

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

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

=====

ગુજરાત ઉચ્ચ ન્યાયાલય, અમદાવાદ

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૭૧૮૫/૨૦૧૨

મંજૂરી અને હસ્તાક્ષર માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી આશુતોષ જે. શાસ્ત્રી

એસ.ડી./-

=====

૧	શું સ્થાનિક સમાવારપત્રોના રિપોર્ટર્સને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી આપવામાં આવે છે?	હા
૨.	રિપોર્ટર્સને મોકલવું કે નહિ?	હા
૩.	શું ન્યાયમૂર્તિ ચુકાદાની આખરી નકલ જોવાં ઇચ્છે છે?	ના
૪.	શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણના અર્થઘટન કે તેનાં હેઠળ કરવામાં આવેલ કોઈ હુકમ સબળ કોઈ મહત્વપૂર્ણ કાયદાકીય પ્રશ્ન સમાવિષ્ટ છે?	ના

=====

હઝરત છોટા અન્સરુઝ મસ્જિદ અને દરગાહ ટ્રસ્ટ

વિરુદ્ધ

મૃતક ગોદાવરીબેન વેલસિમલ વતી તેમના વારસદાર અને અન્ય જ (ઓ)

=====

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર(ઓ) નં. ૧ તરફે શ્રી એમ.બી. ગાંધી(૩૨૬)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧.૧, ૧.૨, ૧.૩, ૨ તરફે શ્રી ધર્મેશ વી. શાહ(૧૦૫૦)

સાથે શ્રી મેહુલ એસ. શાહ, સિનિયર એડવોકેટ

સામાવાળા(ઓ) નં. ૩ તરફે શ્રી પ્રણવ જી. દેસાઈ(૨૯૦)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૪, ૫ ને નોટિસ બજી ગઈ છે(૪)

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી આશુતોષ જે. શાસ્ત્રી

તારીખ:૧૯/૦૬/૨૦૨૦

સી. એ. વી. ચુકાદો

૧. રૂલ. વિવાદિત સામાવાળા તરફે વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી ધર્મેશ વી. શાહ રૂલની નોટિસની બજવણી સ્વીકારે છે.

૨. ભારતના સંવિધાનના અનુચ્છેદ ૨૨૬ અને ૨૨૭ હેઠળની હાલની અરજી સ્મોલ કોઝ કોર્ટ, અમદાવાદની વિદ્વાન એપેલેટ બેંચ દ્વારા સિવિલ રિવિઝન એપિલિકેશન નં. ૧૧/૨૦૧૧ માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ

૦૩/૧૨/૨૦૧૨ ના હુકમની કાયદેસરતા અને માન્યતાને પડકારવા માટે મૂળ પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ છે.

૩. જે તથ્યોની પૃષ્ઠભૂમિમાં હાલની અરજી વિચારણા માટે આવેલ છે તે એ છે કે અરજદાર – ટ્રસ્ટ દાવો કરેલ પરિસરનું મકાનમાલિક છે જે મૂળ સામાવાળા નં. ૧ – મૂળ વાદી, એટલે કે શ્રીમતી ગોદાવરીબેન વેનશીમલને ભાડે આપવામાં આવેલ હતું, જેઓ કાર્યવાહી દરમિયાન મૃત્યુ પામ્યા હતા, અને ત્યારબાદ મૂળ વાદી નં. ૨ ને. જો કે, એક લેખિત કરાર કરવામાં આવ્યો હતો અને મકાનમાલિકની સંમતિથી, પ્રશ્નવાળી મિલકત સામાવાળા નં. ૨, જેઓ મૂળ પ્રતિવાદી નં. ૨ છે, એટલે કે ચુકો બેંકને સબ-લેટ કરવામાં આવી હતી અને તે હેતુ માટે તારીખ ૧૯/૦૧/૧૯૭૪ ના રોજ ત્રિપક્ષીય કરાર કરવામાં આવ્યો હતો.

૪. ઉપર જણાવેલ મૂળ કરાર શરૂઆતમાં ૧૫ વર્ષની મુદત માટે હતો અને ત્યારબાદ દર પાંચ (૫) વર્ષના અંતરાલે બે વાર નવીકરણ કરવાનો કરાર થયો હતો અને આ રીતે, તે મુજબ, બંને ત્રિપક્ષીય કરારો કુલ ૨૦ વર્ષની મુદત માટેના હતા. જો કે, જે કરાર કરવામાં આવ્યો હતો જેના માટે ચેરિટી કમિશનર પાસેથી પરવાનગી મેળવવામાં આવી હતી.

