

**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.

અનામત રાખેલ તારીખ: ૦૮/૦૭/૨૦૨૬

ચુકાદો જાહેર કર્યા તારીખ: ૨૩/૦૭/૨૦૨૬

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ ખાતે

આર/સિવિલ રિવિઝન એપિલિકેશન નં. ૧૨૯૫/૨૦૦૨

વિથ

સિવિલ એપિલિકેશન (ફોર ડિરેક્શન) નં. ૧/૨૦૧૫

ઈન આર/સિવિલ રિવિઝન એપિલિકેશન નં. ૧૨૯૫/૨૦૦૨

વિથ

સિવિલ એપિલિકેશન (ફોર ડિરેક્શન) નં. ૧/૨૦૧૬

ઈન આર/સિવિલ રિવિઝન એપિલિકેશન નં. ૧૨૯૫/૨૦૦૨

વિથ

સિવિલ એપિલિકેશન (ફોર ડિરેક્શન) નં. ૧/૨૦૧૮

ઈન આર/સિવિલ રિવિઝન એપિલિકેશન નં. ૧૨૯૫/૨૦૦૨

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી મૌલિક જે. શેલત

|                       |    |    |
|-----------------------|----|----|
| =====                 |    |    |
| રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર | હા | ના |
|                       |    |    |

=====

હિન્દુસ્તાન પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિમિટેડ અને અન્ય

વિરુદ્ધ

મણીલાલ કુલચંદ પરમાર (મૃતક વારસદારો મારફતે) અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર(રો) નં. ૨,૪ તરફે વકીલ નોટિસ બજાવાઈ

અરજદાર(રો) નં. ૩.૧,૩.૨,૩.૩,૩.૪,૩.૫ તરફે શ્રી વિકી બી. મહેતા  
(પ૪૨૨) સાથે સિનિયર કાઉન્સેલ શ્રી કે. એમ. પટેલ

અરજદાર(રો) નં. ૧ તરફે શ્રી મનન ભટ્ટ(૬૫૩૫)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૨.૧ તરફે રદ કરેલ

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧.૩,૧.૪,૧.૫,૧.૬.૧,૧.૭,૨.૫ તરફે શ્રી એચ.ડી.  
વસાવડા (૯૭૪)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧.૧,૧.૨,૪ તરફે શ્રી એચ.એમ. જાડેજા(૨૪૩૭)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૨.૨, ૨.૩, ૨.૪, ૩, ૪.૧, ૪.૨, ૪.૩, ૫.૧, ૫.૨,  
૫.૩, ૫.૪, ૫.૫, ૬ તરફે શ્રી એન.કે. મજમુદાર(૪૩૦)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૭ તરફે શ્રી યુ.એમ. શાસ્ત્રી(૮૩૦)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૮ તરફે નોટિસ બજાવાઈ

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી મૌલિક જે. શેલત

સીએવી ચુકાદો

૧. હાલની રિવિઝન એપ્લિકેશન ગુજરાત રેન્ડ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ  
રેન્ડ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ (જે હવે પછી "સદર એક્ટ, ૧૯૪૭" તરીકે ઉલ્લેખિત  
છે) ની કલમ ૨૯(૨) હેઠળ, જૂનાગઢ ખાતે ૭મી ફાસ્ટ ટ્રેક કોર્ટના જોઈન્ટ

ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ દ્વારા રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૬૪/૧૯૯૭ માં પસાર કરાયેલા તારીખ ૨૦.૧૨.૨૦૦૨ ના ચુકાદા અને હુકમનામા સામે દાખલ કરવામાં આવી છે, જેના દ્વારા તેણે મૂળ પ્રતિવાદી નં. ૧, ૨, ૩ અને ૫ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી સદર અપીલને ફગાવી દીધી છે, અને તે રીતે કેશોદના સિવિલ જજ (જુનિયર ડિવિઝન) દ્વારા રેગ્યુલર સિવિલ સૂટ નં. ૯૦/૧૯૮૫ માં પસાર કરાયેલા તારીખ ૩૧.૦૩.૧૯૯૭ ના ચુકાદા અને ખાલી કરાવવાના હુકમનામાની પુષ્ટિ કરી છે.

૨. હાલના અરજદારો મૂળ પ્રતિવાદી નં. ૧, ૨, ૫ અને પ્રતિવાદી નં. ૩ ના કાનૂની વારસદારો છે, જ્યારે સામાવાળા નં. ૧ થી ૬ મૂળ વાદીઓ અને/અથવા તેમના કાનૂની વારસદારો છે; સામાવાળા નં. ૭ મૂળ પ્રતિવાદી નં. ૬ છે, અને સામાવાળા નં. ૮ મૂળ પ્રતિવાદી નં. ૪ છે. સરળતા ખાતર, હવે પછી, પક્ષકારોને દાવામાં તેમના મૂળ દરજ્જા મુજબ સંદર્ભિત કરવામાં આવશે.

### **ટૂંકી હકીકતો:**

૩. વાદી દાવાવાળી મિલકતના મકાનમાલિક-પટ્ટા આપનાર (લેસર) છે, જે કેશોદ ખાતે આવેલ ૧૦,૮૦૦ ચોરસ ફૂટનું ક્ષેત્રફળ ધરાવતો પ્લોટ હોઈ સ્થાવર મિલકત છે. વાદીએ તારીખ ૩૧.૦૭.૧૯૭૫ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૧ ની તરફેણમાં ૫ વર્ષના સમયગાળા માટે લીઝ ડીડ કરી આપી હતી, જેના દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૧ પટ્ટેદાર (લેસી) બન્યા હતા. ઉપરોક્ત લીઝ ડીડ તારીખ ૧૪.૦૮.૧૯૭૫ ના રોજ નોંધવામાં આવી હતી. લીઝની મુદત તારીખ ૩૧.૧૨.૧૯૭૯ ના રોજ પૂરી થઈ ગઈ હતી.

**૩.૧.** એ નિર્વિવાદ છે કે લીઝ ડીડની કલમ ૩(એ) મુજબ, પટ્ટેદારને પટ્ટા આપનારની સંમતિ વિના જગ્યા અથવા તેનો કોઈપણ ભાગ લાઈસન્સ પર આપવા કે પેટા-ભાડે આપવાની સ્વતંત્રતા રહેશે. પ્રતિવાદી નં. ૧ પેટ્રોલિયમ કંપની હોવાથી અને ભાડે રાખેલી જગ્યા (દાવાવાળી જગ્યા) પર પોતાનો વ્યવસાય ચલાવવા માટે, તેણે તેના તારીખ ૨૦.૧૦.૧૯૭૮ ના નિમણૂક પત્ર અન્વયે પ્રતિવાદી નં. ૨ ને તેના ડીલર તરીકે નિયુક્ત કર્યા હતા. પ્રતિવાદી નં. ૩ થી ૫ તેના ભાગીદારો છે.

**૩.૨.** નિર્વિવાદપણે, પ્રતિવાદી નં. ૨ ની નિમણૂક પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા ઉપરોક્ત લીઝના અમલ દરમિયાન ડીલર તરીકે કરવામાં આવી હતી. વાદી (મકાનમાલિક) નો એવો કેસ નથી કે લીઝની મુદત પૂરી થયા પછી, પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૨ અથવા અન્ય કોઈ વ્યક્તિ સાથે કોઈ નવો ડીલરશીપ કરાર કરવામાં આવ્યો હતો.

