<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 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 ઉચ્ચ ન્યાયાલય, અમદાવાદ

સિવિલ રિવિઝન એપ્લીકેશન નં. ૬૩/૨૦૦૫

સાથે

સિવિલ રિવિઝન એપ્લીકેશન નં. ૬૪/૨૦૦૫

મંજૂરી અને હસ્તાક્ષર માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એન.વી. અંજારિયા

==

૧ શું સ્થાનિક અખબારોના અહેવાલકારોને ચુકાદો જોવાની પરવાનગી આપી શકાય? હા

૨ રિપોર્ટરને સંદર્ભિત કરવું કે નહીં ? હા

૩ શું માનનીય ન્યાયમૂર્તિ ચુકાદાની આખરી નકલ જોવા ઇચ્છે છે ?

૪ શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણ, ૧૯૫૦ ની વ્યાખ્યા અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈપણ આદેશ અંગેના કાયદાનો કોઈ મહત્વપૂર્ણ પ્રશ્ન સામેલ થાય છે? ના

૫ શું તે સિવિલ જજને પરિપત્રિત કરવું કે નહિ ? ના

==

દિલીપકુમાર સોમાભાઈ પટેલ અને ૫....અરજદાર(ઓ)

વિરુદ્ધ

જે.કે. અમીન એન્ડ કંપની વતી તેનાં ભાગીદારો અને ૧....પ્રતિવાદી(ઓ)

==

ઉપસ્થિતિ:

શ્રી એમ.બી. ગાંધી, વકીલ અરજદાર(ઓ) નં. ૧ – ૬ માટે

સુશ્રી શૈલી એ. કપાડિયા, વકીલ અરજદાર(ઓ) નં. ૧ – ૬ માટે

શ્રી બીપી ગુપ્તા, વકીલ પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૨ માટે

શ્રી એસપી મજમુદાર, વકીલ પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૧ – ૧.૩ માટે

==

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એન.વી. અંજારિયા

તારીખ : ૨૬/૦૬/૨૦૧૪

કોમન ઓરલ જજમેન્ટ

૨૩.૦૬.૨૦૧૪ના રોજ, નીચેનો આદેશ કરવામાં આવ્યો હતો:

હાલની રિવિઝન એપ્લીકેશન્સમાં, પ્રતિવાદી નં. ૨ તરફથી વિદ્વાન વકીલ શ્રી બી.પી. ગુપ્તા હાજર હતા. આ રિવિઝન એપ્લીકેશન્સ અંતિમ સુનાવણી માટે સાંભળવામાં આવી હતી, પરંતુ ત્યારબાદ ધ્યાન આવ્યું કે પ્રતિવાદી નં. ૨ ના વિદ્વાન વકીલને તેમની રજૂઆતો કરવાની કોઈ તક મળી નહોતી. તેથી, આ મામલાઓને પુનઃસુનાવણી માટે ફરીથી સૂચિત કરવાનો નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો. તે અનુસાર, આજેની યાદીમાં તેઓ ફરીથી સૂચિત કરવામાં આવ્યા હતા.આજે પ્રતિવાદી નં. ૨ તરફથી વિદ્વાન વકીલ શ્રી બી.પી. ગુપ્તા હાજર થાય છે અને એવું નિવેદન કરે છે કે તેઓ કોઈ રજૂઆતો કરવા માંગતા નથી, પરંતુ પ્રતિવાદી નં. ૧–ભાડૂત તરફના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા રજૂ કરાયેલ દલીલોને સ્વીકારે છે.કચેરી હવે બંને મામલાઓને ચુકાદો જાહેર કરવા માટે ૨૬મી જૂન, ૨૦૧૪ના રોજ યાદીબદ્ધ કરશે."

૧.૧ તે મુજબ, રિવિઝન એપ્લીકેશન્સની આજના દિવસે સૂચના આપવામાં આવી હતી.

૨. આ બન્ને રિવિઝન એપ્લીકેશન્સ દ્વારા ભરૂચની ઝડપી અદાલત નં. ૫ ના માનનીય સંયુક્ત જિલ્લા ન્યાયાધીશ દ્વારા તા. ૨૫મી ફેબ્રુઆરી, ૨૦૦૫ના રોજ અપાયેલ સામાન્ય ચુકાદા અને આદેશને પડકારવામાં આવ્યો છે. ઉક્ત ચુકાદા દ્વારા, ભાડૂત અને ઉપભાડૂત દ્વારા અનુક્રમે કરવામાં આવેલી નિયમિત દીવાની અપીલ નં. ૪૯/૨૦૦૩ તેમજ નિયમિત દીવાની અપીલ નં. ૫૧/૨૦૦૩ મંજુર કરવામાં આવી હતી. આ દીવાની અપીલો બોમ્બે ભાડા, હોટેલ અને લોજિંગ હાઉસ દર નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૧૩(૧)(ઈ) ના આધારે નીચલી અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલ કબજામાંથી કાઢી મૂકવાના હુકમનામા વિરુદ્ધ દાખલ

કરવામાં આવી હતી, જેમાં હાલના પ્રતિવાદી–પ્રતિવાદીઓને વાદગ્રસ્ત મિલકતનો કબજો સોંપવાનો નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો હતો.

૨.૧ કારણ કે રિવિઝન અરજીઓ પરસ્પર સંબંધિત છે અને ઉપરોક્ત સામાન્ય ચુકાદામાંથી ઉદ્ભવે છે, તેમજ તેથી તેમાં સામાન્ય હકીકતો અને સમાન મુદ્દાઓ સંકળાયેલા હોવાથી, તે એકસાથે રજૂ કરવામાં આવી, સાથે સાંભળવામાં આવી અને આ ચુકાદા દ્વારા તેનો નિર્ણય કરવામાં આવે છે.

૩. ભાડે અપાયેલ પરિસર સર્વે નં. ૧૫૧૮, ૧૫૧૯, ૧૫૦૦ અને ૧૫૨૧ પર આવેલ, "હરિકુંજ" તરીકે ઓળખાતી મિલ્કતનો એક ભાગ હતું. ઉક્ત સમગ્ર મિલ્કત અરજદાર–માલિકોની માલિકીની હતી, જેમાંથી ભાડે અપાયેલ ભાગનો માપ ઉત્તર–દક્ષિણ ૬૮ ચો. ફૂટ અને પૂર્વ–પશ્ચિમ ૪૪ ચો. ફૂટ તથા મધ્યમ માળનો માપ ૪૪ x ૨૦ ચો. ફૂટ હતો, જેનો કુલ વિસ્તાર ૩૮૭૨ ચો. ફૂટ થતો હતો. પ્રતિવાદી નં. ૧ એક ભાગીદારી પેઢી હતી અને પ્રતિવાદી નં. ૧/૧ થી ૧/૩ તેના ભાગીદારો હતા. પ્રતિવાદી–ભાડૂત પેઢી પાસે બજાજ ઓટો લિમિટેડ કંપનીની ડીલરશીપ અને એજન્સી હતી. ભાડે અપાયેલ પરિસરનો ઉપયોગ પ્રદર્શન–ગૃહ તરીકે કરવામાં આવતો હતો.

૩.૧ પ્રતિવાદી નં.૧ ફર્મ સન ૧૯૮૫થી વાદગ્રસ્ત પરિસરની ભાડૂત હતી. નિયમિત દિવાની વાદ નં.૨૭૯/૧૯૯૮ દાખલ કરીને, માલિકે ઉપભાડે આપવાના આધારે પ્રતિવાદીઓની હકાલપટ્ટી માટે પ્રાર્થના કરી હતી. વાદી–માલિકનો એવો કેસ હતો કે પ્રવર્તમાન ભાડાપટ્ટાનો કરાર તા. ૨૩મી ઑક્ટોબર ૧૯૯૩ના કરારનામું અમલમાં મૂકી ૧લી જૂન, ૧૯૯૩થી ૩૦મી જૂન, ૧૯૯૮ સુધીના ગાળા માટે નવીકૃત કરવામાં આવ્યો હતો; નિર્ધારિત ભાડું પ્રતિ મહિને રૂ.૪૭૯૨/- હતું. એમ

જણાવાયું હતું કે પ્રતિવાદી નં.૧ ભાડૂતે નાણાકીય પરિતોષ માટે પરિસર પ્રતિવાદી નં.૨– કોઇક બજાજ ઓટો સેન્ટરને હસ્તાંતરિત કર્યું હતું. વાદીઓએ ઉપરોક્ત ભાડાકરાર (આંક ૧૦૯) ની વિવિધ શરતો પર, અને ખાસ કરીને શરત નં.૬(૭) પર, આધાર રાખ્યો હતો, જેમાં ભાડૂતને પરિસર ઉપભાડે આપવાનું પ્રતિબંધિત કરવામાં આવ્યું હતું.

