

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.

=====

નિર્મલા આનંદ

વિરુદ્ધ

એડવેન્ટ કોર્પોરેશન (પી) લિમિટેડ અને અન્ય

સપ્ટેમ્બર ૩૦, ૨૦૦૨

[જી.બી. પટનાયક, વાય. કે. સભરવાલ અને એચ. કે.સેમા,
ન્યાયમૂર્તિઓ]

કરાર કાયદો, ૧૮૭૨:

ખરીદનાર દ્વારા કરવામાં આવેલી ફ્લેટનો કરાર-પાર્ટ ચુકવણીની ખરીદી માટેની સમજૂતી-કોર્પોરેશન દ્વારા જમીનની લીઝ પૂર્ણ થાય તે પહેલાં-વિકેતા તેની જવાબદારી નિભાવી શક્યો ન હતો-ચોક્કસ કામગીરી માટે દાવો-સિંગલ જજ ચોક્કસ કામગીરી માટે અરજીને નકારી કાઢે છે પરંતુ નુકસાનીની ચુકવણીનો નિર્દેશ આપે છે-ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા પુષ્ટિ-અપીલ પર, બે ન્યાયાધીશની ખંડપીઠે ખરીદનારને

ચોક્કસ કામગીરી માટે હકદાર ઠેરવ્યા:મૂલ્યાંકન-ખરીદદાર દ્વારા બાકી રકમના બદલામાં વેચનારને ચૂકવવાની રકમ અંગે ન્યાયાધીશો વચ્ચે અભિપ્રાયનો તફાવત-ત્રણ-ન્યાયાધીશની બેન્ચ-નિર્ણય - ખરીદદાર કરારના પોતાના ભાગનું પાલન કરવા તૈયાર હતો અને વિક્રેતાએ ક ફ્લેટનો કબજો નકારીને કરારના પોતાના ભાગનું પાલન ન કરવામાં ઉદ્ધંધન કર્યું-ખરીદનારને ચોક્કસ વાજબી વધારાની રકમ વેચનારને ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપ્યો.

અપીલકર્તા-ખરીદનારે ફ્લેટની ખરીદી માટે વિક્રેતાઓ (પ્રતિવાદી નંબર ૧ અને ૨) સાથે કરાર કર્યો હતો.અપીલકર્તાએ ચૂકવણીની રકમની આંશિક ચુકવણી કરી હતી.જોકે, બાંધકામ પૂર્ણ થાય તે પહેલાં મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા જમીનની લીઝ રદ કરવામાં આવી હતી.અપીલકર્તાએ કરારની ચોક્કસ કામગીરી માટે પ્રતિવાદીઓ સામે દાવો દાખલ કર્યો હતો.ઉચ્ચ ન્યાયાલયના એકલ ન્યાયાધીશે વિક્રેતાઓને કરારની શરતોનું પાલન કરવામાં ઉદ્ધંધન કરવા બદલ દોષી ઠેરવ્યા હતા પરંતુ ચોક્કસ કામગીરીમાં રાહતની મંજૂરી આપી ન હતી, પરંતુ નુકસાનીના બદલામાં ચોક્કસ રકમનો ચુકાદો આપ્યો હતો.હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે ચુકાદો અને હુકમને સમર્થન આપ્યું હતું.આથી આ અપીલ કરવામાં આવી છે.આ અદાલતની ખંડપીઠે

અપીલકર્તાને કરારની ચોક્કસ કામગીરી માટે હકદાર હોવાનું માનીને અપીલને મંજૂરી આપી હતી.જો કે, અવેતન બાકી રકમના બદલામાં ખરીદદાર દ્વારા વિકેતાઓને ચૂકવવાની રકમ અંગે ન્યાયાધીશો વચ્ચે મતભેદ હતો.તેથી અપીલકર્તા/ખરીદનારને કોઈ વધારાની રકમ ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવો જોઈએ કે કેમ અને જો એમ હોય તો કેટલી રકમ ચૂકવવી જોઈએ તે નક્કી કરવા માટે આ બાબત ત્રણ ન્યાયાધીશોની બેન્ચને મોકલવામાં આવી હતી.

