

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

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

=====

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ

આર/દીવાની સુધારણા અરજી નંબર ૩૦૯/૨૦૧૯

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય શ્રી ન્યાયમૂર્તિ ઉમેશ એ ત્રિવેદિ

=====

૧	શું સ્થાનિક સમાચારપત્રોના પત્રકારોને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી આપવામાં આવી શકે છે?	હા.
---	---	-----

૨	પત્રકારને સંદર્ભ કરવામાં આવશે કે નહીં?	હા.
૩	શું ન્યાયમૂર્તિઓ ચુકાદાની ઉચિત નકલ જોવા માંગે છે?	ના.
૪	શું આ કેસમાં ભારતનું બંધારણ અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈ આદેશના અર્થઘટને સંબંધિત કાયદાનો કોઈ નોંધપાત્ર પ્રશ્નનો સમાવેશ થાય છે ?	ના.

=====

ધીરુભાઈ લક્ષ્મણભાઈ ડોબરીયા

વિરુદ્ધ

અશ્વિન જયંતલ દોશી

=====

ઉપસ્થિતિ :

અરજદાર (ઓ) નંબર ૧ મૃત દાવેદાર

અરજદાર (ઓ) નંબર ૧.૧, ૧.૨, ૧.૩ માટે શ્રી શશ્વતા યુ શુક્લા (૮૦૬૯)

સાથે શ્રી હીટ ઝવેરીની મદદ સાથે સિનિયર એડવોકેટ શ્રી અનમેશ શુક્લા.

સામાવાળા (ઓ) નંબર ૧,૨ માટે શ્રી હરેશ એચ પટેલ (૬૧૧) સાથે વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મેહૂલ સુરેશ શાહ.

=====

કોરમ: માનનીય શ્રી ન્યાયમૂર્તિ ઉમેશ એ ત્રિવેદિ

તારીખ:૦૪/૦૪/૨૦૨૨

મૌખિક ચુકાદો

૧. આ પુનરીક્ષણ અરજી ગુજરાત ભાડું, હોટલ અને લોજિંગ હાઉસ રેટ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ની કલમ ૨૯ (૨) હેઠળ દાખલ કરવામાં આવી છે (અહીં પછી 'ભાડું અધિનિયમ' તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) અરજદાર-ભાડૂતએ વિદ્વાન વધારાના ન્યાયાધીશ, સ્મોલ કોઝ કોર્ટ, રાજકોટ દ્વારા નિયમિત સિવિલ સ્યુટ નંબર ૭૬/૨૦૦૦ માં પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમને પડકાર્યો છે, જેમાં પ્રતિવાદીઓ-મૂળ વાદીઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા દાવાને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને પ્રતિવાદીને તે તારીખથી ૧ મહિનાના સમયગાળાની

અંદર ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ દાવો પરિસરનો કબજો મૂળ વાદીઓને સોંપવાનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો. ઓર્ડર કરો.

૨. ઉપરોક્ત ચુકાદા અને હુકમનામાથી વ્યથિત થઈને, દાવામાં પ્રતિવાદી-ભાડૂતએ નિયમિત નાગરિક અપીલ નંબર ૬૬/૨૦૧૪ પસંદ કર્યો હતો, જેને પણ વિદ્વત અપીલ ન્યાયાધીશ દ્વારા ૨૦/૦૫/૨૦૧૯ ના ચુકાદા અને હુકમનામા દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવ્યો હતો, જે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમની પુષ્ટિ કરે છે.

૩. આ પુનરીક્ષણ અરજી ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ઉપરોક્ત બે ચુકાદાઓ અને હુકમોને પડકારતી દાખલ કરવામાં આવી છે, જેમ કે અપીલ કોર્ટ દ્વારા પણ પુષ્ટિ કરવામાં આવી છે.

૪. આ ચુકાદામાં પક્ષકારોને સુનાવણીમાં તેમની મૂળ સ્થિતિ અનુસાર સંદર્ભિત કરવામાં આવશે.

૫.૧ ટ્રાયલ કોર્ટમાં વાદીઓનો કેસ છે કે રાજકોટ શહેરમાં ગોંડાલ રોડ પર ૧૦૫૦ ચોરસ મીટરના વિસ્તારમાં આવેલા એલપીજી ગેસ સિલિન્ડરના સંગ્રહ માટે ૧૦/૦૪/૧૯૯૧ ના ભાડાના કરારનો અમલ કરીને પ્રતિવાદીને દાવાના

ગોડાઉનને ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું.પ્રતિવાદી ભાડાની ચુકવણીમાં અનિયમિત હતો અને લગભગ ૧૨૦ મહિના માટે દર મહિને રૂ.૫૦૦ રૂપિયાની બાકી રકમ હતી, જે ૩ લાખ રૂપિયા આવે છે.તે વાદીનો કેસ છે કે તેણે ભાડૂતને સમાપ્ત કરવા માટે પ્રતિવાદીને ૨૩/૦૫/૨૦૦૦ ના રોજ નોટિસ જારી કરી હતી.તેથી, વાદીએ આ આધાર પર દાવાના પરિસરનો ખાલી કબજો મેળવવા માટે ઉપરોક્ત દાવો દાખલ કર્યો હતો કે પ્રતિવાદી "ભાડા અધિનિયમ" ની કલમ ૧૨ હેઠળ પૂરી પાડવામાં આવેલ ૬ મહિનાથી વધુ સમય માટે ભાડાની બાકી રકમમાં હતો.તેમણે ભાડા માટે ૩ લાખ રૂપિયા અને કરવેરા માટે ૧૦૪૬૬ રૂપિયાની વસૂલાતનો પણ દાવો કર્યો હતો.આમ ભાડૂત પાસેથી ઉપરોક્ત મુજબ દાવાના જગ્યાના ખાલી કબજા ઉપરાંત કુલ ૩૧૦૪૬૬ રૂપિયાની માંગણી કરવામાં આવી હતી.દાવામાં એવો દાવો કરવામાં આવ્યો છે કે નોટિસ મળતાં જ પ્રતિવાદીએ તેનો અસ્પષ્ટ જવાબ આપ્યો હતો.

૫.૨ આવો દાવો દાખલ કરવા અને સમન્સ જારી કરવા પર, પ્રતિવાદી હાજર થયો અને વાદીના દરેક આરોપોને સંપૂર્ણ રીતે નકારીને પ્રદર્શન ૨૧ દ્વારા તેનું લેખિત જવાબ દાખલ કર્યું.પ્રતિવાદીએ દાવાના પરિસરને ભાડે લેવાનો ઇનકાર કર્યો છે પરંતુ ભાડાના કરારનો અમલ સ્વીકાર્યો છે.લેખિત જવાબમાં વધુમાં દાવો કરવામાં આવ્યો છે કે ભાડાની રકમના સંદર્ભમાં દાવો સમય પ્રતિબંધિત છે.એવી પણ દલીલ કરવામાં આવે છે કે જો કરારનો અમલ માત્ર ૧૧ મહિના માટે કરવામાં

આવ્યો હતો, તો વાદીએ દાવાની તારીખ સુધી કોઈ કાર્યવાહી કેમ શરૂ કરી ન હતી?તેનાથી વિપરીત, પ્રતિવાદીના કેસ મુજબ, દાવાની જગ્યા ભાડે લેવામાં આવી ન હતી, પરંતુ તે વાદીના પિતા પાસેથી ખરીદવામાં આવી હતી.વેચાણ કરાર અમલમાં મૂકવો શક્ય ન હોવાથી, વ્યવહારને કાનૂની ઓળખ આપવા માટે ભાડાનો કરાર અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો અને દાવાના પરિસરનો કબજો ભાડૂત તરીકે નહીં પરંતુ મિલકતના માલિક તરીકે સોંપવામાં આવે છે.પ્રતિવાદી દ્વારા આગળ દલીલ કરવામાં આવે છે કે ગેસ કંપની સમક્ષ દાવાના પરિસરના કબજાની સ્થિતિ બતાવવા માટે, ભાડાનો કરાર અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો અને તેથી "ભાડાનો કાયદો" ની જોગવાઈઓ દાવાના પરિસરમાં લાગુ પડતી નથી.તેમણે ખાસ દલીલ કરી છે કે વર્ષ ૧૯૯૦માં પ્રતિવાદીને ગેસ એજન્સી માટે જગ્યાની જરૂર હતી અને અર્બન લેન્ડ સીલિંગ એન્ડ રેગ્યુલેશન એક્ટ ૧૯૭૬ (ટૂંકમાં, "યુએલસી એક્ટ") ની જોગવાઈઓ હેઠળ દાવાના પરિસરને વધારાની જમીન જાહેર કરવાની હોવાથી, વાદીના પિતા દાવાના પરિસરનો કબજો સ્થાનાંતરિત કરવાના હેતુથી દાવાના પરિસરને વેચવા માટે સંમત થયા હતા, પરંતુ તેને વેચવાની પરવાનગી શક્ય ન હોવાથી અને નોંધાયેલ વેચાણ-દસ્તાવેજ પણ શક્ય ન હોવાથી, દાવાના પરિસરને ૫૨૫૦૦૦ રૂપિયાની વિચારણા માટે વેચવા માટે સંમત થયા હતા અને તેનો કબજો પ્રતિવાદીને સોંપવામાં આવ્યો હતો. ફરિયાદીઓના પિતા.તે તેમનો કેસ છે કે મકાનમાલિક એટલે કે વાદીના પિતાએ શ્રી શશીકાંત મહેતાની હાજરીમાં ૦૫/૦૪/૧૯૯૦ ના

રોજ ૪૨૫૦૦૦ રૂપિયા વસૂલ્યા હતા અને દાવાના પરિસરમાં કોઈ ભાડું ચૂકવવાનું નહોતું. નોંધાયેલ વેચાણ-દસ્તાવેજ સમયમર્યાદામાં અમલમાં મૂકવો શક્ય ન હોવાથી અને ગેસ એજન્સીને દાવાના પરિસરનો કબજો બતાવવા માટે જરૂરી દસ્તાવેજની જરૂર હોવાથી, ભાડાનો કરાર અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો અને "યુએલસી એક્ટ" ૨૬ કર્યા પછી, પ્રતિવાદીએ વાદીના પિતાને નોંધાયેલ વેચાણ-દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવા માટે જાણ કરી હતી પરંતુ નોંધાયેલ વેચાણ-દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવાને બદલે, વાદીના પિતાએ સંજોગોનો ગેરલાભ મેળવવાનો પ્રયાસ કરીને ઉપરોક્ત માહિતીનો દુરુપયોગ કર્યો છે. તેણે એ હકીકતને પણ નકારી કાઢી છે કે પ્રતિવાદી ભાડાની બાકી રકમમાં છે. તેમણે કાનૂની અને કાનૂની તરીકે ૨૩/૦૫/૨૦૦૦ તારીખની નોટિસને પણ નકારી કાઢી છે અને દલીલ કરી છે કે ૧૫ દિવસની નોટિસ દ્વારા કોઈ ભાડૂતને સમાપ્ત કરી શકાતી નથી અને મકાનમાલિક નફાની રકમ સહિત કોઈ પણ રકમ મેળવવા માટે હકદાર નથી. વધુમાં એવો દાવો કરવામાં આવે છે કે દાવો ગોડાઉનના વેચાણ-દસ્તાવેજની વિચારણા માટે, વાદીના પિતા દ્વારા વર્ષ ૧૯૯૦માં જારી કરવામાં આવેલી રૂપિયા ૨૫૦૦૦ની રસીદ પણ જેમ કે, પ્રતિવાદીના કેસ અનુસાર, તે દાવાના પરિસરનો માલિક હતો, ભાડૂત નહીં, જેમ કે દાવામાં દાવો કરવામાં આવ્યો છે.

પ.૩ કેસ સાબિત કરવા માટે, વાદીએ તમામ ૫ સાક્ષીઓની તપાસ કરી છે અને દાવાના સમર્થનમાં દસ્તાવેજો રજૂ કર્યા છે.તેની સામે પ્રતિવાદીએ પોતાના કેસના સમર્થનમાં પોતાની અને એક સાક્ષીની તપાસ કરી છે અને તેણે ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદામાં વર્ણવ્યા મુજબ ઘણા દસ્તાવેજો રજૂ કર્યા છે.

પ.૪ ન તો વાદીઓ દ્વારા નોટિસ પ્રાપ્ત થયા પછી કે ન તો અદાલત સમક્ષ હાજર થયા પછી, પ્રતિવાદીએ પ્રમાણભૂત ભાડું જમા કરવા અને વધારા માટે કોઈ તૈયારી અને ઈચ્છા દર્શાવી ન હતી.એટલું જ નહીં, તે પ્રતિવાદીનો કેસ છે કે તે દાવાની મિલકતનો માલિક છે અને તેથી, તેના સંદર્ભમાં મકાનમાલિક અને ભાડૂતના સંબંધનો કોઈ પ્રશ્ન નથી, અને તેથી, કોર્ટ સમક્ષ ભાડાની રકમ જમા કરવા અથવા પ્રમાણભૂત ભાડું નક્કી કરવા માટે કોઈ તૈયારી અથવા ઈચ્છાનો કોઈ પ્રશ્ન નથી.

પ.૫ પક્ષકારોની આગેવાની હેઠળના પુરાવાઓની પ્રશંસા અને દસ્તાવેજોને ધ્યાનમાં રાખીને, ટ્રાયલ કોર્ટે પ્રતિવાદીને ભાડાની બાકી રકમ ધરાવતા દાવાને મંજૂરી આપી હતી, જેમાં પ્રતિવાદીને દાવાના પરિસરનો ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો સોંપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો તેમજ ભાડાની નિયત રકમ માટે વાદીને ૯૦૦૦૦ રૂપિયા ચૂકવવાનો પણ નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો.તેની સાથે, પ્રતિવાદીને દાવો દાખલ કરવાની તારીખથી દાવો પરિસરનો ખાલી અને

શાંતિપૂર્ણ કબજો સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધી વાદીને દાવો પરિસર માટેના લાભ માટે દર મહિને રૂ.૫૦૦ રૂપિયા ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો.

