

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.

અમદાવાદ ખાતેની ગુજરાત ઉચ્ચ અદાલતમાં

આર/સિવિલ રીવિઝન એપ્લિકેશન નં. ૪૦૦/૨૦૦૧

[આર/સિઆરએ/૪૦૦/૨૦૦૧ માં ૦૪/૦૩/૨૦૨૫ તારીખના ઓર્ડરની

મિનિટો સાથે વાત કરવા માટે નોંધ પર

શાહ નાગિનદાસ વાડીલાલ અને ભાઈઓ

વિરુદ્ધ

નિર્ણયના વારસદારો. મોહનલાલ બાપુજી પટેલ અને અન્ય

દેખાવ:

શ્રી હેનીલ એમ શાહ (૧૦૬૭૭) અરજદાર (ઓ) નંબર ૧ માટે અપીલ વિરોધી

(ઓ) નંબર ૧.૧, ૧.૨, ૧.૩, ૧.૫ માટે કાઢી નાખવામાં આવી

વિરોધી (ઓ) નંબર માટે કાઢી નાખવામાં આવ્યું. ૧.૫.૧૨

એચ. એલ. પટેલ એડવોકેટ્સ (૨૦૩૪) વિરોધી (ઓ) નંબર ૧.૩ માટે.૧,
૧.૩.૪, ૧.૩.૫, ૧.૩.૬, ૧.૪, ૧.૫.૧૦, ૧.૫.૧૧, ૧.૫.૮, ૧.૫.૯
વિરોધી (ઓ) નંબર ૧.૩ માટે આપવામાં આવેલ નિયમ.૨, ૧.૩.૩, ૧.૫.૭

=====

કોરમ:માનનીય શ્રી જસ્ટીસ સંજીવ જે. ઠાકર

તારીખ:૨૭/૦૩/૨૦૨૫

મૌખિક આદેશ

મિનિટો સાથે વાત કરવા માટેની હાલની નોંધ અરજદાર વતી અરજદાર વતી
હાજરીમાં વિદ્વાન પરિષ્ક વકીલ શ્રી મેહુલ એસ. શાહનું નામ દૂર કરવા અને
અરજદાર વતી માત્ર વિદ્વાન વકીલ શ્રી હેનિલ એમ. શાહનું નામ જાળવી રાખવા
માટે અરજદાર વતી દાખલ કરવામાં આવી છે.

આ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને, અરજદાર વતી હાજર રહેવાનો ઉદ્દેશ વિદ્વાન
વકીલ શ્રી હેનિલ એમ. શાહ તરીકે કરવામાં આવે.

ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને, મિનિટો સાથે વાત કરવા માટેની નોંધનો
નિકાલ કરવામાં આવે છે.

(સંજીવ જે. ઠાકર, ન્યાયમૂર્તી શ્રી)

અમદાવાદ ખાતેની ગુજરાત ઉચ્ચ અદાલતમાં આર/સિવિલ રીવિઝન

એપ્લિકેશન નં. ૨૦૦૧ના ૪૦૦

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી સંજીવ જે. ઠાકર

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર

હા.

ના.

હા.

=====

શાહ નાગિનદાસ વાડીલાલ અને ભાઈઓ

વિરુદ્ધ

નિર્ણયના વારસદારો. મોહનલાલ બાપુજીપટેલ અને અન્ય

=====

દેખાવ:

શ્રી મેહુલ એસ. શાહ, સાથે વિદ્વાન વરિષ્ઠ સલાહકાર

શ્રી હેનીલ એમ શાહ (૧૦૬૭૭) અરજદાર (ઓ) નંબર ૧ માટે

વિરોધી (ઓ) નંબર ૧.૧, ૧.૨, ૧.૩, ૧.૫ માટે અરજી કાઢી નાખવામાં આવી

વિરોધી (ઓ) નંબર માટે કાઢી નાખવામાં આવ્યું. ૧.૫.૧૨

Ms.Heta પંચાલ, માટે વિદ્વાન વકીલ

એચ. એલ. પટેલ એડવોકેટ્સ (૨૦૩૪) વિરોધી (ઓ) નંબર ૧.૩ માટે.૧,
૧.૩.૪, ૧.૩.૫, ૧.૩.૬, ૧.૪, ૧.૫.૧૦, ૧.૫.૧૧, ૧.૫.૮, ૧.૫.૯

વિરોધી (ઓ) નંબર ૧.૩ માટે આપવામાં આવેલ નિયમ.૨, ૧.૩.૩, ૧.૫.૭

=====

કોરમ:માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી સંજીવ જે. ઠાકર

સિએવી જજમેન્ટ

૧. સહાયક ન્યાયાધીશ, ગોધરા ખાતે પંચમહલ દ્વારા ૧૯૯૧ની નિયમિત દીવાની અપીલમાં પસાર કરાયેલા ૩૧.૦૧.૨૦૦૧ ના ચુકાદા અને આદેશથી નારાજ અને અસંતુષ્ટ, જેમાં દીવાની અપીલને ફગાવી દેવામાં આવી છે અને સંયુક્ત દીવાની ન્યાયાધીશ (જે. ડી.) દ્વારા ૧૮.૧૨.૧૯૯૦ ના ચુકાદા અને હુકમનામા પસાર કરવામાં આવ્યા છે. ૧૯૮૫ના રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ નં.૨૮૧ માં ગોધરાની પુષ્ટિ કરવામાં આવી છે, હાલની સિવિલ રિવિઝન અરજી દાખલ કરવામાં આવી છે.

૨. સગવડતા માટે, પક્ષકારોને ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ તેમની મૂળ સ્થિતિ અનુસાર ઓળખવામાં આવે છે.

૩. વર્તમાન સિવિલ રિવિઝન એપ્લિકેશનમાં દર્શાવેલ સંક્ષિપ્ત તથ્યો નીચે મુજબ છે:—

૩.૧ મૂળ વાદી-મકાન માલિકે ૧૯૮૫નો નિયમિત સિવિલ દાવો મૃતક પ્રતિવાદી-ભાડૂત સામે આ આધાર પર દાખલ કર્યો હતો કે પ્રતિવાદી ભાડૂત બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ ('બોમ્બે રેન્ડ એક્ટ', ટૂંકમાં) ની કલમ ૧૨ (૨) હેઠળ કલ્પના કરાયેલી વૈધાનિક નોટિસ પછી પણ છ મહિનાથી વધુ સમય માટે ભાડાની બાકી છે, ભાડું પ્રતિવાદી-મૃત ભાડૂત દ્વારા ચૂકવવામાં આવ્યું નથી અને તેથી, વાદીએ કલમ ૧૨ (૩) ની જોગવાઈઓ હેઠળ દાવાના પરિસરનો કબજો હોવાનો દાવો કર્યો હતો.

(અ) બોમ્બે ભાડું અધિનિયમ. આ દાવામાં, વાદીએ બોમ્બે રેન્ડ એક્ટની કલમ ૧૩ (૧) (જી) હેઠળ મિલકતનો કબજો પણ આ આધાર પર દાવો કર્યો હતો કે વાદીને 'પ્રામાણિક જરૂરિયાત' માટે દાવો પરિસરની જરૂર છે અને 'વધુ મુશ્કેલી' વાદી-મકાનમાલિકને થાય છે. વાદીએ પ્રતિવાદી ભાડૂતને દાવાના પરિસરમાંથી આ આધાર પર બહાર કાઢવાની પણ માંગ કરી હતી કે પ્રતિવાદીએ દાવાના પરિસરના ભાડૂતના અધિકારોને તૃતીય પક્ષને સોંપી દીધા છે અને સ્થાનાંતરિત કર્યા છે. ટ્રાયલ કોર્ટે દસ્તાવેજી પુરાવા અને મૌખિક પુરાવાને ધ્યાનમાં લીધા પછી

અને મુદ્દાઓ તૈયાર કર્યા પછી અને દરેક મુદ્દા પર તારણો આપ્યા પછી, ભાડાની બાકી રકમના આધારે ખાલી કરાવવાના સંદર્ભમાં વાદીના દાવાને નકારી કાઢ્યો હતો, ખાસ કરીને બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨ અને પ્રામાણિક જરૂરિયાત [બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩ (૧) (જી)] અને વધુ મુશ્કેલી [બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩ (૨)] ના આધારે વાદીની તરફેણમાં આંશિક ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું આપ્યું હતું અને એ હકીકતને સાબિત કરવાના મુદ્દાના સંદર્ભમાં કે પ્રતિવાદીએ સબલેટ કર્યું છે અને ૧૦ ની ટ્રાન્સફર કરી છે. ત્રીજા પક્ષનો અધિકાર, ખાસ કરીને બોમ્બે ભાડું અધિનિયમની કલમ ૧૩ (૧) (ઈ). આ બાબતને ધ્યાનમાં રાખીને, ટ્રાયલ કોર્ટે માત્ર આંશિક હુકમનામું આપ્યું હતું અને બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩ (૨) સાથે વાંચી શકાય તેવી કલમ ૧૩ (૧) (જી) ની જોગવાઈઓ અનુસાર મિલકતના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરને ખાલી કરવાની મંજૂરી આપી હતી.