અપીલને મંજૂરી આપતા કોર્ટે

ઠરાવ્યું ૧.૧.તે સ્પષ્ટ છે કે અપીલકર્તા અપૂર્ણ ફ્લેટ લેવા અને ત્રણ દાયકાથી વધુ સમયથી આ મુકદ્દમાની પેન્ડન્સી દરમિયાન ફ્લેટની બજાર કિંમતમાં અસાધારણ વધારાને કારણે વધુ રકમ ચૂકવવા તૈયાર છે.અપીલકર્તાને વિસ્તારમાં રિયલ એસ્ટેટ મિલકતના મૂલ્યમાં અનેક ગણો મોટો વધારો કરવાની સંપૂર્ણ લાભ લેવાની મંજૂરી ન આપી શકાય તેનું કોઈ કારણ દેખાતું નથી.રિયલ એસ્ટેટની કિંમતોમાં વધારો અને ફ્લેટના વધેલા મૂલ્ય માટે અપીલકર્તાને એકમાત્ર લાભાર્થી બનાવવું ગેરવાજબી અને અસમાન રહેશે નહીં.[૭૧૦-એ-સી]

૨. ઇક્વિટીને સંતુલિત કરતી વખતે, ડિફોલ્ટર પક્ષ કોણ છે તે ધ્યાનમાં રાખવાની એક બાબત છે.તે પણ ધ્યાનમાં રાખવું જોઈએ કે શું કોઈ પક્ષ

અન્ય પર અનુચિત લાભ લેવાનો પ્રયાસ કરી રહ્યો છે કે કેમ તેમજ ચોક્કસ કામગીરીને નિર્દેશિત કરીને પ્રતિવાદીને થતી મુશ્કેલીઓ પણ ધ્યાનમાં રાખવી જોઈએ.એવા અન્ય સંજોગો હોઈ શકે છે કે જેના પર પક્ષોનું કોઈ નિયંત્રણ ન હોય.પરિસ્થિતિની સંપૂર્ણતા જોવી જરૂરી છે.તત્કાલિક કેસમાં, વાદી દ્વારા કરાર હેઠળનો કબજો તેને પહોંચાડવાની તારીખના એક મહિનાની અંદર દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો.તેણીએ પહેલેથી જ વેચાણની વિચારણાના ૫૦ ટકાથી વધુ ચુકવણી કરી હતી.તેણી પાસે વેચાણકર્તાને બાકીની રકમ ચૂકવવાની કોઈ ફરજ ન હતી. અદાલતોએ ધ્વારા એકમતથી માનવામાં આવ્યું છે કે અપીલકર્તા કરારના પોતાના ભાગનું પાલન કરવા માટે હંમેશા તૈયાર અને ઈચ્છુક રહે છે અને વિકેતાએ કરારની શરતોનું પાલન ન કરવામાં ઉદ્ધંધન કર્યું છે.જ્યારે અન્ય લોકો ચાલ્યા ગયા, ત્યારે અપીલકર્તા કરાર હેઠળ તેના અધિકારો માટે એકલા હાથે લડી રહી છે.તે ખરીદીની કિંમતમાં કોઈ ઘટાડાનો દાવો કર્યા વિના અને મકાનમાં અધુંરુ રહેલું કામ કોઈપણ વિકેતાને જવાબદાર બનાવ્યા વિના ફ્લેટ લેવા માટે સંમત થઈ છે.[૭૧૦-એફ-એચ; ૭૧૧-એ-બી]

૩. મકાન યોજનાઓના પુનરુત્થાન, લીઝનું પુનરુત્થાન અને આવા અન્ય પગલાંઓ માટે, વિકેતાઓ અને/અથવા તેમના સોંપણીધારકોને