૫.૬ વિદ્વાન અપીલીય ન્યાયાધીશે, પ્રતિવાદી દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી અપીલ પર, ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ રજૂ કરાયેલા પુરાવાની ફરીથી પ્રશંસા કરી અને અપીલમાં સામેલ અને ઉઠાવવામાં આવેલા વિવાદની વિગતવાર તપાસ કરીને, પ્રતિવાદી દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી અપીલને નકારી કાઢીને ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમની પુષ્ટિ કરી.

૬.૧ શ્રી ઉન્મેશ શુક્લા, વરિષ્ઠ વકીલ, શ્રી હીટ ઝવેરી દ્વારા સહાયિત વિદ્વાન વકીલ, શ્રી શાશ્વત યુ શુક્લા સાથે વિદ્વાન વકીલ, અરજદારના વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે પક્ષકારો ક્યારેય પોતાને ભાડાના કરાર દ્વારા બંધાયેલા માનતા ન હતા, જે તારીખ ૧૦/૦૪/૧૯૯૧ ના ભાડા કરારનું પ્રદર્શન કરે છે, કારણ કે તેના પર ક્યારેય કાર્યવાહી કરવાનો ઇરાદો નહોતો.ઉપરોક્ત દાવાના સમર્થનમાં, એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે તે માત્ર એટલા માટે છે કારણ કે દાવાની મિલકત માટે વેચાણ-દસ્તાવેજના અમલથી દાવાની મિલકત ખરીદવાનો મુખ્ય હેતુ નિષ્ફળ થવાની સંભાવના હતી, જે ભારત પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિમિટેડ પાસેથી એલપીજી વિતરણ કરાર મેળવવાનો હતો, ભાડાનો કરાર પ્રદર્શન ૩૦

તારીખ ૧૦/૦૪/૧૯૯૧ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો, જો કે, તેના પર ક્યારેય કાર્યવાહી કરવામાં આવી ન હતી.

૬.૨ તે આગળ રજૂ કરવામાં આવે છે કે ભાડાનો કરાર, એકિઝબિટ ૩૦, સ્પષ્ટપણે બનાવટી દસ્તાવેજ છે.તેના અમલના સમયથી અને દાવો દાખલ થયો ત્યાં સુધી મકાનમાલિક પાસેથી ભાડાની કોઈ માંગ નહોતી.આગળ એ જ હકીકત રજૂ કરવામાં આવે છે કે ૯ લાંબા વર્ષો સુધી, વાદીના પિતાએ તેમના જીવનકાળ દરમિયાન, પ્રતિવાદી પાસેથી ક્યારેય કોઈ ભાડાની માંગ કરી ન હતી, અને તેથી, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ભાડાનો કરાર એકિઝબિટ ૩૦ અમલમાં મૂકતા જ છોડી દેવામાં આવ્યો હતો કારણ કે તેના પર ક્યારેય કાર્યવાહી કરવામાં આવી ન હતી.

૬.૩ તે આગળ રજૂ કરવામાં આવે છે કે વાદીના પિતા-મકાનમાલિક વચ્ચે થયેલા પત્રવ્યવહારમાં પણ એ કેસને સમર્થન આપવામાં આવ્યું હતું કે પ્રદર્શન ૩૦-ભાડાનો કરાર નજીવો અને બનાવટી દસ્તાવેજ હતો.વધુમાં રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે પત્ર, એકિઝબિટ ૮૭, દર્શાવે છે કે વાદીના પિતા-મકાન માલિકે ગેસ ગોડાઉન માટે રૂપિયા ૨૫૦૦૦ની રસીદ સ્વીકારી છે.વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે પ્રતિવાદીએ વાદીના પિતાને-જરૂર ૫૦૦૦ રૂપિયાની ચુકવણીના સંદર્ભમાં મકાનમાલિકને પત્રો લખવા એ હકીકત સાથે સુસંગત છે કે

વાદીના પિતા-મકાનમાલિક ૧૦ વર્ષ માટે ભાડાની માંગ કરતા નથી.એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે વાસ્તવિક મકાનમાલિક ભાડાની બાકી રકમ માંગવા માટે ૧૦ વર્ષ સુધી રાહ જોશે નહીં.પ્રદર્શન ૮૮,૮૯ અને ૯૦ નો ઉલ્લેખ કરતા, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે માત્ર દાવાની મિલકતનો કબજો બતાવવા માટે, નજીવા ભાડાના કરારનો અમલ કરવામાં આવ્યો હતો.વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે બનાવટી દસ્તાવેજના મુદ્દાનો નિર્ણય કરતી વખતે પ્રતિવાદી દ્વારા રજૂ કરાયેલા પત્રને ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલ કોર્ટ દ્વારા પણ ધ્યાનમાં લેવામાં આવતો નથી.વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે કેટલાક પત્રોનો જવાબ વાદીના પિતા-મકાનમાલિક દ્વારા આપવામાં આવ્યો છે, જેને પણ નીચેની અદાલતો દ્વારા ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યો નથી.એવો દાવો કરવામાં આવે છે કે ૯૧,૯૨ અને ૯૪ પ્રદર્શનો કામચલાઉ પ્રદર્શનો છે અને બાકીના નિયમિત પ્રદર્શનો છે.

૬.૪ વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વાદીઓ દસ્તાવેજની વાસ્તવિકતા સાબિત કરવા માટે ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૧૦૧ અને કલમ ૯૨ (ટૂંકમાં, "પુરાવા અધિનિયમ") હેઠળ તેમના બોજને ચૂકવવામાં નિષ્ફળ ગયા છે.ઉપરોક્ત રજૂઆતના સમર્થનમાં, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે અપીલ અદાલતે ભાડૂતના બનાવટી દસ્તાવેજોના બચાવના સંદર્ભમાં "પુરાવા અધિનિયમ" ની કલમ ૧૦૧ પર ચર્ચા કરી છે.સર્વોચ્ચ અદાલતના

નિર્ણય પર આધાર રાખીને, રંગમ્મલ વિરુદ્ધ કુપ્પુસ્વામીના કેસમાં અને (૨૦૧૧) ૧૨ એસ. સી. સી. ૨૨૦માં નોંધાયેલા અન્ય એક કેસમાં, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે સૌ પ્રથમ વાદીએ ભાડાના કરારની વાસ્તવિકતા સાબિત કરવી પડશે અને ત્યારબાદ જ પ્રતિવાદીએ આવા પુરાવાને દૂર કરવા અને તે વ્યવહાર બનાવટી અને બનાવટી હતો તે સ્થાપિત કરવા માટે બોજો છોડવો પડશે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે નીચેની અદાલતોએ ઉપરોક્ત સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા નિર્ધારિત સિદ્ધાંતનું પાલન કર્યું નથી. "પુરાવા અધિનિયમ" ની કલમ ૯૨ નો ઉલ્લેખ કરતા વાદીઓ માટે વિદ્વાન વકીલ દ્વારા રજૂઆત કરવામાં આવે છે, તે રજૂ કરવામાં આવે છે કે તે ખોટો છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે "પુરાવા અધિનિયમ" ની કલમ ૯૨ હેઠળ કોઈ પક્ષને એ બતાવવા માટે પુરાવા રજૂ કરવાથી બાકાત રાખવામાં આવ્યો નથી કે વ્યક્તિ દ્વારા ચલાવવામાં આવેલ દસ્તાવેજ ક્યારેય કરાર તરીકે કામ કરવાનો ઈશાદો નહોતો પરંતુ અન્ય કોઈ બાબત વિશે પુરાવા બનાવવાના હેતુથી અસ્તિત્વમાં લાવવામાં આવ્યો હતો, તેથી કરાર પક્ષકારો દ્વારા સામાન્ય હેતુ સાથે અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો કે ઉપરોક્ત દસ્તાવેજ કાનૂની અધિકારો અને જવાબદારીઓ ઊભી કરવા માટે ન હતો જે દેખીતી રીતે બનાવવામાં આવે તેવું લાગે છે.

૬.૫ ઉપરોક્ત દલીલના સમર્થનમાં, અરજદારના વિદ્વાન વકીલે (૨૦૦૨) ૨ એસ. સી. સી. ૪૪૫માં નોંધાયેલા ગુરદિયાલ સિંહ અને અન્યો વિરુદ્ધ રાજ કુમાર

અને અન્યોના કેસમાં અને (૨૦૦૦) ૩ એસ. સી. સી. ૩૧૨માં નોંધાયેલા સુબ્રા મુખર્જી એન્ડ અનધર સી વિરુદ્ધ ભારત કોર્કિંગ કોલ લિમિટેડ અને અન્યોના કેસમાં તેમજ (૨૦૧૧) ૧૫ એસ. સી. સી. ૭૫૬માં નોંધાયેલા વી. એમ. સલીમ વિરુદ્ધ ફાતિમા મોહમ્મદના કેસમાં પણ સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણયો પર આધાર રાખ્યો હતો.

૬.૬ વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે ૨૩/૦૫/૨૦૦૦ તારીખની ૩૧ પ્રદર્શિત કરવાની નોટિસ ગેરકાયદેસર, અમાન્ય અને કાયદાકીય રીતે અમાન્ય છે. "ભાડા અધિનિયમ" ની કલમ ૧૨ની પેટા-કલમ (૨) નો ઉલ્લેખ કરીને, તેના પછીના ભાગ તરફ કોર્ટનું ધ્યાન દોરતા, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે 'ભાડા અધિનિયમ' ની કલમ ૧૨ની પેટા-કલમ (૨) અનુસાર મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ની કલમ ૧૦૬નો મૂળ ભાગ (ટૂંકમાં, 'ટી. પી. અધિનિયમ') તેમાં ઉલ્લેખિત મુજબ અનુસરવો પડશે. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે "ભાડા અધિનિયમ" ની કલમ ૧૨ (૨) નું અર્થઘટન કાયદાના ફાયદાકારક ઉદ્દેશ્યના પ્રકાશમાં થવું જોઈએ, જે મકાનમાલિક દ્વારા ભાડૂતોને ગેરકાયદેસર રીતે બહાર કાઢવાથી બચાવવા માટે હતું. આ પરિપ્રેક્ષ્યમાં, જેમ આગળ રજૂ કરવામાં આવ્યું છે તેમ, "ભાડાનો કાયદો" ભાડૂતની સુરક્ષા માટે રચવામાં આવ્યો છે અને તેથી, "મિલકત હસ્તાંતરણ કાયદો, ૧૮૮૨" ની કલમ ૧૦૬માં પૂરી પાડવામાં આવેલી રીતમાં "કલમ ૧૨ (૨)" ના પછીના ભાગમાં

આવતા શબ્દોમાં 'ટી. પી. કાયદો' ની કલમ ૧૦૬ના મૂળ ભાગનો સમાવેશ થાય છે, જેમાં ૧૫ દિવસની નોટિસની જરૂરિયાતનો સમાવેશ થાય છે, જે પહેલાં ભાડાપટ્ટા અથવા ભાડાપટ્ટા, મકાનમાલિક દ્વારા માન્ય રીતે સમાપ્ત કરી શકાતા નથી. પ્રસ્તુત કર્યા મુજબ, વર્તમાન કેસમાં, 'ટી. પી. અધિનિયમ' ની કલમ ૧૦૬ દ્વારા જરૂરી ૧૫ દિવસ પૂરા થવા પર નહીં પણ 'આઈ. ડી. ૧' ની તારીખની નોટિસ દ્વારા ભાડાપટ્ટો સમાપ્ત કરવામાં આવ્યો હતો અને તેથી, નોટિસ સ્પષ્ટ રીતે અમાન્ય છે અને કાયદાકીય રીતે અમાન્ય છે.

૬.૭ વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે સામાન્ય કાયદા હેઠળ ભાડૂતની સમાપ્તિ એટલે કે "ટી. પી. અધિનિયમ" ની કલમ ૧૦૬ અનુસાર મકાનમાલિક જમીનદોસ્ત થયેલા પરિસરના કબજાની વસૂલાતની માંગ કરે તે પહેલાં બિનજરૂરી છે. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે પૂર્વગ્રહ વિના એમ ધારીને પણ કે "ટી. પી. અધિનિયમની કલમ ૧૦૬માં પૂરી પાડવામાં આવેલ રીતે" શબ્દો માત્ર સેવાના મંત્રી અધિનિયમ સાથે સંબંધિત છે અને "ટી. પી. અધિનિયમ" ની કલમ ૧૦૬ના મૂળ ભાગને સમાવતા નથી, લીઝ નક્કી કરવાની જરૂરિયાત કાયદા હેઠળ દૂર કરવામાં આવી નથી.

૬.૮ વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે "ભાડા અધિનિયમ" ની કલમ ૧૨ (૨) ભાડૂતને મકાનમાલિક દ્વારા ખાલી કરાવવા સામે વધારાનું રક્ષણ પૂરું

પાડે છે પરંતુ તે કબજો મેળવવાની માંગ કરતા પહેલા ભાડૂતને સમાપ્ત કરવાની સામાન્ય કાયદા હેઠળની જરૂરિયાતને દૂર કરતું નથી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે આ દલીલના સમર્થનમાં, શાંતાબેન હરિલાલ બ્રહ્મભટ્ટ વિરુદ્ધ હસમુખલાલ માણેકલાલ ચોકસીના કેસમાં આ અદાલતની સંકલન ખંડપીઠે ૨૦૦૧ (૨) જી. એલ. આર. ૧૬૧૫માં વધુ ખાસ કરીને તેના પેરા ૧૭માં અહેવાલ આપ્યો છે.

