

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 judgment 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 judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

વિધા વતી

વિ.

દેવી દાસ

નવેમ્બર ૨૫, ૧૯૭૬

[પી. એન. ભગવતી, એ. સી. ગુપ્તા અને પી. એન. સિંઘલ, ન્યાયમૂર્તિઓ]

કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસીજર-કલમ ૧૧૫-ઓર્ડર ૪૩ રૂલ ૧(એસ)-વ્યાપ-લોન ચૂકવવાની જવાબદારી અને કબજો સોંપવાની જવાબદારી એકસાથે-લોન ચૂકવતા પહેલા કબજાની માંગણી-શું માન્ય છે.

અપીલકર્તા અને સામાવાળાએ એક કરાર કર્યો જેના દ્વારા અપીલકર્તાએ સામાવાળાને નાણાં ધીર્યા અને સામાવાળાએ તેના પરના વ્યાજના બદલામાં પોતાના ઘરનો એક ભાગ અપીલકર્તાને બે વર્ષના સમયગાળા માટે રહેવા માટે આપ્યો. અન્ય શરતો એ હતી કે જો બે વર્ષનો સમયગાળો પૂરો થયા પછી, સામાવાળા રકમ ચૂકવવા માંગતા હોય, તો તેણે લેખિતમાં એક મહિનાની નોટિસ આપવી જોઈએ; જો રકમ ચૂકવ્યા પછી, અપીલકર્તા ઘર ખાલી ન કરે, તો તે ગુકસાની ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે અને જો સામાવાળા બે વર્ષનો

સમયગાળો પૂરો થયા પછી રકમ ન ચૂકવે, તો તે ગુકસાની વસૂલવા માટે હકદાર રહેશે નહીં.

સામાવાળાએ આક્ષેપ કર્યો હતો કે ૨૭મી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૬૯ના રોજ બે વર્ષનો સમયગાળો પૂરો થાય તે પહેલાં, તેમણે અપીલકર્તાને નોટિસ મોકલી હતી અને લોન ચૂકવવાની ઓફર કરી હતી જે સ્વીકારવાનો તેમણે ઇનકાર કર્યો હતો. જગ્યાનો કબજો પાછો મેળવવા માટે સામાવાળાના દાવાને એકપક્ષીય રીતે એ હુકમ સાથે મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો કે તેણે અપીલકર્તાને ચૂકવણીની ઓફર કરવી જોઈએ અને જો તે નાણાં સ્વીકારવાનો ઇનકાર કરે તો તે કોર્ટમાં જમા કરાવવા જોઈએ. બીજી બાજુ, અપીલકર્તાએ લોન વસૂલવા માટે દાવો દાખલ કર્યો જેમાં સામાવાળાએ એવી દલીલ કરી કે દાવો મર્યાદા દ્વારા બાધિત છે. સામાવાળાએ સબ-જજ સમક્ષ રિવ્યુ અરજી દાખલ કરી એવી દલીલ કરી કે કોર્ટમાં નાણાં જમા કરાવવાનો નિર્દેશ આપતો હુકમ સ્પષ્ટપણે રેકૉર્ડ પર દેખાતી ભૂલ છે. રિવ્યુ અરજી મંજૂર કરતા, સબ-જજે કોર્ટમાં નાણાં જમા કરાવવા માટેના નિર્દેશને દૂર કરવાનો હુકમ કર્યો.

અપીલકર્તાએ રિવ્યુ અરજી પરના હુકમ સામે હાઈકોર્ટમાં રિવિઝન અરજી દાખલ કરી. હાઈકોર્ટે ઠેરવ્યું કે રિવ્યુ અરજી મંજૂર કરતો હુકમ અપીલપાત્ર હોવાથી, રિવિઝન અરજી સક્ષમ નથી, પરંતુ રિવિઝન અરજી હાઈકોર્ટ સમક્ષ દાખલ કરી શકાય છે તેવા વૈકલ્પિક દૃષ્ટિકોણ પર, તેણે ઠેરવ્યું કે (એ) સબ-જજને લોનની રકમ જમા કરાવવાની શરત લાદવાનું કોઈ અધિકારક્ષેત્ર નથી, ખાસ કરીને જ્યારે નાણાં વસૂલવાનો દાવો એ જ કોર્ટ સમક્ષ પડતર હતો અને (બી) સામાવાળાએ અપીલકર્તાને નાણાં આપવાની ઓફર કરી હોવાથી, પરંતુ તેનો ઇનકાર કરવામાં આવ્યો હોવાથી, તે કબજા માટેના હુકમનામા માટે હકદાર છે.

અપીલ મંજૂર કરતા,

કોર્ટે ઠેરવેલ કે: (૧) કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસીજરના ઓર્ડર ૪૩ રૂલ ૧(એસ), રિવ્યુ અરજી મંજૂર કરતા હુકમ સામે અપીલની જોગવાઈ કરે છે. રિવ્યુ અરજી મંજૂર કરતો હુકમ સબ-જજ દ્વારા કરવામાં આવ્યો હોવાથી, તેની સામેની અપીલ ડિસ્ટ્રિક્ટ કોર્ટમાં દાખલ થાય છે અને હાઈકોર્ટમાં નહીં અને સબ-જજના હુકમ સામે હાઈકોર્ટમાં કોઈ અપીલ દાખલ થતી ન હોવાથી, રિવિઝન અરજીને અક્ષમ તરીકે નકારી શકાય નહીં.

