

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

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

=====

ગુજરાત ઉચ્ચ ન્યાયાલય, અમદાવાદ, સમક્ષ

આર/સિવિલ રિવિઝન એપ્લિકેશન નં. ૭૯/૨૦૦૭

મંજૂરી અને હસ્તાક્ષર માટે:

માનનીય ડૉ. ન્યાયમૂર્તિ એ. પી. ઠાકર

=====

૧	શું સ્થાનિક સમાચારપત્રોના પત્રકારોને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી આપી શકાય?	ના
૨	રિપોર્ટરને મોકલવામાં આવે કે નહીં?	હા
૩	શું માનનીય ન્યાયમૂર્તિઓ ચુકાદાની અંતિમ નકલ જોવા ઈચ્છે છે?	ના
૪	શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણ અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈ હુકમના અર્થઘટન અંગેનો કાયદાનો કોઈ મહત્વનો પ્રશ્ન સમાવિષ્ટ છે?	ના

=====

ચંચલબન તે ચતુરભાઈ બાબરભાઈની વિધવા અને ૨ અન્ય(ઓ)

વિરુદ્ધ

પ્રિયકાંત ચનાભાઈ પટેલ-મૃત અને ૨ અન્ય(ઓ)

=====

ઉપસ્થિતિ

અરજીકર્તા(ઓ) નં. ૨.૧ વતી શ્રી જે.એફ. મેહતા (૪૬૧)
અરજીકર્તા(ઓ) નં. ૧, ૨, ૩ વતી શ્રી મેહુલ એસ. શાહ (૭૭૨)
સામાવાળા(ઓ) નં. ૧ તરફે
સામાવાળા(ઓ) નં. ૨ વતી શ્રી એચ.એમ. પરીખ (૫૭૪)
સામાવાળા(ઓ) નં. ૨ વતી શ્રી રસેષ એચ. પરીખ (૩૮૬૨)
સામાવાળા(ઓ) નં. ૧.૧, ૩ તરફે રૂલની પ્ર.બ.(૬૫)

=====

કોરમ: માનનીય ડૉ. ન્યાયમૂર્તિ એ. પી. ઠાકર

તારીખ:૨૪/૧૦/૨૦૧૯

મૌખિક ચુકાદો

૧. હાલની સિવિલ રિવિઝન એપિલિકેશન બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ, કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ (જે હવે પછી "સદર રેન્ડ એક્ટ" તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કલમ ૨૯(૨) હેઠળ રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૮૯/૧૯૮૪ માં નડિયાદ ખાતેના ખેડાના વિદ્વાન જિલ્લા ન્યાયાધીશ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા તારીખ ૨૨.૦૨.૧૯૮૮ ના ચુકાદા અને હુકમ સામે અરજદારો દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ છે. અત્રેના અરજદારો મૂળ વાદીઓ છે અને અત્રેના સામાવાળાઓ મૂળ પ્રતિવાદીઓ છે (સંક્ષિપ્તતા ખાતર, પક્ષકારોનો અનુક્રમે "વાદીઓ" અને "પ્રતિવાદીઓ" તરીકે ઉલ્લેખ કરવો જરૂરી છે).

૨. વાદીઓનો કેસ એવો છે કે તેઓએ આણંદ ખાતે સિવિલ જજની કોર્ટમાં સિવિલ સૂટ નં. ૧૮૬/૧૯૭૮ દાખલ કરેલ છે અને એવી અરજ કરેલ છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ (જેઓ મૃત્યુ પામેલ છે) વાદી નં. ૧ ના પતિની માલિકીની

દાવ્યાવાળી જગ્યાના ભાડૂત હતા અને તે વ્યવસાયના હેતુ માટે રૂ. ૧૫૦/- ના માસિક ભાડા પર પ્રતિવાદી નં. ૧ ને ભાડે આપવામાં આવી હતી. એવો પણ આક્ષેપ છે કે, મૂળ પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા દાવ્યાવાળી દુકાન પ્રતિવાદી નં. ૨ અને ૩ ને પેટા-ભાડે આપવામાં આવી હોવાથી, વાદીઓએ દાવ્યાવાળી જગ્યા પેટા-ભાડે આપવાના કારણોસર અને વાદી નં. ૨ ના પુત્ર દ્વારા દાવ્યાવાળી જગ્યાની શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની અને વાજબી જરૂરિયાતના કારણોસર દાવો દાખલ કરેલ છે. શરૂઆતમાં, દાવો માત્ર પ્રતિવાદી નં. ૧ સામે દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો અને, ત્યારબાદ, પ્રતિવાદી નં. ૨ અને ૩ ને પાછળથી પ્રતિવાદી નં. ૨ અને ૩ તરીકે ઉમેરવામાં આવ્યા હતા અને પ્રતિવાદીઓ દ્વારા વાદીઓના ભાડૂતાત હકોનો ઇનકાર કરીને દાવાનો વિરોધ કરવામાં આવ્યો હતો અને દાવો નામંજૂર કરવા અરજ કરેલ છે. રેકૉર્ડ પરના પુરાવા ધ્યાનમાં લીધા પછી, વિદ્વાન સિવિલ જજે વાદીઓની તરફેણમાં હુકમનામું પસાર કરવાની કૃપા કરી હતી, જેની સામે, પ્રતિવાદીઓએ નડિયાદ ખાતે ખેડાની જિલ્લા કોર્ટમાં સિવિલ અપીલ નં. ૮૯/૧૯૮૪ દાખલ કરી હતી, જેમાં બંને પક્ષકારોને સાંભળ્યા પછી, વિદ્વાન જિલ્લા ન્યાયાધીશે તારીખ ૨૨.૦૨.૧૯૮૮ ના હુકમ દ્વારા વિદ્વાન સિવિલ જજના ચુકાદા અને હુકમનામાને કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરીને અપીલ મંજૂર કરવાની કૃપા કરી હતી.

૨.૧ સિવિલ અપીલ નં. ૮૯/૧૯૮૪ માં નડિયાદ ખાતે ખેડાના વિદ્વાન જિલ્લા ન્યાયાધીશ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા તારીખ ૨૨.૦૨.૧૯૮૮ ના ચુકાદા

અને હુકમથી વ્યથિત અને અસંતુષ્ટ થઈને, વાદીઓએ અન્ય બાબતોની સાથે એવી રજૂઆત સાથે હાલની સિવિલ રિવિઝન એપિલકેશન દાખલ કરેલ છે કે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને હુકમનામું ન્યાયી, કાયદેસર અને યોગ્ય હતું અને એપેલેટ કોર્ટે એ હકીકતોની યોગ્ય મૂલવણી કરી નથી કે પ્રતિવાદી નં. ૧ મૂળ ભાડૂત ભારતમાં નથી અને છેલ્લા ઘણા વર્ષોથી આફ્રિકામાં સ્થાયી થયા છે અને વ્યવસાય પ્રતિવાદી નં. ૨ ના નામ અને શૈલીથી ચલાવવામાં આવી રહ્યો હતો અને તે દર્શાવે છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પ્રતિવાદી નં. ૨ અને ૩ ને દાવ્યાવાળી જગ્યા પેટા-ભાડે આપી છે અને, તેથી, તે પેટા-ભાડે આપવાનો સ્પષ્ટ કેસ હતો જેને કોઈ પુરાવાની જરૂર નથી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદીઓ વચ્ચે ભાગીદારીનો બચાવ ખોટી રીતે માનવામાં આવે છે કારણ કે બિન-રહીશ સક્ષમ સત્તાધિકારીની પરવાનગી વિના ભારતમાં ભાગીદારીમાં વ્યવસાય ચલાવી શકે નહીં અને પ્રતિવાદીઓ દ્વારા આવી કોઈ પરવાનગી મેળવવામાં આવી હોવાનું દર્શાવવામાં આવ્યું નથી. વાદીઓના જણાવ્યા મુજબ, એપેલેટ કોર્ટે ટાંકવામાં આવેલા ચુકાદાઓના ગુણોત્તરની યોગ્ય મૂલવણી કરી નથી અને એપેલેટ કોર્ટનો વાદગ્રસ્ત ચુકાદો અને હુકમ અન્યાયી છે અને કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવાને પાત્ર છે. વાદીઓએ સિવિલ અપીલ નં. ૮૯/૧૯૮૪ માં વિદ્વાન જિલ્લા ન્યાયાધીશ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ વાદગ્રસ્ત ચુકાદા અને હુકમને કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવા અને વિદ્વાન

સિવિલ જજ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદા અને હુકમનામાને બહાલી આપવા અરજ કરેલ છે.

૩. વાદીઓ માટે વિદ્વાન વકીલ શ્રી જે.એફ. મહેતા અને સામાવાળાઓ માટે વિદ્વાન સિનિયર વકીલ શ્રી એચ.એમ. પરીખને વિગતે સાંભળ્યા. રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવેલી સામગ્રીઓ અને નીચેની બંને કોર્ટના વાદગ્રસ્ત ચુકાદા અને હુકમોનું અવલોકન કર્યું.

૪. અરજદારો – મૂળ વાદીઓ માટે વિદ્વાન વકીલ શ્રી જે.એફ. મહેતાએ રજૂઆત કરી છે કે માત્ર દાવ્યાવાળી જગ્યા પેટા-ભાડે આપવાના મુદ્દા અંગે જ પ્રશ્ન નક્કી કરવાનો છે. ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ પક્ષકારોના પ્લીડિંગ્સનો સંદર્ભ આપતી વખતે, તેમણે રજૂઆત કરી છે કે શરૂઆતમાં, વાદીઓએ અગાઉ પ્રતિવાદી નં. ૧ ને દાવ્યાવાળી જગ્યા અન્ય વ્યક્તિને પેટા-ભાડે આપવા અથવા તબદીલ કરવા અથવા સોંપવા પર રોક લગાવવા માટે મનાઈહુકમ માટે સિવિલ સૂટ નં. ૩૭૬/૧૯૭૭ દાખલ કર્યો હતો અને, ત્યારબાદ, ભાડૂતાતનો અંત લાવવા માટેની નોટિસ તારીખ ૦૪.૧૧.૧૯૭૭ ના રોજ કાઢવામાં આવી હતી જે આંક ૪૬ પર છે. તેમના જણાવ્યા મુજબ, નીચેની કોર્ટે વચગાળાનો હુકમ પસાર કર્યો છે અને પ્રતિવાદી નં. ૧ ને ભાડૂતાતનો હક કોઈને પણ તબદીલ કરવા પર રોક લગાવવામાં આવી હતી અને, ત્યારબાદ, ભાગીદારી કરાર મુજબ તારીખ ૧૪.૦૪.૧૯૭૮ ના રોજ કહેવાતી ભાગીદારી પેઢીની સ્થાપના કરવામાં આવી હતી. ભાગીદારી પર પ્રહાર કરતી વખતે, વાદીઓના વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી

છે કે સદર ભાગીદારી પેઢી બનાવટી, બોગસ અને અસ્પષ્ટ છે અને એવું દર્શાવવાના ઇરાદાથી બનાવવામાં આવી છે કે ભાડૂતાત કોઈને તબદીલ કરવામાં આવી નથી અને પ્રતિવાદી નં. ૧ તેના ભાગીદાર હતા, પરંતુ પ્રતિવાદી નં. ૧ નો હિસ્સો માત્ર ૧૦% છે તે ધ્યાનમાં લેતા, જ્યારે કે, તેમણે ભાડૂતાતનું ભાડું અને કર ચૂકવવાનો હોય છે અને તે હકીકત તાર્કિક નથી. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે પ્રતિવાદી નં. ૨ પેઢી નોંધાયેલી નથી. તેમના જણાવ્યા મુજબ, પ્રતિવાદી નં. ૧ મૂળ ભાડૂત ભારત છોડી ગયા છે અને કથિત પેઢીની નાણાકીય બાબતો પર તેમનું કોઈ નિયંત્રણ નથી અને જગ્યા પર તેમનું કોઈ નિયંત્રણ નથી અને તેમણે દુકાનનો કબજો પ્રતિવાદી નં. ૨ અને ૩ ને આપી દીધો છે. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે બેંક / શ્રોફ એકાઉન્ટ ઓપરેટ કરવા માટે પ્રતિવાદી નં. ૧ ની કોઈ સહી લેવામાં આવી નથી. પક્ષકારો વતી મૌખિક પુરાવાઓનો સંદર્ભ આપતી વખતે, તેમણે રજૂઆત કરી છે કે તે રેકૉર્ડ પર લાવવામાં આવ્યું છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ તેમના પરિવાર સાથે ભારત છોડી ગયા છે અને દાવ્યાવાળી જગ્યા પરનું નિયંત્રણ પ્રતિવાદી નં. ૨ અને ૩ પાસે છે અને રજૂ કરવામાં આવેલા હિસાબો શંકાસ્પદ છે કારણ કે માત્ર પ્રતિવાદી નં. ૧ ના ખાતાવહીમાં જ સુધારા કરવામાં આવ્યા છે.

જ.૧ વિદ્વાન વકીલ શ્રી મહેતાએ તારીખ ૦૨.૧૧.૧૯૭૭ ના મૂળ દાવ્યાવાળી જગ્યાના પંચનામાનો પણ સંદર્ભ આપ્યો છે અને રજૂઆત કરી છે કે પંચનામા

પરથી એવું બહાર આવ્યું છે કે ત્યાં માત્ર કરિયાલાની દુકાન જ મળી આવી હતી અને હવે, હાલમાં, તે હાર્ડવેરની દુકાન છે.

જ.ર દાવાની નોટિસનો સંદર્ભ આપતી વખતે, વિદ્વાન વકીલ શ્રી મહેતા દ્વારા રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે તારીખ ૩૦.૧૧.૧૯૭૭ થી અસરકારક રીતે ભાડૂતાતનો અંત લાવ્યા પછી, મૂળ ભાડૂતે પોતાનો ભાડૂતાતનો હક પ્રતિવાદી નં. ૨ અને ૩ ની તરફેણમાં તબદીલ કર્યો છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ વિદેશ જવા માટે ભારત છોડી ગયા પછી ભાગીદારી પેઢી બનાવવામાં આવી છે. પ્રતિવાદીઓ વતી મૌખિક જુબાનીનો સંદર્ભ આપતી વખતે, મૂળ વાદીઓના વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી છે કે હિસાબના ચોપડાઓમાં સુધારા છે અને ભાડૂત દ્વારા પેઢીમાંથી કોઈ ઉપાડ કરવામાં આવ્યો નથી. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ સાક્ષીના કહેડામાં આવ્યા નથી અને તેમના વતી પાવર ઓફ એટર્ની ધારકે જુબાની આપી છે, તેથી, મૂળ ભાડૂત વિરુદ્ધ પ્રતિકૂળ અનુમાન દોરવાની જરૂર છે. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ સામે સ્ટે હોવાથી, તેમણે ભાડૂતાતના હકો અન્ય કોઈને તબદીલ કરવા જોઈતા ન હતા. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે મૂળ ભાડૂત દ્વારા દાવ્યાવાળી જગ્યા પર કોઈ વાસ્તવિક કબજો કે નિયંત્રણ નથી. તેમના જણાવ્યા મુજબ, હવે કબજો ત્રાહિત પક્ષકાર પાસે છે અને, તેથી, તે પેટા-ભાડે આપવાનો સ્પષ્ટ કેસ છે. મૃતક ચતુરભાઈ બાબરભાઈ દ્વારા સહી કરવામાં આવી હોવાનું કહેવાતી કથિત પહોંચનો સંદર્ભ આપતી વખતે, તેમણે રજૂઆત કરી છે કે કથિત મુજબ જમા

કરવામાં આવેલી રકમ ભાડૂતાતના હકનો કબજો પાછો લેતી વખતે ચૂકવવાની જરૂરી હતી અને, તેથી, ભાડૂતે પહેલા દાવ્યાવાળી જગ્યાનો ખાલી કબજો સુપરત કરવો પડે તે પૂર્વશરત છે. તેમના જણાવ્યા મુજબ, વિદ્વાન સિવિલ જજે પુરાવાની યોગ્ય રીતે મૂલવણી કરી છે અને વાદીઓની તરફેણમાં હુકમ પસાર કર્યો છે જેને એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવો જોઈતો ન હતો અને એપેલેટ કોર્ટે હકીકતો અને કાયદાની ગંભીર ભૂલ કરી છે. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે જોકે પ્રતિવાદીઓએ ડિપોઝિટ પરત કરવાની માંગણી કરી છે, પરંતુ તેઓએ કોઈ વળતો દાવો દાખલ કર્યો નથી. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે એપેલેટ કોર્ટનો વાદગ્રસ્ત ચુકાદો અને હુકમ વિકૃત છે અને આ કોર્ટ દ્વારા સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૨૯ હેઠળ રિવિઝનલ સત્તાનો ઉપયોગ કરીને તેમાં દખલગીરી કરવાની જરૂર છે.