તેમની વચ્ચેના કરાર મુજબ પગલાં લેવા પડશે પરંતુ અપીલકર્તાને પ્રતિવાદી નંબર ૧ અને ૨ ને ચૂકવવા માટે, રૂ. ૪૦,૦૦,૦૦૦ ખૂબ જ મુશ્કેલ હશે અને તે લગભગ તેના ચોક્કસ પ્રદર્શનને નકારવા સમાન હશે.તે પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ દ્વારા કરવામાં આવેલા ઉદ્ધંધન પર ઈનામ આપવના સમાન પણ હશે.વેચાણની બાકીની રકમની સાથે, અપીલકર્તાને પ્રતિવાદીઓનં. ૧ અને ૨ ને વાજબી વધારાની રકમ ચૂકવવા માટે પણ નિર્દેશ આપી શકાય છે, કારણ કે તેઓ બાકી રહેલી વેચાણ રકમ સાથે,વર્ષો સુધી રૂ.૨૫,૦૦૦થી વંચીત રાખવામાં આવ્યા હોવાથી,સંજોગોની સંપૂર્ણતાને ધ્યાનમાં રાખીને, અપીલકર્તાને પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ ને રૂ. ૨૫,૦૦૦ ને બદલે રૂ.૬, ૨૫,૦૦૦ ચુકવવા આદેશવામાં આવે છે.ઉચ્ચ ન્યાયાલયનો વિવાદિત ચુકાદો અને હુકમનામું તે મુજબ સુધારવામાં આવશે અને તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવશે અને ઉપરોક્ત શરતો પર ઉચ્ચ ન્યાયાલયની મૂળ બાજુની ફાઈલ પર દાવામાં હુકમનામું આપવામાં આવે[૭૧૧-બી-એફ]

નિર્મલા આનંદ વિરુદ્ધ એડવેન્ટ કોર્પોરેશન (પી) લિમિટેડ અને અન્યો, [૨૦૦૨] ૫ એસસીસી ૪૮૧ નો ઉદ્દેખ કરવામાં આવ્યો છે.

સિવિલ અપીલ જ્યુરિસડિક્શન ઓફ સિવિલ અપીલ નંબર ૫૭૪/૧૯૮૮

૧૯૮૧ના એ નંબર ૨૦૪માં મુંબઈ હાઈકોર્ટના ૧૫.૭.૧૯૮૭ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

અપીલકર્તાઓ માટે શ્રીમતી એમ. કરંજવાલા માટે ગૌરવ બેનર્જી, આર. એન. કરંજવાલા, અરુણાલ ચૌધરી અને સુશ્રી મેઘના મિશ્રા.

પી. પી. ત્રિપાઠી, સુશ્રી નીના ગુપ્તા, સુશ્રી બીના ગુપ્તા, સુશ્રી એ. મહાજન,

પ્રતિવાદી માટે સુશ્રી શાલિની રાય, સુશ્રી નેહા મિશ્રા, વી. એન. રઘુપતિ, સી. મુકુંદ, જી. કે. સિંહ, સુશ્રી સુધા શર્મા, ટી. વી. રત્નમ અને ડી. એન. મિશ્રા.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ વાય. કે. સભરવાલે આપ્યો હતો.

અપીલકર્તા, જે દાવામાં વાદી નંબર ૪ હતા, તેમણે ૮ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૬૬ના રોજ પ્રતિવાદી નંબર ૧ અને ૨ સાથે ફ્લેટ નંબર ૭૧ની ખરીદી માટે કરાર કર્યો હતો, જે ૧૨-એ, ફોરશોર રોડ, બોમ્બે ખાતે 'દિવ્ય પ્રભા' તરીકે ઓળખાતા મકાનના ૭મા માળે છે.

કરાર હેઠળ ચૂકવવાપાત્ર વેચાણની રકમ રૂ.૬૦,૦૦૦/- છે.આ સમજૂતીમાં નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું કે મકાન પૂર્ણ થવાનું હતું અને ૩૦ જૂન, ૧૯૬૯ સુધીમાં ફ્લેટનો કબજો અપીલકર્તાને પહોંચાડવાનો હતો, તે સમય સુધી, અપીલકર્તાએ રૂ.૨૫,૦૦૦/- ની બાકી રકમ

છોડીને વેચાણની રકમમાંથી રૂ.૩૫,૦૦૦/- ચૂકવી દીધી હતી.જે જમીન પર ફ્લેટ બાંધવામાં આવી રહ્યા હતા તે જમીનની લીઝ પૂર્ણ થવા અને કબજો આપવા માટે નક્કી કરવામાં આવેલી તારીખના થોડા દિવસો પહેલા જોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા રદ કરવામાં આવી હતી.તે સમયે આ ઇમારત અધૂરી હતી.એ સાચું છે કે, તે આજ સુધી અધૂરું છે.