સી.પી.સી. ની કલમ ૧૧૫ હેઠળ રિવિઝન અરજી, તાબાની અદાલત દ્વારા કરવામાં આવેલા હુકમથી હાઈકોર્ટ સમક્ષ ત્યારે જ દાખલ કરી શકાય જો તે હુકમ સામે હાઈકોર્ટમાં કોઈ અપીલ ન હોય. તે કલમમાં વપરાયેલા મર્યાદાના શબ્દો, એટલે કે, "જેમાં તેની સમક્ષ કોઈ અપીલ ન હોય" તેનો સ્પષ્ટ અર્થ એ છે કે જે હુકમનું રિવિઝન માંગવામાં આવ્યું છે તે હુકમ સામે હાઈકોર્ટમાં કોઈ અપીલ ન હોવી જોઈએ કારણ કે અપીલ એ રિવિઝન અરજી કરતાં ઘણો મોટો ઉપાય છે અને જો અપીલ દાખલ કરી શકાતી હોય તો તે પૂરતી રાહત આપશે અને રિવિઝન અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવા માટે કોઈ કારણ કે વાજબીપણું રહેશે નહીં.

(૨) હાઈકોર્ટ અને સબ-જજ રિવ્યુ અરજી મંજૂર કરવામાં ભૂલ કરતા હતા. સામાવાળાને અપીલકર્તાને લોન ચૂકવવા અથવા તેને કોર્ટમાં જમા કરાવવાની જરૂરિયાતનો નિર્દેશ એ સાચો અને માન્ય નિર્દેશ હતો અને મૂળ એકપક્ષીય હુકમનામામાં યોગ્ય રીતે દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. નીચેની અદાલતો તેને કાઢી નાખવાનો હુકમ કરવામાં ભૂલ કરતી હતી.

(૩) માત્ર એટલા માટે કે એક પક્ષકારે તેના દ્વારા બાકી અને ચૂકવવાપાત્ર રકમ આપવાની ઓફર કરી છે અને આવી ઓફરનો બીજા પક્ષકાર દ્વારા ખોટી રીતે ઇનકાર કરવામાં આવ્યો છે, તે પ્રથમ પક્ષકારને ચૂકવણી કરવાની તેની જવાબદારીમાંથી મુક્ત કરતું નથી અને જ્યાં ચૂકવણી કરવાની જવાબદારી કબજો સોંપવાની જવાબદારી સાથે એકરૂપ છે, ત્યાં કબજાની વસૂલાત માટેના દાવા સાથે રકમની ચૂકવણી અથવા જમા હોવી આવશ્યક છે.

ડિક્સન વિ. કલાર્ક (૧૮૪૭) ૧૬ એલજે સીપી ૨૩૭=૧૩૬ ઈ.આર. ૯૧૯,
નો સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

વર્તમાન કેસમાં, સામાવાળા ૨૭મી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૬૯ સુધી લોનની ચુકવણી પેટે અપીલકર્તાને માન્ય રીતે રકમની ઓફર કરી શક્યા ન હતા અને ૨૬મી ઓગસ્ટ, ૧૯૬૯ના રોજ કરવામાં આવેલી ઓફર સ્પષ્ટપણે અમાન્ય હતી. જો સામાવાળાએ કોઈપણ સમયે અપીલકર્તાને માન્ય રીતે ચૂકવણી કરવાની ઓફર કરી ન હતી, તો તે જગ્યાનો કબજો સોંપવા માટે જવાબદાર ન હતી અને ગેરકાયદેસર ઉપયોગ માટે નુકસાનીનો કોઈ દાવો તેની સામે ટકાવી શકાશે નહીં. જ્યાં સુધી સામાવાળા લોનની ચુકવણી પેટે કોર્ટમાં નાણાં ચૂકવે નહીં અથવા જમા ન કરાવે ત્યાં સુધી તે કબજા માટે હકદાર ન હતા. સામાવાળા માત્ર લોન ચૂકવવાની શરતે જ જગ્યાનો કબજો પાછો મેળવવાની માંગ કરી શકે છે કારણ કે બંને જવાબદારીઓ પરસ્પર અને એકરૂપ હતી અને એકસાથે નિભાવવાની જરૂર હતી અને નાણાંની ઓફર સ્વીકારવાનો અપીલકર્તા દ્વારા ઈનકાર કરવાના કારણથી એકને અલગ કરી શકાતું નથી.

સિવિલ એપેલેટ જ્યુરિસડિક્શન સિવિલ અપીલ નં. ૫૦૧ ઓફ ૧૯૭૬.

દિલ્હી હાઈકોર્ટના સિવિલ રિવિઝન નં. ૧૮૬ ઓફ ૧૯૭૫ માં તારીખ ૨૮મી એપ્રિલ, ૧૯૭૫ ના ચુકાદા અને હુકમ પરથી સ્પેશિયલ લીવ દ્વારા અપીલ.

અપીલકર્તા તરફથી હરદયાલ હાર્ડી, એસ. કે. બગ્ગા, (શ્રીમતી) એસ. બગ્ગા, (કુમારી) યશ બગ્ગા અને કે. કે. મિત્તલ.

સામાવાળા તરફથી બિઝનેસ જિત નૈયર, બી. પી. મહેશ્વરી અને સુરેશ સેઠી.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ ભગવતી દ્વારા આપવામાં આવેલ.

આ એક કમનસીબ મુકદ્દમો છે જેમાં કાયદાના ખોટા ઉપયોગને કારણે એક વિધવાને છ વર્ષથી વધુ સમયથી તેના નાણાંથી વંચિત રાખવામાં આવી છે.

જો અદાલતોએ તદ્દન તકનીકી અને કલ્પનાહીન અભિગમ અપનાવવાને બદલે કાયદા અંગે સામાન્ય જ્ઞાનનો દૃષ્ટિકોણ અપનાવ્યો હોત તો વિધવાની ઘણી મુશ્કેલીઓ ટાળી શકાઈ હોત. આ મુકદ્દમાને જન્મ આપતી હકીકતો થોડી છે અને તેનો સંક્ષિપ્તમાં નીચે મુજબ ઉલ્લેખ કરી શકાય છે.