૪.૩ તેમના જણાવ્યા મુજબ, કેસની એકંદર હકીકતોને ધ્યાનમાં લેતા, ભાગીદારીનો પડદો હટાવવાની જરૂરિયાત છે. જો આ કરવામાં આવે, તો તે બહાર આવશે કે ભાડૂતે દાવ્યાવાળી દુકાન પરનું નિયંત્રણ વર્ચ્યુઅલ રીતે ગુમાવી દીધું હતું અને ભાગીદારીની આડમાં, તેણે પ્રતિવાદી નં. ૨ અને ૩ ની તરફેણમાં જગ્યાનો વિશિષ્ટ કબજો અને હકો તબદીલ કરી દીધા હતા. તેમના જણાવ્યા મુજબ, જગ્યા પર નિયંત્રણ જાળવી રાખવા માટે પેઢીમાં ભાડૂતની કોઈ સક્રિય અને અસરકારક ભાગીદારી ન હોવાથી અને પેઢી અને પ્રતિવાદી નં. ૨ અને ૩ ની તરફેણમાં વિશિષ્ટ કબજો હોવાથી ભાગીદાર વિશિષ્ટ રીતે જગ્યાનો ઉપયોગ

કરીને વ્યવસાયમાં પોતાના હકનો ઉપયોગ કરવામાં સક્ષમ હતા અને, તેથી, કલમ ૧૩(૧)(ઈ) ના ઘટકો સંતોષાયા હતા અને રેકૉર્ડ પરના પુરાવાના આધારે સાબિત થયા હતા, જે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા યોગ્ય રીતે માનવામાં આવ્યા છે.

૪.૪ તેમની રજૂઆતોના સમર્થનમાં, વિદ્વાન વકીલ શ્રી મહેતાએ નીચેના ચુકાદાઓ પર આધાર રાખ્યો છે.

૧. વૈશાખી રામ અને અન્ય વિ. સંજીવ કુમાર ભાટિયાની, એ.આઈ.આર. ૨૦૦૮ એસ.સી. ૧૫૮૫; ૨. મોહમ્મદકાસમ હાજી ગુલામભાઈ વિ. બાકરઅલી ફતેહઅલી, એ.આઈ.આર. ૧૯૯૮ એસ.સી. ૩૨૧૪; ૩. સંતોષ અજીત સચદેવા અને અન્ય વિ. અનૂપી શાહની, એ.આઈ.આર. ૨૦૦૭ એસ.સી. ૩૨૩૧; ૪. સેલિના કોએલ્હો પેરેરા અને અન્ય વિ. ઉલ્હાસ મહાબળેશ્વર ખોલકર અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૨૦૧૦ એસ.સી. ૬૦૩; ૫. કુંભાર કુરજી ગોકળભાઈ વિ. મેમણ હાજી અલી, ૨૦૧૩ જી.એલ.એચ.ઈ.એલ. – એચ.સી. ૨૩૦૧૬૩;

૫. તેનાથી વિપરીત, સામાવાળાઓ – મૂળ પ્રતિવાદીઓ માટે વિદ્વાન વકીલ શ્રી એચ.એમ. પરીખે રજૂઆત કરી છે કે આ એક રિવિઝન એપિલિકેશન છે જેમાં આ કોર્ટની સત્તા ખૂબ જ મર્યાદિત છે અને હકીકતોના તારણમાં દખલગીરીનો અવકાશ મર્યાદિત છે. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે જો રેકૉર્ડ પરથી બે મંતવ્યો શક્ય હોય અને ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા રેકૉર્ડ પરના પુરાવાના આધારે એક મંતવ્ય લેવામાં આવે, તો રિવિઝનલ કોર્ટ તેના સ્થાને પોતાનો મત આપી શકે નહીં. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે નીચેની એપેલેટ કોર્ટે ભાગીદારીના સંબંધની હકીકતો માની છે

અને એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા દરેક પાસા પર વિચાર કરવામાં આવ્યો છે અને ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદા અને હુકમનામાને યોગ્ય રીતે કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કર્યો છે. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે વ્યવસાયના હેતુ માટે પ્રતિવાદી નં. ૧ ને દાવ્યાવાળી જગ્યા ભાડે આપવામાં આવી હતી અને હાલમાં, ભાગીદારી પેઢીના સ્વરૂપમાં વ્યવસાય ચાલી રહ્યો છે જેમાં પ્રતિવાદી નં. ૧ ભાગીદાર છે. તેમના જણાવ્યા મુજબ, માત્ર એક ભાગીદારનો ૧૦% હિસ્સો છે તે ગેરકાયદેસર હોવાનું કહી શકાય નહીં. તેમના જણાવ્યા મુજબ, ભાગીદારી પેઢીમાં સ્પષ્ટપણે એવો કરાર છે કે દાવ્યાવાળી જગ્યાનું ભાડું પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા ચૂકવવાનું છે અને તેમના દ્વારા ચૂકવવામાં પણ આવે છે. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે પેઢીના ભાગીદાર તરીકે, એવું કહી શકાય કે પ્રતિવાદી નં. ૧ પણ દાવ્યાવાળી જગ્યાના નિયંત્રણ અને કબજામાં છે. તેમના જણાવ્યા મુજબ, કોઈ વ્યક્તિ બહારગામ હોઈ શકે છે અને તેમ છતાં તે દાવ્યાવાળી જગ્યા પર વાસ્તવિક કબજો અને નિયંત્રણ ધરાવતો હોઈ શકે છે. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદા અને હુકમનામાને કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરીને એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા આ તમામ પાસાઓ ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યા છે. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે ટ્રાયલ કોર્ટે રેકૉર્ડ પરના પુરાવાની યોગ્ય રીતે મૂલવણી કરી નથી અને મકાનમાલિકની તરફેણમાં હુકમનામું પસાર કર્યું છે અને તેમાં વિફૂતિ હતી અને તેના કારણે પુરાવાની પુનઃ-મૂલવણી કરવાથી, એપેલેટ કોર્ટ એવા નિષ્કર્ષ પર આવી છે કે પ્રતિવાદીઓ વચ્ચે ભાગીદારી હતી અને પ્રતિવાદી નં. ૧ એ અન્ય કોઈને દાવ્યાવાળી જગ્યા

પેટા-ભાડે આપી નથી. તેમના જણાવ્યા મુજબ, કોઈ પોતાની જાતને વસ્તુ પેટા-ભાડે આપી શકે નહીં. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે જોકે પ્રતિવાદી નં. ૧ વિદેશ ગયા છે, પરંતુ તેઓ દાવ્યાવાળી જગ્યા પરનું કાનૂની નિયંત્રણ અને તેનો કબજો ગુમાવતા નથી.

પ.૧ વિદ્વાન વકીલ શ્રી પરીખે રજૂઆત કરી છે કે એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા નોંધાયેલા તારણોને વિકૃત કહી શકાય નહીં અને સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૨૯(૨) હેઠળ દખલગીરીના મર્યાદિત અધિકારક્ષેત્રને ધ્યાનમાં રાખીને, આ કોર્ટ એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા પહોંચેલા હકીકતોના તારણને ખલેલ પહોંચાડી શકે નહીં. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે જોકે આ રિવિઝનના પેન્ડન્સી દરમિયાન, મૂળ પ્રતિવાદી મૃત્યુ પામ્યા હતા, આ હકીકતને આ સમયે ધ્યાનમાં લઈ શકાય નહીં. અરજદારોના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા આધાર રાખવામાં આવેલા ચુકાદાઓ અંગે, વિદ્વાન વકીલ શ્રી પરીખે રજૂઆત કરી છે કે આ કેસોમાં, નીચેની બંને કોર્ટના હકીકતોના સમાન તારણો હતા અને, તેથી, સંબંધિત દાવાઓમાં હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યું હતું અને, તેથી, આ ચુકાદાઓ હાલના કેસમાં લાગુ પડતા નથી.

પ.૨ વિદ્વાન વકીલ શ્રી પરીખે રજૂઆત કરી છે કે દાવ્યાવાળી દુકાન ભાડાના ધોરણે લેતી વખતે, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ ચતુરભાઈ બાબરભાઈ પાસે રકમ જમા કરાવી હતી, જેમણે ભાડૂતની તરફેણમાં તેની પહોંચ આપી છે અને સંમત થયા છે કે ડિપોઝિટની રકમ ભાડૂતને ચૂકવવામાં આવશે અને આવી ચુકવણી થવા પર, તેણે દાવ્યાવાળી જગ્યા ખાલી કરવાની રહેશે અને, તેથી, જગ્યા ખાલી

કરવા માટે ડિપોઝિટ પરત કરવી એ પૂર્વશરત છે અને આ કેસમાં, વાદીઓએ ભાડૂતને રકમ પરત કરવાની પોતાની તત્પરતા અને ઈચ્છા દર્શાવી નથી અને, તેથી, આ પૂર્વશરત સંતોષાયેલ નથી, અને, તેથી, ભાડૂતને દાવ્યાવાળી જગ્યા ખાલી કરવા માટે મજબૂર કરી શકાય નહીં. તેમણે રિવિઝન એપિલેશન નામંજૂર કરવા અને પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટના વાદગ્રસ્ત હુકમને બહાલી આપવા અરજ કરેલ છે.

૫.૩ વિદ્વાન વકીલ શ્રી પરીખે એવી પણ રજૂઆત કરી છે કે સદર રેન્ટ એકટની કલમ ૨૯ હેઠળ હાઇકોર્ટનું રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્ર માત્ર કાયદાની ભૂલો સુધારવા અથવા બોમ્બે રેન્ટ એક્ટ હેઠળ પસાર કરવામાં આવેલા વાદગ્રસ્ત હુકમનામાં રહેલી કાનૂની નબળાઈઓને દૂર કરવા પૂરતું જ વિસ્તરે છે. તેમના જણાવ્યા મુજબ, જો હાઇકોર્ટ સ્વીકારે કે ચુકાદામાં ઉલ્લેખિત હકીકતો મુજબ છે અને કાયદાની કોઈ ભૂલો અથવા નબળાઈઓ જણાતી નથી, તો તે સુધારી શકે કે નહીં અને જો રેકૉર્ડ આવી કોઈ ભૂલ અથવા નબળાઈ જાહેર કરતું નથી, તો તેને એપેલેટ ચુકાદામાં દખલગીરી કરવાનું કોઈ અધિકારક્ષેત્ર નથી. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે તેમના જણાવ્યા મુજબ, રેકૉર્ડ અને એપેલેટ ચુકાદા પછી પણ હાઇકોર્ટ નથી.

૫.૪ તેમની રજૂઆતોના સમર્થનમાં, વિદ્વાન વકીલ શ્રી પરીખે નીચેના ચુકાદાઓ પર આધાર રાખ્યો છે.

૧. હેલ્પર ગિરધરભાઈ વિ. સૈયદ મોહમદ મીરાસાહેબ અને અન્ય, ૧૯૮૭ (૨) જી.એલ.એચ. ૨૬૧; ૨. મંછારામ શોભરાજ વિ. જમનાદાસ મૂલચંદ, ૧૯૭૫ જી.એલ.આર. ૮૯૮; ૩. ભગવાનદાસ ત્રિલોકચંદ વિ. ભુંગોડોમલ જમાતમલ, ૨૦૦૦ (૩) જી.સી.ડી. ૨૩૪૮; ૪. લીલારામ જમિયતરાય અને અન્ય વિ. મેઘરાજ હરદાસમલ કલવાણી અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૭૨ ગુજરાત ૬૬;

૬. પ્રત્યુત્તરમાં, અરજદારોના વિદ્વાન વકીલ શ્રી મહેતાએ રજૂઆત કરી છે કે સામાપક્ષ દ્વારા ટાંકવામાં આવેલા ચુકાદાઓ હકીકતની દ્રષ્ટિએ અલગ છે અને, તેથી, તે હાલના કેસની હકીકતોને લાગુ પડતા નથી. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે ખરેખર ભાગીદારી સાચી છે કે બોગસ અથવા બનાવટી છે તે પ્રશ્ન નક્કી કરવા માટે તમામ પરિબલોને ધ્યાનમાં લેવા જરૂરી છે અને આ કેસમાં રેકૉર્ડ પરની હકીકતો પરથી એવું જણાય છે કે ભાગીદારી બનાવટી છે અને તેનો ઉપયોગ ભાડૂતાતના હકના રક્ષણ માટે એક ચુકિત તરીકે કરવામાં આવેલ છે. રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્ર અંગે, તેમણે રજૂઆત કરી છે કે રિવિઝનલ કોર્ટની સત્તાઓ મર્યાદિત હોવા છતાં, જો રેકૉર્ડ પરથી એવું જણાય કે નીચેની કોર્ટ રેકૉર્ડ પરના પુરાવાઓ ખોટી રીતે વાંચ્યા છે અને કાયદાની કોઈ ભૂલ કરી છે તો ચોક્કસપણે, રિવિઝનલ કોર્ટ હકીકતના તારણો અને નીચેની કોર્ટના ચુકાદાઓમાં દખલગીરી કરી શકે છે. તેમણે રિવિઝન એપિલિકેશન મંજૂર કરવા અરજ કરેલ છે.

૭. વૈશાખી રામના કેસમાં (ઉપર મુજબ), ભાડૂતે દાવ્યાવાળી દુકાનના અમુક ભાગનો કબજો પેટા-ભાડૂતોની તરફેણમાં સોંપી દીધો હતો. અગાઉના

મકાનમાલિક અથવા દાવ્યાવાળી દુકાનના ખરીદનાર પૈકી કોઈની પણ લેખિત સંમતિ મેળવવામાં આવી ન હતી અને પેટા-ભાડૂતો દાવ્યાવાળી દુકાનના વિશિષ્ટ કબજામાં હતા અને સ્વતંત્ર વ્યવસાય ચલાવી રહ્યા હતા અને અગાઉના મકાનમાલિક અથવા ખરીદનાર દ્વારા ખાલી કરાવવાનો હક જતો કરવામાં આવ્યો હોવાનું સાબિત થયું ન હતું. વિવિધ ચુકાદાઓ સાથે કામ કરતી વખતે, સુપ્રીમ કોર્ટે એવું અવલોકન કર્યું છે કે તે સુસ્થાપિત છે કે પેટા-ભાડે આપવાની હકીકતો સાબિત કરવાનો બોજો મકાનમાલિક પર છે પરંતુ જો મકાનમાલિક સાબિત કરે કે પેટા-ભાડૂત દાવ્યાવાળી જગ્યાના વિશિષ્ટ કબજામાં છે, તો પછી પેટા-ભાડે આપવાનો કેસ ન હતો તે સાબિત કરવાની જવાબદારી ભાડૂત પર તબદીલ થાય છે.

૭.૧ મોહમ્મદકાસમ હાજી ગુલામભાઈના કેસમાં (ઉપર મુજબ) જે આ કોર્ટના ચુકાદા પરથી ઉદ્ભવ્યો છે, સુપ્રીમ કોર્ટે, સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(ઈ) ધ્યાનમાં લેતી વખતે, ફરરા-૩ માં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે અને અવલોકન કર્યું છે:-

૩. આ તબક્કે, આપણે સદર અધિનિયમની કલમ ૧૫ નો પણ સંદર્ભ લઈ શકીએ જે ભાડૂત પર "તેને ભાડે આપવામાં આવેલી સંપૂર્ણ જગ્યા અથવા તેનો કોઈ પણ ભાગ પેટા-ભાડે આપવા અથવા તેમાં રહેલું પોતાનું હિત અન્ય કોઈ પણ રીતે સોંપવા અથવા તબદીલ કરવા" પર પ્રતિબંધ મૂકે છે. જોકે, આ બાબત આનાથી વિપરીત કોઈ પણ કારણે આધીન છે. આમ, ભાડા ચિઠ્ઠીમાં ભાડૂતને જગ્યા પેટા-ભાડે આપવાનો હક આપતી કોઈ શરત ન હોવા છતાં, કાયદો તેને તેમ કરવાની મનાઈ

ફરમાવે છે. તે ભાડૂતાતવાળી જગ્યામાં પોતાનું હિત અન્ય કોઈ પણ રીતે સોંપી કે તબદીલ પણ કરી શકતો નથી.