૩.૨ વાદીઓએ જણાવ્યું હતું કે ભાડુતે તા. ૩૦મી જૂન, ૧૯૯૩ના રોજ પત્ર (આંક ૧૧૦) લખ્યો હતો અને વિનંતી કરી હતી કે પ્રતિવાદી નં. ૧ ભાગીદારી પેઢી બંધ થઈ ગયેલી હોવાથી, તેમને નાણાંકીય અવેજ લઇને મકાનપ્રાંગણ પ્રતિવાદીને તેનાં પોતાના ઉપયોગ માટે પ્રતિવાદી નં. ૨ને આપવા દેવામાં આવે. ભાડૂતની ઉક્ત વિનંતીનો જવાબ અરજદાર–માલિકોએ તા. ૭મી જુલાઈ, ૧૯૯૮ના જવાબ મુજબ (આંક ૧૧૧) આપ્યો હતો, જેમાં માલિકે શરતી રીતે તે વિનંતી સ્વીકારી હતી. જવાબમાં (આંક ૧૧૧) ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો કે પ્રતિવાદી નં. ૨ને પ્રતિવાદી નં. ૧ પેઢીમાં ભાગીદાર તરીકે સામેલ કરવો જોઈએ, અને તેવી ગોઠવણ લેખિતમાં કરવી જોઇએ તથા તેવા લખાણની નકલ માલિકને મોકલી આપવી જોઈએ. માલિક દ્વારા એ પણ આવશ્યક રાખવામાં આવ્યું હતું કે ભાડા કરારની કોઈપણ શરતનો ભંગ ન થવો જોઈએ. ત્યારબાદ, પ્રતિવાદીએ કોઈ જવાબ આપ્યો નહોતો અને જરૂરી મુજબ કોઈ ભાગીદારી કરારની નકલ પણ મોકલી નહોતી. વાદીઓએ દલીલ કરી હતી કે મકાનપ્રાંગણ પ્રતિવાદી નં. ૧–ભાડૂત દ્વારા રૂ. ૨૦,૦૦૦/–ના નાણાંકીય અવેજ સામે પ્રતિવાદી નં. ૨ને ગેરકાયદેસર રીતે પેટાભાડે આપેલું હતું અને ભાડૂત નફાખોરી કરી રહ્યો હતો. વાદીઓએ કબજાનો હુકમનામું આપવા પ્રાર્થના કરી હતી અને વધુમાં દાવો દાખલ થયા તારીખથી દર મહિને રૂ. ૩૨,૦૦૦/– વચગાળાના નફા તરીકે વસૂલાત કરવાની પણ અરજ કરી હતી.

૩.૩ લેખિત જવાબ (આંક ૧૯) દાખલ કરીને, દાવો પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા પડકારવામાં આવ્યો હતો. તેનો બચાવ એવો હતો કે દાવાગત પરિસર ૧૯૮૧થી ભાડે લેવામાં આવ્યું હતું. પ્રારંભમાં નક્કી કરાયેલ ભાડું રૂ. ૧૬૦૦/- હતું, જે બાદમાં વધારીને રૂ. ૨૪૦૦/- કરવામાં આવ્યું હતું; અને હાલમાં તે પ્રતિ મહિને રૂ. ૪૭૯૨/- હતું. પ્રતિવાદીએ સ્વીકાર્યું હતું કે તે ઉક્ત પરિસરમાં બજાજ ઓટો લિમિટેડની એજન્સી ચલાવતો હતો અને બજાજના દ્વિચક્રી વાહનો વગેરેના પ્રદર્શન માટે તેનો શોરૂમ તરીકે ઉપયોગ કરતો હતો. વધુમાં એવું જણાવાયું હતું કે ભાડે અપાયેલા પરિસરની પાછળ આવેલ મિલકતમાં, જે તેની પોતાની મિલકત હતી, ત્યાં દ્વિચક્રી વાહનો વગેરેની મરામત અને જાળવણી માટેનું વર્કશોપ પણ ચલાવવામાં આવતું હતું. એવું જણાવાયું હતું કે ફર્મના મુખ્ય ભાગીદાર ગણેશભાઈ અમીનની અસ્વસ્થ તબિયતને કારણે તેઓ ધંધામાં હાજરી આપી શકતા ન હતા અને તેથી બજાજ કંપનીની એજન્સી બંધ કરવામાં આવી હતી. એવું જણાવાયું હતું કે તા. ૩૦મી જૂન, ૧૯૯૩નું પત્ર પ્રતિવાદી નં. ૧-ફર્મના એક ભાગીદારને સંબોધીને લખવામાં આવ્યું હતું. તેનો જવાબ તા. ૭મી જુલાઈ, ૧૯૯૩ના રોજ આપવામાં આવ્યો હતો. પ્રતિવાદી નં. ૧નો એવો દાવો હતો કે મકાનમાલિકે પોતાના પત્રમાં પરવાનગી આપી હતી કે પરિસરનો ઉપયોગ પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા કરવાની મંજૂરી આપી શકાય. ભાડાકીય કરારની કોઈપણ શરતનો ભંગ થયો હતો, એવો આક્ષેપ નામંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો, તો ખાસ કરીને શરત નં. ૬(૭)નો ભંગ થયો હોવાનો આક્ષેપ પણ નામંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. ભાડૂતનો બચાવ એવો હતો કે ઉક્ત બજાજ ઓટો સેન્ટરને મકાનમાલિકે આપેલી પરવાનગી અનુસાર પરિસરમાં પ્રવેશ અપાયો હતો.

૩.૪ પ્રતિવાદી નં.૨-બજાજ ઓટો સેન્ટરે તેનું લેખિત નિવેદન (આંક ૮૩) દાખલ કર્યું હતું અને અરજદારો તથા પ્રતિવાદી નં.૧ વચ્ચે ભાડાપટ્ટાની અવધિના નવીનીકરણ અને વિસ્તરણ અંગે કોઈ જાણકારી

હોવાનો ઇનકાર કર્યો હતો. તેના વિપરીત, પ્રતિવાદી નં.૨ એ એવી દલીલ કરી હતી કે તે જૂન, ૧૯૯૩ થી વિવાદિત મિલ્કતના કબજામાં હતું અને પ્રતિવાદી નં.૧ ને દર મહિને ભાડા તરીકે રૂપિયા ૨૪,૦૦૦/- ચૂકવતું હતું. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે અરજદારોએ વર્ષ ૧૯૯૮ માં સંબંધિત દાવો દાખલ કરીને પ્રતિવાદી નં.૧ વિરુદ્ધ કાર્યવાહી શરૂ કરી હતી, જ્યારે બજાજ ઓટો સેન્ટરનો તેનો વ્યવસાય ૧૯૯૩ થી ચાલી રહ્યો હતો. એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી હતી કે અરજદારોને આ હકીકતની સંપૂર્ણ જાણ હતી, તેમ છતાં તેમણે કોઈ વાંધો ઉઠાવ્યો નહોતો. દાવો દાખલ કરતા પહેલાં, અરજદારોએ નોટિસ (આંક ૧૧૨) પણ જારી કરી હતી.

૩.૫ નીચલી અદાલતે આંક ૧૦૦ પર મુદ્દાઓ ઘડ્યા અને વાદીઓના પક્ષમાં નિર્ણય આપતાં આ નિષ્કર્ષે આવી કે પ્રતિવાદી નં.૧ એ વિવાદિત મિલ્કત પ્રતિવાદી નં.૨ ને પેટાભાડે આપી હતી અને તે ત્યારબાદ આવક મેળવે રહ્યો હતો તથા ભાડાપટ્ટાની શરતોનો ભંગ કર્યો હતો. તેણે એવો નિષ્કર્ષ નોંધ્યો કે પ્રતિવાદી નં.૧ છેલ્લા ૧૦ વર્ષથી ધંધો કરતો નહોતો અને મિલ્કતનો ઉપયોગ પ્રતિવાદી નં.૨ દ્વારા કરવામાં આવતો હતો, જે ભાડા તથા પ્રતિફળરૂપે દર મહિને રૂ.૨૪,૦૦૦/- ચૂકવતો હતો. નીચલી અપિલીય અદાલતે નીચલી અદાલતનો ચુકાદો અને હુકમનામું ઉથલાવી દીધાં અને એવું ઠરાવ્યું કે માલિકમકાને આંક ૧૧૧ મુજબ સંમતિ આપી હતી. તેણે એવો અભિપ્રાય અપનાવ્યો કે કરાર (આંક ૧૦૯) નોંધાયેલો ન હોવાથી, નીચલી અદાલતે તેને ધ્યાનમાં લઈ અને તેની શરતો પર આધાર રાખવામાં ભૂલ કરી હતી.

