

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.

સુરજીત કૌર

વિરુદ્ધ

નૌરતા સિંઘ અને અન્ય

સપ્ટેમ્બર ૧૩, ૨૦૦૦

[વી.એન. ખરે અને એસ.એન. વરિયાવા, ન્યાયમૂર્તિઓ]

સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૯૬૩ કલમ ૧૨ (૩)-કરારનું વિશિષ્ટ પાલન (સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ)-વેચાણ કરારનો અમલ થઈ શક્યો ન હતો કારણ કે કોર્ટના હુકમ દ્વારા હસ્તાંતરણ પર રોક લગાવવામાં આવી હતી-ટ્રાયલ કોર્ટે ચૂકવેલ એડવાન્સ રકમ વળતર સાથે પરત કરવાનો હુકમ કર્યો-વળતરમાં વધારો કરવા માટે હાઈકોર્ટ સમક્ષ દાખલ કરાયેલી અપીલ મંજૂર કરવામાં આવી, જેમાં પ્રથમ વખત જણાવવામાં આવ્યું હતું કે કબ્જો સોંપ્યા વિના અમલ શક્ય હતો-કરારના અમલ માટેના હુકમ વિરુદ્ધ દાખલ કરાયેલી સેકન્ડ અપીલ ફગાવી દેવામાં આવી-અપીલ પર કોર્ટે ઠેરવેલ કે, જ્યાં કરાર સંપૂર્ણપણે પૂર્ણ થવા માટે અસમર્થ હોય અને પક્ષકારે આંશિક-પાલનનો સ્પષ્ટપણે અસ્વીકાર કર્યો હોય, ત્યાં તમામ તબક્કે આંશિક-પાલન સ્વીકારવાની તત્પરતા અને ઈચ્છાનો અભાવ જણાય છે-આવા પક્ષકારને પાછળથી પોતાનું વલણ બદલવાની અને આંશિક-પાલન સ્વીકારવાનું પસંદ કરવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં-તે ફરજિયાત છે કે આંશિક-પાલન માંગતા પક્ષકારે કરારના બાકીના ભાગના પાલનના તમામ દાવાઓ અસ્પષ્ટપણે છોડી દેવા જોઈએ અને સંપૂર્ણ અવેજ ચૂકવવો જોઈએ-ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલી ડિક્રી માન્ય રાખવામાં આવી, જો કે કરારની શરતો મુજબ વળતરમાં વધારો કરવામાં આવ્યો હતો.

અપીલકર્તાએ સામાવાળા નંબર ૧ ને પોતાની જમીન વેચવાનો કરાર કર્યો હતો અને એડવાન્સ તરીકે રૂ. ૨૦,૦૦૦ મેળવ્યા હતા. તેણીએ વેચાણ દસ્તાવેજની અમલવારીની સંમતિ તારીખ પહેલાં મ્યુટેશન (દાખલ) ની કેટલીક ઔપચારિકતાઓ પૂર્ણ કરવાની અને કબ્જો સોંપવાનો હતો. તે દરમિયાન, સામાવાળા નંબર ૨ એ તેણીના સ્વત્વ (ટાઈટલ) ને પડકાર્યું અને જમીનના હસ્તાંતરણને રોકતો વચગાળાનો હુકમ મેળવ્યો.

બંને પક્ષકારો રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર થયા હતા. સામાવાળા નંબર ૧ એ વેચાણ દસ્તાવેજની અમલવારી માટે કબ્જો સોંપવાનો આગ્રહ રાખ્યો હતો. અપીલકર્તાએ હસ્તાંતરણ પર રોક લગાવતા વચગાળાના હુકમને કારણે અસમર્થતા દર્શાવી હતી. જો કે, જો કબ્જો સોંપવાનો આગ્રહ રાખવામાં ન આવે તો અપીલકર્તા વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા તૈયાર હતી. સામાવાળાએ આંશિક પાલન સ્વીકારવાનો ઇનકાર કર્યો હતો. તેમની દ્વારા કાં તો તમામ શરતોના પાલન સાથે કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે અથવા વળતર તરીકે રૂ. ૪૦,૦૦૦ ની ચૂકવણી કરવા માટે અરજ કરતો એક દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, જેનો કરારમાં ઉલ્લેખ હતો. ટ્રાયલ કોર્ટે એડવાન્સ આપેલા રૂ. ૨૦,૦૦૦ ની સાથે રૂ. ૮,૮૦૦ વળતર તરીકે પરત કરવાનો હુકમ કર્યો કારણ કે વિશિષ્ટ પાલન અશક્ય હતું.

સામાવાળા નંબર ૧ એ એક અપીલ દાખલ કરી અને તેમાં પ્રથમ વખત જણાવ્યું કે તેઓ કબ્જો સોંપ્યા વિના વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા તૈયાર છે. અપીલ મંજૂર કરવામાં આવી હતી. અપીલકર્તાએ સેકન્ડ અપીલ દાખલ કરી, જે હાઈકોર્ટ દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી. તેથી હાલની અપીલ.

સામાવાળાઓએ દલીલ કરી હતી કે પક્ષકાર મુકદ્દમાના કોઈપણ તબક્કે આંશિક પાલન સ્વીકારવાનું પસંદ કરી શકે છે; કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે કેવળ દાવો દાખલ કરવાથી અને પક્ષકાર અંશતઃ પાલન સ્વીકારવા તૈયાર હતો તેવું ન જણાવવાથી પક્ષકાર પાછળથી અંશતઃ પાલન સ્વીકારવાનું પસંદ કરવાથી વંચિત રહેતો નથી; અને આવી પસંદગી અપીલના તબક્કે પણ કરી શકાય છે.

અપીલનો નિકાલ કરતા, કોર્ટે ઠેરવેલ કે: ૧. કરારોના આંશિક પાલનના કેસોમાં એકવાર પસંદગી કરી લેવામાં આવ્યા પછી તે પક્ષકાર પાછળથી પોતાની પસંદગીમાંથી ફરી શકે નહીં અથવા બહાર નીકળી શકે નહીં. એકવાર ૧ લા સામાવાળાએ આંશિક પાલન ન સ્વીકારવાનું પસંદ કર્યું, તે પછી તેને સમગ્ર કરારનું વિશિષ્ટ પાલન મળી શકે તેમ નથી તેવું જણાતા પાછળની તારીખે આંશિક પાલનનો દાવો કરવાનું તેના માટે ખુલ્લું રહ્યું ન હતું. જો આની મંજૂરી આપવામાં આવે, તો તમામ ખરીદદારો પાલન માટે નક્કી કરાયેલી તારીખો પર અવેજની રકમ ચૂકવશે નહીં. જ્યારે આવી તારીખો કરારનો મુખ્ય હિસ્સો ન હોઈ શકે, તો પણ તેનો કંઈક અર્થ તો છે જ. જો આની મંજૂરી આપવામાં આવે, તો ખરીદદારો પહેલા આંશિક પાલન સ્વીકારવાનો ઇનકાર કરીને ચૂકવણી અટકાવી રાખશે અને પછી વર્ષોના મુકદ્દમા પછી અપીલના તબક્કે આંશિક પાલન સ્વીકારવા સંમત થશે. જો આની મંજૂરી આપવામાં આવે, તો વેચનારાઓને ખરીદદારો દ્વારા લાંબા સમય સુધી તેમના નાણાંથી વંચિત રાખવામાં આવશે.

