

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.

=====

સરગુનમ (ડી) કા.પ્ર. મારફત

વિ.

ચિદમ્બરમ અને અન્ય એક

ઓક્ટોબર ૭, ૨૦૦૪

[ન્યાયમૂર્તિ અશોક ભાન અને ન્યાયમૂર્તિ એસ.એચ. કાપડિયા]

વિશિષ્ટ રાહત અધિનિયમ, ૧૯૬૩ – કલમ ૬ અને ૨૦(૨)(બી) – વેચનાર અને ખરીદનાર વચ્ચે પરિસરના વેચાણ માટેનો કરાર – ખરીદનારનો પક્ષ એવો હતો કે વેચનાર તેની કરારબદ્ધ જવાબદારીઓ નિભાવવામાં નિષ્ફળ રહ્યો હતો, અને એવો આક્ષેપ હતો કે વેચનાર અને ખરીદનાર વચ્ચેના વેચાણ કરાર પહેલાં જ અન્ય એક ત્રાહિત પક્ષ સાથે તે જ પરિસર અંગે કરાર કરવામાં આવ્યો હતો અને ત્યારબાદ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવ્યો હતો. ખરીદનાર દ્વારા વિશિષ્ટ પાલન માટેનો દાવો કરવામાં આવ્યો હતો. વેચનાર અને ત્રાહિત ખરીદદારે આનાથી વિપરીત રજૂઆત કરી હતી.

ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા દાવો ફગાવી દેવામાં આવ્યો હતો, જોકે હાઈકોર્ટે તે આદેશ રદ કર્યો હતો. હાઈકોર્ટના આ નિર્ણયની સત્યતા તપાસતા— ઠરાવવામાં આવ્યું કે: સાબિત થયેલા તથ્યો પરથી જણાય છે કે જ્યારે ત્રાહિત ખરીદદારે દસ્તાવેજ કર્યો ત્યારે તેની પાસે દાવા હેઠળના કરારની નોટિસ/જાણકારી હતી, તેથી તે 'નોટિસ

વિનાની કિંમત ચૂકવીને ખરીદનાર શુદ્ધ બુદ્ધિની ખરીદદાર' નહોતી. તે દસ્તાવેજ માત્ર ખરીદનારના દાવાને નિષ્ફળ બનાવવા માટે કરવામાં આવેલું બનાવટી, બોગસ અને નામ પૂરતું વેચાણ હતું. વળી, વેચનાર અને ત્રાહિત પક્ષ વચ્ચેનો વેચાણ કરાર પણ એક ઉપજાવી કાઢેલો દસ્તાવેજ હતો. વધુમાં, આ એવો કેસ નથી કે જ્યાં ખરીદનાર આવનારી મુશ્કેલીની આગાહી ન કરી શકે, તેથી કલમ ૨૦(૨)(બી) લાગુ પડતી નથી. આથી, હાઈકોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવેલા તથ્યોના તારણોમાં કોઈ હસ્તક્ષેપની જરૂર નથી. ૧૪.૬.૧૯૭૯ ના રોજ, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ એક વેચાણ કરાર દ્વારા વાદીને નિશ્ચિત રકમમાં પરિસર વેચવાનું નક્કી કર્યું અને તે પેટે આંશિક ચુકવણી (સ્વીકારી. કરાર મુજબ, વેચનાર ૧૩.૧૧.૧૯૭૯ સુધીમાં વેચાણ પ્રક્રિયા પૂર્ણ કરવા, પરિસરને તમામ બોજાઓમાંથી મુક્ત કરવા અને માલિકીના દસ્તાવેજો વાદીને સોંપવા માટે સંમત થયો હતો. જોકે, વેચનાર તેની જવાબદારીઓ નિભાવવામાં નિષ્ફળ રહ્યો. ત્યારબાદ વાદીએ કાનૂની નોટિસો ફટકારી, પરંતુ વેચનારે તેનો કોઈ જવાબ આપ્યો નહીં.

દરમિયાન, એવો આક્ષેપ છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ ૧૫.૪.૧૯૭૮ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૨ સાથે તે જ પરિસર ખરીદવા માટે કરાર કર્યો હતો, અને ૨૯.૧૧.૧૯૭૯ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પ્રતિવાદી નં. ૨ ની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો હતો. ત્યારબાદ, વાદીએ કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે દાવો દાખલ કર્યો. વાદીનો પક્ષ હતો કે તે કરાર હેઠળની પોતાની જવાબદારીઓ નિભાવવા હંમેશા તૈયાર અને તત્પર હતો; પ્રતિવાદી નં. ૧ એ કરારનો ભંગ કર્યો હતો; પ્રતિવાદી નં. ૨ ની તરફેણમાં થયેલો દસ્તાવેજ બનાવટી અને બોગસ હતો; અને પ્રતિવાદી નં. ૨ ને અગાઉના કરારની જાણકારી હતી. ટ્રાયલ કોર્ટનો નિર્ણય: ટ્રાયલ કોર્ટે ઠરાવ્યું કે વાદી ૧૩.૧૧.૧૯૭૯ સુધીમાં વેચાણ પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યો હતો, જે સમયગાળો કરારનો મુખ્ય હિસ્સો હતો; પ્રતિવાદી નં. ૧ કરારના પોતાના ભાગનું પાલન કરવા તૈયાર હતો અને તેથી તેને પ્રતિવાદી નં. ૨ ને પરિસર વેચવાનો સંપૂર્ણ અધિકાર હતો; દસ્તાવેજ ૧૫.૪.૧૯૭૮ ના કરાર મુજબ કરવામાં આવ્યો હતો; વાદી એ સાબિત કરવામાં

નિષ્ફળ રહ્યો હતો કે પ્રતિવાદી નં. ૨ ને અગાઉના કરારની જાણ હતી અથવા દસ્તાવેજ બનાવટી હતો. આથી, ટ્રાયલ કોર્ટે દાવો ફગાવી દીધો.

