

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 હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ ખાતે

આર/ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૧૭૭૫/૨૦૧૭

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. સી. દોશી

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા	ના

=====

સવાઈસિંહ દેવીસિંહ ચૌહાણ

વિરુદ્ધ

ચશવંતસિંહ મહાનસિંહ રાઠોડ

=====

અપીલકર્તા તરફે વકીલ શ્રી હર્ષ કે. રાવલ(૯૦૬૮) વતી શ્રી પી. જે. યાજ્ઞિક

સામાવાળા/પ્રતિવાદી તરફે શ્રી ડી. કે. પૂજ(૩૮૩૬)

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. સી. દોશી

તારીખ : ૦૩/૦૭/૨૦૨૬

ચુકાદો

૧. હાલની પ્રથમ અપીલ વિદ્વાન પ્રિન્સિપાલ સિનિયર સિવિલ જજ,

ગાંધીનગર દ્વારા સ્પેશિયલ સિવિલ સૂટ નં. ૪૦૩/૨૦૧૧ માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૧૭મી જૂન ૨૦૧૬ ના ચુકાદા અને હુકમનામા સામે કરવામાં આવી છે, જેના દ્વારા વાદીનો દાવો મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો.

૧.૧. વાદગ્રસ્ત ચુકાદા અને હુકમનામા દ્વારા, વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ નીચે મુજબનો હુકમ પસાર કર્યો હતો:

(૧) દાવો કરેલી મિલકત પર પ્રતિવાદીના કબજાને ગેરકાયદેસર અને અમાન્ય જાહેર કર્યો;

(૨) હુકમની તારીખથી બે મહિનાની અંદર દાવો કરેલી મિલકતનો ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો વાદીને સોંપી દેવાનો પ્રતિવાદીને નિર્દેશ આપ્યો;

(૩) દાવો કરેલી મિલકતના સંબંધમાં તબદીલી કરવા, સોંપવા કે કોઈપણ બોજો ઊભો કરવા અથવા કોઈપણ ભાડું મેળવવા સામે પ્રતિવાદીને મનાઈ ફરમાવતો કાયમી મનાઈહુકમ જારી કર્યો; અને

(૪) જાન્યુઆરી ૨૦૦૮ થી કબજો મેળવવાની તારીખ સુધી વચગાળાના નફા (મેસ્ને પ્રોફિટ્સ) તરીકે દર મહિને રૂ. ૫,૦૦૦/- ચૂકવવાનો પ્રતિવાદીને નિર્દેશ આપ્યો.

૨. સરળતા અને સંક્ષિપ્તતા ખાતર, પક્ષકારોને વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષના તેમના મૂળ દરજ્જા મુજબ ઉદ્દેખ કરવામાં આવે છે.

૩. કેસની હકીકતો નીચે મુજબ છે:-

૩.૧. દાવો કરેલી મિલકત મોટેરા ખાતે આવેલ મકાન નં. ૫૩ છે, જેની માલિકી વાદીની છે.

૩.૨. સોસાયટી પાસેથી કબજા પત્રક અને શેર સર્ટિફિકેટ મળ્યા બાદ વાદી શરૂઆતમાં દાવો કરેલી મિલકતમાં રહેવા આવ્યા હતા. ત્યારબાદ, વાદી અંગત કારણોસર બાપુનગર ખાતે અન્ય સ્થળે રહેવા ગયા હતા. પ્રતિવાદી વાદીના નજીકના સંબંધી છે. પ્રતિવાદી ટોરેન્ટ ઇલેક્ટ્રિસિટી કંપનીમાં કામ કરતા હતા અને વર્ષ ૨૦૦૫ માં વચનિવૃત્ત થવાના હતા. આમ, તેઓ રહેણાંક મકાનની શોધમાં હતા. પ્રતિવાદીની વિનંતી પર અને સારા સંબંધોના કારણે, વાદીએ પ્રતિવાદીને બે વર્ષના સમયગાળા માટે દાવો કરેલી મિલકત આપી હતી, એ શરત સાથે કે પ્રતિવાદી જ્યારે અન્ય રહેણાંક મિલકત મેળવે ત્યારે આ મિલકત ખાલી કરી આપશે. કોઈપણ ભાડું વસૂલવા અંગે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ સમજૂતી નહોતી.

૩.૩. ત્યારબાદ પક્ષકારોએ તારીખ ૨૬મી મે ૨૦૦૫ ના રોજ એક કરાર કર્યો હતો, જેના દ્વારા પ્રતિવાદીને બે વર્ષના સમયગાળા માટે દાવો કરેલી મિલકતમાં રહેવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. સદર કરાર માત્ર બે વર્ષ માટે જ અમલમાં રહ્યો હતો. બે વર્ષનો સમયગાળો પૂરો થયા પછી પણ પ્રતિવાદીએ દાવો કરેલી મિલકત ખાલી કરી ન હતી. તેનાથી વિપરીત, પ્રતિવાદીએ કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા વિના બેદખલ ન કરવાનો હુકમ મેળવવા માટે વિદ્વાન ડમા એડિશનલ સિનિયર સિવિલ જજ, ગાંધીનગર

સમક્ષ રેગ્યુલર સિવિલ સૂટ નં. ૨૯૩/૨૦૦૮ વાળી ફરિયાદ વાદી સામે દાખલ કરી હતી. તે દાવામાં અદાલતે ગુણદોષ પર પ્રતિવાદીની તરફેણમાં નિર્ણય લીધા વિના એવો હુકમ પસાર કર્યો હતો કે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસર્યા વિના પ્રતિવાદીને બેદખલ કરી શકાય નહીં. તે સંજોગોમાં, વાદીએ વચગાળાના નફા સાથે દાવો કરેલી મિલકતનો ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો મેળવવા માટે હાલનો દાવો દાખલ કર્યો હતો.

૩.૪. સમન્સની બજવણી થતાં પ્રતિવાદીએ આંક ૧૪ પર પોતાની લેખિત કેફિયત દાખલ કરી હતી. તેમણે સ્વીકાર્યું કે તેઓ વર્ષ ૨૦૦૫ થી દાવો કરેલી મિલકતમાં રહે છે. તેમણે વાદી દ્વારા જણાવવામાં આવેલી લગભગ તમામ અન્ય હકીકતોનો ઇનકાર કર્યો હતો. પ્રતિવાદીએ એવી તકરાર લીધી હતી કે તારીખ ૨૬મી ડિસેમ્બર ૨૦૦૫ ના રોજ અથવા કોઈપણ સમયે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ કરાર થયો ન હતો અથવા રજૂ કરાયેલ કોઈપણ દસ્તાવેજમાં પ્રતિવાદીની માન્ય અને કાયદેસરની સહી નથી. પ્રતિવાદીએ એવી દલીલ કરી હતી કે તેઓ એક નિરક્ષર વ્યક્તિ છે, અને જો કોઈ સહી હોય તો તે વાદી દ્વારા તેમના પર અયોગ્ય પ્રભાવ (અનડ્યૂ ઇન્ફ્લુઅન્સ) અને બળજબરી (કોઅર્શન) નો ઉપયોગ કરીને મેળવવામાં આવી હતી.

૩.૫. ખાસ કરીને, પોતાની મૌખિક જુબાનીમાં, પ્રતિવાદીએ એવી દલીલ કરી હતી કે કરાર પર તેમની સહી વાદી દ્વારા એવી ધમકી હેઠળ મેળવવામાં આવી હતી કે જો પ્રતિવાદી દસ્તાવેજ પર સહી કરવાનો ઇનકાર કરશે તો

વાદી આત્મહત્યા કરી લેશે. પ્રતિવાદીએ એવી દલીલ કરી હતી કે આવો દસ્તાવેજ પક્ષકારો વચ્ચે માન્ય અને અસરકારક કરાર બનતો નથી.

૩.૬. પ્રતિવાદીએ દાવો કર્યો હતો કે તેઓ દર મહિને રૂ. ૧,૫૦૦/- ના ભાડે દાવો કરેલી મિલકતના કાયદેસરના ભાડુઆત છે. તેમણે એવી તકરાર કરી હતી કે વાદી મહિને મહિને ભાડું મેળવતા આવ્યા છે પરંતુ કોઈ ભાડાની પહોંચ આપી નથી. પ્રતિવાદીએ વધુમાં એવી તકરાર કરી હતી કે વાદીએ રૂ. ૭ લાખની કુલ વેચાણ કિંમતે દાવો કરેલી મિલકત પ્રતિવાદીને વેચવા માટે સંમતિ દર્શાવી હતી, અને તે પેટે રૂ. ૧,૫૦,૦૦૦/- એડવાન્સ તરીકે મેળવી ચૂક્યા હતા, પરંતુ વાદી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા. ઉપરોક્ત દલીલોના આધારે, પ્રતિવાદીએ વાદીનો દાવો ફગાવી દેવા માટે અરજ કરી હતી.

૩.૭. મુદ્દાઓ ઘડ્યા પછી, વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે બંને પક્ષકારોને પુરાવા રજૂ કરવાની મંજૂરી આપી હતી. વાદી આંક ૩૬ પર સાક્ષીના પાંજરામાં આવ્યા હતા; આંક ૪૭ પર સાક્ષીની મૌખિક જુબાની રજૂ કરી હતી; આંક ૩૭ થી ૪૧ અને છેલ્લે આંક ૫૦ પર દસ્તાવેજી પુરાવા રેકૉર્ડ પર મૂક્યા હતા. બીજી બાજુ, પ્રતિવાદીએ આંક ૫૨ પર પોતાની મૌખિક જુબાની આપી હતી; આંક ૫૮ થી ૬૧ પર ચાર સાક્ષીઓની મૌખિક જુબાની રજૂ કરી હતી.

૩.૮. બંને પક્ષકારોને સાંભળ્યા પછી અને મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાઓને ધ્યાનમાં લીધા પછી, વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે ઉપરોક્ત પરિસરમાં વાદીનો દાવો

મંજૂર કર્યો હતો.

૩.૯. સદર ચુકાદા અને હુકમનામાથી વ્યથિત થઈને, પ્રતિવાદીએ હાલની પ્રથમ અપીલ દાખલ કરી છે.

૪. પ્રતિવાદી તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી પી. જે. યાજ્ઞિક અને વાદી તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી ડી. કે. પૂજને સાંભળવામાં આવ્યા.