૪. વિદ્વાન વકીલ શ્રી એમ.બી. ગાંધીએ વિદ્વાન વકીલ શ્રી ચિન્મય ગાંધી સાથે રજૂઆત કરી કે નીચલી અપિલીય અદાલત પાસે નીચલી અદાલતે આપેલી હુકમનામાને ઉલટાવવા માટે કોઈ માન્ય આધાર ન હતો. તેમણે

રજૂ કર્યું કે નીચલી અપિલીય અદાલત ભાડા કરાર (આંક ૧૦૯) નોંધાયેલો ન હતો, તે પાસાથી અનાવશ્યક રીતે પ્રભાવિત થઈ ગઈ હતી અને તેના આધારે આધાર રાખીને આપવામાં આવેલી ખાલી કરાવવાની હુકમનામા યોગ્ય ન હતી એવું માન્યું. રજૂ કરવામાં આવ્યું કે ભાડૂત તરફથી પેટાભાડે આપવાનો કૃત્ય સ્થાપિત થયું હતું. રજૂ કરવામાં આવ્યું કે પ્રતિવાદી નં. ૨, જે પેટાભાડૂત હતો, તે સાક્ષીપેટીમાં પ્રવેશ્યો નહોતો. અરજદારો તરફથી વિદ્વાન વકીલે પોતાની રજૂઆતના સમર્થનમાં, જ્યારે કોઈ પક્ષકારને પુરાવો આપવો આવશ્યક હોય છતાં તે પોતે પૂરાવો આપવા માટે હાજર થતો નથી ત્યારે કાનૂની સ્થિતિ ઉજાગર કરવા માટે, આ અદાલતની ડિવિઝન બેન્ચના રમણભાઈ પરસોત્તમભાઈ પટેલ વિ. પરસોત્તમભાઈ કુબેરભાઈ પટેલ મૃત્યુ પામેલ, વારસદારો દ્વારા, ગંગાબેન [૨૦૧૩(૩) જી.એલ.એચ. ૫૪૦] ના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો. ત્યારબાદ વિદ્વાન વકીલે પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા તેના લેખિત જવાબમાં કરાયેલા કથનો પર ભાર મૂક્યો અને રજૂ કર્યું કે તેમાં સ્વીકારો સમાવિષ્ટ હતા. પ્રતિવાદી નં. ૨ ને વિવાદિત પરિસરના કબજામાં મૂકવામાં આવ્યો હતો, તે નિર્વિવાદ હતું, અને નાણાકીય પરિતોષિકની આપલે આંક ૧૨૮ ના હિસાબ પરથી સાબિત થતી હતી, એમ રજૂ કરવામાં આવ્યું.

૪.૧ વિદ્વાન વકીલે રજૂ કર્યું કે જેમ દર્શાવવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો છે તે મુજબ પેટાભાડે આપવા માટે મકાનમાલિકની કોઈ પરવાનગી નહોતી; વધુમાં રજૂ કરવામાં આવ્યું કે આંક ૧૧૧નું પત્ર સંમતિ નહોતું અને અરજદાર–મકાનમાલિકોએ આપેલી સંમતિ તરીકે તેનું કોઈ રીતે અર્થઘટન થઈ શકે તેમ નહોતું. આ અદાલતના ઈસ્માઈલભાઈ હાજી ઈબ્રાહિમભાઈ માલેક વિ. ગોરધનભાઈ એચ. પટેલ સિન્સ ડિસીઝ્ડ [૨૦૦૨(૨) જીસીડી ૯૧૮] ના નિર્ણયના આધારે રજૂ કરવામાં આવ્યું કે જો ભાડૂત પરિસરમાં તૃતીય પક્ષને દાખલ કરવા ઈચ્છતો હોય, તો મકાનમાલિકની

લેખિત સંમતિ આવશ્યક હતી. અમૃતલાલ જગજીવંદાસ શાહ અને અન્ય એક વિ. રમણિકલાલ જગજીવંદાસ શાહ [(૨૦૦૫ (૩) જીએલઆર ૧૮૮૯] ના નિર્ણય પર આ બાબત રજૂ કરવા માટે આધાર રાખવામાં આવ્યો કે પેટાભાડે આપવાનો કૃત્ય સતત ઉદ્‌ભવતા કારણકાર્યને જન્મ આપે છે. તેથી અરજદારો તરફથી હાજર વિદ્વાન વકીલે રજૂ કર્યું કે બોમ્બે રેન્ટ્સ, હોટેલ એન્ડ લોડિંગ હાઉસ રેટ્સ કંટ્રોલ અધિનિયમ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૧૩(૧)(ઈ) (અહીંથી આગળ સંક્ષિપ્તતા માટે 'રેન્ટ અધિનિયમ' તરીકે ઉલ્લેખિત) ના આવશ્યક તત્ત્વો સ્થાપિત થયા હતા, જેના પરિણામે મકાનમાલિક કબજો પરત મેળવવા હકદાર બનતો હતો.

૪.૨ બીજી તરફ, પ્રતિવાદી–ભાડૂત તરફથી વિદ્વાન વકીલ શ્રી મેહુલ એસ. શાહે, વિદ્વાન વકીલ શ્રી કુંતલ જોષી સાથે, સૌપ્રથમ રજૂ કર્યું કે ભાડા કરાર (આંક ૧૦૯) ફરજિયાત રીતે નોંધણીયોગ્ય હતો અને તે અનરજિસ્ટર્ડ હોવાને કારણે પુરાવામાં ગ્રાહ્ય નહોતો તથા તે કરારમાં રહેલી શરતના ભંગના આધાર પર પરિસરની કબજેદારી માગવા માટે વાદીઓ તેના પર આધાર રાખી શકતા નહોતા. પ્રતિવાદી તરફના વિદ્વાન વકીલે રજૂ કર્યું કે આખો દાવો તે કરારમાં રહેલી શરત નં. ૬(૭) તથા અન્ય શરતોના ભંગના આધારે સ્થાપિત હતો. બીજા ક્રમે, તેમણે રજૂ કર્યું કે ભલે જ પ્રતિવાદી નં. ૨ પરિસરની કબજેદારીમાં હતો અને તેનો ઉપયોગ કરતો હતો, તો પણ તે મકાનમાલિક દ્વારા અપાયેલી પરવાનગીના આધારે હતો. તે સંદર્ભમાં, વિદ્વાન વકીલે મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચે થયેલા પત્રવ્યવહાર, એટલે કે ભાડૂતે મકાનમાલિકને લખેલો તા. ૩૦મી જૂન, ૧૯૯૩ નો પત્ર (આંક ૧૧૦) અને મકાનમાલિકનો તા. ૭મી જુલાઈ, ૧૯૯૩ નો જવાબ (આંક ૧૧૧), પર આધાર મૂક્યો. રજૂઆત કરવામાં આવી કે ઉક્ત પત્રવ્યવહાર, વિશેષ કરીને આંક ૧૧૧, પોતે જ એક કરારનું સ્વરૂપ ધરાવતો હતો, જેના દ્વારા મકાનમાલિકે સ્પષ્ટ રીતે આંક ૧૧૧ મુજબ પ્રતિવાદી નં. ૨–પેટા ભાડૂત દ્વારા પરિસરના ઉપયોગ અને

કબજાને પરવાનગી આપી હતી. આંક ૧૪૨ અને આંક ૧૪૩ પરના પત્રોનો પણ સહારો લેવામાં આવ્યો. ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૫, જે "વિરુદ્ધ કરારના આધીન" એવા શબ્દોથી શરૂ થાય છે, તેનો ઉલ્લેખ કરીને પ્રતિવાદી–ભાડૂત તરફના વિદ્વાન વકીલે રજૂ કર્યું કે ઉપર મુજબ મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચે કરાર ઉભો થતો હતો, જેના દ્વારા મકાનમાલિકની પરવાનગી હતી અને તેથી પેટા–ભાડે આપવાની મનાઈ અથવા તે આધારે હકાલપટ્ટીની જવાબદારી ઊભી થતી નથી. ત્રીજા ક્રમે, રજૂ કરવામાં આવ્યું કે અરજદાર–મકાનમાલિક આસપાસના વિસ્તારમાં રહેતા હતા અને પ્રતિવાદી નં. ૨ – પેટા ભાડૂત દ્વારા ભાડે અપાયેલ પરિસરનો ઉપયોગ થતો હતો તેની તેમને જાણ હતી; તેમ છતાં, આવી જાણ હોવા છતાં તેમણે મૌન સંમતિ દર્શાવી હતી અને ત્યારબાદ પરિસર પેટા–ભાડે અપાયું હતું એવી દલીલ સાથે દાખલ કરેલો દાવો ટકી શકે તેમ નહોતો.