**૩.૩.** લીઝની શરતો મુજબ, એટલે કે કલમ ૨(સી) મુજબ, પટ્ટેદાર દ્વારા પટ્ટા આપનારને લેખિત વિનંતી કરવામાં આવે ત્યારે, લીઝનું નવીકરણ કરી શકાયું હોત. પ્રતિવાદી નં. ૧-પટ્ટેદાર-ભાડુઆત તરફથી વાદી-પટ્ટા આપનાર-મકાનમાલિકને આવી કોઈ લેખિત વિનંતી પ્રાપ્ત ન થઈ હોવાથી, વાદીએ તારીખ ૧૧.૦૨.૧૯૮૦ ના રોજ કાનૂની નોટિસ મોકલીને પ્રતિવાદી નં. ૧ ને દાવાવાળી જગ્યા ખાલી કરવા વિનંતી કરી હોય તેવું જણાય છે. રેકર્ડ પરથી જણાય છે કે તે સમયે, વાદી અને પ્રતિવાદી નં. ૧ ના અધિકારીઓએ લીઝના નવીકરણની

શરતો અંગે વાટાઘાટો કરવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો, પરંતુ તે સફળ થયો ન હતો; આમ, તારીખ ૩૧.૧૨.૧૯૭૯ પછી લીઝનું નવીકરણ કરવામાં આવ્યું ન હતું.

**૩.૪.** પ્રતિવાદીઓએ દાવાવાળી જગ્યા ખાલી ન કરી હોવાથી, વાદીએ તારીખ ૦૧.૦૧.૧૯૮૫ ની તેની વૈધાનિક નોટિસ અન્વયે પ્રતિવાદી નં. ૧ ને બાકી ભાડું ચૂકવવા અને દાવાવાળી જગ્યા ખાલી કરવા જણાવ્યું હતું કારણ કે વાદીના જણાવ્યા મુજબ, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પ્રતિવાદી નં. ૨ થી ૬ ની તરફેણમાં દાવાવાળી જગ્યા પેટા-ભાડે આપીને લીઝની શરતોનો ભંગ કર્યો હતો. અહીં એ નોંધવું જરૂરી છે કે પ્રતિવાદી નં. ૬ લાયસન્સધારક ન હતા કે પ્રતિવાદી નં. ૧ અથવા પ્રતિવાદી નં. ૨ થી ૫ ના પેટા-ભાડુઆત હોવાનું સાબિત થયું ન હતું. તેમ છતાં, વાદીનો એવો કેસ છે કે પ્રતિવાદી નં. ૬ પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૫ ના પેટા-ભાડુઆત તરીકે દાવાવાળી જગ્યા પર ટાયર રિપેરિંગનું કામ કરી રહ્યા છે. પ્રતિવાદી નં. ૧ એ તારીખ ૧૩.૦૩.૧૯૮૫ ના તેના જવાબ અન્વયે વાદીની સદર વૈધાનિક નોટિસમાં કરાયેલા આક્ષેપોનું ખંડન કર્યું હતું. તેના બદલે, એવો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો કે પ્રતિવાદી નં. ૧ કરારની શરતો મુજબ ભાડું ચૂકવવા હંમેશા તૈયાર અને રાજી છે અને એવું વલણ જાળવી રાખ્યું હતું કે વાદી પોતે જ લીઝનું નવીકરણ કરવા માંગતા નથી.

**૩.૫.** આમ, ઉપરોક્ત હકીકતો અને સંજોગોના પ્રકાશમાં, વાદીએ તારીખ ૨૭.૦૬.૧૯૮૫ ના રોજ રેગ્યુલર સિવિલ સૂટ નં. ૯૦/૧૯૮૫ દાખલ કરીને રેન્ટ કોર્ટનો આશરો લીધો હતો. આ દાવો ભાડાની બાકી રકમ, દાવાવાળી જગ્યાની વ્યાજબી અને શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાત અને પેટા-ભાડે આપવા સહિતના

કેટલાક કારણોસર દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. પ્રતિવાદી નં. ૬, જેઓ હાજર થયા ન હતા કે લેખિત જવાબ પણ દાખલ કર્યો ન હતો, તેમને બાદ કરતાં પ્રતિવાદીઓ હાજર થયા હતા અને અનુક્રમે તેમના લેખિત જવાબો દાખલ કર્યા હતા.

**૩.૬.** કેટલાક મુદ્દાઓ ઘડ્યા પછી, ટ્રાયલ કોર્ટે તેના તારીખ ૩૧.૦૩.૧૯૯૭ ના ચુકાદા અને હુકમનામા અન્વયે પ્રતિવાદીઓ સામે ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું પસાર કર્યું હતું, અને એવું તારણ કાઢ્યું હતું કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પ્રતિવાદી નં. ૨ થી ૬ ની તરફેણમાં દાવાવાળી જગ્યા પેટા-ભાડે આપી છે. ટ્રાયલ કોર્ટના જણાવ્યા મુજબ, સદર એક્ટ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૧૫એ સાથે વંચાણે લેતાં કલમ ૧૩(૧)(ઈ) અને (ઈઈ) ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ ભાડૂઆતપણાની શરતોનો ભંગ કર્યો છે. તેમ છતાં, ટ્રાયલ કોર્ટે મકાનમાલિકની વ્યાજબી અને શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાત માની ન હતી. જ્યાં સુધી ભાડાની બાકી રકમનો સંબંધ છે, ત્યાં સુધી વાદી-મકાનમાલિક દ્વારા આવા મુદ્દા પર ભાર મૂકવામાં આવ્યો ન હતો.

**૩.૭.** મૂળ પ્રતિવાદી નં. ૧, ૨, ૩ અને ૫ એ ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા સદર ચુકાદા અને હુકમનામા સામે ઉપરોક્ત રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૬૪/૧૯૯૭ દાખલ કરી હતી. જ્યારે, વાદીએ પણ ઉપરોક્ત અપીલમાં ક્રોસ-ઓબ્જેક્શન્સ દાખલ કર્યા હતા, કારણ કે દાવાવાળી જગ્યાની વ્યાજબી અને શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાત અંગેનો તેમનો કેસ ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા માનવામાં આવ્યો ન હતો.

૩.૮. પક્ષકારોને સાંભળ્યા પછી, એપેલેટ કોર્ટ એવું માન્યું ન હતું કે પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૫ એ પ્રતિવાદી નં. ૬ ની તરફેણમાં દાવાવાળી જગ્યા પેટા-ભાડે આપી છે અને વાદી-મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરાયેલા કોસ-ઓબ્જેક્શન્સને પણ ગ્રાહ્ય રાખ્યા ન હતા. વાદીએ એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા તેમના કોસ-ઓબ્જેક્શન્સ ફગાવી દેવા સામે કોઈ રિવિઝન દાખલ કરી નથી. એપેલેટ કોર્ટ તેમજ ટ્રાયલ કોર્ટ બંનેએ લીઝની મુદત પૂરી થયા પછી પ્રતિવાદી નં. ૧ ને વૈધાનિક ભાડુઆત તરીકે ગણ્યા છે.

૩.૯. તેમ છતાં, જ્યાં સુધી પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૨ થી ૫ ની તરફેણમાં દાવાવાળી જગ્યા પેટા-ભાડે આપવાનો સંબંધ છે, ત્યાં સુધી એપેલેટ કોર્ટે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા લેવાયેલા ડ્રજિકોણ સાથે પોતાની સહમતિ દર્શાવી છે. એપેલેટ કોર્ટના જણાવ્યા મુજબ, સદર એક્ટ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૧૫એ સાથે વંચાણે લેતાં કલમ ૧૩(૧)(ઈ) અને (ઈઈ) ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને, પ્રતિવાદી નં. ૧ વાદી-મકાનમાલિકની પૂર્વ પરવાનગી વિના પ્રતિવાદી નં. ૨ થી ૫ ની તરફેણમાં દાવાવાળી જગ્યા પેટા-ભાડે અથવા લાયસન્સ પર આપી શક્યા ન હોત. તે અનુસાર, તેણે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ખાલી કરાવવાના હુકમનામાની પુષ્ટિ કરી છે. તેથી, હાલનું રિવિઝન.

