની જે દરખાસ્ત કરી હતી તેનું ધ્યાનમાં લઈને, કરાર હેઠળ સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ ને ચૂકવાયેલ રૂ.૨,૨૫,૦૦૦ તથા ચોથા સામાવાળાને ચૂકવાયેલ રૂ.૧,૨૫,૦૦૦, આમ કુલ રૂ.૩,૫૦,૦૦૦, અપીલકર્તા

સંભાળનાર તરીકે કાર્યરત ન હતો તે અવધિ માટે ચુકવણીની તારીખ સુધી વાર્ષિક ૯% વ્યાજ સાથે પરત કરવા સામાવાળાઓને આદેશ કર્યો હતો. રૂ.૩,૫૦,૦૦૦ વ્યાજ સાથે પરત કરવાની આ દિશામાં હસ્તક્ષેપ કરવાનો અમને કોઈ કારણ જણાતો નથી. જોકે, વ્યાજના દર અને કઈ અવધિ માટે વ્યાજ ચૂકવવાનું રહેશે તે બાબતે અમે ફેરફાર કરવાનો પ્રસ્તાવ કરીએ છીએ. વડી અદાલતે રૂ.૩,૫૦,૦૦૦ ની રકમ પર અપીલકર્તાએ સંભાળનાર તરીકે કાર્ય ન કર્યું હોય તેવી અવધિ માટે ચુકવણીની તારીખ સુધી વાર્ષિક ૯% વ્યાજ મંજૂર કર્યું છે. ઉપર નોંધ્યા મુજબ, વેચાણનો કરાર કોઈપણ પરિસ્થિતિમાં અગ્રિમ રૂપે ચૂકવાયેલી રકમ જમ કરવાની જોગવાઈ કરતો નથી અને બીજી તરફ, જો વાદી સામાવાળાઓના માલિકીના હકથી સંતુષ્ટ ન હોય, તો અગ્રિમ રૂપે પ્રાપ્ત થયેલી રકમ પરત કરવામાં આવશે તેવી સ્પષ્ટ જોગવાઈ કરે છે. હકીકતમાં, સામાવાળાઓએ તેમના લેખિત જવાબમાં રકમ પરત કરવાની દરખાસ્ત કરી હતી. તેથી, વડી અદાલતે કારણના રદ થવાની તારીખ (૨.૮.૧૯૮૧) થી ચુકવણીની તારીખ સુધી વ્યાજ મંજૂર કરવું જોઈએ હતું. અપીલકર્તાએ સંભાળનાર તરીકે કાર્ય ન કર્યું હોય તેવી અવધિ પૂરતી જ વ્યાજ મર્યાદિત રાખવામાં વડી અદાલત યોગ્ય નહોતી. અગ્રિમ રકમ પરત કરવાની જવાબદારીનો વાદીને સંભાળનાર તરીકે નિમણૂક કરવામાં આવ્યો હતો કે નહીં, અથવા કરાર રદ થતાં વાદીની મિલકત પરત કરવાની ફરજ સાથે કોઈ સંબંધ નથી. તથ્યો અને

પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં રાખીને, અમારી દષ્ટિએ વાર્ષિક ૯% ના સ્થાને વ્યાજનો દર વધારીને વાર્ષિક ૧૨% કરવો જોઈએ. વિષયક : પ્રશ્ન નં. (૪)

