

=====

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/સિવિલ રિવિઝન એપ્લિકેશન નં. ૪૦૦/૨૦૨૩

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી સંજીવ જે. ઠાકર

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા	ના
	હા	

=====

ઈરશાદઉન્નીશા ઉર્ફે ઈરશાદબાનુ તે મોહમ્મદઅલી મીરસાહેબ કાદરી ની પુત્રી અને

અન્ય

વિરુદ્ધ

મકબુલહુસેન અબ્બાસઅલી સૈયદ ગુજરનાર અબ્બાસઅલી હાજી મુરાદઅલી

સૈયદ ના વારસદારો અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર(રો) નં. ૧, ૨ તરફે ફૌજાન એન. સોનીવાલા (૮૪૪૨)

અરજદાર(રો) નં. ૧, ૨ તરફે શ્રી અરશદ શેખ (૧૧૭૬૧)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧, ૨, ૩, ૪ તરફે શ્રી એન. એન. અજમેરી (૬૧૯૩)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧, ૨, ૩, ૪ તરફે એસ. ડી. મન્સુરી (૭૫૦૯)

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી સંજીવ જે. ઠાકર

તારીખ : ૦૪/૦૩/૨૦૨૫

મૌખિક ચુકાદો

૧. અમદાવાદ ખાતેની સ્મોલ કોઝિસ કોર્ટની એપેલેટ બેન્ચ દ્વારા સિવિલ અપીલ નં. ૯૨/૨૦૧૩ માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૧૭.૦૮.૨૦૨૩ ના ચુકાદા અને હુકમનામાને પડકારવા માટે હાલની સિવિલ રિવિઝન એપિલિકેશન દાખલ કરવામાં આવેલ છે, જેના દ્વારા સ્મોલ કોઝ કોર્ટ નં. ૭, અમદાવાદ દ્વારા એચ.આર.પી. સ્યુટ નં. ૧૮૦૯/૨૦૦૯ માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૧૫.૦૭.૨૦૧૩ ના ચુકાદા અને હુકમનામાને કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવામાં આવેલ છે.

૨. વાદીએ બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩ ની જોગવાઈ હેઠળ ખાલી કરાવવા માટે એચ.આર.પી. સ્યુટ નં. ૧૮૦૮/૨૦૦૯ અને ૧૮૦૯/૨૦૦૯ દાખલ કર્યા હતા. ટ્રાયલ કોર્ટે બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(એ), ૧૩(૧)(કે) ની

જોગવાઈ હેઠળ ખાલી કરાવવાનો હુકમ કર્યો હતો અને સદર ચુકાદો અને હુકમનામાને પ્રતિવાદીઓ દ્વારા સિવિલ અપીલ નં. ૯૧/૨૦૧૩ અને સિવિલ અપીલ નં. ૯૨/૨૦૧૩ મારફતે પડકારવામાં આવ્યા હતા અને પ્રતિવાદીઓ ભાડુઆત દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી સદર અપીલો મંજૂર કરવામાં આવી હતી અને અમદાવાદ ખાતેની સ્મોલ કોઝિસ કોર્ટની એપેલેટ બેન્ચ દ્વારા દાવો કરેલ મિલકત ખાલી કરાવવાનો પસાર કરવામાં આવેલ હુકમ નામંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો અને કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવામાં આવ્યો હતો અને સદર હુકમ હાલની સિવિલ રિવિઝન એપિલિકેશન મારફતે પડકાર હેઠળ છે. પક્ષકારોને અહીં વાદીઓ અને પ્રતિવાદીઓ તરીકે સંદર્ભિત કરવામાં આવે છે.

૩. હાલની કાર્યવાહીમાંથી ઉદ્ભવતી સંક્ષિપ્ત હકીકતો એવી છે કે વાદીઓ દાવો કરેલ મિલકતના માલિકો છે અને દાવો કરેલ મિલકત તારીખ ૦૧.૦૫.૧૯૬૩ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પિતા એટલે કે અબ્બાસઅલી હાજીમુરાદઅલીને મ્યુનિસિપલ કર અને અન્ય ચાર્જીસ ઉપરાંત માસિક રૂ. ૫૩/- ના ભાડાથી ભાડે આપવામાં આવી હતી. વાદીઓનો સ્પષ્ટ કેસ છે કે દાવો કરેલ મિલકત તારીખ ૦૧.૦૫.૧૯૬૩ ના રોજ “નોબલ સાયકલ વર્ક્સ” તરીકે સાયકલ કામના વ્યવસાયના હેતુઓ માટે ભાડે આપવામાં આવી હતી, અને મૂળ ભાડુઆતના અવસાન પછી, પ્રતિવાદી નં. ૧ દાવો કરેલ પરિસરના ભાડુઆત બન્યા હતા. વાદીઓનો એવો કેસ છે કે મૂળ ભાડુઆત અબ્બાસઅલી હાજીમુરાદઅલીના જીવનકાળ દરમિયાન, બાવરચીખાના તરીકે ઓળખાતી