#### અરજદારો-પ્રતિવાદીઓની દલીલો:

૪. સંબંધિત અરજદારો તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી વિકી બી. મહેતા અને વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી મનન ભટ્ટ દ્વારા સહાયિત વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલ શ્રી કે. એમ. પટેલે આ રિવિઝનના સમર્થનમાં નીચે મુજબની દલીલો કરી છે:

૪.૧. નીચેની અદાલતોએ રેકર્ડ પરના લીઝ ડીડની શરતોને અવગણીને પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પ્રતિવાદી નં. ૨ થી ૫ ની તરફેણમાં દાવાવાળી જગ્યા પેટા-ભાડે/લાઈસન્સ પર આપી હોવાના નિષ્કર્ષ પર પહોંચીને કાયદાની ગંભીર ભૂલ કરી છે. નીચેની અદાલતો દ્વારા લેવાયેલા તારણો માત્ર વિકૃત જ નહીં પરંતુ ભૂલભરેલા છે, જેને આ કોર્ટ પોતાની રિવિઝનલ હક્કમતનો ઉપયોગ કરતી વખતે સુધારી શકે છે. નીચેની અદાલતો એ ધ્યાને લેવામાં નિષ્ફળ રહી છે કે લીઝની કલમ ૩(એ) મુજબ, પ્રતિવાદી નં. ૧ ને, પટ્ટેદાર હોવાના કારણે, પટ્ટા આપનારની સંમતિ વિના દાવાવાળી જગ્યા લાઈસન્સ પર આપવા કે પેટા-ભાડે આપવાની સ્વતંત્રતા હતી. વાદી અને પ્રતિવાદી નં. ૧ વચ્ચે લીઝ કરાર થયો હતો, અને લીઝના સમયગાળા દરમિયાન, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ તારીખ ૨૦.૧૦.૧૯૭૬ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૨ ને તેના ડીલર તરીકે નિયુક્ત કર્યા હતા. તેથી, પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા લીઝની શરતોનો કોઈ ભંગ થયો નથી જે વાદીને ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું મેળવવા માટે હકદાર બનાવે.

૪.૨. તારીખ ૩૧.૧૨.૧૯૭૯ ના રોજ લીઝનો સમયગાળો પૂરો થયા પછી, પ્રતિવાદી નં. ૧ વૈધાનિક ભાડુઆત બન્યા, જેમ કે નીચેની અદાલતો દ્વારા ઠરાવવામાં આવ્યું છે, માત્ર લીઝ પૂરી થઈ ગઈ હોવાથી અને તેનું નવીકરણ કરવામાં આવ્યું ન હોવાના કારણે વાદીને પ્રતિવાદી નં. ૧ પાસેથી દાવાવાળી જગ્યાનો કબજો મેળવવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં. પ્રતિવાદી નં. ૧ લીઝનું નવીકરણ કરવા હંમેશા તૈયાર અને રાજી હતા, પરંતુ કોઈપણ કારણસર, વાદી લીઝના નવીકરણ માટે સંમત થયા ન હતા. વાદી વર્ષ ૧૯૭૬ માં જ પ્રતિવાદી

નં. ૨ ની ડીલર તરીકેની નિમણૂક વિશે વાકેફ હતા, કારણ કે મકાનમાલિકે પોતાની ઊલટતપાસમાં આવી હકીકત સ્વીકારી છે. એકવાર પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા ડીલર તરીકે પ્રતિવાદી નં. ૨ ની નિમણૂક વાદીની જાણમાં હતી અને આવી જાણ થયા પછી લગભગ નવ વર્ષ સુધી, વાદી દ્વારા આ અંગે કોઈ ફરિયાદ કરવામાં આવી ન હતી, ત્યારે સંમતિ અને પ્રતિબંધ (એકિવસન્સ એન્ડ એસ્ટોપલ) ના સિદ્ધાંતો મુજબ, પાછળથી, વાદીને એવું કહેવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં કે વાદીની પરવાનગી વિના, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પ્રતિવાદી નં. ૨ ને તેના ડીલર તરીકે નિયુક્ત કર્યા હતા.

૪.૩. એ એક નિર્વિવાદ હકીકત છે કે લીઝની મુદત પૂરી થયા પછી, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પ્રતિવાદી નં. ૨ અથવા અન્ય કોઈ વ્યક્તિની તરફેણમાં દાવાવાળી જગ્યા પેટા-ભાડે આપી નથી કે કોઈ લાઈસન્સ જારી કર્યું નથી. આવી વાસ્તવિક પરિસ્થિતિમાં, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ લીઝની શરતોનો અથવા સદર એક્ટ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૧૫એ સાથે વંચાણે લેતાં કલમ ૧૩(૧)(ઈ) અને (ઈઈ) નો ભંગ કર્યો હોવાનું માની શકાય નહીં.

૪.૪. સદર એક્ટ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૧૫એ સાથે વંચાણે લેતાં કલમ ૧૩(૧) (ઈઈ) મુજબ, ભાડુઆતે ભાડે રાખેલી જગ્યા અન્ય કોઈ વ્યક્તિને સોંપતા પહેલાં મકાનમાલિકની પૂર્વ પરવાનગી મેળવવી જરૂરી છે. લીઝ ડીડની કલમ ૩(એ) મુજબ, પ્રતિવાદી નં. ૧ ને વાદીની સંમતિ વિના દાવાવાળી જગ્યા પેટા-ભાડે આપવા અથવા લાઈસન્સ પર આપવા માટે અધિકૃત કરવામાં આવ્યા હતા અને તે રીતે, ડીલર તરીકે પ્રતિવાદી નં. ૨ ની નિમણૂક, જેઓ દાવાવાળી જગ્યા પર

પેટ્રોલ પંપ ચલાવી રહ્યા છે, તે ૧૯૭૬ થી વાદીની જાણમાં હતી. વાદીના પુરાવાએ પોતે પ્રતિવાદી નં. ૧ ના કેસને સાબિત કર્યો છે કે મકાનમાલિકની પરવાનગીથી, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ દાવાવાળી જગ્યા પ્રતિવાદી નં. ૨ ને આપી હતી.

**૪.૫.** નીચેની અદાલતોએ એ હકીકતની કદર ન કરીને કાયદાની ગંભીર ભૂલ કરી છે કે સદર એક્ટ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૧૩(૧)(બી) થી વિપરીત, જ્યાં ભાડુઆતે ભાડે રાખેલી જગ્યા પર કોઈપણ કાયમી બાંધકામ કરતા પહેલાં મકાનમાલિકની લેખિત સંમતિ મેળવવી જરૂરી છે, જ્યારે સદર એક્ટ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૧૩(૧) (ઈઈ) મુજબ નાણાકીય અવેજ માટે કોઈપણ વ્યક્તિને લાઈસન્સ પર ભાડે રાખેલી જગ્યા સોંપતી વખતે, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પ્રતિવાદી નં. ૨ ને તેના ડીલર તરીકે નિયુક્ત કરતા પહેલાં વાદીની પૂર્વ લેખિત પરવાનગી મેળવવાની જરૂર ન હતી.

