

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

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

=====

અમદાવાદ ખાતે ગુજરાત હાઈકોર્ટમાં

આર/સિવિલ રિવિઝન એપ્લિકેશન નં. ૭/૨૦૨૪

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. સી. દોશી

=====

રિપોર્ટિંગની મંજૂરી	હા	ના

=====

મહેશભાઈ નાનજીભાઈ ખુમાણ, સ્વર્ગસ્થ શાંતાબેન જેઠાલાલ સોલંકીના

કાયદેસરના વારસદાર

વિરુદ્ધ

શ્રી અમદાવાદ લુહાણા મહાજન વાડી ટ્રસ્ટ અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિતિ:

ચિંતન કે ગાંધી (૮૬૦૦) અરજદાર(ઓ) નં. ૧ તરફે

મહેશકુમાર કે પુરોહિત (૧૦૬૨૭) અરજદાર(ઓ) નં. ૧ તરફે

ડી એમ દેવનાની (૫૮૮૦) સામાવાળા(ઓ) નં. ૧ તરફે

રુલ બજવણી વગર સામાવાળા(ઓ) નં. ૨ તરફે

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. સી. દોશી

તારીખ: ૦૮/૧૨/૨૦૨૫

મૌખિક ચુકાદો

૧. ધ બોમ્બે રેન્ટ્સ, હોટલ, લોજિંગ હાઉસ રેન્ટ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૨ ની કલમ ૨૯(૨) હેઠળના હાલના રિવિઝન દ્વારા, રિવિઝન કરનાર વિદ્વાન એપેલેટ બેન્ચ, સ્મોલ કોઝ કોર્ટ, અમદાવાદ દ્વારા સિવિલ અપીલ નં. ૨૬૦/૨૦૦૭ માં તારીખ ૨૧/૧૧/૨૦૨૩ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને ડિકી રદ કરવા અને બાજુ પર મૂકવા અરજ કરે છે અને વધુમાં વિદ્વાન સ્મોલ કોઝ કોર્ટ, કોર્ટ નં. ૭, અમદાવાદ દ્વારા એચઆરપી સૂટ નં. ૧૨૪૬/૨૦૦૪ માં તારીખ

૧૯/૧૦/૨૦૦૬ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને ડિક્રી રદ કરવા માટે મહેરબાની કરશો જે દ્વારા મૂળ વાદીને ૦૧/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ અથવા તે પહેલાં દાવાવાળી જગ્યાનો શાંતિપૂર્ણ અને ખાલી કબજો સોંપવા નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો.

૨. રજીસ્ટ્રેશન નં. એ/૧૯૧૧૩ ધરાવતા શ્રી અમદાવાદ લુહાણા મહાજન વાડી ટ્રસ્ટે ભાડૂઆત મેસર્સ ડી. વી. પટેલ એન્ડ કો. અને શાંતાબેન જેઠાલાલ સોલંકી વિરુદ્ધ સર્વે નં. ૭૯ માપણી મુજબ રાજપુર હીરપુર, કાંકરિયા ટીપીએસ નં. ૨ (ટુંકમાં "ભાડે આપેલી જગ્યા") પર સ્થિત ભાડે આપેલી જગ્યાનો ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો મેળવવા માટે એચઆરપી સૂટ નં. ૧૨૪૬/૨૦૦૪ દાખલ કર્યો હતો, તેવા કથન પર કે ગીતા મંદિર રોડ પાસે આવેલ ગોડાઉન જેવી સદર ભાડે આપેલી જગ્યા વાદી ટ્રસ્ટની માલિકીની છે, જે સામાવાળા નં. ૨ – ડીવી પટેલ એન્ડ કો. ને ૩૦ વર્ષ પહેલાં રૂ. ૩૫/- ના માસિક ભાડે આપવામાં આવી હતી. સદર ભાડૂઆતપણું અંગ્રેજી કેલેન્ડર મહિનાના પ્રથમ દિવસથી મહિનાના અંતિમ દિવસ સુધીનું માસિક ભાડૂઆતપણું હતું.

૨.૧ વાદીનો વધુમાં એવો કેસ છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ ભારત છોડીને વિદેશ ગયા અને ગેરકાયદેસર રીતે સદર ભાડે આપેલી જગ્યાનો કબજો સબ-ટેનન્ટ / પગી તરીકે મૂળ પ્રતિવાદી નં. ૨ – શાંતાબેન સોલંકીના કબજામાં સોંપ્યો. પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા ૧૯૯૦ થી ભાડા પેટે રકમ પણ ચૂકવવામાં આવી નથી. વાદીનો એવો પણ કેસ છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ ભાડૂઆતે નફો કમાવવા માટે ભાડે આપેલી

જગ્યા પ્રતિવાદી નં. ૨ ને પેટા ભાડે આપી છે અને તેથી, વાદીએ ૬ મહિનાથી વધુ સમયના ભાડાની બાકી રકમના અને પેટા ભાડે આપવાના કારણોસર સદર ભાડે આપેલી જગ્યાનો ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો મેળવવા માટે પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ વિરુદ્ધ દાવો દાખલ કર્યો છે.

૨.૨ પ્રતિવાદી નં. ૧ એ લેખિત જવાબ દાખલ કર્યો નથી.

૨.૩ પ્રતિવાદી નં. ૨ એ દાવો એવા બચાવ સાથે પ્રતિકાર કર્યો કે તેણી ભાડે આપેલી જગ્યાની ભાડૂઆત છે અને નિયમિતપણે ભાડું ચૂકવે છે, પરંતુ વાદીએ કોઈ ભાડાની રસીદ આપી નથી. તેથી, પ્રતિવાદી નં. ૨ એ દાવો કર્યો કે તેણી ૧૯૮૫ થી ભાડૂઆત હોવાથી, તેણી પેટા ભાડૂઆત હોવાના કારણોસર તેને હાંકી કાઢી શકાય નહીં. વધુમાં એવું પ્રતિપાદન કરવામાં આવ્યું છે કે પ્રતિવાદી નં. ૨ નિયમિતપણે ભાડું ચૂકવી રહી છે, પરંતુ વાદી ટ્રસ્ટ ભાડું સ્વીકારી રહ્યું નથી. આમ, પ્રતિવાદી નં. ૨ ભાડાની બાકી રકમમાં નથી અને તેણી પેટા ભાડૂઆત ન હોવાથી, તેણીને તે કારણોસર હાંકી કાઢી શકાય નહીં.

૨.૪ વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે ઇશ્યુ નક્કી કર્યા અને બંને પક્ષકારોને પુરાવા રજૂ કરવાની મંજૂરી આપી. અંતે, ૧૯ ઓક્ટોબર ૨૦૦૬ ના ચુકાદા અને ડિક્રી દ્વારા, વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે વાદીનો દાવો મંજૂર કર્યો, એમ માનીને કે પ્રતિવાદી નં. ૨ પેટા ભાડૂઆત છે અને તેણીને સદર ભાડે આપેલી જગ્યાના કબજામાં રહેવાનો

કોઈ અધિકાર નથી. વાદીની છ મહિનાથી વધુ ભાડાની બાકી રકમની દલીલ વિજ્ઞાન ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા માનવામાં આવી ન હતી.

૨.૫ પ્રતિવાદી નં. ૨ ને સદર ભાડે આપેલી જગ્યાનો ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો વાદીને સોંપવા માટે નિર્દેશ આપતા વિજ્ઞાન ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને ડિક્રીથી નારાજ અને અસંતુષ્ટ થઈને, પ્રતિવાદી નં. ૨ એ, સ્વર્ગસ્થ રિવિઝન કરનારના વારસદાર અને કાયદેસરના પ્રતિનિધિ તરીકે, સ્મોલ કોઝ કોર્ટ, અમદાવાદની એપેલેટ બેન્ચ સમક્ષ રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૨૬૦/૨૦૦૭ દાખલ કરેલ.

૨.૬ વિજ્ઞાન એપેલેટ કોર્ટે પણ ૨૧ નવેમ્બર ૨૦૨૩ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૨ – રિવિઝન કરનાર વિરુદ્ધ ચુકાદો અને ડિક્રી પસાર કર્યો.

૨.૭ વિજ્ઞાન એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને ડિક્રીથી નારાજ અને અસંતુષ્ટ થઈને, પ્રતિવાદી નં. ૨, જે હાલમાં રિવિઝન કરનાર છે, હાલની અરજી દ્વારા આ અદાલત સમક્ષ છે.

૩. મેં રિવિઝન કરનાર તરફે વિજ્ઞાન એડવોકેટ શ્રી ચિંતન ગાંધી અને સામાવાળા તરફે વિજ્ઞાન એડવોકેટ શ્રી ડીએમ દેવનાનીને સાંભળ્યા છે.

૪. વિજ્ઞાન એડવોકેટ શ્રી ચિંતન ગાંધીની રજૂઆત ટૂંકમાં એવું કહી શકાય કે વિજ્ઞાન નીચેની કોર્ટોએ પ્રતિવાદી નં. ૨ વિરુદ્ધ ડિક્રી પસાર કરવામાં ગંભીર ભૂલ

કરી છે. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરશે કે વિદ્વાન નીચેની કોર્ટોએ એ નોંધ્યું નથી કે વાદી ટ્રસ્ટ દ્વારા પ્લીડિંગમાં પ્રતિવાદી નં. ૨ પાસેથી કોઈ કબજો માંગવામાં આવ્યો નથી. તેમ છતાં, વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે રિવિઝન કરનાર વિરુદ્ધ ડિક્રી પસાર કરવામાં ગંભીર ભૂલ કરી છે. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરશે કે દાવો મર્યાદાના કાયદાથી સ્પષ્ટપણે બાધિત છે. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરશે કે વાદી પૂરેપૂરી રીતે જાણતા હતા કે પ્રતિવાદી નં. ૨ સદર ભાડે આપેલી જગ્યાના કબજામાં છે, અને તેમ છતાં પ્રતિવાદી નં. ૨ સદર ભાડે આપેલી જગ્યાના કબજામાં હોવાની જાણકારી હોવા છતાં ૧૪ વર્ષ પછી દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો છે. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરશે કે દાવાની પ્લીડિંગ પોતે જ સૂચવે છે કે પ્રતિવાદી નં. ૨ ને વાદી દ્વારા ભાડૂઆત તરીકે ગણવામાં આવ્યા છે, કારણ કે પ્રતિવાદી નં. ૨ પાસેથી ભાડાની બાકી રકમ માંગવામાં આવી છે અને તે સંજોગોમાં, રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨ હેઠળની નોટિસની માન્યતાને ધ્યાનમાં લીધા વિના સદર ભાડે આપેલી જગ્યામાંથી પ્રતિવાદી નં. ૨ વિરુદ્ધ હાંકી કાઢવા માટેનો ચુકાદો પસાર કરવો એ વિદ્વાન નીચેની કોર્ટોના ભાગે ગંભીર ભૂલ છે.