મ્યુનિસિપલ સેન્સસ નં. ૮૧૬/૧ વાળી મિલકત પણ મૂળ ભાડુઆતને તારીખ ૧૭.૧૧.૧૯૭૦ ના રોજ માસિક રૂ. ૨૨/- ના ભાડાથી ભાડે આપવામાં આવી હતી અને સદર મિલકત પણ સાયકલ રિપેરિંગ કામના વ્યવસાય માટે આપવામાં આવી હતી અને તારીખ ૧૭.૧૧.૧૯૮૦ ના રોજ ભાડા કરાર કરવામાં આવ્યો હતો. વાદીઓનો ચોક્કસ કેસ હતો કે દાવો કરેલ મિલકત ફક્ત સાયકલ રિપેરિંગ કામના વ્યવસાય માટે જ ભાડે આપવામાં આવી હતી અને પ્રતિવાદી નં. ૧ એ દુકાનનો ઉપયોગ બદલી નાખ્યો અને હવે સીટ કવર, નંબર પ્લેટ અને એક્સેસરીઝ વગેરેનો વ્યવસાય કરી રહ્યા છે, અને તેથી, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ ભાડા ચિઠ્ઠીની શરતોનો ભંગ કર્યો હોવાથી, વાદીઓએ દાવો કરેલ મિલકતનો કબજો મેળવવા માંગ કરી હતી.

૩.૧ જોકે દાવામાં, વાદીઓએ પરિસરને પેટા ભાડે આપવાના અન્ય કારણોસર પણ ખાલી કરાવવાની માંગ કરી હતી, ટ્રાયલ કોર્ટે પેટા ભાડે આપવાના આધારે ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું આપ્યું નથી અને સદર હુકમને પડકારવામાં આવ્યો નથી. હાલની સિવિલ રિવિઝન એપિલિકેશન ફક્ત ઉપયોગ બદલવાની હકીકત એટલે કે બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(કે) અને કલમ ૧૩(૧)(એ) હેઠળ પ્રતિવાદીઓએ ભાડૂઆતપણાની શરતોનો ભંગ કર્યો છે કે કેમ તે બાબત સાથે જ સંબંધિત છે.

૩.૨ વાદીનો એવો કેસ છે કે કલમ ૧૩(૧)(કે) ના આધારે ખાલી

કરાવવાની માંગણીના કારણની સાથે સાથે, પ્રતિવાદીઓએ ભાડૂઆતપણાની શરતોનો પણ ભંગ કર્યો છે કે જેના દ્વારા વાદીઓની પરવાનગી વિના ભાડૂઆતે વર્ષ ૧૯૬૩ માં ભાડે આપવામાં આવેલી દુકાન અને વર્ષ ૧૯૭૦ માં ભાડે આપવામાં આવેલા બાવરચીખાના વચ્ચેની દીવાલ તોડી પાડી છે અને તે રીતે સમગ્ર મિલકતને એક મિલકત બનાવી દીધી છે અને હાલના પ્રતિવાદીઓને ફક્ત “નોબલ સાયકલ વર્ક” તરીકે ઉપયોગમાં લેવાતી મિલકત અને બાવરચીખાના વચ્ચેની દીવાલમાં દરવાજો બનાવવાની જ પરવાનગી આપવામાં આવી હતી અને દીવાલ તોડી પાડવા માટે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા વાદીઓ પાસેથી કોઈ સંમતિ લેવામાં આવી ન હતી. બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(એ) ને ધ્યાને લેતાં વાદીઓ દાવો કરેલ મિલકતનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર છે.

