

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgement in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

અનામત રાખેલ તારીખ: ૧૫/૦૭/૨૦૨૬

ચુકાદાની તારીખ: ૩૧/૦૭/૨૦૨૬

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ ખાતે

આર/સિવિલ રિવિઝન એપ્લિકેશન નં. ૨૩૬/૨૦૦૯

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી મૌલિક જે. શેલત

સહી / -

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા	ના
	✓	

=====

લતાબેન જયેશકુમાર શાહ અને અન્ય

વિરુદ્ધ

જીગરભાઈ ચીનુભાઈ શાહ

=====

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર(રો) નં. ૧, ૨ તરફથી શ્રી ચતિન સોની (૮૬૮)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧ તરફથી વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી ગૌતમ જોશી સહાયક શ્રી મેહુલ શર્મા અને વ્યોમ એચ. શાહ (૯૩૮૭)

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી મૌલિક જે. શેલત

સી.એ.વી. ચુકાદો

૧. હાલની રિવિઝન અરજી બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ (જે હવે પછી ‘સદર અધિનિયમ, ૧૯૪૭’ તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કલમ ૨૯(૨) હેઠળ અમદાવાદ શહેરની સ્મોલ કોઝિઝ કોર્ટની એપેલેટ બેંચ દ્વારા સિવિલ અપીલ નં. ૧૪૪/૨૦૦૭ માં પસાર કરવામાં આવેલ સંયુક્ત ચુકાદા અને હુકમનામા તારીખ ૦૮/૦૩/૨૦૦૮ સામે દાખલ કરવામાં આવેલ છે, જે અન્વયે તેણે સ્મોલ કોઝિઝ કોર્ટ નં. ૭, અમદાવાદ શહેર દ્વારા એચ.આર.પી. સૂટ નં. ૧૫૫૦/૨૦૦૧ માં તારીખ ૦૮/૦૨/૨૦૦૭ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને હુકમનામું પુષ્ટ રાખેલ છે.

૨. હાલના અરજદારો આ સમગ્ર કાર્યવાહીમાં મૂળ પ્રતિવાદીઓ છે, જ્યારે હાલના સામાવાળા આ કેસમાં મૂળ વાદી છે. કાર્યવાહીની સરળતા ખાતર અને સુગમતા માટે, હવે પછીથી આ સમગ્ર ચુકાદામાં પક્ષકારોનો ઉલ્લેખ સદર દાવામાં તેમની મૂળ સ્થિતિ અને દરજ્જા અનુસાર જ કરવામાં આવશે.

ટૂંકી હકીકતો:—

૩. સામાવાળા – વાદીએ અરજદારો – પ્રતિવાદીઓ વિરુદ્ધ એચ.આર.પી. સૂટ નં. ૧૫૫૦/૨૦૦૧ દાખલ કરેલ હતો, જેમાં અન્ય બાબતો ઉપરાંત એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે સોલા રોડ, ૧૦૨૦ (એમ.આઈ.જી.) નારણપુરા ખાતે આવેલ ફ્લેટ નં. ૫૪/૬૪૭ વાળી દાવો કરેલી જગ્યા

પ્રતિવાદીઓને નગરપાલિકા કરવેરા તથા વીજળી વપરાશ ખર્ચ વગેરે સાથે માસિક રૂ. ૧૫૦૦/- ના ભાડેથી ભાડે આપવામાં આવી હતી. સદર જગ્યા તારીખ ૦૭/૦૯/૨૦૦૧ ના રોજ ભાડા કરાર દ્વારા ભાડે આપવામાં આવી હતી, જે આંક-૩૮ પર રજૂ થયેલ જણાય છે. ભાડા કરારની શરત મુજબ, પ્રતિવાદીઓને સદર દાવો કરેલી જગ્યા કોઈપણ રીતે અન્ય કોઈ ત્રાહિત પક્ષકારને પેટા-ભાડે આપવા કે તબદીલ કરવાની પરવાનગી નહોતી. પ્રતિવાદીઓ સદર દાવો કરેલી જગ્યા ત્રાહિત પક્ષકારને તબદીલ કરવાનો પ્રયાસ કરી રહ્યા હોવાથી, ઉપરોક્ત દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો.

૩.૧. પ્રતિવાદીઓએ તેમનો સંયુક્ત લેખિત જવાબ દાખલ કરી ઉપરોક્ત દાવાનો વિરોધ કર્યો હતો. પ્રતિવાદીઓનો એવો કેસ છે કે તેઓ સદર દાવો કરેલી જગ્યાના માલિક છે અને વાદી દ્વારા કથિત રીતે તેમને તે ક્યારેય ભાડે આપવામાં આવી નહોતી. પ્રતિવાદીઓના જણાવ્યા અનુસાર, પ્રતિવાદી નં. ૨ એ વાદી પાસેથી રૂ. ૭૫,૦૦૦/- ની રકમ ઉછીની લીધી હતી અને સદર રકમની જમીનગીરી પેટે ભાડા ચિઠ્ઠી લખવામાં આવી નહોતી. પ્રતિવાદીઓએ એવો દાવો કર્યો હતો કે વાદી માલિક નથી; તેથી, પ્રતિવાદીઓને સદર દાવો કરેલી જગ્યા ભાડે આપવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ ઉપસ્થિત થતો નથી.

૩.૨. પક્ષકારોના પ્લીડિંગ્સ (દાવો અને લેખિત જવાબો) પૂર્ણ થયા બાદ,
વિચારણા અદાલતે આંક-૨૭ નીચે નીચે મુજબના મુદ્દાઓ ઘડ્યા હતા
અને તે મુજબ તેના જવાબો આપ્યા હતા: -

“૧) શું વાદી સાબિત કરે છે કે કથિત મુજબ પ્રતિવાદીઓ સદર
ભાડે રાખેલ જગ્યા કોઈ અજાણ્યા ત્રાહિત પક્ષકારને તબદીલ કરવા
અથવા સોંપવા કે પેટા-ભાડે આપવાનો પ્રયાસ કરી રહ્યા છે?

૨) શું પ્રતિવાદીઓ સાબિત કરે છે કે તેઓ સદર વિવાદિત
જગ્યાના માલિક છે?

૩) શું વાદી દાવામાં અરજ કર્યા મુજબ મનાઈહુકમની દાદ
મેળવવા હકદાર છે?

૪) શો હુકમ અને હુકમનામું?

જવાબો: -

૧) હકારમાં.

૨) નકારમાં.

૩) હકારમાં.

૪) હુકમ મુજબ.”

૩.૩. વિચારણા અદાલતે વાદીનો કેસ સ્વીકાર્યો હોવાથી અને પ્રતિવાદીઓ,
જેઓ સદર દાવો કરેલી જગ્યા પર પોતાની માલિકી સાબિત કરવામાં
નિષ્ફળ રહ્યા હતા, તેમનો કેસ અમાન્ય ઠેરવ્યો હોવાથી, તેણે વાદીની

તરફેલામાં દાવાનો હુકમ કર્યો હતો. સદર હુકમનામા મુજબ, પ્રતિવાદીઓને સદર દાવો કરેલી જગ્યાનો કબજો અન્ય કોઈ ત્રાહિત પક્ષકારને તબદીલ કરવા, સોંપવા અથવા રજા અને લાયસન્સથી આપવા સામે કાયમી મનાઈ ફરમાવવામાં આવી છે.

૩.૪. વિચારણા અદાલતના ઉપરોક્ત હુકમનામાથી સંપૂર્ણપણે વ્યથિત, નારાજ અને અસંતુષ્ટ થઈને, પ્રતિવાદીઓએ સિવિલ અપીલ નં. ૧૪૪/૨૦૦૭ મારફતે એપેલેટ કોર્ટનો કાનૂની આશરો લીધો હતો. એપેલેટ કોર્ટે પણ સમગ્ર બાબતના આખરી નિર્ણય માટે નીચે મુજબના મુદ્દાઓ ઘડેલા જણાય છે અને તેના જવાબો નીચે પ્રમાણે વિગતવાર આપ્યા હતા.