૪.૧ વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી ચિંતન ગાંધી વધુમાં રજૂઆત કરે છે કે વાદી ટ્રસ્ટ એક દાવો દાખલ કરીને બે અલગ-અલગ દાદ માંગી શકે નહીં. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, તેઓ રજૂઆત કરશે કે ભાડાની બાકી રકમની દાદ અને કબજાની દાદ વાદી દ્વારા એક દાવામાં માંગી શકાય નહીં. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરશે કે ભાડાની બાકી રકમનું કથન અને પેટા ભાડે આપવાનું કથન એ અલગ-અલગ

કારણોસરની બે ભિન્ન અને વિશિષ્ટ દાદ છે અને તેથી, મકાનમાલિકે બે અલગ દાવા દાખલ કરવા જરૂરી હતા.

૪.૨ ઉપરોક્ત રજૂઆતો પર, વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી ચિંતન ગાંધી આ અરજી મંજૂર કરવા અને વિદ્વાન નીચેની કોર્ટો દ્વારા પસાર કરાયેલા વાદગ્રસ્ત હુકમોને રદ કરવા અને બાજુ પર મૂકવા માટે કોર્ટને વિનંતી કરે છે.

૫. ઉપરોક્તની સામે, સામાવાળાઓ તરફે હાજર વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી ડીએમ દેવનાનીએ મંજુલાબેન વિધવા તે રમણલાલ નથાલાલ વિરુદ્ધ ગાજીબેન વિધવા તે રમણલાલ પુરષોત્તમ, ૨૦૦૧ (૧) જી.એલ.આર. ૧૮૬ ના કેસના ચુકાદાનો સંદર્ભ આપ્યો, જેમાં આ અદાલતની સમક્ષ બેન્ચે ઠરાવ્યું હતું કે પેટા ભાડે આપવાના કારણોસરની ઇવિક્શન માટેના દાવામાં, પેટા ભાડૂઆતને પક્ષકાર પ્રતિવાદી તરીકે જોડવા જરૂરી નથી. તેઓ રજૂઆત કરશે કે વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી ગાંધીની દલીલ કે રિવિઝન કરનાર વિરુદ્ધ ઇવિક્શનનો દાવો ટકી શકે તેમ નથી, તે બિનટકાઉ છે. તેઓ એમ પણ રજૂઆત કરે છે કે રિવિઝનનો વ્યાપ મર્યાદિત છે અને આ અદાલત એપેલેટ કોર્ટ તરીકે બેસી શકે નહીં અને રિવિઝન કરનાર દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા મુદ્દાને એપેલેટ કોર્ટની જેમ તપાસી શકે નહીં. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરશે કે રિવિઝનનો વ્યાપ એ મૂલ્યાંકન કરવા પૂરતો મર્યાદિત છે કે શું વિદ્વાન નીચેની કોર્ટોએ કોઈ ભૂલ, ખાસ કરીને કાયદાની ભૂલ અથવા કાયદાના અમલીકરણમાં ભૂલ કરી છે. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરશે કે પ્રતિવાદી નં. ૧, જે સદર ભાડે આપેલી જગ્યાના ભાડૂઆત છે, તેમણે તેમની જુબાનીમાં

જાણાવ્યું હતું કે તેમણે સદર ભાડે આપેલી જગ્યાનો કબજો પ્રતિવાદી નં. ૨ ને કેરેકર / પગી તરીકે સોંપ્યો છે અને તે સંજોગોમાં, શંકાની બહાર સાબિત થાય છે કે પ્રતિવાદી નં. ૨ ને વધુમાં વધુ પેટા ભાડૂઆત ગણી શકાય, તેથી વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે ચુકાદો અને ડિકી પસાર કરવામાં કોઈ ભૂલ કરી નથી, અને તેથી આ અદાલતે અરજીને ગ્રાહ્ય રાખવી જોઈએ નહીં.

૫.૧ ઉપરોક્ત રજૂઆતો પર, વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી દેવનાની આ અરજી ફગાવી દેવા કોર્ટને વિનંતી કરે છે.

૬. મેં બંને પક્ષોના વિદ્વાન એડવોકેટ્સને સાંભળ્યા છે અને વિદ્વાન નીચેની કોર્ટો દ્વારા પહોંચેલા સહવર્તી તારણોની પણ તપાસ કરી છે, તેમજ રેકૉર્ડ અને કાર્યવાહીની પણ તપાસ કરી છે.

૭. શરૂઆતમાં, રેન્ટ એક્ટની કલમ ૨૯(૨) હેઠળના રિવિઝનના વ્યાપની તપાસ કરવા માટે પટેલ વાલ્મિકિ હિંમતલાલ વિરુદ્ધ પટેલ મોહનલાલ મુળજીભાઈ (મૃત્યુ પામનાર) કાયદેસરના વારસદારો મારફતે, ૧૯૯૮ (૭) એસ.સી.સી. ૩૮૩ ના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદાનો સંદર્ભ લઈએ. જોકે હાઈકોર્ટ પાસે સિવિલ પ્રોસિજર કોડની કલમ ૧૧૫ હેઠળ વાપરી શકાય તે કરતા વ્યાપક સત્તાઓ હતી, તેમ છતાં તેની રિવિઝનલ હકુમતનો ઉપયોગ મર્યાદિત હેતુ માટે જ થઈ શકે છે જે એ ખાતરી કરવા માટે કે તેની સમક્ષ પડકારવામાં આવેલ નિર્ણય કાયદા મુજબ છે કે નહીં. હાઈકોર્ટ રિવિઝનલ

હકુમતમાં અપીલની સત્તા જોઈ શકતી નથી અને નીચેની કોર્ટો દ્વારા રેકૉર્ડ કરાયેલા હકીકતના પ્રશ્ન પરના તારણોને બદલે પોતાના તારણો મૂકી શકતી નથી અથવા પુરાવાનું પુનઃમૂલ્યાંકન કરી શકતી નથી. કલમ ૨૯(૨) હેઠળની સત્તાઓ રિવિઝનલ સત્તાઓ છે જેના દ્વારા હાઈકોર્ટ સજ્જ છે અને તે હાઈકોર્ટને એવી ભૂલો સુધારવાની સત્તા આપે છે જે નિર્ણયને કાયદાની વિરુદ્ધ બનાવી શકે અને જે ભૂલો નિર્ણયના મૂળ સુધી જતી હોય. તે હાઈકોર્ટને આ બાબતને ફરીથી સાંભળવા અને પુરાવાનું પુનઃમૂલ્યાંકન કરવાની સત્તા આપતું નથી.

૮. હકીકતોના સહવર્તી તારણોમાં દખલ કરવા માટે રિવિઝનના વ્યાપને ધ્યાનમાં રાખીને, એચઆરપી સૂટમાં વાદીની પ્લીડિંગ્સ તપાસતા, એવું જણાય છે કે પેરા ૩ માં વિશિષ્ટ રીતે પ્લીડિંગ કરવામાં આવ્યું છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ રૂ. ૩૫/- પ્રતિ માસના ભાડાના દરે ભાડૂઆત છે અને વધુમાં, વિશિષ્ટ રીતે પ્લીડિંગ કરવામાં આવ્યું છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ નિયમિતપણે ભાડું ચૂકવ્યું નથી. દાવાના પેરા ૪ માં વિશિષ્ટ રીતે પ્લીડિંગ કરવામાં આવ્યું છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ સદર ભાડે આપેલી જગ્યા પ્રતિવાદી નં. ૨ ને પેટા ભાડે આપી છે અને વિદેશ ગયા છે. વાદી દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૨ વિરુદ્ધ વિજ્ઞાન સિટી સિવિલ કોર્ટમાં દાખલ કરવામાં આવેલા અન્ય એક દાવામાં, તે દાવામાં એવી અરજ કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદી નં. ૨ ને સદર ભાડે આપેલી જગ્યા પર કોઈ પણ બાંધકામ કરવાથી રોકવામાં આવે. દાવાના પેરા ૫ માં વિશિષ્ટ રીતે પ્લીડિંગ કરવામાં આવ્યું છે કે પ્રતિવાદી નં. ૨ પેટા ભાડૂઆત છે અને સદર ભાડે આપેલી જગ્યાનો કબજો

પ્રતિવાદી નં. ૨ પાસે છે. વધુમાં પ્લીડિંગ કરવામાં આવ્યું છે કે પ્રતિવાદી નં. ૨ ને કોઈ પણ સ્વતંત્ર અધિકાર નથી અને તેણી ભાડૂઆત નથી. વધુમાં પ્લીડિંગ કરવામાં આવ્યું છે કે પ્રતિવાદી નં. ૨ સદર ભાડે આપેલી જગ્યાનો કબજો કોઈ ત્રીજા પક્ષકારને પણ સોંપી રહી છે અને તેમાંથી નફો મેળવવામાં આવ્યો હતો. દાવાનો પેરા ૬ ભાડાની બાકી રકમના સંબંધમાં છે. દાવાનો પેરા ૭ પેટા ભાડે આપવાના સંબંધમાં છે અને તેમાં ખૂબ જ વિશિષ્ટ રીતે પ્લીડિંગ કરવામાં આવ્યું છે કે ઉપરોક્ત કારણોસર, વાદી ટ્રસ્ટે પ્રતિવાદીઓ પાસેથી કબજો મેળવવા માટે દાવો દાખલ કર્યો છે. દાવાના પેરા ૯(એ) માં વિશિષ્ટ રીતે પ્લીડિંગ કરવામાં આવ્યું છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ સદર ભાડે આપેલી જગ્યાના ભાડૂઆત હોવાથી, તેમને સદર ભાડે આપેલી જગ્યાનો ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો સોંપવા માટે નિર્દેશ આપવામાં આવે. દાવાના પેરા ૯(બી) માં પ્રતિવાદી નં. ૧ પાસેથી ભાડાની બાકી રકમ માટે અરજ કરવામાં આવી હતી. પેરા ૯(સી) માં પ્રતિવાદીઓ સામે મેસ્ને પ્રોફિટની દાદ માંગવામાં આવી હતી.