હાઈકોર્ટનો નિર્ણય: હાઈકોર્ટે પુરાવાઓની પુનઃતપાસ કરીને ઠરાવ્યું કે:

દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રતિવાદી નં. ૨ ને અગાઉના કરારની જાણકારી હતી. ૧૫.૪.૧૯૭૮ નો કરાર વાદીના દાવાને નિષ્ફળ બનાવવા માટે ઉપજાવી કાઢવામાં આવ્યો હતો. ૧૫.૪.૧૯૭૮ ના કરાર અને વેચાણ દસ્તાવેજ પર વેચનારની સહીઓ અલગ-અલગ હતી. પ્રતિવાદી નં. ૨ પોતે ૧૫.૪.૧૯૭૮ ના કરાર પરની પોતાની સહી સાબિત કરી શકી નહોતી. તેથી, હાઈકોર્ટે ટ્રાયલ કોર્ટના તારણો રદ કર્યા અને વાદીની તરફેણમાં હુકમનામું આપ્યું. આ નિર્ણય સામે હાલની અપીલ કરવામાં આવી છે. અપીલકર્તા-પ્રતિવાદી નં. ૨ એ એવી દલીલ કરી હતી કે હાઈકોર્ટે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવેલા તથ્યોના તારણોમાં હસ્તક્ષેપ કરવો જોઈતો નહોતો; કે દાવા હેઠળના કરાર પહેલાં, પ્રતિવાદી નં. ૨ એ ૧૫.૪.૧૯૭૮ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૧ પાસેથી દાવા હેઠળનું પરિસર ખરીદવા માટે સંમતિ આપી હતી, તેથી, પ્રતિવાદી નં. ૨ દાવા હેઠળના પરિસરના પૂર્વ ખરીદનાર હતા; કે ૧૫.૪.૧૯૭૮ ના કરારના અનુસંધાનમાં, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પ્રતિવાદી નં. ૨ ની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો હતો અને પ્રતિવાદી નં. ૨ એ દાવા હેઠળના કરારની જાણકારી વગર પ્રતિવાદી નં. ૧ ને બાકીના અવેજ પેટે ₹૧૧,૫૦૦ ચૂકવ્યા હતા; કે ૧૫.૪.૧૯૭૮ ના કરાર પર પ્રતિવાદી નં. ૧ અને પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા વિધિવત સહી કરવામાં આવી હતી અને તે વિધિવત રીતે પ્રમાણિત (સાક્ષીઓ દ્વારા) હતો, તેથી તે ઉપજાવી કાઢેલો નહોતો; કે આ કેસ વિશિષ્ટ રાહત અધિનિયમ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૨૦(૨)(બી) હેઠળ આવે છે; અને પ્રતિવાદી નં. ૨ છેલ્લા કેટલાક વર્ષોથી દાવા હેઠળના પરિસરના કબજામાં હતા અને તેથી દાવા હેઠળના કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટેનું હુકમનામું વાદીની તુલનામાં પ્રતિવાદી નં. ૨ ને વધુ મોટી મુશ્કેલી પહોંચાડશે.

અપીલ ફગાવતાં, ન્યાયાલયે ઠેરવ્યું કે;

૧. પ્રસ્તુત કેસમાં, સામાવાળા નં. ૧ – વાદીએ અન્ય બાબતોની સાથે એવો આક્ષેપ કરતા વિશિષ્ટ પાલન માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો કે પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ દ્વારા ૧૫.૪.૧૯૭૮ ના કરાર પર ક્યારેય અમલ કરવામાં આવ્યો ન હતો; કે વેચાણ દસ્તાવેજ (conveyance) દાવા હેઠળના કરારના અનુસંધાનમાં કરવામાં આવ્યો ન હતો; કે અપીલકર્તા – પ્રતિવાદી નં. ૨ જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજમાં જોડાયા ત્યારે તેમની પાસે દાવા હેઠળના કરારની નોટિસ (જાણકારી) હતી. પ્રતિવાદી નં. ૧ એ તેમના લેખિત નિવેદનમાં (written statement) પ્લેઈન્ટમાં (દાવામાં) જણાવેલા ઉપરોક્ત આક્ષેપોનો ઇનકાર કર્યો ન હતો. પ્રતિવાદી નં. ૨ એ પ્રતિવાદી નં. ૧ ના લેખિત નિવેદનને અપનાવ્યું હતું અને તે માટે એક ટૂંકી નોંધ (memo) ફાઇલ કરી હતી. પાંચ વર્ષ પછી, પ્રતિવાદી નં. ૨ એ સુધારેલા લેખિત નિવેદનમાં ૧૫.૪.૧૯૭૮ ના કરાર સંબંધિત વાદીના આક્ષેપોનો પ્રથમ વખત ઇનકાર કર્યો હતો. તેણીએ પાંચ વર્ષ સુધી લેખિત નિવેદન ફાઇલ ન કરવા પાછળના વિલંબની સ્પષ્ટતા કરી ન હતી. બચાવપક્ષે સાક્ષી નં.૧ (પ્રતિવાદી પક્ષના સાક્ષી) – જેઓ પ્રતિવાદી નં. ૨ ના કુલમુખત્યાર અને પતિ છે, તેમણે તેમના પુરાવામાં સ્વીકાર્યું હતું કે વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ બચાવપક્ષે સાક્ષી નં.૧ ને જાણ કરી હતી કે દાવા હેઠળનો કરાર ફરિયાદપક્ષે સાક્ષી નં.૧ દ્વારા આપવામાં આવેલી બળજબરી અને ધમકીઓના કારણે કરવામાં આવ્યો હતો. હાઈકોર્ટે આ નિષ્કર્ષ પર આવવા માટે આ પુરાવા પર યોગ્ય રીતે ભરોસો મૂક્યો છે કે જ્યારે પ્રતિવાદી નં. ૨ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જોડાયા ત્યારે તેમની પાસે કરારની નોટિસ હતી. બચાવપક્ષે સાક્ષી નં.૧ એ એમ પણ જુબાની આપી હતી કે વેચાણ દસ્તાવેજમાં ૧૫.૪.૧૯૭૮ ના કરારનો કોઈ સંદર્ભ નથી, કે એવી કોઈ વિગત નથી કે વેચાણ દસ્તાવેજ ૧૫.૪.૧૯૭૮ ના કરાર અને દાવા હેઠળના કરારના અનુસંધાનમાં કરવામાં આવી રહ્યો હતો, અને તે માટે કોઈ કારણ આપ્યું નથી. આ સંજોગોમાં, એમ કહી શકાય નહીં કે વેચાણ દસ્તાવેજ ૧૫.૪.૧૯૭૮ ના કરારના અનુસંધાનમાં કરવામાં આવ્યો હતો. વધુમાં, બચાવપક્ષે સાક્ષી નં.૧ એ એવો કોઈ પુરાવો રજૂ કર્યો નથી જે દર્શાવે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ ૧૫.૪.૧૯૭૮ ના

કરાર હેઠળ વેચાણ પૂર્ણ કરવા માટેનો સમય લંબાવ્યો હતો, જેવો પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો હતો. આથી હાઈકોર્ટ એ નિષ્કર્ષ પર આવવામાં સાચી હતી કે પ્રતિવાદી નં. ૨ એ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા છે કે તેઓ જાણકારી વિના અવેજ આપીને દાવા હેઠળના પરિસરના શુદ્ધ બુદ્ધિથી ખરીદનાર હતા. [163-F, G, H; 164-A]

