===

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઇ 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 એપ્લિકેશન નં. ૧૯૫/૨૦૦૪

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી સંજીવ જે. ઠાકર **સહી/-**

===

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા	ના

===

મજૂર મહાજન મંડળ નવસારી અને અન્ય

વિરુદ્ધ

સીતાબેન મંગુભાઈ અને અન્ય

===

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર(રો) નં. ૧, ૨ તરફે શ્રી એ.કે. ક્લાર્ક (૨૩૫)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૫ તરફે કાયદેસરના વારસદારો/પ્રતિનિધિઓ મારફતે ગુજરનાર પક્ષકાર

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧, ૪ તરફે રદ કરેલ

સામાવાળા(ઓ) નં. ૫.૧, ૫.૨, ૫.૩, ૬.૧, ૬.૨, ૬.૩ તરફે શ્રી દીપ ડી. વ્યાસ (૩૮૬૯)
સામાવાળા(ઓ) નં. ૨.૩, ૩, ૬ તરફે રૂલ બજાવાયેલ
સામાવાળા(ઓ) નં. ૨.૧ તરફે બિનબજાવાયેલ અવસાન પામેલ (આર)

==

કોરમ: **માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી સંજીવ જે. ઠાકર**

તારીખ: ૦૧/૦૫/૨૦૨૫

મૌખિક ચુકાદો

૧. બોમ્બે રેન્ટ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેટ્સ કન્ટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ (ટૂંકમાં "રેન્ટ એક્ટ") ની કલમ ૨૯(૨) હેઠળ મકાનમાલિકની આ રિવિઝન એપ્લિકેશન પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા સિવિલ એપ્લિકેશનમાં પસાર કરવામાં આવેલા ચુકાદા અને હુકમનામા વિરુદ્ધની છે, જેના દ્વારા સદર અપીલ મંજૂર કરવામાં આવેલ છે અને ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને હુકમનામું કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવામાં આવેલ છે.

૨. મકાનમાલિકો તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી એ.કે. ક્લાર્ક દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતોની યોગ્ય રીતે મૂલવણી કરવા માટે, હાલની રિવિઝન એપ્લિકેશનને ઉપસ્થિત કરતી પ્રસ્તુત હકીકતો હવે પછી સંક્ષિપ્તમાં જણાવવામાં આવે છે.

૩. વાદી મકાનમાલિકે નીચે મુજબના કારણોસર પ્રતિવાદી ભાડૂઆત પાસેથી દાવો વાળી જગ્યાનો કબજો મેળવવા માંગણી કરેલ હતી: (૧) ભાડે આપેલ જગ્યાને નુકસાન પહોંચાડવું, (૨) પ્રતિવાદી/ભાડૂઆતે દાવો વાળી મિલકત હેઠળ બાંધકામ કરેલ છે, (૩) પ્રતિવાદી/ભાડૂઆત એવા વર્તન માટે કસૂરવાર ઠરેલ છે જે

અડીને આવેલા કે પડોશી કબજેદાર માટે ઉપદ્રવ અને ત્રાસ સમાન છે, મકાનમાલિકને પોતાની વ્યાજબી અને શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાત માટે જગ્યાની જરૂર છે અને મકાનમાલિકને પોતાના દ્વારા કબજો ભોગવવા માટે સદર જગ્યાની વ્યાજબી અને શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વક જરૂરિયાત છે.

૪. વાદીનો એવો કેસ છે કે વાદી નં. ૧ દાવો વાળી મિલકતના માલિક છે અને વાદી નં. ૨ એ વાદી નં. ૧ ના સેક્રેટરી છે તથા દાવો દાખલ કરવાની સત્તા ધરાવે છે. દાવો દાખલ કરતી વખતે, વાદીએ જણાવેલ છે કે મૂળ પ્રતિવાદી ઘણા લાંબા સમય પહેલાં ગુજરી ગયા હતા અને ભાડૂઆતના કાયદેસરના વારસદારો સદર દાવામાં પ્રતિવાદીઓ હતા અને પ્રતિવાદીઓએ વાદીની પરવાનગી લીધા વિના ગેરકાયદેસર રીતે ઉત્તર અને દક્ષિણ તરફથી મ્યુનિસિપલ મકાન નં. ૪૭૪/એ ની અડીને આવેલી જમીન પર દબાણ કરેલ છે અને વાદીનો એવો કેસ છે કે અડીને આવેલી જમીન પર દબાણ કર્યા પછી, પ્રતિવાદીઓએ પાકું/કાચું બાંધકામ કરેલ છે, અને તે દ્વારા એક વધારાનો ઓરડો બનાવેલ છે અને મકાનમાલિકની કોઈપણ પરવાનગી વિના પતરાંની છત હટાવીને તથા સિમેન્ટની છત બેસાડીને દાવો વાળી મિલકતને નુકસાન પહોંચાડેલ છે.

૫. વાદીનો એવો કેસ છે કે પ્રતિવાદીઓએ પૂર્વ બાજુએ આવેલા પતરાંના શેડવાળા ઓરડાનું તાળું તોડી નાખેલ છે અને પ્રતિવાદીઓએ ઓરડામાં પ્રવેશીને મકાનમાલિકના હિસાબી ચોપડાઓ અને અન્ય સામાન હટાવી લીધેલ છે, અને ઉપરોક્ત જગ્યાનો કબજો મેળવી લીધેલ છે તથા સદર જગ્યામાં રહેવાનું શરૂ

કરેલ હતું અને તે દ્વારા પ્રતિવાદીઓએ વાદી પ્રત્યે ઉપદ્રવ અને ત્રાસ ઊભો કરેલ છે અને સદર જગ્યા પર દબાણ કરવાનું પ્રતિવાદીઓનું કૃત્ય ભાડૂઆત હક્કોની શરતોથી વિરુદ્ધનું છે અને તે કારણસર, વાદીઓએ દાવો વાળી જગ્યાનો કબજો મેળવવા માંગણી કરેલ છે. પ્રતિવાદી હાજર થયેલ અને આંક-૧૪ થી લેખિત જવાબ દાખલ કરેલ છે, ટ્રાયલ કોર્ટે આંક-૧૫ થી નીચે મુજબ મુદ્દાઓ ઘડેલ છે:

"(૧) શું વાદી સાબિત કરે છે કે તેઓ મજૂર યુનિયન છે અને વાદી સદર યુનિયનના સેક્રેટરી હોવાના નાતે, યુનિયન વતી દાવો દાખલ કરવાની સત્તા ધરાવે છે?

(૨) શું વાદી સાબિત કરે છે કે દાવો વાળી મિલકત સામાવાળાઓને અમુક શરતોને આધીન ભાડે આપવામાં આવેલ છે?

(૩) શું વાદી સાબિત કરે છે કે સામાવાળાઓએ કોઈપણ સંમતિ મેળવ્યા વિના કાયમી અને કામચલાઉ બાંધકામ કરીને ભાડાના નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરેલ છે?

(૩-એ) શું વાદી સાબિત કરે છે કે તેઓ રેન્ટ એક્ટની, (૧) કલમ ૧૩(૧) અને (૨) ૧૩(૧) સી હેઠળ નિર્ધારિત કર્યા મુજબ ઉપદ્રવ અને ત્રાસના કારણે ભાડે આપેલ મિલકતનો કબજો મેળવવા હકદાર છે?

(૪) શું વાદી સાબિત કરે છે કે સામાવાળાઓએ દાવો વાળી મિલકતથી પૂર્વમાં આવેલી અને વાદીના કબજાવાળી ઝૂંપડી તોડી નાખી હતી અને

તેઓએ તેમાંથી હિસાબી ચોપડાઓ તથા કિંમતી સામાન હટાવ્યા પછી તેના પર ગેરકાયદેસર રીતે કબજો કરી લીધો છે?

(૫) શું યુનિયનની પ્રવૃત્તિઓ માટે સદર મિલકતની ખરેખર જરૂરિયાત છે તે મુદ્દાને ધ્યાનમાં લેતાં વાદી દાવો વાળી મિલકતનો કબજો મેળવવા હકદાર છે?

(૫-એ) શું સામાવાળા સાબિત કરે છે કે બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ-૨૮ મુજબ, આ અદાલતને આ દાવો ચલાવવાની હકુમત નથી?

(૬) શો હુકમ અને હુકમનામું?"

૬. મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવા ધ્યાને લીધા પછી અને આંક-૧૫ થી ઘડવામાં આવેલા તમામ મુદ્દાઓ પર તારણ આપ્યા બાદ, ટ્રાયલ કોર્ટે એવું તારણ આપ્યું હતું કે દાવો વાળી મિલકત પ્રતિવાદીના પિતાને ભાડે આપવામાં આવી હતી અને ટ્રાયલ કોર્ટે એવું અવલોકન કર્યું છે કે પ્રતિવાદીઓએ કાયદાની જોગવાઈઓ વિરુદ્ધ કોઈપણ પાકું કે કાચું બાંધકામ કર્યું છે તે સાબિત કરવામાં વાદી નિષ્ફળ ગયેલ છે અને ટ્રાયલ કોર્ટ એવા તારણ પર આવી હતી કે પ્રતિવાદીઓ એવા વર્તન માટે કસૂરવાર છે, જે ઉપદ્રવ અને ત્રાસ સમાન છે, જે મકાનમાલિક-વાદીને સદર જગ્યાનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર બનાવે છે. વાદીને શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાત માટે દાવો વાળી મિલકતની જરૂર હતી કે કેમ તે મુદ્દાના સંબંધમાં, ટ્રાયલ કોર્ટે સદર મુદ્દો નકારમાં ઠરાવ્યો હતો.

૭. તેથી, ટ્રાયલ કોર્ટે તારણના આધારે, વિશેષ કરીને બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(સી) હેઠળ દાવો મંજૂર કર્યો અને દાવો વાળી જગ્યામાંથી ભાડૂઆતની બેદખલીની માંગણી કરવા માટે મકાનમાલિક દ્વારા ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલા અન્ય મુદ્દાઓ ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા નામંજૂર કરવામાં આવ્યા હતા. તેથી, ટ્રાયલ કોર્ટે માત્ર બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(સી) હેઠળ જ દાવો મંજૂર કર્યો છે. ભાડૂઆતોએ રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૫૦/૧૯૯૫ દાખલ કરી હતી, અને રેકોર્ડ પરના પુરાવાની મૂલવણી કર્યા પછી, પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટે સદર અપીલ મંજૂર કરી અને રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ નં. ૧૩૬/૧૯૮૫ માં ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને હુકમનામું કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કર્યું અને સદર ચુકાદા અને હુકમનામાથી નારાજ થઈને હાલની સિવિલ રિવિઝન એપ્લિકેશન દાખલ કરવામાં આવેલ છે.

૮. અરજદાર મકાનમાલિક તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી એ.કે. કલાર્કે મુખ્યત્વે એવી દલીલ કરી છે કે એપેલેટ કોર્ટ ટ્રાયલ કોર્ટના તારણો ઉલટાવી શકી ન હોત કારણ કે પ્રતિવાદી-ભાડૂઆતો એવા વર્તન માટે કસૂરવાર છે જે મકાનમાલિક માટે ઉપદ્રવ સમાન છે.

૯. મકાનમાલિક બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(સી) ના લાભ માટે હકદાર છે કે કેમ તે નક્કી કરવા માટે, સદર કલમના મહત્વપૂર્ણ ભાગનો સંદર્ભ લેવો જરૂરી છે. કલમ ૧૩(૧)(સી), આ ચર્ચાના હેતુ માટે જ્યાં સુધી પ્રસ્તુત છે ત્યાં સુધી, નીચે મુજબ વંચાય છે:

“૧૩(૧) આ અધિનિયમમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત છતાં [પરંતુ કલમ ૧૫ ની જોગવાઈઓને આધીન] જો અદાલતને ખાતરી થાય તો મકાનમાલિક કોઈપણ જગ્યાનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર રહેશે-

૧૩(૧)(એ) ....

(બી) ....

(સી) કે ભાડૂઆત અથવા ભાડૂઆત સાથે રહેતી કોઈપણ વ્યક્તિ એવા વર્તન માટે કસૂરવાર ઠરેલ હોય જે અડીને આવેલા કે પડોશના કબજેદાર માટે ઉપદ્રવ અથવા ત્રાસ સમાન હોય, અથવા જગ્યાનો ઉપયોગ અનૈતિક કે ગેરકાયદેસર હેતુઓ માટે કરવા બદલ અથવા જગ્યાનો ઉપયોગ કરવા દેવા બદલ દોષિત ઠરેલ હોય; અથવા

૧૦. તેથી, બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(સી) લાગુ કરવા માટે, વાદી મકાનમાલિકે સાબિત કરવું પડશે કે ભાડૂઆત અથવા ભાડૂઆત સાથે રહેતી કોઈપણ વ્યક્તિનું વર્તન વાંધાજનક છે અને સદર વર્તન ત્રાસ અથવા અડીને આવેલા કે પડોશી કબજેદાર માટે ઉપદ્રવ સમાન છે. અરજદાર તરફે વિદ્વાન વકીલે મુખ્યત્વે એવી દલીલ કરી છે કે રેકોર્ડ અને કાર્યવાહી જોતાં, એ સ્પષ્ટપણે સ્થાપિત કરી શકાય છે કે, મ્યુનિસિપલ મકાન નં. ૪૭૪/એ વાળી મિલકત મૂળ ભાડૂઆત એટલે કે પ્રતિવાદીઓના પિતાને ભાડે આપવામાં આવી હતી અને ભાડૂઆતને માત્ર સદર મિલકતનો ઉપયોગ કરવાની જ પરવાનગી આપવામાં

આવી હતી, પરંતુ ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ વાદી દ્વારા સ્થાપિત કરવામાં આવેલી હકીકતો મુજબ, એ એક સ્વીકૃત હકીકત છે કે પ્રતિવાદી ભાડૂઆતોએ વાદીની અડીને આવેલી મિલકત પર દબાણ કર્યું છે અને પોતાના પરિવારના સભ્યો સાથે સદર જગ્યામાં રહેવાનું શરૂ કર્યું છે. અરજદાર તરફે વિદ્વાન વકીલ દ્વારા એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે આંક ૪૫, ૪૬ અને ૪૭ થી રજૂ કરવામાં આવેલા નવસારી નગરપાલિકા દ્વારા રાખવામાં આવતા એસેસમેન્ટ રજિસ્ટરના રેકોર્ડ મુજબ, તે સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે મ્યુનિસિપલ મકાન નંબર ૪૭૪/એ મૂળ ભાડૂઆતને ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું અને જેમાં ૧૦ × ૧૭ નો પતરાંનો શેડ સમાવિષ્ટ છે, જેમાં માત્ર એક ઓરડો, રસોડું અને ઓટલો જ સમાવિષ્ટ છે અને અન્ય અડીને આવેલી મિલકત કે જેનો મ્યુનિસિપલ મકાન નં. ૪૭૪/એ/૧ તરીકે નંબર આપવામાં આવ્યો છે, જેમાં પણ એક ઓરડો, રસોડું અને ઓટલો સમાવિષ્ટ છે, તે મૂળ ભાડૂઆતને ક્યારેય ભાડે આપવામાં આવી ન હતી અને સદર જગ્યા અરજદાર મકાનમાલિકના ઉપયોગ માટેની હતી.

૧૧. અરજદાર-મકાનમાલિક તરફે વિદ્વાન વકીલે એવી પણ દલીલ કરી છે કે મિલકત એટલે કે ૪૭૪/એ/૧ એ એક અલગ મિલકત છે અને મૂળ ભાડૂઆતને ક્યારેય ભાડે આપવામાં આવી ન હતી અને આંક ૪૫, ૪૬ અને ૪૭ થી રજૂ કરવામાં આવેલા દસ્તાવેજી પુરાવા પરથી, જે નવસારી નગરપાલિકાના એસેસમેન્ટ રજિસ્ટરમાંથી રજૂ કરવામાં આવેલ છે, એ સ્પષ્ટપણે સ્થાપિત કરી શકાય છે કે મ્યુનિસિપલ મકાન નં. ૪૭૪/એ માત્ર મૂળ ભાડૂઆતને જ ભાડે

આપવામાં આવ્યું હતું અને અન્ય ભાગ મૂળ ભાડૂઆતને ક્યારેય ભાડે આપવામાં આવ્યો ન હતો.

