

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.

=====

અમદાવાદ ખાતેની ગુજરાત ઉચ્ચ અદાલતમાં

આર/સિવિલ રીવિઝન એપ્લિકેશન નં. ૧૫૦/૨૦૨૫

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી સંજીવ જે. ઠાકર

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર

હા.

ના.

હા.

=====

બાલદેવભાઈ રત્નાભાઈ રાબડી

વિરુદ્ધ

ભાવરસિંહ દેવીસિંહ શેખાવત અને અન્ય

=====

દેખાવ:

શ્રી રાહુલ આર. ધોળકિયા (ડૉક્ટર) અરજદાર (ઓ) નંબર ૧ માટે

શ્રીમતી તેજલ એ વશી (૨૭૦૪) અરજદાર (ઓ) નંબર ૧ માટે

વિરોધી (ઓ) નંબર ૧ માટે ઈશ્તીઆક આઈ મેવ (૯૨૩૧)

શ્રી ઈશાદઅહમદ બી. મેવ(૨૫૫૧) વિરોધી (ઓ) નંબર ૧ માટે

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી સંજીવ જે. ઠાકર

સિએવી જજમેન્ટ

૧. વર્તમાન પુનરીક્ષણ અરજી ગુજરાત ભાડું, હોટેલ અને લોજિંગ હાઉસ રેટ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ (ટૂંકમાં 'ભાડું અધિનિયમ') ની કલમ ૨૯ (૨) હેઠળ દાખલ કરવામાં આવી છે, જેમાં ૨૦૧૪ની સિવિલ અપીલ નં.૧૪૦ માં અપીલીય બેન્ચ નંબર ૧, સ્મોલ કોઝ કોર્ટ, અમદાવાદ દ્વારા પસાર કરાયેલા ૦૩.૦૧.૨૦૨૫ ના ચુકાદા અને હુકમને પડકારવામાં આવ્યો છે, જેમાં ૨૦૧૧ના એચઆરપી સ્યુટ નં.૧૩૭૫ માં સ્મોલ કોઝ કોર્ટ નંબર ૨ દ્વારા પસાર કરાયેલા ૨૦.૦૯.૨૦૧૪ ના ચુકાદા અને હુકમની પુષ્ટિ કરવામાં આવી છે.

૨. સગવડતા માટે, પક્ષકારોને ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ જણાવ્યા મુજબ સંદર્ભિત કરવામાં આવે છે.

૩. વર્તમાન પુનરાવર્તન અરજી દાખલ કરવા તરફ દોરી જતી સંક્ષિપ્ત હકીકતો નીચે મુજબ છે:—

૩.૧ વાદીએ દાવાના પરિસરના કબજાની વસૂલાત માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો અને ભાડાની બાકી રકમની વસૂલાતની માંગ કરી હતી અને પ્રતિવાદીઓ સામે મનાઈ હુકમની પણ માંગ કરી હતી.

૩.૨ તે વાદીનો કેસ હતો કે વાદી દાવાના પરિસરનો માલિક છે અને વાદીએ તેના અગાઉના માલિક પાસેથી નોંધાયેલ વેચાણ ખત દ્વારા ૦૨.૦૮.૨૦૦૦ પર પરિસર ખરીદ્યું છે અને પ્રતિવાદી નંબર ૧ વાદીના અગાઉના માલિકનો ભાડૂત હતો.

૩.૩ ઉપરોક્ત દાવામાં વાદીએ જણાવ્યું છે કે દાવાની મિલકતની ખરીદી કર્યા પછી વાદીએ પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને એટોર્નમેન્ટ નોટિસ આપી હતી.તે વાદીનો કેસ હતો કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ ભાડાની બાકી રકમમાં છે અને પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને જગ્યા સોંપી દીધી છે અને પ્રતિવાદી નંબર ૧ છેલ્લા છ મહિનાથી દાવાના પરિસરનો ઉપયોગ કરી રહ્યો નથી અને પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ યોગ્ય રહેઠાણ મેળવ્યું છે.પ્રતિવાદીઓને સમન્સ મોકલ્યા પછી, પ્રતિવાદી હાજર થયો અને તે પ્રતિવાદીનો કેસ છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને દાવાના પરિસરને સબલેટ કર્યો નથી.ટ્રાયલ કોર્ટે આંક-૩૨ દ્વારા મુદ્દાઓ તૈયાર કર્યા:-