૯. ઉપરોક્ત પ્લીડિંગ્સમાં, પ્રતિવાદી નં. ૨ ને પેટા ભાડૂઆત / પગી તરીકે ગણવામાં આવ્યા હતા. વિદ્વાન એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા પેટા ભાડે આપવાના કારણના સંબંધમાં ઇશ્યુ નં. ૨ ઘડવામાં આવ્યો છે, જે નીચે મુજબ વંચાય છે:—

"શું વાદી સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ
મકાનમાલિકની પરવાનગી વગર દાવાવાળી જગ્યા
પ્રતિવાદી નં. ૨ ને પેટા ભાડે આપી છે?"

૧૦. વાદી કબજો મેળવવા માટે હકદાર છે કે કેમ તે અંગે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા
ઈશ્યુ નં. ૪ ઘડવામાં આવ્યો છે, જે નીચે મુજબ વંચાય છે:—

"શું વાદી દાવાવાળી જગ્યાનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર
છે?"

૧૧. પ્રતિવાદી નં. ૨ ના એવા બચાવ અંગે કે તેણી ભાડૂઆત છે, વિદ્વાન ટ્રાયલ
કોર્ટ દ્વારા ઈશ્યુ નં. ૬ ઘડવામાં આવ્યો છે.

"શું પ્રતિવાદી નં. ૨ સાબિત કરે છે કે તે દાવાવાળી
જગ્યામાં લાંબા સમયથી ભાડૂઆત છે અને વાદીને
નિયમિતપણે ભાડું ચૂકવે છે?"

૧૨. ઈશ્યુ નં. ૨ અને ૪ હકારાત્મક રીતે નક્કી કરવામાં આવ્યા છે અને ઈશ્યુ નં.
૬ નકારાત્મક રીતે નક્કી કરવામાં આવ્યો છે. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા ઈશ્યુ નં.
૨, ૪, ૬ અને ૭ અંગે નોંધાયેલા તારણો નીચે મુજબ છે:—

"૮. ઈશ્યુ નં. ૬: આ કેસમાં, પ્રતિવાદી નં. ૨ જેમના પર
વાદી દ્વારા આરોપ મૂકવામાં આવ્યો છે કે તે પેટા
ભાડૂઆત છે અને પ્રતિવાદી નં. ૧ એ દાવાવાળી જગ્યા
પ્રતિવાદી નં. ૨ ને પેટા ભાડે આપી છે. પ્રતિવાદી નં. ૨
આ અદાલત સમક્ષ હાજર થયા છે અને આંક ૧૮ પર

તેમનો લેખિત જવાબ દાખલ કર્યો છે જેમાં તેમણે સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું છે કે તેઓ ૧૯૮૫ થી ભાડૂઆત છે અને વાદીને સદર દાવાવાળી જગ્યાનું ભાડું નિયમિતપણે ચૂકવે છે, પરંતુ વાદીએ તેમને ભાડાની રસીદ આપી નથી, પરંતુ તેમણે તેમના લેખિત જવાબમાં લીધેલા બચાવના સમર્થનમાં કોઈ પુરાવા રજૂ કર્યા નથી. પ્રતિવાદી નં. ૧ એ આંક ૧૯ ના લેખિત જવાબમાં કરેલા તેમના પ્રતિપાદન અંગે કોઈ પુરાવા રજૂ કર્યા નથી. તેમણે ભાડાની રસીદો કે રેન્ટ નોટ કે તેમના ભાડૂઆત તરીકેના અધિકારો અંગેનો કોઈ પુરાવો રજૂ કર્યો નથી. તેમાં કોઈ શંકા નથી કે તેઓ દાવાવાળી જગ્યામાં રહે છે જે એક સ્વીકૃત હકીકત છે. તેથી, તેઓ દાવાવાળી જગ્યામાં રહે છે તેનો અર્થ એ નથી કે તેઓ ભાડૂઆત છે. પ્રતિવાદી નં. ૧ એ ઉલટતપાસમાં તેમનો બચાવ સ્થાપિત કરવાનો પ્રયાસ કર્યો છે કે પ્રતિવાદી નં. ૨ 'પગી' (ચોકીદાર) છે અને પ્રતિવાદી નં. ૧ એ સદર જગ્યા પ્રતિવાદી નં. ૨ ને 'પગી' (ચોકીદાર) તરીકે સોંપી છે, પરંતુ ભાડૂઆત તરીકે નહીં. પ્રતિવાદી નં. ૨ એ સાબિત કર્યું નથી કે તેઓ દાવાવાળી જગ્યામાં

ભાડૂઆત છે અને વાદીને ભાડું ચૂકવે છે. તેથી, હું ઈશ્યુ નં. ૬ નો નિર્ણય નકારાત્મક રીતે લઉં છું.

૯. ઈશ્યુ નં. ૨, ૪ અને ૭:– વાદીએ સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ મકાનમાલિકની પરવાનગી વગર દાવાવાળી જગ્યા પ્રતિવાદી નં. ૨ ને પેટા ભાડે આપી છે. દાવો પણ સદર કારણ પર આધારિત છે અને પુરાવામાં પણ વાદીએ સદર સંસ્કરણનું પુનરાવર્તન કર્યું છે. હવે, ઉલટતપાસમાં, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પ્રશ્ન ઉઠાવ્યો છે કે દાવાવાળી જગ્યા પ્રતિવાદી નં. ૨ ને સોંપવામાં આવી છે અને પ્રતિવાદી નં. ૨ એ સદર જગ્યાના 'પગી' (ચોકીદાર) તરીકે કેરટેકર છે, પરંતુ સદર બચાવ વાદી દ્વારા સ્વીકારવામાં આવ્યો નથી અને તેમણે ઈનકાર કર્યો છે કે પ્રતિવાદી નં. ૨ 'પગી' તરીકે રહી રહ્યા છે. વધુમાં, પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ લેખિત જવાબ જોતા, તેમણે સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું છે કે તેઓ વાદીના ભાડૂઆત છે અને તેઓ દાવાવાળી જગ્યાનું ભાડું નિયમિતપણે ચૂકવે છે. હવે, પ્રતિવાદી નં. ૨ અને પ્રતિવાદી નં. ૧ ના બચાવ વચ્ચે વિરોધાભાસ છે. તે એક સ્થાપિત હકીકત છે કે પ્રતિવાદી નં. ૨ દાવાવાળી

જગ્યાના કબજામાં છે અને પ્રતિવાદી નં. ૧ સાક્ષીના પાંજરામાં પ્રવેશ્યા નથી, તેમજ તેમણે દાવાનો કોઈ જવાબ દાખલ કર્યો નથી. તેમણે કોઈ પુરાવા રજૂ કર્યા નથી. તેથી, પ્રતિવાદી નં. ૧ અને પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા લેવામાં આવેલા વિરોધાભાસી બચાવ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે સદર દાવાવાળી જગ્યા પેટા ભાડે આપવામાં આવી છે. પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પણ સ્વીકાર્યું છે કે દાવાવાળી જગ્યા પ્રતિવાદી નં. ૨ ના કબજામાં છે અને વાદીએ આરોપ મૂક્યો છે કે સદર જગ્યા પ્રતિવાદી નં. ૨ ને પેટા ભાડે આપવામાં આવી છે. તેથી, પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ નો વિરોધાભાસી બચાવ તેમનો ખરાબ ઈરાદો દર્શાવે છે. વધુમાં, વાદીએ ક્યાંય જણાવ્યું નથી કે તેમણે પ્રતિવાદી નં. ૨ ને સદર જગ્યા ટ્રાન્સફર કરવાની કોઈ પરવાનગી આપી છે. તેથી, પ્રતિવાદી નં. ૧ ના કથનો અને બચાવ જોતા, તે દર્શાવે છે કે દાવાવાળી જગ્યા પ્રતિવાદી નં. ૨ ને પેટા ભાડે આપવામાં આવી છે અને જ્યારે પ્રતિવાદી નં. ૨ એ તેમના કહેવા મુજબ, તેઓ ભાડૂઆત છે તે સ્થાપિત કર્યું નથી, ત્યારે સ્વાભાવિક રીતે વાદી સાક્ષીના પાંજરામાં પ્રવેશ્યા છે અને આ અદાલત સમક્ષ સોગંદ પર આપેલી

જુબાની માનવાપાત્ર છે અને તેમણે ત્યારે ને ત્યારે
ઉલટતપાસ પણ આપી છે, વાદી દ્વારા મૂકવામાં આવેલા
આરોપો સાચા માનવા યોગ્ય છે. તેથી, ઉપરોક્ત ચર્ચાને
ધ્યાનમાં રાખીને, હું ઇશ્યુ નં. ૨ નો નિર્ણય હકારાત્મક
રીતે લઉં છું."

૧૩. જે નોંધનીય છે તે એ છે કે જોકે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ લેખિત જવાબ દાખલ કર્યો ન હતો, પરંતુ તેઓ સાક્ષીના પાંજરામાં પ્રવેશ્યા અને સ્વીકાર્યું કે પ્રતિવાદી નં. ૨ પગી / ચોકીદાર છે અને તેમણે સદર ભાડે આપેલી જગ્યા પ્રતિવાદી નં. ૨ ને પગી તરીકે સોંપી છે, પરંતુ ભાડૂઆત તરીકે નહીં. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે ઠરાવ્યું કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પ્રતિવાદી નં. ૨ ને કબજો સોંપીને પેટા ભાડે આપવાનું અપકૃત્ય કરેલ છે અને તેથી, પ્રતિવાદી નં. ૨ નો કબજો પેટા ભાડૂઆતનો કબજો હોવાનું જણાય છે.