“મુદ્દાઓ

૧. શું વિદ્વાન વિચારણા ન્યાયાધીશે એવા તારણ પર આવવામાં ગંભીર કાયદાકીય ભૂલ કરી છે કે પ્રતિવાદી સદર દાવો કરેલી જગ્યાના મકાનમાલિક નથી અને વાદી સદર દાવો કરેલી જગ્યાના મકાનમાલિક છે?

૨. શું વિદ્વાન વિચારણા ન્યાયાધીશે એચ.આર.પી. સૂટ નં. ૧૫૫૦/૨૦૦૧ માં વાદી દ્વારા દાવામાં અરજ કર્યા મુજબ વાદીને કાયમી મનાઈહુકમ મંજૂર કરવામાં કાયદાકીય ક્ષતિ કરી છે?

૩. શો હુકમ?

ઉપરોક્ત મુદ્દાઓ અંગે અમારા તારણો નીચે મુજબ છે:

૧. નકારમાં.

૨. નકારમાં.

૩. હુકમ મુજબ.”

૩.૫. પક્ષકારોને સાંભળ્યા પછી, એપેલેટ કોર્ટે પણ એવું તારણ કાઢ્યું હતું કે પ્રતિવાદીઓ સદર દાવો કરેલી જગ્યા પર પોતાની માલિકી સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા છે; બલ્કે, તેણે એવું માન્યું હતું કે સદર અધિનિયમ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૫(૩) મુજબ વાદી મકાનમાલિક છે. વધુમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે સદર અધિનિયમ, ૧૯૪૭ ની જોગવાઈઓ મુજબ, રેન્ટ કોર્ટે દાવો કરેલી જગ્યાની માલિકીનો હકદાવો નક્કી કરવાનો રહેતો નથી પરંતુ તેણે માત્ર મકાનમાલિક અને ભાડૂઆત વચ્ચેના વિવાદનો જ નિકાલ કરવાનો રહે છે. તદનુસાર, તારીખ ૦૯/૦૩/૨૦૦૯ ના તેના વાદગ્રસ્ત ચુકાદા અને હુકમનામા દ્વારા તેણે સદર અપીલ રદ કરી હતી.

૩.૬. નીચલી બંને અદાલતો દ્વારા પ્રતિવાદીઓ વિરુદ્ધ એક્સરખી રીતે નોંધવામાં આવેલા હકીકતના સુસંગત તારણોથી નારાજ થઈને, તેઓએ હાલની સિવિલ રિવિઝન અરજી મારફતે આ હાઈકોર્ટ સમક્ષ કાયદેસરની દાદ મેળવવા આશરો લીધો છે.

અરજદારો – મૂળ પ્રતિવાદીઓની રજૂઆતો:–

૪. અરજદારો – મૂળ પ્રતિવાદીઓ તરફથી ઉપસ્થિત રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી ચતિન સોનીએ અદાલત સમક્ષ નીચે મુજબની મહત્વપૂર્ણ દલીલો અને કાનૂની રજૂઆતો કરી છે: –

૪.૧. નીચલી બંને અદાલતોએ સદર દાવો કરેલી જગ્યા પર પોતાનો કાયદેસરનો અધિકાર, માલિકી હક કે હિત સાબિત કરવાનો પ્રાથમિક કાનૂની બોજો વાદી પર નાખવાને બદલે, સદર જગ્યા પર પોતાની માલિકી સાબિત કરવાનો પ્રારંભિક બોજો પ્રતિવાદીઓ પર નાખીને કાયદાકીય દ્રષ્ટિએ અત્યંત ગંભીર ભૂલ કરેલ છે.

૪.૨. નીચલી અદાલતો દ્વારા નોંધવામાં આવેલા હકીકતના તારણો માત્ર વિકૃત જ નથી પરંતુ કાયદાની સ્થાપિત સ્થિતિથી વિપરીત છે, જેમાં આ કોર્ટે પોતાની રિવિઝનલ હકૂમતનો ઉપયોગ કરતી વખતે હસ્તક્ષેપ કરવાની જરૂર છે.

૪.૩. વાદી સદર દાવો કરેલી જગ્યા પર પોતાની માલિકી સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે; કારણ કે તેઓ સદર દાવો કરેલી જગ્યાના માલિક કેવી રીતે બન્યા તે દર્શાવતો એકપણ દસ્તાવેજી પુરાવો રજૂ કર્યો નથી. રજૂ કરવાના શ્રેષ્ઠ મૂળ પુરાવાના સિદ્ધાંત મુજબ, રેકૉર્ડ પર પુરાવાનો ઉત્તમ ભાગ એટલે કે માલિકી દસ્તાવેજ લાવવો વાદી માટે અનિવાર્ય હતો, જેના દ્વારા તેઓ સદર દાવો કરેલી જગ્યા પર પોતાની માલિકી સાબિત કરી શક્યા હોત. વાદી દ્વારા રેકૉર્ડ પર આવો પુરાવો ન લાવવામાં આવ્યો હોવાથી, તેમની વિરુદ્ધ પ્રતિકૂળ અનુમાન કાઢવું જોઈતું હતું.

૪.૪. નીચલી અદાલતો પક્ષકારોના પ્રત્યક્ષ મૌખિક પુરાવાઓને સંપૂર્ણપણે ધ્યાને લેવામાં ચૂકી ગઈ છે અને તેનું ઘોર ઉદ્ધંધન કરી અવગણના કરી છે, જેના પરિણામે કાયદાની ગંભીર ભૂલ થઈ છે. પ્રતિવાદીના મૌખિક પુરાવાના ફક્ત-૩ અને ૪ ઉલટતપાસમાં સંપૂર્ણપણે બિન-ખંડિત અને અખંડિત રહ્યા છે, જે બાબત આપોઆપ સાબિત કરે છે કે પક્ષકારો વચ્ચે મકાનમાલિક અને ભાડૂઆતનો કોઈ જ કાયદેસર સંબંધ અસ્તિત્વમાં નહોતો.

૪.૫. નીચલી અદાલતો એવું ક્યારેય ઠરાવી શકી ન હોત કે વાદી ભાડા કરાર (આંક-૩૮) ના આધારે મકાનમાલિક બન્યા હતા, કારણ કે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા વાદીને ક્યારેય કોઈ ભાડું ચૂકવવામાં આવ્યું નહોતું. સમગ્ર ન્યાયિક રેકૉર્ડ પર એવો કોઈ પુરાવો ઉપલબ્ધ નથી કે જે દર્શાવે કે ઉપરોક્ત ભાડા કરારના અમલ પછી કોઈપણ સમયે પ્રતિવાદીઓએ વાદીને કોઈપણ પ્રકારનું ભાડું ચૂકવ્યું હોય.

૪.૬. એ વાત સાચી હોઈ શકે છે કે ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૧૧૬ ની જોગવાઈ મુજબ, ભાડૂઆત પોતાના મકાનમાલિકના હક્કવા સામે વિવાદ ઉઠાવી શકતો નથી. પરંતુ તેની સાથે સાથે, એસ્ટોપલ (વિબંધન) નો સિદ્ધાંત એક કાનૂની ધારણા પર આધારિત છે જે હંમેશા પુરાવાથી ખંડનક્ષમ હોય છે. સદર અધિનિયમ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૫(૩) સાથે વાંચતાં કલમ ૫(૧૧)(સી) હેઠળ આપવામાં આવેલી વૈધાનિક વ્યાખ્યા મુજબ પણ, પ્રતિવાદીઓ વાદીને ભાડું ચૂકવવા માટે કાયદેસર

જવાબદાર નહોતા, તેમજ વાદી તેમની પાસેથી ભાડું મેળવવા માટે કાયદેસર હકદાર નહોતા.

