

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

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

=====

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ ખાતે

આર/સિવિલ રિવિઝન એપ્લિકેશન નં. ૩૫૭/૨૦૨૬

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી મૌલિક જે. શેલત

સહી/—

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા	ના
	✓	

=====

પાલા જયશ્રીબેન ધીરજલાલ અને અન્ય

વિરુદ્ધ

નૂરુહીન સલમાનજી ગાંધી

=====

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર(રો) નં. ૧, ૨, ૩, ૪ તરફે વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મેહુલ શાહ સાથે શ્રી

તન્મય બી. કારિયા(૬૮૩૩)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧ તરફે શ્રી મૌલિક આર. શાહ(૬૩૮૫)

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી મૌલિક જે. શેલત

તારીખ : ૧૪/૦૮/૨૦૨૬

ચુકાદો

૧. અરજદારો તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી તન્મય કારિયા દ્વારા સહાયિત વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મેહુલ એસ. શાહ અને સામાવાળા – કેવિએટર તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી મૌલિક આર. શાહને લંબાણપૂર્વક સાંભળવામાં આવ્યા.

૨. રુલ તુરંત જ પરત કરવાપાત્ર. સામાવાળા વતી અને તેમના તરફથી વિદ્વાન વકીલ શ્રી મૌલિક શાહ રુલની નોટિસની બજવણી સ્વીકારે છે.

૩. સંબંધિત પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોની સંમતિથી, હાલના કેસને સુનાવણી માટે હાથ પર લેવામાં આવે છે.

૪. હાલની સિવિલ રિવિઝન એપ્લિકેશન ગુજરાત રેન્ડ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ (જે હવે પછી ‘રેન્ડ એક્ટ’ તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કલમ ૨૯(૨) હેઠળ રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૬૬/૨૦૧૭ માં ૩જા એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ, જામનગર દ્વારા પસાર કરાયેલા તારીખ ૧૫.૦૪.૨૦૨૬ ના ચુકાદા અને હુકમનામા સામે દાખલ કરવામાં આવેલ છે, જેના દ્વારા હાલના સામાવાળા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલ મંજૂર કરવામાં આવી હતી, અને તે મુજબ અરજદારો સામે ખાલી કરવાનો હુકમ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો.

૫. હાલના અરજદારો મૂળ પ્રતિવાદીઓ – ભાડુઆત છે અને હાલના સામાવાળા મૂળ વાદી – મકાનમાલિક છે. અનુકૂળતા ખાતર, પક્ષકારોનો ઉલ્લેખ દાવામાં તેમની મૂળ સ્થિતિ મુજબ કરવામાં આવશે.

ટૂંકી હકીકતો

૬. વાદી-મકાનમાલિકે રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ નં. ૫૯૬/૨૦૦૮ દાખલ કરીને એવા કારણસર ખાલી કરાવવાનો હુકમ માંગ્યો હતો કે પ્રતિવાદી-ભાડુઆતે ભાડાચીકીની શરતોનો ભંગ કર્યો છે, દાવાવાળી દુકાન ત્રીજી વ્યક્તિની તરફેણમાં પેટા-ભાડે આપી છે, ભાડાની ચડત રકમમાં આવી ગયો છે, અને મકાનમાલિકની પૂર્વ પરવાનગી વિના કાયમી બાંધકામ કર્યું છે.

૬.૧ પ્રતિવાદી હાજર થયા અને પોતાની લેખિત કેફિયત દાખલ કરી અને દાવામાં કરવામાં આવેલા આક્ષેપોનું ખંડન કર્યું. પ્રતિવાદીનો એવો કેસ છે કે તેણે કથિત મુજબ દાવાવાળી દુકાન ન તો પેટા-ભાડે આપી છે કે ન તો કોઈ કાયમી બાંધકામ કર્યું છે. એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે તે ભાડાની ચડત રકમમાં નથી, કારણ કે તેણે વાદી અને અન્ય લોકો સામે પોતે દાખલ કરેલી સમાંતર દાવાની કાર્યવાહીમાં ભાડું જમા કરાવ્યું છે.

૬.૨ ટ્રાયલ કોર્ટે ઘણા મુદ્દાઓ ઘડ્યા અને વાદીએ પેટા-ભાડૂઆતપણું કે કાયમી બાંધકામ સાબિત કર્યું નથી, તેમજ ભાડુઆત ભાડાની ચડત રકમમાં હતો તે સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયો છે તેવું માલૂમ પડતાં, રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ નં. ૫૯૬/૨૦૦૮ માં તારીખ ૨૫.૦૯.૨૦૧૭ ના ચુકાદા અને હુકમનામા દ્વારા ઉપરોક્ત દાવો રદ કર્યો હતો.

૬.૩ ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ઉપરોક્ત ચુકાદા અને હુકમનામાથી વ્યથિત અને અસંતુષ્ટ થઈને, વાદીએ રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૬૬/૨૦૧૭

દાખલ કરી, જેમાં એપેલેટ કોર્ટે નિર્ણય માટે કેટલાક મુદ્દાઓ ઘડ્યા હતા.

૬.૪ પક્ષકારોને સાંભળ્યા પછી, એપેલેટ કોર્ટે શોધી કાઢ્યું કે વાદીએ પેટા-ભાડૂઆતપણું અને ભાડાની ચડત રકમનો મુદ્દો સફળતાપૂર્વક સાબિત કર્યો છે. તદનુસાર, તેણે પોતાના વાદગ્રસ્ત ચુકાદા અને ખાલી કરવાના હુકમનામા દ્વારા ખાલી કરવાનો હુકમ પસાર કરીને ઉપરોક્ત અપીલ મંજૂર કરી છે. આમ, એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ખાલી કરવાના હુકમનામાને ધ્યાને લેતાં, પ્રતિવાદી – ભાડૂઆત આ રિવિઝન અરજી મારફતે આ કોર્ટ સમક્ષ ઉપસ્થિત છે.

અરજદારો – પ્રતિવાદીઓ – ભાડૂઆતની રજૂઆતો

૭. વિદ્વાન વકીલ શ્રી તન્મય કારિયા દ્વારા સહાયિત વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મેહુલ એસ. શાહે નીચે મુજબની રજૂઆતો કરી છે:

૭.૧ એપેલેટ કોર્ટે વાદીએ પેટા-ભાડૂઆતપણું સફળતાપૂર્વક સાબિત કર્યું છે તેવું ઠરાવીને કાયદાની ગંભીર ભૂલ કરી છે. એપેલેટ કોર્ટ એવા ચોક્કસ નિષ્કર્ષ પર પહોંચી નથી કે ભરતભાઈ, જેઓ ભાડૂઆતના ભાઈ થાય છે, તેઓ દાવાવાળી દુકાનના અનન્ય કબજામાં છે, જે પેટા-ભાડૂઆતપણાના આધારે ખાલી કરાવવાનો હુકમ પસાર કરવા માટે અનિવાર્ય શરત છે.

૭.૨ એપેલેટ કોર્ટે પ્રતિવાદી દ્વારા રેકૉર્ડ પર લાવવામાં આવેલા પુષ્કળ પુરાવાઓને અવગણીને કાયદાની સ્પષ્ટ ભૂલ કરી છે, જે દર્શાવે છે કે તે હજી પણ દાવાવાળી દુકાનના અનન્ય કબજામાં છે અને તેણે દાવાવાળી દુકાન / ભાડે

રાખેલી દુકાન પરનો પોતાનો કાબૂ ક્યારેય ગુમાવ્યો નથી.

૭.૩ એપેલેટ કોર્ટે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા રજૂ કરાયેલા મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવાની યોગ્ય મૂલવણી કરી નથી અને રેકૉર્ડ પરના તે મહત્વપૂર્ણ પુરાવાઓને અવગણીને ભૂલભરેલા તારણ પર પહોંચી છે, જેને આ કોર્ટે પોતાના રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્ર હેઠળની સત્તાઓનો ઉપયોગ કરતી વખતે સુધારવાની જરૂર છે. આંક-૧૦૮, ૧૧૩ અને ૧૧૭ પર તપાસવામાં આવેલા પ્રતિવાદીના સાક્ષીઓના મૌખિક પુરાવા મુજબ, રેકૉર્ડ પર સાબિત થયું છે કે પ્રતિવાદી ભાડે રાખેલા પરિસરમાં દુકાન ચલાવી રહ્યો છે, કારણ કે શોપ્સ એન્ડ એસ્ટાબ્લિશમેન્ટ્સ એક્ટ હેઠળ આપવામાં આવેલું પ્રમાણપત્ર, ટેલિફોન કનેક્શન અને ઇન્કમ ટેક્સ રિટર્ન રજૂ કર્યાની વિગતો દાવાવાળી દુકાનની છે.

૭.૪ એપેલેટ કોર્ટે કાયદાની સુસ્થાપિત સ્થિતિની યોગ્ય મૂલવણી કરી નથી કે નાણાકીય અવેજ માટે ત્રીજી વ્યક્તિની તરફેણમાં અનન્ય કબજો સોંપીને ભાડુઆતે પરિસર પેટા-ભાડે આપ્યું છે તે સાબિત કરવાનો પુરાવાનો બોજ મકાનમાલિક પર છે. હાલના કેસમાં મકાનમાલિક દ્વારા આવો બોજ ઉતારવામાં આવ્યો ન હતો, કારણ કે તે એ સાબિત કરવામાં અસમર્થ રહ્યો હતો કે ભરતભાઈ, જેઓ પ્રતિવાદીના ભાઈ થાય છે, તેઓ દાવાવાળી દુકાનના અનન્ય કબજામાં છે.

૭.૫ એપેલેટ કોર્ટે એ હકીકતની યોગ્ય મૂલવણી ન કરીને પણ સ્પષ્ટ ભૂલ કરી છે કે માત્ર ભરતભાઈ દાવાવાળી દુકાન પર મળી આવ્યા તેટલા માત્રથી પ્રતિવાદી-

ભાડુઆતે દાવાવાળી દુકાન પરનો કાબૂ ગુમાવી દીધો હોવાનું આપોઆપ સાબિત થતું નથી. ભાડુઆતે દાવાવાળી દુકાન પરનો કાબૂ ગુમાવી દીધો છે તે દર્શાવવા માટે મકાનમાલિક રેકૉર્ડ પર કોઈ મહત્વનો પુરાવો લાવવામાં નિષ્ફળ ગયો છે. ભાડુઆતના હાથે ભાડૂઆતપણાની શરતોનો કોઈ ભંગ થયો નથી. માત્ર પ્રતિવાદી જામનગર શહેરમાં અન્ય સ્થળોએ અન્ય બે દુકાનો પણ ચલાવી રહ્યો છે તેટલા માત્રથી મકાનમાલિકને ભાડુઆતને ખાલી કરાવવા માટેનો કોઈ આધાર મળી જતો નથી, અને પેટા-ભાડૂઆતપણાના પાસાની તપાસ કરતી વખતે હાડમારીના પ્રશ્ન પર જઈ શકાતું ન હતું.

૭.૬ મકાનમાલિકે પેટા-ભાડૂઆતપણું સફળતાપૂર્વક સાબિત કર્યું છે તેવા નિષ્કર્ષ પર આવતી વખતે એપેલેટ કોર્ટે અધિકારક્ષેત્રની ભૂલ કરી છે. આ મુદ્દે માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલા કાયદાકીય ચુકાદાઓને સંપૂર્ણપણે અવગણીને અને કાયદાની સ્થાપિત સ્થિતિથી વિપરીત જઈને એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા પેટા-ભાડૂઆતપણાના મુદ્દાનો નિર્ણય કરવામાં આવ્યો હતો, જેને આ કોર્ટે પોતાના રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્રમાં સુધારવાની જરૂર છે.

૭.૭ એપેલેટ કોર્ટે એ હકીકતની યોગ્ય મૂલવણી કરી નથી કે દાવો દાખલ કરવાની તારીખે ભાડુઆત ભાડાની ચડત રકમમાં નહોતો, કારણ કે મકાનમાલિકની નોટિસના પોતાના જવાબમાં ભાડુઆતે સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું હતું કે તેણે વાદી સામે પોતે દાખલ કરેલી દાવાની કાર્યવાહી, એટલે કે રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ નં. ૫૫૯/૨૦૦૮ માં ભાડાની રકમ જમા કરાવીને ભાડાની ચડત

રકમ ચૂકવી આપી હતી. ભાડુઆતે પોતાના જવાબમાં દાવો કર્યા મુજબ આવી રકમ જમા કરાવી નહોતી તે દર્શાવવા માટે રેકૉર્ડ પર કંઈ નથી.

