

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.

=====

પર આરક્ષિત:૨૭/૦૨/૨૦૨૫

પર ઉચ્ચારિત:૦૪/૦૩/૨૦૨૫

અમદાવાદ ખાતેની ગુજરાત ઉચ્ચ અદાલતમાં

આર/સિવિલ રીવિઝન એપ્લિકેશન નં. ૮૧/૨૦૨૫

મંજૂરી અને સહી માટે:

સન્માનનીય માનનીય ન્યાયમૂર્તી શ્રી સંજીવ કે. ઠાકર

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા.	ના.
	હા.	

=====

ઉમરભાઈ શર્ફુદ્દીન કંસારા

વિરુદ્ધ

મૃતક અમીના ઈબ્રાહિમ શાહમોહમ્મદ નૂરના પત્ની અને અન્ય

=====

દેખાવ:

અરજદાર (ઓ) નંબર ૧ માટે શ્રી બી. જે. ત્રીવેદી (૯૨૧)

અરજદાર (ઓ) નંબર ૧ શ્રી જે. એફ. મેહતા માટે શ્રીમતી જિગ્નાસા બી. ત્રીવેદી
(૩૦૯૦), પ્રતિવાદી માટે વકીલ

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તી શ્રી સંજીવ જે. ઠાકર

સિએવી જજમેન્ટ

૧. વર્તમાન પુનરીક્ષણ અરજી ગુજરાત ભાડું, હોટેલ અને લોજિંગ હાઉસ રેટ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ (ટૂંકમાં 'ભાડું અધિનિયમ') ની કલમ ૨૯ (૨) હેઠળ દાખલ કરવામાં આવી છે, જેમાં ૨૦૦૦ની સિવિલ અપીલ નં.૧૭૧ માં અપીલ બેન્ચ નંબર ૧, સ્મોલ કોઝ કોર્ટ, અમદાવાદ દ્વારા પસાર કરાયેલા ૨૯.૦૬.૨૦૨૪ ના ચુકાદા અને હુકમનામાને પડકારવામાં આવ્યો છે, જેમાં ૧૯૯૧ના એચ. આર. પી. સ્યુટ નં.૨૪૨૨ માં સ્મોલ કોઝ કોર્ટ નં.૧૨ દ્વારા

પસાર કરાયેલા ૦૭.૦૮.૨૦૦૦ ના ચુકાદા અને હુકમનામાં આંશિક ફેરફાર કરવામાં આવ્યો છે.

૨. સગવડતા માટે પક્ષકારોને ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ જણાવ્યા મુજબ ઓળખવામાં આવે છે.

૩. વર્તમાન પુનરાવર્તન અરજી દાખલ કરવા તરફ દોરી જતી સંક્ષિપ્ત હકીકતો નીચે મુજબ છે:

૩.૧ ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ વાદીનો કેસ છે કે મિલકત ધરાવતા સર્વે નં.૨૮૮૦ અને ૨૦૧૨ની મ્યુનિસિપલ વસ્તી ગણતરી નં.૧૨૧૭ સાથે ૨૮૮૦/૧, જેમાં પ્રથમ માળ પર એક ઓરડો અને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર નાની ઓસ્ટ્રીનો સમાવેશ થાય છે, તેને મોહમ્મદહુસેન ગુલમભાઈ મન્સુરી દ્વારા ૧૫.૧૧.૧૯૯૧ પર ચલાવવામાં આવેલા દસ્તાવેજ દ્વારા રૂ.૫૦-ના માસિક ભાડામાં પ્રતિવાદીને ભાડે આપવામાં આવ્યા હતા.કથિત પરિસરનો ઉપયોગ પ્રતિવાદી દ્વારા રહેણાંક હેતુ માટે થવાનો હતો અને પ્રતિવાદીને દાવાના પરિસરને અન્ય કોઈ પક્ષને સ્થાનાંતરિત કરવા અથવા સબલેટ કરવાનો અધિકાર નથી.તે વાદીનો કેસ છે કે મૂળ પ્રતિવાદી નં.૨ તે તેના વૈવાહિક ઘરમાં રહે છે અને પ્રતિવાદી નં.૩ તે રાજસ્થાનમાં રહેતા મૃતક જોહરાબીનો પતિ છે.આ દાવો વાદી દ્વારા આ આધાર પર દાખલ કરવામાં આવ્યો

હતો કે પ્રતિવાદીએ વાદીની સંમતિ વિના ગેરકાયદેસર માળખું અને ફેરફાર કર્યા છે અને ઉભા કર્યા છે અને તેને પરિસરને ગંભીર નુકસાન પહોંચાડ્યા વિના દૂર કરી શકાતો નથી અને પ્રતિવાદીએ યોગ્ય રહેઠાણ મેળવ્યું છે. જે મુદ્દાઓ ઘડવામાં આવ્યા હતા તે તૈયાર કરવામાં આવ્યા હતા અને આંક ૪૭ દ્વારા જવાબ આપવામાં આવ્યો હતો જે નીચે મુજબ છે:

“(૧) શું આ અદાલતને આ દાવાની સુનાવણી કરવાનો અને નિર્ણય લેવાનો અધિકારક્ષેત્ર છે?(હકારાત્મક રીતે)

(૨) શું વાદી પ્રતિવાદી સાથે ભાડૂતની શરતો સાબિત કરે છે? (હકારાત્મક રીતે)

(૩) શું પ્રતિવાદીએ વાદીની સંમતિ વિના દાવાના પરિસરમાં ગેરકાયદેસર માળખું અથવા ફેરબદલ કર્યા છે કે નિર્દેશો આપ્યા છે કે જે પરિસરને ગંભીર નુકસાન પહોંચાડ્યા વિના દૂર કરી શકાતા નથી? (નકારાત્મક)

(૪) શું પ્રતિવાદીએ યોગ્ય રહેઠાણ મેળવ્યું છે? (હકારાત્મક રીતે)

(૪)એ દાવા પરિસરનું પ્રમાણભૂત ભાડું કેટલું છે?(૩૦૩૦-૬૨ મહિને)

(૪)ની લીઝનો વિષય શું છે?(ચર્ચા મુજબ)

(જ)સી. ૧૨.૦૩.૯૦ અને ૩૦.૦૬.૯૦ અને ૧૧.૧૧.૬૮
અને ૧૫.૧૧.૯૧ તારીખના દસ્તાવેજની પ્રકૃતિ શું છે અને
તેની કાનૂની અસર શું છે?(અર્થા મુજબ)

(જ)ડી શું વાદી સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદીને આરોપ મુજબ
દાવાના પરિસરમાં ગીરો આપનાર દ્વારા સામેલ કરવામાં
આવ્યો હતો?જો હા, તો તેની કાનૂની અસર શું છે?

(નકારાત્મક)

(જ) ઇ શું વાદી સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદીએ વાદીનો ખિતાબ
નકાર્યો છે?જો હા, તો તેની શું અસર થશે?(પ્રથમ ભાગ
નકારાત્મકમાં છે અને બીજો ભાગ અંતિમ ક્રમ મુજબ છે.)

(પ) શું પ્રતિવાદી એવા વર્તન માટે દોષિત છે કે જે આરોપ મુજબ પડોશી કબજો
કરનારાઓને ઉપદ્રવ અને હેરાન કરે છે?(નકારાત્મક)

(૬) શું પ્રતિવાદીનું વર્તન વપરાશકર્તાના પરિવર્તન સમાન છે?(નકારાત્મક)

(૭) શું વાદી સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદીએ આ અદાલત દ્વારા જારી કરાયેલા
હુકમનો ભંગ કર્યો છે?(નકારાત્મક)

(૮) જો હા, તો કયો આદેશ?(ટકી શકતો નથી)

(૯) કેવો હુકમ અને હુકમ?(અંતિમ આદેશ મુજબ) "

૩.૨ આ દાવાનો ચુકાદો ઈશ્યૂ નં.૪ અને પેરામાં મુકદ્દમામાં:૩ તે વાદીનો કેસ હતો કે પ્રતિવાદીએ દાવાના પરિસરની નજીક બિસ્કીટ ગલી, પાનકોર નાકા ખાતે રહેણાંક પરિસર ખરીદ્યું છે અને ઉપરોક્ત પરિસર એક વિશાળ પરિસર છે અને

તે જ પ્રતિવાદી માટે ઉપલબ્ધ યોગ્ય વૈકલ્પિક આવાસ છે અને તેથી, વાદી દાવાના પરિસરનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર છે.પ્રતિવાદીએ આંક૨૨ દ્વારા લેખિત રજૂઆતો દાખલ કરી હતી અને ફરિયાદના સુધારા પછી, સુધારેલી ફરિયાદ માટે લેખિત નિવેદન આંક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવ્યું હતું.૭૨ અને ૭૩, જેમાં તે સ્પષ્ટ રીતે નકારી કાઢવામાં આવે છે કે પ્રતિવાદીએ પેરામાં ઉલ્લેખિત કોઈપણ મિલકત ખરીદી છે:૩ અને એ હકીકતને પણ નકારી છે કે ઉપરોક્ત મિલકત પ્રતિવાદીના કબજામાં છે અને એ પણ નકારી કાઢવામાં આવી છે કે ઉપરોક્ત મિલકત એક યોગ્ય મિલકત છે જે પ્રતિવાદી દ્વારા હસ્તગત કરવામાં આવી હોવાનો આરોપ મૂકવામાં આવ્યો છે.વાદીએ આંક૪૮ દ્વારા પોતાની તપાસ કરી હતી.પ્રતિવાદીએ પોતાની જાતને આંક૧૫૬ દ્વારા તપાસ કરી અને દસ્તાવેજી પુરાવા, મૌખિક પુરાવા અને તમામ મુદ્દાઓ પર તારણો આપ્યા પછી, ટ્રાયલ કોર્ટે ભાડાના કાયદાની કલમ ૧૩ (૧) [વૈકલ્પિક આવાસ] ના આધારે ચુકાદો અને ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કર્યું અને ટ્રાયલ કોર્ટે એવું પણ માન્યું હતું કે પ્રતિવાદીએ સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું છે કે મકાનમાલિક અને ભાડૂતનો પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ સંબંધ અસ્તિત્વમાં નથી અને

તેથી પ્રતિવાદીને ભાડાના કાયદાની કલમ ૧૨ (૧) હેઠળ કોઈ રક્ષણનો કોઈ અધિકાર નથી, જે ઉપરોક્ત ચુકાદા અને હુકમનામાથી વ્યથિત છે, પ્રતિવાદી ભાડૂતએ નિયમિત નાગરિક અપીલ દાખલ કરી હતી સ્મોલ કોઝીસ કોર્ટ, અમદાવાદની અપીલ બેન્ચ સમક્ષ ૧૭૧/૨૦૦૦ અને ૨૯.૦૬.૨૦૨૪ ના ચુકાદા અને આદેશ દ્વારા ઉપરોક્ત અપીલને આંશિક રીતે મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને ઇશ્યૂ નંબર ૪ (ઈ) ના તારણોને રદ કરવામાં આવ્યા હતા, જ્યારે બાકીના ચુકાદા અને હુકમની પુષ્ટિ કરવામાં આવી હતી અને તેને સમર્થન આપવામાં આવ્યું હતું.તેથી, વર્તમાન સિવિલ રિવિઝન એપિલકેશન.

અરજદાર – પ્રતિવાદી / ભાડૂઆતની રજૂઆતો

૪.૧ પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલે મુખ્યત્વે દલીલ કરી છે કે વર્તમાન કેસ અને સુધારેલા દાવાના તથ્યોને ધ્યાનમાં રાખીને, પ્રતિવાદીએ દાવો દાખલ કર્યા પછી કોઈ જગ્યા હસ્તગત કરી નથી કે વાદીએ એ હકીકત સાબિત કરી નથી કે વાદીએ વર્ષ ૧૯૯૧માં દાવાની મિલકત ખરીદ્યા પછી પ્રતિવાદીએ કોઈ વૈકલ્પિક જગ્યા ખરીદી છે.

૪.૨ પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા એવી દલીલ પણ કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદીને એટોર્નમેન્ટ નોટિસ આપવામાં આવી નથી.એવી પણ દલીલ

કરવામાં આવી છે કે જોકે વાદીએ લેખિત નિવેદનમાં સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું છે કે પ્રતિવાદી પાસે કોઈ વૈકલ્પિક જગ્યા નથી અને વાદીએ પણ બુસ્કિટ ગલી, પાનકોર નાકા ખાતે પરિસરની ખરીદી વિશે કોઈ વિગતો અને વિગતો આપી નથી અથવા આપી નથી, ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલ કોર્ટ પ્રતિવાદીએ વૈકલ્પિક જગ્યા મેળવી હોવાના આધારે ચુકાદો અને હુકમનામું પસાર કરી શક્યા ન હોત.