- (૧) શું વાદી એ સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદી દાવાની મિલકતનો ભાડૂત છે?
- (૨) શું વાદી સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદીએ નોટિસની સેવાની તારીખથી એક મહિનાની અંદર ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવવાની અવગણના કરી છે?
- (૩) સુટ પરિસરનું પ્રમાણભૂત ભાડું કેટલું હોવું જોઈએ?(૩-એ) શું વાદી સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ દાવાના પરિસરને ખાલી કરી દીધો છે અને નફો કર્યો છે?
- (૩-બી) શું વાદી સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ દાવો દાખલ કર્યાના ૬ મહિના પહેલાં જે હેતુ માટે તેને વાજબી કારણ વગર છોડી દેવામાં આવ્યો હતો તે હેતુ માટે દાવો પરિસરનો ઉપયોગ કર્યો ન હતો?
- (૩-સી) શું વાદી સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ દાવાના પેરા-૭માં જણાવ્યા મુજબ યોગ્ય રહેઠાણ મેળવ્યું છે?
- (૩-ડી) શું વાદી સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ વાદીના શીર્ષકને નકારી કાઢ્યું છે, જો હા તો તેની અસર શું છે?
- (૩-ઈ) શું વાદી વિનંતી મુજબ કાયમી હુકમ માટે હકદાર છે?
- (૩-એફ) શું પ્રતિવાદી સાબિત કરે છે કે વાદીની તરફેણમાં દાવાની મિલકતનું વેચાણ ખત વિશ્લેષ ક્ષેત્ર અધિનિયમ અને સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમની જોગવાઈ હેઠળ રદબાતલ અને રદબાતલ છે?
- (જ) શું વાદી ઘણો નફો મેળવવાનો હકદાર છે?
- (પ) શું વાદી દાવાના પરિસરનો ખાલી કબજો મેળવવાનો હકદાર છે?

(૬) વાદીને શું બાકી છે?

(૭) કયો આદેશ અને હુકમનામું?

૩.૪ વાદીએ પોતાની તપાસ આંક-૩૭ દ્વારા કરી અને

વાદીના સાક્ષીઓની તપાસ આંક-૬૩ દ્વારા કરવામાં આવી હતી, પ્રતિવાદી નંબર ૧ સાક્ષી પેટીમાં દાખલ થયો ન હતો અને પ્રતિવાદી નંબર ૨એ આંક-૭૬ દ્વારા પોતાની તપાસ કરી હતી.મૌખિક પુરાવા, દસ્તાવેજી પુરાવાને ધ્યાનમાં લીધા પછી અને તમામ મુદ્દાઓ પર તારણો આપ્યા પછી, ટ્રાયલ કોર્ટે એ આધાર પર ખાલી કરાવવાનો હુકમ આપ્યો કે વાદી સાબિત કરવામાં સક્ષમ હતો કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ બાકી નીકળતી રકમમાં ભાડૂત છે, અને પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ દાવાની મિલકતને ખાલી કરી દીધી છે અને નફાકારક એટલે કે કલમ ૧૩ (૧) (ઈ).

૩.૫ આ હુકમનામું એ આધાર પર પણ પસાર કરવામાં આવ્યું હતું કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ દાવો દાખલ કર્યાના છ મહિના પહેલાં એટલે કે ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૩ (૧) (૧) અને એ આધાર પર પણ કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ યોગ્ય વૈકલ્પિક આવાસ એટલે કે ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૩ (૧) (૧) મેળવ્યું છે, તે જગ્યા પર કબજો નથી કરી રહ્યો જેના માટે તેને કોઈ વાજબી કારણ વગર બનાવવામાં આવ્યો છે. ઉપરોક્ત ચુકાદા અને હુકમનામાથી વ્યથિત થઈને પ્રતિવાદીએ ૨૦૧૪ની નિયમિત નાગરિક અપીલ નં.૧૪૦ દાખલ કરી હતી અને

અપીલ અદાલતે ટ્રાયલ કોર્ટના તારણોને રદ કરીને રદ કરી દીધા હતા.અપીલીય અદાલતે એવું માન્યું હતું કે ટ્રાયલ કોર્ટે પ્રતિવાદી ભાડૂતને બાકી રાખવામાં ભૂલ કરી હતી પરંતુ પ્રતિવાદી નંબર ૧ દ્વારા પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને દાવાનો પરિસર સબલેટ કરવાના મુદ્દા પર અને પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ યોગ્ય વૈકલ્પિક આવાસ મેળવ્યો હોવાના મુદ્દા પર, અપીલીય અદાલતે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમની પુષ્ટિ કરી હતી અને એવું પણ માન્યું હતું કે ટ્રાયલ કોર્ટે એવું માનીને ભૂલ કરી હતી કે પ્રતિવાદીએ વાદીના હકને નકારી દીધો હતો.