૫. વિદ્વાન વકીલ શ્રી પી. જે. યાજ્ઞિકે આ કોર્ટની કોઓર્ડિનેટ બેન્ચ દ્વારા તારીખ ૧૪મી જૂન ૨૦૧૬, ૨૮મી જૂન ૨૦૧૭ અને ૭મી જુલાઈ ૨૦૧૭ ના રોજ પસાર કરાયેલા હુકમોનો સંદર્ભ આપતાં એવી દલીલ કરી હતી કે આ કોર્ટની કોઓર્ડિનેટ બેન્ચે ખાસ અવલોકન કર્યું છે કે ટ્રાયલમાં પ્રતિવાદી તરફે હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે પુરાવા યોગ્ય રીતે રજૂ કર્યા નહોતા. સદર વકીલની સ્પષ્ટ ભૂલ અને કેઝ્યુઅલ અભિગમ રેકૉર્ડ પરથી દેખાઈ આવતો હતો. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરશે કે તેમના વકીલની ભૂલ માટે પ્રતિવાદીને ભોગવવું પડવું જોઈએ નહીં. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરશે કે પ્રતિવાદી તરફે તપાસવામાં આવેલા ચાર સાક્ષીઓએ એકસરખા સોગંદનામા દાખલ કર્યા હતા, જે વકીલની ભૂલ હતી અને પ્રતિવાદીની નહીં. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરશે કે આ કોર્ટની કોઓર્ડિનેટ બેન્ચે વધુમાં નોંધ્યું હતું કે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે વાદગ્રસ્ત ચુકાદામાં પ્રતિવાદી દ્વારા તપાસવામાં આવેલા સાક્ષીઓના પુરાવાઓ પર કોઈ વિચારણા કરી નહોતી. તે સાક્ષીઓનો કોઈ સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો ન હતો. આ પાસાને ધ્યાને લેતાં, તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરશે કે

વાદગ્રસ્ત ચુકાદો અને હુકમનામું ઉપરછછું છે અને ટ્રાયલ કોર્ટ તરફથી અસમર્થ મગજનો ઉપયોગ દર્શાવે છે. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરશે કે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે એ ધ્યાને લીધું ન હતું કે પ્રતિવાદી એક ગરીબ અને અશિક્ષિત વ્યક્તિ છે. આંક ૪૦ પરની સહી વાદી દ્વારા પ્રતિવાદી પર અયોગ્ય પ્રભાવ અને બળજબરીનો ઉપયોગ કરીને મેળવવામાં આવી હતી, જેઓ વાદીના નજીકના સંબંધી છે. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરશે કે મકાનમાલિક અને ભાડુઆત વચ્ચેના વિવાદનો નિર્ણય કરવાનું વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ પાસે અંતર્ગત અધિકારક્ષેત્ર નહોતું. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરશે કે વાદીએ રેન્ટ કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રને ટાળવા માટે સિવિલ કોર્ટમાં દાવો દાખલ કર્યો હતો. આ એક ગંભીર કાનૂની ભૂલ છે જે વાદગ્રસ્ત ચુકાદાને દૂષિત કરે છે. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરશે કે દસ્તાવેજ આંક ૪૦ રેકૉર્ડ પર અપ્રમાણિત રહ્યો હતો, તેમ છતાં વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે બેદખલીનું હુકમનામું પસાર કરવા માટે તેના પર આધાર રાખ્યો હતો. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ તરફથી આ એક સ્પષ્ટ ભૂલ છે.

૫.૧. વિદ્વાન વકીલ શ્રી પી. જે. યાજ્ઞિક વધુમાં એવી રજૂઆત કરશે કે પ્રતિવાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા અગાઉના દાવામાં (આરસીએસ નં. ૨૯૩/૨૦૦૮), અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે પ્રતિવાદી દાવો કરેલી મિલકતના કાયદેસરના કબજામાં છે અને કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા વિના તેમને બેદખલ કરી શકાય નહીં. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરશે કે તે ચુકાદાની અસરને ટાળવા માટે, વાદીએ રેન્ટ કોર્ટના બદલે સિવિલ કોર્ટમાં હાલનો દાવો દાખલ કર્યો હતો, પરંતુ વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ આ કાનૂની મુદ્દાને ધ્યાને લેવામાં નિષ્ફળ

રહી હતી.

પ.ર. ઉપરોક્ત ગ્રાઉન્ડ્સના આધારે, વિદ્વાન વકીલ શ્રી પી. જે. યાજ્ઞિક દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે હાલની પ્રથમ અપીલ મંજૂર કરવામાં આવે અને વાદગ્રસ્ત ચુકાદો અને હુકમનામું ખામીઓ, ગેરકાયદેસરતા અને ઘોર ભૂલથી ભરેલા હોવાથી રદ થવાને પાત્ર છે.

૬. તેનાથી વિરુદ્ધ, પ્રથમ અપીલનો વિરોધ કરતા વાદી તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી ડી. કે. પૂજ એવી રજૂઆત કરશે કે આંક ૩૭, ૩૮ અને ૩૯ પરના દસ્તાવેજો એ સાબિત કરવા માટે પૂરતા છે કે વાદી દાવો કરેલી મિલકતના માલિક છે. આ દસ્તાવેજો પડકાર્યા વગરના રહ્યા છે. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરશે કે અગાઉના દાવામાં (આરસીએસ ૨૯૩/૨૦૦૮) પસાર કરાયેલા હુકમથી ગુણદોષ પર પ્રતિવાદીના કેસને કોઈ સમર્થન મળ્યું ન હતું. અદાલતે તેમાં માત્ર એટલું જ અવલોકન કર્યું હતું કે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસર્યા વિના પ્રતિવાદીને બેદખલ કરી શકાય નહીં. પરિણામે, વાદીએ હાલનો દીવાની દાવો દાખલ કર્યો હતો, જે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા યોગ્ય રીતે મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરશે કે આંક ૪૦ પરનો દસ્તાવેજ પક્ષકારો વચ્ચેના સંબંધો અને દાવો કરેલી મિલકતમાં પ્રતિવાદીના પ્રવેશને નિયંત્રિત કરે છે. જોકે પ્રતિવાદીએ એવી દલીલ કરીને આંક ૪૦ ને પડકારવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો કે તેમની સહી અયોગ્ય પ્રભાવ અને દબાણ હેઠળ મેળવવામાં આવી હતી, છતાં પ્રતિવાદીએ દસ્તાવેજ પરની પોતાની

સહીનો ઇનકાર કર્યો ન હતો. તેમણે અયોગ્ય પ્રભાવ કે બળજબરીના દાવાને સમર્થન આપવા માટે કોઈ પુરાવો રજૂ કર્યો ન હતો. કોઈપણ વિપરીત દસ્તાવેજ પુરાવાના અભાવે, પ્રતિવાદીનો માત્ર મૌખિક પુરાવો વાદીના દાવાને નકારવા માટે અપૂરતો છે. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરશે કે આંક ૪૦ સ્થાપિત કરે છે કે વાદીએ પ્રતિવાદીને મફતમાં, સારા સંબંધોના કારણે, બે વર્ષના મર્યાદિત સમયગાળા માટે દાવો કરેલી મિલકત આપી હતી, કારણ કે પ્રતિવાદી નિવૃત્તિના આરે હતા અને અન્ય રહેણાંક મિલકતની શોધમાં હતા. રેકૉર્ડ પર આંક ૪૦ સિવાય અન્ય કોઈ દસ્તાવેજ નથી જે વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચેના સંબંધોનું નિયમન કરતો હોય અથવા જે દાવો કરેલી મિલકતમાં પ્રતિવાદીના પ્રવેશને ન્યાયી ઠેરવતો હોય અને સ્થાપિત કરતો હોય.

૬.૧. વિદ્વાન વકીલ શ્રી ડી. કે. પૂજ એવી રજૂઆત કરશે કે મકાનમાલિક-ભાડુઆત અથવા પટ્ટા આપનાર-પટ્ટા મેળવનાર (લેસર-લેસી) સંબંધ સ્થાપિત કરતો અન્ય કોઈ દસ્તાવેજ ન હોવાથી, દાવો કરેલી મિલકતનો કબજો જાળવી રાખવાનો પ્રતિવાદીનો અધિકાર આંક ૪૦ માં પૂરા પાડવામાં આવેલા બે વર્ષના સમયગાળાના અંતે સમાપ્ત થઈ ગયો હતો, જે વર્ષ ૨૦૦૭ ના અંત ભાગમાં હતો. ત્યારબાદ પ્રતિવાદીનો ચાલુ કબજો ગેરકાયદેસર બન્યો હતો.

૬.૨. વિદ્વાન વકીલ શ્રી પૂજ વધુમાં રજૂઆત કરશે કે વાદીએ આ કોર્ટ સમક્ષ

સ્પષ્ટપણે સ્વીકાર્યું છે કે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે જાન્યુઆરી ૨૦૦૮ થી ભૂલથી વચગાળાનો નફો મંજૂર કર્યો હતો, જ્યારે વાદીએ માત્ર દાવાની તારીખથી એટલે કે ૨૩.૧૨.૨૦૧૧ થી વચગાળાનો નફો માંગ્યો હતો. વાદીએ તદનુસાર કાર્યકારી હુકમ નં. ૪ માં વચગાળાનો નફો ચૂકવવાપાત્ર તારીખ જાન્યુઆરી ૨૦૦૮ થી દાખલ કરવાની તારીખ સુધી સુધારવા માટે ફેરફાર કરવાની માંગણી કરી હતી.

૬.૩. ઉપરોક્ત રજૂઆતોના આધારે, વિદ્વાન વકીલ શ્રી ડી. કે. પૂજે અરજ કરી હતી કે વચગાળાના નફાની તારીખ પૂરતા કાર્યકારી હુકમના ફેરફાર સાથે અપીલ ફગાવી દેવામાં આવે.

૭. પરસ્પર વિરોધી દલીલો એ પ્રશ્ન ઉપસ્થિત કરે છે કે; (૧) શું પ્રતિવાદી સાબિત કરે છે કે તેઓ ભાડૂઆત છે અને તેમની ભાડૂઆત ધી ગુજરાત રેન્ટ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેટ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ (ટૂંકમાં “રેન્ટ એક્ટ”) ની જોગવાઈઓ હેઠળ આવરી લેવાયેલ છે?; વૈકલ્પિક રીતે, શું તેઓ સાબિત કરે છે કે તેઓ પટ્ટા મેળવનાર (લેસી) છે અને વાદી પટ્ટા આપનાર (લેસર) છે અને ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ હેઠળ અપાયેલી નોટિસ વિના દાવો કરેલી મિલકતની ભાડૂઆત નક્કી થઈ શકે નહીં? શું વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે દાવો મંજૂર કરવામાં હકીકતો અને કાયદાની જોગવાઈઓને સમજવાની ભૂલ સહિત કોઈ ભૂલ કરી છે? શો હુકમ?