સામાવાળા નવી દિલ્હી, ઓલ્ડ રાજેન્દ્ર નગર ખાતે આવેલ રહેણાંક ક્વાર્ટર નં. ૧/૨૦ ના માલિક છે. અગાઉનું દેવું ચૂકવવાના હેતુથી તેમને લોનની જરૂર હતી અને તેથી, તેમણે અપીલકર્તાનો સંપર્ક કર્યો અને તેમની વચ્ચેની વાટાઘાટોના પરિણામે, પક્ષકારો વચ્ચે તારીખ ૨૭મી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૬૭ નો એક કરાર કરવામાં આવ્યો. આ કરારમાં જણાવવામાં આવ્યું હતું કે અપીલકર્તા દ્વારા સામાવાળાને રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમ ઉછીની આપવામાં આવી હતી અને તેમાં જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની આ રકમ પરના વ્યાજના બદલામાં, સામાવાળા અપીલકર્તાને હંગામી રહેઠાણ માટે તેમના રહેણાંક ક્વાર્ટર (જે હવે પછી જગ્યા તરીકે ઉલ્લેખિત છે) નો એક ભાગ આપશે. કરારમાં આગળ જણાવવામાં આવ્યું હતું, અને અમે કરારની ચોક્કસ શરતો નોંધી રહ્યા છીએ કારણ કે તે પક્ષકારો વચ્ચેના વિવાદના નિર્ણય માટે મહત્વપૂર્ણ છે:

"ઉપર જણાવ્યા મુજબ બે વર્ષ પૂરા થવા પર બીજો પક્ષકાર પ્રથમ પક્ષકારને ઉક્ત રૂમ માટે એક મહિનાની લેખિત નોટિસ આપશે... જો બે વર્ષનો નિર્ધારિત સમયગાળો પૂરો થયા પછી, પ્રથમ પક્ષકાર રકમ ચૂકવવા માંગતો હોય તો તેણે બીજા પક્ષકારને એક મહિનાની લેખિત નોટિસ આપવી પડશે. જ્યારે પ્રથમ પક્ષકાર બીજા પક્ષકારને ઉપરોક્ત જણાવેલ લોન ચૂકવે, ત્યારે બીજો પક્ષકાર હંગામી રહેઠાણ હેઠળના રૂમ વગેરે ખાલી કરશે અને તે પ્રથમ પક્ષકારને આપશે.. જો પ્રથમ પક્ષકાર રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમ ચૂકવે છે અને બીજો પક્ષકાર તેના ઉપયોગ હેઠળના રૂમ વગેરેનો કબજો આપતો નથી, તો બીજો પક્ષકાર દર મહિને રૂપિયા ૧૧૦/- ગુકસાની તરીકે ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે. જો પ્રથમ પક્ષકાર બે

વર્ષનો સમયગાળો પૂરો થવા પર બીજા પક્ષકારને રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમ ચૂકવતો નથી, તો પ્રથમ પક્ષકાર બીજા પક્ષકાર પાસેથી દર મહિને રૂપિયા ૧૧૦/- નુકસાની વસૂલવા માટે હકદાર રહેશે નહીં અને બીજો પક્ષકાર પ્રથમ પક્ષકાર સામે કાનૂની કાર્યવાહી કરવા માટે હકદાર રહેશે અને જો પ્રથમ પક્ષકાર રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમ ચૂકવે છે અને બીજો પક્ષકાર કબજો આપતો નથી, તો પ્રથમ પક્ષકાર બીજા પક્ષકારના ઉપયોગ હેઠળના રૂમ વગેરે ખાલી કરાવવા અંગે કાનૂની કાર્યવાહી કરવા માટે હકદાર રહેશે."

કરાર મુજબ, સામાવાળાએ જગ્યાનો કબજો અપીલકર્તાને સોંપ્યો અને અપીલકર્તાએ સામાવાળાને આપેલી રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની લોન પરના વ્યાજ સામે તેમાં રહેવાનું શરૂ કર્યું.

કરારનો સમયગાળો ૨૭મી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૬૯ ના રોજ પૂરો થયો અને કરારની શરતો મુજબ, સામાવાળા ત્યારબાદ રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની લોન અપીલકર્તાને ચૂકવી શકે અને તેમની પાસેથી જગ્યાનો કબજો પાછો માંગી શકે. સામાવાળાનો કેસ એવો હતો કે તેમણે અપીલકર્તાને તારીખ ૨૬મી ઓગસ્ટ, ૧૯૬૯ ની નોટિસ મોકલી હતી અને લોનની ચુકવણી પેટે તેમને રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમની ઓફર કરી હતી, પરંતુ અપીલકર્તાએ તે સ્વીકારવાનો ઇનકાર કર્યો હતો. સામાવાળાએ અપીલકર્તાને તારીખ ૪થી મે, ૧૯૭૦ ની બીજી નોટિસ પણ મોકલી હતી પરંતુ આ નોટિસની પણ તેમના પર કોઈ અસર થઈ ન હતી. ત્યારબાદ સામાવાળાએ અપીલકર્તા પાસેથી જગ્યાનો કબજો પાછો મેળવવા માટે દિલ્હીના સબ-જજ, ૧લા વર્ગની કોર્ટમાં વર્ષ ૧૯૭૩ નો દાવો નં. ૧૨૩ દાખલ કર્યો. અપીલકર્તા દાવામાં લડત આપવા માટે હાજર થયા ન હતા અને તારીખ ૨૨મી મે, ૧૯૭૩ ના ચુકાદા દ્વારા તેને એકપક્ષીય રીતે હુકમનામું કરવામાં આવ્યું હતું. વિદ્વાન સબ-જજે સામાવાળાની તરફેણમાં જગ્યાના કબજા માટે હુકમનામું પસાર કર્યું પરંતુ નીચેની શરત ઉમેરી:

"વાદીને આદેશ આપવામાં આવે છે કે તે આજથી ૩૦ દિવસના સમયગાળામાં પ્રતિવાદીને રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમ રોકડમાં ઓફર કરે. જો પ્રતિવાદી નાણાં સ્વીકારવાનો ઇનકાર કરે, તો ઉપરોક્ત સમયગાળામાં પ્રતિવાદીને નોટિસ સાથે તે કોર્ટમાં જમા કરાવવા જોઈએ."