૩.૬ ઉપરોક્ત તથ્યોને ધ્યાનમાં રાખીને, અપીલ અદાલતે ઉપરોક્ત દીવાની અપીલને ફગાવી દીધી હતી અને ૨૦૧૧ના એચ. આર. પી. સ્યુટ ૧૩૭૫/૨૦૧૧ માં સ્મોલ કોઝ કોર્ટ દ્વારા ૨૦.૦૯.૨૦૧૪પર પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમની પુષ્ટિ કરી હતી.તેથી, વર્તમાન પુનરીક્ષણ અરજી.

૪. પ્રતિવાદીઓ માટેના વિદ્વાન વકીલે મુખ્યત્વે દલીલ કરી છે કે વર્તમાન પુનરીક્ષણ અરજી મૂળ પ્રતિવાદી નંબર ૨ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી છે અને પ્રતિવાદી નંબર ૨ વાદીનો ભાડૂત છે.પ્રતિવાદી નંબર ૨ના વિદ્વાન વકીલે એવી પણ દલીલ કરી છે કે એવું ન કહી શકાય કે પ્રતિવાદી નંબર ૧એ દાવો પરિસર પ્રતિવાદી નંબર ૨ને સોંપી દીધો છે કારણ કે વર્ષ ૨૦૦૧માં વાદીએ દાવો

મિલકત ખરીદી તે પહેલાં પણ પ્રતિવાદી નંબર ૨ મિલકતનો કબજો ધરાવતો હતો.

૫. પ્રતિવાદી નંબર ૨ ના વિદ્વાન વકીલે એવી પણ દલીલ કરી છે કે જો પ્રદર્શન-૩૭ દ્વારા રજૂ કરાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજનો અભ્યાસ કરવામાં આવે તો તે એ પણ સૂચવે છે કે વાદીએ બેઠેલા ભાડૂતો સાથે મિલકત ખરીદી છે અને હકીકત એ છે કે વર્ષ ૨૦૦૧ માં, વર્તમાન પ્રતિવાદી નંબર ૨ પ્રતિવાદી નંબર ૧ અને પ્રતિવાદી નંબર ૨ વચ્ચેના કરાર દ્વારા પરિસર પર કબજો કરી રહ્યો હતો જે પ્રદર્શન-૮૯ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યો છે, અને તેથી, પ્રતિવાદી નંબર ૨ એ દાવાના પરિસરનો ભાડૂત છે.

૬. પ્રતિવાદી નંબર ૨ માટે જાણીતા વકીલે એવી પણ દલીલ કરી છે કે વાદીનો આખો કેસ એ છે કે, વાદી અને પ્રતિવાદી નંબર ૨ વચ્ચે કરારની કોઈ ગુપ્તતા નથી અને અપીલ અદાલતે એવું પણ માન્યું છે કે, પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ દાવાના પરિસરનો ભાડૂત છે અને પ્રતિવાદી નંબર ૨ નો વાદી સાથે કોઈ ભાડૂત અને મકાનમાલિકનો સંબંધ નથી અને પ્રથમ અપીલ અદાલતના ઉપરોક્ત નિર્ણયને વાદી દ્વારા પડકારવામાં આવ્યો નથી અને તે બાબતને ધ્યાનમાં રાખીને જ્યારે વાદી અને પ્રતિવાદી નંબર ૨ વચ્ચે કરારની કોઈ ગુપ્તતા નથી, ત્યારે વાદી જોગવાઈઓ હેઠળ દાવો દાખલ કરી શક્યો ન હોત. પ્રતિવાદી નંબર ૨ વિરુદ્ધ

બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩ અને ઉપરોક્ત દાવો બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ નહીં પણ સિવિલ કોર્ટમાં દાખલ કરવાનો હતો. વધુમાં, એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે જ્યારે વાદી દ્વારા પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને એટ્રોનમેન્ટ નોટિસ જારી કરવામાં આવી છે, જે પ્રદર્શન-૪૩ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવી છે, ત્યારે પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ વર્ષ ૨૦૧૧ માં ઉપરોક્ત નોટિસનો જવાબ આપી દીધો છે, જે પ્રદર્શન-૪૫ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવી છે, જેમાં પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું છે કે ૧૯૯૮ થી પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને દાવાની મિલકતમાં કોઈ અધિકાર નથી અને ૧૯૯૮ થી ત્રણેય મિલકતો પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને સોંપવામાં આવી છે અને પ્રતિવાદી નંબર ૨ પરિસરનો ભાડૂત બની ગયો છે, અને તેથી, પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ વાદીને કોઈ ભાડું ચૂકવવાનો ઇનકાર કર્યો છે. કલમ ૧૩ (૧) (એલ) હેઠળના મુદ્દાના સંદર્ભમાં કે પ્રતિવાદીએ યોગ્ય વૈકલ્પિક આવાસ મેળવ્યું છે. પ્રતિવાદી નંબર ૨ ના વિદ્વાન વકીલે દલીલ કરી છે કે દાવાના પરિસરનો ભાડૂત પ્રતિવાદી નંબર ૨ હોવાથી, નીચેની અદાલતે ધ્યાનમાં લેવું પડશે કે શું પ્રતિવાદી નંબર ૨ એ કોઈ યોગ્ય વૈકલ્પિક આવાસ મેળવ્યું છે કે કેમ અને વાદી માત્ર તે સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયો છે કે કેમ તે હકીકત, અને તેથી, ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલ કોર્ટ પણ કલમ ૧૩ (૧) (૧) ની જોગવાઈઓ હેઠળ દાવાના પરિસરને ખાલી કરાવવાનો ચુકાદો અને હુકમનામું પસાર કરી શક્યા ન હોત.

