

=====

**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.

=====

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ

આર/સિવિલ રિવિઝન એપિલેશન નં. ૧૪૧/૨૦૨૬

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી દેવાન એમ. દેસાઈ

=====

| રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર | હા | ના |
|-----------------------|----|----|
|                       | ✓  |    |

=====

ગોપાલભાઈ કાળીદાસ ખારવા અને અન્ય

વિરુદ્ધ

ખારવા સરલાબેન તે સુરેશચંદ્ર ખારવા ની વિધવા અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર(રો) નં. ૧, ૨ તરફે શ્રી મનન બી. પંડ્યા(૧૨૪૯૧)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧, ૨, ૩, ૪ તરફે શ્રી બી.કે. રાજ(૩૭૯૪)

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી દેવાન એમ. દેસાઈ

તારીખ : ૨૪/૦૩/૨૦૨૬

ચુકાદો

૧. હાલની સિવિલ રિવિઝન એપિલેશન બોમ્બે રેન્ટ્સ, હોટેલ્સ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ટ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ (જે હવે પછી “સદર અધિનિયમ” તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કલમ ૨૯(૨) હેઠળ અરજદારો-મૂળ પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ દ્વારા નીચે મુજબની દાદ મેળવવા માટે દાખલ કરવામાં આવી છે:

“(એ) આપ નામદાર મહેરબાની કરીને એડિશનલ જજ, સ્મોલ કોઝ કોર્ટ, વડોદરાની અદાલતમાંથી એસ.એમ.સી.એસ.ટી. નં. ૭૧/૨૦૨૧ તેમજ ત્રીજા એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ, વડોદરાની અદાલતમાંથી રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૧૭૬/૨૦૨૪ નો રેકૉર્ડ અને પ્રોસિડિંગ્સ મંગાવશો અને વધુમાં ત્રીજા એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ, વડોદરા દ્વારા રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૧૭૬/૨૦૨૪ માં તારીખ ૩૧.૧૨.૨૦૨૫ ના રોજ આપવામાં આવેલ ચુકાદો અને હુકમનામું કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવાની મહેરબાની કરશો. (એનેક્સર ઇ)

(બી) હાલની એપિલકેશન પેલિંગ હોય અને આખરી નિકાલ ન થાય ત્યાં સુધી, આપ નામદાર મહેરબાની કરીને ત્રીજા એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ, વડોદરા દ્વારા રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૧૭૬/૨૦૨૪ માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૩૧.૧૨.૨૦૨૫ ના ચુકાદા અને હુકમનામાના અમલ અને બજવાણી પર સ્ટે આપવાની મહેરબાની કરશો;

(સી) અરજ (બી) ના સંદર્ભમાં વચગાળાની રાહત આપવાની મહેરબાની કરશો; (ડી) આપ નામદાર આ કેસના સંજોગોમાં યોગ્ય જણાય તેવી અન્ય અને વિશેષ રાહતો આપવાની મહેરબાની કરશો.”

૨. અરજદારો તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી મનન બી. પંડ્યા અને સામાવાળા નં. ૧ થી જ તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી બી.કે. રાજને સાંભળવામાં આવ્યા.

૩. રૂલ તુરંત જ પરત આવવાપાત્ર. વિદ્વાન વકીલ શ્રી બી.કે. રાજ કેવીએટ પર ઉપસ્થિત થઈને, સામાવાળા નં. ૧ થી જ વતી રૂલની નોટિસની બજવાણી માફ રાખે છે.

૪. પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોની સંમતિથી, હાલની સિવિલ રિવિઝન એપિલકેશન આખરી સુનાવણી માટે હાથ પર લેવામાં આવે છે.

