

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

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

=====

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ

સિવિલ રીવિઝન એપિલકેશન નંબર ૨૪૪/૨૦૧૩

સાથે

સિવિલ રીવિઝન એપિલકેશન નંબર ૨૪૫/૨૦૧૩

ડું.

સિવિલ રીવિઝન એપિલકેશન નંબર ૨૪૭/૨૦૧૩

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય શ્રી ન્યાયમૂર્તિ ઝેડ. કે. સૈયદ

=====

૧	શું સ્થાનિક સમાચારપત્રોના પત્રકારોને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી આપવામાં આવી શકે છે?	
૨	પત્રકારને સંદર્ભ કરવામાં આવશે કે નહીં?	
૩	શું ન્યાયમૂર્તિઓ ચુકાદાની ઉચિત નકલ જોવા માંગે છે?	
૪	શું આ કેસમાં ભારતનું બંધારણ અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈ આદેશના અર્થઘટને સંબંધિત કાયદાનો કોઈ નોંધપાત્ર પ્રશ્નનો સમાવેશ થાય છે ?	

=====

ગુજરાત રાજ્ય નાગરિક પુરવઠા નિગમ લિમિટેડ. અરજદાર (ઓ)

વિરુદ્ધ

મિનાબેન રાજેશ સંઘવી અને ૧. વિરોધીઓ

=====

ઉપસ્થિતિ :

શ્રી એચ. એસ. મુનશો, અરજદાર (ઓ) નંબર ૧ માટે વકીલ

શ્રીમતી વી. ડી. નાનાવતી, વિરોધી (ઓ) નંબર ૧-૨ માટે વકીલ

=====

કોરમ:માનનીય શ્રી ન્યાયમૂર્તિ ઝેડ. કે. સૈયદ

તારીખ:૨૩/૦૮/૨૦૧૬

સી.એ.વી ચુકાદો

[૧] હાલની સિવિલ રિવિઝન અરજીઓ અરજદાર દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી છે, જેમાં અમદાવાદની સ્મોલ કોઝ કોર્ટના વિદ્વાન ન્યાયાધીશ દ્વારા સિવિલ અપીલ નંબર ૧૦૦/૨૦૧૧ થી ૧૦૩/૨૦૧૧ ને રદ કરીને અને એચ. આર. પી. સ્યુટ નંબર ૯૮૮/૨૦૦૮, ૯૮૯/૨૦૦૮, ૩૨૬૨/૨૦૦૪ અને એચ. આર. પી. સ્યુટ નંબર ૩૨૬૩/૨૦૦૪ માં વિદ્વાન ન્યાયાધીશ, કોર્ટ નંબર ૮, સ્મોલ કોઝ કોર્ટ, અમદાવાદ દ્વારા પસાર કરાયેલા ૧૨/૦૬/૨૦૧૩ ના વિવાદિત ચુકાદા અને આદેશને પડકારવામાં આવે છે.

[૨] વર્તમાન કેસની ટૂંકી હકીકતો નીચે મુજબ છે:—

મૂળ વાદીઓ—અહીં પ્રતિવાદીઓએ આશરે ૧૮૪ ચોરસ ચાર્ડ, કાર્પેટ વિસ્તાર ૧૨૬૮ ચોરસ ફૂટ અને બ્લોક નંબર બી, આશરે ૧૮૪ ચોરસ ચાર્ડ, કાર્પેટ વિસ્તાર ૧૨૬૮ ચોરસ ફૂટ, હિંદુ કોલોનીમાં સ્થિત "શિવપ્રસાદ" તરીકે ઓળખાતી ઇમારત, બંગલો નંબર ૭, વલ્લભભાઈ સ્ટેડિયમ, નવરંગપુરા, અમદાવાદ, જે અંતિમ પ્લોટ નંબર ૨૨૧, ૨૨૨, ૨૨૩, ૨૨૮ અને ૨૩૦ (ટૂંકા

"સૂટ પરિસર" માટે) ધરાવતા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની ટી. પી. યોજના નંબર ૩ હેઠળ છે. અરજદાર-મૂળ અપીલકર્તા-તે સમયના માલિકો દ્વારા ૧૫/૦૮/૧૯૮૧ ના રોજ પ્રતિવાદી અને હવે દરેક બ્લોક માટે દરેક મહિના માટે ઉપરોક્ત પરિસરનું ભાડું ૬૯૦૨-૦૦ રૂપિયા છે.તે વાદીનો કેસ છે કે દાવાની જગ્યા ઓફિસના હેતુ માટે લીઝ પર આપવામાં આવી છે અને માર્જિનની જમીન અરજદારને લીઝ પર આપવામાં આવી નથી.તે વાદીનો કેસ છે કે લીઝનો સમયગાળો સમાપ્ત થઈ ગયો છે.તે વાદીનો કેસ છે કે અરજદાર-પ્રતિવાદી લીઝ કરારનો ભંગ કરીને દાવાના પરિસરનો ઉપયોગ કરી રહ્યો છે અને દાવાના પરિસરનો ઉપયોગ તેના ગ્રાહકોને ગેસ સિલિન્ડરના સંગ્રહ અને વિતરણ માટે કરવામાં આવી રહ્યો છે અને ગેસ સિલિન્ડરના સંગ્રહ માટે ખુલ્લી જમીનનો ઉપયોગ કરી રહ્યો છે.તે વાદીનો કેસ છે કે અરજદાર-પ્રતિવાદીએ ઓરડાઓ ઉભા કર્યા છે અને કાયમી પ્રકૃતિનું બાંધકામ કર્યું છે.તેથી, એચ. આર. પી. સ્યુટ નંબર ૯૮૯/૨૦૦૮, એચ. આર. પી. સ્યુટ નંબર ૩૨૬૨/૨૦૦૪ અને એચ. આર. પી. સ્યુટ નંબર ૩૨૬૩/૨૦૦૪ દાવાના પરિસરના અન્ય ભાગોના સંદર્ભમાં દાખલ કરવામાં આવ્યા હતા.વાદીઓએ વિસ્ફોટક અધિનિયમની જોગવાઈઓના ઉલ્લંઘન માટે, કાયમી બાંધકામના આધારે અને ઉપદ્રવ અને ત્રાસના આધારે વપરાશના હેતુમાં ફેરફાર કરવા માટે પ્રતિવાદી પાસેથી દાવાના પરિસરનો કબજો મેળવવાનો દાવો કર્યો હતો.વાદીઓએ દાવો કર્યો છે કે પ્રતિવાદીને દાવાના પરિસરમાંથી ગેસ સિલિન્ડરનો સંગ્રહ અને વિતરણ કરવા

અને દાવાના પરિસરની ખુદ્દી જમીનનો ઉપયોગ કરવા અને સમાજના આંતરિક રસ્તા પર અવરોધ ઊભો કરવા પર પ્રતિબંધ મૂકતો નફો અને કાયમી મનાઈ હુકમ પાછા છે.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે એચ. આર. પી. દાવો નંબર ૯૮૮/૨૦૦૮ વર્તમાન મૂળ વાદીઓ દ્વારા કબજો મેળવવા માટે અને દાવો પરિસરના બ્લોક નંબર ૧ ના સંદર્ભમાં કાયમી મનાઈ હુકમ માટે દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો.વિદ્વત ન્યાયાધીશ, સ્મોલ કોઝ કોર્ટ નંબર ૮, અમદાવાદ દ્વારા વિવાદિત ચુકાદો અને તારીખ ૦૫/૦૯/૨૦૧૧ ના આદેશ દ્વારા HRP સ્યુટ નંબર ૯૮૮/૨૦૦૮ અને ૯૮૯/૨૦૦૮ જાહેર કરવામાં આવ્યો છે, જ્યારે કાયમી મનાઈ હુકમ માટે HRP સ્યુટ નંબર ૩૨૬૨/૨૦૦૪ અને ૩૨૬૩/૨૦૦૪ સંબંધિત છે, કાયમી મનાઈ હુકમ આપવાને બદલે, વિદ્વત ન્યાયાધીશે આદેશ આપ્યો હતો કે પ્રતિવાદી આ અદાલત દ્વારા વિશેષ નાગરિક અરજી નંબર ૧૭૨૮૧/૨૦૦૫ થી ૧૭૨૮૩/૨૦૦૫ માં પસાર કરાયેલા આદેશનું પાલન કરશે અને તેનું પાલન કરશે, જ્યાં સુધી પ્રતિવાદી દ્વારા દાવાના પરિસરનો કબજો વાદીઓને સોંપવામાં ન આવે.જાણીતા ન્યાયાધીશ, સ્મોલ કોઝ કોર્ટ નંબર ૮, અમદાવાદ દ્વારા પસાર કરાયેલા ૦૫/૦૯/૨૦૧૧ ના ચુકાદા અને હુકમનામાથી વ્યથિત અને અસંતુષ્ટ થઈને, પ્રતિવાદી-ગુજરાત રાજ્ય નાગરિક પુરવઠા નિગમે ૧૦૩/૨૦૧૧ પર સિવિલ અપીલ નંબર ૧૦૦/૨૦૧૧ દાખલ કર્યો.સ્મોલ કોઝ કોર્ટ, અમદાવાદની અપીલ બેન્ચે તારીખના સામાન્ય ચુકાદા દ્વારા ગુજરાત ભાડું, હોટેલ અને લોજિંગ હાઉસ ભાડું

નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૪૭ની કલમ ૧૩ (૧) (સી) મુજબ ઉપદ્રવ અને ત્રાસના આધારે અપીલ ફગાવી દીધી હતી અને ખાલી કરાવવાનો આદેશ પસાર કર્યો હતો.તેથી, આ સિવિલ રિવિઝન અરજીઓ.

[૩] અરજદારના વિદ્વાન વકીલ શ્રી એચ. એસ. મુનશો અને પ્રતિવાદીઓના વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી વી. ડી. નાનાવતીના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી એસ. આઈ. નાનાવતી સાથે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી કે. એમ. પટેલનું નિવેદન સાંભળ્યું.

[૪] શ્રી એચ. એસ. મુનશોના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી કે. એમ. પટેલ, અરજદારના વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી છે કે નીચેની બંને અદાલતોએ વિવાદિત ચુકાદાઓ પસાર કરવામાં ભૂલ કરી છે જે કાયદા અને મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાઓની વિરુદ્ધ છે.તેમણે રજૂઆત કરી છે કે બંને અદાલતોએ ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ અરજદારની આગેવાની હેઠળના મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાની અવગણના કરી છે.તેમણે રજૂઆત કરી છે કે નીચેની અદાલતોએ એ હકીકતની પ્રશંસા કરવી જોઈતી હતી કે સિવિલ પ્રોસિજર કોડની કલમ ૮૦ હેઠળ નોટિસ જારી કરવાની ગેરહાજરીમાં, મુકદ્દમાઓને વિલંબ, અટકાવ અને સંમતિના આધારે પ્રતિબંધિત કરવામાં આવ્યા હતા, મુકદ્દમાઓને બરતરફ કરવા જોઈએ.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વિદ્વત અપીલ ન્યાયાધીશે હુકમનામું જાળવી રાખવામાં ભૂલ કરી છે અને ઉપદ્રવ અને ત્રાસના આધારે ખાલી

કરાવવાના હુકમનો પણ આદેશ આપ્યો છે.અરજદારના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે ૧૫/૦૮/૧૯૮૧ ના રોજ, મુકદ્દમાનો પરિસર મૂળ માલિકો મહેશભાઈ બાલચંદ્ર બેલસારે અને શરદભાઈ બાલચંદ્ર બેલસારે દ્વારા દસ વર્ષના સમયગાળા માટે ભાડે આપવામાં આવ્યો હતો.આ કરારનો અમલ કરવામાં આવ્યો હતો અને તેના પર ૧૫/૦૮/૧૯૮૧ ના રોજ હસ્તાક્ષર કરવામાં આવ્યા હતા, પરંતુ ભારતીય નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ની કલમ ૧૭ મુજબ તે નોંધવામાં આવ્યો ન હતો.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ૨૫/૦૧/૧૯૮૭ ના રોજ, અરજદાર-કોર્પોરેશનને નવરંગપુરા વિસ્તાર માટે ઇન્ડિયન ઓઇલ કોર્પોરેશન ઓફ એલપીજી સિલિન્ડર દ્વારા "ઇન્ડેન" તરીકે ઓળખાતી ડીલરશીપ આપવામાં આવી હતી.ત્યારથી, અમદાવાદ જિલ્લામાં પી. ડી. એસ., આઇ. સી. ડી. એસ. વગેરે યોજનાઓને લગતી કામગીરી ઉપરાંત, આઇ. ઓ. સી. ડીલરશીપનું કામ સૂટ પરિસરમાંથી કરવામાં આવી રહ્યું છે.એવું કહી શકાય કે ગેસ સિલિન્ડરના સંગ્રહ માટે, અરજદારે શાહીબાગ ખાતેના તેના ગોડાઉનમાં વિસ્ફોટક અધિનિયમ હેઠળ લાઇસન્સ લીધું છે અને આઇ. ઓ. સી. ડીલરશીપના બુકિંગ અને અન્ય વહીવટી કાર્યને લગતી કામગીરી સૂટ પરિસરમાંથી હાથ ધરવામાં આવે છે.દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન, સ્મોલ કોઝ કોર્ટે કાયમી મનાઈ હુકમ આપ્યો હતો, જેની સામે અરજદાર કોર્પોરેશન દ્વારા આ અદાલત સમક્ષ એસસીએ નંબર ૧૭૨૮૧/૨૦૦૫ અને ૧૭૨૮૩/૨૦૦૫ દાખલ કરવામાં આવ્યા હતા.વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે

૨૩/૦૮/૨૦૦૫ ના રોજ, SCA નંબર ૧૭૨૮૧/૨૦૦૫ અને ૧૭૨૮૩/૨૦૦૫ માં, આ અદાલતે સ્મોલ કોઝ કોર્ટના આદેશ પર સ્ટે મૂક્યો હતો અને તે અપીલ અદાલતે સ્પષ્ટતા સાથે ગેસ સિલિન્ડરનું કામ હાથ ધરવા સામે વચગાળાનો મનાઈ હુકમ આપ્યો હતો કે બુકિંગ વગેરેનું કામ હાથ ધરી શકાય પરંતુ દાવાના પરિસરમાં LPG થી ભરેલા ગેસ સિલિન્ડરનો સંગ્રહ નહીં હોય. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ૧૪/૦૬/૨૦૦૭ ના રોજ, SCA નંબર ૧૭૨૮૧/૨૦૦૫ અને ૧૭૨૮૩/૨૦૦૫ નો નિકાલ આ અદાલત દ્વારા દાવાનો પ્રાધાન્યપૂર્વક છ મહિનાની અંદર નિકાલ કરવાના નિર્દેશ સાથે કરવામાં આવ્યો હતો અને દાવાના અંતિમ નિકાલ સુધી ૨૬/૦૬/૨૦૦૫ ના રોજ આપવામાં આવેલી વચગાળાની રાહત ગેસ સિલિન્ડર નિયમો, ૧૯૮૧ના નિયમ પર (b) અને (c) અનુસાર ભરેલા સિલિન્ડરના સંગ્રહને આધિન ચાલુ રાખવામાં આવી હતી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ૨૨/૦૨/૨૦૦૮ ના રોજ, મૂળ માલિકોએ સૂટ પરિસર વેચીને શ્રીમતી મીનાબેન રાજેશભાઈ સંઘવી અને શ્રીમતી જાગૃતિબેન સંઘવીને ટ્રાન્સફર કર્યો હતો. વર્ષ ૨૦૦૮માં, ઉપરોક્ત ખરીદદારોએ એચ. આર. પી. સ્યુટ નંબર ૮૮૮/૨૦૦૮ અને ૮૮૯/૨૦૦૮ દાખલ કર્યો હતો, જેમાં વપરાશકર્તાની બદલી, ઉપદ્રવ વગેરે જેવા વિવિધ આધારો પર સ્યુટ પરિસરના સંબંધમાં ખાલી કરાવવા, કબજો કરવા અને મનાઈ હુકમ માટે અરજી કરવામાં આવી હતી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે મૂળ માલિકો મહેશભાઈ બેલસારે અને શરદ બેલસારેએ પણ એચ. આર. પી. દાવો નંબર

૩૨૬૨/૨૦૦૪ દાખલ કર્યો હતો અને ૩૨૬૩/૨૦૦૪ ને ખરીદદારો શ્રીમતી મીનાબેન રાજેશભાઈ સંઘવી અને શ્રીમતી જાગૃતિબેન સંઘવી દ્વારા વાદી તરીકે બદલવામાં આવ્યા હતા અને તમામ ચાર દાવાઓને સુનાવણી માટે એકીકૃત કરવામાં આવ્યા હતા.અરજદારના વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે સ્મોલ કોઝ કોર્ટ દાવાને હુકમ કરે છે અને વપરાશકર્તાની ધારણા બદલવાના આધારે ખાલી કરાવવાનો આદેશ ૦૫/૦૮/૨૦૧૧ ના રોજ પસાર કરે છે કે દાવો પરિસર માત્ર ઓફિસના ઉપયોગ માટે જ આપવામાં આવ્યો હતો અને અરજદારે દાવો પરિસરનો ઉપયોગ ગેસ સિલિન્ડરના સંગ્રહ માટે કર્યો હતો.અરજદારને છ મહિનાની અંદર ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો સોંપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો.અરજદારના વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા આગળ રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે અરજદારે ઉપર જણાવેલો ચુકાદો અને સ્મોલ કોઝ કોર્ટની તારીખ ૦૫/૦૮/૨૦૧૧ નો હુકમનામું દાખલ કર્યું હતું.પ્રતિવાદીઓએ સ્મોલ કોઝ કોર્ટના ચુકાદા અને આદેશ સામે પણ વાંધાઓ દાખલ કર્યા છે જેમાં ખાલી કરાવવાના અન્ય આધારો સ્વીકારવામાં આવ્યા ન હતા.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે સ્મોલ કોઝ કોર્ટની અપીલ બેન્ચે કોર્પોરેશનની અપીલને ફગાવી દીધી હતી અને સ્મોલ કોઝ કોર્ટના તારણોની પુષ્ટિ કરી હતી કે દાવાના પરિસરના વપરાશકર્તામાં ફેરફાર કરવામાં આવ્યો હતો અને હુકમનામું પસાર કરવા માટે ઉપદ્રવના આધારને સમર્થન આપતા કોસ વાંધાઓને પણ મંજૂરી આપી હતી.

[૫] શ્રી પટેલ, અરજદારના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે દલીલ કરી છે કે જે એકમાત્ર આધાર પર સ્મોલ કોઝ કોર્ટ અને અપીલ કોર્ટ ઓફિસના ઉપયોગથી ગેસ એજન્સીના કામમાં પરિસરના વપરાશના હેતુમાં ફેરફાર કરવા માટે તારણ પર પહોંચ્યા છે તે ૧૫/૦૮/૧૯૮૧ (આંક ૨૩ અને ૨૪) ના કરારની કલમ નંબર ૩ (ii) છે જેમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે કે દાવો પરિસરનો ઉપયોગ ફક્ત ઓફિસના ઉપયોગ માટે કરવામાં આવશે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે તે કરારો એક્ટિઝબિટ ૨૩ અને ૨૪ ને અરજદાર માટે વિદ્વાન વકીલની સંમતિ સાથે આંક નંબરો આપવામાં આવે છે. સંમતિ અરજદારની તમામ દલીલો ખુદી રાખીને શરતી હતી. અપીલ અદાલતે તેના ચુકાદામાં એવું નોંધ્યું છે કે 'મૂળ કેસના રેકૉર્ડને વધુ જોતા, અપીલકર્તા (પ્રતિવાદી) વકીલે ઉપરોક્ત દસ્તાવેજ અંગે' તેમના વિવાદોને આધિન 'દસ્તાવેજ પ્રદર્શિત કરવાની મંજૂરી આપી હતી.' એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે આમ, વકીલ દ્વારા આપવામાં આવેલ કોઈ વાંધો માત્ર કરારના અમલના ઔપચારિક પુરાવા સાથે વહેંચવામાં આવ્યો ન હતો. જો કે, તે વિવાદ અને વિવાદોને આધિન હોવાથી, તે દસ્તાવેજો (લીઝ કરારો) પર કાનૂની પુરાવા તરીકે આધાર રાખી શકાય કે નહીં તેની તપાસ કરવાની ફરજ છે. એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે કરાર મુજબ લીઝ દસ વર્ષના સમયગાળા માટે હતી. તેથી નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ની કલમ ૧૭ (i) (d) મુજબ ફરજિયાતપણે નોંધણી કરાવવી જરૂરી હતી અને તે નોંધાયેલ ન હોવાથી તે

પુરાવામાં સ્વીકાર્ય ન હતું અને દાવાના પરિસરને માત્ર ઓફિસના હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યા હતા તે તારણ પર પહોંચવા માટેના આધાર તરીકે કાનૂની પુરાવા તરીકે આધાર રાખી શકાતો ન હતો. એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે જે એકમાત્ર આધાર પર સ્મોલ કોઝ કોર્ટ વપરાશકર્તાના પરિવર્તનના તારણ પર પહોંચી છે તે કસ્ટોમર છે-૨૩ અને ૨૪ જે પૃષ્ઠ ૨૫ પરથી જોઈ શકાય છે. તેવી જ રીતે તે બે દસ્તાવેજો પર વપરાશકર્તાની અપીલ બેન્ચ પૃષ્ઠ નંબર ૯૮ અને ૯૯ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે. અપીલ અદાલતે રાયચંદ જાની વિરુદ્ધ મિસ ચંદ્ર કાંતા ખોસલા, એ. આઈ. આર. ૧૯૯૧ એસ. સી. જજના કેસમાં માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો હતો અને એવું માન્યું હતું કે જે હેતુ માટે પરિસરને કોલેટરલ હેતુ તરીકે ભાડે આપવામાં આવે છે તે નક્કી કરવા માટે નોંધણી વગરના લીઝ ડીડ પર વિચાર કરી શકાય છે. એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે લીઝની શરતો અને નિયમો કોલેટરલ હેતુ નથી પરંતુ તે લીઝ ડીડનો અભિન્ન ભાગ છે અને જો દસ્તાવેજ નોંધાયેલ ન હોય તો તેને કોલેટરલ હેતુ તરીકે જોઈ શકાતો નથી. અરજદારના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે કેજી સાહા એન્ડ સન્સ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ વિરુદ્ધ ડેવલપમેન્ટ કન્સલ્ટન્ટ લિમિટેડના કેસમાં માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો હતો, જેનો અહેવાલ (૨૦૦૮) ૮ એસસીસી પૃષ્ઠ ૫૭૪ માં વધુ ખાસ કરીને ફકરો નંબર ૨૯ થી ૩૫ માં આપવામાં આવ્યો હતો. કે. જી. સાહા એન્ડ સન્સ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ (સુપ્રા) ના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે ફકરો નંબર ૩૪ માં ચુકાદો આપ્યો છે કે "જો કોઈ

દસ્તાવેજ નોંધણીના અભાવને કારણે પુરાવામાં અસ્વીકાર્ય હોય, તો તેની કોઈ પણ શરતોને પુરાવામાં સ્વીકારી શકાતી નથી અને તે પણ એક મહત્વપૂર્ણ કલમ પ્રદાન કરવાના હેતુ માટે દસ્તાવેજનો ઉપયોગ તેને કોલેટરલ હેતુ તરીકે ઉપયોગ કરશે નહીં.” અરજદારના વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે એ. આઈ. આર. ૧૯૮૪ એસ. સી. ૧૪૩માં નોંધાયેલા સતીશ ચંદ માખન વિરુદ્ધ ગોવર્ધન દાસ બ્યાસના કેસમાં માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણય પર પણ આધાર રાખ્યો છે, જે એ જ મત ધરાવે છે કે કરારની શરતને જોઈ શકાતી નથી અને કોલેટરલ હેતુ તરીકે તેના પર આધાર રાખી શકાય નહીં. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જે તારણ પર બંને અદાલતોએ એવું માન્યું હતું કે ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરવા માટે વપરાશકર્તામાં ફેરફાર કરવામાં આવ્યો હતો તે કરારો આંક ૨૩ અને ૨૪ છે જે નોંધણી વગરના દસ્તાવેજો છે. જે હેતુ માટે પરિસર ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું તે કોલેટરલ હેતુ નથી. દસ્તાવેજો નોંધાયેલા ન હોવાથી કોર્ટ નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૪૯ ના આદેશને ધ્યાનમાં રાખીને પુરાવા તરીકે તેના પર આધાર રાખી શકતી ન હતી, જે જાહેર હિતમાં ઘડવામાં આવી છે. પ્રતિવાદીઓ દ્વારા ભરોસો મૂકવામાં આવે છે કે અરજદારની કોસ એક્ઝામિનેશનમાં સાક્ષી દ્વારા સ્વીકારવામાં આવ્યો છે કે પરિસરને ઓફિસના ઉપયોગ માટે બહાર કાઢવામાં આવ્યું હતું તે ભ્રામક છે અને ચોક્કસ નથી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે કોસ-એક્ઝામિનેશનના ફકરા નંબર ૨૦ માં, સાક્ષીએ જણાવ્યું હતું કે આંક ૨૩ અને ૨૪ માં ઉલ્લેખિત નિયમો અને શરતો પર જગ્યા લીઝ પર લેવામાં આવી