૭. પ્રતિવાદી નંબર ૨ ના વિદ્વાન વકીલે દલીલ કરી છે કે હકીકત એ છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૨ પરિસરમાં કબજો કરી રહ્યો છે અને ઉપરોક્ત હકીકત પણ વાદી દ્વારા સ્વીકારવામાં આવી છે, કલમ ૧૩ (૧) (ઇ) નો પ્રશ્ન કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને પરિસર સબલેટ કર્યો છે, તે જ ઊભું થતું નથી અને ઉપરોક્ત હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને, ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમને રદબાતલ કરવાની જરૂર છે.

૮. પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલે લાલા ચાદવ વિરુદ્ધ નથુની ચાદવના કેસમાં ૧૯૯૯માં એસ. સી. સી. ઓનલાઈન પટના ૯૯૭ અને અન્ય કેસમાં ૨૦૦૪માં એસ. સી. સી. ઓનલાઈન બોમ્બે ૨૧ના શોભા સત્યનારાયણ બિરલા વિરુદ્ધ જનાભાઈ પરશુરામ પવારના કેસમાં તેમના વારસદારો લક્ષ્મીબાઈ રઘુનાથ પવાર અને અન્ય દ્વારા મૃત્યુ પામ્યા પછીના ચુકાદા પર પણ આધાર રાખ્યો છે અને દલીલ કરી છે કે ભાડાની અદાલત પાસે વિવાદની સુનાવણી અને નિર્ણય લેવાનો કોઈ અધિકારક્ષેત્ર નથી કારણ કે તે પહેલેથી જ નક્કી કરવામાં આવ્યું છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૨ વાદીનો ભાડૂત નથી, અને તેથી, તે આધાર પર માત્ર વર્તમાન સિવિલ કોર્ટ છે. પુનરાવર્તન અરજીને મંજૂરી આપવી જરૂરી છે અને ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમને રદ કરીને રદ કરવાની જરૂર છે.

૯. તેનાથી વિપરીત, વાદીના વિદ્વાન વકીલે દલીલ કરી છે કે વર્તમાન કેસની હકીકતો અને એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ પોતે સ્વીકાર્યું છે કે તે પરિસરમાં રહેતો નથી, પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ પ્રદર્શન-૪૫ દ્વારા એટલે કે વાદી દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલી નોટિસના જવાબમાં એમ પણ જણાવ્યું છે કે તેને દાવાની મિલકતમાં કોઈ અધિકાર નથી અને મિલકતનો ભાડૂત પ્રતિવાદી નંબર ૨ છે. વાદીના વિદ્વાન વકીલે એવી પણ દલીલ કરી છે કે વર્તમાન કેસમાં પ્રદર્શન-૮૯ દ્વારા એક દસ્તાવેજ છે જે સ્પષ્ટપણે જણાવે છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને દાવાની જગ્યા વેચવા માટે સંમત થયો છે અને તેથી પ્રતિવાદી નંબર ૨ એ મૂળ માલિકની સંમતિ વિના દાવાની મિલકતમાં પ્રવેશ કર્યો છે. એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૨ ના કેસને ટેકો આપવા માટે કોઈ દસ્તાવેજ પુરાવા નથી કે વાદીએ ક્યારેય પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને તેમના ભાડૂત તરીકે સ્વીકાર્યો હતો.

૧૦. વાદીના વિદ્વાન વકીલે દલીલ કરી છે કે ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલેટ કોર્ટ અને રીવિઝનલ કોર્ટના અધિકારક્ષેત્ર દ્વારા સહવર્તી તારણો છે અને રીવિઝનલ કોર્ટમાં, કોર્ટ તથ્યો પર આ બાબતની ફરીથી સુનાવણી કરી શકતી નથી અને પુરાવાની પુનઃમૂલ્યાંકન કરી શકતી નથી, અને તેથી, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલેટ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશમાં કોઈ

વિકૃતિ, ગેરકાયદેસરતા નથી, અને તેથી, વર્તમાન સિવિલ રીવિઝન અરજીને બરતરફ કરવાની જરૂર છે.