**૪.૬.** બ્લેક્સ લો ડિક્શનરી, ૯મી આવૃત્તિ મુજબ, "પરમિશન" (પરવાનગી) શબ્દને પરવાનગી આપવાનું કૃત્ય, કંઈક કરવા માટેનું લાઈસન્સ અથવા સ્વતંત્રતા; સત્તાધિકાર તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવે છે. એવું વર્તન જે અન્ય લોકોને એવું માનવા માટે વાજબી ઠેરવે છે કે જો તેઓ મિલકતમાં પ્રવેશવા માંગતા હોય તો મિલકતનો કબજેદાર તેમને પ્રવેશવા દેવા તૈયાર છે.

**૪.૭.** વાદીએ તારીખ ૧૧.૦૨.૧૯૮૦ ના રોજ પ્રથમ નોટિસ જારી કરી ત્યારે લીઝની શરતોના ભંગ અંગે કશું જ જણાવ્યું ન હતું અને/અથવા પ્રતિવાદી નં. ૧

દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૨ ની તરફેણમાં કરાયેલા પેટા-ભાડા/લાઈસન્સ અંગે કોઈ મુદ્દો ઉપસ્થિત કર્યો ન હતો.

૪.૮. વાદીની પૂર્વ પરવાનગી વિના પ્રતિવાદી નં. ૧ એ જગ્યા પેટા-ભાડે આપી હોવાના નિષ્કર્ષ પર પહોંચવા માટે નીચેની અદાલતો દ્વારા આધાર રાખવામાં આવેલ નિર્ણય કેસની હકીકતોને લાગુ પડતો નથી, કારણ કે હાલના કેસમાં, લીઝના અમલ દરમિયાન, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પ્રતિવાદી નં. ૨ ને તેના ડીલર/લાઈસન્સધારક તરીકે નિયુક્ત કર્યા હતા, જ્યારે જે નિર્ણય પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે તેમાં, પટ્ટેદારે લીઝનો સમયગાળો પૂરો થયા પછી જગ્યા પેટા-ભાડે/લાઈસન્સ પર આપી હતી.

૪.૯. પોતાની દલીલના સમર્થનમાં, વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલ શ્રી પટેલ નીચેના નિર્ણયો પર આધાર રાખશે:

(૧) યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા અને અન્ય વિ. મુરુગેસન અને અન્ય, રિપોર્ટ થયેલ (૨૦૨૨) ૨ એસ.સી.સી. ૨૫;

(૨) એસ. જે. પાંડે વિ. પી. કે. બાલકૃષ્ણન, રિપોર્ટ થયેલ (૧૯૯૩) ૩ એસ.સી.સી. ૨૯૭;

(૩) ડી. સી. ઓસવાલ વિ. વી. કે. સુબ્બૈયા અને અન્ય, રિપોર્ટ થયેલ (૧૯૯૨) ૧ એસ.સી.સી. ૩૭૦.

૪.૧૦. ઉપરોક્ત રજૂઆતો કરીને, વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલ શ્રી પટેલ આ કોર્ટને હાલની પિટિશન મંજૂર કરવા વિનંતી કરશે.

સામાવાળાઓ-વાદીઓની દલીલો:

૫. સામાવાળા-વાદી વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી નીરવ કે. મજમુદારે નીચે મુજબની દલીલો કરી છે:

૫.૧. આ કોર્ટે આ રિવિઝન અરજી ધ્યાને લેવી જોઈએ નહીં કારણ કે ટ્રાયલ કોર્ટે કે એપેલેટ કોર્ટે પ્રતિવાદીઓ સામે ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું પસાર કરતી વખતે કાયદાની કોઈ ભૂલ કરી નથી. પ્રતિવાદી નં. ૧ સામે હકીકતના સમવર્તી તારણો નોંધાયેલા છે કે તેણે બાકીના પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં દાવાવાળી જગ્યા પેટા-ભાડે/લાઈસન્સ પર આપી છે, તેથી હકીકતના આવા તારણોમાં આ કોર્ટે તેની રિવિઝનલ હકૂમતનો ઉપયોગ કરતી વખતે ખલેલ પહોંચાડવી જોઈએ નહીં.

૫.૨. લીઝનો સમયગાળો તારીખ ૩૧.૧૨.૧૯૭૯ ના રોજ પૂરો થતાં પ્રતિવાદી નં. ૧ ને દાવાવાળી જગ્યા જાળવી રાખવાનો કોઈ અધિકાર નથી અને તારીખ ૦૧.૦૧.૧૯૮૦ પછી પ્રતિવાદીઓ દ્વારા તેનો કબજો જાળવી રાખવો એ ગેરકાયદેસર કબજા સિવાય બીજું કંઈ નથી, જેના કારણે પ્રતિવાદીઓ તમામ સાથે અનધિકૃત પ્રવેશ કરનાર (ટ્રેસપાસર) તરીકે વર્તવું જોઈએ. પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પ્રતિવાદી નં. ૨ ને ડીલર તરીકે નિયુક્ત કરતા પહેલાં વાદીઓની કોઈ પૂર્વ પરવાનગી મેળવી નથી તે નિર્વિવાદ છે, જેથી સદર એક્ટ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૧૫એ સાથે વંચાણે લેતાં કલમ ૧૩(૧)(ઈઈ) નું ઉલ્લંઘન થયું છે. એકવાર રેકર્ડ પર સાબિત થઈ જાય કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પ્રતિવાદી નં. ૨ થી ૫ ની તરફેણમાં દાવાવાળી જગ્યા પેટા-ભાડે/લાઈસન્સ પર આપી છે, તો સદર એક્ટ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૧૩(૧)(ઈ) મુજબ, નીચેની અદાલતોએ વાદીની તરફેણમાં ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું પસાર કરવામાં કોઈ ભૂલ કરી નથી.

૫.૩. નીચેની અદાલતોએ યોગ્ય રીતે અવલોકન કર્યું છે કે લીઝનો સમયગાળો પૂરો થતાં, પેટા-ભાડુઆત હોવાના કારણે પ્રતિવાદી નં. ૧ કે પ્રતિવાદી નં. ૨ થી ૫ દાવાવાળી જગ્યા જાળવી રાખવા માટે હકદાર નથી અને તેથી, પ્રતિવાદી નં. ૧ વાદીની પૂર્વ પરવાનગી લીધા વિના પ્રતિવાદી નં. ૨ ને લાઈસન્સ પર અથવા અન્ય કોઈપણ રીતે દાવાવાળી જગ્યા આપી શક્યા ન હોત.

૫.૪. આ કોર્ટે આ રિવિઝન પર વિચાર કરવો જોઈએ નહીં, જે હકીકતના સમવર્તી તારણો સામે દાખલ કરવામાં આવી છે અને કાયદાની સુસ્થાપિત સ્થિતિ મુજબ, આ કોર્ટે પોતાની રિવિઝનલ હકૂમતનો ઉપયોગ કરતી વખતે રેકર્ડ પરના પુરાવાનું પુનઃ મૂલ્યાંકન કરવું જોઈએ નહીં.