૭.૮ એપેલેટ કોર્ટ એ નોંધવામાં નિષ્ફળ ગઈ છે કે ઉપરોક્ત રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ નં. ૫૫૯/૨૦૦૮ માં ૧૧મા એડિશનલ સીનિયર સિવિલ જજ, જામનગર દ્વારા પસાર કરાયેલા તારીખ ૨૭.૦૨.૨૦૧૫ ના ચુકાદાની નકલ ખાલી કરાવવાના દાવામાં આંક-૧૦૨ પર પુરાવા તરીકે રજૂ કરવામાં આવી હતી, જેમાં પ્રતિવાદી દ્વારા વાદીને મોકલવામાં આવેલા મની ઓર્ડરનો સંદર્ભ સદર ચુકાદાના ફકરા-૫ માં નોંધાયેલો છે, એટલે કે આંક-૩૫ થી ૩૭.

૭.૯ એપેલેટ કોર્ટે એ યોગ્ય મૂલવણી કરવાની જરૂર હતી કે પ્રતિવાદીએ ભાડું ચૂકવવામાં બેદરકારી દાખવી નથી અને વાસ્તવમાં ખાલી કરાવવાનો દાવો દાખલ કરવાની તારીખે સંપૂર્ણ ચુકવણી કરી હતી અને ચડત રકમ ભરપાઈ કરી દીધી હતી. માત્ર પ્રતિવાદી-ભાડુઆત દ્વારા ભાડાની ચડત રકમ જમા કરાવ્યાની રસીદો રેકૉર્ડ પર રજૂ ન થઈ હોવાના કારણે એવું ન કહી શકાય કે તેણે ભાડું જમા કરાવ્યું નથી; ઊલટાનું, વાદી-મકાનમાલિકની ઊલટતપાસ મુજબ, તે પુષ્ટિ કરવા સક્ષમ નહોતો કે આવી રકમ જમા થઈ હતી કે નહીં.

૭.૧૦ ટ્રાયલ કોર્ટે યોગ્ય કારણો આપીને આપેલા ચુકાદા અને હુકમનામામાં બાબત સાથે સુસંગત પ્રશ્ન પર માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા પ્રતિપાદિત કાયદાના સિદ્ધાંતોનું પાલન કર્યા વિના એપેલેટ કોર્ટે ખતેલ પહોંચાડવી જોઈતી નહોતી.

૭.૧૧ પોતાની દલીલોના સમર્થનમાં વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શાહે નીચેના ચુકાદાઓ પર આધાર રાખ્યો હતો:

૧. એસ.એફ. એન્જિનિયર વિ. મેટલ બોક્સ ઇન્ડિયા લિમિટેડ અને અન્ય, (૨૦૧૪) ૬ એસ.સી.સી. ૭૮૦;

૨. રેશમ સિંહ વિ. રઘબીર સિંહ અને અન્ય, (૧૯૯૯) ૭ એસ.સી.સી. ૨૬૩;

૩. દેવ કુમાર મૃતક તેમના વારસદારો મારફત વિ. સ્વરણ લતા અને અન્ય, (૧૯૯૬) ૧ એસ.સી.સી. ૨૫;

૪. લક્ષ્મીકાંત રેવચંદ ભોજવાણી અને અન્ય વિ. પ્રતાપસિંહ મોહનસિંહ પરદેશી મૃતક તેમના વારસદારો મારફત, (૧૯૯૫) ૬ એસ.સી.સી. ૫૭૬;

૫. ઉદ્યોમલ નથુમલ વિ. પ્રેમચંદ ત્રિકમદાસ બસવાની, ૧૯૮૦ (૧) જી.એલ.આર. ૮૬૯;

૭.૧૨ ઉપરોક્ત રજૂઆતો કરીને, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મેહુલ એસ. શાહે આ કોર્ટને હાલની રિવિઝન અરજી મંજૂર કરવા અરજ કરી હતી.

વાદી – મકાનમાલિકની રજૂઆતો

૮. તેનાથી વિપરીત, સામાવાળા તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી મૌલિક આર. શાહે

નીચે મુજબની રજૂઆતો કરીને આ અરજીનો ભારપૂર્વક વિરોધ કર્યો હતો:

૮.૧ એપેલેટ કોર્ટે ન તો કોઈ અધિકારક્ષેત્રની ભૂલ કરી છે કે ન તો તેણે નોંધેલા તથ્યલક્ષી તારણોમાં કોઈ વિકૃતિ છે, જેથી આ કોર્ટે પોતાના રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરતી વખતે એપેલેટ કોર્ટે નોંધેલા હકીકતના તારણોમાં દખલગીરી કરવી જોઈએ નહીં.

૮.૨ એપેલેટ કોર્ટે તેના વાદગ્રસ્ત ચુકાદાના ફકરા-૭.૯ માં સ્પષ્ટપણે નોંધ્યું છે કે દાવાવાળી દુકાન ભરતભાઈના કબજામાં છે અને તે ઘડિયાળો વેચવાનો વ્યવસાય કરે છે, અને પ્રતિવાદી દાવાવાળી દુકાને વ્યવસાય કરતો નથી. એપેલેટ કોર્ટે દ્વારા નોંધવામાં આવેલા આ તથ્યલક્ષી તારણો સાથે, તેણે નિષ્કર્ષ કાઢ્યો છે કે વાદીએ સ્પષ્ટપણે સાબિત કર્યું છે કે દાવાવાળી દુકાન પેટા-ભાડે આપવામાં આવી છે.

૮.૩ આંક-૪૨ પર રજૂ કરાયેલ તારીખ ૦૬.૦૭.૧૯૭૯ ની ભાડાચીઝી પ્રતિવાદીને કોઈપણ વ્યક્તિની તરફેણમાં દાવાવાળી દુકાન પેટા-ભાડે આપવાની સ્પષ્ટ મનાઈ ફરમાવે છે. અનુક્રમે આંક-૬૯ અને ૭૬ પર વાદી દ્વારા તપાસવામાં આવેલા સાક્ષીઓએ ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ સ્પષ્ટપણે જુબાની આપી છે કે માત્ર ભરતભાઈ જ દાવાવાળી દુકાને વેપાર કરે છે અને તે તેમના કબજામાં છે. તે સાક્ષીઓ દ્વારા એવું પણ જણાવવામાં આવ્યું છે કે પ્રતિવાદી દાવાવાળી દુકાનનો ઉપયોગ કરતો નથી, કારણ કે વેપાર તેના ભાઈ એટલે કે ભરતભાઈ દ્વારા ચલાવવામાં આવે છે.

૮.૪ પ્રતિવાદીએ દાવાવાળી દુકાન પોતાના ભાઈ એટલે કે ભરતભાઈની તરફેણમાં પેટા-ભાડે આપી હોવાની હકીકત સાબિત કરવાનો પ્રાથમિક બોજ વાદી દ્વારા પડોશી હોય તેવા અથવા બંને પક્ષોથી પરિચિત હોય તેવા સાક્ષીઓની તપાસ કરીને સફળતાપૂર્વક ઉતારવામાં આવ્યો હતો. ભરતભાઈ દાવાવાળી દુકાનનો અનન્ય ઉપયોગ કરી રહ્યા નહોતા તે સાબિત કરવાનો બોજ પ્રતિવાદી પર સ્થાનાંતરિત થયો હતો, પરંતુ પ્રતિવાદી આવો બોજ ઉતારવામાં નિષ્ફળ ગયો હતો.

૮.૫ આંક-૧૦૮, ૧૧૩ અને ૧૧૭ પર પ્રતિવાદી દ્વારા તપાસવામાં આવેલા સાક્ષીઓએ પોતાની ઊલટતપાસમાં સ્વીકાર્યું છે કે દાવાવાળી દુકાને વાસ્તવમાં કોણ વેપાર કરે છે તે અંગે તેમને કોઈ અંગત જાણકારી નથી. પ્રતિવાદી દ્વારા રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજી પુરાવાઓ સાબિત કરતા નહોતા કે તે દાવાવાળી દુકાને વાસ્તવમાં વેપાર કરી રહ્યો હતો / છે; ઊલટાનું, તેની ઊલટતપાસમાં સ્વીકારવામાં આવ્યું હતું કે તેની પાસે અન્ય બે દુકાનો છે જ્યાંથી તે વેપાર કરી રહ્યો છે.

૮.૬ એકવાર ભરતભાઈના અનન્ય કબજા અંગે એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવેલા હકીકતના તારણો પેટા-ભાડૂઆતપણાની હકીકત સાબિત કરવા માટે માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા તેના વિવિધ નિર્ણયોમાં નિર્ધારિત કરાયેલા માપદંડોને સંતોષતા હોય, તો વાદી દ્વારા બોજ સફળતાપૂર્વક ઉતારવામાં આવ્યો હતો અને આ કોર્ટે રેકૉર્ડ પરના પુરાવાનું પુનઃમૂલ્યાંકન કરવું જોઈએ નહીં.

હકીકતનું તારણ ન તો વિફૂત છે કે ન તો ગંભીર રીતે ભૂલભરેલું છે, તેથી આ કોર્ટે રિવિઝનમાં તેમાં ખલેલ પહોંચાડવી જોઈએ નહીં.

૮.૭ એ સ્થાપિત કાયદાકીય સ્થિતિ છે કે માત્ર એપેલેટ કોર્ટે લીધેલા ઢ્રજિકોણ કરતાં અલગ ઢ્રજિકોણ શક્ય હોવાના કારણે, આ કોર્ટે તેના રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્રમાં આવો અલગ ઢ્રજિકોણ અપનાવવો જોઈએ નહીં.

૮.૮ ટ્રાયલ કોર્ટે એવું માની લેવામાં સ્પષ્ટ ભૂલ કરી હતી કે ભરતભાઈ દાવાવાળી દુકાનના અનન્ય કબજામાં છે તે સાબિત કરવાનો પોતાનો બોજ વાદીએ સફળતાપૂર્વક ઉતાર્યો નથી; ઊલટાનું, ભરતભાઈ દાવાવાળી દુકાનમાંથી કેવી રીતે વ્યવસાય ચલાવી રહ્યા હતા તે સાબિત કરવાની જવાબદારી પ્રતિવાદીની હતી. પ્રતિવાદી પોતાની જુબાનીમાં મૌન રહ્યો હતો, જેથી તેના પર રહેલો બોજ ઉતાર્યો નહોતો.

૮.૯ પ્રતિવાદી અને ભરતભાઈ વચ્ચેનો સંબંધ સગા ભાઈઓનો હોવાથી, ભરતભાઈ દ્વારા દાવાવાળા પરિસરનો અનન્ય કબજો અવેજ માટે હતો તે હકીકત સાબિત કરવાની સ્થિતિમાં મકાનમાલિક ન હોય, અને તેથી, કાયદાની સ્થાપિત સ્થિતિ મુજબ, એકવાર રેકૉર્ડ પર અનન્ય કબજો સ્થાપિત થઈ જાય, એટલે તે અવેજ માટે છે તેવું અદાલતે અનુમાન કરવું જરૂરી છે.

૮.૧૦ ટ્રાયલ કોર્ટે એ હકીકતને અવગણીને પણ સ્પષ્ટ ભૂલ કરી હતી કે દાવાનું સમન્સ/નોટિસ પ્રતિવાદીને દાવાવાળી દુકાન સિવાયની તેની અન્ય દુકાને મળી હતી, અને તેણે ક્યારેય એ હકીકતનો ઇનકાર કર્યો નહોતો કે તે ભાડે રાખેલી

દુકાન કે દાવાવાળી દુકાન સિવાયની અન્ય દુકાનમાંથી વેપાર કરી રહ્યો હતો. આ બાબત પોતે જ સાબિત કરે છે કે દાવો દાખલ કરતી વખતે પણ ભાડુઆત ભાડે રાખેલા પરિસરમાં રહેતો નહોતો.

૮.૧૧ એપેલેટ કોર્ટે એ હકીકતની સાચી પ્રશંસા કરી છે કે પ્રતિવાદી એ દર્શાવવા માટે રેકૉર્ડ પર કોઈ પુરાવો લાવ્યો નથી કે દાવાની તારીખે તે ભાડાની ચડત રકમમાં નહોતો; જેથી, એપેલેટ કોર્ટે ભાડાની ચડત રકમ માટે પણ ખાલી કરાવવાનો હુકમ પસાર કર્યો હતો. એ નિર્ણયિત હકીકત છે કે વાદી દ્વારા (આંક-૪૬) પર વૈધાનિક નોટિસની બજવણી કરવામાં આવ્યા પછી, તેણે મની ઓર્ડર મોકલીને કે કોર્ટમાં રકમ જમા કરાવીને ભાડાની ચડત રકમ ચૂકવી આપી હોવાનું દર્શાવતો કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવો પ્રતિવાદી રેકૉર્ડ પર લાવ્યો નથી.