જ. વાદીઓ તરફે વિદ્વાન વકીલે દલીલ કરી હતી કે બંને મિલકતો એટલે કે દુકાન અને બાવરચીખાનું મૃતક અબ્બાસઅલી હાજીમુરાદઅલીને નોબલ સાયકલ વર્ક તરીકે સાયકલ રિપેરિંગ કામના વ્યવસાય માટે ભાડે આપવામાં આવ્યા છે અને સદર હકીકત આંક-૩૨ પર રજૂ કરવામાં આવેલી ભાડા ચિઝીમાં પણ દર્શાવવામાં આવી છે અને પ્રતિવાદીઓ દાવો કરેલ પરિસરનો ઉપયોગ ફક્ત સાયકલ રિપેરિંગ કામના વ્યવસાય માટે જ કરવા માટે હકદાર હતા અને આ સિવાય, પ્રતિવાદીઓ અન્ય કોઈ હેતુ માટે દાવો કરેલ પરિસરનો ઉપયોગ કરવા માટે હકદાર ન હતા. વાદીઓ તરફે વિદ્વાન વકીલે એવી પણ દલીલ કરી હતી કે પ્રતિવાદીઓએ પોતે પરિસરના વ્યવસાયનો ઉપયોગ બદલી નાખ્યો છે અને સીટ

કવર, નંબર પ્લેટ, ઓટોમોબાઈલ એક્સેસરીઝનો વ્યવસાય શરૂ કર્યો છે, જોકે મિલકત સાચકલ રિપેરિંગ કામના વ્યવસાય માટે આપવામાં આવી હોવા છતાં, પ્રતિવાદીઓ દ્વારા તેનો ઉપયોગ સાચકલ રિપેરિંગ કામ તરીકે કરવામાં આવતો નથી અને પ્રતિવાદીઓ પરિસરનો ઉપયોગ સાચકલ રિપેરિંગ કામ તરીકે કરી રહ્યા છે તે દર્શાવવા માટે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવા રજૂ કરવામાં આવ્યા નથી.

૫. વાદીઓ તરફે વિદ્વાન વકીલે એવી પણ દલીલ કરી હતી કે પ્રતિવાદીઓના મૌખિક પુરાવા પરથી પણ પ્રતિવાદીઓ એ હકીકત સાબિત કરી શક્યા નથી કે તેઓ પરિસરનો ઉપયોગ સાચકલ રિપેરિંગ કામ માટે કરી રહ્યા છે, અને તેથી, વાદીઓનો એવો કેસ છે કે પ્રતિવાદીઓએ ભાડા ચિઠ્ઠીની શરતોનો ભંગ કર્યો છે અને નવો વ્યવસાય શરૂ કર્યો છે અને સાચકલ રિપેરિંગ કામનો વ્યવસાય બંધ કરી દીધો છે, અને તેથી, વાદીઓ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૮(ઓ) સાથે વંચાણે લેતાં બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩ ની જોગવાઈ હેઠળ ખાલી કરાવવા માટે હકદાર છે. વાદીઓનો એવો કેસ છે કે પ્રતિવાદીઓએ પોતે પોતાના મૌખિક પુરાવામાં સ્વીકાર્યું છે કે પ્રતિવાદીઓએ વ્યવસાય બદલવા માટે વાદીઓની કોઈ સંમતિ લીધી નથી. વાદીઓ તરફે વિદ્વાન વકીલે ભાડા ચિઠ્ઠીની કલમ-૭ પર આધાર રાખ્યો છે જેમાં સ્પષ્ટપણે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે કે દાવો કરેલ દુકાન સાચકલ રિપેરિંગ કામ માટે ભાડે આપવામાં આવી છે, સદર વ્યવસાય સિવાય, પ્રતિવાદીઓએ અન્ય કોઈ હેતુ માટે દાવો કરેલ

પરિસરનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં. વાદીઓ તરફે વિદ્વાન વકીલે જણાવ્યું હતું કે મૌખિક પુરાવા સિવાય, પ્રતિવાદીઓ દાવો કરેલ પરિસરમાં સાચકલ રિપોરિંગ કામનો વ્યવસાય કરી રહ્યા છે તેવા તેમના કેસને સમર્થન આપવા માટે કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવા નથી.