૧.૨. રેકૉર્ડ પરના પુરાવા સૂચવે છે કે વેચાણ દસ્તાવેજ એ માત્ર નામ પૂરતું વેચાણ હતું. તે વાદીના દાવાને નિષ્ફળ બનાવવાના હેતુથી કરવામાં આવ્યું હતું. તે એમ પણ દર્શાવે છે કે ૧૫.૪.૧૯૭૮ ના કરાર પર વેચનારની સહીઓ, વેચાણ દસ્તાવેજ પરની સહીઓ સાથે મળતી આવતી નથી, જે બાબત પ્રતિવાદીઓ વતી તપાસવામાં આવેલા પ્રમાણિત સાક્ષીઓ દ્વારા જુબાનીમાં જણાવવામાં આવી છે. તેથી, હાઈકોર્ટ એ નિષ્કર્ષ પર આવવામાં સાચી હતી કે ૧૫.૪.૧૯૭૮ નો કરાર એક ઉપજાવી કાઢેલો દસ્તાવેજ હતો અને તેથી હાઈકોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવેલા તથ્યોમાં હસ્તક્ષેપ કરવાનું કોઈ કારણ નથી.

[164-B, C]

.૩. પ્રતિવાદી નં. ૨ નો પરિવાર છેલ્લા કેટલાક વર્ષોથી દાવા હેઠળના પરિસરના કબજામાં છે અને તેથી દાવા હેઠળના કરારનું વિશિષ્ટ પાલન વાદીની તુલનામાં પ્રતિવાદી નં. ૨ પર વધુ મોટી મુશ્કેલી લાવશે, તે બાબત સ્વીકારી શકાય નહીં. પ્રતિવાદી નં. ૨ દાવા હેઠળના પરિસરમાં ભાડૂત તરીકેના વાદીના કબજાથી વાકેફ હતા. જ્યારે તેણીએ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યો ત્યારે તેમની પાસે વાદી અને પ્રતિવાદી નં. ૧ વચ્ચેના દાવા હેઠળના કરારની નોટિસ (જાણકારી) હતી. વધુમાં, પ્રતિવાદી નં. ૨ એ કર્ણાટક ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની કલમ ૨૧(૧)(એચ) હેઠળ વાદીને ખાલી કરાવવા માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો. તે આદેશનું માત્ર વાંચન જ સૂચવે છે કે પ્રતિવાદી નં. ૨ ને નોટિસ આપવામાં આવી હતી કે જો વાદી વિશિષ્ટ પાલનના દાવામાં સફળ થાય, તો પ્રતિવાદી નં. ૨ એ જગ્યા ખાલી કરવી પડશે. આ સંજોગોમાં, એમ કહી શકાય નહીં કે બીજી પ્રતિવાદી પ્રસ્તુત કેસમાં આવનારી મુશ્કેલીની આગાહી કરી શકે તેવી સ્થિતિમાં

ન હતી. તેથી, વિશિષ્ટ રાહત અધિનિયમ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૨૦(૨)(બી) પ્રસ્તુત કેસના તથ્યોને લાગુ પડતી નથી.

[164-H; 165-A, B]

જગન નાથ વિ. જગદીશ રાય, એ.આઈ.આર. (1998) એસ.સી. 2028; બાબુરામ બાગ વિ. માધબ ચંદ્ર પાલે, એ.આઈ.આર. 1914 કોલ. 333; માદમસેટ્ટી સત્યનારાયણ વિ. જી. ચેલોજી રાય અને અન્ય, એ.આઈ.આર. (1965) એસ.સી. 1405 અને પી. ડી'સોઝા વિ. શોબ્દિલા નાયડુ, (2004) 6 એસ.સી.સી. 649 નો સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

દીવાની અપીલીય હુકમત: સિવિલ અપીલ નં. ૭૬૦૧/૧૯૯૯

આર.એફ.એ નં. ૪૬૪/૧૯૯૨ માં કર્ણાટક હાઈકોર્ટના તા. ૨૪.૦૨.૧૯૯૯ રોજના ચુકાદા અને હુકમ માંથી.

અપીલકર્તા વતી એસ. મુરલીધર અને સુશ્રી એન. અન્નપૂરાણી

સામાવાળાઓ વતી પી.આર. રમેશ અને સુશ્રી વંદના જાલન.

ન્યાયાલયનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ કાપડિયા દ્વારા જાહેર કરવામાં આવ્યો.

વિશેષ પરવાનગી મંજૂર કર્યા પછીની આ સિવિલ અપીલ, કર્ણાટક હાઈકોર્ટ દ્વારા આર.એફ.એ. નં. ૪૬૪/૧૯૯૨ માં તારીખ ૨૪.૦૨.૧૯૯૯ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલા ચુકાદા અને આદેશ વિરુદ્ધ કરવામાં આવી છે, જેમાં બેંગલોરની ૬ ક્લી એડિશનલ સિટી સિવિલ જજની કોર્ટમાં આ કેસના પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ દાવો, જેનો ક્રમ ઓ.એસ. ૮૨૯૬/૧૯૮૦ છે, તે મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો.

સરળતા ખાતર, અહીં પક્ષકારોનો ઉલ્લેખ તે જ રીતે કરવામાં આવ્યો છે જે રીતે તેઓ ટ્રાયલ કોર્ટમાં પક્ષકાર તરીકે હતા.

આ સિવિલ અપીલ તરફ દોરી જતી હકીકતો નીચે મુજબ છે: તારીખ ૧૪.૦૬.૧૯૭૯ ના વેચાણ અંગેના કરાર દ્વારા, આર. શ્રીનિવાસન (હાલ મૃતક) એ બેંગલોરના ઉલસુર ખાતે આવેલી કેમ્પ્રિજ રોડ પરની મિલકત, જેનો ક્રમ નં. ૧૫/૧૮/૧ છે, તે શ્રી ચિદમ્બરમ (અહીં પ્રતિવાદી નં. ૧) ને ₹૧૬,૦૦૦/- ની રકમમાં વેચવા સંમતિ આપી હતી. ઉક્ત કરાર હેઠળ, શ્રીનિવાસન તારીખ ૧૩.૧૧.૧૯૭૯ સુધીમાં વેચાણ પૂર્ણ કરવા માટે સંમત થયા હતા. ઉક્ત કરાર હેઠળ, વેચનાર તમામ બોજમાંથી મુક્ત એવી મિલકત વેચવા સંમત થયા હતા. વેચનાર વાદીને માલિકીના દસ્તાવેજો સોંપવા માટે સંમત થયા હતા. કરારના અમલ સમયે, વેચનારે વાદી પાસેથી ₹૩,૦૦૦/- પ્રાપ્ત કર્યા હતા. જોકે, ઉક્ત વેચનાર, પ્રતિવાદી નં. ૧, કરાર હેઠળની પોતાની જવાબદારીઓ પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા. તેઓ માલિકીના દસ્તાવેજો સોંપવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા. તેઓ મિલકતને તમામ બોજમાંથી મુક્ત કરવામાં પણ નિષ્ફળ રહ્યા હતા.