૮. હકીકત એ રહે છે કે દાવો કરેલી મિલકતમાં પ્રતિવાદીનો પ્રવેશ વર્ષ ૨૦૦૫

માં થયો હતો. વાદી એવો કેસ લઈને આવ્યા હતા કે પ્રતિવાદી જેઓ તેમના નજીકના સંબંધી છે અને વર્ષ ૨૦૦૫ માં વચનિવૃત્તિના આરે હતા અને મર્યાદિત સમયગાળા માટે રહેઠાણની શોધમાં હતા. પ્રતિવાદીની વિનંતી પર અને સારા સંબંધોના કારણે, વાદીએ તારીખ ૨૬.૧૨.૨૦૦૫ ના રોજ કરાર કરીને પ્રતિવાદીને બે વર્ષના સમયગાળા માટે દાવો કરેલી મિલકત આપી હતી. પ્રતિવાદી એવો કેસ લઈને આવ્યા હતા કે તેઓ દાવો કરેલી મિલકતના ભાડુઆત છે અને દર મહિને રૂ. ૧,૫૦૦/- ભાડું ચૂકવે છે. પ્રતિવાદી દ્વારા દાખલ કરાયેલ આંક ૧૪ પરની લેખિત કેફિયતનું અવલોકન કરતાં, તે સ્પષ્ટ થતું નથી કે શું પ્રતિવાદી એવો દાવો કરી રહ્યા છે કે તેઓ રેન્ટ એક્ટ હેઠળ સંરક્ષિત ભાડુઆત છે અથવા વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચેનો સંબંધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ હેઠળ સંચાલિત છે. સામાન્ય અને વ્યાપક વિધાનોમાં, પ્રતિવાદી દાવો કરે છે કે તેઓ ભાડુઆત તરીકે દાવો કરેલી મિલકતના કબજામાં છે. લેખિત કેફિયતના પેરા ૧૪ માં, પ્રતિવાદીએ એવી તકરાર કરી હતી કે વાદીએ તેમની સ્પષ્ટ સંમતિ વિના તારીખ ૨૬.૧૨.૨૦૦૫ ના કરાર પર તેમની સહી મેળવી લીધી હતી અને સદર પાસાનો લાભ લઈને વાદી પ્રતિવાદીને ભાડું વધારવાની ધમકી આપતા હતા અને યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસર્યા વિના કબજો છીનવી લેવાની ધમકી પણ આપતા હતા અને તેથી, પ્રતિવાદીએ રેગ્યુલર સિવિલ સૂટ નં. ૨૯૩/૨૦૦૮ દાખલ કર્યો હતો. આ સંજોગોમાં, અદાલતે એ નક્કી કરવાનું છે કે શું પ્રતિવાદી રેન્ટ એક્ટ હેઠળ ભાડુઆત છે કે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની જોગવાઈઓ દ્વારા સંચાલિત

છે.

૯. રેકૉર્ડ પર આંક ૩૭ એ દાવો કરેલી મિલકત સંબંધિત વાદીની તરફેણમાં બુકિંગ કરાર છે; આંક ૩૮ એ તારીખ ૨૫.૭.૨૦૦૨ ના રોજ વાદીની તરફેણમાં જારી કરાયેલ શેર સર્ટિફિકેટ છે અને આંક ૩૯ એ તારીખ ૬.૪.૨૦૦૪ નું કબજા પત્રક છે. તેથી, એ સ્પષ્ટ છે કે દાવો કરેલી મિલકતનું બાંધકામ ૩૧ માર્ચ ૨૦૦૦ પછી થયું હતું અને કબજો પણ તે પછી લેવામાં આવ્યો હતો. ચોક્કસપણે કહીએ તો, વાદીએ વર્ષ ૨૦૦૪ માં દાવો કરેલી મિલકતનો કબજો લીધો હતો. રેન્ટ એક્ટની કલમ ૪(૧એ) ને ધ્યાને લેતાં, ૫ સપ્ટેમ્બર ૨૦૦૧ ના રોજ કે ત્યારબાદ બાંધવામાં આવેલી નવી ઇમારતો કે પરિસરોને રેન્ટ એક્ટના અમલમાંથી મુક્તિ આપવામાં આવી છે. દાવો કરેલી મિલકતનું બાંધકામ થયું હોવાથી અને કબજો વર્ષ ૨૦૦૪ માં લેવામાં આવ્યો હોવાથી, સદર અધિનિયમની જોગવાઈઓ દાવો કરેલી મિલકતને લાગુ પડતી નથી. તેથી દાવો કરેલી મિલકતના સંદર્ભમાં પક્ષકારો વચ્ચેનો સંબંધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ અને પક્ષકારો વચ્ચેના ખાનગી કરાર દ્વારા સંચાલિત થાય છે.

૯.૧. સમાન હકીકતલક્ષી પરિસ્થિતિમાં, રેન્ટ એક્ટની જોગવાઈઓ લાગુ પડે છે કે કેમ તેની તપાસ કરતી વખતે, આ કોર્ટની કોઓર્ડિનેટ બેન્ચે જમનાદાસ મંગળદાસ શર્મા વિરુદ્ધ રાજેશકુમાર સોમાભાઈ પારેખ, ૨૦૧૯ જેએક્સ(ગુજ) ૪૮૦ ના કેસમાં પેરા ૨૨ થી ૨૪ માં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું

હતું:-

"૨૨. ગુજરાત સુધારા અધિનિયમ, ૨૦૦૧ ને ધ્યાને લેતાં શ્રી ગોલાણીની ઉપરોક્ત દલીલ સીધી જ ફગાવી દેવાને પાત્ર છે. ૧૯૪૭ ના અધિનિયમની કલમ ૪ નીચે મુજબ વંચાય છે:

'૪. મુક્તિઓ

(૧) આ અધિનિયમ સરકાર અથવા સ્થાનિક સત્તામંડળની માલિકીના કોઈપણ પરિસરને લાગુ પડશે નહીં અથવા પટ્ટા પર લીધેલા કે સરકાર દ્વારા સંપાદિત કરાયેલા પરિસરના સંબંધમાં સરકાર તરફથી મળેલી ગ્રાન્ટ દ્વારા ઊભા થયેલા કોઈપણ ભાડૂઆત કે અન્ય સમાન સંબંધ સામે સરકાર સામે લાગુ પડશે નહીં, પરંતુ તે સરકાર કે સ્થાનિક સત્તામંડળને ભાડે આપેલા પરિસરના સંબંધમાં લાગુ પડશે;

(૧એ) આ અધિનિયમ નીચેની બાબતોને લાગુ પડશે નહીં:-

(એ) બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ (ગુજરાત સેકન્ડ એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૦૧ (જે હવે પછી "સુધારા અધિનિયમ" તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ના પ્રારંભ પર અથવા તે પછી બાંધવામાં આવેલ કોઈપણ પરિસર;

(બી) કોઈપણ હાલનું પરિસર જે સુધારા અધિનિયમના પ્રારંભ પર અથવા તે પછી માલિક દ્વારા સ્વ-કબજામાં હોય અથવા ખાલી હોય, અને આવા પ્રારંભ પછી સુધારા અધિનિયમના પ્રારંભની તારીખથી દસ વર્ષના

સમયગાળા માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હોય.

સ્પષ્ટીકરણ. - આ કલમના હેતુ માટે, "હાલનું પરિસર" એટલે કોઈપણ પરિસર જે સુધારા અધિનિયમના પ્રારંભની તારીખે અસ્તિત્વમાં હોય.

‘(૨) રાજ્ય સરકાર, સત્તાવાર ગેઝેટમાં જાહેરનામા દ્વારા નિર્દેશ આપી શકે છે કે આ અધિનિયમની તમામ અથવા કોઈપણ જોગવાઈઓ, તે નિર્દિષ્ટ કરે તેવી શરતો અને નિયમોને આધીન, લાગુ પડશે નહીં;

(એ) સામાન્ય રીતે-

[(૧) સખાવતી સ્વરૂપના જાહેર હેતુ માટે વપરાતા પરિસરોને અથવા આવા હેતુ માટે વપરાતા પરિસરોના કોઈપણ વર્ગને;

(૨) ધાર્મિક કે સખાવતી હેતુ માટે જાહેર ટ્રસ્ટ દ્વારા ધારણ કરાયેલા પરિસરોને; અને

(૩) ધાર્મિક કે સખાવતી હેતુ માટે જાહેર ટ્રસ્ટ દ્વારા ધારણ કરાયેલા અને સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા વહીવટ કરવામાં આવતા પરિસરોને, અથવા

(૪) ચેરિટેબલ એન્ડોવમેન્ટ્સ એક્ટ, ૧૮૯૦ (૧૮૯૦ નો ૬) દ્વારા અથવા તે હેઠળ ભારતના અથવા કોઈપણ રાજ્યના ચેરિટેબલ એન્ડોવમેન્ટ્સના ટ્રેઝરમાં નિહિત થયેલા પરિસરોને, અથવા]

(૫) બોમ્બે પબ્લિક ટ્રસ્ટ એક્ટ, ૧૯૫૦ (૧૯૫૦ નો બોમ્બે ૨૯) ની કલમ ૫૭ હેઠળ સ્થાપિત પબ્લિક ટ્રસ્ટ એડમિનિસ્ટ્રેશન ફંડમાંથી બાંધવામાં આવેલા અથવા ખરીદેલા અને ચેરિટી કમિશનરમાં નિહિત

થયેલા પરિસરોને, અથવા

(બી) નોંધવાના ખાસ કારણોસર, કલમ (એ) ના પેટા-કલમ (૧), (૨), (૩) માં ઉલ્લેખિત સ્વરૂપના કોઈપણ ચોક્કસ પરિસરને. સ્પષ્ટીકરણ:- આ કલમના હેતુ માટે "જાહેર ટ્રસ્ટ" એટલે બોમ્બે પબ્લિક ટ્રસ્ટ એક્ટ, ૧૯૫૦ (૧૯૫૦ નો બોમ્બે ૨૯) હેઠળ નોંધાયેલ અથવા નોંધાયેલ હોવાનું મનાતું પબ્લિક ટ્રસ્ટ, અથવા મુસ્લિમ વક્ફ એક્ટ, ૧૯૫૪ (૧૯૫૪ નો ૩૯) હેઠળ નોંધાયેલ અથવા નોંધાયેલ હોવાનું મનાતું વક્ફ.