૪.૩ પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલે એવી પણ દલીલ કરી છે કે જો પ્રતિવાદીનો મૌખિક પુરાવો નં.૧ આંક૧૫૬ પર ધ્યાન આપવામાં આવ્યું છે, તેની કોસ-એક્ઝામિનેશનમાં, પ્રતિવાદીએ સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું છે કે બિસ્કીટ ગલી એટલે કે સિટી સર્વે નં.૨૮૨૪ ખાતેની મિલકત પ્રતિવાદીને વર્ષ ૧૯૭૫માં પ્રાપ્ત થઈ છે.પ્રતિવાદીએ એ હકીકતને પણ નકારી કાઢી છે કે સર્વે નં.૨૮૨૪ ખાતે બિસ્કીટ ગલી ખાતે આવેલી મિલકત અને દાવાની મિલકત એકબીજાની નજીક છે.પ્રતિવાદીએ આંક૧૫૬ દ્વારા સ્વીકાર્યું હોવા છતાં તે સર્વેક્ષણ નં.૨૮૨૪ બિસ્કીટ ગલીમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર અને ઉપરોક્ત ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પરિસરની ઉપરનો સમાવેશ થાય છે ત્યાં બે માળ છે એટલે કે પ્રથમ અને બીજો માળ અને તેની ઉપર લોખંડનો છાંયો છે.વધુમાં, પ્રતિવાદીએ તેની જુબાનીમાં જણાવ્યું છે કે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પરના બે ઓરડાઓમાંથી એક ઓરડામાં તે દવાઓ વેચવાનો વ્યવસાય કરે છે.

૪.૪ તેથી એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે જ્યારે દાવો દાખલ કરવામાં આવે છે ત્યારે બિસ્કીટ ગલી ખાતેનો પરિસર પ્રતિવાદીના કબજામાં નહોતો અને બિસ્કીટ ગલી ખાતેના ઉપરોક્ત પરિસરનો કબજો મણિયાર નામના ભાડૂત પાસેથી પ્રાપ્ત થયો હતો, જે નિવાસસ્થાન તરીકે આ પરિસર પર કબજો કરી રહ્યો હતો, ત્યારે આ પરિસર જનતાને ભાડાના ધોરણે આપવામાં આવ્યો છે. સોસાયટી અને, તેથી, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદી દ્વારા કોઈ વૈકલ્પિક જગ્યા હસ્તગત કરવામાં આવી નથી, તે સમયે જ્યારે વાદીએ વર્ષ ૧૯૯૧ માં દાવાની મિલકત ખરીદી હતી અને તેથી, ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલ કોર્ટ કલમ ૧૩ (૧) (એલ) ના આધારે ખાલી કરાવવાના હુકમનો ચુકાદો પસાર કરી શકી ન હોત અને, પ્રતિવાદી માટે કોઈ વૈકલ્પિક આવાસ ઉપલબ્ધ નથી જે દાવો દાખલ કરતી વખતે પ્રતિવાદી દ્વારા હસ્તગત કરવામાં આવ્યો હોય.

૪.૫ પ્રતિવાદીના વિદ્વાન અધિવક્તાશ્રી દ્વારા એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે, ૧૯૮૩ ના એચ.આર.પી. મુકદ્દમા નંબર ૯૭૨ માં પસાર કરવામાં આવેલ ખાલી કરવાના હુકમનામાના આધારે વિચારણા અદાલત અને અપીલ અદાલત ખાલી કરવાનો ચુકાદો અને હુકમનામું પસાર કરી શકી ન હોત, જે મુકદ્દમામાં આંક ૧૭૪ અને ૧૭૫ થી સદરહુ મુકદ્દમાના વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચે સમાધાન કરવામાં આવ્યું હતું, જેના દ્વારા ભાડૂઆત મણિયારના કબજા હેઠળની જગ્યાના પ્રથમ માળના ભાગનો કબજો પ્રતિવાદીને સોંપવામાં આવ્યો હતો.

એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વાદીએ દાવામાં પ્રતિવાદીએ કંઈ મિલકત પ્રાપ્ત કરી છે તેની કોઈ વિગતો આપી નથી અને તેથી, કથનો ખૂબ જ અસ્પષ્ટ છે તથા વાદી સ્વચ્છ હાથે અદાલત સમક્ષ આવ્યા નથી અને પ્રતિવાદીએ વૈકલ્પિક યોગ્ય જગ્યા પ્રાપ્ત કરી લીધી છે તે કારણસર ખાલી કરવાનું હુકમનામું મેળવવા માટે વાદી દ્વારા દાવામાં કોઈ વિશિષ્ટ વિગતોનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો નથી.

૪.૬ પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે જોકે તે પ્રતિવાદીનો કેસ છે કે ઉપરોક્ત દાવો દાખલ કર્યા પછી પ્રતિવાદી દ્વારા કોઈ વૈકલ્પિક આવાસ હસ્તગત કરવામાં આવ્યો નથી અને બિસ્કીટ ગલીની ઉપરોક્ત મિલકત વર્તમાન પ્રતિવાદીને રહેવા માટે યોગ્ય નથી, ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલ કોર્ટે ઉપરોક્ત હકીકતને ધ્યાનમાં લીધી નથી અને તેથી ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમને પણ રદ કરવાની જરૂર છે. વધુમાં, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે બિસ્કીટ ગલી ખાતેની મિલકત વ્યાપારી વિસ્તારમાં છે અને તેનો રહેણાંક પરિસર તરીકે ઉપયોગ કરી શકાતો નથી અને તેથી એવું પણ કહી શકાતું નથી કે પ્રતિવાદીએ વૈકલ્પિક યોગ્ય રહેઠાણ મેળવ્યું છે.

૪.૭ પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલે એવી પણ દલીલ કરી છે કે દાવો નિરાશાજનક રીતે સમય પ્રતિબંધિત છે કારણ કે એવું ધારીને પણ કે બિસ્કીટ ગલી ખાતેની મિલકત પ્રતિવાદી દ્વારા વર્ષ ૧૯૮૪ માં હસ્તગત કરવામાં આવી છે, દાવો વર્ષ

૧૯૯૧ માં દાખલ કરવામાં આવ્યો છે અને તેથી, મર્યાદાના મુદ્દા પર પણ ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલ કોર્ટ ખાલી કરાવવાનો હુકમ આપી શકી ન હોત.

૪.૮ પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલે નીચેના ચુકાદાઓ પર આધાર રાખ્યો છે અને ઉપરોક્ત ચુકાદાઓને ધ્યાનમાં રાખીને, તે કરવામાં આવ્યું છે દલીલ કરી હતી કે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમને રદ કરીને રદ કરવાની જરૂર છે.

(૧) ૨૦૧૨ (૪) જી. એલ. આર. ૩૦૯૭; રમેશચંદ્ર જમનાદાસ મેસવાનીયા વિ. જેરમદાસ જમનાદાસ મેસવાણીયા; અને

(૨) ૨૦૨૪ જીયુજેએચસી ૬૫૨૭૩; મંજુલાબેન ભીખાભાઈ સિકલીગર વિ. ગાયત્રીબેન મોહિતકુમાર સોની

સામાવાળા [વાદી – મકાનમાલિક] ના વિદ્વાન વકીલશ્રીની રજૂઆતો

૫.૧ વાદીના વિદ્વાન વકીલે મુખ્યત્વે દલીલ કરી છે કે ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને હુકમનામું એ આધાર પર છે કે પ્રતિવાદીએ યોગ્ય આવાસ મેળવ્યો છે અને ઉપરોક્ત હકીકત એ એક સ્વીકૃત

હકીકત છે જે પ્રતિવાદી દ્વારા આંક૧૫૬ પર તેની જુબાનીમાં સ્વીકારવામાં આવી છે અને તેથી, ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલ કોર્ટે કલમ ૧૩ (૧) પર ખાલી કરાવવાનો ચુકાદો અને હુકમનામું યોગ્ય રીતે પસાર કર્યું છે. (એલ) ભાડા અધિનિયમ.

૫.૨ વાદીના વિદ્વાન અધિવક્તાશ્રીએ એવી પણ દલીલ કરી છે કે, બિસ્કિટ ગલી સ્થિત ઉક્ત મિલકત ઉપરાંત, પ્રતિવાદીએ એ વાતનો પણ સ્વીકાર કરેલ છે કે તેમની પાસે શેઠ વીરજીની પોળમાં આવેલ રમકડા માર્કેટ, પાનકોર નાકા ખાતે એક જગ્યા આવેલી છે અને એ વાતનો પણ સ્વીકાર કરેલ છે કે સદરહુ મિલકત પ્રતિવાદીના પિતાની માલિકીની હતી તથા તેમના અવસાન બાદ સદરહુ જગ્યા પ્રતિવાદી તેમજ તેમની બે બહેનો દ્વારા વારસાહકથી પ્રાપ્ત કરવામાં આવી છે; અને તેથી, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદીના પિતાનું મૃત્યુ થતાં, પ્રતિવાદીએ પાનકોર નાકા ખાતેની જગ્યા પ્રાપ્ત કરી હતી, અને તેથી બિસ્કિટ ગલી સ્થિત જગ્યા ઉપરાંત, પ્રતિવાદી પાસે પાનકોર નાકા ખાતે અન્ય એક જગ્યા પણ ઉપલબ્ધ છે જે પ્રતિવાદી દ્વારા ભાડા મુકદ્દમા નંબર ૨૪૨૨/૧૯૯૧ માં આપેલી જુબાનીની તારીખથી આશરે ૩૦ વર્ષ પહેલાં તેમના પિતાના મૃત્યુ બાદ વારસાહકથી પ્રાપ્ત કરવામાં આવી છે

૫.૩ વાદીના વિદ્વાન વકીલે એવી પણ દલીલ કરી છે કે બિસ્કીટ ગલી ખાતેની ઉપરોક્ત મિલકત ઉપરાંત, પ્રતિવાદીએ એ પણ સ્વીકાર્યું છે કે તેની પાસે શેઠ

વિરજી ની પોળમાં રામકડા માર્કેટના પાનકોર નાકા ખાતે એક પરિસર છે અને તેણે સ્વીકાર્યું છે કે ઉપરોક્ત સંપત્તિ પ્રતિવાદીના પિતાની હતી અને તેના મૃત્યુ પછી ઉપરોક્ત પરિસર પ્રતિવાદી અને તેની બે બહેનો દ્વારા વારસામાં મળ્યો હતો અને તેથી, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદીના પિતાનું મૃત્યુ થયું હોવાથી, પ્રતિવાદીએ પાનકોર નાકા ખાતે પરિસર હસ્તગત કર્યો હતો અને તેથી, બિસ્કીટ ગલી ખાતેના પરિસરની ઉપર અને ઉપર, પ્રતિવાદીએ પણ તેની પાસે પાનકોર નાકા ખાતે એન્યર પરિસર છે જે પ્રતિવાદી દ્વારા તેના પિતાના મૃત્યુ પછી ૧૯૯૧ ના ભાડાના દાવામાં જુબાનીની તારીખથી લગભગ ૩૦ વર્ષ પછી વારસા દ્વારા હસ્તગત કરવામાં આવ્યું છે.

૫.૪ વાદીના વિદ્વાન અધિવક્તાશ્રી દ્વારા એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે, આંક ૧૭૪ અને ૧૭૫ કે જે એક સમાધાન પુરસીસ છે, રજૂ કર્યા બાદ, જેના દ્વારા વાદીએ ૧૯૮૩ ના એચ.આર.પી. મુકદ્દમા નંબર ૯૭૨ માં પ્રતિવાદી અને ભાડૂઆત વચ્ચે થયેલ સમાધાન રજૂ કર્યું હતું, જેમાં પ્રતિવાદીના ભાડૂઆત શ્રી મણિયારે બિસ્કીટ ગલી સ્થિત મિલકતના પ્રથમ માળના ભાગનો ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો તારીખ ૨૧.૦૫.૧૯૮૪ ના રોજ સોંપી દીધો હતો; અને ઉક્ત જુબાનીના કંડિકા-૩૨ માં આંક ૧૫૬ ના આધારે પ્રતિવાદી દ્વારા વિશેષરૂપે એ વાતનો સ્વીકાર કરવામાં આવ્યો છે કે પ્રતિવાદીએ ભાડૂઆત અબ્દુલ્લાતીફ અબ્દુલરહેમાન મણિયાર પાસેથી પ્રથમ માળની જગ્યાનો કબજો મેળવવા માટે

૧૯૮૩ નો એચ.આર.પી. મુકદ્દમા નંબર ૯૭૨ દાખલ કર્યો હતો, અને અત્રેના પ્રતિવાદીએ એ વાતનો પણ સ્વીકાર કરેલ છે કે ૧૯૮૩ ના એચ.આર.પી. મુકદ્દમા નંબર ૯૭૨ માં આંક ૧૭૫ થી ૨જૂ થયેલ સમાધાનને ધ્યાને લેતાં, ભાડૂઆત અબ્દુલ્લાતીફ અબ્દુલરહેમાન મણિયારે બિસ્કીટ ગલી સ્થિત સદરહુ જગ્યાનો કબજો તારીખ ૩૦.૦૪.૧૯૮૪ ના રોજ પ્રતિવાદીને સોંપી દીધો હતો.