આ સંજોગોમાં, વાદીએ ઉક્ત કરાર હેઠળની જવાબદારીઓ પૂર્ણ કરવા માટે વેચનારને તારીખ ૦૫.૧૧.૧૯૭૯ અને ૦૯.૧૧.૧૯૭૯ ના રોજ કાયદેસરની નોટિસ આપી હતી. તારીખ ૨૯.૧૧.૧૯૭૯ ના રોજ, વાદીને જાણવા મળ્યું કે વેચનાર, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ આ મિલકત શ્રીમતી સરગુનમ (હાલ મૃતક), પ્રતિવાદી નં. ૨ ના પક્ષમાં વેચી દીધી હોવાનું જણાયું હતું. આ સંજોગોમાં,

વાદીએ બેંગલોરની ૬ ક્લી એડિશનલ સિટી સિવિલ જજની કોર્ટમાં (જેને હવે પછી "ટ્રાયલ કોર્ટ" તરીકે ઓળખવામાં આવશે) ઓ.એસ. ૮૨૯૬/૧૯૮૦ નો દાવો દાખલ કર્યો હતો.

દાવામાં વાદી દ્વારા એવો આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો હતો કે પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૨ ના પક્ષમાં તારીખ ૨૯.૧૧.૧૯૭૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજ બનાવટી અને ખોટો હતો. પ્રતિવાદી નં. ૨ ને દાવા હેઠળના કરારની જાણકારી હતી. વાદીએ વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે તે દાવા હેઠળના કરાર મુજબ પોતાની જવાબદારીઓનું પાલન કરવા માટે હંમેશા તૈયાર અને ઉત્સુક હતો; પ્રતિવાદી નં. ૧ એ કરારનો ભંગ કર્યો હતો અને પરિણામે, તે દાવા હેઠળના કરારના વિશિષ્ટ અમલીકરણ માટે હકદાર હતો.

તારીખ ૦૯.૦૭.૧૯૮૧ ના લેખિત જવાબ દ્વારા, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ આક્ષેપ કર્યો હતો કે તેણે દાવા હેઠળના કરારનો અંત લાવ્યો હતો કારણ કે વાદી કરારમાં નિર્ધારિત સમય મર્યાદામાં વેચાણ પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યો હતો; પ્રતિવાદી નં. ૧ એ વાદીને કરાર સમાપ્તિની નોટિસ આપી હતી જે નોટિસ ટપાલ વિભાગના "અસ્વીકાર" ના શેરા સાથે પરત આવી હતી અને, પરિણામે, તેણે આ મિલકત બીજા પ્રતિવાદીને વેચી દીધી હતી.

તારીખ ૦૭.૦૮.૧૯૮૧ ના રોજ, પ્રતિવાદી નં. ૨ એ પ્રતિવાદી નં. ૧ ના તારીખ ૦૯.૦૭.૧૯૮૧ ના લેખિત જવાબને અપનાવતું એક મેમો ફાઇલ કર્યું હતું.

તારીખ ૨૦.૧૧.૧૯૮૬ ના રોજ, પ્રતિવાદી નં. ૨ એ તેમનો સુધારેલો લેખિત જવાબ ફાઇલ કર્યો હતો. ઉક્ત લેખિત જવાબ દ્વારા, પ્રતિવાદી નં. ૨ એ એવો

આક્ષેપ કર્યો હતો કે તેમના પક્ષમાં તારીખ ૨૯.૧૧.૧૯૭૯ ના રોજ થયેલું વેચાણ પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા કરવામાં આવેલા તારીખ ૧૫.૦૪.૧૯૭૮ ના કરારના અનુસંધાનમાં હતું; તેઓ જાણકારી વિનાના અને મૂલ્ય ચૂકવીને ખરીદનારા શુદ્ધ બુદ્ધિના ખરીદદાર હતા; જ્યારે તેમણે તારીખ ૨૯.૧૧.૧૯૭૯ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૧ સાથે વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યો ત્યારે તેમને દાવા હેઠળના કરારની કોઈ જાણ નહોતી; તેઓ અગાઉના ખરીદદાર હતા અને સંજોગો મુજબ, તેમના પક્ષમાં થયેલું વેચાણ સુરક્ષિત હતું.

મુદ્દાઓ નક્કી કર્યા પછી અને પુરાવા નોંધ્યા પછી, ટ્રાયલ કોર્ટે અન્ય બાબતોની સાથે એવું ઠરાવ્યું હતું કે સમય એ દાવા હેઠળના કરાર (એક્સ.પી૧) નું મુખ્ય પાસું હતું; વાદી તારીખ ૧૩.૧૧.૧૯૭૯ સુધીમાં વેચાણ પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યો હતો; વાદી તારીખ ૧૩.૧૧.૧૯૭૯ સુધીમાં બાકીની રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ રહ્યો હતો, જે સમયગાળો કરારનું મુખ્ય પાસું હતું; પ્રતિવાદી નં. ૧ કરારના પોતાના ભાગનું પાલન કરવા માટે હંમેશા તૈયાર અને ઉત્સુક હતા અને તેથી, તેમને તારીખ ૨૯.૧૧.૧૯૭૯ ના આંક પી૧૭ દ્વારા બીજા પ્રતિવાદીને દાવા હેઠળની મિલકત વેચવાનો સંપૂર્ણ અધિકાર હતો. ટ્રાયલ કોર્ટે વધુમાં ઠરાવ્યું હતું કે વાદી એ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યો હતો કે પ્રતિવાદી નં. ૨ ને દાવા હેઠળના કરાર (એક્સ.પી૧) ની જાણકારી હતી; આંક પી૧૭ એ તારીખ ૧૫.૦૪.૧૯૭૮ ના કરાર (એક્સ.ડી૪) મુજબ હતું અને આ સંજોગોમાં, વાદી એ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યો હતો કે આંક પી૧૭ બનાવટી, ખોટું અને નામ

પૂરતું હતું. પરિણામે, તારીખ ૨૪.૦૯.૧૯૯૨ ના ચુકાદા અને આદેશ દ્વારા, ટ્રાયલ કોર્ટે દાવો રદ કર્યો હતો.