હતી.ત્યાં કોઈ ચોક્કસ પ્રશ્ન અને સ્વીકાર નથી કે પરિસર માત્ર કાર્યાલયના હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું.લેખિત નિવેદન તેમજ મુખ્ય પરીક્ષામાં સાક્ષીએ ખાસ જણાવ્યું છે કે આ જગ્યા ગેસ સિલિન્ડરના વેપાર માટે પણ લેવામાં આવી હતી.કોઈ પણ સંજોગોમાં, નીચેની અદાલતોએ વપરાશકર્તાના પરિવર્તનના તારણોના સમર્થનમાં અરજદારના સાક્ષીના પુરાવા પર આધાર રાખ્યો નથી કારણ કે નીચેની અદાલતોના બંને ચુકાદાઓ ફક્ત આંક ૨૩ અને ૨૪ પરના કરારો પર આધારિત છે જે નોંધણી વગરના દસ્તાવેજો છે અને પુરાવામાં સ્વીકાર્ય નથી.અરજદારના વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે દલીલ કરી છે કે વપરાશકર્તાના પરિવર્તનના આધારે ખાલી કરાવવા માટેનો દાવો નક્કી કરી શકાયો ન હોત કારણ કે ગેસ એજન્સીનું કામ વર્ષ ૧૯૮૩થી દાવાના પરિસરમાંથી કરવામાં આવી રહ્યું છે.આંક ૧૫૯માં આઈઓસી સાથે ડીલરશીપ કરાર દર્શાવે છે કે ડીલરશીપ ૨૫/૦૧/૧૯૮૩ ના રોજ આપવામાં આવી હતી.ત્યારથી ગેસ એજન્સીનું કામ સ્યુટ પરિસરમાં કરવામાં આવે છે અને મૂળ જમીન માલિકોએ ગેસ એજન્સીનું કામ હાથ ધરવા સામે વાંધો ઉઠાવ્યો ન હતો.મૂળ માલિકોએ વર્ષ ૨૦૦૪ માં દાવો દાખલ કર્યો હતો, એટલે કે ૨૦ વર્ષ પછી અને તે પણ માત્ર કાયમી મનાઈ હુકમ માટે, જેમાં કોર્પોરેશનને દાવાના પરિસરમાં ગેસ એજન્સીનું કામ હાથ ધરવા પર પ્રતિબંધ મૂકવામાં આવ્યો હતો. આ અદાલતે સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નંબર ૧૭૨૮૧/૨૦૦૫ અને ૧૭૨૮૩/૨૦૦૫ માં તારીખ ૧૪/૦૬/૨૦૦૭ નો આદેશ પસાર કર્યા પછી મૂળ માલિકો દ્વારા દાવાના

પરિસરમાં ભરેલા ગેસ સિલિન્ડરનો સંગ્રહ ન કરવાના નિર્દેશ સાથે નિગમને દાવાના પરિસરમાંથી ગેસ એજન્સીનું કામ લઈ જવાની મંજૂરી આપી હતી.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ૨૪ વર્ષથી વધુ સમય પછી ખરીદદારો દ્વારા ખાલી કરાવવા અને કબજો કરવાના હુકમનામા માટે એચ. આર. પી. સ્યુટ નંબર ૯૮૮/૨૦૦૮ અને ૯૮૯/૨૦૦૮ દાખલ કરવામાં આવે છે.ખરીદદારો મિલકતના વિકાસકર્તા તરીકે વ્યવસાયમાં હોવાનું જણાય છે અને દેખીતી રીતે કબજો મેળવવા અને મિલકતનો વિકાસ કરવાના દૃષ્ટિકોણથી ૨૦૦૮ માં (૨૪ વર્ષથી વધુ સમય પછી) ખાલી કરાવવા અને કબજો મેળવવા માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જો એવું માનવામાં આવે કે પરિસર મૂળરૂપે માત્ર ઓફિસના ઉપયોગ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું, તો પણ ખાલી કરાવવા માટેનો દાવો વપરાશકર્તાના પરિવર્તનના આધારે નક્કી થવો જોઈએ નહીં કારણ કે ૨૦ વર્ષથી વધુ સમયથી મૂળ જમીન માલિકોએ દાવો પરિસરમાંથી ગેસ એજન્સીના કામ સામે વાંધો ઉઠાવ્યો ન હતો અને તેથી વપરાશકર્તાના પરિવર્તન સાથે સંમત થયા હતા.સંમતિ, અવરોધ અને માફીના સિદ્ધાંતો પર નીચેની અદાલતોએ વપરાશકર્તાના પરિવર્તનને ખાલી કરાવવા માટેના આધાર તરીકે સ્વીકારવું ન જોઈએ.અરજદારના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે રજૂઆત કરી છે કે બુકિંગના કાર્યાલયના કામ સિવાય ગેસ એજન્સીને લગતા અન્ય કોઈ કામ દાવાના પરિસરમાંથી કરવામાં આવતું નથી.ભરેલા ગેસ સિલિન્ડર કોર્પોરેશનના શાહીબાગ ગોડાઉનમાં સંગ્રહિત કરવામાં આવે છે, જેના

માટે તેણે આંક ૧૫૭ પર લાઈસન્સ મેળવ્યું છે.અરજદારના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે (૨૦૦૫) ૭ એસ. સી. સી. ૬૪૩ (પેરા-૮) માં નોંધાયેલા હરિ રાવ વિરુદ્ધ એન. ગોવિંદાચારીના કેસમાં, ગુરદિયાલ બત્રા વિરુદ્ધ રાજ કુમાર જૈનના કેસમાં (૧૯૮૯) ૩ એસ. સી. સી. ૪૪૧, જગદીશ લાલ વિરુદ્ધ પરમા નંદના કેસમાં (૨૦૦૦) ૫ એસ. સી. સી. ૪૪ માં અહેવાલ આપ્યો હતો અને રજૂઆત કરી હતી કે ભૂતકાળમાં સિલિન્ડર સંગ્રહિત કરવાના વપરાશકર્તાના ફેરફાર, જો કોઈ હોય તો, તેને માફ કરવામાં આવે છે અને ખાલી કરાવવા અને કબજો મેળવવાનો કોઈ હુકમ પસાર થવાને પાત્ર નથી.

[૬] અરજદારના વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી પટેલ દલીલ કરે છે કે મર્યાદા અધિનિયમ, ૧૯૬૩ની કલમ ૬૬ મુજબ કબજો મેળવવા માટેના દાવાની મર્યાદા ૧૨ વર્ષ છે.ગેસ એજન્સીનું કામ ૧૯૮૩થી સૂટ પરિસરમાંથી કરવામાં આવે છે.મૂળ માલિકોએ વર્ષ ૨૦૦૪માં કાયમી મનાઈ હુકમ માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો અને ખરીદદારોએ વર્ષ ૨૦૦૮માં ખાલી કરાવવા માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો.તમામ સૂટ ૧૨ વર્ષના સમયગાળાની બહારના છે.તેથી, દાવાઓ પર મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધ મૂકવામાં આવ્યો હતો.તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી છે કે નાના કારણો અદાલતે પાનું ૩૯ પર મુદ્દા નંબર બી/૬ અને સી/૫ સાથે વ્યવહાર કરતી વખતે વિલંબ અને વિલંબના આધારને નકારી કાઢ્યો છે.અપીલમાં, મર્યાદાનો આધાર સ્પષ્ટપણે લેવામાં આવે છે અને દલીલ કરવામાં આવે છે.તે અપીલ

મેમોના પાનું ૪૮ પર ફક્ત ૪ માં પ્રતિબિંબિત થાય છે જ્યાં સંમતિ, અવરોધ અને મર્યાદાનો ચોક્કસ આધાર લેવામાં આવે છે. અપીલ બેન્ચના ચુકાદાનું પાનું ૭૮ દર્શાવે છે કે મર્યાદાની દલીલ ખાસ કરીને દલીલ કરવામાં આવી હતી. અપીલીય અદાલતે આ મુદ્દા પર બિલકુલ કાર્યવાહી કરી નથી અને અપીલને ફગાવી દીધી છે. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે નીચેની અદાલતોએ મર્યાદાના આધારની અવગણના કરવામાં ભૂલ કરી છે અને તે જ બાબત કાયદાના મૂળમાં જવાની ભૂલ છે. અરજદારના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે ૨૦૦૦ (૨) જી. એલ. એચ. ૩૫૬માં નોંધાયેલા એ. આઈ. મીઠાઈવાલા અસ્માઈ અબ્દુલહુસેન વિરુદ્ધ અશ્વિનકુમાર એલ. ભટ્ટના વારસદારોના કેસમાં માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણયો પર આધાર રાખ્યો છે, જે એ. આઈ. આર. ૧૮૮૭ એસ. સી. ૧૮૨૩માં નોંધાયેલા શ્રીમતી શકુંતલા એસ. તિવારી વિરુદ્ધ હેમચંદ એમ. સિંઘાનીના કેસમાં નોંધવામાં આવ્યો હતો, જેમાં એવું માનવામાં આવ્યું છે કે કબજો મેળવવા માટે દાવો દાખલ કરવાની મર્યાદા ૧૨ વર્ષનો છે.

[૭] શ્રી પટેલ, અરજદારના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે દલીલ કરી છે કે પાન ૩૪ પરની સ્મોલ કોઝ કોર્ટ ઉપદ્રવને ખાલી કરાવવાના હુકમનામા પસાર કરવાના આધાર તરીકે સ્વીકાર્યો નથી. જોકે, સ્મોલ કોઝીસ કોર્ટની અપીલકર્તા ખંડપીઠે કોસ ઓબ્જેક્શન સ્વીકાર્યું હતું અને ઉપદ્રવના આધારે ખાલી કરાવવાનો આદેશ પસાર કર્યો હતો. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે પ્રતિવાદીઓનો કેસ એ છે કે

પરિસરને કાર્યાલયના હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું.તેમણે દલીલ કરી છે કે અરજદાર નિગમ એક જાહેર ક્ષેત્ર છે અને જાહેર વિતરણ પ્રણાલી અને સરકારની અન્ય સંબંધિત યોજનાઓના કામમાં રોકાયેલું છે.અમદાવાદ જિલ્લાનું કામ સૂટ પરિસરમાંથી કરવામાં આવે છે.તેથી, એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે અપીલ બેન્ચે આ આધાર પર ઉપદ્રવનો આધાર માન્યો છે કે ગેસ એજન્સીના ગ્રાહકો દાવો પરિસરમાં કોર્પોરેશનની કચેરીમાં આવે છે અને ઉપદ્રવ પેદા કરે છે.એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે ઉપરોક્ત તારણ ભૂલભરેલું અને અવિશ્વસનીય છે.વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરવા માટે અપીલ બેન્ચ દ્વારા સ્વીકારવામાં આવેલ ઉપદ્રવનો આધાર ખોટો અને બિનટકાઉ છે.વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ઉપરોક્ત આધારો અને પરિસર પર, ચુકાદો, આદેશ અને ખાલી કરાવવાનો હુકમ, અને સ્મોલ કોઝ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલ અને નીચેની અદાલતો દ્વારા પુષ્ટિ કરાયેલ કબજો અને મનાઈ હુકમ રદ કરી શકાય છે અને રદ કરી શકાય છે.

[૮] તેનાથી વિપરીત, પ્રતિવાદીઓ માટે વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી વી. ડી. નાનાવતીના પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી એસ. આઈ. નાનાવતીએ હકીકતો તરફ કોર્ટનું ધ્યાન દોર્યું છે અને દલીલ કરી છે કે ૧૮૪ ચોરસ ચાર્ડ, કાર્પેટ વિસ્તાર ૧૨૬૮ ચોરસ ફૂટ અને બ્લોક નંબર બી લગભગ ૧૮૪ ચોરસ ચાર્ડ, કાર્પેટ વિસ્તાર ૧૨૬૮ ચોરસ ફૂટ 'શિવપ્રસાદ' તરીકે ઓળખાતી ઇમારતનો વિસ્તાર, હિન્દુ

કોલોની, બંગલો નંબર ૭, સરદાર વલ્લભભાઈ પટેલ સ્ટેડિયમ, નવરંગપુરા, અમદાવાદ, ટી. પી. યોજના નંબર ૩, એફ. પી. નંબર ૨૨ ૧, ૨૨૨, ૨૨૩, ૨૨૭, ૨૨૮ અને ૨૩૦ એ દાવાના પરિસર છે જે એચ. આર. પી. દાવો નંબર ૯૮૮/૨૦૦૮ અને ૯૮૯/૨૦૦૮ ના મૂળ વાદીઓ દ્વારા અરજદારને ૧૫/૦૮/૧૯૮૧ ના કરાર દ્વારા આપવામાં આવ્યા હતા.તેમણે કરાર તરફ ધ્યાન દોર્યું છે, ખાસ કરીને, કરારની શરત નંબર ૩ જે આ રીતે વાંચે છે:

“૩(ii) એવી જોગવાઈ કરે છે કે 'ભાડાપટ્ટે આપેલી મિલકતનું જરૂરી સમારકામ અને જાળવણી કરવી અને તેમાં ભાડાપટ્ટે લેનાર દ્વારા ખર્ચ ઉઠાવવો અને પરિસરના વપરાશકર્તાને માત્ર ઓફિસના હેતુઓ માટે જ મંજૂરી આપવી.”

એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ઉપરોક્ત પરિસરને માત્ર કાર્યાલયના હેતુઓ માટે ઉપરોક્ત પરિસરનો ઉપયોગ કરવા માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું.અરજદારે દાવો પરિસરમાં ગેસ સિલિન્ડરના સંગ્રહ અને વેપાર માટે ઉપરોક્ત પરિસરનો ઉપયોગ કરવાનું શરૂ કર્યું અને તેથી, કાયમી મનાઈ હુકમ આપવા માટે નાગેશભાઈ રમેશ બેલસારે, મહેશ બેલસારે અને એકબીજા દ્વારા દાવો નંબર ૩૨૬૨/૨૦૦૪ અને ૩૨૬૩/૨૦૦૪ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો.વર્ષ ૨૦૦૪માં દાખલ કરવામાં આવેલા દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન મૂળ

માલિકોએ નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજો દ્વારા આ બે બ્લોક મિનાબેન રાજેશ સંઘવી અને જાગૃતિબેન સુમિરભાઈ સંઘવીને ૨૨/૦૨/૨૦૦૮ ના રોજ વેચી દીધા હતા.એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે મિનાબેન અને જાગરુતીબેને બ્લોક નંબર A માટે H R P સ્યુટ નંબર ૯૮૮/૨૦૦૮ અને બ્લોક નંબર B માટે H R P સ્યુટ નંબર ૯૮૯/૨૦૦૮ તરીકે કબજો મેળવવા, નફો મેળવવા અને ૧૭/૦૪/૨૦૦૮ ના રોજ કાયમી મનાઈ હુકમ માટે બે દાવા દાખલ કર્યા હતા.ત્યારબાદ, મિનાબેન અને જાગરુતીબેને એચ. આર. પી. સ્યુટ નંબર ૩૨૬૨/૨૦૦૪ અને એચ. આર. પી. સ્યુટ નંબર ૩૨૬૩/૨૦૦૪ માં અવેજી અને વાદી તરીકે જોડાવા માટે અરજીઓ દાખલ કરી છે અને ૨૦૦૪ના ઉપરોક્ત બે દાવાના મૂળ વાદીઓને વર્ષ ૨૦૦૪માં વાદી તરીકે દૂર કરવામાં આવ્યા હતા.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે પ્રતિવાદીએ શરતોનો ભંગ કર્યો છે અને દાવો પરિસરનો ઉપયોગ તેના ગ્રાહકોને ગેસ સિલિન્ડરના સંગ્રહ અને વેપાર માટે કરવામાં આવે છે.આમ, પ્રતિવાદીએ પરિસરનો ઉપયોગ બદલ્યો છે અને કરારની શરત નંબર ૩ નો ભંગ કર્યો છે.વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે પ્રતિવાદી પાસે ૧૨૦૦૦ થી વધુ ગ્રાહકો છે અને તે ૪૦૦ થી વધુ સંખ્યામાં ગેસ સિલિન્ડરનો સંગ્રહ કરે છે અને ગેસ સિલિન્ડર રાખવા માટે પરિસરની ખુદ્દી જમીનનો ઉપયોગ કરે છે.પ્રતિવાદી, વિસ્ફોટક અધિનિયમની જોગવાઈ હેઠળ લાઈસન્સ મેળવ્યા વિના, ગેસ સિલિન્ડરનો સંગ્રહ અને વિતરણ કરી રહ્યો હતો.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ગ્રાહકો વચ્ચે રોજિંદા ઝઘડા થાય છે અને

માલિકો અને પડોશીઓ માટે ઉપદ્રવ અને ચીડ પેદા કરે છે.વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વાદીઓએ વપરાશકર્તા બદલવાના આધારે પ્રતિવાદી પાસેથી દાવાના પરિસરનો કબજો મેળવવા માટે, વિસ્ફોટક કાયદાની જોગવાઈઓના ઉદ્ધંધન અને ઉપદ્રવ અને ચીડ માટે દાવો દાખલ કર્યો છે.પ્રતિવાદીઓ માટે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા આગળ રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે મુદ્દાઓ ઘડવામાં આવ્યા પછી અને દાવાના બંને પક્ષોને લાંબી સુનાવણી કર્યા પછી, વિદ્વત સ્મોલ કોઝ કોર્ટ નંબર ૮, અમદાવાદએ વાદીની તરફેણમાં ચુકાદો આપ્યો હતો કે પ્રતિવાદીએ પરિસરનો ઉપયોગ બદલ્યો છે અને તેથી, વાદીને દાવાના પરિસરનો ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો મેળવવાનો અધિકાર છે.વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જ્યાં સુધી મર્યાદાના મુદ્દાની વાત છે, તે પણ વિદ્વાન નાના કારણો અદાલત દ્વારા ચુકાદા અને આદેશના ફકરા નંબર ૫૪ માં નક્કી કરવામાં આવે છે.જ્યાં સુધી ઉપદ્રવ અને ત્રાસના મુદ્દાની વાત છે, ટ્રાયલ કોર્ટ એવા નિષ્કર્ષ પર આવી છે કે પ્રતિવાદીની વ્યવસાયિક પ્રવૃત્તિને ધ્યાનમાં રાખીને, તે ઉપદ્રવ નથી પરંતુ ઉપદ્રવનું કારણ આપી શકે છે અને ગ્રાહકોના હિતમાં, ઉપદ્રવ અને ત્રાસના મુદ્દાને નકારાત્મક ગણવામાં આવ્યો હતો.

[૯] પ્રતિવાદીઓ માટે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી નાનાવતીએ દલીલ કરી છે કે ૧૫/૦૮/૧૯૮૧ તારીખના લીઝ કરારનું દેખીતી રીતે મૂલ્ય નથી અને તેને પુરાવા તરીકે ગણી શકાય નહીં કારણ કે તે નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૪૯

મુજબ નોંધાયેલ દસ્તાવેજ નથી. નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૪૯ નીચે મુજબ વાંચે છે:

૪૯. નોંધણી કરાવવા માટે જરૂરી દસ્તાવેજોની નોંધણી ન કરવાની અસર.— કલમ ૧૭ દ્વારા અથવા મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ની કોઈપણ જોગવાઈ દ્વારા નોંધાવવા માટે જરૂરી કોઈ દસ્તાવેજ –

(એ) તેમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ સ્થાવર મિલકતને અસર કરે છે; અથવા

(બી) દત્તક લેવાની કોઈપણ સત્તા પ્રદાન કરે છે, અથવા

(સી) આવી મિલકતને અસર કરતા અથવા આવી સત્તા પ્રદાન કરતા કોઈપણ વ્યવહારના પુરાવા તરીકે પ્રાપ્ત થશે, સિવાય કે તે નોંધાયેલ હોય.

પરંતુ સ્થાવર મિલકતને અસર કરતો અને આ અધિનિયમ અથવા સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ (૧૮૮૨ નો ૪) દ્વારા નોંધાયેલો નોંધણી વગરનો દસ્તાવેજ, ચોક્કસ રાહત અધિનિયમ, ૧૮૭૭ (૧૮૭૭ નો ૩) ના પ્રકરણ ૨ હેઠળ ચોક્કસ કામગીરી માટે દાવામાં કરારના પુરાવા તરીકે અથવા નોંધાયેલા સાધન દ્વારા કોઈ કોલેટરલ વ્યવહારને અસર કરવાની જરૂર નથી તેના પુરાવા તરીકે પ્રાપ્ત થઈ શકે છે.”

પ્રતિવાદીઓ માટે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે કાનૂની પ્રતિનિધિઓ અને અન્યો વિરુદ્ધ સૈયદ ઇસ્માઈલ દ્વારા અહમદ સાહેબ (મૃત) ના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો હતો, જેનો અહેવાલ (૨૦૧૨) ૮ એસ. સી. સી. ૫૧૬ માં આપવામાં આવ્યો હતો, જેમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે ફકરા નંબર ૫,૬,૧૧,૧૨,૧૬,૧૭ અને ૧૮ માં નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે:—

“૫. સંબંધિત પક્ષોના વિદ્વાન વકીલને સાંભળ્યા પછી અને સામગ્રીના કાગળોનો અભ્યાસ કર્યા પછી, અમે એવું જણાવવા માટે બંધાયેલા છીએ કે અપીલકર્તાઓ દ્વારા આધાર રાખવામાં આવેલ ભાડાનું ખત નોંધણી વગરનું દસ્તાવેજ હોવાથી તે બાકી ભાડાની વસૂલાત માટે અપીલકર્તાઓના દાવાને ટેકો આપવા માટેનો આધાર ન બની શકે તેવા કોઈ બે મંતવ્યો હોઈ શકે, જો આપણે શોધી શકીએ કે હાથમાં રહેલા કેસમાં અપીલકર્તાઓના દાવાને ટેકો આપવા માટે રેકૉર્ડ પર અન્ય અનિયંત્રિત પુરાવા ઉપલબ્ધ છે, જે પ્રતિવાદી પાસેથી ભાડાની વસૂલાત માટેના હુકમને સમર્થન આપવા માટે પૂરતા હશે. અમે એ પણ નિર્દેશ કરવા માંગીએ છીએ કે આવી અન્ય સામગ્રી જે અસ્તિત્વમાં હતી તે નીચેની અદાલતોના આદેશની ચોક્કસાઈની તપાસ કરતી

વખતે ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા સ્વીકારવામાં આવવી જોઈએ.”

“૬. અમે એ પણ જણાવવા માંગીએ છીએ કે હાઈકોર્ટ દ્વારા જે નિર્ણય પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો, તે જ સિદ્ધાંત રજૂ કરતી વખતે કે નોંધણી વગરના દસ્તાવેજને ભાડૂત અને ભાડૂત તરીકે સંબંધિત દરજ્જાના સંદર્ભમાં પક્ષકારોના દાવાને ટેકો આપવા માટે પુરાવા તરીકે કાયદેસર રીતે સ્વીકારી શકાતો નથી અને તેનાથી વિપરીત તેમજ ભાડું વગેરેને લગતા અન્ય પઠન, મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૦૭ ના બીજા ફકરામાં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓના પ્રકાશમાં, જમીનદાર અને ભાડૂત તરીકે તોડી પાડવામાં આવેલા પરિસરને લગતા નિર્વિવાદ તથ્યોના આધારે પક્ષકારોની સ્થિતિ હંમેશા સ્વીકારી શકાય છે અને તેના આધારે પક્ષોના અધિકારો નક્કી કરી શકાય છે.”

“૧૧. ઉપરોક્ત નિર્વિવાદ હકીકતોને ધ્યાનમાં રાખીને, જ્યારે આપણે કાયદાકીય મુદ્દાની તપાસ કરીએ છીએ, ત્યારે શરૂઆતમાં જ એ જણાવવું પડશે કે જ્યારે એવું માનવામાં આવે છે કે ૬૮-૬૯ નોંધણી વગરના દસ્તાવેજો પુરાવા તરીકે સ્વીકારી શકાતા નથી, ત્યારે પણ અપીલકર્તાઓ અને મકાનમાલિક અને ભાડૂત તરીકે પ્રતિવાદીનો સંબંધ વિવાદમાં ન હતો.પોતે પણ પ્રતિવાદીના જણાવ્યા અનુસાર

ચૂકવવાપાત્ર ભાડું દર વર્ષે ૮૦૦ રૂપિયા હતું, જે સ્વીકારવામાં આવે છે કે જ્યારે ભાડાપટ્ટે ભાડાપટ્ટે ભાડાપટ્ટે ભાડાપટ્ટે ભાડાપટ્ટે ભાડાપટ્ટે ભાડાપટ્ટે ભાડાપટ્ટે ભાડાપટ્ટે ભાડાપટ્ટે ભાડાપટ્ટે ભાડાપટ્ટે ભાડાપટ્ટે ભાડાપટ્ટે ભાડાપટ્ટે ભાડાપટ્ટે ચૂકવવામાં આવતું હતું.તે પ્રતિવાદીનો સ્વીકારવામાં આવેલો કેસ હતો કે ઓક્ટોબર, ૧૯૭૧થી ત્રીજો દાવો દાખલ થાય ત્યાં સુધી ભાડું તેની પાસે બાકી હતું.અમે એ વાતની પ્રશંસા કરવામાં અસમર્થ છીએ કે કેવી રીતે અપીલકર્તાઓને માત્ર એ આધાર પર બિન-અનુકૂળ કરી શકાયા હોત કે પુરાવાઓમાં આંક ૬૯ સ્વીકાર્ય ન હતું.”