૧૨. અરજદાર મકાનમાલિક તરફે વિદ્વાન વકીલે એવી પણ દલીલ કરી છે કે પ્રતિવાદીઓના સાક્ષીની કબૂલાત મુજબ પણ, મૂળ ભાડૂઆતે વાદીના અડીને આવેલા ભાગ પર દબાણ કર્યું છે અને પ્રતિવાદીઓએ એ દર્શાવવા માટે કોઈ દસ્તાવેજો રજૂ કર્યા નથી કે અડીને આવેલી મિલકત એટલે કે મ્યુનિસિપલ મકાન નં. ૪૭૪/એ/૧ પણ તેને ભાડે આપવામાં આવી હતી અને તેથી, અરજદાર-મકાનમાલિકે સાબિત કર્યું હતું કે પ્રતિવાદીઓએ અડીને આવેલા ભાગ પર દબાણ કર્યું છે અને તેઓએ મકાનમાલિકની સંમતિ વિના સદર ભાગમાં રહેવાનું શરૂ કર્યું છે અને તેથી, આંક ૭૭ પર રજૂ કરાયેલા પંચનામા મુજબ પણ, એ સ્પષ્ટપણે સ્થાપિત કરી શકાય છે કે મૂળ ભાડૂઆતે અડીને આવેલી મિલકત પર દબાણ કર્યું છે અને પોતાના પરિવાર સાથે સદર મિલકતમાં રહે છે અને તેથી, ટ્રાયલ કોર્ટે સદર મુદ્દો યોગ્ય રીતે નક્કી કર્યો છે કારણ કે પ્રતિવાદીનું અડીને આવેલી જમીનના વિસ્તાર પર દબાણ કરવાનું કૃત્ય વાદી પ્રત્યે ઉપદ્રવ અને ત્રાસ સમાન બને છે અને પક્ષકારો વચ્ચેના વિવાદને ધ્યાને લીધા પછી, ટ્રાયલ કોર્ટે બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(સી) ની જોગવાઈઓ હેઠળ યોગ્ય રીતે દાવો મંજૂર કર્યો હતો. અરજદાર મકાનમાલિક તરફે વિદ્વાન વકીલ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે અડીને આવેલી જમીન પર દબાણ કરવાનું મૂળ ભાડૂઆતનું વર્તન ઉપદ્રવ સમાન બને છે. અને તેથી, ભાડૂઆત દ્વારા કરવામાં આવેલું દબાણ અરજદાર-મકાનમાલિક માટે ત્રાસ અને ઉપદ્રવ સમાન બને છે.

અરજદાર મકાનમાલિક તરફે વિદ્ધાન વકીલ દ્ધારા એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે રેકોર્ડ પરના પૂરતા પુરાવાને ધ્યાને લીધા પછી, ટ્રાયલ કોર્ટે બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(સી) ની જોગવાઈઓ હેઠળ યોગ્ય રીતે દાવો મંજૂર કર્યો હતો અને એપેલેટ કોર્ટ ટ્રાયલ કોર્ટના સદર તારણને ઉલટાવી શકી ન હોત. અરજદાર મકાનમાલિક તરફે વિદ્ધાન વકીલે એ.આઇ.આર. ૧૯૯૬ એસ.સી. ૫૩૨, ૧૯૯૫ ૨ જી.એલ.આર. ૧૩૨૦, ૨૦૧૦ ૩ જી.એલ.એચ. ૫૬૯ પર આધાર રાખ્યો છે, તેથી, અરજદાર મકાનમાલિક તરફે વિદ્ધાન વકીલે રજૂઆત કરી છે કે હાલના કેસની હકીકતો અને અરજદાર મકાનમાલિકે એ હકીકત સાબિત કરી છે કે ભાડૂઆત એવા વર્તન માટે કસૂરવાર છે જે અડીને આવેલા કે પડોશી કબજેદાર માટે ઉપદ્રવ અને ત્રાસ સમાન છે તે બાબતને ધ્યાને લેતાં, તેઓ દાવો વાળી જગ્યાનો કબજો મેળવવા હકદાર છે અને તેથી એપેલેટ કોર્ટ દ્ધારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને હુકમનામું કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવાપાત્ર છે અને ટ્રાયલ કોર્ટ દ્ધારા બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(સી) ની જોગવાઈઓ હેઠળ દાવો વાળી મિલકતનો કબજો આપતો ચુકાદો અને હુકમનામું બહાલ રાખવાપાત્ર છે.

૧૩. સામાવાળા-ભાડૂઆત તરફે વિદ્ધાન વકીલે મુખ્યત્વે એવી દલીલ કરી છે કે ટ્રાયલ કોર્ટ કલમ ૧૩(૧)(સી) ની જોગવાઈ હેઠળ હુકમનામું પસાર કરી શકી ન હોત કારણ કે મૂળ ભાડૂઆત એટલે કે પ્રતિવાદીઓના પિતા અને પ્રતિવાદીઓ એવા કોઈપણ વર્તન માટે કસૂરવાર નથી, જે અડીને આવેલા કે પડોશી કબજેદાર

માટે ઉપદ્રવ અથવા ત્રાસ સમાન હોય. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે સામાવાળા ભાડૂઆતોએ અડીને આવેલી જમીન પર અનધિકૃત પ્રવેશ કર્યો છે અને દબાણ કર્યું છે તે સાબિત કરવામાં અરજદાર મકાનમાલિક નિષ્ફળ રહેલ છે.

વધુમાં, અરજદાર મકાનમાલિકના સાક્ષીએ પણ સદર હકીકત સાબિત કરેલ નથી. સામાવાળા ભાડૂઆત તરફે વિદ્વાન વકીલ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવેલ છે કે આંક ૮૩ થી અરજદાર મકાનમાલિક વતી આપવામાં આવેલા પુરાવામાં, સદર સાક્ષીએ એવું સાબિત કરેલ નથી કે જ્યારે દાવો વાળી મિલકત સામાવાળા ભાડૂઆતને ભાડે આપવામાં આવી ત્યારે તેઓ હાજર હતા, સદર સાક્ષીએ વધુમાં એવું પણ જણાવેલ છે કે દાવાની વિગતો અને કથનો અંગે તેમને કોઈ અંગત માહિતી ન હતી અને તેની સામે, આંક ૮૬ પર તપાસવામાં આવેલા પ્રતિવાદીના મૌખિક પુરાવામાં, જેમાં તેમણે મિલકત ભાડે લીધાના સમયથી ઉપયોગમાં લેવાયેલી અને કબજા હેઠળની મિલકતનું ક્ષેત્રફળ, વિસ્તાર અને પ્રકાર સ્પષ્ટપણે જણાવેલ છે અને દાવો વાળી મિલકતમાં પેશકદમી કરવાના આક્ષેપને નકારી કાઢેલ છે અને સામાવાળા ભાડૂઆતોએ ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ એવો બચાવ લીધો હતો કે સામાવાળા ભાડૂઆતો ૩૦ કરતાં વધુ વર્ષોથી અડીને આવેલા ભાગમાં રહે છે અને જ્યારે જ્યારે પ્રસંગ ઉપસ્થિત થતો ત્યારે ભાડે રાખેલ જગ્યામાં સમારકામ કરવામાં આવતું હતું અને તેથી એવું સાબિત કરી શકાય નહીં કે આંક ૭૭ થી પંચનામું કરતી વખતે, અડીને આવેલી જમીન પર સમારકામ અથવા બાંધકામનું કામ ચાલી રહ્યું હતું. સામાવાળા ભાડૂઆત તરફે વિદ્વાન વકીલે એવી પણ દલીલ કરેલ છે કે આંક ૭૭ અને ૭૮ થી રજૂ કરાયેલા પંચનામા

સિવાય દબાણનો કોઈ પુરાવો નથી, અને સામાવાળા ભાડૂઆતોએ અડીને આવેલી જમીન પર દબાણ કરેલ છે તે સાબિત કરવા માટેના પુરાવા તરીકે તેને ગણી શકાય નહીં અને તેથી, બેદખલીના હુકમનામા માટે દાવામાં જણાવેલા તમામ કારણો સાબિત કરવામાં અરજદાર મકાનમાલિક સદંતર નિષ્ફળ ગયેલ હોવાથી અને એ હકીકત કે ટ્રાયલ કોર્ટે પણ એવા તારણ પર આવેલ છે કે સામાવાળા ભાડૂઆતોએ દાવો વાળી મિલકતમાં કોઈ પાકું કે કાચું બાંધકામ કરેલ નથી, અને અરજદાર મકાનમાલિક દ્વારા સદર તારણ વિરુદ્ધ કોઈ અપીલ દાખલ કરવામાં ન આવી હોવાથી સદર તારણ આખરી બનેલ છે, તેથી પણ, એવું કહી શકાય નહીં કે સામાવાળા ભાડૂઆતનું વર્તન અડીને આવેલા કે પાડોશી કબજેદાર માટે ઉપદ્રવ કે ત્રાસ સમાન છે.

૧૪. સામાવાળા ભાડૂઆત તરફે વિદ્વાન વકીલે એવી પણ દલીલ કરેલ છે કે અરજદાર મકાનમાલિકે એવું પણ સાબિત કરેલ નથી કે અરજદાર મકાનમાલિક અને/અથવા અડીને આવેલા કે પાડોશી કબજેદારે સામાવાળા ભાડૂઆત ઉપદ્રવ કે ત્રાસના વર્તન માટે કસૂરવાર હોવા અંગે ક્યારેય કોઈ ફરિયાદ કરી હોય. એવું પણ રેકર્ડ પર આવેલ નથી કે અરજદાર મકાનમાલિક અડીને આવેલા કે પાડોશી કબજેદાર છે અને તેથી, સદર કારણોસર બેદખલીનું હુકમનામું આપવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૫. સદર હકીકતને ધ્યાને લેતાં એવી દલીલ કરવામાં આવેલ છે કે પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા કાઢવામાં આવેલા તારણોમાં કોઈ દખલગીરીની જરૂર નથી અને તેથી, હાલની સિવિલ રિવિઝન એપ્લિકેશન નામંજૂર થવાપાત્ર છે.

૧૬. પક્ષકારો તરફે વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા બાદ અને દસ્તાવેજી પુરાવા તથા ટ્રાયલ કોર્ટ અને પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને હુકમનામું ધ્યાને લેતાં, હકીકત એ રહે છે કે શું મકાનમાલિકે એ સાબિત કરેલ છે કે પ્રતિવાદીઓ એવા વર્તન માટે કસૂરવાર છે, જે અડીને આવેલા કે પાડોશી કબજેદાર માટે ઉપદ્રવ કે ત્રાસ સમાન છે, આ સંબંધમાં, અરજદાર મકાનમાલિકે લીધેલું એકમાત્ર કારણ સામાવાળા ભાડૂઆત અડીને આવેલી મિલકત એટલે કે ૪૭૪/એ/૧ નો કબજો ભોગવી રહ્યા છે તે અંગેનું છે અને એ હકીકત કે અરજદાર મકાનમાલિકે દસ્તાવેજી પુરાવા એટલે કે આંક ૪૫, ૪૬ અને ૪૭, જે નવસારી નગરપાલિકાનું આકારણી રજિસ્ટર છે તેના દ્વારા સદર હકીકત સાબિત કરવાનો પ્રયાસ કરેલ છે અને એ સાબિત કરવાનો પ્રયાસ કરેલ છે કે મ્યુનિસિપલ મકાન નં. ૪૭૪/એ અને ૪૭૪/એ/૧ એ બે ભિન્ન અલગ અડીને આવેલી મિલકતો છે અને મિલકત એટલે કે મ્યુનિસિપલ મકાન નં. ૪૭૪/એ માત્ર ભાડૂઆતને જ ભાડે આપવામાં આવી હતી અને સામાવાળા ભાડૂઆતોએ મ્યુનિસિપલ મકાન નં. ૪૭૪/એ/૧ પર દબાણ કરેલ છે અને તે અરજદાર મકાનમાલિક માટે ઉપદ્રવ અને ત્રાસ સમાન છે અને સામાવાળા ભાડૂઆતો મ્યુનિસિપલ મકાન નં. ૪૭૪/એ/૧ નો ઉપયોગ વધારાના ઓરડા તરીકે કરી રહ્યા છે અને અરજદાર મકાનમાલિકના જણાવ્યા મુજબ સદર હકીકત અડીને આવેલા કે પાડોશી કબજેદાર માટે ઉપદ્રવ

કે ત્રાસ સમાન છે અને હાલના કેસમાં, ખુદ મકાનમાલિક પોતે જ અડીને આવેલા કે પાડોશી કબજેદાર છે અને તેથી, મકાનમાલિકે બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(સી) ની જોગવાઈઓ હેઠળ દાવો વાળી મિલકતનો કબજો મેળવવાની રાહત માંગેલ છે. હકીકત એ રહે છે કે ખુદ મકાનમાલિકે પોતે એ હકીકત સાબિત કરેલ નથી કે સામાવાળા ભાડૂઆત સદર જગ્યા એટલે કે મ્યુનિસિપલ મકાન નં. ૪૭૪/એ/૧ નો કબજો ધરાવતા ન હતા, એ હકીકત પણ રહે છે કે અરજદાર મકાનમાલિક તરફથી એવો કોઈ પુરાવો આગળ આવતો નથી કે ભાડૂઆત હકોની શરૂઆતથી, સામાવાળા ભાડૂઆત મ્યુનિસિપલ મકાન નં. ૪૭૪/એ/૧ નો કબજો ધરાવતા નથી, એ હકીકત પણ રહે છે કે મકાનમાલિકે એ હકીકત સાબિત કરી નથી કે અડીને આવેલી જમીનમાં કોઈ પાકું કે કાચું બાંધકામ કરવામાં આવ્યું છે, અરજદાર મકાનમાલિક જે એકમાત્ર દસ્તાવેજ પર આધાર રાખી રહ્યા છે તે આંક ૭૭ અને ૭૮ પર રજૂ કરવામાં આવેલો કોર્ટ કમિશનરનો અહેવાલ છે, જે મારા મતે, અડીને આવેલી જમીન એટલે કે મ્યુનિસિપલ મકાન નં. ૪૭૪/એ/૧ માં બાંધકામ કરવામાં આવ્યું હોવાની હકીકત સાબિત કરી શકતો નથી. એ હકીકત પણ કે ટ્રાયલ કોર્ટ એવા નિષ્કર્ષ પર આવી છે કે સદર દાવોવાળી મિલકતમાં કોઈ પાકું કે કાચું બાંધકામ કરવામાં આવ્યું નથી અને સદર હુકમને અરજદાર મકાનમાલિક દ્વારા પડકારવામાં આવ્યો ન હોવાથી, તે આખરી બને છે અને તેથી, એવું કહી શકાય નહીં કે મકાનમાલિકે એ સાબિત કર્યું છે કે ભાડૂઆતે અડીને આવેલી જમીન પર કોઈ બાંધકામ કર્યું છે.

૧૭. બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(સી) ને એવા બે કારણોમાં વિભાજિત કરી શકાય છે જેના આધારે મકાનમાલિક સદર દાવોવાળી જગ્યાનો કબજો મેળવવા હકદાર બને છે, જો અદાલતને ખાતરી થાય કે (એ) ભાડૂઆત અથવા તેની સાથે રહેતી કોઈપણ વ્યક્તિ પડોશના અથવા અડીને આવેલા કબજેદારો માટે ઉપદ્રવ અથવા ત્રાસ પહોંચાડવા બદલ કસૂરવાર ઠરેલ હોય, અને (બી) ભાડૂઆત અથવા તેની સાથે રહેતી કોઈપણ વ્યક્તિ જગ્યાનો અનૈતિક અથવા ગેરકાયદેસર હેતુઓ માટે ઉપયોગ કરવા બદલ અથવા સદર જગ્યાનો ઉપયોગ થવા દેવા બદલ દોષિત ઠરેલ હોય. હાલના કેસની હકીકતોમાં, વાદીનો કેસ ક્લોઝ (એ) હેઠળ આવતો હોવાની રજૂઆત કરવામાં આવેલ છે. એ સાચું છે કે ઉપદ્રવના દરેક કેસનો નિર્ણય તેની પોતાની હકીકતોના આધારે કરવો પડે છે અને એવું કોઈ બીબાંઢાળ સૂત્ર નક્કી કરી શકાય નહીં, કારણ કે ઉપદ્રવ એ કોઈ માણસની તેની મિલકતના ઉપભોગમાં ગેરકાયદેસર રીતે ખલેલ પહોંચાડીને તેની સામે કરવામાં આવેલું દુષ્કૃત્ય છે અને તે એક પક્ષકારના વર્તન સમાન બને છે અને તેથી તે કોઈના ઉપભોગમાં દખલગીરી સમાન છે અને એવી કોઈપણ બાબત છે જે અન્ય વ્યક્તિને અસુવિધા પહોંચાડે છે અથવા તેને નુકસાનકારક રીતે અસર કરે છે, વધુમાં, જ્યાં સુધી વસ્તુઓ અથવા મિલકતનો વાજબી રીતે ઉપયોગ કરવામાં આવે છે, ત્યાં સુધી ખલેલ અંગે કોઈ ફરિયાદ હોઈ શકે નહીં, અને સામાવાળા ભાડૂઆતનું વર્તન માત્ર ત્યારે જ ઉપદ્રવ બને છે, જ્યારે તે અરજદાર મકાનમાલિકના પોતાની મિલકતના આરામદાયક અને અનુકૂળ ઉપભોગમાં અયોગ્ય રીતે દખલ કરતું હોય.