૫. કેસની સંક્ષિપ્ત હકીકતો નીચે મુજબ છે:-

૫.૧. વાદી-સુરેશચંદ્ર આશાભાઈ ખારવાએ પથરગેટ, મદનઝંપા રોડ, વડોદરા ખાતે આવેલી પ્રોપર્ટી નં. ૦૫-૦૦૦૦૧-૧૦૪, સેન્સસ નં. ૧૦-૧૦૫-૦૦૦-૦૦૦-૧૦૪ વાળી દુકાનના ભાડૂઆત હોવાનો દાવો કરીને હાલના અરજદારો-મૂળ પ્રતિવાદીઓ સામે જાહેરાત અને કાયમી મનાઈહુકમ માટે રેન્ટ સ્યુટ નં. ૭૧/૨૦૨૧ દાખલ કર્યો હતો. દાવો પેઝિંગ હતો તે દરમિયાન, સુરેશચંદ્ર આશાભાઈ ખારવા-ભાડૂઆતનું તારીખ ૨૯.૧૨.૨૦૨૩ ના રોજ અવસાન થયું હતું. ત્યારબાદ, મૃતક-ભાડૂઆતના કાયદેસરના વારસદારોએ વાદી તરીકે પક્ષકાર જોડાવા માટે અરજી દાખલ કરી હતી. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે પક્ષકારોને સાંભળ્યા બાદ, તારીખ ૦૨.૦૮.૨૦૨૪ ના હુકમ દ્વારા સદર અરજી નામંજૂર કરી હતી અને ત્યારબાદ તારીખ ૧૩.૦૮.૨૦૨૪ ના રોજ દાવો શમી (એબેટ) ગયાનો હુકમ પસાર કર્યો હતો. સદર વાદગ્રસ્ત હુકમથી નારાજ અને અસંતુષ્ટ થઈને, મૃતક-ભાડૂઆતના વારસદારોએ રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૧૭૬/૨૦૨૪ સાથે વિદ્વાન ડિસ્ટ્રિક્ટ કોર્ટનો આશરો લીધો હતો. વિદ્વાન ડિસ્ટ્રિક્ટ કોર્ટે પક્ષકારોને સાંભળ્યા બાદ, અપીલ મંજૂર કરી હતી અને આંક ૩૩ નીચે પસાર કરાયેલા હુકમ તેમજ આંક ૧ નીચે પસાર કરાયેલા હુકમને કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કર્યો હતો અને દાવાની કાર્યવાહીમાં વાદી તરીકે મૃતક-ભાડૂઆતના કાયદેસરના વારસદારોને પક્ષકાર જોડવા માટેની અરજી આંક ૩૩ ની નવેસરથી સુનાવણી માટે મામલો રીમાન્ડ કર્યો હતો.

૫.૨. સદર વાદગ્રસ્ત ચુકાદા અને હુકમથી નારાજ અને અસંતુષ્ટ થઈને, મૂળ પ્રતિવાદીઓ-મકાનમાલિકો હાલની રિવિઝન અરજી દ્વારા આ કોર્ટ સમક્ષ ઉપસ્થિત થયા છે.

૬. અરજદારોના વિદ્વાન વકીલે એવી દલીલ કરી હતી કે દાવો ભાડૂઆત-સુરેશચંદ્ર આશાભાઈ ખારવા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો જેઓ એકલા જ વાદી હતા અને સદર ભાડાવાળી મિલકત વ્યવસાયિક પરિસર હોવાથી, મૃતક-ભાડૂઆતના વારસદારો સદર અધિનિયમની કલમ ૫(૧૧)(સી)(૨) ની જોગવાઈઓ હેઠળ ભાડૂઆત તરીકે તેમના હકોની માંગણી કરી શકે છે. દાવા અરજીમાં એવી દાદ માંગવામાં આવી હતી કે પ્રતિવાદીઓ-માલિકોને દાવાવાળી મિલકતમાંથી વાદી-ભાડૂઆતને બેદખલ કરવાનો કોઈ હક નથી અને વધુમાં જાહેર કરવાના સ્વરૂપમાં કાયમી મનાઈહુકમની રાહત માટે અરજ કરવામાં આવી હતી. દાવો પેઝિંગ હતો તે દરમિયાન, ભાડૂઆત-સુરેશચંદ્ર આશાભાઈ ખારવા તારીખ ૨૯.૧૨.૨૦૨૩ ના રોજ અવસાન પામ્યા હતા અને ત્યારબાદ, મૃતક-ભાડૂઆતના વારસદારોએ દાવાની કાર્યવાહીમાં વારસદારોને વાદી તરીકે જોડવા માટે કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજર, ૧૯૦૮ (જે હવે પછી “સદર કોડ” તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ના ઓર્ડર ૨૨ હેઠળ અરજી દાખલ કરી હતી. વિરોધ થતાં, વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે એવું અવલોકન કરીને અરજી નામંજૂર કરી હતી કે મૃતક-ભાડૂઆતના વારસદારો એવું કોઈ ચોક્કસ કથન લઈને આવ્યા નથી કે તેઓ ભાડૂઆતના

