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

<u>DISCLAIMER:</u> 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.

===

પર આરક્ષિતઃ૨૪/૦૭/૨૦૨૫

પર ઉચ્ચારિતઃ૧૫/૧૦/૨૦૨૫

અમદાવાદ મધ્યે ગુજરાતની ઉચ્ચ અદાલતમાં

આર/સિવિલ રિવિઝન એપ્લિકેશન નં. ૨૦૨૪ નો ૪૨૪

સાથે

આર/સિવિલ રિવિઝન એપ્લિકેશન નં. ૨૦૨૪નો ૪૨૫

મંજૂરી અને સહી માટેઃ

માનનીય શ્રી. ન્યાયમૂર્તિ સંજીવ જે.ઠાકર

===

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા	ના
	હા	

===

પુષ્પાબેન વિષ્ણુભાઈ અમીન (મૃત) અને અન્ય

વિરુદ્ધ

બામન આર. કામા અને અન્ય

===

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર (ઓ) નંબર ૧,૨,૩ માટે શ્રી. વી. ઝેડ. ભારદા (૧૨૬૬૭)

શ્રી વિવેક જે બારોટ (૧૪૨૦૨) અરજદાર (ઓ) નંબર ૧,૨,૩ માટે

સામાવાળા (ઓ) નંબર ૩ માટે શ્રી જમશેદ કવિના (૧૧૨૩૬)

===

કોરમઃ માનનીય શ્રી.ન્યાયમૂર્તિ સંજીવ જે.ઠાકર

સીએવી જજમેન્ટ

૧. સંબંધિત પક્ષકારો વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન એડવોકેટોની સંમતિથી, મુદ્દો આખરી નિકાલ માટે હાથ ધરવામાં આવે છે. આથી, નોટિસ તાત્કાલિક પરત કરવાપાત્ર ઠરે છે. સામાવાળા – ટ્રસ્ટ વતી વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી કવિના નોટિસની બજવણી જતી કરે છે.

૨. રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નંબર ૩૫૬/૨૦૧૮ માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૩૦/૦૪/૨૦૨૪ ના હુકમને પડકારતા બોમ્બે રેન્ટ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેટ્સ કન્ટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ (ટૂંકમાં 'રેન્ટ એક્ટ') ની કલમ

૨૯(૨) હેઠળ વર્તમાન સિવિલ રિવિઝન અરજીઓ દાખલ કરવામાં આવી છે, જે હુકમ દ્વારા ચોથા એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ, વડોદરાએ ભાડા મુકદ્દમો એટલે કે ભાડા મુકદ્દમા નંબર ૫૧૨/૧૯૯૯ રદ કરવા વિરુદ્ધ મૂળ વાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ અપીલ ગ્રાહ્ય રાખી છે, જે મુકદ્દમો એડિશનલ જજ, સ્મોલ કોઝ કોર્ટ વડોદરા દ્વારા તારીખ ૨૬/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજ રદ કરવામાં આવ્યો હતો અને ભાડૂઆત દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ ક્રોસ–ઓબ્જેક્શન્સ રદ કરવામાં આવ્યા હતા.

૩. સંક્ષિપ્તતા માટે, અત્રે પક્ષકારોનો ઉલ્લેખ ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ તેમની મૂળ સ્થિતિ મુજબ કરવામાં આવ્યો છે.

હકીકતો :–

૪.૧ રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નંબર ૩૫૬/૨૦૧૮ માં ચોથા એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ, વડોદરા દ્વારા પસાર કરાયેલ તારીખ ૩૦/૦૪/૨૦૨૪ ના ચુકાદા અને હુકમને પડકારતા સિવિલ રિવિઝન અરજી નંબર ૪૨૫/૨૦૨૪ દાખલ કરવામાં આવી છે, જેના દ્વારા પ્રથમ અપીલ અદાલતે ભાડા મુકદ્દમા નંબર ૫૧૨/૧૯૯૯ માં એડિશનલ જજ, સ્મોલ કોઝ કોર્ટ, વડોદરા દ્વારા પસાર કરાયેલ તારીખ ૨૬/૧૧/૨૦૧૮ ના ચુકાદા અને હુકમનામાને રદબાતલ ઠરાવ્યો હતો, અને સિવિલ રિવિઝન અરજી નંબર ૪૨૪/૨૦૨૪

માં, ભાડૂઆત દ્વારા આંક:૬ થી દાખલ કરાયેલ ક્રોસ ઓબ્જેક્શન્સ પરના હુકમ સામે પડકાર છે, જે મુદાઓ ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ પ્રતિવાદીની વિરુદ્ધ ઠરાવવામાં આવ્યા હતા અને ટ્રાયલ કોર્ટે આંક ૧૦૩ થી મુદ્દાઓ ઘડ્યા હતા, જે નીચે મુજબ વંચાય છે:

"(૧) વાદી એવું સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદી રૂ. ૧૧૫/– માસિક ભાડું વત્તા અલગથી ટેક્સના દરે દાવો કરેલ મિલકતનો માસિક ભાડૂઆત છે ?

(૨) વાદી એવું સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદી છ મહિના કરતાં વધુ સમયથી ભાડાની ચડત રકમમાં છે ?

(૩) મુકદ્દમાની નોટિસ કાયદેસર અને માન્ય છે ?

(૪) વાદી એવું સાબિત કરે છે કે દાવો કરેલ પરિસરનો પ્રતિવાદી દ્વારા વ્યાજબી કારણ વગર ઉપયોગ કરવામાં આવતો નથી ?

(૫) પ્રતિવાદી એવું સાબિત કરે છે કે જરૂરી પક્ષકારોને ન જોડવાના કારણે દાવો રદબાતલ છે ?

(૫–અ) પ્રતિવાદી એવું સાબિત કરે છે કે તેણે વાદીને ભાડું ચૂકવી દીધું છે, પરંતુ વાદીએ ક્યારેય પ્રતિવાદીને તેની પહોંચ આપી નથી ?

(૫–બી) પ્રતિવાદી એવું સાબિત કરે છે કે વાદીએ ખરાબ દાનતથી દાવો કરેલ મિલકતનો એક ભાગ હટાવી દીધો છે ?

(૫.સી) પ્રતિવાદી એવું સાબિત કરે છે કે વર્તમાન દાવો બોમ્બે પબ્લિક ટ્રસ્ટ એક્ટની જોગવાઈઓ દ્વારા બાધિત છે ?

(૫.ડી) પ્રતિવાદીઓ એવું સાબિત કરે છે કે દાવો કરેલ પરિસર ઉપયોગમાં છે અને તેમણે ઉપયોગની પદ્ધતિ બદલી નથી ?

(૬) વાદી એવું સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદીએ ભાડે આપેલા પરિસરનો ઉપયોગ બદલી નાખ્યો છે, તેથી તે અધિનિયમની કલમ ૧૩(૧)(એ) હેઠળ ખાલી કબજો મેળવવા માટે હકદાર છે ?

(૭) વાદી કબજો મેળવવા માટે હકદાર છે ?

(૮) શો હુકમ અને હુકમનામું ?"

૪.૨ વાદીએ આંક ૧૦૨ અને ૧૨૦ થી પોતાની મૌખિક જુબાની આપી. પ્રતિવાદીએ આંક ૧૬૨ થી પોતાની મૌખિક જુબાની આપી અને મૌખિક તથા દસ્તાવેજી પુરાવા ધ્યાને લીધા પછી અને તમામ મુદ્દાઓ પર નિષ્કર્ષ આપ્યા પછી, ટ્રાયલ કોર્ટે ઉક્ત દાવો રદ કર્યો.

૪.૩ ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ઉક્ત ચુકાદાથી નારાજ થઈને, મકાનમાલિકે રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નંબર ૩૫૬/૨૦૧૮ દાખલ કરી, અને પુરાવાનું પુનઃ મૂલ્યાંકન કર્યા પછી, પ્રથમ અપીલ અદાલતે, વાદી એવું સાબિત કરવામાં સફળ રહ્યો છે કે પ્રતિંવાદી ભાડાની ચડત રકમમા ભાડૂઆત છે અને દાવો દાખલ કર્યાના તુરંત પહેલાના છેલ્લા છ મહિના દરમિયાન જે હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું તે હેતુ માટે પ્રતિવાદી દાવો કરેલ પરિસરમાં કબજો ધરાવતો નથી તેવા ગ્રાઉન્ડ પર, ઉક્ત અપીલ

ગ્રાહ્ય રાખી અને ભાડા મુકદ્દમા નંબર ૫૧૨/૧૯૯૯ માં ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલ ચુકાદો અને હુકમનામું રદબાતલ ઠરાવ્યો તથા પ્રતિવાદીઓને દાવો કરેલ પરિસરનો શાંત અને ખાલી કબજો સોંપવા નિર્દેશ આપ્યો અને પ્રતિવાદીઓની ક્રોસ–ઓબ્જેક્શન્સ રદ કરી.

<u>પ્રતિવાદી – અરજદારની રજૂઆતો :</u>

૫.૧ પ્રતિવાદીનો એવો કેસ છે કે બોમ્બે રેન્ટ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેટ્સ કન્ટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૧૨(૨) હેઠળની વૈધાનિક નોટિસ, જે તારીખ ૨૨/૦૫/૧૯૯૭ ની હતી, તે અમીન ઓટોમોબાઇલ્સના પ્રોપ્રાઇટર એટલે કે વિષ્ણુભાઈ કાશીભાઈ અમીનને આપવામાં આવી હતી, જેઓ તારીખ ૦૭/૦૭/૧૯૮૦ ના રોજ અવસાન પામ્યા હતા અને તેથી, વૈધાનિક નોટિસ મૃત વ્યક્તિને આપવામાં આવી હતી જે કાયદાની નજરમાં રદબાતલ છે.

૫.૨ પ્રતિવાદીના વિદ્વાન એડવોકેટ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદીનો હંમેશા એવો કેસ રહ્યો છે કે, અમીન ઓટોમોબાઇલ્સ એક 'ભાગીદારી પેઢી' હતી અને 'પ્રોપ્રાઇટરી વ્યવસાય' ન હતો. પ્રતિવાદીના વિદ્વાન એડવોકેટે આંક ૧૫૧ અને ૧૫૨ પર રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજો પર આધાર રાખ્યો હતો, જે પેઢીઓના રજિસ્ટરને લગતા છે, તેમજ આંક ૧૫૩

પર નવા ભાગીદારોની નિવૃત્તિ અને ઉમેરાને લગતી નોંધો, જે ભાગીદારી વ્યવસાયની રચનામાં ફેરફારની નોટિસ દર્શાવે છે, વિષ્ણુભાઈના મૃત્યુ પર વર્તમાન પ્રતિવાદીઓ આંક ૧૪૮ અને ૧૫૦ થી ભાગીદાર તરીકે જોડાયા હતા. પ્રતિવાદીએ નિવૃત્તિ લેખ રજૂ કર્યો છે, જે સ્પષ્ટ કરે છે કે "અમીન ઓટોમોબાઇલ્સ" તેની શરૂઆત તારીખ ૨૩/૧૦/૧૯૬૫ થી હંમેશા "ભાગીદારી વ્યવસાય" હતો અને "પ્રોપ્રાઇટરી વ્યવસાય" ન હતો.

૫.૩ પ્રતિવાદીના વિદ્વાન એડવોકેટે દલીલ કરી છે કે ખાલી કરાવવાનો દાવો મૃત વ્યક્તિ સામે દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો અને દાવો તેની સામે તે નામે લાવવામાં આવ્યો હતો જે નામે તે વ્યવસાય કરતો હતો, તેથી, દાવો મૃત વ્યક્તિ સામે હોવાથી, તેની શરૂઆતથી જ સ્વયં રદબાતલ હતો. તેથી, દાવો રદબાતલ થયા પછી, મુકદ્દમામાં જારી કરાયેલી સમન્સની રિટ, ગમે તે વ્યક્તિ દ્વારા સ્વીકારવામાં આવી હોય, તે પણ રદબાતલ છે. તે જ રીતે, મૃતકના કાયદેસરના વારસદારની અવેજી કરીને વાદપત્રમાં સુધારાની મંજૂરી આપતો અને તેની સામે દાવો આગળ ચલાવવાની મંજૂરી આપતો મુકદ્દમામાં કરાયેલો કોઈપણ હુકમ પણ રદબાતલ છે અને તેથી, દાવો શુદ્ધ બુદ્ધિથી અને આવી વ્યક્તિના મૃત્યુની અજ્ઞાનતામાં લાવવામાં આવ્યો હતો તે બાબત નિરર્થક છે. વાદી/મકાનમાલિકની ઉલટતપાસમાં પણ તેમણે એ વાત સ્વીકારી હતી કે તેમણે મૃત વ્યક્તિ સામે દાવો દાખલ કર્યો હતો.

૫.૪ વધુમાં પ્રતિવાદીના વિદ્ધાન એડવોકેટે એવી પણ દલીલ કરી છે કે, વૈધાનિક નોટિસની કોઈ કાયદેસર બજવણી થઈ ન હતી અને આર.પી.એ.ડી. દ્ધારા બજવણી કરવામાં આવી હોવા છતાં, 'છોડી ગયેલ છે' તેવા શેરા સાથે, જનરલ ક્લોઝીસ એક્ટ ૧૮૯૭ ની કલમ ૨૭ હેઠળ મૃત વ્યક્તિને બજવણીની કોઈ પૂર્વધારણા હોઈ શકે નહીં. વધુમાં, અપીલ અદાલત એ હકીકત ધ્યાને લેવામાં નિષ્ફળ રહી છે કે વર્તમાન અરજદારોની ઉલટતપાસમાં, એ સ્વીકારવામાં આવ્યું છે કે દાવો દાખલ કરતા પહેલા વર્તમાન પ્રતિવાદીઓને ક્યારેય કોઈ નોટિસ બજાવવામાં આવી ન હતી અને તેથી, આવી પરિસ્થિતિમાં, એકવાર પૂર્વધારણાનું ખંડન થઈ ગયા પછી, પોસ્ટ–માસ્તરની તપાસ કરવાની અને ઉક્ત વૈધાનિક નોટિસની કાયદેસર બજવણી થઈ હતી તે સાબિત કરવાની જવાબદારી વાદી પર આવી ગઈ હતી.

૫.૫ પ્રતિવાદીના વિદ્ધાન એડવોકેટ દ્ધારા એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે અપીલ અદાલત એવા ભ્રામક નિષ્કર્ષ પર પહોંચી છે કે પ્રતિવાદીઓ વિદ્ધાન ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ હાજર થયા હોવાથી, જ્યારે સમન્સ નોટિસ એ જ સરનામે જારી કરવામાં આવી હતી જ્યાં વૈધાનિક નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી, ત્યારે એવું માની લેવાનું હતું કે વૈધાનિક નોટિસ બજાવવામાં આવી હતી, જે માત્ર હકીકતલક્ષી રીતે ખોટું નથી, પરંતુ તેના કારણે અપીલ અદાલત વિપરીત નિષ્કર્ષ પર પહોંચી છે, તેનું કારણ એ છે કે, જ્યારે વાદી

મકાનમાલિક દ્વારા દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, ત્યારે દાવામાં આપવામાં આવેલું સરનામું ભાડાના પરિસરનું સરનામું હતું અને જ્યારે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે તારીખ ૦૩/૧૨/૧૯૯૯ ના રોજ સમન્સ નોટિસ જારી કરી હતી, જે તારીખ ૦૮/૧૨/૧૯૯૯ ના રોજ બજાવ્યા વગર પરત આવી હતી, ત્યારબાદ, વાદી મકાનમાલિકો દ્વારા ફરીથી સમન્સ નોટિસ જારી કરવામાં આવી જે તારીખ ૨૧/૦૧/૨૦૦૦ ના રોજ બજાવ્યા વગર પરત આવી હતી, વાદીએ ત્યારબાદ તારીખ ૦૭/૦૨/૨૦૦૦ ના રોજ નવું સરનામું પૂરું પાડ્યું, જેના પર સમન્સ નોટિસ જારી કરવામાં આવી, જે પછી તારીખ ૨૨/૦૨/૨૦૦૦ ના રોજ, બેલિફના અહેવાલે દર્શાવ્યું કે મૂળ પ્રતિવાદી વિષ્ણુભાઈ કાશીભાઈ અમીન મૃત્યુ પામ્યા હતા, તેથી સ્પષ્ટ થાય છે કે સમન્સ નોટિસ નવા સરનામે બજાવવામાં આવી હતી અને તે સરનામે નહીં જ્યાં વૈધાનિક નોટિસ બજાવવામાં આવી હતી, જેનાથી સ્પષ્ટ થાય છે કે પ્રતિવાદીને ક્યારેય કોઈ વૈધાનિક નોટિસ બજાવવામાં આવી ન હતી.

૫.૬ વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે કલમ ૧૨(૨) હેઠળની વૈધાનિક નોટિસ પ્રતિવાદીઓને ક્યારેય બજાવવામાં આવી ન હોવાથી, કલમ ૧૨(૩)(એ) અને ૧૨(૩)(બી) નો ઉપયોગ કરવા સંબંધિત પ્રશ્ન સ્વયં ઉપસ્થિત થશે નહીં. તેથી, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે એકવાર ટ્રાયલ કોર્ટ એવા યોગ્ય નિષ્કર્ષ પર પહોંચી ગઈ હતી કે, નોટિસ જીવંત વ્યક્તિને નહીં પરંતુ મૃત વ્યક્તિને હતી, ત્યારે અપીલ અદાલતે ટ્રાયલ

કોર્ટના એવા નિષ્કર્ષને રદબદલ કરવો જોઈતો ન હતો કે સમન્સ નોટિસ એ જ સરનામે જારી કરવામાં આવી હોવાથી, જ્યાં વૈધાનિક નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી, એવું માની લેવાનું હતું કે વૈધાનિક નોટિસ બજાવવામાં આવી હતી, જે સ્વયં હકીકતલક્ષી રીતે ખોટું નથી, પરંતુ અપીલ અદાલત દ્વારા પહોંચવામાં આવેલું વિપરીત નિષ્કર્ષ છે. એવી દલીલ પણ કરવામાં આવી છે કે એ બાબત પર વિચાર કરવાની જરૂર છે કે અપીલ અદાલતે એ હકીકત ધ્યાને લેવી જોઈતી હતી કે પ્રતિવાદીઓ ભાગીદારી પેઢી હોવાના નાતે ભાડું ચૂકવવા માટે હંમેશા તૈયાર અને રજી હતા જે અંગે વાદી મકાનમાલિકોને આંક ૧૪૦ થી એક પત્રવ્યવહાર પણ કરવામાં આવ્યો હતો, જે પહોંચાડવામાં આવ્યો હતો, પરંતુ વર્તમાન વાદી મકાનમાલિકો દ્વારા તેનો અસ્વીકાર કરવામાં આવ્યો હતો અને તેથી, અપીલ અદાલતે એ હકીકત ધ્યાને લેવી જોઈતી હતી કે ચડત રકમના આધારે ખાલી કરવાનો હુકમનામું મેળવવાના મકાનમાલિકના અધિકાર સાથે વ્યવહાર કરતી કલમના બાકીના પછીના જોગવાઈઓનો અર્થઘટન અને અમલ કરવામાં રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૧) વ્યાપક અસર ધરાવશે.

૫.૭ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદીએ ખાતું ખોલાવવા અને ભાડું જમા કરાવવા માટે વિદ્વાન સ્મોલ કોઝ કોર્ટ સમક્ષ આંક ૧૧૪ હેઠળ તારીખ ૧૧/૦૬/૨૦૧૨ ની અરજી રજૂ કરી હતી. એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે જે પાસા પર વિચાર કરવાની જરૂર છે તે એ છે કે વિદ્વાન

સ્મોલ કોઝ કોર્ટે આંક ૧૧૪ હેઠળ પસાર કરાયેલા તારીખ ૨૭/૦૬/૨૦૧૨ ના હુકમ દ્વારા નાઝીરને બેંક ખાતું ખોલવા નિર્દેશ આપ્યો હતો જે પછી વર્તમાન પ્રતિવાદીઓ નિષ્ઠાપૂર્વક ભાડું ચૂકવી રહ્યા છે અને તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૦૦ સુધી ચૂકવી દીધું છે. આ દર્શાવે છે કે પ્રતિવાદીઓ હંમેશા ભાડું ચૂકવવા તૈયાર અને રજી રહ્યા છે અને પ્રતિવાદીઓનો એવો કોઈ નકારાત્મક અભિગમ ન હતો જેથી એવું જણાય કે તેઓ ભાડું ચૂકવવા ક્યારેય તૈયાર અને રજી ન હતા. આ બાબત સામાવાળા/વાદી મકાનમાલિકો દ્વારા સાબિત થવી જોઈતી હતી જે કરવામાં તેઓ નિષ્ફળ રહ્યા છે.