વિક્રેતાઓ દ્વારા અન્ય ફ્લેટ ખરીદદારો સાથે પણ વિવિધ ફ્લેટના સંદર્ભમાં સમાન કરારો કરવામાં આવ્યા હતા.૩૦મી જુલાઈ, ૧૯૬૯ના રોજ, એક દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાંથી હાલની અપીલ ઊભી થઈ છે, જેમાં ફ્લેટ ખરીદી કરારોની ચોક્કસ કામગીરીની માંગ કરવામાં આવી હતી.વાદી નં.૪ અને ૭ સિવાયના વાદીઓએ દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન વિક્રેતાઓ સાથે તેમના કેસનો નિકાલ કર્યો હતો અને વાદી નંબર ૭એ પણ હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેંચ સમક્ષ અપીલની પેન્ડન્સી દરમિયાન સમાધાન કર્યું હતું.જોકે, વાદી-અપીલકર્તા અને પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ વચ્ચે કોઈ સમાધાન થયું ન હતું.દાવાના નિર્ણયમાં, ઉચ્ચ અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે જણાવ્યું હતું કે અપીલકર્તા કરારના પોતાના ભાગનું પાલન કરવા માટે હંમેશા તૈયાર અને ઇચ્છુક હોય છે અને તે વિક્રેતાઓ જ હતા જેમણે કરારની શરતોનું

પાલન ન કરવામાં ઉલ્લંઘન કર્યું હતું.જોકે, વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશનો મત હતો કે ચોક્કસ કામગીરીની મંજૂરી એ ઇકિવટીમાં વિવેકાધીન ઉપાય છે, જેમાં ઘણી અને ગંભીર અભેદતાઓને ધ્યાનમાં રાખીને અને મકાનને પૂર્ણ કરવા માટે મોટી રકમની જરૂર પડી શકે છે તે ધ્યાનમાં રાખીને, જે રકમનું યોગ્ય મૂલ્યાંકન કરી શકાતું નથી, અપીલકર્તા ચોક્કસ કામગીરીની રાહત માટે હકદાર નથી અને તેના બદલે નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો કે વિકેતા હુકમની તારીખથી ચુકવણી/વસૂલાતની તારીખ સુધી વાર્ષિક ૬ ટકાના વ્યાજ સાથે હિસાબ લેવા માટે કમિશનર દ્વારા મૂલ્યાંકન કરાયેલ અપીલકર્તાને વળતર ચૂકવશે, ઉપરાંત તેના પર વ્યાજ સાથે રૂ. ૩૫,૦૦૦/- ની ચુકવણી કરશે. ૪ ઓક્ટોબર, ૧૯૬૭થી હુકમની તારીખ સુધી વાર્ષિક ૮ ટકા અને પછીના સમયગાળા માટે ચુકવણી/વસૂલાતની તારીખ સુધી વાર્ષિક ૬ ટકાના દરે.વિદ્વાન સિંગલ જજના ચુકાદા અને હુકમને હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે અપીલમાં સમર્થન આપ્યું હતું.તેનાથી નારાજ થઈને, હાલની અપીલ રજા આપવા પર દાખલ કરવામાં આવી હતી.

આ અપીલની સુનાવણી બે ન્યાયાધીશોની બેન્ચ દ્વારા કરવામાં આવી હતી.વિદ્વતાપૂર્ણ ન્યાયાધીશોએ સંમતિ દર્શાવી છે કે અપીલકર્તા ટમી