૬. વાદીઓ તરફે વિદ્વાન વકીલે જણાવ્યું હતું કે હાલના કેસમાં ભાડા ચિઝીમાં ચોક્કસ કલમ છે કે દાવો કરેલ મિલકતનો ઉપયોગ ફક્ત સાચકલ રિપોરિંગ કામ માટે જ કરવાનો રહેશે અને પ્રતિવાદીઓ વાદીઓની સંમતિ વિના વ્યવસાય બદલી શકતા નથી, અને તેથી, ભાડા ચિઝીની શરતોનું સંપૂર્ણ ઉલ્લંઘન થયું છે, તેથી, વાદીઓ દાવો કરેલ મિલકતનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર છે. તદુપરાંત, વાદીઓ તરફે વિદ્વાન વકીલે એવી પણ દલીલ કરી હતી કે દુકાન અને બાવરચીખાનાના સંબંધમાં ચોક્કસ કરાર હતો, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ બંને મિલકતોને જોડી દીધી હતી, અને તેથી, વાદીઓ દાવો કરેલ પરિસરનો કબજો મેળવવા હકદાર છે. વાદીના વકીલે ભાડા ચિઝીની કલમ-૪ તરફ પણ અદાલતનું ધ્યાન દોર્યું છે જેમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે કે પ્રતિવાદીઓ બાવરચીખાના તરીકે ઓળખાતી દુકાન વચ્ચે દીવાલ બનાવી શકે છે. વાદીઓ જણાવે છે કે બંને મિલકતો વચ્ચે અસ્તિત્વમાં રહેલી દીવાલ હટાવી દેવામાં આવી હતી અને આંક-૩૭ વાળા પ્રતિવાદીઓના મૌખિક પુરાવામાં, પ્રતિવાદીઓએ ઉલ્લેખ કર્યો છે કે વાદીઓ પાસેથી મૌખિક સંમતિ લઈને તેને હટાવવામાં આવી હતી, અને તેથી, વાદીઓનો એવો પણ કેસ છે કે એપેલેટ કોર્ટે પુરાવાનું પુનઃમૂલ્યાંકન કરતી

વખતે હકીકતલક્ષી પાસાને ધ્યાનમાં લીધું નથી કે વાદીઓ દાવો કરેલ મિલકત ખાલી કરાવવા માટે હકદાર નથી.

૭. વાદીઓ તરફે વિદ્વાન વકીલે આ અદાલતનું ધ્યાન એપેલેટ કોર્ટના તારણો તરફ પાછા દોર્યું હતું જેમાં એપેલેટ કોર્ટે, જોકે એપેલેટ કોર્ટે એવો અભિપ્રાય લીધો હતો કે ૪૦ વર્ષનો સમય વીતી ગયા પછી અને સમાજના વિકાસ તથા દેશના અર્થતંત્રના કારણે, સાયકલનો ઉપયોગ ઘટતો જતો હોવાથી, પ્રતિવાદીઓ પર તેમનો વ્યવસાય બદલવા માટે મજબૂર કરનારી પરિસ્થિતિઓ હતી અને એપેલેટ કોર્ટ એવા અભિપ્રાય પર આવી હતી કે સમય વીતવાના કારણે, પરથી ૬૨ વર્ષ અને સમાજના સમગ્ર સંજોગોમાં ફેરફાર અને શહેરના વ્યવસાયના વિકાસના કારણે, પ્રતિવાદીઓ દ્વારા સાયકલ કામનો વ્યવસાય ચાલુ રાખી શકાય તેમ ન હતો, અને તેથી, પ્રતિવાદીઓ અન્ય વ્યવસાય શરૂ કરવા માટે હકદાર હતા.

૮. વાદીઓ તરફે વિદ્વાન વકીલે વોરા કાદરભાઈ મજીદભાઈ વિ. મન્સુરી જુસાભાઈ શકુરભાઈ ના કેસમાં ૨૦૦૧ (૦) એઆઈજેઈએલ-એચસી-૨૧૩૮૯૧ માં પ્રસિદ્ધ થયેલા ચુકાદા પર અને વિજય સ્વરૂપ દેવતવાલ વિ. લવજી મેઘજી મેસુરાણી ના કેસમાં ૨૦૧૯ (૦) એઆઈજેઈએલ-એચસી-૨૪૧૬૧૫ તથા હર્ષદભાઈ ગોવર્ધનભાઈ અમીન વિ. વનમાળીદાસ પરમાનંદદાસ પટેલ ના કેસમાં ૧૯૯૮ (૦) એઆઈજેઈએલ-એચસી-૨૦૪૭૧૨ પર આધાર રાખ્યો છે અને વાદીઓએ એવી દલીલ કરી છે કે પ્રતિવાદીઓએ ભાડૂઆતપણાની શરતોનો

ભંગ કર્યો હોવાથી અને ઉપયોગમાં ફેરફાર કર્યો હોવાથી અને પ્રતિવાદીઓ દાવો કરેલ મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય વ્યવસાય માટે કરી રહ્યા હોવાથી વાદીઓ દાવો કરેલ મિલકતનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર છે અને જ્યારે એવી ચોક્કસ જોગવાઈ અને ચોક્કસ શરત હતી કે દાવો કરેલ પરિસરનો ઉપયોગ ફક્ત સાયકલ રિપેરિંગ કામ માટે જ કરવાનો હતો, ત્યારે પ્રતિવાદીઓ વાદીઓની પરવાનગી વિના અન્ય કોઈ વ્યવસાય શરૂ કરી શક્યા ન હોત. તેથી, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વાદીઓ દાવો કરેલ પરિસરનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર હતા.