અપીલમાં, હાઈકોર્ટે પ્રથમ અપીલ અદાલત તરીકે પુરાવાઓનું પુનઃ મૂલ્યાંકન કર્યું અને તે નિષ્કર્ષ પર આવી કે બીજા પ્રતિવાદીને વેચાણ (એક્સ.પી.૧૭) સમયે તારીખ ૧૪.૦૬.૧૯૭૯ ના આંક પી૧ ની જાણકારી હતી; તારીખ ૧૫.૦૪.૧૯૭૮ ના આંક ડી૪ ઘડી કાઢવામાં આવ્યું હતું અને વાદીના દાવાને નિષ્ફળ બનાવવા માટે બનાવવામાં આવ્યું હતું; આંક ડી૪ પર વેચનારની સહીઓ આંક પી૧૭ પરની સહીઓથી અલગ હતી; પ્રતિવાદી નં. ૨ એ આંક ડી૪ પર પોતાની સહી સાબિત કરી નહોતી; અને આ સંજોગોમાં, આંક પી૧૭ સુરક્ષિત નહોતું. આ સંજોગોમાં, હાઈકોર્ટે ટ્રાયલ કોર્ટના તારણોને ઉલટાવી દીધા અને વાદીનો દાવો મંજૂર કર્યો.

નારાજ થઈને, પ્રતિવાદી નં. ૨ ના કાયદેસરના વારસદારો આ સિવિલ અપીલ દ્વારા આ અદાલત સમક્ષ આવ્યા છે.

મૂળ પ્રતિવાદી નં. ૨ (અહીં અપીલકર્તા) વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી એસ. મુરલીધરે રજૂઆત કરી હતી કે ટ્રાયલ કોર્ટે વાદી દ્વારા માંગવામાં આવેલી વિશિષ્ટ અમલીકરણની રાહત નકારવા માટે રેકૉર્ડ પરના પુરાવાના આધારે પોતાની વિવેકબુદ્ધિનો ઉપયોગ કર્યો હતો અને આ સંજોગોમાં, હાઈકોર્ટે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા નોંધાયેલા હકીકતના તારણોમાં હસ્તક્ષેપ કરવો જોઈતો નહોતો. તેમણે દલીલ કરી હતી કે દાવા હેઠળના કરાર આંક પી૧ પહેલા, પ્રતિવાદી નં. ૨ એ છેક તારીખ ૧૫.૦૪.૧૯૭૮ ના રોજ આંક ડી૪ થી પ્રતિવાદી નં. ૧ પાસેથી દાવા

હેઠળની મિલકત ખરીદવા માટે સંમતિ આપી હતી, અને તેથી, પ્રતિવાદી નં. ૨ એ દાવા હેઠળની મિલકતના અગાઉના ખરીદદાર હતા. તેમણે દલીલ કરી હતી કે આંક ડીજ ના અનુસંધાનમાં, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પ્રતિવાદી નં. ૨ ના પક્ષમાં આંક પી૧૭ કરી આવ્યું હતું; વેચાણ દસ્તાવેજ આંક પી૧૭ સમયે પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૧ ને બાકીના અવેજ પેટે ₹૧૧,૫૦૦/- ની રકમ ચૂકવવામાં આવી હતી; આંક ડીજ પર વેચનાર અને ખરીદનાર દ્વારા યોગ્ય રીતે સહી કરવામાં આવી હતી અને તેને યોગ્ય રીતે પ્રમાણિત કરવામાં આવ્યું હતું અને તેથી, હાઈકોર્ટે એવા નિષ્કર્ષ પર આવવામાં ભૂલ કરી હતી કે આંક ડીજ ઘડી કાઢવામાં આવ્યું હતું. વિદ્વાન એડવોકેટ વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે જ્યારે પ્રતિવાદી નં. ૨ એ વેચાણ દસ્તાવેજ આંક પી૧૭ કર્યો ત્યારે તેમને આંક પી૧ ની કોઈ જાણકારી નહોતી અને પ્રતિવાદી નં. ૨ એ આંક પી૧ ની જાણકારી વિના બાકીના અવેજ પેટે ₹૧૧,૫૦૦/- ની ચુકવણી કરી હતી. આ સંજોગોમાં, એવી વિનંતી કરવામાં આવી હતી કે ટ્રાયલ કોર્ટ દાવો રદ કરવામાં સાચી હતી.

છેલ્લે, એવી વિનંતી કરવામાં આવી હતી કે પ્રતિવાદી નં. ૨ છેલ્લા કેટલાક વર્ષોથી દાવા હેઠળની મિલકતનો કબજો ધરાવતા હતા અને પરિણામે, હાઈકોર્ટે વિશિષ્ટ અમલીકરણનો હુકમનામું આપવાનો ઇનકાર કરવો જોઈતો હતો કારણ કે આવો હુકમનામું પસાર કરવાથી વાદીની સરખામણીમાં બીજા પ્રતિવાદીને વધુ મુશ્કેલી પડશે.

આ સિવિલ અપીલમાં, નિર્ણય માટે બે મુદ્દાઓ ઉભા થાય છે એટલે કે, શું ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ એ સાબિત થયું છે કે પ્રતિવાદી નં. ૨ જાણકારી વિનાના અને મૂલ્ય

ચૂકવીને ખરીદનારા શુદ્ધ બુદ્ધિના ખરીદદાર હતા અને શું વાદીએ એ સાબિત કર્યું છે કે આંક પી૧૭ એ વાદીના દાવાને નિષ્ફળ બનાવવા માટે કરવામાં આવેલ બનાવટી, ખોટો અને નામ પૂરતો વેચાણ દસ્તાવેજ હતો.

જગન નાથ વિરુદ્ધ જગદીશ રાય [એ.આઈ.આર. 1998 એસ.સી. 2028] માં નોંધાયેલા કેસમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે જ્યાં ટ્રાન્સફર મેળવનાર વ્યક્તિ એવી હકીકતોની જાણકારી ધરાવતી હોય કે જે તેને તપાસ કરવા પ્રેરે અને જો તેવી તપાસ કરવામાં આવી હોત તો અગાઉના કરારનો ખુલાસો થયો હોત, તો તેવી વ્યક્તિ વિશિષ્ટ રાહત અધિનિયમ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૧૯(બી) માં આપેલા અપવાદના અર્થમાં મૂળ કરારની જાણકારી વિનાની ટ્રાન્સફર મેળવનાર વ્યક્તિ ગણાશે નહીં.

તેવી જ રીતે, બાબુરામ બાગ વિરુદ્ધ માધબ ચંદ્ર પાદે [એ.આઈ.આર. 1914 કોલ. 333] માં નોંધાયેલા કેસમાં ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે ભાડૂઆત દ્વારા મિલકતનો કબજો એ પછીના ખરીદદારને ભાડૂઆતના અધિકારોની જાણકારી (નોટિસ) હોવા તરીકે અસર કરે છે, અને જો ખરીદદાર તે કબજાના પ્રકાર વિશે તપાસ કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તે વિશિષ્ટ રાહત અધિનિયમ, ૧૮૭૭ ની કલમ ૨૭(બી) હેઠળ જાણકારી વિનાના ટ્રાન્સફર મેળવનાર હોવાનો દાવો કરી શકે નહીં.