૪૭. અપીલકર્તાએ દલીલ કરી કે ત્રણેય વેચનારાઓ (સામાવાળા નં. ૧, ૨ અને ૩)માંથી કોઈપણ સાક્ષીપેટીમાં પુરાવા આપવા માટે હાજર થયાં નથી અને તેથી તેમના વિરુદ્ધ પ્રતિકૂળ અનુમાન દોરવું જોઈએ કે તેઓએ આગળ ધપાવેલો કેસ ખોટો છે. આ સંદર્ભે આ અદાલતના વિધાધર વિ./સ. માંડીકરાવ અને અન્ય. (૧૯૯૯) ૩ એસ.સી.સી. ૫૭૩ તથા બાલાસાહેબ દયાનંદેઓ નાઈક (મૃત) કાનૂની વારસદારો મારફતે અને અન્ય. વિ./સ. અપ્પાસાહેબ દત્તાત્રય પવાર (૨૦૦૮) ૪ એસ.સી.સી. ૪૬૪ ના નિર્ણયો પર પણ આધાર મુકવામાં આવ્યો હતો. દાવામાં ચાર સામાવાળાઓ હતા. સામાવાળા નં. ૧, ૨ અને ૩, જે જમીનોના માલિક હતા, તેઓ અનુક્રમે ચોથા સામાવાળાની પત્ની, પુત્ર અને પુત્રી હતા. એ સ્વીકારેલી સ્થિતિ છે કે સમગ્ર વ્યવહાર સામાવાળા નં. ૧, ૨ અને ૩ ની તરફથી સામાવાળા નં. ૪ દ્વારા કરવામાં આવ્યો હતો અને સમગ્ર વ્યવહારની સંપૂર્ણ જાણકારી માત્ર તેને જ હતી. ચોથા સામાવાળાએ બાકીના તમામ સામાવાળાઓની તરફથી પુરાવા આપ્યા છે. જ્યારે સામાવાળાઓમાંથી કોઈ એક, જેને હકીકતોની જાણકારી હોય, તેણે પુરાવા આપ્યા હોય, ત્યારે પુરાવાનું પુનરાવર્તન કરવા માટે અન્ય સામાવાળાઓને સાક્ષી તરીકે તપાસવા જરૂરી નથી. વ્યક્તિગત જાણકારી સામેલ હોય તેવા મુદ્દાઓ બાબતે પુરાવા કોણે આપવા જોઈએ તે અંગેની કાનૂની સ્થિતિ આ અદાલતે મન કૌર (મૃત) કાનૂની

વારસદારો મારફતે વિ./સ. હરતાર સિંહ સાંઘા (૨૦૧૦) ૧૦ એસ.સી.સી. ૫૧૨ માં નિર્ધારિત કરી છે. આ અદાલતે ઠરાવ્યું છે કે જ્યાં સમગ્ર વ્યવહાર કોઈ નિશ્ચિત એજન્ટ અથવા પ્રતિનિધિ મારફતે કરવામાં આવ્યો હોય, ત્યાં વ્યવહાર સાબિત કરવા માટે મૂળ પક્ષકારે તે એજન્ટની તપાસ કરાવવી પડે; અને જ્યાં મૂળ પક્ષકારે કોઈ પણ સમયે વ્યક્તિગત રીતે વ્યવહાર હાથ ધર્યો ન હોય, કે તેમાં સીધો વ્યવહાર કર્યો ન હોય, કે તેમાં ભાગ લીધો ન હોય અને તેને વ્યવહારની વ્યક્તિગત જાણકારી ન હોય, અને જ્યાં સમગ્ર વ્યવહાર એજન્ટ દ્વારા સંભાળવામાં આવ્યો હોય, ત્યાં અવશ્ય એજન્ટ જ તે વ્યવહાર બાબતે પુરાવા આપી શકે. આ અદાલતે વધુમાં નિરીક્ષણ કર્યું હતું:

જ્યાં કોઈ પક્ષકારના બધા કારોબારો સંપૂર્ણપણે એક પાવર ઓફ એટર્ની ધારક દ્વારા સંચાલિત, વ્યવહારિત અને સંભાળવામાં આવતા હોય, (જે નજીકના કુટુંબના સભ્ય પણ હોઈ શકે), ત્યાં એવા એટર્ની ધારકનું પુરાવું સદ્ભાવના અથવા 'તત્પરતા અને ઈચ્છા' ના સંદર્ભમાં પણ સ્વીકારવું શક્ય થઈ શકે છે. એવા એટર્ની ધારકોના ઉદાહરણ તરીકે, પતિ/પત્ની જે પોતાના જીવનસાથીના કારોબારોનું એકમાત્ર સંચાલન કરે છે, પુત્ર/પુત્રી જે વૃદ્ધ અને અશક્ત માતા-પિતાના કારોબારોનું એકમાત્ર સંચાલન કરે છે, અને પિતા/માતા જે વિદેશમાં રહેતા પુત્ર/પુત્રીના કારોબારોનું એકમાત્ર સંચાલન કરે છે.