૪.૩ રજૂઆતોને વધુ મજબૂત કરવા માટે, પ્રતિવાદીની તરફથી હાજર વિદ્વાન વકીલે મહાબીર પ્રસાદ વર્મા વિ. સુરીંદર કૌર [એ.આઈ.આર. ૧૯૮૨ એસ.સી. ૧૦૪૩]ના નિર્ણય પર, ખાસ કરીને તેના પરિછેદ ૨૬ પર, આધાર રાખ્યો. હેમચંદ વિ. હરિ કિશન રોહતગી [(૨૦૦૧) ૮ એસ.સી.સી. ૭]નો અન્ય એક નિર્ણય પણ આ વાત પર ભાર મૂકવા માટે રજૂ કરવામાં આવ્યો કે જ્યારે ઉપ–ભાડુઆતને માલિકની પરવાનગીથી દાખલ કરવામાં આવ્યો હોય, ત્યારે હકાલપટ્ટીની કોઈ જવાબદારી ઊભી થતી નથી. તેમણે વધુમાં એમ/એસ. ગિરધારી લાલ એન્ડ સન્સ વિ. બલબીર નાથ માથુર અને અન્ય [એ.આઈ.આર. ૧૯૮૬ એસ.સી. ૧૪૯૯]ના નિર્ણય તેમજ સુશ્રી ચંદર કલી બૈલ અને અન્ય વિ. જગદીશ સિંહ ઠાકુર અને અન્ય [એ.આઈ.આર. ૧૯૭૭ એસ.સી. ૨૨૬૨]ના નિર્ણય પર પણ આધાર રાખ્યો.

૫. આગળ વધતાં પહેલાં, આ તબક્કાએ નોંધ પરિસરમાંથી પ્રગટ થતા મહત્વપૂર્ણ તથ્યોનું સ્મરણ કરવું યોગ્ય રહેશે. પક્ષકારો વચ્ચેની ભાડે રાખવાની વ્યવસ્થા નોંધાયેલ ભાડાપત્ર હેઠળ સન ૧૯૮૫થી અસ્તિત્વમાં હતી, જે ૧૦ વર્ષના ગાળાની હતી અને ૧૯૯૫માં પૂર્ણ થવાની હતી. ઉપરોક્ત રીતે ભાડાકીય હક્કના અસ્તિત્વનો તથ્ય પ્રતિવાદી નં. ૧–ભાડુઆત દ્વારા તા. ૦૪.૦૫.૧૯૯૮ની નોટિસના તેના જવાબમાં (આંક ૧૧૫), તેમજ તેના લેખિત જવાબમાં (આંક ૧૯), અને તેની મૌખિક સાક્ષીમાં (આંક ૧૫૭) સ્વીકારવામાં આવ્યો હતો. ઉક્ત ભાડાપટ્ટાની મુદત દરમિયાન, તેની ૧૦ વર્ષની અવધિ પૂર્ણ થાય તે પહેલાં, પક્ષકારોએ તા. ૨૩.૧૦.૧૯૯૩નો કરાર (આંક ૧૦૯) કર્યો હતો, જેના દ્વારા ઉક્ત દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ શરતોના આધારે ભાડાપટ્ટાની મુદત વધુ પાંચ વર્ષ માટે એટલે કે ૩૦.૦૬.૧૯૯૮ સુધી લંબાવવામાં આવી હતી. તેવી શરતોમાંની એક, એટલે કે શરત નં. ૬(૭), ભાડુઆત દ્વારા પેટાભાડે આપવાના પ્રતિબંધ સંબંધિત હતી. અન્ય શરતોમાં શરત નં. ૬(૮)નો સમાવેશ થતો હતો, જેમાં જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે જો ભાડુઆત કરાર હેઠળ લંબાવવામાં આવેલી અવધિ પછી પણ ચાલુ રાખવા ઇચ્છે, તો તેને અગાઉથી છ મહિનાની નોટિસ આપવી આવશ્યક રહેશે, અન્યથા માલિક કબજો માગવા હકદાર રહેશે. શરત નં. ૬(૯)માં પ્રતિવાદી નં. ૧ તરીકે જે.કે. અમીન એન્ડ કો. નામની ફર્મ પરિસરમાં ભાડુઆત હતી તે બાબત જણાવવામાં આવી હતી.

૫.૧ એવું જણાય છે કે ઉપરોક્ત કરારના અમલીકરણ પહેલાંના કોઈક સમયે (આંક ૧૦૯), ભાડૂઆતે તા. ૩૦મી જૂન, ૧૯૯૩ના પત્ર દ્વારા (આંક ૧૧૦) માલિકનો સંપર્ક કર્યો હતો, જેમાં તેણે જણાવ્યું હતું કે તે તા. ૨૯.૦૩.૧૯૮૫ની ભાડાપટ્ટાની દસ્તાવેજના આધારે સંબંધિત પરિસરમાં ભાડૂઆત હતો, કે ફર્મના મુખ્ય ભાગીદાર ગણેશભાઈ અમીન અસ્વસ્થતાના કારણે ધંધાકીય કામકાજ સંભાળી શકતા નહોતા અને

ધંધાની દેખરેખ રાખી શકે તેવો કોઈ ન હોવાથી બાજાજ કંપનીની એજન્સી રદ થઈ ગઈ હતી. ભાડૂઆતે અરજદાર–માલિકોને વિનંતી કરી હતી કે આ પરિસ્થિતિમાં, તેઓ નાણાકીય પરિતોષિક મેળવીને પ્રતિવાદી નં. ૨ને તે પરિસર વપરાશ માટે આપવા અંગે વિચારણા કરી રહ્યા હતા, જેના માટે માલિકની મંજૂરી આવશ્યક હતી. જે શરતો લાદવામાં આવે તે શરતો પર આવી મંજૂરી આપવા માલિકને વિનંતી કરવામાં આવી હતી. ઉક્ત પત્રનો જવાબ માલિક દ્વારા તા. ૭મી જુલાઈ, ૧૯૯૩ના રોજ (આંક ૧૧૧) આપવામાં આવ્યો હતો, જેમાં જણાવાયું હતું કે આ પ્રસ્તાવ એ શરતે માન્ય હતો કે પ્રતિવાદી નં. ૨ને ફર્મમાં ભાગીદારોમાંથી એક તરીકે લેવામાં આવે, આવી વ્યવસ્થા લેખિતમાં કરવામાં આવે અને તેની નકલ માલિકને મોકલવામાં આવે.