૬.૯ તેથી, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જો "ભાડા અધિનિયમ" ની કલમ ૧૨ (૨) નું અર્થઘટન એવું કરવામાં આવે કે જેથી ભાડાપટ્ટે સમાપ્ત થાય તે પહેલાં ૧૫ દિવસની નોટિસ આપવાની નોંધપાત્ર જરૂરિયાતનો સમાવેશ ન થાય, તો શાંતાબેન (સુપ્રા) ના કિસ્સામાં આ અદાલતની સંકલન ખંડપીઠે ચુકાદો આપ્યો છે કે તેનો અર્થ એ નથી કે "ભાડા અધિનિયમ" ની કલમ ૧૨ (૨) ભાડાપટ્ટે સમાપ્ત કરવાનું બિલકુલ વિચારતી નથી. ટૂંકમાં, ઉપરોક્ત નિર્ણય પર આધાર રાખીને, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે કબજાની વસૂલાતની માંગ કરતા પહેલા ભાડૂતની સમાપ્તિ અને કાયદા અનુસાર લીઝનો અંત અનિવાર્ય છે અને ન તો "ભાડા અધિનિયમ" ની કલમ ૧૨ (૨) ની ભાષા કે ન તો વી ધનપાલ ચેટ્ટિયાર વિરુદ્ધ ચેસોદાઈ અમ્મલ (૧૯૭૯) ૪ એસ. સી. સી. ૨૧૪ માં નોંધાયેલા કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટનો નિર્ણય, કાયદા અનુસાર લીઝ નક્કી કરવાની જરૂરિયાતને દૂર કરે છે, એટલે કે 'ટી. પી. અધિનિયમ' ની કલમ ૧૦૬.

૬.૧૦ ૨૦૦૪ (૧) જી. એલ. આર. ૪ માં નોંધાયેલા સુરજિતસિંહ અચલસિંહ વિરુદ્ધ મોતીલાલ હીરાલાલ વેરહાઉસ એન્ડ એસ્ટેટ લિમિટેડના કેસમાં ચુકાદા પર પ્રતિવાદી માટે વિદ્વાન વકીલ દ્વારા મૂકવામાં આવેલી નિર્ભરતાના જવાબમાં રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે તેણે શાંતાબેન (સુપ્રા) ના કેસમાં આપવામાં આવેલ ચુકાદો ખોટો છે કે શાંતાબેન (સુપ્રા) ના ચુકાદાને તેમના દ્વારા ઉપરોક્ત ચુકાદામાં નકારી કાઢવામાં આવ્યો છે તે અસર અંગે કોઈ અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો નથી.વધુમાં, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે સુરજિતસિંહ (સુપ્રા) નો કેસ 'ભાડા અધિનિયમ' ની કલમ ૧૨ સાથે સંબંધિત નથી પરંતુ તે માત્ર તેની કલમ ૧૩ સાથે સંબંધિત છે.

૬.૧૧ વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જ્યાં સુધી સુરજિતસિંહ (સુપ્રા) ના કેસમાં આ અદાલતનું કોઈપણ નિરીક્ષણ શાંતાબેન (સુપ્રા) ના કેસમાં આ અદાલતના સંકલન ખંડપીઠે આપેલા નિર્ણય સાથે અસંગત હોવાનું જણાય છે, ત્યાં સુધી તે સ્પષ્ટ કહેવત છે કારણ કે 'ભાડા અધિનિયમ' ની કલમ ૧૨ (૨) હેઠળ નોટિસની માન્યતા સંબંધિત કોઈ મુદ્દો તે કેસમાં માનનીય ખંડપીઠે સમક્ષ ન હતો.ઉપરોક્ત દલીલને વધુ સમર્થન આપવા માટે, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે સુરજિતસિંહ (સુપ્રા) ના કિસ્સામાં વિરોધી-પ્રતિવાદી દ્વારા મૂકવામાં આવેલી નિર્ભરતા સારી રીતે મૂકવામાં આવી નથી કારણ કે શાંતાબેન (સુપ્રા) ના

કિસ્સામાં નિર્ણયની વિરુદ્ધ કોઈપણ નિરીક્ષણ 'ભાડા અધિનિયમ' ની કલમ ૧૨ હેઠળ નોટિસની માન્યતાના સંદર્ભમાં કાયદાનું પાલન કરે છે.ટૂંકમાં, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે સુરજિતસિંહ (સુપ્રા) ના કેસમાં ઉચ્ચ અદાલત 'ભાડા અધિનિયમ' ની કલમ ૧૨ હેઠળના કેસ સાથે સંબંધિત ન હતી અને તેથી, તે હેઠળની નોટિસની માન્યતાના મુદ્દા પર બંધનકર્તા પૂર્વવર્તી નથી.આમ, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે શાંતાબેન (સુપ્રા) નો કેસ આ અદાલત માટે બંધનકર્તા છે.

૬.૧૨ ૨૩/૦૫/૨૦૦૦ એક્ઝિબિટ ૩૧ની તારીખની નોટિસની માન્યતા પર હુમલો કરતા એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે તે "ટી. પી. એક્ટ" ની કલમ ૧૦૬ સાથે વાંચીને કલમ ૧૧૧ (એચ) દ્વારા જરૂરી ૧૫ દિવસની નોટિસની સમાપ્તિ પર નહીં પણ પ્રેસેન્ટીમાં ભાડાપટ્ટે સમાપ્ત કરવાનો ઇરાદો ધરાવે છે, તેથી તે અમાન્ય છે.ઉપરોક્ત રજૂઆતના સમર્થનમાં, હકીમ ઝિયાઉલ ઇસ્લામ વિરુદ્ધ મોહમ્મદ રફીના કેસમાં એ. આઈ. આર. ૧૯૭૧માં નોંધાયેલા નિર્ણય પર નિર્ભરતા મૂકવામાં આવી છે, ખાસ કરીને તેના પેરા-૫માં, નોટિસની માન્યતાને નિશાન બનાવવા માટે કારણ કે તેણે પ્રેસેન્ટીમાં ભાડાપટ્ટેદારીને સમાપ્ત કરી દીધી હતી, તે માન્ય ન હોવાનું માનવામાં આવ્યું હતું.તેમણે એ. આઈ. આર. ૧૯૮૮ આંધ્ર પ્રદેશ ૧૯૩માં અહેવાલ કરાયેલા ચેરભોતુલા કૃષ્ણ મૂર્તિ અને અન્યો વિરુદ્ધ અડેપદ્મી સુબ્બા રાવના કેસમાં અને ખિમજી ભીમજી મજીઠિયા

વિરુદ્ધ તારાબેન લાલજી સોનીના કેસમાં ફરીથી એ. આઈ. આર. ૧૯૮૩ જી. યુ. જે. ૧૮માં તેના પેરા-પમાં અહેવાલ આપેલા નિર્ણયો પર વધુ આધાર રાખ્યો છે, તેમજ શાંતાબેન (સુપ્રા) નો કેસ પણ નોટિસને અમાન્ય ઠેરવવા માટે કારણ કે તેણે નોટિસ જારી કર્યા પછી તરત જ ભાડૂતને સમાપ્ત કરી દીધી હતી.

૬.૧૩ ઉપરોક્ત રજૂઆતો પર, વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શુક્લા, વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે હાલની સિવિલ રિવિઝન અરજીને મંજૂરી આપવી જોઈએ અને ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા વિવાદિત ચુકાદા અને આદેશને રદ કરવાની જરૂર છે, જેમ કે અપીલ કોર્ટ દ્વારા પણ પુષ્ટિ કરવામાં આવી છે.

અરજદાર માટે વિદ્વાન વકીલ દ્વારા અન્ય કોઈ રજૂઆતો કરવામાં આવતી નથી.

૭.૧ તેની સામે, પ્રતિવાદીઓ વતી વિદ્વાન વકીલ શ્રી હરેશ એચ. પટેલ દ્વારા સહાયિત વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મેહુલ સુરેશ શાહે રજૂઆત કરી હતી કે નીચેની બે અદાલતો દ્વારા તથ્યોના સહવર્તી તારણો સામે ભાડૂત દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી આ પુનરીક્ષણ અરજીને પુનરીક્ષણ અધિકારક્ષેત્ર હેઠળ સ્વીકારવાની જરૂર નથી. આગળ એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલીય અદાલતે રેકૉર્ડ પરના તમામ દસ્તાવેજો અને મૌખિક પુરાવાઓની અનુક્રમે પ્રશંસા

કરી છે અને ફરીથી પ્રશંસા કરી છે અને તેમના દ્વારા નોંધાયેલા તારણોને વિફળ ન કહી શકાય, તેથી આ અદાલત દ્વારા પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્ર હેઠળ કોઈ હસ્તક્ષેપની જરૂર નથી.પેજ નંબર ૧૧૭, પેરા-૧૯ થી પેજ નંબર ૧૨૦, પેરા-૨૧ તરફ કોર્ટનું ધ્યાન દોરતા ટ્રાયલ કોર્ટે તારણ કાઢ્યું હતું કે વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચે મકાનમાલિક અને ભાડૂતનો સંબંધ છે અને એક તારણ નોંધવામાં આવ્યું છે કે દાવામાં દાવો કરવામાં આવ્યો છે તેમ ભાડું બાકી છે પરંતુ મર્યાદા અધિનિયમની કલમ પર હેઠળ છે. ૩ વર્ષથી આવી બાકી રકમ વસૂલ કરી શકાય છે તે હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને, ટ્રાયલ કોર્ટે દાવાની તારીખ સુધી છે. ૩ વર્ષથી બાકી ભાડાની ચુકવણી પર પ્રતિબંધ મૂક્યો હતો.તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી છે કે નોટિસની માન્યતા અને ભાડૂત પર તેની સેવાનો મુદ્દો ટ્રાયલ કોર્ટે દ્વારા પાનું નંબર ૧૨૨ પર હાથ ધરવામાં આવે છે.તેના દ્વારા એવું તારણ કાઢવામાં આવ્યું છે કે નોટિસ એક્ટિઝનિટ ૩૧ દ્વારા ભાડાપટ્ટેની સમાપ્તિના સંદર્ભમાં ભાડાની બાકી રકમ અને સૂચનાની માંગ કરવામાં આવી છે અને તે ભાડૂતને આપવામાં આવે છે તેમ તેણે તેના પર વિવાદ કર્યો નથી અને તેનાથી વિપરીત દાવો કર્યો છે કે તેણે નોટિસનો યોગ્ય જવાબ આપ્યો છે જે "ભાડા અધિનિયમ" ની કલમ ૧૨ (૨) હેઠળ કાયદેસર અને માન્ય અને માન્ય હોવાનું માનવામાં આવ્યું હતું.પુનરાવર્તન અરજીના પૃષ્ઠ નંબર ૬૭ થી ૭૨ નો ઉલ્લેખ કરતા, જે અપીલ કોર્ટના નિર્ણયનો એક ભાગ છે, તેમણે રજૂઆત કરી છે કે

અપીલ અદાલતે પણ વાદીના પુરાવા અને પ્રતિવાદી દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા બચાવના પેરા-૨૨ થી શરૂ થતા પુરાવાની ફરીથી પ્રશંસા કરી છે.

૭.૨ વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વિદ્વત અપીલ અદાલતે ભાડૂત તરીકેના વ્યવહારની પ્રકૃતિના સંદર્ભમાં પુરાવાની ફરીથી પ્રશંસા કરી છે.તે આગળ રજૂ કરવામાં આવે છે કે પ્રતિવાદીએ ભાડાપટ્ટે આપવાનો ઇનકાર કર્યો હતો અને તેનાથી વિપરીત દાવો કર્યો હતો કે તે મિલકતનો માલિક છે, જે તે સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યો હતો.અપીલ અદાલતના ચુકાદાના પેરા ૨૪માં પુરાવાની પુનઃપ્રશંસા પર નોંધાયેલા તારણો તરફ કોર્ટનું ધ્યાન દોરતા, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે માત્ર ૯ વર્ષથી ભાડાની રકમની માંગ કરવામાં આવી ન હોવાથી, તે કોર્ટને એવી ધારણા કરવાની મંજૂરી આપશે નહીં કે ભાડાની નોટ બનાવટી અને નજીવી હતી.વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે "પુરાવા અધિનિયમ" ની કલમ ૯૨ને ધ્યાનમાં રાખીને જ્યારે ભાડાનો કરાર ૩૦ દર્શાવે છે ત્યારે પ્રતિવાદી દ્વારા તેને લાગુ કરવામાં આવ્યો હોવાનું વિવાદિત નથી, ત્યારે પ્રતિવાદી દ્વારા દસ્તાવેજોની શરતો અથવા દસ્તાવેજોની સામગ્રીને વિરુદ્ધ પુરાવા આપવાનો કોઈપણ પ્રયાસ કરવાની મંજૂરી આપી શકાતી નથી.આ હેતુ માટે, વિદ્વાન સલાહકાર નીચેના નિર્ણયો પર આધાર રાખતા હતા.