કલ્યાણપુર લાઈમ વર્ક્સ લિ. વિરુદ્ધ બિહાર રાજ્ય અને અન્ય, [૧૯૫૪] એસસીઆર ૯૫૮; ડો. જીવન લાલ અને અન્ય વિરુદ્ધ બ્રિજ મોહન મહેરા અને અન્ય, [૧૯૭૨] ૨ એસ.સી.સી. ૭૫૭; રામ નિવાસ વિરુદ્ધ શ્રીમતી ઓમકારી અને અન્ય, એ.આઈ.આર. (૧૯૮૩) અદ્વાહબાદ ૩૧૦; શ્રીમતી ટી.કે. સાંથા અને અન્ય વિરુદ્ધ શ્રીમતી એ.જી. રથનમ અને અન્ય, એ.આઈ.આર. (૧૯૯૦) કેરળ ૬૯; રામણી અમ્માલ વિરુદ્ધ સુશીલામ્માલ, એ.આઈ.આર. (૧૯૯૧) મદ્રાસ ૧૬૩ અને શ્રીમતી પૂર્ણિમા રાની દત્તા વિરુદ્ધ શ્રીમતી લક્ષ્મી બાલા દાસી, એ.આઈ.આર. (૧૯૮૮) કલકત્તા ૧૪૮, ને અલગ તારવવામાં આવ્યા.

૨. કેવળ પત્રવ્યવહારમાં અથવા મૌખિક રીતે કોઈ પક્ષકારે સમગ્ર કરારના પાલનનો આગ્રહ રાખ્યો હોવાના કારણોસર તે પક્ષકાર ત્યારપછી અંશતઃ પાલન સ્વીકારવાનું પસંદ કરવાથી વંચિત રહેશે નહીં. કરારનું સંપૂર્ણ પાલન થવું જ જોઈએ તેવો કેવળ દાવો અથવા વાદી અંશતઃ પાલન સ્વીકારવા તૈયાર છે તેવું જણાવ્યા વિના સમગ્ર કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે કેવળ દાવો દાખલ કરવો એ અંશતઃ પાલન ન સ્વીકારવાનું પસંદ કરવા સમાન ન હોઈ શકે. તે

માત્ર એવા કેસોમાં જ છે જ્યાં પક્ષકારે અંશતઃ પાલન સ્વીકારવાનો સ્પષ્ટપણે ઇનકાર કર્યો હોય એટલે કે તેણે અસ્પષ્ટપણે આંશિક પાલન ન સ્વીકારવાનું પસંદ કર્યું હોય, ત્યાં જ તેને પાછળથી ફરી જવા અને અંશતઃ પાલન સ્વીકારવાનું પસંદ કરવાથી વંચિત રાખવામાં આવશે. કોઈ પક્ષકારે સ્પષ્ટપણે પસંદગી કરી છે કે નહીં તે દરેક કેસની હકીકતો પર આધાર રાખશે.

૩. જે પક્ષકાર કરારનું પાલન કરવા માટે તમામ તબક્કે તૈયાર અને ઈચ્છુક ન રહ્યો હોય તેને વિશિષ્ટ પાલનની દાદ આપી શકાય નહીં. એવા કેસોમાં જ્યાં કરાર સંપૂર્ણપણે પૂર્ણ થવા માટે સક્ષમ ન હોય, ત્યાં તમામ તબક્કે તૈયારી અને ઈચ્છા એ આંશિક પાલન સ્વીકારવાની તૈયારી અને ઈચ્છા છે. જો કોઈ કરાર સંપૂર્ણપણે પૂર્ણ થવા માટે સક્ષમ ન હોય અને કોઈ પક્ષકાર સ્પષ્ટપણે સંકેત આપે કે તે આંશિક પાલન સ્વીકારવા તૈયાર નથી, તો તમામ તબક્કે આંશિક પાલન સ્વીકારવાની કોઈ તૈયારી અને ઈચ્છા નથી. તે કિસ્સામાં પાછળના તબક્કે કરારના કોઈ ભાગનું વિશિષ્ટ પાલન થઈ શકે નહીં.

૪. નીચેની બંને કોર્ટોએ એ હકીકતની અવગણના કરીને કાયદાની ગંભીર ભૂલ કરી છે કે હાલના કેસમાં સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૧૨ (૩) ની શરતો સંતોષાઈ ન હતી કારણ કે ૧ લા સામાવાળાએ અગાઉથી જ આંશિક પાલન ન સ્વીકારવાનું પસંદ કર્યું હતું. તેઓએ એ હકીકતની અવગણના કરી કે તેણે કરારના બાકીના ભાગના પાલનના તમામ દાવાઓ ન છોડવાનું પસંદ કર્યું હતું અને અવેજ ચૂકવ્યો ન હતો. તેને તેની અગાઉની પસંદગીમાંથી ફરી જવાની મંજૂરી આપવી જોઈતી ન હતી. વિશિષ્ટ પાલન આપવાનો ઇનકાર કરવાના સંબંધમાં ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલી ડિક્રી આ પાસા પર સાચી છે અને તેને પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે. જો કે, વળતર તરીકે રૂ. ૨૮,૮૦૦ ની ચૂકવણી કરવાનો નિર્દેશ આપતી વખતે કોઈપણ કારણોસર વેચાણ દસ્તાવેજ ન થવાના કિસ્સામાં એડવાન્સ રકમથી બમણી રકમની ચૂકવણી કરવાની જોગવાઈ કરતી કરારની કલમની અવગણના કરવી તે અયોગ્ય હતું. તેથી, ડિક્રીમાં એ હદ સુધી ફેરફાર કરવામાં આવે છે કે અપીલકર્તા વેચાણ દસ્તાવેજની અમલવારીની સંમતિ તારીખથી ચૂકવણી સુધી વાર્ષિક ૧૨% ના દરે વ્યાજ સાથે રૂ. ૨૦,૦૦૦ પરત કરશે અને સાથે ડિક્રીની તારીખથી ચૂકવણી સુધી વાર્ષિક ૧૨% ના દરે વ્યાજ સાથે અન્ય રૂ. ૨૦,૦૦૦ ની રકમ ચૂકવશે.