૫.૫. પોતાની દલીલના સમર્થનમાં, વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી મજમુદાર નીચેના નિર્ણયો પર આધાર રાખશે:

- (૧) પટેલ વાલ્મીકિ હિંમતલાલ વિ. પટેલ મોહનલાલ મુળજીભાઈ (મૃતક) વારસદારો મારફતે, રિપોર્ટ થયેલ ૧૯૯૮ (૭) એસ.સી.સી. ૩૮૩;
- (૨) શાંતિ પ્રસાદ દેવી વિ. શંકર મહતો, રિપોર્ટ થયેલ ૨૦૦૫ (૫) એસ.સી.સી. ૫૪૩;
- (૩) ફિરોઝ બમનજી દેસાઈ વિ. ચંદ્રકાંત એન. પટેલ અને અન્ય, રિપોર્ટ થયેલ (૧૯૭૪) ૧ એસ.સી.સી. ૬૬૧;
- (૪) હિરેન મનહરલાલ ધ્રુવ વિ. મનીષભાઈ બિપિનચંદ્ર શાહ, રિપોર્ટ થયેલ ૨૦૨૫ (૧) જી.એલ.આર. ૧૦૪;

(૫) હિન્દુસ્તાન પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિમિટેડ વિ. મૃતક  
શિશિરકુમારી ઉર્ફે ફ્લોરાબેનના વારસદારો, રિપોર્ટ થયેલ ૨૦૨૫  
જુજુએચસી ૭૧૧૪૬.

૫.૬. ઉપરોક્ત રજૂઆતો કરીને, વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી મજમુદાર આ કોર્ટને  
હાલની પિટિશન ફગાવી દેવા વિનંતી કરશે.

૬. સંબંધિત પક્ષકારો તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલો દ્વારા અન્ય કોઈ વધારાની  
રજૂઆતો કરવામાં આવી નથી.

૭. સંબંધિત પક્ષકારો તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલોને લંબાણપૂર્વક સાંભળ્યા  
અને નીચેની અદાલતો દ્વારા પસાર કરાયેલા વાદગ્રસ્ત ચુકાદા/હુકમનામા તેમજ  
દાવાના રેકર્ડ પર લાવવામાં આવેલા દસ્તાવેજ અને મૌખિક પુરાવાનું અવલોકન  
કર્યું.

#### વિશ્લેષણ અને કારણો:

૮. આ રિવિઝન અરજી નીચેની અદાલતો દ્વારા અરજદારો/રિવિઝન  
કરનારાઓ/પ્રતિવાદીઓ સામે નોંધવામાં આવેલા હકીકતના સમવર્તી તારણો  
સામે દાખલ કરવામાં આવી છે, જેના દ્વારા એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે  
પ્રતિવાદી નં. ૧ એ વાદીની પૂર્વ પરવાનગી વિના દાવાવાળી જગ્યા (ભાડે  
રાખેલી જગ્યા) નો કબજો પ્રતિવાદી નં. ૨ થી ૫ ની તરફેણમાં સોંપ્યો છે, જેથી  
પ્રતિવાદી નં. ૧ એ સદર એક્ટ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૧૫એ સાથે વંચાણે લેતાં  
કલમ ૧૩(૧)(ઈ) અને (ઈઈ) નો ભંગ કર્યો છે. પરિણામે, વાદી દાવાવાળી  
જગ્યાનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર છે.

૯. કાયદાની એ સુસ્થાપિત સ્થિતિ છે કે રેન્ટ એક્ટ હેઠળ પોતાની રિવિઝનલ હક્કમતનો ઉપયોગ કરતી વખતે આ કોર્ટ નીચેની અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલા હકીકતના તારણોમાં ત્યાં સુધી હસ્તક્ષેપ કરવો જોઈએ નહીં જ્યાં સુધી તે વિફૂત અથવા ઘોર ભૂલભરેલા અથવા કાયદાની જોગવાઈઓથી વિપરીત ન જણાય. તેમ છતાં, કાયદા હેઠળ એવો કોઈ સંપૂર્ણ પ્રતિબંધ નથી કે આ કોર્ટ કોઈ પણ સંજોગોમાં નીચેની અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલા હકીકતના તારણોમાં હસ્તક્ષેપ કરી શકે નહીં. જો નીચેની અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલા હકીકતના તારણો/કારણો વિફૂત જણાય અને/અથવા કાયદાથી વિપરીત હોય તેવા તારણ/કારણ પર પહોંચવામાં નીચેની અદાલતો દ્વારા કોઈ ગંભીર ભૂલ કરવામાં આવી હોય, તો આ કોર્ટ આવા વિફૂત અથવા ઘોર ભૂલભરેલા તારણો/કારણોમાં ચોક્કસપણે હસ્તક્ષેપ કરી શકે છે. *[જુઓ-હિન્દુસ્તાન પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિમિટેડ વિ. દિલબહાર સિંહ - (૨૦૧૪) ૯ એસ.સી.સી. ૭૮]*. આ ભેદને ધ્યાનમાં રાખીને, હું સંબંધિત પક્ષકારો તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલો દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતોનું મૂલ્યાંકન કરવા માંગુ છું.

૧૦. શરૂઆતમાં જ, હું સદર એક્ટ, ૧૯૪૭ ની કેટલીક સંબંધિત જોગવાઈઓનો સંદર્ભ લેવા માંગુ છું, જે આ રિવિઝન સાથે જોડાયેલા વિવાદના ઉકેલ માટે સુસંગત છે, જે નીચે મુજબ વંચાય છે:

“કલમ ૧૩. (૧) આ એક્ટમાં સમાવિષ્ટ કંઈપણ હોવા છતાં [પરંતુ કલમ ૧૫ ની જોગવાઈઓને આધીન રહીને], મકાનમાલિક કોઈપણ જગ્યાનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર રહેશે જો કોર્ટને સંતોષ થાય કે-

(એ) .....

(બી) ભાડુઆતે, મકાનમાલિકની લેખિતમાં આપેલી સંમતિ વિના, જગ્યા પર કોઈ કાયમી બાંધકામ કર્યું છે

.....

(સી) .....

(ડી) .....

(ઈ) ભાડુઆતે, આ એક્ટ અમલમાં આવ્યા પછી [ગેરકાયદેસર રીતે સમગ્ર અથવા જગ્યાનો ભાગ પેટા-ભાડે આપ્યો છે] અથવા કોઈપણ અન્ય રીતે તેમાંનું પોતાનું હિત સોંપ્યું છે અથવા ટ્રાન્સફર કર્યું છે; અથવા

[(ઈઈ) ભાડુઆતે, બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ (ગુજરાત એક્સ્ટેન્શન એન્ડ એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ, ૧૯૬૩ ના પ્રારંભ પછી, મકાનમાલિકની પૂર્વ પરવાનગી વિના, કોઈપણ વ્યક્તિને નાણાકીય અવેજ માટે સમગ્ર અથવા જગ્યાનો કોઈપણ ભાગ લાઈસન્સ પર આપ્યો છે; અથવા ]”

“કલમ ૧૫એ. કોઈપણ કાયદામાં સમાવિષ્ટ કંઈપણ હોવા છતાં, બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ (ગુજરાત એક્સ્ટેન્શન એન્ડ એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ, ૧૯૬૩ ના પ્રારંભ પછી કોઈપણ ભાડુઆત માટે મકાનમાલિકની પૂર્વ પરવાનગી વિના નાણાકીય અવેજ માટે જગ્યા અથવા તેનો કોઈપણ ભાગ લાઈસન્સ પર આપવો કાયદેસર રહેશે નહીં.”

૧૧. આ ચુકાદાની શરૂઆતમાં જણાવેલી હકીકતો નિર્વિવાદ છે. આ બાબત સાથે સંકળાયેલો વિવાદ પણ મર્યાદિત દાયરામાં છે, એટલે કે, શું કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં એવું માની શકાય કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ વાદીની પૂર્વ પરવાનગી વિના પ્રતિવાદી નં. ૨ થી ૫ ની તરફેણમાં દાવાવાળી જગ્યા (ભાડે રાખેલી જગ્યા) પેટા-ભાડે અથવા લાઈસન્સ પર આપી છે?