પ.પ વધુમાં, એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે એ કો. ઓપ. સોસાયટી, જનતા કંપનીના નામે. ઓપ. હાઉસિંગ સોસાયટીની રચના વર્ષ ૧૯૮૮માં કરવામાં આવી હતી અને પ્રતિવાદીએ જણાવ્યું છે કે ભાડૂત મણિયાર પાસેથી હસ્તગત કરવામાં આવેલી મિલકત જનતા કો. ઓપ. ને ભાડે આપવામાં આવી છે. સમાજ.વાદીના વિદ્વાન વકીલે દલીલ કરી છે કે ન તો કોઈ દસ્તાવેજ પુરાવા એ દર્શાવવા માટે સાબિત થયા છે કે પ્રતિવાદીએ બિસ્કીટ ગલી ખાતેના પ્રથમ માળની મિલકતના સંદર્ભમાં ભાડૂત મણિયાર પાસેથી સમાધાન કરીને જે મિલકત હસ્તગત કરી હતી તે જનતા કો. ઓપ. ને ભાડે આપવામાં આવી છે. સમાજ.વધુમાં, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે ઉક્ત જનતા કો. ઓપ.. સોસાયટી, સહકારી ધિરાણ મંડળી હોવાથી, એ હકીકત સાબિત કરતો દસ્તાવેજ હોવો જોઈએ કે મિલકત જનતાને ભાડાના ધોરણે આપવામાં આવી છે કો. ઓપ..સોસાયટી, ન તો તે બતાવવા માટે કોઈ દસ્તાવેજ કે સોસાયટીનો પ્રથમ માળનો ભાગ જનતા કો. ઓપ. ને ભાડે આપવામાં આવ્યો હતો.સોસાયટી કે

જનતા કો. ઓપ. ને સાબિત કરવા અને બતાવવા માટે કોઈ ભાડાની રસીદ નથી. બિસ્કીટ ગલી ખાતેની મિલકતના સંદર્ભમાં સોસાયટી હંમેશા પ્રતિવાદીને ભાડું ચૂકવતી હતી અને તેથી એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે બિસ્કીટ ગલી ખાતેના પરિસરનો પ્રથમ માળનો ભાગ જનતાને કો. ઓપ. આપવાની આ હકીકત છે. સમાજ સાચું નથી.

પ.૬ વાદીના વિદ્વાન વકીલે એવી પણ દલીલ કરી છે કે ભલે એવું માનવામાં આવે કે બિસ્કીટ ગલી પરિસરમાં પરિસરના પ્રથમ માળના ભાગનો કબજો જનતા કો. ઓપ. પાસે છે. સોસાયટી, પ્રતિવાદીએ પેરા પર આંક ૧૫૬ પર તેની જુબાનીમાં: ૩૪ સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું છે

તેણે કહ્યું જનતા કો. ઓપ.. સોસાયટીની રચના વર્ષ ૧૯૮૪માં કરવામાં આવી હતી અને તેથી, બિસ્કીટ ગલી ખાતે આવેલી મિલકતનો કબજો વર્ષ ૧૯૮૪માં પ્રતિવાદીને મળ્યો હોવાથી, પ્રતિવાદીએ ભાડા અધિનિયમના અમલમાં આવ્યા પછી વૈકલ્પિક યોગ્ય રહેઠાણ મેળવ્યું હતું અને તેથી, વાદી ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૩ (૧) (એલ) ની જોગવાઈઓ હેઠળ ખાલી કરાવવા માટે હકદાર છે.

પ.૭ વાદીના વિદ્વાન વકીલે એવી પણ દલીલ કરી છે કે કેસની હકીકતોને જોતા પ્રતિવાદીએ પોતે સ્વીકાર્યું છે કે આંક ૧૫૬ દ્વારા જુબાની આપ્યાના ૩ વર્ષથી,

પ્રતિવાદી જનતા કો. ઓપ. ના અધ્યક્ષ છે.સોસાયટી અને તેથી એવું માની શકાતું નથી કે બિસ્કીટ ગલી ખાતેની મિલકત પ્રતિવાદીના કબજામાં ન હતી.

૫.૮ ઉપરોક્ત તથ્યોને ધ્યાનમાં રાખીને, વાદીના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે હાલની સિવિલ રિવિઝન અરજી જાળવવા યોગ્ય નથી અને તેને બરતરફ કરવી જરૂરી છે.

૫.૯ વાદીના વિદ્વાન વકીલે ૨૦૧૨ અને ૨૦૨૪માં નોંધાયેલા ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો છે.

૬.૧ પક્ષકારો માટે વિદ્વાન વકીલને લાંબા સમય સુધી સાંભળ્યા પછી અને ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલીય અદાલત દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા ચુકાદા અને હુકમનામા અને શરૂઆતમાં પૂરી પાડવામાં આવેલી પેપર-બુકમાંથી પસાર થયા પછી, એ નોંધવું જરૂરી છે કે વાદીએ વાદીએ બિસ્કીટ ગલી, પાનકોર નાકા ખાતે પ્રતિવાદી દ્વારા વૈકલ્પિક આવાસ મેળવવાના આધારે વર્તમાન દાવો દાખલ કર્યો છે.જોકે લેખિત નિવેદનમાં પ્રતિવાદીએ આ વાતને નકારી છે હકીકત પરંતુ આંક૧૫૬ દ્વારા કોસ-એક્ઝામિનેશનમાં પ્રતિવાદીએ પેરા પર આ હકીકતને સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકારી છે:૧૦ કે દાવાની મિલકત વાદી દ્વારા નોંધાયેલ વેચાણ-દસ્તાવેજ દ્વારા ખરીદવામાં આવી છે.વધુમાં, પેરામાં:૧૨ તેની કોસ-

એક્ઝામિનેશનમાં, પ્રતિવાદીએ સ્વીકાર્યું છે કે બિસ્કીટ ગલી ખાતેની મિલકત પ્રતિવાદીના પિતાના નામે હતી અને ઉપરોક્ત પરિસરના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ભાગ પર, પ્રતિવાદી દવાઓ વેચવાનો વ્યવસાય કરી રહ્યો છે અને પ્રતિવાદીના પિતાના જીવનકાળ દરમિયાન પરિસરના પ્રથમ માળના ભાગનો કબજો પ્રતિવાદીના પિતાના કબજામાં હતો અને ત્યારબાદ ઉપરોક્ત પરિસર મોહમ્મદ મન્સુરીને આપવામાં આવ્યો હતો અને તે પ્રથમ માળના ભાગમાં બેંક ચલાવી રહ્યો છે.તેથી, પેરામાં:૧૨ પ્રતિવાદીની જુબાનીમાં, પ્રતિવાદી ઉલ્લેખ કરે છે કે, (૧) બિસ્કીટ ગલી ખાતેની મિલકત તેના પિતાની છે, (૨) ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર તે મેડિકલ સ્ટોર ચલાવે છે અને (૩) પ્રથમ માળના ભાગમાં ૧૯૬૦ થી ભાડૂત છે અને (૪) પિતાના જીવનકાળ દરમિયાન, પ્રથમ માળના ભાગનો કબજો પ્રતિવાદીને મળ્યો હતો અને પ્રતિવાદીના પિતાએ પ્રથમ માળના ભાગને મોહમ્મદ મન્સુરીને ભાડે આપ્યો હતો અને કહ્યું હતું કે મોહમ્મદ મન્સુરી પ્રથમ માળના ભાગમાં બેંક ચલાવે છે.ઉપરોક્ત તથ્યો પછી પેરામાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે:૧૨, પેરા ખાતે:૨૦ તેની જુબાનીમાં, પ્રતિવાદી ખાસ કરીને ઉલ્લેખ કરે છે કે બિસ્કીટ ગલી ખાતેની મિલકત વધુ ખાસ કરીને સિટી સર્વે નં.૨૮૨૪ પ્રતિવાદીને વારસો દ્વારા પ્રાપ્ત થઈ છે અને એ પણ સ્વીકારે છે કે બિસ્કીટ ગલી ખાતે સર્વે નં.૨૮૨૪ માં ઉલ્લેખિત મિલકતમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર અને ઉપરોક્ત ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની ઉપર બે માળનો સમાવેશ થાય છે.પ્રતિવાદી એ પણ સ્વીકારે છે કે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પરના બે ઓરડાઓમાંથી, એક ઓરડામાં તે દવાઓ વેચવાનો

વ્યવસાય કરે છે.હકીકત એ છે કે પ્રથમ માળનો ભાગ મણિયાર નામના ભાડૂતના કબજામાં હતો અને કહ્યું હતું કે મણિયાર ઉપરોક્ત પરિસરમાં રહેતો હતો તે પણ પ્રતિવાદી દ્વારા આંક૧૫૬ પર તેની કોસ-એક્ઝામિનેશનમાં સ્વીકારવામાં આવ્યું છે અને પ્રતિવાદી એ પણ સ્વીકારે છે કે ઉપરોક્ત કબજો વર્ષ ૧૯૮૮-૮૯ પહેલા પ્રાપ્ત થયો હતો.વધુમાં, પ્રતિવાદીએ એ પણ સ્વીકાર્યું છે કે બિસ્કીટ ગલીમાં મિલકતના સંદર્ભમાં પ્રતિવાદીના ભાડૂત અબ્દુલ્લાતિફ મણિયારના કબજામાં રહેલા પરિસરનો કબજો ભાડૂત અબ્દુલ્લાતિફ મણિયાર દ્વારા પ્રતિવાદીને સોંપવામાં આવ્યો છે, અને ૧૯૮૩નો એચઆરપી દાવો નં.૯૭૨ પ્રતિવાદી દ્વારા બિસ્કીટ ગલીમાં મિલકતના પ્રથમ માળના ભાગના સંદર્ભમાં ઉપરોક્ત ભાડૂત પાસેથી કબજો વસૂલવા માટે દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો અને તે સમાધાનના આધારે રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો.૧૭૪ અને ૧૭૫, અબ્દુલ્લાતિફ મણિયારના કબજામાં રહેલી મિલકતનો કબજો એટલે કે બિસ્કીટ ગલીનો પ્રથમ માળનો ભાગ પ્રતિવાદીને ૩૦.૦૪.૧૯૮૪ પર અથવા તેની આસપાસ પ્રાપ્ત થયો હતો.

૬.૨ તે પ્રતિવાદીનો કેસ છે કે ત્યારબાદ તેના પિતાએ બિસ્કીટ ગલીનો ઉપરોક્ત પ્રથમ માળનો ભાગ બેંકને આપ્યો હતો અને બેંક મિલકતની ભાડૂત છે.વધુમાં, પ્રતિવાદીએ એમ પણ કહ્યું છે કે જનતા કો. ઓપ. સોસાયટીની સ્થાપના વર્ષ ૧૯૮૮માં કરવામાં આવી હતી.તેથી, તે સ્પષ્ટપણે ધારી શકાય છે કે વર્ષ ૧૯૮૪ થી એટલે કે જ્યારે બિસ્કીટ ગલી ખાતેની મિલકતનો કબજો

પ્રતિવાદીને જનતા કો. ઓપ. સુધી પ્રાપ્ત થયો હતો.સોસાયટીની સ્થાપના વર્ષ ૧૯૮૮ માં કરવામાં આવી હતી, પ્રતિવાદી મિલકતનો શાંતિપૂર્ણ કબજો હતો.હકીકત એ પણ છે કે આ મિલકત ક્યારેય જનતા કો. ઓપ. ને આપવામાં આવી છે તે હકીકતને ટેકો આપતા કોઈ દસ્તાવેજ પુરાવા નથી.સમાજમાં છે મિલકત પ્રતિવાદીના કબજામાં નથી અને જનતા કો. ઓપ. ના કબજામાં છે તે બતાવવા માટે પ્રતિવાદી દ્વારા રજૂ કરવામાં આવી હતી.સમાજ.