હવે, એવું જણાય છે કે સામાવાળા દ્વારા આ દાવો દાખલ કરવામાં આવે તે પહેલાં, અપીલકર્તાએ સામાવાળાને આપેલી રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની લોન વસૂલવા માટે સામાવાળા સામે દાવો દાખલ કર્યો હતો. સામાવાળાએ દાવા માટે પોતાનો બચાવ દાખલ કર્યો હતો અને તેમના દ્વારા વિવિધ કારણો લેવામાં આવ્યા હતા, જેમાંથી એક એવું હતું કે દાવો મર્યાદા દ્વારા બાધિત હતો. આ દાવો ૨૨મી મે, ૧૯૭૩ ના રોજ પડતર હતો જ્યારે અપીલકર્તા સામે એકપક્ષીય હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યું હતું.

સામાવાળાની અપીલકર્તાને રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની લોન ચૂકવવાની દેખીતી રીતે કોઈ ઈચ્છા ન હતી અને કદાચ ક્ષમતા પણ ન હતી અને તેથી, તેમણે રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમ જમા કરાવવા માટે વિદ્વાન સબ-જજ દ્વારા આપવામાં આવેલા નિર્દેશને દૂર કરવા માટે કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસીજરના ઓર્ડર ૪૭, રૂલ ૧ હેઠળ રિવ્યુ માટે અરજી કરી. સામાવાળાએ દલીલ કરી કે કારણ કે અપીલકર્તાએ પહેલેથી જ રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમ વસૂલવા માટે તેમની સામે દાવો દાખલ કર્યો છે અને તેઓ અન્ય બાબતોની સાથે મર્યાદાના આધારે દાવાનો વિરોધ કરી રહ્યા છે, તેથી વિદ્વાન સબ-જજ માટે રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમ જમા કરાવવાનો આવો નિર્દેશ આપવો સક્ષમ ન હતો અને આવો નિર્દેશ આપવો સ્પષ્ટપણે રેકૉર્ડ પર દેખાતી કાયદાની ભૂલ હતી. સામાવાળાએ અપીલકર્તા દ્વારા તેમની સામે દાખલ કરવામાં આવેલા વર્ષ ૧૯૭૩ ના દાવા નં. ૧૨૩ ના રૂપમાં નવી અને મહત્વપૂર્ણ બાબતની શોધના આધારે રિવ્યુની પણ માંગણી કરી. વિદ્વાન સબ-જજે, તારીખ ૩૦ ઓગસ્ટ, ૧૯૭૩ ના ચુકાદા દ્વારા રિવ્યુ અરજી મંજૂર કરી અને ઠેરવ્યું કે અપીલકર્તા સામે પસાર કરાયેલા એકપક્ષીય હુકમનામામાંથી કોર્ટમાં

રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમ જમા કરાવવાના નિર્દેશને કાઢી નાખવો જોઈએ. પરિણામ એ આવ્યું કે સામાવાળા લોનની ચુકવણી પેટે રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમ અપીલકર્તાને ચૂકવ્યા વિના અથવા કોર્ટમાં જમા કર્યા વિના અપીલકર્તા પાસેથી જગ્યાનો કબજો પાછો મેળવવા માટે હકદાર બન્યા.

હવે, કમનસીબે રિવ્યુ અરજી મંજૂર કરતો આ હુકમ વિદ્વાન સબ-જજ દ્વારા અપીલકર્તાને નોટિસ જારી કર્યા વિના કરવામાં આવ્યો હતો. તે સ્પષ્ટપણે ખોટું હતું અને, તેથી, અપીલકર્તાની અરજી પર, વિદ્વાન સબ-જજે હુકમ રદ કરવો પડ્યો અને રિવ્યુ અરજીની ફરીથી સુનાવણી કરવી પડી. જોકે, અપીલકર્તાને સાંભળ્યા પછી વિદ્વાન સબ-જજ દ્વારા ફરીથી એ જ હુકમ કરવામાં આવ્યો હતો અને સામાવાળાને કોર્ટમાં રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમ જમા કરાવવા માટે જણાવતો નિર્દેશ એ આધાર પર કાઢી નાખવામાં આવ્યો હતો કે આવા નિર્દેશથી કબજા માટેના એકપક્ષીય હુકમનામાની અસર શૂન્ય થઈ જાય છે અને સામાવાળાને રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમની ચુકવણી માટે અપીલકર્તાના દાવાને સ્વીકારવાની ફરજ પડે છે, જે સામાવાળાના જણાવ્યા મુજબ સમય બાધિત હતો.