૪.૭. હાલનો દાવો કોઈપણ જાહેરનામાની દાદ માગ્યા વિના માત્ર કાયમી મનાઈદુકમ મેળવવા માટે દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. કાયદાની સ્થાપિત સ્થિતિ મુજબ, આવો દાવો ચલાવવાપાત્ર નથી. નીચલી અદાલતોએ સદર દાવો રદ કરવો જોઈતો હતો.

૪.૮. પોતાની દલીલોના સમર્થનમાં, તેઓ નીચે મુજબના ચુકાદાઓ પર આધાર રાખશે: –

૧. સંજય પાલીવાલ અને અન્ય વિ. ભારત હેવી ઇલેક્ટ્રિકલ્સ લિ. એક્ઝિક્યુટિવ ડિરેક્ટર મારફતે, ૨૦૨૬ એસ.સી.સી. ઓનલાઈન એસ.સી. ૮૩ માં આપેલ ચુકાદો;

૨. એસ. સંથાના લક્ષ્મી અને અન્ય વિ. ડી. રાજમ્માલ, ૨૦૨૫ એસ.સી.સી. ઓનલાઈન એસ.સી. ૨૧૪૫ માં નોંધાયેલ;

૩. તહેસીલદાર, અર્બન ઇમ્પ્રૂવમેન્ટ ટ્રસ્ટ અને અન્ય વિ. ગંગા બાઈ મેનારિયા (મૃત) કાયદેસરના વારસદારો અને અન્ય મારફતે, ૨૦૨૪ એસ.સી.સી. ઓનલાઈન એસ.સી. ૧૬૯ માં નોંધાયેલ;

૪. વાલજીભાઈ પ્રાગજીભાઈ વિઠલાણી વિ. ટાટા કેમિકલ્સ લિમિટેડ, ૨૦૦૫ જી.એલ.એચ.ઈ.એલ._એચ.સી. ૨૧૪૧૯૯ માં નોંધાયેલ;

પ. ગુલામમિયાં હસુમિયાં વિ. સખાવતખાન મોહમદખાન,
૨૦૦૧ (૨) જી.એલ.આર. ૧૦૬૮ માં નોંધાયેલ;

ક. વિનય એકનાથ લાડ વિ. ચિયુ માઓ ચેન, (૨૦૧૯) ૨૦
એસ.સી.સી. ૧૮૨ [સિવિલ અપીલ નં. ૪૭૨૬/૨૦૧૦ માં
આપેલ ચુકાદો] માં નોંધાયેલ;

ગ. કૃષ્ણ ચંદ્ર બેહેરા અને અન્ય વિ. નારાયણ નાયક અને
અન્ય, સિવિલ અપીલ નં. ૧૫૯/૨૦૨૫ માં આપેલ ચુકાદો;

૪.૯. ઉપરોક્ત તમામ દલીલો અને કાનૂની રજૂઆતો કરતાં, અરજદારો તરફથી
ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી સોનીએ આ અદાલત સમક્ષ હાલની સિવિલ
રિવિઝન અરજી સંપૂર્ણપણે મંજૂર કરવા માટે નમ્રતાપૂર્વક અરજ કરી હતી.

સામાવાળા – વાદી તરફથી રજૂઆતો:–

પ. સામાવાળા-વાદી તરફથી ઉપસ્થિત વકીલ શ્રી વ્યોમ શાહ વતી સહાયક
વિદ્વાન વકીલ શ્રી મેહુલ શર્મા સાથે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી
ગૌતમ એમ. જોશીએ નીચે મુજબની રજૂઆતો કરી છે: –

પ.૧. નીચલી બંને અદાલતોએ વાદીની તરફેણમાં દાવાનો હુકમ કરવામાં
કાયદાની કોઈ જ ભૂલ કરી નથી; બલ્કે, રેકૉર્ડ પર ઉપલબ્ધ સમગ્ર
પુરાવાની યોગ્ય અને કાયદેસર મૂલવણી કરીને, અદાલતો એવા સુનિશ્ચિત
તારણ પર પહોંચી છે કે વાદી મકાનમાલિક છે અને તેઓ દાવામાં અરજ

કર્ચા મુજબ કાયમી મનાઈહુકમની દાદ મેળવવા માટે સંપૂર્ણપણે હકદાર છે.

પ.૨. પક્ષકારો વચ્ચે ભાડા કરાર કરવામાં આવ્યો હતો અને નોટરીની હાજરીમાં પ્રતિવાદીઓ દ્વારા યોગ્ય રીતે સહી કરવામાં આવી હતી, કારણ કે તે તારીખ ૦૭/૦૮/૨૦૦૧ નો નોટરાઈઝ કરાર હતો, જે આંક-૩૮ પર રજૂ કરવામાં આવ્યો છે. સદર ભાડા કરારની શરત નં. ૫ મુજબ, પ્રતિવાદીઓએ સ્વીકાર્યું છે કે વાદી સદર દાવો કરેલી જગ્યાના માલિક છે. પ્રતિવાદી નં. ૨ એ તેમની ઉલટતપાસમાં સ્વીકાર્યું છે કે તેમણે ભાડા કરાર પર સહી કરી હતી. પ્રતિવાદી નં. ૨ એ વધુમાં સ્વીકાર્યું છે કે તેઓ સદર ભાડા કરારની શરત નં. ૫ સાથે સંમત થયા હતા. એકવાર પ્રતિવાદીઓએ સદર ભાડા કરારનો સ્વીકાર કર્યો હોય અને સદર કરારની શરત નં. ૫ નો સ્વીકાર કર્યો હોય, પછી સદર અધિનિયમ, ૧૯૪૭ હેઠળ સ્મોલ કોઝિઝ કોર્ટની મર્યાદિત હક્કમતની અંદર દાખલ કરવામાં આવેલા ભાડાના દાવામાં વાદી દ્વારા સાબિત કરવા માટે કશું જ બાકી રહેતું નહોતું.

પ.૩. રેન્ટ કોર્ટને દાવો કરેલી મિલકત બાબતે પક્ષકારોના હકદાવાનો નિર્ણય કરવાની કોઈ હક્કમત નથી, અને આ બાબતના પરિપ્રેક્ષ્યમાં, વાદી માટે સદર દાવો કરેલી જગ્યા પર પોતાની માલિકી અંગે કોઈ જાહેરનામું મેળવવાનું કોઈ કારણ નહોતું.

પ.૪. એકવાર પ્રતિવાદીઓએ વાદીના માલિક તરીકેના દરજ્જાનો સ્વીકાર કર્યો અને ભાડું ચૂકવવા સંમત થયા પછી, સદર અધિનિયમ, ૧૯૪૭ ની કલમ

પ(૩) સાથે વાંચતાં કલમ ૫(૧૧)(સી) ની વ્યાખ્યા મુજબ, પક્ષકારો વચ્ચે મકાનમાલિક-ભાડૂઆતનો સંબંધ પ્રસ્થાપિત થયો હતો. પ્રતિવાદીઓએ ઉલટતપાસમાં એ પણ સ્વીકાર્યું હતું કે આશરે ૯ મહિના સુધી તેઓએ વાદી પાસેથી મેળવેલી રૂ. ૭૫,૦૦૦/- ની હાથઉછીની લોનના વ્યાજ પેટે વાદીને રકમ ચૂકવી હતી; પરંતુ તેઓ આવો વ્યવહાર સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા; બલ્કે, પ્રતિવાદીઓ દ્વારા વાદીને રકમ ચૂકવવામાં આવી હોવાનો સ્વીકાર સ્પષ્ટ કરે છે કે તે ભાડા પેટે ચૂકવવામાં આવી હતી. આમ, વાદી માટે પ્રતિવાદીઓ પાસેથી થોડા મહિના માટે ભાડું મળ્યું હોવાનું સાબિત કરવાનું કોઈ કારણ નહોતું.