૫.૮ એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદીઓનો એવો કેસ છે કે, તેમણે પારસી પંચાયતને તારીખ ૨૩/૧૧/૧૯૯૩ નો એક પત્રવ્યવહાર કર્યો હતો, જે આંક ૧૪૧ હેઠળ રજૂ કરવામાં આવ્યો છે, ઉક્ત અસ્પષ્ટ પત્રવ્યવહારમાં ભારપૂર્વક જણાવવામાં આવ્યું હતું કે પ્રતિવાદીઓએ ભાડું ચૂકવી દીધું છે, પરંતુ વાદી દ્વારા હજુ સુધી પહોંચ જારી કરવામાં આવી નથી અને તેથી, વાદીને ઉક્ત પહોંચ જારી કરવા વિનંતી કરવામાં આવી હતી. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે જે મહત્વનું છે તે એ છે કે પ્રતિવાદીઓએ પારસી પંચાયતને એ હકીકત અંગેની ચિંતા જણાવી હતી કે મિલકતને તાત્કાલિક સમારકામની જરૂર છે, જેના માટે પારસી પંચાયતે પણ પહોંચ જારી કરીને ઉક્ત પત્રવ્યવહાર મળ્યાની સહી કરી હતી જે આંક ૧૩૬ અને

૧૩૭ હેઠળ રજૂ કરવામાં આવી છે.

૫.૯ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે એ બાબત ધ્યાને લેવાની જરૂર છે કે વાદી/ટ્રસ્ટ મકાનમાલિકે પરસ્પર વિરોધાભાસી દલીલો કરી છે જેના કારણે તેઓ કોઈપણ રાહત મેળવવા માટે અહકદાર બને છે. તેમણે પોતાના દાવાના કારણમાં તેમજ તેમના વાદપત્રમાં કરેલા કથનોમાં જણાવ્યું છે કે તારીખ ૦૧/૦૪/૧૯૯૪ થી મિલકતનો ઉપયોગ થતો ન હતો અને ત્યારબાદ તેમની પોતાની મુખ્ય તપાસમાં, એકવાર નહીં પરંતુ બે વાર તેમણે જણાવ્યું છે કે વિષ્ણુભાઈ કાશીભાઈ અમીનના મૃત્યુ પહેલાં (એટલે કે) ૧૯૮૦ પહેલાં મિલકતનો ઉપયોગ થતો ન હતો.

૫.૧૦ એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે એ બાબત ધ્યાને લેવાની જરૂર છે કે તેમની મુખ્ય તપાસમાં એક તરફ તેમણે જણાવ્યું છે કે વિષ્ણુભાઈ મૃત્યુ પામ્યા તે પહેલાં (એટલે કે) ૧૯૮૦ પહેલાં મિલકતનો ઉપયોગ બંધ થઈ ગયો હતો અને બીજી તરફ તેમની પોતાની ઉલટતપાસમાં તેમણે જણાવ્યું છે કે તેઓ વિષ્ણુભાઈના મૃત્યુથી અજાણ હતા. તેથી, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે જો વાદીઓ વિષ્ણુભાઈના મૃત્યુથી અજાણ હતા, તો તેઓ કેવી રીતે ભારપૂર્વક કહી શકે કે વિષ્ણુભાઈના મૃત્યુ પહેલાં મિલકતનો ઉપયોગ બંધ થઈ ગયો હતો, જેનો અર્થ એ થાય છે કે તેઓ તેમના મૃત્યુથી અજાણ ન હતા અને અપીલ અદાલત સમક્ષ, વાદી દ્વારા ફરીથી ઉપસ્થિત કરાયેલા

ગ્રાઉન્ડ્સમાંથી એક મુખ્ય તપાસમાં જે જણાવવામાં આવ્યું હતું તેનાથી તદ્દન વિપરીત વલણ ઊભું કરે છે કારણ કે હવે વાદીઓ ભારપૂર્વક જણાવે છે કે વિષ્ણુભાઈ કાશીભાઈ અમીનના મૃત્યુ પછી (એટલે કે) ૧૯૮૦ પછી મિલકત ઉપયોગમાં ન હતી.

૫.૧૧. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા વાદીઓને આંક ૧૪૧ હેઠળનો પત્રવ્યવહાર (એટલે કે) તારીખ ૨૩/૧૧/૧૯૯૩ નો જારી કરાયા પછી પણ, વાદી–મકાનમાલિક દ્વારા પરિસર સારી અને વાપરવા યોગ્ય મરામત સ્થિતિમાં રહે તેવા કોઈ પગલાં લેવામાં આવ્યા ન હતા. વિદ્વાન સ્મોલ કોઝ કોર્ટે એવા યોગ્ય નિષ્કર્ષ પર પહોંચ્યા હતા કે વાદીએ મિલકતને સારી અને વાપરવા યોગ્ય મરામત સ્થિતિમાં રાખવામાં ખરાબ દાનતથી બેદરકારી દાખવી હતી, જેના પરિણામે વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને વિષયવસ્તુ મિલકતના ક્ષતિગ્રસ્ત ભાગને તોડી પાડવા માટે તારીખ ૧૭/૦૯/૧૯૯૮ ની નોટિસ જારી કરી હતી.

૫.૧૨ પ્રતિવાદીના વિદ્વાન એડવોકેટ દ્વારા વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વર્ષ ૧૯૮૦ માં તેમના પિતાના મૃત્યુ પછી તેઓ દાવો કરેલ મિલકતનો ઉપયોગ કરતા હતા તેવું પ્રતિવાદીઓએ સાબિત કરવું અથવા દર્શાવવું પડતું હતું તે હકીકતનો સ્વીકાર કર્યા વગર એવું માની લઈએ, તો પણ વાદી–મકાનમાલિકનો પોતાના વાદપત્રના કથનો તેમજ તેમના દાવાના કારણ પરથી જ એવો કેસ છે કે દાવો કરેલ મિલકતનો તારીખ

૦૧/૦૪/૧૯૯૪ થી ક્યારેય ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો ન હતો, જે મિલકત ૧૯૮૦ થી તારીખ ૦૧/૦૪/૧૯૯૪ સુધી ઉપયોગમાં લેવાતી હતી તે હકીકત વિશે સ્પષ્ટ સ્વીકૃતિ રજૂ કરે છે, અને તે રીતે કલમ ૫(૧૧)(સી)(૨) હેઠળના ઘટકોને સંતોષે છે. ઉપરાંત, જે બાબત ધ્યાને લેવાની જરૂર છે તે એ હકીકત છે કે વર્તમાન પ્રતિવાદીઓને કલમ ૧૨(૨) હેઠળ કોઈ વૈધાનિક નોટિસ ક્યારેય જારી કરવામાં આવી ન હતી અને તેથી, મૃત વ્યક્તિને આપેલી નોટિસના આધારે, દાવો સ્વયં ટકી શકે તેમ ન હતો.

૫.૧૩ એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદીઓ તારીખ ૦૮/૦૭/૧૯૮૦ ના રોજ ભાગીદારી પેઢીમાં જોડાયા હતા. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વર્ષ ૨૦૦૦ પછી, પ્રથમ માળ અને બીજો માળ તોડી પાડવામાં આવ્યા પછી, કોઈ વ્યવસાય કરી શકાય તેમ ન હતો અને તેથી, પ્રતિવાદી નંબર ૨ વર્ષ ૨૦૦૬ માં વકીલાતના વ્યવસાયમાં જોડાયા હતા. જે બાબત ધ્યાને લેવાની જરૂર છે તે એ છે કે બાર કાઉન્સિલ ઓફ ઈન્ડિયાના નિયમો મુજબ, કલમ ૫૦ સ્પષ્ટપણે જણાવે છે કે જે વકીલે કૌટુંબિક વ્યવસાય વારસામાં મેળવ્યો હોય અથવા તેમાં ઉત્તરાધિકાર પ્રાપ્ત કર્યો હોય તેઓ તેને ચાલુ રાખી શકે છે, પરંતુ તેમને તે વ્યવસાયના સંચાલનમાં વ્યક્તિગત રીતે ભાગ લેવાની મંજૂરી નથી. ઉક્ત નિયમ સુનિશ્ચિત કરે છે કે વકીલો તેમની વ્યવસાયિક આચારસંહિતા જાળવી રાખે અને વકીલાત કરતી વખતે વ્યવસાયનું સીધું સંચાલન કરવાથી ઊભા થતા

હિતોના સંઘર્ષથી બચે. તેથી, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે તે એક અવિવાદિત હકીકત છે કે વર્ષ ૨૦૦૦ પછી, બે માળ તોડી પાડવામાં આવ્યા પછી વ્યવસાયિક પરિસરનો ઉપયોગ કરી શકાયો ન હતો અને કોઈ વ્યવસાય ચલાવવામાં આવતો ન હોવાથી, સંચાલનમાં સીધી ભાગીદારી સંબંધિત પ્રશ્ન સામેલ થશે નહીં અને તેથી, પ્રતિવાદી નંબર ૨ દ્વારા આવો કોઈ ભંગ કરવામાં આવ્યો ન હતો. ઉપરાંત, વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે નીચલી વિદ્વાન અદાલતો સમક્ષ આવું કોઈ ગ્રાઉન્ડ ક્યારેય રજૂ કરવામાં આવ્યું ન હતું અને તેથી, આ માનનીય અદાલત સમક્ષ તે સ્વીકાર્ય બની શકે નહીં. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ખોટી જુબાની નોંધવામાં આવેલી કોઈ અજાણતા ભૂલના કારણે એવું સ્વીકાર્યા વગર માની લઈએ, તો પણ તે સ્વયં એવું ગ્રાઉન્ડ બનશે નહીં જેના આધારે ખાલી કરવાનો હુકમનામું પસાર કરી શકાય. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વાદી–મકાનમાલિકે હજુ પણ ખાલી કરાવવા અંગે કેસ સાબિત કરવો પડશે અને તેઓ કેવળ અરજદાર–પ્રતિવાદીઓની જુબાનીમાં રહેલી વિસંગતતા પર આધાર રાખી શકે નહીં.

૫.૧૪ પ્રતિવાદીના વિદ્વાન એડવોકેટ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે અપીલ અદાલતે અમીન ઓટોમોબાઇલ્સ એ એક ભાગીદારી પેઢી હતી અને પ્રોપ્રાઇટરી વ્યવસાય ન હતો તે હકીકત અંગે ક્રોસ–ઓબ્જેક્શન્સને તેના યોગ્ય પરિપ્રેક્ષ્યમાં ધ્યાને લીધા નથી. એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી

છે કે વર્તમાન સિવિલ રિવિઝન અરજીઓમાં, પ્રતિવાદીઓએ જરૂરી પક્ષકારોને ન જોડવાનું ગ્રાઉન્ડ રજૂ કર્યું છે, જે વાદી–મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરાયેલા ઉક્ત દાવામાં ભાગીદારી પેઢી પક્ષકાર ન હોવાને લગતું છે. ઉપરાંત, ક્રોસ–ઓબ્જેક્શન્સમાં એવું જણાવવામાં આવ્યું હતું કે અરજદારોને રેકોર્ડ પર લાવતી વખતે કોઈ વિલંબ માફીની અરજી પણ રજૂ કરવામાં આવી ન હતી અને દાવો મૃત વ્યક્તિ સામે દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો.

૫.૧૫ વધુમાં એવું જણાવવામાં અને રજૂ કરવામાં આવે છે કે જ્યારે કોર્ટ કમિશન હાથ ધરવામાં આવ્યું હતું અને અગાઉના વિદ્વાન એડવોકેટ દ્વારા આજદિન સુધી કોઈ લેખિત કથન દાખલ કરવામાં આવ્યું નથી તેવી અનુભૂતિ થતાં, વર્તમાન અરજદાર–પ્રતિવાદીઓએ લેખિત કથન દાખલ કરવાનો તેમનો અધિકાર પુનઃ શરૂ કરવા માટે એક અરજી રજૂ કરી હતી જેને વિદ્વાન સ્મોલ કોઝ કોર્ટ દ્વારા તારીખ ૨૦/૦૩/૨૦૧૨ ના રોજ મંજૂર કરવામાં આવી હતી જે આંક ૧૧૧ હેઠળ છે. એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે, પ્રતિવાદીઓ દ્વારા બરોડા ડિસ્ટ્રિક્ટ બાર લાયબ્રેરી સમક્ષ રૂ. ૧૦૦૦/– ની રકમનો દંડ જમા કરવામાં આવ્યો હતો જે પછી લેખિત કથન દાખલ કરવાનો અધિકાર પુનઃ શરૂ થયો હતો અને જે પછી પ્રતિવાદીઓ માત્ર નિષ્ઠાપૂર્વક ભાડું ચૂકવી રહ્યા નથી પરંતુ તેમણે તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૦૦ સુધી ચુકવણી કરી દીધી છે.

૫.૧૬ પ્રતિવાદીઓના વિદ્વાન એડવોકેટ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે, તેમણે આંક ૧૪૩-૧૪૭ અને આંક ૧૪૨ પર વેચાણવેરાની પહોંચ તેમજ વીજળી બિલ રજૂ કર્યા છે, જે દર્શાવે છે કે વિષયવસ્તુ-મિલકત જર્જરિત હાલતમાં હોવા છતાં, પ્રતિવાદીઓએ તેનો ઉપયોગ કરવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો, જ્યાં સુધી તેનો ઉપયોગ કરવો અશક્ય ન બન્યો, અને જેનો ઉપયોગ માળખાકીય ફેરફારો કર્યા પછી જ થઈ શકતો હતો જે અંગે વાદી-મકાનમાલિકની મંજૂરી જરૂરી હતી. પ્રતિવાદીના વિદ્વાન એડવોકેટ દ્વારા એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે વાદી-મકાનમાલિકનો એવો પણ કેસ હતો કે પ્રતિવાદીઓએ કાયમી બાંધકામ કર્યું હતું, જો કે, બંને અદાલતોએ સમાનરીતે વાદી-મકાનમાલિકની વિરુદ્ધમાં ઠરાવ્યું છે, જે ઉક્ત હકીકત સ્પષ્ટ કરે છે કે વાદી-મકાનમાલિકે ક્યારેય માળખાકીય ફેરફારો કરવાની મંજૂરી આપી ન હોત, જેના વગર વિષયવસ્તુ-મિલકતનો ક્યારેય ઉપયોગ થઈ શક્યો ન હોત.

૫.૧૭ પ્રતિવાદીના વિદ્વાન એડવોકેટ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વિદ્વાન અપીલ અદાલત દ્વારા સિવિલ પ્રોસિજર કોડના ઓર્ડર ૪૧ રૂલ ૧૧, ૧૪, ૧૫ અને ૩૧ ની સાથે બોમ્બે સિવિલ મેન્યુઅલના નિયમ નંબર ૪૧૪ હેઠળ કોઈ નિર્ણાયક મુદ્દાઓ ઘડવામાં આવ્યા ન હતા, જે વિદ્વાન અપીલ અદાલત માટે યોગ્ય નિર્ણાયક મુદ્દાઓ ઘડવાનું ફરજિયાત બનાવે છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વર્તમાન કેસમાં વિદ્વાન અપીલ

અદાલત દ્વારા એક પણ નિર્ણાયક મુદ્દો ઘડવામાં આવ્યો ન હતો. વાસ્તવમાં જે બાબત ધ્યાને લેવાની પણ જરૂર છે તે એ હકીકત છે કે વિદ્વાન અપીલ અદાલતે તેના ચુકાદામાં જણાવ્યું છે કે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે કલમ ૫(૧૧)(સી) પર મુદ્દો ન ઘડ્યો હોવા છતાં, વિદ્વાન અપીલ અદાલતે ઓર્ડર ૧૪ રૂલ ૫ હેઠળ તેને ઘડ્યા વગર વધારાના મુદ્દા તરીકે ગણ્યો હતો જે વ્યવહારિક રીતે ઉક્ત વિષય પર યોગ્ય મુદ્દો ઘડ્યા વગર દાવ અથવા રાહત પર ચુકાદો/હુકમનામું પસાર કરવા સમાન છે.

૫.૧૮ પ્રતિવાદીઓના વિદ્વાન એડવોકેટે બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨ ના સંદર્ભમાં નીચેના ચુકાદાઓ પર આધાર રાખ્યો છે.

(i) મોહમ્મદ સાબીર ઇબ્રાહીમ બચાવરવાલા વિરુદ્ધ યુસુફભાઈ નૂરમોહમ્મદ જોધપુરવાલા, ૨૦૧૩ (૦) એઆઈજેઇએલ – એચસી ૨૩૦૧૬૦;

(ii) મધુરીબેન શશિકાંત જોશી વિરુદ્ધ સરળાબેન ચશચંદ્ર દેસાઈ, ૨૦૦૬ (૦) એઆઈજેઇએલ – એચસી ૨૧૬૧૫૧;

(iii) જાબાલ સી. લશ્કરી વિરુદ્ધ ઓફિશિયલ લિક્વિડેટર, ૨૦૧૬ (૦) એઆઈજેઇએલ – એસસી ૫૮૦૯૭;

(iv) સેવુમલ તોપનદાસ સાધવાણી વિરુદ્ધ જયનોમલ નાનોમલ, ૧૯૯૩ (૦) એઆઈજેઇએલ – એચસી ૨૧૧૧૦૭;

(v) ઉધોમલ નાથુમલ વિરુદ્ધ પ્રેમચંદ ત્રિકમદાસ બસવાણી, ૧૯૮૦ (૦) એઆઈજેઇએલ – એચસી ૨૧૩૧૬૨;

(vi) વઢેર દેવાભાઈ ગોવિંદજી વિરુદ્ધ રામેશ્વરપુરી રતનપુરી, ૧૯૮૩ (૦) એઆઈજેઇએલ – એચસી ૨૧૩૪૬૧;

(vii) ઓઝા કુંભાર નારણ વિરુદ્ધ મહેતા નાનાલાલ જેઠાભાઈ, ૧૯૮૬ (૦) – એઆઈજેઇએલ – એચસી ૨૦૮૮૯૩; અને

(viii) આંધ્ર પ્રદેશ રાજ્ય, તેના મુખ્ય સચિવ મારફતે વિરુદ્ધ એ. ભારતી, ૨૦૦૨ (૦) એઆઇજેઇએલ – એપી ૪૦૮૧૫૪.

૫.૧૯ પ્રતિવાદીઓના વિદ્વાન એડવોકેટે ગોપાલ દત્તરાય ચપળકર વિરુદ્ધ ગોવિંદ યશવંત બોરકર, ૧૯૯૭ (૦) એઆઈજેઇએલ – એમએચ ૧૨૧૨૦૪ ના કેસમાં રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(કે) ના સંદર્ભમાં નીચેના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો છે.

૫.૨૦ 'મુદ્દો ઘડવા' સંબંધિત મુદ્દાના સંદર્ભમાં, પ્રતિવાદીના વિદ્વાન એડવોકેટે શાહ નગીનદાસ વાડીલાલ વિરુદ્ધ મરહૂમ મોહનલાલ બાપુજી પટેલના વારસદારો, ૨૦૨૫ (૦) એઆઈજેઇએલ – એચસી ૨૫૦૨૭૮ માં રિપોર્ટ થયેલ કેસના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો છે.

૫.૨૧ પ્રતિવાદીઓના વિદ્વાન એડવોકેટ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને, પ્રથમ અપીલ અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલ ચુકાદો અને હુકમનામું રદબાતલ અને સેટ અસાઇડ કરવા

પાત્ર છે અને વર્તમાન સિવિલ રિવિઝન અરજી ગ્રાહ્ય રાખવા પાત્ર છે.

<u>વાદી – સામાવાળાની રજૂઆતો :</u>

૬.૧ તેનાથી વિપરીત, વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટે મુખ્યત્વે એવી દલીલ કરી છે કે દાવો કરેલ મિલકત રૂ. ૧૧૫/– પ્રતિ માસના દરે મૂળ પ્રતિવાદી, મરહૂમ વિષ્ણુભાઈ કાશીભાઈ અમીનને ભાડે આપવામાં આવી હતી જેઓ અમીન ઓટોમોબાઇલ્સ ચલાવતા હતા. મ્યુનિસિપલ ટેક્સ, વીજળી બિલ વગેરે ચૂકવવાની જવાબદારી સહિત દુકાન માત્ર વ્યાપારી હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવી હતી અને દર મહિને ભાડું ચૂકવવાનું હતું.