૮.૧૨ એ પણ વિવાદમાં નથી કે ભાડુઆત દ્વારા સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટ અંગે કોઈ તકરાર ઉઠાવવામાં આવી નહોતી, અને ભાડું મહિને મહિને ચૂકવવામાં આવતું હતું, ત્યારે આ કેસ રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) હેઠળ શાસિત હતો. એકવાર રેકૉર્ડ પર સાબિત થઈ ગયું કે પ્રતિવાદી વૈધાનિક નોટિસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં ભાડાની ચડત રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ ગયો છે, એટલે ખાલી કરાવવાનો હુકમ પસાર કરવો જરૂરી છે અને એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા યોગ્ય રીતે પસાર કરવામાં આવ્યો હતો.

૮.૧૩ ટ્રાયલ કોર્ટે ભૂલભરેલી રીતે માની લીધું હતું કે પ્રતિવાદીની રજૂઆતો મુજબ, તેણે ઉપર જણાવ્યા મુજબ સમાંતર દાવાની કાર્યવાહીમાં રકમ જમા

કરાવીને ભાડાની ચડત રકમ ચૂકવી આપી છે, પરંતુ એ નોંધવામાં નિષ્ફળ ગઈ કે આવી હકીકત સાબિત કરવા માટે પ્રતિવાદીએ રેકૉર્ડ પર કોઈ નક્કર પુરાવો રજૂ કર્યો નથી. પ્રતિવાદીએ પોતાની ઊલટતપાસમાં સ્વીકાર્યું છે કે તેણે ક્યારેય વાદીની તરફેણમાં ભાડું મોકલ્યું નથી; ઊલટાનું સ્વીકાર્યું કે દાવાવાળી દુકાનના કેટલા માલિકો છે તેની તેને જાણ નથી, જોકે તેણે દાવાવાળી દુકાનના ત્રણેય માલિકો સામે રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ નં. ૫૫૯/૨૦૦૮ દાખલ કર્યો હતો.

૮.૧૪ એપેલેટ કોર્ટે એ હકીકતની સાચી પ્રશંસા કરી છે કે પ્રતિવાદીની પ્લીડિંગ્સ પુરાવાનું સ્થાન લઈ શકતી નથી, અને પ્રતિવાદી દ્વારા ભાડાની ચડત રકમ જમા કરાવ્યાના પુરાવાના અભાવે, પરિણામ સ્વરૂપે પ્રતિવાદી ભાડાની ચડત રકમમાં હોવાનું જણાવ્યું હતું અને તે મુજબ, એપેલેટ કોર્ટે ખાલી કરાવવાનો હુકમ પસાર કર્યો છે જેમાં આ કોર્ટે ખતેલ પહોંચાડવી જોઈએ નહીં.

૮.૧૫ પોતાની દલીલોના સમર્થનમાં, વિદ્વાન વકીલ શ્રી મૌલિક આર. શાહ તારીખ ૨૫.૦૬.૨૦૨૬ ના રોજ સી.આર.એ. નં. ૩૧૧ અને ૩૧૨/૨૦૨૬ માં આપવામાં આવેલા આ કોર્ટના નિર્ણય પર આધાર રાખશે.

૮.૧૬ ઉપરોક્ત રજૂઆતો કરીને, સામાવાળા તરફેણ વિદ્વાન વકીલ શ્રી મૌલિક શાહે આ કોર્ટને હાલની રિવિઝન અરજી રદ કરવા અરજ કરી હતી.

૯. સંબંધિત પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલો દ્વારા અન્ય કોઈ વધારાની રજૂઆતો કરવામાં આવી નથી.

વિશ્લેષણ અને કારણો:

૧૦. શરૂઆતમાં, હું હિન્દુસ્તાન પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિમિટેડ વિ. દિલબહાર સિંહ – (૨૦૧૪) ૯ એસ.સી.સી. ૭૮ ના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતની બંધારણીય બેંચના નિર્ણયનો સંદર્ભ લેવા અને તેના પર આધાર રાખવા માંગુ છું, જ્યાં તેણે ભારતના વિવિધ રાજ્યોના વિવિધ ભાડા નિયંત્રણ કાયદાઓની તપાસ કરી હતી અને ભાડા રિવિઝનમાં હાઈકોર્ટના રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્રના વ્યાપ અને મર્યાદા પરના કાયદાની પુનઃસમીક્ષા કર્યા પછી, આ પ્રમાણે અવલોકન કર્યું અને ઠરાવ્યું હતું:

“૨૮. ઉપર જણાવેલ ત્રણ ભાડા નિયંત્રણ કાયદાઓ હેઠળ રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્રનો વ્યાપ અને વિસ્તાર શોધવા માટે અમે આ બાબતની વધુ વિચારણા કરીએ તે પહેલાં, ‘અપીલ અધિકારક્ષેત્ર’ અને ‘રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્ર’ વિશે ઝડપી અવલોકન જરૂરી છે. વૈચારિક રીતે, રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્ર એ અપીલ અધિકારક્ષેત્રનો એક ભાગ છે પરંતુ તેનું ઊલટું સાચું નથી. અપીલ અધિકારક્ષેત્ર અને રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્ર બંને કાયદા દ્વારા નિર્મિત છે. કાર્યવાહીના કોઈપણ પક્ષકાર પાસે અપીલ કે રિવિઝનનો કોઈ અંતર્ગત અધિકાર હોતો નથી. અપીલ એ કેસના આધારે દાવા અથવા મૂળ કાર્યવાહીનું ચાલુ રહેવું છે. એપેલેટ કોર્ટની સત્તા ટ્રાયલ કોર્ટની સત્તા સાથે સહ-વિસ્તૃત છે. સામાન્ય રીતે, અપીલ અધિકારક્ષેત્રમાં હકીકતો અને કાયદા પર પુનઃસુનાવણીનો સમાવેશ થાય છે પરંતુ આપું અધિકારક્ષેત્ર પોતે અપીલ અધિકારક્ષેત્ર પૂરું પાડતા કાયદા

દ્વારા મર્યાદિત હોઈ શકે છે. બીજી બાજુ, રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્ર, જોકે અપીલ અધિકારક્ષેત્રનો એક ભાગ છે, સામાન્ય રીતે તેને સંપૂર્ણ અપીલ સમાન ગણી શકાય નહીં. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, રિવિઝન એ દાવા અથવા મૂળ કાર્યવાહીનું ચાલુ રહેવું નથી. જ્યારે રિવિઝનલ બાજુએ રિવિઝનલ કોર્ટની મદદ લેવામાં આવે છે, ત્યારે તે કાયદામાં પૂરી પાડવામાં આવેલી માન્ય મર્યાદાઓની અંદર દખલ કરી શકે છે. એ કહેવાની જરૂર નથી કે જો ટ્રિબ્યુનલ/એપેલેટ ઓથોરિટી દ્વારા પસાર કરાયેલા હુકમ સામે રિવિઝનની જોગવાઈ કરવામાં આવી હોય, તો રિવિઝનલ કોર્ટનો નિર્ણય કાયદામાં અમલી નિર્ણય છે. અમારા મતે, અપીલ અથવા રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્રના વિસ્તાર અંગે, જોકે, ઘણો આધાર અપીલ અધિકારક્ષેત્ર અને રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્ર પ્રદાન કરતા કાયદા દ્વારા ઉપયોગમાં લેવાયેલી ભાષા પર રહેશે.

*** **

૪૩. અમારું માનવું છે, જે અમારે માનવું જ જોઈએ, કે ઉપરોક્ત ભાડા નિયંત્રણ કાયદાઓમાંથી કોઈ પણ હાઈકોર્ટને પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ/પ્રથમ એપેલેટ ઓથોરિટી દ્વારા નોંધવામાં આવેલા હકીકતના તારણોમાં દખલ કરવાનો અધિકાર આપતું નથી કારણ કે પુરાવાના પુનઃમૂલ્યાંકન પર, તેનો દ્રષ્ટિકોણ નીચેની અદાલત/સત્તામંડળ કરતાં અલગ છે. આ કાયદાઓ હેઠળ રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્રમાં હાઈકોર્ટ દ્વારા પુરાવાની વિચારણા અથવા તપાસ એ શોધવા પૂરતી સીમિત છે કે નીચેની

અદાલત/ઓથોરિટી દ્વારા નોંધવામાં આવેલા હકીકતોના તારણો કાયદા અનુસાર છે અને કાયદાની કોઈ ભૂલથી પીડાતા નથી. નીચેની અદાલત/ઓથોરિટી દ્વારા નોંધવામાં આવેલું હકીકતનું તારણ, જો વિકૃત હોય અથવા મહત્વના પુરાવાને ધ્યાનમાં લીધા વિના પહોંચવામાં આવ્યું હોય અથવા આવું તારણ કોઈ પુરાવા પર આધારિત ન હોય અથવા પુરાવાના ખોટા અર્થઘટન પર આધારિત હોય અથવા એટલું ગંભીર રીતે ભૂલભરેલું હોય કે જો તેને કાયમ રહેવા દેવામાં આવે તો તેના પરિણામે ન્યાયની ઘોર નિષ્ફળતા થાય, તો તે સુધારણા માટે ખુલ્લું છે કારણ કે તેને કાયદા અનુસારનું તારણ ગણવામાં આવતું નથી. તે સંજોગોમાં, ઉપરોક્ત ભાડા નિયંત્રણ કાયદાઓ હેઠળ પોતાના રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરીને હાઈકોર્ટ વાદગ્રસ્ત હુકમને કાયદેસર અથવા યોગ્ય ન હોવાના કારણે રદ કરવા માટે હકદાર રહેશે. હાઈકોર્ટ ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ તેની સમક્ષ પડકારવામાં આવેલા કોઈપણ નિર્ણય અથવા હુકમની શુદ્ધતા અથવા કાયદેસરતા અથવા યોગ્યતા વિશે પોતાની જાતને સંતુષ્ટ કરવા માટે હકદાર છે. જોકે, વાદગ્રસ્ત નિર્ણય અથવા હુકમની નિયમિતતા, શુદ્ધતા, કાયદેસરતા અથવા ઔચિત્ય વિશે પોતાની જાતને સંતુષ્ટ કરવા માટે, હાઈકોર્ટે હકીકતો પર અલગ તારણ પર આવવા માટે પુરાવાનું પુનઃમૂલ્યાંકન અથવા પુનઃઆકારણી કરવા માટે એપેલેટ સત્તા તરીકે પોતાની સત્તાનો ઉપયોગ કરવો જોઈએ નહીં. રિવિઝનલ સત્તા પ્રથમ અપીલની અદાલત તરીકે હકીકતના તમામ પ્રશ્નોની પુનઃવિચારણા

કરવાની સત્તા સમાન નથી અને હોઈ શકે નહીં. જ્યાં હાઈકોર્ટે એ વાતથી સંતુષ્ટ થવું જરૂરી હોય કે નિર્ણય કાયદા અનુસાર છે, ત્યાં તે તપાસી શકે છે કે તેની સમક્ષ વાદગ્રસ્ત હુકમ પ્રક્રિયાગત ગેરકાયદેસરતા કે અનિયમિતતાથી પીડાય છે કે કેમ.”

(ભાર આપેલ છે)

૧૧. આ રિવિઝન અરજી મૂળ પ્રતિવાદી – ભાડુઆતના કાનૂની વારસદારો દ્વારા પેટા-ભાડુઆતપણું અને ભાડાની ચડત રકમના આધારે એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ખાલી કરાવવાના હુકમનામા સામે દાખલ કરવામાં આવી છે. ટ્રાયલ કોર્ટે દાવો રદ કર્યો છે, જ્યારે એપેલેટ કોર્ટે અપીલ મંજૂર કરી છે. આમ, હાલની રિવિઝન અરજી ઉપરોક્ત મુદ્દાઓ પર નીચલી અદાલતો દ્વારા નોંધવામાં આવેલા વિસંગત તારણો સામે છે.

૧૨. સંબંધિત પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા પછી અને એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા વાદગ્રસ્ત ચુકાદા અને હુકમનામાનું અવલોકન કર્યા પછી, અને ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદાનું પણ અવલોકન કર્યા પછી, એવું જણાય છે કે વાદી-મકાનમાલિકના કેસ મુજબ, દાવાવાળી દુકાન પ્રતિવાદીને તારીખ ૦૬.૦૭.૧૯૭૯ ના રોજ દર મહિને રૂ. ૫૦/- ના માસિક ભાડેથી ભાડે આપવામાં આવી હતી, અને તેના પુરોગામી હિતધારક દ્વારા પ્રતિવાદી સાથે ભાડાચીઠ્ઠી કરવામાં આવી હતી, જે આંક-૪૨ પર રજૂ કરવામાં આવી હતી. ભાડાચીઠ્ઠીની શરતો મુજબ, પ્રતિવાદીને દાવાવાળી દુકાન પેટા-ભાડે

આપવાની પરવાનગી નહોતી.