પ.પ. તારીખ ૦૭/૧૨/૨૦૦૧ નો પત્ર (આંક-૪૬) અને વાદી દ્વારા આપવામાં આવેલ જવાબ (આંક-૪૭) સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે પ્રતિવાદીઓ ખોટા પુરાવા ઊભા કરીને જગ્યા પેટા-ભાડે આપવાનો પ્રયાસ કરી રહ્યા હતા, જેના લીધે વાદીને દાવો દાખલ કરવાનું કારણ ઉપસ્થિત થયું હતું. અરજદારો તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી સોની દ્વારા ટાંકવામાં આવેલા ચુકાદાઓ આ કેસની હકીકતોને લાગુ પડશે નહીં; બલ્કે, કેટલાક ચુકાદાઓ વાદીના કેસને મદદરૂપ થશે, એટલે કે, ભાડૂઆત મકાનમાલિકના હકદાવા સામે વિવાદ કરી શકતો નથી.

પ.ડ. કાયદાની સ્થાપિત સ્થિતિ છે કે ભાડૂઆત મકાનમાલિકના હકદાવા સામે વિવાદ કરી શકતો નથી. પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૧૧૬ મુજબ

ભાડૂઆત વાદી-મકાનમાલિકના હકદાવા સામે પ્રશ્ન ઉઠાવવા માટે કાયદાકીય રીતે એસ્ટોપલ હેઠળ બંધાયેલ છે.

૫.૭. એપેલેટ કોર્ટે રેકૉર્ડ પરના પુરાવાનું યોગ્ય રીતે પુનઃમૂલ્યાંકન કર્યું છે અને ઠરાવ્યું છે કે સદર અધિનિયમ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૫(૩) મુજબ વાદી સદર દાવો કરેલી જગ્યાના મકાનમાલિક છે અને તેથી, નીચલી અદાલતો દ્વારા નોંધવામાં આવેલા હકીકતના સુસંગત તારણોમાં આ કોર્ટે હસ્તક્ષેપ કરવો જોઈએ નહીં, કારણ કે તે ન તો વિકૃત છે કે ન તો તદ્દન ભૂલભરેલા છે.

૫.૮. ઉપરોક્ત તમામ રજૂઆતો અને દલીલોના આધારે, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી જોશીએ આ અદાલતને હાલની સિવિલ રિવિઝન અરજી સંપૂર્ણપણે રદ અને ફગાવી દેવા માટે ભારપૂર્વક અરજ કરી હતી.

૬. સંબંધિત પક્ષકારો તરફથી ઉપસ્થિત રહેલા વિદ્વાન વકીલો દ્વારા અદાલત સમક્ષ આ સિવાય અન્ય કોઈ વિશેષ કે વધારાની રજૂઆતો કરવામાં આવી નથી.

વિશ્લેષણ અને કારણો: -

૭. અરજદારો - મૂળ પ્રતિવાદીઓ તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી ચતિન સોની તેમજ સામાવાળા - મૂળ વાદી તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી ગૌતમ જોશીને વિગતવાર સાંભળ્યા.

૮. મેં નીચલી અદાલતો દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા વાદગ્રસ્ત ચુકાદાઓ તેમજ મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓનું પણ ઝીણવટપૂર્વક અવલોકન કર્યું છે, જેનો વિદ્વાન વકીલો દ્વારા તેમની રજૂઆતો દરમિયાન સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો હતો.

૯. શરૂઆતમાં જ એ નોંધવું જરૂરી છે કે આ રિવિઝન અરજી પ્રતિવાદીઓ વિરુદ્ધ નીચલી અદાલતો દ્વારા નોંધવામાં આવેલા હકીકતના સુસંગત તારણો સામે દાખલ કરવામાં આવી છે, જેના દ્વારા તેઓને સદર દાવો કરેલી જગ્યાનો કબજો અન્ય કોઈ ત્રાહિત પક્ષકારને તબદીલ કરવા, સોંપવા અથવા રજા અને લાયસન્સથી આપવા સામે કાયમી મનાઈ ફરમાવવામાં આવી છે. કાયદાની સ્થાપિત સ્થિતિ મુજબ, જ્યાં સુધી આ કોર્ટને એવું ન જણાય કે નીચલી અદાલતો દ્વારા નોંધવામાં આવેલા હકીકતના તારણો વિકૃત, તદ્દન ભૂલભરેલા અથવા કાયદાના સ્થાપિત સિદ્ધાંતોથી વિપરીત છે, ત્યાં સુધી આ કોર્ટે પોતાની રિવિઝનલ હક્કમતનો ઉપયોગ કરતી વખતે આવા હકીકતના તારણોમાં હસ્તક્ષેપ કરવો જોઈએ નહીં. [જુઓ: – *હિન્દુસ્તાન પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિ. વિ. દિલબહાર સિંહ, (૨૦૧૪) ૯ એસ.સી.સી. ૭૮* માં નોંધાયેલ].

૧૦. આ રિવિઝન અરજીને સુસંગત મુદ્દા પર વિચાર કરતાં પહેલાં, હું સદર અધિનિયમ, ૧૯૪૭ ની કેટલીક સંબંધિત જોગવાઈઓનો સંદર્ભ આપવા માગું છું: –

“કલમ ૫(૩) ‘મકાનમાલિક’ એટલે એવી કોઈપણ વ્યક્તિ જે તે સમય માટે કોઈપણ જગ્યાના સંબંધમાં પોતાના વતી અથવા અન્ય કોઈ વ્યક્તિ વતી, અથવા અન્ય કોઈ વ્યક્તિના લાભ માટે અથવા ટ્રસ્ટી, વાલી કે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ માટેના રિસીવર તરીકે ભાડું મેળવતી હોય અથવા મેળવવા હકદાર હોય અથવા જો જગ્યા ભાડૂઆતને ભાડે આપવામાં આવી હોય તો તે ભાડું મેળવતી હોય અથવા ભાડું મેળવવા હકદાર બનતી હોય; અને તેમાં ભાડૂઆત ન હોય તેવી કોઈપણ વ્યક્તિનો સમાવેશ થાય છે જે સમયાંતરે મકાનમાલિક પાસેથી હક મેળવે છે; અને વધુમાં તેના પેટા-ભાડૂઆતના સંદર્ભમાં એવા ભાડૂઆતનો સમાવેશ થાય છે જેણે કોઈપણ જગ્યા પેટા-ભાડે આપી હોય;

કલમ ૫(૧૧) ‘ભાડૂઆત’ એટલે એવી કોઈપણ વ્યક્તિ જેના દ્વારા અથવા જેના વતી કોઈપણ જગ્યા માટે ભાડું ચૂકવવાપાત્ર હોય અને તેમાં નીચેનાનો સમાવેશ થાય છે –

(એ) એવા પેટા-ભાડૂઆતો અને અન્ય વ્યક્તિઓ કે જેમણે ભાડૂઆત પાસેથી હક મેળવ્યો હોય [બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ (સુધારા) વટહુકમ, ૧૯૫૯ ના પ્રારંભ પહેલાં];

[(એએ) એવી કોઈપણ વ્યક્તિ કે જેને કલમ ૧૫ ની [પેટા-કલમ (૧)] ના પરંતુક હેઠળ જગ્યામાં હિત તબદીલ કરવામાં

આવ્યું હોય;] (બી) પટ્ટાની મુદત પૂરી થયા પછી, મકાનમાલિકની સંમતિ સાથે કે સંમતિ વિના, આવી વ્યક્તિને અથવા તેના પુરોગામીને કે જેમણે હક મેળવ્યો હોય [બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ (સુધારા) વટહુકમ, ૧૯૫૯ ના પ્રારંભ પહેલાં] પટે આપેલી જગ્યાના કબજામાં રહેતી કોઈપણ વ્યક્તિ;