૩.૨ ટ્રાયલ કોર્ટે આંક ૧૪ દ્વારા મુદ્દાઓ તૈયાર કર્યા અને જવાબ આપ્યો, જે નીચે મુજબ છે:

“૧. શું વાદી સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદી છ મહિનાથી વધુ સમય માટે ભાડાની બાકી રકમમાં ભાડૂત છે?

૨. શું વાદી એ પણ સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદીએ ભાડાના કાયદાની કલમ ૧૨
(૨) હેઠળ નોટિસ પ્રાપ્ત થયાની તારીખથી એક મહિનાની અંદર ભાડાની
બાકી રકમની ચુકવણી કરવાની અવગણના કરી છે?

૩. શું વાદી સાબિત કરે છે કે દાવાનો પરિસર વાજબી છે અને વાદી દ્વારા તેના
વ્યવસાય માટે જરૂરી છે?

૪. જો હા, તો શું વાદી અથવા પ્રતિવાદી માટે અન્ય વાજબી સગવડ ઉપલબ્ધ છે
કે કેમ તે પ્રશ્ન સહિત તમામ સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને, પ્રતિવાદીને
હુકમનામું પસાર કરવાથી વધુ મુશ્કેલી થશે, વાદીને તેનો ઇનકાર
કરવાથી?

૫. શું વાદી સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદીને દાવાના પરિસરમાં સબ-લેટ અથવા
ટ્રાન્સફર-રેડ ટેનન્સીનો અધિકાર છે?

૬. પ્રતિવાદી તરફથી વાદીને શું બાકી છે?

૭. શું વાદી ફરિયાદના પેરા-૬માં દાવો કરવામાં આવ્યો છે તેમ રાહત મેળવવા
માટે હકદાર છે?

૮. કેવો હુકમ અને કેવો હુકમ?

જવાબો:

૧. નકારાત્મક

૨. નકારાત્મક

૩. હકારાત્મક

૪. હકારાત્મક

૫. નકારાત્મક

૬. હકારાત્મક

૭. અંશતઃ હકારાત્મક

૮. અંતિમ આદેશ મુજબ.

૩.૩ ૧૯૮૫ના રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ નં.૨૮૧ માં પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમનામાથી વ્યથિત થઈને, પ્રતિવાદી ભાડૂતએ ૧૯૯૧ની રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં.૧૩ દાખલ કરી હતી, જેમાં પ્રથમ અપીલ અદાલતે અપીલને ફગાવી દીધી હતી અને ૧૯૮૫ના રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ નં.૨૮૧ માં પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમની પુષ્ટિ કરી હતી અને તેથી, બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩

(૧) (જી) ની જોગવાઈઓ હેઠળ પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમની જમીનદારની પ્રામાણિક જરૂરિયાતના આધારે પુષ્ટિ કરવામાં આવી હતી. ઉપરોક્ત આદેશથી વ્યથિત થઈને, હાલની સિવિલ રિવિઝન અરજી દાખલ કરવામાં આવી છે.

૪.૧ પ્રતિવાદી ભાડૂતના વિજ્ઞાન વકીલે મુખ્યત્વે રજૂઆત કરી છે કે દાવો વાદી મકાનમાલિક દ્વારા ત્રણ આધારો પર દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો એટલે કે (૧) વાદીને પ્રામાણિક જરૂરિયાત માટે દાવો પરિસરની જરૂર છે [સેક.૧૩ (૧) (જિ)]; (૨) ભાડૂત ભાડાની બાકી રકમ ધરાવે છે અને તેથી, વાદી દાવાની મિલકતનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર છે અને (૩) પ્રતિવાદી દાવો પરિસર તૃતીય પક્ષને આપે છે [સેક.૧૩ (ઈ) સેક.૧૩ (૨) સાથે વાંચી શકાય છે અને મકાનમાલિક અને ભાડૂતને સાંભળ્યા પછી, ટ્રાયલ કોર્ટે માત્ર પ્રામાણિક જરૂરિયાત એટલે કે બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩ (૧) ના આધારે ખાલી કરાવવાની મંજૂરી આપી હતી, જ્યારે ભાડાની બાકી રકમ અને પેટા કાયદાના આધારે ખાલી કરાવવાના સંદર્ભમાં દાવાને ફગાવી દીધો હતો. દાવાની મિલકતને ખાલી કરવી.

૪.૨ પ્રતિવાદી ભાડૂતના વિજ્ઞાન વકીલ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે દાવાના પરિસરના બિન-વપરાશકર્તાના સંદર્ભમાં કોઈ દલીલ અને/અથવા મુદ્દો

ન હોવા છતાં, ખાસ કરીને બોમ્બે ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૩ (૧) (કે) હેઠળ ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલ અદાલતે સમગ્ર બાબતનો નિર્ણય લીધો છે, જેમાં મિલકતનો ઉપયોગ ન કરનારની હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને, ઉપરોક્ત મુદ્દા પર કોઈ દલીલ ન હોવા છતાં અથવા દાવાના પરિસરના બિન-વપરાશકર્તાના સંદર્ભમાં કોઈ મુદ્દો ઘડવામાં આવ્યો નથી. એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલીય અદાલતે ધ્યાનમાં લીધું છે કે વાદી પ્રતિવાદી દ્વારા બિન-વપરાશકર્તાના આધારે દાવાના પરિસરની પ્રામાણિક જરૂરિયાત માટે હકદાર છે અને તે સંજોગોમાં જ બિન-વપરાશકર્તાના આધારે વાદીની તરફેણમાં ચુકાદો અને ખાલી કરાવવાની માગણી કરતો હુકમનામું આપવામાં આવ્યું છે.

૪.૩ પ્રતિવાદી ભાડૂતના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રથમ અપીલ અદાલતે દાવાના પરિસરના પંચનામાને ધ્યાનમાં રાખીને પ્રામાણિક જરૂરિયાતના તારણના આધારે ટ્રાયલ કોર્ટના તારણોની પુષ્ટિ કરી છે, જે સૂચવે છે કે દાવાની મિલકતના પ્રથમ અને બીજા માળે પ્રતિવાદી ભાડૂતો દ્વારા ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો ન હતો, અને તેથી, આંશિક ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કર્યું જેને અપીલ અદાલતે પુષ્ટિ આપી હતી.

પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે બિન-વપરાશકર્તા એટલે કે બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩ (૧) (કે) અને બોમ્બે રેન્ટ

એક્ટની કલમ ૧૩ (૧) (જી) ની પ્રમાણભૂત જરૂરિયાત અલગ હોવા છતાં, ટ્રાયલ કોર્ટે બંને અવકાશને જોડ્યા છે અને તેના સંદર્ભમાં સામાન્ય તારણો આપ્યા છે. ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલીય અદાલતે ચુકાદો આપ્યો છે કે દાવો પરિસરના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર પ્રતિવાદી વ્યવસાય કરી રહ્યો છે અને પ્રથમ માળ અને બીજો માળ ખાલી છે. એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે નીચેની બંને અદાલતોના આદેશો પરથી, તે સ્પષ્ટ રીતે સ્થાપિત કરી શકાય છે કે ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલ કોર્ટ એવા નિષ્કર્ષ પર આવી હતી કે પ્રતિવાદી ભાડૂતને મુશ્કેલી થશે, તેમ છતાં ચુકાદો અને ખાલી કરાવવાનો હુકમ પ્રામાણિક જરૂરિયાતના આધારે પસાર કરવામાં આવ્યો છે.

૪.૪ પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે દાવામાં વાદી દ્વારા ચોક્કસ દાવો કરવામાં આવ્યો છે કે તેઓ ત્રણ મિલકતોના માલિક છે અને તે ત્રણ મિલકતોમાંથી એક મિલકત, વાદીએ પોતે રાજ્ય સરકારને આત્મસમર્પણ કર્યું છે અને અન્ય બે મિલકતો છે જેનો વાદી ઉપયોગ કરી શક્યો હોત અને અન્ય મિલકતો ઉપલબ્ધ હોવા છતાં, વાદીએ દાવાની મિલકતના સંદર્ભમાં પ્રામાણિક જરૂરિયાતના આધારે ખાલી કરાવવાની માંગ કરી છે.

પ્રતિવાદી ભાડૂતના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા પણ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વર્તમાન કાર્યવાહીમાં દાખલ કરવામાં આવેલી દલીલો અને મૌખિક પુરાવાઓમાં વિરોધાભાસ છે.વાદીએ તેની કોસ એક્ઝામિનેશનમાં જણાવ્યું છે કે તે તેની માતા માટે દાવાના પરિસરનો કબજો માંગે છે, જ્યારે દાવામાં તેણે જણાવ્યું હતું કે તેને તેના પુત્રો માટે દાવાના પરિસરની જરૂર છે.એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે ટ્રાયલ કોર્ટે ધ્યાનમાં લીધું નથી કે વાદી પુત્રમાંથી એક પેઢીમાં ભાગીદાર છે અને ઉક્ત પુત્ર બીજી દુકાનમાં બેઠો છે.

૪.૫ વધુમાં, એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રામાણિક જરૂરિયાતના આધારે ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરવા માટે મિલકતનો ઉપયોગ કરવા માટે મકાનમાલિકની જરૂરિયાત અને માત્ર "ઈચ્છા" વિરુદ્ધ "ઈચ્છા" હોવી જોઈએ, પ્રતિવાદી અનુસાર તે પ્રામાણિક જરૂરિયાતના આધારે ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું આપવાનો આધાર નથી.

૪.૬ પ્રતિવાદી-ભાડૂતના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા પણ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે દાવો મૂળ મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવ્યો છે અને મકાનમાલિક સાક્ષી પેટીમાં દાખલ થયો નથી અને માત્ર પૌત્ર અને વાદીનો પુત્ર સાક્ષી પેટીમાં દાખલ થયા છે, જેમની તપાસ એક્સએચએસ દ્વારા કરવામાં આવી છે.૩૦ અને આંકપટ અનુક્રમે.

૪.૭ એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ અને અપીલ કોર્ટ દ્વારા પુષ્ટિ કરાયેલ ચુકાદો અને હુકમનામું એ આંશિક હુકમનામું છે જેમાં ટ્રાયલ કોર્ટે દાવાના પરિસરના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના ભાગનો કબજો મેળવવાના વાદીના દાવાને નકારી કાઢ્યો છે અને દાવાના પરિસરના પ્રથમ અને બીજા માળ માટે દાવાના પરિસરને ખાલી કરવાની મંજૂરી આપી છે અને તેથી, આંશિક ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરતી વખતે પ્રતિવાદી ભાડૂતનો કેસ છે, કોર્ટે એ હકીકતને ધ્યાનમાં લીધી નથી કે પ્રતિવાદી-ભાડૂતને પ્રામાણિક જરૂરિયાતના આધારે વધુ મુશ્કેલી થશે.

૪.૮ એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રથમ અપીલ અદાલતે બિન-વપરાશકર્તા માટે કોર્ટ કમિશનરના અહેવાલને યોગ્ય રીતે ધ્યાનમાં લીધો નથી, જોકે બિન-વપરાશકર્તા માટે કોઈ ચોક્કસ મુદ્દો નહોતો. અદાલતે બિન-વપરાશકર્તાના પાસાને ધ્યાનમાં લીધું છે અને બિન-વપરાશકર્તાના તારણને ધ્યાનમાં રાખીને પ્રામાણિક જરૂરિયાતના આધારે ખાલી કરાવવાનો હુકમ આપ્યો છે. એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે ટ્રાયલ કોર્ટ એવા નિષ્કર્ષ પર આવી છે કે પ્રતિવાદી-ભાડૂતને મુશ્કેલી થશે, પરંતુ પ્રામાણિક જરૂરિયાતના આધારે મકાનમાલિકની તરફેણમાં કોઈ હુકમનામું પસાર થઈ શક્યું ન હોત. પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલે નીચેના નિર્ણયો પર આધાર રાખ્યો છે:—

- (i) એઆઈઆર ૧૯૯૯ એસસી ૩૧૯૦; ટી. શિવસુબ્રમણ્યમ અને અન્ય વિરુદ્ધ કાશીનાથ પુજારી અને અન્ય (પેરા: ૪);
- ((૨) (૨૦૦૮) ૧૭ એસ. સી. સી. ૪૯૧; બચ્ચજ નાહર વિ. નીલિમા મંડલ અને અબ્ર., પેરા:૧૩ અને ૧૭;
- (૩) ૨૦૧૮ (૭) એસ. સી. સી. ૬૪૬; શ્યામ નારાયણ પ્રસાદ વિરુદ્ધ કૃષ્ણ પ્રસાદ, પેરા:૨૩;
- (૪) ૧૯૬૬ (૦) જી. એલ. આર. ૧૦૩૯; પંચાલ શંકરલાલ માથુરદાસ વિરુદ્ધ રણછોડલાલ ગોવિંદલાલ; પારસ:૩ અને ૪;
- (૫) ૧૯૬૮ (૦) જી. એલ. આર. ૭૨૯; કસ્તુરભાઈ રામચંદ પંચાલ વિ. મેસર્સની પેઢી. મોહનલાલ નાથુભાઈ, પેરા:૪;
- (૬) ૧૯૬૮ (૦) જી. એલ. આર. ૬૪; કંસારા અબ્દુલરહમાન સફુદ્દીન વિ. ધ મનિયાર જમાત, અમદાવાદ, પેરા:૯;
- (૭) ૨૦૦૮ (૪) એસ. સી. સી. ૫૯૪; અનાથુલા સુધાકર વિરુદ્ધ પી. બુચી રેડ્ડી (મૃત) બાય એલ. આર. એસ., પેરા:૧૭

૫.૧ વાદી મકાનમાલિકના વિરોધાભાસી વકીલે દલીલ કરી છે કે અપીલ અદાલતે મુશ્કેલીના મુદ્દા સાથે વ્યવહાર કર્યો છે અને પુરાવાની ફરીથી પ્રશંસા કર્યા પછી, તે નિષ્કર્ષ પર આવી છે કે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા એવું માનવામાં આવ્યું છે કે બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩ (૧) (જી) ને ધ્યાનમાં લેતી વખતે મુશ્કેલીનો