૧૪. વિદ્વાન પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા પેરા ૫.૪ થી ૫.૭ માં નોંધવામાં આવેલા તારણોની નોંધ લેવી યોગ્ય છે. વિદ્વાન એપેલેટ કોર્ટે એવું માનવા માટેના કારણોનો સારાંશ આપ્યો કે અપીલ કરનાર પેટા ભાડૂઆત છે અને તેણીને સદર ભાડે આપેલી જગ્યાનો કબજો રાખવાનો કોઈ અધિકાર નથી. પેરા ૫.૪ થી ૫.૭ નીચે મુજબ વંચાય છે:—

"પ.૪) હવે, હાલની અપીલના મુખ્ય કારણ પર આવતા. અપીલ કરનારના વિદ્વાન એડવોકેટની દલીલ મુજબ, તેઓ પ્રતિવાદી નં. ૧ ના કથિત પેટા ભાડૂઆત તરીકે વર્ણવેલ સૂટની કાર્યવાહીમાં પ્રતિવાદી નં. ૨ હતા. અપીલ કરનારની રજૂઆત મુજબ, તેઓ પેટા ભાડૂઆત નથી પરંતુ તેઓ સંરક્ષિત ભાડૂઆત છે કારણ કે તેઓ ૧૯૫૦ પહેલાથી સદર ભાડે આપેલી જગ્યાના કબજામાં હતા અને મકાનમાલિક/સામાવાળા નં. ૧ ને ભાડું ચૂકવવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો પરંતુ તેઓએ તે સ્વીકાર્યું ન હતું. એવું પણ જણાવવામાં આવ્યું છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ શ્રી ડી.વી. પટેલ ભારત છોડીને વિદેશ ગયા હતા અને તેથી, મિલકત તેમને સોંપવામાં આવી હતી અને તેથી, તેઓ તેના ભાડૂઆત હતા અને તેમને પેટા ભાડૂઆત તરીકે ગણી શકાય નહીં, પરંતુ વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે તે ધ્યાનમાં લીધું નથી અને ખોટી રીતે નક્કી કર્યું છે કે અપીલ કરનાર પેટા ભાડૂઆત છે અને ગેરકાયદેસર રીતે ઈવિક્શન માટે હુકમ કર્યો છે.

(પ.૫) આ મુદ્દા માટે, જો આપણે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટના રેકૉર્ડને ધ્યાનમાં લઈએ, તો એવું જણાય છે કે

વાદી/મકાનમાલિકે આરોપ મૂક્યો છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ ડી.વી. પટેલ એન્ડ કો. રૂ. ૩૫/- ના માસિક ભાડે તેમના ભાડૂઆત છે અને સદર જગ્યાનો ઉપયોગ પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા ગોડાઉન તરીકે કરવામાં આવતો હતો અને તે પછી શ્રી ડી.વી. પટેલ વિદેશ ગયા અને તેથી, સદર જગ્યા બિનઉપયોગી રાખવામાં આવી હતી, પરંતુ વાદીની પરવાનગી વગર ગેરકાયદેસર રીતે કબજો પ્રતિવાદી નં. ૨ ને સોંપવામાં આવ્યો હતો અને તે રીતે નફો મેળવવા માટે જગ્યા પેટા ભાડે આપવામાં આવી હતી. સદર હકીકતોના સમર્થનમાં, વાદીએ આંક:૫૫ પર મૂળ ભાડાની રસીદોની નોટબુક રજૂ કરી છે. તેને જોતા, એવું જણાય છે કે સદર જગ્યા વાદી ટ્રસ્ટ દ્વારા ભાડૂઆતને આપવામાં આવી છે અને હાલના અપીલ કરનારને નહીં. હાલના અપીલ કરનારને સદર ભાડાની નોંધોમાં જગ્યાના ભાડૂઆત તરીકે પણ જણાવવામાં આવ્યા નથી. આ પુરાવાને પ્રતિવાદી(ઓ) દ્વારા પડકારવામાં આવ્યો નથી. વધુમાં, પ્રતિવાદી નં. ૨ એટલે કે હાલના અપીલ કરનારે ૧૯૫૦ પહેલાથી મકાનમાલિકના કાયદેસરના ભાડૂઆત તરીકે તેઓ જગ્યાના કબજામાં હતા તે હકીકત સાબિત

કરવા માટે કોઈ પુરાવા રજૂ કર્યા નથી. જો મકાનમાલિકે ભાડું લેવાનો ઇનકાર કર્યો હોય, તો તેઓ મની ઓર્ડર દ્વારા અથવા કોર્ટમાં ભાડું જમા કરાવીને તે ચૂકવી શકે છે. પરંતુ પ્રતિવાદી નં. ૨/અપીલ કરનારે તેના માટે પ્રયાસ પણ કર્યો નથી. જેમ કે, અપીલ કરનાર સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે કે તેઓ સદર ભાડે આપેલી જગ્યાના ભાડૂઆત હતા. વધુમાં, પ્રતિવાદી નં. ૨ એટલે કે હાલના અપીલ કરનાર વિરુદ્ધ જગ્યાના મકાનમાલિક તરીકે વાદી દ્વારા દાખલ કરાયેલા સિવિલ સૂટ નં. ૩૩૩૨૭/૨૦૦૦ ની નકલ જોતા, સદર દાવામાં પણ વાદી ટ્રસ્ટે જણાવ્યું છે કે તેમના ભાડૂઆત રૂ. ૩૫/- ના માસિક ભાડે ડી.વી. પટેલ એન્ડ કો. છે અને હાલના અપીલ કરનાર કોઈ પણ અધિકાર વગર જગ્યામાં ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી રહ્યા છે અને તેથી, તેમને રોકવા માટે કાયમી મનાઈદુકમ માટે તે દાવો દાખલ કર્યો હતો. હાલની અપીલના સૂટની ટ્રાયલ વખતે અપીલ કરનાર દ્વારા સદર બાબતે કોઈ ખુલાસો સાબિત કરવામાં આવ્યો નથી. અપીલના આ તબક્કે પણ, અપીલ કરનાર દ્વારા સદર સૂટ માટે કોઈ ખુલાસો કરવામાં આવ્યો નથી.

(પ.૬) એટલું જ નહીં પરંતુ, તેમનો દાવો સાબિત કરવા માટે, વાદીએ આંક:૫૩ પર તેમની મુખ્ય તપાસનું સોગંદનામું રજૂ કર્યું છે, એચઆરપી સૂટના પ્રતિવાદી નં. ૨ તરીકે હાલના અપીલ કરનાર દ્વારા કોઈ ઉલટતપાસ કરવામાં આવી નથી. વાદીએ તેમની જુબાનીમાં તેમના સૂટ પ્લેન્ટમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ હકીકતો જણાવી છે. વધુમાં, પ્રતિવાદી નં. ૧ એટલે કે ભાડૂઆતના વિદ્વાન એડવોકેટ દ્વારા કરવામાં આવેલી ઉલટતપાસ જોતા, વાદી દ્વારા જણાવવામાં આવ્યું છે કે દાવો દાખલ કરતા પહેલા પ્રતિવાદી નં. ૧ ને કોઈ નોટિસ આપવામાં આવી નથી. એવું પણ જણાવવામાં આવ્યું છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ અમેરિકા ગયા હોવાની હકીકત અંગેની માહિતી પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા વાદીને આપવામાં આવી છે. એવું પણ જણાવવામાં આવ્યું છે કે ૧૯૯૯ થી, પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા ભાડું ચૂકવવામાં આવ્યું નથી. વાદી દ્વારા ઇનકાર કરવામાં આવ્યો છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પ્રતિવાદી નં. ૨ ને પગી (કેરટેકર) તરીકે મિલકત સોંપી છે. વાદીની ઉલટતપાસમાં પ્રતિવાદી(ઓ) તરફથી અન્ય કોઈ હકીકતો, આરોપો અને પુરાવાઓને પડકારવામાં આવ્યા

નથી. પ્રતિવાદી નં. ૨ સદર ભાડે આપેલી જગ્યાના ભાડૂઆત છે તે હકીકત સાબિત કરવા માટે કોઈ પુરાવા પણ રજૂ કર્યા નથી. જેમ કે, વાદી-ટ્રસ્ટે તેમની પરવાનગી વગર પ્રતિવાદી નં. ૨ ને સદર ભાડે આપેલી જગ્યા પેટા ભાડે આપવાના કારણો સાબિત કર્યા છે અને તેથી, તે રેન્ટ એક્ટની જોગવાઈ હેઠળ ઈવિક્શન ડિક્રી માટે માન્ય કારણ છે.