૧૨. લીઝ ડીડનો સમયગાળો પાંચ વર્ષ માટેનો હતો, એટલે કે તારીખ ૩૧.૦૭.૧૯૭૫ થી ૩૧.૧૨.૧૯૭૯ વચ્ચે. સદર લીઝની કલમ ૨(સી) મુજબ, લીઝની શરતો પૂરી થાય તે પહેલાં, પ્રતિવાદી નં. ૧ (પટ્ટેદાર) એ તેના નવીકરણ માટે વાદી (પટ્ટા આપનાર) ને લેખિત વિનંતી મોકલવી જરૂરી હતી. નિર્વિવાદપણે, પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા આવી કોઈ લેખિત વિનંતી કરવામાં આવી ન હતી. તેવી જ રીતે, કલમ ૩(એ) મુજબ, પ્રતિવાદી નં. ૧ વાદીની સંમતિ વિના દાવાવાળી જગ્યા અથવા તેના કોઈપણ ભાગને લાઈસન્સ પર આપવા અથવા પેટા-ભાડે આપવા માટે સ્વતંત્ર હતા. ઉપરોક્ત કલમ ૩(એ) નીચે મુજબ વંચાય છે:

“કલમ ૩(એ): પટ્ટેદારને પટ્ટા આપનારની સંમતિ વિના, ઉપરોક્ત તમામ અથવા કોઈપણ હેતુઓ માટે ઉપયોગ માટે ભાડે આપેલ જગ્યા અથવા તેના કોઈપણ ભાગને લાઈસન્સ પર આપવાની અથવા પેટા-ભાડે આપવાની સ્વતંત્રતા રહેશે.”

૧૩. ઉપરોક્ત કલમ પ્રતિવાદી નં. ૧ ને વાદીની સંમતિ વિના દાવાવાળી જગ્યા પેટા-ભાડે આપવા અથવા લાઈસન્સ પર આપવા માટે હકદાર બનાવે છે. તેમ છતાં, પેટા-ભાડે આપવાની અથવા લાઈસન્સ આપવાની આવી સ્વતંત્રતા પ્રતિવાદી નં. ૧ ને માત્ર લીઝના સમયગાળા દરમિયાન જ ઉપલબ્ધ હતી અને ત્યારપછી નહીં.

૧૪. એપેલેટ કોર્ટે તેના વાદગ્રસ્ત ચુકાદામાં પેરા ૧૨.૮ માં નોંધ્યા મુજબ એ બાબત નિર્વિવાદ છે કે પ્રતિવાદી નં. ૨ (મેસર્સ જ્યોતિ પેટ્રોલિયમ) ને દર મહિને

૩. ૩૫૦/- ના દરે સર્વિસ સ્ટેશન લાઈસન્સ ફી ચૂકવવાની શરતે, તારીખ ૨૦.૧૦.૧૯૭૬ થી પેટ્રોલ અને હાઈ-સ્પીડ ડીઝલમાં અધિકૃત ડીલર તરીકે નિયુક્ત કરવામાં આવ્યા હતા તે એક સ્વીકૃત હકીકત છે. પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પ્રતિવાદી નં. ૨ ની તરફેણમાં તારીખ ૨૦.૧૦.૧૯૭૬ નો નિમણૂક પત્ર જારી કર્યો હોય તેવું જણાય છે, જે આંક ૨૩૩ પર રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો. વાદી-મકાનમાલિકે પોતાની ઊલટતપાસમાં એ પણ સ્વીકાર્યું છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ વર્ષ ૧૯૭૬ થી પેટ્રોલ પંપ ચલાવી રહ્યા છે તે તેમની જાણમાં હતું. આમ, દસ્તાવેજ અને મૌખિક પુરાવા દ્વારા રેકર્ડ પર આવ્યું છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ સદર લીઝ ડીડના અમલ દરમિયાન પ્રતિવાદી નં. ૨ ને તેના ડીલર/લાઈસન્સધારક તરીકે નિયુક્ત કર્યા હતા.

૧૫. વાદીનો એવો કેસ નથી કે લીઝનો સમયગાળો પૂરો થયા પછી, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પ્રતિવાદી નં. ૨ અથવા અન્ય કોઈ સાથે કોઈ નવો લાઈસન્સ કરાર કર્યો છે. આ કોર્ટ સમક્ષ સામાવાળા-વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી મજમુદાર દ્વારા અથવા એપેલેટ કોર્ટ સમક્ષ મૂળ વાદીના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા જે નિર્ણયો પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે, એટલે કે **મૃતક શિશિરકુમારી ઉર્ફે ફલોરાબેનના વારસદારો (ઉપર મુજબ), અને વસંત રામચંદ્ર શર્મા વિ. નારાયણીબાઈ મુળચંદ અગ્રવાલ, ૧૯૭૨ એસ.સી.સી. ઓનલાઈન બોમ્બે ૮૪** માં રિપોર્ટ થયેલ, તે હાલના કેસની હકીકતોને લાગુ પડતા નથી.

૧૫.૧. **મૃતક શિશિરકુમારી ઉર્ફે ફલોરાબેનના વારસદારો (ઉપર મુજબ)** ના પેરા ૧૪ માં સ્પષ્ટપણે નોંધવામાં આવ્યું છે કે ".....૩૦મી જૂન ૧૯૭૮ ના રોજ લીઝ

પૂરી થયા પછી, પટ્ટેદારે તારીખ ૦૧.૧૨.૧૯૮૨ ના રોજ મેસર્સ વાઈપિંગ ઓટો સર્વિસીસની તરફેણમાં લીઝ/સબ-લીઝ ઊભી કરી હતી". આવી વાસ્તવિક પરિસ્થિતિમાં, એસ. જે. પાંડે (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણય પર આધાર રાખીને, આ કોર્ટની સમકક્ષ બેન્ચે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ખાલી કરાવવાના હુકમનામામાં ખલેલ પહોંચાડી ન હતી અને તે મુજબ, મૂળ પટ્ટેદારની દલીલો સ્વીકારી ન હતી કે કોઈ પેટા-ભાડું/સબ-લીઝ ન હતી. વસંત રામચંદ્ર શર્મા (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં પણ એ જ કારણ સોંપવામાં આવ્યું છે કે વૈધાનિક ભાડુઆત તરીકે, ભાડે રાખેલી જગ્યા ત્રાહિત પક્ષની તરફેણમાં બિનઅધિકૃત રીતે લાઈસન્સ પર આપવામાં આવી હતી.

૧૬. હાથ પરના કેસમાં, વાદી અને પ્રતિવાદી નં. ૧ સંમત થયા હતા કે વાદીની પૂર્વ સંમતિ વિના, પ્રતિવાદી નં. ૧ દાવાવાળી જગ્યા પેટા-ભાડે અથવા લાઈસન્સ પર આપી શકે છે, અલબત્ત લીઝના સમયગાળા દરમિયાન. લીઝ કરતી વખતે પક્ષકારો એકવાર આવી શરતો માટે સંમત થયા પછી, અને પ્રતિવાદી નં. ૧ એ, લીઝના અમલ દરમિયાન, પ્રતિવાદી નં. ૨ ને તેના ડીલર તરીકે નિયુક્ત કર્યા પછી, એવું માની શકાય નહીં કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ વાદીની પરવાનગી વિના જગ્યા પેટા-ભાડે/લાઈસન્સ પર આપી છે.