૬. તા. ૨૩મી ઑક્ટોબર, ૧૯૯૩ના ભાડા કરાર (આંક ૧૦૯) બિન–નોંધાયેલ દસ્તાવેજ હોવાથી તેના પર આધાર રાખી શકાય નહીં, એવી દલીલનો વિચાર કરતાં કહી શકાય કે ખાલી કરાવવાના હુકમનામાને પડકારવાનો તે એક નબળો પ્રયાસ હતો. એ સાચું છે કે અન્યથા કાનૂનનો સિદ્ધાંત એવો છે કે જે દસ્તાવેજનું નોંધણી કરાવવું અનિવાર્ય હોય એવો દસ્તાવેજ જો નોંધાયેલ ન હોય તો તે પુરાવામાં ગ્રાહ્ય રહેતો નથી અને તેથી તેના પર આધાર રાખી શકાય નહીં. જોકે, કોઈ નિર્ધારિત મામલામાં એવા દસ્તાવેજના સંદર્ભે જે કોઈ હકીકત અથવા મુદ્દો સ્થાપિત કરવો જરૂરી હોય, તે જો અભિલેખમાંથી નિર્વિવાદ હકીકત તરીકે બહાર આવતો હોય, તો દસ્તાવેજના બિન–નોંધણીનો પાસું પોતાનું કાનૂની મહત્ત્વ ગુમાવી બેસે છે. શિબાની બાસુ વિ. સંદીપ રાય [(૨૦૧૦) ૧૪ એસ.સી.સી. ૪૦૬] માં સર્વોચ્ચ અદાલત સમક્ષનો પ્રશ્ન ભાડાપટ્ટાની સમાપ્તિ અંગેની નોટિસની માન્યતા વિશે હતો. બિન–નોંધાયેલ ભાડાપટ્ટા કરારની કલમ (૩) ની શરતના પ્રકાશમાં, જેમાં દર મહીનાનો ભાડો રૂા. ૫૦૦/– નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો અને તે અંગ્રેજી કેલેન્ડર માસ મુજબ

આવતા મહીનાના ૧૫ દિવસની અંદર માલિકણને ચૂકવવાનો હતો. વડી અદાલતે એવો અભિપ્રાય લીધો હતો કે ભાડાપટ્ટાનો કરાર બિન–નોંધાયેલ હોવાથી, તેમાંની ઉક્ત કલમ (૩) અનુસંગિક હેતુ માટે પણ ગ્રાહ્ય નહોતી. જોકે, સર્વોચ્ચ અદાલતે બિન–નોંધાયેલ ભાડાની નોંધમાં રહેલી ઉક્ત શરતને અવગણીને રાહત મંજૂર કરી હતી અને એવો ઠરાવ કર્યો હતો કે રજૂઆતો અને કરવામાં આવેલા આક્ષેપોમાંથી ભાડાપટ્ટાની રચના, નક્કી કરાયેલ ભાડું વગેરે અંગેની નિર્વિવાદ સ્થિતિ પ્રતિપાદિત થતી હતી અને તે અભિલેખ પર સ્થાપિત થયેલી હતી.

૬.૧ શિબાની બાસુ (સુપ્રા) માં સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ નિરીક્ષણ કર્યું હતું.

> ઉપર ઉતારવામાં આવેલા દાવાપત્ર અને લેખિત જવાબમાં કરાયેલા નિવેદનોના સહજ વાંચનથી સ્પષ્ટ થાય છે કે પ્રતિવાદીએ ભાડાપટ્ટાની રચના માટે મહત્વપૂર્ણ તથ્યો અંગે કોઈ પ્રશ્ન ઊભો કર્યો ન હતો અને ન તો આ બાબત વિવાદિત કરવામાં આવી હતી કે ભાડાપટ્ટો દર અંગ્રેજી કેલેન્ડર મહિનાના રૂ. ૫૦૦ ભાડાની ચુકવણી પર માસ દર માસ ભાડાપટ્ટો હતો. આ સત્ય છે કે પ્રતિવાદી–પ્રત્યુત્તરદાતાએ પ્રતિવાદીના ભાડાપટ્ટાનો અંત લાવતી નોટિસની તામિલ તેમજ તેની માન્યતા અને પૂરકતા અંગે વિવાદ ઉઠાવ્યો હતો, પરંતુ એટલું જ સત્ય છે કે નોટિસની કાયદેસરતા પર આ આધારેથી આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો ન હતો કે નોટિસ ભાડાપટ્ટાના મહિના સાથે સુસંગત નહોતી. હકીકતમાં, અપીલકર્તાએ કરેલું આ નિવેદન કે રૂ. ૫૦૦નું માસિક ભાડું અંગ્રેજી કેલેન્ડર મહિના મુજબ ચુકવવાનું હતું, તેનો ઇનકાર પ્રતિવાદીએ લેખિત જવાબમાં કર્યો ન હતો,

અને ન તો તેના વિરુદ્ધ કોઈ સૂચન કરવામાં આવ્યું હતું, જેમ પક્ષકારો વચ્ચેના વિવાદના ઉત્તરવર્તી તબક્કામાં કરવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો......... સ્થિતિ એવી હોવાથી, સર્વ હેતુઓ અને આશયો માટે, પક્ષકારો વચ્ચે આ બાબત સહમતિપૂર્વક સ્વીકારવામાં આવી હતી કે ભાડે આપવામાં આવેલી મિલ્કત માટે નક્કી કરાયેલ ભાડું અંગ્રેજી કેલેન્ડર મહિના મુજબ ચૂકવવાનું હતું.

(પેરા ૧૩ અને ૧૪)

૬.૧.૨ અદાલતે વધુમાં આ રીતે ઠરાવ્યું,

"વડી અદાલતે પોતાના દ્વારા પસાર કરાયેલા પ્રથમ આદેશમાં ભાડે રાખેલી મિલ્કતની ભાડાપટ્ટા સમાપ્તિની નોટિસ કાનૂની રીતે માન્ય હોવાનું યોગ્ય રીતે ઠરાવ્યું હતું. ભાડાની નોંધ/ભાડાપટ્ટા કરારની નોંધણી ન થયાના પ્રભાવનો વિચાર કરવા મુદ્દો તેને પરત મોકલાયા બાદ તેણે એવો અભિપ્રાય અપનાવ્યો છે જે અમને સ્વીકાર્ય થયો નથી. એ સાચું છે કે ભાડાની નોંધની નોંધણી ન થવાથી એવો દસ્તાવેજ, જેનું નોંધણીકરણ ફરજિયાત હોય, તેનો સહાયક હેતુઓ માટે ઉપયોગ કરવામાં અવરોધ આવતો નથી, પરંતુ ભાડાપટ્ટાના મહિનાના પ્રશ્ન અંગેની દલીલોની સ્થિતિ અને તેનાથી ઉપજતા કાનૂની પરિણામોને ધ્યાનમાં લેતાં, વર્તમાન કેસમાં આ પાસું ગૌણ બની જાય છે."

(ફકરો ૧૮)

૬.૨ ફરીથી અહમદ સાહેબ (મૃત) તેમના કાનૂની વારસદારો મારફતે વિ. સૈયદ ઇસ્માઈલ [(૨૦૧૨) ૮ એસ.સી.સી. ૫૧૬] માં, સર્વોચ્ચ

અદાલતે અનરજિસ્ટર્ડ ભાડાપત્રના પ્રભાવની તપાસ કરી હતી, જે તેમાંથી ઉદ્ભવતા ભાડાના બાકી દાવા સંબંધે પુરાવામાં ગ્રાહ્ય નહોતું. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે અનરજિસ્ટર્ડ ભાડાપત્ર કાનૂની રીતે પુરાવામાં સ્વીકાર્ય ન હોવા છતાં, તેમાંથી ઉદ્ભવતો વિશિષ્ટ દાવો, દાવાને સમર્થન આપતા અભિલેખ પર ઉપલબ્ધ અન્ય અવિવાદિત પુરાવાના આધારે મંજૂર કરી શકાય છે. સર્વોચ્ચ અદાલતે તેના સમક્ષ રહેલા કેસના અભિલેખમાંથી ઉદ્ભવતા અવિવાદિત પાસાઓને ઉજાગર કર્યા અને ત્યારબાદ આ રીતે જણાવ્યું,

> ઉપરોક્ત નિર્વિવાદ હકીકતો ધ્યાનમાં રાખીને, જ્યારે આપણે કાનૂની પ્રશ્નનું પરીક્ષણ કરીએ છીએ, ત્યારે પ્રારંભમાં જ એવું કહેવું ફરજિયાત બને છે કે આંક ૬૮–૬૯ અનરજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજો હોવાથી પુરાવામાં સ્વીકાર્ય નથી એવું માન્ય રાખતાં હોવા છતાં પણ, અપીલકર્તાઓ અને પ્રતિવાદી વચ્ચે માલિકમકાન અને ભાડૂતનો સંબંધ વિવાદાસ્પદ નહોતો. પ્રતિવાદી પોતાનાં કહેવા મુજબ પણ ચૂકવવાપાત્ર ભાડું પ્રતિ વર્ષ રૂ. ૮૦૦/– હતું, જે ભાડૂતાઈ શરૂ થયાના પ્રથમ દિવસથી જ તેણે નિઃસંદેહ ચૂકવ્યું ન હતું. પ્રતિવાદીનો સ્વીકારેલો મામલો એવો હતો કે ઓક્ટોબર ૧૯૭૧થી લઈને ત્રીજો દાવો દાખલ થયો ત્યાં સુધીનું ભાડું તેની પાસેથી બાકી હતું. અમે એ બાબતનું મૂલવવું અસમર્થ છીએ કે માત્ર આ આધાર પર કે આંક ૬૯ પુરાવામાં ગ્રાહ્ય નહોતો, અપીલકર્તાઓનો દાવો કેવી રીતે નકારી શકાય.
>
> (પરા ૧૧)