અપીલકર્તા રિવ્યુ અરજી મંજૂર કરતા હુકમથી નારાજ હોવાથી, કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસીજરની કલમ ૧૧૫ હેઠળ દિલ્લી હાઈકોર્ટમાં રિવિઝન અરજી દાખલ કરી. રિવિઝન અરજી સાંભળનાર ન્યાયમૂર્તિ અવધ બિહારીએ એવો મત લીધો કે રિવ્યુ અરજી મંજૂર કરતો હુકમ અપીલપાત્ર હતો અને તેથી રિવિઝન અરજી સક્ષમ ન હતી, પરંતુ રિવિઝન અરજી હાઈકોર્ટ સમક્ષ દાખલ કરી શકાય છે તેવા વૈકલ્પિક દૃષ્ટિકોણ પર, તેમણે રિવ્યુ યોગ્ય રીતે મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો કે કેમ તે ધ્યાનમાં લીધું અને ઠેરવ્યું કે સામાવાળાએ કબજા માટે સાદો દાવો દાખલ કર્યો હોવાથી, વિદ્વાન સબ-જજને તેને રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમ જમા કરાવવાની શરત લાદવાનું કોઈ અધિકારક્ષેત્ર નથી, ખાસ કરીને જ્યારે તે વસૂલવા માટેનો અપીલકર્તાનો દાવો એ જ કોર્ટમાં પડતર હતો અને કરારની શરતો હેઠળ, તેણે માત્ર રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમની ઓફર કરવાની જરૂર હતી અને કારણ કે તે

તેના દ્વારા કરવામાં આવ્યું હતું અને અપીલકર્તાએ તેનો સ્વીકાર કરવાનો ઇનકાર કર્યો હતો, તે કબજા માટેના હુકમનામા માટે હકદાર હતો. વિદ્વાન ન્યાયાધીશે તે મુજબ રિવિઝન અરજી કાઢી નાખી. તેનાથી આ કોર્ટમાંથી મેળવેલ સ્પેશિયલ લીવ સાથે વર્તમાન અપીલ દાખલ કરવામાં આવી.

જ્યારે અપીલની સુનાવણી શરૂ થઈ, ત્યારે સામાવાળા વતી પ્રાથમિક પ્રકૃતિની દલીલ આગળ ધરવામાં આવી હતી અને તે એ હતી કે હાઈકોર્ટ સમક્ષ રિવિઝનમાં પડકારવામાં આવેલ વિદ્વાન સબ-જજનો હુકમ રિવ્યુ અરજી મંજૂર કરતો હુકમ હોવાથી, તે કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસીજરના ઓર્ડર ૪૩, રૂલ ૧, કલોઝ (એસ) હેઠળ અપીલપાત્ર હતો અને તેથી કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસીજરની કલમ ૧૧૫ હેઠળ હાઈકોર્ટમાં કોઈ રિવિઝન સક્ષમ ન હતું અને રિવિઝન અરજી નકારી કાઢવામા હાઈકોર્ટ સાચી હતી.

હવે, તેમાં કોઈ શંકા નથી કે કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસીજરની કલમ ૧૧૫ હેઠળ તાબાની અદાલત દ્વારા કરવામાં આવેલા હુકમ સામે હાઈકોર્ટ સમક્ષ રિવિઝન અરજી ત્યારે જ દાખલ કરી શકાય જો તે હુકમ સામે હાઈકોર્ટમાં કોઈ અપીલ દાખલ ન થતી હોય. કલમ ૧૧૫ માં વપરાયેલા મર્યાદાના શબ્દો "જેમાં તેની સમક્ષ કોઈ અપીલ ન હોય" છે અને આ શબ્દોનો સ્પષ્ટ અર્થ એ છે કે જે હુકમનું રિવિઝન માંગવામાં આવ્યું છે તે હુકમ સામે હાઈકોર્ટમાં કોઈ અપીલ ન હોવી જોઈએ, કારણ કે અપીલ એ રિવિઝન અરજી કરતાં ઘણો મોટો ઉપાય છે અને જો અપીલ દાખલ કરી શકાતી હોય, તો તે પૂરતી રાહત આપશે અને રિવિઝન અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવા માટે કોઈ કારણ કે વાજબીપણું રહેશે નહીં. તેથી, અહીં પ્રશ્ન એ છે કે શું વિદ્વાન સબ-જજ દ્વારા રિવ્યુ અરજી મંજૂર કરતા હુકમ સામે હાઈકોર્ટમાં અપીલ દાખલ થઈ શકે છે. જો થઈ શકે, તો રિવિઝન અરજી સ્પષ્ટપણે અક્ષમ હશે. હવે ઓર્ડર ૪૩, રૂલ ૧, કલોઝ (એસ) નિઃશંકપણે રિવ્યુ અરજી મંજૂર કરતા હુકમ સામે અપીલની જોગવાઈ કરે છે, પરંતુ વર્તમાન કેસમાં રિવ્યુ અરજી મંજૂર કરતો હુકમ વિદ્વાન સબ-જજ દ્વારા કરવામાં આવ્યો

હતો, અને તેથી તેની સામે અપીલ ડિસ્ટ્રિક્ટ કોર્ટમાં દાખલ થાય છે અને હાઈકોર્ટમાં નહીં, અને સ્પષ્ટપણે, કારણ કે વિદ્વાન સબ-જજના હુકમ સામે હાઈકોર્ટમાં કોઈ અપીલ દાખલ થતી ન હોવાથી, રિવિઝન અરજીને અક્ષમ તરીકે નકારી શકાય નહીં. સંજોગોમાં પ્રાથમિક દલીલનો સામાવાળાની વિરુદ્ધમાં નિર્ણય લેવો જ જોઈએ.