પોતાની દલીલના સમર્થનમાં, વોરા કાદરભાઈ મજીદભાઈ વિ. મન્સુરી જુસાભાઈ શકુરભાઈ ના કેસનો ફકરા નં. ૧૫ નીચે મુજબ પુનઃ રજૂ કરવામાં આવે છે:-

“૧૫. ટ્રાયલ કોર્ટનું એ તારણ કે પ્રતિવાદીએ મકાનમાલિકની લેખિત સંમતિ વિના કાયમી સ્વરૂપનું બાંધકામ કર્યું હતું તે નીચલી એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા રદ કરવામાં આવ્યું હતું. આ તારણ મુદ્દા નં. ૮ પરના તારણ સાથે જોડાયેલું છે કે ભાડુઆતે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૮(ઓ) ની જોગવાઈઓ વિરુદ્ધનું કૃત્ય કર્યું છે. આક્ષેપ એવો છે કે ભાડુઆત દ્વારા મકાનમાલિકની લેખિત સંમતિ વિના પાર્ટીશન વોલ બનાવવામાં આવી છે અને દરવાજો પણ ખોલવામાં આવ્યો છે. રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(બી) હેઠળ જરૂરી એવું સદર બાંધકામ કાયમી સ્વરૂપનું કહી શકાય નહીં. કલમ ૧૩(૧)(બી) જોગવાઈ કરે છે કે જો અદાલતને ખાતરી થાય કે કલમ ૨૩એ

માં અન્યથા જોગવાઈ કરવામાં આવી હોય તે સિવાય, ભાડુઆતે મકાનમાલિકની લેખિતમાં આપેલી સંમતિ વિના, પરિસરમાં કોઈપણ કાયમી માળખું ઊભું કર્યું છે તો મકાનમાલિક કોઈપણ પરિસરનો કબજો પાછો મેળવવા માટે હકદાર રહેશે. કાયમી માળખું શું છે તે કલમ ૧૩ ના પેટા-કલમ (૧) ના સ્પષ્ટીકરણમાં વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યું છે જે જોગવાઈ કરે છે કે ખંડ (બી) ના હેતુઓ માટે, માત્ર પાર્ટીશન વોલ, દરવાજો અથવા જાળીદાર કામ કરવાના કારણે અથવા કિચન-સ્ટેન્ડ ભરવાના કારણે અથવા પરિસરમાં કરવામાં આવેલા અન્ય ફેરફારો કે જેને પરિસરને ગંભીર નુકસાન પહોંચાડ્યા વિના દૂર કરી શકાય છે તેના કારણે કોઈપણ પરિસર પર કોઈ કાયમી માળખું ઊભું કરવામાં આવ્યું હોવાનું માનવામાં આવશે નહીં. આમ, આ સ્પષ્ટીકરણ હેઠળ પાર્ટીશન વોલનું બાંધકામ અથવા દરવાજો ખોલવો એ કાયમી બાંધકામ કહી શકાય નહીં. તેવી જ રીતે, જો અન્ય કોઈ માળખું ઊભું કરવામાં આવ્યું હોય કે જેને પરિસરને ગંભીર નુકસાન પહોંચાડ્યા વિના દૂર કરી શકાય તેમ હોય તો તેને કાયમી માળખું ગણવામાં આવશે નહીં. પરિણામે, આ સ્પષ્ટીકરણને ધ્યાને લેતાં મકાનમાલિક માત્ર એટલા માટે ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું મેળવી શકતો નથી કારણ કે ભાડુઆતે પાર્ટીશન વોલ બનાવી હતી અથવા સદર પાર્ટીશન વોલમાં દરવાજો ખોલ્યો હતો. તદુપરાંત, પુરાવામાં એવું આવ્યું છે કે પાર્ટીશન વોલ છત સુધી પહોંચતી નથી અને તેથી આવી પાર્ટીશન

વોલને દાવો કરેલ પરિસરને કોઈ ગંભીર નુકસાન પહોંચાડ્યા વિના દૂર કરી શકાય છે. આમ, આ આધારે, મકાનમાલિક ખાલી કરાવવાના હુકમનામા માટે હકદાર નથી અને નીચલી એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા લેવાયેલ અભિપ્રાય ગેરકાયદેસર કે ભૂલભરેલો કહી શકાય નહીં. તેના પરિણામ સ્વરૂપે, એવું કહી શકાય નહીં કે ભાડુઆતે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૮(ઓ) ની જોગવાઈઓથી વિરુદ્ધ કોઈ કૃત્ય કર્યું છે.”