૭. હવે, હાલના કેસમાં, પક્ષકારો વચ્ચેનો માલિક અને ભાડૂતનો કાનૂની સંબંધ નોંધમાં સ્વીકારાયેલ સ્થિતિ છે અને વિવાદમાં નથી. પક્ષકારો વચ્ચે ૧૯૮૫થી ભાડાપટ્ટો અસ્તિત્વમાં હતો, જે નોંધાયેલ ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજ હતો; માલિક અને ભાડૂત વચ્ચે ભાડા કરાર (આંક ૧૦૯) કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં ૩૦મી જૂન, ૧૯૯૮ સુધી પાંચ વર્ષ માટે ભાડાપટ્ટાનો સમયવધારો કરવાની જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી અને તેમાં ભાડૂતે ઉપભાડાપટ્ટો સર્જવા સામેનો પ્રતિબંધ સહિતની વિવિધ શરતોનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો હતો. એવું નહોતું કે આંક ૧૦૯નો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે પ્રથમ વખત માલિક અને ભાડૂતનો સંબંધ સ્થાપિત કરતો હતો. તેણે તો માત્ર ઉપરોક્ત પ્રવર્તમાન સંબંધની પુનઃપુષ્ટિ જ કરી હતી.

૭.૧ એકવાર પક્ષકારો વચ્ચે માલિક અને ભાડૂતનો સંબંધ અસ્તિત્વમાં હતો, ત્યારે તેનાથી કાયદા મુજબ ઉત્પન્ન થતા હક્કો અને બાધ્યતાઓ અમલમાં આવવાની હતી. માલિકને બોમ્બે ભાડા અધિનિયમ હેઠળ માન્ય આધારોએ, જેમાં અધિનિયમની કલમ ૧૩(૧)(ઈ) હેઠળ પેટાભાડે આપવાના આધારે પણ સમાવેશ થાય છે, ભાડે આપેલી મિલકતનો કબજો માંગવાનો અધિકાર પ્રાપ્ત થવાનો હતો. તે મુજબ, એકવાર તે આધાર સ્થાપિત અને સાબિત થાય, ત્યારે ભાડૂતને હાંકી કાઢવાની સંબંધિત બાધ્યતા પણ થવાની હતી. ભાડા કરાર (આંક ૧૦૯) ની કલમ ૬(૭) માંની શરત માત્ર અધિનિયમની કલમ ૧૩(૧)(ઈ) હેઠળનો એક આધાર જ હતી. વાદીની દાવાની સારતા અને તત્ત્વ એ આધાર પર નિર્ભર હતી કે ભાડૂતે મિલકત પેટાભાડે આપી દીધી હતી. તે એવો કાયદેસર આધાર હતો જે માલિકને આશ્રય લેવા અને તે સાબિત કરીને કબજો મેળવવા માટે ઉપલબ્ધ હતો. આ દૃષ્ટિકોણોથી વિચારવામાં આવે તો, ભાડા કરાર (આંક ૧૦૯) નું નોંધણી ન થવું કોઈ ઉપયોગી પરિસ્થિતિ અથવા પાસું ગણાઈ શકે નહીં. જો નોંધ પર રહેલા પુરાવાઓમાંથી

પેટાભાડે આપવાનો કૃત્ય સાબિત થાય, તો તે ભાડૂતનો કેસ વધુ આગળ ધપાવવામાં સહાયક થઈ શકે નહીં.

૭.૨ માલિક તરફથી પેટાભાડે આપવા માટે પરવાનગી આપવામાં આવી હતી એવી દલીલનો જવાબ આપવા માટે તા. ૭મી જુલાઈ, ૧૯૯૩ના પત્ર (આંક ૧૧૧) નો અભિપ્રાય વિચારવા યોગ્ય છે. તે ભાડૂતના તા. ૩૦મી જૂન, ૧૯૯૩ના પત્ર (આંક ૧૧૦) ના પ્રતિભાવરૂપે આપવામાં આવેલ જવાબ હતો, જેમાં પ્રતિવાદી નં. ૨ ને પરિસરમાં ધંધો કરવાની માલિક પરવાનગી આપે તેવી વિનંતી કરવામાં આવી હતી. નોંધપોથીમાંથી, ખાસ કરીને પ્રતિવાદી નં. ૨ના લેખિત નિવેદન (આંક ૮૩) પરથી, એ સ્વીકારેલ હકીકત તરીકે બહાર આવે છે કે પ્રતિવાદી નં. ૨ એ ૨૬.૦૬.૧૯૯૩થી જ પરિસરનો કબજો મેળવી લીધો હતો અને તેનો ઉપયોગ શરૂ કરી દીધો હતો, એટલે કે ભાડૂતે ઉપરોક્ત પત્ર લખ્યો તે પહેલાંથી જ. તેથી, પ્રતિવાદી નં. ૨ને પહેલેથી જ પરિસરમાં પ્રવેશ અપાઈ ગયો હતો અને પરિસરનો કબજો પણ તેને સોંપી દેવામાં આવ્યો હતો. પરવાનગી માગતો ભાડૂતનો પત્ર (આંક ૧૧૦) પાછળનો હોવાથી, તે રીતે તેનું કોઈ પરિણામકારક મહત્ત્વ નહોતું.

૭.૩ સ્વતંત્ર રીતે પણ, માલિકના જવાબના (આંક ૧૧૧) મુદ્દાઓનું સતર્ક વાંચન કરતાં, તેને પ્રતિવાદી નં. ૨ ને પરિસર ઉપભાડે આપવા માટે માલિકે સ્પષ્ટ અનુમતિ આપી હોય તેમ કહી શકાય નહીં. વિપરીત રીતે, માલિકે જણાવ્યું હતું કે જો પ્રતિવાદી નં. ૨ ને પરિસરનો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી આપવાની હોય, તો તેને પેઢીમાં ભાગીદાર તરીકે દાખલ કરવો જોઈએ અને તેવી ગોઠવણ લેખિતમાં કરવામાં આવી તેની નકલ તેને મોકલવામાં આવવી જોઈએ. ત્યારબાદ કોઈપણ દૃષ્ટિકોણથી ભાડૂઆત તરફથી કોઈ જવાબ કે પ્રતિસાદ આવ્યો નહોતો. મૌખિક પુરાવામાં (આંક ૧૫૭), પ્રતિવાદી નં. ૧ એ સ્વીકાર્યું હતું કે માલિકે તેની

વિનંતિના જવાબમાં શરત મૂકી હતી. તેણે કબૂલ્યું હતું કે પ્રતિવાદી નં. ૨ ને ભાગીદાર બનાવવામાં આવ્યો હતો, પરંતુ એવો કોઈ કરાર કરવામાં આવ્યો ન હતો અને આવું કોઈ લેખિત દસ્તાવેજ માલિકને મોકલવામાં આવ્યું ન હતું; તેથી માલિકે પૂર્ણ કરાવવાની જરૂરી રાખેલી શરતોનું પાલન કરવામાં આવ્યું નહોતું, તેમજ પ્રતિવાદીઓએ આધાર રાખેલા આંક ૧૪૨ અને આંક ૧૪૩ પરના પત્રોમાંથી માલિકે ઉપભાડે આપવા માટે તથા પ્રતિવાદી નં. ૨ ને ઉપભાડૂત તરીકે પરિસરમાં રહેવાની મંજૂરી આપી હતી એવો અર્થ પણ કાઢી શકાય તેમ નહોતો.