૧૨.૧ વાદીને એવું જણાતાં કે પ્રતિવાદી-ભાડુઆતે દાવાવાળી દુકાનનો કબજો પોતાના ભાઈ ભરતભાઈની તરફેણમાં સોંપી દીધો છે, અને એવું પણ જણાતાં કે પ્રતિવાદી તારીખ ૦૧.૦૯.૨૦૦૬ થી ૩૦.૧૧.૨૦૦૮ સુધીનું રૂ. ૧,૪૦૦/- નું ભાડું ચૂકવવામાં ચડતમાં હતો, તેણે તારીખ ૧૪.૧૧.૨૦૦૮ ના રોજ આંક-૪૬ થી પ્રતિવાદીને વૈધાનિક નોટિસ મોકલી હતી. પ્રતિવાદીએ તારીખ ૨૨.૧૧.૨૦૦૮ ના રોજ આંક-૪૩ થી નોટિસનો જવાબ આપ્યો હોવાનું જણાય છે, જેમાં એવો ખુલાસો કરવામાં આવ્યો હતો કે જ્યાં સુધી ભાડાની ચડત રકમનો સંબંધ છે, તેણે વાદી સામે દાખલ કરેલા રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ નં. ૫૫૯/૨૦૦૮ માં કોર્ટમાં રૂ. ૧,૩૦૦/- પહેલેથી જ જમા કરાવી દીધા હતા, અને એવો પણ ખુલાસો કર્યો હતો કે તેના દ્વારા મોકલવામાં આવેલા રૂ. ૮૦૦/- અને રૂ. ૧,૨૦૦/- ના મની ઓર્ડર વાદી દ્વારા નકારવામાં આવ્યા હતા. એવો પણ આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો છે કે પ્રતિવાદીએ કાયમી બાંધકામ કરીને મિલકતને નુકસાન પહોંચાડ્યું છે, અને લેખિત નિવેદનમાં તેણે ભાડાની ચડત રકમ અને કાયમી બાંધકામ અંગેના આક્ષેપોનું ખંડન કર્યું છે.

૧૨.૨ તદનુસાર, ઉપરોક્ત હકીકતો અને સંજોગો પર, વાદી દ્વારા પ્રતિવાદીને દાવાવાળી દુકાનમાંથી ખાલી કરાવવાની માંગણી કરતો રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ નં. ૫૯૬/૨૦૦૮ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. પક્ષકારોને સાંભળ્યા પછી અને રેકૉર્ડ પરના પુરાવાનું મૂલ્યાંકન કર્યા પછી, ટ્રાયલ કોર્ટે દાવો રદ કર્યો હતો, જ્યારે

એપેલેટ કોર્ટે ઉપર જણાવ્યા મુજબ અપીલ મંજૂર કરી હતી.

૧૩. રિવિઝન અરજી સાથે સંકળાયેલા બે મુખ્ય મુદ્દાઓ હોવાથી, એટલે કે પેટા-ભાડૂઆતપણું અને ભાડાની ચડત રકમ, જેના પર એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા ખાલી કરાવવાનો હુકમ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો, હું આ બંને મુદ્દાઓ પર નીચે મુજબ વિચારણા કરવા માંગુ છું:

પેટા-ભાડૂઆતપણું

૧૪. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મેહુલ શાહે ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી છે કે વાદી એ સાબિત કરવામાં સદંતર નિષ્ફળ ગયો છે કે પ્રતિવાદીએ દાવાવાળી દુકાનનો અનન્ય કબજો પોતાના ભાઈ એટલે કે ભરતભાઈની તરફેણમાં સોંપી દીધો છે, જ્યારે મકાનમાલિક તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી મૌલિક શાહે આવી રજૂઆતનો સખત વિરોધ કર્યો છે, અને અન્ય બાબતો ઉપરાંત એવી દલીલ કરી છે કે વાદીએ સફળતાપૂર્વક સાબિત કર્યું છે કે ભરતભાઈ દાવાવાળી દુકાનના અનન્ય કબજામાં છે. તેમાં કોઈ વિવાદ નથી કે ભાડે રાખેલા પરિસરના અનન્ય કબજામાં પેટા-ભાડુઆત છે તે સાબિત કરવાનો પ્રાથમિક બોજ હંમેશા મકાનમાલિક પર હોય છે, જેથી એ સ્થાપિત કરી શકાય કે ભાડુઆતે ભાડે રાખેલ પરિસર પેટા-ભાડે આપ્યું છે.

૧૫. રિવિઝનના મર્યાદિત અધિકારક્ષેત્રમાં સંબંધિત વિદ્વાન વકીલો દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતોનું મૂલ્યાંકન કરવા માટે, મેં સંબંધિત પક્ષકારો દ્વારા રજૂ કરાયેલા મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓનું અવલોકન કર્યું છે, જે અરજદારો

દ્વારા રજૂ કરાયેલ પેપર-બુકના રૂપમાં આ કોર્ટ સમક્ષ ઉપલબ્ધ કરાવવામાં આવ્યા હતા.

૧૫.૧ વાદીએ પોતાની તપાસ કરી છે અને બે સાક્ષીઓની પણ તપાસ કરી છે, એટલે કે સુનિલ હીરજીભાઈ રાઠોડ (આંક-૬૯) અને સૈફુદ્દીન મહમદઅલી પારેખ (આંક-૭૬). પ્રથમ સાક્ષી પડોશી દુકાનદાર હોવાનું જણાય છે અને બીજો સાક્ષી વ્યવસાયિક સંબંધોને કારણે બંને પક્ષોથી પરિચિત છે.

૧૫.૨ તેમની ઊલટતપાસ સહિતના આ પુરાવાનું અવલોકન કરતાં, એવું જણાય છે કે આ બંને સાક્ષીઓએ પોતાની સંબંધિત જુબાનીમાં પુષ્ટિ કરી છે કે ભરતભાઈ દાવાવાળી દુકાનના અનન્ય કબજામાં છે અને પોતાના વ્યવસાય માટે માત્ર દાવાવાળી દુકાનનો જ ઉપયોગ કરે છે. વિશેષરૂપે એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે પ્રતિવાદી પોતાના વ્યવસાય માટે દાવાવાળી દુકાનનો ઉપયોગ કરતો નથી. જ્યાં સુધી આંક-૭૬ પર તપાસાયેલા સાક્ષીનો સંબંધ છે, તેણે સ્વીકાર્યું છે કે તે બંને પક્ષકારોથી પરિચિત છે, કારણ કે બંને પક્ષો તેના ગ્રાહકો છે કારણ કે તે પ્રિન્ટિંગનો વ્યવસાય કરે છે. તેમની ઊલટતપાસમાંથી કંઈપણ પ્રતિકૂળ બહાર આવતું નથી. મારા મતે, સદર પુરાવાને ધ્યાનમાં લેતાં, વાદીએ રેકૉર્ડ પર સ્થાપિત કર્યું છે કે ભરતભાઈ દાવાવાળી દુકાનનો ઉપયોગ કરી રહ્યા છે અને દાવાવાળી દુકાનના અનન્ય કબજામાં છે.

૧૬. એ સારું છે કે કાયદાની સ્થાપિત સ્થિતિ મુજબ અને વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મેહુલ એસ. શાહ દ્વારા ટાંકવામાં આવેલા એસ.એફ. એન્જિનિયર (ઉપર

મુજબ) ના કેસમાં આપેલા નિર્ણય મુજબ, ભાડુઆતે ત્રીજી વ્યક્તિની તરફેણમાં પરિસર પેટા-ભાડે આપ્યું છે જે અનન્ય કબજામાં છે અને તે નાણાકીય અવેજ માટે છે તે સાબિત કરવાનો પ્રાથમિક બોજ મકાનમાલિક પર છે. જ્યાં સુધી મકાનમાલિક દ્વારા આવી હકીકત સાબિત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તે પેટા-ભાડુઆતપણાના આધારે ખાલી કરાવવાનો હુકમ મેળવવા માટે હકદાર નથી. આ મુદ્દે કાયદો સુસ્થાપિત છે.

૧૬.૧ છતાં, એ પણ કાયદાની સ્થાપિત સ્થિતિ છે કે એકવાર મકાનમાલિકે રેકૉર્ડ પર સાબિત કરી દીધું કે પેટા-ભાડુઆત દાવાવાળા પરિસરના અનન્ય કબજામાં છે, તો પેટા-ભાડુઆત અનન્ય કબજામાં નથી અને કોઈ ચોક્કસ કારણસર ત્રીજી વ્યક્તિ દાવાવાળા પરિસરમાં રહે છે તે સાબિત કરવાનો બોજ ભાડુઆતના ખતા પર સ્થાનાંતરિત થશે.

૧૬.૨ પોતાની રજૂઆતોના સમર્થનમાં વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મેહુલ એસ. શાહ દ્વારા ઘણા નિર્ણયો ટાંકવામાં આવ્યા હોવા છતાં, હું શ્રી એમ.વી. રામચંદ્રસા મૃતક તેમના વારસદારો મારફત વિ. મહેન્દ્ર પૌચ કંપની, તેના ભાગીદારો મારફત અને અન્ય, ૨૦૨૬ એસસીસી ઓનલાઈન એસસી પટ૨ માં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના તાજેતરના ભૂતકાળના ચુકાદાનો સંદર્ભ લેવા અને તેના પર આધાર રાખવા માંગુ છું, જેમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના અગાઉના નિર્ણયોની વિચારણા કર્યા પછી, તેણે આ પ્રમાણે ઠરાવ્યું હતું:

“મુદ્દા નં. ૨

૧૩. શું ગેરકાયદેસર પેટા-ભાડૂઆતપણું સાબિત કરવાનો બોજ મકાનમાલિક પર રહે છે, અને જો તેમ હોય, તો શું પ્રસ્તુત કેસમાં આવો બોજ યોગ્ય રીતે ઉતારવામાં આવ્યો છે?

૧૩.૧. કાયદાનો સ્થાપિત સિદ્ધાંત છે કે પુરાવાનો બોજ હકીકત રજૂ કરનાર પક્ષકાર પર રહે છે. પેટા-ભાડૂઆતપણાના આધારે ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહીમાં, ભાડુઆતે સત્તા વિના ત્રીજી વ્યક્તિની તરફેણમાં ભાડે રાખેલા પરિસરનો કબજો સોંપી દીધો છે તે સ્થાપિત કરવાનો પ્રારંભિક બોજ મકાનમાલિક પર રહે છે.

૧૩.૨. આ મુદ્દે ન્યાયશાસ્ત્ર સુસ્થાપિત છે. એસોસિયેટેડ હોટેલ્સ ઓફ ઇન્ડિયા લિમિટેડ વિ. એસ.બી. સરદાર રણજીત સિંહ (ઉપર મુજબ) માં, આ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે મકાનમાલિકે પહેલા કબજો સોંપાયાનું સાબિત કરવું પડશે. જોકે, પેટા-ભાડાની વ્યવસ્થાઓના સ્વાભાવિક ગુપ્ત સ્વરૂપને ઓળખીને, અદાલતે પુરાવાનો એવો નિયમ વિકસાવ્યો છે કે એકવાર ત્રીજી વ્યક્તિનો અનન્ય કબજો સ્થાપિત થઈ જાય, એટલે આવા કબજાના સ્વરૂપને સમજાવવાનો બોજ ભાડુઆત પર સ્થાનાંતરિત થાય છે.

૧૩.૩. આ સિદ્ધાંત જોગીન્દર સિંહ સોઢી વિ. અમર કૌર ૧૮ માં સતત પુનઃપુષ્ટિ પામ્યો છે, અને મહેન્દ્ર સાડી એમ્પોરિયમ (૨) વિ. જી.વી. શ્રીનિવાસ મૂર્તિ (ઉપર મુજબ) માં ત્રણ ન્યાયાધીશોની બેંચ દ્વારા વધુ અધિકૃત રીતે સમજાવવામાં આવ્યો છે, જેમાં ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે

એકવાર અજાણી વ્યક્તિ દ્વારા અનન્ય કબજાનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ બની જાય, એટલે પેટા-ભાડૂઆતપણાનું અનુમાન ઊભું થાય છે, જેથી બોજ ભાડૂઆત પર સ્થાનાંતરિત થાય છે.