૧૮. હાલના કેસમાં, સામાવાળા ભાડૂઆત વિરુદ્ધ ઉપદ્રવ અથવા ત્રાસની કોઈ ફોજદારી ફરિયાદ નથી, અને અરજદાર મકાનમાલિક દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલો એકમાત્ર કેસ એવો છે કે સામાવાળા ભાડૂઆતે અડીને આવેલી જમીન પર દબાણ કરેલ છે અને તે ઉપદ્રવ અને ત્રાસ સમાન છે. હાલના કેસમાં, અરજદાર મકાનમાલિકે એ પણ સાબિત કરેલ નથી કે અરજદાર મકાનમાલિક અડીને આવેલા અથવા પડોશના કબજેદાર છે, જોકે કોઝ ટાઇટલમાં સ્પષ્ટપણે જણાવવામાં આવ્યું છે કે અરજદાર મકાનમાલિંકની સદર દાવોવાળી જગ્યામા ઓફિસ છે પરંતુ અરજદાર મકાનમાલિક દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા પુરાવામાં અરજદાર મકાનમાલિક દ્વારા આ હકીકત સાબિત કરવામાં આવેલ નથી. પરંતુ તેમ છતાં પણ, હકીકત એ રહે છે કે અરજદાર મકાનમાલિક એ હકીકત સાબિત કરી શક્યા નથી કે સામાવાળા ભાડૂઆતે અડીને આવેલી મિલકત ૪૭૪/એ/૧ પર દબાણ કરેલ છે, અને સામાવાળા ભાડૂઆતનું વર્તન એવું છે જે ઉપદ્રવ ઊભો કરવા સમાન છે તે હકીકતને સમર્થન આપતો કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવો નથી. અરજદાર મકાનમાલિક તરફે વિદ્વાન વકીલ જે ચુકાદાઓ પર આધાર રાખે છે તે પૈકી એ.આઇ.આર. ૧૯૯૬ એસ.સી. ૫૩૨ માં પટેલ ચંદુલાલ ત્રિકમલાલ અને અન્ય વિ. રબારી પ્રભાત હરજી અને અન્ય ના કેસમાં પેરા ૬ માં નીચે મુજબ ઠરાવવામાં આવેલ છે:

“૬. અમારી સમક્ષ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે ભાડાચિઠ્ઠીમાં ઉપરોક્ત શરતને ભાડૂઆતપણાની શરત તરીકે ગણી શકાય નહીં કારણ કે તે જે જમીન

સંબંધમાં ભાડૂઆતપણું ઊભું કરવામાં આવ્યું હતું તે જમીન સાથે સંબંધિત નથી. તે અડીને આવેલી જમીન સાથે સંબંધિત છે. તેથી વધુમાં વધુ, તે ભાડૂઆત પર લાદવામાં આવેલી વ્યક્તિગત જવાબદારી છે. અમને આ દલીલ સ્વીકારવામાં મુશ્કેલી જણાય છે. સ્પષ્ટપણે જમીનનું ભાડૂઆતપણું ઢોર બાંધવાના હેતુ માટે આપવામાં આવ્યું હતું. ભાડૂઆતપણું ખુલ્લી જમીનના એક ટુકડાના એવા ભાગનું હતું જે મકાનમાલિકની માલિકીની હતી. ભાડૂઆતો દ્વારા ખુલ્લી જમીનનો જે પ્રકારે ઉપયોગ કરવાનો હતો તેના સ્વરૂપને ધ્યાને લેતાં, ભાડાચિઠ્ઠીમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે ભાડૂઆત તેને આપવામાં આવેલી ખુલ્લી જમીનના માત્ર તે ભાગનો જ ઉપયોગ કરશે અને તેને ભાડે આપવામાં આવેલી જમીનની હદ બહાર આવેલી ખુલ્લી જમીનનો ઉપયોગ કરશે નહીં. પક્ષકારોનો સ્પષ્ટ ઈરાદો એ સુનિશ્ચિત કરવાનો હતો કે ભાડૂઆત માત્ર તેને પટ્ટે આપવામાં આવેલી જમીનનો જ ઉપયોગ કરે અને પોતાના ઢોરને પટ્ટે આપવામાં આવેલી જમીનની બહાર ભટકવા દેશે નહીં. તે જ કારણસર, ભાડાચિઠ્ઠીમાં એવી જોગવાઈ પણ કરવામાં આવી હતી કે ભાડૂઆત જમીન ફરતે વાડ કરશે. આ સંદર્ભમાં, આ એક એવી શરત છે જે ભાડૂઆત પર તેના ભાડૂઆતપણાની શરત તરીકે લાદવામાં આવી છે. જે હેતુ માટે ભાડૂઆતપણું આપવામાં આવ્યું હતું તેને ધ્યાને લેતાં, આ માત્ર એક ભાડૂઆત પર અડીને આવેલી જમીન પર અનધિકૃત પ્રવેશ ન કરવા અંગે લાદવામાં આવેલી અંગત જવાબદારી નથી. મકાનમાલિકે પોતાની સમગ્ર જમીનમાંથી, ભાડૂઆત પોતાના ઢોરને ભાડે આપેલ જમીન પૂરતા મર્યાદિત રાખે અને માલિકની જમીન પર પોતાના ઢોરને અનધિકૃત પ્રવેશ કરવા

ન દે તે શરતે ભાડૂઆતને જમીનનો માત્ર એક ભાગ આપેલો છે. મંજૂર કરવામાં આવેલ ભાડૂઆત હક્કના પ્રકારને જોતાં આવી શરત ભાડૂઆત હક્કની શરતોથી અલગ કરી શકાય તેવી નથી. તે ભાડૂઆત દ્વારા ભાડે આપેલ જમીનનો જે રીતે ઉપયોગ કરવાનો હતો તે રીત સાથે સંબંધિત છે. વાડ અને વાડ અથવા ભાડે આપેલ જમીનની બહાર ન જવાની જવાબદારી, બંનેને એકસાથે વાંચવા પડશે. તેથી ભાડાચિઠ્ઠીમાં સમાવિષ્ટ જવાબદારી એ સામાવાળાઓની અંગત જવાબદારી નથી. તે એવી જવાબદારી છે જે ઢોર બાંધવા માટે તેમને આપવામાં આવેલી ખુલ્લી જમીનના ટુકડાના ભાડૂઆત તરીકેની તેમની હેસિયતમાં તેમના પર લાદવામાં આવેલ છે. તે ભાડૂઆતો દ્વારા ભાડે આપેલ જમીન જે રીતે ભોગવવાની છે તે રીત સાથે સીધી રીતે જોડાયેલી છે અને તે ભાડાચિઠ્ઠીનો એક અભિન્ન ભાગ છે."

૧૯. શ્રીમતી લક્ષ્મીબેન માવજીભાઈ અને અન્ય વિ. શંકરભાઈ મુળુભાઈ, ૧૯૯૫ ૨ જી.એલ.આર. ૧૩૨૦ ના કેસમાં, પેરા નં. ૧૨ થી ૨૪ માં નીચે મુજબ ઠરાવવામાં આવેલ છે:

"૧૨. જે બીજા કારણસર ભાડૂઆતની બેદખલી માંગવામાં આવી છે તે એ છે કે મકાનમાલિક અડીને આવેલા કે પડોશી કબજેદાર હોઈ, ભાડૂઆત એવા વર્તન માટે કસૂરવાર ઠરેલ છે જે મકાનમાલિક પ્રત્યે ઉપદ્રવ સમાન છે. મકાનમાલિક સદર અધિનિયમની કલમ ૧૩(૧)(સી) નો લાભ મેળવવા માટે હકદાર છે કે નહીં તે નક્કી કરવા માટે, સદર કલમના મહત્વના ભાગનો સંદર્ભ લેવો જરૂરી છે. આ

ચર્ચાના હેતુ માટે કલમ ૧૩(૧)(સી) જ્યાં સુધી સુસંગત છે ત્યાં સુધી નીચે મુજબ વંચાય છે:

૧૩(૧)(એ) ....

(બી) ....

(સી) - કે ભાડૂઆત અથવા ભાડૂઆત સાથે રહેતી કોઈપણ વ્યક્તિ એવા વર્તન માટે કસૂરવાર ઠરેલ છે જે અડીને આવેલા કે પડોશી કબજેદારો માટે ઉપદ્રવ અથવા ત્રાસ સમાન છે, અથવા જગ્યાનો અનૈતિક કે ગેરકાયદેસર હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા બદલ અથવા જગ્યાનો ઉપયોગ કરવા દેવા બદલ દોષિત ઠરેલ છે અથવા દોષિત ઠરાવવામાં આવેલ છે.

૧૩. એ ઉલ્લેખ કરી શકાય કે વિવિધ રાજ્ય કાયદાઓમાં પણ આવી જ જોગવાઈ ઘડવામાં આવી છે. કલકત્તા રેન્ટ રિસ્ટ્રિક્શન એક્ટ હેઠળ કલમ ૧૨ માં વધતે ઓછે અંશે સમાન જોગવાઈ ઘડવામાં આવેલ છે. કલમ ૧૨(૧)(સી) મકાનમાલિકને ભાડૂઆતની બેદખલી માંગવાની સત્તા આપે છે જ્યાં ભાડૂઆત એવા વર્તન માટે કસૂરવાર ઠરેલ હોય જે અડીને આવેલી કે પડોશી જગ્યાના કબજેદાર માટે ત્રાસ અથવા ઉપદ્રવ સમાન હોય. મૈસૂર હાઉસ રેન્ટ એન્ડ એકોમોડેશન કન્ટ્રોલ એક્ટમાં પણ આવી જ જોગવાઈ જોવા મળે છે. કલમ ૮(૨)(૬) અન્ય બાબતોની સાથે એવી જોગવાઈ કરે છે કે જો ભાડૂઆત અથવા તેની સાથે રહેતી કોઈપણ વ્યક્તિ અડીને આવેલા કે પડોશી કબજેદાર માટે ત્રાસ

અથવા ઉપદ્રવ સમાન હોય તેવા કૃત્યો અને વર્તન માટે કસૂરવાર ઠરેલ હોય અથવા અનૈતિક કે ગેરકાયદેસર હેતુઓ માટે મકાનનો ઉપયોગ કરવા બદલ કસૂરવાર ઠરેલ હોય, તો મકાનમાલિક જગ્યાનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર રહેશે. લગભગ તમામ રાજ્ય કાયદાઓમાં ઉપયોગમાં લેવાયેલી ભાષા ઇન પારી મટેરિયા છે અને અડીને આવેલા કે પડોશી કબજેદારને ત્રાસ અથવા ઉપદ્રવ પહોંચાડે તેવું ભાડૂઆતનું વર્તન એ ભાડૂઆતની બેદખલી માંગવા માટેનું કારણ છે.

૧૪. આ કલમની જોગવાઈઓને લાગુ કરવા માટે મકાનમાલિકે નીચે મુજબ સાબિત કરવું પડશે:

(૧) ભાડૂઆત અથવા ભાડૂઆત સાથે રહેતી કોઈપણ વ્યક્તિનું વાંધાજનક વર્તન.

(૨) કે આવું વર્તન અડીને આવેલા કે પડોશી કબજેદાર માટે ત્રાસ અથવા ઉપદ્રવ ઊભો કરતું હતું.

૧૫. શરૂઆતમાં જ એ ઉલ્લેખ કરી શકાય કે ધારાસભાએ ભાડૂઆતની બેદખલી માટેનું કારણ પૂરું પાડતી વખતે ભાડૂઆતના એવા વર્તનનો ઉલ્લેખ કર્યો છે જે "ત્રાસ" અથવા "ઉપદ્રવ" સમાન હોઈ શકે. આ બે શબ્દોનો ઉપયોગ મહત્વપૂર્ણ છે. જો આ બે શબ્દો સમાન અર્થ ધરાવતા હોય, તો ધારાસભા પુનરુક્તિના દોષ માટે કસૂરવાર ઠરે. ધારાસભાએ વિચારપૂર્વક બે શબ્દોનો ઉપયોગ કર્યો છે કારણ

કે મારા મતે તેઓ સમાન અર્થ ધરાવતા નથી અને અલગ અલગ કાનૂની ભાવાર્થ ધરાવે છે. હવે એ સારી રીતે સ્વીકારાયેલું છે કે "ત્રાસ" શબ્દ "ઉપદ્રવ" શબ્દ કરતાં અલગ અર્થ ધરાવે છે. (૧૯૭૧) ૧૨ જી.એલ.આર. ૫૫૧ માં રિપોર્ટ થયેલ ચંદ્રકાંત માધવરાવ ભાઈબેર વિ. ગજેન્દ્રકુમાર સુંદરલાલ શાહ ના કેસમાં, જ્યાં સામાવાળાને રહેણાંક માટે જગ્યા ભાડે આપવામાં આવી હતી ત્યાં સદર અધિનિયમની કલમ ૧૩(૧)(સી) લાગુ પડવાના પ્રશ્નનો નિર્ણય કરવા માટે ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એ.ડી. દેસાઈ સમક્ષ બાબત ઉપસ્થિત થઈ હતી. સામાવાળાએ સદર જગ્યાનો ઉપયોગ પોતાના કામદારોને રાખવા માટે, એટલે કે પોતાની વ્યાવસાયિક પ્રવૃત્તિઓના ભાગરૂપે પોતાના કામદારોને આશરો પૂરો પાડવા માટે કર્યો હતો. પુરાવા પરથી એવું જણાયું હતું કે ૩૧ વ્યક્તિઓ એક સામાન્ય જાજરૂ અને બાથરૂમનો ઉપયોગ કરતી હતી, જેના પરિણામે સ્ત્રીઓ સહિત અન્ય ભાડૂઆતોના પરિવારના સભ્યોએ કતારમાં ઊભા રહેવું પડતું હતું, જેના કારણે પહેલા અને બીજા માળે રહેતા ભાડૂઆતોને અગવડતા ઊભી થતી હતી. ઉપરોક્ત પરિસ્થિતિના સંદર્ભમાં વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ સમક્ષ એ પ્રશ્નનો નિર્ણય કરવાનો આવ્યો હતો કે શું ભાડૂઆત દ્વારા પોતાના કામદારોને સદર જગ્યામાં રહેવા દેવાનું વર્તન ત્રાસ અને/અથવા ઉપદ્રવ ઊભો કરવા સમાન હતું કે કેમ. આ સંદર્ભમાં જ વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે "એનોય" અને "એનોયન્સ" શબ્દોના શબ્દકોશના અર્થનો સંદર્ભ લીધો હતો અને તેમણે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:

“શોર્ટ ઓક્સફર્ડ ડિક્શનરી, ત્રીજી આવૃત્તિમાં જણાવ્યા મુજબ "એનોય" શબ્દનો અર્થ "અપ્રિય બનવું અથવા મુશ્કેલીનું કારણ બનવું; એવી અસર કરવી જેથી ખળભળાટ થાય, તકલીફ થાય, અકળામણ થાય, પજવણી કરવી, ઈજા કરવી, અસ્તવ્યસ્ત કરવું, નુકસાનકારક રીતે અસર કરવી" તેવો થાય છે. "એનોયન્સ" શબ્દનો અર્થ ત્રાસ આપવાની ક્રિયા, પજવણી, અથવા જે ત્રાસ આપે છે તેનાથી ઉદ્ભવતી લાગણીની સ્થિતિ જણાવવામાં આવ્યો છે. વેબસ્ટર્સ ન્યૂ ટ્વેન્ટિએથ ડિક્શનરી, બીજી આવૃત્તિમાં આપ્યા મુજબ "એનોય" શબ્દનો અર્થ "સતત અથવા વારંવારના કૃત્યો દ્વારા ચીડવવું, હેરાન કરવું અથવા અકળાવવું અથવા "નુકસાન પહોંચાડવું, ઈજા કરવી અથવા પજવણી કરવી, ગુસ્સે કરવું" તેવો થાય છે અને "એનોયન્સ" શબ્દનો અર્થ જે ત્રાસ આપે છે તેવો જણાવવામાં આવ્યો છે. તેથી, "એનોયન્સ" શબ્દ વ્યક્તિના એવા વર્તનને દર્શાવે છે જે અન્ય વ્યક્તિઓને નુકસાન પહોંચાડે, ઈજા કરે અથવા ચીડવે અથવા તેમને ગુસ્સે કરે. સદર અધિનિયમની કલમ ૧૩ ની પેટા-કલમ (૧) ના ખંડ (સી) માં વપરાયેલ "એનોયન્સ" શબ્દમાં એવા કૃત્યનો સમાવેશ થાય છે જે અડીને આવેલા અથવા પાડોશના કબજેદારો દ્વારા સદર જગ્યાના શાંતિપૂર્ણ અને વાજબી ઉપભોગમાં દખલ કરે છે. ટોક હેલ્ટી વિ. બેનહામ ૪૦, ચાન્સરી ડિવિઝન પેજ ૮૦ માં અદાલતે પટ્ટાની શરતમાં વપરાયેલ "એનોયન્સ" શબ્દના અર્થ અંગે વિચારણા કરવાની હતી. સદર કેસની હકીકતો એવી હતી કે એક રહેણાંક મકાન ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું. સદર જગ્યાનો ઉપયોગ ગળું, નાક, કાન, ચામડી, આંખ, ભગંદર અને અન્ય રોગોની સારવાર માટે બહારના દર્દીઓને રાખવા માટે કરવામાં

આવતો હતો અને અદાલત સમક્ષ વિચારણા માટે ઉપસ્થિત થયેલ પ્રશ્ન એ હતો કે શું ઉપરોક્ત હેતુઓ માટે સદર જગ્યાનો ઉપયોગ પાડોશીઓ માટે ત્રાસ ઊભો કરતો હતો. લિન્ડલી, એલ.જે. એ નીચે મુજબના અવલોકનો કર્યા હતા:

“હવે "એનોયન્સ" નો અર્થ શું છે? અર્થ એ છે જે ત્રાસ આપે છે, જે વાંધાઓ અને અપ્રિય લાગણીઓ ઊભી કરે છે. વાજબી માણસોના મનમાં વાંધો ઊભો કરે તેવી કોઈપણ બાબત શરતના અર્થમાં એનોયન્સ હોઈ શકે છે'.”