પ. કાર્યવાહીમાં રજૂઆત પરથી જણાય છે કે મકાનમાલિકે પ્રતિવાદી નં. ૨ – ચુકો બેંકને દાવો કરેલ પરિસર ખાલી કરવા અને તેનો કબજો સોંપી દેવા માટે નોટિસ આપેલી. ભાડાપટ્ટો સમાપ્ત થવા છતાં, મકાનમાલિક સપ્ટેમ્બર, ૧૯૯૯ માટે મૂળ પ્રતિવાદી નં. ૨ પાસેથી ભાડું સ્વીકારી રહ્યો હતો. અરજદારનું કહેવું છે કે આનાથી બહુવિધ લિટીગેશનો ઊભા થયા છે, પરંતુ વર્ષ ૨૦૦૦ થી નવીકરણ કરવાની જરૂર હોવાથી મકાનમાલિકે તે સમયે દાખલ કરેલા દાવાઓ પાછા ખેંચી લીધા હતા. ત્યારબાદ, ધ વક્ફ એક્ટ, ૧૯૯૯ અમલમાં આવ્યો અને વક્ફ બોર્ડે લીઝના નવીકરણ માટે જરૂરી પરવાનગી આપવાનો ઇનકાર કર્યો કારણ કે તે ત્રણ (૩) વર્ષથી વધુની મુદત માટે નવીકૃત કરી શકાતી નથી અને સમયગાળો પૂરો થયો હોવા છતાં, લીઝનું કોઈ નવીકરણ થયું ન હતું અને અરજદારના જણાવ્યા મુજબ, રેકૉર્ડ પરના તથ્યો અનુસાર, તારીખ ૨૪/૦૭/૨૦૦૩ પછી લીઝનું કોઈ નવીકરણ થયું ન હતું. આના પરિણામે, મકાનમાલિક દ્વારા સામાવાળા નં. ૧, ૨ અને ૩ ની વિરુદ્ધ પણ દાવો કરેલ પરિસરમાંથી ખાલી કરાવવા માટે એચ.આર.પી. સૂટ નં. ૨૨૦/૨૦૦૨ દાખલ કરવાની પરિસ્થિતિ નિર્માણ થઈ. સદર દાવો પાછો ખેંચવામાં આવ્યો હતો અને મૂળ ભાડૂઆતની લીઝ સમાપ્ત કરવામાં આવી હતી અને ત્યારબાદ સદર પરિસ્થિતિના કારણે, મૂળ વાદીએ ભાડું અને કબજો વસૂલ કરવા માટે એચ.આર.પી. સૂટ નં. ૪૭૭/૨૦૦૮ ધરાવતો હાલનો દાવો દાખલ કરેલ. હાલની કાર્યવાહીની વિચારાધીનતા દરમિયાન, જ્યારે પુરાવા રજૂ કરવામાં આવ્યા હતા, તે સમય

સુધીમાં, ધ બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૧(૪) હેઠળ આંક-૨૯ પર એક અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી જેમાં અરજ કરવામાં આવી હતી કે પ્રતિવાદી નં. ૨ – યુકો બેંક રૂ. ૧,૨૭,૮૯૬/- નું ભાડું ચૂકવે અને અદાલતમાં નિયમિતપણે તે ચૂકવવાનું ચાલુ રાખે. આંક-૨૯ પરની આ અરજીનો વિરોધ કરવામાં આવ્યો હોવાનું જણાય છે અને પૂર્ણ સુનાવણી અને તેના નિર્ણય પછી, સ્મોલ કોઝ કોર્ટ, અમદાવાદ દ્વારા આંક-૨૯ નીચે પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૨૭/૦૪/૨૦૧૧ ના હુકમથી સદર અરજી રદ કરવામાં આવી હતી.