૧૧. વાદીના વિદ્વાન વકીલે એવી પણ દલીલ કરી છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ સાક્ષી પેટીમાં પ્રવેશ કર્યો નથી અને પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને દાવાની મિલકત સબલેટ કરવા માટે પ્રતિવાદી નંબર ૧ ના તથ્યોનો સામનો કરવા માટે પુરાવા આપ્યા નથી. હકીકત એ પણ છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ પોતે સ્વીકાર્યું હતું કે પ્રતિવાદી નંબર ૨ પરિસરમાં કબજો કરી રહ્યો છે અને પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને દાવાના પરિસરમાં કોઈ અધિકાર નથી. વધુમાં, જો આંક-૮૯ દ્વારા રજૂ કરાયેલ કરાર જો ઉપરોક્ત કરારનો અભ્યાસ કરવામાં આવે તો પ્રતિવાદી નંબર ૧ અને ૨ વચ્ચે અમલ કરવામાં આવે છે, જેમાં પ્રતિવાદી નંબર ૧ નું સરનામું પણ દાવાની મિલકત નથી, તેથી, તે સ્પષ્ટ રીતે સ્થાપિત કરી શકાતું નથી કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ દાવાની મિલકતમાં રહેતો નથી અને પ્રતિવાદી નંબર ૧ પાસે તેના રહેઠાણ માટે વૈકલ્પિક યોગ્ય રહેઠાણ છે અને વધુમાં, આંક-૮૯ દ્વારા રજૂ કરાયેલ ઉપરોક્ત દસ્તાવેજ એ પણ જણાવે છે કે પરિસરનો વિશિષ્ટ કબજો પ્રતિવાદી નંબર ૧ દ્વારા પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને સોંપવામાં આવ્યો છે. આ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને, સિવિલ રિવિઝન અરજીને રદ કરવી જરૂરી છે.

૧૨. પક્ષકારો માટે વિદ્વાન વકીલને સાંભળ્યા પછી, હકીકત એ છે કે વાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલો દાવો એ હકીકતના સંદર્ભમાં છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને મિલકત સબલેટ કરી છે. દાવાની મિલકતનો કબજો માંગવાના ઉપરોક્ત આધારને સાબિત કરવા માટે, મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવાને કાળજીપૂર્વક વાંચવો પડશે. વર્તમાન કેસમાં, પ્રતિવાદી નંબર ૧ દ્વારા આપવામાં આવેલી નોટિસનો જવાબ જે પ્રદર્શન-૪૫ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યો છે તે સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ દાવો પરિસરનો કબજો પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને સોંપ્યો છે. પ્રતિવાદી નંબર ૨ એ દલીલ કરી છે કે વર્ષ ૨૦૦૧ માં વાદીએ દાવાની મિલકત ખરીદી તે પહેલાં પણ પ્રતિવાદી નંબર ૨ પાસે દાવાની મિલકતનો કબજો હતો, અને તેથી, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે જ્યારે વાદીએ વર્ષ ૨૦૦૧ માં દાવાની મિલકત ખરીદી હતી, ત્યારે પ્રતિવાદી નંબર ૨ તે પરિસરમાં રહેતો હતો જેમાં પ્રતિવાદી નંબર ૧ દાવાની મિલકતમાં રહેતો ન હતો, અને તેથી, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ દાવાની મિલકત પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને સોંપી નથી.

૧૩. વર્તમાન કેસમાં, સ્વીકૃત સ્થિતિ એ છે કે દાવાની મિલકતનો ભાડૂત પ્રતિવાદી નંબર ૧ હતો. હકીકત એ પણ છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ દાવાના પરિસરનું ભાડું ચૂકવ્યું નથી અને પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ આ આધાર પર ભાડું

ચૂકવવાનો ઇનકાર કર્યો છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ પરિસરમાં કબજો નથી કરી રહ્યો અને તેણે પરિસર પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને સોંપી દીધું છે.