૧૬. આ અદાલતના બિનરિપોર્ટ થયેલ નિર્ણયમાં, તારીખ ૧૧-૭-૧૯૭૩ ના સી.આર.એ. નં. ૪૮૧/૧૯૬૯ નો નિર્ણય કરતી વખતે વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ સમક્ષ એ પ્રશ્નનો નિર્ણય કરવાનો આવ્યો હતો કે શું મકાનમાલિકના વાંધા છતાં, ભાડૂઆતને પટ્ટે આપવામાં ન આવ્યો હોય તેવા મકાનમાલિકના ગોડાઉનના ઓટલા પર ટેબલ, ખુરશીઓ અને અન્ય ચીજવસ્તુઓ મૂકનાર ભાડૂઆતનું વર્તન મકાનમાલિક પ્રત્યે ત્રાસ સમાન કહી શકાય કે કેમ. ઉપરોક્ત હકીકતલક્ષી પરિસ્થિતિમાં, ભાડાચિઠ્ઠીના સંદર્ભ પરથી એવું તારણ કાઢવામાં આવ્યું હતું કે ભાડૂઆતને માત્ર એક દુકાન જ પટ્ટે આપવામાં આવી હતી જે ગોડાઉનની ઉત્તરે આવેલી હતી અને અડીને આવેલા ગોડાઉનોનો ઓટલો ભાડાચિઠ્ઠી હેઠળ આપવામાં આવેલી પટ્ટે આપેલ મિલકતનો ભાગ ન હતો. ભાડૂઆતને અડીને આવેલા ગોડાઉનોના ઓટલા પરથી માત્ર અવરજવરનો જ અધિકાર હતો. ભાડૂઆતે પ્રથમ એવી તકરાર લીધી હતી કે અડીને આવેલો ઓટલો પટ્ટે આપવામાં આવ્યો હતો અને ત્યારબાદ વૈકલ્પિક રીતે એવી તકરાર લીધી હતી કે

તેને સદર ઓટલાનો ઉપયોગ કરવાનો અધિકાર છે. એવું પણ જણાયું હતું કે ભાડૂઆત ટેબલ, ખુરશીઓ સહિતની પોતાની ચીજવસ્તુઓ રાખવા માટે ગોડાઉનોના ઓટલાનો ઉપયોગ કરતો હતો અને ટેબલ, ખુરશીઓ અને અન્ય ચીજવસ્તુઓ હટાવી લેવાની મકાનમાલિકની વિનંતી છતાં ભાડૂઆતે તેમ કરવાનો ઈનકાર કર્યો હતો અને અદાલતમાં પણ કબૂલ્યું હતું કે તેણે પોતે ઓટલા પર રાખેલી ટેબલ, ખુરશીઓ અને અન્ય ચીજવસ્તુઓ હટાવવાનો ઈનકાર કર્યો હતો. આ સંદર્ભમાં એવું તારણ કાઢવામાં આવ્યું હતું કે મકાનમાલિક ભાડૂઆતને ઓટલા પરથી ટેબલ, ખુરશીઓ અને અન્ય ચીજવસ્તુઓ હટાવી લેવા અને તેના પર કબજો ન કરવા કહેવા માટે વાજબી હતા અને ભાડૂઆત ઓટલાનો ઉપયોગ કરવાનો હઠાગ્રહ ચાલુ રાખવાના પોતાના વર્તનમાં વાજબી ન હતો. ઉપરોક્ત રિવિઝન એપ્લિકેશનમાં એસ.એન. પટેલ, ન્યાયમૂર્તિ સમક્ષ શું આવું વર્તન મકાનમાલિક માટે ત્રાસ ઊભો કરવા સમાન ગણાશે તે મહત્વનો પ્રશ્ન હતો. ચંદ્રકાંત માધવરાવ ભાઈબેર (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં એ.ડી. દેસાઈ, ન્યાયમૂર્તિ ના નિર્ણયનો સંદર્ભ લીધા પછી વિદ્વાન ન્યાયાધીશે એવો મત વ્યક્ત કર્યો હતો કે ભાડૂઆતને પટ્ટે આપવામાં ન આવ્યો હોય તેવા ઓટલા પર ટેબલ, ખુરશીઓ અને અન્ય ચીજવસ્તુઓ મૂકવામાં અને તેને હટાવવાની મકાનમાલિકની વિનંતી છતાં તેનો ઉપયોગ કરવાનો હઠાગ્રહ ચાલુ રાખવામાં ભાડૂઆતનું વર્તન સદર શબ્દના અર્થ હેઠળ ત્રાસ સમાન હતું જેથી બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧) (સી) હેઠળ બેદખલીની જવાબદારી ઉદ્ભવે.

૧૭. આ અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશનો ઉપરોક્ત બિનરિપોર્ટ થયેલ નિર્ણય આ કેસમાં આ અદાલત સમક્ષ ઉપસ્થિત હકીકતલક્ષી પરિસ્થિતિને સંપૂર્ણપણે લાગુ પડે છે. એ નોંધવું જરૂરી છે કે બંને અદાલતોએ સમવર્તી રીતે એવું તારવ્યું છે કે પ્રતિવાદી-ભાડૂઆતને પરસાળ અથવા વાડાનો ભાગ પટ્ટે આપવામાં આવ્યો ન હતો. તેને સદર વાડામાં આવેલ બાથરૂમ પણ પટ્ટે આપવામાં આવ્યો ન હતો. બંને અદાલતો દ્વારા એવું પણ સમવર્તી રીતે તારવવામાં આવ્યું છે કે આ સ્પષ્ટ સ્થિતિ હોવા છતાં, પ્રતિવાદીએ માત્ર સામાન અને ચીજવસ્તુઓ સંગ્રહવા દ્વારા જ નહીં, પરંતુ પોતાની દુકાનની સાયકલો મૂકવા અને ધોવા દ્વારા, ત્યાં સૂવા માટે ખુલ્લી જગ્યામાં પોતાનો ખાટલો કે પલંગ રાખવા દ્વારા અને છાણાં બાળીને કાળો ધુમાડો નીકળવાનું કારણ બનતું વોટર-હીટર મૂકવા દ્વારા પણ પરસાળ અથવા વાડાના ભાગનો ઉપયોગ કરવાનો હઠાગ્રહ રાખ્યો, જે અનિવાર્યપણે અન્ય તમામ ભાડૂઆતો અને પાડોશના કબજેદારો, જે પૈકી મકાનમાલિક પોતે પણ એક છે, તેમના માટે ત્રાસનું કારણ બનશે. પ્રતિવાદીએ શરૂઆતમાં એવો બચાવ લીધો હતો કે તે સદર ખુલ્લી પરસાળ અથવા વાડાનો ઉપયોગ કરવા માટે હકદાર હતો અને તે પોતાની ભાડૂઆતની શરૂઆતના સમયથી જ તેનો ઉપયોગ કરવા માટે હકદાર હતો. વૈકલ્પિક રીતે, તેણે એવી તકરાર લીધી હતી કે તે ખુલ્લી જગ્યા અને બાથરૂમનો પરવાનગીજનક ઉપયોગ કરવા માટે હકદાર હતો. પોતાની મૌખિક જુબાની વખતે તે એવો તર્ક લઈને આવ્યો હતો કે તે એકમાત્ર બાથરૂમનો ઉપયોગ કરી રહ્યો હતો પરંતુ જ્યારે તેની ઉલટતપાસ કરવામાં આવી અને વાદીના મૌખિક પુરાવાના

સંદર્ભમાં બે અદાલતોએ સમવર્તી રીતે એવું તારવ્યું છે કે ભાડૂઆત બાથરૂમના અનન્ય ઉપયોગમાં ન હતો અને મકાનમાલિકને બાથરૂમનો ઉપયોગ કરવાનો અધિકાર હતો અને જો ભાડૂઆતે બાથરૂમનો ઉપયોગ કર્યો હોય તો પણ તેણે મકાનમાલિકની મહેરબાનીથી જ તેનો ઉપયોગ કર્યો હતો. મકાનમાલિક દ્વારા ભાડૂઆતને વિનંતી કરવામાં આવી હતી કે તેણે પોતાની ચીજવસ્તુઓ સંગ્રહવા માટે, પોતાની સાયકલો મૂકવા માટે, પોતાનો ખાટલો કે પલંગ રાખવા અને ત્યાં સૂવા માટે તથા પોતાનું વોટર-હીટર મૂકવા તેમજ લાકડાના ટુકડા અથવા છાણાં બાળવા માટે પરસાળ અથવા વાડાના ભાગનો ઉપયોગ કરવો નહીં. ભાડૂઆતને વારંવાર કરવામાં આવેલી વિનંતીઓ છતાં તેણે માત્ર ખુલ્લી જગ્યા અથવા પરસાળ કે વાડાનો ઉપયોગ કરવાનું બંધ કર્યું નહીં એટલું જ નહીં, પરંતુ તેણે પોતાનો ખાટલો કે પલંગ મૂકવાનો હઠાગ્રહ ચાલુ રાખ્યો અને સૂવાના હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કર્યો. તેણે પોતાની ક્રીટ્સ અને ચીજવસ્તુઓ સંગ્રહવા માટે પણ પરસાળનો ઉપયોગ કર્યો. તેણે સાયકલો મૂકીને અને સાયકલો ધોવા માટે પણ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ ચાલુ રાખ્યો. તે સૂવાના હેતુ માટે, પોતાનો પલંગ કે ખાટલો મૂકવા માટે, પોતાનો સામાન અને ચીજવસ્તુઓ સંગ્રહવા માટે અને લાકડાના ટુકડા અથવા છાણાંનો ઉપયોગ કરીને પોતાનું વોટર-હીટર વાપરવા માટે ઓસરી, પરસાળ અથવા વાડાનો ઉપયોગ કરવા હકદાર ન હતો તેવી પોતાના તરફની જાણકારી હોવા છતાં પણ તેણે સતત પોતાનું આવું વર્તન ચાલુ રાખ્યું. એ ઉલ્લેખ કરવો અપ્રસ્તુત નહીં ગણાય કે ભાડૂઆત પોતાનો ખાટલો કે પલંગ રાખવા માટે, પોતાની ચીજવસ્તુઓ અથવા સામાન સંગ્રહવા માટે અને

વોટર-હીટર રાખવા તથા લાકડાના ટુકડા અથવા છાણાં બાળીને તેનો ઉપયોગ કરવા માટે ખુલ્લી જગ્યા, પરસાળ, ઓસરી અથવા વાડાનો ઉપયોગ કરવા હકદાર ન હતો તેવું જાહેર કરવા માટે મકાનમાલિકને રેન્ટ સ્યુટ નં. ૭૮૫/૧૯૭૨ થી જાહેરનામા અને મનાઈહુકમ માટે અલગ દાવો દાખલ કરવાની ફરજ પડી હતી. મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલો આવો દાવો મકાનમાલિકની તરફેણમાં અને ભાડૂઆત વિરુદ્ધ હુકમનામું કરવામાં આવ્યો હતો અને અદાલતે ભાડૂઆતને સૂવાના હેતુ માટે પોતાનો ખાટલો કે પલંગ મૂકીને, પોતાનો સામાન અથવા ચીજવસ્તુઓ સંગ્રહ કરીને, પોતાનું વોટર-હીટર મૂકીને અને તેનો ઉપયોગ કરીને ઓસરી, પરસાળ અથવા વાડાના ભાગનો ઉપયોગ કરવા સામે કાયમી ધોરણે મનાઈ ફરમાવતો કાયમી મનાઈહુકમ પણ આપ્યો હતો. એ નોંધી શકાય કે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલું જાહેરનામા અને કાયમી મનાઈહુકમનું આવું હુકમનામું આખરી બની ગયું છે કારણ કે પ્રતિવાદી-ભાડૂઆત આ બાબતને અપીલમાં લઈ ગયો ન હતો અને સદર સ્થિતિ આ અદાલત સમક્ષ પણ સ્વીકારવામાં આવી છે. બે અદાલતો દ્વારા સમવર્તી રીતે પહોંચવામાં આવેલા આ તારણો સાથે જે પ્રશ્નનો જવાબ આપવો જરૂરી છે તે એ છે કે શું આ અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ (એસ.એન. પટેલ, ન્યાયમૂર્તિ) ના સી.આર.એ. નં. ૪૮૧/૧૯૬૯ માંના નિર્ણયનો સિદ્ધાંત આ અદાલત સમક્ષ ઉપસ્થિત હકીકતલક્ષી પરિસ્થિતિને લાગુ પડશે કે નહીં. મારા મતે, જવાબ હકારાત્મક હોવો જ જોઈએ, અને એવું ઠરાવવું પડશે કે સૂવાના હેતુ માટે પોતાનો ખાટલો કે પલંગ મૂકીને, આવી ખુલ્લી જગ્યામાં પોતાનો સામાન અથવા ચીજવસ્તુઓ સંગ્રહ કરીને,

પોતાનું વોટર-હીટર રાખીને અને લાકડાના ટુકડા અને/અથવા છાણાં બાળીને તેનો ઉપયોગ કરીને જેના પરિણામે કાળો ધુમાડો નીકળે છે, તે રીતે ઓસરી, પરસાળ અથવા વાડાના ભાગ તેમજ બાથરૂમનો ઉપયોગ કરવામાં પ્રતિવાદી-ભાડૂઆતનું સતત વર્તન અન્ય ભાડૂઆતો અને ખુદ મકાનમાલિક સહિત પાડોશના કબજેદારો માટે નિઃશંકપણે ત્રાસમાં પરિણમશે. મકાનમાલિકે અનેક પ્રસંગોએ "જીવો અને જીવવા દો" ની ભાવનાથી ભાડૂઆતને આવો ઉપયોગ ન કરવા વિનંતી કરી હતી કારણ કે તે તેમના માટે અને અન્ય પાડોશના કબજેદારો માટે ભારે ત્રાસનું કારણ બની રહ્યું હતું, પરંતુ ભાડૂઆત પોતાના આવા વર્તન પર અડગ રહ્યો હતો. એસ.એન. પટેલ, ન્યાયમૂર્તિ સમક્ષના કેસમાં અદાલત સમક્ષ એ પ્રશ્નનો નિર્ણય કરવાનો આવ્યો હતો કે શું મકાનમાલિકના વાંધા છતાં, ભાડૂઆતને પટ્ટે આપવામાં ન આવ્યો હોય તેવા મકાનમાલિકના ગોડાઉનના ઓટલા પર ટેબલ, ખુરશીઓ અને અન્ય ચીજવસ્તુઓ મૂકવામાં ભાડૂઆતનું વર્તન મકાનમાલિક પ્રત્યે ત્રાસ સમાન કહી શકાય કે નહીં. સદર કેસમાં, હાઈકોર્ટ સહિત બે અદાલતો દ્વારા એવું તારણ કાઢવામાં આવ્યું હતું કે ભાડૂઆતને ઓટલો પટ્ટે આપવામાં આવ્યો ન હતો અને પોતાની ચીજવસ્તુઓ રાખવા માટે સદર ઓટલાનો ઉપયોગ કરવાનો તેને કોઈ અધિકાર નથી. આ અદાલત સમક્ષ પણ એવી જ સ્થિતિ છે. બે અદાલતો દ્વારા સમવર્તી રીતે એવું તારણ કાઢવામાં આવ્યું છે કે ભાડૂઆતને ઓસરી, પરસાળ અથવા વાડાનો ભાગ પટ્ટે આપવામાં આવ્યો ન હતો કે ન તો તે ત્યાં સૂવા માટે પોતાનો ખાટલો કે પલંગ રાખવા, પોતાનો સામાન અને ચીજવસ્તુઓ સંગ્રહવા અને પોતાનું વોટર-હીટર રાખવા