૬.૩ આ હકીકતને પણ ધ્યાનમાં લેવી પડશે, કે પ્રતિવાદીએ પોતે તેની કોસ-એક્ઝામિનેશનમાં આંક૧૫૬ દ્વારા સ્વીકાર્યું છે કે તે જનતા કો. ઓપ. ના અધ્યક્ષનું પદ ધરાવે છે.મુખ્ય પરીક્ષા દાખલ કરવાની તારીખથી ત્રણ વર્ષથી સોસાયટી એટલે કે આંક૧૫૬ પર.પ્રતિવાદીએ એ હકીકતને યોગ્ય ઠેરવવા માટે કોઈ દસ્તાવેજ રજૂ કર્યો નથી કે મિલકત એટલે કે વૈકલ્પિક મિલકત એટલે કે બિસ્કીટ ગલી પ્રથમ માળનો ભાગ ક્યારેય પ્રતિવાદીના કબજામાં નહોતો અને પ્રતિવાદીએ મિલકત જનતા કો. ઓપ. ને સોંપી દીધી છે.સમાજ.એવું માનવું ખૂબ જ મુશ્કેલ છે કે મિલકત ભાડે લેતી બેંક મિલકત ભાડે લેવા માટે કોઈ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકશે નહીં અને/અથવા તે સાબિત કરવા માટે કોઈ દસ્તાવેજ હશે નહીં કે બેંક પ્રતિવાદીને ભાડું ચૂકવી રહી છે.તેથી, તે સ્પષ્ટપણે સ્થાપિત કરી શકાય છે કે પ્રતિવાદીના સંદર્ભમાં સંપૂર્ણ વાર્તા, કોઈ વૈકલ્પિક આવાસ વિના અને તે મિલકત કે જે પ્રતિવાદી દ્વારા એક્સએચએસ ખાતે

સમાધાન દ્વારા હસ્તગત કરવામાં આવી હતી.૧૭૪ અને ૧૭૫ ૧૯૮૩ ના એચ. આર. પી. સ્યુટ નં.૯૭૨ માં, પ્રતિવાદી દ્વારા હસ્તગત કરવામાં આવ્યું ન હતું અને એવું માની શકાતું નથી કે પ્રતિવાદી પાસે કોઈ વૈકલ્પિક આવાસ નથી.હકીકત એ પણ છે કે પેરામાં કોસ-એક્ઝામિનેશનમાં:૨૮, પ્રતિવાદીએ પણ પાનકોર નાકા ખાતેની મિલકત વિશે કબૂલાત કરી છે, રામકડા માર્કેટ પ્રતિવાદીને તેના પિતા પાસેથી વારસામાં મળી છે અને હકીકત એ છે કે બિસ્કીટ ગલી ખાતેની મિલકત અને મિલકત પ્રતિવાદીના નિવાસ માટે યોગ્ય નથી તે પ્રતિવાદી દ્વારા સાબિત કરવામાં આવી નથી.વર્તમાન સમયમાં કેસ, મકાન માલિકે પેરા પર વિનંતી કરી છે:૩ ભાડૂત પાસે બિસ્કીટ ગલી અને પાનકોર નાકામાં યોગ્ય વૈકલ્પિક રહેઠાણ છે અને મૌખિક પુરાવામાં પ્રતિવાદીએ બિસ્કીટ ગલી અને પાનકોર નાકા ખાતે વારસો દ્વારા મિલકત હસ્તગત કરવાની કહેવાતી હકીકત સ્વીકારી છે, પરંતુ તે પ્રતિવાદીનો કેસ છે કે બિસ્કીટ ગલી ખાતે કહેવાતી મિલકત હસ્તગત કર્યા પછી, ઉક્ત મિલકત ખાલી કરાવવાનો દાવો દાખલ કરતા પહેલા ભાડે આપવામાં આવે છે અને તેથી, તેને વૈકલ્પિક રહેઠાણ તરીકે ગણી શકાય નહીં.આ સંબંધમાં કાયદો ખૂબ જ સ્પષ્ટ છે.કલમ ૧૩ (૧) (એલ) આ રીતે વાંચે છે:

“૧૩. જ્યારે મકાનમાલિક કબજો પાછો મેળવી શકે છે.

(૧) આ અધિનિયમમાં કંઈપણ હોવા છતાં [પરંતુ કલમ ૧૫ ની જોગવાઈઓને આધિન] [આ શબ્દો અને આંકડાઓ ૧૯૪૯ ની બોમ્બે ૩, કલમ ૩ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવ્યા હતા.]જો કોઈ સંતુષ્ટ હોય તો મકાનમાલિક કોઈપણ પરિસરનો કબજો પરત મેળવવાનો હકદાર રહેશે. –

(અ) XXX.

(જે) XXX અથવા

(આઈ) આ અધિનિયમ અમલમાં આવ્યા પછી ભાડૂતએ ખાલી જગ્યા બનાવી છે, તેનો કબજો મેળવ્યો છે અથવા તેને યોગ્ય રહેઠાણ ફાળવવામાં આવ્યું છે.

[સમજૂતી. – ખંડ (બી) ના હેતુઓ માટે, કોઈ પણ પરિસરમાં કોઈ પણ કાયમી માળખું માત્ર વિભાજન દિવાલ, બારણું અથવા જાળીના કામ અથવા રસોડાના સ્ટેન્ડને ભરવાના કારણે અથવા પરિસરમાં કરવામાં આવેલા અન્ય ફેરફારને કારણે બાંધવામાં આવ્યું હોવાનું માનવામાં આવશે નહીં, જે પરિસરને ગંભીર નુકસાન કર્યા વિના દૂર કરી શકાય.[આ સમજૂતી ૧૯૬૩ના ગુજરાત ૫૭, કલમ ૧૨ (૧) (સી) દ્વારા ઉમેરવામાં આવી હતી.]”

૬.૪ કલમ ૧૩ (૧) (એલ) ના આધારે ભાડૂત પાસેથી ખાલી કરાવવા માટે વાદી મકાન માલિકે પહેલા સાબિત કરવું પડશે કે ભાડાનો કાયદો અમલમાં આવ્યા પછી, પ્રતિવાદીએ કાં તો નિર્માણ કર્યું છે, હસ્તગત કર્યું છે. ખાલી કબજો અથવા યોગ્ય રહેઠાણ ફાળવવામાં આવ્યું છે.તેથી, જો પ્રતિવાદીએ ભાડાનો કાયદો અમલમાં આવ્યા પછી યોગ્ય રહેઠાણ મેળવ્યું હોય તો કલમ ૧૩ (૧) (એલ) ની જોગવાઈઓ લાગુ થશે. આ કાયદો ૧૩.૦૨.૧૯૪૮ પર અમલમાં આવ્યો હતો.તેથી, જો ઉપરોક્ત તારીખ એટલે કે ૧૩.૦૨.૧૯૪૮ પછી કોઈ સંપાદન કરવામાં આવ્યું હોય, તો તે સ્પષ્ટપણે કહી શકાય કે પ્રતિવાદીએ યોગ્ય રહેઠાણ મેળવ્યું છે.ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૩ (૧) (એલ) માં વપરાયેલા શબ્દોને શીર્ષક સાથે પ્રતિબંધિત રીતે વાંચવાના નથી પરંતુ તેનો વ્યાપક અર્થમાં અર્થઘટન કરવું આવશ્યક છે કે ભાડૂતના માથા પર છત છે અને તેથી, પ્રતિવાદીએ વર્ષ ૧૯૮૪ પછી વૈકલ્પિક આવાસ મેળવ્યો છે, એટલે કે દાવો દાખલ કરવામાં આવે તે પહેલાં જ.હકીકત એ છે કે પ્રતિવાદીએ પોતે સ્વીકાર્યું છે કે તેણે પોતે બિસ્કીટ ગલીના ભાડૂત સામે દાવો દાખલ કર્યો હતો અને આંક૧૭૪ અને ૧૭૫ દ્વારા સમાધાન કરવામાં આવ્યું હતું અને તેની કોસ-એક્ઝામિનેશનમાં સ્પષ્ટ સ્વીકાર કરવામાં આવ્યો છે કે બિસ્કીટ ગલીનો પ્રથમ માળનો કબજો પ્રતિવાદીને સોંપવામાં આવ્યો હતો, બીજું કંઈ જોવાની જરૂર નથી, જોકે એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે બિસ્કીટ ગલી ખાતેની ઉપરોક્ત મિલકત રહેઠાણ માટે યોગ્ય નથી, પરંતુ હકીકત એ છે કે અગાઉનો ભાડૂત

મણિયાર સ્વીકાર્ય રીતે ઉપરોક્ત મિલકતમાં રહેતો હતો.તેથી, વાદીએ એ હકીકત સાબિત કરી છે કે પ્રતિવાદીએ રહેઠાણ મેળવ્યું છે અને તેથી, મિલકતની બિન-યોગ્યતા ભાડૂત દ્વારા પોતે સાબિત કરવાની હતી.તેથી, એકવાર તે રેકૉર્ડ પર સ્થાપિત થઈ જાય કે પ્રતિવાદીએ યોગ્ય કબજો ખાલી કબજો મેળવ્યો છે, તે કબજો ખાલી કરવા માટે બંધાયેલો છે.વધુમાં, પ્રતિવાદીની દલીલ છે કે જ્યારે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો તે સમયે, મિલકત પહેલેથી જ જનતા કો. ઓપ. ને ભાડે આપવામાં આવી હતી.હાઉસિંગ સોસાયટી નં. સુસંગતતા, કારણ કે કાયદો ખૂબ જ સ્પષ્ટ છે કે એકવાર ભાડૂતએ મિલકત હસ્તગત કરી લીધા પછી, મકાનમાલિક એ આધાર પર ખાલી કરાવવા માટે હકદાર છે કે પ્રતિવાદી પાસે યોગ્ય વૈકલ્પિક આવાસ છે.તેથી, ભાડાના કાયદાની કલમ ૧૩ (૧) (એલ) હેઠળ વાદીનો જે અધિકાર છે તે માત્ર એ આધાર પર છીનવી શકાતો નથી કે ભાડાના કાયદાનું અમલીકરણ શરૂ થયા પછી યોગ્ય રહેઠાણ પ્રાપ્ત કર્યા પછી ભાડૂતએ સોંપેલ અને/અથવા ત્રીજા પક્ષને ભાડે આપ્યું છે અને ઉપરોક્ત હકીકતની કોઈ સુસંગતતા રહેશે નહીં અને માત્ર એ હકીકત કે જે કોર્ટે ધ્યાનમાં લેવી પડશે તે એ છે કે ભાડાના કાયદાનું અમલીકરણ થયા પછી, પ્રતિવાદી ભાડૂતએ ખાલી કબજો મેળવ્યો છે અથવા વૈકલ્પિક યોગ્ય રહેઠાણ ધરાવે છે અને વર્તમાન કેસમાં ૧૯૮૪માં પ્રતિવાદીએ પ્રથમ માળનો ખાલી કબજો મેળવ્યો હતો. બિસ્કીટ ગલી ખાતેની મિલકતનો એક ભાગ અને વારસા દ્વારા પણ પાનકોર નાકા ખાતે મિલકત હસ્તગત કરી હતી.

ક.પ.૧ હસમત રાય વિરુદ્ધ રઘુનાથ પ્રસાદના કેસમાં ૧૯૮૧ના લો સ્યુટ (એસસી) ૨૭૯માં પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા જે ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે તે પ્રામાણિક જરૂરિયાત અને કાયમી પરિવર્તનના મુદ્દા પર છે.વર્તમાન કેસમાં, કોર્ટ પ્રામાણિક જરૂરિયાત સાથે વ્યવહાર કરી રહી નથી પરંતુ તે પ્રતિવાદીને વૈકલ્પિક યોગ્ય આવાસ પ્રાપ્ત કરવાના સંદર્ભમાં છે અને તેથી, ઉપરોક્ત નિર્ણય વર્તમાન કેસની હકીકતોને જોતા પ્રતિવાદીને કોઈ મદદ કરશે નહીં.

ક.પ.૨ શ્રી ત્રીવેદી, પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલે તારાચંદ હસ્સારામ શામદાસાની વિરુદ્ધ દુર્ગાશંકર જી શ્રોફના કેસમાં ૨૦૦૨ના લો સ્યુટ (બોમ) ૧૪૨૭માં નોંધાયેલા ચુકાદા પર પણ આધાર રાખ્યો છે, જે મકાનમાલિકે રાહત માંગવાના મુદ્દા પર પણ છે. પ્રામાણિક જરૂરિયાત.પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલે પેરા પર આધાર રાખ્યો હતો:૨ અને ઉપરોક્ત ચુકાદાના ૩ એ આધાર પર કે યોગ્ય દલીલો થવી જોઈએ, ભલે દાવો પ્રામાણિક જરૂરિયાત માટે હોય, ખાસ કરીને મકાન માલિકે તેના કેસની દલીલ કરવી પડશે અને યોગ્ય જાહેરાત કરવી પડશે અને મકાનમાલિક દ્વારા સંબંધિત તથ્યો રજૂ કરવા પડશે.પારસી:૨ અને તારાચંદ હસ્સારામ શામદાસાની (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં ઉપરોક્ત ચુકાદામાંથી ૩ નીચે મુજબ વાંચે છે:

“૨. મૂળ પ્રતિવાદી નંબર ૧ હાઉસ નંબર ૭૬, મહાત્મા ગાંધી રોડ, પૂણે ખાતે આવેલા પરિસરના માલિક છે, જેમાં ગ્રાઉન્ડ વત્તા બે માળનો સમાવેશ થાય છે.આ ઘર અરજદારના પુરોગામી શ્રી હસરામ શામદાસાનીને ૧૯૩૯માં ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું.૧૧.૬.૧૯૩૯ તારીખની ભાડાની નોંધ અંક ૧૧૭ સૂચવે છે કે ઉપરોક્ત દાવાની મિલકત અરજદારના પિતાને વ્યવસાય અને રહેઠાણના હેતુથી ભાડે આપવામાં આવી હતી.પરિસર ભાડે આપ્યા પછી, અરજદારના પિતાએ વ્યવસાય માટે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર અને રહેઠાણ માટે ઉપલા માળનો ઉપયોગ કરવાનું શરૂ કર્યું.તે વિવાદમાં નથી કે મૂળ પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ ૧૯૪૬ માં કોઈક સમયે દાવાની મિલકત ખરીદી હતી અને તોડી પાડવામાં આવેલી જગ્યાના સંદર્ભમાં ભાડાપટ્ટે તેની તરફેણમાં મુકવામાં આવી હતી.અરજદારના પિતાનું મૃત્યુ ૨૧.૭.૧૯૭૮ પર થયું હતું.તે અરજદારનો કેસ છે કે તેના પિતાના જીવનકાળ દરમિયાન, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પરનો વ્યવસાય ભાગીદારી પેઢી તરીકે ચલાવવામાં આવતો હતો, જેમાં અરજદાર પણ ભાગીદારોમાંનો એક હતો.વધુમાં, તેમના પિતાના મૃત્યુ પછી અરજદારે પૂર્વનિર્ધારિત જમીન પર કબજો કરવાનું ચાલુ રાખ્યું અને એમ/એસ. એ. હસારામ એન્ડ કંપનીના નામે ભાગીદારીનો વ્યવસાય ચાલુ રહ્યો.જોકે, ૩૦.૧૨.૧૯૭૮ પર પ્રતિવાદી નંબર ૧એ બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨ હેઠળ કથિત ડિમાન્ડ નોટિસ જારી કરી હતી, જે અરજદારને મળી હતી.ઉપરોક્ત નોટિસ મળતાં જ અરજદારે તરત જ ૧૨.૧.૧૯૭૯ પર જવાબ મોકલીને તેમાં રહેલા ભૌતિક આરોપોને નકારી કાઢ્યા હતા.પાછળથી, મૂળ પ્રતિવાદી નંબર ૧એ સિવિલ સ્યુટ નંબર ૯૨૫/૧૯૮૦ ધરાવતી સ્મોલ કોઝ કોર્ટ, પૂણેમાં દાવો દાખલ કર્યો હતો, જેમાં શરૂઆતમાં કલમ ૧૨ હેઠળ ડિફોલ્ટના આધારે દાવાની મિલકતનો કબજો હોવાનો દાવો કરવામાં આવ્યો હતો; કલમ ૧૩ (૧) (૧) હેઠળ યોગ્ય રહેઠાણ મેળવનાર ભાડૂત; અને કલમ ૧૩ (૧) (જી) હેઠળ પોતાના વ્યવસાય માટે પ્રામાણિક અને વ્યક્તિગત જરૂરિયાત.જો કે, ૧૪.૪.૧૯૮૦ પર દાખલ કરવામાં આવેલી ફરિયાદને મૂળ પ્રતિવાદી નંબર ૧ દ્વારા ૪.૪.૧૯૮૫ પર ખાલી કરાવવા માટે વધુ એક આધાર રજૂ કરીને સુધારવાની માંગ કરવામાં આવી હતી, એટલે કે, ભાડૂતોએ પરિસરના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના દક્ષિણ પૂર્વ ખૂણે

કાયમી પ્રકૃતિનું બાથરૂમ બનાવ્યું છે, જે ૬ ફૂટ જેટલું છે. X ૩ ફૂટ X ૮ ફૂટ અનધિકૃત રીતે, ગેરકાયદેસર રીતે અને મકાનમાલિકની સંમતિ વિના, આમ કાયદાની કલમ ૧૩ (૧) (બી) નું ઉલ્લંઘન કરે છે. આ સુધારો હાથ ધરવામાં આવ્યા પછી, દાવો સુનાવણી માટે આગળ વધ્યો. મૂળ પ્રતિવાદી નંબર ૧ ૩.૨.૧૯૮૩ પર સાક્ષી બોક્સ દાખલ કર્યું. પાછળથી, પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ ૧૫.૨.૧૯૮૬ પર એક સુધારાની અરજી બહાર પાડી હતી જેમાં ભારપૂર્વક જણાવ્યું હતું કે તેમના પરિવારની વધતી જરૂરિયાતને ધ્યાનમાં રાખીને તેમના રહેઠાણ માટે દાવો પરિસર પણ જરૂરી હતું, જેમાં પહેલેથી જ ૩ પરિણીત યુગલો અને એક પુત્રનો સમાવેશ થતો હતો. આ દાવાનો વિરોધ માત્ર અરજદાર/પ્રતિવાદી નંબર ૨ દ્વારા કરવામાં આવ્યો હતો. અરજદારે, અન્ય બાબતોની સાથે, દલીલ કરી હતી કે સેવામાં દબાવવામાં આવેલા કોઈ પણ આધાર મકાનમાલિકને ઉપલબ્ધ ન હતા. જ્યાં સુધી તેમના પોતાના વ્યવસાય માટે વાસ્તવિક જરૂરિયાતના આધારની વાત છે, ત્યાં સુધી અરજદારે ખાસ કરીને ભારપૂર્વક જણાવ્યું હતું કે તે વાદી દ્વારા કરવામાં આવેલ ખોટો દાવો હતો. લેખિત નિવેદનમાં, અરજદારે ખાસ કરીને એ હકીકત પર ભાર મૂક્યો હતો કે મકાન માલિકે ખુલાસો કર્યો ન હતો કે તે માલિક છે અને અન્ય ત્રણ મિલકતોનો કબજો ધરાવે છે. જો કે, મકાનમાલિકના કહેવા પર ઉપરોક્ત સૂચિત સુધારાને મંજૂરી આપવામાં આવ્યા પછી, ટ્રાયલ કોર્ટ આગળ વધી. મૂળ પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ સાક્ષી પેટીમાં પી. ડબલ્યુ. ૧ તરીકે પ્રવેશ કર્યો. તેમની મુખ્ય તપાસમાં તેમણે તેમની માલિકીની અને માલિકીની અન્ય રહેણાંક અથવા વ્યાપારી મિલકતો વિશે કોઈ ઉલ્લેખ કર્યો ન હતો. અરજદારે લેખિત નિવેદનમાં વાંધો ઉઠાવ્યો હોવા છતાં આ કરવામાં આવ્યું હતું. તે માત્ર ઉપરોક્ત લેખિત નિવેદનને કારણે જ છે, મકાનમાલિકને કદાચ સલાહ આપવામાં આવી હતી કે તે પોતાની અને તેના પરિવારના સભ્યોના રહેઠાણ માટેની વ્યક્તિગત જરૂરિયાતનો પણ સમાવેશ કરીને ફરિયાદમાં સુધારો કરે. તેમ છતાં, મુખ્ય તપાસમાં પણ મકાન માલિકે અન્ય કોઈ મિલકતનો કબજો મેળવ્યો છે અથવા અન્યથા મેળવ્યો છે તે સંબંધિત હકીકત વિશે કોઈ ખુલાસો કરવામાં આવ્યો નથી. કોસ-એક્ઝામિનેશનમાં, જોકે, મકાનમાલિકનો તેની માલિકીની વિવિધ મિલકતો સાથે સામનો કરવામાં આવ્યો હતો,

જે હકીકત સ્વીકારવામાં આવે છે.તેમાં કોઈ શંકા નથી કે કોસ એક્ઝામિનેશનમાં તેમણે હાઉસ નંબર ૫૨૫ સેન્ટર સ્ટ્રીટ અને હાઉસ નંબર ૫૨૧ વલ્લભભાઈ પટેલ સ્ટ્રીટના સંદર્ભમાં વધુ સ્પષ્ટતા કરવાનો પ્રયાસ કર્યો છે.જો કે, મોટાભાગની અન્ય મિલકતોના સંદર્ભમાં, કોઈ પણ પ્રકારની સમજૂતી આપવામાં આવી નથી.જો કે, ટ્રાયલ કોર્ટે પ્રતિવાદી નંબર ૧ ની તરફેણમાં દાવાને પ્રામાણિક જરૂરિયાતના આધારે અને ભાડૂત દ્વારા કાયમી માળખું, એટલે કે બાથરૂમ, અનધિકૃત રીતે બાંધવામાં આવ્યું છે અને ભાડૂતએ રહેઠાણ માટે વૈકલ્પિક યોગ્ય જગ્યાઓ હસ્તગત કરી છે તે આધાર પર પણ આદેશ આપ્યો હતો.એ નોંધવું સુસંગત છે કે, ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ ડિફોલ્ટનો આધાર છોડી દેવામાં આવ્યો હતો.તદનુસાર ટ્રાયલ કોર્ટે તેના ચુકાદા અને તારીખ ૧૯.૧૨.૧૯૮૬ ના હુકમનામા દ્વારા દાવાનો ચુકાદો આપ્યો.આ હુકમ વિરુદ્ધ અરજદાર-ભાડૂતએ ૧૯૮૭ની સિવિલ અપીલ નંબર ૬૦ ધરાવતી પૂણેની જિલ્લા અદાલત સમક્ષ અપીલ કરવાનું પસંદ કર્યું હતું.અપીલીય અદાલતે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પહોંચેલા તારણો અને તારણોને સમર્થન આપ્યું હતું અને ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલા આધારો પર જ કબજો માટે હુકમનામું જાળવી રાખ્યું હતું.પરિણામે, અરજદાર દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલને વિવાદિત ચુકાદા અને ૩૦.૩.૧૯૮૧ તારીખના હુકમનામા દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી.આ સમવર્તી નિર્ણયોની વિરુદ્ધ ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૭ હેઠળ હાલની રિટ અરજી દાખલ કરવામાં આવી છે.

૩. અરજદાર વતી શ્રી દલવી મુખ્યત્વે દલીલ કરે છે કે જ્યાં સુધી ભાડૂતએ કાયદાની કલમ ૧૩ (૧) (૧) ના અર્થમાં વૈકલ્પિક યોગ્ય રહેઠાણ મેળવ્યું છે, તે જ આ કેસની હકીકતની પરિસ્થિતિને લાગુ પડે છે.જેમ કે, તે રેકૉર્ડ પર સ્થાપિત થાય છે કે દાવો પરિસર ભાડૂતને વ્યવસાય અને રહેઠાણના સંયુક્ત ઉપયોગ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યો હતો અને આવા કિસ્સામાં કલમ ૧૩ (૧) (૧) ને સેવામાં દબાવી શકાતી નથી.જ્યાં સુધી ભાડૂત દ્વારા દાવાના પરિસરમાં અનધિકૃત રીતે શૌચાલય બાંધવાનો આધાર છે, ત્યાં સુધી શ્રી દલવી દલીલ કરે છે કે આ મુદ્દા પર નીચેની અદાલતો દ્વારા કરવામાં આવેલ નિષ્કર્ષ હકીકતમાં અને કાયદામાં બંને રીતે

બિનટકાઉ છે.તે રજૂ કરે છે કે મૂળભૂત હકીકત સ્થાપિત કરવા માટે કોઈ કાનૂની પુરાવા નથી કે ભાડૂતએ હકીકતમાં કોઈ બાંધકામ કર્યું હતું અને આ મુદ્દા પર નીચેની અદાલતો દ્વારા પહોંચેલો નિષ્કર્ષ ખૂબ જ આકસ્મિક અને સ્પષ્ટ રીતે ખોટો છે જે રેકૉર્ડ પરની સામગ્રીમાંથી દર્શાવી શકાય છે.જ્યાં સુધી પ્રમાણિક અને વાજબી જરૂરિયાતના આધારની વાત છે, તે રજૂ કરે છે કે, વર્તમાન કેસમાં, નીચેની અદાલતોએ એ હકીકત પર સંપૂર્ણ રીતે ધ્યાન આપ્યું છે કે મકાન માલિકે તે મુદ્દા પર નિર્ણય લેવા માટે સંબંધિત અને નિર્ણાયક જરૂરી વિગતો જાહેર કરી નથી.તે રજૂ કરે છે કે, પ્રથમ સ્થાને, મકાન માલિકે અસ્પષ્ટ દલીલો સાથે અદાલતનો સંપર્ક કર્યો હતો અને તે પણ માત્ર તેના પોતાના વ્યવસાય માટે પ્રમાણિક અને વાજબી જરૂરિયાત માટે પરંતુ જ્યારે તેનો અન્ય વ્યાપારી મિલકતોની માલિકી અને કબજો સાથે સામનો કરવામાં આવ્યો હતો, ત્યારે તેણે વધતી જરૂરિયાતને ધ્યાનમાં રાખીને તેના અને તેના પરિવારના સભ્યો માટે પણ પ્રમાણિક અને વાજબી જરૂરિયાતની નવી અરજી સ્થાપિત કરીને વાદીમાં સુધારો કર્યો હતો.ફરી એકવાર આમ કરતી વખતે, મકાન માલિકે કોઈ વિગતો આપી ન હતી કે અન્ય પરિસરની માલિકી અને કબજો વિશે સંબંધિત તથ્યો જાહેર કર્યા ન હતા, જે મકાનમાલિક દ્વારા સ્થાપિત જરૂરિયાત પ્રમાણિક અને વાજબી હતી કે કેમ તે પ્રશ્નની તપાસ કરવા માટે સામગ્રી અને સુસંગત હતી.તેઓ રજૂ કરે છે કે બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની જોગવાઈઓની યોજના હેઠળ, મકાનમાલિકની જરૂરિયાત માત્ર પ્રમાણિક જ નહીં પણ વાજબી પણ હોવી જોઈએ.તે હેતુ માટે મકાનમાલિક દ્વારા તમામ મિલકતોના સંપાદન અને માલિકીની જાહેરાત દલીલમાં અને કોઈપણ સંજોગોમાં તેની તપાસ-ઈન-ચીફમાં અનિવાર્ય હતી.મકાનમાલિક માટે ખાસ કરીને એવો દાવો કરવો પણ જરૂરી હતો કે તેની પાસે અન્ય મિલકતો હોવા છતાં, દાવાના પરિસરની જરૂરિયાત પ્રમાણિક અને વાજબી હતી, ત્યારે જ મકાનમાલિકની તરફેણમાં આ મુદ્દાનો જવાબ આપી શકાય.તે રજૂ કરે છે કે તે સારી રીતે નક્કી કરવામાં આવ્યું છે કે મકાન માલિકે વાસ્તવિક અને વાજબી જરૂરિયાતના મુદ્દાને નક્કી કરવા માટે સંબંધિત તમામ જરૂરી વિગતો આપવી જરૂરી છે.આ રજૂઆતને સમર્થન આપવા માટે તેમણે ૧૯૭૯ એમએએચમાં નોંધાયેલા આ અદાલતના નિર્ણય પર આધાર