૬. આંક-૨૯ પરના સદર હુકમથી નારાજ થઈને, અત્રેના સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ એ સ્મોલ કોઝ કોર્ટ, અમદાવાદની વિદ્વાન એપેલેટ બેંચ સમક્ષ સિવિલ રિવિઝન એપ્લિકેશન નં. ૧૧/૨૦૧૧ દાખલ કરી હતી. સુનાવણી પછી, વિદ્વાન એપેલેટ બેંચ તારીખ ૦૩/૧૨/૨૦૧૨ ના હુકમથી આંક-૨૯ પરની અરજીના પેરા ૧૧(એ) ના સંદર્ભમાં રાહત આપીને રિવિઝન અરજી મંજૂર કરવા મંહેરબાની કરી હતી.

૭. રેકૉર્ડ પરથી વધુમાં જણાય છે કે મુખ્ય દાવામાં સુધારો અગાઉથી જ કરી દેવામાં આવ્યો હતો અને ત્રણ નવા ટ્રસ્ટીઓની નિમણૂક કરવામાં આવી હતી અને રેકૉર્ડ પર લાવવામાં આવ્યા હતા. પરંતુ જ્યારે સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ એ સદર નવા ટ્રસ્ટીઓને રેકૉર્ડ પર ન લાવ્યા, ત્યારે આંક-૨૪ પરની પુરસિસ દ્વારા

વાંધો ઉઠાવવામાં આવ્યો હતો અને એવું જોવામાં આવ્યું હતું કે દાવાની કાર્યવાહીમાં નવા ટ્રસ્ટીઓ અગાઉથી જ હતા અને દાવાની અરજીમાં પણ સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો અને આથી, રિવિઝન અરજીમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવ્યો ન હતો. તેથી, આ પૃષ્ઠભૂમિ સાથે, મૂળ પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા વિદ્વાન એપેલેટ બેંચ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ વાદગ્રસ્ત હુકમ તારીખ ૦૩/૧૨/૨૦૧૨ ને ભારતના સંવિધાનના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળની હાલની અરજી દ્વારા આ માનનીય અદાલત સમક્ષ પડકારવામાં આવ્યો છે.

૮. આ અરજી પર તારીખ ૨૮/૧૨/૨૦૧૨ ના રોજ વચગાળાની રાહત અંગેની નોટિસ સાથે નોટિસ ઈશ્યૂ કરીને સુનાવણી હાથ ધરવામાં આવી હોવાનું જણાય છે, પરંતુ ત્યારબાદ, રેકૉર્ડ પરથી વધુમાં જણાય છે કે જ્યારે તારીખ ૧૧/૦૧/૨૦૧૩ ના રોજ અદાલતના ધ્યાને આવ્યું કે બજવણી થઈ હોવા છતાં સામાવાળા નં. ૧/૧ થી ૧/૩, જેઓ મૂળ ભાડૂઆત – ગોદાવરીબેનના વારસદારો છે, તેમણે આ માનનીય અદાલતની રિટ સ્વીકારવાનો ઇનકાર કયો છે, ત્યારે અદાલત વચગાળાનો હુકમ આપવા માટે મજબૂર બની હતી અને તે સમય અંતરાલે સતત ચાલુ રાખવામાં આવ્યો છે. આ કાર્યવાહી દરમિયાન, સમયાંતરે કેટલીક સિવિલ અરજીઓ પણ દાખલ કરવામાં આવી છે, પરંતુ મુખ્ય સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન પર આખરી સુનાવણી થઈ હોવાથી, આ સિવિલ અરજીઓની વિગતો હાલના હુકમમાં વિગતવાર જણાવેલ નથી. તેથી, તથ્યોની

આ પૃષ્ઠભૂમિ સાથે, સંબંધિત પક્ષકારો તરફે હાજર રહેલા વિદ્વાન કાઉન્સેલની સંમતિ અને વિનંતીથી હાલની સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન આખરી નિકાલ માટે હાથ ધરવામાં આવે છે.