(I) કાનૂની પ્રતિનિધિ વિરુદ્ધ એમ. વેણુગોપાલ પિલ્લઈ દ્વારા એસ. શક્તિવેલ (મૃત) ના કિસ્સામાં અને અન્ય લોકોએ (૨૦૦૦) ૭ એસ. સી. સી. ૧૦૪, પેરા-૫માં એવી દરખાસ્ત માટે અહેવાલ આપ્યો હતો કે જ્યારે વિવાદિત ન હોય તેવા દસ્તાવેજનો અમલ કરવામાં આવે ત્યારે તે અગાઉના કોઈપણ કરારને રદ કરવા અથવા તેમાં ફેરફાર કરવા માટે કોઈ અલગ અનુગામી મૌખિક દલીલ અસ્તિત્વમાં ન હોય તો કરારની શરતો સામે વિરોધાભાસી પુરાવા આપી શકે નહીં, કરારને રદ કરવાની અસર ધરાવતી કોઈપણ અનુગામી મૌખિક વ્યવસ્થાને સાબિત કરવા માટે કોઈ પેરોલ પુરાવા આપી શકાય નહીં.

(II) હિન્દુસ્તાન પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિમિટેડ વિરુદ્ધ દિલબહાર સિંહના કિસ્સામાં (૨૦૧૪) ૯ એસ. સી. સી. ૭૮ માં અહેવાલ આપ્યો હતો, ખાસ કરીને, પેરા નંબર ૩૦ થી ૪૩ એ દરખાસ્ત માટે કે, ઉચ્ચ અદાલતનો પુનરીક્ષણ અધિકારક્ષેત્ર એ શોધવા માટે મર્યાદિત છે કે નીચેની અદાલત/સત્તામંડળ દ્વારા નોંધાયેલા તથ્યોના તારણો કાયદા અનુસાર છે અને કાયદાની કોઈ ભૂલથી પીડાતા નથી તેમજ ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા પુનરીક્ષણ અધિકારક્ષેત્રના ઉપયોગ પર પણ મર્યાદાઓ છે.

(III) કાયદાકીય પ્રતિનિધિ વિરુદ્ધ સવિતા બેન અને અન્યો દ્વારા ૨૦૧૭માં નોંધાયેલા કાલિદાસ ચુનીલાલ પટેલ (મૃત) ના કિસ્સામાં (૧) જી. એલ. આર.

૫૧ (એસ. સી.), વધુ ખાસ કરીને, તેના પરિચ્છેદ ૨૬માં, ફરી એક દરખાસ્ત માટે કે, જ્યાં સુધી હકીકતનો નિષ્કર્ષ સંપૂર્ણપણે વિકૃત હોવાનું જણાતું નથી અથવા કાયદાની કોઈપણ જોગવાઈને રેકૉર્ડ પરની દલીલો અને પુરાવાથી વિપરીત નોંધવામાં આવતી નથી, ત્યાં સુધી આવા નિષ્કર્ષમાં દખલગીરી યોગ્ય કિસ્સાઓમાં ઊભી થઈ શકે છે પરંતુ અન્યથા નહીં.

(IV) હમીદખાન અમીરખાન ઘોરી વિરુદ્ધ મૃત આમદભાઈ બટાવિયાના કેસમાં અને અન્ય એક આ અદાલત દ્વારા સિવિલ રિવિઝન એપિલિકેશન નંબર ૧૨/૨૦૧૦ માં રજૂ કરાયેલ દરખાસ્ત માટે કે "ભાડું અધિનિયમ" ની કલમ ૧૨ (૨) હેઠળ વૈધાનિક નોટિસની કાયદેસરતા અને માન્યતાનો પ્રશ્ન ન તો ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ અથવા અપીલ કોર્ટ સમક્ષ ઉઠાવી શકાતો નથી.

૭.૩ શ્રી શાહ, વરિષ્ઠ વકીલ, વિદ્વાન વકીલે વધુમાં રજૂઆત કરી છે કે ભાડાનો કરાર પ્રદર્શન ૩૦, તેનો અમલ, પ્રતિવાદી દ્વારા લેખિત જવાબ પ્રદર્શન ૨૧ માં વિવાદિત નથી અને હકીકતમાં, પ્રતિવાદીએ 'ભારત પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિમિટેડ' (ટૂંકમાં, 'બી. પી. સી. એલ.') પાસેથી ગેસ એજન્સી મેળવવા માટે તેનો લાભ લીધો છે. ભાડાના કરારના સંદર્ભમાં વાદી અને તેના સાક્ષીઓના મૌખિક પુરાવાઓ દ્વારા આ હકીકત સાબિત થઈ છે, પરિસરમાં અગાઉના ભાડૂતની તપાસ કરીને અને પ્રદર્શન ૫૫ ખાતે અર્બન લેન્ડ સીલિંગ (ટૂંકમાં,

'યુએલસી') ઓફિસ મામલાતદારની તપાસ કરીને પણ.વિદ્વાન વકીલની રજૂઆત અનુસાર, પ્રતિવાદીનું વલણ કે ભાડાનો કરાર કરવાનું એકમાત્ર કારણ એ જોવાનું હતું કે 'યુ. એલ. સી.' આદેશને કારણે મિલકત વેચી શકાતી ન હતી અને તેથી, આવા કરાર સ્પષ્ટપણે દાખલ કરવામાં આવે છે તે અધિકારી પાસેથી સાક્ષીની તપાસ કરીને પ્રદર્શન પડ પર રજૂ કરાયેલા 'યુ. એલ. સી.' આદેશને ધ્યાનમાં રાખીને અસંમત છે.આ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને, વિદ્વાન વકીલની રજૂઆત અનુસાર, 'યુએલસી' કાર્યવાહીમાં પણ દાવાના ગોડાઉનને ક્યારેય સરપ્લસ જાહેર કરવામાં આવ્યું ન હતું.

૭.૪ તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી છે કે પ્રતિવાદીએ એક્ઝિબિટ ૮૪ ખાતે તેની કોસ એક્ઝામિનેશનમાં સ્વીકાર્યું છે કે ભાડાનો કરાર 'બી. પી. સી. એલ.' સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવ્યો છે અને કોસ એક્ઝામિનેશનમાં તે સ્વીકારે છે કે 'બી. પી. સી. એલ.' ના રેકૉર્ડ અનુસાર, દાવો ગોડાઉન ભાડે મેળવવામાં આવે છે.તેણે વધુમાં સ્વીકાર્યું છે કે તેણે વારંવાર આ ગોડાઉનની મુલાકાત લીધી છે.

૭.૫ વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે પત્રો ૯૧,૯૨ અને ૯૪ દર્શાવે છે, જેના પર પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા ઘણો આધાર રાખવામાં આવે છે, તેને કામચલાઉ પ્રદર્શન આપવામાં આવે છે કારણ કે તે દસ્તાવેજો પ્રતિવાદી

દ્વારા સાબિત કરવામાં આવ્યા ન હતા અને તેથી, તેઓ કાયદા દ્વારા જરૂરી સાબિત થયા ન હતા અને તેથી, અદાલત દ્વારા પુરાવામાં વાંચી શકાતા નથી.

૭.૬ તેથી, તેમણે રજૂઆત કરી છે કે નીચેની બંને અદાલતો એ તારણ નોંધવામાં ન્યાયી છે કે કરાર દ્વારા પક્ષો વચ્ચેનો વ્યવહાર માત્ર ભાડાપટ્ટા સાથે સંબંધિત છે, જેમાં આ અદાલત દ્વારા પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રમાં દખલ કરવાની જરૂર નથી.

૭.૭ વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે નોટિસ એક્ટિવિટી ૩૧ એ ભાડૂતને સમાપ્ત કરવાની નોટિસ અને ભાડાની બાકી ચૂકવણીની અંતિમ નોટિસ છે, જે પ્રતિવાદીને સ્વીકાર્ય રીતે આપવામાં આવે છે અને તે "ભાડા અધિનિયમ" ની કલમ ૧૨ (૨) સાથે સુસંગત છે. જેનાબાઈ મોહમ્મદ વિરુદ્ધ ગુલામબાસ ઈસ્માઈલજી અને અન્યોના ૧૯૭૧ના જી. એલ. આર. ૮૧૯ના કેસમાં વધુ ખાસ કરીને પેરા ૩૧, ૩૬ થી ૩૮માં નોંધાયેલા નિર્ણયનો ઉલ્લેખ કરતા જણાવ્યું હતું કે ભાડાપટ્ટેની સમાપ્તિ અને ભાડાની બાકી રકમની માંગની સંયુક્ત નોટિસ કાયદા હેઠળ માન્ય નોટિસ છે.

૭.૮ વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે 'ભાડા અધિનિયમ' ની કલમ ૧૨ (૨) હેઠળ જરૂરી નોટિસમાં 'ટી. પી. અધિનિયમ' ની કલમ ૧૦૬ હેઠળ નોટિસ

આપવાની કલ્પના કરવામાં આવી નથી.તે માત્ર ભાડાની માંગ કરતી નોટિસની સેવા "ટી. પી. અધિનિયમ" ની કલમ ૧૦૬ માં સૂચવ્યા મુજબ પૂરી પાડવાની છે.તેથી, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે "ટી. પી. અધિનિયમ" ની કલમ ૧૦૬ની જરૂરિયાતને પૂર્ણ ન કરતી નોટિસ અંગે પ્રતિવાદી દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલને સંપૂર્ણ રીતે નકારી કાઢવાની જરૂર છે.

૭.૯ ઉપરોક્ત દલીલોના સમર્થનમાં, વિદ્વાન વકીલે (૧૯૭૯) ૪ એસ. સી. સી. ૨૧૪માં વી. ધનપાલ ચેટ્ટિયાર વિરુદ્ધ ચેસોદાઈ અમ્મલના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના બંધારણીય ખંડપીઠે આપેલા નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો હતો, જેમાં એવી દરખાસ્ત રજૂ કરવામાં આવી હતી કે "ટી. પી. અધિનિયમ" ની કલમ ૧૦૬ હેઠળ નોટિસ કોઈ પણ રાજ્યોના ભાડા અધિનિયમ હેઠળ ખાલી કરાવવાની અરજી માટે જરૂરી પૂર્વ-આવશ્યકતા નથી અને આવી નોટિસ માત્ર વધારાની રકમ છે.

૭.૧૦ સુરજિતસિંહ (સુપ્રા) ના કેસમાં વધુ ખાસ કરીને પેરા ૮,૯,૧૦ અને ૧૧ના નિર્ણય પર આધાર રાખીને, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે શાંતાબેન (સુપ્રા) ના કેસમાં આ અદાલતની ખંડપીઠે વિવિધ સ્થળોએ વિગતવાર નોંધ્યું છે કે સિંગલ જજ દ્વારા તેમાં કરવામાં આવેલા કેટલાક અવલોકનો વાંચવા જોઈએ નહીં જેથી તેનો અર્થ એ થાય કે 'ભાડા અધિનિયમ' હેઠળ ખાલી કરાવવા માટે દાવો દાખલ કરતા પહેલા 'ટી. પી. અધિનિયમ' ની કલમ ૧૦૬ હેઠળ નોટિસ

જરૂરી છે.નિર્ણયના પેરા-૧૦.૪ તરફ કોર્ટનું ધ્યાન દોરતા, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ડિવિઝન બેન્ચે આપેલા ચુકાદા મુજબ, શાંતાબેન (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં સિંગલ જજના નિર્ણયને એ રીતે વાંચવો જોઈએ નહીં કે તેનો અર્થ એ થાય કે "ભાડા અધિનિયમ" હેઠળ કોઈપણ દાવાની સ્થાપના પહેલાં કરારની ભાડાપટ્ટે સમાપ્ત કરવા માટે "ટી. પી. અધિનિયમ" ની કલમ ૧૦૬ની જોગવાઈઓ હેઠળ નોટિસ જારી કરવી જરૂરી છે.તેમાં વધુમાં એવું માનવામાં આવ્યું છે કે, શાંતાબેન (સુપ્રા) ના કેસમાં ચુકાદાનું આવું વાંચન, વી. ધનપાલ ચેટ્ટિયાર (સુપ્રા) ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના ૭ ન્યાયાધીશોની બેન્ચના નિર્ણયના ગુણોત્તરનું સ્પષ્ટ ઉદ્ધંધન હશે.કુલકર્ણી પેટર્ન પ્રાઇવેટ લિમિટેડ અને અન્યો વિરુદ્ધ વસંત બાબુરાવ અશ્તેકર અને અન્યોના કેસમાં એ. આઈ. આર. ૧૯૯૨ એસ. સી. ૧૦૯૭માં વધુ ખાસ કરીને પેરા ૬ અને ૭માં નોંધાયેલા ચુકાદાનો ઉલ્લેખ કરતા રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે "ભાડા અધિનિયમ" ની કલમ ૧૨ (૨) હેઠળ નોટિસ મોકલવાની જરૂરિયાત તે સમયે પ્રચલિત "ટી. પી. અધિનિયમ" ની કલમ ૧૦૬ના પેરા-૨ હેઠળ નિર્ધારિત રીતે કરવાની છે.પેરા-૨માં પૂરી પાડવામાં આવેલ નોટિસની સેવાની રીત પણ ઉપરોક્ત નિર્ણયમાં નોંધવામાં આવી છે, જેમાં પદ છોડવાની જરૂરી નોટિસ કાં તો પક્ષને ટપાલ દ્વારા મોકલવી પડે છે અથવા તે વ્યક્તિગત રીતે આવા પક્ષને અથવા તેના પરિવારના સભ્યોમાંથી કોઈ એકને અથવા નોકરોને તેના નિવાસસ્થાને પહોંચાડવી પડે છે અથવા મિલકતના સ્પષ્ટ ભાગમાં ચોંટાડવી પડે છે.તેમણે મારવાડી ભવરલાલ

મોદીલાલ વિરુદ્ધ મૃતક જીવિભેનના વારસદારો અને કાનૂની પ્રતિનિધિના કેસમાં ૨૦૦૦માં નોંધાયેલા નિર્ણય પર વધુ આધાર રાખ્યો છે (૧) જી. એલ. એચ. ૧૫૮ વધુ ખાસ કરીને, તેના પેરા ૧૦માં તે નોટિસ લેખિતમાં હોવી જોઈએ જેમાં પ્રમાણભૂત ભાડાની માંગ હોવી જોઈએ અથવા 'ટી. પી. અધિનિયમ' ની કલમ ૧૦૬ હેઠળ પૂરી પાડવામાં આવેલી રીતભાતમાંથી એકમાં ભાડૂતને આવી નોટિસની મંજૂરી આપવી જોઈએ.