તથા લાકડાના ટુકડા અને છાણાં બાળીને વોટર-હીટરનો ઉપયોગ કરવા માટે તેનો ઉપયોગ કરવા હકદાર હતો. માત્ર આવું તારણ જ કાઢવામાં આવ્યું નથી, પરંતુ જાહેરનામા અને કાયમી મનાઈહુકમ માટેનો મકાનમાલિકનો દાવો ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા હુકમનામું કરવામાં આવ્યો છે, જે ચુકાદો અને હુકમનામું ભાડૂઆત દ્વારા સ્વીકારવામાં આવેલ છે. એ બાબત પણ નિર્વિવાદ છે કે મકાનમાલિકે અનેક પ્રસંગોએ ભાડૂઆતને પરસાળ અથવા ઓસરી કે વાડાના ભાગનો ઉપયોગ ન કરવા વિનંતી કરી હતી અને એવું પણ જણાયું છે કે ભાડૂઆતે ઉપરોક્ત હેતુ માટે ઓસરી અથવા પરસાળનો ઉપયોગ કરવાનો હઠાગ્રહ ચાલુ રાખ્યો હતો, જેના કારણે પાડોશના કબજેદારો માટે ભારે ત્રાસ ઊભો થયો હતો જે આખરે મકાનમાલિક (પાડોશના કબજેદારો) દ્વારા ભાડૂઆત વિરુદ્ધ ૨૦ થી વધુ ફોજદારી ફરિયાદો દાખલ કરવા તરફ દોરી ગયું હતું. કમનસીબે, સદર સમવર્તી તારણ પર પહોંચ્યા બાદ પણ નીચેની બે અદાલતોએ કોઈની પણ સમજ બહારના કારણોસર એવું તારણ નોંધ્યું છે કે ભાડૂઆતનું આવું વર્તન મકાનમાલિકને કોઈ માનસિક ત્રાસ આપનારું હતું તેમ કહી શકાય નહીં. કમનસીબે બંને અદાલતોએ એવો આગ્રહ રાખ્યો છે કે એવું સાબિત થવું જોઈતું હતું કે દરેક પ્રસંગે જ્યારે મકાનમાલિક ખાટલો કે પલંગ અથવા સામાન કે વોટર-હીટર હટાવવા માટે પ્રતિવાદી-ભાડૂઆતને વિનંતી કરવા ગયા હોય, ત્યારે પ્રતિવાદીએ કાં તો તેમના પર હુમલો કર્યો હોય અથવા તેમની સાથે ઝઘડો કર્યો હોય અથવા તેમને ગાળો આપી હોય. તેથી, બંને અદાલતોએ એવું તારણ નોંધ્યું છે કે આવા સ્પષ્ટ પુરાવાના અભાવમાં, પ્રતિવાદીનું વર્તન ઉપદ્રવ અને/અથવા

ત્રાસ સમાન હતું એવો અભિપ્રાય બાંધવો અદાલતો માટે શક્ય ન હતો. પ્રતિવાદી-ભાડૂઆત પરસાળમાં ખાટલો કે પલંગ મૂકતો હતો અને ત્યાં સૂતો હતો તેવું તારણ નોંધ્યા પછી, અદાલતોએ એવું તારણ કાઢ્યું છે કે એવું જણાવવામાં આવ્યું નથી કે તે કોઈપણ વાજબી વ્યક્તિને શોભે નહીં તે રીતે સૂતો હતો અને તેથી, ભાડૂઆત દ્વારા આવા વપરાશથી પાડોશના કબજેદારોને કોઈ ત્રાસ થયો હોવાનું કહી શકાય નહીં. જ્યાં સુધી પરસાળમાં વોટર-હીટર મૂકવા અને લાકડાના ટુકડાઓ તથા છાણાંનો ઉપયોગ કરવા સંબંધ છે, અદાલતોએ સમવર્તી રીતે શોધી કાઢ્યું છે કે ભાડૂઆત કોલસાનો ઉપયોગ કરતો ન હતો પરંતુ તે લાકડાના ટુકડાઓ અને છાણાંનો ઉપયોગ કરતો હતો જેના પરિણામે કાળો ધુમાડો નીકળતો હતો જે સ્વાભાવિક રીતે જ પાડોશના કબજેદારો માટે ત્રાસ ઊભો કરે, વિશેષ કરીને જ્યારે ચારેય બાજુથી ઘેરાયેલા મકાનમાં ધુમાડો ઉપરની તરફ જતો હોય ત્યારે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તેમજ પહેલા અને બીજા માળે રહેતા પાડોશના કબજેદારો માટે ઉપદ્રવ અથવા ત્રાસનું કારણ બને. તેથી, દરેક દ્રષ્ટિએ, હાલનો કેસ વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ (એસ.એન. પટેલ, ન્યાયમૂર્તિ) ના નિર્ણયના સિદ્ધાંત દ્વારા સંપૂર્ણપણે આવરી લેવાયેલો છે અને કમનસીબે નીચેની બંને અદાલતો આવા બંધનકર્તા પૂર્વચુકાદાનું પાલન કરવામાં માત્ર નિષ્ફળ જ નથી ગઈ, પરંતુ કોઈ પણ સમજી શકાય તેવા કારણ વિના તેનું પાલન કરવાનો ઈનકાર કર્યો છે અને તર્કની અત્યંત કષ્ટસાધ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા નીચે મુજબના અવલોકનો કરીને સદર ચુકાદાને અલગ પાડ્યો છે:

“હાલના કેસમાં, એ હકીકત છે કે પ્રતિવાદીને પરસાળ અને ચોક તથા બાથરૂમ ભાડે આપવામાં આવ્યા ન હતા, પરંતુ એવો કોઈ વિશ્વસનીય અને પૂરતો પુરાવો નથી કે વાદીઓ સદર બાથરૂમમાં નાહવા માટે આવતા હતા અને પ્રતિવાદીએ પરસાળમાં અથવા સદર બાથરૂમની નજીક ખાટલો મૂકીને વાદીઓને અથવા તેમના કુટુંબના સભ્યોને મુશ્કેલીઓ ઊભી કરી હતી. એવો પણ કોઈ વિશ્વસનીય અને પૂરતો પુરાવો નથી કે વાદીઓ અથવા તેમના કુટુંબના કોઈપણ સભ્યોને સદર પરસાળમાંથી ઘણી વખત પસાર થવું પડતું હોય અને પરસાળમાં પ્રતિવાદીઓના સામાન અથવા ખાટલાના કારણે ઝઘડા થતા હતા. તેથી, વાસ્તવમાં, વાદીઓ દ્વારા આધાર રાખવામાં આવેલ ચુકાદો કંઈ મદદરૂપ થતો નથી.”

૧૮. મારા મતે, એકવાર જ્યારે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા એવું તારણ કાઢવામાં આવ્યું કે ભાડૂઆત ઓસરી અથવા પરસાળ કે પાછળના વાડાના ભાગની ખુલ્લી જગ્યા તેમજ બાથરૂમનો ઉપયોગ કરવા હકદાર ન હતો અને તે પોતાનો ખાટલો કે પલંગ રાખીને, પોતાનો સામાન કે ચીજવસ્તુઓ સંગ્રહવા માટે અથવા વોટર-હીટર રાખવા અને તેનો ઉપયોગ કરવા માટે સદર જગ્યાનો ઉપયોગ કરવા હકદાર ન હતો, અને ટ્રાયલ કોર્ટે ભાડૂઆતને આવું વર્તન કરતા અટકાવતો કાયમી મનાઈહુકમ આપ્યો હતો તથા ભાડૂઆતે ટ્રાયલ કોર્ટના આવા ચુકાદા અને હુકમનામાનો સ્વીકાર કરી લીધો હતો, ત્યારે ત્યારપછી અદાલત માટે એવું ઠરાવવું માન્ય ન હતું કે સી.આર.એ. નં. ૪૮૧/૧૯૬૯ માં એસ.એન. પટેલ, ન્યાયમૂર્તિના નિર્ણયનો સિદ્ધાંત આ હકીકતલક્ષી પરિસ્થિતિને લાગુ પડતો ન

હતો. આવું તારણ માત્ર રેકર્ડ પરના પુરાવાની વિરુદ્ધ અને પ્રતિકૂળ જ નથી, પરંતુ ભાડૂઆત વિરુદ્ધ મકાનમાલિકના દાવામાં ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા ચુકાદા અને હુકમનામામાં પહોંચેલા તારણોથી સ્પષ્ટપણે અને ખુલ્લેઆમ વિપરીત છે. તેથી, બંને અદાલતો આ અદાલતના બંધનકર્તા પૂર્વચુકાદાથી વિરુદ્ધ વર્તી રહી હતી એટલું જ નહીં, પરંતુ બંને અદાલતો દ્વારા મહત્વપૂર્ણ અને સુસંગત હકીકતોની અવગણના કરીને તારણ પર પહોંચવામાં આવ્યું હતું, જે આ અદાલતના હસ્તક્ષેપને વાજબી ઠેરવે છે. નીચેની બંને અદાલતોનો નિર્ણય એવો છે જે ન્યાયની નિષ્ફળતા તરફ દોરી જાય છે કારણ કે મકાનમાલિકે ખાતરીપૂર્વક સાબિત કર્યું હોવા છતાં કે ભાડૂઆતનું વર્તન ઉપદ્રવ અથવા ત્રાસ સમાન છે અને તે "ત્રાસ" ની વ્યાખ્યા હેઠળ સંપૂર્ણપણે આવે છે, તેમ છતાં મકાનમાલિકને બેદખલીનું હુકમનામું આપવાનો ઇનકાર કરવામાં આવ્યો છે.

૧૯. જો આ અદાલતમાં નિર્ણય ખુલ્લી જગ્યાના ઉપયોગ દ્વારા મકાનમાલિકને થયેલા ત્રાસ પર આધારિત ન રાખવાનો હોય, તોપણ ભાડૂઆતનું આવું વર્તન સતત ચાલુ રાખવાનું અન્ય આચરણ, જેના કારણે મકાનમાલિકને દર વખતે ફોજદારી ફરિયાદ અથવા ચેપ્ટર કેસ દાખલ કરવાની ફરજ પડી હતી અને આખરે ફોજદારી અદાલત સમક્ષ ગુનો કબૂલ કરીને તથા ભવિષ્યમાં આવા વર્તનનું પુનરાવર્તન ન કરવાની ખાતરી આપીને ફરી એકવાર ૨૦ થી વધુ વખત સતત આવું વર્તન આચરવામાં આવ્યું હતું, તે બાબત મારા મતે પાડોશના કબજેદારો, જેઓ હાલના કેસમાં મકાનમાલિક છે, તેમના માટે ઉપદ્રવ અથવા ત્રાસનો અત્યંત મજબૂત કેસ બનાવે છે.

૨૦. આ જ જોગવાઈના સંદર્ભમાં બોમ્બે હાઈકોર્ટના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે ૮૪ (૨) ઓલ ઈન્ડિયા રેન્ટ કંટ્રોલ જર્નલ ૩૦૨ માં રિપોર્ટ થયેલ ગુલામ હુસૈન મિર્ઝા વિ. લક્ષ્મીદાસ પ્રેમજી ના કેસમાં "ઉપદ્રવ" અને "ત્રાસ" શબ્દોના વ્યાપ અને કાર્યક્ષેત્રની વિસ્તૃત તપાસ કરી હતી. બોમ્બે હાઈકોર્ટ સમક્ષના કેસમાં ભાડૂઆતને સૌથી ઉપરના માળ પરની ખુલ્લી અગાશી ભાડે આપવામાં આવી ન હતી. તેમ છતાં, તેણે ફૂલના કૂંડા મૂકીને અગાશીનો મોટો ભાગ પોતાના કબજામાં લઈ લીધો હતો અને તેણે મકાનમાલિકો સહિત દરેકને સદર ખુલ્લી અગાશીનો ઉપયોગ કરવાથી બાકાત રાખ્યા હતા. તે ફૂલના કૂંડાઓનો બગીચો જાળવવાના હેતુ માટે સીધા જ સૌથી ઉપરના માળ પરની પાણીની ટાંકીમાંથી પાણીનો પણ ઉપયોગ કરતો હતો. તે પથ્થરો, માટી અને ફૂલના છોડને જાળવી રાખવા તથા ફૂલના છોડના ઉછેર અને માવજત માટે જરૂરી એવી તમામ બાબતો મૂકીને સમગ્ર અગાશીનો પોતાની એકમાત્ર મિલકતના ભાગ તરીકે ઉપયોગ કરી રહ્યો હતો. અદાલત સમક્ષ પ્રશ્ન એ હતો કે શું ભાડૂઆતનું આવું વર્તન પાડોશના કબજેદારો માટે ઉપદ્રવ અને ત્રાસ પહોંચાડવા સમાન હતું કે નહીં. હાઈકોર્ટે નોંધ્યું હતું કે "ઉપદ્રવ" અને "ત્રાસ" શબ્દોનો કોઈ નિશ્ચિત અર્થ નથી અને વાસ્તવમાં તેનો બહોળો વ્યાપ છે. ધારાસભાએ પણ આ શબ્દોને વ્યાખ્યાચિત કર્યા નથી. હાલ્સબરીઝ ટ્રીટાઈઝ ઓફ લોઝ ઓફ ઈંગ્લેન્ડ, બીજી આવૃત્તિ, વોલ્યુમ ૨૪, પેરા ૩૦ માં જણાવેલ છે કે:

“કાયદામાં વપરાતો 'ઉપદ્રવ' શબ્દ એવો શબ્દ નથી જેની ચોક્કસ વ્યાખ્યા આપી શકાય. જૂના લેખકો દ્વારા તેનો જુદા જુદા વ્યાપ ધરાવતા અર્થોમાં ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો છે, અને વર્તમાન સમયમાં પણ અમુક કૃત્યો કે ક્ષતિઓને ઉપદ્રવ તરીકે વર્ગીકૃત કરવી જોઈએ કે પછી તે અપકૃત્યના કાયદાના અન્ય વિભાગો હેઠળ આવે છે તે અંગે સંપૂર્ણ સર્વસંમતિ નથી.

સદર ગ્રંથમાં આગળ નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો છે કે:

“ઉપદ્રવને વ્યાપકપણે આમાં વિભાજિત કરી શકાય છે: (૧) કાયદા દ્વારા માન્ય ન હોય તેવા કૃત્યો અથવા કાનૂની ફરજ બજાવવામાં ક્ષતિઓ, જે કૃત્યો અથવા ક્ષતિઓ હિઝ મેજેસ્ટીની તમામ રૈયતને સામાન્ય મળેલા અધિકારોનો ઉપયોગ કરવામાં જાહેર જનતા માટે અવરોધ ઊભો કરે છે અથવા અસુવિધા કે નુકસાન પહોંચાડે છે; (૨) એવા કૃત્યો અથવા ક્ષતિઓ કે જેને વિધાન દ્વારા ઉપદ્રવ તરીકે નિયુક્ત કરવામાં આવ્યા હોય અથવા ગણવામાં આવ્યા હોય; (૩) જમીનના ઉપયોગ અથવા કબજા સાથે સંકળાયેલા એવા કૃત્યો અથવા ક્ષતિઓ કે જે અન્ય વ્યક્તિના જમીનના ઉપયોગ અથવા કબજાના સંબંધમાં તે બીજી વ્યક્તિને નુકસાન પહોંચાડે છે.”

૨૧. અગાઉ જણાવ્યા મુજબ, ઉપદ્રવ બનવા માટે કોઈ કૃત્ય કે ક્ષતિ એવી હોવી જોઈએ કે જે અન્ય વ્યક્તિના મિલકતના ઉપયોગ, ઉપભોગ અથવા તેમાંના હકોના અધિકારમાં ગેરકાયદેસર રીતે દખલ કરતી હોય. આવી દખલગીરીનું પરિણામ ત્રાસદાયક હશે, કારણ કે તે માણસોના સામાન્ય સુખ-ચેનને અસર

કરશે અને તેમના મનને અશાંત કરશે. આમ, આપેલા કેસમાં ત્રાસ એ ઉપદ્રવનું પરિણામ હશે. તેથી, સ્વયં "ત્રાસ" એ વધુ વ્યાપક ક્ષેત્ર ધરાવતો શબ્દ છે અને તેમાં એ તમામ બાબતોનો સમાવેશ થાય છે જે વિવેકબુદ્ધિ માટે અપ્રિય હોય અને યોગ્ય તથા વાજબી વસવાટની વિરુદ્ધ હોય. જે કંઈ પણ અપ્રિય હોય અને કબજેદારોના તેમના પરિસરના સુખદ ઉપભોગમાં દખલરૂપ બનતું હોય તે બધું જ તેના દાયરામાં આવશે. ત્રાસદાયક વર્તન એ ચીડવનારું વર્તન છે. તે અગવડતા અને અપ્રસન્નતા પેદા કરે છે અને વાજબી માનસિક શાંતિને અસર પહોંચાડે છે. તે માણસોમાં અપ્રિય લાગણી પણ જન્માવે છે અને વાંધા ઉઠાવવાના પ્રસંગો પણ ઊભા કરે છે. ટૂંકમાં, જ્યાં પણ અન્યની મિલકતના ઉપયોગ અને ઉપભોગ પર અને તેના સંબંધમાં દીવાની પેશકદમી થતી હોય, ત્યાં ઉપદ્રવ ગણાશે અને જ્યારે પણ આવી પેશકદમી ચીડજનક અને અપ્રિય પરિસ્થિતિમાં પરિણમે છે, ત્યારે ત્રાસ અસ્તિત્વમાં આવે છે. આથી, જણાવ્યા મુજબ, ઉપદ્રવને ત્રાસના એક પ્રકાર તરીકે ગણી શકાય છે. તેથી, તમામ "ઉપદ્રવ" એ "ત્રાસ" હોઈ શકે છે પરંતુ ત્રાસના તમામ કૃત્યો ઉપદ્રવ સમાન ન પણ હોઈ શકે. દાવો માંડી શકાય તેવું હોય કે ન હોય, આપેલું વર્તન વ્યક્તિઓની સામાન્ય સુખ-સગવડો અને આનંદમાં દખલ કરે છે તે હકીકતના આધારે ત્રાસ સાબિત થઈ શકે છે.