સપ્ટેમ્બર, ૧૯૬૬ના કરારની ચોક્કસ કામગીરી માટે હકદાર છે.જો કે, પ્રતિવાદી નંબર ૧ અને ૨ ને અપીલકર્તા દ્વારા ચૂકવી શકાય તેવી વધારાની રકમની શરત અંગે વિદ્વાન ન્યાયાધીશો વચ્ચે મતભેદ છે અને તેથી, આ બાબતને આ ત્રણ ન્યાયાધીશની બેન્ચ સમક્ષ મૂકવામાં આવી છે.વિદ્વાન ન્યાયાધીશોના મંતવ્યો નિર્મલા આનંદ વિરુદ્ધ એડવેન્ટ કોર્પોરેશન (પી) લિમિટેડ અને અન્યો [(૨૦૦૨) ૫ એસસીસી ૪૮૧] માં નોંધવામાં આવ્યા છે.ભાઈ જસ્ટિસ દોરાઈસ્વામી રાજુ દ્વારા વ્યક્ત કરવામાં આવેલા અભિપ્રાયમાં, અપીલકર્તાને પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ ને પહેલેથી જ ચૂકવવામાં આવેલી રકમ ઉપરાંત ₹ ૪૦,૦૦,૦૦૦ ની રકમ ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે અને ભાઈ જસ્ટિસ અશોક ભાનના મતે, ₹ ૪૦,૦૦,૦૦૦ ની ચૂકવણીની શરત લાદવી અયોગ્ય રહેશે—અને અપીલકર્તા કરારમાં ઉદ્દેખિત કિંમત પર વેચાણ કરવા માટે કરારના ચોક્કસ પ્રદર્શન માટે હકદાર છે.

અમે પક્ષકારો માટે વિદ્વાન સલાહ સાંભળી છે.નક્કી કરવાનો એકમાત્ર પ્રશ્ન એ છે કે શું અપીલકર્તાને પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ ને કોઈ વધારાની રકમ ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવશે અને જો એમ હોય તો કેટલી રકમ.

અપીલકર્તા ખરીદીની કિંમતમાં કોઈ ઘટાડાનો દાવો કર્યા વિના અપૂર્ણ ફ્લેટનો કબજો લેવા તૈયાર અને ઇચ્છુક છે અને બિલ્ડિંગમાં અપૂર્ણ કંઈપણ માટે પ્રતિવાદી નંબર ૧ અને ૨ ને જવાબદાર ઠેરવશે નહીં.તે સાથે સાથે એવું માનવામાં આવ્યું છે કે તેણે વેચવાના કરારનો ભંગ કર્યો નથી.તે કરારના પોતાના ભાગનું પાલન કરવા માટે હંમેશા તૈયાર રહી છે.અપીલકર્તા તૈયાર છે અને રૂ. ૨૫,૦૦૦/- ની રકમ પર સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ને વ્યાજ ચૂકવવા તૈયાર છે.આ ઉદ્ધન પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ દ્વારા કરવામાં આવ્યું હતું, જેમ કે અહીં અગાઉ નોંધવામાં આવ્યું છે.તે સ્પષ્ટ છે કે અપીલકર્તા અપૂર્ણ ફ્લેટ લેવા અને નોંધ્યા મુજબ વધુ રકમ ચૂકવવા તૈયાર છે, સંભવત ત્રણ દાયકાથી વધુ સમયથી આ મુકદ્દમાની પેન્ડિંગ દરમિયાન ફ્લેટની બજાર કિંમતમાં અસાધારણ વધારાને કારણે.અમને એવું કોઈ કારણ દેખાતું નથી કે અપીલકર્તાને વિસ્તારમાં સ્થાવર મિલકતના મૂલ્યમાં અનેકગણો મોટો વધારો કરવાની મંજૂરી ન આપી શકાય.અમારા મતે, રિયલ એસ્ટેટની કિંમતોમાં વધારો અને ફ્લેટના વધેલા મૂલ્ય માટે અપીલકર્તાને એકમાત્ર લાભાર્થી બનાવવું ગેરવાજબી અને અસમાન નહીં હોય.અપીલકર્તા, જે ડિફોલ્ટર પક્ષકાર નથી, તેને મૂલ્યમાં વૃદ્ધિનું ફળ મેળવવાની મંજૂરી ન આપવી જોઈએ તેનું કોઈ કારણ નથી.