૭.૧૧ ઉપરોક્ત રજૂઆતો અને વિદ્વાન વકીલ દ્વારા આપવામાં આવેલા ચુકાદાઓ પર તેમણે વિનંતી કરી હતી કે પુનરાવર્તન અયોગ્ય હોવાથી તેને ટૂંકમાં નકારી કાઢવું જોઈએ.

૮. હાજર પક્ષોના વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા પછી અને બારમાં ટાંકવામાં આવેલા નિર્ણયો સાથે કોર્ટ સમક્ષ રજૂ કરાયેલા કેસના રેકૉર્ડને જોતાં, તે બહાર આવે છે કે પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરતી વખતે, "ભાડા અધિનિયમ" ની કલમ ૨૯ (૨) હેઠળ હોઈ શકે છે, તથ્યો પર પુરાવાની ફરીથી પ્રશંસા કરવાની મંજૂરી નથી.તે જ સમયે, હિન્દુસ્તાન પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિમિટેડ (સુપ્રા) ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટે ત્રણ ભાડા નિયંત્રણ કાયદાઓ દ્વારા ઉપયોગમાં લેવાતી ભાષાનું વિશ્લેષણ કર્યું હતું, જે પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રની જોગવાઈ કરે છે અને તેના દ્વારા તારણ કાઢવામાં આવ્યું હતું કે આ કાયદાઓ

હેઠળ હાઈકોર્ટની પુનરાવર્તિત સત્તાઓ નોંધપાત્ર રીતે સમાન છે અને વ્યાપક રીતે આવી શક્તિઓ અવકાશ સમાન છે સિવાય કે પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવાની સત્તા સિવાય કે જ્યાં સુધી તે સ્પષ્ટ રીતે પ્રદાન કરવામાં ન આવે.તેમાં એવું તારણ કાઢવામાં આવ્યું છે કે તે ભાડાના પ્રતિબંધોના કાયદાઓ સિવિલ પ્રોસિજર કોડની કલમ ૧૧૫મા પૂરી પાડવામાં આવેલી સત્તા કરતાં વધુ વ્યાપક હોવા છતાં અપીલીય અદાલત અથવા અપીલીય સત્તામંડળની સત્તા જેટલી વ્યાપક સત્તા પુનરાવર્તિત સત્તાને પ્રદાન કરતા નથી.પરંતુ તે ઉચ્ચ અદાલતને પ્રથમ અપીલની બીજી અદાલત બનાવવા માટે પૂરતું નથી.

૯. 'ભાડા અધિનિયમ' હેઠળ પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવાના અવકાશને ધ્યાનમાં રાખીને, હું પ્રતિવાદી વતી રજૂ કરેલી દલીલો પર વિચાર કરું છું.પ્રતિવાદી માટે વિંદ્ધાન વકીલ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલ પ્રથમ અને અગ્રણી આધાર કે ભાડાનો કરાર એક્ઝિબિટ ૩૦ એ બનાવટી દસ્તાવેજ છે.ઉપરોક્ત દલીલના સમર્થનમાં, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે પક્ષોએ ક્યારેય પોતાને ભાડાના કરાર દ્વારા બંધાયેલા ગણાવ્યા ન હતા અને તેના પર ક્યારેય કાર્યવાહી કરવાનો ઇરાદો ન હતો.જોકે, આ દલીલ ખોટી છે.ઉપરોક્ત ભાડાની સમજૂતીનો લાભ ઉઠાવીને, પ્રતિવાદી 'બી. પી. સી. એલ.' પાસેથી ગેસ એજન્સી દ્વારા મેળવેલા એલપીજી સિલિન્ડરના સંગ્રહ માટે દાવો ગોડાઉનનો ઉપયોગ કરી રહ્યો

છે.તે આધારે, જો તે કરાર અમલમાં મૂકવા અથવા તેના દ્વારા બંધાયેલા ન હોત, તો તે તેનો કોઈ લાભ લઈ શક્યો ન હોત અને પછી પાછો ફર્યો ન હોત.

૧૦. ભાડાના કરારના અમલને પ્રતિવાદી દ્વારા લેખિત જવાબમાં પણ પડકારવામાં આવ્યો નથી.તેનાથી વિપરીત, તે તેના અમલને સ્વીકારે છે પરંતુ દાવો કરે છે કે તે કારણ હતું કે વેચાણ-દસ્તાવેજ દાવો મિલકત ખરીદવાના મુખ્ય હેતુને હરાવી શકે છે, તે અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો છે.તે માત્ર મિલકતનો કબજો બતાવવા માટે હતો, પ્રતિવાદી અને વાદીના પિતા વચ્ચે નજીવો ભાડાનો કરાર કરવામાં આવ્યો હતો, તે ખોટો જણાય છે.

૧૧. જેમ કે, ટ્રાયલ કોર્ટ તેમજ અપીલીય અદાલતે ભાડાના કરારના અમલને લગતા તથ્યો પરના પુરાવાની પ્રશંસા કરી છે અને ફરીથી પ્રશંસા કરી છે, તેને વધુ વિસ્તૃત કરવાની જરૂર નથી.જો કે, વાદીઓએ વર્તમાન કેસમાં તેમના સાક્ષી તરીકે ભાડાના કરારના સાક્ષીની તપાસ કરી છે.એટલું જ નહીં, એક્ઝિબિટ ૧૨૫ ખાતે પ્રતિવાદીના પોતાના સાક્ષીએ પણ તેની કોસ-એક્ઝામિનેશનમાં સ્વીકાર્યું હતું કે 'બી. પી. સી. એલ.' રેકૉર્ડ મુજબ, ભાડાના દાવાના ગોડાઉન પર દાવો કરવામાં આવ્યો હતો.

૧૨. ભાડાનો કરાર એક્ટિવિટી ૩૦ એ એક દસ્તાવેજ છે, જેના પર પક્ષકારો દ્વારા કાર્યવાહી કરવામાં આવતી નથી એવી દલીલ કરવા માટે, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ૯ વર્ષના લાંબા સમય સુધી અમલમાં હોવા છતાં, વાદીના પિતા દ્વારા ક્યારેય ભાડાની માંગ કરવામાં આવી ન હતી અને તેથી, તે આધારે, તે રજૂ કરવામાં આવે છે કે તે એક બનાવટી દસ્તાવેજ છે. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે આ કરારને ૧૦/૦૪/૧૯૯૧ ના રોજ અમલમાં મૂક્યા પછી તેને છોડી દેવામાં આવ્યો હતો અને તેના પર ક્યારેય કાર્યવાહી કરવામાં આવી ન હતી. જો લાંબા ગાળા માટે ભાડાની માંગ કરવામાં ન આવે તો પણ, તે તારણ કાઢવાનો આધાર નહીં હોય કે ભાડાનો કરાર બનાવટી અથવા બનાવટી છે અથવા તે હેતુ માટે અમલમાં મૂકાયેલ દસ્તાવેજ નથી. પુરાવાની પુનઃપ્રશંસા પર અપીલ અદાલતે, તેના ચુકાદાના પેરા-૨૧ પરથી પ્રતિબિંબિત થાય છે તેમ, વિગતવાર તારણ કાઢ્યું હતું કે ભાડાનો કરાર ૩૦ પ્રદર્શિત કરે છે, જેનો અમલ પ્રતિવાદી દ્વારા ક્યારેય વિવાદિત કરવામાં આવ્યો ન હતો. ઉપરોક્ત દલીલ માટે, ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ રજૂ કરાયેલા પુરાવાની પુનઃપ્રશંસા પર વિદ્વંત અપીલ અદાલતે પેરા-૨૪માં ચુકાદો આપ્યો હતો કે માત્ર ભાડાની રકમની માંગ કરવામાં આવી ન હોવાથી, તે કોર્ટને એવી ધારણા કરવાની મંજૂરી આપતું નથી કે ભાડાની નોટ બનાવટી અને નજીવી હતી.

૧૩. ભાડાના કરાર એક્ટિવિટ ૩૦ નો અમલ માત્ર પ્રતિવાદી દ્વારા ચલાવવા માટે વિવાદિત ન હતો, વાદીઓએ તે ભાડાના કરારના સાક્ષીઓની તપાસ કરીને, તેના સ્વૈચ્છિક અમલ અંગે વાજબી શંકાની બહાર સાબિત કર્યું છે, જેને એક્ટિવિટ ૧૨૫ ખાતે પ્રતિવાદી વતી તપાસ કરાયેલા સાક્ષી દ્વારા પણ સમર્થન આપવામાં આવ્યું છે.તેથી, આ દલીલમાં કોઈ યોગ્યતા નથી કે તેના પર ક્યારેય કાર્યવાહી કરવામાં આવી ન હતી અથવા તેને ત્યજી દેવામાં આવી ન હતી.

૧૪. પ્રતિવાદી માટે વિદ્વાન વકીલ દ્વારા અન્ય દલીલ કરવામાં આવી હતી કે દાવો ગોડાઉન માટે, વેચાણ-દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવાનો હતો પરંતુ "યુએલસી" કાર્યવાહીને ધ્યાનમાં રાખીને, નજીકના ભવિષ્યમાં તે શક્ય ન હતું, ભાડાનો કરાર અમલમાં મૂકવામાં આવે છે જેથી 'બી. પી. સી. એલ.' ને પરિસરનો કબજો બતાવવા માટે ગેસ એજન્સી હોય.જો કે, એક્ટિવિટ ૫૫ ખાતે સાક્ષી નંબર ૫, વ્રજલાલ પુનાભાઈ રડાડિયાની તપાસ કરીને, વાદીઓએ રેકૉર્ડ પર લાવ્યું છે કે દાવો ગોડાઉન ક્યારેય કોઈ "યુએલસી" પ્રતિબંધો હેઠળ નહોતું.એક્ટિવિટ ૫૬ દ્વારા, સક્ષમ સત્તામંડળે ૩૦/૧૧/૧૯૮૩ ના રોજ આદેશ પસાર કર્યો.તે પ્રતિવાદીનો કેસ છે કે પ્રતિવાદી અને વાદીના પિતા વચ્ચેનો પત્રવ્યવહાર, જાહેર કરે છે કે દાવાના ગોડાઉન તરફ વેચાણની વિચારણા વાદીના પિતા દ્વારા પ્રાપ્ત કરવામાં આવી હતી.કોર્ટનું ધ્યાન ૮૭ પ્રદર્શિત કરવા તરફ દોરવું, જે એવી રસીદ છે કે જેના પર વાદીના પિતાએ

હસ્તાક્ષર કર્યા હોવાનો દાવો કરવામાં આવ્યો છે, જે પુરાવો આપે છે કે તેને ૦૫/૦૪/૧૯૯૦ ના રોજ ₹૨૫,૦૦૦ રોકડમાં મળ્યા હતા.તેના આધારે, પ્રતિવાદીની જુબાની સાથે, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ₹૨૫૦૦૦ રૂપિયાની વેચાણની રકમનો એક ભાગ વાદીના પિતાને પહેલેથી જ ચૂકવવામાં આવ્યો હતો.જો કે, ઉપરોક્ત મૌખિક દાવાને ટેકો આપવા માટે કોઈ સમકાલીન રેકૉર્ડ રજૂ કરવામાં આવ્યો નથી અને ૮૭ રસીદ પ્રદર્શિત કરે છે જે માત્ર ૨૫૦૦૦ રૂપિયાની સ્વીકૃતિ દર્શાવે છે અને તેનાથી વધુ કંઈ નહીં.તેના દ્વારા, તે ક્યારેય ધારી શકાતું નથી કે કહેવાતી રકમ વાદીના પિતાને ખરીદ કિંમત માટે ચૂકવવામાં આવે છે, તે પણ દાવાના ગોડાઉન માટે.દસ્તાવેજ એક્ઝિબિટ ૮૮ નો ઉલ્લેખ કરતા, જે વાદીના પિતા દ્વારા પ્રતિવાદીને ૦૬/૦૪/૧૯૯૦ ના રોજ લખવામાં આવ્યો હોવાનો દાવો કરાયેલ પત્ર છે, તે રજૂ કરવામાં આવે છે કે ઉપરોક્ત પત્રવ્યવહાર દાવો કરેલા પત્રમાં દાવો કરવામાં આવ્યો છે તેમ દાવાના ગોડાઉનની ખરીદીનો ઉલ્લેખ કરે છે.જો કે, ત્યાંથી તે જ પત્ર વાંચીને એવું તારણ કાઢી શકાતું નથી કે પ્લોટ, જેનો તેમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે, તે સૂટ ગોડાઉનના સંદર્ભમાં છે અને જો તેઓ કોઈ પણ પ્લોટના વેચાણ અથવા ખરીદી અંગે કોઈ વાત કરતા હોય તો પણ તેને સૂટ ગોડાઉનની ખરીદી ન કહી શકાય.તે જ સમયે, જો તે વાદીના પિતા દ્વારા લખવામાં આવ્યું હોવાનું માનવામાં આવે તો પણ, તે કોઈ પ્લોટ વિશે વાત કરે છે, દાવાના ગોડાઉન વિશે નહીં.પ્રતિવાદી દ્વારા વાદીના પિતાને સંબોધવામાં આવેલા પત્ર પ્રદર્શન ૮૯ પર ઘણો આધાર