રાખ્યો છે. એલ. જે. પઠપ, સુખદેવ કૃષ્ણરાવ ગાથોડે વિરુદ્ધ લક્ષ્મીબાઈ દત્તાત્રેય મોહોરિલ અને ૧૯૮૨ માહ. અબ્દુલ સમદ મખદુમ બખ્શ શેખ વિરુદ્ધ સુધા અકાંત પરખેમાં એલ. જે. ૬૪૭.આ ઉપરાંત તેમણે એલ. આર. એસ. વિરુદ્ધ જગન્નાથ દ્વારા એસ. પી. ચેંગલ વરાયા નાયડુ (મૃત) ના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો છે. વાસ્તવિક અને વાજબી જરૂરિયાતના મુદ્દાના સંપૂર્ણ, સંપૂર્ણ અને અસરકારક ચુકાદા માટે જરૂરી હકીકતો મકાનમાલિક દ્વારા દબાવી દેવામાં આવી હતી, દેખીતી રીતે બીજી બાજુ લાભ મેળવવાના હેતુથી, એટલે કે, અરજદાર/ભાડૂત, અને આમ કર્યા પછી, પ્રતિવાદી-મકાનમાલિક અદાલત તેમજ વિરોધી પક્ષ સાથે છેતરપિંડી કરવામાં સામેલ છે. તે રજૂ કરે છે કે તમામ સંબંધિત અને ભૌતિક તથ્યોની જાહેરાત ન કરવી એ દેખીતી રીતે બીજાનો અયોગ્ય લાભ લઈને કંઈક સુરક્ષિત કરવાની યોજના સાથે ઈરાદાપૂર્વકની છેતરપિંડીનું કાર્ય હતું. તેમના જણાવ્યા અનુસાર, ભૌતિક હકીકતનો ખુલાસો ન કરવો એ અદાલતની પ્રક્રિયાનો દુરુપયોગ છે. તેથી, તે રજૂ કરે છે કે આવી પરિસ્થિતિમાં, ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૭ હેઠળ રિટ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરીને આ તબક્કે પણ મકાનમાલિકને અદાલતમાંથી બહાર કાઢવા માટે અદાલત ફરજ છે.

૩બીજી બાજુ, પ્રતિવાદી નંબર ૧ મકાનમાલિકના વિદ્વાન વકીલ રજૂ કરે છે કે નીચેની બે અદાલતોએ સંબંધિત મુદ્દાઓ પર હકીકતના સહવર્તી તારણો પરત કર્યા છે અને આ અદાલત માટે રેકૉર્ડ પરના પુરાવાની ફરીથી પ્રશંસા કરવા અને હકીકતના સહવર્તી તારણોને બદલવા માટે તે ખુલ્લું નથી. શ્રી ગોખલે રજૂ કરે છે કે આ અદાલતનો અધિકારક્ષેત્ર એ જોવા સુધી મર્યાદિત છે કે નીચલી અદાલત અથવા ટ્રિબ્યુનલ તેની સત્તાની મર્યાદામાં કામ કરે છે અને રેકૉર્ડની સામે સ્પષ્ટ ભૂલને સુધારવા માટે કાયદાની ભૂલ ઘણી ઓછી છે. આ દલીલના સમર્થનમાં તેમણે મોહંમદના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો છે. યુનુસ વિ. મોહમ્મદ. મુસ્તકીમ અને ઓઆરએસ. તેમજ શ્રીમતી લાભકુમાર બી. શાહાના કિસ્સામાં અને ઓઆરએસ. વિ. જનાર્દન મહાદેવ કલાન અને અબ્ર. વિદ્વાન વકીલ આગળ રજૂ કરે છે કે, કોઈ પણ સંજોગોમાં, કલમ ૧૩ (૧) (એલ) હેઠળ ભાડૂતએ વૈકલ્પિક

યોગ્ય રહેઠાણ મેળવ્યું છે તે આધારને લગતા તારણો અપવાદરૂપ છે; અને, તે એકલા આધાર પણ આ રિટ પિટિશનને નકારી કાઢવા માટે પૂરતો સારો હતો. તે આગળ રજૂ કરે છે કે સંયુક્ત વપરાશકર્તા, એટલે કે, વ્યવસાય અને રહેઠાણ માટે બનાવેલ ભાડૂતના કિસ્સામાં પણ, કલમ ૧૩ (૧) (૧) હેઠળ જમીન મકાનમાલિકને ઉપલબ્ધ છે. જ્યાં સુધી ભાડૂત દ્વારા શૌચાલય બાંધવાના આધારની વાત છે, ત્યાં સુધી વિદ્વાન વકીલ રજૂ કરે છે કે તે મુદ્દાનો પણ અરજદાર ભાડૂત સામે જવાબ આપવો પડશે અને નીચેની બે અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલા તથ્યોના સહવર્તી તારણ સાથે કોઈ દોષ શોધી શકાતો નથી. તેઓ રજૂ કરે છે કે નીચેની અદાલતોના નિર્ણયમાં અહીં અથવા ત્યાં કોઈ ભૂલ છે એમ ધારીને પણ, આ અદાલત માટે ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૭ હેઠળ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવા માટે તે પૂરતું નથી. જ્યાં સુધી પ્રમાણિક અને વાજબી જરૂરિયાતના આધારની વાત છે, ત્યાં સુધી વિદ્વાન વકીલ રજૂ કરે છે કે મકાન માલિકે સ્પષ્ટ દલીલ સાથે અદાલતનો સંપર્ક કર્યો છે કે દાવો પરિસર વ્યવસાય માટે તેના વ્યક્તિગત ઉપયોગ માટે જરૂરી હતો. તે રજૂ કરે છે કે હકીકતમાં મકાનમાલિક ભૂલભરેલી માન્યતા હેઠળ હતો કે વધતી જતી જરૂરિયાતને ધ્યાનમાં રાખીને પોતાના અને પોતાના અને પોતાના પરિવાર માટે રહેઠાણની વ્યક્તિગત જરૂરિયાત પર દબાણ કરવા માટે પણ દલીલ યોગ્ય હતી. તે રજૂ કરે છે કે તે પૃષ્ઠભૂમિમાં દલીલોમાં સુધારો કરવાની પરવાનગી નીચેની અદાલત દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. તેમના જણાવ્યા અનુસાર સુધારાને મંજૂરી આપતા આદેશને પડકારવામાં આવ્યો નથી, તેથી, હવે તે સ્થિતિને પડકારવા માટે અરજદાર-ભાડૂત માટે તે ખુલ્લું રહેશે નહીં અને ખાસ કરીને જ્યારે ભાડૂતએ તમામ ભૌતિક પાસાઓ પર પુરાવાને મંજૂરી આપી છે. તે આગળ રજૂ કરે છે કે ભાડૂતને પુરાવા આપવાની મંજૂરી આપ્યા પછી, કાર્યવાહીની ચોકસાઈને પડકારવા માટે તે તેના માટે ખુલ્લું નથી અને તે પણ આ આધાર પર કે તે પ્રક્રિયાના દુરુપયોગનો કેસ છે. તેમના જણાવ્યા અનુસાર, પ્રક્રિયાના દુરુપયોગની અરજી ન તો ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ કે ન તો અપીલીય અદાલત સમક્ષ અને ન તો રિટ પિટિશનના મેમોમાં ઉઠાવવામાં આવી છે. તેથી, પ્રતિવાદી મકાનમાલિક દ્વારા હાથ ધરવામાં આવેલી કાર્યવાહી અદાલતમાં અથવા અરજદાર ભાડૂત

સાથે છેતરપિંડીની પ્રકૃતિમાં છે કે કેમ તે અંગે આ અદાલતે વિચારણા કરવી જોઈએ નહીં.તે આગળ રજૂ કરે છે કે વર્તમાન કેસમાં એમ ધારીને કે દલીલ કરવી શક્ય છે કે પ્રમાણિક અને વાજબી જરૂરિયાતના આધારે દલીલો અસ્પષ્ટ છે, જો કે, દલીલમાં અસ્પષ્ટતા દાવાને હરાવવા અથવા આ અદાલત સમક્ષ પ્રથમ વખત જમીનદારને દાવો ન કરવા માટેનો આધાર ન હોઈ શકે.તે રજૂ કરે છે કે પક્ષકારોએ એકબીજાના કેસને ખૂબ જ સારી રીતે સમજીને અદાલત સમક્ષ પુરાવા રજૂ કર્યા છે અને આવી પરિસ્થિતિમાં દલીલમાં અસ્પષ્ટતા મકાનમાલિકને અનુકૂળ ન હોવાનો આધાર ન હોઈ શકે.ઈ. સ. પૂર્વે ૧૯૯૦માં વામન પિંગળે વિરુદ્ધ સીતારામ નાથુ શિમ્પીમાં ઈ. સ. પૂર્વે ૩૨૬માં નોંધાયેલા ચુકાદા પર રિલાયન્સ મૂકવામાં આવ્યું છે.વિદ્વાન વકીલના જણાવ્યા અનુસાર આ રિટ પિટિશનમાં કોઈ તથ્ય નથી અને તે બરતરફ થવાને પાત્ર છે.”

૬.૬.૧ વર્તમાન કેસમાં, વાદીએ તેની ફરિયાદમાં, પ્રતિવાદીએ વૈકલ્પિક રહેઠાણ મેળવ્યું છે અને મિલકતની વિગતો પણ આપી છે તે આધાર પર દાવાના પરિસરમાંથી પ્રતિવાદીને બહાર કાઢવાની વિનંતી કરી છે, તેથી તેણે વિગતો પણ આપી છે કે પ્રતિવાદીએ બિસ્કીટ ગલી, પાનકોર નાકા ખાતે મિલકત ખરીદી છે.જોકે વાદી એ સાબિત કરી શક્યો ન હતો કે પ્રતિવાદીએ બિસ્કીટ ગલી, પાનકોર નાકા ખાતે મિલકત ખરીદી છે, પરંતુ હકીકત એ છે કે વાદી એ સાબિત કરવામાં સક્ષમ હતો કે ભાડાનો કાયદો અમલમાં આવ્યા પછી પ્રતિવાદીએ યોગ્ય રહેઠાણ મેળવ્યું છે. વધુમાં, ઉપરોક્ત દલીલો તેની તપાસ-ઈન-ચીફમાં ખૂબ જ છે અને તેથી, ઉપરોક્ત ચુકાદો પ્રતિવાદીને કોઈ મદદ કરશે નહીં.