૯. અરજદાર તરફે વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી ચિન્મય ગાંધી સાથે ઉપસ્થિત વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલ શ્રી એમ.બી. ગાંધીએ હાલની અરજીમાં બહુવિધ દલીલો ઉઠાવી છે. વિદ્વાન કાઉન્સેલે રજૂઆત કરી હતી કે વિદ્વાન એપેલેટ બેંચે હાલની કાર્યવાહીમાં સંકળાયેલા કાયદાકીય મુદ્દાને યોગ્ય રીતે સમજ્યો નથી અને વાસ્તવિક વિવાદને બાજુ પર મૂકી દીધો છે. શ્રી ગાંધી, વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલ દ્વારા વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે ધ બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૨૯(૩) અને ધ કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજરની કલમ ૧૧૫ હેઠળના રિવિઝનના વ્યાપમાં તફાવત છે અને આ રીતે, રિવિઝનલ કોર્ટે તેના અધિકારક્ષેત્રની મર્યાદા વટાવી દીધી છે અને અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવામાં ગંભીર ભૂલ કરી છે. શ્રી ગાંધી, વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે રિવિઝન અરજીનો નિકાલ કરતી વખતે અને વાદગ્રસ્ત હુકમ પસાર કરતી વખતે, વિદ્વાન એપેલેટ બેંચે રેકૉર્ડ પરના સંબંધિત દસ્તાવેજોને ધ્યાનમાં લીધા નથી. વિદ્વાન એપેલેટ બેંચ એ બાબતને પણ સમજવામાં નિષ્ફળ ગઈ છે કે મકાનમાલિક અને ભાડૂઆતના સંબંધોનું કોઈ અસ્તિત્વ નથી અને બિનવિવાદિત રીતે, કરારની સમાપ્તિ પછી, મુખ્ય ભાડૂઆત જે બિલકુલ

કબજામાં નથી અને જેનું ભાડાપટ્ટું હવે અસ્તિત્વમાં નથી, કબજા માટેનો દાવો પોતે જ ટકવા પાત્ર નથી. શ્રી ગાંધી, વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલના જણાવ્યા મુજબ, જો એમ હોય, તો અરજદારોની તરફેણમાં હુકમ પસાર કરવા માટે ભાગ્યે જ કોઈ ગુણદોષ ઉપલબ્ધ છે.

૧૦. શ્રી ગાંધી, વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ એ સમજવામાં નિષ્ફળ ગઈ છે કે મૂળ કરારની સમાપ્તિ પછી, ચુકો બેંક એટલે કે પ્રતિવાદી નં. ૨ સાથે નવી શરતો સાથે નવો કરાર કરવામાં આવ્યો છે અને દાખલ કરવામાં આવ્યો છે, અને તેથી, મકાનમાલિક-ભાડૂઆત અને મુખ્ય ભાડૂઆતના સંબંધોમાં સ્પષ્ટ તફાવત જોવા મળે છે અને તેથી, આ પાછળથી થયેલા ઘટનાક્રમના પ્રકાશમાં પણ, મુખ્ય દાવાની કાર્યવાહી પોતે ટકવા પાત્ર નથી અને રિવિઝન અરજદારની તરફેણમાં કોઈ રાહત આપવાનો પ્રશ્ન જ ઊભો થતો નથી. શ્રી ગાંધી, વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે આ તમામ સંજોગો વિવાદરહિત છે અને તેથી જ્યારે ભાડાપટ્ટાનો કરાર હવે અસ્તિત્વમાં નથી ત્યારે ભાડાની વસૂલાત માટે ઊભો થયેલો વાસ્તવિક પ્રશ્ન છે અને તેથી, આવી પરિસ્થિતિમાં, ધ બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૧(જ) ની લાગુ પડવાનો ભાગ્યે જ કોઈ પ્રશ્ન ઊભો થાય છે.