સિવિલ એપેલેટ જ્યુરિસડિક્શન: સિવિલ અપીલ નં. ૪૭૦૧/૧૯૯૪ .

આર.એસ.એ. નં. ૨૫૦૦/૧૯૯૨ માં પંજાબ અને હરિયાણા હાઈકોર્ટના તારીખ ૧૫.૧૨.૯૨ ના ચુકાદા અને હુકમમાંથી સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

અપીલકર્તા તરફે ઉજાગર સિંઘ, ગિરીશ શર્મા, દેવેન્દર વર્મા અને કુમારી નરેશ બક્ષી.

સામાવાળાઓ તરફે મેસર્સ અરપુથામ અરુણા એન્ડ કો. વતી સુનિલ ગુપ્તા, એ. મરિયારપુથમ, અરુણા માથુર અને અનુરાગ ડી. માથુર.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ એસ.એન. વરિયાવા દ્વારા આપવામાં આવેલ.

આ અપીલ તારીખ ૧૫ મી ડિસેમ્બર, ૧૯૯૨ ના ચુકાદા વિરુદ્ધ છે જેના દ્વારા અપીલકર્તા (અહીં) દ્વારા દાખલ કરાયેલી સેકન્ડ અપીલ ફગાવી દેવામાં આવી છે.

ટૂંકમાં હકીકતો નીચે મુજબ છે:

તારીખ ૧૦ મી સેપ્ટેમ્બર, ૧૯૮૦ ના રોજ, અપીલકર્તાએ સામાવાળા નંબર ૧ ને કિલા દીઠ રૂ. ૩૦,૨૫૦ ના દરે ૨૧૨ કે ૧૩ એમ જમીનમાંથી પોતાનો ૧/૨ ભાગ વેચવાનો કરાર કર્યો હતો. વેચાણ કરારમાં જોગવાઈ હતી કે વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ ૩૦ મી જૂન, ૧૯૮૧ સુધીમાં કરી આપવાનો રહેશે. તેમાં એવી પણ જોગવાઈ હતી કે તે તારીખ સુધીમાં અપીલકર્તાએ હકોના રેકૉર્ડમાં પોતાનું નામ મ્યુટેશન (દાખલ) કરાવવાનું રહેશે અને તેણીએ ૧ લા સામાવાળાને જમીનનો કબ્જો પણ આપવાનો રહેશે. કરારના અમલીકરણ સમયે અપીલકર્તાને રૂ. ૨૦,૦૦૦ ની રકમ ચૂકવવામાં આવી હતી.

સામાવાળા નંબર ૨ એ અપીલકર્તા અને ૧ લા સામાવાળા વિરુદ્ધ જમીનની માલિકી અને કબ્જાનો દાવો કરતો એક દાવો દાખલ કર્યો હતો. સામાવાળા નંબર ૨ એ અપીલકર્તાની માતા દ્વારા તેમની તરફેણમાં કરવામાં આવેલી કથિત વસિયત (વિલ) હેઠળ દાવો કરેલી જમીન પર માલિકીનો દાવો કર્યો હતો. તે દાવામાં અપીલકર્તા દ્વારા જમીનના હસ્તાંતરણને રોકતો વચગાળાનો હુકમ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. જો કે, આખરે તે દાવો તારીખ ૭ મી ઓક્ટોબર, ૧૯૮૨ ના રોજ ફગાવી દેવામાં આવ્યો હતો.

તે દરમિયાન ૧ લા સામાવાળાએ અપીલકર્તાને તારીખ ૨૨ મી જૂન, ૧૯૮૧ ની નોટિસ મોકલીને કરારની શરતો મુજબ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા જણાવ્યું અને તારીખ ૩૦ મી જૂન, ૧૯૮૧ ના રોજ સબ-રજિસ્ટ્રારની ઓફિસમાં હાજર રહેવા જાણ કરી.

તારીખ ૩૦ મી જૂન, ૧૯૮૧ ના રોજ ૧ સ્ટા સામાવાળા રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર રહ્યા હતા. તેમણે રજિસ્ટ્રારને એક અરજી આપી જે, અન્ય બાબતોની સાથે નીચે મુજબ છે:

"૨. ઉપરોક્ત કરાર દસ્તાવેજ ઉપરોક્ત જમીનના વેચાણ માટે હતો. સબ તહેસીલ અમલોહ જીલ્લો પટિયાલાના ગામ નસરાલીના રહેવાસી એસ. શામ સિંઘના પુત્ર નૌરતા સિંઘની તરફેણમાં. સુરજીત કૌરને રૂ. ૨૦,૦૦૦ રોકડા એ શરતે ચૂકવવામાં આવ્યા હતા કે તારીખ ૩૦.૬.૧૯૮૧ પહેલા વેચાણ દસ્તાવેજની અમલવારી અને નોંધણી પહેલા કરાર દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખિત જમીનનો કબ્જો અરજદાર (નૌરતા સિંઘ) ને સોંપવામાં આવશે. આજે તારીખ ૨૯ મી જૂન, ૧૯૮૧ છે, પરંતુ હજી સુધી શ્રીમતી સુરજીત કૌરે પ્રશ્નગત જમીનનો કબ્જો સોંપવા માટે કોઈ પગલાં લીધા નથી.

તેથી, અરજદારને સદર કરાર દસ્તાવેજના અમલ માટે સિવિલ કોર્ટમાં જવા સક્ષમ બનાવવા માટે મહેરબાની કરી મારી ઉપસ્થિતિ તમારી ઓફિસમાં નોંધવા વિનંતી છે."

અપીલકર્તા પણ સબ-રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર રહી હતી. તેણીએ પણ એક અરજી આપીને જણાવ્યું કે ૨ જા સામાવાળા દ્વારા દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હોવાથી તેણી કબ્જો

સોંપવાની સ્થિતિમાં નથી. તેણીએ જણાવ્યું કે તેણી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા અને તેની નોંધણી કરાવવા તૈયાર હતી પરંતુ ૧ લા સામાવાળા તેને કરાવવા તૈયાર ન હતા.