૬.૨ વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વાદીનો એવો કેસ છે કે દાવો કરેલ મિલકત ક્યારેય ભાગીદારી પેઢી તરીકે અમીન ઓટોમોબાઇલ્સને ભાડે આપવામાં આવી ન હતી, તે માત્ર વિષ્ણુભાઈ અમીનને તેમની વ્યક્તિગત ક્ષમતામાં ભાડે આપવામાં આવી હતી. વધુમાં, વાદી ટ્રસ્ટ ભાગીદારી પેઢીના અસ્તિત્વથી ક્યારેય અજાણ હતું અને વિષ્ણુભાઈ અમીનના મૃત્યુની હકીકત પ્રતિવાદીઓ દ્વારા કોઈ પત્ર કે પત્રવ્યવહાર દ્વારા ક્યારેય જણાવવામાં આવી ન હતી અને ભાડા મુકદ્દમામાં બેલિફના શેરા પછી જ વાદી ટ્રસ્ટ ભાડૂઆત વિષ્ણુભાઈ અમીનના મૃત્યુથી માહિતગાર થયું હતું અને વાદીઓનો કેસ એવો હતો કે ટેક્સ ભાડૂઆતે

ચૂકવવાનો હતો, વાસ્તવમાં, આજદિન સુધી, દાવો કરેલ મિલકત માટે બાકી મ્યુનિસિપલ ટેક્સની રકમ રૂ. ૪,૪૮,૬૬૩/– થાય છે.

૬.૩ પ્રતિવાદીઓ આંક ૧૪૧ પર આધાર રાખવાનો પ્રયાસ કરી રહ્યા છે તે હકીકત સંબંધિત, એટલે કે અમીન ઓટોમોબાઈલ્સ વતી શૈલેષ અમીન દ્વારા મોકલવામાં આવેલ પત્ર કે મિલકત નબળી પડી ગઈ હતી અને ઉધઈની સમસ્યા છે અને તેથી ટ્રસ્ટે તેનો કોઈ ઉકેલ આપવો જોઈએ, ઉક્ત પત્રમાં પણ શૈલેષ અમીન અમીન ઓટોમોબાઈલ્સના ભાગીદાર હોવાનો અને ઉક્ત અમીન ઓટોમોબાઈલ્સ એ ભાગીદારી કે પ્રોપ્રાઈટરશિપ હોવાનો કોઈ ઉલ્લેખ નથી અને એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે ઉક્ત પત્ર માત્ર અમીન ઓટોમોબાઈલ્સ વતી છે, વધુમાં, ઉક્ત પત્ર પરથી પણ વાદી વિષ્ણુભાઈના મૃત્યુથી માહિતગાર હતા તે સાબિત કરવા માટે કંઈ જણાવવામાં આવ્યું નથી.

૬.૪ વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટે દલીલ કરી છે કે, આંક ૧૩૭ થી રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજના સંદર્ભમાં, તે વાદી દ્વારા તારીખ ૩૧/૧૨/૧૯૯૩ સુધી ભાડાની પહોંચ મળ્યા અંગે લખાયેલ પત્ર છે અને ઉક્ત પત્ર શૈલેષભાઈ અમીન "શ્રી અમીન ઓટોમોબાઈલ" ને સંબોધિત છે અને ઉક્ત દસ્તાવેજમાં પણ 'ભાગીદારી કે પ્રોપ્રાઈટર' શબ્દનો ઉલ્લેખ નથી અને વાદી ટ્રસ્ટે ઉક્ત પત્ર શૈલેષભાઈ અમીનને સંબોધ્યો હતો, કારણ કે અમીન ઓટોમોબાઈલ

તરફથી છેલ્લો પત્ર શૈલેષભાઈ અમીનનો હતો અને ઉક્ત પત્ર પરથી પણ એવો નિષ્કર્ષ કાઢી શકાય નહીં કે વાદીઓ માહિતગાર હતા કે, વિષ્ણુભાઈ અવસાન પામ્યા હતા અને અમીન ઓટોમોબાઇલ એ એક ભાગીદારી પેઢી છે અને શૈલેષભાઈ ઉક્ત ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર છે. તેથી, ઉક્ત તારીખે પણ, વાદી એવા ભ્રમમાં હતા કે વિષ્ણુભાઈ અમીન મિલકતના ભાડૂઆત હતા.

૬.૫ વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે હકીકત એ રહે છે કે વિષ્ણુભાઈ અમીને તારીખ ૦૧/૦૧/૧૯૯૪ થી બાકી નીકળતા ભાડાની ચુકવણી કરી ન હતી અને તેથી, વાદીએ વિષ્ણુભાઈ અમીન (અમીન ઓટોમોબાઇલના પ્રોપ્રાઇટર) ને નોટિસ જારી કરી હતી જે આંક ૧૦૪ થી રજૂ કરવામાં આવી છે, ઉક્ત નોટિસ દાવો કરેલ મિલકતના સરનામે આર.પી.એ.ડી. દ્વારા મોકલવામાં આવી હતી. વધુમાં, ઉક્ત નોટિસનું કવર દર્શાવે છે કે તે વિષ્ણુભાઈ કાશીજી અમીન, અમીન ઓટોમોબાઇલને સંબોધિત હતું અને ઉક્ત કવરમાં પણ "પ્રોપ્રાઇટર" કે "ભાગીદાર" શબ્દનો કોઈ ઉલ્લેખ નથી અને તેથી, વાદી–ટ્રસ્ટે વિષ્ણુભાઈ અમીનને અમીન ઓટોમોબાઇલના પ્રોપ્રાઇટર તરીકે નોટિસ જારી કરી હતી, કારણ કે જ્યારે ઉક્ત નોટિસ જારી કરવામાં આવી તે તારીખે, વાદીઓ વિષ્ણુભાઈ અમીનના મૃત્યુથી અથવા અમીન ઓટોમોબાઇલ ભાગીદારી પેઢી હોવાથી અજાણ હતા. વધુમાં, ઉક્ત નોટિસ તેમાં 'છોડી ગયેલ છે' તેવા

શેરા સાથે પરત આવી હતી અને તે એક સ્વીકૃત હકીકત છે કે તે સમયે, દુકાન પ્રતિવાદીઓ દ્વારા ઉપયોગમાં લેવાતી ન હતી. તેથી, વાદીએ દાવો શરૂ કરતા પહેલા કલમ ૧૨(૨) હેઠળ નોટિસ બજાવવાની જરૂરિયાત પૂરી કરી છે.

૬.૬ વાદીઓના વિદ્વાન એડવોકેટ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વાદીઓએ તારીખ ૨૫/૧૧/૧૯૯૯ ના રોજ ભાડા મુકદ્દમો દાખલ કર્યો હતો, ઉક્ત મુકદ્દમો વિષ્ણુભાઈ અમીન, અમીન ઓટોમોબાઇલના પ્રોપ્રાઇટર સામે દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો અને વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો તે તારીખે, વાદી અજાણ હતા કે વિષ્ણુભાઈ અમીન અવસાન પામ્યા હતા અને અમીન ઓટોમોબાઈલ ભાગીદારી પેઢી છે. તેથી, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વાદી ટ્રસ્ટે તેની જાણકારી અને માહિતી મુજબ રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૨) હેઠળ કાયદેસર અને માન્ય નોટિસ બજાવી હતી અને તેથી, નોટિસ જારી કરવામાં આવી તે તારીખે વિષ્ણુભાઈ અમીન અવસાન પામ્યા હતા તે હકીકતને ધ્યાનમાં લેતાં નોટિસ યોગ્ય રીતે બજાવવામાં આવી ન હતી અને ભાડાની ચડત રકમ માટે દાવો નિષ્ફળ જશે તેવું ગ્રાઉન્ડ બની શકે નહીં.

૬.૭ વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટ દ્વારા એ પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે માત્ર તારીખ ૨૨/૦૨/૨૦૦૦ ના રોજ રોજકામમાં પ્રથમ વખત નોંધ

કરવામાં આવી હતી, જે દર્શાવતી હતી કે મૂળ પ્રતિવાદી વિષ્ણુભાઈ અમીનનું અવસાન થયું હતું. તેથી, આ પ્રથમ વખત હતું જ્યારે વાદીને જાણ થઈ કે વિષ્ણુભાઈ અમીન અવસાન પામ્યા હતા અને તેથી, વાદીએ તારીખ ૧૫/૦૪/૨૦૦૦ ના રોજ મરહૂમ પ્રતિવાદી (સામાવાળા) ના કાયદેસરના વારસદારોને રેકોર્ડ પર લાવવા માટે આંક ૧૫ હેઠળ અરજી દાખલ કરી હતી. ત્યારબાદ તારીખ ૧૪/૦૬/૨૦૦૦ ના રોજ આંક ૧૫ હેઠળ હુકમ કરવામાં આવ્યો હતો, જેના દ્વારા વિષ્ણુભાઈ અમીનના કાયદેસરના વારસદારોને મરહૂમ પ્રતિવાદી વિષ્ણુભાઈ અમીનના કાયદેસરના વારસદારો તરીકે પક્ષકાર પ્રતિવાદી તરીકે જોડવામાં આવ્યા હતા. તે તબક્કે પણ વિષ્ણુભાઈ અમીનના કાયદેસરના વારસદારો એવો કેસ લઈને આગળ આવ્યા ન હતા કે તેઓ દાવો કરેલ પરિસરમાં ભાડૂઆત નથી અને દાવો કરેલ મિલકત અમીન ઓટોમોબાઇલ્સ ભાગીદારી પેઢીને ભાડે આપવામાં આવી હતી અને વિષ્ણુભાઈ અમીનના મૃત્યુ પછી, અમીન ઓટોમોબાઇલ્સના ભાગીદારો દાવો કરેલ પરિસરમાં ભાડૂઆત રહેશે.

૬.૮ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે તારીખ ૧૧/૦૮/૨૦૦૦ ના રોજ પ્રથમ વખત અમીન ઓટોમોબાઇલ દ્વારા વાદીને એક પત્ર મોકલવામાં આવ્યો હતો જે આંક ૧૪૦ થી રજૂ કરવામાં આવ્યો છે, કે તારીખ ૧૦/૦૮/૨૦૦૦ નો મની ઓર્ડર તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૦૦ સુધીના ભાડા માટે મોકલવામાં આવ્યો છે અને તેને સ્વીકારવો જોઈએ, અને આમ દાવો

દાખલ કર્યા પછી જ પ્રતિવાદીઓએ પ્રથમ વખત અમીન ઓટોમોબાઇલના ભાગીદારના સિક્કાનો ઉપયોગ કર્યો હતો. પ્રતિવાદીઓએ ક્યારેય સાબિત કર્યું નથી કે વાદી દ્વારા આ રકમ સ્વીકારવામાં આવી હતી. વધુમાં, વાદીએ ઉક્ત રકમ સ્વીકારવાનો ઇનકાર કર્યો હોવાથી પ્રતિવાદીઓએ કોર્ટમાં ઉક્ત રકમ ચૂકવવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો તે સાબિત કરવા માટે રેકોર્ડ પર કંઈ નથી.

૬.૯ વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટ દ્વારા દલીલ કરવામાં આવી છે કે તારીખ ૧૬.૦૯.૨૦૦૯ ના રોજ આંક ૮૧ થી મુદ્દાઓ ઘડવામાં આવ્યા હતા અને ત્યારબાદ વાદી દ્વારા તારીખ ૧૯/૦૧/૨૦૧૨ ના રોજ આંક ૧૦૨ થી સોગંદનામા પરની મુખ્ય તપાસ (એક્ઝામિનેશન-ઇન-ચીફ) દાખલ કરવામાં આવી હતી, જેને તારીખ ૨૨/૧૨/૨૦૧૧ ના રોજ સોગંદનામું કરવામાં આવ્યું હતું અને તારીખ ૧૯/૦૧/૨૦૧૨ ના રોજ રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું. તેના પછી જ, તારીખ ૦૯/૦૨/૨૦૧૨ ના રોજ, પ્રતિવાદીઓએ લેખિત કથન દાખલ કરવામાં થયેલ વિલંબ માફ કરવા માટે અરજી દાખલ કરી હતી અને ત્યારબાદ તારીખ ૨૦/૦૩/૨૦૧૨ ના રોજ આંક ૧૧૩ થી લેખિત કથન દાખલ કરવામાં આવ્યું હતું. ઉક્ત લેખિત કથનમાં પ્રતિવાદીઓએ એવો મુદ્દો લીધો નથી કે પ્રતિવાદીઓ અમીન ઓટોમોબાઇલના ભાગીદાર છે અને અમીન ઓટોમોબાઇલની ભાગીદારી પેઢીને નોટિસ મોકલવામાં આવી ન હતી અથવા પ્રતિવાદીઓને ખોટી ક્ષમતામાં પક્ષકાર બનાવવામાં આવ્યા છે. ત્યારબાદ તારીખ

૧૨/૦૬/૨૦૧૨ ના રોજ મુદ્દાઓ પુનઃ ઘડવામાં આવ્યા હતા અને તે માત્ર તારીખ ૧૨/૦૬/૨૦૧૨ ના રોજ, આંક ૧૧૪ થી, પ્રતિવાદીઓએ કોર્ટમાં ભાડું જમા કરાવવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો અને તારીખ ૨૭/૦૬/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રતિવાદીઓની કોર્ટમાં ભાડું જમા કરવાની અરજી ગ્રાહ્ય રાખવામાં આવી હતી અને પ્રથમ વખત, પ્રતિવાદીઓ દ્વારા તારીખ ૧૬.૦૭.૨૦૧૨ ના રોજ ભાડું જમા કરાવવામાં આવ્યું હતું, તેથી વાદીનો એવો કેસ છે કે સુનાવણીની પ્રથમ તારીખે ભાડું જમા કરવામાં આવ્યું ન હતું અને પ્રતિવાદીઓએ આંક ૧૬૪ થી પ્રથમ વખત તારીખ ૧૬/૦૭/૨૦૧૨ ના રોજ ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ ભાડું જમા કરાવ્યું હતું.

૬.૧૦ વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટે એવી પણ દલીલ કરી છે કે જો પ્રતિવાદીની મૌખિક જુબાની ધ્યાને લેવામાં આવે જે આંક ૧૬૨ થી રજૂ કરવામાં આવી છે, તો પ્રતિવાદીએ એવો કોઈ મુદ્દો લીધો નથી કે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨ હેઠળ ભાગીદારી પેઢી પર કોઈ વૈધાનિક નોટિસ બજાવવામાં આવી નથી અથવા ભાગીદારોને મુકદ્દમામાં પક્ષકાર બનાવવામાં આવ્યા નથી. તેથી, વર્તમાન કાર્યવાહીમાં વિલંબિત તબક્કે ઉક્ત દલીલ ઉઠાવી શકાય નહીં. વધુમાં, વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટ દ્વારા એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે ઉલટતપાસમાં પણ, પ્રતિવાદીએ સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું છે કે તેમણે તેમના લેખિત કથનમાં એવો બચાવ લીધો નથી કે દાવો કરેલ મિલકત ભાગીદારી પેઢીને ભાડે આપવામાં આવી હતી, અને

સ્વીકાર્યું છે કે પ્રતિવાદી દ્વારા પ્રથમ વખત ભાડું તારીખ ૧૬/૦૭/૨૦૧૨ ના રોજ જમા કરાવવામાં આવ્યું હતું.

૬.૧૧ વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટે એવી પણ દલીલ કરી છે કે, પ્રતિવાદીનો એવો કેસ છે કે તારીખ ૨૨/૦૫/૧૯૯૭ ની નોટિસ મૃત વ્યક્તિને જારી કરવામાં આવી હતી, પરંતુ હકીકત એ છે કે નોટિસ દુકાન પર બજાવવામાં આવી હતી અને પ્રતિવાદી ઉક્ત દુકાનનો ઉપયોગ કરતા ન હોવાથી દુકાન બંધ હતી, અને વાદીઓ વિષ્ણુભાઈ અમીન અવસાન પામ્યા હોવાથી અજાણ હતા અને કેવળ વિષ્ણુભાઈ અમીન અવસાન પામ્યા હતા તે હકીકતને કારણે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨ ની જોગવાઈઓ અનુસાર નોટિસ બજાવવામાં આવી ન હતી તેવું ગ્રાઉન્ડ બની શકે નહીં.

૬.૧૨ વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટે એવી પણ દલીલ કરી છે કે દાખલ કરવામાં આવેલા ક્રોસ–ઓબ્જેક્શન્સનો પણ પ્રથમ અપીલ અદાલત દ્વારા યોગ્ય રીતે નિર્ણય કરવામાં આવ્યો છે, કારણ કે ઉક્ત ક્રોસ–ઓબ્જેક્શનમાં એવો કોઈ દાવો ન હતો કે ભાગીદારી પેઢીને મુકદ્દમાની નોટિસ બજાવવામાં આવી ન હતી, તેથી તારીખ ૨૨/૦૫/૧૯૯૭ ની નોટિસ માન્ય છે અને પ્રતિવાદીઓ પર બજવાયેલી ગણાય છે, અને તેથી કાયદાની કલમ ૧૨(૨) ની જરૂરિયાત પૂરી થાય છે. ૨૦૧૨ પહેલા ભાડાની કોઈ ચુકવણી દર્શાવવા માટે પ્રતિવાદીઓએ કોઈ બેંક સ્ટેટમેન્ટ રજૂ કર્યું નથી અને ઉલટતપાસમાં

પણ પ્રતિવાદીએ સ્વીકાર્યું છે કે ભાડું પ્રથમ વખત વર્ષ ૨૦૧૨ માં કોર્ટમાં ચૂકવવામાં આવ્યું હતું, અને તેથી પણ અપીલ અદાલતે પ્રતિવાદી વિરુદ્ધ ખાલી કરવાનો ચુકાદો અને હુકમનામું યોગ્ય રીતે પસાર કર્યું છે. વધુમાં, રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(બી) ની જરૂરિયાતો પ્રતિવાદી દ્વારા પૂરી કરવામાં આવી ન હતી કારણ કે નોટિસ બજવણીની તારીખથી છ મહિનાના સમયગાળામાં કોઈ ભાડું ચૂકવવામાં આવ્યું ન હતું અને તેના બદલે પ્રતિવાદીએ મુકદ્દમો દાખલ કર્યાના ૧૩ વર્ષ પછી ભાડાની રકમ જમા કરાવી હતી, અને તેથી પ્રતિવાદીઓ ભાડાની ચડત રકમ ધરાવતા ભાડૂઆત છે.

૬.૧૩ નોટિસની બજવણી અને પોસ્ટમેનની તપાસ કરવાની જરૂરિયાત ન હોવાના સંદર્ભમાં, વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટે 'મેમણ આદમભાઈ હાજી ઈસ્માઈલ વિરુદ્ધ ભૈયા રામદાસ બાદીઉદાસ', ૧૯૭૪ (૦) એઆઈજેઈએલ એચસી ૨૦૭૬૮૬ : ૧૯૭૪ (૦) જીએલઆર ૬૫૫ ના કેસમાં રજૂ થયેલા ચુકાદા પર અને 'વિશ્વબંધુ વિરુદ્ધ ક્રિષ્ના અને અન્ય', ૨૦૨૧ (૦) એઆઈજેઈએલ એસસી ૬૭૮૦૭ : ૨૦૨૧ (૧૯) એસસીસી ૫૪૯ ના કેસમાં રજૂ થયેલા ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો.

૬.૧૪ રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩) ની જોગવાઈઓ હેઠળ વાદી ખાલી કરાવવા માટે હકદાર છે તેવી વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટની દલીલના સંદર્ભમાં, વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટે 'યુસુફભાઈ નૂરમોહમ્મદ જોધપુરવાલા

વિરુદ્ધ મોહમ્મદ સાબીર ઈબ્રાહીમ બચાવરવાલા', ૨૦૧૫ (૬) એસસીસી ૫૨૬ : ૨૦૧૪ (૦) એઆઈજેઈએલ–એસસી ૫૬૩૮૩ ના કેસમાં રજૂ થયેલા ચુકાદા પર તેમજ 'બ્રહ્માનંદ લાયકરામ વિરુદ્ધ શાહ નટવરલાલ હરખલાલ', ૨૦૦૦ (૦) એઆઈજેઈએલ–એચસી ૨૦૧૮૯૯ : ૨૦૦૧ (૨) જીએલઆર ૧૧૪૪ ના કેસમાં રજૂ થયેલા ચુકાદા (નં. ૪) પર આધાર રાખ્યો હતો.