અતએવ, ચોથા સામાવાળાના પુરાવા (ડી.ડબલ્યુ.૨ તરીકે પરીક્ષિત) સામાવાળાઓનો કેસ રજૂ કરવા માટે પૂરતા હતા અને અન્ય ત્રણ

સામાવાળાઓને, જેમને વ્યવહારો અંગે પૂર્ણ અથવા સંપૂર્ણ જાણકારી નહોતી, પરીક્ષિત કરવાની કોઈ જરૂર નહોતી. પરિસ્થિતિઓમાં, સામાવાળા નં. ૧, ૨ અને ૩ સાક્ષીપેટીમાં હાજર થયા નહોતા તે કારણસર દાવાઓ ડિક્કી કરવાં જોઈએ હતા એવી દલીલમાં અમને કોઈ સાર દેખાતો નથી. સંબંધે :

અદાલત-અવમાનના અરજી (સી) નં. ૨૮-૨૯/૨૦૦૯ :

૪૮. અપીલકર્તાએ આ અવમાનના અરજીઓ દાખલ કરી છે અને એવી પ્રાર્થના કરી છે કે સામાવાળા નં. ૧ થી ૪ ને સી.એ. નં. ૭૨૫૪-૭૨૫૬/૨૦૦૨ માં તા. ૧૧.૧૧.૨૦૦૨ ના રોજ કરવામાં આવેલા આદેશનું અવમાન કરવાના બદલામાં દંડિત કરવામાં આવે. અપીલકર્તાએ ઉક્ત અપીલો વડી અદાલતની ક્ષિ-ન્યાયાધીશ પીઠ દ્વારા તા. ૧૯.૬.૨૦૦૨ ના રોજ આપવામાં આવેલા સામાન્ય ચુકાદાથી વ્યથિત થઈ દાખલ કરી હતી, જેના દ્વારા અપીલકર્તાની મનાઈફુકમ માટેની, નિશ્ચિત પાલન માટેની અને રૂપિયા ૧,૨૫,૦૦૦/- ની પરતફેર માટેની ત્રણેય દાવાઓની નામંજૂરીને યથાવત્ રાખવામાં આવી હતી. આ સર્વોચ્ચ અદાલતે તા. ૧૧.૧૧.૨૦૦૨ ના રોજ વિશેષ અનુમતિ અરજીઓમાં અનુમતિ આપતી વખતે એક વચગાળાનો આદેશ કર્યો હતો કે સામાવાળા કોઈપણ રીતે સંપત્તિ પર બોજો ઊભો કરશે નહીં.