૧ લા સામાવાળાની અરજી પર રજિસ્ટ્રારે નીચે મુજબનો હુકમ પસાર કર્યો:

"અરજદારે આ અરજી રજૂ કરી છે. કાલુની પુત્રી સુરજીત કૌરને બોલાવવામાં આવી હતી. સુરજીત કૌરે જણાવ્યું કે તેણી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા તૈયાર છે પરંતુ નૌરતા સિંઘે જણાવ્યું કે લેખિત કરાર મુજબ તે એક પૂર્વશરત છે અને તેથી તેઓ જમીનનો કબ્જો મળ્યા પછી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા તૈયાર છે.

આ સંજોગોમાં આ અરજી પર કોઈ પગલાં લઈ શકાય તેમ નથી. અરજદારને સિવિલ કોર્ટમાં દાદ મેળવવા નિર્દેશ આપવામાં આવે છે. અરજી તારીખ ૩૦.૬.૮૧ ના રોજ ફાઈલ કરવામાં આવી."

અપીલકર્તાની અરજી પર રજિસ્ટ્રારે નીચે મુજબનો હુકમ પસાર કર્યો:

"આજે સુરજીત કૌર દ્વારા અરજી રજૂ કરવામાં આવી હતી. નૌરતા સિંઘ પણ હાજર છે. નૌરતા સિંઘે જણાવ્યું કે તેઓ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા તૈયાર હતા પરંતુ કરારની શરતો મુજબ અમલવારી પહેલા જમીનનો કબ્જો સોંપવો પડશે. સુરજીત કૌરે જણાવ્યું કે તેણી કબ્જો સોંપી શકે તેમ નથી પરંતુ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા તૈયાર હતી.

આ સંજોગોમાં કોઈ પગલાં લેવાની જરૂર નથી. અરજી ફાઈલ કરવામાં આવે છે; પક્ષકારોને સિવિલ કોર્ટમાં જવા નિર્દેશ આપવામાં આવે છે."

આમ, એ જોવાનું રહે છે કે બંને પક્ષકારો સમજતા હતા કે તારીખ ૩૦ મી જૂન, ૧૯૮૧ એ કરારનો મુખ્ય હિસ્સો હતો. અપીલકર્તા વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા માટે તૈયાર અને ઈચ્છુક હતી પરંતુ ૧ લા સામાવાળા વેચાણ કરારની તમામ શરતો, એટલે કે અપીલકર્તાની તરફેણમાં મ્યુટેશનની બદલી અને કબ્જો સોંપવાની પ્રક્રિયા પણ પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા તૈયાર ન હતા. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, ૧ લા સામાવાળાએ વેચાણ કરારનું આંશિક પાલન ન સ્વીકારવાનું પસંદ કર્યું.

તે સ્પષ્ટ છે કે ૧ લા સામાવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજ ન કરાવવાનું પસંદ કર્યું કારણ કે તેમણે કોઈ વળતર વિના સમગ્ર કરાર માટેનો અવેજ ચૂકવવો પડત અને તેઓ તેમ કરવા તૈયાર ન હતા. ૧ લા સામાવાળાએ વેચાણ કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે હાલનો દાવો દાખલ કર્યો. વૈકલ્પિક રીતે, તેમણે વળતર સાથે ચૂકવેલ નાણાં પરત મેળવવાનો દાવો પણ કર્યો. આ દાવામાં ૨ જા સામાવાળાને પણ પક્ષકાર પ્રતિવાદી બનાવવામાં આવ્યા હતા. ટ્રાયલ કોર્ટે ૧ લા સામાવાળાના પક્ષે તૈયારી અને ઈચ્છાના મુદ્દા સહિત વિવિધ મુદ્દાઓ ઘડ્યા હતા. ટ્રાયલ કોર્ટે તારીખ ૧૦ મી સેપ્ટેમ્બર, ૧૯૮૦ ના વેચાણ કરારનું વિશિષ્ટ પાલન થઈ શકે કે કેમ તે અંગેનો મુદ્દો પણ ઘડ્યો હતો. ટ્રાયલ કોર્ટે ઠેરવ્યું કે ૧ લા સામાવાળા તેની શરતો મુજબ કરારનું પાલન કરવા માટે તૈયાર અને ઈચ્છુક હતા, પરંતુ કબ્જો સોંપી શકાય તેમ ન હોવાથી કરારનું વિશિષ્ટ પાલન થઈ શકે નહીં. આમ ટ્રાયલ કોર્ટે રૂ. ૨૦,૦૦૦ પરત કરવાનો અને વળતર તરીકે રૂ. ૮,૮૦૦ ની ચૂકવણી કરવાનો નિર્દેશ આપીને દાવો મંજૂર કર્યો. આ તબક્કે એ નોંધવું ઘટે કે નાણાં પરત કરવાનો અને વળતરનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો કારણ કે આ તબક્કે પણ ૧ લા સામાવાળા કબ્જો મેળવવા સહિત કરારની શરતોના સંપૂર્ણ પાલનનો આગ્રહ રાખતા હતા. આ હકીકત હોવા છતાં કે ૧ લા સામાવાળા જાણતા હતા કે કરારની તમામ શરતોનો અમલ થઈ શકે તેમ નથી કારણ કે અપીલકર્તા કબ્જો સોંપવાની સ્થિતિમાં ન હતી.

૧ લા સામાવાળાએ ત્યારપછી ૧૯૮૫ ની સિવિલ અપીલ સંખ્યા ૨૪૨/૭૯ દાખલ કરી. આ અપીલની સુનાવણી વખતે ૧ લા સામાવાળાના વકીલે નિવેદન આપ્યું કે ૧ લા સામાવાળા હવે અપીલકર્તાની ઓફર સ્વીકારવા તૈયાર અને ઈચ્છુક છે અને જો અપીલકર્તા દ્વારા કબ્જો આપવામાં ન આવે તો પણ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા અને તેની નોંધણી કરાવવા સામે વાંધો ઉઠાવશે નહીં. પ્રથમ અપીલ અદાલતે ઠેરવ્યું કે રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ અપીલકર્તાએ જણાવ્યું હતું કે તેણી કબ્જો સોંપ્યા વિના વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા અને તેની નોંધણી કરાવવા તૈયાર છે. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું કે ૧ લા સામાવાળા આ ઓફર સ્વીકારવા તૈયાર અને ઈચ્છુક હતા અને કબ્જો સોંપવા અંગેની કલમ ૧ લા સામાવાળાના લાભ માટે હોવાથી તેઓ હંમેશા તેનો ત્યાગ કરી શકે છે. આ આધારે, પ્રથમ અપીલ અદાલતે અપીલ મંજૂર કરી અને ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદાને રદ કરીને વિશિષ્ટ પાલન માટે દાવો મંજૂર કર્યો. પ્રથમ અપીલ અદાલતે સ્પષ્ટ કર્યું કે વેચાણ દસ્તાવેજ કબ્જો સોંપ્યા વિના કરવામાં આવશે.