૬.૧૫ રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૨) ની જોગવાઈઓ હેઠળ રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ દ્વારા મોકલવામાં આવેલી નોટિસ બજાવવામાં આવી હોવાનું વાદી દ્વારા સાબિત થાય છે તેવી વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટની દલીલના સંદર્ભમાં, વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટે 'મદાન એન્ડ કંપની વિરુદ્ધ વઝીર જયવીર ચંદ', ૧૯૮૮ (૦) એઆઈજેઈએલ એસસી ૧૬૨૬૦ : ૧૯૮૯ (૧) એસસીસી ૨૬૪ ના કેસ પર આધાર રાખ્યો હતો. તેવી જ રીતે, વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટે 'ગ્રીન વ્યુ રેડિયો સર્વિસ વિરુદ્ધ લક્ષ્મીબાઈ રામજી', ૧૯૯૦ (૦) એઆઈજેઈએલ એસસી ૯૯૬૧ : ૧૯૯૦ (૪) એસસીસી ૪૯૭ ના કેસ પર પણ આધાર રાખ્યો હતો, જેમાં પેરા: ૫ માં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે "આ સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને, અમે ઠરાવીએ છીએ કે અમરજીત સિંહ દ્વારા નોટિસ મળેલ નથી તેવો કેવળ ઈનકાર માની શકાય તેમ નથી અને તેથી પુરાવાના કાયદાની કલમ ૧૧૪ હેઠળ તેમની વિરુદ્ધ લેવાયેલી ધારણાનું કોઈ ખંડન થતું નથી." અને 'સુનંદા રામકૃષ્ણ અચારે અને

અન્ય... અરજદારો વિરુદ્ધ હરીશચંદ્ર ગોપાલ પરબ (મરહૂમ) તેમના વારસદારો અને કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓ દીપક હરીશચંદ્ર પરબ અને અન્ય... સામાવાળાઓ' ના કેસમાં ૨૦૧૯ એસસીસી ઓનલાઈન બોમ્બે ૧૮૭૮ માં રજૂ થયેલા ચુકાદા પર પણ આધાર રાખ્યો હતો, ખાસ કરીને પેરા: ૧૫, ૧૬ અને ૧૭, જે નીચે મુજબ વંચાય છે:

"૧૫. અહીં, મકાનમાલિકોએ વૈધાનિક નોટિસ બજાવી, જવાબ મેળવ્યો અને પછી મુકદ્દમો દાખલ કર્યો. આ એક સતત પ્રક્રિયા છે. આ દરમિયાન, આકસ્મિક રીતે ભાડૂઆતનું અવસાન થયું. પરંતુ તેમની સાથે, દાવાનું કારણ પણ નાશ પામ્યું ન હતું. તેથી મકાનમાલિકોએ ભાડૂઆતના કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓ સામે મુકદ્દમો દાખલ કર્યો, જેમણે મૂળ ભાડૂઆતના કાયદેસરના વારસદારો તરીકે જ ભાડે આપેલી મિલકત પર કબજો ચાલુ રાખ્યો હતો.

૧૬. તેથી, મને ડર છે કે અરજદારોની એ દલીલ કે એમઆરસી એક્ટની કલમ ૧૫ હેઠળ તેમને નવેસરથી નોટિસ આપવી જોઈતી હતી તે ન્યાયિક કસોટી પર ખરી ઊતરતી નથી. મકાનમાલિકો અને અરજદારો ૧ અને ૨ વચ્ચે કોઈ સીધો કરાર (પ્રિવિટી ઓફ કોન્ટ્રાક્ટ) નથી. તેઓ માત્ર તેમના મરહૂમ પૂર્વજ, મૂળ ભાડૂઆત દ્વારા તેમના અધિકારો મેળવે છે. ત્યારબાદ તેઓ તે અધિકારો તેની તમામ જવાબદારીઓ અથવા બોજ સાથે સ્વીકારે છે.

કાયદેસરના વારસદારો તરીકે, તેઓ માત્ર મરહૂમ મૂળ ભાડૂઆતને ઉપલબ્ધ બચાવ જ રજૂ કરી શકે છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, તેઓ મૂળ ભાડૂઆતના સ્થાન પર આવી ગયા છે. તેનાથી વધુ કંઈ નહીં.

૧૭. તે સંદર્ભમાં, હું માનું છું કે મૂળ ભાડૂઆતને જારી કરાયેલી નોટિસ તેના કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓને બંધનકર્તા છે. જ્યાં સુધી મકાનમાલિકો સામે ભાડાપટ્ટા અંગે તેમનો કોઈ સ્વતંત્ર દાવો નથી, ત્યાં સુધી ખાલી કરવા માટે નવી નોટિસ આપવા પર તેમનો આગ્રહ ઊભો થતો નથી. તેથી, હું ઠરાવું છું કે કાયદો એવો આદેશ આપતો નથી કે મૂળ ભાડૂઆતના મૃત્યુ પર મરહૂમ ભાડૂઆતના કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓને નવી નોટિસ આપવી જોઈએ. તે હદ સુધી, નીચલી અદાલતોના સમવર્તી નિષ્કર્ષોમાં હસ્તક્ષેપ કરી શકાય નહીં."

૬.૧૬ વધુમાં, વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્લીડિંગ્સ (રજૂઆતો) બહાર કોઈ પુરાવો આપી શકાતો નથી અને તેથી, પ્રતિવાદીઓએ ભાગીદારી પેઢીને વૈધાનિક નોટિસ ન બજાવવા અને તે મૃત વ્યક્તિ પર બજાવવામાં આવી હોવાનું કોઈ ગ્રાઉન્ડ ન લીધું હોવાની હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને, પ્લીડિંગ્સ બહાર કોઈ પુરાવો આપી શકાતો નથી, વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટે 'બચ્ચાજ નાહર વિરુદ્ધ નિલિમા મંડલ', ૨૦૦૮ (૦) એઆઈજેઈએલ એચસી ૪૨૯૭૧ : ૨૦૦૮ (૧૭) એસસીસી

૪૯૧ ના કેસમાં રજૂ થયેલા ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો.

૬.૧૭ પ્રતિવાદીઓના વિદ્ધાન એડવોકેટ દ્ધારા આધાર રાખવામાં આવેલા 'યુસુફભાઈ નૂરમોહમ્મદ જોધપુરવાલા વિરુદ્ધ મોહમ્મદ સાબીર ઈબ્રાહીમ બચાવરવાલા' (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં રજૂ થયેલા ચુકાદાના સંદર્ભમાં, વાદીના વિદ્ધાન એડવોકેટ દ્ધારા એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે ઉક્ત કેસમાં ભાડૂઆતને ખાલી કરાવવામાં આવ્યા હતા અને એવો મુદ્દો ઉઠાવવામાં આવ્યો હતો કે નોટિસ રહેઠાણ પર પુત્રીને બજાવવામાં આવી હતી અને તેથી, તે યોગ્ય નોટિસ નથી. ઉક્ત ચુકાદો વર્તમાન કેસની હકીકતોને લાગુ પડશે નહીં.

૬.૧૮ રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(કે) હેઠળ વાદી મિલકતના કબજા માટે હકદાર છે અને પ્રતિવાદીઓ રેન્ટ એક્ટની કલમ ૫(૧૧)(સી) હેઠળ ભાડૂઆત નથી તે હકીકત વિશે, વાદીના વિદ્ધાન એડવોકેટ દ્ધારા એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે સમગ્ર પ્લીડિંગ્સમાં એવો કોઈ કથન નથી કે પ્રતિવાદીઓ તેમના પિતાના મૃત્યુ સમયે તેમની સાથે વ્યવસાય ચલાવતા હતા, જે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૫(૧૧)(સી)(ii) હેઠળ જરૂરી છે. પ્રતિવાદીઓ દ્ધારા તારીખ ૨૩/૧૧/૧૯૯૩ ના રોજ લખાયેલા પત્રમાં પણ, જે આંક ૧૪૧ થી રજૂ કરવામાં આવ્યો છે, વર્ષ ૧૯૮૦ થી એટલે કે વિષ્ણુભાઈ અમીન અવસાન પામ્યા તે વર્ષથી વર્ષ ૧૯૯૩ સુધી કોઈ

વ્યવસાય ચલાવવામાં આવતો હોવાનો કોઈ પુરાવો નથી.

૬.૧૯ વધુમાં, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદી દ્વારા રજૂ કરાયેલા આંક ૧૯૩ હેઠળના પત્ર પહેલાં મિલકત વાપરવા યોગ્ય ન હોવાની કોઈ ફરિયાદનો કોઈ પુરાવો નથી, કે પ્રતિવાદી દ્વારા મરામતની મંજૂરી માંગતો કોઈ પત્ર કે પત્રવ્યવહાર લખવામાં આવ્યો નથી, કે મુકદ્દમાની પેન્ડન્સી દરમિયાન અથવા સ્વતંત્ર રીતે પણ પ્રતિવાદીઓએ રેન્ટ એક્ટની કલમ ૨૩(૨) હેઠળ મિલકતની મરામત કરાવી નથી, અને ઉક્ત જોગવાઈઓ હેઠળ પણ પ્રતિવાદીઓ મિલકતમાં મરામત કરાવી શક્યા હોત અને ભાડામાંથી ખર્ચ કાપી શક્યા હોત. તેથી, પ્રતિવાદીઓ એવું ગ્રાઉન્ડ લઈ શકે નહીં કે દાવો કરેલ મિલકત ખરાબ હાલતમાં હતી અને તેથી તેનો ઉપયોગ કરવામાં આવતો ન હતો.

૬.૨૦ વધુમાં, વાદીના વિદ્ધાન એડવોકેટે એવી પણ દલીલ કરી છે કે જો તારીખ ૧૭/૦૯/૧૯૯૮ ના આંક ૧૫૭ થી રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજોને ધ્યાનમાં લેવામાં આવે, તો કોર્પોરેશન દ્વારા નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી કે દાવો કરેલ મિલકતની સ્થિતિ જર્જરિત છે, ઉક્ત પત્ર મુંબઈ પ્રાંતિક મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૨૬૪ હેઠળ વાદીને સંબોધવામાં આવ્યો હતો, ઉક્ત પત્ર પ્રતિવાદીઓ દ્વારા મુકદ્દમામાં રજૂ કરવામાં આવ્યો છે. જો કે, પ્રતિવાદીઓએ મિલકતને વાપરવા યોગ્ય બનાવવા માટે કોઈ

પગલાં લીધા નથી અને વાદીને મરામત કરવા માટે કોઈ વિનંતી કરવામાં આવી નથી કે મરામત કરવાની કોઈ મંજૂરી માંગવામાં આવી નથી. વધુમાં, જો તારીખ ૧૭/૦૭/૨૦૦૦ ના આંક ૧૩૯ થી રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજને ધ્યાનમાં લેવામાં આવે, તો વાદી દ્વારા અમીન ઓટોમોબાઈલના પ્રોપ્રાઈટરને લખાયેલા પત્ર દ્વારા, જે જણાવે છે કે મકાનને તોડી પાડવા માટે કોર્પોરેશન તરફથી નોટિસ મળેલ છે, પ્રતિવાદીઓએ આવો પત્ર મળ્યાનો ઈનકાર કર્યો ન હતો અને તેમને અમીન ઓટોમોબાઈલના પ્રોપ્રાઈટર તરીકે સંબોધવામાં આવેલા પત્રનો વિરોધ કર્યો ન હતો.

૬.૨૧ વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટે એવી પણ દલીલ કરી છે કે જો આંક ૧૪૦ થી રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજને ધ્યાનમાં લેવામાં આવે, તો તે અમીન ઓટોમોબાઈલ દ્વારા મોકલવામાં આવેલો પત્ર છે અને તે તારીખ ૨૫/૧૧/૧૯૯૯ ના રોજ મુકદ્દમો દાખલ કર્યા પછી પ્રથમ વખત પ્રતિવાદીએ જણાવ્યું કે છત હટાવી દેવામાં આવી છે. વધુમાં, પ્રતિવાદીઓ પરિસરનો ઉપયોગ કરી રહ્યા છે તે દર્શાવવા માટે વર્ષ ૨૦૦૧ સુધી પ્રતિવાદી દ્વારા વીજળીનું કોઈ બિલ રજૂ કરવામાં આવ્યું નથી, ખાસ કરીને મૂળ ભાડૂઆતનું વર્ષ ૧૯૮૦ માં અવસાન થયું હતું તે હકીકતને ધ્યાનમાં લેતાં, રેન્ટ એક્ટની કલમ ૫(૧૧)(સી)(ii) હેઠળ પ્રતિવાદીઓ ભાડૂઆત છે તે દર્શાવવા માટે રેકોર્ડ પર કંઈ નથી. વાદીએ તેમની મુખ્ય તપાસમાં સ્પષ્ટ રજૂઆત કરી છે કે પ્રતિવાદીઓ ઉક્ત પરિસરનો ઉપયોગ કરી રહ્યા નથી

અને પ્રતિવાદીઓ મિલકતમાં રહ્યા નથી, વાદીએ એ પણ પુનરાવર્તિત કર્યું છે કે પ્રતિવાદીઓ વર્ષોથી પરિસરનો ઉપયોગ કરી રહ્યા નથી.

૬.૨૨ વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટે એવી પણ દલીલ કરી છે કે રજૂ કરવામાં આવેલી મુખ્ય તપાસમાં, જે આંક ૧૬૨ થી રજૂ કરાયેલ છે, મરહૂમ પ્રતિવાદીના કાયદેસરના વારસદારે જણાવ્યું છે કે તેઓ તેમના પિતાને વ્યવસાયમાં મદદ કરવા માટે વર્ષ ૧૯૯૦–૯૧ પછી દુકાનનો ઉપયોગ કરી રહ્યા છે. મૂળ ભાડૂઆત વિષ્ણુભાઈ અમીનનું વર્ષ ૧૯૮૦ માં અવસાન થયું હોવાની હકીકતને ધ્યાનમાં લેતાં, શૈલેષભાઈ અમીન વર્ષ ૧૯૯૧ માં તેમને વ્યવસાયમાં મદદ કરતા હોવાની વાત માની શકાય નહીં. વધુમાં, કથિત ભાગીદારી પેઢી દ્વારા કોઈ વેચાણ કે ખરીદીનો કોઈ પુરાવો નથી. પ્રતિવાદીઓ પાસે દાવો કરેલ પરિસર બંધ રાખવાનું વ્યાજબી કારણ હતું તે દર્શાવવા અને સાબિત કરવા માટે રેકોર્ડ પર કંઈ નથી. એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદીની જુબાની જોતાં, સ્પષ્ટ સ્વીકૃતિ છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૩ વિદેશમાં રહે છે, પ્રતિવાદી નંબર ૨ વકીલાત કરે છે અને પ્રતિવાદી નંબર ૩ નું અવસાન થયું છે અને પ્રતિવાદીએ તેમના પુરાવામાં વર્ષ ૧૯૮૦ પછી અમીન ઓટોમોબાઇલનું કોઈ ઇન્કમટેક્સ રિટર્ન રજૂ કર્યું નથી. પ્રતિવાદીઓ દાવો કરેલ પરિસરમાં વ્યવસાય ચલાવી રહ્યા છે તે સ્થાપિત કરી શકે તેવું કોઈ ઇનવોઇસ કે દસ્તાવેજ રજૂ કરવામાં પ્રતિવાદીઓ નિષ્ફળ ગયા છે. એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે આંક ૧૬૬ ના

પંચનામામાં પણ એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે ઘણા લાંબા સમયથી દાવો કરેલ મિલકત ખાલી પડી છે.

૬.૨૩ વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટે દલીલ કરી છે કે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(કે) ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને રક્ષણ મેળવવા માટે દાવો કરેલ મિલકત સતત ઉપયોગમાં છે તે સાબિત કરવાની જવાબદારી પ્રતિવાદીઓ પર હતી અને વર્તમાન કેસમાં, પ્રતિવાદીઓ ઉક્ત હકીકત સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે અને તેથી, પ્રથમ અપીલ અદાલત દ્વારા રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૩૫૬/૨૦૧૮ યોગ્ય રીતે મંજૂર કરવામાં આવી છે. વધુમાં, રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(કે) હેઠળ વાદી દાવો કરેલ પરિસરના કબજા માટે હકદાર છે તે હકીકત અંગે, વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટે 'રામેશ્વર મધૂલાલ શાહ વિરુદ્ધ ગોરધનભાઈ કચરાભાઈ (મરહૂમ) વારસદારો મારફતે', ૨૦૧૨ (૦) એઆઈજેઈએલ-એચસી ૨૨૮૯૦૭ ના કેસમાં રજૂ થયેલા ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો.

૬.૨૪ રેન્ટ એક્ટની કલમ ૫(૧૧)(સી) ની જોગવાઈઓ હેઠળના મુદ્દાનો નિર્ણય કરવાનો વિશિષ્ટ અક્ષત અધિકારક્ષેત્ર રેન્ટ કોર્ટ પાસે છે તે હકીકત અંગે, વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટે 'નફીસાબેન પત્ની બદરુદ્દીન તોફાફરોશ વિરુદ્ધ જોન ઉર્ફે ઝેનુબ અબ્દુલકાદર બાબુજી', ૧૯૮૦ (૦) એઆઈજેઈએલ એચસી ૨૦૮૧૮૩ ના કેસ પર આધાર રાખ્યો હતો.

૬.૨૫ સીપીસીના ઓર્ડર ૪૧ રૂલ ૩૧ ની પર્યાપ્ત પાલન અંગે, વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટે 'મૃગેન્દ્ર ઈન્દ્રવદન મહેતા અને અન્ય વિરુદ્ધ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન', ૨૦૨૪ (૦) એઆઈજેઈએલ એસસી ૭૩૬૪૭ (ચુકાદો નં. ૧૧) ના કેસમાં રજૂ થયેલા ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો.

વિશ્લેષણ :

૬.૨૬ પક્ષકારોના વિદ્વાન એડવોકેટને સાંભળ્યા પછી અને ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલ અદાલત દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા ચુકાદા અને હુકમનામા (ડિક્રી) ને ધ્યાનમાં લીધા પછી, વાદીએ એવા ગ્રાઉન્ડ પર ખાલી કરાવવા માટે દીવાની દાવો દાખલ કર્યો હતો કે ભાડૂઆત ભાડાની ચડત રકમ ધરાવે છે અને ભાડૂઆતે દાવો દાખલ કર્યાની તારીખથી અગાઉના છ મહિના માટે જે હેતુ માટે દાવ વાળી મિલકત ભાડે આપવામાં આવી હતી તે હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કર્યો નથી, અને તેથી, વાદીએ દાવો કર્યો હતો કે તે ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૩(૧)(કે) ની જોગવાઈ હેઠળ દાવ વાળી મિલકતનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર હતો. વર્તમાન કેસમાં, જો વાદીના કેસને ધ્યાનમાં લેવામાં આવે તો, વાદી અદાલત સમક્ષ એવા કેસ સાથે આગળ આવ્યા છે કે, અમીન ઓટોમોબાઈલના પ્રોપ્રાઈટર વિષ્ણુભાઈ અમીન વાદીના ભાડૂઆત છે અને દાવ વાળી મિલકત અમીન ઓટોમોબાઈલના પ્રોપ્રાઈટર વિષ્ણુભાઈ કાશીભાઈ અમીનને રૂપિયા ૧૧૫/- પ્રતિ માસના

દરે ભાડે આપવામાં આવી હતી અને તેઓ ભાડાની ચડત રકમ ધરાવતા ભાડૂઆત હતા, તારીખ ૨૨/૦૫/૧૯૯૭ ના રોજ એક્ઝિબિટ–૧૦૪ થી નોટિસ આપવામાં આવી હતી અને ભાડૂઆતે સદર નોટિસનું પાલન ન કર્યું હોવાથી, વાદીએ બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૨) હેઠળ ખાલી કરાવવાનો દાવો દાખલ કર્યો હતો. તદુપરાંત, વાદીએ એવા ગ્રાઉન્ડ પર પણ દાવો દાખલ કર્યો હતો કે દાવો દાખલ કર્યાની તારીખથી અગાઉના છ મહિના માટે જે હેતુ માટે દાવ વાળી મિલકત ભાડે આપવામાં આવી હતી તે હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરવામાં આવતો નથી, અને તેથી, વાદી ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૩(૧)(કે) હેઠળ દાવ વાળી મિલકત મેળવવા માટે હકદાર છે.