૧૩.૪. રામ મૂર્તિ દેવી વિ. પુષ્પા દેવી૧૯ માં, અગાઉના ચુકાદાઓ ધ્યાનમાં લીધા પછી, અદાલતે પુનરોચ્ચાર કર્યો હતો કે પેટા-ભાડૂઆતપણાના સીધા પુરાવા ભાગ્યે જ ઉપલબ્ધ હોય છે, અને આસપાસના સંજોગો પરથી તેનું અનુમાન લગાવી શકાય છે, ખાસ કરીને જ્યાં ત્રીજી વ્યક્તિનો અનન્ય કબજો સ્થાપિત થયો હોય. વધુ સારી સમજ માટે સંબંધિત ફકરાઓ નીચે ટાંકવામાં આવ્યા છે:

“૧૭. આ અદાલતે ઉપરોક્ત કેસમાં ઠરાવ્યું હતું કે પેટા-ભાડાનો વ્યવહાર તેના મૂળ સ્વરૂપમાં ગુપ્ત હોય છે, અને પ્રત્યક્ષ પુરાવા દ્વારા મકાનમાલિક માટે તે સાબિત કરવું અશક્ય નહિ તો અત્યંત મુશ્કેલ હોય છે કે પેટા-ભાડૂઆત વાસ્તવિક કબજામાં છે અને તેણે ભાડૂઆતને નાણાકીય અવેજ ચૂકવ્યો છે. જો મકાનમાલિક એ સાબિત કરે કે કોઈ ત્રીજી વ્યક્તિ ભાડે આપેલી મિલકતના અનન્ય કબજામાં છે અને મૂળ ભાડૂઆતનો તેના પર કોઈ કાબૂ નથી, તો અદાલત કાયદેસર રીતે એવું અનુમાન કાઢી શકે છે કે પરિસર પેટા-ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું.”

૧૮. કાલા વિ. માધો પરશાદ વૈદ્ય૨૦ માં, અદાલતે ફરીથી ઠરાવ્યું હતું કે જો ભાડૂઆત મિલકતનો કબજો સંપૂર્ણપણે ત્રીજી વ્યક્તિને સોંપી દે છે અને પરિસર પર પોતાનું નિયંત્રણ જાળવી રાખતો નથી, તો પેટા-

ભાડૂઆતપણાનું અનુમાન ઊભું થાય છે.

૧૯. આ અદાલત સમક્ષ જોગીન્દર સિંહ સોઢી વિ. અમર કૌર માં પેટા-ભાડૂઆતપણાના વિવિધ પાસાઓ પર વિચારણા કરવાનો પ્રસંગ આવ્યો હતો. આ અદાલતના વિવિધ અગાઉના ચુકાદાઓની નોંધ લીધા પછી, આ અદાલતે ફક્ત ૧૩ થી ૧૭ માં કાયદાનો પુનરોચ્ચાર કર્યો હતો, જે નીચે મુજબ છે: (એસ.સી.સી. પાના ૩૬-૩૭)

“૧૩. પેટા-ભાડૂઆતપણા અંગે, અમારા મતે, કાયદો સુસ્થાપિત છે. એસોસિયેટેડ હોટેલ્સ ઓફ ઇન્ડિયા લિમિટેડ વિ. એસ.બી. સરદાર રણજીત સિંહ ના અગ્રણી કેસમાં એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે પેટા-ભાડૂઆતપણાના આધારે ભાડૂઆતને ખાલી કરાવવા માટે મકાનમાલિકના દાવામાં, મકાનમાલિકે પુરાવો રજૂ કરીને સાબિત કરવું પડશે કે (૧) ત્રીજી વ્યક્તિ ભાડે આપેલી મિલકતના અનન્ય કબજામાં હોવાનું જણાયું હતું, અને (૨) તેનો કબજો સોંપવો નાણાકીય અવેજ માટે હતો.

૧૪. ઉપરોક્ત સિદ્ધાંત આ અદાલત દ્વારા સમયાંતરે પુનરાવર્તિત કરવામાં આવ્યો હતો. શમા પ્રશાંત રાજે વિ. ગણપતરાવર ૧ માં, અદાલતે જણાવ્યું હતું કે પેટા-ભાડૂઆતપણા પર, એ સિદ્ધાંત સાથે કોઈ વિવાદ નથી કે બે ઘટકો, એટલે કે કબજો સોંપવો અને તેના માટે નાણાકીય અવેજ સ્થાપિત કરવો પડશે.

.....

૧૬. જોકે અપીલકર્તા તરફે વિદ્વાન વકીલની દલીલ એવી છે કે જો એમ માની લેવામાં આવે કે પેટા-ભાડાના ઘટકોમાંથી એક ઘટક સ્થાપિત થયો હતો, તો પણ બીજો ઘટક, એટલે કે “નાણાકીય અવેજ” સાથે કબજો સોંપવો સ્થાપિત થયો ન હતો. વકીલે ભારપૂર્વક જણાવ્યું હતું કે સામાવાળા ૨ દ્વારા સામાવાળા ૧ ને રોકડમાં કે અન્ય રીતે કોઈ રકમ ચૂકવવામાં આવી હોવાનો રેકૉર્ડ પર કોઈ પુરાવો નથી. આવા પુરાવાના અભાવે પેટા-ભાડૂઆતપણું સ્થાપિત થયેલું કહી શકાય નહીં અને મકાનમાલિક ભાડૂઆત સામે ખાલી કરાવવાનો હુકમ મેળવવા હકદાર નહોતા.

૧૭. અમે આ દલીલની યોગ્ય મૂલવણી કરવામાં અસમર્થ છીએ. ભારત સેલ્સ લિમિટેડ વિ. એલ.આઈ.સી.૨૨ માં આ અદાલતે અવલોકન કર્યું છે તેમ, પેટા-ભાડૂઆતપણું ત્યારે અસ્તિત્વમાં આવે છે જ્યારે ભાડૂઆત ભાડે રાખેલા પરિસરનો સંપૂર્ણ અથવા આંશિક કબજો છોડી દે છે અને અન્ય વ્યક્તિને તેના અનન્ય કબજામાં મૂકે છે. આ વ્યવસ્થા સ્વાભાવિક રીતે ભાડૂઆત અને જે વ્યક્તિને કબજો સોંપવામાં આવ્યો છે તે વ્યક્તિ વચ્ચેની પરસ્પર સમજૂતી અથવા સમજણ હેઠળ થાય છે. આ પ્રક્રિયામાં મકાનમાલિકને દ્રશ્યથી બહાર રાખવામાં આવે છે. ઊલટાનું, સમગ્ર ઘટના મકાનમાલિકની પીઠ પાછળ ભજવવામાં આવે છે, જેમાં પ્રત્યક્ષ કૃત્યો છુપાવીને મકાનમાલિક માટે તદ્દન અજાણી વ્યક્તિને ગુપ્ત રીતે કબજો

સોંપવામાં આવે છે, એ અર્થમાં કે મકાનમાલિકે તે વ્યક્તિને પરિસર ભાડે આપ્યું ન હતું કે ભાડુઆતને બદલે તે વ્યક્તિને કબજામાં પ્રવેશવાની પરવાનગી કે સંમતિ આપી ન હતી, જે આખરે મકાનમાલિક સમક્ષ પ્રગટ કરે છે કે જે ભાડુઆતને મિલકત ભાડે આપવામાં આવી હતી તેણે તે મિલકતનો કબજો અન્ય કોઈ વ્યક્તિને સોંપી દીધો છે. આવી સ્થિતિમાં, મકાનમાલિક માટે ભાડુઆત અને પેટા-ભાડુઆત વચ્ચેના કરાર અથવા સમજૂતીને સીધા પુરાવા દ્વારા સાબિત કરવું મુશ્કેલ બનશે. મકાનમાલિક માટે સીધા પુરાવા દ્વારા એ સાબિત કરવું પણ મુશ્કેલ બનશે કે જે વ્યક્તિને મિલકત પેટા-ભાડે આપવામાં આવી હતી તેણે ભાડુઆતને નાણાકીય અવેજ ચૂકવ્યો હતો. ભાડાની ચુકવણી, નિઃશંકપણે, પટ્ટા અથવા પેટા-પટ્ટાનું આવશ્યક તત્વ છે. તે રોકડમાં અથવા વસ્તુ સ્વરૂપે ચૂકવવામાં આવી શકે છે અથવા ચૂકવવામાં આવી હોઈ શકે છે કે ચૂકવવાનું વચન આપવામાં આવ્યું હોઈ શકે છે. પરિસર ભાડે અથવા પેટા-ભાડે આપવાના સમયગાળાને આવરી લેતી અગાઉથી એકમ રકમમાં તે ચૂકવવામાં આવી હોઈ શકે છે અથવા સમયાંતરે ચૂકવવામાં આવી હોઈ શકે છે કે ચૂકવવાનું વચન આપવામાં આવ્યું હોઈ શકે છે. ભાડું અથવા નાણાકીય અવેજ ગુપ્ત રીતે ચૂકવવામાં આવ્યો હોવાથી, કાયદો આવી ચુકવણીને હકારાત્મક પુરાવા દ્વારા સાબિત કરવાની જરૂર રાખતો નથી અને અદાલત ટ્રાયલ વખતે સાબિત થયેલી કેસની હકીકતો પરથી પોતાનું અનુમાન કાઢી શકે છે, જેમાં પરિસર પેટા-ભાડે આપવામાં આવ્યું

હતું તેવું અનુમાન કાઢવા માટે અનન્ય કબજો સોંપવાનો સમાવેશ થાય છે.”

(મૂળમાં ભાર)

૨૦. મહેન્દ્ર સાડી એમ્પોરિયમ (૨) વિ. જી.વી. શ્રીનિવાસ મૂર્તિ માં ત્રણ ન્યાયાધીશોની બેંચ સમક્ષ પેટા-ભાડૂઆતપણા અને પુરાવાના બોજના પ્રશ્ન પર વિચારણા કરવાનો પ્રસંગ આવ્યો હતો. ફક્ત ૧૬ માં, અદાલતે પેટા-ભાડૂઆતપણાની વિભાવનાને વિસ્તૃત કરી હતી અને નીચે મુજબ નિર્ધારિત કર્યું હતું: (એસ.સી.સી. પાના ૪૯૦-૯૧)

“૧૬.પેટા-ભાડૂઆતપણું સાબિત કરવાનો બોજ મકાનમાલિક પર છે. જો મકાનમાલિક પ્રથમ દર્શનીય રીતે દર્શાવે કે જે કબજેદાર પરિસરના અનન્ય કબજામાં હતો, તેને મૂલ્યવાન અવેજ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું, તો તે પુરાવાનું ખંડન કરવાનું ભાડૂઆત પર રહેશે.”

આમ, પેટા-ભાડૂઆતપણાના કેસમાં, કથિત પેટા-ભાડૂઆત પરિસરના અનન્ય કબજામાં હતો અથવા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૫ ની ભાષા ઉછીની લઈએ તો, આવી મિલકત ભોગવવાનો અધિકાર ધરાવતો હતો તે હકીકતનો પ્રથમ દર્શનીય પુરાવો રજૂ કરીને મકાનમાલિક પર રહેલો બોજ ઉતરી જશે. ત્યારપછી પેટા-ભાડૂઆતપણાનું અનુમાન લગાવી શકાય છે અને જ્યાં સુધી તેનું ખંડન ન થાય ત્યાં સુધી તે સાબિતી

સમાન ગણાશે.

૨૧. ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ અદાલતના ચુકાદાઓ પરથી, કાયદાનું નીચેનું વિધાન તારવી શકાય છે:

૨૧.૧. પેટા-ભાડૂઆતપણાના આધારે ભાડૂઆતને ખાલી કરાવવા માટે મકાનમાલિકના દાવામાં મકાનમાલિકે પુરાવો રજૂ કરીને સાબિત કરવું પડશે કે:

(એ) ભાડે રાખેલી મિલકતના સંપૂર્ણ અથવા ભાગના અનન્ય કબજામાં ત્રીજી વ્યક્તિ મળી આવી હતી.

(બી) તેનો કબજો સોંપવો નાણાકીય અવેજ માટે હતો.

૨૧.૨. પેટા-ભાડૂઆતપણું સાબિત કરવાનો બોજ મકાનમાલિક પર છે અને જો તેણે ત્રીજી વ્યક્તિની તરફેણમાં સંપૂર્ણપણે અથવા આંશિક રીતે કબજો સોંપાયાનું સ્થાપિત કર્યું છે, તો ખુલાસો કરવાનો બોજ ભાડૂઆત પર સ્થાનાંતરિત થશે.

૨૧.૩. ભાડૂઆતનો કબજો સંપૂર્ણપણે અથવા આંશિક રીતે સાબિત થાય અને વ્યવહારોની વિગતો અને દાખલાઓ સ્વીકાર્ય જણાય તે સંજોગોમાં, કેસની ચોક્કસ હકીકતો અને સંજોગોમાં, અદાલત માટે એવું અનુમાન કાઢવું અસ્વીકાર્ય નથી કે વ્યવહાર નાણાકીય અવેજ સાથે કરવામાં આવ્યો હતો. નાણાકીય અવેજનો સીધો પુરાવો આપવો હંમેશા શક્ય ન હોઈ શકે કારણ કે પેટા-

ભાડાનો આવો વ્યવહાર ભાડૂઆત અને પેટા-ભાડૂઆત વચ્ચે મકાનમાલિકની પીઠ પાછળ કરવામાં આવે છે.