(સી) (૧) રહેણાંક માટે ભાડે આપેલ જગ્યાના સંબંધમાં, ભાડૂઆતના મૃત્યુ સમયે અથવા મૃત્યુની તુરંત અગાઉના ત્રણ મહિનાની અંદર ભાડૂઆત સાથે રહેતા ભાડૂઆતના કુટુંબનો કોઈપણ સભ્ય, જે કોર્ટ દ્વારા પક્ષકારો વચ્ચેના કરારના અભાવે નક્કી કરવામાં આવે, અને

(૨) વ્યવસાય, વેપાર અથવા સંગ્રહ માટે ભાડે આપેલ જગ્યાના સંબંધમાં, ભાડૂઆતના મૃત્યુ સમયે સદર જગ્યામાં ભાડૂઆત સાથે વ્યવસાય, વેપાર અથવા સંગ્રહ ચલાવતા ભાડૂઆતના કુટુંબનો કોઈપણ સભ્ય, જે તેના મૃત્યુ પછી, સદર જગ્યામાં યથાપ્રસંગ વ્યવસાય, વેપાર અથવા સંગ્રહ ચાલુ રાખે અને જે કોર્ટ દ્વારા પક્ષકારો વચ્ચેના કરારના અભાવે નક્કી કરવામાં આવે;]

કલમ ૨૮: – અદાલતોની હકૂમત.

[(૧)] કોઈપણ કાયદામાં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં અને દાવાની રકમના કારણસર અથવા અન્ય કોઈપણ કારણસર, જો આ જોગવાઈ ન હોત તો સદર દાવો કે કાનૂની કાર્યવાહી તેની હકૂમતની અંદર ન હોત તેમ છતાં પણ,

[(એ) અમદાવાદ શહેરમાં, અમદાવાદની સ્મોલ કોઝિઝ કોર્ટ,]

[(એએ) પ્રોવિન્શિયલ સ્મોલ કોઝ કોર્સ એક્ટ, ૧૮૮૭ હેઠળ જે કોઈપણ વિસ્તાર માટે સ્મોલ કોઝિઝ કોર્ટ સ્થપાયેલી હોય તેવા વિસ્તારમાં, આવી કોર્ટ, અને]

(બી) અન્ય કોઈપણ સ્થળે, જે વિસ્તારમાં સદર જગ્યા આવેલી હોય તે વિસ્તારની સ્થાનિક હકૂમત ધરાવતી સિવિલ જજ (જુનિયર ડિવિઝન) ની કોર્ટ અથવા જો આવા કોઈ સિવિલ જજ ન હોય તો, સામાન્ય મૂળ હકૂમત ધરાવતી સિવિલ જજ (સિનિયર ડિવિઝન) ની કોર્ટ, મકાનમાલિક અને ભાડૂઆત વચ્ચે ભાડું વસૂલ કરવા સંબંધિત અથવા આ ભાગની કોઈપણ જોગવાઈ લાગુ પડતી હોય તેવી કોઈપણ જગ્યાનો વાસ્તવિક કબજો મેળવવા સંબંધિત કોઈપણ દાવો કે કાનૂની કાર્યવાહી હાથ ધરવા અને ચલાવવા તથા આ અધિનિયમ હેઠળ કરવામાં આવેલી કોઈપણ અરજીનો ન્યાયિક નિર્ણય કરવા અને આ અધિનિયમ અથવા તેની કોઈપણ જોગવાઈમાંથી ઉદ્ભવતા કોઈપણ દાવા અથવા કાનૂની

પ્રશ્નનો યોગ્ય નિકાલ કરવાની સંપૂર્ણ હકૂમત ધરાવશે અને [પેટા-કલમ (૨) ની જોગવાઈઓને સંપૂર્ણપણે આધીન રહીને,] અન્ય કોઈ અદાલતને આવો કોઈ દાવો, કાર્યવાહી કે અરજી હાથ ધરવાની અથવા આવા દાવા કે પ્રશ્નનો નિકાલ કરવાની કોઈ હકૂમત રહેશે નહીં.

[(૨) (એ) પેટા-કલમ (૧) ના ખંડ (એએ) માં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, પ્રોવિન્શિયલ સ્મોલ કોઝ કોર્સ એક્ટ, ૧૮૮૭ હેઠળ કોઈપણ વિસ્તાર માટે સ્થાપિત સ્મોલ કોઝિઝ કોર્ટમાં પેન્ડિંગ હોય તેવા કોઈપણ દાવા, કાનૂની કાર્યવાહી અથવા અરજીને ડિસ્ટ્રિક્ટ કોર્ટ કોઈપણ તબક્કે પોતાની પાસે પાછી ખેંચી શકે છે અને આવા વિસ્તારમાં સામાન્ય હકૂમત ધરાવતી સિવિલ જજ (સિનિયર ડિવિઝન) ની કોર્ટને કાનૂની ટ્રાયલ અથવા આખરી નિકાલ માટે ટ્રાન્સફર કરી શકે છે.

(બી) જ્યાં ખંડ (એ) હેઠળ કોઈ દાવો, કાર્યવાહી અથવા અરજી પાછી ખેંચવામાં આવી હોય, ત્યાં સિવિલ જજ (સિનિયર ડિવિઝન) ની કોર્ટ કે જે ત્યારબાદ યથાપ્રસંગ આવા દાવા, કાર્યવાહી અથવા અરજી હાથ ધરે છે, તે કાં તો તેની સંપૂર્ણપણે પુનઃ ટ્રાયલ ચલાવી શકે છે અથવા જે તબક્કેથી તે પાછી ખેંચવામાં આવી હતી તે તબક્કેથી આગળની કાર્યવાહી ચલાવી શકે છે.

(સી) સ્મોલ કોઝિઝ કોર્ટમાંથી ખંડ (એ) હેઠળ પાછી ખેંચાયેલા કોઈપણ દાવા, કાર્યવાહી અથવા અરજી ચલાવતી સિવિલ જજની કોર્ટ, યથાપ્રસંગ આવા દાવા, કાર્યવાહી અથવા અરજીના તમામ કાનૂની હેતુઓ માટે સ્મોલ કોઝિઝ કોર્ટ ગણાશે.]

ખુલાસો. – આ કલમમાં ‘કાર્યવાહી’ માં આ અધિનિયમ અમલમાં આવ્યા પહેલાં પસાર કરવામાં આવેલા હુકમનામામાંથી ઉદ્ભવતી અમલબજવણીની કાર્યવાહીનો સમાવેશ થતો નથી.”

કલમ ૨૯એ. હકદાવા સંબંધી દાવાઓનો બચાવ: – કંઈપણ કલમ ૨૮ અથવા ૨૯ માં સમાવિષ્ટ બાબત, તેમાં ઉલ્લેખિત એવા દાવા, કાર્યવાહી અથવા અપીલના પક્ષકારને, કે જેમાં જગ્યાના હકદાવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય છે અને નક્કી કરવામાં આવે છે, આવી જગ્યા પર પોતાનો હકદાવો પ્રસ્થાપિત કરવા માટે સક્ષમ કોર્ટમાં દાવો માંડવાથી અટકાવતી ગણાશે નહીં.”

૧૧. હાલનો દાવો અમદાવાદ શહેરની સ્મોલ કોઝિઝ કોર્ટ (રેન્ટ કોર્ટ) સમક્ષ વાદી દ્વારા એવા આધારે દાખલ કરવામાં આવ્યો છે કે પ્રતિવાદીઓ, તેમના ભાડૂઆત હોવા છતાં, સદર દાવો કરેલી જગ્યા ત્રીજા પક્ષકારની તરફેણમાં તબદીલ કરવાનો અથવા પેટા-ભાડે આપવાનો પ્રયાસ કરી રહ્યા છે. વાદીનો આવો દાવો પક્ષકારો વચ્ચે થયેલા ભાડા કરાર પર આધારિત છે. તે તારીખ ૦૭/૦૯/૨૦૦૧ ના રોજ રૂ. ૫૦/- ના સ્ટેમ્પ પેપર પર પ્રતિવાદીઓ દ્વારા યોગ્ય રીતે સહી કરવામાં આવ્યો હતો. સદર

ભાડા કરાર આંક-૩૮ પર રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો અને યોગ્ય રીતે નોટરાઈઝ થયેલો હતો. સદર ભાડા કરારની શરત નં. ૫ મુજબ, પ્રતિવાદીઓએ સ્વીકાર્યું અને માન્ય રાખ્યું છે કે વાદી સદર દાવો કરેલી જગ્યાના માલિક છે. સંમત થયેલ ભાડું દર મહિને રૂ. ૧,૫૦૦/- હતું.