તે સાચું છે કે ચોક્કસ કામગીરીના હુકમની મંજૂરી અદાલતની વિવેકબુદ્ધિમાં છે અને તે પણ સારી રીતે નક્કી કરવામાં આવે છે કે આવું કરવું કાયદેસર છે તે કારણોસર ચોક્કસ કામગીરી આપવી હંમેશા જરૂરી નથી.તે વધુ સારી રીતે નક્કી કરવામાં આવ્યું છે કે અદાલત તેની વિવેકબુદ્ધિથી કોઈ પણ વાજબી શરત લાદી શકે છે જેમાં ચોક્કસ કામગીરીનો હુકમનામું આપતી વખતે અથવા નકારતી વખતે એક પક્ષ દ્વારા બીજાને વધારાની રકમની ચૂકવણીનો સમાવેશ થાય છે.ખરીદનારને વેચનારને વધારાની રકમ ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવશે કે નહીં તે કેસની હકીકતો અને સંજોગો પર નિર્ભર રહેશે.સામાન્ય રીતે, વાદીને માત્ર મુકદ્દમાની પેન્ડન્સી દરમિયાન કિંમતમાં અસાધારણ વધારાને કારણે ચોક્કસ કામગીરીની રાહત નકારી શકાય નહીં.તે, આપેલ કિસ્સામાં, ચોક્કસ કામગીરીના હુકમને નકારી કાઢવા માટે અન્ય ઘણા લોકો ઉપરાંત ધ્યાનમાં લેવાતી વિચારણાઓમાંની એક હોઈ શકે છે.સામાન્ય નિયમ તરીકે, એવું માની શકાતું નથી કે સામાન્ય રીતે વાદીને, તેના માટે જ, મુકદ્દમાની પેન્ડન્સી દરમિયાન મિલકતના મૂલ્યમાં અસાધારણ વૃદ્ધિનો સંપૂર્ણ લાભ લેવાની મંજૂરી આપી શકાતી નથી.ઈક્વિટીને સંતુલિત કરતી વખતે, ડિફેન્ડર પક્ષ કોણ છે તે ધ્યાનમાં રાખવાની એક બાબત છે.તે

પણ ધ્યાનમાં રાખવું જોઈએ કે શું કોઈ પક્ષ અન્ય પર અનુચિત લાભ લેવાનો પ્રયાસ કરી રહ્યો છે કે કેમ તેમજ ચોક્કસ કામગીરીને નિર્દેશિત કરીને પ્રતિવાદીને થતી મુશ્કેલીઓ પણ ધ્યાનમાં રાખવી જોઈએ.એવા અન્ય સંજોગો હોઈ શકે છે કે જેના પર પક્ષોનું કોઈ નિયંત્રણ ન હોય.પરિસ્થિતિની સંપૂર્ણતા જોવી જરૂરી છે.

વર્તમાન કેસમાં, વાદી દ્વારા કરાર હેઠળનો કબજો તેને પહોંચાડવાની તારીખના એક મહિનાની અંદર દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો.તે સમય સુધીમાં, તેમણે વેચાણની રકમના ૫૦ ટકાથી વધુ રકમ ચૂકવી દીધી હતી.તેણી પાસે વેચાણકર્તાને બાકીની રકમ ચૂકવવાનો કોઈ પ્રસંગ નહોતો.અદાલતોદ્વારા એ પણ માનવામાં આવ્યું છે કે અપીલકર્તા કરારના પોતાના ભાગનું પાલન કરવા માટે હંમેશા તૈયાર અને ઇચ્છુક રહે છે અને વિક્રેતાએ કરારની શરતોનું પાલન ન કરવામાં ઉદ્વેગન કર્યું છે.જ્યારે અન્ય લોકો ચાલ્યા ગયા, ત્યારે અપીલકર્તા કરાર હેઠળ તેના અધિકારો માટે એકલા હાથે લડી રહી છે.તે ખરીદીની કિંમતમાં કોઈ ઘટાડાનો દાવો કર્યા વિના અને મકાનમાં અપૂર્ણ કંઈપણ માટે વિક્રેતાને જવાબદાર બનાવ્યા વિના ફ્લેટ લેવા માટે સંમત થઈ છે.વધુમાં ફ્લેટ સિવાયની ઇમારત પ્રતિવાદી ૧ અને ૨ દ્વારા ૭મા પ્રતિવાદીને વેચવામાં આવી છે.મકાન યોજનાઓના પુનરુત્થાન,