૭.૪ ભાડૂતને બહાર કાઢવાની જવાબદારી ટાળવા માટે, માલિકની સંમતિ સ્પષ્ટ, અસંદિગ્ધ અને બિનશરતી હોવાનું દર્શાવવું આવશ્યક છે. અરજદારો તરફથી હાજર વિદ્વાન વકીલે માલિકની સંમતિના અભાવ અંગે પોતાની રજૂઆતને યોગ્ય રીતે વધુ મજબૂત બનાવતાં રજૂ કર્યું હતું કે પ્રતિવાદીએ પોતે જ સ્વીકાર્યું હતું કે માલિકનો જવાબ (આંક ૧૧૧) શરતી હતો અને તે શરતોનું પાલન થયું નહોતું; તેમજ ગર્ભિત સંમતિ હતી તેવું કોઈ સૂચન ઊલટતપાસમાં પ્રતિવાદી સમક્ષ મૂકવામાં આવ્યું નહોતું. આંક ૧૧૧ તરીકેનો જવાબ તેની સામગ્રીના આધારે પ્રતિવાદી નં. ૨ ને પરિસર ઉપભાડે આપવા માટે માલિક દ્વારા અપાયેલી કોઈ પરવાનગી ગણાવી શકાય તેમ નહોતો, અને એવો તથ્ય પુરાવામાં પણ કોઈ રીતે સાબિત કરવામાં આવ્યો નહોતો. તેથી, એવું ઠરાવવું શક્ય નહોતું કે ઉક્ત પત્રવ્યવહાર (આંક ૧૧૧) પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા પરિસરનો વિશિષ્ટ ઉપયોગ કરવા માટે માલિકે આપેલી પરવાનગી હતી અથવા તે વિરુદ્ધનો કરાર હતો, જેના બળે ભાડૂત બહાર કાઢવાની જવાબદારીમાંથી બચી શકે.

૭.૫ પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા પરિસરની વાપરાશ અંગે માલિકને જાણ હતી અથવા આંક ૧૦૯ના કરારમાં સંમત થયેલ ૫ વર્ષના સમયગાળાના અંતે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, એવો મામલો કોઈ વજનદાર નહોતો.

કલમ ૧૩(૧)(ઈ) માં આવેલા "સબલેટ કર્યું છે" શબ્દપ્રયોગના પ્રકાશમાં એ સુસ્થાપિત છે કે, એકવાર સબલેટ કરવાનો કૃત્ય બન્યું હોય અને સ્થાપિત થાય, ત્યારબાદ તે આધાર પર કબજો માગવાનો અધિકાર માલિકને પ્રાપ્ત થાય છે. પેટાભાડે આપવાનું કૃત્ય એ સતત ઉદ્ભવતું વાદકારણ ગણવામાં આવ્યું છે. આ અદાલતે અમરતલાલ જગજીવંદાસ શાહ (સુપ્રા) માં ભાડૂતની આ દલીલ નકારી હતી કે કારણેભૂત હક ઘણાં પહેલાં ઉત્પન્ન થયું હતું અને દાવો સમયમર્યાદાથી અવરોધિત હતો; એમ ઠરાવતાં કે સતત ઉપભાડાપટ્ટો માલિકને સતત કારણેભૂત હક આપે છે.

> ..... બારમાં એવી દલીલ કરવાનો પ્રયત્ન કરવામાં આવ્યો હતો કે, કારણ કે મકાનમાલિક એ જ આસપાસના વિસ્તારમાં રહે છે અને દરરોજની પ્રવૃત્તિ નિહાળી રહ્યો હતો તથા હકીકતોની જાણમાં હતો, તેથી આ નિવેદન મકાનમાલિકને કાનૂની અને માન્ય માહિતી રચવા માટે પૂરતું ગણાય નહીં. કાયદાની કઈ સત્તા હેઠળ અથવા મકાનમાલિક તરફથી કઈ સત્તા હેઠળ કોઈ અન્ય વ્યક્તિ ત્યાં બેસી રહી છે અથવા તે જગ્યા પર કબજો ધરાવે છે તે કોઈ જાણતું નથી....

૮. આટલા સુધી ચર્ચા કર્યા પછી, હવે અંતે આ બાબત પર વિચારવાનું રહે છે કે ઉપભાડે આપવાનો આધાર તથ્યોના આધારે સ્થાપિત થયો હતો કે નહીં. ઉપભાડે આપવાનો કૃત્ય શું ગણાય છે તે અંગેનો કાયદો સ્થિર છે, અને સર્વોચ્ચ અદાલતે નિર્મલ કાંતા વિ. અશોક કુમાર [(૨૦૦૮) ૭ એસ.સી.સી. ૭૨૨] સહિત અસંખ્ય નિર્ણયોમાં તેને સ્પષ્ટ કર્યો છે, જેમાં સર્વોચ્ચ અદાલતે આ મુજબ જણાવ્યું હતું:

> "ઉપભાડે આપવું શું માનવામાં આવે છે તે બાબત આ અદાલતના વિવિધ કેસોમાં વારંવાર વિચારણા માટે આવી છે અને હવે સુસ્થાપિત છે કે જ્યારે ભાડૂત ભાડેદાર સ્થળમાં મકાનમાલિક માટે અજાણ્યો એવો કોઈ તૃતીય પક્ષ પ્રવેશિત કરે છે અને તે સ્થળનો કબજો સંપૂર્ણપણે અથવા ભાગે એવા તૃતીય પક્ષના હિતમાં છોડે છે તથા તેને તેનો વિશિષ્ટ કબજો સોંપે છે, ત્યારે ઉપભાડાકીય હક અથવા ઉપભાડે આપવું અસ્તિત્વમાં આવે છે. ઉપભાડાકીય હકની રચના થયાનો આક્ષેપ કરીને ભાડાપટ્ટાધારક અથવા ભાડૂતને ખાલી કરાવવાની માગણી કરનાર પટ્ટાદાતા અને/અથવા મકાનમાલિકે તે આક્ષેપ સાબિત કરવા માટે તે સંબંધિત યોગ્ય પુરાવો રજૂ કરવો ફરજિયાત છે. એકવાર એ સાબિત થઈ જાય કે ભાડાપટ્ટાધારકે અને/અથવા ભાડૂતે નાણાકીય પ્રતિફળના બદલામાં ભાડે અપાયેલ મિલકતનો વિશિષ્ટ કબજો છોડ્યો છે, ત્યારે ઉપભાડાકીય હકની રચના અને/અથવા ઉપભાડે આપવાના આક્ષેપની સ્થાપના થયેલી માનવામાં આવે છે." (ફકરો ૧૬)

૮.૧ પેટાભાડે આપવાનું સાબિત કરવા માટે શરૂઆતનો પુરાવો રજૂ કરવાની જે ફરજ માલિકમકાનદાર પર હોય છે, તે અંગે માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે સેલીના કોએલ્હો પરેરા વિ. ઉલ્હાસ મહાબલેશ્વર ખોલકર [(૨૦૧૦) ૧ એસ.સી.સી. ૨૧૭] માં, એસોસિયેટ્સ હોટેલ્સ ઑફ ઇન્ડિયા લિમિટેડ વિ. એસ.બી. સરદાર રણજિત સિંહ [એ.આઈ.આર. ૧૯૬૮ એસ.સી. ૯૩૩], તેમજ કૃષ્ણાવત્તી વિ. હંસ રાજ [(૧૯૭૪) ૧ એસ.સી.સી. ૨૮૯] ના પોતાના અગાઉના નિર્ણયોનો ઉલ્લેખ કર્યા બાદ, પુનરોચ્ચાર કર્યો હતો કે પેટાભાડે આપવાના મામલામાં માલિકમકાનદાર

પર રહેલો પુરાવાનો ભાર એવો પ્રાથમિક દષ્ટિએ પુરાવો રજૂ કરવાથી ઉતરી જાય છે કે કથિત પેટાભાડૂત મકાનના એકહથ્થા કબજામાં હતો અને સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૦૫ ની ભાષામાં, ભાડૂતને આવી મિલ્કતનો ભોગવટો કરવાનો હક હતો. અમૃતલાલ જગજીવનદાસ શાહ (ઉપરોક્ત) માં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે એકવાર માલિકમકાનદાર એ સાબિત કરે કે ભાડૂતે કબજો છોડી દીધો છે, ત્યારબાદ તે હકીકતને ખોટી સાબિત કરવાનો અને પુરાવો રજૂ કરીને કાનૂની અનુમાનને ટાળવાનો ભાર ભાડૂત પર આવશે કે તેણે મકાન પેટાભાડે આપ્યું નથી.