૧૧. શ્રી ગાંધી, વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે દાવો

કરેલ પરિસર બિનવિવાદિત રીતે રહેણાંક પરિસર નથી અને પ્રશ્નવાળું પરિસર માત્ર વાણિજ્યિક હેતુ માટે વાપરવામાં આવતું હતું અને જો કે એક સમયે મૂળ મકાનમાલિકની સંમતિથી તેને સબ-લેટ કરવામાં આવ્યું હતું, પરંતુ પાછળથી જ્યારે આવી સંમતિ હવે અસ્તિત્વમાં ન હોય, ત્યારે ભાડાની વસૂલાતનો કોઈ દાવો રજૂ કરવા માટે મુક્ત નથી, કારણ કે સીધો કરાર પહેલાથી જ થઈ ચૂક્યો છે અને પ્રતિવાદી નં. ૨ એટલે કે ચુકો બેંક અરજદારને સીધું ભાડું ચૂકવી રહી છે અને આ રીતે મુખ્ય ભાડૂઆત હોવાનો દાવો કરતા મૂળ ભૂતપૂર્વ ભાડૂઆતને ભાડાની કોઈ વસૂલાતનો દાવો કરવા ઉપરાંત દાવો દાખલ કરવાનો પણ કોઈ અધિકાર નથી. શ્રી ગાંધી, વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલે રજૂઆત કરી હતી કે ટ્રાયલ તબક્કે સ્મોલ કોઝ કોર્ટ દ્વારા યોગ્ય રીતે વિચારણા કરવામાં આવી હતી અને સાચો નિષ્કર્ષ કાઢવામાં આવ્યો હતો, જેને રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્રમાં બેઠેલી એપેલેટ બેંચ દ્વારા ડિસ્ટર્બ કરી શકાયો ન હોત. શ્રી ગાંધી, વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલે રજૂઆત કરી હતી કે રિવિઝનના વ્યાપ અને અપીલના વ્યાપ વચ્ચે સખત તફાવત છે. આથી, આવી પરિસ્થિતિમાં, સદર સામગ્રીના આધારે કોઈપણ તારણ બદલવાનો રિવિઝનલ કોર્ટ પાસે કોઈ વિકલ્પ હોવાનું જણાતું નથી. આથી, વાદગ્રસ્ત હુકમ પસાર કરવામાં સ્પષ્ટ ભૂલ હોય તેમ જણાય છે. તદનુસાર, વાદગ્રસ્ત હુકમને રદબાતલ અને સેટ અસાઈડ કરવાની જરૂર છે.

૧૨. શ્રી ગાંધી, વિદ્વાન સિનિયર એડવોકેટે રજૂઆત કરી હતી કે આખરે, જો

મુખ્ય ભાડૂઆત કરારના કોઈપણ ભંગથી નારાજ થાય, તો વધીને, ગુફસાનીનો દાવો કરવા માટે દાવો ટકાવી શકાય છે અને રાહતનો દાવો કરવા માટે આ પ્રકારની અરજીનો આશરો લઈ શકાય નહીં, જે અન્યથા અરજદારને ચૂકવવાપાત્ર છે અને તેથી અત્યારે, સામાવાળા નં. ૧ પાછળથી થયેલા કરાર માટે અજાણ્યા હોય તેમ જણાય છે, તેથી કોઈ રાહત આપી શકાય ન હતી.

૧૩. શ્રી ગાંધી, વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલે રજૂઆત કરી હતી કે આખરે જે માંગવામાં આવ્યું છે તે નાણાકીય દાવાના સ્વરૂપમાં રાહત છે, જે મૂળ વાદીનું વલણ વ્યાજબી અને યોગ્ય જણાય તો પણ પૂર્ણ સુનાવણી પછી આપી શકાય છે અને આથી, આ તબક્કે, ધ બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૧(૪) હેઠળની જોગવાઈઓનો ઉપયોગ કરવો એ દાવાની કાર્યવાહીમાં અટકાવ કરવા સિવાય કંઈ નથી, જે અન્યથા પુરાવા નોંધવાના તબક્કે છે. શ્રી ગાંધી, વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલે સૂચનાઓના આધારે રજૂઆત કરી હતી કે વધીને દાવાની કાર્યવાહી ઝડપી બનાવી શકાય છે જેના માટે તેમનો અસીલ મુખ્ય કાર્યવાહીના નિર્ણયમાં સહકાર આપવા તૈયાર અને ઉત્સુક છે અને આ રીતે રજૂઆત કરી હતી કે વાદગ્રસ્ત હુકમ ૨૬ અને સેટ અસાઈડ કરીને અરજી મંજૂર કરવામાં આવે. આ ઉપરાંત, શ્રી ગાંધી, વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલે રજૂઆત કરી હતી કે અરજદાર – ટ્રસ્ટ પ્રતિવાદી નં. ૨ એટલે કે ચુકો બેંક દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર ભાડું દર મહિને મેળવી રહ્યું છે અને ટ્રસ્ટ પાસે આવકનો બીજો કોઈ સ્ત્રોત નથી. પરિણામે, શ્રી

ગાંધીએ રજૂઆત કરી હતી કે ન્યાયના હિતમાં અરજીમાં માંગવામાં આવેલી રાહતો મંજૂર કરવામાં આવે.