લીઝના પુનરુત્થાન અને આવા અન્ય પગલાંઓ માટે, વિકેતાઓ અને/અથવા તેમના સોંપણીધારોકોને તેમની વચ્ચેના કરાર મુજબ પગલાં લેવા પડી શકે છે, પરંતુ અપીલકર્તાને પ્રતિવાદી નંબર ૧ અને ૨ ને ચૂકવવા માટે રૂ.૪૦,૦૦,૦૦૦ પ્રતિવાદીઓ નં.૧ અને ૨ દ્વારા કરવામાં આવેલા ઉદ્વેગન પર પ્રીમિયમ મૂકવા સમાન પણ હશે.વેચાણની બાકીની રકમની સાથે, અપીલકર્તાને પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ ને કેટલીક વાજબી વધારાની રકમ ચૂકવવાનો પણ નિર્દેશ આપી શકાય છે, કારણ કે તેઓ આ બધા વર્ષો દરમિયાન રૂ.૨૫,૦૦૦/- ની રકમથી વંચિત રહ્યા છે.

સંજોગોની સંપૂર્ણતાને ધ્યાનમાં રાખીને, અમે અપીલકર્તાને નિર્દેશ આપીશું કે તે પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ ને રૂ.૨૫,૦૦૦/- ને બદલે રૂ.૪૦,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ ચુકવવાનો નિર્દેશ કરવામાં આવે છે. જસ્ટિસ દોરાઈસ્વામી રાજુના અભિપ્રાયમાં જ્યાં પણ રૂ.૪૦,૦૦,૦૦૦ ની રકમ બતાવવામાં આવી હોય , ત્યાં તેને રૂ. ૬,૨૫,૦૦૦-તરીકે વાંચવામાં આવશે.અન્ય તમામ શરતો યથાવત્ રહેશે.

તદનુસાર અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવે છે અને ઉચ્ચ ન્યાયાલયના વિવાદિત ચુકાદા અને હુકમનામામાં સુધારો કરવામાં આવશે અને તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવશે અને ઉચ્ચ ન્યાયાલય,

બોમ્બેની મૂળ બાજુની ફાઇલ પર ૧૯૬૯ના દાવો નંબર ૭૪૪માં નીચેની શરતોમાં હુકમનામું હશે:

(i) ૮.૯.૧૯૬૬ના દિવસનું કરાર, જે ચોથા વાદી અને પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ વચ્ચે થયેલા કરારની ચોક્કસ કામગીરી માટે શરતી હુકમનામું હશે અને પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ બોમ્બેના ફોરશોર રોડ પર ૧૨-એ નંબર પર સ્થિત "દિવ્ય પ્રભા" તરીકે ઓળખાતા મકાનના ઝમા માળે ફ્લેટ નંબર ૭૧ના વેચાણ માટેના કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ "જેમ છે ત્યાં છે તેવી" શરત પર વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકશે.

(૨) અપીલકર્તા-વાદી જએ છ અઠવાડિયાના સમયગાળાની અંદર, પ્રતિવાદીઓ-પ્રતિવાદીઓ નં. ૧ અને ૨ ને તેમના દ્વારા પહેલેથી જ ચૂકવવામાં આવેલી રકમ ઉપરાંત ૬,૨૫,૦૦૦/- (માત્ર છ લાખ પચીસ હજાર રૂપિયા) ચૂકવશે. અપીલકર્તા આ શરતના પૂર્વ પાલન અને સંતોષ પર જ તેની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવાનો હક્કદાર રહેશે.

(૩) જમીનમાં અધિકારો અને હિત બંને પક્ષો વચ્ચે સંમત થયા મુજબ અને તારીખ ૮-૯-૧૯૯૬ ના કરારમાં સમાવિષ્ટ યોજના અને વ્યવસ્થા અનુસાર રહેશે.