પ્રશ્ન વાદીની તરફેણમાં છે.એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે પક્ષકારોના મૌખિક પુરાવા પરથી, તે સ્પષ્ટ રીતે સ્થાપિત કરી શકાય છે કે પ્રતિવાદી જે વ્યવસાય કરી રહ્યો છે, તે વૈકલ્પિક આવાસ પર કરી શકાય છે અને ઉપરોક્ત વ્યવસાય માત્ર ચોક્કસ મ્યુનિસિપલ વિસ્તાર સુધી મર્યાદિત નથી.તેથી, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે નીચેની બંને અદાલતોના સહવર્તી તારણો છે અને હકીકત એ પણ સ્પષ્ટ છે કે વાદી દ્વારા દાવાની મિલકત પ્રામાણિક જરૂરિયાત માટે જરૂરી છે અને દાવાના પરિસરના પ્રથમ માળ અને બીજા માળનો ઉપયોગ પ્રતિવાદી ભાડૂત દ્વારા કરવામાં આવતો નથી અને તે હકીકત પ્રતિવાદી દ્વારા સ્વીકારવામાં આવે છે.તેથી, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદી દાવાના પરિસરમાં ચુસ્ત બેસી શકતો નથી, જેનો પ્રતિવાદી ભાડૂત દ્વારા ન તો ઉપયોગ કરવામાં આવી રહ્યો છે, ન તો તેનો ઉપયોગ કરવામાં આવી રહ્યો છે અને તેથી, નીચેની બંને અદાલતોએ યોગ્ય રીતે ચુકાદો આપ્યો છે કે વાદી દાવાના પરિસરની ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો મેળવવા માટે હકદાર છે, ખાસ કરીને દાવાના પરિસરના પ્રથમ અને બીજા માળે.

પ.ર વાદીના વિદ્વાન વકીલે નીચેના ચુકાદાઓ પર આધાર રાખ્યો છે.

(૧) ૨૦૨૪ એસ. સી. સી. ઓનલાઈન રાજ ૧૭૫; ચૈન સિંહ ઘેલોટ વિરુદ્ધ
સુશીલા પરિહાર, પેરા:૧૯ ૨૨;

- (૨) ૨૦૧૦ (૨) એસ. સી. સી. ૨૬૪; અશોક કુમાર વિરુદ્ધ વેદ પ્રકાશ;
પારસ:૧૯ અને ૨૦;
- (૩) અજય મહાસુખલાલ શાહ વિરુદ્ધ ચંદ્રકાંત બાબૂલાલ શાહના કેસમાં
૨૦૨૧ની સિવિલ રિવિઝન એપ્લિકેશન નં.૧૧૯ તારીખ
૨૯.૧૧.૨૦૨૩ માં બોમ્બેની બોમ્બે હાઈકોર્ટનો ચુકાદો; અને
- (૪) ૨૦૦૩ (૧) એસસી ૬૫૩; બદ્રીનારાયણ ચુનીલાલ ભુટાડા વિ.
ગોવિંદરામ રામગોપાલ મુંડાડા; પેરા:૧૧

૬.૧ સંબંધિત પક્ષોના વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા પછી અને નીચેની બંને અદાલતો દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશોને ધ્યાનમાં લીધા પછી, તે ખૂબ જ સ્પષ્ટ છે કે ચુકાદો અને હુકમનામું બોમ્બે ભાડું અધિનિયમની કલમ ૧૩ (૧) (જી) હેઠળ પ્રામાણિક જરૂરિયાતના આધારે પસાર કરવામાં આવે છે અને તેથી, મહત્વપૂર્ણ પરિબળ એ છે કે ટ્રાયલ કોર્ટના ઉપરોક્ત તારણો પર કે વાદી મકાનમાલિક દ્વારા પોતાના કબજા માટે પ્રામાણિક જરૂરિયાત માટે અથવા કોઈ પણ વ્યક્તિ કે જેના લાભ માટે પરિસર રાખવામાં આવે છે, તો તે દાવાના કબજા માટે હકદાર છે, અદાલતને સંતોષ થવો જોઈએ કે તમામ સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને મકાનમાલિક અથવા ભાડૂત માટે અન્ય આવાસ ઉપલબ્ધ છે કે કેમ તે પ્રશ્ન સહિતના કેસમાં, હુકમનામું પસાર કરીને અને તેને પસાર કરવાનો ઈનકાર કરીને પક્ષને વધુ મુશ્કેલી થશે.તેથી, બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩ (૧) (જી)

હેઠળ 'વાસ્તવિક જરૂરિયાત' ના ઉપરોક્ત નિષ્કર્ષ પર પહોંચતી વખતે ટ્રાયલ કોર્ટે વધુ મુશ્કેલીના પરિબળ પર નિર્ણય લેવો પડ્યો હતો જે કાં તો વાદી મકાનમાલિક અથવા પ્રતિવાદી ભાડૂતને થશે.વર્તમાન કેસમાં, જો ૧૯૮૫ના રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ નં.૨૮૧ માં પસાર કરાયેલ ચુકાદો અને હુકમનામું વાંચવામાં આવે, તો એવું માનવામાં આવે છે કે વાદી મકાન માલિકે ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ સાબિત કર્યું છે કે તેને તેની પ્રામાણિક જરૂરિયાત માટે દાવાની જગ્યાની જરૂર છે અને તે જ સમયે કોર્ટે એવું પણ માન્યું છે કે પ્રતિવાદીએ પણ સાબિત કર્યું છે કે પ્રતિવાદી ભાડૂતને વધુ મુશ્કેલી થશે અને ઉપરોક્ત હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને ટ્રાયલ કોર્ટે આંશિક હુકમનામું આપ્યું છે જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનો કબજો ભાડૂત દ્વારા જાળવી રાખવાનો આદેશ આપવામાં આવે છે અને પ્રથમ માળનો કબજો અને બીજા માળનો કબજો મકાનમાલિક ભાડૂતને આપવાનો આદેશ આપવામાં આવે છે.કલમ ૧૩ (૧) (જી) ની જોગવાઈઓ નીચે મુજબ છે:

“૧૩. જ્યારે મકાનમાલિક કબજો પાછો મેળવી શકે છે.

(૧) આ અધિનિયમમાં કંઈપણ હોવા છતાં [પરંતુ કલમ ૧૫ ની જોગવાઈઓને આધિન] [આ શબ્દો અને આંકડાઓ ૧૯૪૯ ની બોમ્બે ૩, કલમ ૩ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવ્યા હતા.]જો કોર્ટ સંતુષ્ટ હોય તો મકાનમાલિક કોઈપણ પરિસરનો કબજો પરત મેળવવાનો હકદાર રહેશે.

—(અ) XXX.

XXX અથવા

(જી) મકાનમાલિક દ્વારા પોતાના દ્વારા અથવા જે વ્યક્તિના લાભ માટે પરિસર રાખવામાં આવે છે તે કોઈપણ વ્યક્તિ દ્વારા કબજો કરવા માટે આ પરિસર વાજબી અને પ્રામાણિકપણે જરૂરી છે [જ્યાં મકાનમાલિક જાહેર સખાવતી ટ્રસ્ટનો ટ્રસ્ટી છે કે જે પરિસર ટ્રસ્ટના હેતુ માટે કબજો કરવા માટે જરૂરી છે] [આ શબ્દો ૧૯૫૩ના બોમ્બે ૬૧, કલમ ૯ (૧) (એ) દ્વારા ઉમેરવામાં આવ્યા હતા.];

(જ) XXX.

....