૨૨. બોમ્બે રેન્ટ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેટ્સ કન્ટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૧૩(૧)(સી) અને અન્ય રાજ્ય વિધાનસભાઓ દ્વારા ઘડવામાં આવેલા અન્ય સમાન કાયદાઓ કે જ્યાં ભાડૂઆતની બેદખલીના કારણો પૂરા પાડવા માટે

સમાન શબ્દપ્રયોગનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો છે, તેમાં વપરાયેલી પરિભાષા પરથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે ધારાસભા ભાડૂઆત દ્વારા આચરવામાં આવતા ખાનગી ઉપદ્રવના એવા કૃત્યો અથવા આચરણને ધ્યાનમાં રાખી રહી હતી જેથી પાડોશના કબજેદારો માટે ઉપદ્રવ અથવા ત્રાસ ઊભો થાય. ઉપદ્રવનો સાર એ એવી સ્થિતિ અથવા પ્રવૃત્તિ છે જે કોઈ વ્યક્તિની મિલકતના ઉપયોગ અથવા ઉપભોગમાં અયોગ્ય રીતે દખલ કરે છે. ઉપદ્રવ એ એવું કૃત્ય અથવા ક્ષતિ છે જે કોઈ વ્યક્તિ દ્વારા નીચેની બાબતોના ઉપયોગ અથવા ઉપભોગમાં દખલરૂપ, વિક્ષેપરૂપ અથવા ત્રાસદાયક હોય:

(એ) જાહેર જનતાના સભ્ય તરીકે તેને મળતો કોઈ અધિકાર, જ્યારે તે જાહેર ઉપદ્રવ હોય અથવા

(બી) જમીનની તેની માલિકી અથવા કબજો અથવા જમીનના સંબંધમાં ઉપયોગમાં લેવાતો કે ભોગવવામાં આવતો કોઈ સુખાધિકાર, લાભ અથવા અન્ય અધિકાર, જ્યારે તે ખાનગી ઉપદ્રવ હોય.

ખાનગી ઉપદ્રવ કોઈ વ્યક્તિ દ્વારા પોતાની મિલકત પર અથવા પોતાના કબજાવાળી મિલકતમાં કંઈક કરવાથી થઈ શકે છે અને સામાન્ય રીતે તેવું થતું હોય છે, તેનું આચરણ માત્ર ત્યારે જ ઉપદ્રવ બને છે જ્યારે તેના કૃત્યોના પરિણામો તેની પોતાની મિલકત પૂરતા મર્યાદિત ન રહેતા તેના પાડોશી અથવા પાડોશના કબજેદારોની મિલકત સુધી વિસ્તરે છે, જેના દ્વારા:

(૧) તેના પાડોશીની મિલકત પર અતિક્રમણ કરવું જ્યારે તે પેશકદમી સાથે ગાઢ સામ્ય ધરાવતું હોય,

(૨) તેના પાડોશીની જમીન અથવા મકાન અથવા તેના પરના બાંધકામ કે વનસ્પતિને ભૌતિક નુકસાન પહોંચાડવું,

અથવા

(૩) પોતાના પાડોશીની મિલકતના આરામદાયક અને અનુકૂળ ઉપભોગમાં અયોગ્ય રીતે દખલ કરવી.

જ્યારે કોઈ વ્યક્તિ પોતાની મિલકત પર એવું કંઈક કરે છે જે તેના પાડોશીની પોતાની મિલકતને નફાકારક ઉપયોગમાં લઈને તેનો ઉપભોગ કરવાની ક્ષમતામાં દખલ કરે છે ત્યારે તે ઉપદ્રવ છે.

૨૩. ઉપર ઉલ્લેખિત ત્રીજા પ્રકારનો ઉપદ્રવ, એટલે કે, મિલકતના ઉપભોગમાં દખલ ઊભી કરવાના અર્થમાં, ઉદાહરણ તરીકે, કોઈ ત્રાસદાયક ઉત્પાદન ચલાવીને દુર્ગંધ પેદા કરવી અથવા અન્યથા પાડોશીની મિલકતમાં ધુમાડો કે હાનિકારક વાયુઓ જવા દેવા, કોલસાની રજકણોની ડમરીઓ ઉડાડવી, ગેરવાજબી અવાજો અથવા કંપન પેદા કરવા તે છે. આ પ્રકારના ઉપદ્રવમાં, "વ્યક્તિગત અસુવિધા અને વ્યક્તિના ઉપભોગમાં, તેની શાંતિમાં, તેની અંગત સ્વતંત્રતામાં દખલગીરી, કોઈપણ બાબત જે અસ્વસ્થ કરે છે, અથવા ઈન્દ્રિયો કે જ્ઞાનતંતુઓ પર હાનિકારક અસર કરે છે તેમાં લાગુ કરવા માટે કોઈ સંપૂર્ણ

માપદંડ નથી. આરામ કે સુવિધામાં થતી દખલગીરી ઉપદ્રવ બનવા જેટલી પૂરતી ગંભીર છે કે કેમ તે હંમેશાં માત્રાનો પ્રશ્ન છે. ઉપદ્રવ રૂપ હોવા અંગે જે કૃત્યો સામે ફરિયાદ કરવામાં આવી છે, જેમ કે, અવાજ, દુર્ગંધ અથવા કંપન, તે સામાન્ય રીતે કાયદેસરના કૃત્યો હોય છે જે માત્ર તે જે સંજોગો હેઠળ કરવામાં આવે છે, જેમ કે, સમય, સ્થળ, વ્યાપ અથવા કરવાની રીત, તેના પરથી જ દોષપૂર્ણ બને છે. સંગઠિત સમાજમાં દરેક વ્યક્તિએ પોતાના પાડોશીઓની કાયદેસરની પ્રવૃત્તિઓથી અમુક અંશે થતી અગવડતા અને ત્રાસ સહન કરવો જ પડે છે, અને સહનશીલતાનો માપદંડ નક્કી કરવાના પ્રયાસમાં અસ્પષ્ટ સૂત્ર 'સિક યુટૅરે તુઓ, ઉત એલિયનમ નોન લેડાસ' નો સતત આધાર લેવામાં આવ્યો છે. પરંતુ કોઈ દખલગીરી દાવો માંડી શકાય તેવા ઉપદ્રવ સમાન ગણાય કે કેમ તે નક્કી કરવામાં સદર સૂત્ર કોઈ ઉપયોગી નથી અને અદાલતોએ પોતાના કાયદેસરના ઉપભોગ માટે પોતાની મિલકતનો ઉપયોગ કરવાના પ્રતિવાદીના અધિકાર અને પોતાની મિલકતના નિર્વિઘ્ન ઉપભોગ કરવાના વાદીના અધિકાર વચ્ચે સંતુલન સાધવું પડે છે. કોઈ ચોક્કસ અથવા સાર્વત્રિક ફોર્મ્યુલા શક્ય નથી પરંતુ એક ઉપયોગી કસોટી એ છે કે કોઈ ચોક્કસ સમાજમાં રહેતા માનવજાતના સામાન્ય વ્યવહારો અનુસાર શું વાજબી છે. "આવું કૃત્ય ઉપદ્રવ બને છે કે નહીં તે માત્ર તે કૃત્યની જ અમૂર્ત વિચારણા દ્વારા નહીં, પરંતુ તે ચોક્કસ કેસના તમામ સંજોગોના સંદર્ભ દ્વારા નક્કી થવું જોઈએ. ભાડૂઆતની બેદખલીનું કારણ પૂરું પાડવા માટેનો ઉપદ્રવ અથવા ત્રાસ એવો હોવો જોઈએ જે સરેરાશ માણસના માપદંડો અનુસાર જીવન જીવવાના આરામ કે સુવિધામાં વાસ્તવિક દખલગીરી સમાન

હોય. અસામાન્ય સંવેદનશીલતા ધરાવતી કોઈ બાબતમાં દખલગીરી આપોઆપ ઉપદ્રવ બનતી નથી. કોઈ માણસ પોતાની મિલકતનો વિશેષ ઉપયોગ કરીને, ભલે તે વ્યવસાય માટે હોય કે મોજશોખ માટે, પોતાના પાડોશીની જવાબદારીઓમાં વધારો કરી શકે નહીં. પરંતુ એકવાર ઉપદ્રવ પ્રસ્થાપિત થઈ જાય પછી, પાડોશના કબજેદાર એવા મકાનમાલિક પાસે ભાડૂઆતની બેદખલી માટે અદાલતનો આશરો લેવા માટે દવાનું કારણ ઉપલબ્ધ થાય છે. પાડોશના કબજેદારને થતી અસુવિધા અથવા અગવડતા એ માત્ર ભપકાદાર કે નાજુક જીવનશૈલી અને રહેણીકરણીની આદતો અનુસાર નહીં, પરંતુ ભારતીય સમાજમાં રહેતા લોકો વચ્ચેની સાદી, સંયમિત અને સરળ માન્યતાઓ અનુસાર માનવ અસ્તિત્વના સામાન્ય શારીરિક આરામમાં મહત્ત્વપૂર્ણ રીતે દખલ કરતી હોવી જોઈએ. વોટર-હીટરમાં લાકડાના ટુકડા અથવા છાણાં બાળીને નિયમિતપણે મોટા પ્રમાણમાં ભારે ધુમાડો મોકલવો કે જે અનિવાર્યપણે અડીને આવેલા પાડોશીઓ અથવા સમાન ટેનામેન્ટના કબજેદારોના ઓરડાઓમાં જાય, તે ઉપદ્રવ સમાન બની શકે છે. તેવી જ રીતે, તેવો ઉપયોગ ન કરવા માટે મકાનમાલિક દ્વારા સતત વિનંતીઓ કરવામાં આવી હોવા છતાં ભાડૂઆતને ભાડે ન આપવામાં આવેલા પરિસરના ભાગ પર દબાણ કરીને અને તેનો ઉપયોગ કરીને પેશકદમીનું કૃત્ય કરવું, જેના પરિણામે આખરે બંને વચ્ચે ઝઘડા થયા, જેમાં ભાડૂઆત ક્યારેક મકાનમાલિકને માર મારતો અને ક્યારેક મકાનમાલિક અને/અથવા તેમના પરિવારના સભ્યોને ગાળો પણ આપતો અને આખરે એવી હદ સુધી માનસિક ત્રાસ અથવા તણાવ પેદા કરતો કે કાયદો અને વ્યવસ્થાની

પરિસ્થિતિ જાળવવા તેમજ ભાડૂઆતની ધમકીઓ અને ઉલ્લંઘનકારી વર્તન સામે પોતાને રક્ષણ મેળવવા એમ બંને હેતુસર મકાનમાલિક કાયદાની અદાલતમાં ફોજદારી ફરિયાદો દાખલ કરવા કે નોંધાવવા મજબૂર બને, તે બાબત નિઃશંકપણે મકાનમાલિક માટે ત્રાસ અથવા અગવડતા પેદા કરશે. એ સાચું છે કે ભાડૂઆત દ્વારા માફી માંગવામાં આવતાં અને ભવિષ્યમાં વધુ સારા વર્તનની તેમજ ભવિષ્યમાં આવા વર્તનનું પુનરાવર્તન ન કરવાની ફોજદારી અદાલતમાં ખાતરી આપવામાં આવતાં, મકાનમાલિક "જીવો અને જીવવા દો" ની ભાવનાથી ભાડૂઆતને માફ કરી શકે છે. જોકે, તેનો અર્થ એવો નથી થતો કે મકાનમાલિક ભવિષ્યના તમામ સમય માટે આવા ઉપદ્રવ કે ત્રાસ સાથે જીવવાનું સ્વીકારી રહ્યા છે અથવા મકાનમાલિક પોતાના કાનૂની ઉપાયો જતાં કરી રહ્યા છે. હાલના કેસમાં ભાડૂઆતના દોષપૂર્ણ કૃત્યે બે ઉપાયોને જન્મ આપ્યો છે, એક ફોજદારી કાર્યવાહી શરૂ કરવાનો ઉપાય છે અને બીજો નુકસાની વસૂલ કરવાનો ઉપાય છે. બોમ્બે રેન્ટ એક્ટ જેવા મકાનમાલિક અને ભાડૂઆતના અધિકારોનું નિયમન કરતા વિશેષ કાયદા હેઠળ હજુ ત્રીજો ઉપાય પણ પૂરો પાડવામાં આવ્યો છે, જે તેનું વર્તન પાડોશના કબજેદારો માટે ઉપદ્રવ અથવા ત્રાસ સમાન હતું તે કારણસર ભાડૂઆતની બેદખલી માંગવાનો ઉપાય છે. તેથી, એ કહેવું યોગ્ય રહેશે નહીં કે ભાડૂઆતે પોતાની સામે દાખલ કરવામાં આવેલી મોટાભાગની ફોજદારી ફરિયાદોમાં ગુનો કબૂલ કર્યો હોવાથી અને ફોજદારી અદાલતને વધુ સારા વર્તનની તથા જે વર્તન માટે તેની સામે ફોજદારી ફરિયાદ દાખલ કરવામાં આવી હતી તે વર્તનનું પુનરાવર્તન ન કરવાની ખાતરી આપી હોવાથી અને તેના આધારે

મકાનમાલિકે ફોજદારી કેસમાં પોતાના અને ભાડૂઆત વચ્ચે સમાધાનની નોંધણી સ્વીકારી હોવાથી, મકાનમાલિકે ભાડૂઆતની બેદખલી માંગવાનો પોતાનો ઉપાય જતો કર્યો છે. મારા મતે, ત્રણ પ્રકારના ઉપાયો જે મકાનમાલિકને ઉપલબ્ધ છે તે સમવર્તી છે અને કાં તો તે તમામનો આશરો લેવો અથવા તેમાંથી કોઈપણ એક કે બેનો આશરો લેવો તે તેમના માટે હંમેશાં ખુલ્લું છે. હાલના કેસમાં, મકાનમાલિક એવા હતા જેમણે ખરેખર "જીવો અને જીવવા દો" ના સિદ્ધાંત મુજબ વર્તન કર્યું હતું. તેઓ અજોડ સહનશીલતા ધરાવતા માણસ છે. જોકે, જ્યારે ભાડૂઆતે માત્ર પોતાની ફરજના ભંગમાં જ નહીં પરંતુ ફોજદારી અદાલતોને પોતાના દ્વારા આપવામાં આવેલી ખાતરીઓના ભંગમાં પણ સતત અને હઠપૂર્વક વર્તન કર્યું છે અને તેવા વર્તનનું પુનરાવર્તન કર્યું છે જેના કારણે મકાનમાલિકને ભારે અને અસહ્ય પીડા તેમજ માનસિક ત્રાસ થયો હતો, જેના માટે તેમણે ૨૦ જેટલી ફરિયાદો દાખલ કરવી પડી હતી, ત્યારે તેનું વર્તન સ્પષ્ટપણે "ઉપદ્રવ" અને "ત્રાસ" ના અર્થમાં આવે છે અને તે બેદખલ થવાને પાત્ર છે. અસાધારણ સહનશીલતા ધરાવતો માણસ પણ થાકી ગયો અને સહનશીલતાની ચરમસીમા આવી ગઈ હતી. આવા સંજોગોમાં જ તેમણે ઉપદ્રવ અથવા ત્રાસ સમાન બનતા સતત અને અવિરત વર્તનના કારણોસર ભાડૂઆતને બેદખલ કરવાના કાયદાકીય ઉપાયનો આશરો લીધો હતો.