૧૧.૧. તેનાથી વિપરીત, પ્રતિવાદીઓ એવો કેસ લઈને આવ્યા હતા કે પ્રતિવાદી નં. ૧ (જેઓ પ્રતિવાદી નં. ૨ ના પત્ની થાય છે) દ્વારા જારી કરાયેલા તારીખ ૦૭/૧૨/૨૦૦૧ ના પત્ર (આંક-૪૬) મારફતે વાદીને સ્પષ્ટપણે જાણ કરવામાં આવી હતી કે તેમના પતિ સાથેના નાણાકીય વ્યવહારને કારણે, વાદી અન્ય માથાભારે માણસો સાથે તેમના રહેઠાણે આવ્યા હતા, તેમને કોર્ટમાં લઈ ગયા હતા અને બળજબરીથી સ્ટેમ્પ પેપર પર તેમની સહી કરાવી લીધી હતી. તેણીએ વાદી અને પ્રતિવાદી નં. ૨ (તેણીના પતિ) વચ્ચેના કોઈપણ નાણાકીય વ્યવહાર અંગે અજ્ઞાનતા દર્શાવી હતી; બલ્કે, તેણીએ વાદીને ફરીથી તેના રહેઠાણે ન આવવા ચેતવણી આપી હતી. વાદી દ્વારા તેમના વકીલ મારફતે તારીખ ૧૨/૧૨/૨૦૦૧ ના રોજ ઉપરોક્ત પત્રનો યોગ્ય જવાબ આપવામાં આવ્યો હતો, જેમાં તેમણે પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા તેના સદર પત્રમાં કરાયેલા આક્ષેપોનું ખંડન કર્યું હતું. જોકે, સદર દાવો તારીખ ૧૧/૧૨/૨૦૦૧ ના રોજ દાખલ થયેલો જણાય છે.

૧૨. જોકે પ્રતિવાદીઓનો તેમના લેખિત જવાબમાં એવો ચોક્કસ અને સ્પષ્ટ આક્ષેપ છે કે વાદીએ અનુચિત દબાણ અને બળજબરીપૂર્વક સ્ટેમ્પ પેપર

પર તેમની સહીઓ મેળવી લીધી હતી, પરંતુ તેઓએ આવા કોઈપણ બનાવની કોઈ ચોક્કસ તારીખ કે સમય ક્યારેય જાહેર કર્યો નથી. વધુમાં, તેઓએ વાદીના આવા કથિત ગેરકાયદેસર કૃત્ય સામે કોઈપણ પોલીસ સત્તામંડળ સમક્ષ કોઈ ઔપચારિક ફરિયાદ કે એફ.આઈ.આર. પણ નોંધાવી નથી, કે જે વાદી માથાભારે માણસોની હાજરીમાં પ્રતિવાદી નં. ૨ ના પત્ની થતાં પ્રતિવાદી નં. ૧ ને બળજબરીપૂર્વક અદાલતમાં લઈ ગયા હતા.

૧૨.૧. પ્રતિવાદી નં. ૨ નો એવો કેસ છે કે તેમણે વાદી પાસેથી રૂ. ૭૫,૦૦૦/- ઉછીના લીધા હતા, જેમના સાથે એક શ્રી મનોજભાઈ ઠક્કરે ઓળખાણ કરાવી આપી હતી, પરંતુ આશ્ચર્યજનક રીતે, પ્રતિવાદીઓએ પોતાના બચાવને સાબિત કરવા માટે સદર શ્રી ઠક્કરની તપાસ કરી નહોતી; બલ્કે, પ્રતિવાદી નં. ૨ એ તેમની ઉલટતપાસમાં સ્પષ્ટપણે સ્વીકાર્યું હતું કે તેઓ ભાડા કરાર (આંક-૩૮) ની શરત નં. ૫ સાથે સંમત થયા હતા, અને સદર ભાડા કરારમાં પોતાની સહી હોવાનો પણ સ્વીકાર કર્યો હતો. પ્રતિવાદીઓ જે નોટરીની હાજરીમાં આવો કરાર કરવામાં આવ્યો હતો તેમની સરળતાથી સાક્ષી તરીકે તપાસ કરાવી શક્યા હોત; જેના દ્વારા તેઓ સરળતાથી સાબિત કરી શક્યા હોત કે ઉપરોક્ત ભાડા કરાર તેમની મુક્ત સંમતિથી થયેલો નહોતો.

૧૩. પ્રતિવાદીઓએ પોતાની જાતને સદર દાવો કરેલી જગ્યાના માલિક તરીકે દાવો કર્યો હોવાથી, સ્વાભાવિક રીતે આવી હકીકત સાબિત કરવાનો

બોજો તેમના પર હતો. પ્રતિવાદીઓ સદર દાવો કરેલી મિલકત પર પોતાની માલિકી પ્રથમદર્શી રીતે સાબિત કરવામાં અસમર્થ રહ્યા હતા. નિર્વિવાદપણે, સદર દાવો કરેલી મિલકત પર પોતાની માલિકી સાબિત કરવા માટે પ્રતિવાદીઓ પાસે કોઈ માલિકી દસ્તાવેજ નહોતો.

૧૪. ગમે તે હોય, પ્રતિવાદીઓ તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી સોનીનો મુખ્ય ભાર એ વાત પર હતો કે સદર દાવો કરેલી જગ્યા પર પોતાની માલિકી સાબિત કરવાનો બોજો વાદી પર હતો અને તે સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહેતાં, વાદી દાવામાં કોઈ દાદ મેળવવા હકદાર નથી. આવી દલીલ માત્ર ભ્રામક જ નથી પરંતુ સદર અધિનિયમ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૨૯એ થી વિપરીત છે, કારણ કે સ્મોલ કોઝિઝ કોર્ટ (રેન્ટ કોર્ટ) પક્ષકારો વચ્ચેના હકદાવાના વિવાદો નક્કી કરવાના રહેતા નથી; બલ્કે, સદર અધિનિયમની કલમ ૨૮ મુજબ, જે નોન ઓબ્સ્ટેન્ટે કલોઝ (બિન-અવરોધક કલમ) ધરાવે છે, જેના દ્વારા તે સમય માટે અમલમાં રહેલા અન્ય કોઈપણ કાયદાને ધ્યાનમાં લીધા વિના, રેન્ટ કોર્ટને દાવો કરેલી જગ્યાના સંબંધમાં મકાનમાલિક અને ભાડૂઆત વચ્ચેના વિવાદનો નિર્ણય કરવાની હકૂમત છે. આમ, રેન્ટ કોર્ટ સમક્ષ દાવો દાખલ કરનાર વાદી માટે સિવિલ કોર્ટ સમક્ષ દાખલ કરાયેલા દાવાની જેમ સદર દાવો કરેલી જગ્યા પર પોતાની માલિકીનું જાહેરનામું મેળવવું અનિવાર્ય નહોતું, જ્યાં દાવો કરેલી જગ્યાના હકદાવાના વિવાદના કેસમાં, આપેલ કેસમાં,

સદર દાવો કરેલી જગ્યા પર માલિકીના જાહેરનામા અંગેની અરજની ગેરહાજરીમાં, દાવો ચલાવવાપાત્ર ન પણ બને.