(એલ).. XXX "

૬.૨ વર્તમાન કેસમાં, ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ ઇશ્યૂ Nos.૩ & ૪ તરીકે ચોક્કસ મુદ્દો ઘડવામાં આવ્યો છે જે નીચે મુજબ છે:

“૩. શું વાદી સાબિત કરે છે કે દાવાનો પરિસર વાજબી છે અને વાદી દ્વારા તેના વ્યવસાય માટે જરૂરી છે? [હકારાત્મક જવાબ આપો]

૪. જો હા, તો વાદી અથવા પ્રતિવાદી માટે અન્ય વાજબી સગવડ ઉપલબ્ધ છે કે કેમ તે પ્રશ્ન સહિત તમામ સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને, વાદીને તેનો

ઈનકાર કરીને હુકમનામું પસાર કરવાથી વધુ મુશ્કેલી થશે?[હકારાત્મક જવાબ આપો] "

જ્યાં વાદીની પ્રામાણિક જરૂરિયાતના આધારે હુકમનામું આપીને પ્રતિવાદીઓને વધુ મુશ્કેલી થશે, જો ટ્રાયલ કોર્ટ, મૌખિક પુરાવા આપ્યા પછી, એવા નિષ્કર્ષ પર આવે કે જો વાદીની પ્રામાણિક જરૂરિયાત માટે પ્રતિવાદીને બહાર કાઢવાનો ચુકાદો અને હુકમનામું પસાર કરવામાં આવે અને જો ટ્રાયલ કોર્ટના ઉપરોક્ત તારણને વાદી મકાનમાલિક દ્વારા પડકારવામાં ન આવ્યું હોય, તો પ્રતિવાદીઓને વધુ મુશ્કેલી થશે, તો ઉપરોક્ત તારણોની પુષ્ટિ થાય છે.

૬.૩ ટ્રાયલ કોર્ટે ચુકાદો અને હુકમનામું પસાર કર્યું હોવા છતાં ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા આંશિક ખાલી કરાવવાની મંજૂરી આપવામાં આવી છે, કાયદો સારી રીતે સ્થાયી છે કે આંશિક ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું ત્યારે જ પસાર કરી શકાય છે જ્યારે કોર્ટને સંતોષ થાય કે આવા હુકમનામા પસાર કરવાથી કોઈ પણ પક્ષને કોઈ મુશ્કેલી નહીં થાય અને જ્યાં સુધી કોર્ટ દ્વારા ઉપરોક્ત સંતોષ ન થાય ત્યાં સુધી આંશિક કબજો માટેનો હુકમનામું પસાર કરી શકાતો નથી.

વર્તમાન કેસમાં, ટ્રાયલ કોર્ટે પ્રતિવાદી ભાડૂતને થતી વધુ મુશ્કેલીઓના સંદર્ભમાં મુદ્દો ઘડ્યો છે અને હકારાત્મક ચુકાદો આપ્યો છે કે જો વાદીની તરફેણમાં ચુકાદો

અને ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરવામાં આવે તો પ્રતિવાદીઓને વધુ મુશ્કેલી થશે.વર્તમાન કેસમાં, ટ્રાયલ કોર્ટ તરફથી તે ફરજિયાત હતું કે પ્રતિવાદી ભાડૂતને વધુ મુશ્કેલી થશે તે પાસાને ધ્યાનમાં લીધા પછી, જ્યાં સુધી કોર્ટ એવા નિષ્કર્ષ પર ન આવે કે વાદીની તરફેણમાં ચુકાદો અને ખાલી કરાવવાનો હુકમનામા પસાર થયા પછી પ્રતિવાદીને કોઈ મુશ્કેલી નહીં થાય ત્યાં સુધી ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરી શકાયું ન હોત.

૬.૪ ટ્રાયલ કોર્ટ એવા નિષ્કર્ષ પર આવી છે કે જો ચુકાદો અને ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરવામાં આવે તો પ્રતિવાદીઓને વધુ મુશ્કેલી થશે અને જો ઉપરોક્ત તારણોને વાદી મકાનમાલિક દ્વારા પડકારવામાં ન આવ્યા હોત, તો ટ્રાયલ કોર્ટ ચુકાદો અને ખાલી કરાવવા માટેનો હુકમનામું પસાર કરી શકી ન હોત.ખાલી કરાવવાનો આંશિક હુકમ પણ પસાર થઈ શક્યો ન હોત કારણ કે વાદીના મકાનમાલિકને સોંપવા માટેના પ્રથમ અને બીજા માળના આંશિક ખાલી કરાવવા માટે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા હુકમની પુષ્ટિ કરતા પહેલા અદાલત પર તે ફરજિયાત હતું, જેથી પોતાને સંતોષ થાય કે આંશિક ખાલી કરાવવાના હુકમની પુષ્ટિ કરીને મકાનમાલિક અથવા ભાડૂતને કોઈ મુશ્કેલી નહીં થાય.

૬.૫ જ્યારે ટ્રાયલ કોર્ટ એવા નિષ્કર્ષ પર આવી હતી કે જો પ્રતિવાદી ભાડૂતને દાવાના પરિસરમાંથી હાંકી કાઢવામાં આવે તો તેને વધુ મુશ્કેલી થશે, ત્યારે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા આંશિક રીતે હાંકી કાઢવાનો ચુકાદો અને હુકમનામું પસાર થઈ શક્યું ન હોત.

૬.૬ હવે એ પણ સારી રીતે નક્કી થઈ ગયું છે કે એકવાર મકાનમાલિક કલમ ૧૩ (૧) (જી) ની જરૂરિયાતને સંતોષે, તો 'વધુ મુશ્કેલી' નો બોજ ભાડૂત પર પડે છે. પ્રતિવાદી ભાડૂતની તરફેણમાં હકારાત્મક ઠરાવવામાં આવેલા ઈશ્યૂ નંબર ૪ ના આધારે, પ્રતિવાદી ભાડૂતએ સાબિત કર્યું છે કે તેને વધુ મુશ્કેલી થશે અને તે સંબંધમાં ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા કોઈ સમર્થન આપવામાં આવ્યું નથી. આંશિક ખાલી કરાવવા માટે કોઈપણ હુકમનામું પસાર કરતા પહેલા ટ્રાયલ કોર્ટે પોતાને સંતોષ આપવો જોઈએ કે આવા હુકમનામું પસાર કરતી વખતે મકાનમાલિક અથવા ભાડૂતને કોઈ મુશ્કેલી નહીં થાય. જ્યાં સુધી કોર્ટ દ્વારા તે સંતોષ પ્રાપ્ત ન થાય ત્યાં સુધી, આવા આંશિક હુકમનામા અને ચુકાદા પસાર કરી શકાતા નથી. એક શ્વાસમાં ટ્રાયલ કોર્ટે ચુકાદો આપ્યો હતો કે જો ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરવામાં આવે તો ભાડૂતને વધુ મુશ્કેલી થશે. ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા એવું કોઈ સમર્થન આપવામાં આવ્યું નથી કે ખાલી કરાવવાનો આંશિક હુકમનામું આપીને તે બંને પક્ષોને મુશ્કેલીમાં મૂક્યા વિના ન્યાયી સંતુલન સ્થાપિત કરશે અને કોર્ટ વધુ મુશ્કેલીના પાસા પર નિષ્કર્ષ પર પહોંચ્યા પછી જ આંશિક હુકમનામું આપી શકી

હોત.એકવાર એવા નિષ્કર્ષ પર પહોંચ્યા પછી કે પ્રતિવાદી ભાડૂતને વધુ મુશ્કેલી થશે, કોર્ટ ખાલી કરાવવાનો આંશિક હુકમ આપી શકી ન હોત.