“૧૨. એ વાત પર ભાર મૂકવાની જરૂર નથી કે કાર્યવાહીમાં પક્ષકારનો સ્વીકાર દલીલોમાં અથવા મૌખિક રીતે શ્રેષ્ઠ પુરાવો છે અને તેને વધુ સમર્થનની જરૂર નથી.અમારા માનવામાં આવેલા અભિપ્રાયમાં, આ કેસમાં તે મહત્વપૂર્ણ પાસું એટલે કે ભાડાના દર વિશે લેખિત નિવેદનમાં પ્રતિવાદીનો સ્વીકાર અને ત્રણ દાવામાં દાવો કરવામાં આવ્યો હતો તે સમગ્ર સમયગાળા માટે તેની બિન-ચુકવણી વિશે વધુ સ્વીકાર દાવો દાવાને ટેકો આપવા માટે પૂરતો હતો.ઉચ્ચ અદાલત બીજી અપીલનો નિર્ણય કરતી વખતે ઉપરોક્ત પરિબલની નોંધ લેવામાં નિષ્ફળ ગઈ જેના કારણે અપીલ રદ કરવામાં આવી હતી.એક્ઝિબિટ ૬૯ ને વિચારણાથી દૂર કરતી વખતે પણ, ઉચ્ચ

અદાલતે એ નોંધવું જોઈતું હતું કે વાદી અને પ્રતિવાદીઓ વચ્ચે મકાનમાલિક અને ભાડૂતનો સંબંધ એક સ્થાપિત પરિબળ હતું અને ભાડાનો દર દર વર્ષે ૮૦૦ રૂપિયા તરીકે સ્વીકારવામાં આવ્યો હતો.”

“૧૬. જ્યાં સુધી નિર્ણય હવે તેના પર નિર્ભર છે. કાલાદેવી ચિંતિત છે કે, તે એક એવો કેસ હતો જેમાં ચોક્કસ કામગીરી માટે દાવો કરવામાં આવ્યો હતો અને નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૪૯ની જોગવાઈ પર ભાર મૂકવામાં આવ્યો હતો, જે ખાસ કરીને મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૭ સાથે વાંચી શકાય તેવી કલમ ૪૯ના મૂળ ભાગમાં નોંધણીની ફરજિયાત જરૂરિયાતને બાકાત રાખે છે. તેથી, આ અદાલતે એવું માન્યું હતું કે ઓછામાં ઓછું કોલેટરલ વ્યવહાર તરીકે વેચાણના મૌખિક કરારના પુરાવાના હેતુ માટે નોંધણી વગરના વેચાણ ખત પર મૂકવામાં આવેલી નિર્ભરતા સ્વીકાર્ય છે. આ અદાલતે એ પણ સ્પષ્ટ કર્યું કે આવી સ્થિતિમાં પ્રશ્નમાં રહેલો દસ્તાવેજ નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૪૯ની જોગવાઈ હેઠળ વેચાણના મૌખિક કરારના પુરાવા તરીકે જ પ્રાપ્ત થાય છે તેનું સમર્થન કરીને પુરાવા તરીકે પ્રાપ્ત કરી શકાય છે. તેથી, કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં ઉપરોક્ત નિર્ણય સ્પષ્ટ રીતે અલગ પાડી શકાય તેવો છે.”

“૧૭. તેથી અમારો મત છે કે એકિઝિટિટ ૬૯ નોંધાયેલ દસ્તાવેજ ન હતો તે સરળ આધાર પર દાવાની બરતરફી સ્વીકારી શકાતી નથી.અમારા ઉપરોક્ત નિષ્કર્ષને ધ્યાનમાં રાખીને, અપીલને મંજૂરી આપવી જોઈએ.”

“૧૮. વાદીનો દાવો વર્ષ ૧૯૭૧ થી વિલંબિત હોવાથી, અમે બાકી નીકળતી રકમની ખાતરી કરવાના સરળ હેતુ માટે પક્ષકારોને ફરી એકવાર નીચેની અદાલતમાં મોકલવા માંગતા નથી.પ્રતિવાદીએ દર વર્ષે ૮૦૦ રૂપિયા ચૂકવવાપાત્ર વાર્ષિક ભાડું સ્વીકાર્યું હોવાથી, દાવો ઓક્ટોબર ૧૯૭૧ થી નવેમ્બર ૧૯૮૦ સુધીનો છે, એટલે કે, સરળ અંકગણિત દ્વારા ૯ વર્ષ માટે, બાકી નીકળતી રકમ આર. સી. એસ. નંબર ૧૬૭/૧૯૭૪ માં ૨૪૦૦ રૂપિયા, આર. સી. એસ. નંબર ૨૧૧/૧૯૭૭ માં ૨૪૦૦ રૂપિયા અને ૧૮૦ ના આર. સી. એસ. નંબર ૨૪૦ માં અન્ય ૨૪૦૦ રૂપિયા, કુલ ૭૨૦૦ રૂપિયાની રકમમાં નક્કી કરી શકાય છે.”

[૧૦] પ્રતિવાદીઓ માટે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી નાનાવતીએ દલીલ કરી છે કે માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણય અનુસાર, જ્યારે મકાનમાલિક અને ભાડૂતનો સ્વીકૃત સંબંધ હોય અને જો મૌખિક કરાર પણ હોય, તો તેને ધ્યાનમાં

લઈ શકાય નહીં અને તેનું પોતાનું પુરાવા મૂલ્ય હોય છે, જોકે તે નોંધાયેલ દસ્તાવેજ નથી.વર્તમાન કેસમાં, તે વિવાદમાં નથી કે અરજદાર અને પ્રતિવાદીઓ વચ્ચે મકાનમાલિક અને ભાડૂતનો સંબંધ છે.તે પણ એક સ્વીકૃત હકીકત છે કે પક્ષો વચ્ચે એક સમજૂતી છે જે આંક ૨૩ અને ૨૪ માં છે.કરારની શરતો પણ સ્વીકારવામાં આવે છે અને તેથી, એવું ક્યારેય કહી શકાતું નથી કે કરાર નોંધાયેલ ન હોવાના કારણે, તેને પુરાવામાં ગણી શકાય નહીં અને તેનું કોઈ પુરાવા મૂલ્ય નથી.આ તબક્કે એ નોંધવું યોગ્ય છે કે ૧૫/૦૮/૧૯૮૧ તારીખનો કરાર મૂળ વાદી દ્વારા ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ આંક ૨૩ અને ૨૪ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો.ઉપરોક્ત દસ્તાવેજો વાદી દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યા હતા અને દસ્તાવેજો પ્રદર્શિત કરતી વખતે, અરજદાર-મૂળ પ્રતિવાદીએ 'કોઈ વાંધો નહીં' નું સમર્થન કર્યું હતું.જ્યારે મૂળ પ્રતિવાદીએ સમર્થન આપ્યું કે તેને ઉપરોક્ત દસ્તાવેજો પ્રદર્શિત કરવા માટે કોઈ વાંધો નથી, ત્યારે આવા પ્રકારના કેસોમાં અવરોધનો સિદ્ધાંત લાગુ પડે છે અને તે પછી, પ્રતિવાદીને દસ્તાવેજોની નોંધણી ન કરવા અંગે બીજું વલણ લેવાની મંજૂરી આપી શકાતી નથી.એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે ઉપરોક્ત સમર્થન દસ્તાવેજોને આંક નંબર આપતી વખતે કરવામાં આવ્યું હતું, જે ઉપરોક્ત દસ્તાવેજ અંગેના તેમના વિવાદને આધિન છે, આ વિવાદ સાક્ષીની ઉલટતપાસના સમયે ઉઠાવી શકાય છે.એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે અપીલીય અદાલતે ખાસ અવલોકન કર્યું છે કે પ્રતિવાદીએ સમર્થન આપ્યું છે કે જો નીચે દર્શાવેલ દસ્તાવેજોને આંક સંખ્યા ૨૩ અને ૨૪ આપવામાં આવે તો

તેમને કોઈ વાંધો નથી.એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે શરત નંબર ૩ મુજબ, દાવાના પરિસરને માત્ર ઓફિસના હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યા હતા.અરજદાર-કોર્પોરેશન દ્વારા મુખ્ય તપાસમાં સોગંદનામાના પેરા-૭માં સ્વીકારવામાં આવ્યું છે કે ગેસ સિલિન્ડરનો સંગ્રહ કરવામાં આવ્યો હતો અને દાવાના પરિસરમાંથી તેનું વિતરણ કરવામાં આવ્યું હતું.કથિત સાક્ષી દ્વારા તેની કોસ એક્ઝામિનેશનમાં એ પણ સ્વીકારવામાં આવ્યું છે કે મુકદ્દમાના પરિસરને દસ્તાવેજોના કરારમાં ઉલ્લેખિત શરતો પર છોડી દેવામાં આવ્યા હતા જે આંક ૨૩ અને ૨૪માં રજૂ કરવામાં આવ્યા છે.વિદ્વાન વકીલ દ્વારા વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે કોર્પોરેશન દ્વારા આ અદાલત સમક્ષ દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી વિશેષ નાગરિક અરજી નંબર ૧૭૨૮૨/૨૦૦૫ છે, જેમાં અદાલત દ્વારા ખાસ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે કે 'જ્યાં સુધી બંને દાવાનો આખરે નિકાલ ન થાય ત્યાં સુધી, આ અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલી વચગાળાની રાહત, જે આ તારીખ સુધી કાર્યરત છે, તે આ ફેરફારને આધિન ચાલુ રહેશે કે અરજદાર ઓરડામાં કોઈ પણ ભરેલા સિલિન્ડરનો સંગ્રહ કરશે નહીં અને તે ગેસ સિલિન્ડર નિયમો, ૧૯૮૧ના નિયમ પર (બી) અને (સી) માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓની લાગુતા અને પાલનને આધિન રહેશે.'ઉપરોક્ત તથ્યોને ધ્યાનમાં રાખીને, વપરાશકર્તાના પરિવર્તનના મુદ્દા પર નીચેની અદાલતો દ્વારા કરવામાં આવેલા સહવર્તી તારણોમાં આ અદાલત દ્વારા દખલ કરવામાં નહીં આવે.પ્રતિવાદીઓ માટે જાણીતા પરિષ્ઠ વકીલે મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૯૮૨ની કલમ

૧૦૮ (ઓ) નો ઉલ્લેખ કર્યો છે, જે નીચે મુજબ છે:

“૧૦૮. ભાડૂત અને ભાડૂતના અધિકારો અને જવાબદારીઓ. – કરાર અથવા તેનાથી વિપરીત સ્થાનિક ઉપયોગની ગેરહાજરીમાં, સ્થાવર મિલકતનો ભાડૂત અને ભાડૂત, એકબીજાની વિરુદ્ધ, અધિકારો ધરાવે છે અને નીચેના નિયમોમાં ઉલ્લેખિત જવાબદારીઓને આધિન છે, અથવા તેમાંથી જે લીઝ પર આપવામાં આવેલી મિલકતને લાગુ પડે છે:

(એ) નાના વર્ગના અધિકારો અને જવાબદારીઓ.