૧૫. મારા મતે, કાયદાની ઉપરોક્ત જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતાં, રેન્ટ કોર્ટ સમક્ષ દાવો ચાલુ રાખવા માટે વાદીએ પોતે સદર દાવો કરેલી જગ્યાના માલિક છે તેવું પ્રથમ સાબિત કરવું અનિવાર્ય નહોતું; બલ્કે વાદી માટે એ સાબિત કરવું અનિવાર્ય હતું કે તેઓ મકાનમાલિક છે અને પ્રતિવાદીઓ ભાડૂઆત છે. આમ, શ્રી સોની દ્વારા કરવામાં આવેલી એ દલીલ કે વાદી સદર દાવો કરેલી જગ્યા પર પોતાની માલિકી સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહેવાને કારણે તેઓ દાવામાં કોઈપણ દાદનો દાવો કરવા માટે ગેરલાયક ઠરશે, તે કાયદાકીય રીતે ટકી શકે તેવી દલીલ નથી જે રદબાતલ થવાને પાત્ર છે.

૧૬. જ્યાં સુધી રેન્ટ કોર્ટ સમક્ષ પક્ષકારોના દરજ્જાનો સંબંધ છે, સદર અધિનિયમ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૫(૩) મુજબ, ‘મકાનમાલિક’ એટલે એવી વ્યક્તિ જે તે સમય માટે ભાડું મેળવતી હોય અથવા જો જગ્યા ભાડૂઆતને ભાડે આપવામાં આવી હોય તો ભાડું મેળવવા હકદાર હોય. અલબત્ત, પોતે મકાનમાલિક છે તે સાબિત કરવાનો પ્રાથમિક બોજો વાદી પર હતો, જે હાલના કેસમાં તેમના દ્વારા આંક-૩૮ પર યોગ્ય રીતે નોટરાઈઝ્ડ થયેલ ભાડા કરાર રજૂ કરીને પૂર્ણ કરવામાં આવ્યો હતો. પ્રતિવાદીઓએ પણ ભાડા કરારના અમલનો સ્વીકાર કર્યો છે. સદર અધિનિયમ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૫(૧૧) મુજબ પણ, ‘ભાડૂઆત’ એટલે

એવી કોઈપણ વ્યક્તિ જેના દ્વારા અથવા જેના વતી કોઈપણ જગ્યા માટે ભાડું ચૂકવવાપાત્ર હોય. સદર ભાડા કરાર મુજબ, પ્રતિવાદીઓ વાદીને માસિક રૂ. ૧,૫૦૦/- ભાડું ચૂકવવા સંમત થયા હતા; જેથી તેઓ વાદીને માસિક ભાડું ચૂકવવા કાયદેસર રીતે બંધાયેલા હતા, જેનાથી તેઓ સદર દાવો કરેલી જગ્યાના ભાડૂઆત બન્યા હતા. આમ, નીચલી અદાલતો સમક્ષ ઉપરોક્ત ભાડા કરાર રજૂ કરીને અને સાબિત કરીને, વાદીએ પોતાનો પ્રાથમિક બોજો પૂર્ણ કર્યો હતો, અને ત્યારબાદ, પોતે સદર દાવો કરેલી જગ્યાના ભાડૂઆત નથી તે સાબિત કરવાનો બોજો પ્રતિવાદીઓ પર હતો, જેને પૂર્ણ કરવામાં તેઓ અસમર્થ રહ્યા હતા.

૧૭. પુનરાવર્તનના ભોગે પણ, હું જણાવવા માગું છું કે પ્રતિવાદીઓ કોઈપણ માલિકી દસ્તાવેજ રજૂ કરીને સદર દાવો કરેલી જગ્યા પર પોતાની માલિકી સાબિત કરવામાં સદંતર નિષ્ફળ રહ્યા છે. કેસના રેકૉર્ડ પરથી જણાય છે કે સદર દાવો કરેલી જગ્યા ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડ (ટૂંકમાં ‘જી.એચ.બી.’) ની માલિકીની હતી. પ્રતિવાદીઓ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે સદર દાવો કરેલી જગ્યા જી.એચ.બી. દ્વારા એક કૌશલ્યાબેન રાધેશ્યામ મોટવાણીને ફાળવવામાં આવી હતી, જેમના પાસેથી પ્રતિવાદીઓએ તારીખ ૧૯/૧૦/૧૯૯૫ ના રોજ વેચાણ કરાર દ્વારા ખરીદી કરી હોવાનો આક્ષેપ કર્યો હતો. ન તો કૌશલ્યાબેનની તપાસ કરવામાં આવી હતી કે ન તો તેમની દ્વારા પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં કરવામાં આવેલો કોઈ કરાર રેકૉર્ડ પર રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો.

૧૮. આ તબક્કે, એ નોંધવું જરૂરી છે કે એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા વાદગ્રસ્ત ચુકાદો/હુકમનામું પસાર કર્યા પછી, આ રિવિઝન અરજી સાથે, રેકૉર્ડ પર વધારાના પુરાવા લાવવાની કોઈ અરજી કર્યા વિના જ, પ્રતિવાદીઓએ તારીખ ૨૩/૦૩/૨૦૦૭ નું એક પ્રમાણપત્ર જોડ્યું છે, જે જી.એચ.બી., અમદાવાદના એડમિનિસ્ટ્રેટર દ્વારા જારી કરવામાં આવ્યું હોવાનું જણાય છે. સદર પ્રમાણપત્રમાં એવો ઉલ્લેખ છે કે સદર દાવો કરેલી જગ્યા એક ભરતભાઈ દ્વારા પાવર ઓફ એટર્ની તરીકે પ્રતિવાદી નં. ૧ ને વેચવામાં આવી હતી અને તે મુજબ, તેણી કબજેદાર છે. એવો પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે કે હજુ રૂ. ૧,૧૨,૦૦૦/- બાકી અને ચૂકવવાપાત્ર છે, અને સદર રકમ જમા કરાવ્યા પછી, પ્રતિવાદી નં. ૧ ની તરફેણમાં જરૂરી દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવશે. સદર પ્રમાણપત્રના તળિયે, એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે ઉપરોક્ત પ્રમાણપત્ર તારીખ ૨૧/૦૩/૨૦૦૭ ની અરજીના અનુસંધાને જારી કરવામાં આવ્યું હતું.

૧૮.૧.સૌપ્રથમ તો, આ કોર્ટ આ રિવિઝન અરજીમાં સીધા જ આ કોર્ટ સમક્ષ રજૂ કરાયેલા સદર પ્રમાણપત્રની નોંધ લઈ શકે નહીં, તે પણ સી.પી.સી. ના ઓર્ડર ૪૧, નિયમ ૨૭ ની જોગવાઈઓનું પાલન કર્યા વિના; બલ્કે, સદર પ્રમાણપત્રની વિગતો પ્રતિવાદીઓના લેખિત જવાબમાં કરાયેલા એ પ્લીડિંગ્સનું ખંડન કરી શકે છે કે તેઓએ એક કૌશલ્યાબેન રાધેશ્યામ મોટવાણી પાસેથી સદર દાવો કરેલી જગ્યા ખરીદી હતી. ઉપરોક્ત પ્રમાણપત્ર મુજબ, સદર દાવો કરેલી જગ્યા પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા સદર

ભરતકુમાર દેવસીભાઈ પટેલના પાવર ઓફ એટર્ની તરીકે ખરીદવામાં આવી હતી અને કૌશલ્યાબેન પાસેથી નહીં. જો સદર પ્રમાણપત્ર આ કોર્ટ દ્વારા જેમ છે તેમ ધ્યાને લેવામાં આવે તો પણ, સદર પ્રમાણપત્ર સદર દાવો કરેલી જગ્યા પર પ્રતિવાદીઓની માલિકી સાબિત કરી શકશે નહીં. કાયદાની સ્થાપિત સ્થિતિ છે કે પાવર ઓફ એટર્ની તરીકે સ્થાવર મિલકત ખરીદી શકાતી નથી. [જુઓ – *સૂરજ લેમ્પ એન્ડ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ પ્રા. લિ. વિ. હરિયાણા રાજ્ય અને અન્ય, (૨૦૧૨) ૧ એસ.સી.સી. ૬૫૬* માં નોંધાયેલ]. નિર્વિવાદપણે, પ્રતિવાદીઓ પાસે તેમની તરફેણમાં કોઈ માલિકી દસ્તાવેજ કે નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નથી, જે સદર દાવો કરેલી જગ્યા પર તેમની માલિકી સાબિત કરી શકે.