રાખવામાં આવ્યો છે, જેમાં દાવો કરવામાં આવ્યો છે કે તે પત્રના એક દિવસ પહેલાં ૪૨૫૦૦૦ રૂપિયા ચૂકવવામાં આવ્યા હતા, તે પણ એકપક્ષીય રીતે.ઉપરોક્ત રકમ માટે, કોઈ રસીદો રજૂ કરવામાં આવતી નથી અથવા તે જે વળતર ચૂકવવામાં આવે છે તેના પર ભાર મૂકવામાં આવતો નથી.તે શ્રી શશીકાંત મહેતાની હાજરીમાં ચૂકવવામાં આવ્યો હોવાનો દાવો કરવામાં આવે છે, જેમની અદાલત સમક્ષ ક્યારેય તપાસ કરવામાં આવતી નથી.તે ઉપરાંત, તે બતાવવા માટે કોઈ પુરાવા રજૂ કરવામાં આવતા નથી કે આવા પત્ર ક્યારેય પ્રાપ્તકર્તાને મોકલવામાં આવે છે અથવા તે ક્યારેય વાદીના પિતા દ્વારા સ્વીકારવામાં આવ્યો છે.આવા કેટલાક એકપક્ષીય સંદેશાવ્યવહાર આ દાવાને ટેકો આપવા માટે દાવો કરવામાં આવે છે કે ભાડાનો કરાર આંખ આડા કાન કરવા જેવો હતો અને "યુએલસી" કાર્યવાહી હેઠળના પ્રતિબંધોને કારણે વેચાણ-દસ્તાવેજના અમલમાં વિલંબ થયો હોવાના કારણે તેનો અમલ કરવામાં આવ્યો હોવાનો દાવો કરવામાં આવે છે.અન્ય પત્રો પણ ૯૧,૯૨ અને ૯૪ પ્રદર્શિત કરે છે, જેમાંથી, પ્રદર્શન ૯૨ એ પત્ર છે જે વાદીના પિતા દ્વારા પ્રતિવાદીને મોકલવામાં આવ્યો હોવાનો દાવો કરવામાં આવે છે, જેમાં જણાવવામાં આવ્યું છે કે પ્લોટ નંબર ૧૭ જે "યુએલસી" અધિનિયમના પ્રતિબંધો હેઠળ છે, તે વેચવું શક્ય નથી અથવા કોઈપણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવો શક્ય નથી.જો કે, તક આપવામાં આવી હોવા છતાં, વાદીના પિતા દ્વારા લખવામાં આવ્યો હોવાનો દાવો કરાયેલ કોઈ મૂળ પત્ર અદાલત સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવ્યો નથી, અને તેથી તે કામચલાઉ રીતે પ્રદર્શિત

કરવામાં આવ્યો છે અને અદાલત સમક્ષ સાબિત થયો નથી.કોઈપણ રીતે, ઉપરોક્ત પત્રના સંદર્ભમાંથી, તે ક્યારેય તારણ કાઢી શકાતું નથી કે તે સૂટ ગોડાઉનની ખરીદી વિશે વાત કરે છે, તે પણ, એકપક્ષીય રીતે રોકડમાં ચૂકવણી કરવામાં આવી હોવાનો દાવો કરવામાં આવે છે.વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે તે પત્રવ્યવહારોનો ટ્રાયલ કોર્ટ અથવા અપીલ કોર્ટ દ્વારા બિલકુલ ઉદ્દેખ કરવામાં આવ્યો નથી.ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલા ચુકાદાને જોતાં, ખાસ કરીને ખૂબ વિગતવાર હોવા છતાં, કારણ કે નિર્ણાયક દસ્તાવેજો સાબિત થયા નથી અને કોઈ સંદર્ભની જરૂર નથી, તે કદાચ સંદર્ભિત કરવામાં આવ્યો નથી.ઉપર જણાવ્યા મુજબ પ્રતિવાદી દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા બચાવ પર કંઈપણ વધુ ચાલુ થતું નથી.તે જ સમયે, અપીલીય અદાલતે અપીલીય અદાલતના ચુકાદાના પેરા-૨૨માં પ્રતિવાદીની કોસ એક્ઝામિનેશન સાથે તે પત્રવ્યવહારોનો ઉદ્દેખ કર્યો છે.તેમાંથી પ્રતિબિંબિત થાય છે તેમ, પ્રતિવાદીએ સ્વીકારવું પડ્યું હતું કે વર્ષ ૧૯૯૦ માં, દાવાની મિલકતની નજીક એક પ્લોટ હતો.તેમણે સ્પષ્ટ શબ્દોમાં સ્વીકારવું પડ્યું હતું કે ગોડાઉન "યુએલસી" પ્રતિબંધો હેઠળ નહોતું પરંતુ નજીકમાં આવેલો પ્લોટ "યુએલસી" પ્રતિબંધો હેઠળ હતો.તેથી, પ્રતિવાદી દ્વારા કરવામાં આવેલો મોટો દાવો કે તે દાવાના ગોડાઉનનો માલિક છે કારણ કે તેણે તેના માટે ચૂકવણી કરી છે અને કોઈ અલગ હેતુ માટે, ભાડાનો કરાર અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો અને તે હકીકતમાં ભાડાનો કરાર નથી, પરંતુ તે ફક્ત 'બી. પી. સી. એલ.' ને પ્રદાન કરવાના હેતુથી

અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો અને તેના પર ક્યારેય કાર્યવાહી કરવામાં આવી ન હતી.પ્રતિવાદીએ તેની કોસ એક્ઝામિનેશનમાં સ્વીકાર્યું છે કે તે આવકવેરો ચૂકવી રહ્યો હતો પરંતુ તેની પાસે તે બતાવવા માટે કોઈ પુરાવા નથી કે વર્ષ ૧૯૯૦ માં તેણે વાદીના પિતાને ૪૨૫૦૦૦ રૂપિયા ચૂકવ્યા છે.ખાસ કરીને એક્ઝિબિટ ૧૧૨ નો ઉલ્લેખ કરતા વિદ્વાન ન્યાયાધીશે પ્રતિવાદીની કોસ એક્ઝામિનેશનનો ઉલ્લેખ કર્યો છે જ્યાં તેણે સ્વીકાર્યું પડ્યું હતું કે લેટર એક્ઝિબિટ ૧૧૨ દાવાના ગોડાઉન અંગે કોઈ સંદર્ભ નથી.તેમણે આગળ સ્વીકાર્યું પડ્યું હતું કે પ્રદર્શન ૯૧ થી ૯૪ માટે, તેમની પાસે તે બતાવવા માટે કોઈ પુરાવા નથી કે તેઓ વાદીના પિતા દ્વારા પ્રાપ્ત થયા હતા.પેરા-૨૨માં, ફરીથી પ્રશંસા પર અપીલ અદાલતે તારણ કાઢ્યું હતું કે પ્રતિવાદી દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલા વેચાણ ખતનો અમલ ન કરવાનું મૂળ કારણ સાચું નથી અને વાદીએ સચોટ પુરાવા દ્વારા ભાડાના કરારનો અમલ સાબિત કર્યો હતો.ખાસ કરીને અપીલ અદાલતના નિર્ણયના પેરા-૨૩માં પુરાવા પત્રવ્યવહારમાં પ્રદર્શિત અને સ્વીકારવામાં આવેલા પત્રોનો ઉલ્લેખ કરતા, એવું કહેવામાં આવ્યું છે કે જે પત્રો પ્રદર્શન ૮૯,૯૦,૯૧ અને ૯૨માં રજૂ કરવામાં આવ્યા છે, જે ઝેરોક્સની નકલો છે અને મૂળની બીજી નકલો છે જેમાં દાવાની મિલકતના વેચાણના વ્યવહાર વિશે કોઈ વિગતો વર્ણવવામાં આવી નથી, પ્રતિવાદીએ તેની કોસ એક્ઝામિનેશનમાં સ્પષ્ટપણે સ્વીકાર્યું હતું કે આ પત્રો વાદીના પિતા દ્વારા ક્યારેય પ્રાપ્ત થયા હતા તે દર્શાવવા માટે તેની પાસે કોઈ પુરાવા નથી.આમ, પુરાવાની

પુનઃપ્રશંસા પર અપીલ અદાલતે તારણ કાઢ્યું હતું કે વાદીના પિતાને પત્રો પ્રાપ્ત થયા હોવાનું સૂચવવા માટે પણ રેકૉર્ડ પર કોઈ પુરાવા નથી અને તેમણે પ્રતિવાદી દ્વારા દાવો કરવામાં આવ્યો હતો તેમ વેચાણના વ્યવહારને સ્વીકાર્યો હતો.

૧૫. હું વધુ વિગતવાર નથી કહી રહ્યો, કારણ કે દરેક દલીલ ખાસ કરીને અપીલ અદાલત દ્વારા હાથ ધરવામાં આવે છે અને દસ્તાવેજો, જેનો પ્રતિવાદીના વકીલ દ્વારા ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો, તેની પણ અપીલ અદાલત દ્વારા પુનરીક્ષણ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરતી વખતે ખાસ કરીને ફરીથી પ્રશંસા કરવામાં આવે છે અને નિષ્કર્ષ પર પહોંચી શકાય છે, તે પણ "ભાડા અધિનિયમ" ની કલમ ૨૯ (૨) હેઠળ, જેનો ઉપયોગ ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા પ્રથમ અપીલની બીજી અદાલત તરીકે કરવામાં આવતો નથી.

૧૬. ગુરદિયાલ સિંહ અને અન્ય (સુપ્રા), રંગમ્મલ (સુપ્રા), શુભ્રા મુખર્જી અને અન્ય (સુપ્રા) અને વી. એમ. સલીમ (સુપ્રા) ના કેસમાં ચુકાદાઓ પર પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા રિલાયન્સ મૂકવામાં આવે છે, જેમાં દલીલ કરવામાં આવે છે કે પ્રતિવાદીને તે સાબિત કરવા માટે બોલાવતા પહેલાં કે પ્રશ્નમાં વ્યવહાર પ્રામાણિક અને વાસ્તવિક હતો તે સાબિત કરવું વાદીનું કામ છે.આમ, તેમાં પ્રતિપાદિત સિદ્ધાંત પર કોઈ ઝઘડો થતો નથી.જો કે, વર્તમાન કેસમાં,

દસ્તાવેજની પ્રામાણિકતા અથવા પ્રામાણિકતા પર ક્યારેય સવાલ ઉઠાવવામાં આવ્યો ન હતો કારણ કે લેખિત જવાબ દાખલ કર્યા પછી પ્રતિવાદી દ્વારા તેનો અમલ સ્પષ્ટપણે સ્વીકારવામાં આવ્યો છે.જો કે, તે તેનો કેસ છે કે તેના પર ક્યારેય કાર્યવાહી કરવામાં આવી ન હતી પરંતુ કોર્ટ સમક્ષ રજૂ કરાયેલા પુરાવાને ધ્યાનમાં રાખીને, પ્રતિવાદીએ પોતે ભાડાના કરારના એક્ઝિઝિટ ૩૦ ના અમલ પછી, ગેસ એજન્સી મેળવવા માટે તેને 'બી. પી. સી. એલ.' માં રજૂ કરીને તેનો લાભ લીધો છે અને દાવો ગોડાઉનનો ઉપયોગ તેના સંગ્રહ માટે કર્યો છે અને તે દસ્તાવેજની વાસ્તવિકતા ક્યારેય વિવાદમાં ન હતી.તેથી, જ્યારે પ્રતિવાદી દાવો કરે છે કે ભાડાનો કરાર બનાવટી અને બનાવટી દસ્તાવેજ છે, ત્યારે સાબિતીનો બોજ તેના પર છે કે તે દલીલ કરે, દોરી જાય અને પુરાવા પ્રાપ્ત કરીને સાબિત કરે, જે પ્રતિવાદી વર્તમાન કેસમાં ખરાબ રીતે નિષ્ફળ ગયો છે.એકવાર ભાડાના કરારની વાસ્તવિકતા કોઈ પણ શંકાની બહાર થઈ જાય અને પ્રતિવાદી પોતે ખુદની આંખોથી ઉપરોક્ત કરારનો અમલ કરે, તો તેને તેના કેસને આગળ વધારવા માટે તે ભાડાના કરારની શરતો સામે વિરોધાભાસી પુરાવા આપવાની મંજૂરી આપી શકાતી નથી.જેમ કે, પ્રતિવાદી એ બતાવવામાં નિષ્ફળ ગયો છે કે ભાડાનો કરાર એક્ઝિઝિટ ૩૦ તેમાં ઉલ્લેખિત હેતુ સિવાય અન્ય કોઈ હેતુ માટે હતો.તે જ સમયે, પ્રતિવાદી દ્વારા કરવામાં આવેલ દાવો કે તે દાવાના ગોડાઉનનો માલિક છે તે પણ પ્રતિવાદી દ્વારા સાબિત કરવામાં આવતો નથી અથવા તેને સાબિત કરવાનો પ્રયાસ પણ કરવામાં આવતો નથી.તેથી, ભાડાના

કરારના સંદર્ભમાં પ્રતિવાદી દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલ ૩૦ બનાવટી અને બનાવટી હોવાનું દર્શાવે છે જે રેકૉર્ડ પરની કોઈપણ સામગ્રી વિના છે અને તેને સ્વીકારી શકાતી નથી.