૨૪. હવે નીચેની બંને અદાલતો દ્વારા તારવવામાં આવેલી વાસ્તવિક હકીકતો તરફ વળતાં, પ્રથમ તો, નિર્વિવાદપણે નોંધવામાં આવ્યું છે કે ભાડૂઆતને પોતાનો ખાટલો કે પલંગ મૂકવા અને તેના પર સૂવાના હેતુ માટે, પોતાનો

સામાન, કીટ્સ અને ચીજવસ્તુઓ સંગ્રહવા માટે, પોતાની સાયકલો મૂકવા અને ધોવા માટે તેમજ વોટર-હીટર મૂકવા અને લાકડાના ટુકડા તથા છાણાં બાળીને તેનો ઉપયોગ કરવા માટે, જેના પરિણામે પુષ્કળ કાળો ધુમાડો નીકળતો હતો જે પાડોશના કબજેદારોના પરિસરના ઓરડાઓમાં જતો હતો, પરસાળ, ઓસરી અથવા વાડાના ભાગનો ઉપયોગ કરવાનો કોઈ અધિકાર ન હતો. બીજું, એવું જણાયું છે કે ઉપરોક્ત હેતુ માટે પરસાળ, ઓસરી અથવા વાડાના ભાગનો ઉપયોગ કરવાનો પોતાનો અધિકાર છે તેવું ભાડૂઆતનું વલણ તેના દ્વારા સાબિત કરવામાં આવ્યું ન હતું અને જુબાનીમાં જતું કરવામાં આવ્યું હતું તથા મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા દાવામાં માત્ર મકાનમાલિકની તરફેણમાં જાહેરનામું જ મંજૂર કરવામાં આવ્યું ન હતું, પરંતુ પ્રતિવાદી-ભાડૂઆતને ઉપરોક્ત કોઈપણ હેતુ માટે પરસાળ, ઓસરી અથવા વાડાના ભાગનો ઉપયોગ કરવા સામે મનાઈ ફરમાવતો કાયમી મનાઈહુકમ પણ આપવામાં આવ્યો હતો. જાહેરનામા અને કાયમી મનાઈહુકમનું આવું હુકમનામું ભાડૂઆત દ્વારા સ્વીકારવામાં આવ્યું છે કારણ કે તેણે આવા હુકમનામા વિરુદ્ધ કોઈ અપીલ દાખલ કરી નથી અને તે આખરી બની ગયું છે. ત્રીજું, નીચેની બંને અદાલતો દ્વારા મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવા પરથી એવું જણાયું છે કે વાદી-મકાનમાલિકે ભાડૂઆત વિરુદ્ધ ૨૧ ફોજદારી ફરિયાદો દાખલ કરવી પડી હતી. આંક ૪૯ એ ક્રિમિનલ અપીલ નં. ૬૧/૧૯૭૪ માં નોંધાયેલું સમાધાન છે જે દર્શાવે છે કે ભાડૂઆતે ગુનો સ્વીકાર્યો હતો અને અદાલતને તેવા વર્તનનું પુનરાવર્તન ન કરવાની ખાતરી આપી હતી. આંક ૫૦ એ ભાડૂઆત વિરુદ્ધના અન્ય એક

આરોપનામાનો ઉલ્લેખ કરે છે જ્યાં ભાડૂઆત મકાનમાલિકને માર મારવા બદલ દોષિત ઠર્યો હતો, જેનું પરિણામ પણ સમાધાનમાં આવ્યું હતું. આંક ૫૧ એ ક્રિમિનલ કેસ નં. ૩૦૨૧/૧૯૭૧ માંનું અન્ય એક સમાધાન છે જેમાં ભાડૂઆત મકાનમાલિકના કબજામાં હોવાનું સ્વીકારાયેલી ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈ ચીજવસ્તુ કે સામાન ન મૂકવા અથવા તેના પર સૂવા માટે પોતાનો ખાટલો કે પલંગ ન મૂકવા સંમત થયો છે. રેકર્ડ પર વધુ એક સમાધાન છે જે ક્રિમિનલ રિવિઝન એપ્લિકેશન નં. ૭/૧૯૭૩ માં થયું હતું જેમાં પણ ભાડૂઆત દ્વારા મકાનમાલિકને આવી જ ખાતરીઓ આપવામાં આવી હતી અને ફોજદારી ફરિયાદમાં સમાધાન કરવામાં આવ્યું હતું. આંક ૫૩ એ અન્ય એક સમાધાનની પ્રમાણિત નકલ છે જે ચેપ્ટર કેસની કાર્યવાહીમાં નોંધવામાં આવી હતી જેમાં પણ ભાડૂઆત શાંતિ અને સુલેહ જાળવવા તેમજ કોઈપણ હિંસાનો આશરો ન લેવા સંમત થયો છે. આંક ૫૪ એ વધુ એક ફરિયાદ છે જ્યાં ભાડૂઆતે કથિત રીતે મકાનમાલિકના નોકરને માર માર્યો હતો. ભાડૂઆતે એવો આક્ષેપ કરતી વળતી ફરિયાદ દાખલ કરી હતી કે તેની સામેનો આવો આરોપ બદનક્ષી સમાન ગણાશે. આ બંને કેસોમાં પણ સમાધાન થયું હતું અને આંક ૫૭ પરના આવા સમાધાન પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે ભાડૂઆતે પોતે જે રીતે વર્તન કર્યું છે તે રીતે વર્તન ન કરવાની અદાલતને ફરી એકવાર ખાતરી આપી છે અને બિનશરતી માફી માંગી છે તથા બદનક્ષીની પોતાની ફરિયાદ પર ભાર મૂક્યો નથી. ઉપરોક્ત ૨૧ ફોજદારી ફરિયાદોના ઈતિહાસ ઉપરાંત, જે પૈકી મોટાભાગની ફરિયાદોમાં ભાડૂઆતે પોતાનો ગુનો કબૂલ કર્યો છે અને આવા વર્તનનું પુનરાવર્તન ન કરવાની ખાતરી આપી છે, અને

તેમ છતાં મકાનમાલિકને ત્રાસ અને માનસિક પીડા થાય તે જ રીતે સતત અને હઠપૂર્વક વર્તન કર્યું છે, તે બાબત એ પ્રસ્થાપિત કરે છે કે ભાડૂઆતનું વર્તન પાડોશના કબજેદારોને, જે પૈકી મકાનમાલિક પોતે એક છે, ઉપદ્રવ કે ત્રાસ પહોંચાડવા સમાન હતું. નીચલી એપેલેટ કોર્ટે હકીકતમાં એવું તારવ્યું છે કે ભાડૂઆત પાસેથી એવી અપેક્ષા રાખવામાં આવતી હતી કે તેણે મકાનમાલિક સાથે સહકારી રીતે રહેવું જોઈએ. એવું પણ જણાયું છે કે ભાડૂઆત સ્વચ્છ હાથો સાથે અદાલત સમક્ષ આવ્યો નથી અને તેણે એવી તકરારો લીધી છે જે પરસ્પર વિરોધાભાસી અને સ્વ-ઘાતક હતી. તેમણે એ પણ તારવ્યું છે કે આંક ૮૨ પરના કમિશનરના અહેવાલમાં પણ એવું જણાયું છે કે ભાડૂઆત પોતાની અંગત ચીજવસ્તુઓ, સામાન અને કીટ્સ સંગ્રહવાના હેતુ માટે, વોટર-હીટર મૂકવાના હેતુ માટે પરિસરના પરસાળ, ઓસરી અને/અથવા વાડાના ભાગનો સતત ઉપયોગ કરતો રહ્યો છે. લેવાયેલા ફોટોગ્રાફ્સ પૈકીના એક ફોટોગ્રાફમાં એવું પણ જણાયું છે કે એક ખાટલો કે પલંગ પડેલો હતો અને તેની ચીજવસ્તુઓ પણ ખુલ્લી જગ્યામાં પડેલી હતી જેનો ઉપયોગ તેના દ્વારા કરવાનો ન હતો. આવા પુષ્કળ દસ્તાવેજી પુરાવાને ધ્યાને લેતાં, એ સમજાતું નથી કે બંને અદાલતોએ એવો નિષ્કર્ષ કેવી રીતે નોંધ્યો કે ભાડૂઆતનું વર્તન પાડોશના કબજેદારો માટે ઉપદ્રવ કે ત્રાસ સમાન ન હતું. કાયદા તેમજ હકીકતો બંને બાબતે, નીચેની બંને અદાલતો દ્વારા તારવવામાં આવેલા તારણો માત્ર કાયદાના સુસ્થાપિત સિદ્ધાંતોની વિરુદ્ધ જ નથી, પરંતુ સંપૂર્ણ અવગણના સમાન છે વિપુલ દસ્તાવેજી પુરાવાની. મારા મતે, તેથી, આ એક એવો કેસ છે જ્યાં આ અદાલતની તેની રિવિઝનલ હકુમતમાં

દખલગીરી તદ્દન આવશ્યક છે કારણ કે સત્તાનો ઉપયોગ ન કરવાથી ન્યાયનો મોટો અનર્થ પરિણમશે. હકીકતમાં, એક્સ્ટ્રા આસિ. જજ, સુરતના તારીખ ૬-૧૦-૧૯૮૦ ના ચુકાદાના પેરા ૧૧ માં તમામ તારણો વાદી-મકાનમાલિકની તરફેણમાં આપવામાં આવ્યા છે, પરંતુ પેરા ૧૨ ના સમાપન ભાગમાં એકાએક નીચે મુજબના શબ્દોમાં એક અસંગત તારણ નોંધવામાં આવ્યું છે:

"તમામ પાસાઓને ધ્યાને લેતાં વાદીઓના કેસમાં થોડું સત્ય છે કે પ્રતિવાદી વાદીઓ માટે ઉપદ્રવ અને ત્રાસ ઊભો કરી રહ્યો હોઈ શકે છે, પરંતુ કમનસીબે પ્રતિવાદીનું વર્તન ઉપદ્રવ અને ત્રાસ સમાન હોવાનું સાબિત કરવા માટે જરૂરી પુરાવા લાવવામાં વાદીઓ નિષ્ફળ રહ્યા છે. એ પણ એક હકીકત છે કે વાદીઓએ જાહેરાત અને મનાઈહુકમ માટે દાવો પણ દાખલ કર્યો હતો અને વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે એવું જાહેર કરવા મહેરબાની કરી હતી કે પ્રતિવાદીને પરસાળની પાછળની બાજુએ અથવા ચોકમાં ખાટલો, વોટર-હીટર અથવા સાયકલ જેવી પોતાની ચીજવસ્તુઓ મૂકવાનો કોઈ અધિકાર ન હતો, જે મૂકવાનો પ્રતિવાદીને કોઈ અધિકાર નથી, અને ચોકમાં પોતાની સાયકલો સાફ કરવાનો કે ધોવાનો કોઈ અધિકાર નથી, વાદીઓ અને અન્ય ભાડૂઆતોને જાજરૂ તરફ જવાના રસ્તામાં અવરોધ ઊભો કરવાનો પ્રતિવાદીને કોઈ અધિકાર નથી અને પ્રતિવાદીને પરસાળની પાછળની બાજુએ અથવા ચોકમાં ખાટલો, વોટર-હીટર, સાયકલ વગેરે જેવો સામાન મૂકતાં અટકાવતો તથા પ્રતિવાદીને ચોકમાં સાયકલો સાફ કરવા અને ધોવાથી અટકાવતો કાયમી મનાઈહુકમ ફરમાવવા પણ મહેરબાની કરી હતી.

તેથી, આમ, એ સ્પષ્ટ છે કે પ્રતિવાદી પરસાળ અને ચોકમાં આવાં કૃત્યો કરવા માટે હકદાર ન હતો અને તેથી, આમ, પ્રતિવાદી વિરુદ્ધ જાહેરાત અને મનાઈહુકમ મંજૂર કરવામાં આવ્યા હતા. પ્રતિવાદીએ જૂના રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ નં. ૩૮૫/૧૯૭૨, જે રેન્ટ સ્યુટ નં. ૬૮૦/૧૯૭૭ છે, જેને રેન્ટ સ્યુટ નં. ૬૩૮/૧૯૭૭ સાથે એકત્રિત કરવામાં આવેલ છે, તેમાં ટ્રાયલ કોર્ટના આવી પ્રકૃતિના સદર ચુકાદા અને હુકમનામા વિરુદ્ધ કોઈપણ અપીલ પણ દાખલ કરેલ નથી. પરંતુ વાદીઓ એ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા છે કે પરસાળમાં ખાટલો મૂકવા અને પરસાળમાં કેટલીક કીટ્સ મૂકવા અંગેના પ્રતિવાદીના કૃત્યો એ ઉપદ્રવ અને ત્રાસ સમાન હતા, જે બોમ્બે રેન્ટ કન્ટ્રોલ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(૧) હેઠળ બેદખલીના હુકમનામા માટે જરૂરી છે.”

સદર ચુકાદાઓ હાલના કેસની હકીકતોમાં કોઈ સહાયરૂપ થશે નહીં કારણ કે તમામ ચુકાદાઓમાં જેમ કે એ.આઈ.આર. ૧૯૯૬ એસ.સી. ૫૩૨ ના કેસમાં, સદર કેસમાં, એક ભાડા કરાર હતો અને ભાડાચિઠ્ઠીમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે ભાડૂઆતે ખુલ્લી જમીનના માત્ર તે ભાગનો જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે, જે તેને આપવામાં આવ્યો હતો અને સદર કેસમાં, એવી ચોક્કસ સમજૂતી હતી કે ભાડૂઆત પોતાના ઢોરને પટ્ટે આપવામાં આવેલી જમીનની બહાર રહેવા દેશે નહીં અને એપેલેટ કોર્ટે ધ્યાને લીધું છે કે ભાડાચિઠ્ઠીમાં સમાવિષ્ટ જવાબદારી એ કોઈ અંગત જવાબદારી નથી, અને તે એવી જવાબદારી હતી જે ભાડૂઆત પર લાદવામાં આવી હતી અને તે દાવો વાળી મિલકતનો જે રીતે ઉપયોગ કરવાનો હતો તે રીત સાથે સીધી રીતે જોડાયેલી છે અને હાલના કેસમાં

ન તો કોઈ ભાડાચિઠ્ઠી છે કે ન તો અરજદાર મકાનમાલિકે એ સાબિત કર્યું છે કે સામાવાળા ભાડૂઆત દ્વારા અડીને આવેલી જમીનનો ઉપયોગ કરવામાં આવતો ન હતો અને સામાવાળા ભાડૂઆતે સદર જમીન પર દબાણ કર્યું છે.

૨૦. અરજદાર-મકાનમાલિક તરફે વિદ્વાન વકીલે દિનેશ સાકરાભાઈ પટેલ વિ. સૂર્યાબેન નવીનચંદ્ર શાહ, ૨૦૧૦ (૩) જી.એલ.એચ. ૫૬૯ ના કેસમાં ચુકાદા પર આધાર રાખેલ છે, પેરા નં. ૧૧, ૧૨ અને ૨૩ માં નીચે મુજબ ઠરાવવામાં આવેલ છે:

“૧૧. તેમણે શ્રીમતી લક્ષ્મીબેન માવજીભાઈ અને અન્ય વિ. શંકરભાઈ મુળુભાઈ, ૩૬ (૨) જી.એલ.આર. ૧૩૨૦ ના કેસમાં આ અદાલતના ચુકાદા પર આગળ આધાર રાખ્યો હતો કે જેમાં ઉપદ્રવ અથવા ત્રાસ ઊભો કરતાં ભાડૂઆતના વર્તનના કારણસર બેદખલીનું હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યું હતું. ભાડૂઆતને ઓસરી, પરસાળ કે વાડો પટ્ટે આપવામાં આવ્યા ન હતા અને તે તેનો ઉપયોગ કરવા માટે હકદાર ન હતો. આમ છતાં, ભાડૂઆતે સૂવાના હેતુ માટે પોતાનો ખાટલો મૂકીને, પોતાનો સામાન સંગ્રહીને, વોટર હીટર રાખીને અને લાકડાના ટુકડા અથવા છાણાં બાળીને આ ભાગોનો ઉપયોગ કર્યો હતો. ભાડૂઆતનું આ કૃત્ય ઉપદ્રવ અને ત્રાસ તરીકે ઠરાવવામાં આવ્યું હતું.

૧૨. શ્રી કવિનાએ વધુમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો જે પટેલ ચંદુલાલ ત્રિકમલાલ અને અન્યો વિ. રબારી પ્રભાત હરજી અને અન્ય, એ.આઇ.આર.

૧૯૯૬ એસ.સી. ૫૩૨, જેમાં ચરતા ઢોર રાખવા માટે જમીનનો એક ભાગ ભાડે આપવામાં આવ્યો હતો. ભાડાચિઠ્ઠીમાં એવી શરતો સમાવિષ્ટ છે જેમાં જણાવવામાં આવ્યું છે કે ભાડૂઆતે જમીન માપી લીધી છે અને તે સદર મર્યાદા બહાર આવેલી જમીનનો ઉપયોગ કરશે નહીં અને તે ભાડે આપેલ જમીનની હદ દર્શાવતી તારની વાડ કરશે. આ શરત એ ભાડૂઆત હકની શરત બને છે અને ભાડૂઆતની અંગત જવાબદારી નથી. ભાડૂઆત તરીકેની તેની ક્ષમતામાં તેના પર મૂકવામાં આવેલી આ એક જવાબદારી છે. અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે ભાડૂઆતે શરતનો ભંગ કર્યો હતો અને મકાનમાલિકની અડીને આવેલી જમીન પર દબાણ કર્યું હતું અને તે બેદખલીને પાત્ર છે.