ઉપરોક્ત પરીક્ષણોના પ્રકાશમાં, હવે આપણે રેકૉર્ડ પરના પુરાવા તપાસીએ. શરૂઆતમાં એ નોંધી શકાય કે તારીખ ૧૨.૦૨.૧૯૮૦ ના રોજ ઉપર મુજબનો દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો જેમાં વાદીએ અન્ય બાબતોની સાથે એવો

આક્ષેપ કર્યો હતો કે પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ દ્વારા આંક ડીજ પર ક્યારેય અમલ કરવામાં આવ્યો નહોતો અને આંક પી૧૭ એ આંક ડીજ ના અનુસંધાનમાં કરવામાં આવ્યો નહોતો. એવો આક્ષેપ પણ કરવામાં આવ્યો હતો કે જ્યારે પ્રતિવાદી નં. ૨ એ વેચાણ દસ્તાવેજ આંક પી૧૭ કર્યો ત્યારે તેમને આંક પી૧ ની જાણકારી હતી. તારીખ ૦૯.૦૭.૧૯૮૧ ના રોજ, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ તેમનો લેખિત જવાબ ફાઇલ કર્યો હતો. તેમણે દાવામાં જણાવેલા ઉપરોક્ત આક્ષેપોનો ઇનકાર કર્યો નહોતો. તારીખ ૦૭.૦૮.૧૯૮૧ ના રોજ, પ્રતિવાદી નં. ૨ એ પ્રતિવાદી નં. ૧ ના લેખિત જવાબને અપનાવ્યો હતો. તેમણે એક ટૂંકો મેમો ફાઇલ કરીને જણાવ્યું હતું કે તેઓ પ્રતિવાદી નં. ૧ ના લેખિત જવાબને અપનાવી રહ્યા છે. પાંચ વર્ષ પછી, તારીખ ૨૦.૧૧.૧૯૮૬ ના રોજ, પ્રતિવાદી નં. ૨ એ સુધારેલો લેખિત જવાબ ફાઇલ કર્યો જેમાં તેમણે પ્રથમ વખત આંક ડીજ સંબંધિત વાદીના ઉપરોક્ત આક્ષેપોનો ઇનકાર કર્યો. તેમણે પાંચ વર્ષ સુધી લેખિત જવાબ ફાઇલ ન કરવા પાછળના વિલંબનો કોઈ ખુલાસો આપ્યો નથી. પોતાની જુબાનીમાં, બચાવપક્ષે સાક્ષી નં.૧ એ સ્વીકાર્યું કે આંક પી૧૭ માં આંક ડીજ નો કોઈ ઉલ્લેખ નથી. તેમણે વધુમાં સ્વીકાર્યું કે વેચાણ દસ્તાવેજ આંક પી૧૭ માં એવો કોઈ ઉલ્લેખ નહોતો કે આ દસ્તાવેજ આંક ડીજ ના અનુસંધાનમાં કરવામાં આવી રહ્યો છે. આ સંજોગોમાં, એવું કહી શકાય નહીં કે આંક પી૧૭ એ આંક ડીજ ના અનુસંધાનમાં કરવામાં આવ્યો હતો. વધુમાં, એવું દર્શાવવા માટે પણ કોઈ પુરાવા નથી કે આંક ડીજ હેઠળ વેચાણ પૂર્ણ કરવાનો સમય પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા ક્યારેય લંબાવવામાં આવ્યો હતો.

ફરિયાદપક્ષે સાક્ષી નં.૧ એ પોતાની જુબાનીમાં જણાવ્યું છે કે તેઓ ૧૯૪૫ થી દાવા હેઠળની મિલકતના ભાડૂઆત હતા; પ્રતિવાદી નં. ૨ એ વેચાણ દસ્તાવેજ આંક પી૧૭ કર્યા પછી કર્ણાટક ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૬૧ ની કલમ ૨૧(૧)(એચ) હેઠળ શુદ્ધ બુદ્ધિની જરૂરિયાતના આધારે ખાલી કરાવવા માટેનો દાવો દાખલ કર્યો હતો. ફરિયાદપક્ષે સાક્ષી નં.૧ એ પોતાની જુબાનીમાં વધુમાં જણાવ્યું છે કે જ્યારે તેમને જાણ થઈ કે પ્રતિવાદી નં. ૧ દાવા હેઠળની મિલકત વેચવા માંગે છે, ત્યારે તેમણે પ્રતિવાદી નં. ૧ સાથે કરાર આંક પી૧ કર્યો હતો. આ તબક્કે જ ફરિયાદપક્ષે સાક્ષી નં.૧ એ દાવા હેઠળની મિલકત ખરીદવાની ઓફર કરી હતી. ફરિયાદપક્ષે સાક્ષી નં.૧ એ વધુમાં જણાવ્યું છે કે કરાર આંક પી૧ ₹૧૬,૦૦૦/- માટે હતો જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ આંક પી૧૭ ₹૧૨,૦૦૦/- માટે હતો. ફરિયાદપક્ષે સાક્ષી નં.૧ એ વધુમાં જણાવ્યું છે કે તેમણે તારીખ ૧૪.૦૬.૧૯૭૯ ના રોજ કરાર આંક પી૧ કરતી વખતે એડવાન્સ પેટે ₹૩,૦૦૦/- ચૂકવ્યા હતા.

ફરિયાદપક્ષે સાક્ષી નં.૧ એ પોતાની જુબાનીમાં આગળ જણાવ્યું છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ તેમને દાવા હેઠળની મિલકતના માલિકીના દસ્તાવેજો સોંપવા માટે સંમત થયા હતા; પ્રતિવાદી નં. ૧ દાવા હેઠળની મિલકત તમામ બોજમાંથી મુક્ત કરીને વેચવા સંમત થયા હતા; અંતિમ વેચાણ તારીખ ૧૩.૧૧.૧૯૭૯ સુધીમાં પૂર્ણ કરવાનું હતું, ત્યાં સુધીમાં પ્રતિવાદી નં. ૧ દાવા હેઠળની મિલકતને તમામ બોજમાંથી મુક્ત કરવા સંમત થયા હતા; કરાર આંક પી૧ કર્યા પછી, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ ફરિયાદપક્ષે સાક્ષી નં.૧ ને જાણ કરી હતી કે માલિકીના દસ્તાવેજો

નાણાં ધીરનાર (મની લેન્ડર) પાસે હતા; અને તે મુજબ તારીખ ૦૫.૧૦.૧૯૭૯ ના રોજ ફરિયાદપક્ષે સાક્ષી નં.૧ એ પ્રથમ પ્રતિવાદીને માલિકીના દસ્તાવેજો પાછા મેળવવા માટે વધુ ₹૧,૦૦૦/- ની રકમ ચૂકવી હતી. ફરિયાદપક્ષે સાક્ષી નં.૧ એ પોતાની જુબાનીમાં વધુમાં જણાવ્યું છે કે તેમણે તારીખ ૦૫.૧૧.૧૯૭૯ અને ૦૯.૧૧.૧૯૭૯ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૧ ને વેચાણ પૂર્ણ કરવા માટે કાયદેસરની નોટિસો આપી હતી; જોકે, પ્રતિવાદી નં. ૧ તેમની કરારબદ્ધ જવાબદારીઓ નિભાવવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા અને આ સંજોગોમાં ફરિયાદપક્ષે સાક્ષી નં.૧ એ વિશિષ્ટ અમલીકરણ માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો.