મૃત્યુ સમયે તેમજ ત્યારબાદ પણ ભાડૂઆત સાથે વેપાર-ધંધો કરતા હતા. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે પક્ષકારો એક વિશેષ અધિનિયમ, એટલે કે બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ્સ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ દ્વારા શાસિત થાય છે અને તેથી, જ્યારે મૃતક-ભાડૂઆતના વારસદારોએ કાર્યવાહીમાં વાદી તરીકે ઉમેરાવાનો દાવો કર્યો, ત્યારે તેમણે સદર અધિનિયમની કલમ ૫(૧૧)(સી)(૨) હેઠળ પરિકલ્પિત તત્વો સ્થાપિત કરવા જ પડે. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે અરજદારો દ્વારા કરવામાં આવેલી દલીલોના સમર્થનમાં, વારસદારો દ્વારા એવું સાબિત કરતો કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવો રજૂ કરવામાં આવ્યો નથી કે તેઓ ભાડૂઆતના મૃત્યુ સમયે તેની સાથે દાવાવાળા પરિસરમાં વેપાર-ધંધો કરતા હતા અને ત્યારબાદ પણ ચાલુ રાખ્યો હતો. વિદ્વાન એપેલેટ કોર્ટે સદર અધિનિયમની કલમ ૫(૧૧)(સી)(૨) નું અર્થઘટન કરવામાં ભૂલ કરી છે અને આંક ૩૩ નીચેની અરજી ખોટી રીતે મંજૂર કરી છે. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે પક્ષકાર જોડાવા માટેની અરજીના કોઝ ટાઈટલમાં, અરજદાર નં. ૧ અને ૪ ઘરકામ કરતા હોવાનું દર્શાવવામાં આવ્યું છે. તેથી એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે સદર અધિનિયમની કલમ ૫(૧૧)(સી)(૨) હેઠળ સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ સંતોષાયા વિના, બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ્સ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ ના સંદર્ભમાં અરજદારોને મૃતક-ભાડૂઆતના ‘કાયદેસરના વારસદારો અને પ્રતિનિધિઓ’ કહી શકાય નહીં. વધુમાં એવી

રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે અરજદારોએ વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા હુકમને પડકારતી અપીલ કરવાની પરવાનગી મેળવવાની યોગ્ય અરજી દાખલ કરી ન હતી. મૂળ અરજદારો દાવાની કાર્યવાહીમાં પક્ષકાર ન હતા અને તેથી, જો તેઓ આંક ૩૩ નીચેની અરજી નામંજૂર થવાથી તેમજ દાવાના અબેટમેન્ટ સામે નારાજ થયા હોય, તો અપીલ કરવાની પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી દાખલ કરવી જોઈતી હતી. વિદ્વાન એપેલેટ કોર્ટે, અપીલ કરવાની પરવાનગી મેળવવાની અરજીની કાનૂની જરૂરિયાત ધ્યાને લીધા વિના, સીધી જ અપીલ દાખલ કરી લીધી હતી અને મૂળ-ભાડૂઆતના વારસદારો દાવાની કાર્યવાહીમાં પક્ષકાર હતા તેવી ધારણા પર અપીલનો નિર્ણય કર્યો હતો.

૬.૧. દલીલોના સમર્થનમાં, અરજદારોના વિદ્વાન વકીલે માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા એચ. અંજાનપ્પા અને અન્ય વિરુદ્ધ એ. પ્રભાકર અને અન્ય, ૨૦૨૫ એસ.સી.સી. ઓનલાઈન એસ.સી. ૧૮૩ ના કેસમાં આપેલા ચુકાદા પર તથા આ કોર્ટની સમકક્ષ પીઠ દ્વારા ચંદુભાઈ જગવીનભાઈ ચાવડા (મૃતક) વિરુદ્ધ શૈલેષ નલીનકાંત પારેખ, ૨૦૨૫ (૦) એ.આઈ.જે.ઈ.એલ.-એચ.સી. ૨૫૧૫૯૯ ના કેસમાં આપેલા ચુકાદા પર તેમજ આ કોર્ટની સમકક્ષ પીઠ દ્વારા હીરાબેન મોહનલાલ તે મૃતક મોહનલાલ ભગવાનદાસના વારસદાર વિરુદ્ધ ભૂપેન્દ્રભાઈ મુળજીભાઈ બદામી ના કેસમાં આર/સિવિલ રિવિઝન એપિલિકેશન નં. ૫૩૬/૨૦૧૯ વિથ આર/સિવિલ રિવિઝન એપિલિકેશન નં.