૨૨. દરેક કેસમાં, પેટા-ભાડૂઆતપણાની સાબિતી આમ, ઉપરોક્ત કેસોમાં નિર્ધારિત કર્યા મુજબ કાયદાના પરિમાણો પર સ્થાપિત કરવી પડશે. ચોક્કસ હકીકતો અને સંજોગોમાં મકાનમાલિકે પેટા-ભાડૂઆતપણું સાબિત કરવાનો બોજ સફળતાપૂર્વક ઉતાર્યો છે કે કેમ તે દરેક કેસમાં રજૂઆત અને પુરાવા પર આધાર રાખે છે.’

૧૩.૫. આમ, જે કાનૂની સ્થિતિ ઉભરી આવે છે તે એ છે કે મકાનમાલિક (૧) ત્રીજી વ્યક્તિનો અનન્ય કબજો, અને (૨) કબજામાંથી મૂળ ભાડૂઆતની ગેરહાજરી સ્થાપિત કરીને પ્રારંભિક બોજ ઉતારે છે. આવી સાબિતી પર, પેટા-ભાડૂઆતપણાનું અનુમાન ઊભું થાય છે, અને આવો કબજો કાયદેસર છે અને પેટા-ભાડૂઆતપણાના સ્વરૂપમાં નથી તે દર્શાવવાનો બોજ ભાડૂઆત પર સ્થાનાંતરિત થાય છે.”

(ભાર આપેલ છે)

૧૬.૩ ઉપર મુજબ કાયદાની વિભાવના ધ્યાને લીધા પછી, તેમાં લેશમાત્ર શંકા નથી કે એકવાર ત્રીજી વ્યક્તિના અનન્ય કબજા અને કબજામાંથી મૂળ ભાડૂઆતની ગેરહાજરીના સંદર્ભમાં મકાનમાલિક દ્વારા પ્રારંભિક બોજ ઉતારી દેવામાં આવે, એટલે પેટા-ભાડૂઆતપણાનું અનુમાન ઊભું થાય છે, અને આવો કબજો કાયદેસર છે અને પેટા-ભાડૂઆતપણાના સ્વરૂપમાં નથી તે દર્શાવવાનો

બોજ ભાડુઆત પર સ્થાનાંતરિત થાય છે.

૧૭. જ્યાં સુધી હાથ પરના કેસનો સંબંધ છે, પ્રતિવાદીએ પોતાની મૌખિક જુબાનીમાં આવો બોજ ઉતાર્યો નથી અને તે દર્શાવવામાં નિષ્ફળ ગયો છે કે તેના ભરતભાઈ નામના ભાઈ દ્વારા દાવાવાળી દુકાનનો કબજો કાયદેસર છે અને પેટા-ભાડૂઆતપણાના સ્વરૂપમાં નથી; ઊલટાનું, તેણે જુબાની આપી છે કે તે દાવાવાળી દુકાનમાંથી વેપાર કરી રહ્યો છે.

૧૭.૧ મારા મતે, દાવાવાળી દુકાને પોતાના ભાઈ ભરતભાઈ ના કબજાનો અને પોતાના ભાઈ દ્વારા દાવાવાળી દુકાન રોકવાના કારણનો ખુલાસો કરવો ભાડુઆત માટે અનિવાર્ય હતો, કારણ કે વાદીના પુરાવા પરથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે ભરતભાઈ દાવાવાળી દુકાનનો અનન્ય કબજો ભોગવી રહ્યા છે. પ્રતિવાદી આ સંબંધમાં પોતાનો બોજ ઉતારવામાં નિષ્ફળ ગયો છે.

૧૭.૨ એ સાચું છે કે પ્રતિવાદીએ પોતે હજુ પણ દાવાવાળી દુકાનમાંથી વેપાર ચલાવી રહ્યો છે તે સાર્વિત કરવા પોતાના સાક્ષીઓની તપાસ કરવાનો પ્રયાસ કર્યો છે. આંક ૧૦૮, ૧૧૩ અને ૧૧૭ પર પ્રતિવાદી દ્વારા તપાસવામાં આવેલા સાક્ષીઓએ પોતાની ઊલટતપાસમાં સ્પષ્ટપણે સ્વીકાર્યું છે કે તેઓએ દાવાવાળી દુકાનની અંગત મુલાકાત લીધી નથી અને તેઓ કહી શકતા નથી કે પ્રતિવાદી દાવાવાળી દુકાનમાંથી પોતાનો વેપાર ચલાવી રહ્યો છે.

૧૭.૩ રેકૉર્ડ પર પક્ષકારો દ્વારા લાવવામાં આવેલા ઉપરોક્ત પુરાવાના પ્રકાશમાં,

એવું કહી શકાય નહીં કે પ્રતિવાદી દાવાવાળી દુકાનમાંથી પોતાનો વેપાર ચલાવી રહ્યો છે. શોપ્સ એન્ડ એસ્ટાબ્લિશમેન્ટ્સ એક્ટ હેઠળનું પ્રમાણપત્ર જે વર્ષ ૧૯૭૯ થી સમયાંતરે રિન્યૂ કરવામાં આવ્યું હતું (આંક-૧૦૯) તેની માત્ર રજૂઆત અને દાવાવાળી દુકાને તેના નામે ચાલુ જૂનું ટેલિફોન કનેક્શન પોતે એ હકીકત સાબિત કરતું નથી કે દાવાવાળી દુકાન પર તેનું નિયંત્રણ છે. પ્રતિવાદી એ ખુલાસો કરવા માટે પણ સક્ષમ નથી કે તેને દાવાવાળી દુકાન સિવાયના અન્ય સરનામે દાવાનું સમન્સ/નોટિસ કેવી રીતે મળ્યું, કારણ કે દાવામાં આપવામાં આવેલું પ્રતિવાદીનું સરનામું દાવાવાળી દુકાનનું નહોતું, પરંતુ તે દુકાનનું હતું જ્યાંથી તે તે સમયે વાસ્તવમાં પોતાનો વેપાર ચલાવી રહ્યો હતો.

૧૮. આમ, ઉપરોક્ત હકીકતો અને સંજોગો તથા રેકૉર્ડ પરના પુરાવાને ધ્યાનમાં લેતાં, હું એવા મતનો છું કે એપેલેટ કોર્ટે ન તો અધિકારક્ષેત્રની કોઈ ભૂલ કરી છે કે ન તો કાયદાની કોઈ ગંભીર ભૂલ કરી છે જેને આ કોર્ટે પોતાના રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરતી વખતે સુધારવાની જરૂર હોય. ઊલટાનું, રેકૉર્ડ પરના મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવાનું પુનઃમૂલ્યાંકન કર્યા પછી, એપેલેટ કોર્ટે તેના વાદગ્રસ્ત ચુકાદાના ફક્ત-૭.૯ માં સ્પષ્ટપણે હકીકતલક્ષી તારણ નોંધ્યું છે કે દાવાવાળી દુકાન ભરતભાઈના કબજામાં છે અને તે ઘડિયાળો વેચવાનો વ્યવસાય કરે છે, જ્યારે પ્રતિવાદી દાવાવાળી દુકાને વ્યવસાય કરતો નથી. આમ, વાદીએ સ્પષ્ટપણે સાબિત કર્યું છે કે દાવાવાળી દુકાન પેટા-ભાડે આપવામાં આવી છે. આ તથ્યલક્ષી તારણમાં આ કોર્ટ દ્વારા ખતેલ પહોંચાડી શકાય નહીં, કારણ કે તે ન તો વિકૃત છે કે ન તો ગંભીર રીતે ભૂલભરેલું છે, જે

રિવિઝનમાં દખલગીરી માટે અનિવાર્ય શરત છે.

૧૯. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મેહુલ એસ. શાહ દ્વારા ઉપર ટાંકવામાં આવેલા નિર્ણયોનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી, કાયદાના સિદ્ધાંત અંગે કોઈ વિવાદ નથી, પરંતુ દરેક કેસની હકીકતો અને સંજોગો અનુસાર, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે તે નિર્ણયોમાં તેની સમક્ષ રહેલા વિવાદનો નિર્ણય કર્યો હતો. નીચેના કારણોસર તે તમામ નિર્ણયો હાથ પરની હકીકતોથી અલગ પડે છે:

(૧) રેશમ સિંહ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં, નોંધાયેલી હકીકતો પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે મૂળ ભાડુઆત કેટલીક ફોજદારી કાર્યવાહીમાં સંડોવાયેલો હતો અને તે લાંબા સમય સુધી ફરાર રહ્યો હતો અને આવા તથ્યલક્ષી પૃષ્ઠભૂમિમાં, તેણે પોતાના ભાઈને મંજૂરી આપી હતી, જે તેની ગેરહાજરીમાં દુકાનની સંભાળ રાખતો હતો. હકીકતોના આ સમૂહમાં, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે એવું માન્યું ન હતું કે ભાડુઆતે દાવાવાળી દુકાન પેટા-ભાડે આપી હતી; હાથ પરનો કેસ આવો નથી.

(૨) દેવ કુમાર મૃતક તેમના વારસદારો મારફત (ઉપર મુજબ) માં, એવું જણાય છે કે મકાનમાલિકનો કેસ લોકલ કમિશનરના પુરાવા પર આધાર રાખવા બદલ રેન્ટ કોર્ટ દ્વારા માનવામાં આવ્યો હતો, જેમને મકાનમાલિક દ્વારા તેમના પાવર ઓફ એટર્ની મારફતે ચૂકવણી કરવામાં આવી હોવાનું જણાય છે; અને તેમના વર્તનને ધ્યાનમાં લેતાં, આવા પુરાવા અવિશ્વસનીય ગણવામાં આવ્યા હતા, અને રેકૉર્ડ પર અન્ય કોઈ

પુરાવાના અભાવે એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે મકાનમાલિક એ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે કે ભાડુઆતે ભાડે રાખેલા પરિસરનો અનન્ય કબજો ત્રીજી વ્યક્તિને સોંપી દીધો છે. ફરીથી, અહીં પણ એવો કેસ નથી. હાથ પરના કેસમાં વાદી-મકાનમાલિકે બે સ્વતંત્ર સાક્ષીઓની તપાસ કરી છે અને પ્રતિવાદી તેમની જુલાનીને કોઈપણ રીતે ખોટી સાબિત કરવામાં સદંતર નિષ્ફળ ગયો છે.

૧૯.૧ આ તબક્કે, ભૈરવ ચંદ્ર નંદન વિ. રણધીર ચંદ્ર દત્તા, (૧૯૮૮) ૧ એસ.સી.સી. ૩૮૩ માં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણયનો સંદર્ભ લેવો અને તેના પર આધાર રાખવો યોગ્ય રહેશે, જેનો વાસ્તવમાં એસ.એફ. એન્જિનિયર (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં હકીકતો વધુ કે ઓછા અંશે હાથ પરના કેસ જેવી જ હતી, અને માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે આ પ્રમાણે અવલોકન કર્યું હતું:

“૫. હવે પેટા-ભાડૂઆતપણાના પ્રશ્ન પર આવતાં, અમે ફરી એકવાર જોયું કે નીચલી અદાલતો પાસે એવા નિષ્કર્ષ પર આવવા માટે પૂરતી સામગ્રી હતી કે સામાવાળાએ પરિસર પેટા-ભાડે આપ્યું હતું, ભલે તે પોતાના સગા ભાઈને આપ્યું હોય અને પોતે તે જગ્યા છોડી દીધી હોય અને આ પેટા-ભાડૂઆતપણું અપીલકર્તાની સંમતિ વિનાનું હતું. સ્વીકૃત રીતે, સામાવાળા અન્યત્ર રહેતા હતા અને સામાવાળા દ્વારા ભાડે લેવાયેલા રૂમોના કબજામાં તેમના ભાઈ મણધીર હતા. હાઈકોર્ટે એવો દ્રષ્ટિકોણ અપનાવ્યો હતો કે મણધીર સામાવાળાના ભાઈ હોવાથી, તે માત્ર

લાઈસન્સધારક ગણાશે અને પેટા-ભાડુઆત નહીં. આ તર્ક માટે બિલકુલ કોઈ આધાર નથી. એવું નથી કે સામાવાળા હજુ પણ રૂમમાં રહે છે અને તેમણે પોતાના ભાઈને પણ પોતાની સાથે રૂમમાં રહેવાની મંજૂરી આપી છે. તેનાથી વિપરીત, સામાવાળાએ કાયમ માટે પોતાનું રહેઠાણ અન્ય સ્થળે ખસેડી લીધું છે અને અપીલકર્તાની સંમતિ મેળવ્યા વિના રૂમો સંપૂર્ણપણે પોતાના ભાઈના કબજા માટે છોડી દીધા છે. તેથી સામાવાળાના ભાઈ માત્ર લાઈસન્સધારક હોય અને પેટા-ભાડુઆત ન હોય તેવો કોઈ પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થતો નથી. આથી એ પરિણામે છે કે હાઈકોર્ટ પેટા-ભાડૂઆતપણાના આધારે નીચલી અદાલતોના સુસંગત તારણોને રદ કરવામાં વાજબી નહોતી.” (ભાર આપેલ છે)

૨૦. રેકૉર્ડ પરની ઉપરોક્ત હકીકતો અને પુરાવાનું પરીક્ષણ કર્યા પછી, અને આજની તારીખે પ્રવર્તમાન ઉપરોક્ત કાયદાને ધ્યાનમાં લેતાં, હું વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શાહ દ્વારા કરવામાં આવેલી એ રજૂઆતો સાથે સંમત થવામાં અસમર્થ છું કે એપેલેટ કોર્ટે કોઈ અધિકારક્ષેત્રની ભૂલ કરી છે અને પેટા-ભાડૂઆતપણાના મુદ્દે નોંધાયેલું તેનું તથ્યલક્ષી તારણ વિકૃત, ગંભીર રીતે ભૂલભરેલું અથવા કાયદાની સ્થાપિત સ્થિતિથી વિપરીત છે.