અપીલકર્તાએ ત્યારપછી ૧૯૮૨ ની સેકન્ડ અપીલ સંખ્યા ૨૫૦૦ દાખલ કરી. તારીખ ૧૫ મી ડિસેમ્બર, ૧૯૮૨ ના પડકાર હેઠળના ચુકાદા દ્વારા સેકન્ડ અપીલ શરૂઆતમાં જ (ઇન લિમિને) ફગાવી દેવામાં આવી છે. અમે પડકાર હેઠળનો ચુકાદો જોયો છે. કોઈ કારણો આપવામાં આવ્યા નથી. પડકાર હેઠળનો ચુકાદો માત્ર પ્રથમ અપીલ અદાલતના હુકમને દર્શાવે છે. જો કે, અંતિમ નકલમાં કેટલીક ભૂલ જણાય છે. અંતિમ નકલ એવી જોગવાઈ કરે છે કે બાકીની રકમ કબ્જો મેળવ્યા પછી જ ચૂકવવાની રહેશે. પક્ષકારો સંમત છે કે આ એક ભૂલ છે અને હાઈકોર્ટ સમક્ષ પણ સહમતી થઈ હતી કે વેચાણ દસ્તાવેજ કબ્જો સોંપ્યા વિના કરવામાં આવશે.

આ કેસમાં જે પ્રશ્ન ઉદ્ભવે છે તે એ છે કે શું ૧ લા સામાવાળા સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૧૨(૩) ના લાભ માટે હકદાર છે. સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૧૨ નીચે મુજબ છે:

"૧૨. કરારના ભાગનું વિશિષ્ટ પાલન. (૧) આ કલમમાં હવે પછી અન્યથા જોગવાઈ કર્યા સિવાય કોર્ટ કરારના કોઈ ભાગના વિશિષ્ટ પાલન માટે નિર્દેશ આપશે નહીં.

(૨) જ્યાં કરારનો કોઈ પક્ષકાર તેના ભાગનું સંપૂર્ણ પાલન કરવા માટે અસમર્થ હોય, પરંતુ જે ભાગ અપૂર્ણ રાખવો જ પડે તે મૂલ્યમાં સંપૂર્ણના માત્ર એક નાના હિસ્સા સમાન હોય અને નાણાંમાં વળતર સ્વીકાર્ય હોય, તો કોર્ટ કોઈપણ પક્ષકારના દાવા પર, કરારના જેટલા ભાગનું પાલન થઈ શકે તેમ હોય તેટલા ભાગના વિશિષ્ટ પાલન માટે નિર્દેશ આપી શકે છે, અને ઉણપ માટે નાણાંમાં વળતર આપી શકે છે.

(૩) જ્યાં કરારનો કોઈ પક્ષકાર તેના ભાગનું સંપૂર્ણ પાલન કરવા માટે અસમર્થ હોય, અને જે ભાગ અપૂર્ણ રાખવો જ પડે તે કાં તો –

(એ) નાણાંમાં વળતર સ્વીકાર્ય હોવા છતાં, સમગ્રનો એક મોટો ભાગ બનાવે છે; અથવા

(બી) નાણાંમાં વળતર સ્વીકાર્ય ન હોય;

તે વિશિષ્ટ પાલનની ડિક્રી મેળવવા માટે હકદાર નથી; પરંતુ કોર્ટ અન્ય પક્ષકારના દાવા પર, કસૂર કરનાર પક્ષકારને તેના કરારના ભાગમાંથી જેટલું તે પાલન કરી શકે તેમ હોય તેટલા ભાગનું વિશિષ્ટ પાલન કરવા નિર્દેશ આપી શકે છે, જો અન્ય પક્ષકાર–

(૧) કલોઝ (એ) હેઠળ આવતા કેસમાં, જે ભાગ અપૂર્ણ રાખવો જ પડે તેના અવેજને બાદ કરીને સમગ્ર કરાર માટે સંમત થયેલો અવેજ ચૂકવે અથવા ચૂકવ્યો હોય અને કલોઝ (બી) હેઠળ આવતા કેસમાં, કોઈ પણ વળતર વિના સમગ્ર કરાર માટેનો અવેજ ચૂકવે અથવા ચૂકવ્યો હોય; અને

(૨) બંને કિસ્સામાં, કરારના બાકીના ભાગના પાલનના તમામ દાવાઓ અને ઉણપ માટે અથવા પ્રતિવાદીના કસૂરને કારણે પોતાને થયેલા નુકસાન કે હાનિ માટે વળતરના તમામ હકો છોડી દે છે.

(૪) જ્યારે કરારનો કોઈ ભાગ જે, પોતાનામાં જ, વિશિષ્ટ રીતે પાલન કરી શકાય તેમ હોય અને પાલન થવું જોઈએ, તે જ કરારના અન્ય ભાગથી અલગ અને સ્વતંત્ર આધાર પર હોય જેનું વિશિષ્ટ પાલન થઈ શકે તેમ ન હોય અથવા ન થવું જોઈએ, તો કોર્ટ અગાઉના ભાગના વિશિષ્ટ પાલન માટે નિર્દેશ આપી શકે છે."

આમ જો કરારનો કોઈ પક્ષકાર તેનું સંપૂર્ણ પાલન કરવા માટે સક્ષમ ન હોય અને જે ભાગ અપૂર્ણ રાખવો જ પડે તેમાં નાણાંમાં વળતર સ્વીકાર્ય ન હોય (આ કેસમાં અપીલકર્તા કબ્જો સોંપવાની સ્થિતિમાં નથી અને આવા બિન-પાલન માટે નાણાંમાં વળતર શક્ય નથી) તો અન્ય પક્ષકાર (૧ લા સામાવાળા) તેના દ્વારા દાખલ કરાયેલા દાવામાં કોર્ટ પાસે તે પક્ષકારને પાલન કરવા માટે નિર્દેશ અપાવી શકે છે, જો તે:-

(એ) કોઈ પણ વળતર વિના સમગ્ર કરાર માટેનો અવેજ ચૂકવે અથવા ચૂકવ્યો હોય અને

(બી) કરારના બાકીના ભાગના પાલનના તમામ દાવાઓ અને વળતર અથવા નુકસાન કે હાનિના તમામ હકો છોડી દે છે.

સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૧૨(૩) પર આધાર રાખીને, શ્રી ગુપ્તાએ રજૂઆત કરી કે પક્ષકાર મુકદ્દમાના કોઈપણ તબક્કે આંશિક પાલન સ્વીકારવાનું પસંદ કરી શકે છે. તેમણે રજૂઆત કરી કે કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે કેવળ દાવો દાખલ કરવાથી અને પક્ષકાર અંશતઃ પાલન સ્વીકારવા તૈયાર હતો તેવું ન જણાવવાથી પક્ષકાર પાછળથી અંશતઃ પાલન સ્વીકારવાનું પસંદ કરવાથી વંચિત રહેતો નથી. તેમણે રજૂઆત કરી કે આવી પસંદગી અપીલના તબક્કે પણ કરી શકાય છે. પોતાની દલીલના સમર્થનમાં તેમણે કલ્યાણપુર લાઈમ વર્ક્સ લિ. વિરુદ્ધ બિહાર રાજ્ય અને અન્ય, [૧૯૫૪] એસ.સી.આર. ૯૫૮; ડો. જીવન લાલ અને અન્ય વિરુદ્ધ બ્રિજ મોહન મહેરા અને અન્ય, [૧૯૭૨] ૨ એસ.સી.સી. ૭૫૭; રામ નિવાસ વિરુદ્ધ શ્રીમતી ઓમકારી અને અન્ય, એ.આઈ.આર. (૧૯ map) અલ્લાહબાદ ૩૧૦; શ્રીમતી ટી.કે. સાંથા અને અન્ય વિરુદ્ધ શ્રીમતી એ.જી. રથનમ અને અન્ય, એ.આઈ.આર. (૧૯૯૦) કેરળ ૬૯; રામણી અમ્માલ વિરુદ્ધ સુશીલામ્માલ, એ.આઈ.આર. (૧૯૯૧) મદ્રાસ ૧૬૩ અને શ્રીમતી પૂર્ણિમા રાની દત્તા વિરુદ્ધ શ્રીમતી લક્ષ્મી બાલા દાસી, એ.આઈ.આર. (૧૯૮૮) કલકત્તા ૧૪૮ ના કેસો પર આધાર રાખ્યો હતો.

કાયદાની વ્યાપક દરખાસ્ત સામે કોઈ વિવાદ હોઈ શકે નહીં. આ તમામ કેસો વ્યાપક દરખાસ્તને સમર્થન આપે છે. તેથી દરેક કેસની હકીકતો દર્શાવવાની જરૂર નથી. એ નોંધવું જોઈએ કે આમાંના ઘણા કેસોમાં અપીલના તબક્કે વિકલ્પનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો હતો. અપીલના તબક્કે વિકલ્પના ઉપયોગને એ આધારે માન્ય રાખવામાં આવ્યો છે કે પક્ષકાર મુકદ્દમાના કોઈપણ તબક્કે આંશિક પાલન સ્વીકારવાનું પસંદ કરી શકે છે. જો કે, એ નોંધવું જોઈએ કે આ તમામ કેસોમાં વિકલ્પનો ઉપયોગ કરનાર પક્ષકારે અગાઉ આંશિક પાલન ન સ્વીકારવાનું પસંદ કર્યું ન હતું. શ્રી ગુપ્તા કોર્ટને એક પણ એવો કેસ બતાવી શક્યા નથી જ્યાં પક્ષકારે આંશિક પાલન ન સ્વીકારવાનું પસંદ કર્યું હોય; સંપૂર્ણ પાલનનો આગ્રહ રાખ્યો હોય

અને કોર્ટો તેની વિરુદ્ધ હોવાનું જણાતા, ત્યારપછી આંશિક પાલન સ્વીકારવાનું પસંદ કર્યું હોય.

સામાન્ય રીતે સમય એ કરારનો મુખ્ય હિસ્સો હોતો નથી જ્યાં સુધી પક્ષકારો તેને તેવો ન બનાવે. અહીં દર્શાવેલી હકીકતો પરથી એ જોવાનું રહે છે કે બંને પક્ષકારો સમજતા હતા કે પાલન માટેની તારીખ તારીખ ૩૦ મી જૂન, ૧૯૮૧ ૧ હતી. ૧ લા સામાવાળાએ તારીખ ૨૨ મી જૂન, ૧૯૮૧ ની નોટિસ મોકલીને અપીલકર્તાને તારીખ ૩૦ મી જૂન, ૧૯૮૧ ના રોજ સબ-રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર રહેવા જણાવ્યું હતું. બંને પક્ષકારો તારીખ ૩૦ મી જૂન, ૧૯૮૧ ના રોજ સબ-રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર રહ્યા હતા. અપીલકર્તાએ સ્પષ્ટ કર્યું કે તેણી કબ્જો સોંપી શકે તેમ નથી પરંતુ તેણી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા અને તેની નોંધણી કરાવવા તૈયાર છે. અપીલકર્તા કબ્જો સોંપી શકી ન હતી કારણ કે ૨ જા સામાવાળાએ દાવો દાખલ કરીને તે દાવામાં મનાઈદુકમ મેળવ્યો હતો. એ ચાદ રાખવું ઘટે કે ૧ લા સામાવાળા પણ તે દાવામાં પક્ષકાર હતા. આ એ સમય હતો જ્યારે ૧ લા સામાવાળાએ કાં તો આંશિક પાલન સ્વીકારવાનું અને/અથવા વેચાણ દસ્તાવેજ કરીને અને નાણાંની ચૂકવણી કરીને વેચાણ પૂર્ણ કરવાનું પસંદ કરવાનું હતું. આંશિક પાલન સ્વીકારવાનો ઇનકાર કરીને ૧ લા સામાવાળાએ આંશિક પાલન ન સ્વીકારવાનું પસંદ કર્યું છે. એ જોવાનું રહે છે કે કબ્જો સોંપવો એ સમગ્રનો એક મોટો ભાગ હતો અને તેમાં નાણાંમાં વળતર સ્વીકાર્ય ન હતું. ૧ લા સામાવાળાએ કોઈ પણ વળતર વિના સમગ્ર કરાર માટેનો અવેજ ચૂકવવો પડત. તેમણે આ અવેજ તારીખ ૩૦ મી જૂન, ૧૯૮૧ ના રોજ ચૂકવવાનો હતો. તેઓ સબ-રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર થયા. તેમણે વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો અને અવેજ ચૂકવવાનો ઇનકાર કર્યો. તેમણે કરારના બાકીના ભાગના પાલનના તમામ દાવાઓ છોડી દેવાનો ઇનકાર કર્યો. વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો ઇનકાર કરીને તેઓ વાસ્તવમાં બાકીનો અવેજ ચૂકવવાનો ઇનકાર કરી રહ્યા હતા. એકવાર તેમણે તેમ કર્યું એટલે તેઓ પાછળથી આંશિક પાલનનો દાવો કરવા માટે હકદાર રહ્યા નહીં. આ હકીકત પ્રથમ