તે આપણને અપીલના ગુણદોષ તરફ લઈ જાય છે અને ગુણદોષના આધારે વિચારણા માટે જે પ્રશ્ન ઊભો થાય છે તે એ છે કે શું અપીલકર્તા પાસેથી જગ્યાનો કબજો પાછો મેળવવાની શરત તરીકે સામાવાળાને કોર્ટમાં રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમ જમા કરાવવાની જરૂરિયાતનો નિર્દેશ કાયદામાં ભૂલભરેલો હતો જેથી રિવ્યુ પર તેને દૂર કરવાનું વાજબી ઠેરવી શકાય. આ પ્રશ્નનો નિર્ણય પક્ષકારો વચ્ચેના કરારના સાચા અર્થઘટન પર આધારિત છે. જો આપણે કરાર તરફ વળીએ તો તે સ્પષ્ટ છે કે અપીલકર્તા દ્વારા સામાવાળાને રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની લોન બે વર્ષના સમયગાળા માટે આપવામાં આવી હતી અને લોનની રકમ પર વ્યાજના બદલામાં, સામાવાળાએ જગ્યાનો કબજો અપીલકર્તાને સોંપ્યો હતો અને અપીલકર્તા ભાડા વિના તેમાં રહેવા માટે હકદાર હતા. અમે પહેલેથી જ કરારના સંબંધિત ભાગો નોંધી લીધા છે અને તે જોગવાઈઓ પરથી સ્પષ્ટપણે જણાય છે કે સામાવાળા લોનની રકમ ચૂકવવા અને બે વર્ષનો સમયગાળો પૂરો થયા પહેલા અપીલકર્તા પાસેથી જગ્યાનો કબજો પાછો માંગવા માટે હકદાર ન હતા. બે વર્ષનો સમયગાળો પૂરો થયા પછી જ સામાવાળા લોનની રકમ ચૂકવવા માટે હકદાર હતા અને જો તેઓ આવું કરવા માંગતા હોય, તો તેમણે અપીલકર્તાને એક મહિનાની લેખિત નોટિસ આપવી જરૂરી હતી અને આવી ચુકવણી પર, અપીલકર્તા તેમને જગ્યાનો ખાલી કબજો સોંપવા માટે બંધાયેલા હતા. જો, સામાવાળા દ્વારા લોનની રકમની ચુકવણી કરવા છતાં, અપીલકર્તા સામાવાળાને જગ્યાનો ખાલી કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તે દર મહિને રૂપિયા ૧૧૦/- ના દરે નુકસાની ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે. પરંતુ જો કોઈ કારણસર સામાવાળા બે વર્ષનો સમયગાળો પૂરો થવા પર લોનની રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ

જાય, તો તે અપીલકર્તા પાસેથી કોઈ નુકસાની વસૂલવાનો દાવો કરી શકશે નહીં. સ્પષ્ટપણે સામાવાળાને જગ્યાનો ખાલી કબજો સોંપવાની અપીલકર્તાની જવાબદારી સામાવાળાની અપીલકર્તાને લોનની રકમ ચૂકવવાની જવાબદારી સાથે એકરૂપ હતી અને સામાવાળા લોનની રકમ ચૂકવ્યા વિના અપીલકર્તા પાસેથી જગ્યાના કબજાનો દાવો કરી શકે નહીં. જો સામાવાળાએ લોનની રકમની ચુકવણી પેટે અપીલકર્તાને રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમની ઓફર કરી હોય અને તેમ છતાં અપીલકર્તા તે સ્વીકારવાનો ઇનકાર કરે, તો અપીલકર્તા સામાવાળાને જગ્યાના ગેરકાયદેસર ઉપયોગ અને કબજા માટે નુકસાની ચૂકવવાની જવાબદારી ઉઠાવી શકે છે, પરંતુ સામાવાળા એમ કહી શકે નહીં કે તેને લોનની રકમ ચૂકવવાની જવાબદારીમાંથી મુક્ત કરવામાં આવ્યો છે અને તે લોનની રકમ ચૂકવ્યા વિના જગ્યાનો કબજો પાછો મેળવવા માટે હકદાર છે. સામાવાળા લોનની ચુકવણી કરવાની શરતે જ અપીલકર્તા પાસેથી જગ્યાનો કબજો પાછો મેળવવાની માંગ કરી શકે છે, કારણ કે બંને જવાબદારીઓ પરસ્પર અને એકરૂપ હતી અને એકસાથે નિભાવવાની જરૂર હતી અને સામાવાળા પાસેથી રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની ઓફર સ્વીકારવાનો અપીલકર્તાના ભાગે કોઈપણ ઇનકારના કારણસર એક બીજાથી અલગ થઈ શકતું નથી. આ સંદર્ભમાં અમે ડિક્સન વિ. કલાર્ક(૧) માં જ્યારે તે જણાવવામાં આવ્યું ત્યારે આપેલા ચુકાદાના નીચેના ફ્કરાનો સંદર્ભ લઈ શકીએ:

"દેવા અને અસુમ્પસીટની કાર્યવાહીમાં, ઓફરની દલીલનો સિદ્ધાંત, અમારી સમજણમાં એ છે કે, પ્રતિવાદી જે કરાર પર કાર્યવાહી આધારિત છે તે સંપૂર્ણપણે કરવા માટે હંમેશા તૈયાર (tousjours prest) રહ્યો છે; અને તે જ્યાં સુધી સક્ષમ હતો ત્યાં સુધી તેણે જરૂરી નાણાંની ઓફર કરીને તે કર્યું; વાદીએ પોતે તે મેળવવાનો ઇનકાર કરીને પૂર્ણ કામગીરીને અટકાવી દીધી. અને, સામાન્ય કિસ્સાઓમાં, આવી ઓફર અને ઇનકાર દ્વારા દેવું મુક્ત થતું નથી, દલીલ માત્ર એવો આક્ષેપ કરવા માટે આગળ ન વધવી જોઈએ કે પ્રતિવાદી હજી પણ તૈયાર છે (incore prest) પરંતુ તેની સાથે