૯. વાદીઓ તરફે વિદ્વાન વકીલે એવી પણ દલીલ કરી છે કે દીવાલ તોડી પાડવાના કારણે ભાડૂઆતપણાનો ભંગ થયો છે, અને તેથી, વાદીઓ બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(એ) ની જોગવાઈ હેઠળ પણ દાવો કરેલ પરિસર ખાલી કરાવવા માટે હકદાર છે.

૧૦. તેનાથી વિરુદ્ધ, પ્રતિવાદીઓ તરફે વિદ્વાન વકીલે જણાવ્યું છે કે પુરાવાનું પુનઃમૂલ્યાંકન કર્યા પછી, એપેલેટ કોર્ટે યોગ્ય રીતે ઠરાવ્યું છે કે વાદીઓ દાવો કરેલ મિલકત ખાલી કરાવવા માટે હકદાર નથી અને પ્રતિવાદીઓ તરફે વિદ્વાન વકીલે એવી પણ દલીલ કરી છે કે આંક-૩૨ થી રજૂ કરવામાં આવેલી ભાડા ચિઠ્ઠી ધ્યાને લીધા પછી, હકીકત એ રહે છે કે મિલકત, ખાસ કરીને દુકાન વર્ષ ૧૯૬૩ માં જ ભાડે આપવામાં આવી ચૂકી હતી અને સદર દુકાન ફક્ત સાયકલ રિપેરિંગ કામ માટે જ ભાડે આપવામાં આવી હતી તે હકીકતને સમર્થન આપવા માટે કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવા નથી. આંક-૩૨ થી રજૂ કરવામાં આવેલ તારીખ ૧૭.૧૧.૧૯૭૦ નો માત્ર કરાર જ છે, એટલે કે બાવરચીખાનું કે જે

સાયકલ રિપેરિંગ કામ માટે આપવામાં આવ્યું છે. પ્રતિવાદીઓ તરફે વિદ્વાન વકીલ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે એ વાત સાચી નથી કે દાવો કરેલ પરિસરનો ઉપયોગ સાયકલ રિપેરિંગ કામ માટે થતો નથી અને વાદીઓએ એ હકીકત સાબિત કરી નથી કે વાદીઓ દાવો કરેલ મિલકતનો ઉપયોગ સાયકલ રિપેરિંગ કામ માટે કરતા નથી. પ્રતિવાદીઓ તરફે વિદ્વાન વકીલે એવી પણ દલીલ કરી છે કે મહત્વની બાબત એ જોવાની હતી કે શું પ્રતિવાદીઓ વ્યવસાય માટે દાવો કરેલ મિલકત મેળવવા હકદાર છે કે કેમ, ઉપયોગમાં ફેરફાર એટલે કે કલમ ૧૩(૧) માં ઉલ્લેખિત ઉપયોગનો ફેરફાર એ વ્યવસાયમાંથી રહેણાંકમાં ફેરફારના સંદર્ભમાં છે અને જો વ્યવસાય માટે આપવામાં આવેલી મિલકતનો ઉપયોગ રહેણાંક માટે કરવામાં આવે તો જ ઉપયોગમાં ફેરફાર થશે, તે દ્રષ્ટિએ, વાદીઓ દાવો કરેલ મિલકતમાંથી પ્રતિવાદીઓને ખાલી કરાવવા માટે માત્ર ત્યારે જ હકદાર બને અને હાલના કેસમાં પ્રતિવાદીઓ સાયકલ રિપેરિંગ કામનો વ્યવસાય કરી રહ્યા હોવાથી, વાદીઓ દાવો કરેલ મિલકતનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર નથી.