(૫.૭) વિદ્વાન સ્મોલ કોઝ કોર્ટના તારણોના કારણો જોતા, જો આપણે ચુકાદા પર જઈએ, તો એવું બહાર આવે છે કે વાદી/મકાનમાલિક ભાડૂઆત બાકી રકમમાં હોવાના કારણના કોઈ પુરાવા રજૂ કરવામાં નિષ્ફળ ગયા હોવાથી, તે નકારાત્મક રીતે નક્કી કરવામાં આવ્યું છે. પરંતુ, જ્યાં સુધી પ્રતિવાદી નં. ૨/હાલના અપીલ કરનારને જગ્યા પેટા ભાડે આપવાના કારણના ઇશ્યુનો સંબંધ છે, ઉપર જણાવ્યા મુજબ, વાદીએ તે સાબિત કર્યું છે. પ્રતિવાદી(ઓ) દ્વારા કોઈ વિરોધાભાસી પુરાવા રજૂ કરવામાં આવ્યા નથી. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે સદર બાબતની હકીકતો અને પુરાવાઓનું મૂલ્યાંકન કરીને વાદીની તરફેણમાં નિર્ણય લીધો છે. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે એ પણ

ધ્યાનમાં લીધું છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ ના વિદ્વાન એડવોકેટ દ્વારા લેવામાં આવેલી વાદીની ઉલટતપાસ મુજબ, જગ્યા પ્રતિવાદી નં. ૨ ને પગી (કેરટેકર) તરીકે સોંપવામાં આવી છે અને કબજો પ્રતિવાદી નં. ૨ એટલે કે અપીલ કરનાર પાસે છે. પરંતુ, પ્રતિવાદી(ઓ) દ્વારા એ સાબિત કરવામાં આવ્યું નથી કે પ્રતિવાદી નં. ૨ કાયદેસરના ભાડૂઆત તેમજ કાયદેસરના કબજામાં છે. પ્રતિવાદી(ઓ) દ્વારા રેન્ટ નોટ વગેરે જેવા કોઈ પુરાવા રજૂ કરવામાં આવ્યા નથી. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ પેરા નં. ૮ અને ૯ માં સદર નિર્ધારણ માટેના કારણો પણ આપ્યા છે. રેકૉર્ડ મુજબ, પ્રતિવાદી નં. ૧/મૂળ ભાડૂઆતે દાવો બાબતે કોઈ લેખિત જવાબ રજૂ કર્યો નથી અને પ્રતિવાદી નં. ૨/કથિત પેટા ભાડૂઆતના લેખિત જવાબ મુજબ, તેમણે જણાવ્યું કે તેઓ ભાડૂઆત છે અને વાદીને નિયમિતપણે ભાડું ચૂકવ્યું છે. જેમ કે, વાદીની ઉલટતપાસ મુજબ, જગ્યા પ્રતિવાદી નં. ૨ ના કબજામાં પગી તરીકે હતી અને ભાડૂઆત તરીકે નહીં, જ્યારે પ્રતિવાદી નં. ૨ એ પોતે જણાવ્યું કે તેઓ ભાડૂઆત છે. તે સાબિત કરવા માટે, પ્રતિવાદી(ઓ) સાક્ષીના પાંજરામાં પણ પ્રવેશ્યા નથી. જેમ કે, સૂટની

જગ્યામાં હાલના અપીલ કરનારનો કબજો કોઈ કાયદેસરના અધિકાર વગરનો છે અને તેથી વાદી/મકાનમાલિકની કોઈ પરવાનગી વગર સદર જગ્યા પેટા ભાડે આપેલ તરીકે ગણવામાં આવે છે. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે સદર મુદ્દા માટે ૧૯૮૩ (૧) ઓલ ઈન્ડિયા રેન્ટ સી.જે., ૪૯૭ (બોમ્બે) ના ચુકાદા પર પણ આધાર રાખ્યો છે. તેને અને હાલના કેસની હકીકતોને જોતા, રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩ હેઠળ, મકાનમાલિકની કોઈ પણ પરવાનગી વગર, જો ભાડૂઆતે અન્ય કોઈ રીતે હિત ટ્રાન્સફર કર્યું હોય તો મકાનમાલિક કબજો મેળવવા માટે હકદાર છે. અપીલ કરનાર સાબિત કરી શક્યા નથી કે તેઓ સંરક્ષિત ભાડૂઆત છે અને દાવાની કાર્યવાહીમાં ફાઈલ કરાયેલા તેમના લેખિત જવાબની હકીકતો સાબિત કરવા માટે પણ અપીલ કરનાર દ્વારા કોઈ પુરાવા રજૂ કરવામાં આવ્યા નથી. આવી હકીકતો અને સંજોગોમાં, વિદ્વાન સ્મોલ કોઝ કોર્ટ દ્વારા સદર જગ્યા પેટા ભાડે આપવાના મુદ્દા માટેના તારણો યોગ્ય રીતે નક્કી કરવામાં આવ્યા છે અને તેમાં દખલ કરવાનું કોઈ કારણ નથી અને

તેથી, હાલની અપીલના ઇશ્યુ નં. ૧ અને ૨ ના ઉત્તર
અહીં નકારાત્મક રીતે લેવામાં આવે છે."

૧૫. વિદ્વાન એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવેલા હકીકતલક્ષી પાસાઓએ એ નિર્ધારિત કર્યું કે પ્રતિવાદી નં. ૨ ને સદર ભાડે આપેલી જગ્યાના કબજામાં રહેવાનો કોઈ સ્વતંત્ર અધિકાર નથી. તે પ્રતિવાદી નં. ૧ ડીવી પટેલ એન્ડ કો. હતા, જે ભાડૂઆત હતા અને તેઓ પેટા ભાડૂઆતની શ્રેણીમાં પ્રતિવાદી નં. ૨ ના હાથમાં કબજો છોડીને ભારત છોડી ગયા છે. પ્રતિવાદી નં. ૧ ના જણાવ્યા મુજબ, પ્રતિવાદી નં. ૨ ને ચોકીદાર / પગી તરીકે રાખવામાં આવ્યા હતા, પરંતુ ગમે તે રીતે, જો ભાડૂઆતે સદર ભાડે આપેલી જગ્યાનો કબજો વિશિષ્ટ રીતે કોઈ ત્રીજા પક્ષકારની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કર્યો હોય, તો સદર ત્રીજા પક્ષકારનો દરજ્જો પેટા ભાડૂઆતનો બની જાય છે. રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(ઈ) પેટા ભાડે આપવાના કારણ સાથે નીચે મુજબ વ્યવહાર કરે છે:—

"૧૩. મકાનમાલિક ક્યારે કબજો મેળવી શકે

(૧) આ અધિનિયમમાં સમાવિષ્ટ કંઈપણ હોવા છતાં
[પરંતુ કલમ ૧૫ ની જોગવાઈઓને આધીન],
મકાનમાલિક કોઈ પણ જગ્યાનો કબજો મેળવવા માટે
હકદાર રહેશે જો કોર્ટ સંતુષ્ટ થાય કે—

(ઘ) ભાડૂઆતે, આ અધિનિયમના અમલીકરણમાં આવ્યા પછી [ગેરકાયદેસર રીતે પેટા ભાડે આપી] છે આખી અથવા જગ્યાનો ભાગ અથવા તેના હિતનું તેમાં અન્ય કોઈ રીતે સોંપણી કે ટ્રાન્સફર કર્યું છે;

અથવા"

૧૬. રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૫ ને પણ નીચે મુજબ પુનઃ રજૂ કરવી જરૂરી છે:—

"૧૫. વિપરીત કરારની ગેરહાજરીમાં ભાડૂઆતે પેટા ભાડે આપવું નહીં અથવા ટ્રાન્સફર કરવું નહીં

[(૧)] કોઈ પણ કાયદામાં સમાવિષ્ટ કંઈપણ હોવા છતાં, [પરંતુ વિપરીત કોઈ પણ કરારને આધીન,] આ અધિનિયમના અમલીકરણમાં આવ્યા પછી કોઈ પણ ભાડૂઆત માટે તેને ભાડે આપેલી આખી અથવા જગ્યાનો કોઈ પણ ભાગ પેટા ભાડે આપવો અથવા તેમાં તેના હિતની અન્ય કોઈ રીતે સોંપણી કે ટ્રાન્સફર કરવી કાયદેસર રહેશે નહીં:

[પરંતુક એ કે [રાજ્ય] સરકાર, સત્તાવાર ગેઝેટમાં સૂચના દ્વારા, આવી લીઝ અથવા લીઝના વર્ગ હેઠળ રાખવામાં

આવેલી જગ્યાઓમાં હિતના ટ્રાન્સફરની પરવાનગી કોઈ પણ વિસ્તારમાં આપી શકે છે અને તે હદ સુધી કે જે સૂચનામાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવે.]

[(૨) પેટા ભાડે આપવા, સોંપણી કરવા અથવા જગ્યા ટ્રાન્સફર કરવા વિરુદ્ધનો પ્રતિબંધ જે સબ-સેક્શન (૧) માં સમાવિષ્ટ છે તે બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ (એમેન્ડમેન્ટ) ઓર્ડિનન્સ, ૧૯૫૯ ના પ્રારંભ પહેલાં કોઈ પણ વિસ્તારમાં જેમાં આ અધિનિયમ સદર પ્રારંભ પહેલાં અમલમાં હતો, તેમાં કોઈ અસર ધરાવતો ન હતો તેમ માનવામાં આવશે; અને તદનુસાર, કોઈ પણ કરારમાં અથવા કોર્ટના ચુકાદા, ડિક્રી અથવા હુકમમાં સમાવિષ્ટ કંઈપણ હોવા છતાં, પેટા ભાડે આપનારા, સોંપણી મેળવનારા અથવા ટ્રાન્સફર મેળવનારા તરીકે કબજામાં પ્રવેશ્યા હોય તેવા વ્યક્તિઓની તરફેણમાં આવી કોઈ પણ સબ-લીઝ, સોંપણી અથવા ટ્રાન્સફર, અને સદર ઓર્ડિનન્સના પ્રારંભ વખતે કબજો ચાલુ રાખ્યો હોય, તે માન્ય અને અસરકારક માનવામાં આવશે.]"

૧૭. કાયદાની ઉપરોક્ત જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતા, જો ભાડૂઆતે કરારની ગેરહાજરીમાં આખી અથવા જગ્યાનો કોઈ પણ ભાગ ગેરકાયદેસર રીતે પેટા ભાડે આપ્યો હોય અથવા સોંપણી કરી હોય અથવા અન્ય કોઈ રીતે તેમાં તેના હિતનું ટ્રાન્સફર કર્યું હોય, તો ભાડૂઆત સદર ભાડે આપેલી જગ્યાનો ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો સોંપવા માટે જવાબદાર છે. રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(ઈ) સાથે વંચાતી કલમ ૧૫ મુજબ, જો કોઈ કરાર ભાડૂઆતને પેટા ભાડે આપવા અથવા ટ્રાન્સફર કરવા અથવા તેના હિતની સોંપણી કરવાની પરવાનગી આપતો હોય, તો અધિનિયમની કલમ ૧૫ ને ધ્યાનમાં લેતા, સદર ભાડે આપેલી જગ્યાના હિતનું પેટા ભાડે આપવું અથવા ટ્રાન્સફર કરવું અથવા સોંપણી કરવી તે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(ઈ) ની હાનિ હેઠળ આવશે નહીં, જોકે, અન્ય પરિસ્થિતિમાં, તે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(ઈ) ની હાનિ દ્વારા અસરગ્રસ્ત છે.