(૩) (રાજ્ય) સરકાર હુકમ દ્વારા એવો પણ નિર્દેશ આપી શકે છે કે ભાગ ૩ ની તમામ અથવા કોઈપણ જોગવાઈઓ આવી હોસ્ટેલ કે સંસ્થા અથવા હોસ્ટેલ કે સંસ્થાઓના આવા વર્ગને લાગુ પડશે નહીં, હુકમમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવે તેવી શરતો અને નિયમોને આધીન, જો કોઈ હોય તો.

(૪) (૩) પેટા-કલમ (૧) માં "સરકાર અથવા સ્થાનિક સત્તામંડળની માલિકીનું પરિસર" અભિવ્યક્તિમાં, સદર પેટા-કલમમાં અથવા અદાલતના કોઈપણ ચુકાદા, હુકમનામા કે હુકમમાં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, કરાર, પટ્ટા કે અન્ય ગ્રાન્ટ હેઠળ સરકાર અથવા સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી કોઈપણ વ્યક્તિ દ્વારા ધારણ કરાયેલી કોઈપણ જમીન પર બાંધવામાં આવેલી ઇમારતનો સમાવેશ થશે નહીં, જોકે આવા કરાર, પટ્ટા કે ગ્રાન્ટની જોગવાઈઓને ધ્યાને લેતાં આ રીતે બાંધવામાં આવેલી ઇમારત સરકાર અથવા સ્થાનિક સત્તામંડળની હોઈ શકે છે અથવા ચાલુ રહી શકે છે, જેવો કેસ હોય તે મુજબ; અને (બી) કલમ ૧૫ માં કંઈપણ

સમાવિષ્ટ હોવા છતાં આવી વ્યક્તિ બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ (એમેન્ડમેન્ટ) ઓર્ડિનન્સ, ૧૯૫૯ (૧૯૫૯ નો બોમ્બે ઓર્ડિનન્સ ૨) ના પ્રારંભ પહેલાં કે પછી આવી ઇમારત અથવા તેના ભાગના સંદર્ભમાં ભાડૂઆત ઊભી કરવા માટે હકદાર રહેશે.

૨૩. સુધારા અધિનિયમ, ૨૦૦૧ દસ વર્ષના સમયગાળા માટે અમલમાં રહેવાનો હતો. સુધારા અધિનિયમ પમી સપ્ટેમ્બર ૨૦૦૧ થી અમલમાં આવ્યો હતો એટલે કે ૩૧મી માર્ચ ૨૦૧૧ સુધી. બાદમાં, તેને ૩૧મી માર્ચ ૨૦૨૧ સુધી લંબાવવામાં આવ્યો હતો. સરકારી ગેઝેટમાં પ્રસિદ્ધ થયેલ તે સંબંધિત જાહેરનામું નીચે મુજબ વંચાય છે:

'ભાગ ૪

ગુજરાત વિધાનસભાના અધિનિયમો અને રાજ્યપાલ દ્વારા પ્રખ્યાપિત વટહુકમો અને બનાવેલા વિનિયમો ગુજરાત વિધાનસભાનો નીચેનો અધિનિયમ, જેને ૩૧મી માર્ચ, ૨૦૧૧ ના રોજ રાષ્ટ્રપતિની મંજૂરી મળી છે, તે સામાન્ય માહિતી માટે આથી પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવે છે.

સી. જે. ગોઠી,

ગુજરાત સરકારના સચિવ.

વિધાનસભા અને સંસદીય બાબતોનો વિભાગ.

૨૦૧૧ નો ગુજરાત અધિનિયમ નં. ૬. (રાષ્ટ્રપતિની મંજૂરી મળ્યા પછી, પ્રથમ વખત "ગુજરાત સરકાર ગેઝેટ" માં ૩૧મી માર્ચ, ૨૦૧૧ ના રોજ પ્રસિદ્ધ થયો).

બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ માં વધુ સુધારો કરવા માટેનો એક અધિનિયમ.

ભારતીય પ્રજાસત્તાકના બાહકા વર્ષમાં આથી નીચે મુજબ ઘડવામાં આવે છે:-

૧. (૧) આ અધિનિયમને બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ (ગુજરાત એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૧ કહી શકાશે.

(૨) તે ૧લી એપ્રિલ, ૨૦૧૧ થી અમલમાં આવશે. ૨. બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ (જે હવે પછી "મુખ્ય અધિનિયમ" તરીકે ઉલ્લેખિત છે) માં, કલમ ૩ માં, પેટા-કલમ (૨) માં, "૩૧મી માર્ચ, ૨૦૧૧" અંકો, અક્ષરો અને શબ્દોના સ્થાને, "૩૧મી માર્ચ, ૨૦૨૧" અંકો, અક્ષરો અને શબ્દો મૂકવામાં આવશે. ૩. મુખ્ય અધિનિયમમાં, કલમ ૪ માં, પેટા-કલમ (૧એ) માં, "સુધારા અધિનિયમના પ્રારંભની તારીખથી દસ વર્ષના સમયગાળા માટે" શબ્દો કાઢી નાખવામાં આવશે.'

૨૪. આમ, ઉપરોક્ત પરથી એ સ્પષ્ટ છે કે ૧૯૪૭ ના અધિનિયમની

જોગવાઈઓ હાથ પરના કેસમાં કોઈ લાગુ પડતી નથી. આ મુદ્દો આ કોર્ટની કોઓર્ડિનેટ બેન્ચ દ્વારા દીપક રાસબિહારીલાલ ગોયલ વિ. નલિનીબેન એચ. રાવલ [તારીખ ૨૩મી માર્ચ ૨૦૧૨ ના રોજ નિર્ણીત ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૮૭૯/૨૦૧૧] ના કેસમાં સારી રીતે વિચારવામાં આવ્યો છે. હું સુસંગત અવલોકનો ટાંકી શકું છું:

'૮...વધુમાં, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે રેન્ટ એક્ટનો અમલ મોકૂફ રાખવામાં આવ્યો છે અને જાહેરનામું રેન્ટ કોર્ટના બદલે સિવિલ કોર્ટમાં કાર્યવાહી દાખલ કરવાના હેતુ પૂરતું જ અસર કરશે, તે સરળતાથી સ્વીકારી શકાય તેમ નથી. અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવેલ જાહેરનામું, ખાસ કરીને રેન્ટ એક્ટની કલમ ૪ ની પેટા-કલમ (૧-એ) તારીખ ૩૦.૧૦.૨૦૦૧ ના સરકારી જાહેરનામા દ્વારા સુધારવામાં આવી છે, જે નીચે મુજબ વંચાય છે :-

"(૧-એ) આ અધિનિયમ નીચેની બાબતોને લાગુ પડશે નહીં - (એ) બોમ્બે રેન્ટ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ટ્સ કંટ્રોલ (ગુજરાત સેકન્ડ એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૦૧ (૨૦૦૧ નો ગુજ. ૨૭) (જે હવે પછી "સુધારા અધિનિયમ" તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ના પ્રારંભ પર અથવા તે પછી બાંધવામાં આવેલ કોઈપણ પરિસર;

(બી) કોઈપણ હાલનું પરિસર જે સુધારા અધિનિયમના પ્રારંભ પર અથવા તે પછી માલિક દ્વારા સ્વ-કબજામાં હોય અથવા ખાલી હોય, અને આવા

પ્રારંભ પછી ભાડે આપવામાં આવ્યું હોય; સુધારા અધિનિયમના પ્રારંભની તારીખથી દસ વર્ષના સમયગાળા માટે. સ્પષ્ટીકરણ. - આ કલમના હેતુઓ માટે, "હાલનું પરિસર" એટલે કોઈપણ પરિસર જે સુધારા અધિનિયમના પ્રારંભની તારીખે અસ્તિત્વમાં હોય."

[૯] જે જાહેરનામા દ્વારા બોમ્બે રેન્ટ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ટ્સ કંટ્રોલ એક્ટ મોકૂફ રાખવામાં આવ્યો છે તે સ્પષ્ટપણે જોગવાઈ કરે છે કે "તે સુધારા અધિનિયમના પ્રારંભની તારીખથી દસ વર્ષના સમયગાળા માટે મોકૂફ રહેશે" અને રેન્ટ એક્ટની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે નહીં. તેથી, સ્વાભાવિક રીતે, જ્યારે રેન્ટ એક્ટની વૈધાનિક જોગવાઈઓ લાગુ પડતી નથી અને સમગ્ર વ્યવહાર પક્ષકારો વચ્ચેના લીવ એન્ડ લાયસન્સ કરાર અનુસાર છે, ત્યારે પક્ષકારો આવા લીવ એન્ડ લાયસન્સ કરારના નિયમો અને શરતો દ્વારા સંચાલિત થશે. ઉપર જણાવ્યા મુજબ, વિગતોમાં શરત, આંક ૨૬ પરનો લીવ એન્ડ લાયસન્સ કરાર જે અહીં ટાંકવામાં આવ્યો છે તે સ્પષ્ટપણે જોગવાઈ કરે છે કે જગ્યાનો ઉપયોગ માત્ર ૧૧ મહિનાના મર્યાદિત સમયગાળા માટે લાયસન્સી તરીકે શુદ્ધ રીતે લીવ એન્ડ લાયસન્સના આધારે કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવી છે અને પટ્ટા મેળવનાર કે ભાડુઆત તરીકે નહીં. વધુમાં, કલમ ૭ ફરીથી જોગવાઈ કરે છે કે "લાયસન્સી પુષ્ટિ કરે છે કે તે લાયસન્સવાળી જગ્યા પર વિશિષ્ટ કબજો અથવા કોઈપણ ભાડૂઆત અધિકારનો દાવો કરશે નહીં." આમ, તે એકદમ સ્પષ્ટ છે કે પક્ષકારોએ સ્પષ્ટ શરત તરીકે લીવ એન્ડ લાયસન્સ