૧૧. પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલને સાંભળ્યા પછી અને એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને હુકમનામાને ધ્યાને લીધા પછી, હકીકતલક્ષી પાસું એ છે કે આંક-૩૨ થી રજૂ કરવામાં આવેલી ભાડા ચિઠ્ઠીમાં શરત નં. ૪ સ્પષ્ટપણે જણાવે છે કે દાવો કરેલ મિલકતનો ઉપયોગ ફક્ત સાયકલ રિપેરિંગ વ્યવસાય માટે જ કરવાનો રહેશે અને પક્ષકારો, એટલે કે મકાનમાલિક અને

ભાડુઆતે ખાસ એવો કરાર કર્યો છે કે જેના દ્વારા પ્રતિવાદીઓ ભાડુઆત સ્પષ્ટપણે સંમત થયા છે કે, તેઓ સાયકલ રિપેરિંગ કામ સિવાય અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે દાવો કરેલ પરિસરનો ઉપયોગ કરશે નહીં. આંક-૩૩ વાળા કોર્ટ કમિશનરના અહેવાલ પરથી જોઈ શકાય છે કે સદર મિલકતનો ઉપયોગ સીટ કવર, નંબર પ્લેટ, ઓટોમોબાઇલ એક્સેસરીઝના વ્યવસાય માટે થઈ રહ્યો છે અને દાવો કરેલ મિલકતમાં જુદી જુદી સાઈઝના સીટ કવર પડેલા છે. આંક-૩૭ થી રજૂ કરવામાં આવેલ ભાડુઆતના મૌખિક પુરાવા પરથી પણ, જોકે પ્રતિવાદીઓ ભાડુઆતે ઉદ્દેખ કર્યો છે કે તેઓ હજુ પણ સાયકલ રિપેરિંગ કામનો વ્યવસાય કરી રહ્યા છે, પ્રતિવાદીઓ સ્વીકારે છે કે સાયકલ રિપેરિંગ કામના વ્યવસાયની સાથે સાથે, તેઓ દાવો કરેલ પરિસરમાંથી સીટ કવરનો વ્યવસાય પણ કરી રહ્યા છે. પ્રતિવાદીઓ ભાડુઆત એ પણ સ્વીકારે છે કે દુકાન અને બાવરચીખાના વચ્ચેની દીવાલ તોડી પાડતી વખતે, તેઓએ વાદીઓ પાસેથી કોઈ લેખિત પરવાનગી લીધી ન હતી. પ્રતિવાદીઓએ આંક-૩૭ થી તેમની ઉલટતપાસમાં એ પણ સ્વીકાર્યું છે કે ૭ થી ૮ વર્ષથી પ્રતિવાદીઓ નોબલ સીટ કવર્સ એન્ડ એક્સેસરીઝના નામે વ્યવસાય કરી રહ્યા છે અને વ્યવસાયમાં ફેરફાર કરવા માટે વાદીઓ પાસેથી કોઈ પરવાનગી લીધી નથી. જોકે, પ્રતિવાદીઓએ જણાવ્યું છે કે તેઓએ સાયકલ રિપેરિંગ કામનો વ્યવસાય સંપૂર્ણપણે બંધ કર્યો નથી, પરંતુ તે જ સમયે તેમની પાસે દાવો કરેલ પરિસરમાં સાયકલ રિપેરિંગ કામ કરી રહ્યા છે તે દર્શાવવા માટે કોઈ પુરાવો નથી. હકીકત એ રહે છે કે જ્યારે