૨૧. તદનુસાર, હું એવા મતનો છું કે પેટા-ભાડૂઆતપણાના મુદ્દાનો નિર્ણય કરવામાં એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા કાયદાની કોઈ ભૂલ કરવામાં આવી નથી.

ભાડાની ચડત રકમ

૨૨. વાદીના કેસ મુજબ, પ્રતિવાદીએ ૦૧.૦૯.૨૦૦૬ થી ૩૦.૧૧.૨૦૦૮ સુધી ભાડું ચૂકવ્યું ન હતું અને ભાડૂઆત આશરે ૨૮ મહિનાની ભાડાની ચડત રકમમાં હતો. માસિક ભાડું દર મહિને રૂ. ૫૦/- નક્કી કરવામાં આવ્યું હોવાથી, વાદી દ્વારા પ્રતિવાદીને તારીખ ૧૪.૧૧.૨૦૦૮ ની વૈધાનિક નોટિસ (આંક-૪૬) આપવામાં આવી હતી, જેના દ્વારા તેને ભાડાની ચડત રકમ એટલે કે રૂ. ૧,૪૦૦/- ચૂકવવા જણાવવામાં આવ્યું હતું અને ભાડૂઆતપણું પણ સમાપ્ત કરવામાં આવ્યું હતું. પ્રતિવાદીએ તારીખ ૨૨.૧૧.૨૦૦૮ ના રોજ પોતાના વકીલ મારફત વૈધાનિક નોટિસનો જવાબ આપ્યો હોવાનું જણાય છે (આંક ૪૩). પ્રતિવાદી દ્વારા એવો જવાબ આપવામાં આવ્યો હતો કે તેણે વાદી અને અન્ય સહ-માલિકો સામે દાખલ કરેલા રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ નં. ૫૫૯/૨૦૦૮ માં રૂ. ૧,૩૦૦/- જમા કરાવ્યા છે. એવું પણ જણાવવામાં આવ્યું હતું કે તેણે વાદીને રૂ. ૮૦૦/- અને રૂ. ૧,૨૦૦/- ના બે મની ઓર્ડર મોકલ્યા હતા, પરંતુ તે નકારવામાં આવ્યા હતા. આમ, પ્રતિવાદીના જણાવ્યા મુજબ, તે ભાડાની ચડત રકમમાં નહોતો. પ્રતિવાદીએ પોતાના લેખિત નિવેદનના ફકરા-૧૧ માં પણ ઉપરોક્ત હકીકતો વર્ણવી હતી અને જણાવ્યું હતું કે તારીખ ૧૭.૧૧.૨૦૦૮ ના રોજ, એટલે કે વૈધાનિક નોટિસના ત્રણ દિવસ પછી, તેણે ઉપરોક્ત દાવામાં કોર્ટમાં રૂ. ૧,૩૦૦/- જમા કરાવ્યા હતા, અને પ્રતિવાદીના મતે, આ બાબત વાદીની જાણમાં છે.

૨૩. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શાહે મારું ધ્યાન દોર્યું છે કે ઉપરોક્ત દાવામાં, એટલે કે રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ નં. ૫૫૯/૨૦૦૮ માં રેન્ટ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં

આવેલા ચુકાદાની નકલ પ્રશ્નવાળા દાવાના રેકૉર્ડ પર આંક-૧૦૨ પર રજૂ કરવામાં આવી હતી, અને ઉપરોક્ત દાવાના ચુકાદા પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે પ્રતિવાદીએ ભાડાની ચડત રકમ ચૂકવી આપી છે.

૨૩.૧ વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શાહે ભારપૂર્વક જણાવ્યું હતું કે એકવાર રેકૉર્ડ પર પુરાવો ઉપલબ્ધ હોય કે ભાડુઆત દ્વારા ભાડું ચૂકવવામાં આવ્યું છે, તો માત્ર કોઈપણ કારણસર ભાડું જમા કરાવ્યાની વાસ્તવિક રસીદ રેકૉર્ડ પર રજૂ ન થઈ હોવાના કારણે એવું ન કહી શકાય કે ભાડુઆતે ભાડું ચૂકવ્યું નથી અથવા ભાડું ચૂકવવામાં બેદરકારી દાખવી છે.

૨૩.૨ વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શાહે વાદીની ઊલટતપાસ તરફ પણ મારું ધ્યાન દોર્યું હતું, જેમાં તેઓ રજૂઆત કરશે કે વાદીએ ઉપરોક્ત દાવામાં કોર્ટમાં ભાડું જમા કરાવવાની હકીકતનો ઇનકાર કર્યો નથી.

૨૪. બીજી બાજુ વિદ્વાન વકીલ શ્રી મૌલિક શાહે ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી હતી કે પ્રતિવાદી રેકૉર્ડ પર એ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયો છે કે તેણે વાદીને ભાડું ચૂકવ્યું છે અને વૈધાનિક નોટિસ મળ્યાની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર ભાડાની ચડત રકમ ચૂકવી આપી છે. વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહે ભાડાની ચડત રકમના મુદ્દે ટ્રાયલ કોર્ટે આપેલા કારણો તરફ મારું ધ્યાન દોર્યું હતું, જેમાં તેઓ એવી દલીલ કરશે કે ટ્રાયલ કોર્ટે એવું અનુમાન કરી લીધું હતું કે ભાડુઆતે માંગ્યા મુજબ ભાડું જમા કરાવ્યું છે. વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહે પ્રતિવાદીની ઊલટતપાસ તરફ પણ મારું ધ્યાન દોર્યું હતું, જેમાં તેણે સ્પષ્ટપણે સ્વીકાર્યું છે કે તેણે વાદીને ક્યારેય

ભાડું મોકલ્યું નથી અને વાસ્તવમાં તે જાણતો નથી કે દાવાવાળી દુકાનના કેટલા માલિકો છે, ભલે તેણે વાદી સહિત તમામ માલિકો સામે આરસીએસ નં. ૫૫૯/૨૦૦૮ વાળો ઉપરોક્ત દાવો દાખલ કર્યો હોય.

૨૫. પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ વિવાદ નથી કે ભાડુઆત પર વૈધાનિક નોટિસની બજવણી થઈ હતી અને તે પ્રતિવાદીને મળી હતી. પ્રતિવાદીનો એવો ચોક્કસ કેસ છે કે તેણે ઉપરોક્ત દાવામાં રૂ. ૧,૩૦૦/- ની રકમ જમા કરાવી છે, પરંતુ તેણે ઉપરોક્ત દાવામાં આવી રકમ જમા કરાવી હોવાનું દર્શાવવા માટે રેકૉર્ડ પર કશું જ નથી. નિર્વિવાદપણે, પ્રતિવાદીએ તે ભાડાની ચડત રકમમાં નહોતો તે સાબિત કરવા માટે ઉપરોક્ત રકમ જમા કરાવ્યાની રસીદ રજૂ કરી નથી. આમ, પ્લીડિંગ્સ સિવાય રેકૉર્ડ પર કશું નથી અને વાસ્તવમાં નીચેના કારણોસર પ્રતિવાદી એ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયો છે કે તેણે સમયસર ભાડાની ચડત રકમ ચૂકવી આપી હતી.

૨૬. ભાડાની ચડત રકમના મુદ્દે ટ્રાયલ કોર્ટ અને એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવેલા હકીકતલક્ષી તારણોનું અવલોકન કરતાં જણાય છે કે ટ્રાયલ કોર્ટે વાસ્તવમાં એવું અવલોકન કરવા છતાં કે પ્રતિવાદી દ્વારા વાદીને મળી ઓર્ડર મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું અથવા પ્રતિવાદીએ આરસીએસ નં. ૫૫૯/૨૦૦૮ માં ભાડાની ચડત રકમ તરીકે રૂ. ૧,૩૦૦/- જમા કરાવ્યા હોવાનું દર્શાવતો કોઈ દસ્તાવેજ પુરાવો નથી, એવું માની લીધું હતું કે ભાડુઆતે ભાડું જમા કરાવ્યું છે.

૨૬.૧ ટ્રાયલ કોર્ટે પોતાના ચુકાદાના ફકરા-૩૧ માં એવું અવલોકન કર્યું છે કે ઉપરોક્ત દાવામાં પ્રતિવાદી તરફથી ભાડાની ચડત રકમનો મુદ્દો કોર્ટ સમક્ષ વિચારણા હેઠળ નહોતો. આવા સંજોગોમાં, પ્રતિવાદી માટે ઉપરોક્ત દાવામાં કોર્ટમાં ભાડું જમા કરાવવાનું કોઈ કારણ નહોતું જેમાં તે પોતે વાદી હતો, તે પણ આ અંગે વાદી પાસેથી કોઈ પહોંચ મેળવ્યા વિના. તેના બદલે, તેના વાદ્યસ્ત્ર ચુકાદાના ફકરા-૩૩ માં, ટ્રાયલ કોર્ટે એવું તારણ નોંધ્યું છે કે વાદીએ ઉપરોક્ત દાવામાં પ્રતિવાદી દ્વારા ભાડાની ચડત રકમ જમા કરાવવા સામે ગંભીરતાથી વિરોધ કર્યો નથી, અને તે મુજબ એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે પ્રતિવાદીએ વૈધાનિક નોટિસ મળ્યાની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર વૈધાનિક નોટિસ પછી ભાડાની ચડત રકમ જમા કરાવી દીધી છે. સમગ્ર સમય દરમિયાન મકાનમાલિકે વિરોધ કર્યો છે કે દાવો દાખલ કરતી વખતે ભાડુઆત ભાડાની ચડત રકમમાં હતો.

૨૭. જ્યાં સુધી મની ઓર્ડર મોકલવાનો સંબંધ છે, પ્રતિવાદીએ પોતાની ઊલટતપાસમાં સ્વીકાર્યું છે કે તેણે વાદીને ભાડું ચૂકવ્યું નથી અને વાસ્તવમાં તે જાણતો નથી કે દાવાવાળી દુકાનના કેટલા માલિકો છે.

૨૭.૧ આરસીએસ નં. ૫૫૯/૨૦૦૮ માં રેન્ટ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલા ચુકાદાનો (આંક-૧૦૨) સંબંધ છે ત્યાં સુધી, એ સાચું છે કે ઉપરોક્ત દાવાના ચુકાદાના ફકરા ૫ માં નોંધાયા મુજબ આંક ૩૫ થી ૩૭ પર રજૂ કરાયેલા ત્રણ દસ્તાવેજો દ્વારા રૂ. ૧,૨૦૦/- ના મની ઓર્ડરનો સંદર્ભ છે. ફરીથી, પુરાવાનો

આ ભાગ પણ ભાડુઆતને એ દર્શાવવામાં મદદરૂપ થતો નથી કે તેણે વૈધાનિક નોટિસ મળ્યાની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર ભાડાની ચડત રકમ ચૂકવી આપી હતી, કારણ કે ઉપર જણાવેલ આંક-૩૫ થી ૩૭ પર રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજો એવું દર્શાવતા નથી કે આવું ભાડું વાદીને અથવા સહ-માલિકો સહિત અન્ય કોઈ વ્યક્તિઓને આપવામાં આવ્યું હતું.