(a) XXXXXXX

(બી) XXXXXXXXXXX

XXXXXXXXX

(ઓ) ભાડૂત મિલકત અને તેના ઉત્પાદનો (જો કોઈ હોય તો) નો ઉપયોગ કરી શકે છે કારણ કે સામાન્ય વિવેકપૂર્ણ વ્યક્તિ તેનો ઉપયોગ કરશે જો તે તેની પોતાની હોય; પરંતુ તેણે મિલકતનો ઉપયોગ કરવો જોઈએ નહીં, અથવા બીજાને તેનો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી આપવી જોઈએ નહીં, તે સિવાયના હેતુ માટે કે જેના માટે તે

ભાડાપટ્ટે આપવામાં આવી હતી, અથવા લાકડા પડવા અથવા વેચવા જોઈએ નહીં, ભાડાપટ્ટે આપેલી ઇમારતોને તોડી પાડવી અથવા નુકસાન પહોંચાડવું જોઈએ, અથવા જ્યારે ભાડાપટ્ટે આપવામાં આવી હતી ત્યારે ખુલ્લી ન હોય તેવી ખાણો અથવા ખાણોને નુકસાન પહોંચાડવું જોઈએ, અથવા અન્ય કોઈ કાર્ય કરવું જોઈએ નહીં જે વિનાશક અથવા કાયમી નુકસાનકારક હોય;

(પી) XXXX "

પ્રતિવાદીઓ માટે જાણીતા વરિષ્ઠ વકીલે બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ અને લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ની કલમ ૧૩ (૧) (એ) નો ઉલ્લેખ કર્યો છે, જે નીચે મુજબ છે:

“૧૩. જ્યારે મકાનમાલિક કબજો પાછો મેળવી શકે છે

(૧) આ અધિનિયમમાં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, પરંતુ કલમ ૧૫ ની જોગવાઈઓને આધિન, જો કોર્ટ સંતુષ્ટ હોય તો મકાનમાલિક કોઈપણ પરિસરનો કબજો વસૂલવાનો હકદાર રહેશે –

(એ) ભાડૂતએ મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ની કલમ
૧૦૮ની કલમ (ઓ) ની જોગવાઈઓ વિરુદ્ધ કોઈ કૃત્ય કર્યું
હોય; અથવા

(b) "

પ્રતિવાદીઓ માટે જાણીતા વરિષ્ઠ વકીલે દલીલ કરી છે કે આમ,
મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ અને બોમ્બે ભાડા, હોટલ અને લોજિંગ
હાઉસ દર નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૪૭ ની જોગવાઈઓ અનુસાર, જ્યારે
પરિસરના ઉપયોગમાં ફેરફાર સાબિત થાય છે, ત્યારે મકાનમાલિક દાવો
પરિસરનો કબજો વસૂલવાનો હકદાર છે.વર્તમાન કેસમાં, અહીં ઉપર જણાવ્યા
મુજબ, અહીં અરજદારે તે જગ્યાનો ઉપયોગ બદલ્યો છે જેના માટે તેને બહાર
કાઢવામાં આવ્યો હતો અને તેથી, પુનરાવર્તન અરજીને રદ કરવી જરૂરી
છે.પ્રતિવાદીઓ માટે જાણીતા વરિષ્ઠ વકીલે ૧૯૯૮ (૩) જી. એલ. આર.
૨૪૨૭ માં અહેવાલિત હરેશભાઈ ગોરધનભાઈ અમીન વિરુદ્ધ વનમાલીદાસ
પરમંદાસ પટેલ કેસમાં આ માનનીય અદાલતના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો છે,
જેમાં ઉપરોક્ત નિર્ણયના પેરા ૧૨ માં આ માનનીય અદાલતે ખાસ ચુકાદો
આપ્યો છે કે જ્યારે ભાડે આપેલા પરિસરના ઉપયોગમાં ફેરફાર થાય છે, ત્યારે
મકાનમાલિક ખાલી કરાવવા માટેના હુકમનો હકદાર છે.

[૧૧] પ્રતિવાદીઓના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી નાનાવતીએ દલીલ કરી છે કે જ્યારે આ મુદ્દા પર ટ્રાયલ કોર્ટનો સહવર્તી ચુકાદો આવે છે, ત્યારે હાઈકોર્ટ પાસે તેના પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રમાં સહવર્તી તારણોમાં દખલ કરવાની ખૂબ જ મર્યાદિત સત્તા છે. પ્રતિવાદીઓ માટે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે નીચેના નિર્ણયો પર આધાર રાખ્યો છે:

- (૧) સહાયક ગિરધરભાઈ વિરુદ્ધ સૈયદ મોહમ્મદ મીરાસાહેબ અને અન્ય, ૧૯૮૭ (૨) GLH ૨૬૧ માં અહેવાલ આપ્યો;
- (૨) પટેલ વાલ્મીકિ હિમતલાલ અને અન્યો વિરુદ્ધ પટેલ મોહનલાલ મુલજિભાઈ (મૃત) કાનૂની પ્રતિનિધિઓ દ્વારા (૧૯૯૮) સુપ્રીમ કોર્ટના ૭ કેસો ૩૮૩ માં અહેવાલ આપ્યો;
- (૩) એન. ઈશ્વરી, /ઓ આદિનારાયણ વિરુદ્ધ કે. સ્વરાજ્ય લક્ષ્મી, /ઓ અંતમાં K.V.L.N.A. શાસ્ત્રી, (૨૦૦૯) ૯ સુપ્રીમ કોર્ટના કેસો ૬૭૮ માં અહેવાલ આપ્યો;

[૧૨] પ્રતિવાદીઓ માટે વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી છે કે હેલ્પર ગિરધરભાઈ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં, પારસ ૧૬ અને ૧૯ માં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ ચુકાદો આપ્યો છે:

“૧૬. આપણે કસ્ટુરભાઈ રામચંદ પંચાલ એન્ડ બ્રધર્સ વર્સીસ ફર્મ ઓફ મોહનલાલ નાથુભાઈ એ. આઈ. આર. ૧૯૬૯ ગુજ ૧૧૦ના કેસની નોંધ લેવી જોઈએ, જેના પર ઉચ્ચ અદાલતે અપીલ હેઠળના ચુકાદામાં ઘણો ભરોસો રાખ્યો હતો.ત્યાં વિદ્વાન ન્યાયાધીશે ઉપરોક્ત અધિનિયમની કલમ ૨૯ (૨) પર આધાર રાખીને ચુકાદો આપ્યો હતો કે કલમ ૨૯ (૨) હેઠળ ઉચ્ચ અદાલતને જે પુનરીક્ષણની સત્તા આપવામાં આવી હતી તે માત્ર અધિકારક્ષેત્રના નિયંત્રણની પ્રકૃતિમાં ન હતી.તે તમામ ભૂલોના સુધારા સુધી વિસ્તર્યું હતું જે નિર્ણયને કાયદાની વિરુદ્ધ બનાવશે.વિદ્વતાપૂર્ણ ન્યાયાધીશે અનુભવ્યું કે વિધાનસભાએ ઉચ્ચ અદાલતને તેના પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રમાં તેના સંદર્ભમાં યોગ્ય લાગે તે રીતે આદેશ પસાર કરવાની વધુ સત્તા આપી છે.વિદ્વાન ન્યાયાધીશ અનુસાર સંપૂર્ણ ન્યાય મેળવવા માટે અદાલતને યોગ્ય લાગે તેવા આદેશો પસાર કરવાની સત્તા સૌથી વધુ વ્યાપક હતી.તેમણે મકાનમાલિક અને ભાડૂતની સંબંધિત મુશ્કેલીઓને ધ્યાનમાં રાખીને બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩ (૨) હેઠળ માનવીય સમસ્યાનો સામનો કર્યો હતો અને ન્યાયી ઉકેલ પર પહોંચવા માટે તેમનો અભિપ્રાય હતો કે અદાલત પાસે આટલું વ્યાપક ક્ષેત્ર હોવું જોઈએ.ઉચ્ચ અદાલતનો અધિકારક્ષેત્ર નિર્ણયના મૂળ સુધી જતી કાયદાની તમામ ભૂલોને સુધારવાનો છે, જેમાં, આવા

કિસ્સાઓમાં, હકીકતોના વિફૂત તારણોનો પણ સમાવેશ થાય છે, જે આ અર્થમાં વિફૂત હોય છે કે કોઈ પણ વાજબી વ્યક્તિ, ન્યાયિક રીતે કામ કરીને અને સંબંધિત કાયદામાં યોગ્ય રીતે સૂચના આપીને રેકૉર્ડ પરના પુરાવા પર આવા તારણ પર પહોંચી શકે નહીં. આ ઢ્રષ્ટિકોણમાં અમારા મતે શક્તિની મર્યાદા તેના બદલે વિશાળ કંપનવિસ્તારમાં વ્યક્ત કરવામાં આવી હતી. જેમ જેમ આપણે સત્તાને વાંચીએ છીએ તેમ, ઉચ્ચ અદાલતે ખાતરી કરવી જોઈએ કે કાયદાના સિદ્ધાંતો યોગ્ય રીતે ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યા છે. બીજું, હકીકતોની યોગ્ય રીતે પ્રશંસા કરવામાં આવી છે અને તમામ સામગ્રી અને સંબંધિત તથ્યોને ધ્યાનમાં રાખીને નિર્ણય લેવામાં આવ્યો છે. તે એવો નિર્ણય હોવો જોઈએ કે જેના પર કોઈ વાજબી માણસ પહોંચી શક્યો ન હોત. છેવટે, આ પ્રકારનો નિર્ણય ન્યાયની નિષ્ફળતા તરફ દોરી જતો નથી. જો કે, આપણે એક ઢ્રષ્ટિકોણના પુનરાવર્તન વિકલ્પની આડમાં મંજૂરી આપવા સામે પોતાને સાવચેત રાખવા જોઈએ જ્યાં બે મંતવ્યો શક્ય છે અને નાના કારણોની અદાલતે ચોક્કસ ઢ્રષ્ટિકોણ લીધો છે. જો સંભવિત ઢ્રષ્ટિકોણ લેવામાં આવ્યો હોય, તો ઉચ્ચ ન્યાયાલય તેના પોતાના ઢ્રષ્ટિકોણને નીચેની અદાલતો સાથે બદલવા માટે તેના અધિકારક્ષેત્રને વટાવી જશે કારણ કે તે તેને વધુ સારો ઢ્રષ્ટિકોણ માને છે. હકીકત એ છે કે ઉચ્ચ અદાલતે અલગ ઢ્રષ્ટિકોણ અપનાવ્યો હોત

તે સંપૂર્ણપણે અપ્રસ્તુત છે.તે ધોરણ અનુસાર, અમારો અભિપ્રાય છે કે આ કેસમાં ઉચ્ચ અદાલતે તેના અધિકારક્ષેત્રને વટાવી દીધું હતું.”

“૧૯. તાત્કાલિક કિસ્સામાં મૂળભૂત પ્રશ્ન એ છે કે અહીં અગાઉ ઉદ્દેખિત ભાગીદારી કરારો અને જે તથ્યો પ્રકાશમાં આવ્યા છે તેની પૃષ્ઠભૂમિને ધ્યાનમાં રાખીને, ભાગીદારી હતી કે નહીં.નફાની વહેંચણી અને નુકસાનમાં ફાળો આપવો એ ભાગીદારીમાં એકમાત્ર ઘટકો ન હતા, એજન્સીનું અસ્તિત્વ આવશ્યક હતું અને ભાગીદારી હતી કે નહીં તે કાયદા અને હકીકતનો મિશ્ર પ્રશ્ન છે, જે વિવિધ કિસ્સાઓમાં અલગ અલગ સંજોગો પર આધાર રાખે છે.મુખ્ય ન્યાયાધીશ બ્યુમોન્ટે ચિમનરામ મોતીલાલ વિરુદ્ધ જયંતીલાલ છગનલાલ, એ. આઈ. આર. ૧૯૩૯ બોમ્બે ૪૧૦, ન્યાયમૂર્તિ રામાસ્વામી વિરુદ્ધ મોહમ્મદ મુસા સાહિબ (મૃત્યુ પામ્યા) વિરુદ્ધ એન. કે. મોહમ્મદ ગૌસ સાહિબ, એ. આઈ. આર. ૧૯૫૯ મદ્રાસ ૩૭૯ માં આ દ્રષ્ટિકોણનો પુનરોચ્ચાર કર્યો હતો, જેમાં અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે બે કે તેથી વધુ વ્યક્તિઓ વચ્ચે ભાગીદારીનો સંબંધ અસ્તિત્વમાં છે કે નહીં તે પક્ષકારોના વાસ્તવિક ઇરાદા અને કરાર પર આધારિત હોવો જોઈએ, માત્ર તેમના વ્યક્ત કરેલા ઇરાદા પર નહીં.તેમણે ભાગીદારીના સિદ્ધાંતો વિશે ભાગીદારી અધિનિયમની કલમ ૪નો પણ ઉદ્દેખ કર્યો

હતો, એટલે કે, (૧) તમામ સંબંધિત વ્યક્તિઓ દ્વારા કરાર થવો જોઈએ; (૨) કરાર વ્યવસાયના નફાની વહેંચણી માટે હોવો જોઈએ; અને (૩) વ્યવસાય બધા અથવા બધા માટે કામ કરતી સંબંધિત વ્યક્તિઓમાંથી કોઈપણ દ્વારા ચલાવવો જોઈએ.ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતો દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલા તાત્કાલિક કેસમાં, એવું માનવું શક્ય છે કે આ એવી ભાગીદારી હતી કે જેમાં અપીલકર્તા ભાગીદાર હતો.નાના કારણોની અદાલતે આ સિદ્ધાંતોને ધ્યાનમાં લીધા, પુરાવાઓનું મૂલ્યાંકન કર્યું અને એવું માન્યું કે હકીકતમાં અને કાયદામાં ભાગીદારી છે.આવો દ્રષ્ટિકોણ અશક્ય કે વિકૃત ન હતો.જો એમ હોય તો, ભાડા અધિનિયમની કલમ ૨૯ (૨) ની સત્તાના દાયરામાં અને અવકાશમાં, આવા દ્રષ્ટિકોણ વિશે કંઈ કરી શકાતું ન હતું. આપણે ઉલ્લેખ કરી શકીએ કે ગુંડાલપદ્ધતિ રંગમંત્રાર ચેટ્ટી વિરુદ્ધ દેસુ રંગિયા, એ. આઈ. આર. ૧૯૫૪ મદ્રાસ ૧૮૨ માં, ન્યાયમૂર્તિ સુબ્બા રાવ, વિદ્વાન મુખ્ય ન્યાયાધીશ તરીકે, એવું માનતા હતા કે જ્યાં સુધી ભાડૂત કાનૂની કબજો સાથે ભાગ ન લે ત્યાં સુધી સબલેટિંગ ન હોઈ શકે.માત્ર હકીકત એ છે કે બીજાને પરિસરનો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી છે જ્યારે ભાડૂત કાનૂની કબજો જાળવી રાખે છે તે પેટા-ભાડાપટ્ટે બનાવવા માટે પૂરતું નથી.”