૫૩૬/૨૦૧૯ માં સિવિલ એપિલિકેશન (સ્ટે માટે) નં. ૧/૨૦૧૯ માં તારીખ ૧૦.૦૧.૨૦૨૦ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલા હુકમ પર આધાર રાખ્યો છે.

૬.૨. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે અપીલ કરવાની પરવાનગી આપવા અંગેના સિદ્ધાંતો નિર્ધારિત કર્યા છે અને ઠરાવ્યું છે કે જે વ્યક્તિઓ કાર્યવાહીમાં પક્ષકાર ન હોવા છતાં કાર્યવાહીના ચુકાદા અને હુકમનામાથી બંધાયેલા હોય તેમને અપીલ કરવાની પરવાનગી આપવી જોઈએ. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે અપીલ કરવાની પરવાનગી મેળવવાની કોઈપણ અરજીના અભાવે, વિદ્વાન એપેલેટ કોર્ટે કાયદાની ભૂલ કરી છે અને તેથી, હાલની સિવિલ રિવિઝન એપિલિકેશન મંજૂર કરવી જોઈએ. ઉપરોક્ત સિવાય, અરજદારોના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા અન્ય કોઈ રજૂઆતો કરવામાં આવી નથી.

૭. તેનાથી વિરુદ્ધ, સામાવાળાઓના વિદ્વાન વકીલે વિદ્વાન એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા ચુકાદા અને હુકમનું સમર્થન કર્યું છે અને એવી દલીલ કરી છે કે નિર્વિવાદપણે, આંક ૩૩ ની અરજી સદર કોડના ઓર્ડર ૨૨ ની જોગવાઈઓ હેઠળ દાખલ કરવામાં આવી હતી અને અરજી સદર અધિનિયમની કલમ ૫(૧૧)(સી)(૨) હેઠળ દાખલ કરવામાં આવી નથી. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે અરજી નામંજૂર કરીને અને દાવો શમી ગયાનો હુકમ પસાર કરીને ભૂલ કરી હતી. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે એ સામાન્ય કારણોસર દાવો શમાવવો જોઈતો ન હતો કે

જ્યારે મૃતક-ભાડૂઆતના કાયદેસરના વારસદારોએ વાદી તરીકે પક્ષકાર જોડાવા માટે અરજી દાખલ કરી હોય, ત્યારે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે અરજી મંજૂર કરવી જોઈતી હતી અને દાવાની કાર્યવાહીનો ગુણદોષ પર નિકાલ કરવો જોઈતો હતો. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજર, ૧૯૦૮ હેઠળ સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ સદર અધિનિયમની કલમ ૫(૧૧)(સી)(૨) પર પ્રબળ રહેશે અને માત્ર અરજીનું શીર્ષક સદર અધિનિયમની કલમ ૫(૧૧)(સી)(૨) હેઠળની અરજી તરીકે ન હોવાના કારણે, વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા અરજી નામંજૂર કરવાનો હુકમ ભૂલભરેલો હતો. ઉપરોક્ત સિવાય, સામાવાળાઓના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા અન્ય કોઈ રજૂઆતો કરવામાં આવી નથી.