૧૮. ગજાનન દત્તાત્રય વિરુદ્ધ શેરબાનુ, એ.આઈ.આર. ૧૯૭૫ એસ.સી. ૨૧૫૬ માં, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું:—

"એકવાર પેટા ભાડે આપવાની પ્રક્રિયા થાય પછી કબજો મેળવવા માટે મકાનમાલિકના અધિકાર પર મૂકવામાં આવેલો પ્રતિબંધ ઉઠી જાય છે અને તે જરૂરી નથી કે પેટા ભાડે આપવાની પ્રક્રિયા દાવાની તારીખ સુધી ચાલુ રહેવી જોઈએ. અપીલ કરનારની એ દલીલ સ્વીકારવી કે પેટા ભાડે આપવાની પ્રક્રિયા દાવાની તારીખ સુધી ચાલુ રહેવી

જોઈએ, તેનો અર્થ એ થશે કે જો મકાનમાલિક નોટિસ
આપે તે પછી... પેટા ભાડૂઆત જગ્યા ખાલી કરી દે, તો
ભાડૂઆત ગેરકાયદેસર પેટા ભાડે આપવાની હાનિ હેઠળ
આવશે નહીં."

૧૯. ગોપ્પુલાલ વિરુદ્ધ ઠાકુરજી, એ.આઈ.આર. ૧૯૬૯ એસ.સી. ૧૨૯૧ માં,
રાજસ્થાન રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ, કલમ ૧૩(૧)(ઈ) ના સંબંધમાં માનનીય સર્વોચ્ચ
અદાલતે ઠરાવ્યું કે પેટા ભાડે આપવાની પ્રક્રિયા જો અધિનિયમ અમલમાં આવ્યા
પહેલાની હોય તો પણ અધિનિયમ પછી ચાલુ રહેતી હોય, તો અધિનિયમ પછી
પેટા ભાડે આપવાનું ચાલુ રાખવું એ કબજા માટેની ડિકી પસાર કરવા માટે ન્યાયી
છે.

૨૦. પેટા ભાડે આપવાનું સાબિત કરવા માટે, બે ઘટકો જરૂરી છે. (૧) વિશિષ્ટ
કબજો અને (૨) મૂલ્યવાન અવેજ. પેટા ભાડૂઆત લીઝ પર આપેલા ભાગના
વિશિષ્ટ કબજામાં હોવો જોઈએ અને ભાડૂઆતે તેમાંથી નફો મેળવવો જોઈએ.
લીઝ વાળી મિલકતના કબજાનો ત્યાગ કરવો એ મુખ્ય કસોટી છે. જ્યાં સુધી
ભાડૂઆત દ્વારા મેળવેલ અવેજ અથવા નફાનો સંબંધ છે, મકાનમાલિક માટે તે
સાબિત કરવું મુશ્કેલ છે કે ભાડૂઆત અને પેટા ભાડૂઆત વચ્ચે મૂલ્યવાન અવેજ
હતો, કારણ કે તે માત્ર ભાડૂઆત અને પેટા ભાડૂઆતના વિશિષ્ટ જ્ઞાનમાં જ હોય
છે અને કારણ કે બંને તે હકીકત છુપાવવામાં રસ ધરાવતા હોય છે, તેથી તે શોધી

કાઢવું મુશ્કેલ છે કે ભાડૂઆતે પેટા ભાડૂઆતને વિશિષ્ટ કબજો સોંપીને કોઈ નફો કર્યો છે કે કેમ.

૨૧. ભગવતી સ્પીનિંગ એન્ડ વિવિંગ વર્ક્સ વિરુદ્ધ અમદાવાદ ન્યૂ કોટન મિલ્સ કો. લિ., એ.આઈ.આર. ૧૯૮૦ ગુજરાત ૨૦ માં, આ અદાલતની સમકક્ષ બેન્ચે એવું માન્યું કે આવા કિસ્સામાં, હકીકતો પરથી અવેજનું અનુમાન લગાવવું જોઈએ.

૨૨. અધિનિયમની કલમ ૧૩(૧)(ઈ) માં કાયદા ઘડનાર દ્વારા ઉપયોગમાં લેવાયેલ "ગેરકાયદેસર રીતે" શબ્દ પેટા ભાડે આપવું, સોંપણી કરવી અથવા ટ્રાન્સફર કરવું તે ત્રણેયને લાગુ પડે છે. [જુઓ: આનંદ નિવાસ પ્રા. વિરુદ્ધ આનંદજી કલ્યાણજીની પેઢી, ૧૯૬૫ એ.આઈ.આર. (એસ.સી.) ૪૧૪] રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(ઈ) ઘણી વ્યાપક છે અને તે માત્ર ગેરકાયદેસર પેટા ભાડે આપવાના કૃત્યો પૂરતી મર્યાદિત નથી. તેથી, જો પેટા ભાડે આપવાના ઘટકો એટલે કે કબજો અને અવેજ સાબિત ન થાય, તેમ છતાં જો પેટા ભાડૂઆત કબજામાં જોવા મળે અને મૂળ ભાડૂઆત કરતા અલગ વ્યવસાય કરતો હોય, તો તે અનુમાન લગાવવા માટે પૂરતું છે કે ભાડૂઆત દ્વારા ભાડૂઆત તરીકેના હકનું ટ્રાન્સફર અથવા સોંપણી કરવામાં આવી છે. [જુઓ: હર્ષચંદ્ર નરસિંહભાઈ પટેલ અને અન્ય વિરુદ્ધ ઈબ્રાહિમ હાજી ખુબનભાઈ, ૧૯૮૫ (૧) જી.એલ.આર. ૧૯૨].

૨૩. આ અદાલતની સમક્ષ બેન્યે (જી.ટી. નાણાવટી, જે, જેઓ તે સમયે હતા) હર્ષચંદ્ર (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં અવલોકન કર્યું છે કે એકવાર ભાડૂઆત કબજાની બહાર હોય અને મિલકતનું ટ્રાન્સફર કોઈ સંબંધી અથવા જાણીતી વ્યક્તિને કરવામાં આવે, તો તે કલોઝ (ઈ) ના પછીના ભાગ દ્વારા આવરી લેવામાં આવશે. આ અદાલતે એવું પણ અવલોકન કર્યું છે કે આ શબ્દોને મર્યાદિત અર્થ આપવો અને આવા ટ્રાન્સફરને પેટા ભાડે આપવાની સાથે સમાન ગણવા એ સદર સબ સેક્શનના તે ભાગને નિરર્થક બનાવવા જેવું છે. આમ, અવેજના પુરાવાની ગેરહાજરીમાં, જો કોઈ ત્રીજો પક્ષકાર વિશિષ્ટ કબજામાં હોવાનો સ્પષ્ટ કેસ હોય, તો તે "ટ્રાન્સફર" શબ્દ દ્વારા આવરી લેવામાં આવશે. કલોઝ (ઈ) ના અંતમાં "અન્ય કોઈ રીતે" શબ્દો એ ભાર આપવા માટે છે કે તેમાં કોઈ પણ પ્રકારના ટ્રાન્સફરનો સમાવેશ થાય છે. પેટા ભાડે આપવું, ટ્રાન્સફર અથવા સોંપણી સાબિત કરવા માટે, પ્રારંભિક બોજો મકાનમાલિક પર છે, પરંતુ એકવાર મકાનમાલિક પાસે એવા પુરાવા હોય કે ત્રીજો પક્ષકાર ભાડે આપેલી જગ્યાના કબજામાં છે, ત્યારે તેના કબજા વિશે કોર્ટના અંતરાત્માને સંતુષ્ટ કરવાનો બોજો ભાડૂઆત પર જાય છે કારણ કે તે માત્ર ભાડૂઆતને જ ખબર હોય છે. [જુઓ: એવિડન્સ એક્ટની કલમ ૧૦૬]. ઉપરોક્ત પૂર્વધારણા અને કાયદાકીય જોગવાઈ હેઠળ, જો આપણે કેસની હકીકતો પર આવીએ, તો તે પ્રગટ થાય છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ કોર્ટ સમક્ષ હાજર થયા અને સોગંદ પર જણાવ્યું કે તેમણે પ્રતિવાદી નં. ૨ સાથે કબજાનો ત્યાગ કર્યો છે અને પ્રતિવાદી નં. ૨ ને

ભાડે આપેલી જગ્યામાં પગી તરીકે રાખ્યા છે. આ હકીકતલક્ષી પાસાઓમાં, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ સોગંદ પર જુબાની આપી કે તરત જ વાદીનો કેસ સાબિત થઈ ગયો હતો. પ્રતિવાદી નં. ૨ એ એવો કેસ રજૂ કરવાનો પ્રયાસ કર્યો કે તેણી સદર ભાડે આપેલી જગ્યાની ભાડૂઆત છે, વાદી આ સંબંધમાં પુરાવા રજૂ કરીને તેમ સ્થાપિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા. જોકે, પ્રતિવાદી નં. ૨ નો સદર ભાડે આપેલી જગ્યામાં કબજો પેટા ભાડૂઆત તરીકેનો અથવા એવી વ્યક્તિ તરીકેનો સાબિત થાય છે જેની તરફેણમાં ભાડૂઆતનું હિત કરારબદ્ધ પરવાનગી વગર અથવા મકાનમાલિકની સંમતિ વગર ટ્રાન્સફર અથવા સોંપણી કરવામાં આવ્યું છે. સ્પષ્ટપણે, મકાનમાલિક અને પ્રતિવાદી નં. ૨ વચ્ચે કરારનો સંબંધ અસ્તિત્વમાં નથી. વાદી ચોક્કસપણે એવા કેસ સાથે આવ્યા હતા કે પ્રતિવાદી નં. ૨ પેટા ભાડૂઆત છે અને ભાડૂઆત તરીકેનું હિત પ્રતિવાદી નં. ૨ ને સોંપવામાં આવ્યું છે અથવા ટ્રાન્સફર કરવામાં આવ્યું છે. રેકૉર્ડ પરના વિપુલ પુરાવાઓના અવલોકન પર તે સાબિત થાય છે.