૧૪. આના વિરોધમાં, સામાવાળા નં. ૧/૧ થી ૧/૩ નું પ્રતિનિધિત્વ કરતા વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી ધર્મેશ વી. શાહ સાથે ઉપસ્થિત વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલ શ્રી મેહુલ શાહે અરજદારના વલણનો ભારપૂર્વક વિરોધ કર્યો હતો. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે પક્ષકારો વચ્ચે નવીકરણની શરત સાથે સ્પષ્ટ ત્રિપક્ષીય કરાર કરવામાં આવ્યો હતો અને પક્ષકારો સદર સહી કરેલા કરારનું પાલન કરવા બંધાયેલા છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે ઉપરોક્ત પરિસ્થિતિ છતાં, ટ્રસ્ટ દ્વારા ૧૦/૧૦/૨૦૦૭ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૨ – બેંક સાથે સીધો કરાર કરવામાં આવ્યો હતો, જે સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે વાસ્તવિકતા અને ભાડાપટ્ટાના આકસ્મિક દાવા અંગે સામાવાળા સાથે સંબંધિત કોઈ દૂરનો અધિકાર છે. શ્રી શાહ, વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલ દ્વારા રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલા ૨૦૦૦ ના કરારની અસરને કાયદાની દ્રષ્ટિએ કોઈ સમાપ્તિ થઈ નથી અને તેથી, આ પરિસ્થિતિમાં, સામાવાળા નં. ૧/૧ થી ૧/૩ ને કોઈપણ સ્વરૂપે અજાણ્યા કહી શકાય નહીં. તેનાથી વિપરીત, પ્રતિવાદી નં. ૨ – બેંક દ્વારા લેવામાં આવેલા વલણ, તેમના જવાબની છેલ્લી ચાર લીટીઓએ પણ સામાવાળા નં. ૧ ના હિત તરફ ઈશારો કર્યો છે. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે તેનાથી વિપરીત, અરજદાર –

ટ્રસ્ટ દ્વારા એચ.આર.પી. સૂટ નં. ૨૮૫/૨૦૦૦ હોવા અંગે અલગ દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો છે અને અરજી સંકલનના પાના ૩૨ નો સંદર્ભ આપીને, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે આ દાવો વિચારાધીન હોવાના કારણે સામાવાળા નં. ૧/૧ થી ૧/૩ નો હોદ્દો પોતે ચાલુ રહે છે. આના પરિણામે, વાદગ્રસ્ત હુકમ પસાર કરવામાં રિવિઝનલ કોર્ટ દ્વારા કોઈ ભૂલ કરવામાં આવી નથી. શ્રી શાહ, વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલે રજૂઆત કરી હતી કે ભાડાપટ્ટો શરણાગત કરી દેવાનું બહુ સરળતાથી ધારી શકાય નહીં કારણ કે ભાડાપટ્ટાની કોઈ સમાપ્તિ થઈ નથી. તે સિવાય ટ્રસ્ટ દ્વારા વર્ષ ૨૦૦૭ માં પ્રતિવાદી નં. ૨ એટલે કે યુકો બેંક સાથે જે આગળનો કરાર થયો હતો તે મૂળ મુખ્ય ભાડૂઆત ગોદાવરીબેનની પીઠ પાછળ થયો હતો અને તેથી, પ્રતિવાદી નં. ૨ પાસેથી વ્યાજબી ભાડાથી વંચિત રાખવા માટે સદર ૨૦૦૭ ના એકતરફી કરારનો આશરો લઈ શકાય નહીં. શ્રી શાહ, વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે રિવિઝનલ કોર્ટ એટલે કે સ્મોલ કોઝ કોર્ટની એપેલેટ બેંચ દ્વારા પૂરતું કારણ દર્શાવવામાં આવ્યું છે અને આથી, આ માનનીય અદાલતના અસાધારણ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરીને આવા સુસંગત કારણોસરના હુકમને ડિસ્ટર્બ કરી શકાય નહીં. સારાંશમાં, શ્રી શાહ, વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલે રજૂઆત કરી હતી કે અલગ દાવો દાખલ કરવામાં અરજદારના આચરણ પરથી સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ના કાયદેસરના અધિકાર વિશેનો નિષ્કર્ષ સરળતાથી નીકળે છે અને આ રીતે કેટલાક દસ્તાવેજોનો સંદર્ભ આપીને વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલ શ્રી શાહે રજૂઆત કરી