૮. મેં પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલો દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતો ધ્યાને લીધી છે અને રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવેલા પેપર-બુકનું અવલોકન કરતાં, એવું જણાય છે કે મૃતક-સુરેશચંદ્ર આશાભાઈ ખારવા સદર દાવાવાળી મિલકતના ભાડૂઆત હતા અને સદર ભાડૂઆત તૃષિતા હાર્ડવેર સ્ટોર્સના નામે વ્યવસાય ચલાવતા હતા અને તેમની પાસે વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા આપવામાં આવેલું પ્રમાણપત્ર પણ હતું તે હકીકત અંગે કોઈ વિવાદ નથી. દાવો પેન્ડિંગ હતો તે દરમિયાન, ભાડૂઆત-સુરેશચંદ્ર આશાભાઈ ખારવાનું તારીખ ૨૯.૧૨.૨૦૨૩ ના રોજ અવસાન થયું હતું. મૃતક-ભાડૂઆતના કાયદેસરના વારસદારોએ વાદી તરીકે પક્ષકાર જોડાવા માટે સદર કોડના ઓર્ડર ૨૨ હેઠળ

અરજી દાખલ કરી હતી તે હકીકત અંગે કોઈ વિવાદ જણાતો નથી. હાલના અરજદારો દ્વારા આ કોર્ટ સમક્ષ ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલા પ્રશ્નમાં આગળ વધતાં પહેલાં, સદર અધિનિયમની કલમ ૫(૧૧)(સી)(૨) ની જોગવાઈઓ ટાંકવી યોગ્ય રહેશે. સદર અધિનિયમની કલમ ૫(૧૧)(સી)(૨) ની જોગવાઈઓ નીચે મુજબ પુનઃ રજૂ કરવામાં આવે છે:-

“૫. વ્યાખ્યા.- આ અધિનિયમમાં વિષય અથવા સંદર્ભમાં કંઈ વિરુદ્ધ ન હોય ત્યાં સુધી,-

(૧૧) “ભાડૂઆત” એટલે એવી કોઈપણ વ્યક્તિ જેના દ્વારા અથવા જેના વતી કોઈપણ પરિસર માટે ભાડું ચૂકવવાપાત્ર હોય અને તેમાં સમાવેશ થાય છે,-

(સી) (૧) \*\*\*\*

(૨) વ્યવસાય, વેપાર અથવા સંગ્રહ માટે ભાડે આપવામાં આવેલા પરિસરના સંબંધમાં, ભાડૂઆતના કુટુંબનો કોઈપણ સભ્ય જે ભાડૂઆતના અવસાન સમયે સદર પરિસરમાં ભાડૂઆત સાથે વ્યવસાય, વેપાર અથવા સંગ્રહ કરતો હોય કે જે તેના અવસાન પછી, યથાપ્રસંગે, સદર પરિસરમાં વ્યવસાય, વેપાર અથવા સંગ્રહ ચાલુ રાખે અને કરારના અભાવે અદાલત દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે;”

૯. સદર અધિનિયમની કલમ ૫(૧૧) ભાડૂઆતની વ્યાખ્યા આપે છે. હાલના કેસમાં પ્રસ્તુત જોગવાઈ સદર અધિનિયમની કલમ ૫ ના પેટા-કલમ (૧૧) ના ખંડ (સી) નો પેટા-ખંડ (૨) છે. સદર જોગવાઈ જ્યાં પરિસર વ્યવસાય, વેપાર અથવા સંગ્રહ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હોય તેવા કિસ્સાઓમાં ભાડૂઆતના હકોના સંક્રમણ (ટ્રાન્સમિશન) સાથે સંબંધિત છે. મૂતક-ભાડૂઆતના ભાડાહકની માંગણી કરવા માટે, ભાડૂઆતના કુટુંબે એ પ્રસ્થાપિત કરવું પડે કે ભાડાવાળા પરિસરમાં, ભાડૂઆતના કુટુંબના સભ્યો ભાડૂઆતના અવસાન સમયે ભાડૂઆત સાથે વ્યવસાય, વેપાર અથવા સંગ્રહ કરી રહ્યા હતા કે જેઓ તેના અવસાન પછી, યથાપ્રસંગે, સદર પરિસરમાં વ્યવસાય, વેપાર અથવા સંગ્રહ ચાલુ રાખે. બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ્સ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ ની જોગવાઈઓ હેઠળ દાખલ કરાયેલા દાવાઓ સદર અધિનિયમની જોગવાઈઓ દ્વારા શાસિત થશે. હાલના કેસમાં, સુરેશચંદ્ર આશાભાઈ ખારવા ભાડૂઆત હતા અને ભાડૂઆતના અવસાન પર મૂતક-ભાડૂઆતના કુટુંબના સભ્યોએ વાદી તરીકે પક્ષકાર જોડાવાનો દાવો કર્યો હતો તે પ્રશ્ન પર કોઈ તકરાર નથી. દાવાવાળી મિલકત વ્યવસાયિક મિલકત હોવાથી, સદર અધિનિયમની કલમ ૫(૧૧)(સી)(૨) ની જોગવાઈઓ સીધી રીતે લાગુ પડે છે. સદર કોડના ઓર્ડર ૨૨(૩) હેઠળની અરજી આકર્ષાતી નથી કારણ કે વિશેષ કાયદો એ બાબતની વિચારણા કરે છે કે મૂતક ભાડૂઆતના કુટુંબના કયા સભ્ય પર