૨૭.૨ વધુમાં, સપ્ટેમ્બર ૨૦૦૬ અને ડિસેમ્બર ૨૦૦૭ વચ્ચેના સમયગાળા માટે ભાડા પેટે મની ઓર્ડર મોકલવામાં આવ્યો હોવાનું જણાય છે, અને મની ઓર્ડરની રકમ રૂ. ૧,૨૦૦/- હોવાનું જણાય છે (આંક ૩૫ થી ૩૭). જો આ કોર્ટ દ્વારા આને ભાડાની ચુકવણી તરીકે ગણવામાં આવે તો પણ ભાડુઆત જાન્યુઆરી ૨૦૦૮ થી નવેમ્બર ૨૦૦૮ સુધી, એટલે કે છ મહિના કરતાં વધુ સમય માટે ભાડાની ચડત રકમમાં હતો. વાદીની ઊલટતપાસ પરથી એવું લેશમાત્ર સૂચિત થતું નથી કે તેણે ઉપરોક્ત દાવામાં પ્રતિવાદી દ્વારા ભાડું જમા કરાવવાની હકીકત સ્વીકારી હોય અને/અથવા તે તેની જાણમાં હતું. વાદીએ ક્યારેય પોતાનું એ વલણ છોડ્યું નથી કે પ્રતિવાદી ભાડાની ચડત રકમમાં હતો.

૨૮. પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ વિવાદ નથી કે હાલનો કેસ રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) દ્વારા શાસિત છે. વૈધાનિક નોટિસ મળ્યાની તારીખથી એક મહિનાની અંદર ભાડુઆત દ્વારા સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટ અંગે કોઈ તકરાર ઉઠાવવામાં આવી ન હતી. કાયદાની સ્થાપિત સ્થિતિ મુજબ, જે કેસમાં ભાડુઆત રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨ હેઠળ વૈધાનિક નોટિસ મળ્યાની તારીખથી એક મહિનાની

અંદર છ મહિના કરતાં વધુ સમય માટેની ભાડાની ચડત રકમ ચૂકવવામાં કે ભરપાઈ કરવામાં નિષ્ફળ જાય છે, અને ભાડુઆત તે સમય દરમિયાન સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટ અંગે કોઈ તકરાર ઉઠાવતો નથી, અને ભાડું માસિક ધોરણે ચૂકવવાપાત્ર હોય, તેવા સંજોગોમાં રેન્ટ કોર્ટ ભાડુઆતને ખાલી કરાવવાથી બચાવી શકતી નથી.

૨૮.૧ આ તબક્કે, અર્જુન ખીમલ માખીજાની વિ. જમનાદાસ સી. તુલિયાની અને અન્ય, (૧૯૮૯) ૪ એસ.સી.સી. ૬૧૨ ના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદાનો સંદર્ભ લેવો અને તેના પર આધાર રાખવો યોગ્ય રહેશે, જેમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે આ પ્રમાણે ઠરાવ્યું હતું:

“૬. ભાડુઆતો તરફથી વિજ્ઞાન વકીલ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે ૧૪-૧૧-૧૯૬૭ દાવાની સુનાવણીનો પ્રથમ દિવસ હતો અને તે દિવસે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા હુકમના અનુસંધાને, ભાડુઆતોએ ૯-૧-૧૯૬૮ ના રોજ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલી મુદતની અંદર ભાડાની સમગ્ર ચડત રકમ જમા કરાવી દીધી હતી અને ત્યારપછી માસિક ભાડું જમા કરાવવાનું ચાલુ રાખ્યું હતું, તેથી ૧૯૮૭ ના સુધારા અધિનિયમ ૧૮ દ્વારા કલમ ૧૨ ની પેટા-કલમ (૩) માં કરાયેલા સુધારાને અવગણવામાં આવે તો પણ તેમને ભાડું ચૂકવવામાં કસૂરવાર ગણી શકાય નહીં. જોકે, અમને આ રજૂઆત સાથે સંમત થવાનું મુશ્કેલ જણાય છે. એ વાતનો ઇનકાર નથી કે ભાડાની ચડત રકમ જે છ મહિના કરતાં વધુ સમયગાળા માટે હતી અને જેના સંબંધમાં કાયદાની કલમ ૧૨

ની પેટા-કલમ (૨) હેઠળ ભાડુઆતો પર માંગણીની નોટિસ બજાવવામાં આવી હતી તે ભાડુઆતો દ્વારા નોટિસની બજાવણીના એક મહિનાની અંદર મકાનમાલિકને ચૂકવવામાં આવી ન હતી. એ વાતનો પણ ઇનકાર નથી કે સદર એક મહિનાના સમયગાળા દરમિયાન, ભાડુઆતો દ્વારા સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટ અથવા માન્ય વધારાની રકમ અંગે કોઈ તકરાર ઉઠાવવામાં આવી ન હતી. સંબંધિત સમયે કાયદાની કલમ ૧૨ ની પેટા-કલમ (૩) ના ખંડ (એ) ના સાદા વાંચન પર, સદર ખંડ સ્પષ્ટપણે લાગુ પડતો હતો અને તેમાં પૂરા પાડવામાં આવેલા પરિણામનું પાલન કરવું પડતું હતું, એટલે કે ભાડુઆતો સામે ખાલી કરાવવાનો હુકમ પસાર કરવો પડતો હતો. પેટા-કલમ (૩) નો ખંડ (બી) દેખીતી રીતે આકર્ષિત થતો નહોતો કારણ કે સદર ખંડ માત્ર એવા કેસને લાગુ પડતો હતો જે ખંડ (એ) હેઠળ આવરી લેવાયેલો ન હોય. ખંડ (બી) ના પ્રારંભિક શબ્દો “અન્ય કોઈપણ કેસમાં” ના ઉપયોગ દ્વારા આ બાબતને પૂરતું સમર્થન મળે છે. હરબંસલાલ જગમોહનદાસ વિ. પ્રભુદાસ શિવલાલ [(૧૯૭૭) ૧ એસ.સી.સી. ૫૭૫] માં કાયદાની કલમ ૧૨ ની પેટા-કલમ (૩) ના આ ખંડો (એ) અને (બી) વિચારણા હેઠળ આવ્યા હતા અને એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે ભાડુઆત કાયદાની કલમ ૧૨(૩)(એ) ના અમલમાંથી રક્ષણનો દાવો ત્યારે જ કરી શકે જો તે ભાડૂઆતપણું સમાપ્ત કરતી નોટિસની બજાવણીના એક મહિનાની અંદર સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટ અંગે તકરાર ઉઠાવતી અરજી કરે. પ્રસ્તુત કેસમાં સ્વીકાર્યપણે ભાડુઆતો દ્વારા આવું

કરવામાં આવ્યું ન હતું. તેથી માંગણીની નોટિસમાં દાવો કરાયેલી ભાડાની ચડત રકમ ન ચૂકવવાનું પરિણામ અનિવાર્ય હતું. જયવંત એસ. કુલકર્ણી વિ. મિનોચર દોસાભાઈ શ્રોફ [(૧૯૮૮) ૪ એસ.સી.સી. ૧૦૮] માં કલમ ૧૨ ની પેટા-કલમ (૩) ના ખંડો (એ) અને (બી) ફરીથી વિચારણા માટે આવ્યા હતા. તેમાં ઠરાવવામાં આવ્યું હતું: (એસ.સી.સી. પાનું ૧૧૨, ફકરો ૩)

“કલમ ૧૨ ની પેટા-કલમ (૩)(એ) માં સ્પષ્ટપણે જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે જ્યાં ભાડું દર મહિને ચૂકવવાપાત્ર હોય અને સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટ કે માન્ય વધારાની રકમ અંગે કોઈ વિવાદ ન હોય, જો આવું ભાડું કે વધારો છ મહિના કે તેથી વધુ સમયગાળા માટે ચડત હોય અને પેટા-કલમ (૨) માં ઉદ્દેશિત નોટિસ પછી એક મહિનાની મુદત પૂરી થાય ત્યાં સુધી ભાડુઆત તેની ચુકવણી કરવામાં બેદરકારી દાખવે, તો કબજો મેળવવા માટેના આવા કોઈપણ દાવામાં અદાલતે ખાલી કરાવવાનો હુકમ પસાર કરવો પડશે. હાલના કેસમાં, જેમ અદાલત દ્વારા તારણ કાઢવામાં આવ્યું છે તેમ, ભાડું મહિને મહિને ચૂકવવાપાત્ર છે. સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટ કે માન્ય વધારા અંગે કોઈ તકરાર નથી. આવું ભાડું કે વધારો છ મહિના કે તેથી વધુ સમય માટે ચડત છે. પેટા-કલમ (૨) માં ઉદ્દેશિત નોટિસ પછી એક મહિનાનો સમયગાળો પૂરો થાય ત્યાં સુધી ભાડુઆતે ચુકવણી કરવામાં બેદરકારી દાખવી હતી. કબજો પાછો મેળવવા માટેના આવા કોઈપણ દાવામાં

અદાલત ખાલી કરાવવાનો હુકમ પસાર કરવા બંધાયેલી હતી.”

(ભાર આપેલ છે)

૨૯. મારા મતે, એપેલેટ કોર્ટે એવું અવલોકન કરીને ભાડાની ચડત રકમ અંગેના મુદ્દાની સાચી તપાસ કરી છે કે ટ્રાયલ કોર્ટે આ મુદ્દાને સાબિત કરવા માટે રેકૉર્ડ પર કોઈ પુરાવો ન હોવા છતાં માત્ર પ્લીડિંગ્સ ના આધારે જ આ મુદ્દો નક્કી કર્યો હતો. એપેલેટ કોર્ટે છેલ્લી ફેક્ટ-ફાઇન્ડિંગ કોર્ટ તરીકેની સત્તા ધરાવતી હોવાથી પુરાવાનું પુનઃમૂલ્યાંકન કર્યું છે અને આખરે એવા નિષ્કર્ષ પર પહોંચી છે કે પ્રતિવાદી વૈધાનિક નોટિસ મળ્યાની તારીખથી એક મહિનાની અંદર ભાડું ચૂકવ્યું હોવાનું કે જમા કરાવ્યું હોવાનું રેકૉર્ડ પર સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયો છે. એ સ્થાપિત કાયદો છે કે પ્લીડિંગ અને પ્રૂફ વચ્ચે તફાવત છે. પ્લીડિંગ્સ એ પુરાવાનો વિકલ્પ નથી. [જુઓ – આર.બી.આઈ. વિ. એસ. મણિ, (૨૦૦૫) ૫ એસ.સી.સી. ૧૦૦ (ફક્ટો-૧૧)].

૩૦. આમ, કેસની ઉપરોક્ત વિશિષ્ટ હકીકતો અને સંજોગોને ધ્યાનમાં લેતાં અને ઉપરોક્ત નિર્ણયની નોંધ લેતાં, હું એવા સુવિચારિત મતનો છું કે પ્રતિવાદી વૈધાનિક નોટિસ મળ્યા પછી ભાડું ચૂકવ્યું હોવાનું અને દાવો દાખલ કરતી વખતે તે ભાડાની ચડત રકમમાં નહોતો તે સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયો છે. એકવાર આવો નિષ્કર્ષ આવે એટલે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) મુજબ અદાલત દ્વારા ખાલી કરવાનો હુકમ પસાર કરવો અનિવાર્ય બને છે. મારા મતે, એપેલેટ કોર્ટે ભાડાની ચડત રકમના પ્રશ્નનો યોગ્ય રીતે નિર્ણય કર્યો છે અને તેથી, હું

એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવેલા આવા તથ્યલક્ષી તારણમાં કોઈ વિકૃતિ કે અધિકારક્ષેત્રની ભૂલ અને/અથવા કાયદાની કોઈ ગંભીર ભૂલ શોધવામાં અસમર્થ છું.

તારણ:

૩૧. આમ, ઉપરોક્ત ચર્ચાને ધ્યાનમાં લેતાં અને અગાઉ જણાવેલા કારણોસર, હું એવા સુવિચારિત મતનો છું કે હકીકતોના તારણો નોંધતી વખતે એપેલેટ કોર્ટે કોઈ પ્રત્યક્ષ ગેરકાયદેસરતા કે વિકૃતિ આચરી નથી અને તેથી, હું એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલા કારણો સાથે સંપૂર્ણ સંમત છું, જેના દ્વારા તેણે મકાનમાલિકની તરફેણમાં ખાલી કરવાનો હુકમ પસાર કર્યો છે.

૩૨. ન્યાયની કોઈ નિષ્ફળતાના અભાવે અને/અથવા મકાનમાલિકની તરફેણમાં દાવો મંજૂર કરતી વખતે એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવેલા હકીકતના તારણોમાં કોઈ વિકૃતિ ન જણાતાં, હાલની રિવિઝન અરજી કોઈપણ ગુણદોષ વગરની જણાય છે અને તે રદ કરવાને પાત્ર છે.

૩૩. ઉપરોક્ત તારણને ધ્યાને લેતાં, આ રિવિઝન અરજી રદ કરવામાં આવે છે. રુલ ડિસ્ચાર્જ કરવામાં આવે છે. ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ કરવામાં આવતો નથી.

સહી/–

(મૌલિક જે. શેલત, ન્યાયમૂર્તિ)

લાલજી દેસાઈ

This judgment has been translated using an AI-assisted translation tool.

=====

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

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

=====