૪૯. અપીલકર્તા આક્ષેપ કરે છે કે જીવનાનંદમે વર્ષ ૨૦૦૭ અને ૨૦૦૮ દરમિયાન સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ વિરુદ્ધ પ્રતિબંધાજ્ઞા તથા અન્ય રાહતો માટે ત્રણ દાવાઓ દાખલ કર્યા હતા, અને એવો આક્ષેપ કર્યો હતો કે તેણે તેમની સાથે તા. ૫.૭.૨૦૦૨ના ત્રણ સમજુતી-સ્મારકપત્રો (ટૂંકમાં એમ.ઓ.યુ.) કર્યા હતા, જેના હેઠળ તેમણે દાવાની અનુસૂચિત મિલકતો બાબતે વેચાણના કરારો કરવા સંમતિ આપી હતી; તેણે તા. ૫.૭.૨૦૦૨ના રોજ દરેકને આગોતરી રકમ ચૂકવી હતી, અને વધુમાં વર્ષ ૨૦૦૪ અને ૨૦૦૫ દરમિયાન સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ ને રૂપિયા ૧,૫૦,૦૦,૦૦૦ની રકમ પણ ચૂકવી હતી. અપીલકર્તાઓનો દાવો છે કે સામાવાળા નં. ૧ થી ૩એ વર્ષ ૨૦૦૪ અને ૨૦૦૫ દરમિયાન જીવનાનંદમ પાસેથી રૂપિયા ૧,૫૦,૦૦,૦૦૦ સ્વીકાર્યાનું કૃત્ય, દાવાની મિલકત ઉપર બોજો ઊભો કરવા સમાન હતું અને તે દ્વારા સામાવાળા નં. ૧ થી ૩એ આ અદાલતના તા. ૧૧.૧૧.૨૦૦૨ના આદેશનો અવમાન કર્યો છે. અપીલકર્તા આ અદાલતને તપાસ કરવાનો અને એવો નિષ્કર્ષ આપવાનો પણ અનુરોધ કરે છે કે એમ.ઓ.યુ. હકીકતમાં તા. ૧૧.૧૧.૨૦૦૨ના આંતરિક આદેશ પછી કરવામાં આવ્યા હતા, પરંતુ તે આંતરિક આદેશનો પ્રભાવ ટાળવા માટે ઈરાદાપૂર્વક પૂર્વતારીખિત કરવામાં આવ્યા હતા અને તેથી ઉક્ત એમ.ઓ.યુ.નું અમલીકરણ પણ બોજો ઊભો કરવા સમાન ગણાય છે. અમારા માટે આ પ્રશ્નની તપાસ કરવી જરૂરી નથી કે એમ.ઓ.યુ. પૂર્વતારીખિત હતા કે નહીં, કારણ કે જેમ હમણાં જ

જોવામાં આવશે તેમ ઉક્ત પ્રશ્ન સંબંધિત નથી, એથી વધુ એ હકીકત પણ છે કે અપીલકર્તાએ ઉક્ત આક્ષેપ સ્થાપિત કરવા માટે કોઈ સામગ્રી રજૂ કરી નથી.

૫૦. ‘ભાર’ એ સંપત્તિમાં કોઈ હિતના હસ્તાંતરણથી સર્જતો આક્ષેપ અથવા બોજો છે. તે સંપત્તિ સાથે જોડાયેલી એવી જવાબદારી છે જે જમીન સાથે ચાલતી રહે છે. [જુઓ નેશનલ ટેક્સટાઇલ કોર્પોરેશન વિ. સ્ટેટ ઓફ મહારાષ્ટ્ર – એ.આઈ.આર. ૧૯૭૭ એસ.સી. ૧૫૬૬ અને સ્ટેટ ઓફ એચ.પી. વિ. તરસેમ સિંહ – ૨૦૦૧ (૮) એસ.સી.સી. ૧૦૪]. માત્ર એમ.ઓ.યુ.નું અમલીકરણ, જેમાં સંપત્તિ વેચવા માટે કરારમાં પ્રવેશવા સંમતિ આપવામાં આવી હોય, તે સંપત્તિ પર ભાર સર્જવા બરાબર ગણાતું નથી. એમ.ઓ.યુ.ના અનુસંધાને અગ્રિમ રકમો અથવા અન્ય રકમો પ્રાપ્ત કરવાથી પણ ભારનું સર્જન થયેલું ગણાતું નથી. સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ દ્વારા અમલમાં મૂકવામાં આવ્યા હોવાનું કહેવાતા એમ.ઓ.યુ.ઓ.માં જોગવાઈ છે કે બધી બાકી અથવા ભવિષ્યની વાદવિવાદી કાર્યવાહીનો નિકાલ થયા પછી, પરસ્પર સંમત શરતો અને નિયમો સાથે વેચાણના કરારો પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવશે. તેથી, આ એમ.ઓ.યુ.ઓ. વેચાણના કરારો પણ નથી. આ પરિસ્થિતિઓમાં, સામાવાળાઓએ કોઈ ભાર સર્જ્યો છે અથવા તા. ૧૧.૧૧.૨૦૦૨ના આદેશનું ઉલ્લંઘન કર્યું છે એવું ઠરાવવું શક્ય નથી. તેથી, આ અવમાનના અરજીઓ નામંજૂર કરવા પાત્ર છે.