ભાડૂઆતના હકો સંક્રમિત થશે. મૃતક-ભાડૂઆતના કુટુંબના સભ્યોએ, પક્ષકાર જોડાવા માટેની અરજીના પ્રારંભિક તબક્કે જ, સદર અધિનિયમની કલમ ૫(૧૧) (સી)(૨) હેઠળ સમાવિષ્ટ આવશ્યકતાઓને સંતોષવી પડશે.

(૧) મૃતક-ભાડૂઆતના કુટુંબના સભ્યએ અદાલતને સંતોષ આપવો પડશે કે પરિસર વ્યવસાય, વેપાર અથવા સંગ્રહ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું અને

(૨) ભાડૂઆતના કુટુંબનો સભ્ય ભાડૂઆતના અવસાન સમયે સદર પરિસરમાં ભાડૂઆત સાથે વ્યવસાય, વેપાર અથવા સંગ્રહ કરી રહ્યો હતો અને ભાડાવાળા પરિસરમાં ભાડૂઆતના અવસાન પછી આવી વ્યવસાયિક પ્રવૃત્તિ ચાલુ રહેવી જોઈએ.

૧૦. નિર્વિવાદપણે, સદર અધિનિયમની કલમ ૫(૧૧)(સી)(૨) ની મૂળભૂત આવશ્યકતાઓ પ્રસ્થાપિત કરવા માટે મૃતક-ભાડૂઆતના કુટુંબના સભ્યો દ્વારા આવા કોઈ કથનો કે પુરાવા રેકૉર્ડ પર રજૂ કરવામાં આવ્યા નથી. અરજીમાં હાલના સામાવાળાઓનો એવો કેસ નથી કે સામાવાળાઓ અવસાનની તારીખે દાવાવાળા પરિસરમાં ભાડૂઆત સાથે વ્યવસાય કરી રહ્યા હતા તેમજ ભાડૂઆતના અવસાન પછી દાવાવાળી મિલકતમાં વ્યવસાય ચલાવવાનું ચાલુ રાખ્યું છે. જો દાવામાં કરવામાં આવેલા કથનોનું અવલોકન કરવામાં આવે, તો

મૃતક-ભાડૂઆતે પણ દાવામાં એવું કથન કર્યું નથી કે મૃતક-ભાડૂઆત સાથે, ભાડૂઆતના કુટુંબના સભ્યો પણ દાવાવાળા પરિસરમાં તેમની સાથે વ્યવસાય ચલાવી રહ્યા છે. તેથી, કાર્યવાહીની શરૂઆતથી જ, ભાડૂઆતનો એવો કેસ છે કે તેઓ પોતે તૃપ્તિ હાર્ડવેર સ્ટોર્સના નામે દાવાવાળી મિલકતમાં વ્યવસાય કરી રહ્યા છે. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે, મારા મતે, સદર અધિનિયમની કલમ ૫(૧૧)(સી) (૨) હેઠળની જોગવાઈઓને યોગ્ય રીતે ધ્યાને લીધી હતી અને અરજી નામંજૂર કરી હતી. મૃતક-ભાડૂઆતના વારસદારો દ્વારા રજૂ કરાયેલા કોઈપણ પ્રથમદર્શનીય પુરાવાના અભાવે કે તેઓ મૃતક-ભાડૂઆત સાથે દાવાવાળા પરિસરમાં વ્યવસાય કરી રહ્યા હતા અને ભાડૂઆતના અવસાન પછી વ્યવસાય ચલાવવાનું ચાલુ રાખ્યું છે, દાવાનું કારણ ટકી શકતું નથી અને વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે દાવો શમી ગયાનો યોગ્ય રીતે હુકમ કર્યો હતો. વિદ્વાન ડિસ્ટ્રિક્ટ કોર્ટ, મારા મતે, સદર કોડના ઓર્ડર ૨૨ ની જોગવાઈઓ પર આધાર રાખીને ખોટી રીતે દોરવાઈ ગઈ છે. સામાન્ય દીવાની દાવાઓમાં, બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ્સ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ ની જોગવાઈઓ હેઠળ દાખલ કરાયેલા દાવાઓ સિવાય, સદર કોડના ઓર્ડર ૨૨ ની જોગવાઈઓ અમલમાં આવશે પરંતુ જ્યારે ભાડૂઆતના અવસાન પર ભાડાહકના સંક્રમણનો પ્રશ્ન રેન્ટ કોર્ટ સમક્ષ ઉપસ્થિત થાય છે, ત્યારે પક્ષકારો કલમ ૫(૧૧)(સી) ની જોગવાઈઓ મુજબ શાસિત થાય છે, અને વાદી અથવા પ્રતિવાદી તરીકે મૃતક-ભાડૂઆતના