અપીલ અદાલત તેમજ હાઈકોર્ટ બંનેની નજર બહાર ગઈ હતી. પ્રથમ અપીલ અદાલત એ નોંધવામાં નિષ્ફળ રહી કે આ કેસમાં કલમ ૧૨ ના સબ-કલોઝ (૩) ની જોગવાઈઓ સંતોષાઈ ન હતી કારણ કે ૧ લા સામાવાળાએ વળતર વિના સમગ્ર કરાર માટેનો અવેજ ચૂકવ્યો ન હતો અને તેમણે કરારના બાકીના ભાગના પાલનના તમામ દાવાઓ ન છોડવાનું પસંદ કર્યું હતું. તે પ્રસ્થાપિત કાયદો છે કે કરારોના આંશિક પાલનના કેસોમાં એકવાર પસંદગી કરી લેવામાં આવ્યા પછી તે પક્ષકાર પાછળથી પોતાની પસંદગીમાંથી ફરી શકે નહીં અથવા બહાર નીકળી શકે નહીં. એકવાર ૧ લા સામાવાળાએ આંશિક પાલન ન સ્વીકારવાનું પસંદ કર્યું, તે પછી તેને સમગ્ર કરારનું વિશિષ્ટ પાલન મળી શકે તેમ નથી તેવું જણાતા પાછળની તારીખે આંશિક પાલનનો દાવો કરવાનું તેના માટે ખુલ્લું રહ્યું ન હતું. જો આની મંજૂરી આપવામાં આવે, તો તમામ ખરીદદારો પાલન માટે નક્કી કરાયેલી તારીખો પર અવેજની રકમ ચૂકવશે નહીં. જ્યારે આવી તારીખો કરારનો મુખ્ય હિસ્સો ન હોઈ શકે, તો પણ તેનો કંઈક અર્થ તો છે જ. જો આની મંજૂરી આપવામાં આવે, તો ખરીદદારો પહેલા આંશિક પાલન સ્વીકારવાનો ઇનકાર કરીને ચૂકવણી અટકાવી રાખશે અને પછી વર્ષોના મુકદ્દમા પછી અપીલના તબક્કે આંશિક પાલન સ્વીકારવા સંમત થશે. જો આની મંજૂરી આપવામાં આવે, તો વેચનારાઓને ખરીદદારો દ્વારા લાંબા સમય સુધી તેમના નાણાંથી વંચિત રાખવામાં આવશે. અમારા મતે, પ્રથમ અપીલ અદાલત તેમજ હાઈકોર્ટ બંનેએ એ હકીકતની અવગણના કરીને કાયદાની ગંભીર ભૂલ કરી છે કે આ કેસમાં કલમ ૧૨(૩) ની શરતો સંતોષાઈ ન હતી કારણ કે ૧ લા સામાવાળાએ અગાઉથી જ આંશિક પાલન ન સ્વીકારવાનું પસંદ કર્યું હતું. આ બંને કોર્ટોએ એ હકીકતની અવગણના કરી કે ૧ લા સામાવાળાએ કરારના બાકીના ભાગના પાલનના તમામ દાવાઓ ન છોડવાનું પસંદ કર્યું હતું અને અવેજ ચૂકવ્યો ન હતો. બંને કોર્ટોએ કાયદા અને હકીકતોમાં ભૂલ કરીને ૧ લા સામાવાળાને તેની અગાઉની પસંદગીમાંથી ફરી જવાની મંજૂરી આપી છે.

એ સ્પષ્ટ કરવું જરૂરી છે કે આ કોર્ટ એવું નથી કહી રહી કે કેવળ પત્રવ્યવહારમાં અથવા મૌખિક રીતે કોઈ પક્ષકારે સમગ્ર કરારના પાલનનો આગ્રહ રાખ્યો હોય તો તે ત્યારપછી અંશતઃ પાલન સ્વીકારવાનું પસંદ કરી શકે નહીં. કરારનું સંપૂર્ણ પાલન થવું જ જોઈએ તેવો કેવળ દાવો અથવા વાદી અંશતઃ પાલન સ્વીકારવા તૈયાર છે તેવું જણાવ્યા વિના સમગ્ર કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે કેવળ દાવો દાખલ કરવો એ અંશતઃ પાલન ન સ્વીકારવાનું પસંદ કરવા સમાન ન હોઈ શકે. તે માત્ર એવા કેસોમાં જ છે જ્યાં પક્ષકારે અંશતઃ પાલન સ્વીકારવાનો સ્પષ્ટપણે ઇનકાર કર્યો હોય એટલે કે તેણે અસ્પષ્ટપણે આંશિક પાલન ન સ્વીકારવાનું પસંદ કર્યું હોય, ત્યાં જ તેને પાછળથી ફરી જવા અને અંશતઃ પાલન સ્વીકારવાનું પસંદ કરવાથી વંચિત રાખવામાં આવશે. કોઈ પક્ષકારે સ્પષ્ટપણે પસંદગી કરી છે કે નહીં તે દરેક કેસની હકીકતો પર આધાર રાખશે.