૫૧. અમે આ સ્પષ્ટ કરીએ છીએ કે અવમાનના અરજીઓ અંગેના આ આદેશમાં જણાવવામાં આવેલું કંઈપણ જીવનંદમ અને સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ વચ્ચેના વિવાદના ગુણદોષ અંગે કોઈપણ અભિપ્રાયની અભિવ્યક્તિ તરીકે અર્થઘટિત કરવામાં આવશે નહીં, અને સ્વાભાવિક રીતે તેમની વચ્ચેની કોઈપણ બાકી રહેલી વાદપ્રક્રિયાનું નિરાકરણ સંબંધિત પક્ષોના પ્રત્યેક કેસના ગુણદોષના આધારે કરવું પડશે.

૫૨. આ અપીલો વેચનારાઓ – સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી છે (જેઓ સી.એ. નં. ૭૨૫૪-૭૨૫૬/૨૦૦૨ માં સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ છે). તેઓ ઓ.એસ.એ. નં. ૧૨/૧૯૯૨ (વિશિષ્ટ પાલનના દાવામાંથી ઉદ્ભવેલ) અને ઓ.એસ.એ. નં. ૧૪૮/૧૯૯૯ (નાણાંકીય દાવામાંથી ઉદ્ભવેલ) માં વિભાગીય ખંડપીઠના ચુકાદા અને હુકમનામાથી વ્યથિત છે, જેના દ્વારા વિભાગીય ખંડપીઠે સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ ને સંયુક્ત રીતે રૂપિયા ૩,૫૦,૦૦૦, તેના ઉપર દર વર્ષે ૯% વ્યાજ સાથે, ફરીયાદી કાળજીદાર તરીકે કાર્યરત ન હતો તે સમયગાળા દરમિયાનથી લઈને ચૂકવણીની તારીખ સુધી, પરત ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો. સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ નીચેના તર્કો રજૂ કરે છે :

(એ) તેમના લેખિત જવાબમાં (ચોક્કસ પાલનના દાવામાં દાખલ કરાયેલા), તેમની તરફથી અગાઉ આપેલી રકમ પરત કરવાની રજૂઆત શરતી રજૂઆત

હતી, જે એ શરતને આધીન હતી કે વાદી સામાવાળાઓને મિલકતમાં હસ્તક્ષેપ કરવાથી અથવા કોઈ તુરછ, દુર્ભાવનાપૂર્ણ અથવા હેરાનગતિજનક દાવો દાખલ કરવાથી અવરોધ ન કરે અને મિલકતનો કબજો સ્વેચ્છાએ સોંપી દે. તેઓએ રૂપિયા ૩,૫૦,૦૦૦ ની રકમ બિનશરતી રીતે પરત આપવા સંમતિ આપી નહોતી. કારણ કે વાદી કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ ગયો અને સામાવાળાઓને મિલકત વેચવામાં અવરોધ કર્યો, અગાઉ આપેલી રકમ પરત કરવાની રજૂઆત પાછી ખેંચાયેલી માનવામાં આવી હતી.