[૧૩] પ્રતિવાદીઓ માટે જાણીતા વરિષ્ઠ વકીલે રજૂઆત કરી છે કે પટેલ વાલ્મીકિ હિમતલાલ અને અન્યો (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે પરિચ્છેદ ૫ અને ૬ માં નીચે મુજબ ચુકાદો આપ્યો હતો:

“૫. હેલ્પર ગિરધરભાઈ વિરુદ્ધ સૈયદ મોહમ્મદ મીરાસાહેબ કાદરી કેસમાં આ અદાલત સમક્ષ ઉપરોક્ત કલમનો વ્યાપ અને વ્યાપ વિચારણા માટે આવ્યો હતો અને સત્તાવાળાઓના એક જૂથનો ઉલ્લેખ કર્યા પછી, ન્યાયમૂર્તિ સબ્યસાચી મુખર્જીએ અપીલ અને અદાલતોના પુનરીક્ષણ અધિકારક્ષેત્ર વચ્ચેનો તફાવત દર્શાવ્યો હતો અને અભિપ્રાય આપ્યો હતો કે આ તફાવત વાસ્તવિક હતો. એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે અપીલ કરવાનો અધિકાર તેની સાથે કાયદા અને હકીકત બંનેના પ્રશ્ન પર ફરીથી સુનાવણીનો અધિકાર ધરાવે છે, સિવાય કે કાયદો પોતે અપીલ કરવાનો અધિકાર આપે છે જે કોઈ રીતે ફરીથી સુનાવણીને મર્યાદિત કરે છે, જ્યારે પુનરાવર્તન સાંભળવાની સત્તા સામાન્ય રીતે ઉચ્ચ અદાલતને આપવામાં આવે છે જેથી તે પોતાને સંતુષ્ટ કરી શકે કે કોઈ ચોક્કસ કેસ કાયદા અનુસાર નક્કી કરવામાં આવે છે. ખંડપીઠે અભિપ્રાય આપ્યો હતો કે જોકે હાઈકોર્ટ પાસે સિવિલ પ્રોસિજર કોડની કલમ ૧૧૫ હેઠળ ઉપયોગમાં લઈ શકાય તે કરતાં વધુ વ્યાપક સત્તાઓ છે, તેમ છતાં તેના પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રનો

ઉપયોગ માત્ર મર્યાદિત હેતુ માટે જ કરી શકાય છે જેથી તે પોતાને સંતોષ આપી શકે કે તેની સામે પડકાર હેઠળનો નિર્ણય કાયદા અનુસાર છે.ઉચ્ચ અદાલત પુરાવાના પુનઃમૂલ્યાંકન પર નીચેની અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલા તારણો માટે હકીકતના પ્રશ્ન પર તેના પોતાના તારણોને બદલી શકતી નથી.શું ઉચ્ચ અદાલતે તેના અધિકારક્ષેત્રને વટાવી દીધું?

“૬. કલમ ૨૯ (૨) હેઠળની સત્તાઓ પુનરીક્ષણની સત્તાઓ છે જેની સાથે ઉચ્ચ ન્યાયાલય સજ્જ છે.તે ઉચ્ચ અદાલતને ભૂલો સુધારવાની સત્તા આપે છે જે નિર્ણયને કાયદાની વિરુદ્ધ બનાવી શકે છે અને કઈ ભૂલો નિર્ણયના મૂળ સુધી જાય છે પરંતુ તે ઉચ્ચ અદાલતને આ મામલાની ફરીથી સુનાવણી કરવાની અને પુરાવાની ફરીથી પ્રશંસા કરવાની સત્તા આપતું નથી.માત્ર હકીકત એ છે કે પુરાવાની ફરીથી પ્રશંસા પર અલગ દ્રષ્ટિકોણ શક્ય છે તે પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રના ઉપયોગ માટેનો આધાર ન હોઈ શકે.”

[૧૪] પ્રતિવાદીઓ માટે જાણીતા વરિષ્ઠ વકીલે રજૂઆત કરી છે કે એન. ઈશ્વરીના કેસમાં, આદિનારાયણ (ઉપરોક્ત) સાથે, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે પારસ ૮ થી ૧૨ અને પારસ ૧૩ થી ૧૫ માં નીચે મુજબ ચુકાદો આપ્યો છે:

“૮. ઉચ્ચ અદાલતે નીચેની અદાલતોના સહવર્તી આદેશોને રદબાતલ રાખવાનો એકમાત્ર આધાર એ છે કે મકાનમાલિકનો પતિ ૧૯૮૨માં સેવામાંથી નિવૃત્ત થયો હતો અને તે હૈદરાબાદમાં રહેતો હતો અને તેણી પાસે વિજયવાડામાં અન્ય કોઈ રહેણાંક મકાન ન હતું જ્યાં તેણી સ્થાયી થવાની યોજના બનાવી રહી હતી, તે જરૂરી છે કે જરૂરિયાત પ્રામાણિક હતી.વિવાદિત ચુકાદાના પેરા ૧૬માં, ઉચ્ચ અદાલતે ખાલી કરાવવાની અરજીને નકારી કાઢવાના સમવર્તી આદેશોને રદ કરવાના કારણો આપ્યા છે.

૯. અમે આ કિસ્સામાં વિવાદિત ક્રમના કહેવાતા ભાગને પુનઃઉત્પાદિત કરવાનું યોગ્ય અનુભવીએ છીએ જે નીચે પ્રમાણે ચાલે છે:

“૧૬. પી. ડબલ્યુ. ૧ના પુરાવા દર્શાવે છે કે તેઓ ૧૯૮૨માં સેવામાંથી નિવૃત્ત થયા હતા, કે હાલમાં તેઓ હૈદરાબાદમાં રહે છે, કે તેમની પાસે વિજયવાડામાં અન્ય કોઈ રહેણાંક મકાન નહોતું અને તેઓ વિજયવાડામાં સ્થાયી થવાની યોજના બનાવી રહ્યા છે.જ્યારે ભાડૂતને ઊંચું ભાડું મળે તે માટે તેને બહાર કાઢવાનું

સૂચન કરવામાં આવ્યું હતું, ત્યારે હાલની અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી, પરંતુ તેને નકારી કાઢવામાં આવી હતી.આર. ડબલ્યુ. ૧, જે ભાડૂત સિવાય અન્ય કોઈ નથી, તેણે જણાવ્યું હતું કે તે ૧૯૮૬ થી ભાડૂતનો અધિકાર છે અને તેણે ભાડાની ચુકવણીમાં ક્યારેય કોઈ ચૂક કરી નથી.અદાલતમાં આવ્યા પછી, તે સ્થાપિત કરવાનું અરજદારનું કામ છે કે પ્રશ્નમાં આવેલો પરિસર પ્રામાણિક હેતુ માટે જરૂરી છે.પીડબ્લ્યુ ૧ એ સ્વીકાર્યું કે હૈદરાબાદમાં તેના પોતાના બે ઘર છે અને હાલમાં મકાનમાલિક તેના બાળકો સાથે હૈદરાબાદમાં રહે છે, પરંતુ તે જ સમયે, સ્વીકાર્યું છે કે મકાનમાલિક પાસે હૈદરાબાદમાં કોઈ રહેણાંક પરિસર નથી.તેણીની ઉંમર લગભગ સિત્તેર વર્ષ છે.મકાનમાલિકના બાળકો હૈદરાબાદમાં રહેતા હોવાથી, એવું ન કહી શકાય કે તેની સંભાળ રાખવા માટે કોઈ નહીં હોય.મકાનમાલિક તેની રહેણાંક જરૂરિયાત માટે શ્રેષ્ઠ ન્યાયાધીશ છે.તે ઉંમરે પોતાની સંભાળ રાખવાની જવાબદારી મકાનમાલિકની હોય છે.તે એવી કોઈ પણ જગ્યા પસંદ કરી શકે છે જ્યાં તે વિવિધ કારણોસર સ્થાયી થવા માગતી હોય.”

૧૦. હાઈકોર્ટના આ તારણોના ખાલી અવલોકન પર, એવું લાગે છે કે પીડબ્લ્યુ ૧ એ સ્પષ્ટપણે સ્વીકાર્યું છે કે તેને હૈદરાબાદમાં પોતાનું બે

ઘર મળ્યું હતું અને હાલમાં, પ્રતિવાદી મકાનમાલિક હૈદરાબાદમાં તેના બાળકો સાથે રહે છે, પરંતુ તેણી પાસે વિજયવાડામાં કોઈ રહેણાંક ઘર નથી અને તેણીની ઉંમર લગભગ સિત્તેર વર્ષ છે, તેથી તે વિવાદિત પરિસરમાં વિજયવાડામાં પોતાને સ્થાયી કરવા માંગે છે. હાઈકોર્ટના જણાવ્યા અનુસાર, પ્રતિવાદી મકાનમાલિક તેની રહેણાંક જરૂરિયાત માટે શ્રેષ્ઠ ન્યાયાધીશ હતી અને તે એવી કોઈ પણ જગ્યા પસંદ કરી શકે છે જ્યાં તે વિવિધ કારણોસર સ્થાયી થઈ શકે. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને, ઉચ્ચ અદાલતે નીચેની અદાલતોના સહવર્તી આદેશોને રદ કર્યા હતા અને અપીલકર્તાને બહાર કાઢવાની મંજૂરી આપી હતી.

૧૧. અમે હાઈકોર્ટના વિવાદિત આદેશમાં કરવામાં આવેલા આ તારણોને સ્વીકારવામાં અસમર્થ છીએ. તે એક સ્વીકૃત સ્થિતિ છે કે મકાનમાલિક, જે એક પુત્ર અને બે પુત્રીઓના પરિવાર સાથે હૈદરાબાદમાં કાયમી ધોરણે રહે છે અને તેને ત્યાં બે મકાનો મળ્યા છે, માત્ર એટલા માટે કે તેણે આ સિત્તેર વર્ષની વૃદ્ધાવસ્થામાં ભાડૂતના પરિસરમાં રહેવાની ઈચ્છા વ્યક્ત કરી છે, એવું ન કહી શકાય કે મકાનમાલિકની જરૂરિયાત સાચી સાબિત થઈ છે.

૧૨. અગાઉ અહીં નોંધ્યા મુજબ, ભાડું નિયંત્રક, વિજયવાડા અને અપીલ સત્તામંડળે રેકૉર્ડ પરના પુરાવાની યોગ્ય પ્રશંસા પર તથ્યો પર વારાફરતી ચુકાદો આપ્યો હતો કે પ્રતિવાદી મકાનમાલિક એ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહી હતી કે તેણીને તેની પ્રામાણિક જરૂરિયાત માટે પ્રશ્નમાં પરિસરની જરૂર હતી.હકીકતના આ સહવર્તી તારણને ઉચ્ચ અદાલતે તેના પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રમાં નારાજ કર્યું હતું.અમારા મતે, ઉચ્ચ અદાલતે તેના પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રના ઉપયોગમાં હકીકતના આવા સહવર્તી તારણમાં દખલ કરવી અને પ્રતિવાદી મકાનમાલિકની પ્રામાણિક જરૂરિયાતના પ્રશ્ન પર અલગ તારણ પર આવવું વાજબી ન હતું.

૧૩. રાજબીર કૌર વિરુદ્ધ એસ. ચોકસીરી એન્ડ કંપનીમાં, આ અદાલતે આ મામલાના આ પાસાને ધ્યાનમાં લીધો હતો અને પેરા ૪૩માં ઉપરોક્ત પ્રશ્ન સાથે વિસ્તૃત રીતે વ્યવહાર કર્યો હતો:(એસ. સી. સી. પૃષ્ઠ ૩૭)

“૪૩. જ્યારે નીચેની અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલા તથ્યોના તારણો રેકૉર્ડના પુરાવા પર સમર્થનક્ષમ હોય, ત્યારે પુનરાવર્તિત અદાલતે, ખરેખર, પુરાવાનું સ્વતંત્ર પુનઃમૂલ્યાંકન શરૂ કરવા

અને તેના પોતાના નિષ્કર્ષને બદલવા માટે અનિચ્છા હોવી જોઈએ, જ્યાં સુધી રેકૉર્ડ પરના પુરાવા નીચેની અદાલતો દ્વારા પહોંચેલા પુરાવા સ્વીકારે અને તેનું સમર્થન કરે. ઉચ્ચ ન્યાયાલયના સંદર્ભમાં, અમને ડર છે કે તેના પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રમાં તેના દ્વારા કરવામાં આવેલી કવાયત એવી ટીકાને જન્મ આપે છે કે નીચેની અદાલતોની હકીકતોના સહવર્તી તારણને આ કેસમાં કરવામાં આવ્યું હતું તેમ પુરાવાના સ્વતંત્ર પુનઃમૂલ્યાંકન પર આવેલા અલગ તારણો દ્વારા વ્યવહાર કરી શકાયો નથી અને તેનું સ્થાન લઈ શકાયું નથી.”