વારસદારોને પક્ષકાર જોડવા માટેની કોઈપણ અરજીનો નિર્ણય કરતી અદાલત, યથાપ્રસંગે, સદર અધિનિયમની કલમ ૫(૧૧)(સી)(૧) અથવા (૨) હેઠળ સમાવિષ્ટ વિશેષ જોગવાઈઓ દ્વારા શાસિત થાય છે. વિદ્વાન ડિસ્ટ્રિક્ટ કોર્ટે, મારા મતે, વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટને નવેસરથી અરજીનો નિર્ણય કરવાનો નિર્દેશ આપીને ભૂલ કરી છે કારણ કે જ્યારે અરજદારો પોતે સદર અધિનિયમની કલમ ૫(૧૧)(સી)(૨) હેઠળ ભાડાહકના વારસા અંગેનો પોતાનો કેસ રજૂ કરતા નથી તેમજ અરજીમાં એવા કોઈ હકારાત્મક કથનના અભાવે કે હાલના સામાવાળા નં. ૧ થી ૪ એ હકીકતના બળે ભાડાહકનો દાવો કરી રહ્યા છે કે તેઓ ભાડૂઆતના અવસાન સમયે મૃતક-ભાડૂઆત સાથે વ્યવસાય કરી રહ્યા હતા અને દાવાવાળી મિલકતમાં વ્યવસાય ચાલુ રાખ્યો છે, ત્યારે નવેસરથી નિર્ણય માટે અરજી રીમાન્ડ કરવાનું કોઈ કારણ ન હતું.

૧૧. હાલના કેસની ઉપરોક્ત હકીકતો અને સંજોગો હેઠળ, મારા મતે, અરજી નામંજૂર કરવામાં વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે વ્યક્ત કરેલા અભિપ્રાયને બહાલ રાખવો જરૂરી છે અને રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૧૭૬/૨૦૨૪ માં વિદ્વાન ત્રીજા એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ, વડોદરા દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૩૧.૧૨.૨૦૨૫ ના ચુકાદા અને હુકમનામાને કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરીને સદર અભિપ્રાય બહાલ રાખવામાં આવે છે. પરિણામે, હાલની સિવિલ રિવિઝન એપ્લિકેશન મંજૂર કરવામાં આવે છે. રૂલ સંપૂર્ણ કરવામાં આવે છે.

૧૨. આ તબક્કે, સામાવાળાઓના વિદ્વાન વકીલે આ ચુકાદા પર સ્ટે આપવા માટે અરજ કરેલ છે.

૧૩. જેની સામે, અરજદારોના વિદ્વાન વકીલે વાંધો ઉઠાવ્યો હતો અને રજૂઆત કરી હતી કે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ હુકમને સ્થગિત અને મોકૂફ રાખવાની માંગણી નકારી કાઢવામાં આવી હતી.

૧૪. આ બાબતને ધ્યાનમાં રાખીને, આ ચુકાદા પર સ્ટે આપવાની અરજ નામંજૂર કરવામાં આવે છે.

સહી/-

(ડી. એમ. દેસાઈ, ન્યાયમૂર્તિ)

*This judgment has been translated using an AI-assisted translation tool.*

=====

**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.

=====