(બી) મૂળ પક્ષની અપીલો બાકી રહેલી દરમિયાન, ફરીયાદીને દાવાની મિલકતોના રિસીવર તરીકે કબજામાં સતત રહેવાની પરવાનગી આપવામાં આવી હતી અને આશરે ૧૫ વર્ષ સુધી કબજામાં સતત રહેવાથી તેણે રૂ. ૩૭,૦૦,૦૦૦ કરતાં વધુનો વિશાળ લાભ મેળવ્યો હતો. ફરીયાદીને ઉપરોક્ત લાભ જાળવી રાખવાની પરવાનગી આપવામાં આવી હોવાથી, રૂ. ૩,૫૦,૦૦૦ની રકમ વ્યાજ સાથે પરત આપવા અંગે દિશા કરીને તેને વધુ કોઈ લાભ આપવો યોગ્ય ન હતો.

૫૩. સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ ને રૂપિયા ૩,૭૫,૦૦૦ ની વેચાણકિંમતમાંથી રૂપિયા ૨,૨૫,૦૦૦ પ્રાપ્ત થયા હતા, તે હકીકત વિવાદિત નથી. તેવી જ રીતે, તેમાં પણ કોઈ વિવાદ નથી કે ચોથા સામાવાળાએ વાદી પાસેથી રૂપિયા ૧,૨૫,૦૦૦ ની રકમ પ્રાપ્ત કરી હતી અને જો વેચાણ પૂર્ણ ન થાય અથવા વેચાણનો કરાર રદ થાય, તો ઉક્ત રકમ પરત આપવાનો સ્વીકાર કર્યો હતો. વડી અદાલતની વિભાગીય ખંડપીઠે, વિશિષ્ટ પાલન માટેની પ્રાર્થના નામંજૂર

કરવાના નિર્ણયને સમર્થન આપ્યા પછી, વેચાણ મૂલ્ય તરફ પ્રાપ્ત કરેલી રકમો પરત ચૂકવવા અંગે સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ દ્વારા તેમના લેખિત જવાબમાં કરવામાં આવેલી રજૂઆતને ધ્યાનમાં રાખીને, ઉક્ત રકમ આપવી યોગ્ય ગણાવી હતી. અમે ઠરાવ્યું છે કે વાદી દ્વારા બાકી વેચાણકિંમતની ચુકવણી માટે નિર્ધારિત સમય કરારનો મૂળભૂત અંશ હતો અને જ્યારે તેની ચુકવણી કરવામાં આવી નહોતી, ત્યારે સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ વેચાણ કરાર રદ કરવામાં ન્યાયસંગત હતા. પરંતુ, અમે એ પણ નોંધ્યું છે કે ખરીદદારે ભંગ કર્યો હોય તેવી પરિસ્થિતિમાં પણ, અગાઉથી ચૂકવેલી રકમોની જમી અંગે કરારમાં કોઈ જોગવાઈ નહોતી. તેના વિપરીત, તેમાં એવી જોગવાઈ છે કે જો વેચાણકર્તાઓ તેમના હકશીર્ષક અંગે ખરીદદારને સંતોષ આપી શક્યા ન હોય, તો પ્રાપ્ત થયેલી રકમો પરત કરવામાં આવશે. વાદીનો સતત એવો કેસ રહ્યો હતો કે સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ તેમના હકશીર્ષક બાબતે તેને સંતોષ આપવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા.

પૃ. વધુમાં, સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ એ વિશિષ્ટ અમલના દાવામાં દાખલ કરેલા તેમના લેખિત જવાબમાં વાદીને તેમની પાસેથી પ્રાપ્ત થયેલી બધી રકમ પરત આપવા સંમતિ દર્શાવી હતી. એ સાચું છે કે આ પ્રસ્તાવ એ શરતાધીન હતો કે વાદી ખોટા, નિરર્થક અને દુર્ભાવનાપૂર્ણ દાવાઓ દાખલ કરીને સામાવાળાઓના માર્ગમાં કોઈ અડચણ ઊભી ન કરે. જોકે, અમે વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ અને ખંડપીઠના આ નિર્ણયને સમર્થન આપ્યું છે કે વાદી વિશિષ્ટ અમલની રાહત મેળવવા હકદાર નથી, તેમ છતાં એવું કહી શકાય નહીં કે વાદીએ ખોટા, નિરર્થક