મિલકત ફક્ત સાયકલ રિપેરિંગ કામના વ્યવસાય માટે જ આપવામાં આવી હોય, ત્યારે સમાજમાં પરિવર્તનના કારણે શું પ્રતિવાદીઓ હવે બજાર અને શહેરમાં પ્રચલિત એવો અન્ય વ્યવસાય શરૂ કરી શકે અને માત્ર એટલા માટે કે હવે કોઈ સાયકલનો ઉપયોગ કરતું નથી, તેથી શું પ્રતિવાદીઓ નવો વ્યવસાય શરૂ કરી શકે? એપેલેટ કોર્ટનું એ અવલોકન કે માત્ર એટલા માટે કે સમય બદલાવાના કારણે સાયકલનો ઉપયોગ બંધ થયો હતો અને શહેરી વ્યવસાયમાં સમાજના વિકાસના તમામ સંજોગોની હકીકતના કારણે, પ્રતિવાદીઓ વાદીઓની પરવાનગી વિના અન્ય વ્યવસાય શરૂ કરી શકે છે. સદર અવલોકન ટકી શકે તેમ નથી કારણ કે વાદીઓની પરવાનગી વિના અને વાદીઓ મકાનમાલિકની સંમતિ વિના, જ્યારે દાવો કરેલ મિલકત ખાસ કરીને સાયકલ રિપેરિંગ કામ માટે આપવામાં આવી હતી અને જ્યારે પ્રતિવાદીઓ એ હકીકત સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા કે તેઓ સાયકલ રિપેરિંગ કામ માટે પરિસરનો ઉપયોગ કરી રહ્યા છે અને પ્રતિવાદીઓ પાસે દાવો કરેલ મિલકતમાં સાયકલ રિપેરિંગ વ્યવસાય કરતા હોવાનું દર્શાવવા માટે કોઈ દસ્તાવેજ ન હતો, ત્યારે પ્રતિવાદીઓ અન્ય કોઈ વ્યવસાય શરૂ કરી શક્યા ન હોત. તેથી, ટ્રાયલ કોર્ટે દસ્તાવેજી પુરાવા અને મૌખિક પુરાવાનું અવલોકન કર્યા પછી, યોગ્ય રીતે ઠરાવ્યું છે કે વાદીઓએ એ હકીકત સાબિત કરી છે કે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા ઉપયોગમાં ફેરફાર કરવામાં આવ્યો હતો. ટ્રાયલ કોર્ટ યોગ્ય રીતે એવા નિષ્કર્ષ પર આવી હતી કે દાવો કરેલ દુકાન ખાસ કરીને સાયકલ રિપેરિંગ કામ માટે આપવામાં આવી હતી જ્યારે દાવો કરેલ દુકાનનો ઉપયોગ સીટ કવર અને ઓટોમોબાઈલ એક્સેસરીઝ માટે કરવામાં

આવ્યો હતો, અને તેથી, શ્રેણીબદ્ધ નિર્ણયો દ્વારા સ્થાપિત કાયદાના સિદ્ધાંતના આધારે ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યું હતું, ટ્રાયલ કોર્ટના સદર નિષ્કર્ષને કોઈપણ રીતે વિકૃત ગણી શકાય નહીં. તદુપરાંત, ભાડા ચિઝીમાં સ્પષ્ટ શરત હતી જે પ્રતિવાદીઓ ભાડુઆત દ્વારા સ્વીકારવામાં આવી હતી કે તેઓ સાયકલ રિપેરિંગ કામ સિવાય દાવો કરેલ મિલકતનો ઉપયોગ કરશે નહીં, કબૂલાત એ શ્રેષ્ઠ પુરાવો છે. પ્રતિવાદીઓ ભાડુઆતે દાવો કરેલ પરિસરમાં તેઓ સીટ કવર અને એક્સેસરીઝનો વ્યવસાય કરી રહ્યા છે તે હકીકત અંગે કોઈ ખુલાસો રજૂ કર્યો નથી અને જો હાલના કેસમાં સ્પષ્ટ શરતો હોય, તો પ્રતિવાદીઓ ભાડુઆત સાયકલ રિપેરિંગ કામ સિવાય અન્ય કોઈપણ વ્યવસાય માટે દુકાનનો ઉપયોગ કરવા માટે હકદાર ન હતા અને હાલના પ્રતિવાદીઓ ભાડુઆત સાયકલ રિપેરિંગ કામનો વ્યવસાય કરતા નથી અને નોબલ સીટ કવર્સ એન્ડ એક્સેસરીઝના નામે વ્યવસાય કરી રહ્યા છે. ભાડા ચિઝીની શરતો અને નિયમોનું પાલન કરવામાં પ્રતિવાદીઓની નિષ્ફળતા વાદીઓને ખાલી કરાવવાના હુકમનામા માટે હકદાર બનાવે છે.

૧૨. સદર હકીકતને ધ્યાને લેતાં, એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને હુકમનામું તેમજ આ બાબતમાં હકીકતલક્ષી પાસાને જોતાં, સિવિલ અપીલ નં. ૯૨/૨૦૧૩ માં પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટના તારણો ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ રજૂ કરાયેલા મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવા સાથે સુસંગત નથી.

૧૩. સદર હકીકતને ધ્યાને લેતાં, સિવિલ અપીલ નં. ૯૨/૨૦૧૩ માં

એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને હુકમનામું કાયદેસર અમાન્ય હેરવી રદ કરવામાં આવે છે અને એચ.આર.પી. સ્યુટ નં. ૧૮૦૯/૨૦૦૯ માં ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને હુકમનામું બહાલ રાખવામાં આવે છે.

(સંજીવ જે. ઠાકર, ન્યાયમૂર્તિ)

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 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.

=====