૨૩. જ્યાં સુધી મકાનમાલિક પ્રત્યે ઉપદ્રવ અને ત્રાસ ઊભો કરવાના ભાડૂઆતના કૃત્ય સંબંધિત બીજા મુદ્દાનો સંબંધ છે, ત્યાં સુધી કલમ ૧૩(૧)(સી) પ્રસ્તુત છે. તેમાં જણાવેલ છે કે, જો અદાલતને ખાતરી થાય કે ભાડૂઆત અથવા ભાડૂઆત સાથે રહેતી કોઈપણ વ્યક્તિ એવા વર્તન માટે કસૂરવાર ઠરેલ છે જે અડીને આવેલા કે પાડોશના કબજેદાર માટે ઉપદ્રવ અથવા ત્રાસ સમાન છે, અથવા અનૈતિક કે ગેરકાયદેસર હેતુઓ માટે પરિસરનો ઉપયોગ કરવા કે પરિસરનો ઉપયોગ કરવા દેવા માટે દોષિત ઠરેલ છે, તો મકાનમાલિક કોઈપણ પરિસરનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર રહેશે. આ અદાલત સમક્ષ ઉપસ્થિત થયેલા મુદ્દાનો નિર્ણય કરવાના હેતુ માટે કલમ ૧૩(૧)(સી) નો પ્રથમ ભાગ પ્રસ્તુત છે. સ્મોલ કોઝ કોર્ટના વિદ્વાન ન્યાયાધીશે દાવો અરજીમાં આક્ષેપ કર્યા

મુજબ સીમાંત જમીનનો ઉપયોગ કરીને પ્રતિવાદી ઉપદ્રવ અને ત્રાસ ઊભો કરી રહ્યા છે તેવું વાદી સાબિત કરે છે કે કેમ તે અંગેનો મુદ્દો ઘડ્યા પછી, એવું અવલોકન કર્યું છે કે ભાડૂઆતને પોતાનો વ્યવસાય ચલાવવા માટે માત્ર દાવો વાળી જગ્યાનો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને જ્યારે તેણે ખુલ્લી જમીનનો ઉપયોગ ફક્ત પોતાના વ્યવસાયિક હેતુ માટે કરવાનું શરૂ કર્યું અને જ્યારે પાડોશના કબજેદાર પોતે માલિક છે ત્યારે તે માલિક માટે પણ ઉપદ્રવ અને ત્રાસ ઊભો કરે જ છે. એપેલેટ બેંચે આ મુદ્દાની વધુ વિગતવાર ચર્ચા કરી છે કે ખુલ્લી જમીનની બંને બાજુ વાડ કરીને અને દરવાજો મૂકીને, ભાડૂઆતે ખુલ્લી જમીનને આવરી લીધી છે જ્યાં તેણે બાંકડા મૂક્યા છે. કોર્ટ કમિશનરનો અહેવાલ દર્શાવે છે કે ત્યાં પતરાંની પેટી છે અને રેતી તથા સિમેન્ટનું પાકું બાંધકામ પણ જણાઈ આવ્યું છે. ભાડૂઆતે દરવાજા પર તાળું પણ લગાવ્યું હતું. ભાડૂઆતે પોતાની ઊલટતપાસમાં કબૂલ્યું છે કે તે દરવાજો બંધ રાખતો હતો અને ચાવી તેની પાસે રહેતી હતી. તે દરવાજો ખોલ્યા વિના મકાનમાલિક પ્રવેશી શકતા નથી. આ પદ્ધતિ અપનાવીને, ભાડૂઆતે મિલકતનો ઉપયોગ કરવાના મકાનમાલિકના અધિકારને મર્યાદિત કરી દીધો છે. મકાનમાલિકે એવી રજૂઆત કરી છે કે ભાડૂઆત અને તેમના માણસો પૂરા અવાજે ટેપ-રેકોર્ડર અને રેડિયો વગાડીને ઉપદ્રવ ઊભો કરે છે. ભાડૂઆતે તે જગ્યા પર માણસોને બેસવા દીધા અને તેથી મકાનમાલિકના પરિવારના સભ્યોને તે જમીન પર મુક્તપણે હરવા-ફરવામાં અસુવિધા થઈ અને તેઓ મિલકત પર મુક્તપણે હરવા-ફરવાના પોતાના અધિકારનો ઉપભોગ કરી શક્યા નહીં. આમ, મકાનમાલિક પ્રત્યે ઉપદ્રવ અને

ત્રાસ ઊભો કરવાની રજૂઆત પણ સાબિત થાય છે અને નીચેની બંને અદાલતોએ આ મુદ્દા પર તેમનો સમવર્તી નિષ્કર્ષ આપ્યો છે. આ અદાલત માટે હકીકતોના સદર નિષ્કર્ષમાં દખલ કરવાનું કોઈ કારણ નથી.”

સદર કેસમાં, ભાડૂઆત દ્વારા એ સાબિત કરવામાં આવ્યું હતું કે ભાડૂઆતને પોતાનો વ્યવસાય ચલાવવા માટે માત્ર દાવો વાળી જગ્યાનો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને ભાડૂઆતે ખુલ્લી જમીનનો ઉપયોગ ફક્ત પોતાના વ્યવસાયિક હેતુ માટે કરવાનું શરૂ કર્યું હતું અને તે ઉપદ્રવ અને ત્રાસ સમાન હતું અને સદર કેસમાં, એ સ્થાપિત થયું હતું કે ખુલ્લી જમીન પર પાકું અને કાચું બાંધકામ હતું. હાલના કેસમાં, ટ્રાયલ કોર્ટે અગાઉથી જ ઠરાવેલ છે કે એવું કોઈ પાકું/કાચું બાંધકામ નથી જે સામાવાળા ભાડૂઆત દ્વારા બાંધવામાં આવ્યું હોય અને તે બાબતને ધ્યાને લેતાં, સદર ચુકાદો અરજદારને કોઈ સહાયરૂપ થશે નહીં.

૨૧. વાદી દ્વારા જેના પર આધાર રાખવામાં આવેલ છે તે શ્રીમતી લક્ષ્મીબેન માવજીભાઈ અને અન્ય વિ. શંકરભાઈ મુળુભાઈ ના કેસના ચુકાદામાં, સદર કેસમાં ફોજદારી ફરિયાદ અથવા ચેપ્ટર કેસ હતા અને આખરે ફોજદારી ફરિયાદમાં, ભાડૂઆતે ગુનો કબૂલ કર્યો હતો અને ભવિષ્યમાં આવા વર્તનનું પુનરાવર્તન ન કરવાની ખાતરી આપી હતી અને ત્યારબાદ સદર વર્તન આચરવું એ ઉપદ્રવ અને ત્રાસ સમાન બન્યું હતું અને તે બાબતને ધ્યાને લેતાં, અદાલતે ઠેરવ્યું હતું કે તે પડોશી મકાનમાલિક પ્રત્યે ત્રાસ અને ઉપદ્રવ સમાન છે અને

હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યું હતું. હાલના કેસમાં, સામાવાળા ભાડૂઆત અને અથવા મૂળ ભાડૂઆત વિરુદ્ધ કોઈ ફોજદારી ફરિયાદ કે કોઈ ચેપ્ટર કેસ દાખલ કરવામાં આવેલ નથી અને ટ્રાયલ કોર્ટ તથા એપેલેટ કોર્ટે ઠેરવેલ છે કે સામાવાળા ભાડૂઆત દ્વારા કોઈ કાચું/પાકું બાંધકામ કરવામાં આવેલ નથી.

૨૨. હકીકત એ રહે છે કે અરજદાર મકાનમાલિક એ હકીકત સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા છે કે સામાવાળા ભાડૂઆતોએ દાવો વાળી જમીન પર દબાણ અને પેશકદમી કરેલ છે, અને તેથી પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટે યોગ્ય રીતે ઠેરવ્યું છે કે અરજદાર મકાનમાલિકે એ સાબિત કરેલ નથી કે સામાવાળા પ્રતિવાદીઓએ અરજદાર મકાનમાલિકની અડીને આવેલી જમીન પર દબાણ અને પેશકદમી કરેલ છે અને તેથી, જ્યારે સદર હકીકત અરજદાર મકાનમાલિક દ્વારા સાબિત કરવામાં આવી નથી, ત્યારે અરજદાર પ્રત્યે ઉપદ્રવ અથવા ત્રાસનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત રહેતો નથી અને પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટે ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદાને યોગ્ય રીતે કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરેલ છે.

૨૩. કલમ ૨૯(૨) હેઠળ રિવિઝનલ સત્તાનો ઉપયોગ કરતી વખતે, હાઈકોર્ટે એ સુનિશ્ચિત કરવાનું હોય છે કે કાયદાના સિદ્ધાંતો પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા યોગ્ય રીતે ધ્યાને રાખવામાં આવ્યા છે. કલમ ૨૯(૨) હેઠળ રિવિઝનલ સત્તાના ઉપયોગમાં, હાઈકોર્ટે એ બાબત ધ્યાને લેવાની હોય છે કે હકીકતોની યોગ્ય રીતે મૂલવણી કરવામાં આવી છે, અને તમામ સામગ્રી તથા પ્રસ્તુત હકીકતોને ધ્યાને લઈને નિર્ણય પર પહોંચવામાં આવ્યું છે અને હસ્તક્ષેપ વાજબી ઠેરવવા માટે,

પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા લેવાયેલો નિર્ણય એવો નિર્ણય હોવો જોઈએ કે જેના પર પહોંચી શકાયું ન હોત અને એવો નિર્ણય ન્યાયની નિષ્ફળતા તરફ દોરી જતો ન હોય, તેથી, જ્યાં બે મંતવ્યો શક્ય હતા અને પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટે એક ચોક્કસ મંતવ્ય અપનાવ્યું હોય, અને જો સદર મંતવ્ય એક સંભવિત મંતવ્ય હતું, તો રિવિઝન હેઠળ પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા અપનાવવામાં આવેલા મંતવ્યના અવેજીકરણના બહાને, પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા લેવાયેલા સંભવિત મંતવ્યના સ્થાને હાઇકોર્ટ પોતાનું કોઈ અવેજી મંતવ્ય અપનાવી શકે નહીં અને હાઇકોર્ટે એક અલગ મંતવ્ય અપનાવ્યું હોત તે હકીકત ત્યાં સુધી તદ્દન અપ્રસ્તુત છે જ્યાં સુધી પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા અપનાવવામાં આવેલું મંતવ્ય એવું સંભવિત મંતવ્ય હતું કે જે લેવામાં આવ્યું હતું.

૨૪. તેથી, રેકર્ડ પરની સામગ્રીના એકંદરે વિશ્લેષણના આધારે, નીચેની અદાલત દ્વારા જે તારણનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેના આધારે, અદાલતનો એવો અભિપ્રાય છે કે એવી કોઈ મહત્ત્વપૂર્ણ અનિયમિતતા કે કોઈ વિકૃતિ જણાઈ આવતી નથી કે જે આ અદાલતને રિવિઝનલ હકુમતનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપે. નીચેની પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટના સમગ્ર કારણો બંને પક્ષોના સાક્ષીઓની જુબાનીના સ્પષ્ટ વિશ્લેષણ પર આધારિત છે અને દસ્તાવેજી સામગ્રી સાથે સુસંગત પણ છે અને આ અદાલતના મત મુજબ સદર હુકમમાં કોઈ વિકૃતિ છે તેમ કહી શકાય નહીં. વધુમાં, આ એક્ટ હેઠળ રિવિઝનલ હકુમતમાં હાઇકોર્ટ દ્વારા રિવિઝન એપ્લિકેશનનો નિર્ણય કરતી વખતે, હાઇકોર્ટ એ બાબત શોધી કાઢવા પૂરતી મર્યાદિત છે કે નીચેની અદાલત દ્વારા નોંધવામાં આવેલા

હકીકતના તારણો કાયદા અનુસાર છે અને તેમાં કાયદાનો કોઈ દુરુપયોગ થયેલ નથી અને જો નીચેની અદાલત દ્વારા નોંધવામાં આવેલા તારણો વિકૃત હોય અથવા મહત્ત્વપૂર્ણ પુરાવાને ધ્યાને લીધા વિના તેના પર પહોંચવામાં આવ્યું હોય અથવા આવું તારણ કોઈ પુરાવા વિનાનું હોય કે પુરાવાના ખોટા વાંચન પર આધારિત હોય અથવા એટલું ઘોર ભૂલભરેલું હોય કે જો તેને કાયમ રહેવા દેવામાં આવે તો તેના પરિણામે ન્યાયની ઘોર નિષ્ફળતા સર્જાય, તો તેમાં સુધારો કરવા માટે અવકાશ રહે છે કારણ કે તેને કાયદા અનુસારનું તારણ ગણવામાં આવતું નથી અને તેવા સંજોગોમાં હાઈકોર્ટ, બોમ્બે રેન્ટ એક્ટ હેઠળ પોતાની રિવિઝનલ હકુમતનો ઉપયોગ કરીને, વાદગ્રસ્ત હુકમ કાયદેસર કે યોગ્ય ન હોવાના કારણે તેને રદ કરવા હકદાર છે.

૨૫. પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવેલા હકીકતના તારણોમાં હાઈકોર્ટ હસ્તક્ષેપ કરી શકે નહીં. આ એક્ટ હેઠળ રિવિઝનલ હકુમતમાં હાઈકોર્ટ દ્વારા પુરાવાની વિચારણા અથવા તપાસ એ બાબત શોધી કાઢવા પૂરતી મર્યાદિત છે કે નીચેની અદાલત દ્વારા નોંધવામાં આવેલું તારણ કાયદા અનુસાર છે અને તે કાયદાની કોઈ ભૂલથી દૂષિત નથી અને જો નીચેની અદાલતો દ્વારા નોંધવામાં આવેલા હકીકતોના તારણ વિકૃત હોય અથવા મહત્ત્વપૂર્ણ પુરાવાને ધ્યાને લીધા વિના તેના પર પહોંચવામાં આવ્યું હોય અથવા આવું તારણ કોઈ પુરાવા વિનાનું હોય, કે પુરાવાના ખોટા વાંચન પર આધારિત હોય, અથવા એટલું ઘોર ભૂલભરેલું હોય કે, જો તેને કાયમ રહેવા દેવામાં આવે, તો તેના પરિણામે ન્યાયની ઘોર નિષ્ફળતા સર્જાય, તો જ તેમાં સુધારો કરવા માટે અવકાશ રહે છે કારણ કે તેને

કાયદા અનુસારના તારણો તરીકે ગણવામાં આવતા નથી અને હાલના કેસમાં, એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવેલા હકીકતોના તારણ ન તો વિકૃત છે કે ન તો મહત્ત્વપૂર્ણ પુરાવાને ધ્યાને લીધા વિના તેના પર પહોંચવામાં આવ્યું છે. હાલના કેસમાં, રિવિઝનલ હકુમતમાં, હકીકતોના અલગ તારણ પર પહોંચવા માટે પુરાવાની પુનઃ મૂલવણી કરવા અથવા પુનઃ આકારણી કરવા માટે હાઇકોર્ટ પોતાની સત્તાઓનો અપીલ સત્તા તરીકે ઉપયોગ કરી શકે નહીં. રિવિઝનલ હકુમત એ પ્રથમ અપીલની અદાલત તરીકે હકીકતના તમામ પ્રશ્નોની પુનર્વિચારણા કરવાની સત્તાઓ સમાન નથી અને તેને સમકક્ષ ગણી શકાય નહીં.

૨૬. એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવેલા તારણો રેકર્ડ પર પક્ષકારો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા પુરાવાની વિવેચનાત્મક મૂલવણી પર આધારિત છે અને તે કોઈપણ ભૂલ કે મહત્ત્વપૂર્ણ અનિયમિતતાઓથી દૂષિત નથી. એપેલેટ કોર્ટ યોગ્ય રીતે એવા નિષ્કર્ષ પર આવેલ છે કે મકાનમાલિક રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(સી) મુજબ મિલકતમાંથી બેદખલી સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા છે અને, તેથી, એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા એવી કોઈ ભૂલ કરવામાં આવી નથી કે જેમાં હાઇકોર્ટના હસ્તે કોઈ સુધારાની જરૂર હોય.

૨૭. રિવિઝનલ હકુમત હેઠળ, ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ પોતાની સમક્ષ વાદગ્રસ્ત કોઈપણ નિર્ણય અથવા હુકમની ખરાઈ કે કાયદેસરતા અથવા ઔચિત્ય વિશે પોતાની ખાતરી કરવા માટે હાઇકોર્ટ હકદાર છે. ઉપરોક્ત હકીકતો અને કાયદાના સિદ્ધાંતને ધ્યાને લેતાં અને એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા હકીકતોની પુનઃ મૂલવણીને ધ્યાને

લેતાં, ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને હુકમનામું કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરતાં એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા ચુકાદા અને હુકમમાં કોઈપણ હસ્તક્ષેપ કરવા માટે કોઈ કેસ બનતો ન હોવાથી, હાલની રિવિઝન એપ્લિકેશન નામંજૂર કરવાપાત્ર બને છે અને તે તે મુજબ નામંજૂર કરવામાં આવે છે. રૂલ રદ કરવામાં આવે છે.

(સંજીવ જે. ઠાકર, 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 થઇ 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.

===