૧૭. ઉઠાવવામાં આવેલી અન્ય દલીલ "ભાડા અધિનિયમ" ની કલમ ૧૨ (૨) હેઠળ જારી કરાયેલ દાવો નોટિસ પ્રદર્શન ૩૧ ની કાયદેસરતા અને માન્યતાના સંદર્ભમાં છે. પ્રતિવાદીના વિજ્ઞાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે દાવાની નોટિસ પ્રેસેન્ટીમાં ભાડાપટ્ટે સમાપ્ત કરે છે, જે અમાન્ય છે. તેમની રજૂઆત અનુસાર, "ભાડું અધિનિયમ" ની કલમ ૧૨ ની પેટા-કલમ (૨) "ટી. પી. અધિનિયમ" ની કલમ ૧૦૬ ના મૂળ પાલનનો ઉલ્લેખ કરે છે, તેથી ભાડૂતની કોઈપણ સમાપ્તિ અથવા તેના નિર્ધારણને અમાન્ય ગણી શકાય. હકીમ ઝિયાઉલ ઈસ્લામ (સુપ્રા) ના કિસ્સામાં વધુ ખાસ કરીને તેના પેરા-પના નિર્ણય પર આધાર રાખીને, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે તે "ટી. પી. અધિનિયમ" ની કલમ ૧૦૬ સાથે વાંચી શકાય તેવી કલમ ૧૧૧ (એચ) ની જરૂરિયાતને પૂર્ણ કરતું નથી.

૧૮. વધુ વિગતવાર જણાવતા, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે "ભાડું અધિનિયમ" ની કલમ ૧૨ની પેટા-કલમ (૨) નો પછીનો ભાગ, જ્યારે તે કહે છે કે "ટી. પી. અધિનિયમ" ની કલમ ૧૦૬માં પૂરી પાડવામાં આવેલી રીતે, "ટી. પી. અધિનિયમ" ની કલમ ૧૦૬ના મૂળ ભાગને સમાવિષ્ટ કરે છે, જેમાં ૧૫

દિવસની નોટિસની જરૂરિયાતનો સમાવેશ થાય છે, જે પહેલાં ભાડાપટ્ટા અથવા ભાડાપટ્ટા મકાનમાલિક દ્વારા માન્ય રીતે સમાપ્ત કરી શકાતા નથી.વિદ્વાન વકીલની રજૂઆત અનુસાર, જ્યારે નોટિસ ખૂબ જ નોટિસ દ્વારા ભાડૂતને સમાપ્ત કરે છે, ત્યારે તે "ટી. પી. એક્ટ" ની જોગવાઈઓનું ઉલ્લંઘન છે અને તેથી, તેને કાનૂની અથવા માન્ય નોટિસ તરીકે ગણી શકાય નહીં.જો કે, વી. ધનપાલ ચેટ્ટિયાર (સુપ્રા) ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટે ખૂબ જ સ્પષ્ટ રીતે જણાવ્યું હતું કે "ટી. પી. એક્ટ" ની કલમ ૧૦૬માંથી બહાર નીકળવાની નોટિસ કોઈ પણ રાજ્ય ભાડા કાયદા હેઠળ ખાલી કરાવવાની અરજી માટે જરૂરી પૂર્વ-આવશ્યકતા નથી.તેમાં આગળ કહેવામાં આવ્યું છે કે, આવી સૂચના માત્ર વધારાની રકમ છે.કલમ ૧૨ ની પેટા-કલમ (૨) ના પછીના ભાગમાં સ્પષ્ટપણે જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે ભાડાની બાકી રકમની માંગ કરતી નોટિસની સેવા "ટી. પી. અધિનિયમ" ની કલમ ૧૦૬ હેઠળ પૂરી પાડવામાં આવેલી રીતે હોવી જોઈએ."ટી. પી. અધિનિયમ" ની કલમ ૧૦૬ એ નોટિસની સેવાની રીત અને રીત પ્રદાન કરે છે જે તેમાં જણાવવામાં આવી છે કે કાં તો તે પક્ષને ટપાલ દ્વારા મોકલવામાં આવે છે જેનો હેતુ તેનાથી બંધાયેલો છે અથવા આવા પક્ષને અથવા તેના પરિવારમાંથી કોઈ એકને અથવા નોકરોને વ્યક્તિગત રીતે ટેન્ડર કરીને અથવા પહોંચાડીને."ભાડા અધિનિયમ" ની કલમ ૧૨ (૨) હેઠળ માંગની નોટિસની સેવા પ્રતિવાદી દ્વારા પ્રાપ્ત કરવામાં વિવાદિત નથી.તેનાથી વિપરીત, તેમણે ઉપરોક્ત માંગ નોટિસનો જવાબ આપ્યો છે અને વાદીઓને વળતી નોટિસ

પણ આપી છે.તેથી, નોટિસને ગેરકાયદેસર ગણી શકાય નહીં કારણ કે તેમાં ભાડાની બાકી નીકળતી રકમની ચોક્કસ માંગ છે, તે પ્રતિવાદીને લેખિતમાં આપવામાં આવે છે અને તે "ભાડા અધિનિયમ" ની કલમ ૧૨ની પેટા-કલમ (૨) હેઠળ જરૂરી જોગવાઈઓનું સંપૂર્ણ પાલન કરે છે, તેને ક્યારેય અમાન્ય નોટિસ ન કહી શકાય.

૧૯. જો કે, શાંતાબેન (સુપ્રા) ના કેસમાં નિર્ણય પર આધાર રાખતા પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા અસ્પષ્ટ પ્રયાસ કરવામાં આવે છે કે વી. ધનપાલ ચેટ્ટિયાર (સુપ્રા) ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણયની વિચારણા પર, આ અદાલતના વિદ્વાન સિંગલ જજે અભિપ્રાય આપ્યો છે કે ઉપરોક્ત નિર્ણયને એ અર્થમાં વાંચી શકાતો નથી કે "ભાડું અધિનિયમ" ની કલમ ૧૨ (૨) હેઠળની વૈધાનિક નોટિસ કોઈપણ કાયદા હેઠળ અથવા "ભાડું અધિનિયમ" હેઠળ પણ ભાડાપટ્ટે સમાપ્ત કરવાનું વિચારતી નથી.વધુમાં એવું માનવામાં આવે છે કે "ભાડાનો કાયદો" રાજ્યનો કાયદો હોવાથી, તે સંઘર્ષ અથવા અસંગતતાના કિસ્સામાં કેન્દ્રીય કાયદાની જોગવાઈઓને ઓવરરાઈડ કરી શકતો નથી.રાજ્ય અધિનિયમ ભાડૂતની સમાપ્તિની ધારણા કરે છે અન્યથા તેમાં બિનજરૂરીતા છે, એવું ધારવા માટે, તેમાં જણાવવામાં આવ્યું છે કે "ટી. પી. અધિનિયમ" હેઠળ ભાડૂતની સમાપ્તિ માત્ર ત્યારે જ અનાવશ્યક ગણી શકાય, જો કોઈ પણ રાજ્ય અધિનિયમ હેઠળ ભાડૂતની આવી સમાપ્તિ જરૂરી હોય.

૨૦. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે શાંતાબેન (સુપ્રા) ના કેસમાં નિર્ણયને આ અદાલતની ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા સુરજિતસિંહ (સુપ્રા) ના કેસમાં ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યો હોવા છતાં, તેને નકારી કાઢવામાં આવ્યો નથી અને તે હજુ પણ બંધનકર્તા અસર ધરાવે છે અને તેથી, જો આ અદાલત તેમાં વ્યક્ત કરેલા અભિપ્રાય સાથે સહમત નથી, તો તેને મોટી બેન્ચમાં મોકલવી પડશે.

૨૧. સુરજિતસિંહ (સુપ્રા) ના કેસમાં હાઈકોર્ટની ખંડપીઠે વી. ધનપાલ ચેટ્ટિયાર (સુપ્રા) માં સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા પ્રતિપાદિત સિદ્ધાંત અને શાંતાબેન (સુપ્રા) ના કેસમાં સિંગલ જજ દ્વારા વ્યક્ત કરવામાં આવેલા અભિપ્રાય સાથે અસંગતતા હોવાનું જણાય તે અંગે ચિંતા વ્યક્ત કરી હતી.તેથી, આ દલીલમાં કોઈ યોગ્યતા નથી કે સુરજિતસિંહ (સુપ્રા) માં ડિવિઝન બેન્ચ સમક્ષનો કેસ "ભાડા અધિનિયમ" ની કલમ ૧૩ હેઠળ માંગવામાં આવેલા ખાલી કરવાના હુકમનામા સાથે સંબંધિત હતો અને તેથી, કોઈ નોટિસ જારી કરવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ નથી.જ્યારે સુપ્રીમ કોર્ટ અને હાઈકોર્ટના સિંગલ જજ દ્વારા નિર્ધારિત સિદ્ધાંત સાથે સ્પષ્ટ અસંગતતા માટે કોઈ કેસ ડિવિઝન બેન્ચને મોકલવામાં આવ્યો હોય, ત્યારે ડિવિઝન બેન્ચને ઉપરોક્ત અસંગતતા ઉકેલવા માટે બોલાવવામાં આવી હતી.તે સંદર્ભમાં, સુરજિતસિંહ (સુપ્રા) ના કેસમાં ખંડપીઠે પરિચ્છેદ ૮.૩ માં તારણ કાઢ્યું હતું કે શાંતાબેન (સુપ્રા) ના કેસમાં કોઈ પણ નિરીક્ષણને વી.

ધનપાલ ચેટ્ટિયાર (સુપ્રા) માં સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણય સાથે બિલકુલ વિરોધાભાસી ગણી શકાય નહીં. શાંતાબેન (સુપ્રા) ના કેસમાં વિદ્વાન સિંગલ જજનું નિરીક્ષણ, "આ મામલાનો મુખ્ય મુદ્દો એ છે કે ખાલી કરાવવા માટે દાવો દાખલ કરવાની પૂર્વશરત (બાકી રકમના આધારે) એ વૈધાનિક નોટિસ જારી કરવી અને તેની સેવા કરવી છે" તેનો અર્થ એ નથી કે "ભાડા અધિનિયમ" હેઠળ ખાલી કરાવવા માટે દાવો દાખલ કરતા પહેલાં "ટી. પી. અધિનિયમ" ની કલમ ૧૦૬ હેઠળ નોટિસ જરૂરી છે.

૨૨. ડિવિઝન બેન્ચે નોંધ્યા મુજબ, શાંતાબેન (સુપ્રા) ના કેસમાં, ઉપરોક્ત નિર્ણયના પેરા-૧૨.૨ માં, અવલોકનો "ભાડા અધિનિયમ" ની કલમ ૧૨ (૨) ના સંદર્ભમાં કરવામાં આવ્યા હતા અને તેમની અન્ય કોઈ આધાર સાથે કોઈ સુસંગતતા નહોતી કે જેના પર "ભાડા અધિનિયમ" ની કલમ ૧૩ (૧) હેઠળ ખાલી કરાવવા માટેનો દાવો દાખલ કરી શકાય. જેમ કે સિંગલ જજના અવલોકનો નોંધાવતા સુરજિતસિંહ (સુપ્રા) ના કેસમાં ડિવિઝન બેન્ચે જણાવ્યું હતું કે "આ કેસમાં નિર્ણાયક તફાવત એ હતો કે" ભાડું અધિનિયમ "ની કલમ ૧૨ (૨) એ" ટી. પી. અધિનિયમ "ની કલમ ૧૦૬ અનુસાર લીઝ નક્કી કરવાનું વિચાર્યું ન હતું, તેણે માત્ર વિચાર્યું હતું કે કલમ ૧૨ (૨) હેઠળ બહાર પાડવામાં આવેલી નોટિસ" ટી. પી. અધિનિયમ "ની કલમ ૧૦૬ અનુસાર અમલમાં મૂકવી જોઈએ. તેથી, વિદ્વાન સિંગલ જજ પણ શાંતાબેન (સુપ્રા) ના કેસમાં એ

હકીકતથી વાકેફ હતા કે બાકી નીકળતી રકમની માંગની નોટિસ "ટી. પી. એક્ટ" ની કલમ ૧૦૬ અનુસાર આપવી પડશે.તેથી, તે સ્પષ્ટ છે કે તેને "ટી. પી. અધિનિયમ" માં સૂચવ્યા મુજબની રીત અને રીતમાં સેવા આપવી જરૂરી છે અને તેમાં વિચાર્યા મુજબ લીઝનો કોઈ નિર્ણય લેવો જરૂરી નથી.