૧૪. વર્તમાન કેસમાં, પ્રતિવાદી નંબર ૨ ના કેસને ટેકો આપવા માટે કોઈ દસ્તાવેજ નથી કે વાદી અથવા વાદીના હકદાર પુરોગામીએ ક્યારેય પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને દાવાના પરિસરના ભાડૂત તરીકે સ્વીકાર્યો હતો. પ્રતિવાદી નંબર ૨ જે દસ્તાવેજો પર આધાર રાખે છે, તે પ્રતિવાદી Nos.૧ અને ૨ વચ્ચે છે, જેમાં પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ દાવો પરિસરનો ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને સોંપ્યો છે. પ્રતિવાદી નંબર ૨ ની દલીલ છે કે તે સમયે જ્યારે વાદી દ્વારા દાવાની મિલકત ખરીદવામાં આવી હતી એટલે કે વર્ષ ૨૦૦૧ માં, વેચાણ દસ્તાવેજમાં એક કલમ છે કે વાદીએ બેઠક પ્રતિવાદી સાથે મિલકત ખરીદી છે. પરંતુ આંક-૩૭ ખાતે રજૂ કરાયેલા ઉપરોક્ત દસ્તાવેજમાં, જો અવલોકન કરવામાં આવે તો, પ્રતિવાદી નંબર ૧ અને પ્રતિવાદી નંબર ૧ ની માતાનું નામ પરિસરના ભાડૂત તરીકે ઉલ્લેખિત છે અને પ્રતિવાદી નંબર ૨ નું નામ પરિસરમાં ભાડૂત તરીકે ઉલ્લેખિત નથી, અને તેથી, પ્રતિવાદી નંબર ૧ દ્વારા સ્પષ્ટ સ્વીકાર દ્વારા કે પ્રતિવાદી નંબર ૨ સંપૂર્ણપણે પરિસરમાં કબજો કરી રહ્યો છે અને પ્રતિવાદી નંબર ૧ પરિસરમાં રહેતો નથી, અને તેથી, વાદીએ એ હકીકત સાબિત કરી છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને દાવાની મિલકત સબલેટ કરી છે. વધુમાં, હકીકત એ છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ સાક્ષી પેટીમાં દાખલ થયો

નથી અને વાદી દ્વારા જણાવેલી હકીકતોના પુરાવા તરફ દોરી ગયો નથી તે દર્શાવે છે કે પ્રતિવાદીઓ સામે પ્રતિકૂળ નિષ્કર્ષ કાઢવાની જરૂર છે.

૧૫. વધુમાં, પ્રતિવાદી નંબર ૧ કહેવાતા પરિસરનો ઉપયોગ કરી રહ્યો નથી તે હકીકત પર, પ્રતિવાદી નંબર ૨ એ એમ પણ જણાવ્યું છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ મિલકતનો એકમાત્ર કબજો નથી અને પ્રતિવાદી નંબર ૧ પરિસરમાં કબજો નથી કરી રહ્યો, અને તેથી, વાદીએ સાબિત કર્યું છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ દાવાની મિલકત પર તે હેતુ માટે કબજો નથી કર્યો જેના માટે તેને દાવો દાખલ કર્યાના છ મહિના પહેલાં વાજબી કારણ વગર ભાડે આપવામાં આવ્યો હતો.

૧૬. આ કાયદાનું અમલીકરણ કર્યા પછી પ્રતિવાદીએ યોગ્ય રહેઠાણનો ખાલી કબજો મેળવ્યો છે તે ખાલી કરવાના આધારના સંદર્ભમાં, વાદીનો કેસ છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ નવરંગપુરા ખાતે યોગ્ય રહેણાંક મિલકત હસ્તગત કરી છે. પ્રતિવાદી નંબર ૧ દ્વારા પણ આ હકીકતને નકારી કાઢવામાં આવી નથી. વધુમાં, પ્રતિવાદી નંબર ૧ અને પ્રતિવાદી નંબર ૨ વચ્ચેના કરારમાં પણ પ્રતિવાદી નંબર ૧ નું સરનામું નવરંગપુરા, અમદાવાદ ખાતે ઉલ્લેખિત છે, ઉપરોક્ત દસ્તાવેજ પર પ્રતિવાદી નંબર ૧ દ્વારા હસ્તાક્ષર કરવામાં આવ્યા છે. વધુમાં, વાદી દ્વારા પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને જારી કરાયેલ પ્રદર્શન-૩૮ દ્વારા રજૂ કરાયેલ નોટિસ પણ નવરંગપુરા, અમદાવાદ ખાતે પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને

આપવામાં આવે છે અને પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ પ્રદર્શન-૪૦ દ્વારા જે જવાબ આપ્યો છે તે પણ જણાવે છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ નું સરનામું નવરંગપુરા, અમદાવાદ પર છે.વધુમાં, જ્યારે પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ સ્મોલ કોઝ કોર્ટમાં અપીલ બેન્ચ સમક્ષ પ્રથમ અપીલ દાખલ કરી હતી, ત્યારે પ્રતિવાદી નંબર ૧ નું સરનામું નવરંગપુરા, અમદાવાદ ખાતે ઉલ્લેખિત છે, તેથી વાદીએ સ્પષ્ટપણે સ્થાપિત કર્યું છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ પાસે વૈકલ્પિક યોગ્ય રહેઠાણ છે, અને તેથી, ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલ કોર્ટે પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ વૈકલ્પિક યોગ્ય રહેઠાણ મેળવ્યું હોવાના આધારે દાવાની મિલકતમાંથી પ્રતિવાદીઓને બહાર કાઢવાની મંજૂરી આપી છે.