એ પણ પ્રસ્થાપિત કાયદો છે કે જે પક્ષકાર કરારનું પાલન કરવા માટે તમામ તબક્કે તૈયાર અને ઈચ્છુક ન રહ્યો હોય તેને વિશિષ્ટ પાલન આપી શકાય નહીં. અલબત્ત, ૧ લા સામાવાળા કરારનું સંપૂર્ણ પાલન કરવા માટે તૈયાર અને ઈચ્છુક હતા. તે હદ સુધી ૧ લા સામાવાળાના પક્ષે તૈયારી અને ઈચ્છા હશે. પરંતુ એવા કેસોમાં જ્યાં કરાર સંપૂર્ણપણે પૂર્ણ થવા માટે સક્ષમ ન હોય, ત્યાં તમામ તબક્કે તૈયારી અને ઈચ્છા એ આંશિક પાલન સ્વીકારવાની તૈયારી અને ઈચ્છા છે. જો કોઈ કરાર સંપૂર્ણપણે પૂર્ણ થવા માટે સક્ષમ ન હોય અને કોઈ પક્ષકાર સ્પષ્ટપણે સંકેત આપે કે તે આંશિક પાલન સ્વીકારવા તૈયાર નથી, તો તમામ તબક્કે આંશિક પાલન સ્વીકારવાની કોઈ તૈયારી અને ઈચ્છા નથી. તે કિસ્સામાં પાછળના તબક્કે કરારના કોઈ ભાગનું વિશિષ્ટ પાલન થઈ શકે નહીં. શ્રી ગુપ્તા દ્વારા ટાંકવામાં આવેલી કોઈપણ સત્તા તેનાથી વિરુદ્ધ કંઈ ઠેરપતી નથી. તે તમામ કેસોમાં પક્ષકાર આંશિક પાલનનો આગ્રહ રાખતો હતો અને/અથવા પસંદગી માટેનો સમય આવ્યો ન હતો. તે કેસોમાંથી એક પણ કેસમાં આંશિક પાલન ન સ્વીકારવાની પસંદગી કરવામાં આવી ન હતી. તે

સંજોગોમાં કોર્ટોએ ઠેરવ્યું હતું કે પક્ષકાર મુકદ્દમાના કોઈપણ તબક્કે આંશિક પાલન સ્વીકારવાનું પસંદ કરી શકે છે. તે કેસોમાં એવું કહી શકાય નહીં કે આંશિક પાલન સ્વીકારવાની કોઈ તૈયારી અને ઇચ્છા ન હતી.

ઉપરોક્ત કારણોસર, અમારા મતે પ્રથમ અપીલ અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલ તારીખ ૧૯ મી ઓક્ટોબર, ૧૯૯૨ નો હુકમ અને હાઈકોર્ટનો તારીખ ૧૫ મી ડિસેમ્બર, ૧૯૯૨ નો હુકમ ટકાવી શકાય તેમ નથી અને તેને રદ કરવાની જરૂર છે અને આથી રદ કરવામાં આવે છે. ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા તારીખ ૨૭ મી ફેબ્રુઆરી, ૧૯૮૫ ના રોજ પસાર કરાયેલી ડિક્રી આ પાસા પર સાચી છે અને વિશિષ્ટ પાલન આપવાનો ઇનકાર કરવાના સંબંધમાં તેને પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે. ટ્રાયલ કોર્ટે રૂ. ૨૦,૦૦૦ (અપીલકર્તા દ્વારા સ્વીકારવામાં આવેલી રકમ) તારીખ ૩૦ મી જૂન, ૧૯૮૧ થી ડિક્રી સુધી વાર્ષિક ૧૨% ના દરે વ્યાજ સાથે પરત કરવાનો નિર્દેશ પણ આપ્યો છે. ટ્રાયલ કોર્ટે નુકસાની તરીકે રૂ. ૮,૮૦૦ ની રકમ પણ મંજૂર કરી છે. ટ્રાયલ કોર્ટે ડિક્રીની તારીખથી ચૂકવણી સુધી રૂ. ૨૮,૮૦૦/- પર વાર્ષિક ૬% ના દરે વ્યાજ ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપ્યો છે.

એ જોવાનું રહે છે કે દાવો વિશિષ્ટ પાલન માટે અથવા વૈકલ્પિક રીતે વળતર તરીકે રૂ. ૪૦,૦૦૦ ની રકમ માટે હતો. રૂ. ૪૦,૦૦૦ ની રકમનો દાવો કરવામાં આવ્યો હતો કારણ કે દાવાના કરારમાં અન્ય બાબતોની સાથે નીચે મુજબ જોગવાઈ હતી:

"કોઈપણ કારણસર, જો હું વેચાણ દસ્તાવેજ ન કરી આપું તો ખરીદદાર કાયદાની કોર્ટ દ્વારા તે કરાવી શકે છે અથવા તે મને ચૂકવેલી એડવાન્સ રકમથી બમણી રકમનો દાવો કરી શકે છે."

ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા એવા કોઈ કારણો આપવામાં આવ્યા નથી કે શા માટે દાવાના કરારની આ શરતનો અમલ ન કરવો જોઈએ. વળતર તરીકે માત્ર રૂ. ૮,૮૦૦ કેમ મંજૂર કરવામાં આવ્યા તે અંગે કોઈ કારણો આપવામાં આવ્યા નથી જ્યારે અપીલકર્તા વેચાણ દસ્તાવેજ ન કરી શકે તેવા સંજોગોમાં જે પરત કરવાનું હતું તે બમણી રકમ હતી. ટ્રાયલ કોર્ટે ઠેરવ્યું છે કે ૧ લા સામાવાળા સમગ્ર કરારનું પાલન કરવા માટે તૈયાર અને ઈચ્છુક હતા. ટ્રાયલ કોર્ટે નોંધ્યું છે કે અપીલકર્તા કરારનું સંપૂર્ણ પાલન કરી શકી ન હતી કારણ કે તેણી કબ્જો સોંપી શકી ન હતી. ૧ લા સામાવાળાએ અંશતઃ પાલન ન સ્વીકારવાનું પસંદ કર્યું હોવાથી ટ્રાયલ કોર્ટે ઠેરવ્યું કે કરારનું વિશિષ્ટ પાલન કરાવી શકાય નહીં. જો કે તેવા સંજોગોમાં ટ્રાયલ કોર્ટે કરારમાં જોગવાઈ કર્યા મુજબ રૂ. ૪૦,૦૦૦ ની ચૂકવણી કરવાનો નિર્દેશ આપવો જોઈતો હતો. અમે તે અનુસાર ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલી ડિક્રીમાં એ હદ સુધી ફેરફાર કરીએ છીએ કે અપીલકર્તા તારીખ ૩૦ મી જૂન, ૧૯૮૧ થી ચૂકવણી સુધી વાર્ષિક ૧૨% ના દરે વ્યાજ સાથે રૂ. ૨૦,૦૦૦ પરત કરશે અને ડિક્રીની તારીખથી ચૂકવણી સુધી વાર્ષિક ૧૨% ના દરે વ્યાજ સાથે અન્ય રૂ. ૨૦,૦૦૦ ની રકમ પણ ચૂકવશે.

અપીલ તે અનુસાર નિકાલ પામે છે. આ કેસના સંજોગોમાં, ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ કરવામાં આવશે નહીં.

એ.ક્યુ.

અપીલનો નિકાલ કરવામાં આવેલ છે.

This is an AI-assisted translation.

=====

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.