ઓફર કરાયેલા નાણાં કોર્ટમાં રજૂ કરવા (profort in curiem) હોવા જોઈએ. જો પ્રતિવાદી આ દલીલ જાળવી શકે, જોકે તે દ્વારા તે દેવાને બાધિત નહીં કરે (કારણ કે તે અનકોર પ્રિસ્ટ અને કોર્ટમાં રજૂ કરવા સાથે અસંગત હશે) તો પણ તે વાદી સામે બચાવના પોતાના ખર્ચ માટે ચુકાદો મેળવશે તે અર્થમાં કાર્યવાહીનો જવાબ આપશે જે બાબતમાં ઓફરની દલીલ કોર્ટમાં નાણાં ચૂકવવાથી આવશ્યકપણે અલગ છે. અને, કારણ કે દલીલ આ રીતે કાર્યવાહીનો જવાબ બનવાની છે, આપણે માનીએ છીએ કે, તેમાં બારમાં સારી દલીલની કોઈપણ આવશ્યક ગુણવત્તાનો અભાવ હોવો જોઈએ નહીં."

આ નિર્ણયને લીક્સ ઓન કોન્ટ્રાક્ટ્સ. ૮મી આવૃત્તિ પેજ ૬૬૩ પર મંજૂરી સાથે ટાંકવામાં આવ્યો છે અને તે વિવાદ વિના સ્થાપિત કરે છે કે માત્ર એટલા માટે કે વાદી અથવા પ્રતિવાદીએ તેના દ્વારા બાકી અને ચૂકવવાપાત્ર રકમની ઓફર કરી છે અને આવી ઓફરનો બીજા પક્ષકાર દ્વારા ખોટી રીતે ઇનકાર કરવામાં આવ્યો છે, તે પ્રથમ નામવાળા પક્ષકારને રકમની ચૂકવણી કરવાની તેની જવાબદારીમાંથી મુક્ત કરતું નથી અને જ્યાં રકમની ચૂકવણી કરવાની જવાબદારી કબજો સોંપવાની જવાબદારી સાથે એકરૂપ હોય છે, ત્યાં કબજાની વસૂલાત માટેના દાવા સાથે રકમની ચૂકવણી અથવા જમા હોવી આવશ્યક છે. તેથી સામાવાળા સ્પષ્ટપણે અપીલકર્તા પાસેથી જગ્યાના કબજાની વસૂલાતની શરત તરીકે લોનની રકમ ચૂકવવા અથવા જમા કરાવવા માટે બંધાયેલા હતા.

અમે નિર્દેશ કરી શકીએ છીએ કે વાસ્તવમાં, વર્તમાન કેસમાં, સામાવાળા દ્વારા અપીલકર્તાને રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમની કોઈ માન્ય ઓફર કરવામાં આવી ન હતી. સામાવાળાનો કેસ એવો હતો કે તેણે રકમી ઓગસ્ટ, ૧૯૬૯ ના રોજ અપીલકર્તાને રોકડમાં રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમની ઓફર કરી હતી પરંતુ અપીલકર્તાએ રકમ સ્વીકારવાનો ઇનકાર કર્યો હતો. હવે, અમે દલીલના હેતુ માટે માની લઈશું કે સામાવાળાનો આ કેસ હકીકતમાં સાચો છે અને તેણે રકમી

ઓગસ્ટ, ૧૯૬૯ ના રોજ અપીલકર્તાને રોકડમાં રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમની ઓફર કરી હતી, પરંતુ આ દેખીતી રીતે માન્ય ઓફર ન હતી, કારણ કે કરારની શરતો હેઠળ સામાવાળા બે વર્ષનો સમયગાળો પૂરો થવા પર જ અપીલકર્તાને લોનની રકમ ચૂકવી શકે છે અને કરારની તારીખ ૨૭મી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૬૭ હોવાથી, બે વર્ષનો સમયગાળો ૨૬મી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૬૯ ના રોજ પૂરો થયો હતો. સામાવાળા ૨૭મી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૬૯ સુધી લોનની રકમની ચુકવણી પેટે અપીલકર્તાને રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમની માન્ય રીતે ઓફર કરી શક્યા ન હતા અને ૨૬મી ઓગસ્ટ, ૧૯૬૯ ના રોજ તેમના દ્વારા કરવામાં આવેલી ઓફર સ્પષ્ટપણે અમાન્ય હતી. એ નોંધવું જોઈએ કે સામાવાળાનો એવો કેસ ન હતો કે તેમણે ૨૭મી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૬૯ ના રોજ અથવા તે પછી અપીલકર્તાને કોઈ નવી ઓફર કરી હતી અને તેથી અનિવાર્યપણે એ તારણ કાઢવું જોઈએ કે સામાવાળાએ કોઈપણ સમયે અપીલકર્તાને રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમની માન્ય ઓફર કરી ન હતી. હવે, જો સામાવાળાએ કોઈપણ સમયે અપીલકર્તાને રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમ ચૂકવવાની માન્ય ઓફર કરી ન હતી, તો અપીલકર્તા સ્પષ્ટપણે સામાવાળાને જગ્યાનો કબજો સોંપવા માટે જવાબદાર બન્યા ન હતા અને પરિણામે સામાવાળા દ્વારા અપીલકર્તા સામે જગ્યાના ગેરકાયદેસર ઉપયોગ અને કબજા માટે નુકસાનીનો કોઈ દાવો ટકાવી શકાશે નહીં. સામાવાળા વતી અમને એવો નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો હતો કે તેમણે જગ્યાના ગેરકાયદેસર ઉપયોગ અને કબજા માટે નુકસાની અથવા વળતર માટે અપીલકર્તા સામે દાવાઓ પહેલેથી જ દાખલ કર્યા હતા અને તેમાંથી એક દાવો, એટલે કે વર્ષ ૧૯૭૫ નો દાવો નં. ૮૦૦ સબ-જજ, ૧લા વર્ગ દ્વારા હુકમનામું કરવામાં આવ્યું હતું અને તેની સામે અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી સિવિલ અપીલ નં. ૯ ઓફ ૧૯૭૫ એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ, દિલ્હી દ્વારા એ આધાર પર કાઢી નાખવામાં આવી હતી કે સામાવાળાએ અપીલકર્તાને રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમની માન્ય ઓફર કરી હતી અને કારણ કે અપીલકર્તાએ તે સ્વીકારવાનો ઇનકાર કર્યો હતો, તેથી તે ઓફરની તારીખથી જગ્યાના ગેરકાયદેસર ઉપયોગ અને કબજામાં હતી