૭.૨ સદર ચુકાદામાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે હર્ષચંદ્ર નરસીભાઈ પટેલ વિ. ઈબ્રાહિમ હાજી ખુબનભાઈ, ૧૯૮૪ જી.એલ.એચ. ૯૬૫ ના કેસમાં આપેલા તેના અગાઉના ચુકાદાનો પણ સંદર્ભ આપ્યો છે જેમાં એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે

"વધુમાં, એ ચાદ રાખવું જોઈએ કે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(ઈ) ઘણી વ્યાપક છે અને તે માત્ર ગેરકાયદેસર રીતે પેટા-ભાડે આપવાના કૃત્યો સુધી મર્યાદિત નથી. તે એવી પણ જોગવાઈ કરે છે કે જો કોઈ ભાડૂતે પોતાના દ્વારા લીઝ પર લેવામાં આવેલી જગ્યામાં પોતાનું હિત અન્ય કોઈ પણ રીતે સોંપેલ અથવા તબદીલ કરેલ હોય, તો પણ મકાનમાલિક સદર જગ્યાના કબજા માટેના હુકમનામા માટે હકદાર બનશે. "અન્ય કોઈ પણ રીતે તબદીલ કરવા" શબ્દો ઘણા વ્યાપક છે અને એકવાર એ સાબિત થઈ જાય કે તેણે જગ્યા છોડી દીધી છે અને તબદીલી મેળવનારને વિશિષ્ટ કબજામાં મૂકવામાં આવેલ છે, ત્યારે તેના અર્થ અને વ્યાપમાં કોઈ સંબંધી અથવા જાણીતી વ્યક્તિની તરફેણમાં કરવામાં આવેલી તબદીલીનો સમાવેશ થશે. આ શબ્દોને મર્યાદિત અર્થ આપવો અને આવી તબદીલીને પેટા-ભાડે આપવા સમાન ગણવી એ પેટા-કલમના તે ભાગને બિનજરૂરી બનાવવા સમાન છે. આ કેસની હકીકતો સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ દાવ્યાવાળી જગ્યામાં પોતાનું હિત પ્રતિવાદી નં. ૨ ને તબદીલ કરેલ હતું. જો એવું જણાય કે જગ્યા મૂલ્યવાન અવેજ માટે તબદીલ કરવામાં આવી હતી તો તે ચોક્કસપણે પેટા-ભાડે આપવા સમાન ગણાશે. જો તે નિષ્કર્ષ પર પહોંચવું શક્ય ન હોય, તો પણ તે અન્ય કોઈ પણ રીતે તબદીલ કરવા સમાન છે."

૭.૩ મોહમ્મદકાસમ હાજી ગુલામભાઈના કેસમાં (ઉપર મુજબ), સર્વોચ્ચ અદાલતે ફરિયાદ-૧૨ માં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે અને અવલોકન કર્યું છે:-

૧૨. સદર અધિનિયમની કલમ ૧૩(૧) ના ખંડ (ઈ) ને અત્યંત વ્યાપક શબ્દોમાં વ્યક્ત કરવામાં આવેલ છે. ભાડૂત પર ભાડૂતાતવાળી જગ્યામાં પોતાનું હિત પેટા-ભાડે આપવા, સોંપવા અથવા અન્ય કોઈ પણ રીતે તબદીલ કરવા પર સંપૂર્ણ પ્રતિબંધ છે. જોકે, જો મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચે આનાથી વિપરીત કોઈ કરાર હોય તેને આધીન, આમાંથી બચવાનો કોઈ માર્ગ જણાતો નથી. ભાગીદારીમાં કે જ્યાં ભાડૂત ભાગીદાર હોય, તે જગ્યાનો કાનૂની કબજો પોતાની પાસે જાળવી રાખે છે કારણ કે ભાગીદારી એ તમામ ભાગીદારોના નામોનો સંગ્રહ છે. ભાગીદારીમાં ભાડૂત જગ્યામાં રહેલો પોતાનો હક જતો કરતો નથી. પેટા-ભાડે આપવા વગેરેના પ્રશ્ન પર કાયદો હવે ખૂબ જ સ્પષ્ટ છે. ભાડૂત પર ભાડૂતાતવાળી જગ્યામાં પોતાનું હિત પેટા-ભાડે આપવા, સોંપવા અથવા તેનો નિકાલ કરવા પર સંપૂર્ણપણે પ્રતિબંધ છે.

૭.૪ સંતોષ અજીત સચદેવા અને અન્યના કેસમાં (ઉપર મુજબ) જેમાં ટ્રાયલ કોર્ટે પેટા-ભાડે આપવાના કારણોસર ખાલી કરાવવા માટે બોમ્બે રેન્ટ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેટ્સ કંટ્રોલ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(ઈ) હેઠળ દાખલ કરેલ મકાનમાલિકનો દાવો નામંજૂર કર્યો હતો, મકાનમાલિકે અપીલ દાખલ કરી હતી જેમાં ચુકાદો ઉલટાવી દેવામાં આવ્યો હતો અને એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે માત્ર ભાડૂત બહુમતી શેરહોલ્ડર છે એ હકીકત પેટા-ભાડે આપવાની બાબતને ખોટી સાબિત કરવા પૂરતી નથી. એવું દર્શાવવામાં આવ્યું હતું કે ભાડૂત વાસ્તવમાં કંપનીનું નિયંત્રણ અને સંચાલન કરી રહ્યા છે.

૭.૫ પ્રવિન્દર સિંઘના કેસમાં (ઉપર મુજબ), કેસ એચ.પી. અર્બન રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટની કલમ ૧૪(૨)(ii)(એ) ની જોગવાઈઓને સંબંધિત હતો. તેની જોગવાઈઓ બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(ઇ) ની જોગવાઈઓ જેવી જ છે. જેમાં મૂળ ભાડૂતનું અવસાન થયું છે અને તેના વારસદારોને ભાડૂતાત જ નહીં પરંતુ ભાડૂતાતના હકો અને ફરજો પણ વારસામાં મળ્યા છે. હિત ધરાવનાર અનુગામીએ અજાણી વ્યક્તિ સાથે ભાડે લીધેલી જગ્યામાં ભાગીદારીનો વ્યવસાય શરૂ કર્યો હતો. એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે આ પેટા-ભાડે આપવા સમાન છે અને ભાડૂતની ફરજનો ભંગ છે અને ભાડૂતને ખાલી કરાવવા પાત્ર છે. તેમાં એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે કાયદાની જોગવાઈઓને નિષ્ફળ બનાવવા માટે, કેટલીકવાર અપ્રમાણિક ભાડૂતો અને પેટા-ભાડૂતો દ્વારા ભાગીદારીનું ખત અસ્તિત્વમાં લાવવાની ચુકિત અપનાવવામાં આવે છે જે ભાડૂત અને પેટા-ભાડૂતના સંબંધોને ભાગીદારીનો બાહ્ય દેખાવ આપે છે જ્યારે વાસ્તવમાં જે અસ્તિત્વમાં આવે છે તે પેટા-ભાડૂતાત છે અથવા ભાગીદારીના પડદા હેઠળ છુપાવીને કબજો સોંપી દેવામાં આવે છે. એવું વધુ ઠરાવવામાં આવ્યું હતું અને અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે માત્ર ભાડૂતે ભાગીદારીમાં પ્રવેશ કર્યો છે તેથી તેને જગ્યા પેટા-ભાડે આપી છે અથવા તેના ભાગીદારોની તરફેણમાં તેનો કબજો સોંપી દીધો છે તેમ જરૂરી રીતે માની શકાય નહીં. જો ભાડૂત ભાગીદારીના વ્યવસાય સાથે સક્રિયપણે સંકળાયેલા હોય અને ભાડૂતાતની જગ્યાનો ઉપયોગ અને નિયંત્રણ પોતાની પાસે રાખતા હોય, કદાચ ભાગીદારો

સાથે મળીને, તો ભાડૂતે કબજો સોંપી દીધો છે તેમ કહી શકાય નહીં. જોકે, જો ભાડૂતાતની જગ્યાનો ઉપયોગ અને નિયંત્રણ સોંપી દેવામાં આવ્યું હોય અને પેટા-ભાડૂતાત બનાવવા માટે અથવા કાયદા દ્વારા પરવાનગી ન હોય તેવા વ્યવહારને છુપાવવા માટે આવરણ પૂરું પાડવાના અવેજ એકત્ર કરવાની પરોક્ષ પદ્ધતિ તરીકે ભાગીદારીનું ખત તૈયાર કરવામાં આવ્યું હોય, તો કોર્ટ ભાગીદારીનો પડદો હટાવવા અને ભાડૂત અને કથિત પેટા-ભાડૂત વચ્ચે થયેલા વ્યવહારનું સાચું સ્વરૂપ શોધવા માટે અટકાવવામાં આવતી નથી. ભાડૂત અને કથિત પેટા-ભાડૂત વચ્ચે ભાગીદારી ખતનું અસ્તિત્વ મકાનમાલિકને પુરાવા રજૂ કરીને અથવા ઉલટ-તપાસ દ્વારા, પેટા-ભાડે આપવાનો અથવા ભાડૂત દ્વારા ત્રાહિત વ્યક્તિની તરફેણમાં ભાડૂતાતની જગ્યાનો કબજો અથવા હિત સોંપી દેવાનો કેસ બનાવતા દસ્તાવેજો અને સંજોગો રેકૉર્ડ પર લાવતા અટકાવશે નહીં. દસ્તાવેજ પુરાવા દ્વારા મૌખિક પુરાવાને બાકાત રાખવાનો નિયમ લેખિત દસ્તાવેજના પક્ષકારોને લાગુ પડે છે. દસ્તાવેજ માટે અજાણી વ્યક્તિ દસ્તાવેજની શરતોથી બંધાયેલી હોતી નથી અને, તેથી, દસ્તાવેજનું અસત્ય અથવા મિલીભગતીવાળું સ્વરૂપ અથવા છેતરપિંડીવાળા અથવા ગેરકાયદેસર હેતુ કે જેના માટે તે અસ્તિત્વમાં લાવવામાં આવ્યો હતો તે દર્શાવવામાંથી બાકાત રાખવામાં આવતી નથી. વ્યવહારની વાસ્તવિકતાની તપાસ માત્ર લેખિત / વ્યવહારનો ઉદ્દેશ ઉપલબ્ધ હોવાને કારણે બાકાત રાખવામાં આવતી નથી. સ્થાવર મિલકતનો લીઝ આવી મિલકતનો આનંદ માણવાના હકની તબદીલી છે. ભાડૂત દ્વારા

ત્રાહિત વ્યક્તિની તરફેણમાં ભાડૂતાતની જગ્યાનો કબજો અથવા નિયંત્રણ સોંપી દેવું એ ભાડૂતે સદર અધિનિયમની કલમ ૧૪(૨) (ii) ના અર્થમાં લીઝ હેઠળના પોતાના હકો તબદીલ કર્યા છે તે સમાન ગણાશે અને તેથી તેને ખાલી કરાવવા પાત્ર રહેશે.

૭.૬ સેલિના કોએલ્હો પેરેરા અને અન્યના કેસમાં (ઉપર મુજબ), ભાગીદારી પેઢી સાચી ન હોવાનું જણાયું હતું અને પેટા-ભાડે આપવાની બાબતને છુપાવવા માટે બનાવવામાં આવી હતી અને ભાડૂતનું જગ્યા પર કોઈ નિયંત્રણ ન હતું, બંને કોર્ટો દ્વારા પુરાવા પર આધારિત સમાન તારણો હતા, હાઈકોર્ટે સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષ સ્પેશિયલ લીવ પિટિશનને જન્મ આપતા ટ્રાયલ કોર્ટના હુકમને કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરતો હુકમ પસાર કર્યો હતો અને તે સ્વીકાર્યો હતો. ચુકાદાઓની હારમાળાનો સંદર્ભ આપ્યા પછી, સર્વોચ્ચ અદાલતે ફરરા-૨૮ માં નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે:-

૨૮. ઉપરોક્ત ચુકાદાઓમાંથી જે કાનૂની પરિસ્થિતિ ઉદ્ભવે છે તેનો સારાંશ આ પ્રમાણે આપી શકાય :

(૧) ભાડા નિયંત્રણ કાયદાઓ હેઠળ ખાલી કરાવવાના કારણ તરીકે પેટા-ભાડે આપવાનું કૃત્ય સાબિત કરવા માટે, બે ઘટકો પ્રસ્થાપિત કરવાના હોય છે, (એક) ભાડૂત દ્વારા કોઈ ત્રાહિત પક્ષકારની તરફેણમાં વિશિષ્ટ કબજાના હક સાથે ભાડૂતાતનો અથવા તેના કોઈ ભાગનો કબજો સોંપી દેવો, અને (બે) કબજો સોંપવાનું આવું કૃત્ય મકાનમાલિકની સંમતિ વિના અને વળતર અથવા ભાડાના અવેજમાં કરવામાં આવ્યું છે.

(૨) ભાડૂત દ્વારા વ્યવસાય અથવા વ્યવસાયમાં કોઈ ભાગીદાર અથવા ભાગીદારોનો સમાવેશ કરવો એ પોતે જ પેટા-ભાડે આપવા સમાન ગણાતું નથી. જોકે, જો આવી ભાગીદારીનો હેતુ દેખીતો હોય અને પેટા-ભાડે આપવાના વાસ્તવિક વ્યવહારને છુપાવવા માટે ભાગીદારી ખત તૈયાર કરવામાં આવ્યું હોય, તો કોર્ટ ભાડૂત દ્વારા કરવામાં આવેલા વ્યવહારનું વાસ્તવિક સ્વરૂપ શોધવા માટે ભાગીદારીનો પડદો હટાવી શકે છે.

(૩) ભાડૂત અને કથિત પેટા-ભાડૂત વચ્ચે ભાગીદારી ખતનું અથવા અન્ય કોઈ સ્વરૂપમાં દેખીતા વ્યવહારનું અસ્તિત્વ મકાનમાલિકને પુરાવા રજૂ કરીને અથવા ઉલટ-તપાસ દ્વારા, પેટા-ભાડે આપવાનો અથવા ભાડૂત દ્વારા ત્રાહિત વ્યક્તિની તરફેણમાં ભાડૂતાતની જગ્યાનો કબજો સોંપી દેવાનો કેસ બનાવતી સામગ્રી અને સંજોગો રેકૉર્ડ પર લાવતા અટકાવશે નહીં.

(૪) જો ભાડૂત ભાગીદારીના વ્યવસાય સાથે સક્રિયપણે સંકળાયેલા હોય અને ભાડૂતાતની જગ્યા પરનું નિયંત્રણ પોતાની પાસે જાળવી રાખતા હોય, કદાચ ભાગીદારો સાથે મળીને, તો ભાડૂતે કબજો સોંપી દીધો છે તેમ કહી શકાય નહીં.

(૫) પેટા-ભાડે આપવાની બાબત સાબિત કરવાનો પ્રારંભિક બોજો મકાનમાલિક પર હોય છે પરંતુ એકવાર તે પ્રસ્થાપિત કરી શકે કે ત્રાહિત પક્ષકાર જગ્યાના વિશિષ્ટ કબજામાં છે અને ભાડૂત પાસે ભાડૂતાતવાળી જગ્યાનો કોઈ કાનૂની કબજો નથી, ત્યારે આવા ત્રાહિત પક્ષકારના ભોગવટાનું સ્વરૂપ સાબિત કરવાની અને તે (ભાડૂત) ભાડૂતાતની જગ્યામાં કાનૂની કબજો ધરાવવાનું ચાલુ રાખે છે તે સાબિત કરવાની જવાબદારી ભાડૂત પર તબદીલ થાય છે.

(૬) બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, ભાડૂત સિવાયનો કોઈ પક્ષકાર જગ્યાના વિશિષ્ટ કબજામાં હતો તે હકીકતનો પ્રથમદર્શી પુરાવો રજૂ કરવાથી મકાનમાલિક પર રહેલો પ્રારંભિક બોજો અદા થયેલો ગણાશે. ત્યારબાદ પેટા-ભાડે આપ્યાનું અનુમાન ઊભું કરી શકાશે અને જ્યાં સુધી તેનું ખંડન કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તે પુરાવા સમાન ગણાશે.