૬.૭ પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલે નીચેના ચુકાદાઓ પર આધાર રાખ્યો છે

(૧) ૧૯૬૬ (૦) જી. એલ. આર. ૧૦૩૯; પંચાલ શંકરલાલ માથુરદાસ વિરુદ્ધ રણછોડલાલ ગોવિંદલાલ; પારસ:૩ અને જ;

(૨) ૧૯૬૮ (૦) જી. એલ. આર. ૭૨૯; કસ્તુરભાઈ રામચંદ પંચાલ વિ. મેસર્સની પેઢી. મોહનલાલ નાથુભાઈ, પેરા:૪;

(૩) ૧૯૬૮ (૦) જી. એલ. આર. ૬૪; કંસારા અબ્દુલરહમાન સદ્દુદ્દીન વિ. ધ મનિયાર જમાત, અમદાવાદ, પેરા ના ટ્રસ્ટીઓ:૯;

૬.૮ એ પણ નોંધવું જરૂરી છે કે કોર્ટ એવા નિષ્કર્ષ પર આવે છે કે મકાન માલિકે બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩ (૧) (જી) હેઠળ ખાલી કરાવવા માટે આધાર બનાવ્યો છે, જો કે ચુકાદો અને હુકમનામું પસાર કર્યા પછી, કોર્ટે સંપૂર્ણપણે અલગ બાબત પર વિચાર કરવો પડશે.જ્યાં સુધી કલમ ૧૩ (૧) (જી) નો સંબંધ છે ત્યાં સુધી અદાલત એ પરિસ્થિતિની વિચારણા કરે છે કે વાદીએ પ્રામાણિકપણે તેના વ્યક્તિગત ઉપયોગ માટે દાવો પરિસરની જરૂર છે કે નહીં અને ત્યારબાદ બોમ્બે ભાડા અધિનિયમની **કલમ ૧૩ (૨)** હેઠળ તે તબક્કે પહોંચ્યા પછી, કોર્ટે તે હુકમનામું પસાર કરવાનું પરિણામ શું હશે તે અંગે

વિચારણા કરવી જરૂરી છે.બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩ (૧) ની કલમ (જી) માં નિર્દિષ્ટ કરેલા આધારો વાદી મકાનમાલિક દ્વારા પૂરા કરવામાં આવ્યા હોવા છતાં જો હુકમનામું પસાર કરવામાં નહીં આવે તો મકાનમાલિકને કઈ મુશ્કેલીઓનો સામનો કરવો પડશે તે અંગે પણ કોર્ટ વિચારણા કરવી જરૂરી છે.તે જ સમયે, જો દાવાના પરિસર/મિલકતને ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરવામાં આવે તો પ્રતિવાદી ભાડૂતને કઈ મુશ્કેલીઓનો સામનો કરવો પડશે તે પણ કોર્ટ ધ્યાનમાં લેવું જરૂરી છે.

૬.૯ ઉપરોક્ત તમામ ઉદ્દેશિત તથ્યોને ધ્યાનમાં લીધા પછી એટલે કે (૧) વાદી પ્રામાણિક જરૂરિયાત માટે હકદાર છે કે કેમ, (૨) કલમ ૧૩ (૧) (જી) હેઠળ હુકમનામું પસાર ન કરવામાં આવે તો વાદી મકાનમાલિકને શું મુશ્કેલી થશે, (૩) જો ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરવામાં આવે તો પ્રતિવાદી ભાડૂતને શું મુશ્કેલી થશે, તે ઉપર ઉદ્દેશિત ત્રણ પાસાઓ પર વિચાર કર્યા પછી જ છે અને કોર્ટ એ નિષ્કર્ષ પર આવી શકે છે કે કયા પક્ષને વધુ મુશ્કેલી સહન કરવી પડશે અને જો કોર્ટ આ નિષ્કર્ષ પર આવે કે મકાનમાલિક વધુ મુશ્કેલી સહન કરશે. મુશ્કેલી ભોગવતા, કોર્ટ પ્રામાણિક જરૂરિયાતના આધારે તેની તરફેણમાં હુકમનામું આપી શકે છે અને જો કોર્ટને સંતોષ થાય કે પ્રતિવાદી ભાડૂતને વધુ મુશ્કેલીનો સામનો કરવો પડશે જો ચુકાદો અને હુકમનામું પ્રામાણિક જરૂરિયાતના આધારે પસાર કરવામાં આવે તો કોર્ટ ચુકાદો અને ખાલી કરાવવાનો

હુકમનામું પસાર કરવાનો ઈનકાર કરી શકે છે, તેમ છતાં મકાનમાલિક દ્વારા પ્રામાણિક જરૂરિયાત સાબિત કરવામાં આવે છે.તેથી, જો વાદી પ્રામાણિક જરૂરિયાત એટલે કે બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩ (૧) (જી) ના આધારે દાવાના પરિસરનો કબજો ઈચ્છે છે, અને તે હકીકત ઉપરાંત કે વાદીએ સાબિત કરવું પડશે કે તેને પોતાની પ્રામાણિક જરૂરિયાત માટે દાવાની મિલકતની જરૂર છે, તો વાદીના મકાન માલિકે એ પણ સાબિત કરવું પડશે કે જો પ્રામાણિક જરૂરિયાતના આધારે ખાલી કરાવવાનો ચુકાદો અને હુકમ વાદીની તરફેણમાં આપવામાં ન આવે તો વાદીને વધુ મુશ્કેલી થશે અને પ્રતિવાદીએ પણ સાબિત કરવું પડશે અને કોર્ટે તે પણ ધ્યાનમાં લેવું પડશે કે જો હુકમનામું પસાર કરવામાં આવે તો ભાડૂતને કોઈ મુશ્કેલી નહીં થાય.

૭.૧ અન્ય મહત્વપૂર્ણ મુદ્દો એ પણ ઉઠાવવામાં આવ્યો છે કે ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલીય અદાલતે માત્ર એ હકીકતને ધ્યાનમાં લીધી છે કે પ્રતિવાદી ભાડૂત દાવાના પરિસરના પ્રથમ માળ અને બીજા માળનો ઉપયોગ કરી રહ્યો નથી, પરંતુ જો ઘડવામાં આવેલા મુદ્દાઓને ધ્યાનમાં લેવામાં આવે તો, પ્રતિવાદી ભાડૂત બોમ્બે ભાડા અધિનિયમ હેઠળ દાવાના પરિસરનો ઉપયોગ કરી રહ્યો નથી તે હકીકત અંગે કોઈ મુદ્દો નથી, ખાસ કરીને બોમ્બે ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૩ (૧) (કે) હેઠળ જેમાં એવું કહેવામાં આવ્યું છે કે વાદી બિન-વપરાશકર્તાના આધારે દાવાના પરિસરનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર છે અને વર્તમાન કેસમાં,

વાદી વાદીએ બિન-વપરાશકર્તાના આધારે, ખાસ કરીને બોમ્બે ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૩ (૧) (કે) ના આધારે દાવાના પરિસરનો કબજો મેળવવા માટે દાવો દાખલ કર્યો નથી અને ઉપરોક્ત આધાર ઉઠાવ્યા વિના, ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલ કોર્ટ એવા નિષ્કર્ષ પર ન આવી શકી હોત કે વાદી બિન-વપરાશકર્તાના આધારે દાવાના પરિસરનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર છે.

૭.૨ અરજદારના વિજ્ઞાન વકીલે ૨૦૦૮ (૧૭) એસ. સી. સી. ૪૯૧માં બચ્ચજ નાહરના કેસમાં, ૨૦૧૮ (૭) શ્યામ નારાયણ પ્રસાદના કેસમાં એસ. સી. સી. ૬૪૬ (સુપ્રા) અને ૨૦૦૮ (૪) અનાથુલા સુધાકરના કેસમાં એસ. સી. સી. ૫૯૪માં પ્રતિવાદી દ્વારા પરિસરનો ઉપયોગ ન કરવાની હકીકત સ્થાપિત કરવા માટે આપેલા ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો છે, વાદી પાસે કેટલીક દલીલો હશે એટલે કે દાવાની તારીખની તરત પહેલાના છ મહિનાના ચાલુ સમયગાળા માટે પરિસરનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો નથી.તેથી, બિન-વપરાશકર્તાના સંદર્ભમાં દલીલો થવી જોઈએ અને કહેવાતા બિન-વપરાશકર્તા દાવાની તારીખની તરત પહેલાના છ મહિનાના સતત સમયગાળા માટે રહેશે.