૨૪. વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી ગાંધીની એ દલીલ કે વાદી ટ્રસ્ટ દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૨ પાસેથી કબજો માંગવા માટે કોઈ દાદ માંગવામાં આવી નથી, તેના વિશે મારે કહેવું જોઈએ કે ભાડૂઆત પાસેથી કબજો માંગવાની દાદ એ ભાડૂઆત વતી હિત ધરાવતી કોઈ પણ વ્યક્તિ વિરુદ્ધ ડિકી પસાર કરવા માટે પૂરતી છે. રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(ઈ) ની જોગવાઈઓ હેઠળ પેટા ભાડૂઆત જરૂરી પક્ષકાર પણ

નથી. આ સંબંધમાં, મંજુલાબેન (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં આ અદાલતના સ્પષ્ટ તારણો છે.

૨૫. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વાદીને જાણકારી હતી કે પ્રતિવાદી નં. ૨ સદર ભાડે આપેલી જગ્યાના કબજામાં હતી અને તેમ છતાં, વાદીએ નિયત સમય મર્યાદામાં ઇવિક્શન માટે દાવો દાખલ કર્યો નથી અને તે ભાડું બાકી થયાના ૧૪ વર્ષના સમયગાળા પછી દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, આમ, મર્યાદાના કાયદા દ્વારા બાધિત છે. હું આ રજૂઆતથી બિલકુલ પ્રભાવિત થયો નથી. પ્રતિવાદી નં. ૨ નો દરજ્જો પેટા ભાડૂઆત અથવા એવી વ્યક્તિનો છે જેની તરફેણમાં ભાડૂઆતે લીઝ અથવા હિત સોંપ્યું છે અને તેથી, પ્રતિવાદી નં. ૨, પેટા ભાડૂઆત હોવાથી, તેણી સૂટમાં જરૂરી પક્ષકાર પણ નથી. ગમે તે હોય, પેટા-ભાડૂઆત ઊભું કરવાના કારણોસર ભાડૂઆતને હાંકી કાઢવાનું કારણ એ સતત ચાલતું કારણ છે અને દરરોજ પુનરાવર્તિત થાય છે. તેથી, આવી રજૂઆત સ્વીકારવામાં આવતી નથી. નોંધનીય છે કે રિવિઝન કરનારે મર્યાદાની લાગુ પડવાની ક્ષમતા આકર્ષવા માટે પ્રતિકૂળ કબજાનો બચાવ રજૂ કર્યો નથી.

૨૬. વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી ગાંધી દ્વારા અન્ય એક રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે કોઈ પણ ડિકી માંગતા પહેલા પ્રતિવાદી નં. ૨ ને રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૨) મુજબની વૈધાનિક નોટિસ આપવામાં આવી નથી. આ રજૂઆત સંપૂર્ણપણે અસ્થાને અને ખોટી રીતે અર્થઘટન કરાયેલ છે. રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૨) ની જોગવાઈઓ સૂચવે છે કે જો ૬ મહિનાથી વધુના ભાડાની બાકી રકમના

કારણોસર કબજામાંથી હાંકી કાઢવાની માંગ કરવામાં આવે તો ભાડૂઆતને વૈધાનિક નોટિસ બજવવી જોઈએ. રેન્ટ એક્ટની યોજનામાં રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩ હેઠળ ભાડૂઆત અથવા પેટા ભાડૂઆતને હાંકી કાઢવા માટે કોઈ વૈધાનિક નોટિસની જોગવાઈ નથી. તેથી, તે રજૂઆત પણ સ્વીકારવામાં આવતી નથી.

૨૭. પુનરાવર્તનના ભોગે, એ અવલોકન કરવાનું રહે છે કે પ્રતિવાદી નં. ૨ નો દરજ્જો પેટા ભાડૂઆત અથવા એવી વ્યક્તિનો છે જેની તરફેણમાં સદર ભાડે આપેલી જગ્યા સોંપવામાં આવી છે અથવા ટ્રાન્સફર કરવામાં આવી છે. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે કલમ ૧૩(૧)(ઈ) ના કારણસર એચઆરપી સૂટ મંજૂર કર્યો છે અને ઇવિક્શન ડિક્રી પસાર કરી છે. વિદ્વાન એપેલેટ કોર્ટે સદર ઇવિક્શન ડિક્રીની પુષ્ટિ કરી છે.

૨૮. ટૂંકમાં, આ પ્રતિવાદી નં. ૨ – પગી દ્વારા અધિકૃત ન હોવા છતાં કબજો ચાલુ રાખવાનો પ્રયાસ છે.

૨૯. આ તબક્કે, હું મારિયા માર્ગારીડા સિકવેરા ફર્નાન્ડિસ અને અન્ય વિરુદ્ધ ઇરાસ્મો જેક ડી સિકવેરા (મૃતક) કાયદેસરના વારસદારો મારફતે, (૨૦૧૨) ૫ એસ.સી.સી. ૩૭૦ માં અહેવાલ થયેલ સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદાના પેરા ૭૯ નો સંદર્ભ આપી શકું છું જે "કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા" વાક્યના સંબંધમાં નીચે મુજબ ઠરાવે છે:—

"૭૯. કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાનો અર્થ એ છે કે કોઈને પણ સાંભળ્યા વગર દોષિત ઠેરવવો જોઈએ નહીં. કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાનો અર્થ એ છે કે સ્થાયી કબજો ધરાવતી વ્યક્તિને કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા સિવાય હાંકી કાઢવામાં આવશે નહીં. યોગ્ય પ્રક્રિયાનો અર્થ એ છે કે પ્રતિવાદીને કાયદાની અદાલત સમક્ષ લેખિત જવાબ અને દસ્તાવેજો સહિતની પ્લીડિંગ્સ ફાઈલ કરવાની તક મળે. તેનો અર્થ આખી ટ્રાયલ નથી. કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા ત્યારે સંતુષ્ટ થાય છે જ્યારે પક્ષકારોના અધિકારોનો સક્ષમ અદાલત દ્વારા નિર્ણય લેવામાં આવે."

૩૦. ઉપરોક્ત સંજોગોમાં, રિવિઝન દાખલ કરવું એ કાયદાની પ્રક્રિયાનો દુરુપયોગ સિવાય બીજું કંઈ નથી, કારણ કે પ્રતિવાદી નં. ૨ ને સદર ભાડે આપેલી જગ્યાના કબજામાં રહેવાનો કોઈ અધિકાર નથી. તેમ છતાં, તેણીએ એપેલેટ કોર્ટ સમક્ષ અથવા હાઈકોર્ટ સમક્ષ અપીલ ફાઈલ કરવાનો પ્રયાસ કર્યો અને સિસ્ટમ પર બોજો નાખ્યો, જે પહેલેથી જ અન્ય મુકદ્દમાઓથી અતિશય બોજ હેઠળ છે અને આ પ્રકારના મુકદ્દમા હકદાર મુકદ્દમાબાજને કોર્ટમાંથી કોઈ ન્યાય મેળવતા અટકાવે છે.

૩૧. આ તબક્કે, આ અદાલતની ડિવિઝન બેન્ચે પ્રવિણ કોટગીન પ્રા. લિ. વિરુદ્ધ એક્સિસ બેન્ક લિ., ૨૦૨૦ (૪) જી.એલ.એચ. ૧૪૫ ના કેસમાં, ક્લુદ્ધ

મુકદ્દમો દાખલ કરવા બદલ રૂ. ૧૦ લાખનો દંડ ફટકાર્યો હતો. પેરા ૯૧ નીચે મુજબ વંચાય છે:—

"૯૧. હાલના કેસની આસપાસની હકીકતો અને સંજોગો, પક્ષકારોની દલીલો અને આ મુદ્દા પરનો કાયદો, જેની અમે ઉપરના ફકરાઓમાં ચર્ચા કરી છે, તે અમારી સમક્ષ અપીલ કરનારાઓના આવેગજન્ય વલણને સૂચવે છે. જેમ આપણે અગાઉ જણાવ્યું છે તેમ, ન્યાયિક વ્યવસ્થા ક્ષુલ્લક મુકદ્દમાબાજીથી કેવી રીતે જામ થઈ રહી છે તેનું આ એક વિશિષ્ટ ઉદાહરણ છે. માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે સંખ્યાબંધ કેસોમાં ઠરાવ્યું છે કે આવી ક્ષુલ્લક અને હેરાન કરનારી મુકદ્દમાબાજીને અનુકરણીય ખર્ચ લાદીને અથવા સમાન નવતર પદ્ધતિઓ અપનાવીને નિરુત્સાહિત કરવી જોઈએ. હકીકતો જે અમારી સમક્ષ છે, તે અમારી પાસે દરેક અપીલ કરનારાઓ પર રૂ. ૧૦,૦૦,૦૦૦/— (અંકે રૂપિયા દસ લાખ પૂરા) નો ખર્ચ લાદવા સિવાય બીજો કોઈ વિકલ્પ છોડતી નથી. અમે આશા રાખીએ છીએ કે ખર્ચ લાદવાથી એવા તમામ મુકદ્દમાબાજો પર અવરોધક અસર પડશે જેઓ આવા ક્ષુલ્લક મુકદ્દમા સાથે ફોરમનો સંપર્ક કરે છે અથવા સંપર્ક કરવાનો પ્રયાસ કરે છે."