અને દુર્ભાવનાપૂર્ણ દાવાઓ દાખલ કર્યા હતા. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં લેતાં, કરારની શરતો અનુસાર અને તેમના પ્રસ્તાવ અનુસાર, વાદી તેણીએ ચૂકવેલી રકમોની વસૂલાત કરવા હકદાર હતી. વેચાણના કરાર હેઠળ રૂપિયા ૨,૨૫,૦૦૦ ની રકમ સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ ને ચૂકવવામાં આવી હતી. વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશનો આ નિષ્કર્ષ કે વાદીએ ચોથા સામાવાળાને ચૂકવેલી રૂપિયા ૧,૨૫,૦૦૦ ની રકમ પણ વેચાણના કરાર હેઠળની રૂપિયા ૩,૭૫,૦૦૦ ની પરિતોષિકા ઉપરાંત જંગમ માલમત્તા માટેની પરિતોષિકા હતી, તે સામાવાળાઓ દ્વારા પડકારવામાં આવ્યો ન હતો. આ પરિસ્થિતિમાં, વાદીના પક્ષમાં રૂપિયા ૩,૫૦,૦૦૦ સાથે વ્યાજ માટે હુકમનામું મંજૂર કરવામાં ખંડપીઠ યોગ્ય હતી. તેથી આ અપીલો નામંજૂર થવા પાત્ર છે.

નિષ્કર્ષ :

પપ. ઉપરોક્તને ધ્યાને લેતાં, અપીલો અને અવમાનના અરજીઓનો નીચે મુજબ નિકાલ કરવામાં આવે છે:

(૧) સી.એ. નં. ૭૨૫૪-૭૨૫૬/૨૦૦૨ અંશે મંજૂર કરવામાં આવે છે, પરંતુ માત્ર વ્યાજના દર અને જે અવધિ માટે વ્યાજ ચૂકવવાપાત્ર છે તે બાબતમાં, રૂ. ૩,૫૦,૦૦૦/- ની હુકમનામાકીય રકમ અંગે. અમે આદેશ કરીએ છીએ કે સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ વડી અદાલત દ્વારા નિર્દેશિત મુજબ રૂ. ૩,૫૦,૦૦૦/- ની રકમ અપીલકર્તાને પરત કરે, અને તેના પર ર.ટ.૧૯૮૧ થી ચુકવણીની તારીખ સુધી દરવર્ષે ૧૨%

વ્યાજ સાથે ચુકવે. ઉપરોક્ત મુજબ વ્યાજ ચૂકવવાપાત્ર અવધિ અને વ્યાજના દર અંગે થયેલા આ ફેરફારને આધીન રહી, મદ્રાસ વડી અદાલતની વિભાગીય ખંડપીઠનો ચુકાદો તેની સંપૂર્ણતામાં યથાવત્ રાખવામાં આવે છે.

(૨) અવમાનના અરજી નં. ૨૮-૨૯/૨૦૦૯ ફગાવી દેવામાં આવે છે.

(૩) સી.એ. નં. ૪૬૪૧-૪૬૪૨/૨૦૦૩ નામંજૂર કરવામાં આવે છે.

(૪) પક્ષકારોને પોતપોતાના ખર્ચા વહન કરવા માટે નિર્દેશ આપવામાં આવે છે.

પરિણામે, સી.એસ. નં. ૧૭૦/૧૯૮૪ અને સી.એસ. નં. ૩૦૨/૧૯૮૯ નામંજૂર હરે છે. સી.એસ. નં. ૯૫/૧૯૮૪ માં અપીલકર્તાના પક્ષે રૂ. ૩,૫૦,૦૦૦ માટે ર.ટ.૧૯૮૧થી ચુકવણીની તારીખ સુધી દરવર્ષે ૧૨% વ્યાજ સાથે અંશતઃ હુકમનામું કરવામાં આવે છે.

The translation of this judgment has been provided by

M/s. Hyperlink E-Solutions Pvt. Ltd.

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.