કરાર દ્વારા સંચાલિત થવાનું સ્વીકાર્યું છે અને સંમત થયા છે કે કબજો માત્ર ૧૧ મહિનાના સમયગાળા માટે લીવ એન્ડ લાયસન્સ કરારના આધારે રહેઠાણના હેતુ માટે આપવામાં આવ્યો છે અને પટ્ટા મેળવનાર કે ભાડુઆત તરીકે નહીં. વધુમાં, લાયસન્સી/અરજદાર દ્વારા સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી છે અને પુષ્ટિ કરવામાં આવી છે કે તેઓ જગ્યા પર વિશિષ્ટ કબજો અથવા કોઈપણ ભાડૂઆત અધિકારનો દાવો કરશે નહીં. આ પક્ષકારોના ઈરાદા વિશે એકદમ સ્પષ્ટ કરશે કે તેઓએ સ્વેચ્છાએ અને સરળતાથી લીવ એન્ડ લાયસન્સ કરાર દ્વારા સંચાલિત થવાનું સ્વીકાર્યું છે. તેથી, પક્ષકારોના ઈરાદાને એકત્રિત કરવા સંબંધિત રજૂઆતો ટકી શકતી નથી કારણ કે પક્ષકારોએ કરારમાં શરત દ્વારા પોતાનો ઈરાદો સ્પષ્ટ કર્યો છે. વધુમાં, સ્વીકાર્ય રીતે, રેન્ટ એક્ટમાં સુધારાના આધારે, રેન્ટ એક્ટનો અમલ પોતે જ મોકૂફ રાખવામાં આવ્યો છે અને તે સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યું છે કે તે ૧૦ વર્ષના સમયગાળા માટે લાગુ નહોતો. તેથી, જ્યારે કોઈ વૈધાનિક જોગવાઈઓ અમલમાં ન હોય અથવા લાગુ ન હોય અને જ્યારે પક્ષકારોએ ખુદ્દી આંખે સ્વેચ્છાએ લેખિતમાં ઉતારવામાં આવેલા નિયમો અને શરતો સાથે લીવ એન્ડ લાયસન્સ કરાર કર્યો હોય, ત્યારે તેઓ સ્વાભાવિક રીતે પક્ષકારો વચ્ચે સંમત થયેલી આવી વ્યક્ત શરતો દ્વારા સંચાલિત થશે. આમ, તેઓ લીવ એન્ડ લાયસન્સ કરારના નિયમો અને શરતો દ્વારા સંચાલિત થાય છે."

૧૦. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાને લેતાં, પ્રતિવાદીની પ્રથમ દલીલ કે તેઓ રેન્ટ

એક્ટ હેઠળ સંરક્ષિત ભાડુઆત છે તે પ્રાથમિક આધારે જ નિષ્ફળ જાય છે કે રેન્ટ એક્ટ દાવો કરેલી મિલકતને લાગુ પડતો નથી. વાદી સાથે પ્રતિવાદીનો સંબંધ, તેનું સ્વરૂપ ગમે તે હોય, રેન્ટ એક્ટ દ્વારા સંચાલિત નથી.

૧૧. ફરીથી પ્રતિવાદીની લેખિત કેફિયતના ફક્ત ૧૪ નું વાંચન દર્શાવે છે કે પ્રતિવાદીએ આંક ૪૦ પર પોતાની સહી સ્વીકારી છે. તેમણે બે આધારો પર દસ્તાવેજને અમાન્ય ઠેરવવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો: (૧) લેખિત કેફિયતમાં, તેમણે જણાવ્યું હતું કે તેમની સહી તેમની સ્પષ્ટ સંમતિ વિના લેવામાં આવી હતી; અને (૨) પોતાની મૌખિક જુબાની (સરતપાસ) માં, જોકે, તેમણે એક નવો અને અલગ આધાર રજૂ કર્યો હતો કે જો પ્રતિવાદી દસ્તાવેજ પર સહી નહીં કરે તો વાદીએ આત્મહત્યા કરી લેવાની ધમકી આપી હતી, અને તે રીતે, બળજબરી અને દબાણ હેઠળ સહી મેળવવામાં આવી હતી. આ કોર્ટને એ નોંધપાત્ર અને આશ્ચર્યજનક જણાય છે કે આત્મહત્યાની ધમકીનો આધાર, જે એક ચોક્કસ અને ગંભીર આક્ષેપ છે, તે અગાઉના કોઈપણ સમયે ઉઠાવવામાં આવ્યો ન હતો. તે ન તો લેખિત કેફિયતમાં જણાવવામાં આવ્યો હતો કે ન તો પ્રતિવાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા અગાઉના દાવામાં (આરસીએસ ૨૯૩/૨૦૦૮) ઉઠાવવામાં આવ્યો હતો. તે ટ્રાયલ દરમિયાન દાખલ કરાયેલ સરતપાસમાં પ્રથમ વખત દેખાય છે. આવું કથન, વિલંબથી ઉઠાવવામાં આવેલું અને કોઈપણ અગાઉની રજૂઆત કે સમકાલીન દસ્તાવેજ દ્વારા સમર્થન વિનાનું હોવાથી, પોકળ નિવેદન છે અને સ્વીકારી શકાય નહીં. આવું

નિવેદન સ્પષ્ટપણે પાછળથી વિચારીને ઉપજાવી કાઢેલું પરિણામ છે.

૧૨. આંક ૪૦ પરનો દસ્તાવેજ વર્ષ ૨૦૦૫ માં અમલમાં આવ્યો ત્યારથી પ્રતિવાદીની જાણમાં હતો. જો પ્રતિવાદીની સહી ખરેખર દબાણ હેઠળ કે આત્મહત્યાની ધમકી હેઠળ મેળવવામાં આવી હતી, તો આ દલીલ લેખિત કેફિયતમાં કે કોઈપણ અગાઉની કાર્યવાહીમાં કેમ ઉઠાવવામાં આવી ન હતી તે અકળ છે. કોઈપણ સમર્થન વિના મૌખિક જુબાનીમાં આ આધારનો વિલંબિત પ્રવેશ આંક ૪૦ ને અમાન્ય ઠેરવતો નથી.

૧૩. પ્રતિવાદી આંક ૪૦ દબાણ, બળજબરી હેઠળ અથવા મુક્ત સંમતિ અને સમજણ વિના તેમની સહી મેળવીને કરવામાં આવ્યો હતો તે સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા હોવાથી, સદર દસ્તાવેજ સાબિત થયેલો રહે છે. આંક ૪૦ પક્ષકારો વચ્ચેના સંબંધોનું નિયમન કરે છે. એ નોંધવું યોગ્ય છે કે ટ્રાયલ દરમિયાન પક્ષકારો વચ્ચે થયેલો અન્ય કોઈ દસ્તાવેજ જે મકાનમાલિક-ભાડુઆત, પટ્ટા આપનાર-પટ્ટા મેળવનાર કે અન્ય કોઈ સંબંધ દર્શાવતો હોય તે રજૂ કરવામાં આવ્યો નથી.

૧૪. આંક ૪૦ ની વિગતો મુજબ, વાદીએ મર્યાદિત સમયગાળા માટે પ્રતિવાદીને દાવો કરેલી મિલકતનો કબજો એ શરતે સોંપ્યો હતો કે પ્રતિવાદી લાઈટ બિલ, સ્થાનિક વેરા વગેરેના ચાર્જ ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે. સંમત સમયગાળો પૂરો થતાં જ કબજો જાળવી રાખવાનો પ્રતિવાદીનો અધિકાર સમાપ્ત થઈ ગયો હતો. ત્યારબાદ પ્રતિવાદીનો કબજો ચાલુ રહેવો તે

કોઈપણ કાનૂની આધાર વિનાનો છે. આંક ૪૦ ની વિગતો નીચે મુજબ વંચાય છે:

"અમો લખી આપનાર (ભાડુઆત) તાલુકો અને જિલ્લો: ગાંધીનગરના મોટેરા ગામ ખાતે આવેલ હરિઓમનગર પાર્ટ-૨, મકાન નં. ૫૩ વાળી તમારી, એટલે કે લખી લેનારની સંપૂર્ણ માલિકીની, કબજા ભોગવટાની મિલકત ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે જ રાખેલ છે; અને અમો લખી આપનારને તમારી, એટલે કે લખી લેનાર પાસેથી કોઈપણ પ્રકારનું ભાડું માંગવાનો કોઈ અધિકાર રહેશે નહીં. સદર મકાન અમો લખી આપનારે આજથી માત્ર બે વર્ષના સમયગાળા માટે જ રાખેલ છે. સદર મકાન બાબતે જે કંઈ લાઈટ બિલ, વેરા, સેસ અથવા અન્ય કોઈ ખર્ચાઓ આવશે તે તમામ અમો લખી આપનારે પૂરેપૂરા ચૂકવવાના રહેશે; તમારે, એટલે કે લખી લેનારે તે પેટે કોઈ રકમ ચૂકવવાની રહેતી નથી. ઉપર જણાવેલ મકાન અમો લખી આપનારને માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ આપવામાં આવ્યું છે, અને અમો લખી આપનારે તમને, એટલે કે લખી લેનારને કોઈપણ પ્રકારનું ભાડું ચૂકવવાનું રહેતું નથી.

લખી લેનારે આ મકાન બાબતે કોઈપણ પ્રકારની ડિપોઝિટ લીધેલ નથી.

આ કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, પૂરા ભાન-સાનમાં અને કોઈના પણ દબાણ, બળજબરી કે લાલચ વિના કરી આપેલ છે; અને તે અમને તેમજ અમારા વારસદારો અને સંબંધીઓને માન્ય, મંજૂર અને બંધનકર્તા

છે. જેના પુરાવારૂપે અમોએ નીચે અમારી સહીઓ તથા અમારા સાક્ષીઓની સહીઓ કરેલ છે."

૧૫. ઉપરોક્ત વિગતો આંક ૪૦ નું સ્વરૂપ લીવ એન્ડ લાયસન્સ કરાર તરીકે દર્શાવે છે. પ્રતિવાદીને રહેણાંક મકાનની જરૂર હતી, કારણ કે તેઓ સેવામાંથી નિવૃત્ત થવાના હતા. તેઓ કાયમી રહેઠાણની શોધ ન થાય ત્યાં સુધી મર્યાદિત સમયગાળા માટે રહેઠાણની શોધમાં હતા. વાદી અને પ્રતિવાદી નજીકના સંબંધીઓ છે. આ તમામ હકીકતલક્ષી પાસાઓ સ્પષ્ટ કરે છે કે પક્ષકારો વચ્ચે લીવ એન્ડ લાયસન્સ કરાર કરવામાં આવ્યો હતો અને લીવ એન્ડ લાયસન્સ કરારની મુદત પૂરી થયા પછી લાયસન્સીનો કબજો ગેરકાયદેસર બન્યો હતો.