૧૭. આ કોર્ટ વાદીની કબૂલાતને અવગણી શકે નહીં જેમણે પોતાની ઊલટતપાસમાં સ્પષ્ટપણે સ્વીકાર્યું છે કે તેઓ એ હકીકતથી વાકેફ હતા કે પ્રતિવાદી નં. ૨ વર્ષ ૧૯૭૬ થી પેટ્રોલ પંપ ચલાવી રહ્યા છે, અને તે પહેલાં તે

મેસર્સ પી. એચ. વાડિયા દ્વારા ચલાવવામાં આવતો હતો. જ્યારે વાદી દ્વારા તારીખ ૧૧.૦૨.૧૯૮૦ ના રોજ પ્રથમ નોટિસ જારી કરવામાં આવી ત્યારે પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૨ ની તરફેણમાં દાવાવાળી જગ્યા પેટા-ભાડે આપવા/લાઈસન્સ આપવા અંગે કોઈ ફરિયાદ કરવામાં આવી ન હતી. આનો અર્થ એ થશે કે વાદી લીઝ ડીડના અમલ દરમિયાન પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૨ ની તરફેણમાં દાવાવાળી જગ્યા પેટા-ભાડે આપવા/લાઈસન્સ આપવા વિશે સારી રીતે વાકેફ હતા અને સંબંધિત સમયે વાંધો ન ઉઠાવીને, તેમણે પ્રતિવાદી નં. ૧ ને પ્રતિવાદી નં. ૨ ની તરફેણમાં દાવાવાળી જગ્યા પેટા-ભાડે/લાઈસન્સ પર આપવા માટે પોતાની પરવાનગી આપી હતી.

૧૭.૧. આ તબક્કે, **ડી. સી. ઓસવાલ (ઉપર મુજબ)** ના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા કરવામાં આવેલા યોગ્ય અવલોકનોનો સંદર્ભ લેવો યોગ્ય રહેશે, જેમાં પેરા ૬ માં નીચે મુજબ અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું:

*“૬. સામાવાળાઓના વકીલ એ વાતનો ઇનકાર કરતા નથી કે ૧૯૭૩ થી વપરાશમાં ફેરફાર થયો છે. ખાલી કરાવવાની અરજી ૧૯૮૦ ની છે. એ પરથી ફલિત થાય છે કે સાત વર્ષ સુધી વપરાશના ફેરફાર માટે કોઈ વાંધો ઉઠાવવામાં આવ્યો ન હતો અને પ્રથમ વખત જ્યારે ખાલી કરાવવાની માંગણી કરવામાં આવી ત્યારે વપરાશ બદલવાને બીજો ગ્રાઉન્ડ બનાવવામાં આવ્યો હતો. આ સંજોગોમાં, અમે અપીલકર્તા વતી કરવામાં આવેલી આ રજૂઆત સ્વીકારવા તૈયાર છીએ કે મકાનમાલિકોએ રહેણાંક સિવાયના અન્ય વપરાશને પણ સ્વીકારી લીધો હતો.”*

૧૭.૨. એન. મુરુગેસન (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે સંમતિ (એકિવસન્સ) ના સિદ્ધાંતને પણ સમજાવ્યો છે, અને નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે:

“૨૫. સંમતિ (એકિવસન્સ) નો અર્થ શાંત અથવા નિષ્ક્રિય સ્વીકાર થશે. તે કોઈ કૃત્ય માટે ગર્ભિત અને અનિચ્છાપૂર્ણ સંમતિ છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, આવી કાર્યવાહી નિષ્ક્રિય સંમતિ તરીકે ગણાશે. આમ, જ્યારે સંમતિ થાય છે, ત્યારે તે ચોક્કસ કૃત્ય સામેની જાણકારી ધારી લે છે. જાણકારીમાંથી નિષ્ક્રિય સ્વીકાર આવે છે, તેથી મૂળ કરારની શરતોની પૂરતી જાણકારી હોવા છતાં, તેના પાલન કરવાનો કથિત ઇનકાર સામે કોઈ પગલાં લેવાને બદલે, અને તેને સભાનપણે અવગણીને ચાલુ રાખવા દેવાને બદલે અને ત્યારપછી આગળ વધવાને કારણે, સંમતિ થાય છે. પરિણામે, તે પક્ષકારો વચ્ચે એક નવો ગર્ભિત કરાર પુનઃ દાખલ કરે છે. એકવાર આવી પરિસ્થિતિ ઊભી થાય, પછી જે પક્ષકારે પોતે સંમતિ આપી હોય તે પક્ષકાર માટે મૂળ શરતોના પાલનનો આગ્રહ રાખવો ખુલ્લો નથી. તેથી, જે આવશ્યક છે તે પક્ષકારોનું વર્તન છે. અમે માત્ર સંમતિ સાથે સંકળાયેલા ભેદ સાથે કામ કર્યું છે. જ્યારે સંમતિ પછી વિલંબ થાય છે, ત્યારે તે વિલંબ (લેયીસ) બની શકે છે. અહીં ફરીથી, અમારો એવો અભિપ્રાય છે કે સંમતિનો ખ્યાલ કેસ-ટુ-કેસ ધોરણે જોવાનો છે.”

૧૭.૩. બ્લેક્સ લો ડિક્શનરી, તેની ૯મી આવૃત્તિ મુજબ પણ, “પરમિશન” શબ્દ નીચે મુજબ વ્યાખ્યાયિત થયેલ છે:

- “૧. પરવાનગી આપવાનું કૃત્ય.
૨. કંઈક કરવા માટેનું લાઈસન્સ અથવા સ્વતંત્રતા; અધિકૃતતા.
૩. એવું વર્તન જે અન્ય લોકોને એવું માનવા માટે વાજબી ઠેરવે છે કે જો તેઓ મિલકતમાં પ્રવેશવા માંગતા હોય તો મિલકતનો કબજેદાર તેમને પ્રવેશવા દેવા તૈયાર છે.”

સદર વ્યાખ્યાના સાદા વાંચન પરથી જણાય છે કે પરવાનગી આપવાનું કૃત્ય, અથવા કંઈક કરવાનું લાઈસન્સ, અથવા એવું વર્તન જે અન્ય લોકોને એવું માનવા માટે વાજબી ઠેરવે છે કે જો તેઓ મિલકતમાં પ્રવેશવા માંગતા હોય તો મિલકતનો કબજેદાર તેમને પ્રવેશવા દેવા તૈયાર છે.

૧૭.૪. આમ, વાદીનું વર્તન, જેમ ઉપર અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે, તે પોતે સૂચવે છે કે તેઓએ પ્રતિવાદી નં. ૧ ને તેના ડીલર હોવાના કારણે પ્રતિવાદી નં. ૨ ની તરફેણમાં દાવાવાળી જગ્યા લાઈસન્સ પર આપવા માટે પરવાનગી આપી હતી. પુનરાવર્તનના ભોગે પણ, કોઈએ ભૂલવું ન જોઈએ કે પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા ડીલર તરીકે આવી નિમણૂક લીઝ ડીડના અમલ દરમિયાન થઈ હતી. તેથી, લીઝની શરતો મુજબ, પ્રતિવાદી નં. ૧ વાદીની પૂર્વ સંમતિ વિના દાવાવાળી જગ્યા લાઈસન્સ પર આપવા અથવા પેટા-ભાડે આપવા માટે તેના અધિકારોની અંદર હતા.