૭.૩ વર્તમાન કિસ્સામાં, બિન-વપરાશકર્તાના સંદર્ભમાં કોઈ મુદ્દાઓ ઘડવામાં આવ્યા નથી.મુદ્દાઓ ઘડવાનો ઉદ્દેશ દલીલોમાંથી મુદ્દાઓના પ્રશ્નને ઓળખવાનો છે જે અદાલત દ્વારા નક્કી કરવો જરૂરી છે જેથી દાવાના પક્ષકારોને

તેના પર પુરાવા આપવા માટે સક્ષમ બનાવી શકાય અને જ્યારે દાવો પર આધારિત દાવો અથવા રાહત દલીલોમાં ન મળે, ત્યારે કોર્ટ ઉપરોક્ત વિષય પર યોગ્ય મુદ્દો ઘડ્યા વિના દાવા પર ચુકાદો અને હુકમનામું પસાર કરી શકતી ન હતી. વધુમાં, પ્રતિવાદીને તેના બિન-વપરાશકર્તાના કેસને સાબિત કરવાની કોઈ તક આપવામાં આવી ન હતી અને જ્યાં સુધી તથ્યો અને દલીલો રજૂ કરવાની તક ન હોય ત્યાં સુધી, અદાલત બિન-વપરાશકર્તાના આધારે ખાલી કરાવવાનો દાવો કરી શકી ન હોત એટલે કે બોમ્બે ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૩ (૧) (કે).

૭.૪ વર્તમાન કેસમાં, બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩ (૧) (કે) ની જોગવાઈઓ હેઠળ કોઈ ખાસ રાહત અને સમર્થન અને રાહત આપવા માટે કોઈ દલીલ ન હતી ત્યારે પ્રતિવાદીઓને બિન-વપરાશકર્તાના કારણે હુકમનામું આપવા માટે અદાલત સમક્ષ દલીલ કરવાની તક મળી ન હતી. અરજદારના વિદ્વાન વકીલે (૨૦૦૮) ૧૭ એસ. સી. સી. ૪૯૧ માં બચ્ચજ નાહર (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં વધુ ખાસ કરીને પેરામાં નોંધાયેલા ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો: ૧૩ અને ૧૭ જે આ રીતે વાંચે છે:

“૧૩. મુદ્દાઓનો ઉદ્દેશ દલીલોમાંથી અદાલતો દ્વારા નક્કી કરવા માટે જરૂરી પ્રશ્નો અથવા મુદ્દાઓને ઓળખવાનો છે જેથી પક્ષો તેના પર પુરાવા

આપી શકે.જ્યારે કોઈ ચોક્કસ દાવો કરવા અથવા કોઈ ચોક્કસ રાહત મેળવવા માટે જરૂરી તથ્યો દાવામાં જોવા મળતા નથી, ત્યારે અદાલત યોગ્ય મુદ્દો તૈયાર કરીને પક્ષોનું ધ્યાન અથવા તે દાવા અથવા રાહત પર પોતાનું ધ્યાન કેન્દ્રિત કરી શકતી નથી.પરિણામે પ્રતિવાદીને આવા દાવા અથવા રાહતને નકારી કાઢવા અથવા પડકારવા માટે જરૂરી તથ્યો અને દલીલો રજૂ કરવાની તક મળતી નથી.તેથી, અદાલત, વાદીએ તેના દ્વારા રજૂ કરાયેલ કેસ તૈયાર કર્યો નથી તે જાણવા પર, કોઈ અન્ય રાહત આપી શકતી નથી.અદાલત સમક્ષ પ્રશ્ન એ નથી કે શું એવી કોઈ સામગ્રી છે કે જેના આધારે થોડી રાહત આપી શકાય.પ્રશ્ન એ છે કે શું કોઈ રાહત આપી શકાય છે, જ્યારે પ્રતિવાદીને કોર્ટ દ્વારા પ્રસ્તાવિત રાહત આપી શકાતી નથી તે બતાવવાની કોઈ તક ન હતી.જ્યારે કોઈ ચોક્કસ રાહત માટે કોઈ પ્રાર્થના ન હોય અને આવી રાહતને ટેકો આપવા માટે કોઈ દલીલ ન હોય, અને જ્યારે પ્રતિવાદીને આવી રાહતનો વિરોધ અથવા વિરોધ કરવાની કોઈ તક ન હોય, ત્યારે જો કોર્ટ આવી રાહત પર વિચાર કરે અને તેને મંજૂરી આપે, તો તે ન્યાયની નિષ્ફળતા તરફ દોરી જશે.આમ કહેવામાં આવે છે કે દલીલોમાં રજૂ ન કરવામાં આવેલી અરજી પર પુરાવાઓની કોઈ પણ રકમને કોઈ રાહત આપવા માટે જોઈ શકાતી નથી.

૧૭. આમ તે સ્પષ્ટ છે કે જે કેસમાં ખાસ વિનંતી કરવામાં આવી ન હોય તે કેસ અદાલત દ્વારા ત્યારે જ ધ્યાનમાં લઈ શકાય છે જ્યારે સારમાં દલીલો, ચોક્કસ શબ્દોમાં ન હોવા છતાં, કોઈ ચોક્કસ કેસ બનાવવા માટે જરૂરી દાવાઓ ધરાવે છે અને ઘડવામાં આવેલા મુદ્દાઓ પણ સામાન્ય રીતે સામેલ પ્રશ્નને આવરી લે છે અને પક્ષો આ આધાર પર આગળ વધે છે કે આવો કેસ વિવાદમાં હતો અને તેના પર પુરાવા આપ્યા હતા. જરૂરિયાતો સૂચવે છે તેમ, આ માત્ર અપવાદરૂપ કિસ્સાઓમાં જ હોવું જોઈએ જ્યાં અદાલતને સંપૂર્ણ સંતોષ હોય કે દલીલો અને મુદ્દાઓ સામાન્ય રીતે પછીથી રજૂ કરવામાં આવેલા કેસને આવરી લે છે અને પક્ષો આ મુદ્દાથી સભાન હોવાથી, આવા મુદ્દા પર પુરાવા રજૂ કરે છે. પરંતુ જ્યાં અદાલતને સંતોષ ન થાય કે આવો કેસ વિવાદમાં હતો, ત્યાં સામાન્ય નિયમના અપવાદનો આશરો લેવાનો પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી. ઉપર ઉલ્લેખિત ભગવતી પ્રસાદ અને રામ સરૂપ ગુપ્તા (ઉપરોક્ત) માં નિર્ધારિત સિદ્ધાંતો અને તેને અનુસરતા આ અદાલતના અન્ય કેટલાક નિર્ણયોને એ સુસ્થાપિત સિદ્ધાંતને નબળો પાડવા તરીકે સમજી શકાતા નથી કે દલીલો અને મુદ્દાઓ વિના, પુરાવાને નવો કેસ બનાવવા માટે ગણી શકાય નહીં. નોંધવા જેવું બીજું પાસું એ છે કે અદાલત એવા કેસને ત્યારે જ ધ્યાનમાં લઈ શકે છે જ્યારે પક્ષકારોમાંથી કોઈ એક પક્ષ દલીલના તબક્કે દલીલ કરે કે દલીલો અને મુદ્દાઓ કોઈ ચોક્કસ કેસ બનાવવા

માટે પૂરતા છે અને પક્ષકારો તે આધારે આગળ વધ્યા હતા અને તે કેસમાં પુરાવાઓનું નેતૃત્વ કર્યું હતું. જ્યાં કોઈ પણ પક્ષ આવી દલીલ રજૂ કરતો નથી, ત્યાં અદાલત દેખીતી રીતે આવા કેસને દાવો ન કરી શકે, સુઓ મોટો.”

૭.૫ રિલાયન્સને ૨૦૧૮ (૭) એસ. સી. સી. ક્રમમાં નોંધાયેલા શ્યામ નારાયણ પ્રસાદ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં પણ મૂકવામાં આવ્યું છે, ખાસ કરીને પેરા:૨૩ જે નીચે મુજબ છે:

“૨૩. અપીલકર્તા માટે વિદ્વાન વકીલની છેલ્લી દલીલ ટી. પી. અધિનિયમની કલમ ૫૩એ લાગુ કરવાના સંબંધમાં છે. તે સારી રીતે નક્કી કરવામાં આવ્યું છે કે પ્રતિવાદી જે આ જોગવાઈનો લાભ લેવા માંગે છે તેણે દલીલ કરવી જ જોઈએ કે તેણે કરારની આંશિક કામગીરીમાં મિલકતનો કબજો લીધો છે. પ્રથમ પ્રતિવાદીના લેખિત નિવેદનનું અવલોકન દર્શાવે છે કે તેણે આવી અરજી કરી નથી. દલીલો દરેક પક્ષને અન્ય પક્ષના કેસની જાણ કરવા માટે હોય છે, જેથી પક્ષકારો વચ્ચે ખરેખર શું મુદ્દો છે તે નક્કી કરવા માટે અદાલતોને સક્ષમ બનાવવા માટે તેને પૂર્ણ કરી શકાય. દલીલો વિના પક્ષને કોઈ રાહત આપી શકાતી નથી. તેથી, પ્રથમ પ્રતિવાદી/અપીલકર્તા માટે ટી. પી. અધિનિયમની કલમ ૫૩ એ હેઠળ ઉપલબ્ધ લાભનો દાવો કરવો ખુદો નથી.