૬.૨૭ વિષ્ણુભાઈ અમીનના કાનૂની વારસદારોના બચાવને ધ્યાનમાં લેવામાં આવે તો, તેમણે એવો બચાવ રજૂ કર્યો છે કે, દાવ વાળી મિલકતના ભાડૂઆત ભાગીદારી પેઢી "અમીન ઓટોમોબાઈલ" હતી અને દાવ વાળી મિલકત વિષ્ણુભાઈ અમીનને તેમની વ્યક્તિગત ક્ષમતામાં ભાડે આપવામાં આવી ન હતી, અને ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૨ હેઠળ બજાવવામાં આવેલી નોટિસ, મૃત વ્યક્તિ વિરુદ્ધ હતી, કારણ કે તારીખ ૦૭/૦૭/૧૯૮૦ ના રોજ વિષ્ણુભાઈ અમીનનું અવસાન થયું હતું, અને તેથી, ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૨ હેઠળ બજાવવામાં આવેલી નોટિસ ખામીયુક્ત, ગેરકાયદેસર અને કાયદાની જોગવાઈ વિરુદ્ધ હોવાથી, અપીલ અદાલત બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨ હેઠળ ખાલી કરવાનો હુકમનામું

(ડિક્રી) આપવો જોઈતો ન હતો. તદુપરાંત, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે અપીલ અદાલતે ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૨ હેઠળની નોટિસ અને દાવાનું સમન્સ, બંને એક જ સરનામે બજાવવામાં આવ્યા હોવાનું ખોટી રીતે ધ્યાનમાં લીધું છે. વાદીએ મૃત વ્યક્તિને નોટિસ મોકલેલ હોવાના તથ્યને ધ્યાનમાં રાખીને, અપીલ અદાલત હુકમનામું (ડિક્રી) આપી શકતી ન હતી.

૬.૨૮ વાદીના એ દાવા અંગે કે પ્રતિવાદીએ દાવો દાખલ કર્યાની તારીખથી અગાઉના છ મહિના માટે જે હેતુ માટે મિલકત ભાડે આપવામાં આવી હતી તે હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કર્યો નથી. પ્રતિવાદીએ મુખ્યત્વે વાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી મુખ્ય તપાસ પર આધાર રાખ્યો છે, જેમાં જણાવાયું છે કે વર્ષ ૧૯૮૦ માં વિષ્ણુભાઈનું અવસાન થયું તે પહેલાં પ્રતિવાદીઓએ દાવ વાળી મિલકતનો ઉપયોગ કરવાનું બંધ કરી દીધું હતું, અને ઉલટતપાસમાં, વાદીઓએ જણાવ્યું છે કે વિષ્ણુભાઈનું કઈ તારીખે અવસાન થયું તેની તેમને જાણ નથી. તદુપરાંત, એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે દાવ વાળી મિલકત જર્જરિત હાલતમાં હતી અને વાદીએ તેને સારી અને રહેવા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખવા માટે કોઈ પગલાં લીધા ન હતા અને વર્ષ ૨૦૦૦ પછી, પ્રથમ માળ અને બીજા માળનો ભાગ તોડી પાડવામાં આવ્યો હોવાથી, કોઈ વ્યવસાય કરવામાં આવ્યો નથી, અને તેથી, વાદી ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૩(કે) હેઠળ દાવ વાળી મિલકતનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર નથી.

૬.૨૯ પ્રતિવાદીના વિદ્વાન એડવોકેટ દ્વારા કરવામાં આવેલી અન્ય રજૂઆત એ છે કે, દાવ વાળી મિલકતના ભાડૂઆત ભાગીદારી પેઢી હોવા છતાં, ભાગીદારી પેઢીને દાવામાં પક્ષકાર તરીકે જોડવામાં આવી ન હોવાથી, અદાલત દ્વારા ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૩(૧)(કે) હેઠળ કોઈ હુકમનામું પસાર કરી શકાય નહીં.

૬.૩૦ પક્ષકારો દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતોને ધ્યાનમાં લેતા, પ્રથમ રજૂઆત ભાડૂઆત ભાડાની ચડત રકમ ધરાવતો હોવાના તથ્ય અંગેની છે, વાસ્તવિકતા એ છે કે જો વાદી અને શૈલેષ અમીન એટલે કે વિષ્ણુભાઈ અમીનના પુત્ર વચ્ચેના સમગ્ર પત્રવ્યવહારને ધ્યાનમાં લેવામાં આવે, તો સદર પત્રવ્યવહાર શૈલેષભાઈ અમીન દ્વારા અમીન ઓટોમોબાઈલના ભાગીદાર તરીકે કરવામાં આવ્યો હોય તેવો એક પણ ઉલ્લેખ નથી, કે વર્ષ ૧૯૮૦ માં વિષ્ણુભાઈ અમીનનું અવસાન થયું હતું તેવો કોઈ ઉલ્લેખ નથી.

૬.૩૧ જો તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૯૩ નો એક્ઝિબિટ–૧૪૧ થી રજૂ કરાયેલ પત્ર ધ્યાનમાં લેવામાં આવે તો, તે પત્ર પરથી એ સ્થાપિત કરી શકાતું નથી કે વિષ્ણુભાઈ અમીનનું અવસાન થયું હતું અને અમીન ઓટોમોબાઈલ એક ભાગીદારી પેઢી હતી, અને તેથી, તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૯૩ ના રોજ, વાદીને વિષ્ણુભાઈ અમીનનું અવસાન થયું હોવાની જાણ ન હતી. તારીખ ૧૪.૦૧.૧૯૯૪ ના રોજ એક્ઝિબિટ–૧૩૭ થી રજૂ કરાયેલા પત્રમાં પણ, જે પત્ર વાદી ટ્રસ્ટ દ્વારા લખવામાં આવ્યો છે અને જે શૈલેષભાઈ અમીનને

સંબોધીને લખવામાં આવ્યો છે, તે પત્રમાં પણ, વાદીને અમીન ઓટોમોબાઈલ એક ભાગીદારી પેઢી હોવાની જાણ હતી તેવું દફતરે દર્શાવતી કોઈ બાબત નથી અને સદર પત્ર વાદી દ્વારા શૈલેષભાઈ અમીનને સંબોધીને લખવામાં આવ્યો છે.

૬.૩૨ વાસ્તવિકતા એ છે કે બાકી નીકળતું ભાડું તારીખ ૦૧.૦૧.૧૯૯૪ થી હતું, અને ત્યારબાદ, તારીખ ૨૨.૦૫.૧૯૯૭ ના રોજ, વાદીએ ભાડૂઆત વિષ્ણુભાઈ કાશીભાઈ અમીન, અમીન ઓટોમોબાઈલના પ્રોપ્રાઈટરને દાવ વાળી મિલકતના સરનામે રજિસ્ટર્ડ સ્પીડ પોસ્ટથી નોટિસ મોકલી હતી જે એક્ઝિબિટ–૧૦૪ થી રજૂ કરવામાં આવી છે, જેમાં વિશિષ્ટ રીતે જણાવવામાં આવ્યું છે કે ભાડું તારીખ ૦૧.૦૧.૧૯૯૪ થી ૩૦.૦૪.૧૯૯૭ સુધીનું, એટલે કે ૪૦ મહિનાનું, દર મહિને રૂપિયા ૧૧૫/– ના દરે બાકી છે. સદર નોટિસનું કવર, જે એક્ઝિબિટ–૧૦૫ થી રજૂ કરવામાં આવ્યું છે, તે દર્શાવે છે કે તે વિષ્ણુભાઈ કાશીભાઈ અમીન, "અમીન ઓટોમોબાઈલ" ને સંબોધીને લખાયેલ છે અને સદર કવર પર પ્રોપ્રાઈટર કે ભાગીદારી પેઢી શબ્દનો ઉલ્લેખ નથી, અને સદર નોટિસ વિષ્ણુભાઈ અમીનને અમીન ઓટોમોબાઈલના પ્રોપ્રાઈટર તરીકે સંબોધીને મોકલવામાં આવી હતી અને સદર કવર "છોડી ગયેલ છે" ની નોંધ સાથે પરત આવ્યું હતું અને પ્રતિવાદીએ એવા કોઈ પુરાવા રજૂ કર્યા નથી કે જેથી સાબિત થાય કે તેઓ વર્ષ ૧૯૮૦ થી દાવો દાખલ કર્યાની તારીખ સુધી

મિલકતમાં કબજો ધરાવતા હતા.

૬.૩૩ જો વાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ દીવાની દાવો ધ્યાનમાં લેવામાં આવે તો, સદર દાવો વાદી દ્વારા વિષ્ણુભાઈ અમીનને નોટિસ આપ્યા બાદ વિષ્ણુભાઈ અમીન વિરુદ્ધ દાખલ કરવામાં આવ્યો છે, વાદી વિષ્ણુભાઈના મૃત્યુથી અજાણ હોવાના તથ્યને ધ્યાનમાં લેતા, સદર નોટિસ કાયદા મુજબ હતી, કારણ કે વર્તમાન કાર્યવાહીની નોટિસ બજાવવામાં આવી એટલે કે તારીખ ૦૨.૦૨.૨૦૦૦ ના રોજ વાદીને પ્રથમ વખત ખબર પડી કે વિષ્ણુભાઈ અમીનનું અવસાન થયું છે, અને તેથી, તારીખ ૧૫.૦૪.૨૦૦૦ ના રોજ, એક્ઝિબિટ–૧૫ થી વાદીએ પ્રતિવાદી વિષ્ણુભાઈ અમીનના કાનૂની વારસદારોને દફતરે લાવવા માટે અરજી દાખલ કરી હતી અને વાસ્તવિકતા એ છે કે પ્રતિવાદીઓ એવા કેસ સાથે આગળ આવ્યા હોવા છતાં કે અમીન ઓટોમોબાઈલના ભાગીદારો દાવ વાળી મિલકતમાં ભાડૂઆત હતા, વાદી દ્વારા વિષ્ણુભાઈ અમીનના કાનૂની વારસદારોને પક્ષકાર પ્રતિવાદી તરીકે ઉમેરવા માટે અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી અને ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા એક્ઝિબિટ–૧૫ પર પસાર કરવામાં આવેલ હુકમ પણ વર્તમાન પ્રતિવાદીઓને વિષ્ણુભાઈ અમીનના કાનૂની વારસદાર તરીકે જોડવા માટેનો છે અને સદર હુકમને પ્રતિવાદીઓ દ્વારા એવા ગ્રાઉન્ડ પર પડકારવામાં આવ્યો નથી કે, ભાગીદારી પેઢી મિલકતમાં ભાડૂઆત હોવાના કારણે કાનૂની વારસદારો યોગ્ય પક્ષકાર નથી, અને વાદીએ અમીન

ઓટોમોબાઈલના ભાગીદારોને પક્ષકાર તરીકે જોડવા જોઈતા હતા. દાવો દાખલ કર્યા પછી જ, તારીખ ૧૧.૦૮.૨૦૦૦ ના રોજ અમીન ઓટોમોબાઈલ દ્વારા વાદીને પત્ર લખવામાં આવ્યો છે, જે એક્ઝિબિટ–૧૪૦ થી રજૂ કરાયેલ છે, જેમાં જણાવાયું છે કે તારીખ ૧૦.૦૮.૨૦૦૧ ના મની ઓર્ડર દ્વારા તારીખ ૩૧.૧૨.૨૦૦૦ સુધીનું ભાડું મોકલવામાં આવ્યું છે અને તે સ્વીકારવું જોઈએ અને પહોંચ આપવી જોઈએ અને આ પ્રથમ વખત છે કે ભાડૂઆત અમીન ઓટોમોબાઈલ ભાગીદારી પેઢીના સિક્કા સાથે આગળ આવ્યા છે, પરંતુ પ્રતિવાદીઓએ ભાગીદારી પેઢી પાસેથી ભાડું સ્વીકાર્યું હોય તેવું દફતરે કાંઈ નથી.

૬.૩૪ સદર દાવામાં, તારીખ ૧૬.૦૯.૨૦૦૯ ના રોજ એક્ઝિબિટ–૮૧ થી મુદ્દાઓ ઘડવામાં આવ્યા હતા, જે ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૨(૩)(બી) હેઠળ સુનાવણીની પ્રથમ તારીખ છે. મુખ્ય તપાસ તારીખ ૧૯.૦૧.૨૦૧૨ ના રોજ એક્ઝિબિટ–૧૦૨ થી વાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી હતી અને મુખ્ય તપાસ દાખલ કર્યા પછી જ પ્રતિવાદી દ્વારા લેખિત કેફિયત દાખલ કરવામાં થયેલ વિલંબ માફ કરવા માટે અરજી આપવામાં આવી હતી, સદર અરજી એક્ઝિબિટ–૧૧૧ થી આપવામાં આવી હતી અને લેખિત કેફિયત, તેથી, એક્ઝિબિટ–૧૧૩ થી દાખલ કરવામાં આવી છે, લેખિત કેફિયતમાં જે બચાવ લેવામાં આવ્યો હતો તે એ હતો કે, વાદીએ ભાડું સ્વીકાર્યું ન હતું અને સદર લેખિત કેફિયતમાં પણ પ્રતિવાદીઓ દ્વારા એવા કોઈ મુદ્દા ઉઠાવવામાં

આવ્યા નથી કે તેઓ અમીન ઓટોમોબાઈલના ભાગીદાર છે અને એક્ઝિબિટ–૧૦૪ થી રજૂ કરાયેલ કાનૂની નોટિસ અમીન ઓટોમોબાઈલના ભાગીદારોને મોકલવામાં આવી નથી અથવા પ્રતિવાદીઓને દાવાની કાર્યવાહીમાં ખોટી રીતે પક્ષકાર બનાવાયા છે અને મુદ્દાઓ ઘડાયા બાદ અને મુખ્ય તપાસ દાખલ થયા બાદ જ એટલે કે તારીખ ૧૨.૦૬.૨૦૧૨ ના રોજ, એક્ઝિબિટ–૧૧૪ થી પ્રથમ વખત પ્રતિવાદીઓ અદાલતમાં ભાડું જમા કરાવવાના કેસ સાથે આગળ આવ્યા છે અને તારીખ ૨૭.૦૬.૨૦૧૨ ના રોજ, પ્રતિવાદીઓને અદાલતે અદાલતમાં ભાડું રજૂ કરવાની પરવાનગી આપી હતી, તેથી, તમામ મુદ્દાઓ ઘડવાની તારીખે એટલે કે તારીખ ૧૬.૦૯.૨૦૦૯ ના રોજ, પ્રતિવાદીઓએ ભાડું જમા કરાવ્યું ન હતું, અને ત્યારબાદ, પ્રતિંવાદીઓ દ્ધારા દાખલ કરવામા આવેલી મુખ્ય તપાસમાં પણ તેમણે એવું જણાવ્યું નથી કે ભાગીદારી પેઢીને નોટિસ બજાવવામાં આવી ન હતી અથવા સદર દાવામાં ભાગીદારોને પક્ષકાર બનાવાયા નથી અને ઉલટતપાસમાં પણ, પ્રતિવાદીઓએ સ્પષ્ટપણે સ્વીકાર્યું છે કે તેમણે લેખિત કેફિયતમાં એવું જણાવ્યું ન હતું કે મિલકત ભાગીદારી પેઢીને ભાડે આપવામાં આવી હતી અને ભાગીદારી પેઢીને કોઈ નોટિસ આપવામાં આવી ન હતી.

૬.૩૫ વર્તમાન કેસમાં, જો પ્રતિવાદીઓનો સમગ્ર કેસ ધ્યાનમાં લેવામાં આવે તો, પ્રતિવાદીઓ એવા કેસ સાથે આગળ આવ્યા નથી કે પ્રતિવાદીઓ તેમની વ્યક્તિગત ક્ષમતામાં અથવા વિષ્ણુભાઈ અમીનના કાનૂની વારસદાર

તરીકે દાવ વાળી મિલકતના ભાડૂઆત ન હતા અને દાવ વાળી મિલકત "અમીન ઓટોમોબાઈલ", ભાગીદારી પેઢીને ભાડે આપવામાં આવી હતી અને "અમીન ઓટોમોબાઈલ" ના ભાગીદારોને દાવ વાળી મિલકતમાં ભાડૂઆત તરીકે ગણવાના રહેશે, જો સદર તથ્યોને ધ્યાનમાં લેવાના હોય, તો પ્રતિવાદીઓ દ્વારા અમીન ઓટોમોબાઈલના ભાગીદારોની ક્ષમતામાં સદર બચાવ લેવામાં આવ્યો નથી કે પ્રતિવાદીઓએ ટ્રાયલ કોર્ટ અથવા અપીલ અદાલત સમક્ષ અમીન ઓટોમોબાઈલના ભાગીદારો તરીકે તેમની ક્ષમતામાં પક્ષકાર પ્રતિવાદી તરીકે જોડાવા માટે અરજી પણ દાખલ કરી નથી.

૬.૩૬ જો ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલ અદાલત સમક્ષ પ્રતિવાદીઓનો સમગ્ર કેસ ધ્યાનમાં લેવામાં આવે તો, વાસ્તવિકતા એ છે કે એક્ઝિબિટ–૧ થી, ટ્રાયલ કોર્ટ એવા નિષ્કર્ષ પર આવી હતી કે વાદીએ સાબિત કર્યું છે કે પ્રતિવાદીઓ દાવ વાળી મિલકતના દર મહિને રૂપિયા ૧૧૫/– વત્તા વધારાના કરવેરાના માસિક ભાડાથી ભાડૂઆત છે અને સદર મુદ્દાને પ્રતિવાદીઓ દ્વારા અપીલ અદાલત સમક્ષ પડકારવામાં આવ્યો નથી, અને તેથી, પ્રતિવાદીઓ દાવ વાળી મિલકતના માસિક ભાડૂઆત છે તેવું તારણ આખરી બન્યું હતું.

૬.૩૭ વાદીએ, તેમની ઉલટતપાસમાં, દાવો દાખલ કરતી વખતે વિષ્ણુભાઈ અમીનના અવસાનની જાણ હોવાનો ઈનકાર કર્યો હતો. તથ્ય એ

છે કે પ્રતિવાદીઓએ વર્ષ ૨૦૧૨ સુધી ભાડું ચૂકવ્યું નથી, અને ખાસ કરીને, મુદ્દાઓ ઘડાયા પછી અને દાવામાં વાદીની મુખ્ય તપાસ દાખલ થયા પછી.

૬.૩૬ વર્તમાન કેસમાં, જનરલ ક્લોઝીસ એક્ટની કલમ ૨૭ ની જોગવાઈઓ હેઠળ, જે નીચે મુજબ વંચાય છે:–

"૨૭. ટપાલ દ્વારા બજવણીનો અર્થ .

જ્યાં કોઈ કેન્દ્રીય અધિનિયમ અથવા આ અધિનિયમની શરૂઆત પછી કરાયેલ નિયમન ટપાલ દ્વારા કોઈપણ દસ્તાવેજ બજવવાની સત્તા આપે છે અથવા આવશ્યકતા ઊભી કરે છે, પછી ભલે 'બજવણી કરવી' અથવા 'આપવું' અથવા 'મોકલવું' અથવા અન્ય કોઈ પદાવલિનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો હોય, તો, જો વિરૂદ્ધનો કોઈ ઈરાદો જણાતો ન હોય તો, યોગ્ય સરનામું લખીને, પૂર્વ–ચૂકવણું કરીને અને રજિસ્ટર્ડ ટપાલથી દસ્તાવેજ ધરાવતો પત્ર મોકલીને બજવણી કરાયેલી ગણાશે, અને, જ્યાં સુધી વિરૂદ્ધનું સાબિત ન થાય ત્યાં સુધી, સામાન્ય ટપાલ વ્યવહારમાં જે સમયે પત્ર પહોંચાડવામાં આવ્યો હોત તે સમયે બજવણી થયેલી ગણાશે."