(૪) પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ અને/અથવા આ અપીલમાં ઝમો પ્રતિવાદી એટલે કે. ગૌરવ ઓવરસીઝ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ, ૯૨, મેકર

ચેમ્બર્સ, નરીમન પોઇન્ટ બોમ્બે-૪૦૦ ૦૨૦, જ્યારે અને જ્યારે તેઓ લીઝનું જરૂરી નવીકરણ અને બિલ્ડિંગ પ્લાનના પુનઃપ્રમાણનને સુરક્ષિત કરે છે, ત્યારે તે અપીલકર્તા-વાદી ૪ ના લાભ માટે પણ હશે, આ શરતને આધિન કે તે નાણાકીય પ્રતિબદ્ધતાઓ અને તેના માટે થયેલા ખર્ચનો પોતાનો હિસ્સો યોગદાન આપશે, જ્યારે તેમાંથી કોઈ પણ દ્વારા આવી સૂચના પ્રાપ્ત થયાની તારીખથી ચાર અઠવાડિયાની અંદર લેખિતમાં જાણ કરવામાં આવશે.જથ્થા અંગેના વિવાદના કિસ્સામાં, તે નક્કી કરવામાં આવશે અને તેમાંથી કોઈ એક દ્વારા રજૂ કરવામાં આવે ત્યારે હિસાબ લેવા માટે કમિશનર સમક્ષ સમાધાન કરવામાં આવશે.આ રીતે નક્કી કરવામાં આવેલી રકમ ફ્લેટ નંબર ૭૧માં સમાવિષ્ટ મિલકત પર ચાર્જ રહેશે, જ્યાં સુધી તે ચૂકવવામાં ન આવે અને તે મુજબ વસૂલાત માટે હકદાર રહેશે.

(૫) અપીલકર્તા અને સાતમા પ્રતિવાદીને કામ અને તેને પૂર્ણ કરવાની રીત અને ચૂકવણીની રીત માટે લાગુ પડે તેવા પ્રવર્તમાન બજાર દરે અપૂર્ણ મકાનને પૂર્ણ કરવા માટે પરસ્પર સંમત થવાની સ્વતંત્રતા રહેશે.જો આ સંબંધમાં અપીલકર્તા અને ૭મા પ્રતિવાદી વચ્ચે આવી કોઈ પારસ્પરિક સમજૂતી ન હોઈ શકે, જ્યારે અને જ્યારે આ હુકમનામા અનુસાર પ્રથમ અને બીજા પ્રતિવાદીઓ દ્વારા વેચાણ ખતનો અમલ કરવામાં આવે, ત્યારે અપીલકર્તા તેના ફ્લેટને મંજૂર અને લાઇસન્સ

પ્રાપ્ત આર્કિટેક્ટ્સ દ્વારા પૂર્ણ કરવા માટે પોતાની વ્યવસ્થા કરવા માટે સ્વતંત્ર રહેશે.

(vi) દાવાના હુકમનામા અનુસાર વેચાણ/પરિવહન દાવાના કરાર હેઠળ સંબંધિત પક્ષો (અપીલકર્તા, પ્રતિવાદીઓ ૧,૨ અને ૭) ના આવા તમામ અધિકારો અને જવાબદારીઓ અને જવાબદારીઓને આધિન રહેશે, જે પક્ષકારોની પરસ્પર સમજૂતી દ્વારા આ અદાલતના હસ્તક્ષેપ વિના પણ વેચાણ કરવામાં આવ્યું હોય તો તેમાંના દરેક માટે ઉપલબ્ધ છે.

(vii) ઉપરોક્ત શરતી હુકમની શરતોનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ રહેલી અપીલકર્તા નકારી કાઢવામાં આવશે અને તેની તરફેણમાં તારીખના કરારની ચોક્કસ કામગીરી મેળવવાનો તેનો અધિકાર અને હક ગુમાવશે અને પરિણામે, અપીલકર્તાએ તારીખના ચુકાદાઓ અને હુકમો અનુસાર મેળવેલા અધિકારો સાથે અપીલકર્તા બરતરફ થશે.

(viii) દરેક પક્ષ આ અદાલતમાં પોત પોતાનો ખર્ચ ઉઠાવશે.

ઉપરોક્ત શરતોમુજબ અપીલમંજૂર કરવામાં આવે છે.

અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવી છે.

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

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

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