૭.૭ સેલિના કોએલ્હો પેરેરા અને અન્યના કેસમાં (ઉપર મુજબ), બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ હાઈકોર્ટની સત્તાઓ અંગે, સુપ્રીમ કોર્ટે ફકરા-૩૨, ૩૩ અને ૩૪ માં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે અને અવલોકન કર્યું છે:-

૩૨. બાથુતમલ રાયચંદ ઓસવાલ વિ. લક્ષ્મીબાઈ આર. તારતા અને અન્ય, (એ.આઈ.આર. ૧૯૭૫ એસ.સી. ૧૨૮૭) ના કેસમાં આ કોર્ટે ઠરાવ્યું : "જ્યારે વિધાનમંડળે અપીલનો હક આપ્યો ન હોય અને હકીકતો પર તાબાની કોર્ટ અથવા ટ્રિબ્યુનલનો નિર્ણય અંતિમ બનાવ્યો હોય ત્યારે હાઈકોર્ટ અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ પોતાના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવાની આડમાં પોતાની જાતને અપીલની કોર્ટમાં પરિવર્તિત કરી શકે નહીં.

૩૩. સ્ટેટ શ્રુ સ્પેશિયલ સેલ, નવી દિલ્હી વિ. નવજોત સંધુ ઉર્ફે અફશાન ગુરુ અને અન્ય (૨૦૦૮ એ.આઈ.આર. એસ.સી.૬૫૯. ૨૪૪૨) ના કેસમાં આ કોર્ટે અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ હાઈકોર્ટની સત્તા નીચે મુજબ સમજાવી : "આમ કાયદો એવો છે કે ભારતના બંધારણનો અનુચ્છેદ ૨૨૭ હાઈકોર્ટને તે જે વિસ્તારોના સંબંધમાં અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરે છે તે તમામ વિસ્તારોમાં આવેલી તમામ કોર્ટો અને ટ્રિબ્યુનલો પર દેખરેખની સત્તા આપે છે. આ અધિકારક્ષેત્ર રાજ્યના વિધાનમંડળના કોઈ પણ અધિનિયમ દ્વારા મર્યાદિત કરી શકાય નહીં અથવા તેના પર અંકુશ

મૂકી શકાય નહીં. દેખરેખનું અધિકારક્ષેત્ર તાબાની ટ્રિબ્યુનલોને તેમની સત્તાની મર્યાદામાં રાખવા અને તેઓ કાયદાનું પાલન કરે છે તે જોવા પૂરતું વિસ્તરે છે. અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળની સત્તાઓ વ્યાપક છે અને ન્યાયના હેતુઓ પાર પાડવા માટે તેનો ઉપયોગ કરી શકાય છે. વચગાળાના હુકમમાં દખલગીરી કરવા માટે પણ તેનો ઉપયોગ કરી શકાય છે. જોકે અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળની સત્તા વિવેકાધીન સત્તા છે અને જ્યારે હાઈકોર્ટ પોતે સ્પષ્ટપણે આવી કોઈ વિવેકાધીન સત્તાનો ઉપયોગ કરવાનો ઇરાદો ધરાવતી ન હોય, ત્યારે હાઈકોર્ટના હુકમમાં સત્તાના આવા સ્ત્રોતને આભારી ગણવું મુશ્કેલ છે. તે સુસ્થાપિત કાયદો છે કે અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ, ન્યાયિક દેખરેખની આ સત્તાનો ઉપયોગ ભાગ્યે જ કરવો જોઈએ અને માત્ર તાબાની કોર્ટો અને ટ્રિબ્યુનલોને તેમની સત્તાની મર્યાદામાં રાખવા માટે કરવો જોઈએ, અને માત્ર ભૂલો સુધારવા માટે નહીં. વધુમાં, જ્યાં કાનૂન રિવિઝનલ સત્તાઓના ઉપયોગ પર પ્રતિબંધ મૂકતો હોય ત્યાં ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ દખલગીરીને વાજબી ઠેરવવા માટે ખૂબ જ અપવાદરૂપ સંજોગોની જરૂર પડશે કારણ કે દેખરેખની સત્તાનો અર્થ કાનૂની કાયદાને ટાળવાનો ન હતો. તે સુસ્થાપિત કાયદો છે કે અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ "છુપી અપીલના આવરણ તરીકે" કરી શકાય નહીં."

૩૪. ઉપરોક્ત બે ચુકાદાઓ અને અન્ય કેટલાક ચુકાદાઓ, એટલે કે, ચંદાવરકર સીતા રત્ના રાવ વિ. આશાલતા એસ. ગુરમ (એ.આઈ.આર. ૧૯૮૭ એસ.સી. ૧૧૭); સ્ટેટ ઓફ મહારાષ્ટ્ર વિ. મિલિંદ અને અન્ય, (૨૦૦૦ એ.આઈ.આર. એસ.સી.૬બલ્યુ. ૪૫૦૩) રણજીત સિંઘ વિ. રવિ પ્રકાશ, (૨૦૦૪ એ.આઈ.આર. એસ.સી.૬બલ્યુ. ૪૨૨૧) શમશાદ અહેમદ અને અન્ય વિ. તિલક રાજ બજાજ (મૃતક) એલ.આર. મારફ્ટે અને અન્ય (૨૦૦૮ એ.આઈ.આર. એસ.સી.૬બલ્યુ. ૬૨૦૧) ના કેસમાં આ કોર્ટ દ્વારા ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યા હતા અને આ કોર્ટે ઠરાવ્યું : "જોકે

અનુચ્છેદ ૨૨૬ અને ૨૨૭ હેઠળ હાઈકોર્ટની સત્તાઓ તે જે વિસ્તારોના સંબંધમાં અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરે છે તે તમામ વિસ્તારોમાં આવેલી તમામ કોર્ટો અને ટ્રિબ્યુનલો પર ખૂબ જ વ્યાપક અને વિસ્તૃત છે, આવી સત્તાઓનો કાયદાની મર્યાદામાં રહીને ઉપયોગ કરવો જોઈએ. આ સત્તાનું સ્વરૂપ દેખરેખનું છે. હાઈકોર્ટ અપીલની કોર્ટ અથવા ભૂલ સુધારતી કોર્ટ તરીકે કામ કરતી નથી. તે એવા પુરાવાની ન તો સમીક્ષા કરી શકે છે, ન તો પુનઃ-મૂલવણી કરી શકે છે, ન તો પુનઃ-વજન કરી શકે છે કે જેના પર તાબાની કોર્ટ અથવા નીચલી ટ્રિબ્યુનલનો નિર્ણય આધારિત હોવાનું જણાય છે અથવા હકીકતની કે કાયદાની ભૂલો સુધારી શકે છે અને નીચલી કોર્ટ અથવા ટ્રિબ્યુનલના નિર્ણયના સ્થાને પોતાનો નિર્ણય આપી શકે છે. આ સત્તાઓનો ઉપયોગ અત્યંત ભાગ્યે જ અને માત્ર યોગ્ય કેસોમાં જ કરવો જરૂરી છે જેથી તાબાની કોર્ટો અને નીચલી ટ્રિબ્યુનલોને કાયદાની મર્યાદામાં રાખી શકાય."

૭.૮ કુંભાર કુરજી ગોકળભાઈના કેસમાં (ઉપર મુજબ), આ કોર્ટે સિવિલ રિવિઝન એપિલિકેશન નં. ૨૬/૨૦૦૮ માં તારીખ ૨૨.૧૦.૨૦૧૩ ના રોજ હુકમ પસાર કર્યો હોવાથી જે ૨૦૧૩ જે.એક્સ. (ગુજરાત) ૭૭૭: ૨૦૧૩ જી.એલ.એચ.ઈ.એલ. એચ.સી. ૨૩૦૧૬૩ માં ટાંકવામાં આવ્યો છે, કોર્ટે, વિવિધ ચુકાદાઓને અનુસર્યા પછી, ફરિયાદ-૬.૩, ૬.૪, ૬.૫ અને ૬.૬ માં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે અને અવલોકન કર્યું છે:-

૬.૩ તે સાચું હોઈ શકે છે કે ભાગીદારીના વ્યવસાયમાં હિસ્સાની ટકાવારી એ ભાગીદારીની સત્યતા નક્કી કરવા માટેનો એકમાત્ર માપદંડ નથી. આ તમામ પાસાઓએ ભાગીદારીનો પડદો હટાવી દીધો, અને સૂચવ્યું કે ભાડૂતે વાસ્તવમાં દાવ્યાવાળી દુકાન પરનું પોતાનું નિયંત્રણ જતું કર્યું હતું

અને ભાગીદારીની આડમાં, સદર રમણિકલાલ કરસનદાસની તરફેણમાં જગ્યાનો વિશિષ્ટ કબજો અને હકો તબદીલ કર્યા હતા. બાબતના ઉપરોક્ત પાસાઓ અને પક્ષકારો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા પુરાવા પરથી આવતા સંજોગોને ભાગીદારી ખત (આંક ૫૨) ની શરતોની એકંદર અસર સાથે વાંચીને ધ્યાનમાં લેતા, એવું ઠરાવવામાં આવે છે કે ભાગીદારીનો વ્યવસાય માત્ર એક ચુકિત હતી. ભાડૂતની પેઢીમાં કોઈ સક્રિય અને અસરકારક ભાગીદારી ન હતી જેથી તે ત્રાહિત પક્ષકાર, ભાગીદારની તરફેણમાં નિયંત્રણ અને જગ્યા અને વિશિષ્ટ કબજો સોંપી શકે. સદર ભાગીદાર વ્યવસાયમાં પોતાના હકનો ઉપયોગ કરવા અને વિશિષ્ટ રીતે જગ્યાનો ઉપયોગ કરવા સક્ષમ હતો. કલમ ૧૩(૧)(ઈ) ના ઘટકો સંતોષાયા હતા અને રેકૉર્ડ પરના પુરાવાના આધારે સાબિત થયા હતા.

૬.૪ જ્યારે ઉપરોક્ત પુરાવાના આધારે, નીચેની કોર્ટોએ એવું ઠરાવ્યું છે કે ભાડૂતે વિશિષ્ટ રીતે કબજો સોંપી દીધો હતો અને કેસની હકીકતોમાં તેના દ્વારા ભાડૂતાત હકો જાળવી રાખ્યા હોવાનું અનુમાન કરી શકાય નહીં, ત્યારે દિવાળી પર વર્ષના અંતે ભાડૂતને તેનો હિસ્સો ચૂકવવામાં આવ્યો હતો તે પાસું માત્ર ભાડૂત દ્વારા મેળવેલ અવેજ જ ગણાશે. કોઈ પણ સંજોગોમાં, હકીકતો અને સંજોગો અને રેકૉર્ડ પરના પુરાવા પ્રસ્થાપિત કરે છે કે ભાડે આપેલી જગ્યામાં હિતની ગેરકાયદેસર તબદીલી અથવા સોંપણી થઈ હતી.

૬.૫ રેકૉર્ડ પરના પુરાવા પરથી ઉભરી આવતા ઉપરોક્ત લક્ષણો એક અચૂક નિષ્કર્ષ તરફ દોરી જાય છે કે ભાડૂતે પોતાની જાતને ભાગીદારીના વ્યવસાયમાં સાંકળવાથી દૂર રાખી હતી. જ્યારે પેઢીના વ્યવસાયમાં ભાડૂતની કોઈ સક્રિય ભાગીદારી દર્શાવવામાં આવી ન હતી, ત્યારે તે એવું અનુમાન કરવા માટેની એક વિચારણા હતી કે તેણે પોતાનું નિયંત્રણ જતું કર્યું હતું. દાવ્યાવાળી દુકાનમાં પેટા-ભાડૂત અને તેના બે પુત્રો વ્યવસાય

કરવા માટે બેસતા હતા. ભાડૂત પ્રોવિઝન સ્ટોરના રોજબરોજના વ્યવસાયની બાબતોથી વાકેફ ન હતો અને વ્યવસાયમાં બનતી ઘટનાઓથી માહિતગાર ન હતો. આ કાનૂની કબજો ગુમાવવા અને ત્રાહિત પક્ષકાર ભાગીદારને દાવ્યાવાળી દુકાનનો વિશિષ્ટ કબજો સોંપી દેવા સમાન હતું.

૭.૯ કુંભાર કુરજી ગોકળભાઈના કેસમાં (ઉપર મુજબ), આ કોર્ટે ફકરા-૭ માં નીચે મુજબ વધુ ઠરાવ્યું છે અને અવલોકન કર્યું છે:-

જ્યારે ભાડૂત ભાગીદારીમાં પ્રવેશ કરે છે, ત્યારે ભાગીદારીના વ્યવસાય માટે ઉપયોગમાં લેવાતી જગ્યાના સંબંધમાં ભાડૂતાત હકો ચાલુ રાખવા અને જાળવી રાખવાનો તેનો ઇરાદો, તેના વર્તન અને અન્ય માપદંડો દ્વારા નક્કી કરી શકાય છે, જે ભાગીદારીના કરાર પરથી ઉજાગર થઈ શકે છે. જ્યાં સુધી આંક પર નો સંબંધ છે, તેના ઝીણવટભર્યા વાંચન પરથી, પ્રતિવાદી-ભાડૂત દ્વારા ભાડૂતાત હકો જાળવી રાખવા અંગેની કોઈ શરત જોવા મળી ન હતી. ભલે ભાડૂતે ભાગીદારી બનાવીને અન્ય વ્યક્તિ સાથે દાવ્યાવાળી જગ્યામાં વ્યવસાય કરવાનો હોય, આવી વ્યવસ્થામાં, એ પૂર્વશરત હતી કે જગ્યામાંના ભાડૂતાત હકો ભાડૂત દ્વારા જાળવી રાખવામાં આવ્યા હોય. ભાડૂતના ઇરાદા નક્કી કરવા માટે, અને તેણે જગ્યાનો કાનૂની કબજો પોતાની પાસે રાખ્યો હતો કે નહીં તે માટે પણ ભાડૂતાત હકો જાળવી રાખવા એ મહત્વપૂર્ણ હતું. જગ્યા પેટા-ભાડે આપવામાં આવે નહીં અને/અથવા જગ્યામાં કોઈ ગેરકાયદેસર સોંપણી કે તબદીલી ન થાય તે માટે, એ આવશ્યક હતું કે ભાડૂતે તેમાં ભાડૂત તરીકેના પોતાના હકો જાળવી રાખ્યા હોય. ભાડૂત પક્ષે ભાડૂતાત અનામત અને જાળવી રાખવાનો ઇરાદો હોવો જોઈએ. જ્યારે ભાગીદારીનો વ્યવસાય બનાવવામાં આવ્યો અને પેટા-ભાડે આપવાના કારણનો સામનો કરવા બચાવ તરીકે તે રજૂ કરવામાં આવ્યો, ત્યારે પોતાની ભાડૂતાત જાળવી રાખવાનો અને

કાનૂની કબજો જાળવી રાખવાનો ભાડૂતનો ઈરાદો મુખ્યત્વે ભાગીદારી ખતની વિગતો પરથી ઉદ્ભવતો હોવો જોઈએ.