૧૮.૨. આમ, ઉપરોક્ત હકીકતો અને કાયદાકીય સ્થિતિને ધ્યાનમાં લેતાં, પ્રતિવાદીઓએ તેમના લેખિત જવાબમાં રજૂ કરેલો બચાવ રેકૉર્ડ પર સાબિત થયો નથી. નીચલી અદાલતોએ યોગ્ય રીતે અવલોકન કર્યું છે કે પ્રતિવાદીઓ સદર દાવો કરેલી જગ્યાના સંબંધમાં પોતાની માલિકી સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા છે.

૧૯. મારા સુવિચારિત મતે, નીચલી અદાલતોના તારણોમાં કોઈ ખામી શોધી શકાય તેમ નથી, જેમણે એવું નોંધ્યું છે કે વાદી મકાનમાલિક છે જેમણે પ્રતિવાદીઓને સદર દાવો કરેલી જગ્યા ભાડે આપી હતી, અને પ્રતિવાદીઓ, ભાડૂઆત હોવાને કારણે, સદર દાવો કરેલી જગ્યા કોઈપણ

રીતે કોઈપણ ત્રીજા પક્ષકારને પેટા-ભાડે આપવા સામે કાયમી મનાઈ હેઠળ છે.

૨૦. વિદ્વાન વકીલ શ્રી સોની દ્વારા ટાંકવામાં આવેલા ચુકાદાઓ પ્રતિવાદીઓના કેસ માટે ન તો મદદરૂપ છે કે ન તો હાલના કેસની હકીકતોને ધ્યાનમાં લેતાં તેમની દલીલને વાજબી ઠેરવે છે.

૨૦.૧. જ્યારે સદર અધિનિયમ, ૧૯૪૭ હેઠળ સ્પષ્ટ વૈધાનિક જોગવાઈ અસ્તિત્વમાં હોય, એટલે કે, કલમ ૨૮ સાથે વાંચતાં કલમ ૨૯એ, ત્યારે મકાનમાલિક - વાદી માટે માલિકી હકદાવાનું કોઈ અલગ જાહેરનામું માગવું કાયદાકીય રીતે જરૂરી નથી; માત્ર કાયમી મનાઈહુકમની અરજ પોતે જ સંપૂર્ણપણે પર્યાપ્ત છે. હાલનો દાવો કોઈ દીવાની અદાલત સમક્ષ દાખલ કરવામાં આવ્યો નહોતો, અને તેથી, રેન્ટ કોર્ટ પક્ષકારો વચ્ચેના માલિકી હકદાવાના વિવાદનો નિર્ણય કરી શકે નહીં, જે વિવાદ અન્યથા સંપૂર્ણપણે સિવિલ કોર્ટની અનન્ય અને વિશેષ હક્કમત હેઠળ આવે છે.

૨૦.૨. કાયદાની સ્થાપિત સ્થિતિ છે કે જે મકાનમાલિકે ભાડૂઆતને ભાડે આપેલી જગ્યાનો કબજો સોંપ્યો હોય તે મકાનમાલિકના હકદાવા સામે ભાડૂઆત વિવાદ કરી શકતો નથી. આવા ભાડૂઆત મકાનમાલિકના હકદાવા સામે પ્રશ્ન ઉઠાવવા માટે કાયદાકીય રીતે એસ્ટોપલ હેઠળ બંધાયેલ છે. (ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૧૧૬, હવે ભારતીય સાક્ષ્ય અધિનિયમ, ૨૦૨૩ ની કલમ ૧૨૨). ઉપરોક્ત જોગવાઈ હાલના પ્રતિવાદીઓને વાદીના હકદાવા સામે પ્રશ્ન ઉઠાવતાં અટકાવે છે જેમણે

ભાડા કરાર (આંક-૩૮) મારફતે તેઓને દાવો કરેલી જગ્યામાં મૂક્યા હતા. કોઈપણ સંજોગોમાં, રેન્ટ કોર્ટે સદર દાવો કરેલી જગ્યાના સંબંધમાં પક્ષકારોના હકદાવાનો નિર્ણય કરવાનો નહોતો, કારણ કે તે સદર અધિનિયમ, ૧૯૪૭ ના કાર્યક્ષેત્રની બહાર છે.

તારણ:-

૨૧. પ્રતિવાદીઓએ એકવાર ભાડા કરાર (આંક-૩૮) અને તેની શરતો સ્વીકારી લીધા પછી, પાછળથી વાદીના પોતાના મકાનમાલિક તરીકેના દરજ્જાને પડકારવાની તેમને મંજૂરી આપી શકાય નહીં. સદર અધિનિયમ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૨૯એ મુજબ, સદર દાવો કરેલી જગ્યાના સંબંધમાં હકદાવાનું જાહેરનામું મેળવવા માટે સક્ષમ સિવિલ કોર્ટ સમક્ષ યોગ્ય દાવો દાખલ કરવા માટે પ્રતિવાદીઓ માટે માર્ગ ખુલ્લો રહેશે. પ્રતિવાદીઓ દ્વારા ક્યારેય આવો કોઈ દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હોય તેવું દર્શાવવા માટે રેકૉર્ડ પર કંઈ નથી.

૨૨. મારા સુવિચારિત અને સ્પષ્ટ મતે, નીચલી અદાલતોએ કાયદાની કોઈ દેખીતી ગંભીર ભૂલ કરેલ નથી, તેમજ હકીકતના નોંધાયેલા તારણો કોઈપણ રીતે વિકૃત કે તદ્દન ભૂલભરેલા નથી; વધુમાં, હકૂમત સંબંધી એવી કોઈ ત્રુટિ કે ભૂલ જણાઈ નથી કે જે આ હાઈકોર્ટ દ્વારા પોતાની રિવિઝનલ સત્તા અને હકૂમત હેઠળ હસ્તક્ષેપ કરવા માટે વાજબી ઠરી શકે.

- ૨૨.૧. ઉપરોક્ત સમગ્ર ચર્ચા, કાનૂની જોગવાઈઓ અને તારણોના પ્રકાશમાં, આ અદાલતનો એવો સુદૃઢ અભિપ્રાય છે કે હાલની સિવિલ રિવિઝન અરજી કોઈપણ તથ્ય, વજૂદ કે કાયદાકીય યોગ્યતા વિનાની છે.
૨૩. ઉપરોક્ત તારણને ધ્યાનમાં રાખીને, હાલની રિવિઝન અરજી રદ કરવામાં આવે છે. રૂલ ડિસ્ચાર્જ કરવામાં આવે છે. અગાઉ આપવામાં આવેલ વચગાળાની દાદ આથી તાત્કાલિક અસરથી રદ કરવામાં આવે છે. પરિણામે, નીચલી અદાલતો દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને હુકમનામું આથી પુષ્ટ કરવામાં આવે છે.
૨૪. રેકૉર્ડ અને કાર્યવાહી સંબંધિત વિચારણા અદાલતને તાત્કાલિક પરત મોકલવી.

સહી/ –

(મૌલિક જે. શેલત, ન્યાયમૂર્તિ)

This is an AI-Assisted Translation.

=====

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgement in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====