અને તેથી, તે તારીખથી સામાવાળાને વળતર ચૂકવવા માટે જવાબદાર હતી. આ સાચું છે, પરંતુ તે પક્ષકારો વચ્ચેના કરારના સાચા અર્થઘટન પર સાચી કાનૂની સ્થિતિ હોવાનું અમને જે લાગે છે તે નિર્ધારિત કરવાથી અમને રોકી શકશે નહીં. વધુમાં, આ નિર્ણય હાઈકોર્ટ સમક્ષ અપીલ હેઠળ છે. પરંતુ, તે સિવાય, અમને નથી લાગતું કે આ નિર્ણય સાચો છે, કારણ કે, અમે જે મત લીધો છે તેના પર, સામાવાળા ૨૭મી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૬૯ પહેલા અપીલકર્તાને રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમની ઓફર કરવા માટે હકદાર ન હતા અને જો તેના દ્વારા આક્ષેપ કર્યા મુજબ ૨૬મી ઓગસ્ટ, ૧૯૬૯ ના રોજ તેના દ્વારા ઓફર કરવામાં આવી હોય, તો પણ અપીલકર્તા તેનો સ્વીકાર કરવાનો ઇનકાર કરવા માટે હકદાર હતા અને તે સામાવાળાને જગ્યાનો ખાલી કબજો સોંપવા અથવા જગ્યાના તેના કબજાના સંબંધમાં સામાવાળાને વળતર ચૂકવવા માટે જવાબદાર બન્યા ન હતા. તે માત્ર ત્યારે જ છે જો સામાવાળાએ ૨૭મી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૬૯ ના રોજ અથવા તે પછી અપીલકર્તાને રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમની માન્ય ઓફર કરી હોય તો જ અપીલકર્તા સામાવાળાને જગ્યાનો ખાલી કબજો સોંપવા માટે જવાબદાર રહેશે અને કારણ કે વર્તમાન કેસમાં એવું બન્યું નથી, તેથી અપીલકર્તા પર સામાવાળાને જગ્યાનો કબજો આપવાની કોઈ જવાબદારી ન હતી. જ્યાં સુધી સામાવાળા લોનની રકમની ચુકવણી પેટે કોર્ટમાં રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમ ચૂકવે નહીં અથવા જમા ન કરાવે ત્યાં સુધી સામાવાળા અપીલકર્તા પાસેથી જગ્યાના કબજાનો દાવો કરવા માટે હકદાર ન હતા. તેથી હાઈકોર્ટ તેમજ વિદ્વાન સબ-જજ રિવ્યુ અરજી મંજૂર કરવામાં અને સામાવાળાને લોનની રકમની ચુકવણી પેટે અપીલકર્તાને રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમ ચૂકવવા અથવા કોર્ટમાં જમા કરાવવાની જરૂરિયાતનો નિર્દેશ કાઢી નાખવાનો હુકમ કરવામાં ભૂલ કરતા હતા. તે સાચો અને માન્ય નિર્દેશ હતો અને વિદ્વાન સબ-જજ દ્વારા પસાર કરાયેલા મૂળ એકપક્ષીય હુકમનામામાં તે યોગ્ય રીતે દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો.

અમે તે મુજબ અપીલ મંજૂર કરીએ છીએ, વિદ્વાન સબ-જજ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ રિવ્યુ અરજી મંજૂર કરતો હુકમ અને સાથે સાથે રિવિઝન અરજી

નકારતો હાઈકોર્ટનો હુકમ રદ કરીએ છીએ. સામાવાળાને કોર્ટમાં રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમ ચૂકવવા અથવા જમા કરાવવાની જરૂરિયાતના નિર્દેશ સાથે કબજા માટેનો મૂળ એકપક્ષીય હુકમનામું યથાવત રહેશે, પરંતુ કબજા માટેના એકપક્ષીય હુકમનામાના અનુસંધાનમાં સામાવાળા દ્વારા જગ્યાનો કબજો પહેલેથી જ લઈ લેવામાં આવ્યો હોવાથી, અમે નિર્દેશ આપીએ છીએ કે સામાવાળા અપીલકર્તાને રૂપિયા ૭૫૦૦/- ની રકમ તેમજ તેના પર વાર્ષિક ૯ ટકાના દરે સામાવાળા દ્વારા જગ્યાનો કબજો લેવામાં આવ્યો તે તારીખથી ચૂકવણીની તારીખ સુધી વ્યાજ ચૂકવે. સામાવાળા અપીલકર્તાને અપીલનો ખર્ચ તેમજ સબ-જજ સમક્ષ રિવ્યુ અરજીનો ખર્ચ અને હાઈકોર્ટ સમક્ષ રિવિઝન અરજીનો ખર્ચ ચૂકવશે.

પી.બી.આર.

અપીલ મંજૂર કરવામાં આવી.

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 judgment 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 judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.