૧૫.૧. વાદ્યસ્ત ચુકાદાના ફક્ત ૬.૧ માં, ટ્રાયલ કોર્ટે સ્વીકાર્યું હતું કે તેણે પ્રતિવાદી દ્વારા રજૂ કરાયેલા મૌખિક પુરાવાઓનો સંદર્ભ લીધો હતો, પરંતુ તેની વિગતવાર ચર્ચા કરી નહોતી. પેરા ૬.૧ નીચે મુજબ વંચાય છે:-

"૬.૧ પ્રતિવાદીએ આંક પર પરની પોતાની સરતપાસમાં ખાસ જણાવ્યું છે કે તેમણે વર્ષ ૨૦૦૫ માં દર મહિને રૂ. ૧૦૦/- ના ભાડાના દરે દાવો કરેલી મિલકત મેળવી હતી. પ્રતિવાદીના જણાવ્યા અનુસાર તેઓ વર્ષ ૨૦૦૫ થી દાવો કરેલી મિલકતમાં રહે છે અને વાદીએ તેમના પર અયોગ્ય દબાણ કરીને કરાર પર તેમની સહી મેળવી લીધી છે. પ્રતિવાદીએ ઇનકાર કર્યો છે કે દાવો કરેલી મિલકત શહેરના પોશ વિસ્તારમાં આવેલી છે અને

ભાડા તરીકે દર મહિને રૂ. ૧૦,૦૦૦/- મેળવવા માટે હકદાર છે. વધુમાં એવું જણાવાયું છે કે વાદીએ પ્રતિવાદીને રૂ. ૭,૦૦,૦૦૦/- માં દાવો કરેલી મિલકત વેચવાનો ઇરાદો રાખ્યો હતો પરંતુ તેમની તરફેણમાં કોઈ વેચાણ કરાર કરવા ક્યારેય તૈયાર થયા નહોતા. વાદીએ બળજબરીથી કરાર પર પ્રતિવાદીની સહી મેળવી લીધી છે અને તેથી આવો કરાર ધ્યાને લેવા યોગ્ય નથી.

પ્રતિવાદીએ વાદી સામે ચોક્કસ આક્ષેપ કર્યો છે પરંતુ પોતાની સરતપાસમાં કરેલા વિધાનને સમર્થન આપવા માટે પુરાવાનો એક અંશ પણ રજૂ કરવામાં સદંતર નિષ્ફળ ગયા છે. વાસ્તવિકતા એ છે કે પ્રતિવાદીએ માત્ર મૌખિક આક્ષેપ કર્યો છે પરંતુ આપણે જાણીએ છીએ કે કોઈપણ સમર્થક દસ્તાવેજી પુરાવાના અભાવે આવા મૌખિક આક્ષેપને સાચા તરીકે સ્વીકારી શકાય નહીં. આવા કરાર પર બળજબરીથી પોતાની સહી મેળવવા બદલ પ્રતિવાદીએ ક્યારેય કોઈ પોલીસ ફરિયાદ કરી નથી. ઉલટતપાસ દરમિયાન, પ્રતિવાદીએ સ્વેચ્છાએ જણાવ્યું છે કે તેઓ દાવો કરેલી મિલકત ખરીદીને તેમાં રહે છે. હવે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારનું વેચાણ અથવા વેચાણ કરાર ક્યારેય થયો હોવાનું દર્શાવતો કોઈ પુરાવો રેકૉર્ડ પર રજૂ કરવામાં આવ્યો નથી. પ્રતિવાદીએ સ્પષ્ટપણે સ્વીકાર્યું છે કે દાવો કરેલી મિલકતના સંદર્ભમાં વાદી સાથે આવો કોઈ કરાર કે લખાણ કરવામાં આવ્યું નથી. પ્રતિવાદી દ્વારા એ પણ સ્વીકારવામાં આવ્યું છે કે વાદી સાથે ભાડા સંબંધિત કોઈ કરાર કરવામાં આવ્યો નથી."

૧૬. ઉપરોક્ત હુકમમાં, વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ અવલોકન કર્યું હતું કે પ્રતિવાદી ઉપરાંત, અન્ય ચાર સાક્ષીઓની તપાસ કરવામાં આવી છે અને સરતપાસના બદલામાં તેમના સોગંદનામા ફરિયાદ પાસેથી આગળ એકબીજાની એકસરખી નકલો હતા. ઉલટતપાસ પણ એકસરખી હતી.

૧૭. એ નોંધવું પ્રસ્તુત છે કે પ્રતિવાદીએ પોતે પોતાના મૌખિક પુરાવા ઉપરાંત ચાર સાક્ષીઓની તપાસ કરવાનું પસંદ કર્યું હતું. સોગંદનામા અને ઉલટતપાસનું એકસરખું સ્વરૂપ પ્રતિવાદીના તત્કાલીન વકીલને આભારી છે. જોકે, તે સિવાય, પ્રતિવાદીએ દાવો કરેલી મિલકતના ભાડુઆત, પટ્ટા મેળવનાર અથવા કાયદેસરના કબજાવાળી વ્યક્તિ હોવાના પોતાના દાવાને સમર્થન આપવા માટે દસ્તાવેજી પુરાવા તરીકે રેકૉર્ડ પર કંઈપણ રજૂ કર્યું નથી. પ્રતિવાદીએ પોતે (આંક ૫૨) પોતાની જુબાનીમાં સ્વીકાર્યું હતું કે તેમની અને વાદી વચ્ચે કોઈ કરાર થયો નથી. સાક્ષી જુગેશ સવાઈ સિંહ (આંક ૫૮) એ ઉલટતપાસમાં સ્વીકાર્યું હતું કે તેઓ દાવો કરેલી મિલકત પર દૂધ વેચવાનો ધંધો કરે છે, આ હેતુ માટે તેમણે દાવો કરેલી મિલકતની બહાર કેબિન બનાવી છે અને તેઓ ભાડા પેટે રૂ. ૧,૦૦૦/- ચૂકવે છે. અન્ય સાક્ષીઓ દ્વારા એકસરખી સરતપાસ કરવામાં આવી છે અને એકસરખી ઉલટતપાસ કરવામાં આવી છે, પરંતુ જે જણાય છે તે એ છે કે પ્રતિવાદીએ આ દાવાને સમર્થન આપવા માટે મૌખિક પુરાવા સિવાય રેકૉર્ડ પર કંઈપણ રજૂ કર્યું નથી.

૧૮. ઉપરોક્ત સંજોગોમાં, જો પ્રતિવાદીના સાક્ષીઓના પુરાવાઓની ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા ચર્ચા ન કરવામાં આવી હોવાનું સ્વીકારવામાં આવે તો પણ, સદર સાક્ષીઓએ પોતાના કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવા રજૂ કર્યા નથી, અને તેમના મૌખિક પુરાવા કાયદેસરના કબજાના પ્રતિવાદીના દાવાને સ્થાપિત કરતા નથી. તેથી આ પુરાવાની ટ્રાયલ કોર્ટની ચર્ચામાં રહેલી ખામી આખરી નિષ્કર્ષને બદલતી નથી.

૧૯. આ કોર્ટની કોઓર્ડિનેટ બેન્ચે અપીલ દાખલ કરતી વખતે, પુરાવા રજૂ કરવામાં પ્રતિવાદીના તત્કાલીન વકીલના કેઝ્યુઅલ અભિગમનું અવલોકન કર્યું હતું. પ્રતિવાદીના વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે તેમના વકીલની ભૂલ માટે પ્રતિવાદીને દોષિત ઠેરવવા જોઈએ નહીં. આ કોર્ટને આ દલીલ યોગ્ય જણાતી નથી. પ્રતિવાદી એવી વ્યક્તિ છે જે પોતે અગાઉના મુકદ્દમામાં સંકળાયેલા હતા, તેમણે હાલનો દાવો મંજૂર થયો તે પહેલાં વાદી સામે દાવો દાખલ કર્યો હતો. તેથી તેઓ અદાલતી કાર્યવાહીથી અજાણ નહોતા અને સંભવતઃ જાણે છે કે અદાલતી કાર્યવાહી કેવી રીતે ચલાવવી. તે એવું અનુમાન પણ આપે છે કે પ્રતિવાદી પોતાની કાનૂની કાર્યવાહીમાં કેવી રીતે અને શા માટે સતર્ક અને સાવધ રહેવું તે સારી રીતે જાણતા હતા. વધુમાં, કોઈપણ સમયે, હાલના અપીલ મેમો સહિત, પ્રતિવાદીએ કથિત નિષ્ક્રિયતા અથવા કેઝ્યુઅલ અભિગમ માટે તેમના તત્કાલીન વકીલ સામે કોઈ ચોક્કસ દાવો કર્યો નથી.

૨૦. જ્યાં સુધી વિદ્વાન વકીલ શ્રી પી. જે. યાજ્ઞિકની એ દલીલનો સંબંધ છે કે

મકાનમાલિક અને ભાડુઆત વચ્ચેના વિવાદનો નિર્ણય કરવાનું વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ પાસે અંતર્ગત અધિકારક્ષેત્ર નહોતું, અને વાદીએ રેન્ટ કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રને ટાળવા માટે સિવિલ કોર્ટમાં દાવો દાખલ કર્યો હતો. આ કોર્ટે પહેલેથી જ ઠરાવ્યું છે કે રેન્ટ એક્ટ દાવો કરેલી મિલકતને લાગુ પડતો નથી, તેથી રેન્ટ કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રનો પ્રશ્ન જ ઉપસ્થિત થતો નથી. તેથી વિદ્વાન સિવિલ કોર્ટ પાસે હાલના દાવાની સુનાવણી કરવાનો અને નિર્ણય કરવાનો યોગ્ય અધિકારક્ષેત્ર હતો. અધિકારક્ષેત્ર પરની દલીલ નિષ્ફળ જાય છે અને તેને સીધી જ ફગાવી દેવામાં આવે છે.

૨૧. પ્રતિવાદી માલિક એવા વાદીની સદ્ભાવના હેઠળ દાવો કરેલી મિલકતના કબજામાં છે. માલિક તરીકે વાદીએ પ્રતિવાદીને તેમના કૌટુંબિક સંબંધોના કારણે અને પ્રતિવાદી વચનિવૃત્તિના આરે હોવાના કારણે મફતમાં અને મર્યાદિત સમયગાળા માટે પરિસરમાં રહેવાની મંજૂરી આપી હતી. પ્રતિવાદીએ સંમત સમયગાળો પૂરો થતાં પરિસર ખાલી કર્યું ન હતું અને કોઈપણ કાનૂની આધાર વિના ૨૦૦૫ થી કબજો ચાલુ રાખ્યો છે.