૭.૧૦ કુંભાર કુરજી ગોકળભાઈના કેસમાં (ઉપર મુજબ), આ કોર્ટે ફકરા-૭.૧ માં નીચે મુજબ વધુ ઠરાવ્યું છે અને અવલોકન કર્યું છે:-

૭.૧ એવી ભાગીદારીના કરારમાં કે જેમાં ભાગીદારીના વ્યવસાય માટે ઉપયોગમાં લેવાતી જગ્યાના ભાડૂત ભાગીદારોમાંના એક હોય, અને ભાગીદારી ખતમાં સ્પષ્ટ શરત દ્વારા ભાડૂત ભાગીદાર માટે જગ્યામાંની ભાડૂતાત અનામત રાખવામાં આવી ન હોય, તો તેવા કેસમાં અને તેવા સંજોગોમાં, એવું ઠરાવવું મુશ્કેલ બનશે કે ભાડૂતે અન્ય ભાગીદાર-ત્રાહિત પક્ષકારની તરફેણમાં કાનૂની કબજો સોંપી દીધો ન હતો. જોકે આ એક મજબૂત સંકેત આપતી શરત છે, પરંતુ એવું હંમેશાં સૂચવવામાં આવતું નથી કે આવી જોગવાઈની ગેરહાજરી તમામ કેસોમાં ભાગીદારીને બનાવટી વ્યવસ્થા ઠેરવશે અને પેટા-ભાડૂતાતનું આવશ્યકપણે અનુમાન કરવું પડશે, કારણ કે આપેલા કોઈ કેસમાં અન્ય સંજોગો મજબૂત રીતે સાચી ભાગીદારીના અનુમાન તરફ દોરી જઈ શકે છે. પરંતુ હાલના કેસમાં પ્રાપ્ત થયા મુજબ, ભાડૂત જગ્યામાં પોતાનો ભાડૂતાત હક જાળવી રાખતો હોવાની જોગવાઈની ગેરહાજરીને રેકૉર્ડ પરના પુરાવા દ્વારા વધુ પુષ્ટિ મળી હતી. વધુ ચોક્કસપણે એ સંદર્ભને ધ્યાનમાં લેતા કે આ મહત્વપૂર્ણ વિગત અને શરત ભાગીદારી ખતની શરતોમાં જોવા મળી ન હતી અને ભાગીદારી કરારની અન્ય શરતોને સંયુક્ત રીતે વાંચતા કોર્ટો એવા નિષ્કર્ષ પર પહોંચી હતી કે દાવ્યાવાળી દુકાનમાં હિતની તબદીલી/સોંપણી થઈ હતી, તેમાં ભાગ્યે જ કોઈ ભૂલ કાઢી શકાય.

૮. હેલ્પર ગિરધરભાઈના કેસમાં (ઉપર મુજબ), વિદ્વાન વકીલ શ્રી પરીખ દ્વારા આધાર રાખવામાં આવ્યા મુજબ, તેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે તે

સુસ્થાપિત છે કે જો એવી ભાગીદારી પેઢી હોય કે જેમાં જે જગ્યામાં પેઢીનો વ્યવસાય ચલાવવામાં આવતો હોય તેનો ભાડૂત ભાગીદાર હોય, તો જગ્યામાં ભાગીદારીનો વ્યવસાય ચલાવવાની હકીકત પેટા-ભાડે આપવા સમાન ગણાશે નહીં જે ભાડૂતાત જમ કરવા તરફ દોરી જાય. ભાગીદારીના અસ્તિત્વ અંગે, ફરરા-૮ માં નીચે મુજબ ઠરાવવામાં આવ્યું છે:-

૮. ભાગીદારી હતી કે નહીં તે અમુક કેસોમાં કાયદા અને હકીકતનો મિશ્ર પ્રશ્ન હોઈ શકે છે, એ અર્થમાં કે કોઈ ચોક્કસ કેસમાં ભાગીદારીના કાયદામાં સમાવિષ્ટ ભાગીદારીના ઘટકો ત્યાં હતા કે નહીં તે ભાગીદારીને લાગુ પડતા સિદ્ધાંતોના પ્રકાશમાં મૂલવવામાં આવવું જોઈએ. તેથી, પ્રથમ પ્રશ્ન એ છે કે ભાગીદારી શું છે. તે પાર્ટનરશિપ એક્ટ, ૧૯૩૨ ની કલમ ૪ માં શોધવાનું રહેશે, તે કહે છે કે "ભાગીદારી એવી વ્યક્તિઓ વચ્ચેનો સંબંધ છે કે જેઓ બધા દ્વારા અથવા બધા વતી તેમનામાંથી કોઈપણ દ્વારા સંપૂર્ણપણે ચલાવવામાં આવતા વ્યવસાયના નફાની વહેંચણી કરવા માટે સંમત થયા છે" (ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે).

સદર અધિનિયમની કલમ ૬, પુનરોચ્ચાર કરે છે કે વ્યક્તિઓનું જૂથ પેઢી છે કે નહીં, અથવા કોઈ વ્યક્તિ પેઢીમાં ભાગીદાર છે કે નહીં તે નક્કી કરતી વખતે, એકસાથે લેવામાં આવેલી તમામ સંબંધિત હકીકતો દ્વારા દર્શાવ્યા મુજબ, પક્ષકારો વચ્ચેના વાસ્તવિક સંબંધને ધ્યાનમાં લેવામાં આવશે. ભાગીદારી પ્રસ્થાપિત કરવા માટે નીચેના મહત્વપૂર્ણ ઘટકો હોવા આવશ્યક છે;

(૧) તમામ સંબંધિત પક્ષકારો દ્વારા કરવામાં આવેલ કરાર હોવો જોઈએ,

(૨) કરાર વ્યવસાયના નફાની વહેંચણી કરવા માટેનો હોવો જોઈએ, અને

(૩) વ્યવસાય તમામ અથવા સંબંધિત વ્યક્તિઓમાંથી કોઈપણ દ્વારા બધા વતી ચલાવવામાં આવતો હોવો જોઈએ.

અરજદારને ભાગીદારીમાં હિસ્સો આપવા હકદાર બનાવતા ભાગીદારી ખત હતા. તે સાચું છે કે ભાગીદારી ખતોમાં બેંક ખાતાઓનું સંચાલન અપીલકર્તા દ્વારા કરવામાં આવનાર ન હતું, અને વધુમાં નફાને ધ્યાનમાં લીધા વિના ભાગીદારી ખતની કલમમા એવી જોગવાઈ હતી કે ભાગીદાર અપીલકર્તા નં. ૧ ને નફાની નિશ્ચિત ટકાવારી આપવામાં આવે. અપીલકર્તાએ નુકસાનમાં ભાગ પડાવવાનો ન હતો. પરંતુ, તેમાં કંઈ ગેરકાયદેસર નથી.....

૮.૧ સદર ચુકાદામાં, ભાગીદારી ખત અસ્તિત્વમાં હતું અને ભાગીદારીના વિસર્જનના દાવાના પુરાવા ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યા હતા અને એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે જે રીતે તે કરવામાં આવ્યું હતું તે રીતે ભાગીદારીની રચના કરવામાં કાયદામાં મૂળભૂત રીતે કંઈ ખોટું ન હતું. બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૨૯(૨) હેઠળ હાઈકોર્ટની સત્તાઓ અંગે, કોર્ટે ફક્ત ૧૩, ૧૪ અને ૧૫ માં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે અને અવલોકન કર્યું છે:—

૧૩. પ્રશ્ન એ છે કે, શું હાઈકોર્ટ કાયદામાં તેમ કરી શકે છે. ગુજરાતને સંબંધિત સમયે લાગુ પડતા બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૨૯(૨) માં હુકમનું રિપિઝન કરવાની હાઈકોર્ટની સત્તા સમાવિષ્ટ છે, સદર જોગવાઈ નીચે મુજબ વંચાણમાં લેવાની રહે છે:

"૨૯(૨) પેટા-કલમ (૧) હેઠળની અપીલમાંના કોઈપણ નિર્ણય સામે કોઈ વધુ અપીલ દાખલ કરી શકાશે નહીં પરંતુ હાઈકોર્ટ, અપીલમાંનો આવો કોઈ નિર્ણય કાયદા મુજબ હતો કે નહીં તે અંગે પોતાની જાતને સંતોષવા માટે, જે કેસમાં આવો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હોય તે કેસ મંગાવી શકશે અને તેના સંદર્ભમાં તેને યોગ્ય લાગે તેવો હુકમ પસાર કરી શકશે."

૧૪. રિવિઝનનો વ્યાપ અને સત્તા સામાન્ય રીતે અને ખાસ કરીને જે જોગવાઈઓ સાથે આપણે સંબંધિત છીએ તેના સંદર્ભમાં આ કોર્ટ સમક્ષ વખતોવખત વિચારણા માટે આવ્યા છે. આ કોર્ટે હરિ શંકર વિ. રાવ ગિરધારી લાલ ચૌધરી, [૧૯૬૨] ૧ સપ્લિ. એસ.સી.આર. ૯૩૩ ના કેસમાં દિલ્લી એન્ડ અજમેર રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૫૨ ની કલમ ૩૫(૧) ધ્યાનમાં લેવાની હતી. સદર કલમ નીચે મુજબ વંચાણમાં લેવાની રહે છે:—

"૩૫(૧) હાઈકોર્ટ, તેમાં લેવાયેલ નિર્ણય કાયદા મુજબ છે તે અંગે પોતાની જાતને સંતોષવા માટે, આ અધિનિયમ હેઠળના કોઈપણ કેસનો રેકૉર્ડ કોઈપણ સમયે મંગાવી શકશે અને તેના સંબંધમાં તેને યોગ્ય લાગે તેવો હુકમ પસાર કરી શકશે."

૧૫. તે સમયના વિદ્વાન મુખ્ય ન્યાયાધીશ ન્યાયમૂર્તી હિદાયતુલ્લાહ દ્વારા બહુમતી ચુકાદામાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે જોકે દિલ્લી એન્ડ અજમેર રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટની કલમ ૩૫ સામાન્ય શબ્દોમાં ઘડવામાં આવી હતી પરંતુ તે કેસની પુનઃસુનાવણી કરાવવાનો હક ઊભો કરતી નથી. આ કોર્ટે એ વાત પર ભાર મૂક્યો હતો કે અપીલ અને રિવિઝન વચ્ચેનો તફાવત વાસ્તવિક છે. અપીલ કરવાનો હક પોતાની સાથે કાયદા તેમજ હકીકત પર પુનઃસુનાવણીનો હક ધરાવે છે, સિવાય કે અપીલ કરવાનો હક આપતો કાનૂન પુનઃસુનાવણીને કોઈ રીતે મર્યાદિત કરતો હોય.

રિવિઝન સાંભળવાની સત્તા સામાન્ય રીતે ઉપલી કોર્ટને આપવામાં આવે છે જેથી તે પોતે સંતોષ મેળવી શકે કે કોઈ ચોક્કસ કેસનો નિર્ણય કાયદા મુજબ લેવામાં આવ્યો છે. સદર અધિનિયમની કલમ ૩૫ માં "કાયદા મુજબ" અભિવ્યક્તિનો સંદર્ભ સમગ્ર નિર્ણયને લગતો છે, અને તેને માત્ર કાયદાની અથવા હકીકતની ભૂલો સાથે સમાન ગણી શકાય નહીં. આ કોર્ટનો એવો મત હતો કે હાઈકોર્ટ એ જોઈ શકે છે કે ન્યાયનો ગર્ભપાત થયો નથી અને નિર્ણય ઉદ્દેષિત અર્થમાં કાયદા મુજબ હતો. જોકે, અલગ ચુકાદો આપનાર ન્યાયમૂર્તી કપૂરે એવું અવલોકન કર્યું હતું કે હાઈકોર્ટ દ્વારા દખલગીરી કરવાની સદર અધિનિયમની કલમ ૩૫(૧) હેઠળની સત્તા કાયદા મુજબ યોગ્ય ટ્રાયલ અથવા સાબિતીના બોજા અથવા સુનાવણીની યોગ્ય તક અંગેની ભૂલ પૂરતી મર્યાદિત નથી. તે તેના કરતા ઘણી વ્યાપક છે, જ્યારે હાઈકોર્ટના મતે કાયદાના પ્રશ્ન પર નિર્ણય ભૂલભરેલો હોય જે કેસના ગુણદોષને અસર કરતો હોય અથવા નિર્ણય સ્પષ્ટપણે અન્યાયી હોય ત્યારે હાઈકોર્ટ દખલગીરી કરવા હકદાર છે. રિવિઝનલ સત્તાધિકારી ખાતરી કરી શકે છે કે ન્યાયનો ગર્ભપાત થયો નથી અને કાયદાના સિદ્ધાંતો યોગ્ય રીતે ધ્યાનમાં રાખવામાં આવ્યા છે, હકીકતો તે પ્રકાશમાં યોગ્ય રીતે સમજવામાં આવી હતી. જો કોઈ ચોક્કસ કેસમાં તે કરવામાં આવ્યું હોય તો રિવિઝનલ સત્તાધિકારી અથવા હાઈકોર્ટ અલગ નિષ્કર્ષ પર પહોંચી હોત તે હકીકત અપ્રસ્તુત છે. આ કોર્ટના પૂર્નચંદ વિ. મોતીલાલ, [૧૯૬૩] સપ્લિ. (૨) એસ.સી.આર. ૮૦૬: (એ.આઈ.આર. ૧૯૬૪ એસ.સી. ૪૬૧) ના ચુકાદામાં પણ આ મત વ્યક્ત કરવામાં આવ્યો હતો. કિશ્નાવતી વિ. હંસ રાજ, (૧૯૭૪) ૨ એસ.સી.આર. ૫૨૪; (એ.આઈ.આર. ૧૯૭૪ એસ.સી. ૨૮૦) ના કેસમાં આ સિદ્ધાંતનો પુનરોચ્ચાર કરવામાં આવ્યો હતો જે સેકન્ડ અપીલમાં દિલ્લી રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૫૮ ની કલમ ૩૯(૨) સાથે કામ કરતો હતો. એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે સદર અધિનિયમની કલમ ૩૯(૨) હેઠળ, જો

કાયદાનો કોઈ મહત્વનો પ્રશ્ન હોય તો જ હાઈકોર્ટ સેકન્ડ અપીલમાં દખલગીરી કરી શકે છે. તે કેસમાં, અપીલકર્તાના કાયદેસર રીતે લગ્ન થયા હતા કે નહીં તે પ્રશ્ન અંગે ખાલી કરાવવાના દાવામાં કોઈ તારણ જરૂરી ન હતું. રેન્ટ કોર્ટ માટે એ તારણ પર આગળ વધવું પૂરતું હતું કે અપીલકર્તા અને એસ પતિ અને પત્ની તરીકે સાથે રહેતા હતા, ભલે તેમના કાયદેસર રીતે લગ્ન થયા હોય કે ન થયા હોય. એવું વધુ ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે પેટા-ભાડે આવ્યું હતું કે નહીં તે કાયદા અને હકીકતનો મિશ્ર પ્રશ્ન ન હતો. ફિરોઝ બમનજી દેસાઈ વિ. ચંદ્રકાંત એમ. પટેલ અને અન્ય, (૧૯૭૪) ૩ એસ.સી.આર. ૨૬૭: (એ.આઈ.આર. ૧૯૭૪ એસ.સી. ૧૦૫૯) ના કેસમાં સમાવિષ્ટ પ્રશ્ન એ હતો કે શું વ્યક્તિગત ઉપયોગ અને ભોગવટા માટે જગ્યાની વાજબી અને શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાત હતી તેમજ બોમ્બે રેન્ટ એક્ટ હેઠળ વધુ હાડમારીનો પ્રશ્ન અને જેની સાથે આપણે સંબંધિત છીએ તેવી સદર અધિનિયમની કલમ ૨૯(૩) ની સત્તાનો વ્યાપ અને અવકાશ વિચારણા માટે આવ્યા હતા. તે સમયના વિદ્વાન મુખ્ય ન્યાયાધીશ ન્યાયમૂર્તી ભગવતીએ હરિ શંકરના કેસમાં (ઉપર મુજબ) અગાઉ ઉદ્દેખિત ન્યાયમૂર્તી હિંદાયતુલાહના અવલોકનોનો મંજૂરી સાથે સંદર્ભ આપ્યો હતો. ન્યાયમૂર્તી ભગવતીએ અવલોકન કર્યું કે દિલ્લી એન્ડ અજમેર રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટની કલમ ૩૫(૧) નો વ્યાપ કે જે હરિ શંકરના કેસમાં (ઉપર મુજબ) વિચારણા માટે આવ્યો હતો તે બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૨૯(૩) સમાન જ હતો અને તેથી, તેમણે એવો મત વ્યક્ત કર્યો કે જો કાયદાની ભૂલને કારણે ન્યાયનો ગર્ભપાત થયો હોય તો જ હાઈકોર્ટ દખલગીરી કરી શકે.