૬.૩૭ તેથી, જનરલ ક્લોઝીસ એક્ટની કલમ ૨૭ હેઠળ, જો પૂર્વ–ચૂકવણું કરેલ પત્ર યોગ્ય સરનામે મોકલવામાં આવ્યો હોય અને રજિસ્ટર્ડ ટપાલ દ્વારા મોકલવામાં આવ્યો હોય, તો સામાન્ય ટપાલ વ્યવહારમાં જ્યારે પત્ર પહોંચાડવામાં આવ્યો હોત ત્યારે તે બજવાયો હોવાનું માની લેવામાં આવશે, અને તેથી, આ રીતે મોકલેલ પત્ર ઉમેરનાર/સરનામેદાર દ્વારા પ્રાપ્ત થવો

જોઈએ જો વિરૂદ્ધનું સાબિત ન થાય અને અદાલતે જનરલ ક્લોઝીસ એક્ટની કલમ ૨૭ હેઠળ ઊભી થતી ધારણાને અમલમાં મૂકી છે, એવા કિસ્સામાં પણ જ્યાં રજિસ્ટર્ડ પત્ર ખોલ્યા વિના પરત કરવામાં આવ્યો હોય તે પોતે જ સરનામેદાર દ્વારા પત્ર મળ્યો હોવાની ધારણાનું ખંડન કરવા માટે પૂરતું છે. જે વ્યક્તિ ટપાલ સત્તામંડળ દ્વારા કરવામાં આવેલી નોંધને પડકારે છે તેણે નોંધના કારણે ઊભી થતી ધારણાનું ખંડન કરવા માટે પુરાવા આપવાના રહે છે. વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટે ૧૯૭૪ (૦) અાઈઅાઈજેઈએલ–એચસી ૨૦૭૬૮૬ મેમણ આદમભાઈ હાજી ઈસ્માઈલ વિરુદ્ધ ભૈયા રામદાસ બાદીઉદાસ ના કેસમાં આપેલા ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો, જેમાં અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે;

"..... કલમ ૧૧૪ હેઠળ ઊભી થતી ધારણા સત્તાવાર કામગીરી નિયમિત રીતે કરવામાં આવી હોવા સાથે સંબંધિત છે અને જો અદાલત નોંધ અંગે આવી ધારણા ઊભી કરવાની સ્થિતિમાં ન હોય તો અદાલતે નોંધને એક્ઝિબિટ કરવી જોઈએ નહીં પરંતુ માત્ર પરત આવેલા કવરને જ એક્ઝિબિટ કરવું જોઈએ અને તે કિસ્સામાં પરત આવેલા કવરનો પુરાવો પોતે જ સરનામેદાર દ્વારા પત્ર મળ્યો હોવાની ધારણાનું ખંડન કરવા માટે પૂરતો છે જે જનરલ ક્લોઝીસ એક્ટની કલમ ૨૭ અને ઈન્ડિયન એવિડન્સ એક્ટની કલમ ૧૧૪ હેઠળ ઊભી થાય છે. એકવાર જનરલ ક્લોઝીસ એક્ટની કલમ ૨૭ અને ઈન્ડિયન એવિડન્સ એક્ટની કલમ ૧૧૪ હેઠળ ધારણાઓ ઊભી

થઈ જાય પછી, પત્ર 'ના પાડી' ની નોંધ સાથે પરત આવે તેવા કિસ્સામાં સદર ધારણાઓનું ખંડન કરવાની જવાબદારી સરનામેદાર પર રહેશે. જે વ્યક્તિ ટપાલ સત્તામંડળ દ્વારા પોતાની ફરજોના પાલનમાં કરવામાં આવેલી નોંધને પડકારે છે તેણે નોંધના કારણે ઊભી થતી ધારણાનું ખંડન કરવા માટે પુરાવા આપવાના રહે છે. ત્યારે પ્રશ્ન પુરાવા આપીને ખંડન કરવાનો છે અને આવો પ્રશ્ન માત્ર દાવાની સુનાવણીના તબક્કે જ ઉઠાવી શકાય. આવો પ્રશ્ન જે પુરાવા આપવા પર આધારિત છે તે અપીલ કે રિવિઝનમાં પ્રથમ વખત ઉઠાવી શકાય નહીં. જો નોંધ ધરાવતું રજિસ્ટર્ડ કવર પુરાવામાં સ્વીકારવામાં આવે અને કેસમાં એક્ઝિબિટ તરીકે માર્ક કરવામાં આવે તો તેમાં કરવામાં આવેલી નોંધને તે દાવામાંથી ઉદ્ભવતી અપીલ કે રિવિઝનમાં પ્રશ્નાસ્પદ કરી શકાય નહીં."

૬.૩૮ વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટે વિષ્ણુબંધુ વિરુદ્ધ શ્રી કૃષ્ણાના કેસમાં ૨૦૨૧ (૧૯) એસસીસી ૫૪૯ માં રિપોર્ટ થયેલા ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો, જેમાં પણ અદાલતે ઠરાવ્યું છે કે જ્યારે રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ દ્વારા સાચા સરનામે નોટિસ મોકલવામાં આવે ત્યારે અદાલતે જનરલ ક્લોઝીસ એક્ટની કલમ ૨૭ હેઠળ એવી ધારણા બાંધવી પડશે કે નોટિસની બજવણી થઈ ગઈ છે. વર્તમાન કેસમાં, પ્રતિવાદીઓનો એવો કેસ નથી કે સદર નોટિસ સાચા અને યોગ્ય સરનામે મોકલવામાં આવી ન હતી, કે પ્રતિવાદીઓનો એવો કેસ પણ નથી કે સદર નોટિસમાં જણાવેલ સદર સરનામું પ્રતિવાદીઓનું સરનામું

ન હતું, અને તેથી, જનરલ ક્લોઝીસ એક્ટની કલમ ૨૭ હેઠળ એવી ધારણા બાંધવી પડશે કે સદર નોટિસ યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી હતી અને બજવવામાં આવી હતી.

૬.૩૯ વર્તમાન કેસમાં, એ દફતરે આવ્યું છે કે પ્રતિવાદીઓએ સુનાવણીની પ્રથમ તારીખે રકમ જમા કરાવી ન હતી, અને તેથી, વાદીએ સાબિત કર્યું છે કે પ્રતિવાદીઓ દાવો દાખલ કર્યા પહેલા ભાડાની ચડત રકમ ધરાવતા ભાડૂઆત છે અને દાવાની પ્રથમ સુનાવણીની તારીખે એટલે કે તારીખ ૧૬.૦૭.૨૦૧૨ ના રોજ, જ્યારે એક્ઝિબિટ–૧૬૪ થી મુદ્દાઓ ઘડવામાં આવ્યા ત્યારે પણ ભાડાની ચડત રકમ ધરાવતા રહ્યા, ભાડૂઆત દ્વારા ભાડું ચૂકવવામાં આવ્યું ન હતું, અને તેથી, કલમ ૧૨(૩)(બી) હેઠળ ભાડૂઆતને રક્ષણ સુનાવણીની પ્રથમ તારીખે ભાડું જમા કરાવવાની અમુક શરતોને આધીન હતું અને સદર કલમના લાભો મેળવવા માટે ભાડૂઆતે સદર શરતનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું હતું.

૬.૪૦ વર્તમાન કેસમાં, તારીખ ૧૪.૦૬.૨૦૦૦ ના હુકમથી ગુજરી જનાર વિષ્ણુભાઈ અમીનના સ્થાને પ્રતિવાદીઓને પક્ષકાર પ્રતિવાદી તરીકે જોડવામાં આવ્યા બાદ પણ, તારીખ ૨૦.૦૩.૨૦૧૨ ના રોજ લેખિત કેફિયત દાખલ કરવામાં આવી છે અને તારીખ ૧૬.૦૭.૨૦૧૨ ના રોજ એક્ઝિબિટ–૧૬૪ થી મુદ્દાઓ ઘડવામાં આવ્યા છે, પ્રતિવાદીઓએ તારીખ ૧૬.૦૭.૨૦૧૨ ના રોજ જ એક્ઝિબિટ–૧૬૪ થી ભાડું જમા કરાવ્યું છે,

તેથી, દફતર પરના પુરાવા પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે તારીખ ૧૬.૦૯.૨૦૦૯ ના રોજ મુદ્દાઓ ઘડવામાં આવ્યા હતા અને સદર તારીખે, ભાડૂઆત દ્વારા લેખિત કેફિયત દાખલ કરવામાં આવી ન હતી અને મુદ્દાઓ ઘડવાની તારીખ, એક્ઝિબિટ–૮૧ અને લેખિત કેફિયત દાખલ કરવાની તારીખ, એક્ઝિબિટ–૧૧૩, તારીખ ૨૦.૦૩.૨૦૧૨ ને ધ્યાનમાં લેતા પણ, વર્તમાન કેસમાં પ્રતિવાદીઓ ભાડાની ચડત રકમ ધરાવતા ભાડૂઆત હતા.

૬.૪૧ સુનાવણીની પ્રથમ તારીખ એ તારીખ ગણાશે જે દિવસે અદાલત કેસમાં સામેલ વિવાદ તરફ પોતાનું મન લગાવે છે, કારણ કે લેખિત કેફિયત દાખલ કરવામાં આવી ન હતી, ટ્રાયલ કોર્ટે તારીખ ૨૭.૦૭.૨૦૦૭ ના રોજ એટલે કે જે તારીખે મુદ્દાઓ ઘડવામાં આવ્યા હતા તે તારીખે કેસમાં સામેલ વિવાદ તરફ પોતાનું મન લગાવ્યું હતું અને તે જ સુનાવણીની પ્રથમ તારીખ ગણાશે અને એ દફતરે આવ્યું છે કે પ્રતિવાદીએ સુનાવણીની પ્રથમ તારીખે એટલે કે તારીખ ૨૭.૦૭.૨૦૦૭ ના રોજ ભાડું જમા કરાવ્યું નથી.

૬.૪૨ વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટે ૨૦૧૩ (૦) અાઈઅાઈજેઈએલ– એચસી ૨૩૦૧૬૦ માં રિપોર્ટ થયેલા યુસુફભાઈ નૂરમહંમદ જોધપુરવાલા વિરુદ્ધ મહંમદ સાબીર ઈબ્રાહીમ બ્યાવરવાલાના કેસમાં અને ૨૦૦૧ (૨) જીએલઆર ૧૧૪૪ માં રિપોર્ટ થયેલા બ્રહ્માનંદ લાયકરામ વિરુદ્ધ શાહ નટવરલાલ હરખલાલના કેસમાં આપેલા ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો અને સદર ચુકાદો વર્તમાન કેસને લાગુ પડશે કારણ કે પ્રતિવાદીઓ સુનાવણીની

પ્રથમ તારીખે એટલે કે જે તારીખે મુદ્દાઓ ઘડવામાં આવ્યા હતા તે તારીખે ભાડાની ચડત રકમ ધરાવતા ભાડૂઆત હતા.

૬.૪૩ વર્તમાન કેસમાં, જે નોટિસ એક્ઝિબિટ–૧૦૪ થી રજૂ કરવામાં આવી હતી, તે સાચા સરનામે રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવામાં આવી હતી અને તે "છોડી ગયેલ છે" ની નોંધ સાથે પરત આવી હતી, વાદીએ રજિસ્ટર્ડ પત્ર પ્રતિવાદીના સાચા સરનામે મોકલ્યો હતો અને સદર પત્ર પોસ્ટ ઓફિસ મારફતે મોકલવામાં આવ્યો હતો, વાદીનો સદર પત્ર પર કોઈ કાબૂ રહેશે નહીં અને જનરલ ક્લોઝીસ એક્ટની કલમ ૨૭ હેઠળ અને પોસ્ટ ઓફિસના નિયમો હેઠળ તે પ્રતિવાદીને પહોંચાડવામાં આવ્યો હોવાનું માની લેવામાં આવે છે. પત્ર સરનામેદારને અથવા તેના દ્વારા અન્યથા અધિકૃત વ્યક્તિને પહોંચાડવાનો હોય છે.

૬.૪૪ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૬ મુજબ ખાલી કરાવવાની નોટિસ કાં તો પક્ષકારને ટપાલ દ્વારા મોકલવી જરૂરી છે, અથવા આવી પક્ષકારને, અથવા તેના નિવાસસ્થાને તેના પરિવારના સભ્યોમાંના એક અથવા નોકરને વ્યક્તિગત રીતે આપવી અથવા પહોંચાડવી જરૂરી છે, અથવા જો આવી અર્પણ કે પહોંચાડણી વ્યવહારુ ન હોય તો મિલકતના પ્રત્યક્ષ દેખાય તેવા ભાગ પર ચોંટાડવી જરૂરી છે અને સદર નોટિસ ટપાલ દ્વારા મોકલવામાં આવી હોવાથી બજવણી પૂર્ણ થાય છે. વર્તમાન કેસમાં, વાદીએ એક્ઝિબિટ–૧૦૪ થી નોટિસ ટપાલ દ્વારા મોકલી છે અને એવી

ધારણા બાંધી શકાય કે નોટિસની બજવણી પ્રતિવાદીને મોકલવામાં આવી હતી અને બજવવામાં આવી હતી. વર્તમાન કેસમાં, નોટિસ યોગ્ય સરનામે મોકલવામાં આવી હતી.

૬.૭૩ વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટે ૧૯૮૮ (૦) આઈઆઈજેઈએલ–એસસી ૧૬૨૬૦ માં રિપોર્ટ થયેલા મદન એન્ડ કંપની વિરુદ્ધ વજીર જયવીર ચંદના કેસમાં, ૧૯૯૦ (૦) આઈઆઈજેઈએલ–એસસી ૯૯૬૧ માં રિપોર્ટ થયેલા ગ્રીન વ્યૂ રેડિયો સર્વિસ વિરુદ્ધ લક્ષ્મીબાઈ રામજીના કેસમાં, ૨૦૧૯ એસસીસી ઓનલાઈન બોમ્બે ૧૮૭૮ માં રિપોર્ટ થયેલા સુનંદા રામકૃષ્ણ આચરે અને અન્ય... અરજદારો. વિરુદ્ધ હરિશ્ચંદ્ર ગોપાલ પરબ (મૃત્યુ પામેલ) તેમના વારસદારો અને કાનૂની પ્રતિનિધિઓ દીપક હરિશ્ચંદ્ર પરબ અને અન્ય... સામાવાળાઓના કેસમાં આપેલા ચુકાદાઓ પર આધાર રાખ્યો છે, જે અહીં નીચે કરેલા અવલોકનો મુજબ વર્તમાન કેસના તથ્યોને લાગુ પડશે.

૬.૭૫ વર્તમાન કેસમાં, વાદીએ સાબિત કર્યું છે કે ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૨ હેઠળની નોટિસ પ્રતિવાદીના સાચા અને યોગ્ય સરનામે મોકલવામાં આવી હતી, અને તેથી, મૂળ ભાડૂઆત વિષ્ણુભાઈ અમીનને આપલેલી સદર નોટિસ તેમના કાનૂની પ્રતિનિધિઓને બંધનકર્તા રહેશે કારણ કે તેઓ મકાનમાલિક સામે ભાડાહકની કોઈ સ્વતંત્ર દાવો ધરાવતા નથી, અને તેથી, મૂળ ભાડૂઆત વિષ્ણુભાઈ અમીનનું અવસાન થયું

હોવાના તથ્યની જાણ થયા પછી વાદી માટે ખાલી કરાવવાની નવી નોટિસ આપવી જરૂરી ન હતી.

૬.૪૬ પ્રતિવાદીના વિદ્વાન એડવોકેટ દ્વારા ૨૦૦૬ (૦) એઆઈજેઈએલ–એચસી ૨૧૬૧૫૧ માં રિપોર્ટ થયેલા માધુરીબેન શશિકાંત જોશી વિરુદ્ધ સરલાબેન યશચંદ્ર દેસાઈના કેસના ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે તે સંબંધમાં, સદર કેસમાં, મકાનમાલિકે અદાલત સમક્ષ ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૨(૨) હેઠળ નોટિસ રજૂ કરી ન હતી, અને તેથી, અદાલત ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૨(૨) હેઠળ નોટિસ ન આપવાના નિષ્કર્ષ પર આવી હતી અને વર્તમાન કેસમાં સદર નોટિસ અને કવર વાદી દ્વારા એક્ઝિબિટ–૧૦૪ અને ૧૦૫ થી રજૂ કરવામાં આવ્યા છે, અને તેથી, સદર ચુકાદો વર્તમાન કેસના તથ્યોને લાગુ પડશે નહીં.

૬.૪૭ પ્રતિવાદીના વિદ્વાન એડવોકેટ દ્વારા ૨૦૧૬ (૦) એઈઆઈજેઈએલ –એસસી ૫૮૦૯૭ માં રિપોર્ટ થયેલા જેબલ સી. લશ્કરી વિરુદ્ધ ઓફિશિયલ લિક્વિડેટરના કેસમાં આધાર રાખવામાં આવેલા ચુકાદામાં, મકાનમાલિક દ્વારા ભાડૂઆતને ભાડા માટે ક્યારેય કોઈ નોટિસ મોકલવામાં આવી ન હતી અને તેથી, સદર ચુકાદો પણ વર્તમાન કેસના તથ્યોને લાગુ પડશે નહીં. વાદીએ એક્ઝિબિટ–૧૦૪ રજૂ કરીને, વર્તમાન કેસમાં સાબિત કર્યું છે કે ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૨ હેઠળની નોટિસ ભાડૂઆતને મોકલવામાં

આવી હતી.

૬.૪૯ ૧૯૯૮ (૦) એઈઆઈજેઈએલ–એચસી ૨૦૧૧૪૫ માં રિપોર્ટ થયેલા બાબુલાલ ડી. દવે વિરુદ્ધ કીર્તિલાલ બાબુલાલના કેસના ચુકાદા સંબંધમાં, સદર ચુકાદો વર્તમાન કેસના તથ્યોને લાગુ પડશે નહીં કારણ કે સદર ચુકાદામાં ભાડૂઆતને ખાલી કરાવવામાં આવ્યો હતો અને એવી દલીલ ઉઠાવવામાં આવી હતી કે, દીકરીના નિવાસસ્થાને મોકલવામાં આવેલી નોટિસ યોગ્ય ન હતી.

૬.૫૦ (i) ૧૯૮૬ (૦)એઈઆઈજેઈએલ–એચસી ૨૦૮૮૯૩ માં રિપોર્ટ થયેલા ઓઝા કુંભાર નરણ આલા વિરુદ્ધ મહેતા નાનાલાલ જેઠાભાઈ, (ii) ૨૦૦૦ (૦) એઈઆઈજેઈએલ–એચસી ૨૦૧૮૯૯ માં રિપોર્ટ થયેલા બ્રહ્માનંદ લાયકરામ વિરુદ્ધ શાહ નટવરલાલ હરખલાલ, (iii) ૧૯૮૮ (૦) એઈઆઈજેઈએલ–એસસી ૧૬૨૬૦ માં રિપોર્ટ થયેલા મદન એન્ડ કંપની વિરુદ્ધ વજીર જયવીર ચંદ, (iv) ૧૯૯૦ (૦) એઈઆઈજેઈએલ–એસસી ૯૯૬૧ : ૧૯૯૦ (૪) એસસીસી ૪૯૭ માં રિપોર્ટ થયેલા ગ્રીન વ્યૂ રેડિયો સર્વિસ વિરુદ્ધ લક્ષ્મીબાઈ રામજીના કેસમાં રિપોર્ટ થયેલા ચુકાદાઓ સંબંધમાં, (v) સદર કેસમાં નોટિસનો અસ્વીકાર કરવાનો કેસ હતો અને તે વર્તમાન કેસ જેવો કેસ નથી જેમાં વૈધાનિક નોટિસ 'છોડી ગયેલ છે' ની નોંધ

સાથે મળેલ છે કારણ કે વર્તમાન કેસમાં વાદીએ સાબિત કર્યું છે કે ભાડૂઆતો નોટિસના સમયે જગ્યાનો ઉપયોગ કરતા ન હતા અને દફતરે એવું કાંઈ નથી જે પ્રતિવાદી દ્વારા સાબિત થયું હોય કે જ્યારે નોટિસ મોકલવામાં આવી હતી ત્યારે ભાડૂઆત દાવ વાળી જગ્યાનો ઉપયોગ કરી રહ્યો હતો.

૬.૫૧ ૧૯૮૦ (૦) એઈઆઈજેઈએલ–એચસી ૨૧૩૧૬૨ માં રિપોર્ટ થયેલા ઉધોમલ નથુમલ વિરુદ્ધ પ્રેમચંદ ત્રિકમદાસ બાસવાણીના કેસના ચુકાદા સંબંધમાં, સદર ચુકાદો વર્તમાન કેસના તથ્યોને લાગુ પડશે નહીં કારણ કે સદર કેસમાં ભાડૂઆત ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવવા તૈયાર હતો, મકાનમાલિક ભાડૂઆતને મુક્ત કરવા તૈયાર હતો.

૬.૫૨ ૨૦૧૩ (૦) એઈઆઈજેઈએલ–એચસી ૨૩૦૧૬૦ માં રિપોર્ટ થયેલા મહંમદ સાબીર ઈબ્રાહીમ બ્યાવરવાલા વિરુદ્ધ યુસુફભાઈ નૂરમહંમદ જોધપુરવાલાના કેસમાં રિપોર્ટ થયેલા ચુકાદા સંબંધમાં, સદર કેસમાં, ભાડૂઆતે સુનાવણીની પ્રથમ તારીખે એટલે કે મુદ્દાઓ ઘડવાના દિવસે ભાડું ચૂકવ્યું હતું પરંતુ રૂપિયા ૨૭૦/– ઓછા પડ્યા હતા અને તેથી, ટ્રાયલ કોર્ટે સદર તથ્યનું નિષ્કર્ષ કાઢ્યું હતું, વર્તમાન કેસમાં, જો તથ્યોને ધ્યાનમાં લેવામાં આવે તો પ્રતિવાદીએ મુદ્દાઓ ઘડાયા તે તારીખે ભાડાની કોઈ રકમ

ચૂકવી નથી, અને તેથી, સદર ચુકાદો વર્તમાન કેસના તથ્યોને લાગુ પડશે નહીં.