૨૨. માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે મારિયા માર્ગારિડા સિક્વેરા ફર્નાન્ડિસ વિરુદ્ધ ઇરાસ્મો જેક ડી સિક્વેરા (મૃતક) કાયદેસરના વારસદારો મારફતે, ૨૦૧૨ (૫) એસસીસી ૩૭૦ માં ઠરાવ્યું હતું કે અદાલતનું રક્ષણ માત્ર એવી વ્યક્તિને જ આપી શકાય અથવા લંબાવી શકાય જેની તરફેણમાં માન્ય, ચાલુ ભાડા કરાર, પટ્ટા કરાર અથવા લાયસન્સ કરાર હોય. આવા કોઈપણ

કરારના અભાવે, અદાલત આવી વ્યક્તિના કબજાનું રક્ષણ કરી શકતી નથી. માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે વધુમાં ઠરાવ્યું હતું કે માલિક સિવાયની અન્ય વ્યક્તિનો કબજો, જો તેને કબજો કહેવો હોય તો પણ, ટાઈટલ ધારક વતી પરવાનગીજન્ય (પરમિસિવ) છે, અને ભૂતકાળના કબજાનો અધિકાર અને ભવિષ્યમાં કબજામાં રહેવાનો અધિકાર એકબીજાથી અલગ છે. પેરા ૬૪ થી ૭૪ માં, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:-

"૬૪. એવું અનુમાન છે કે માલિક સિવાયની અન્ય વ્યક્તિનો કબજો, જો તેને કબજો કહેવો હોય તો પણ, ટાઈટલ-ધારક વતી પરવાનગીજન્ય છે. વધુમાં, ભૂતકાળનો કબજો એ એક બાબત છે, અને ભવિષ્યમાં રહેવાનો અથવા ચાલુ રહેવાનો અધિકાર એ બીજી બાબત છે. તે પછીની બાબત છે જે સામાન્ય રીતે પહેલાંની બાબત કરતાં વધુ વિવાદમાં હોય છે, અને તે પછીની બાબત છે જેણે અદાલતો સમક્ષ ઘણો દુરુપયોગ જોયો છે.

૬૫. કબજો મેળવવા માટે ટાઈટલ ધારક દ્વારા દાવો દાખલ કરી શકાય છે અથવા તે ભૂતપૂર્વ પટ્ટા મેળવનારને બેદખલ કરવા માટેનો હોઈ શકે છે અથવા વ્યક્તિને પોતાની જાતને હટાવવા માટે ફરજ પાડતા હુકમ માટે હોઈ શકે છે અથવા તે કબજો મેળવવા માટે સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૬ હેઠળનો દાવો હોઈ શકે છે.

૬૬. કબજા માટેના ટાઈટલ દાવાના બે ભાગ હોય છે - પ્રથમ, ટાઈટલનો ન્યાયિક નિર્ણય, અને બીજો, કબજાનો ન્યાયિક નિર્ણય. જો ટાઈટલ

વિવાદ દૂર થાય અને ટાઈટલ એક અથવા બીજામાં સ્થાપિત થાય, તો વાસ્તવમાં, તે બેદખલી માટેનો દાવો બની જાય છે જ્યાં પ્રતિવાદીએ રજૂઆત કરવી જોઈએ અને સાબિત કરવું જોઈએ કે તેને શા માટે બેદખલ ન કરવો જોઈએ.

૬૭. સ્થાવર મિલકતનો કબજો મેળવવાની કાર્યવાહીમાં, અથવા તેના કબજાના રક્ષણ માટે, મિલકત પર કાનૂની ટાઈટલ સ્થાપિત થતાં જ, કાનૂની ટાઈટલ ધારક સિવાયની અન્ય વ્યક્તિ દ્વારા મિલકતનો કબજો અથવા ભોગવટો કાનૂની ટાઈટલ હેઠળ અને તેના તાબામાં હોવાનું માની લેવામાં આવશે, અને કબજો મેળવવાના દાવાનો વિરોધ કરનાર અથવા કબજામાં ચાલુ રહેવાના અધિકારનો દાવો કરનાર વ્યક્તિ માટે તેવો અધિકાર ધરાવે છે તે સાબિત કરવાનું રહેશે. બીજી રીતે કહીએ તો, જ્યાં પણ રજૂઆતો અને દસ્તાવેજો ચોક્કસ મિલકત પર ટાઈટલ સ્થાપિત કરે છે અને કબજો પ્રશ્નમાં હોય, ત્યાં કબજામાં રહેલી વ્યક્તિ માટે કબજામાં ચાલુ રહેવા માટે પોતાના દાવાને સમર્થન આપવા માટે પૂરતી વિગતવાર રજૂઆતો, વિગતો અને દસ્તાવેજો આપવાના રહેશે.

૬૮. ન્યાય કરવા માટે, પક્ષકારોને વિગતો સાથે તમામ રજૂઆતો આપવાનો નિર્દેશ કરવો જરૂરી છે. એકવાર ટાઈટલ પ્રથમદર્શી રીતે સ્થાપિત થઈ જાય પછી, કબજા માટે ટાઈટલ ધારકના દાવાનો વિરોધ કરનાર વ્યક્તિ માટે કબજામાં રહેવાના પોતાના દાવાના આધારે પૂરતી

વિશિષ્ટતા સાથે રજૂઆત કરવાની રહેશે અને અદાલત સમક્ષ તેવા તમામ દસ્તાવેજો મૂકવાના રહેશે જે માનવ બાબતોના સામાન્ય વ્યવહારમાં ત્યાં હોવાની અપેક્ષા રાખવામાં આવે છે. માત્ર જો રજૂઆતો પૂરતી હોય, તો જ મુદ્દો ઘડવામાં આવશે અને બાબત ટ્રાયલ માટે મોકલવામાં આવશે, જ્યાં કથિત હકીકતો અને દસ્તાવેજો સાબિત કરવાની જવાબદારી તેના પર રહેશે.

૬૯. કબજામાં ચાલુ રહેવાના અધિકારનો દાવો કરનાર વ્યક્તિ, શક્ય તેટલી હદ સુધી, પોતાના દાવાને સમર્થન આપવા માટે દસ્તાવેજો સાથે વિગતવાર વિશિષ્ટ રજૂઆત કરશે અને તેના કબજાને સ્થાપિત કરતા અનુગામી વર્તનની વિગતો આપશે.

૭૦. એ અનિવાર્ય રહેશે કે જે કબજાનો દાવો કરે છે તેણે નીચે જણાવ્યા મુજબની તમામ વિગતો આપવી આવશ્યક છે. તે માત્ર ઉદાહરણરૂપ છે અને સંપૂર્ણ નથી.

(એ) મિલકતના માલિક કોણ છે;

(બી) મિલકતનું ટાઈટલ;

(સી) ટાઈટલ દસ્તાવેજો કોના કબજામાં છે;

(ડી) કબજા માટેના દાવેદાર કે દાવેદારોની ઓળખ;

(ઘ) કબજામાં પ્રવેશની તારીખ;

(એફ) તે કેવી રીતે કબજામાં આવ્યો - શું તેણે મિલકત ખરીદી કે વારસામાં મેળવી કે ભેટમાં મેળવી કે અન્ય કોઈ પદ્ધતિ દ્વારા;

(જી) જો તેણે મિલકત ખરીદી હોય, તો અવેજ શું છે; જો તેણે તે ભાડે લીધી હોય, તો ભાડું, લાયસન્સ ફી કે પટ્ટાની રકમ કેટલી છે;

(એચ) જો ભાડે, લાયસન્સ ફી કે પટ્ટા પર લીધી હોય - તો ભાડા કરાર, લાયસન્સ કરાર કે પટ્ટા કરારનો આગ્રહ રાખવો;

(આઈ) તેની સાથે કબજામાં/ભોગવટામાં અથવા અન્યથા રહેતી વ્યક્તિઓ કોણ છે, કયા દરજ્જામાં; પરિવારના સભ્યો, મિત્રો કે નોકરો વગેરે તરીકે;

(જે) અનુગામી વર્તન, એટલે કે કોઈપણ ઘટના જેણે કબજા માટેની તેની પાત્રતા સમાપ્ત કરી હોય અથવા તેમાં ફેરફાર કર્યો હોય; અને

(કે) કબજો ન સોંપવાના પરંતુ કબજામાં ચાલુ રહેવાના તેના દાવાનો આધાર.

૭૧. આ રજૂઆતો સિવાય, અદાલતે રજૂઆતોના સમર્થનમાં દસ્તાવેજી પુરાવાનો આગ્રહ રાખવો જોઈએ. તે તમામ દસ્તાવેજો સુસંગત રહેશે જે ટાઈટલ અથવા કબજાની તબદીલી અથવા દાવો કરાયેલા બોજા પછી

અસ્તિત્વમાં આવે છે. દીવાની દાવાઓ સાથે વ્યવહાર કરતી વખતે, શરૂઆતમાં જ, અદાલતે રજૂઆતો અને દસ્તાવેજોની કાળજીપૂર્વક અને વિવેચનાત્મક રીતે તપાસ કરવી જોઈએ.

૭૨. અદાલત વિશિષ્ટતા માટે રજૂઆતોની તેમજ પર્યાપ્તતા માટે સમર્થક સામગ્રીની તપાસ કરશે અને પછી યોગ્ય હુકમો પસાર કરશે.

૭૩. દસ્તાવેજોની શોધ અને રજૂઆત તથા પ્રસ્નાવલીના જવાબો, માનવ બાબતોના સામાન્ય વ્યવહારમાં શું વધુ સંભવિત હોઈ શકે તે ધ્યાનમાં લેવાના અભિગમ સાથે, મુદ્દાઓના તબક્કાથી આગળ વધતા ઘણા ખોટા દાવાઓ કે બચાવોને અટકાવશે.

૭૪. જો રજૂઆતો પૂરતી વિગતો ન આપે, તો તેઓ કોઈ મુદ્દો ઉપસ્થિત કરશે નહીં, અને અદાલત દાવાને ફગાવી શકે છે અથવા કબૂલાત પર હુકમનામું પસાર કરી શકે છે."