ફરિયાદપક્ષે સાક્ષી નં.૧ એ પોતાની જુબાનીમાં જણાવ્યું છે કે તેઓ ૧૯૪૫ થી દાવા હેઠળની મિલકતના ભાડૂઆત હતા; પ્રતિવાદી નં. ૨ એ વેચાણ દસ્તાવેજ આંક પી૧૭ કર્યા પછી કર્ણાટક ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૬૧ ની કલમ ૨૧(૧)(એચ) હેઠળ શુદ્ધ બુદ્ધિની જરૂરિયાતના આધારે ખાલી કરાવવા માટેનો દાવો દાખલ કર્યો હતો. ફરિયાદપક્ષે સાક્ષી નં.૧ એ પોતાની જુબાનીમાં વધુમાં જણાવ્યું છે કે જ્યારે તેમને જાણ થઈ કે પ્રતિવાદી નં. ૧ દાવા હેઠળની મિલકત વેચવા માંગે છે, ત્યારે તેમણે પ્રતિવાદી નં. ૧ સાથે કરાર આંક પી૧ કર્યો હતો. આ તબક્કે જ ફરિયાદપક્ષે સાક્ષી નં.૧ એ દાવા હેઠળની મિલકત ખરીદવાની ઓફર કરી હતી. ફરિયાદપક્ષે સાક્ષી નં.૧ એ વધુમાં જણાવ્યું છે કે કરાર આંક પી૧ ₹૧૬,૦૦૦/- માટે હતો જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ આંક પી૧૭ ₹૧૨,૦૦૦/- માટે હતો. ફરિયાદપક્ષે સાક્ષી નં.૧ એ વધુમાં જણાવ્યું છે કે

તેમણે તારીખ ૧૪.૦૬.૧૯૭૯ ના રોજ કરાર આંક પી૧ કરતી વખતે એડવાન્સ પેટે ₹૩,૦૦૦/- ચૂકવ્યા હતા.

ફરિયાદપક્ષે સાક્ષી નં.૧ એ પોતાની જુબાનીમાં આગળ જણાવ્યું છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ તેમને દાવા હેઠળની મિલકતના માલિકીના દસ્તાવેજો સોંપવા માટે સંમત થયા હતા; પ્રતિવાદી નં. ૧ દાવા હેઠળની મિલકત તમામ બોજમાંથી મુક્ત કરીને વેચવા સંમત થયા હતા; અંતિમ વેચાણ તારીખ ૧૩.૧૧.૧૯૭૯ સુધીમાં પૂર્ણ કરવાનું હતું, ત્યાં સુધીમાં પ્રતિવાદી નં. ૧ દાવા હેઠળની મિલકતને તમામ બોજમાંથી મુક્ત કરવા સંમત થયા હતા; કરાર આંક પી૧ કર્યા પછી, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ ફરિયાદપક્ષે સાક્ષી નં.૧ ને જાણ કરી હતી કે માલિકીના દસ્તાવેજો નાણાં ધીરનાર પાસે હતા; અને તે મુજબ તારીખ ૦૫.૧૦.૧૯૭૯ ના રોજ ફરિયાદપક્ષે સાક્ષી નં.૧ એ પ્રથમ પ્રતિવાદીને માલિકીના દસ્તાવેજો પાછા મેળવવા માટે વધુ ₹૧,૦૦૦/- ની રકમ ચૂકવી હતી. ફરિયાદપક્ષે સાક્ષી નં.૧ એ પોતાની જુબાનીમાં વધુમાં જણાવ્યું છે કે તેમણે તારીખ ૦૫.૧૧.૧૯૭૯ અને ૦૯.૧૧.૧૯૭૯ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૧ ને વેચાણ પૂર્ણ કરવા માટે કાયદેસરની નોટિસો આપી હતી; જોકે, પ્રતિવાદી નં. ૧ તેમની કરારબદ્ધ જવાબદારીઓ નિભાવવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા અને આ સંજોગોમાં ફરિયાદપક્ષે સાક્ષી નં.૧ એ વિશિષ્ટ અમલીકરણ માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો.

પ્રતિવાદી નં. ૧ વતી, બચાવપક્ષે સાક્ષી નં. ૧ ની તપાસ કરવામાં આવી હતી. બચાવપક્ષે સાક્ષી નં. ૧ એ પ્રતિવાદી નં. ૨ ના પતિ છે. બચાવપક્ષે સાક્ષી નં. ૧ એ પ્રતિવાદી નં. ૨ ના કુલમુખત્યાર (એટર્ની) છે. બચાવપક્ષે સાક્ષી નં. ૧ એ

તેમની જુબાનીમાં જણાવ્યું હતું કે વેચાણ દસ્તાવેજ આંક પી૧૭ કરતા પહેલા, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ બચાવપક્ષે સાક્ષી નં. ૧ ને જાણ કરી હતી કે ફરિયાદપક્ષે સાક્ષી નં. ૧ દ્વારા આવવામાં આવેલી ધમકીઓ અને દબાણના કારણે આંક પી૧ કરવામાં આવ્યો હતો. હાઈકોર્ટે આ પુરાવા પર યોગ્ય રીતે વિશ્વાસ મૂકીને એવો નિષ્કર્ષ કાઢ્યો હતો કે જ્યારે પ્રતિવાદી નં. ૨ એ તારીખ ૨૯.૧૧.૧૯૭૯ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ આંક પી૧૭ કર્યો, ત્યારે તેમને આંક પી૧ ની જાણકારી હતી. બચાવપક્ષે સાક્ષી નં. ૧ એ એવું કોઈ કારણ આપ્યું નથી કે શા માટે વેચાણ દસ્તાવેજ આંક પી૧૭ માં આંક ડી૪ અને આંક પી૧ નો કોઈ ઉલ્લેખ નથી. પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા કરવામાં આવેલા આક્ષેપ મુજબ, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ આંક ડી૪ હેઠળ વેચાણ પૂર્ણ કરવાનો સમય લંબાવ્યો હતો તે દર્શાવવા માટે બચાવપક્ષે સાક્ષી નં. ૧ એ કોઈ પુરાવા રજૂ કર્યા નથી. આ સંજોગોમાં, ઉપરોક્ત પુરાવાઓના આધારે હાઈકોર્ટ એવા નિષ્કર્ષ પર આવવામાં સાચી હતી કે પ્રતિવાદી નં. ૨ એ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા છે કે તેઓ જાણકારી વિનાના અને મૂલ્ય ચૂકવીને ખરીદનારા દાવા હેઠળની મિલકતના શુદ્ધ બુદ્ધિના ખરીદદાર હતા.