૬.૫૩ સદર તથ્યને ધ્યાનમાં લેતા, વાદીઓએ સાબિત કર્યું છે કે ભાડૂઆતને યોગ્ય રીતે નોટિસ મોકલવામાં આવી છે, જે એક્ઝિબિટ–૧૦૪ થી રજૂ કરવામાં આવી છે અને પ્રતિવાદી એવા કેસ સાથે આગળ આવ્યા છે કે દાવ વાળી મિલકત ભાગીદારી પેઢીને ભાડે આપવામાં આવી હતી, પરંતુ વિષ્ણુભાઈ અમીનના મૃત્યુની તારીખે દાવ વાળી મિલકત વિષ્ણુભાઈ અમીને અમીન ઓટોમોબાઈલના ભાગીદાર તરીકે પોતાના કબજામાં રાખી હતી અને વાદીઓને જાણ હતી કે અમીન ઓટોમોબાઈલ એક ભાગીદારી પેઢી હતી તે તથ્ય સાબિત કરવા માટે દફતરે કાંઈ નથી અને જ્યારે ટ્રાયલ કોર્ટે અગાઉથી જ એવું તારણ કાઢ્યું છે કે પ્રતિવાદીઓ દાવ વાળી મિલકતના ભાડૂઆત હોવાથી, ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૨ હેઠળ નોટિસ ન બજવાઈ હોવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થઈ શકે નહીં, અને તેથી, અપીલ અદાલતે ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૨ હેઠળ ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું (ડિક્રી) યોગ્ય રીતે પસાર કર્યું છે અને પ્રતિવાદીઓએ સુનાવણીની પ્રથમ તારીખે ભાડું ચૂકવ્યું નથી તેવા અપીલ અદાલતના તારણમાં કોઈ દખલગીરીની જરૂર નથી, અને તેથી, ચુકાદા અને ખાલી કરાવવાના હુકમનામામાં (ડિક્રીમાં) દખલગીરી કરવાની જરૂર નથી.

બિન–વપરાશ (ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૩ (૧) (કે)) અંગે:–

૬.૫૪ મૂળ ભાડૂઆત વિષ્ણુભાઈ કાશીભાઈ અમીને દાવો દાખલ કર્યાની તારીખથી અગાઉના છ મહિના માટે જે હેતુ માટે મિલકત ભાડે આપવામાં આવી હતી તે હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કર્યો નથી તે તથ્ય સંબંધમાં, વાસ્તવિકતા એ છે કે વિષ્ણુભાઈ અમીન તારીખ ૦૭.૦૭.૧૯૮૦ ના રોજ અવસાન પામ્યા હતા અને વાદીનો એવો કેસ છે કે જ્યારે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો ત્યારે, દાવ વાળી જગ્યાનો ઉપયોગ મૂળ ભાડૂઆત દ્વારા અગાઉના છ મહિના માટે કરવામાં આવ્યો ન હતો અને, તેથી, વાદી ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૩(૧)(કે) હેઠળ દાવ વાળી જગ્યાનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર છે.

૬.૫૫ વાસ્તવિકતા એ પણ છે કે વિષ્ણુભાઈ કાશીભાઈ અમીનના કાનૂની વારસદારો, જેમને વિષ્ણુભાઈના મૃત્યુ પછી દફતરે લાવવામાં આવ્યા હતા, તેમણે વર્ષ ૧૯૮૦ થી વર્ષ ૧૯૯૩ સુધી દાવ વાળી જગ્યામાંથી કોઈ વ્યવસાય કરવામાં આવ્યો હોવાનું સાબિત કરવા માટે કોઈ દસ્તાવેજ રજૂ કર્યો નથી, જો તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૯૩ નો એક્ઝિબિટ–૧૪૧ થી રજૂ કરાયેલ પત્ર ધ્યાનમાં લેવામાં આવે તો, અમીન ઓટોમોબાઈલ વતી શૈલેષભાઈ અમીને સદર પત્રમાં જણાવ્યું છે કે મિલકત નબળી પડી ગઈ છે અને દાવ વાળી મિલકતમાં ઉધઈની સમસ્યા છે, જો સદર પત્ર ધ્યાનમાં લેવામાં આવે તો, તે જ પત્ર મિલકતની અયોગ્યતા અંગેના પ્રતિવાદીના દાવાને વાજબી ઠેરવશે નહીં. પ્રતિવાદીઓ ભાડા અધિનિયમની કલમ

૨૩(૨) હેઠળ દાવ વાળી મિલકતનું સમારકામ કરાવી શક્યા હોત જે નીચે મુજબ વંચાય છે:

"૨૩. મકાનમાલિકની જગ્યાને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની ફરજ.

(૧) XXX ...

(૨) જો મકાનમાલિક પેટા–કલમ (૧) હેઠળ કરવા માટે બંધાયેલ હોય તેવા કોઈ સમારકામ, ભાડૂઆત દ્વારા અથવા આવા સમારકામમાં રસ ધરાવતા ભાડૂઆતો દ્વારા સંયુક્ત રીતે ટપાલ દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ રીતે તેને નોટિસ બજવવામાં આવ્યા પછી વાજબી સમયની અંદર કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો આવા ભાડૂઆત અથવા ભાડૂઆતો જાતે તે સમારકામ કરાવી શકે છે અને આવા સમારકામના ખર્ચને ભાડામાંથી બાદ કરી શકે છે અથવા અન્યથા મકાનમાલિક પાસેથી વસૂલ કરી શકે છે: પરંતુ જ્યાં ભાડૂઆતો દ્વારા સંયુક્ત રીતે સમારકામ કરવામાં આવે છે ત્યાં દરેક ભાડૂઆત દ્વારા બાદ કરવાની અથવા વસૂલ કરવાની રકમ તે જ પ્રમાણમાં રહેશે જે પ્રમાણમાં તેની જગ્યા સંબંધમાં તેના દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર ભાડું સદર સમારકામ માટે થયેલા ખર્ચની કુલ રકમ સાથે ધરાવે છે: પરંતુ વધુમાં કે કોઈપણ વર્ષમાં આ રીતે બાદ કરાયેલી અથવા વસૂલ કરી શકાય તેવી રકમ તે વર્ષ માટે સ્થાનિક સત્તામંડળને ચૂકવવાપાત્ર તેની જગ્યા સંબંધિત પ્રમાણસરના કરવેરાના ચોથા ભાગને તેમાંથી બાદ કરતાં, તે વર્ષ માટે ભાડૂઆત દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર ભાડાના ચોથા ભાગથી વધશે નહીં."

અને દાવ વાળી મિલકતનું સમારકામ કરાવ્યા પછી, પ્રતિવાદીઓ સદર ખર્ચને ભાડામાંથી બાદ પણ કરી શક્યા હોત, જે પ્રતિવાદીઓએ ચૂકવ્યું હોત અને જો પ્રતિવાદીઓને લાગ્યું હોત કે વાદી સમારકામ કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે, જે સમારકામ કરવા માટે વાદી બંધાયેલા હતા, તો પ્રતિવાદીઓ વાદીને નોટિસ બજવી શક્યા હોત અને ત્યારબાદ સદર સમારકામ કરાવી શક્યા હોત અને સદર સમારકામનો સદર ખર્ચ ભાડામાંથી બાદ કરી શક્યા હોત. તેથી, દાવ વાળી મિલકત જર્જરિત હાલતમાં હોવાના કારણે પ્રતિવાદી દાવ વાળી મિલકતનો ઉપયોગ ન કરવામાં વાજબી હતા તે તથ્ય પણ તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૯૩ ના એક્ઝિબિટ–૧૪૧ પર રજૂ કરાયેલ પત્ર આપતી વખતે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા સાબિત કરવામાં આવ્યું ન હતું.

૬.૫૬ ત્યારબાદ વર્ષ ૧૯૯૮ માં એટલે કે તારીખ ૧૭.૦૯.૧૯૯૮ ના રોજ, કોર્પોરેશન દ્વારા એક નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી કે દાવ વાળી મિલકતની સ્થિતિ જર્જરિત હાલતમાં હતી, સદર પત્ર બોમ્બે પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૨૬૪ હેઠળ વાદીને સંબોધીને લખવામાં આવ્યો હતો અને સદર પત્ર પ્રતિવાદી દ્વારા દાવામાં રજૂ કરવામાં આવ્યો છે, તેથી, પ્રતિવાદી વર્ષ ૧૯૯૮ માં સદર તથ્યથી અજાણ ન હતા અને વર્ષ ૧૯૯૮ માં પણ, પ્રતિવાદીએ મિલકતનું સમારકામ કરાવવા અને વાદી ટ્રસ્ટને તેનું સમારકામ કરવા વિનંતી કરવા માટે કોઈ પગલાં લીધા નથી અને / અથવા સમારકામ કરવાની પરવાનગી માગી નથી. ત્યારબાદ,

વર્તમાન દાવો દાખલ કર્યા પછી પણ, તારીખ ૧૭.૦૭.૨૦૦૦ ના રોજ, વાદીએ અમીન ઓટોમોબાઈલના પ્રોપ્રાઈટરને એક પત્ર લખીને જણાવ્યું છે કે દાવ વાળી જગ્યા તોડી પાડવા માટે કોર્પોરેશન તરફથી નોટિસ મળી છે, સદર પત્ર એક્ઝિબિટ–૧૩૯ થી રજૂ કરવામાં આવ્યો છે અને પ્રતિવાદીએ એવા તથ્યને પડકાર્યો નથી કે પ્રતિવાદીને સદર પત્ર મળ્યો નથી કે પ્રતિવાદીએ એવું પણ જણાવ્યું નથી કે સદર પત્ર ભાગીદારી પેઢીને મોકલવામાં આવ્યો નથી અને અમીન ઓટોમોબાઈલના પ્રોપ્રાઈટરને સંબોધીને લખવામાં આવ્યો છે.

૬.૫૭ તારીખ ૧૧.૦૮.૨૦૦૦ ના રોજ એટલે કે પ્રથમ વખત એક્ઝિબિટ–૧૪૦ થી, અમીન ઓટોમોબાઈલ દ્વારા વાદીને પત્ર મોકલવામાં આવ્યો છે કે કોર્પોરેશને તેમનું કામ પૂરું કરી લીધું છે અને કોર્પોરેશનની બેદરકારીના કારણે, શટર અને છતને નુકસાન થયું છે અને ભાડૂઆતને તેનું સમારકામ કરવાની પરવાનગી આપવી જોઈએ. સદર તથ્ય દાવો દાખલ કર્યા પછી બન્યું હતું અને વાદીને તેનું સમારકામ કરવાની વિનંતી કર્યા પછી, પ્રતિવાદી દ્વારા દાવ વાળી જગ્યાનું સમારકામ કરવા માટે કોઈ પગલાં લેવામાં આવ્યા નથી.

૬.૫૮ તદુપરાંત, પ્રતિવાદીઓ દાવ વાળી જગ્યાનો ઉપયોગ કરી રહ્યા હતા તે તથ્ય સાબિત કરવા માટે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજો છે,

જો વાદીની મૌખિક જુબાની ધ્યાનમાં લેવામાં આવે તો, વાદીએ સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું છે કે દાવ વાળી મિલકતનો ઉપયોગ મૂળ પ્રતિવાદીઓ દ્વારા કરવામાં આવ્યો નથી અને મૂળ ભાડૂઆત વિષ્ણુભાઈ અમીનના કાનૂની વારસદારોએ દાવ વાળી જગ્યાનો ઉપયોગ કર્યો નથી. તદુપરાંત, જો એક્ઝિબિટ–૧૬૨ થી દાખલ કરવામાં આવેલ પ્રતિવાદીઓની મૌખિક જુબાની ધ્યાનમાં લેવામાં આવે તો, સદર પ્રતિવાદી નંબર ૨ એ જણાવ્યું છે કે તેઓ પ્રેક્ટિસ કરતા એડવોકેટ છે અને તેઓ વ્યવસાયમાં તેમના પિતાને મદદ કરવા માટે વર્ષ ૧૯૯૦–૯૧ પછી દાવ વાળી જગ્યાનો ઉપયોગ કરી રહ્યા છે, સદર તથ્ય સ્પષ્ટપણે અદાલત સમક્ષ પ્રતિવાદીઓ દ્વારા કરવામાં આવેલું ખોટું નિવેદન છે, કારણ કે, પ્રતિવાદીના પિતા વિષ્ણુભાઈ અમીનનું વર્ષ ૧૯૮૦ માં અવસાન થયું હતું અને તેથી, વર્ષ ૧૯૯૦–૯૧ માં તેમના પિતાને મદદ કરવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થતો નથી.

૬.૫૯ તદુપરાંત, સદર સાક્ષીની ઉલટતપાસમાં, તેમણે સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું છે કે તેમની પાસે વર્ષ ૧૯૮૦ પછીના ઈન્કમ–ટેક્સ રિટર્નનો કોઈ પુરાવો નથી અને તેમણે વર્ષ ૨૦૦૧ પછીનું કોઈ લાઈટ બિલ રજૂ કર્યું નથી અને સદર ઉલટતપાસમાં તેમણે એ પણ સ્વીકાર્યું છે કે તેમની પાસે ભાગીદારી પેઢી દ્વારા કરવામાં આવેલ કોઈ વેચાણ કે ખરીદીનો પુરાવો નથી.

૬.૬૦ અપીલ અદાલતે યોગ્ય રીતે ઠરાવ્યું છે કે પ્રતિવાદીઓ માટે દાવ

વાળી જગ્યા બંધ રાખવા માટે કોઈ વાજબી કારણ ન હતું. જો તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૯૩ નો એક્ઝિબિટ–૧૪૧ થી રજૂ કરાયેલ પત્ર ધ્યાનમાં લેવામાં આવે તો, સદર પત્ર તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૯૩ ના રોજ લખવામાં આવ્યો હતો, જેના દ્વારા પ્રતિવાદીઓએ વાદીને જાણ કરી હતી કે દાવ વાળી મિલકત નબળી પડી ગઈ છે અને ઉધઈની સમસ્યા હતી, પરંતુ વાસ્તવિકતા એ છે કે ત્યારબાદ પ્રતિવાદીઓ દ્વારા સદર જગ્યાનું સમારકામ કરવા માટે કોઈ અરજી કરવામાં આવી નથી કે વર્ષ ૨૦૦૦ માં પણ નહીં, જ્યારે કોર્પોરેશન દ્વારા દાવ વાળી જગ્યા તોડી પાડવા માટે નોટિસ આપવામાં આવી હતી. જો પ્રતિવાદીના ક્રોસ–ઓબ્જેક્શનને ધ્યાનમાં લેવામાં આવે તો, પ્રતિવાદીઓની ઉલટતપાસમાં પણ, ટ્રાયલ કોર્ટે મુદ્દા નંબર ૧ થી પ્રતિવાદીઓ કાનૂની વારસદાર હોવાના નાતે રૂપિયા ૧૧૫/– વત્તા કરવેરા વગેરેના માસિક ભાડાથી દાવ વાળી મિલકતના માસિક ભાડૂઆત છે તેવું ઠરાવ્યું છે તે તથ્ય અંગે પ્રતિવાદી દ્વારા કોઈ દલીલ ઉઠાવવામાં આવી નથી. તેથી, દાવ વાળી જગ્યામાં ભાગીદારી પેઢી ભાડૂઆત હોવાનું અને સદર ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર જરૂરી અને યોગ્ય પક્ષકાર હોવાનું અને મૃત વ્યક્તિ વિરુદ્ધ દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હોવાનું તથ્ય અદાલત દ્વારા મુદ્દા નંબર ૧ નો નિર્ણય કરતી વખતે અગાઉથી જ નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું અને સદર ક્રોસ–ઓબ્જેક્શન એવા ગ્રાઉન્ડ પર ન હતું કે, પ્રતિવાદીઓ દાવ વાળી મિલકતના ભાડૂઆત નથી અને તેથી, સદર મુદ્દા નંબર ૧ આખરી

બન્યો હોવાથી, મિલકતમાં ભાગીદારી પેઢી ભાડૂઆત હોવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થતો નથી.

૬.૬૧ તદુપરાંત, જો પ્રતિવાદીઓની જુબાની ધ્યાનમાં લેવામાં આવે તો, એવી સ્પષ્ટ કબૂલાત છે કે, પ્રતિવાદી નંબર ૩, વિદેશમાં રહે છે અને પ્રતિવાદી નંબર ૨, પ્રેક્ટિસ કરતા એડવોકેટ છે અને પ્રતિવાદી નંબર ૧ ગૃહિણી છે, જેઓ અવસાન પામ્યા છે. તેથી, વર્ષ ૧૯૮૦ પછી, પ્રતિવાદીઓ તેમના વ્યવસાય માટે દાવ વાળી જગ્યાનો ઉપયોગ કરી રહ્યા છે તે સ્થાપિત કરવા માટે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા કોઈ પુરાવા રજૂ કરવામાં આવ્યા નથી તે તથ્યને ધ્યાનમાં લેતા, પ્રતિવાદીઓ દાવ વાળી જગ્યાનો ઉપયોગ કરી રહ્યા છે તે સાબિત કરવાની જવાબદારી પ્રતિવાદીઓ પર હતી, પરંતુ દફતર પરના પુરાવા પરથી, પ્રતિવાદીઓ સદર તથ્ય સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે. પ્રતિવાદીઓએ વર્ષ ૧૯૯૩ માં પત્ર લખ્યો હતો અને વર્ષ ૨૦૦૦ માં મિલકત તોડી પાડવામાં આવી ત્યાં સુધી, પ્રતિવાદીઓએ દાવ વાળી જગ્યાનું સમારકામ કરાવવા માટે કોઈ કાર્યવાહી કરી ન હતી. જો પ્રતિવાદીઓ દાવ વાળી જગ્યાનો ઉપયોગ કરી રહ્યા હોત, તો પ્રતિવાદીએ ૧૯૯૯ ના રેન્ટ સુટ નંબર ૫૧૨ માં અરજી આપી હોત કે, કોર્પોરેશને જગ્યા તોડી પાડવા માટે નોટિસ જારી કરી છે અને તેથી, વાદી – મકાનમાલિકને કાં તો તેનું સમારકામ કરવા નિર્દેશ આપે અને / અથવા પ્રતિવાદીને સદર જગ્યાનું સમારકામ કરવાની પરવાનગી આપે, પરંતુ વાસ્તવિકતા એ છે કે

વર્ષ ૨૦૦૦ માં સદર જગ્યા તોડી પાડવા માટે કોર્પોરેશન દ્વારા જારી કરવામાં આવેલી સદર નોટિસ વિશે વાદીએ પ્રતિવાદીઓને જાણ કરી હોવા છતાં પણ પ્રતિવાદીઓ દ્વારા કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવી નથી. તેથી, વાદીએ સાબિત કર્યું છે કે પ્રતિવાદીઓએ, વાજબી કારણ વિના, દાવો દાખલ કર્યાની તારીખથી અગાઉના છ મહિના માટે જે હેતુ માટે દાવ વાળી મિલકત ભાડે આપવામાં આવી હતી તે હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કર્યો નથી.

૬.૬૨ અન્ય પરિબળ જેને પણ ધ્યાનમાં લેવાની જરૂર છે તે એ છે કે લેખિત કેફિયતમાં, પ્રતિવાદીએ એવો મુદ્દો ઉઠાવ્યો નથી કે "અમીન ઓટોમોબાઈલ" ભાગીદારી પેઢી દાવ વાળી જગ્યામાં ભાડૂઆત છે. સદર તથ્યને પણ ધ્યાનમાં લેવું પડશે કે ગુજરી જનાર પ્રતિવાદી વિષ્ણુભાઈ અમીનના કાનૂની વારસદારોને જોડવા માટે અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી, જેના દ્વારા પ્રતિવાદીઓ એટલે કે વર્તમાન અપીલકર્તાઓને સદર કાર્યવાહીમાં જોડવામાં આવ્યા છે ત્યારે પણ, વિષ્ણુભાઈ અમીનના કાનૂની વારસદારોએ એવો મુદ્દો ઉઠાવ્યો નથી કે તેમને પક્ષકાર પ્રતિવાદી તરીકે જોડવા જોઈએ નહીં અને પ્રતિવાદીઓના ભાગીદારોને સદર દાવામાં પ્રતિવાદી તરીકે જોડવા જોઈએ અને મુદ્દા નંબર ૧ નો નિર્ણય કરતી વખતે, ટ્રાયલ કોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે પ્રતિવાદીઓ મિલકતના ભાડૂઆત છે અને તે આખરી બન્યું હતું અને ગુજરી જનાર ભાડૂઆત વિષ્ણુભાઈ અમીન સાથે કાનૂની વારસદારો એટલે કે પ્રતિવાદીઓ વ્યવસાય કરી રહ્યા હતા તે તથ્ય

સ્થાપિત કરવા માટે દફતરે કાંઈ નથી. તદુપરાંત, વાસ્તવિકતા એ છે કે પ્રતિવાદીએ એવો કેસ રજૂ કર્યો હોવા છતાં કે ગુજરી જનાર ભાડૂઆત વિષ્ણુભાઈ અમીનના મૃત્યુ પછી અમીન ઓટોમોબાઈલના ભાગીદારો ભાડૂઆત બન્યા છે, વર્તમાન સિવિલ રિવિઝન એપ્લિકેશન્સ ભાગીદારો દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી નથી, કે સદર ભાગીદારો દ્વારા અપીલ અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમનામાને (ડિક્રીને) પડકારતી પરવાનગી પણ માગવામાં આવી નથી અને તેથી, આ તથ્યોને ધ્યાનમાં લેતા, અપીલ અદાલત દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને હુકમનામું (ડિક્રી) કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ છે.