૬.૬.૨ વાદીના વિદ્વાન વકીલે રમેશચંદ્ર જમનાદાસ મેસ્વાનિયા વિરુદ્ધ જેરમદાસ જમનાદાસ મેસ્વાનિયાના કેસમાં ૨૦૧૨ (૪) જી. એલ. આર. ૩૦૯૭ માં નોંધાયેલા ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો છે, ખાસ કરીને પેરા:૩ કલમ ૬, જેમાં એવું પણ ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે તે સુસંગત નથી કે યોગ્ય રહેઠાણ પ્રાપ્ત કર્યા પછી, ઉપરોક્ત વૈકલ્પિક રહેઠાણનો કબજો ભાડૂત દ્વારા સ્થાનાંતરિત કરવામાં આવે અને/અથવા વેચવામાં આવે. એકમાત્ર હકીકત એ છે કે કોર્ટે એ જોવું પડશે કે ભાડાનો કાયદો અમલમાં આવ્યા પછી પ્રતિવાદીએ યોગ્ય રહેઠાણ મેળવ્યું છે. પારસી:૩ રમેશચંદ્ર જમનાદાસ મેસ્વાનિયા (ઉપરોક્ત) ના કિસ્સામાં આપવામાં આવેલા નિર્ણયના ૬ માં આ રીતે લખવામાં આવ્યું છે:

“૩. શ્રી હૃદય બુચ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી પરમ બુચે, અરજદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી છે કે વિદ્વત અપીલ અદાલતે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી અપીલને મંજૂરી આપીને અને દાવો ફગાવી દેતા વિદ્વત ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમને રદ કરીને અને રદ કરીને ભૌતિક રીતે ભૂલ કરી છે. અરજદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી બુચ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે જ્યારે દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન ભાડૂત દ્વારા કથિત રીતે હસ્તગત કરાયેલ રહેઠાણ વેચવામાં આવ્યું હતું અને તે હુકમનામું પસાર કરતી વખતે ભાડૂતના કબજામાં હતું, ત્યારે વિદ્વત ટ્રાયલ કોર્ટે આ આધાર પર દાવો યોગ્ય રીતે ફગાવી દીધો હતો કે હુકમનામું પસાર કરતી વખતે ભાડૂત વ્યવસાયમાં નથી અને/અથવા વૈકલ્પિક રહેઠાણનો કબજો

નથી અને તેથી, વિદ્વત અપીલ કોર્ટ અપીલને મંજૂરી આપવા અને વિદ્વત ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમને રદ કરવા અને રદ કરવા માટે વાજબી નથી. પોશાક.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે સંબંધિત સમયે જ્યારે દાવો અંતિમ સુનાવણી માટે લેવામાં આવ્યો હતો એટલે કે ચુકાદો અને હુકમનામા સમયે ભાડૂત વૈકલ્પિક આવાસના કબજામાં અને કબજામાં ન હતો અને તેથી, વર્તમાન નાગરિક પુનરાવર્તન અરજીને મંજૂરી આપવા વિનંતી કરવામાં આવે છે.

૪. મૂળ મકાનમાલિક વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી ચિરાગ પટેલ દ્વારા વર્તમાન નાગરિક પુનરીક્ષણ અરજીનો વિરોધ કરવામાં આવ્યો છે.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જ્યારે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો તે સમયે યોગ્ય રહેઠાણ મેળવવાનું ધ્યાનમાં લેવું જરૂરી છે અને માત્ર એટલા માટે કે ભાડૂત કે જેણે વૈકલ્પિક રહેઠાણ મેળવ્યું હતું તેણે વૈકલ્પિક રહેઠાણના આધારે હુકમનામું ટાળવા માટે તેને સ્થાનાંતરિત કર્યું છે, તેને પછીથી એમ કહેવાની મંજૂરી આપી શકાતી નથી કે ચુકાદો અને હુકમનામા સમયે તે વૈકલ્પિક રહેઠાણના કબજામાં નથી અને તેથી, કોઈ હુકમનામું પસાર કરી શકાતું નથી.મૂળ મકાનમાલિક વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી પટેલ રમણલાલ બેચરભાઈ દરજી વિરુદ્ધના કેસમાં વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશના નિર્ણય પર આધાર રાખે છે. ચંપકલાલ નાનાલાલ મોદીએ ૧૯૯૮ (૨) જી. એલ. એચ. ૯માં તેમની રજૂઆતના સંદર્ભમાં અહેવાલ આપ્યો હતો કે જે કેસમાં ભાડૂત, જેણે ઘરનો કબજો મેળવ્યો હતો, તે દાવો દાખલ કરવાની તારીખ પહેલાં તે જ સ્થાનાંતરિત કરે છે, જે બોમ્બે ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૩ (૧) (એલ) હેઠળ હુકમનામું મેળવવા માટે વિદ્વાન એકલ

ન્યાયાધીશે ઉપરોક્ત નિર્ણયમાં જણાવ્યું હતું કે ધ્યાનમાં રાખવાનું કારણ એ છે કે કારણ એ છે કે નોટિસની તારીખે અને દાવો દાખલ કરવાની તારીખે હોવી જોઈએ અને દાવાની તારીખ પછી નહીં.ઉપરોક્ત નિર્ણય પર આધાર રાખીને એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વિદ્વત અપીલ અદાલતે ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરવામાં કોઈ ભૂલ અને/અથવા ગેરકાયદેસરતા કરી નથી અને તેથી, વર્તમાન નાગરિક પુનરાવર્તન અરજીને બરતરફ કરવાની વિનંતી કરવામાં આવે છે.

૫. સંબંધિત પક્ષો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલોને લાંબા સમય સુધી સાંભળ્યા.શરૂઆતમાં, એ નોંધવું જરૂરી છે અને તે વિવાદમાં નથી કે તે સમયે જ્યારે બોમ્બે ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૩ (૧) (૧) હેઠળ કબજાની વસૂલાત માટે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, ત્યારે ભાડૂત વ્યવસાયમાં હતો અને અન્ય પરિસરોનો કબજો હતો, જે યોગ્ય વૈકલ્પિક આવાસ હતું.જો કે, દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન ભાડૂતએ તેને સ્થાનાંતરિત કરીને અન્ય વ્યક્તિને વેચી દીધો હતો અને તેથી, ભાડૂત વતી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે જ્યારે ચુકાદો અને હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યું હતું ત્યારે તે સંબંધિત સમયે તેના કબજામાં ન હતું. વૈકલ્પિક આવાસ અને, તેથી, તેને બહાર કાઢી શકાતો નથી અને બોમ્બે ભાડા અધિનિયમની કલમ ૧૩ (૧) (૧) હેઠળ કબજો માટે કોઈ હુકમનામું પસાર કરી શકાતો નથી. કમનસીબે, વિદ્વત ટ્રાયલ કોર્ટે તે જ સ્વીકાર્યું અને દાવાને ફગાવી દીધો અને વિદ્વત અપીલ અદાલત દ્વારા ઉપરોક્ત ચુકાદાને રદ કરવામાં આવે છે કે એકવાર તે સાબિત થઈ જાય કે દાવાની સ્થાપના સમયે, ભાડૂતએ વૈકલ્પિક યોગ્ય રહેઠાણ મેળવ્યું હતું બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩ (૧) (૧) હેઠળ

ખાલી કરાવવાનું કારણ અસ્તિત્વમાં છે.વિદ્વત અપીલ અદાલત દ્વારા અપીલને મંજૂરી આપવા અને ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરવામાં કોઈ ગેરકાયદેસરતા કરવામાં આવી નથી.

૬. રમણલાલ બેચરભાઈ દરજી (સુપ્રા) ના કેસમાં વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા સમાન પ્રશ્ન ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યો હતો અને બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩ (૧) (૧) ને ધ્યાનમાં રાખીને અને શિવલાલ નાથુરામ વૈષ્ણવ વિરુદ્ધ હર્ષદ્રાઈ હરિભાઈ ઓઝાના નિર્ણયને ધ્યાનમાં રાખીને ૨૧ (૧૯૮૦) જી. એલ. આર. ૧૯૯૯ માં અહેવાલ આપ્યો હતો કે, જો ભાડૂતએ ખાલી કબજો મેળવ્યો હોય અથવા યોગ્ય રહેઠાણ સાથે ફાળવવામાં આવ્યો હોય, તો તે રક્ષણ ગુમાવે છે અને મકાનમાલિક ખાલી કરાવવાનો હુકમ મેળવવાનો અધિકાર મેળવે છે.વધુમાં એવું માનવામાં આવે છે કે ધ્યાનમાં રાખવાની બાબત એ છે કે સંપાદન નોટિસની તારીખે અને દાવાની તારીખે પણ હોવું જોઈએ.વધુમાં એવું માનવામાં આવે છે કે દાવાની તારીખે અથવા તે પહેલાં કોઈપણ સમયે, જો ભાડૂત ઘર બનાવે છે અથવા ઘરનો કબજો મેળવે છે અથવા તેને યોગ્ય રહેઠાણ સાથે ફાળવવામાં આવે છે, તો તે રક્ષણ ગુમાવે છે, પછી ભલે તે માલિક રહે અને અન્ય પરિસરનો કબજો જાળવી રાખે અથવા તેને સ્થાનાંતરિત કરે, કારણ કે એકવાર ખોટું થઈ જાય, તો પરિસરને સ્થાનાંતરિત કરીને અથવા કોઈપણ રીતે તેનો નિકાલ કરીને તેને પૂર્વવત્ કરી શકાતો નથી.વિદ્વત એકલ ન્યાયાધીશના ઉપરોક્ત નિર્ણયને ધ્યાનમાં લેતા, જે વર્તમાન કેસની હકીકતો અને સંજોગોને સંપૂર્ણપણે લાગુ પડે છે, એવું ન કહી શકાય કે વિદ્વત અપીલ અદાલતે વિદ્વત ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમને રદ કરીને અને બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩ (૧) (૧) હેઠળ

અરજદાર સામેના દાવાને રદ કરીને અપીલને મંજૂરી આપવામાં કોઈ ભૂલ કરી છે.

૬.૬.૩ વાદીના વિદ્વાન વકીલે મંજુલાબેન ભીખાભાઈ સિકલીગર વિરુદ્ધ ગાયત્રીબેન મૂહિતકુમાર સોનીના કેસમાં ૨૦૨૪ જુન્યુજેએચસી ૬૫૨૭૩ માં નોંધાયેલા ચુકાદા પર પણ આધાર રાખ્યો છે, ખાસ કરીને પેરા:૧૬ અને ઉપરોક્ત ચુકાદાના ૧૭ જે નીચે મુજબ વાંચે છે:

“૧૬. આ પુનરાવર્તન અરજીમાં, વિદ્વત ટ્રાયલ કોર્ટ તેમજ વિદ્વત અપીલ કોર્ટના સહવર્તી તારણને પડકારવામાં આવ્યો હોવાથી, હસ્તક્ષેપનો અવકાશ ખૂબ જ મર્યાદિત છે.આ તબક્કે, પટેલ વાલ્મીકિ હિમતલાલ વિરુદ્ધના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના તારણો અને નિરીક્ષણનો સંદર્ભ આપવામાં આવે છે. પટેલ મોહનલાલ મુલજિભાઈ (મૃત) એલઆરએસ દ્વારા-૧૯૯૮ (૭) એસસીસી ૩૮૩.વિભાગની મર્યાદા અને અવકાશની તપાસ કરતી વખતે ૨૯ ભાડાના કાયદામાં, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે:

“પ.હેલ્પર ગિરધરભાઈ વી/માં આ અદાલત સમક્ષ ઉપરોક્ત કલમનો વ્યાપ અને વ્યાપ વિચારણા માટે આવ્યો હતો. એસ.

સૈયદ મોહમ્મદ મીરાસાહેબ કાદરી અને અન્ય. (જે. ટી. ૧૯૮૭ (૨) એસ. સી. ૫૯૯) અને સત્તાવાળાઓના સમૂહનો ઉલ્લેખ કર્યા પછી, ન્યાયમૂર્તિ સબ્યસાચી મુખર્જીએ અપીલ અને અદાલતોના પુનરીક્ષણ અધિકારક્ષેત્રો વચ્ચેનો તફાવત દર્શાવ્યો હતો અને અભિપ્રાય આપ્યો હતો કે આ તફાવત વાસ્તવિક છે.એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે અપીલ કરવાનો અધિકાર તેની સાથે કાયદા અને હકીકત બંનેના પ્રશ્નો પર ફરીથી સુનાવણીનો અધિકાર ધરાવે છે, સિવાય કે અપીલ કરવાનો અધિકાર આપતો કાયદો કોઈ રીતે ફરીથી સુનાવણીને મર્યાદિત કરે, જ્યારે પુનરાવર્તન સાંભળવાની સત્તા સામાન્ય રીતે આપવામાં આવે છે.ખંડપીઠે અભિપ્રાય આપ્યો હતો કે જોકે ઉચ્ચ અદાલત પાસે સેક હેઠળ ઉપયોગ કરી શકાય તે કરતાં વધુ વ્યાપક સત્તાઓ છે. સિવિલ પ્રોસિજર કોડની કલમ ૧૧૫ મુજબ, તેમ છતાં તેના પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ માત્ર મર્યાદિત હેતુ માટે જ થઈ શકે છે જેથી તે પોતાને સંતોષ આપી શકે કે તેની સામે પડકારવામાં આવેલો નિર્ણય કાયદા અનુસાર છે.ઉચ્ચ અદાલત પુરાવાના પુનઃમૂલ્યાંકન પર નીચેની અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલા તારણો માટે હકીકતના પ્રશ્ન પર તેના પોતાના તારણોને બદલી

શકતી નથી.શું ઉચ્ચ અદાલતે તેના અધિકારક્ષેત્રને વટાવી દીધું હતું?