૮.૨ સદર ચુકાદામાં, અગાઉના ચુકાદાઓનો સંદર્ભ આપતી વખતે, સર્વોચ્ચ અદાલતે એવું અવલોકન કર્યું છે કે અપીલ કરવાના હકની સાથે કાયદા તેમજ હકીકત પર પુનઃસુનાવણીનો હક પણ છે, સિવાય કે અપીલ કરવાનો હક

આપતો કાયદો કોઈ રીતે પુનઃસુનાવણીને મર્યાદિત કરતો હોય. રિવિઝન સાંભળવાની સત્તા સામાન્ય રીતે ઉપલી કોર્ટને આપવામાં આવે છે જેથી તે પોતે સંતોષ મેળવી શકે કે કોઈ ચોક્કસ કેસનો નિર્ણય કાયદા મુજબ લેવામાં આવ્યો છે. સદર અધિનિયમની કલમ ૩૫ માં "કાયદા મુજબ" અભિવ્યક્તિનો સંદર્ભ સમગ્ર ચુકાદાને લગતો છે, અને તેને કાયદાની અથવા હકીકતની ભૂલો સાથે સમાન ગણી શકાય નહીં. સર્વોચ્ચ અદાલતનો એવો મત હતો કે હાઈકોર્ટ એ જોઈ શકે છે કે ન્યાયનો ગર્ભપાત થયો નથી અને ચુકાદો ઉદ્દેશિત અર્થમાં કાયદા મુજબ હતો. જ્યારે હાઈકોર્ટના મતે ચુકાદો કાયદાના પ્રશ્ન પર ભૂલભરેલો હોય જે કેસના ગુણદોષને અસર કરતો હોય અથવા ચુકાદો સ્પષ્ટપણે અન્યાયી હોય ત્યારે હાઈકોર્ટ દખલગીરી કરવા હકદાર છે તે તેના કરતા ઘણો વ્યાપક છે. રિવિઝનલ સત્તાધિકારી ખાતરી કરી શકે છે કે ન્યાયનો ગર્ભપાત થયો નથી અને કાયદાના સિદ્ધાંતો યોગ્ય રીતે ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યા છે, હકીકતો તે પ્રકાશમાં યોગ્ય રીતે સમજવામાં આવી હતી. જો કોઈ ચોક્કસ કેસમાં તે કરવામાં આવ્યું હોય તો રિવિઝનલ સત્તાધિકારી અથવા હાઈકોર્ટ અલગ નિષ્કર્ષ પર પહોંચી હોત તે હકીકત અપ્રસ્તુત છે. એવું પણ વધુ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે હાઈકોર્ટનું અધિકારક્ષેત્ર ચુકાદાના મૂળમાં જતી કાયદાની તમામ ભૂલોને સુધારવાનું છે જેમાં હકીકતોના વિકૃત તારણોનો પણ સમાવેશ થાય છે, એ અર્થમાં વિકૃત કે કાયદામાં યોગ્ય રીતે માર્ગદર્શન પામેલ અને ન્યાયિક રીતે કાર્ય કરતી કોઈ પણ વાજબી વ્યક્તિ રેકૉર્ડ પરના પુરાવા પર આવા તારણ પર પહોંચી

શકે નહીં. એવું વધુ અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે સત્તાની મર્યાદા તેના બદલે વ્યાપક કંપવિસ્તારમાં વ્યક્ત કરવામાં આવી હતી અને હાઈકોર્ટે ખાતરી કરવી જોઈએ કે કાયદાના સિદ્ધાંતો યોગ્ય રીતે ધ્યાનમાં રાખવામાં આવ્યા છે. બીજું, હકીકતો યોગ્ય રીતે મૂલવવામાં આવી છે અને તમામ સામગ્રી અને સંબંધિત હકીકતો ધ્યાનમાં રાખીને નિર્ણય લેવામાં આવ્યો છે. તે એવો નિર્ણય હોવો જોઈએ કે જેના પર કોઈ પણ વાજબી માણસ પહોંચી શક્યો ન હોત. છેવટે આવો નિર્ણય ન્યાયના ગર્ભપાત તરફ દોરી જતો નથી. પુરાવા તરીકે, સર્વોચ્ચ અદાલતે અવલોકન કર્યું છે કે રિપિઝનની આડમાં એક મંતવ્યના સ્થાને બીજો મત જ્યાં બે મંતવ્યો શક્ય હોય અને ટ્રાયલ કોર્ટે કોઈ ચોક્કસ મંતવ્ય લીધું હોય. જો સંભવિત મંતવ્ય લેવામાં આવ્યું હોય, તો હાઈકોર્ટે પોતાનો મત નીચેની કોર્ટના મત સાથે બદલવા માટે તેના અધિકારક્ષેત્રને ઓળંગી જશે કારણ કે તે તેને વધુ સારો મત માને છે. હાઈકોર્ટે અલગ મત લીધો હોત તે હકીકત સંપૂર્ણપણે અપ્રસ્તુત છે.

૮.૩ મંછારામ શોભરાજ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં, ભાગીદારી પેઢી લેતી વખતે ભાડૂત દ્વારા પેટા-ભાડે આપવા અંગે તેમાં પ્રશ્ન ઊભો થયો હતો. કેસની હકીકતોને ધ્યાનમાં લેતા, ફરિયાદ માં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે અને અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે તે સાચું છે કે જો કોઈ ભાડૂત દાવ્યાવાળી જગ્યાની બહાર નીકળી જાય છે અને દાવ્યાવાળી જગ્યા કોઈ અજાણી વ્યક્તિને છોડી દે છે જે પોતાનો વ્યવસાય ચલાવે છે, તો તે એવું અનુમાન તરફ દોરી શકે છે કે ભાડૂતે પોતાની જગ્યા પેટા-ભાડૂતને પેટા-ભાડે આપી છે. એવું એટલા

માટે છે કારણ કે અજાણી વ્યક્તિ પોતાનો વ્યવસાય ચલાવે છે જે દર્શાવે છે કે જે ભાડૂતે જગ્યા તેને છોડી દીધી છે તેને તે જગ્યામાં હવે કોઈ રસ નથી. તેવી જ રીતે, જો કોઈ ભાડૂત પોતાના કબજામાં રહેલી જગ્યામાંથી બહાર નીકળી જાય છે અને કોઈ ત્રાહિત વ્યક્તિને ભાડૂત સાથે બનાવટી અથવા કેમોફ્લાજ ભાગીદારી હેઠળ પોતાનો વ્યવસાય ચલાવવા દે છે તો તે ભાડૂત દ્વારા ગેરકાયદેસર પેટા-ભાડે આપવાના કૃત્ય સમાન બની શકે છે જો ગેરકાયદેસર પેટા-ભાડે આપવાના કૃત્યને છુપાવવાના હેતુથી કેમોફ્લાજ ભાગીદારી કરવામાં આવી હોય. તેવી જ રીતે, જો કોઈ ભાડૂતે પોતાની જગ્યાનો કબજો સોંપી દીધો હોય અને તેના અન્ય ભાગીદારને તેના વિશિષ્ટ કબજામાં મૂક્યો હોય, તો તે ગેરકાયદેસર પેટા-ભાડે આપવાના કૃત્ય સમાન ગણાશે કારણ કે આવું કૃત્ય ભાડૂતથી અન્ય કોઈને જગ્યામાં કાનૂની હિતની તબદીલી સૂચવે છે. તેવી જ રીતે, જો ભાડૂત દ્વારા કોઈ ત્રાહિત પક્ષકારને જગ્યામાં પોતાનો વ્યવસાય ચલાવવાની મંજૂરી આપવામાં આવે તો તે ગેરકાયદેસર પેટા-ભાડે આપવાના અનુમાન તરફ દોરી શકે છે કારણ કે જે ભાડૂતને વ્યવસાયના નફા અને નુકસાનમાં કોઈ હિત નથી તેને હવે જગ્યામાં રસ નથી તેમ કહી શકાય.

૮.૪ સદર ચુકાદાના ફક્ત-૧૩ માં એવું પણ અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે ભાડૂત પોતાના ભાગીદારોને પોતાની જગ્યાનો ઉપયોગ કરવા દેવા સામે કોઈ નિયંત્રણ નથી જેમાં તે પોતાના ભાગીદારો સાથે મળીને વ્યવસાય કરે છે. એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે તેથી જ્યાં સુધી જગ્યાના સંબંધમાં માસિક

ભાડૂત તરીકે ભોગવટાનો હક ભાડૂત પાસે રહે છે અને તે ભાગીદારી પેઢીની મિલકતોનો ભાગ બનતો નથી ત્યાં સુધી કોઈ પેટા-ભાડૂતાત કહી શકાય નહીં. જો ભાડૂતાત હકો ભાગીદારીની મિલકતોના પૂલમાં ભેળવી દેવામાં આવ્યા હોય અને ભાગીદારીના વિસર્જન પર તમામ ભાગીદારો તેમાં હિસ્સા માટે હકદાર હોય તો ચોક્કસપણે અલગ બાબતો પ્રવર્તશે. એવું પણ અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે જો ભાડૂતને ભાડે આપેલી જગ્યાનું ભાડું ભાગીદારી ખત હેઠળ ચૂકવવાપાત્ર હોય, જે ભાગીદારી પેઢીના ભાડૂત ભાગીદાર હોય તો પણ તે ગેરકાયદેસર પેટા-ભાડે આપવા સમાન નથી પરંતુ તે માત્ર ભાગીદારીના હિસાબોની બાબત છે. આવી જોગવાઈ બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમો, ૧૩(૧) (ઈ) અને ૧૫ ના અર્થમાં જગ્યામાં કોઈપણ હિતની કોઈ તબદીલી પેટા-ભાડે આપવા અથવા સોંપણીની રચના કરતી નથી.

૮.૯ ભગવાનદાસ ત્રિલોકચંદ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં, એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે સામાન્ય રીતે, હકીકતના તારણોમાં એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા દખલ કરવામાં આવશે નહીં સિવાય કે ત્યાં ગેરવાંચન હોય, અથવા ખોટા સિદ્ધાંતો લાગુ કરવામાં આવ્યા હોય. જોકે, એવું પણ અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે એવું કહી શકાય નહીં કે પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટની સત્તા કોઈ પણ રીતે મર્યાદિત છે. પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટને રેકૉર્ડ પરના પુરાવાની મૂલવણી કરવાની ઘણી વ્યાપક સત્તા છે અને જ્યાં સુધી પુરાવાની મૂલવણીનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ અંતિમ કોર્ટ છે. પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટની સત્તાઓને રિવિઝનલ કોર્ટ

અથવા સેકન્ડ અપીલમાં હાઈકોર્ટની સત્તા સાથે સરખાવી શકાય નહીં. ઉપરોક્ત કેસમાં, મૂળ મિલકત મકાનમાલિક દ્વારા ખરીદવામાં આવી હતી જેઓ દાવ્યાવાળી મિલકતના માલિક બન્યા હતા જેમાં ભાડૂતે નફો મેળવ્યો હતો અને ભાગીદારી હતી જેમાં ભાડૂતનો હિસ્સો માત્ર ૧૦% જ હતો. બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(ઈ) હેઠળ ખાલી કરાવવા માટે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. મેટરમાં રજૂ કરવામાં આવેલા પુરાવા પરથી, એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે ત્યાં કોઈ કેમોફ્લાજ ભાગીદારી ન હતી અને ત્યાં કોઈ પેટા-ભાડે આપવાનું ન હતું જે એપેલેટ કોર્ટના ચુકાદાને હકીકતના પાસા પર આ કોર્ટ દ્વારા માન્ય રાખવામાં આવ્યો હતો.

૮.૧૦ લીલારામ જમિયતરાય અને અન્ય (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં, જેમાં બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૨૯ હેઠળ હાઈકોર્ટના અધિકારક્ષેત્રની તપાસ કરવામાં આવી હતી. એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે કલમ ૨૯ હેઠળ હાઈકોર્ટનું રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્ર માત્ર કાયદાની ભૂલો સુધારવા અથવા બોમ્બે રેન્ટ એક્ટ હેઠળ પસાર કરાયેલા એપેલેટ હુકમનામામાં કાનૂની નબળાઈઓને દૂર કરવા પૂરતું જ વિસ્તરેલું છે. તેનો અર્થ એ છે કે હાઈકોર્ટે કેસની હકીકતોને જે રીતે સ્વીકારવી પડશે તે શોધવાની નથી કે શું ચુકાદામાં કાયદાની કોઈ ભૂલો અથવા કાનૂની નબળાઈઓ છે જેને તે સુધારી અથવા દૂર કરી શકે. જો રેકૉર્ડ આવી કોઈ ભૂલ અથવા નબળાઈ જાહેર કરતું નથી, તો તેને એપેલેટ ચુકાદામાં દખલગીરી કરવાનું કોઈ અધિકારક્ષેત્ર નથી. તે રેકૉર્ડમાં નવી અને અનુગામી ઘટનાઓ ઉમેરી શકે

નહીં અને કહી શકે નહીં કે એપેલેટ ચુકાદો કાયદા મુજબ નથી. નવી અને અનુગામી ઘટનાઓના વધારાના પુરાવાની પરવાનગી અંગે, સર્વોચ્ચ અદાલતે ફકરા-૭ માં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે અને અવલોકન કર્યું છે:-

૭. ખૂબ જ સચોટ અને સબળ કારણોસર રિવિઝનલ એપિલિકેશનમાં નવી અને અનુગામી ઘટનાઓના વધારાના પુરાવા રજૂ કરવાની પરવાનગી પણ આપી શકાય નહીં. જે નવી ઘટનાઓને રેકૉર્ડ પર લાવવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવી શકે છે તેની તપાસ અને સાબિતીની જરૂર પડશે. હાઈકોર્ટ રિવિઝનલ એપિલિકેશનમાં તેની તપાસ કેવી રીતે કરશે? એક રસ્તો એ છે કે પક્ષકારો પાસેથી સોગંદનામા મેળવવા અને તેના પર નિર્ણય લેવો. જો આ માર્ગ અપનાવવામાં આવે, તો તે સૌપ્રથમ કાયદાની આપણી પ્રણાલીમાં જાણીતી હકીકતોની તપાસની શ્રેષ્ઠ પદ્ધતિની અવગણના કરશે જે હેઠળ પક્ષકારો પાસેથી મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવા મેળવવામાં આવે છે અને તેમાં છુપાયેલા સત્યના અંશો શોધવા માટે તેની ઝીણવટભરી ચકાસણી અને કઠોર મંથન કરવામાં આવે છે. શું હાઈકોર્ટ નીચેની કોર્ટો દ્વારા કરવામાં આવેલી સત્યની આવી તપાસમાં કોઈ ભૂલો ન હોવા છતાં તેને નિર્રથક ગણશે અને સોગંદનામા દ્વારા અનુગામી ઘટનાઓના પુરાવા મેળવવાની નબળી અને સરળ પદ્ધતિ અપનાવશે? શું તે નીચેની કોર્ટોએ જે કર્યું છે તેની સંપૂર્ણપણે અવગણના કરશે અને નીચેની કોર્ટોના નિર્ણયોના સ્થાને, અનુગામી હકીકતો જાહેર કરતા સોગંદનામાના આધારે પોતાનો નિર્ણય આપશે? મને લાગતું નથી કે આમ કરી શકાય. જો આમ કરી શકાય નહીં, તો શું તે રિવિઝનલ એપિલિકેશનમાં નવી ઘટનાઓ પર નવી ટ્રાયલ ચલાવશે, સાક્ષીઓને સમન્સ મોકલશે, તેમની તપાસ અને ઉલટ-તપાસ કરશે અને રિવિઝનલ એપિલિકેશનને મૂળ કાર્યવાહીમાં ફેરવશે? જો આ માર્ગ અપનાવવામાં આવે, તો દરેક રિવિઝનલ એપિલિકેશનને મૂળ કાર્યવાહીમાં ફેરવવી પડશે જેને નવી

ઘટનાઓ પર ચલાવવાની રહેશે. તે પણ કરી શકાય નહીં. બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૨૯ આમ કરવાની પરવાનગી આપતી નથી. તો શું તેણે નીચેની કોર્ટોના નિર્ણયોમાં કાયદાની કોઈ ભૂલો ન હોવા છતાં તેને કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવા જોઈએ અને નવી અને અનુગામી ઘટનાઓ પર દાવાને નવી ટ્રાયલ માટે રિમાન્ડ કરવો જોઈએ જેના પરિણામે નવું હુકમનામું, નવી અપીલ અને નવી રિવિઝનલ એપિલકેશન ઊભી થાય? અને શું એવી કોઈ ખાતરી છે કે આ નવી ટ્રાયલ, નવી અપીલ અને નવી રિવિઝનલ એપિલકેશન દરમિયાન કોઈ નવી ઘટનાઓ બનશે નહીં? જો આ સંભાવનાને નકારી શકાય નહીં, તો શું આપણે ફરીથી નીચેની કોર્ટોના હુકમનામાઓને કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરીશું અને વધુ તાજેતરની અને અનુગામી ઘટનાઓની નવી ટ્રાયલ અને નવી તપાસનો હુકમ કરીશું? શું આપણે સમાન અરજોના સંબંધમાં સમાન પક્ષકારો વચ્ચે અનંત ટ્રાયલ્સ અને ક્યારેય ન પૂરા થતા મુકદ્દમાઓ ઊભા કરીશું? ઉપરોક્ત કારણોસર, અનુગામી ઘટનાઓને કારણે કેસને ફરીથી ખોલવાનો પ્રયાસ, મને ગંભીર પરિણામોથી ભરેલો અને આપણા દેશમાં આપણી પાસે જે કાયદા અને ન્યાયની પ્રણાલી છે તેની સાથે વિપરીત અને અસંગત જણાય છે.