૧૪. ભાડું નિયંત્રક અને અપીલ સત્તામંડળે રેકૉર્ડ પરની સમગ્ર સામગ્રી અને પક્ષકારો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી દલીલોને ધ્યાનમાં લીધી હતી અને તે તારણ પર આવ્યા હતા કે પ્રતિવાદી મકાનમાલિકની જરૂરિયાત વાસ્તવિક નથી અને હૈદરાબાદમાં તેણીનું કાયમી ઘર છોડવાની જરૂર નથી, જ્યાં તેણી રહે છે, સિત્તેર વર્ષની ઉંમરે તેની સંભાળ રાખવા માટે કોઈ વિના એકલા રહેવા માટે વિજયવાડા આવવાની જરૂર નથી. અમારા મતે ભાડું નિયંત્રક અને અપીલ અધિકારી દ્વારા કરવામાં આવેલા તથ્યોના આ તારણને વિકૃત અને મનસ્વી ન કહી શકાય.

૧૫. તે સ્થિતિ હોવાથી, અમારો મત છે કે ભાડું નિયંત્રક તેમજ અપીલ અધિકારીની હકીકતના સહવર્તી તારણોમાં દખલ કરવા માટે, ઉચ્ચ અદાલત તેના પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવા માટે ખુલ્લી ન હતી.”

[૧૫] ઉપરોક્ત તથ્યો અને કેસના સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને, મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ અને બોમ્બે ભાડા, હોટેલ અને લોજિંગ હાઉસ દર નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૪૭, મર્યાદા અધિનિયમની જોગવાઈઓ અનુસાર બંને અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલા તથ્યોના સહવર્તી તારણો અને ટાંકવામાં આવેલા ઘણા નિર્ણયોને ધ્યાનમાં રાખીને, પ્રતિવાદીઓ માટેના વિદ્વાન વકીલ રજૂ કરે છે કે સુધારાની અરજીઓ રદ કરી શકાય છે.

[૧૬] મેં સંબંધિત પક્ષોના વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા છે.મેં બંને પક્ષો દ્વારા રજૂ કરાયેલા નિવેદનોને ધ્યાનમાં લીધા છે.મેં રેકૉર્ડ પર રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજો પણ જોયા છે.મેં ટ્રાયલ કોર્ટ તેમજ અપીલેટ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશો પર વધુ ધ્યાન આપ્યું છે.વર્તમાન કેસમાં, તે વિવાદમાં નથી કે અરજદાર અને પ્રતિવાદીઓ વચ્ચે મકાનમાલિક અને ભાડૂતનો સંબંધ છે.તે પણ એક સ્વીકૃત હકીકત છે કે પક્ષો વચ્ચે એક સમજૂતી છે જે આંક ૨૩ અને ૨૪ માં છે.કરારની શરતો પણ સ્વીકારવામાં આવે છે અને તેથી, એવું ક્યારેય કહી શકાતું નથી કે

કરાર નોંધાયેલ ન હોવાના કારણે, તેને પુરાવામાં ગણી શકાય નહીં અને તેનું કોઈ પુરાવા મૂલ્ય નથી.આ તબક્કે એ નોંધવું યોગ્ય છે કે ૧૫/૦૮/૧૯૮૧ તારીખનો કરાર મૂળ વાદી દ્વારા ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ આંક ૨૩ અને ૨૪ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો.ઉપરોક્ત દસ્તાવેજો વાદી દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યા હતા અને દસ્તાવેજો પ્રદર્શિત કરતી વખતે, અરજદાર-મૂળ પ્રતિવાદીએ 'કોઈ વાંધો નહીં' નું સમર્થન કર્યું હતું.જ્યારે મૂળ પ્રતિવાદીએ સમર્થન આપ્યું કે તેને ઉપરોક્ત દસ્તાવેજો પ્રદર્શિત કરવા માટે કોઈ વાંધો નથી, ત્યારે આવા પ્રકારના કેસોમાં અવરોધનો સિદ્ધાંત લાગુ પડે છે અને તે પછી, પ્રતિવાદીને દસ્તાવેજોની નોંધણી ન કરવા અંગે અલગ વલણ લેવાની મંજૂરી આપી શકાતી નથી.એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે સાક્ષીની ઉલટતપાસના સમયે ઉઠાવવામાં આવનાર કથિત દસ્તાવેજ અંગેના તેમના વિવાદને આધિન દસ્તાવેજોને આંક સંખ્યા આપતી વખતે આ સમર્થન કરવામાં આવ્યું હતું.એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે અપીલ અદાલતે ખાસ અવલોકન કર્યું છે કે પ્રતિવાદીએ સમર્થન આપ્યું છે કે જો આંક ૨૩ અને ૨૪ નીચે આપેલા દસ્તાવેજોને આંક નંબર આપવામાં આવે તો તેમને કોઈ વાંધો નથી.એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે શરત નંબર ૩ મુજબ, દાવાના પરિસરને માત્ર ઓફિસના હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યા હતા.અરજદાર-કોર્પોરેશન દ્વારા મુખ્ય તપાસમાં સોગંદનામાના પેરા-૭માં સ્વીકારવામાં આવ્યું છે કે ગેસ સિલિન્ડરનો સંગ્રહ કરવામાં આવ્યો હતો અને દાવાના પરિસરમાંથી તેનું વિતરણ કરવામાં આવ્યું હતું.સાક્ષી દ્વારા તેની કોસ એક્ઝામિનેશનમાં એ

પણ સ્વીકારવામાં આવે છે કે મુકદ્દમાનો પરિસર દસ્તાવેજોના કરારમાં ઉલ્લેખિત શરતો પર બહાર પાડવામાં આવ્યો હતો જે આંક ૨૩ અને ૨૪માં રજૂ કરવામાં આવે છે.વિદ્વતાપૂર્ણ વકીલ દ્વારા વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે કોર્પોરેશન દ્વારા આ અદાલત સમક્ષ દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી વિશેષ નાગરિક અરજી નંબર ૧૭૨૮૨/૨૦૦૫ છે, જેમાં અદાલત દ્વારા ખાસ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે કે "જ્યાં સુધી બંને દાવાનો આખરે નિકાલ ન થાય ત્યાં સુધી, આ અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલી વચગાળાની રાહત જે આ તારીખ સુધી કાર્યરત છે, તે આ ફેરફારને આધિન ચાલુ રહેશે કે અરજદાર ઓરડામાં કોઈ પણ ભરેલા સિલિન્ડરનો સંગ્રહ કરશે નહીં અને તે ગેસ સિલિન્ડર નિયમો, ૧૯૮૧ના નિયમ પર (બી) અને (સી) માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓની લાગુતા અને પાલનને આધિન રહેશે." ઉપરોક્ત તથ્યોને ધ્યાનમાં રાખીને, વપરાશકર્તાના પરિવર્તનના મુદ્દા પર નીચેની અદાલતો દ્વારા કરવામાં આવેલા સહવર્તી તારણોમાં આ અદાલત દ્વારા દખલ કરવામાં નહીં આવે.પ્રતિવાદીઓ માટે જાણીતા પરિષ્ક વકીલે મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૯૮૨ની કલમ ૧૦૮ (ઓ) નો ઉલ્લેખ કર્યો છે, જે નીચે મુજબ છે:

"૧૦૮. ભાડૂત અને ભાડૂતના અધિકારો અને જવાબદારીઓ.- કરાર અથવા તેનાથી વિપરીત સ્થાનિક ઉપયોગની ગેરહાજરીમાં, સ્થાવર મિલકતનો ભાડૂત અને ભાડૂત, એકબીજાની વિરુદ્ધ, અધિકારો ધરાવે

છે અને નીચેના નિયમોમાં ઉલ્લેખિત જવાબદારીઓને આધિન છે,
અથવા તેમાંથી જે લીઝ પર આપવામાં આવેલી મિલકતને લાગુ પડે
છે:

(અ) નાના વર્ગના અધિકારો અને જવાબદારીઓ.

(a) XXXXXX

(બી) XXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

(ઓ) ભાડૂત મિલકત અને તેના ઉત્પાદનો (જો કોઈ હોય તો) નો
ઉપયોગ કરી શકે છે કારણ કે સામાન્ય વિવેકપૂર્ણ વ્યક્તિ તેનો
ઉપયોગ કરશે જો તે તેની પોતાની હોય; પરંતુ તેણે મિલકતનો
ઉપયોગ તે સિવાયના હેતુ માટે ન કરવો જોઈએ, અથવા બીજાને તેનો
ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી આપવી જોઈએ નહીં કે જેના માટે તે ભાડાપટ્ટે
આપવામાં આવી હતી, અથવા લાકડા તોડી નાખવા અથવા વેચવા
જોઈએ નહીં, ભાડાપટ્ટે આપેલી ઇમારતોને તોડી પાડવી અથવા
નુકસાન પહોંચાડવું જોઈએ, અથવા જ્યારે ભાડાપટ્ટે આપવામાં આવી
હતી ત્યારે ખુલ્લી ન હોય તેવી ખાણો અથવા ખાણોને નુકસાન
પહોંચાડવું જોઈએ, અથવા અન્ય કોઈ કાર્ય કરવું જોઈએ જે વિનાશક

અથવા કાયમી નુકસાનકારક હોય;

(પી) XXXX "

પ્રતિવાદીઓ માટે જાણીતા વરિષ્ઠ વકીલે બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ અને લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ની કલમ ૧૩ (૧) (એ) નો ઉલ્લેખ કર્યો છે, જે નીચે મુજબ છે:

“૧૩. જ્યારે મકાનમાલિક કબજો પાછો મેળવી શકે છે

(૧) આ અધિનિયમમાં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, પરંતુ કલમ ૧૫ ની જોગવાઈઓને આધિન, જો કોર્ટ સંતુષ્ટ હોય તો મકાનમાલિક કોઈપણ પરિસરનો કબજો વસૂલવાનો હકદાર રહેશે

—

(ક) ભાડૂતએ મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ની કલમ ૧૦૮ની કલમ (ઓ) ની જોગવાઈઓ વિરુદ્ધ કોઈ કૃત્ય કર્યું હોય; અથવા

(b) "

હું મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ અને બોમ્બે ભાડા, હોટલ અને લોજિંગ હાઉસ દર નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૪૭ની જોગવાઈઓ અનુસાર પ્રતિવાદીઓ માટે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા રજૂ કરાયેલી રજૂઆતો સાથે સંમત છું, જ્યારે પરિસરના ઉપયોગમાં ફેરફાર સાબિત થાય છે, ત્યારે મકાનમાલિક દાવાના પરિસરનો કબજો વસૂલવાનો હકદાર છે.વર્તમાન કેસમાં, ટ્રાયલ કોર્ટના રેકૉર્ડ પરની સામગ્રી પરથી એ સ્પષ્ટ છે કે અરજદારે અહીં તે પરિસરનો ઉપયોગ બદલ્યો છે, જેના માટે છૂટ આપવામાં આવી હતી અને તેથી, નીચે આપેલા અદાલતના વિવાદિત આદેશ અને ચુકાદામાં કોઈ ભૂલ સ્પષ્ટ ન હોવાથી, પુનરાવર્તન અરજીઓ રદ કરવી જરૂરી છે.તે મુજબ તેમને બરતરફ કરવામાં આવે છે.

(ઝેડ. કે. સૈયદ, જે)

ચુકાદો જાહેર થયા પછી અરજદારના વિદ્વાન વકીલે આ ચુકાદાને છ અઠવાડિયા માટે સ્થગિત કરવાની વિનંતી કરી છે.પ્રતિવાદીઓ માટેના વિદ્વાન વકીલે આવી વિનંતી સામે વાંધો ઉઠાવ્યો છે.કેસની હકીકતો અને કેસની પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં રાખીને, વર્તમાન ચુકાદાની કાર્યવાહી અને અમલીકરણ પર આજથી ચાર અઠવાડિયાના સમયગાળા માટે રોક લગાવી દેવામાં આવશે.

(ઝેડ કે સૈયદ, જે.)

વિષય :

This judgment has been translated using AI Tool - SUVAS.

=====

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

DISCLAIMER: The translated 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.