૨૩. માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે ઉપરોક્ત ચુકાદામાં પેરા ૭૯ અને ૮૦ માં "કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા" (ડ્યુ પ્રોસેસ) શબ્દની વ્યાખ્યા પણ કરી છે, જે નીચે મુજબ વંચાય છે:-

"૭૯. કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા એટલે સાંભળ્યા વગર કોઈને દોષિત ઠેરવી શકાય નહીં. કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા એટલે સ્થિર કબજામાં રહેલી વ્યક્તિને કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા સિવાય બેદખલ કરવામાં આવશે નહીં.

યોગ્ય પ્રક્રિયા એટલે કાયદાની અદાલત સમક્ષ લેખિત કેફિયત અને દસ્તાવેજો સહિત રજૂઆતો દાખલ કરવાની પ્રતિવાદી માટેની તક. તેનો અર્થ સમગ્ર ટ્રાયલ થતો નથી. સક્ષમ અદાલત દ્વારા પક્ષકારોના અધિકારોનો નિર્ણય થાય તે ક્ષણે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા સંતોષાય છે.

૮૦. દિલ્હી હાઇકોર્ટે થોમસ ફૂડ (ઇન્ડિયા) લિમિટેડ વિ. હોટેલ ઇમ્પીરિયલ, ૨૦૦૬ (૮૮) ડીઆરજે ૫૪૫ ના કેસમાં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:

'૨૮. ઉપરોક્ત સંદર્ભિત નિર્ણયોમાં 'ડ્યુ પ્રોસેસ ઓફ લો', 'ડ્યુ કોર્સ ઓફ લો' અને 'રીકોર્સ ટુ લો' અભિવ્યક્તિઓ એકબીજાના બદલે વાપરવામાં આવી છે જે કહે છે કે ગેરકાયદેસર કબજામાં રહેલી વ્યક્તિના સ્થિર કબજાને પણ સાચા માલિક દ્વારા પોતાના હાથમાં કાયદો લઈને 'બળજબરીથી' ખતેલ પહોંચાડી શકાય નહીં. આ તમામ અભિવ્યક્તિઓનો અર્થ એક જ થાય છે -- સ્થિર કબજામાંથી બેદખલી માત્ર કાયદાની અદાલતનો આશરો લઈને જ થઈ શકે છે. સ્પષ્ટપણે, અહીં 'ડ્યુ પ્રોસેસ ઓફ લો' અથવા 'ડ્યુ કોર્સ ઓફ લો' નો સરળ અર્થ એ છે કે સાચા માલિક સામે તેના અધિકારો પર કાયદાની અદાલતે નિર્ણય કર્યા વિના સ્થિર કબજામાં રહેલી વ્યક્તિને બેદખલ કરી શકાય નહીં. હવે, આ 'ડ્યુ પ્રોસેસ' અથવા 'ડ્યુ કોર્સ' શરત તે ક્ષણે સંતોષાય છે જ્યારે સક્ષમ અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતી અદાલત દ્વારા પક્ષકારોના અધિકારોનો નિર્ણય

કરવામાં આવે છે. અદાલતમાં કાર્યવાહી કોણ લાવ્યું તેનાથી કોઈ ફરક પડતો નથી. તે ગેરકાયદેસર કબજામાં રહેલી વ્યક્તિને બેદખલ કરવાના પોતાના અધિકારના અમલ માટેની કાર્યવાહીમાં માલિક હોઈ શકે છે. તે માલિકને પોતાને બેદખલ કરવાથી રોકતી કાર્યવાહીમાં જેને બેદખલ કરવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવે છે તે વ્યક્તિ હોઈ શકે છે. કાર્યવાહી અધિકારના અમલ માટે છે (કબજો મેળવવા) કે અધિકારના રક્ષણ માટે છે (બેદખલી સામે મનાઈહુકમ), તેનું બહુ મહત્વ નથી. મહત્વનું એ છે કે બંને કિસ્સાઓમાં તે અદાલત સમક્ષની કાર્યવાહી છે અને અદાલત તેના પર નિર્ણય કરે છે. જો તે કરવામાં આવે તો, કાયદાની 'ડ્યુ પ્રોસેસ' અથવા 'ડ્યુ કોર્સ' ની 'ન્યૂનતમ' જરૂરિયાત સંતોષાઈ જશે કારણ કે કાયદાનો આશરો લેવામાં આવ્યો હશે. આ સંદર્ભમાં, જ્યારે કોઈ પક્ષકાર મનાઈહુકમ જેવા રક્ષણાત્મક ઉપાયની માંગણી કરતી અદાલતનો આશરો લે છે અને તે સારો કેસ બનાવવામાં નિષ્ફળ જાય છે, ત્યારે શું તે એમ કહી શકે કે અન્ય પક્ષકારે હવે પોતાના અધિકારોના અમલ માટે એટલે કે પ્રથમ પક્ષકાર પાસેથી કંઈક પાછું લેવા માટે જે તે ગેરકાયદેસર રીતે ધરાવે છે તેના માટે કાયદાની અદાલતમાં કાર્યવાહી શરૂ કરવી જોઈએ, અને ત્યાં સુધી મનાઈહુકમની કાર્યવાહી સાંભળતી અદાલતે કોઈપણ રીતે મનાઈહુકમ આપવો જ જોઈએ - હું એવું માનતો નથી. કોઈપણ સંજોગોમાં, પ્રથમ પક્ષકારની રક્ષણાત્મક કાર્યવાહીના સંદર્ભમાં જ્યારે ન્યાયિક નિર્ણય લેવામાં આવે છે ત્યારે 'કાયદાનો આશરો' લેવાની શરત

સંતોષાય છે. આમ, હાલના કેસમાં, મનાઈહુકમ માટે કેસ બનાવવામાં વાદીની નિષ્ફળતાનો અર્થ એ નથી કે સદર બે રૂમનો તેનો ઉપયોગ બંધ થવો તે કાયદાના આશરો વિના થયો હોત.' અમે ઉપરોક્ત કેસમાં આ મુદ્દો પર દિલ્લી હાઈકોર્ટના તારણોને મંજૂર કરીએ છીએ."

૨૪. માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત કહે છે કે કોઈને સાંભળ્યા વિના દોષિત ઠેરવી શકાય નહીં અને રજૂઆતો તથા દસ્તાવેજો દાખલ કરવાની તક આપવી જોઈએ, પરંતુ તેનો અર્થ એવો નથી કે એકવાર પૂર્ણ થયેલી સમગ્ર ટ્રાયલનું પુનરાવર્તન કરવું પડે.

૨૫. હાલના કેસમાં પ્રતિવાદી પાસે તેમની તરફેણમાં ભાડા, પટ્ટા કે લાયસન્સનો કોઈ માન્ય, ચાલુ કરાર નથી. આંક ૪૦ પોતે જ સ્થાપિત કરે છે કે તેમનો કબજો પરવાનગીજન્ય અને મર્યાદિત સમયગાળા માટે હતો. માત્ર મૌખિક પુરાવા દ્વારા સમર્થિત અને ભાડૂઆતના કોઈપણ દસ્તાવેજી પુરાવા વિનાનો કબજામાં રહેવાનો પ્રતિવાદીનો દાવો નિષ્ફળ જાય છે. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે વાદીની તરફેણમાં હુકમનામું પસાર કરવામાં કાયદાની કે હકીકતની કોઈ ભૂલ કરી નથી. વાદીના પુરાવા વ્યવહારીક રીતે પડકાર્યા વિનાના રહ્યા હતા.

૨૬. ઉપરોક્ત કારણોને ધ્યાને લેતાં, આ કોર્ટને જે તારીખથી વચગાળાનો નફો ચૂકવવાપાત્ર છે તે તારીખની મર્યાદિત હદ સિવાય હાલની અપીલમાં કોઈ વજૂદ જણાતું નથી. તેથી, હું નીચે મુજબનો હુકમ પસાર કરું છું:-

૨૬.૧. હાલની પ્રથમ અપીલ આંશિક રીતે મંજૂર કરવામાં આવે છે. સ્પેશિયલ સિવિલ સૂટ નં. ૪૦૩/૨૦૧૧ માં વિદ્વાન પ્રિન્સિપાલ સિનિયર સિવિલ જજ, ગાંધીનગર દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૧૭મી જૂન ૨૦૧૬ નો વાદગ્રસ્ત ચુકાદો અને હુકમનામું તે હદ સુધી સુધારવામાં આવે છે કે પ્રતિવાદી દાવો દાખલ કર્યાની તારીખ એટલે કે ૨૩.૧૨.૨૦૧૧ થી પ્રતિવાદી વાદીને દાવો કરેલી મિલકતનો ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો સોંપે તે તારીખ સુધી વાદીને વચગાળાના નફા પેટે દર મહિને રૂ. ૫,૦૦૦/- ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે. જાન્યુઆરી ૨૦૦૮ થી વચગાળાનો નફો ચૂકવવાનો ટ્રાયલ કોર્ટનો નિર્દેશ રદ કરવામાં આવે છે અને આ નિર્દેશ દ્વારા બદલવામાં આવે છે.

૨૬.૨. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટનો બાકીનો ચુકાદો અને હુકમનામું બહાલ રાખવામાં આવે છે. અપીલ તે હદ સુધી ફગાવી દેવામાં આવે છે. અગાઉ આપવામાં આવેલી વચગાળાની રાહત, જો કોઈ હોય તો, તે તરત જ રદ કરવામાં આવે છે.

૨૬.૩. રજિસ્ટ્રીને રેકર્ડ અને કાર્યવાહી (આર એન્ડ પી), જો કોઈ હોય તો, સંબંધિત કોર્ટને તુરંત જ પરત મોકલી આપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે.

વિશેષ હુકમ

ચુકાદો જાહેર થયા પછી, વિદ્વાન વકીલ શ્રી પી. જે. યાજ્ઞિક ઉપલી અદાલતમાં જવા માટે હાલના હુકમના અમલ અને અમલીકરણને ૧૫ દિવસના

સમયગાળા માટે મોકૂફ રાખવા અરજ કરે છે. વિનંતી ગ્રાહ્ય રાખવામાં આવે છે. અપીલકર્તા ઉપલી અદાલતનો સંપર્ક કરી શકે તે માટે આ હુકમની તારીખથી ચાર અઠવાડિયાના સમયગાળા માટે હાલના ચુકાદા અને હુકમનામાનો અમલ અને અમલીકરણ મોકૂફ રાખવામાં આવે છે.

(જે. સી. દોશી, ન્યાયમૂર્તિ)

શેખર પી. બર્વે

This judgment has been translated using an AI-assisted translation tool.

=====

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.

=====