છેલ્લે, રેકૉર્ડ પરના પુરાવા સૂચવે છે કે આંક પી૧૭ એ નામ પૂરતું વેચાણ હતું. તે વાદીના દાવાને નિષ્ફળ બનાવવાના હેતુથી કરવામાં આવ્યું હતું. આ સંબંધમાં, રેકૉર્ડ પરના પુરાવા દર્શાવે છે કે આંક ડી૪ પર વેચનારની સહીઓ આંક પી૧૭ પરની સહીઓ સાથે મળતી આવતી નથી. પ્રતિવાદીઓ વતી બે પ્રમાણિત કરનાર સાક્ષીઓની તપાસ કરવામાં આવી હતી. બંને પ્રમાણિત સાક્ષીઓએ

જુબાની આપી છે કે આંક ડીજ પર પ્રતિવાદી નં. ૧ ની સહીઓ આંક પી૧૭ પરની સહીઓ સાથે મળતી આવતી નહોતી. તેથી, હાઈકોર્ટ એવા નિષ્કર્ષ પર આવવામાં સારી હતી કે આંક ડીજ એ ઘડી કાઢેલું દસ્તાવેજ હતું. આ સંજોગોમાં, અમને હાઈકોર્ટ દ્વારા નોંધાયેલા તારણોમાં હસ્તક્ષેપ કરવાનું કોઈ કારણ જણાતું નથી.

ઉપર જણાવ્યા મુજબ, પ્રતિવાદી નં. ૨ વતી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે વર્તમાન કેસ વિશિષ્ટ રાહત અધિનિયમ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૨૦(૨)(બી) હેઠળ આવે છે; કે વર્તમાન કેસમાં, પ્રતિવાદી નં. ૨ નો પરિવાર છેલ્લા કેટલાક વર્ષોથી દાવા હેઠળની મિલકતનો કબજો ધરાવે છે; કે કરાર આંક પી૧ નું પાલન પ્રતિવાદી માટે મુશ્કેલી ઊભી કરશે જ્યારે તેનું પાલન ન કરવાથી વાદીને કોઈ મુશ્કેલી પડશે નહીં. અમને આ દલીલમાં કોઈ તથ્ય જણાતું નથી.

માદેમસેન્ટ્રી સત્યનારાયણ વિરુદ્ધ જી. ચેલ્વોજી રાવ અને અન્ય [એ.આઈ.આર. ૧૯૬૫ એસ.સી. ૧૪૦૫] માં નોંધાયેલા કેસમાં ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે વિશિષ્ટ અમલીકરણનો હુકમનામું આપવાની હકુમત વિવેકાધીન છે અને કોર્ટ માત્ર એ કારણસર આવી રાહત આપવા બંધાયેલી નથી કે તેમ કરવું કાયદેસર છે; પરંતુ એવા કિસ્સાઓમાં કે જ્યાં કલમ ૨૦(૨) માં ઉલ્લેખિત ત્રણ સંજોગોમાંથી કોઈ એક સ્થાપિત થાય છે, ત્યાં વિવેકબુદ્ધિનો કોઈ પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી. તેથી, આ કેસમાં, આપણે હકીકતોના આધારે એ તપાસવાની જરૂર છે કે શું કલમ ૨૦(૨) (એ) અથવા કલમ ૨૦(૨)(બી) ના સંજોગો સ્થાપિત થાય છે કે કેમ.

પી. ડી'સોઝા વિરુદ્ધ શોન્ડિલો નાયડુ [(2004) 6 એસ.સી.સી. 649] માં નોંધાયેલા કેસમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે કલમ ૨૦ સાથે જોડાયેલ સ્પષ્ટીકરણ-૧ સ્પષ્ટપણે જણાવે છે કે માત્ર એ હકીકત કે કરાર પ્રતિવાદી માટે બોજારૂપ છે અથવા તેના સ્વરૂપમાં અવિચારી છે, તે કલમ ૨૦(૨) ના અર્થમાં અયોગ્ય લાભ સમાન ગણાશે નહીં.

વર્તમાન કેસની હકીકતો પર ઉપરોક્ત પરીક્ષણો લાગુ પાડતા, અમને જણાય છે કે પ્રતિવાદી નં. ૨ દાવા હેઠળની મિલકતમાં ભાડૂઆત તરીકે વાદીના કબજાથી વાકેફ હતા. પ્રતિવાદી નં. ૨ એ બેંગલોરની સ્મોલ કોઝ કોર્ટમાં, કર્ણાટક ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૬૧ ની કલમ ૨૧(૧)(એચ) હેઠળ અહીંના વાદીને ખાલી કરાવવા માટે એચ.આર.સી. નં. ૧૦૫૬૧/૧૯૮૧ દાખલ કરી હતી. ઉપર મુજબના ખાલી કરાવવા માટેના દાવામાં સ્મોલ કોઝ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા તારીખ ૧૪.૧૦.૧૯૮૫ ના આદેશને વાંચતા જ જણાય છે કે પ્રતિવાદી નં. ૨ ને એવી નોટિસ (જાણ) આપવામાં આવી હતી કે જો વાદી વિશિષ્ટ અમલીકરણના દાવામાં સફળ થાય, તો પ્રતિવાદી નં. ૨ એ મિલકત ખાલી કરવી પડશે. આ સંજોગોમાં, એવું કહી શકાય નહીં કે બીજા પ્રતિવાદી આવનારી મુશ્કેલીની આગાહી કરી શકે તેવી સ્થિતિમાં નહોતા. તેથી, વર્તમાન કેસની હકીકતોમાં કલમ ૨૦(૨)(બી) લાગુ પડતી નથી. કોઈપણ સંજોગોમાં, ઉપર જણાવ્યા મુજબ, જ્યારે પ્રતિવાદી નં. ૨ એ વેચાણ દસ્તાવેજ આંક પી૧૭ કર્યો ત્યારે તેમને આંક પી૧ ની જાણકારી હતી.

પરિણામે, અપીલ નિષ્ફળ જાય છે અને ખર્ચ અંગેના કોઈ આદેશ વિના રદ કરવામાં આવે 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 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.