૬. સેક હેઠળ સત્તાઓ. ૨૯ (૨) એ પુનરીક્ષણની સત્તાઓ છે જેની સાથે ઉચ્ચ ન્યાયાલય સજ્જ છે.તે ઉચ્ચ અદાલતને ભૂલો સુધારવાની સત્તા આપે છે જે નિર્ણયને કાયદાની વિરુદ્ધ બનાવી શકે છે અને કઈ ભૂલો નિર્ણયના મૂળ સુધી જાય છે, કારણ કે તે ઉચ્ચ અદાલતને આ મામલાની રિહર્સલ કરવાની અને પુરાવાની પુનઃમૂલ્યાંકન કરવાની સત્તા આપતું નથી.માત્ર હકીકત એ છે કે પુરાવાના પુનઃમૂલ્યાંકન પર અલગ ઢ્રષ્ટિકોણ શક્ય છે તે પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રના ઉપયોગ માટેનો આધાર ન હોઈ શકે.

૧૭. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને, આ અદાલતને વર્તમાન પુનરીક્ષણ અરજીમાં કોઈ તથ્ય દેખાતું નથી.તદનુસાર, વર્તમાન પુનરીક્ષણ અરજી રદ કરવામાં આવે છે.નોટિસ કાઢી નાખવામાં આવે છે.અગાઉ આપવામાં આવેલી વચગાળાની રાહત, જો કોઈ હોય તો, ખાલી છે.”

ઉપરોક્ત નિર્ણયમાં એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ માત્ર મર્યાદિત હેતુ સાથે જ કરી શકાય છે જેથી તે પોતાને સંતુષ્ટ કરી શકે કે તેની સામે પડકારવામાં આવેલો નિર્ણય કાયદા અનુસાર છે અને ઉચ્ચ અદાલત પુરાવાના પુનઃમૂલ્યાંકન પર નીચેની અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલા તારણો માટે હકીકતના પ્રશ્ન પર તેના પોતાના તારણોને બદલી શકશે નહીં.

૭. મારા મતે, ભાડૂતનો પુરાવો પોતે એ સ્થાપિત કરવા માટે પૂરતો છે કે તેણે યોગ્ય રહેણાંક રહેઠાણ મેળવ્યું છે અને ભાડૂતએ આ કબૂલાતથી ભાગી જવું જોઈએ જે તેણે આંક ૧૫૬ પર કોસ-એક્ઝામિનેશનમાં કરી છે.

૮. વધુમાં, પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલે એવી દલીલ પણ કરી છે કે હકીકત એ છે કે બિસ્કીટ ગલી ખાતેની મિલકતનો કબજો પ્રતિવાદીને વર્ષ ૧૯૮૪માં મળ્યો હતો અને દાવો વર્ષ ૧૯૯૧માં દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, તેથી પણ દાવો નિરાશાજનક સમય છે પ્રતિબંધિત, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૬૭ ભાડૂત પાસેથી કબજો વસૂલવા માટે ૧૨ વર્ષનો મર્યાદા સમયગાળો પ્રદાન કરે છે, અને ૧૨ વર્ષનો ઉપરોક્ત સમયગાળો જ્યારે ભાડૂત નક્કી થાય છે ત્યારે શરૂ થાય છે, ઉપરોક્ત ૧૨ વર્ષનો પ્રારંભ ભાડૂતની તારીખ નક્કી કરવામાં આવે છે, વર્તમાન કિસ્સામાં, મકાનમાલિક આરોપ મૂકે છે

કે ભાડા અધિનિયમ દ્વારા અમલમાં આવ્યા પછી ભાડૂતએ યોગ્ય રહેઠાણ મેળવ્યું હતું અને જો ઉપરોક્ત હકીકત સાબિત થાય કે તે સતત ખોટી છે અને તે કાર્યવાહીનું કારણ આપે છે, જ્યાં સુધી ખોટું બંધ ન થાય અને તેથી, મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૬૭ કહેવાતી હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને. ૧૯૬૩ વર્તમાન કેસમાં લાગુ થઈ શક્યું ન હતું.

૯. તેથી, રેકૉર્ડ પરની સામગ્રીના એકંદર આધારે, નીચેની અદાલતો દ્વારા ઉદ્દેખિત નિષ્કર્ષના આધારે, અદાલતનો અભિપ્રાય છે કે કોઈ ભૌતિક અનિયમિતતા કે કોઈ વિકૃતિ પ્રતિબિંબિત કરતી નથી જે આ અદાલતને પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી આપે. તારણો પર બંને અદાલતોના સંપૂર્ણ તર્ક બંને પક્ષોના સાક્ષીઓની જુબાનીના સ્પષ્ટ વિશ્લેષણ પર આધારિત છે અને દસ્તાવેજી સામગ્રી સાથે પણ સુસંગત છે અને આ અદાલત અનુસાર એવું ન કહી શકાય કે ઉપરોક્ત આદેશમાં કોઈ વિકૃતિ છે. વધુમાં, આ અધિનિયમ હેઠળ પુનરીક્ષણ અધિકારક્ષેત્રમાં ઉચ્ચ ન્યાયાલય દ્વારા પુનરીક્ષણ અરજીનો નિર્ણય કરતી વખતે તે જાણવા માટે મર્યાદિત છે કે નીચેની અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલા તથ્યોના તારણો કાયદા અનુસાર છે અને કાયદાના કોઈપણ દુરુપયોગથી પીડાતા નથી. નીચેની અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલા તારણો જો વિકૃત હોય અથવા ભૌતિક પુરાવાને ધ્યાનમાં લીધા વિના અથવા આવા તારણો પર પહોંચ્યા હોય તો તે કોઈ પુરાવા અથવા પુરાવાના ખોટા વાંચન પર આધારિત

નથી અથવા ઘોર ભૂલભરેલા છે કે, જો મંજૂરી આપવામાં આવે તો ઊભા રહો, તે ન્યાયની ઘોર નિષ્ફળતામાં પરિણમશે.તે જ સુધારણા માટે ખુલ્લું છે કારણ કે તેને કાયદા અનુસાર તારણ તરીકે ગણવામાં આવતું નથી અને તે ઘટનામાં ઉચ્ચ અદાલત, બોમ્બે ભાડા અધિનિયમ હેઠળ તેના પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરીને, વિવાદિત આદેશને કાયદેસર અથવા યોગ્ય ન હોવાને કારણે રદ કરવાનો હકદાર છે.

૧૦. ઉચ્ચ અદાલત પ્રથમ અપીલ અદાલત દ્વારા નોંધાયેલા તથ્યોના તારણમાં દખલ કરી શકતી નથી.આ અધિનિયમ હેઠળ પુનરીક્ષણ અધિકારક્ષેત્રમાં ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા પુરાવાઓની વિચારણા અથવા તપાસ એ જાણવા માટે મર્યાદિત છે કે નીચેની અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલ તારણો કાયદા અનુસાર છે અને તે કાયદાની કોઈ ભૂલથી પીડાતા નથી અને માત્ર ત્યારે જ જ્યારે નીચેની અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલ તથ્યોના તારણો વિફૂત હોય અથવા ભૌતિક પુરાવાને ધ્યાનમાં લીધા વિના આવ્યા હોય અથવા આવા તારણો કોઈ પુરાવા પર આધારિત ન હોય અથવા પુરાવાના ખોટા વાંચન પર આધારિત ન હોય, અથવા તે ઘોર ભૂલભરેલું હોય કે, જો તેને ઊભા રહેવાની મંજૂરી આપવામાં આવે, તો તે ન્યાયની ઘોર કસુવાવડમાં પરિણમશે અને તે સુધારણા માટે ખુલ્લું છે કારણ કે તેને તારણો તરીકે ગણવામાં આવતું નથી. કાયદાને અને વર્તમાન કેસમાં, ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલ કોર્ટ દ્વારા નોંધાયેલા તથ્યોના તારણો ન તો વિફૂત છે અને ન તો ભૌતિક

પુરાવાને ધ્યાનમાં લીધા વિના આવ્યા છે.વર્તમાન કેસમાં, પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રમાં, ઉચ્ચ અદાલત તથ્યોના અલગ તારણો પર આવવા માટે પુરાવાની પુનઃમૂલ્યાંકન અથવા પુનઃમૂલ્યાંકન કરવા માટે અપીલની સત્તા તરીકે તેની સત્તાનો ઉપયોગ કરી શકતી નથી.પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રને પ્રથમ અપીલની અદાલત તરીકે હકીકતના તમામ પ્રશ્નોના પુનર્વિચારની સત્તાઓ સાથે સરખાવી શકાતું નથી અને કરી શકાતું નથી.

૧૧. નીચેની બંને અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલા તારણો રેકૉર્ડ પરના પક્ષકારોની આગેવાની હેઠળના પુરાવાની વિવેચનાત્મક પ્રશંસા પર આધારિત છે અને તેમાં કોઈ ભૂલ અથવા ભૌતિક અનિયમિતતા નથી.બંને અદાલતો યોગ્ય રીતે એવા નિષ્કર્ષ પર આવી છે કે ભાડૂતને યોગ્ય વૈકલ્પિક રહેઠાણ મળ્યું છે અને તેથી, અદાલતો દ્વારા કોઈ ભૂલ કરવામાં આવી નથી, જેના હેઠળ પુનરીક્ષણ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરીને ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા કોઈ સુધારાની જરૂર છે.

૧૨. પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્ર હેઠળ, ઉચ્ચ અદાલત ઉપર સૂચવ્યા મુજબ તેની સમક્ષ આક્ષેપ કરાયેલા કોઈપણ નિર્ણય અથવા આદેશની શુદ્ધતા અથવા કાયદેસરતા અથવા ઔચિત્ય અંગે પોતાને સંતોષવા માટે હકદાર છે.ઉપરોક્ત તથ્યો અને કાયદાના પ્રસ્તાવને ધ્યાનમાં રાખીને અને નીચેની બંને અદાલતો દ્વારા હકીકતના સહવર્તી તારણોને ધ્યાનમાં રાખીને, ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર

કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમને સમર્થન આપતા અપીલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને આદેશમાં કોઈ દખલગીરીની માંગ કરવા માટે કોઈ કેસ બનાવવામાં આવ્યો નથી, તેથી વર્તમાન પુનરાવર્તન અરજીને બરતરફ કરવાની જરૂર છે અને તે મુજબ તેને બરતરફ કરવામાં આવે છે.

(સંજીવ જે. ઠાકર, ન્યાયમૂર્તી શ્રી)

૧૩. આ ચુકાદાની જાહેરાત પછી, પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલે, તેના ક્લાયન્ટની સૂચના હેઠળ, રમઝાન મહિનાના કારણે આ ચુકાદાને છ મહિનાના સમયગાળા માટે સ્થગિત રાખવાની વિનંતી કરી હતી અને છ મહિનાના સમયગાળા પછી પ્રતિવાદી પરિસર ખાલી કરશે અને શાંતિપૂર્ણ અને ખાલી કબજો વાદીને સોંપશે.માટે વિદ્વાન વકીલ પ્રતિવાદીએ રજૂઆત કરી હતી કે પ્રતિવાદી તે અસર માટે બાંહેધરી દાખલ કરવા તૈયાર છે.

૧૪. પ્રતિવાદી માટે વિદ્વાન વકીલ દ્વારા કરવામાં આવેલી વિનંતીની પ્રકૃતિને ધ્યાનમાં રાખીને, આ ચુકાદાને છ અઠવાડિયાના સમયગાળા માટે આ શરત પર સ્થગિત રાખવાનો આદેશ આપવામાં આવ્યો છે કે એક અઠવાડિયાના સમયગાળાની અંદર પ્રતિવાદી આ અદાલતની રજિસ્ટ્રી સમક્ષ બાંહેધરી દાખલ કરશે કે તે છ અઠવાડિયાનો સમયગાળો પૂરો થયા પછી પરિસર ખાલી કરશે અને

પરિસરનો શાંતિપૂર્ણ અને ખાલી કબજો વાટીને સોંપશે.આ બાંહેધરી અરજદાર દ્વારા આજથી એક અઠવાડિયાના સમયગાળાની અંદર દાખલ કરવામાં આવશે અને આ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને કે મકાનમાલિકને પરિસરનો કબજો સોંપવાના સંદર્ભમાં બાંહેધરી દાખલ કરવામાં આવશે, એટલે કે અહીં પ્રતિવાદી, ચુકાદો અને આદેશને છ અઠવાડિયાના સમયગાળા માટે આ શરત સાથે સ્થગિત રાખવામાં આવે છે કે જો એક અઠવાડિયાના સમયગાળાની અંદર અદાલત સમક્ષ બાંહેધરી દાખલ કરવામાં આવે તો જ વર્તમાન આદેશને સ્થગિત રાખવામાં આવશે.

(સંજીવ જે. ઠાકર, ન્યાયમૂર્તી શ્રી)

વિષય :

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.