૨૩. સુરજિતસિંહ (સુપ્રા) ના કિસ્સામાં ડિવિઝન બેન્ચે પેરા-૧૦.૩માં નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે:

"કોઈ પણ સંજોગોમાં, વી. ધનપાલના કેસમાં કાયદાની સ્થિતિ નક્કી કરવામાં આવે છે કે જ્યાં ભાડૂતને ચોક્કસ સમયગાળાની અંદર ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવવા અથવા અન્ય કોઈ કામ કરવાની જરૂર હોય તેવી કોઈ નોટિસ જારી કરવા માટે ભાડાના કાયદા હેઠળ કોઈ ચોક્કસ જોગવાઈ કરવામાં આવી નથી, ત્યાં ભાડાના કાયદા હેઠળ ઉપલબ્ધ કોઈપણ આધારો પર ખાલી કરાવવા માટેના દાવાને ખોટો દર્શાવતા પહેલા મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૦૬ હેઠળ કોઈ નોટિસ જારી કરવાની જરૂર નથી. શાંતાબેનના કેસ (ઉપરોક્ત) નો નિર્ણય બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨ (૨) ના સંદર્ભમાં કરવામાં આવ્યો હતો અને તે હેઠળ કરવામાં આવેલા અવલોકનો નોટિસના સંદર્ભમાં હતા જે તે જોગવાઈ હેઠળ જારી કરવાની હતી અને બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩ (૧) હેઠળ ઉલ્લેખિત

આધારો પર કોઈપણ દાવાની સ્થાપના માટે કોઈ સુસંગતતા નથી જે આવા દાવાની સ્થાપના પહેલાં કોઈ નોટિસ જારી કરવાની જરૂરિયાતને નિર્ધારિત કરતી નથી. હકીકતમાં, વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે પુંજલાલના કેસમાં (ઉપરોક્ત) અથવા અબ્દુલગનીના કેસમાં (ઉપરોક્ત) ગુણોત્તરને સમાધાન કરવાનો કોઈ પ્રયાસ ન કરવો જોઈએ, જેમ કે ચુકાદાના ફકરા ૧૨.૧ માં કરવાની માંગ કરવામાં આવી હતી, કારણ કે પુંજલાલનો કેસ (ઉપરોક્ત) વી ધનપાલના કેસમાં (ઉપરોક્ત) સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા શરતોમાં રદ કરવામાં આવ્યો હતો. પુંજલાલના કેસમાં કરવામાં આવેલા અવલોકનોને સમાધાન કરવાનો આ પ્રયાસ એ દલીલ તરફ દોરી ગયો છે કે વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશનો નિર્ણય એવી દરખાસ્ત મૂકે છે કે તમામ કેસોમાં બોમ્બે ભાડા અધિનિયમ હેઠળ ખાલી કરાવવા માટે કોઈ દાવો દાખલ કરતા પહેલાં મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૦૬ હેઠળ ભાડૂતની સમાપ્તિની નોટિસ જારી કરવી જરૂરી છે. ફકરા ૧૨ માં વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશનું નિરીક્ષણ કે, "મૂળભૂત સિદ્ધાંત એ છે કે ભાડૂતના નિર્ધારણ વિના, ખાલી કરાવવા માટેનો કોઈ દાવો જાળવવા યોગ્ય નથી" જો અલગથી વાંચવામાં આવે તો તે વ્યાપક નિરીક્ષણ તરીકે લાગે છે, પરંતુ તેને ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૨ (૨) ની જોગવાઈના સંદર્ભમાં વાંચવું પડશે જે વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ સમક્ષ વિચારણા હેઠળ હતી. ઉપરોક્ત નિરીક્ષણ કલમ ૧૨ (૨) ની જોગવાઈના સ્પષ્ટ સંદર્ભ

દ્વારા આગળ અને પછી આવે છે, અને તેથી, તે વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ દ્વારા નિર્ધારિત દરખાસ્ત તરીકે સમજી શકાતી નથી કે તમામ કેસોમાં, ભાડું અધિનિયમ હેઠળ ખાલી કરાવવા માટે કોઈ દાવો દાખલ કરતા પહેલા, મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૦૬ હેઠળ નોટિસ જરૂરી છે. ચુકાદાના ફરરા ૧૨.૨ અને ૧૨.૩ માં અનુગામી ચર્ચા એ સ્પષ્ટ કરે છે કે ઉપરોક્ત અવલોકન ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૨ (૨) હેઠળ નોટિસની જરૂરિયાતના સંદર્ભમાં હતું.

૨૪. તેને રેકૉર્ડ કર્યા પછી, પેરા-૧૦.૪ માં, સુરજિતસિંહ (સુપ્રા) માં ડિવિઝન બેન્ચે નીચે મુજબ તારણ કાઢ્યું:

"અમારો મત છે કે શાંતાબેનના કેસમાં (સુપ્રા) વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશના નિર્ણયને એ રીતે વાંચવો જોઈએ નહીં કે તેનો અર્થ એ થાય કે "ભાડા અધિનિયમ" હેઠળ કોઈ પણ દાવાની સ્થાપના પહેલાં કરારની ભાડાપટ્ટે સમાપ્ત કરવા માટે "ટી. પી. અધિનિયમ" ની કલમ ૧૦૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ નોટિસ જારી કરવી જરૂરી છે. શાંતાબેનના કેસમાં ચુકાદાનું આપું વાંચન વી ધનપાલના કેસમાં (સુપ્રા) સુપ્રીમ કોર્ટના ૭ જજની બેન્ચના ચુકાદાના ગુણોત્તરનું સ્પષ્ટ ઉલ્લંઘન હશે.

૨૫. જ્યાં સુધી રાજ્ય અધિનિયમની જોગવાઈઓને કેન્દ્રીય અધિનિયમની ઓવરરાઈડિંગ જોગવાઈઓના સંદર્ભમાં શાંતાબેન (સુપ્રા) ના કેસમાં વિદ્વાન સિંગલ જજના નિરીક્ષણની વાત છે અને નિષ્કર્ષ છે કે "ટી. પી. અધિનિયમ હેઠળ ભાદૂતની સમાપ્તિ" માત્ર ત્યારે જ અનાવશ્યક ગણી શકાય, જો કોઈ પણ રાજ્ય અધિનિયમ હેઠળ ભાદૂતની આવી સમાપ્તિ જરૂરી હોય. આ ધારણા કરે છે કે રાજ્ય અધિનિયમ ભાડાપટ્ટે સમાપ્ત કરવાનું વિચારે છે અન્યથા કોઈ બિનજરૂરીતા નથી. સુરજિતસિંહ (સુપ્રા) ના કેસમાં ખંડપીઠે તારણ કાઢ્યું હતું કે "ઉપરોક્ત નિરીક્ષણ ભારત સરકાર અધિનિયમ, ૧૯૩૫ની કલમ ૧૦૭ (૨) હેઠળ જરૂરી મંજૂરી આપવામાં આવી હતી કે નહીં તે હકીકતની ખાતરી કર્યા વિના કરવામાં આવ્યું હોવાનું જણાય છે, જે ભારતના બંધારણની કલમ ૨૫૪ (૨) ને અનુરૂપ છે કે નહીં. જો આવી મંજૂરી મેળવવામાં આવી હોત તો અતિરેકનો પ્રશ્ન ઊભો ન થઈ શકે. કાવાસજી પેસ્ટોનજી દલાલ વિરુદ્ધ રુસ્તમજી સોરાબજી જમાદારના કેસનો ઉલ્લેખ કરતા ૫૦ બી. એલ. આર. ૪૫૦ "માં અહેવાલ આપ્યો હતો કે બોમ્બે ભાડા અધિનિયમ (૧૯૪૭નો અધિનિયમ નંબર ૫૭) ને ૧૯ જાન્યુઆરી, ૧૯૪૮ના રોજ ગવર્નર જનરલની મંજૂરી મળી હતી અને ૧૩ ફેબ્રુઆરી, ૧૯૪૮ના રોજ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો, જેનો ઉલ્લેખ શ્રી સીરવઈની દલીલોના સંદર્ભમાં કરવામાં આવ્યો છે. બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની જોગવાઈઓને ગવર્નર જનરલની મંજૂરી ૧૩મી જાન્યુઆરી, ૧૯૪૮ના રોજ મળી હતી અને આવી મંજૂરી સૌપ્રથમ ૧૯મી જાન્યુઆરી, ૧૯૪૮ના રોજ બોમ્બે

સરકારી રાજપત્રમાં પ્રકાશિત થઈ હતી તે હકીકત અંગે કોઈ વિવાદ નથી.આવી મંજૂરીને ધ્યાનમાં રાખીને, ભારતના બંધારણની કલમ ૨૫૪ (૨) હેઠળ રાજ્યમાં બોમ્બે ભાડાનો કાયદો લાગુ થશે.તેથી, બિનજરૂરીતાના પ્રશ્ન પર કોઈ અવલોકનો કરવાની જરૂર નહોતી, જેમ કે વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા શાંતાબેનના કેસમાં (સુપ્રા) ચુકાદાના ફક્ત નંબર ૧૨.૨ માં કરવાની માંગ કરવામાં આવી હતી.

૨૬. સુરજિતસિંહ (સુપ્રા) માં આ અદાલતની ખંડપીઠે શાંતાબેન (સુપ્રા) ના કેસમાં અવલોકનોને સમજાવ્યા અને સ્પષ્ટ કર્યા હોવાથી, પ્રતિવાદી માટે વિદ્વાન વકીલ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલ કે "ભાડું અધિનિયમ" ની કલમ ૧૨ (૨) હેઠળ માનવામાં આવેલી નોટિસ "ટી. પી. અધિનિયમ" ની કલમ ૧૦૬ ની મૂળ જોગવાઈઓ હેઠળ જારી કરવી પડશે, તેમાં કોઈ આધાર નથી, અને તેથી, તેને ફરીથી મોટી બેન્ચમાં મોકલવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ નથી.

૨૭. જ્યાં સુધી હકીમ ઝિયાઉલ ઇસ્લામ (સુપ્રા) અને ચેરબોતુલા કૃષ્ણ મૂર્તિ અને અન્ય (સુપ્રા) ના કેસોમાં અદ્યાહવાદ હાઈકોર્ટ અને આંધ્ર પ્રદેશ હાઈકોર્ટના નિર્ણયો પર નિર્ભરતા મૂકવામાં આવી છે, કારણ કે તે કોઈ પણ રાજ્ય ભાડા અધિનિયમ હેઠળ નોટિસની જરૂરિયાતને ધ્યાનમાં લેતી ન હતી અને તેમાંની કાર્યવાહી માત્ર મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ હેઠળ મકાનમાલિક અને ભાડૂત

વચ્ચેના વિવાદ હેઠળ હતી, તે નિર્ણયોને એવી દલીલ માટે સેવામાં દબાણ કરી શકાતા નથી કે નોટિસ દ્વારા પ્રેસેન્ટીમાં ભાડૂતની સમાપ્તિ અમાન્ય રહેશે."ટી. પી. એક્ટ" હેઠળ, ભાડૂતને બહાર કાઢવા માટે બહાર કાઢવાનો કોઈ આધાર બનાવવો પડતો નથી.જો કે, તેમાં "ટી. પી. એક્ટ" ની કલમ ૧૦૬ સાથે વાંચી શકાય તેવી કલમ ૧૧૧ (એચ) હેઠળ વિચાર્યા મુજબ જ બહાર નીકળવાની નોટિસની જરૂર છે અને તેથી, નોટિસને માન્ય અથવા અમાન્ય ગણવા માટે તેનું પાલન ધ્યાનમાં લેવું જરૂરી છે.જ્યારે કે, "ભાડું અધિનિયમ" હેઠળ, "ભાડું અધિનિયમ" માં જ જણાવેલા કાયદા અનુસાર ખાલી કરવાની જવાબદારી ધરાવતા ભાડૂતને બહાર કાઢવા માટે માત્ર ચોક્કસ જોગવાઈઓ અને આધારો દર્શાવવા આવશ્યક છે.જો નોટિસ ભાડૂતની મુદતને સમાપ્ત કરે તો પણ, "ભાડું અધિનિયમ" તેની કલમ ૧૨ હેઠળ ભાડૂતને "ભાડું અધિનિયમ" ની કલમ ૧૨ ની પેટા કલમ (૨) માં ઉલ્લેખિત નોટિસ પછી ૧ મહિનાનો સમયગાળો સમાપ્ત થાય ત્યાં સુધી તેની ચુકવણી કરવાની તક પૂરી પાડે છે.કોઈ પણ સંજોગોમાં, ભાડાની બાકી નીકળતી રકમની માંગ સાથે ભાડૂતની મુદતને સમાપ્ત કરવાની નોટિસને સંયુક્ત નોટિસ તરીકે ગણી શકાય અને તે કાયદા હેઠળ સ્વીકાર્ય છે.

૨૮. બારમાં ટાંકવામાં આવેલા અને પક્ષકારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલો દ્વારા જેના પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હોય તેવા અન્ય નિર્ણયો જરૂરી નથી અને તેની સાથે ખાસ રીતે વ્યવહાર કરવામાં આવતો નથી કારણ કે વર્તમાન

કેસમાં વિવાદ સુપ્રીમ કોર્ટની બંધારણીય બેન્ચના નિર્ણય દ્વારા આવરી લેવામાં આવ્યો છે તેમજ આ કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચના નિર્ણયને પણ "ભાડા અધિનિયમ" ની કલમ ૧૨ (૨) હેઠળ સમાવિષ્ટ ખાલી જોગવાઈઓ સાથે આવરી લેવામાં આવ્યો છે, જેમાં "ટી. પી. અધિનિયમ" ની કલમ ૧૦૬ હેઠળ પૂરી પાડવામાં આવેલી રીતે ભાડાની બાકી રકમની માંગ નોટિસની માત્ર સેવાની જરૂર છે.

૨૯. ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પુરાવાની પ્રશંસા કર્યા પછી ચુકાદો અને હુકમનામું પસાર કરવામાં આવે છે અને તથ્યો પર તેની ફરીથી પ્રશંસા કરવા પર અપીલ કોર્ટ દ્વારા તેની પુષ્ટિ કરવામાં આવે છે, તેથી મને તેમાં દખલ કરવાનું કોઈ કારણ દેખાતું નથી અને તેથી, આ પુનરાવર્તન અરજી નામંજૂર કરવામાં આવે છે.

૩૦. આ તબક્કે, પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાશ્વત શુક્લા, અપીલ અદાલત દ્વારા પુષ્ટિ કરાયેલ વિવાદિત ચુકાદા અને હુકમનામા પર રોક લગાવવાની પ્રાર્થના કરે છે, કારણ કે તેને દાખલ કરીને ૦૧/૦૭/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રથમ સુનાવણી માટે પ્રસારિત કરવામાં આવ્યો હોવાથી, તેની સામે આ અદાલત દ્વારા ક્યારેય કોઈ સ્ટે આપવામાં આવ્યો ન હતો, મને તેના પર રોક લગાવવાનું અથવા વર્તમાન ચુકાદા અને આદેશ પર રોક લગાવવાનું કોઈ કારણ દેખાતું નથી.

(ઉમેશ એ ત્રિવેદી, 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.