૭.૬ તેવી જ રીતે અરજદાર માટે વિદ્વાન વકીલ દ્વારા પણ નિર્ભરતા મૂકવામાં આવે છે-મૂળ પ્રતિવાદી ભાડૂત ૨૦૦૮ (જ) એસ. સી. સી. ૫૯૪ માં નોંધાયેલા અનાથુલા સુધાકર (સુપ્રા) ના કેસમાં આપવામાં આવેલા ચુકાદા પર, પેરા:૧૭ જે નીચે મુજબ છે:

“૧૭. ટૂંકમાં કહીએ તો, સ્થાયર મિલકતને લગતા પ્રતિબંધાત્મક હુકમ માટેના દાવાઓની સ્થિતિ નીચે મુજબ છે:

(અ) જ્યાં વાદીના હક પર વાદળો ઊભા કરવામાં આવે છે અને તેની પાસે કબજો નથી, ત્યાં પરિણામી હુકમ સાથે અથવા વગર ઘોષણા અને કબજો માટેનો દાવો એ ઉપાય છે. જ્યાં વાદીનું શીર્ષક વિવાદમાં નથી અથવા વાદળા હેઠળ નથી, પરંતુ તે કબજાની બહાર છે, તેણે પરિણામી હુકમ સાથે કબજો માટે દાવો કરવો પડશે. જ્યાં માત્ર વાદીના કાયદેસર કબજામાં દખલગીરી અથવા કબજો છીનવી લેવાની ધમકી હોય, ત્યાં હુકમ સરળતા માટે દાવો કરવા માટે પૂરતું છે.

(બી) હુકમ સરળતા માટેનો દાવો માત્ર કબજો સાથે સંબંધિત હોવાથી, સામાન્ય રીતે માલિકીનો મુદ્દો સીધો અને નોંધપાત્ર રીતે જારી કરવામાં આવશે

નહીં.હુકમ માટેની પ્રાર્થનાનો નિર્ણય કબજા પરના નિષ્કર્ષના સંદર્ભમાં કરવામાં આવશે.પરંતુ એવા કિસ્સાઓમાં કે જ્યાં મિલકતની માલિકીના આધારે કાયદેસર કબજો સ્થાપિત કરવો પડે છે, ખાલી જગ્યાઓની જેમ, માલિકીનો મુદ્દો સીધા અને નોંધપાત્ર રીતે વિચારણા માટે ઊભી થઈ શકે છે, કારણ કે તેના પર કોઈ તારણ વિના, માલિકીનો મુદ્દો નક્કી કરવો શક્ય રહેશે નહીં.

(સી) પરંતુ શીર્ષક પરના તારણો હુકમ માટેના દાવામાં નોંધી શકાતા નથી, સિવાય કે શીર્ષક સંબંધિત જરૂરી દલીલો અને યોગ્ય મુદ્દા હોય [જ્યાં તો ચોક્કસ, અથવા અન્નામુથુ થેવર (સુપ્રા) માં નોંધ્યા મુજબ ગર્ભિત].જ્યાં દાવામાં હક સંબંધિત દાવાઓ ગેરહાજર હોય અને જ્યાં હક સંબંધિત કોઈ મુદ્દો ન હોય, ત્યાં અદાલત હુકમ માટેના દાવામાં હકના પ્રશ્ન પર તપાસ અથવા તપાસ અથવા તારણ રજૂ કરશે નહીં.જ્યાં જરૂરી દલીલો અને મુદ્દા હોય ત્યાં પણ, જો આ બાબતમાં હક સંબંધિત હકીકત અને કાયદાના જટિલ પ્રશ્નો સામેલ હોય, તો અદાલત પક્ષકારોને માત્ર મનાઈ હુકમ માટેના દાવામાં મુદ્દાનો નિર્ણય લેવાને બદલે હકની ઘોષણા માટે વ્યાપક દાવાના માધ્યમથી ઉકેલ તરફ ધકેલી દેશે.

(ડી) જ્યાં હકને લગતી જરૂરી દલીલો હોય અને હકને લગતા યોગ્ય મુદ્દા હોય કે જેના પર પક્ષો પુરાવા આપે છે, જો સામેલ બાબત સરળ અને સીધી

હોય, તો અદાલત હકને લગતા મુદ્દા પર નિર્ણય લઈ શકે છે, મનાઈ હુકમ માટેના દાવામાં પણ.પરંતુ આવા કિસ્સાઓમાં, સામાન્ય નિયમનો અપવાદ છે કે હકનો પ્રશ્ન મનાઈ હુકમ માટેના દાવાઓમાં નક્કી કરવામાં આવશે નહીં.

પરંતુ હુકમ માટે દાવો કરવા માટે સ્પષ્ટ હક અને કબજો ધરાવતી વ્યક્તિઓને ઘોષણા માટેના દાવાના મોંઘા અને વધુ બોજારૂપ ઉપાય તરફ દોરવા જોઈએ નહીં, માત્ર એટલા માટે કે કોઈ હસ્તક્ષેપ કરનાર ત્રાસદાયક રીતે અથવા ખોટી રીતે દાવો કરે છે અથવા તેની મિલકત પર અતિક્રમણ કરવાનો પ્રયાસ કરે છે.અદાલતે એવા કેસોને ઓળખવા માટે તેની વિવેકબુદ્ધિનો કાળજીપૂર્વક ઉપયોગ કરવો જોઈએ કે જ્યાં તે શીર્ષકની તપાસ કરશે અને એવા કિસ્સાઓ કે જ્યાં તે કેસની હકીકતોના આધારે વાદીને વધુ વ્યાપક ઘોષણાત્મક દાવો મોકલશે.”

૭.૭ તેથી, તમામ હકીકતોને ધ્યાનમાં રાખીને જ્યારે વાદીએ પોતે બિન-વપરાશકર્તાના આધારે ખાલી કરાવવાનો પોતાનો કેસ રજૂ કર્યો નથી, ત્યારે કોર્ટ દાવાના પરિસરના પ્રથમ અને બીજા માળના સંદર્ભમાં આંશિક હુકમનામું આપી શકી ન હોત.

૮. પરિણામે, સંયુક્ત સિવિલ જજ (જે. ડી.) દ્વારા ૧૮.૧૨.૧૯૯૦ તારીખનો ચુકાદો અને હુકમનામું અને હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યું હતું. ૧૯૮૫ના રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ નં.૨૮૧ માં ગોધરાને અપીલ કોર્ટ દ્વારા સમર્થન આપવામાં આવ્યું હતું, એટલે કે ૧૯૯૧ની રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં.૧૩ માં ગોધરામાં સહાયક ન્યાયાધીશ, પંચમહલ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા ૩૧.૦૧.૨૦૦૧ ના ચુકાદા અને આદેશને રદ કરવામાં આવે છે અને રદ કરવામાં આવે છે.નિયમને ઉપરોક્ત હદ સુધી સંપૂર્ણ બનાવવામાં આવ્યો છે.ખર્ચ માટે કોઈ ઓર્ડર નથી.આર એન્ડ પી ને સંબંધિત ટ્રાયલ કોર્ટમાં પાછા મોકલવામાં આવશે.

(સંજીવ જે. ઠાકર, ન્યાયમૂર્તી શ્રી)

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 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.