૧૮. વધુમાં, સદર એક્ટ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૧૫એ સાથે વંચાણે લેતાં કલમ ૧૩(૧)(ઈઈ) નું સાદું વાંચન માત્ર એટલું જ સૂચવે છે કે ૩૧મી ડિસેમ્બર ૧૯૬૩ પછી મકાનમાલિકની પૂર્વ પરવાનગી વિના, ભાડુઆત કોઈપણ વ્યક્તિને નાણાકીય અવેજ માટે જગ્યા અથવા તેનો ભાગ લાઈસન્સ પર આપી શકશે નહીં. જ્યારે, ૧૯૪૭ ના એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(બી) મુજબ, ભાડુઆતે ભાડે રાખેલી જગ્યા પર કોઈ કાયમી બાંધકામ કરતા પહેલાં મકાનમાલિકની લેખિત સંમતિ મેળવવાની હોય છે. જ્યારે ભાડુઆત ભાડે રાખેલી જગ્યા લાઈસન્સ પર આપે છે ત્યારે આવી કોઈ લેખિત પરવાનગીની જરૂર હોતી નથી.

નીચેની અદાલતોએ આ ભેદ ગુમાવી દીધો છે, જેના પરિણામે આખરે એવું વિકૃત તારણ નોંધાયું કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ વાદીની પૂર્વ પરવાનગી વિના પ્રતિવાદી નં. ૨ થી ૫ ની તરફેણમાં દાવાવાળી જગ્યા લાઈસન્સ પર આપી છે. મારા સુવિચારિત મત મુજબ, સદર એક્ટ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૧૫એ સાથે વંચાણે લેતાં કલમ ૧૩(૧)(ઈઈ) મુજબ, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પ્રતિવાદી નં. ૨ થી ૫ ની તરફેણમાં દાવાવાળી જગ્યાનો કબજો લાઈસન્સ પર આપતાં પહેલાં મકાનમાલિકની પૂર્વ લેખિત પરવાનગી મેળવવાની જરૂર ન હતી. ઉપર અવલોકન કર્યા મુજબ, વાદીની જાણમાં હતું કે પ્રતિવાદી નં. ૨ વર્ષ ૧૯૭૬ થી પેટ્રોલ પંપ ચલાવી રહ્યા હતા અને વાદીએ આઠ વર્ષથી વધુ સમય સુધી પ્રતિવાદી નં. ૨ ની હાજરી સામે કોઈ વાંધો ઉઠાવ્યો ન હતો કારણ કે ખાલી કરાવવાનો દાવો વર્ષ ૧૯૮૫ માં દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, ત્યારે સંમતિ તેમજ એસ્ટોપલના સિદ્ધાંતો લાગુ કરતાં, એ વાતનો ઇનકાર કરી શકાય નહીં કે પ્રતિવાદી નં. ૧ ને પ્રતિવાદી નં. ૨ ની તરફેણમાં દાવાવાળી જગ્યા લાઈસન્સ પર આપવા માટે વાદીની પરવાનગી હતી. તેમ છતાં, લીઝની ઉપરોક્ત શરતો મુજબ, પ્રતિવાદી નં. ૧ વાદીની પૂર્વ સંમતિ વિના પ્રતિવાદી નં. ૨ ની તરફેણમાં દાવાવાળી જગ્યા લાઈસન્સ પર આપવા માટે તેના અધિકારોની અંદર હતા.

**૧૯.** એવું અવલોકન કર્યા પછી કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ તારીખ ૨૦.૧૦.૧૯૭૬ ના રોજ પોતાના ડીલર તરીકે નિયુક્ત કરીને પ્રતિવાદી નં. ૨ ની તરફેણમાં લાઈસન્સ ઊભું કર્યું હતું, એટલે કે તારીખ ૩૧.૧૨.૧૯૭૯ ના રોજ લીઝનો સમયગાળો પૂરો થાય તે પહેલાં, અને તેથી, વાદીનો એવો કેસ પણ નથી કે

તારીખ ૦૧.૦૧.૧૯૮૦ પછી, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પ્રતિવાદી નં. ૨ અથવા અન્ય કોઈની તરફેણમાં કોઈ નવું લાઈસન્સ ઊભું કર્યું છે અથવા દાવાવાળી જગ્યા પેટા-ભાડે આપી છે, નીચેની અદાલતોએ એવું માનીને કાયદાની ધોર ભૂલ કરી છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા સદર એક્ટ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૧૫એ સાથે વંચાણે લેતાં કલમ ૧૩(૧)(ઈ) અને (ઈઈ) નો ભંગ થયો છે. લીઝનો સમયગાળો પૂરો થયા પછી અને વૈધાનિક ભાડુઆત બન્યા પછી, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ કોઈની પણ તરફેણમાં દાવાવાળી જગ્યા પેટા-ભાડે આપી ન હોવાથી કે લાઈસન્સ પર આપી ન હોવાથી, વાદી સદર એક્ટ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૧૩(૧)(ઈ) હેઠળ કબજો મેળવવા માટે હકદાર નથી.

**૨૦.** આમ, કેસની ઉપરોક્ત હકીકતો અને સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને, અને નીચેની અદાલતોએ એવું માનીને કાયદાની ગંભીર ભૂલ કરી હોવાનું જણાયા પછી કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ સદર એક્ટ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૧૫એ સાથે વંચાણે લેતાં કલમ ૧૩(૧)(ઈ) અને (ઈઈ) નો ભંગ કર્યો છે અને આ સંદર્ભમાં નીચેની અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલા હકીકતના તારણો માત્ર વિકૃત જ નહીં પરંતુ ઉપર સંદર્ભિત કાયદાની જોગવાઈઓથી વિપરીત છે, મારા મતે, આ કોર્ટે પોતાની રિવિઝનલ હકૂમતની અંદર આવા વિકૃત, ધોર ભૂલભરેલા અને અસમર્થનીય હકીકતના તારણોમાં હસ્તક્ષેપ કરવો જરૂરી છે.

**૨૧.** ઉપરોક્ત અવલોકનો, ચર્ચાઓ અને કારણોને ધ્યાનમાં રાખીને, મારો એવો સુવિચારિત મત છે કે રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૬૪/૧૯૯૭ માં એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૨૦મી ડિસેમ્બર ૨૦૦૨ નો વાદગ્રસ્ત

ચુકાદો અને હુકમનામું કાયદામાં અસમર્થનીય છે, તેથી, તેને કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવામાં આવે છે. પરિણામે, ઉપરોક્ત રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૬૪/૧૯૯૭ મંજૂર કરવામાં આવે છે, જેના દ્વારા રેગ્યુલર સિવિલ સૂટ નં. ૯૦/૧૯૮૫ માં સિવિલ જજ (જુનિયર ડિવિઝન) કેશોદ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૩૧.૦૩.૧૯૯૭ નો ચુકાદો અને હુકમનામું પણ કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવામાં આવે છે. તે અનુસાર, વાદીનો રેગ્યુલર સિવિલ સૂટ નં. ૯૦/૧૯૮૫ રદ કરવામાં આવે છે.

૨૨. ઉપરોક્ત નિષ્કર્ષને ધ્યાનમાં રાખીને, હાલની રિવિઝન એપિલિકેશન મંજૂર કરવામાં આવે છે. રુલ એવ્સોલ્યુટ કરવામાં આવે છે. ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી. તમામ સિવિલ એપિલિકેશનો તે અનુસાર નિકાલ કરવામાં આવે છે.

(મૌલિક જે. શેલત, ન્યાયમૂર્તિ)

નિલેશ

**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.