૧૭. પ્રતિવાદી નંબર ૨ માટે વિદ્વાન વકીલની દલીલ કે ભાડૂતએ યોગ્ય વૈકલ્પિક આવાસ એટલે કે કલમ ૧૩ (૧) મેળવ્યું છે કે કેમ તે નક્કી કરતી વખતે, કલમ ૧૩ (૧) (ઈ) ને સબલેટ કરીને અને કલમ ૧૩ (૧) (કે) હેઠળ, કોર્ટે માત્ર એ હકીકત પર ધ્યાન આપવું પડશે કે પ્રતિવાદી નંબર ૨ એ વૈકલ્પિક યોગ્ય આવાસ મેળવ્યું છે કે કેમ તે પ્રતિવાદી નંબર ૨ દાવો પરિસરનો ઉપયોગ કરી રહ્યો નથી અને બંને કલમો પર, પ્રતિવાદી નંબર ૨ માટે વિદ્વાન વકીલ દ્વારા દલીલ કરવામાં આવી છે કે, તે ધ્યાનમાં લઈ શકાતી નથી કારણ કે વાદી અને પ્રતિવાદી નંબર ૨ વચ્ચે કરારની કોઈ ગુપ્તતા નથી.

૧૮. વાદી એટલે કે લાલા યાદવ વિરુદ્ધ નથુની યાદવ અને અન્ય (૨૦૦૦) ૧ બી. એલ. જે. આર. ૪૫૮ માં નોંધાયેલા ચુકાદા પર પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને કોઈ સહાય નહીં મળે કારણ કે ઉપરોક્ત કેસમાં, મૂળ ભાડૂતની મુદત પૂરી થઈ ગઈ હતી અને પ્રતિવાદી પોતે જ અતિક્રમણકાર તરીકે દાવાના પરિસરનો કબજો ધરાવતો હતો અને ઉપરોક્ત કેસમાં, જે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો તે અતિક્રમણકાર સામે હતો અને વર્તમાન કેસમાં વાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલો દાવો એ આધાર પર છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને દાવાની મિલકત સબલેટ કરે છે, અને પ્રતિવાદી તરફથી સ્પષ્ટ સ્વીકાર છે. નંબર ૧ દ્વારા આંક-૮૯ દર્શાવવામાં આવ્યું છે જેમાં પ્રતિવાદી નંબર ૧ અને પ્રતિવાદી નંબર ૨ વચ્ચે કરાર કરવામાં આવ્યો છે અને તેથી, ઉપરોક્ત કેસની હકીકત પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને મદદ કરશે નહીં.

૧૯. (૨૦૦૪) ૩ બી. ઓ. એમ. સી. આર. ૫૫૭ માં નોંધાયેલા શોભા સત્યનારાયણ બિરલા વિરુદ્ધ જનાબાઈ પરશુરામ પવારના કેસના સંદર્ભમાં, ઉપરોક્ત કેસની હકીકતો એ હતી કે મિલકતનો ભાડૂત પાર્વતીબાઈ દ્વારા લીઝ પર લેવામાં આવ્યો હતો અને જે દાવો માત્ર પેટા ભાડૂત સામે દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો અને ઉપરોક્ત કેસમાં, ટ્રાયલ કોર્ટે ચુકાદો આપ્યો હતો કે વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચે મકાનમાલિક અને ભાડૂતનો કોઈ સંબંધ નથી અને દાવો માત્ર

પેટા ભાડૂત સામે દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો અને તેણે ચુકાદો આવ્યો છે કે ભાડાની અદાલતનો કોઈ અધિકારક્ષેત્ર રહેશે નહીં.