૯. પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોની રજૂઆતોને ધ્યાનમાં લીધા પછી અને રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવેલી સામગ્રીઓને ધ્યાનમાં લેતા, તે બહાર આવે છે કે હાલના દાવા પહેલાં, મકાનમાલિકે મૂળ ભાડૂત નં. ૧ સામે ઘોષણા માટે અગાઉનો દાવો દાખલ કર્યો હતો જેમાં વચગાળાનો મનાઈહુકમ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો અને તે દાવામાં, ભાડે આપેલી જગ્યાનું પંચનામું કરવામાં આવ્યું હતું જ્યાં કરિયાણાનો વ્યવસાય ચાલતો હતો અને તે પંચનામું તારીખ ૦૨.૧૧.૧૯૭૭ ના રોજ તૈયાર કરવામાં આવ્યું હતું. એવું પણ બહાર આવે છે કે મૂળ ભાડૂતે એવો

કેસ આગળ ધપાવ્યો છે કે તેણે ભાગીદારીના વ્યવસાયમાં કરિયાણામાંથી હાર્ડવેરનો વ્યવસાય બદલ્યો છે અને તે પ્રતિવાદી નં. ૨ – પેઢીના ભાગીદાર છે અને તેણે ભાડે આપેલી જગ્યાનો કબજો અન્ય કોઈને સોંપ્યો નથી અને તે જગ્યા પર નિયંત્રણ ધરાવે છે. એવું પણ બહાર આવે છે કે બંને પક્ષોના પુરાવાની મૂલવણી કર્યા પછી, ટ્રાયલ કોર્ટે મકાનમાલિકની તરફેણમાં ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું પસાર કર્યું છે જેને ભાડૂત દ્વારા પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ સમક્ષ અપીલ દાખલ કરીને પડકારવામાં આવ્યું હતું જેમાં ટ્રાયલ કોર્ટનું હુકમનામું કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવામાં આવ્યું છે. ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે ભાગીદારી બનાવટી અને કેમોફ્લાજ છે જે દાવ્યાવાળી જગ્યા પેટા-ભાડે આપવાની બાબતને છુપાવવાના હેતુથી બનાવવામાં આવી હતી. તેની સામે, એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે ભાગીદારી સાચી છે અને ભાડૂતે કોઈને કોઈ કબજો સોંપ્યો નથી અને તે ભાગીદારી પેઢીમાં વ્યવસાય ચલાવી રહ્યા છે અને તે તેમાં હિસ્સો ધરાવે છે.

૧૦. રેકૉર્ડ પરના પુરાવાનું અવલોકન કરવાથી, એવું જણાય છે કે મકાનમાલિકે એવી હકીકતની જુબાની આપી છે કે પ્રિયકાંતભાઈ દાવ્યાવાળી દુકાનના ભાડૂત હતા અને જ્યારે તેમને ખબર પડી કે તેમને વિદેશ જવાનું છે, ત્યારે તેમણે પ્રિયકાંતભાઈનો સંપર્ક કર્યો અને તેમને કહ્યું કે જો તેઓ ભારત છોડી રહ્યા હોય તો દાવ્યાવાળી દુકાનનો કબજો તેમને સોંપવો જોઈએ. તેથી, તેમણે પ્રતિવાદીને દાવ્યાવાળી મિલકત કોઈપણ રીતે તબદીલ કરવા અને સોંપવા પર રોક લગાવવા

દાવો દાખલ કર્યો છે, જેમાં કોર્ટે વચગાળાનો મનાઈદુકમ આપ્યો છે. જોકે, મૂળ ભાડૂતે પોતાનો ભાડૂતાતનો હક પ્રતિવાદી નં. ૨ અને ૩ ની તરફેણમાં પેટા-ભાડે આપ્યો છે અને ત્યારથી, દાવ્યાવાળી દુકાનનો કબજો પ્રતિવાદી નં. ૩ અશોકભાઈ પટેલ પાસે છે અને તેઓ વિક્રમ હાર્ડવેર સ્ટોરના નામ અને શૈલીથી વ્યવસાય કરી રહ્યા છે. તેમણે જણાવ્યું છે કે પ્રિયકાંતભાઈ ભારત છોડીને વિદેશમાં સ્થાયી થયા છે. તેમણે જણાવ્યું છે કે ભાડૂતને આંક ૪૬ મુજબ કાનૂની નોટિસ આપવામાં આવી હતી. તેમણે જણાવ્યું છે કે અશોકભાઈ અને પ્રિયકાંતભાઈ અને વિક્રમ હાર્ડવેર સ્ટોર ભાડૂત નથી અને પ્રતિવાદી નં. ૧ ત્યાર પછી ક્યારેય ભારતમાં આવ્યા નથી અને વિદેશમાં સ્થાયી થયા છે. તેમની ઉલટ-તપાસ પરથી એવું જણાય છે કે તેમણે કબૂલાત કરી છે કે દાવ્યાવાળી દુકાન તેમના દાદા દ્વારા ભાડે આપવામાં આવી હતી. પરંતુ, તેમણે એવા સૂચનનો ઇનકાર કર્યો છે કે દાવો પેટા-ભાડે આપતી વખતે, તેમના દાદાએ મૂળ ભાડૂત પાસેથી રૂ. ૧૦,૦૦૦/- ની ડિપોઝિટ મેળવી હતી. તેમણે કબૂલ્યું છે કે વિક્રમ હાર્ડવેર સ્ટોર એ ભાગીદારી પેઢી છે. તેમના જણાવ્યા મુજબ, ભાડૂતે પોતે તેમને કહ્યું છે કે અવેજ લીધા પછી, તે દાવ્યાવાળી દુકાનનો કબજો બીજા કોઈને સોંપશે અને તે વિદેશ ગયા છે. તેમણે જણાવ્યું છે કે તેમણે નગરપાલિકા પાસેથી કોઈ તપાસ કરી નથી કે ભાગીદારી પેઢી શોપ્સ એન્ડ એસ્ટાબ્લિશમેન્ટ એક્ટ હેઠળ નોંધાયેલી છે કે નહીં. તેમણે એવા સૂચનનો ઇનકાર કર્યો છે કે ભાડૂત વિક્રમ હાર્ડવેર સ્ટોરમાં ભાગીદાર છે. તેમણે એવા સૂચનનો ઇનકાર કર્યો છે કે

વસંતભાઈ નામની કોઈ વ્યક્તિ ભાગીદારી પેઢીમાં ભાડૂતના હિતની દેખરેખ રાખી રહી છે. તેમણે એવા સૂચનનો ઇનકાર કર્યો છે કે ભાડૂતે પોતાનો ભાડૂતાતનો હક વિક્રમ હાર્ડવેર સ્ટોર અથવા તેની કોઈપણ વ્યક્તિની તરફેણમાં તબદીલ કર્યો નથી.

૧૧. જ્યાં સુધી ભાડૂત પક્ષના પુરાવાનો સંબંધ છે, ત્યાં સુધી એક વસંતકુમાર શનાભાઈ પટેલ, બચાવપક્ષના સાક્ષી ૧ ની તપાસ કરવામાં આવી છે જેમાં તેમણે જુબાની આપી છે કે પ્રિયકાંતભાઈ તેમના સગા ભાઈ છે અને તેઓ પ્રિયકાંતભાઈના પાવર ઓફ એટર્ની ધારક છે. તેમણે જણાવ્યું છે કે પ્રિયકાંતભાઈનો ભાગીદારી પેઢી – વિક્રમ હાર્ડવેર સ્ટોરમાં ૧૦ ટકા હિસ્સો છે. તેમણે જણાવ્યું છે કે દાવ્યાવાળી દુકાન ભાડા પર લેતી વખતે, પ્રિયકાંતભાઈએ ચતુરભાઈ બાબરભાઈને ડિપોઝિટ તરીકે રૂ. ૧૦,૦૦૦/- ની રકમ ચૂકવી છે. તેમણે તેની પહોંચ રજૂ કરી છે. તેમણે આંક ૫૮ પર ભાગીદારી ખત રજૂ કર્યું છે. તેમણે જણાવ્યું છે કે દાવ્યાવાળી દુકાનનો કબજો પ્રિયકાંતભાઈ પાસે છે અને તેમણે દાવ્યાવાળી દુકાનમાં પોતાનો હક કે હિત અન્ય કોઈને તબદીલ કર્યા નથી. તેમણે જણાવ્યું છે કે દાવ્યાવાળી દુકાનનું ભાડું પ્રિયકાંતભાઈના ખાતામાંથી ચૂકવવામાં આવ્યું છે. તેમની ઉલટ-તપાસ દરમિયાન, તેમણે જણાવ્યું છે કે પ્રિયકાંતભાઈ ૧૯૭૬ પહેલા વિદેશમાં હતા અને તેઓ ૧૯૭૭ ના વર્ષમાં ભારત પાછા આવ્યા હતા અને ઓછામાં ઓછા ૭-૮ મહિના રહ્યા હતા અને ૧૯૭૭ ના વર્ષના અંતમાં, તેઓ વિદેશ ગયા હતા અને ત્યારથી, તેઓ

આફ્રિકાથી પાછા ફર્યા નથી. તેમણે જણાવ્યું છે કે પ્રિયકાંતભાઈએ ભાગીદારી પેઢીમાં રૂ. ૨,૦૦૦/- નું રોકાણ કર્યું છે, અશોકભાઈએ રૂ. ૪,૦૦૦/- અને મહેન્દ્રભાઈએ રૂ. ૪,૦૦૦/- નું રોકાણ કર્યું છે, જ્યારે કે, કાંતિભાઈએ કોઈ રકમનું રોકાણ કર્યું નથી. તેમણે જણાવ્યું છે કે તેમણે ભાગીદારી પેઢીના હિસાબના ચોપડા જોયા છે. તેમણે જણાવ્યું છે કે ભાગીદારી પેઢીએ શ્રોફ અનિલકુમાર કાંતિલાલ પાસેથી લોન પણ લીધી છે અને આણંદ પીપલ્સ કોઓપરેટિવ બેંકમાં બેંક એકાઉન્ટ હતું. તેમણે કબૂલ્યું છે કે જ્યારે શ્રોફ અને આણંદ પીપલ્સ બેંકમાં ખાતા ખોલવામાં આવ્યા હતા, ત્યારે ભાગીદાર નં. ૧ ના પાવર ઓફ એટર્ની ધારક તરીકે તેમની સહીઓ લેવામાં આવી નથી. તેમણે જણાવ્યું છે કે ભાગીદારી પેઢી ૧૯૭૮ ના વર્ષમાં અસ્તિત્વમાં આવી છે. તેમણે જણાવ્યું છે કે જ્યારે ભાગીદારી ખત કરવામાં આવ્યું હતું, ત્યારે તેઓ હાજર ન હતા અને તેમને ભાગીદારીની શરતો અંગે કોઈ અંગત જાણકારી નથી. તેમના જણાવ્યા મુજબ, હિસાબના ચોપડા દુકાનમાં રાખવામાં આવે છે અને વર્ષના અંતે, તેઓ નફા-નુકસાન ખાતું અને સરવૈયું તૈયાર કરે છે, પરંતુ તેઓ તેમાંથી કોઈને હિસાબની નકલ આપતા નથી. તેમણે જણાવ્યું છે કે તેઓએ સરવૈયામાં તમામ ભાગીદારોની સહીઓ મેળવી છે. તેમણે ૧૯૭૮ થી પેઢીના નફા-નુકસાન ખાતા અંગે પોતાની અજ્ઞાનતા દર્શાવી છે. તેમના જણાવ્યા મુજબ, તેમણે છેલ્લું સરવૈયું ૧૯૮૨ ના વર્ષમાં જોયું છે, પરંતુ કોઈ નફો કે નુકસાન છે કે નહીં તે દર્શાવવાની સ્થિતિમાં તેઓ નથી. તેમણે જણાવ્યું છે કે શરૂઆતમાં,

પ્રિયકાંતભાઈએ મૂડી તરીકે રૂ. ૨,૦૦૦/- નું રોકાણ કર્યું છે અને નફામાં તેમના હિસ્સા સિવાય, તેમણે ભાગીદારી પેઢીમાં કશું રોકાણ કર્યું નથી. તેમણે ભાગીદારી પેઢીના ટર્ન ઓવર અંગે જણાવવાની અસમર્થતા દર્શાવી છે. તેમણે જણાવ્યું છે કે ભાડું ચૂકવવા સિવાય, પ્રિયકાંતભાઈએ ભાગીદારી પેઢીમાં કોઈ વ્યવહાર કર્યો નથી. તેમના જણાવ્યા મુજબ, જ્યારે તેમણે છેલ્લું સરવૈયું જોયું, ત્યારે પ્રિયકાંતભાઈના ખાતામાં રકમ જમા કરવામાં આવી હતી. તેમણે એવા સૂચનનો ઇનકાર કર્યો છે કે પ્રિયકાંતભાઈનો પરિવાર તેમની સાથે હતો, પરંતુ હવે તેઓ પ્રિયકાંતભાઈ સાથે આફ્રિકા ગયા છે. તેમણે કબૂલ્યું છે કે પ્રિયકાંતભાઈ ૧૯૭૮ માં ત્યાં ગયા પછી આફ્રિકાથી પાછા ફર્યા નથી. તેમણે કબૂલ્યું છે કે દુકાનની ચાવી અશોકભાઈ પાસે રહેતી હતી અને સિલક અને હિસાબના ચોપડા પણ અશોકભાઈ પાસે પડેલા હતા અને દુકાનનો વહીવટ અશોકભાઈ દ્વારા કરવામાં આવે છે.

૧૧.૧ તેમણે જણાવ્યું છે કે હિસાબના ચોપડા હરિપ્રસાદ જોષી દ્વારા લખવામાં આવ્યા હતા. પરંતુ તેમને કયો પગાર ચૂકવવામાં આવ્યો છે તે જણાવવા તેઓ અસમર્થ છે. તેમણે પોતાની અજ્ઞાનતા દર્શાવી છે કે પેઢી દ્વારા કોઈ સેલ્સ ટેક્સ કે ઇન્કમ ટેક્સ ચૂકવવામાં આવ્યો છે કે નહીં. તેમણે જણાવ્યું છે કે તેમને પ્રિયકાંતભાઈના કિસ્સામાં રિટર્ન ફાઇલ કરવાની જરૂર નથી. તેમણે જણાવ્યું છે કે તેઓ વર્ષમાં ૧૫ થી ૧૬ વખત દુકાનની મુલાકાત લે છે. તેમણે સ્વીકાર્યું છે કે તેમને અને પ્રિયકાંતભાઈને વ્યવસાયની કોઈ જાણકારી નથી. તેમણે ઇનકાર

કર્ચો છે કે પેઢી દ્વારા બોમ્બે શોપ્સ એન્ડ એસ્ટાબ્લિશમેન્ટ એક્ટ હેઠળ કોઈ લાયસન્સ મેળવવામાં આવ્યું નથી.