૩૨. જ્ઞાનદેવ સબજી નાઈક અને અન્ય વિરુદ્ધ પ્રાજ્ઞા પ્રકાશ ખાડેકર અને અન્ય, (૨૦૧૭) ૫ એસ.સી.સી. ૪૯૬ માં, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે, તેના સુવર્ણ ઉચ્ચારણમાં, નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે:—

"૧૩. આ અદાલતે મુકદ્દમાબાજ દ્વારા પ્રક્રિયાનો દુરુપયોગ કરવાના કોઈ પણ પ્રયાસને નાપસંદગીથી જોવો જોઈએ. જો આવા પ્રયાસો સાથે સખત રીતે વ્યવહાર કરવામાં ન આવે તો ન્યાયિક પ્રક્રિયાની પવિત્રતા ગંભીર રીતે ખતમ થઈ જશે. એક મુકદ્દમાબાજ જે સત્ય સાથે અથવા કોર્ટની પ્રક્રિયાઓ સાથે છૂટછાટ લે છે તેને અનુસરનારા પરિણામો વિશે કોઈ શંકા હોવી જોઈએ નહીં. અન્યોએ ન્યાયિક નરમાઈની આશામાં અથવા ખોટી અપેક્ષામાં એ જ માર્ગ પર જવાનું સાહસ કરવું જોઈએ નહીં. અનુકરણીય ખર્ચ અનિવાર્ય છે, અને તે પણ જરૂરી છે, જેથી એ ખાતરી કરી શકાય કે મુકદ્દમામાં, કાયદાની જેમ જે આપણા દેશમાં પ્રેક્ટિસ કરવામાં આવે છે, ત્યાં સત્ય પર કોઈ પ્રીમિયમ નથી.

૧૪. કાયદાકીય વ્યવસ્થામાં કોર્ટો – આ અદાલત તેનો અપવાદ નથી – મુકદ્દમાબાજથી ભરાઈ ગઈ છે. ક્લુક્ક અને પાયાવિહોણી ફાઈલિંગ ન્યાયના વહીવટ માટે ગંભીર

જોખમ ઉભું કરે છે. તેઓ સમય લે છે અને ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરને જામ કરે છે. ઉત્પાદક સંસાધનો કે જે સાચા કારણોના સંચાલનમાં તૈનાત હોવા જોઈએ તે વિલંબથી લાભ મેળવવા, મૃત મુદ્દાઓને લંબાવવા અને નકામા કારણોને અનુસરવા માટે દાખલ કરાયેલા કેસોમાં હાજરી આપવામાં વેડફાય છે. કોઈ પણ મુકદ્દમાબાજને વિલંબમાં નિહિત હિત હોઈ શકે નહીં. કમનસીબે, જેવી રીતે હાલનો કેસ ઉદાહરણ આપે છે તેમ, ન્યાય આપવાની પ્રક્રિયાનો અનૈતિક તત્વો દ્વારા કાયદેસરના લોકોના નુકસાન માટે દુરુપયોગ કરવામાં આવે છે. હાલનો કેસ એ વાતનું ઉદાહરણ છે કે કેવી રીતે એક સાદો મુદ્દો કોર્ટનો સમય રોકી રહ્યો છે અને કેવી રીતે અનિવાર્ય બાબતને લંબાવવા માટે ક્રમિક અરજીઓ દાખલ કરવામાં આવી છે. જે વ્યક્તિની તરફેણમાં ન્યાયનું સંતુલન રહેલું છે તેને આ પ્રક્રિયામાં વાસી મુદ્દાને પુનર્જીવિત કરવાના વારંવારના પ્રયાસો દ્વારા અધ્ધરતાલ છોડી દેવામાં આવ્યો છે. આ વલણને ત્યારે જ રોકી શકાય જો સમગ્ર સિસ્ટમની કોર્ટો સંસ્થાકીય અભિગમ અપનાવે જે આવી વર્તણૂકને દંડિત કરે. ન્યાય સુધીની ઉદાર પહોંચનો અર્થ અરાજકતા અને

શિસ્તહીનતા સુધીની પહોંચ નથી. એક મજબૂત સંદેશ પહોંચાડવો જોઈએ કે ન્યાયની અદાલતોને કાયદાના વિલંબથી નફો મેળવવા માટે રચાયેલ મુકદ્દમા વ્યૂહરચનાઓ દ્વારા વિક્ષેપિત થવા દેવામાં આવશે નહીં. જો અત્યારે અને અહીં તમામ કોર્ટો દ્વારા ઉપચારાત્મક પગલાં લેવામાં નહીં આવે તો આપણો સમાજ પાલનને બદલે ટાળવા પર આધારિત કાયદાકીય સંસ્કૃતિ પેદા કરશે. આવી પરિસ્થિતિઓ સાથે સખત રીતે વ્યવહાર કરવો એ દરેક કોર્ટની ફરજ છે. અનુકરણીય ખર્ચ લાદવો એ એક આવશ્યક સાધન છે જે ક્ષુદ્રક કેસોને દૂર કરવા તેમજ તેને દાખલ કરતા અટકાવવા માટે તૈનાત કરવું પડે છે. તે ત્યારે જ શક્ય છે કે કોર્ટો સાચા કારણોને ઉકેલવા અને જેઓ ન્યાયની જરૂરિયાતમાં છે તેમની ચિંતાઓનો જવાબ આપવા માટે સમય ફાળવી શકે. સાચી ફરિયાદો ધરાવતા નાગરિકોને કોર્ટ સુધી પહોંચ મળે તે સુનિશ્ચિત કરવા માટે રિયલ ટાઇમ કોસ્ટ લાદવો પણ જરૂરી છે. અન્યથા, ન્યાયના દરવાજા સિસ્ટમમાં આવતા અનિચ્છનીય કેસોના વજનને કારણે સાચા કારણો માટે બંધ થઈ જશે. આવી સ્થિતિ આવવા દઈ શકાય નહીં.

તેથી તે માત્ર વિવેકબુદ્ધિની બાબત નથી પરંતુ તમામ કોર્ટો પર લાદવામાં આવેલી ફરજ અને જવાબદારી છે કે તે ખાતરી કરે કે કાયદાકીય વ્યવસ્થાનો ઉપયોગ ન્યાયને હરાવવા અથવા વિલંબ કરવા માટે કાયદાના સ્વરૂપોનો ઉપયોગ કરનારાઓ દ્વારા કરવામાં ન આવે. અમે તમામ કોર્ટોને ક્ષુદ્રક ફાઇલિંગ સાથે તે જ રીતે વ્યવહાર કરવા માટે કહીએ છીએ."

૩૩. તાજેતરમાં, હરિયાણા અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી અને અન્ય વિરુદ્ધ જગદીપ સિંહ, ૨૦૨૩ (૧૪) એસ.સી.સી. ૧૨૨ ના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે, જ્ઞાનદેવ સબજી નાઈક (ઉપર મુજબ) ના કેસના ચુકાદાનો સંદર્ભ આપીને, ક્ષુદ્રક મુકદ્દમો દાખલ કરવા બદલ રૂ. ૫૦,૦૦૦/- નો ખર્ચ લાઘો હતો.

૩૪. સ્વર્ગસ્થ શાંતાબેન પગી તરીકે પેટા ભાડૂઆત તરીકે જોડાયા હતા કારણ કે તેઓ સદર ભાડે આપેલી જગ્યાનો કબજો ધરાવતા હતા. હાલના રિવિઝન કરનાર સ્વર્ગસ્થ શાંતાબેનના પરિવારના સભ્ય નથી. વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી ગાંધી એ કહેવામાં નિષ્ફળ ગયા કે રિવિઝન કરનાર સ્વર્ગસ્થ શાંતાબેન સાથે કયો કૌટુંબિક સંબંધ ધરાવે છે. આમ, એવું અનુમાન કરી શકાય કે રિવિઝન કરનાર સંપૂર્ણપણે બહારની વ્યક્તિ છે અને મકાનમાલિકના દાવા વિરુદ્ધ મફતમાં કબજો ધરાવે છે. આ રિવિઝન કરનાર દ્વારા ક્ષુદ્રક અને હેરાન કરનારો પ્રયાસ છે. તેમણે અપીલ

અને રિવિઝનની કાર્યવાહીને આનંદપ્રમોદ તરીકે ગણી અને કોર્ટની કાર્યવાહીનો દુરુપયોગ કર્યો.

૩૫. આમ, ઉપર જણાવેલ કેસના રેશિયોને હાલના કેસની હકીકતોમાં લાગુ કરતા તેમજ એકંદર સંજોગોને ધ્યાનમાં લેતા, ઉપરોક્ત કારણોને ધ્યાનમાં રાખીને, આ અરજી રૂ. ૧૫,૦૦૦/- ના ખર્ચ સાથે ફગાવી દેવામાં આવે છે, જે સદર હુકમ મળ્યાની તારીખથી ચાર અઠવાડિયાની અંદર ગુજરાત સ્ટેટ લીગલ સર્વિસીસ ઓથોરિટીને ચૂકવવાનો રહેશે, જેમાં નિષ્ફળ જવાથી, જીએસએલએસએ રિકવરી વોરંટ કાઢીને ખર્ચની રકમ વસૂલવા માટે હકદાર રહેશે. બિન-પાલનના કિસ્સામાં રજીસ્ટ્રી આ બાબતને લિસ્ટ કરવા માટે સ્વતંત્ર રહેશે.

૩૬. વચગાળાની રાહત, જો કોઈ અગાઉ આપવામાં આવી હોય, તો તે તરત જ રદ થાય છે. રજીસ્ટ્રીને નિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે આર એન્ડ પી, જો કોઈ હોય, તો સંબંધિત કોર્ટને તરત જ પરત મોકલી આપે.

૩૭. જો મકાનમાલિકે અમલીકરણ ફાઈલ કરવાની જરૂર પડે, તો એક્ઝિક્યુટિંગ કોર્ટને પેરિયમ્મલ (મૃતક) કાયદેસરના વારસદારો મારફતે વિરુદ્ધ રાજમણી, ૨૦૨૫ (૨) જી.એલ.એચ. ૧ ના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદાને અનુસરવા નિર્દેશ આપવામાં આવે છે.

૩૮. ચુકાદાના ડિક્લેશન પછી, રિવિઝન કરનારના વિદ્વાન એડવોકેટે ઉચ્ચ ફોરમનો સંપર્ક કરવા માટે છ અઠવાડિયાના સમયગાળા માટે આ ચુકાદાના

સંચાલન, અમલીકરણ અને અમલ પર મનાઈ હુકમ આપવા કોર્ટને વિનંતી કરી છે. કેસની વિશિષ્ટ હકીકતોને ધ્યાનમાં લેતા, વિનંતી નકારવામાં આવે છે.

(જે. સી. દોશી, ન્યાયમૂર્તિ)

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 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.