૮.૨ વર્તમાન કેસમાં, પ્રતિવાદી નં. ૧ ભાડૂત દ્વારા કબજાનો હસ્તાંતરણ કરવો અને પ્રતિવાદી નં. ૨ ઉપભાડૂત દ્વારા એકહથ્થું કબજો ભોગવાતો હોવાનો તથ્યવિવર રેકોર્ડ પરથી સ્પષ્ટપણે ઉજાગર થાય છે. આ પાસાઓ પ્રતિવાદીઓ–પ્રતિસાદીઓએ તેમના લેખિત નિવેદનો અને પુરાવાઓમાં કરેલી કબૂલાતોથી સ્થાપિત થાય છે. પ્રતિવાદી નં. ૨ એ પોતાના લેખિત નિવેદન (આંક ૮૩) માં સ્પષ્ટ રીતે કબૂલ્યું હતું કે તે ૨૬.૦૬.૧૯૯૩ થી સ્થળનો ઉપયોગ કરી રહ્યો હતો, સ્થળ પર કબજો ધરાવતો હતો અને તે સ્થળમાં વ્યવસાય ચલાવતો હતો. આવા ઉપયોગ બદલ પ્રતિ મહિને રૂપિયા ૨૪,૦૦૦/– પ્રતિવાદી નં. ૧ ને ચૂકવવામાં આવતા હોવાની બાબત પણ સ્વીકારવામાં આવી હતી. અરજદારના મૌખિક પુરાવા (આંક ૧૨૭) અને પ્રતિવાદી નં. ૧ ના મૌખિક પુરાવા (આંક ૧૫૭) એ સ્થળનો કબજો પ્રતિવાદી નં. ૨ ને સોંપવામાં આવ્યો હતો તે બાબતને વધુ મજબૂત બનાવી હતી. આ બધું તેવા સ્વીકારેલ તથ્યોની પૃષ્ઠભૂમિમાં હતું કે પ્રતિવાદી નં. ૧–ફર્મ અને ભાડૂતે પોતાનો વ્યવસાય બંધ કરી દીધો હતો, કારણ કે તેનો મુખ્ય ભાગીદાર ભાગીદારી ફર્મના વ્યવસાય પર ધ્યાન આપી શકતો ન હતો અને બાજાજ કંપનીની એજન્સી પણ રદ

કરવામાં આવી હતી. પ્રતિવાદીના પુરાવા (આંક ૧૫૭) માં સ્પષ્ટ કબૂલાત હતી કે સ્થળમાં ચાલતો વ્યવસાય ૧૯૯૨–૧૯૯૩ થી બંધ કરવામાં આવ્યો હતો. વધુમાં, પ્રતિવાદી નં. ૧–ભાડૂતે પોતે જ પત્ર (આંક ૧૧૦) દ્વારા માલિકને પ્રતિવાદી નં. ૨ ને સ્થળનો કબજો રાખવા અને તેનો ઉપયોગ કરવા પરવાનગી આપવા વિનંતી કરી હતી. તેથી, ભાડૂત દ્વારા કબજાનો હસ્તાંતરણ અને ઉપભાડૂતનો એકહથ્થું કબજો એ સંબંધિત પક્ષકારોની કબૂલાતમાંથી પ્રસ્ફુટિત થયેલા પાસાઓ હતા. અહમદ સાહેબ (ઉપરોક્ત) માં નિરીક્ષણ કરવામાં આવ્યું હતું કે કાર્યવાહી દરમિયાન પક્ષકાર દ્વારા, તે લેખિત દાવામાં હોય કે મૌખિક રીતે, કરાયેલી કબૂલાત શ્રેષ્ઠ પુરાવો છે અને તેને વધુ કોઈ સમર્થનની જરૂર રહેતી નથી.

૮.૩ ઉપભાડે આપવાના અન્ય એક મહત્વપૂર્ણ ઘટક તરીકે ઉપભાડુઆત પાસેથી ભાડુઆતને નાણાકીય પરિતોષિકનું હસ્તાંતરણ થવું આવશ્યક છે. આ સંદર્ભે, હાલના કેસમાં, તેનો સીધો પુરાવો અભિલેખ પરથી ઉપલબ્ધ થયો છે. વાદીએ પોતાના પુરાવામાં (આંક ૧૨૭) કરેલું એવું નિવેદન કે વર્ષ ૧૯૯૮માં પ્રતિવાદી નં. ૨ પ્રતિવાદી નં. ૧ ભાડુઆતને પ્રતિ માસ રૂ. ૧૮,૦૦૦/– ચૂકવતો હતો અને વર્ષ ૧૯૯૯માં ચૂકવાતી ઉક્ત રકમ રૂ. ૨૪,૦૦૦/– હતી, તે પ્રતિવાદી નં. ૨ બાજાજ ઓટો સેન્ટરનાં બેંક ખાતાના હિસાબના નિવેદન (આંક ૧૨૮) પરથી સીધી રીતે સમર્થિત અને સ્થાપિત થયું હતું. ઉક્ત નિવેદન ૦૧.૦૪.૧૯૯૮ થી ૩૧.૦૩.૧૯૯૯ સુધીના સમયગાળા માટેનું હતું અને તેમાં દર્શાવવામાં આવ્યું હતું કે દર મહિને રકમ પ્રતિવાદી નં. ૨ ઉપભાડુઆતના ખાતામાંથી પ્રતિવાદી નં. ૧ ભાડુઆતને ચૂકવવામાં આવતી હતી. આ રીતે, કલમ ૧૩(૧)(ઈ) હેઠળનો આધાર સ્થાપિત કરવા માટે આવશ્યક તમામ ઘટકો હાજર હતા અને અભિલેખ પર સાબિત થયા હતા.

૯. ઉપરોક્ત દષ્ટિકોણ મુજબ, નીચલી અદાલત દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ હુકમનામામાં કોઈ ભૂલ નહોતી. નીચલી અપિલીય અદાલતે નીચલી અદાલતના હુકમનામાને પલટાવતાં પોતાના કારણો અને નિષ્કર્ષોમાં કાયદાકીય રીતે ભ્રમિત દિશા અપનાવી હતી. જેમ કે ઉપર અહીં ચર્ચા કરવામાં આવી છે, તેમ ઉપભાડે આપવાનો આધાર અભિલેખ પર યથાવત રીતે સ્થાપિત થયો હતો; તેથી તેણે કાયદાની ભૂલ કરી હતી.

૧૦. તેથી, ભરૂચના જોઈન્ટ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ, ફાસ્ટ ટ્રેક અદાલત નં. ૫ દ્વારા નિયમિત દીવાની અપીલ નં. ૪૯/૨૦૦૩ તેમજ નિયમિત દીવાની અપીલ નં. ૫૧/૨૦૦૩માં ૨૫મી ફેબ્રુઆરી, ૨૦૦૫ના રોજ આપવામાં આવેલ પડકારાયેલો સંયુક્ત ચુકાદો અને આદેશ ટકી શકતો નથી અને તે રદ કરવો આવશ્યક છે. તદનુસાર, ઉક્ત સંયુક્ત ચુકાદો અને આદેશ રદ કરવામાં આવે છે. પરિણામે, ભરૂચના માનનીય ત્રીજા દીવાની ન્યાયાધીશ, સિનિયર ડિવિઝન દ્વારા નિયમિત દીવાની દાવો નં. ૨૭૯ ઓફ ૧૯૯૮માં ૨૩.૧૦.૨૦૦૩ના રોજ આપવામાં આવેલ ચુકાદો અને હુકમનામું યથાવત્ રાખવામાં આવે છે અને જાળવી રાખવામાં આવે છે, આ શરતે કે પ્રતિવાદીઓને સંબંધિત પરિસરની ખાલી અને શાંત કબજો ૩૧મી ઓગસ્ટ, ૨૦૧૪ના રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપવો પડશે.

૧૧. તે અનુસાર બંને સિવિલ રિવિઝન એપ્લીકેશન્સ મંજૂર કરવામાં આવે છે.

૧૧.૧ રજિસ્ટ્રીએ રેકોર્ડ અને કાર્યવાહી પરત મોકલવી.

(ન્યાયમૂર્તિ એન.વી. અંજારિયા)

The translation of this judgment has been provided by M/s. Hyperlink E–Solutions Pvt. Ltd.

==

<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 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.