૧૨. પ્રતિવાદીઓ પક્ષે, અશોકભાઈ કાલિદાસની આંક ૬૦ પર તપાસ કરવામાં આવી છે, જેમણે પોતાની જુબાનીમાં જણાવ્યું છે કે તેઓ પ્રતિવાદી નં. ૩ છે અને વિક્રમ હાર્ડવેર સ્ટોર એક ભાગીદારી પેઢી છે અને તેઓ પ્રિયકાંતભાઈ, મહેન્દ્રભાઈ અને કાંતિભાઈ સાથે પેઢીના ભાગીદારો હતા. તેમણે જણાવ્યું છે કે ભાગીદારી ખત પછા નોંધાયેલું હતું જે આંક ૫૮ પર છે. તેમણે જણાવ્યું છે કે દાવ્યાવાળી દુકાનનો કબજો પ્રિયકાંતભાઈ પાસે છે અને પ્રિયકાંતભાઈ તેના ભાડૂત છે અને પ્રિયકાંતભાઈ ભાડું ચૂકવી રહ્યા છે. તેમણે ઇનકાર કર્યો છે કે તેઓ દાવ્યાવાળી દુકાનના કબજામાં છે. તેમણે એ હકીકતનો ઇનકાર કર્યો છે કે પ્રિયકાંતભાઈએ તેમને દાવ્યાવાળી દુકાન પેટા-ભાડે આપી છે. તેમના જણાવ્યા મુજબ, પ્રિયકાંતભાઈની દાવ્યાવાળી દુકાનનો વહીવટ તેમના ભાઈ વસંતભાઈ દ્વારા કરવામાં આવે છે, જેઓ વારંવાર દુકાનની મુલાકાત લે છે. તેમણે જણાવ્યું છે કે હિસાબના ચોપડા નિયમિત રીતે નિભાવવામાં આવે છે જે હરિપ્રસાદ શંકર દ્વારા લખવામાં આવે છે. ઉલટ-તપાસ પરથી એવું બહાર આવે છે કે તેમણે એ હકીકતનો ઇનકાર કર્યો છે કે દાવ્યાવાળી દુકાનની ચાવી તેમની પાસે રાખવામાં આવે છે. તેમના જણાવ્યા મુજબ, પેઢીના હિસાબના ચોપડા અને ફાઈલો દુકાનમાં તેમની પાસે રાખવામાં આવે છે. તેમના જણાવ્યા મુજબ, ભાગીદારી પેઢી ૧૦.૦૫.૧૯૭૮ થી શરૂ કરવામાં આવી હતી. તેમણે જણાવ્યું છે કે પેઢીના

ખાતાવહી ખાતામાં રકમનું રોકાણ કરવામાં આવ્યું છે. તેમણે જણાવ્યું છે કે આશિષભાઈ કાંતિભાઈ પેઢીના શ્રોફ છે. તેમણે ઇનકાર કર્યો છે કે તેમને રૂ. ૨,૦૦૦/- ના રોકાણ માટે પ્રિયકાંતભાઈને કોઈ પહોંચ આપવામાં આવી છે કે નહીં તેની હકીકતોની કોઈ જાણકારી નથી. આંક ૬૧ પર રોજમેળમાં નોંધનો સંદર્ભ આપતી વખતે, તેઓ સમજાવવા અસમર્થ છે કે કયા હેતુ માટે નોંધમાં ૧૭.૦૪.૧૯૭૮ તારીખનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે. તેમણે કબૂલ્યું છે કે પ્રિયકાંતભાઈ આફ્રિકામાં સ્થાયી થયા છે અને ૧૯૭૮ ના વર્ષમાં ભારત છોડ્યા પછી, તેઓ પાછા ફર્યા નથી. તેમણે જણાવ્યું છે કે તેઓ હિસાબના ચોપડાનું કોઈ સ્ટેટમેન્ટ પ્રિયકાંતભાઈને મોકલતા નથી, પરંતુ તેમના ભાઈ તે જોવા આવ્યા હતા. તેમણે જણાવ્યું છે કે જ્યારે પણ વસંતભાઈએ દુકાનની મુલાકાત લીધી અને નફા-નુકસાન ખાતું અને સરવૈયું ચકાસ્યું, ત્યારે તેઓએ વસંતભાઈની સહી મેળવી હતી. તેમણે એ પણ કબૂલ્યું છે કે તેમના શ્રોફમાં ખાતું ખોલાવવા માટે, તમામ ભાગીદારોએ ફોર્મમાં પોતાની સહીઓ કરી છે. પ્રિયકાંતભાઈની સહી ન હોવા અંગે, તેમણે જણાવ્યું છે કે તે રહી ગઈ હશે. તેમણે જણાવ્યું છે કે સંભવતઃ, જ્યારે તેઓએ વિક્રમ હાર્ડવેર સ્ટોર અંગે આશિષભાઈ કાંતિભાઈ સાથે પ્રથમ વ્યવહાર શરૂ કર્યો હતો, ત્યારે પ્રિયકાંતભાઈ ભારતમાં હોઈ શકે છે.

૧૨.૧ તેમણે એ પણ જણાવ્યું છે કે આર્લેન્ડ પીપલ્સ બેંકમાં કરન્ટ એકાઉન્ટ છે જ્યાં સહીઓ લેવાની જરૂર છે અને પ્રિયકાંતભાઈ સિવાય, ત્રણ ભાગીદારોની

સહીઓ લેવામાં આવી છે. તેમણે એ પણ જણાવ્યું છે કે તેમની પાસે પ્રિયકાંતભાઈના ખાતાવહી ખાતાનો રેકૉર્ડ છે જે આંક ૬૧, ૬૨, ૬૩, ૬૪, ૬૫ અને ૬૬ પર છે અને સ્વીકાર્યું છે કે જમા નોંધ ભૂંસી નાખવામાં આવી છે અને પ્રિયકાંતભાઈ સામે રૂ. ૨૦૦૭.૮૯ પૈસા બાકી હતા અને તેમણે ભાગીદારી પેઢીને ચૂકવવાના હતા. તેમણે કબૂલ્યું છે કે પ્રિયકાંતભાઈના ખાતાવહી ખાતા સિવાય, અન્ય નોંધોના સંદર્ભમાં કોઈ સુધારો અથવા ઇરેઝરનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો નથી. તેમણે કબૂલ્યું છે કે પાના નં. ૬૯ એ ખાતાવહી ખાતું છે જેમાં પ્રથમ નોંધ અન્ય નોંધોથી અલગ છે. તેમણે કબૂલ્યું છે કે આંક ૬૬ અને ૬૭ માં, નોંધો પહેલા લખવામાં આવે છે અને, ત્યારબાદ, ભૂંસી નાખવામાં આવે છે અને, ત્યારબાદ, લખવામાં આવે છે અને આવા ઇરેઝર અન્ય ભાગીદારોના ખાતાવહી ખાતામાં જોવા મળતા નથી. તેમણે કબૂલ્યું છે કે વિક્રમ સંવત ૨૦૩૭ ના અંતે પ્રિયકાંતભાઈ સામે રૂ. ૧,૩૪,૭૭૬ / – ની રકમ બાકી હતી, પરંતુ આ રકમ વિક્રમ સંવત ૨૦૩૮ માં આગળ લઈ જવામાં આવી નથી. તેમણે કબૂલ્યું છે કે આંક ૬૭ માં, પ્રિયકાંતભાઈના ખાતાવહી ખાતામાં રૂ. ૬૧૨૭.૬૯ પૈસાની જમા દર્શાવવામાં આવી છે અને આ એક ભૂલ છે. તેમણે કબૂલ્યું છે કે અન્ય ભાગીદારોના ખાતામાં આવી કોઈ ભૂલ થઈ નથી. તેમણે જણાવ્યું છે કે હાઉસ ટેક્સ, મ્યુનિસિપલ ટેક્સ, પ્રોફેશનલ ટેક્સ, ભાડું પ્રિયકાંતભાઈના ખાતામાંથી ઉધાર કરવામાં આવ્યા છે. તેમણે કબૂલ્યું છે કે આ રકમ સિવાય, પ્રિયકાંતભાઈના ખાતાવહી ખાતામાં અન્ય કોઈ રકમ નોંધવામાં આવી નથી.

તેમણે જણાવ્યું છે કે તેઓ કાંતિભાઈને રૂ. ૫૦૦/- નો પગાર આપી રહ્યા છે, જેઓ ભાગીદારી પેઢીના એક ભાગીદાર છે. તેમણે જણાવ્યું છે કે ભાગીદારી ખતમાં એવી શરત છે કે ભાગીદારોને કોઈ મહેનતાણું ચૂકવવાનું રહેશે નહીં. જોકે, એ સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યું છે કે એવી પણ શરત છે કે કાર્યકારી ભાગીદારોને મહેનતાણું ચૂકવવાનું રહેશે. તેમણે કબૂલ્યું છે કે દાવ્યાવાળી દુકાનનો કબજો પ્રિયકાંતભાઈ સિવાયના નામવાળા ત્રણ ભાગીદારો પાસે છે.

૧૩. ઉપરોક્ત પુરાવા સાથે દસ્તાવેજી પુરાવા ધ્યાનમાં લેતા, તે સ્પષ્ટપણે જણાય છે કે બચાવપક્ષનું સંસ્કરણ દાવ્યાવાળી દુકાનમાં ખાલી કરાવવાના હુકમનામાને રોકવા માટે ભાગીદારી પેઢીની રચના કરવાની ચુકિત છે. પુરાવા પરથી એવું બહાર આવે છે કે પ્રિયકાંતભાઈ મૂળ ભાડૂત ભારત છોડી ગયા છે અને તેઓ ક્યારેય ભારતમાં પાછા આવ્યા નથી અને આફ્રિકામાં સ્થાયી થયા છે. એવું બહાર આવે છે કે શરૂઆતમાં, કરિયાણાની દુકાન હતી જે અગાઉના દાવામાં તૈયાર કરવામાં આવેલા પંચનામા પરથી જણાય છે. એ હકીકત અંગે કોઈ વિવાદ નથી કે મકાનમાલિકે, શરૂઆતમાં, કબજો સોંપવા પર રોક લગાવતા ઘોષણા અને મનાઈહુકમ માટે ભાડૂત સામે દાવો દાખલ કર્યો છે અને ત્યાં વચગાળાનો મનાઈહુકમ હતો. તે દાવાના પેન્ડન્સી દરમિયાન, વાદી મકાનમાલિકે ભાડૂતને તેની ભાડૂતાતનો અંત લાવવાની નોટિસ પણ આપી છે. આ તારીખ ૦૪.૧૧.૧૯૭૭ ના આંક ૪૬ પરની નોટિસ પરથી જણાય છે. હવે, સ્વીકૃતપણે, ભાગીદારી પેઢી ૧૯૭૮ ના વર્ષમાં અસ્તિત્વમાં આવી છે. આમ,

મકાનમાલિક દ્વારા ભાડૂતનો ભાડૂતાતનો હક અગાઉથી જ સમાપ્ત કરી દેવામાં આવ્યો હોય ત્યારે આંક ૪૬ પર નોટિસ મળ્યા પછી ભાગીદારી પેઢી બનાવવામાં આવી છે.

૧૪. એ નોંધવું પ્રસ્તુત છે કે મૂળ ભાડૂતના ભાઈને પેઢીના રોજબરોજના વ્યવસાય અંગે કોઈ ખ્યાલ નથી અને તેમણે સરવૈયા અથવા તેના કોઈ કાગળો પર સહી પણ કરી નથી. બચાવપક્ષના પુરાવા પરથી એવું પણ જણાય છે કે ભાગીદારી ખત છે તે દર્શાવવા માટે હિસાબો બનાવ્યા છે જેમાં માત્ર પ્રિયકાંતભાઈના ખાતાવહી ખાતામાં જ આવા હિસાબોમાં સુધારા કરવામાં આવ્યા છે, જ્યારે કે, અન્ય ભાગીદારોના ખાતાવહી ખાતામાં આવો કોઈ સુધારો અથવા ઈરેઝર કરવામાં આવ્યું નથી. એટલું જ નહીં પરંતુ એક વર્ષમાં પ્રિયકાંતભાઈના ખાતાવહી ખાતામાં બાકી રહેલી રકમ આવતા વર્ષની શરૂઆતમાં આગળ લઈ જવામાં આવી નથી. આ તમામ હકીકતો સૂચવે છે કે વાસ્તવમાં વિક્રમ હાર્ડવેર સ્ટોરના નામમાં પ્રિયકાંતભાઈ અને અન્ય સામાવાળાઓ વચ્ચે કોઈ ભાગીદારી પેઢી નથી. એવું જણાય છે કે દાવ્યાવાળી દુકાનનો કબજો સુરક્ષિત કરવા માટે બનાવટી અને કેમોફ્લાજ ભાગીદારી પેઢી બનાવવામાં આવી છે. તે સ્પષ્ટપણે જણાય છે કે વાસ્તવમાં મૂળ ભાડૂતનું વ્યવસાય પર કોઈ નિયંત્રણ નથી અને તેણે પ્રતિવાદી નં. ૨ અને ૩ ની તરફેણમાં કબજો સોંપી દીધો છે.

૧૫. એપેલેટ કોર્ટ તેમજ ટ્રાયલ કોર્ટના વાદગ્રસ્ત ચુકાદાઓ અને હુકમનામા ધ્યાનમાં લેતા, તે સ્પષ્ટપણે જણાય છે કે ટ્રાયલ કોર્ટ રેકૉર્ડ પરના પુરાવાની

યોગ્ય રીતે મૂલવણી કરી છે. જ્યારે કે, એપેલેટ કોર્ટે પક્ષકારો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા પુરાવાની યોગ્ય રીતે મૂલવણી કરી નથી. વિદ્વાન એપેલેટ કોર્ટે પોતાને ગેરમાર્ગે દોરી છે અને રેકૉર્ડ પરના પુરાવા ખોટી રીતે વાંચ્યા છે. એપેલેટ કોર્ટનો વાદગ્રસ્ત ચુકાદો અને હુકમનામું કાયદેસર રીતે ટકી શકે તેવું નથી ખાસ કરીને, જ્યારે ભાગીદારી બનાવટી અને કેમોફ્લાજ હોવાનું સૂચવતો સ્પષ્ટ પુરાવો હોય, ત્યારે પોતે દાવ્યાવાળી દુકાનના વાસ્તવિક કબજામાં છે તે સાબિત કરવાનો બોજો ભાડૂત પર રહેલો છે. પરંતુ આ કેસમાં, ઉપર અવલોકન કર્યા મુજબ, દાવ્યાવાળી દુકાનનો સંપૂર્ણ કબજો પ્રતિવાદી નં. ૩ પાસે છે અને તેઓ તેના વાસ્તવિક કબજામાં છે. કેસની એકંદર હકીકતો અને સંજોગોને ધ્યાનમાં લેતા, તે સ્પષ્ટપણે જણાયું છે કે મૂળ ભાડૂતે દાવ્યાવાળી જગ્યા સામાવાળા નં. ૨ અને ૩ ને પેટા-ભાડે આપી છે અને, તેથી, તેઓ દાવ્યાવાળી દુકાન ખાલી કરાવવા પાત્ર છે.

૧૬. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં લેતા, એપેલેટ કોર્ટનો વાદગ્રસ્ત ચુકાદો અને હુકમ કાયદામાં ટકી શકે તેવો નથી અને ટ્રાયલ કોર્ટના હુકમ અને ચુકાદાને પુનઃસ્થાપિત કરવો જરૂરી છે.

૧૭. ઉપરોક્ત અગાઉના કારણોસર, હાલની સિવિલ રિવિઝન એપ્લિકેશન આથી મંજૂર કરવામાં આવે છે. રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૮૯/૧૯૮૪ માં નડિયાદ ખાતેના ખેડાના વિદ્વાન જિલ્લા ન્યાયાધીશ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૨૨.૦૨.૧૯૮૮ નો વાદગ્રસ્ત ચુકાદો અને હુકમ આથી કાયદેસર

અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવામાં આવે છે અને રેગ્યુલર સિવિલ સૂટ નં. ૧૮૬/૧૯૭૮ માં આણંદના વિદ્વાન સિવિલ જજ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૦૮.૦૩.૧૯૮૪ નો ચુકાદો અને હુકમનામું આથી પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે.

ભાડૂતોને તારીખ ૩૧.૦૧.૨૦૨૦ ના રોજ અથવા તે પહેલાં મકાનમાલિકને દાવ્યાવાળી મિલકતનો ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો સોંપવાનો અને મકાનમાલિકને કબજો સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધી રૂ. ૧૫૦/- ના દરે મેસ્ને પ્રોફિટ્સ ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે. પક્ષકારોને પોતાનો ખર્ચ જાતે ભોગવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે. તે મુજબ હુકમનામું તૈયાર કરવામાં આવે. રૂલ આખરી કરવામાં આવે છે.

(ન્યાયમૂર્તિ એ. પી. ઠાકર)

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

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

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