૬.૬૩ વર્તમાન કેસમાં, જો ભાડૂઆતો એવું સાબિત કરવા માંગતા હોય કે દાવ વાળી મિલકત પ્રતિવાદીઓ દ્વારા સતત વપરાશમાં હતી, તો જવાબદારી વાદી પરથી ખસી ગઈ હતી જેઓ વર્ષ ૧૯૮૦ થી ૧૯૯૩ સુધી પ્રતિવાદી દાવ વાળી મિલકતનો ઉપયોગ કરી રહ્યા છે તેવા પ્રતિવાદીના કેસને સમર્થન આપવા માટે કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવા ન હોવાના તથ્યથી અને ત્યારબાદ વર્ષ ૨૦૦૦ માં પણ જ્યારે કોર્પોરેશન દાવ વાળી મિલકત તોડી પાડવા માટે નોટિસ જારી કરે છે ત્યારે પ્રતિવાદીએ દાવ વાળી મિલકતનું સમારકામ કરવા માટે કોઈ પગલું ભર્યું નથી તે તથ્યથી બિન-વપરાશનો તેમનો કેસ પ્રથમ દર્શનીય રીતે સાબિત કરવામાં સફળ રહ્યા હતા. પ્રતિવાદી દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી હોવા છતાં કે દાવ વાળી મિલકતના

ભાડૂઆત ભાગીદારી પેઢી અમીન ઓટોમોબાઈલ હતી અને વિષ્ણુભાઈ અમીન તેમની વ્યક્તિગત ક્ષમતામાં અથવા અમીન ઓટોમોબાઈલના પ્રોપ્રાઈટર ન હતા, પરંતુ વાસ્તવિકતા એ છે કે પ્રતિવાદીને વિષ્ણુભાઈ અમીનના કાનૂની વારસદારો તરીકે જોડવામાં આવ્યા છે અને વાદીએ પર્યાપ્ત સામગ્રી સાથે પુરાવા આપીને બિન–વપરાશનો તેમનો કેસ સ્થાપિત કર્યો છે જેણે તેમના દવાને સાબિત કર્યો છે અને તે પ્રતિવાદી એટલે કે વિષ્ણુભાઈ અમીનના કાનૂની વારસદારો છે, જેઓ વિષ્ણુભાઈ અમીનના મૃત્યુ પછી, દાવ વાળી મિલકતમાં વ્યવસાય કરી રહ્યા હોવાના કેસ સાથે આગળ આવ્યા છે, જોકે પ્રતિવાદીની એક્ઝિબિટ–૧૬૨ ની મૌખિક જુબાનીમાં જણાવાયું છે કે તેઓ વર્ષ ૧૯૯૦–૯૧ થી તેમના પિતાને વ્યવસાયમાં મદદ કરવા માટે દાવ વાળી દુકાનનો ઉપયોગ કરી રહ્યા છે પરંતુ પ્રતિવાદી દ્વારા સદર તથ્ય સાબિત કરવા માટે કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવા રજૂ કરવામાં આવ્યા નથી. જોકે, અન્યથા પણ, જો પ્રતિવાદી શૈલેષભાઈ અમીન તેમના પિતા વિષ્ણુભાઈ અમીન સાથે અમીન ઓટોમોબાઈલના ભાગીદાર હોવાનો દાવો કરતા હોય જેઓ અમીન ઓટોમોબાઈલના માલિક હોવાનો પણ દાવો કરતા હોય, તો વ્યવસાયમાં તેમના પિતાને મદદ કરવાનો કોઈ પ્રશ્ન ન હતો, કારણ કે જો પ્રતિવાદી અમીન ઓટોમોબાઈલના ભાગીદાર હોવાનો દાવો કરતા હોય, તો તેઓ વર્ષ ૧૯૯૦–૯૧ માં દાવ વાળી જગ્યામાં પોતાના પિતાને મદદ કરનાર વ્યક્તિ તરીકે નહીં પરંતુ અમીન ઓટોમોબાઈલના ભાગીદારો તરીકે

જગ્યા પર કબજો ધરાવતા હોત અને તેથી, દાવો દાખલ કરતી વખતે અથવા દાવો દાખલ કર્યાની સદર તારીખ પહેલાં પણ તેઓ દાવ વાળી જગ્યાનો ઉપયોગ કરી રહ્યા હતા તે સ્થાપિત કરવાની જવાબદારી પ્રતિવાદીઓ પર ખસી ગઈ હતી, અથવા દાવ વાળી જગ્યાનો ઉપયોગ ન કરવા માટે વાજબી કારણ હતું પરંતુ દફતર પરથી સ્પષ્ટપણે સ્થાપિત કરી શકાય છે કે પ્રતિવાદીઓએ તેઓ દાવ વાળી જગ્યાનો ઉપયોગ કરી રહ્યા હતા તે તથ્ય સાબિત કર્યું નથી, કે તેમની પાસે દાવ વાળી જગ્યાનો ઉપયોગ ન કરવા માટે વાજબી કારણ હતું. પ્રતિવાદીઓએ તેઓ દાવ વાળી જગ્યાનો ઉપયોગ કરી રહ્યા હતા તે તથ્ય સાબિત કરવા માટે કોઈ દસ્તાવેજ પણ રજૂ કર્યો નથી.

૬.૬૪ વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટે રમેશ્વર મધૂલાલ શાહ વિરુદ્ધ ગોરધનભાઈ કચરાભાઈ મૃત્યુ પામનાર વારસદારો મારફતે ના કેસમાં ૨૦૧૨ (૦) એઈઆઈજેઈએલ-એચસી ૨૨૮૯૦૭ માં રિપોર્ટ થયેલા ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો છે, જેના સંબંધિત પેરા નીચે મુજબ વંચાય છે:

"૧૪. જ્યારે વાદીઓ, પ્રથમ દર્શનીય રીતે સ્થાપિત કરી શક્યા કે દુકાનનો ઉપયોગ પ્રતિવાદી - ભાડૂઆત દ્વારા અગાઉના છ મહિના કરતાં વધુ સમયથી કોઈ વાજબી કારણ વિના કરવામાં આવ્યો ન હતો, ત્યારે દાવો દાખલ કરતી વખતે અથવા દાવો દાખલ કર્યાની તારીખ પહેલાં પણ દુકાનનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો હતો અથવા વાજબી કારણ હતું તે સ્થાપિત

કરવાની જવાબદારી અરજદાર/ભાડૂઆત પર ખસે છે અને તેથી, તેણે તેની લેખિત કેફિયતમાં ઉઠાવેલા તેના મુદ્દાના સમર્થનમાં પર્યાપ્ત પુરાવા રજૂ કરીને તે સ્થાપિત કરવાનું રહેશે. એ એક સ્વીકાર્ય સ્થિતિ છે કે જો દુકાનનો ઉપયોગ કરવામાં આવી રહ્યો હતો, તો પ્રતિવાદી – ભાડૂઆતે પુરાવા રજૂ કરવા જોઈતા હતા, જેમ કે, દુકાનના બિલ બુક્સ, મ્યુનિસિપલ કરવેરાની ચુકવણી સંબંધિત મ્યુનિસિપલ પહોંચ જે કરાર મુજબ પ્રતિવાદી – ભાડૂઆત દ્વારા ચૂકવવી જરૂરી હતી, હિસાબી ચોપડા, વગેરે. પ્રતિવાદી દ્વારા જણાવ્યા મુજબ સદર દુકાનમાંથી માલ પહોંચાડવામાં આવ્યો હોવા છતાં, ડિલિવરી ચલણ વગેરે પ્રતિવાદી દ્વારા રજૂ કરી શકાયા હોત. મારા મતે, જ્યારે જવાબદારી પ્રતિવાદી પર ખસી ગઈ, ત્યારે તેણે વાદીએ તેની દાવા અરજીમાં દાવો કર્યા મુજબની દાદ મેળવવા માટે હકદાર ન હતો તે સ્થાપિત કરવાની તેની ફરજ હતી. વર્તમાન કેસમાં, પ્રતિવાદી તેની લેખિત કેફિયતમાં ઉઠાવેલા મુદ્દાઓને સાબિત કરવામાં સંપૂર્ણપણે નિષ્ફળ ગયો છે. તેનાથી વિપરીત, દફતરે પુરાવા છે કે ભાડૂઆતે દાવ વાળી જગ્યામાંથી વીજ જોડાણો દૂર કર્યા હતા.

૧૬. મારા મતે, અનિલ ઋષિ વિરુદ્ધ ગુરબક્ષ સિંહ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં અને એ. રાઘવમ્મા અને અન્ય (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણયો વર્તમાન કેસના તથ્યોને સંપૂર્ણપણે લાગુ પડશે જ્યારે વાદીઓએ પ્રતિવાદી–ભાડૂઆત દ્વારા દાવ વાળી મિલકતના બિન–વપરાશ અંગે પ્રથમ

દર્શનીય કેસ સ્થાપિત કર્યો છે, ત્યારે મિલકતના બિન–વપરાશ અંગે વાદી દ્વારા કરવામાં આવેલા દાવા સાચા નથી તે સ્થાપિત કરવા માટે પર્યાપ્ત પુરાવા રજૂ કરવાની જવાબદારી પ્રતિવાદી–ભાડૂઆત પર ખસશે. મારા મતે, જ્યારે જવાબદારી પ્રતિવાદી પર ખસી ગઈ, ત્યારે વાદી તેની દાવા અરજીમાં દાવો કર્યા મુજબની દાદ મેળવવા માટે હકદાર ન હતો તે સ્થાપિત કરવાની તેની ફરજ હતી. વર્તમાન કેસમાં, પ્રતિવાદી દાવા અરજીમાં કરવામાં આવેલા દાવાઓને અસત્ય સાબિત કરવામાં સંપૂર્ણપણે નિષ્ફળ ગયો છે."

સદર ચુકાદો વર્તમાન કેસના તથ્યોને લાગુ પડશે કારણ કે વર્તમાન કેસમાં પણ પ્રતિવાદીએ તેઓ દાવ વાળી જગ્યાનો ઉપયોગ કરી રહ્યા હતા તે તથ્ય સાબિત કરવા માટે કોઈ દસ્તાવેજ રજૂ કર્યો નથી.

૬.૬૫ તદુપરાંત, વિષ્ણુભાઈ અમીનના કાનૂની વારસદાર હોવાના નાતે પ્રતિવાદીઓએ સાબિત કરવાનું હતું કે તેઓ ભાડા અધિનિયમની કલમ ૫ (૧૧) (સી) હેઠળ ભાડૂઆત છે અને વર્તમાન કેસમાં, પ્રતિવાદીઓ ગુજરી જનાર વિષ્ણુભાઈ અમીનના મૃત્યુ સમયે તેમની સાથે વ્યવસાય કરી રહ્યા હતા તે સાબિત કરવામાં સંપૂર્ણપણે નિષ્ફળ ગયા છે. આ મુદ્ધા પર, વાદીના વિદ્ધાન એડવોકેટે નાફીસાબેન બદરૂદ્દીન તોફાફરોશના પત્ની વિરુદ્ધ જોન ઉર્ફે ઝેનબ અબ્દુલકાદર બાબુજી, (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં આધાર રાખ્યો હતો, જેમાં ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે "મૃતકના પુત્રી અને અન્ય વારસદારો એવા પ્રતિવાદીઓ અધિનિયમની કલમ ૫(૧૧)(સી) માં દર્શાવ્યા મુજબ

"ભાડૂઆત" ની વ્યાખ્યામાં આવે છે કે કેમ તે નક્કી કરવાની મૌલિક હકુમત માત્ર સ્મોલ કોઝ કોર્ટ પાસે હતી. અધિનિયમની કલમ ૫(૧૧)(સી) હેઠળ આ પ્રશ્ન નક્કી કરવાની અન્ય કોઈ અદાલત પાસે હકુમત ન હતી."

આ ચુકાદો વર્તમાન કેસના તથ્યોને લાગુ પડશે કારણ કે પ્રતિવાદીઓએ સાબિત કર્યું નથી કે જે દિવસે વિષ્ણુભાઈ અમીનનું અવસાન થયું, તે દિવસે તેઓ દાવ વાળી જગ્યામાં તેમની સાથે વ્યવસાય કરી રહ્યા હતા. પ્રતિવાદીઓ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી અન્ય દલીલો સીપીસીના ઓર્ડર ૪૧ રૂલ ૩૧ ની જોગવાઈઓનું પાલન ન કરવાના તથ્ય સંબંધિત છે, જોકે, જો વર્તમાન કેસના તથ્યોને ધ્યાનમાં લેવામાં આવે તો, પ્રથમ અપીલ અદાલતે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા ધ્યાનમાં લેવાયેલા તમામ મુદ્દાઓને લીધા છે અને તેથી, વર્તમાન કેસમાં અપીલ અદાલતે વિવાદિત તમામ મુદ્દાઓ નક્કી કર્યા હોવાના તથ્યને ધ્યાનમાં લેતા, સીપીસીના ઓર્ડર ૪૧ રૂલ ૩૧ ની જોગવાઈઓનું પર્યાપ્ત પાલન થયું છે.

૬.૬૬ તદુપરાંત, પ્રતિવાદીઓ દ્વારા ખાસ કરીને ૯૫૯ ડબલ્યુએલઆર ૯૮૫ માં આધાર રાખવામાં આવેલ ચુકાદો વર્તમાન કેસના તથ્યોમાં લાગુ પડશે નહીં કારણ કે સદર કેસમાં મુદ્દો એક વૃદ્ધ મહિલાનો હતો જેમણે પોતાની બીમારીના કારણે કબજો છોડી દીધો હતો અને અદાલતે મિલકત છોડી દીધી હોવાના તથ્ય પર વિચાર કર્યો હતો. વર્તમાન કેસમાં, વાસ્તવિકતા એ છે કે દફતરે એવું કાંઈ નથી કે વિષ્ણુભાઈ અમીનના મૃત્યુ

પછી, વિષ્ણુભાઈ અમીનના કાનૂની વારસદારો વ્યવસાય કરી રહ્યા છે અને વિષ્ણુભાઈ અમીનનું અવસાન થયું તે સમયે તેઓ વિષ્ણુભાઈ અમીન સાથે વ્યવસાય કરી રહ્યા હતા અને વર્ષ ૨૦૦૦ માં દાવ વાળી મિલકત તોડી પાડવામાં આવી હતી અને વર્ષ ૧૯૯૩ માં, પ્રતિવાદીએ જણાવ્યું હતું કે દાવ વાળી મિલકતને સમારકામની જરૂર છે. સદર તથ્ય સ્પષ્ટપણે સ્થાપિત કરે છે કે પ્રતિવાદીએ દાવ વાળી મિલકતમાં પાછા ન ફરવાના ઈરાદા સાથે દાવ વાળી મિલકત છોડી દીધી હતી અને તેથી, સદર ચુકાદો વર્તમાન કેસના તથ્યોને લાગુ પડશે નહીં.

૬.૬૭ અન્ય ચુકાદો જેના પર પ્રતિવાદીએ ગોપાલ દત્તાત્રય ચપળકર વિરુદ્ધ ગોવિંદ યશવંત બોરકર (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં આધાર રાખ્યો છે.

સદર ચુકાદો વર્તમાન કેસના તથ્યોને લાગુ પડશે નહીં કારણ કે સદર કેસમાં, ભાડૂઆતે મકાનમાલિકને દાવ વાળી જગ્યાનું સમારકામ કરવા માટે વારંવાર વિનંતી કરી હતી તેમ છતાં મકાનમાલિકે સમારકામ કરવાનો ઈનકાર કર્યો હતો અને ભાડૂઆતને દાવ વાળી જગ્યાનું સમારકામ કરતા અટકાવ્યો હતો. વર્તમાન કેસમાં, પ્રતિવાદીએ દાવ વાળી જગ્યાનું સમારકામ કરવા માટે કોઈ પ્રયાસ કર્યો નથી કે ભાડા અધિનિયમની કલમ ૨૩(૨) હેઠળ દાવ વાળી મિલકતનું સમારકામ કરવા માટે અરજી પણ કરી નથી અને તેથી, સદર ચુકાદો વર્તમાન કેસના તથ્યોને લાગુ પડશે નહીં.

૬.૬૮ વાદીના વિદ્વાન એડવોકેટે મંગળદાસ દેવજીભાઈ વિરુદ્ધ લલિતકુમાર એન. દોશી (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં રિપોર્ટ થયેલા ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો છે. સદર ચુકાદામાં, અદાલતે ઠરાવ્યું છે કે ભાડા અધિનિયમની કલમ ૨૯(૨) હેઠળ રિવિઝનનો વ્યાપ અત્યંત મર્યાદિત છે કારણ કે વર્તમાન કેસમાં અદાલતે ઠરાવ્યું છે કે વાદીએ સાબિત કર્યું છે કે પ્રતિવાદીઓ ભાડાની ચડત રકમ ધરાવતા ભાડૂઆત છે અને વાદીએ સાબિત કર્યું છે કે દાવ વાળી મિલકતનો ઉપયોગ પ્રતિવાદી દ્વારા જે હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવી હતી તે હેતુ માટે કરવામાં આવ્યો નથી. સદર તારણો કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર છે અને હાઈકોર્ટ પુરાવાનું મૂલ્યાંકન કે પુનઃમૂલ્યાંકન કરી શકે નહીં કારણ કે અપીલ અદાલત તથ્યોની આખરી અદાલત હતી. વર્તમાન કેસના તથ્યોમાં, અપીલ અદાલત દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ હુકમ કાયદા અનુસાર છે અને કાયદાની કાનૂની સ્થિતિને ધ્યાનમાં રાખીને નિષ્કર્ષ પર આવવામાં આવ્યું છે.

૬.૬૯ તદુપરાંત, જો અપીલમાં પ્રતિંવાદીઓ દ્વારા દાખલ કરવામા આવેલા ક્રોસ-ઓબ્જેક્શન્સને ધ્યાનમાં લેવામાં આવે તો, સદર ક્રોસ-ઓબ્જેક્શન્સ એવા પણ નથી કે ભાગીદારી પેઢી દાવ વાળી જગ્યામાં ભાગીદાર હતી અને ટ્રાયલ કોર્ટે પ્રતિવાદી દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા દસ્તાવેજોને ધ્યાનમાં લીધા નથી અને દાવો દાખલ થયો તે પહેલા જ મૂળ પ્રતિવાદીનું અવસાન થયું હતું તે તથ્ય ધ્યાનમાં લીધું નથી અને તેથી, ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૨

હેઠળની વૈધાનિક નોટિસ મૃત વ્યક્તિ વિરુદ્ધ જારી કરવામાં આવી છે.

૬.૭૦ જો સમગ્ર ક્રોસ–ઓબ્જેક્શનને ધ્યાનમાં લેવામાં આવે તો, પ્રતિવાદીએ એવો ગ્રાઉન્ડ લીધો નથી કે ભાગીદારી પેઢી મિલકતની ભાડૂઆત હતી અને ક્રોસ–ઓબ્જેક્શનમાં પણ કોઈ ગુણદોષ ન હતા અને અદાલત દ્વારા તેને યોગ્ય રીતે ફગાવી દેવામાં આવ્યા છે.

૭. ઉપરોક્ત સંદર્ભિત તથ્યોને ધ્યાનમાં લેતા, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વર્તમાન રિવિઝન એપ્લિકેશન ફગાવી દેવી જરૂરી છે અને તે મુજબ તેને ફગાવી દેવામાં આવે છે. રૂલ રદ કરવામાં આવે છે. ભાડૂઆતને દાવ વાળી જગ્યા ખાલી કરવા અને દાવ વાળી જગ્યાનો શાંતિપૂર્ણ કબજો વાદીને સોંપવા માટે આથી બે મહિનાનો સમય આપવામાં આવે છે.

(સંજીવ જે.ઠાકર, ન્યાયમૂર્તિ)

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

==

<u>અસ્વીકરણ</u>: 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 ઉદ્ધેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

<u>DISCLAIMER:</u> 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.