૨૦. વર્તમાન કેસમાં, મુકદ્દમો ખાલી કરાવવા માટે દાખલ કરવામાં આવ્યો હોવાથી, ઉપરોક્ત હકીકતમાં કાયદો ખૂબ જ સ્પષ્ટ છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૨ પેટા ભાડૂત હોવાથી, પ્રતિવાદી નંબર ૨ માત્ર એક યોગ્ય પક્ષ છે અને જરૂરી પક્ષ નથી અને પ્રતિવાદી નંબર ૨ દ્વારા જ્યારે તેણે પેટા ભાડૂત તરીકે કબજો લીધો ત્યારે ઉપરોક્ત સ્થિતિ સારી રીતે સમજી હતી. વધુમાં, પ્રતિવાદી નંબર ૧ દ્વારા પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને કબજો આપવામાં આવ્યો હતો, અને તે વાદીનો કેસ નથી કે પ્રતિવાદી નંબર ૨ વાદીનો ભાડૂત છે, મકાનમાલિક એટલે કે વાદી અને પ્રતિવાદી નંબર ૨ વચ્ચે કરારની કોઈ ગુપ્તતા નથી, તેથી, પ્રતિવાદી નંબર ૨ દાવામાં માત્ર એક યોગ્ય પક્ષ છે. હકીકત એ છે કે વાદીએ મિલકતનો કબજો મેળવવા માટે પ્રતિવાદી નંબર ૧ સામે દાવો દાખલ કર્યો હતો. વાદીનો ઉદ્દેશ પ્રતિવાદીઓને દાવાની મિલકતમાંથી બહાર કાઢવાનો છે, જો પેટા ભાડૂત વર્તમાન દાવામાં જોડાયો ન હોય તો પણ, આવા દાવાનો હુકમનામું પેટા ભાડૂતને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૧. વર્તમાન કેસમાં જ્યારે તે સાબિત થયું છે કે પ્રતિવાદીનો કબજો કાયદેસર ન હતો અને જ્યારે તે અસર માટે સહવર્તી તારણો આવે છે કે પ્રતિવાદીને મિલકત

ધરાવવાનો કોઈ અધિકાર નથી અને મકાનમાલિક અને ભાડૂતનો કોઈ સંબંધ નથી, અને તેથી, ચુકાદો અને હુકમનામું રદ કરવાનો પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી.

૨૨. રજૂઆતોને ધ્યાનમાં રાખીને અને દાવામાં ઉઠાવવામાં આવેલા મુદ્દા પર નીચેની બંને અદાલતોના તારણોની તપાસ કર્યા પછી અને નીચેની બંને અદાલતોના ચુકાદા અને આદેશોની તપાસ કર્યા પછી, આ અદાલતનો વિચારશીલ અભિપ્રાય છે કે પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલ નીચેની અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલા તારણોમાં કોઈપણ નબળાઈ, વિકૃતિ અથવા અયોગ્યતા તરફ ધ્યાન દોરવામાં અસમર્થ છે. એટલું જ નહીં પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલ એ બતાવવામાં અસમર્થ છે કે વિદ્વાન ટ્રાયલ અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલા તારણો કોઈપણ કારણ વગર અને કાયદાની જોગવાઈઓની વિરુદ્ધ છે.

૨૩. વધુમાં, પ્રથમ અપીલ અદાલતે હકીકતનું તારણ આપ્યું છે અને ઉપરોક્ત તથ્યો અન્યથા વિકૃત હોવાનું જણાતું નથી, તેથી, વર્તમાન નાગરિક પુનરાવર્તન અરજીમાં જે આદેશ પસાર કરવામાં આવ્યો છે તેમાં ગેરકાયદેસરતા નથી, પ્રથમ અપીલ અદાલતે પુરાવાની પુનઃમૂલ્યાંકન કર્યું છે અને એવા નિષ્કર્ષ પર આવી છે કે જે અપીલ અદાલત પુરાવાના આધારે આવી છે અને ઉપરોક્ત તારણ ભૌતિક પુરાવાને જોઈને આવ્યું છે. અપીલીય અદાલતના ઉપરોક્ત તારણને પ્રથમ અપીલીય અદાલત સમક્ષ મૂકવામાં આવેલા તર્ક અને પુરાવા દ્વારા ન્યાયી

ઠેરવવામાં આવે છે, તેથી, પુનરીક્ષણ અરજીમાં, અદાલત પ્રથમ અપીલીય અદાલત દ્વારા નોંધાયેલા તથ્યોના તારણમાં દખલ કરી શકતી નથી અને પુનરીક્ષણ અધિકારક્ષેત્ર નીચેની અદાલત દ્વારા નોંધાયેલા તથ્યોના તારણોને ચાલુ રાખે છે, અને તેથી, પ્રથમ અપીલીય અદાલત દ્વારા નોંધાયેલા તથ્યોના તારણો કાયદા અનુસાર છે અને તે કાયદાની કોઈપણ ભૂલથી પીડાતા નથી. ચુકાદો અને હુકમનામું કાયદેસર અને યોગ્ય છે.

૨૪. આ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને, હાલની સિવિલ રિવિઝન અરજી રદ કરવામાં આવે છે.

(સંજીવ જે. ઠાકર, ન્યાયમૂર્તી શ્રી)

વિષય:

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 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.