હતી કે અરજી ગુણદોષ વગરની છે અને તેને રદ કરવાની જરૂર છે. પોતાની રજૂઆતને મજબૂત કરવા માટે, વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલ શ્રી શાહે (૧) વી.એસ. થિયાગરાજા મુદલિયાર વિ. બાવા સી ચોક્કપ્પા મુદલિયાર, એ.આઈ.આર. ૧૯૭૪ એસ.સી. ૯૪૪ માં રિપોર્ટ થયેલ કેસમાં કેટલાક નિર્ણયો ટાંક્યા હતા, અને આ રીતે અરજીનો ભારપૂર્વક વિરોધ કર્યો હતો અને અદાલતને તેને રદ કરવા વિનંતી કરી હતી.

૧૫. આ રજૂઆતનો પ્રતિકાર કરવા માટે, વિદ્વાન સિનિયર એડવોકેટ શ્રી ગાંધીએ ધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૧૧(એફ) નો સંદર્ભ આપ્યો હતો અને આખરે એવી દલીલ કરી હતી કે પ્રતિવાદી નં. ૨ સાથે તારીખ ૧૦/૧૦/૨૦૦૭ ના કરારના આધારે મૂળ સામાવાળા દ્વારા ગર્ભિત શરણાગતિ છે અને તેથી, જો મૂળ મુખ્ય ભાડૂઆત સદર ૨૦૦૭ ના કરારમાં પક્ષકાર ન હતા તો પણ, એક ગર્ભિત શરણાગતિ છે જે સામાવાળા નં. ૧/૧ થી ૧/૩ ને કોઈપણ રાહતનો દાવો કરવાથી અને તે પણ આ કાર્યવાહીના આ તબક્કે વંચિત કરે છે. શ્રી ગાંધી, વિદ્વાન સિનિયર એડવોકેટે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે પ્રશ્નવાળી આ મિલકત વક્ફ મિલકત છે અને તેથી, ધ વક્ફ એક્ટની કલમ ૫૬(સી) ના આધારે, લીઝ મર્યાદિત સમયગાળા માટે હોઈ શકે છે અને ચોક્કસપણે ત્રણ વર્ષથી વધુ સમય માટે નહીં. તેનાથી વિપરીત, શ્રી ગાંધી, વિદ્વાન સિનિયર એડવોકેટે રજૂઆત કરી હતી કે ગર્ભિત શરણાગતિનો આ ખ્યાલ

કાર્યવાહીના આ તબક્કે સરળતાથી ધારી શકાય છે, ખાસ કરીને જ્યારે કરાર અગાઉથી જ થઈ ચૂક્યો હોય અને તેથી, પી.એમ.સી. કુંહિરામન નાયર વિ. સી.આર. નાગનાથન અચ્ચર અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૯૩ એસ.સી. ૩૦૭ માં રિપોર્ટ થયેલ નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણયનો સંદર્ભ આપીને ગર્ભિત શરણાગતિની દલીલને સમર્થન આપવામાં આવ્યું છે. સદર નિર્ણયના પેરા ૮, ૯, અને ૧૦ થી ૧૩ નો સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે.

૧૬. શ્રી ગાંધી, વિદ્વાન સિનિયર એડવોકેટ દ્વારા ગોહિલ અમરસિંહ ગોવિંદભાઈ (મૃત્યુ પામનાર) ના વારસદારો વિ. શાહ મનસુખલાલ છગનલાલ (મૃત્યુ પામનાર) ના વારસદાર, એ.આઈ.આર. ૨૦૦૩ (ગુજરાત) ૭૮ માં રિપોર્ટ થયેલ કેસમાં વધુ એક નિર્ણય તરફ ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું છે અને ભારપૂર્વક દલીલ કરી છે કે કરાર અમલમાં મૂકી શકાય તેવો ન હોય ત્યાં સુધી, તેમાંથી કોઈ અધિકારનો દાવો કરી શકાય નહીં અને ધ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૧૪(એ)(સી) નો સંદર્ભ આપીને, એવી દલીલ રજૂ કરવામાં આવી છે કે પ્રશ્નવાળો હુકમ સેટ અસાઈડ કરવા પાત્ર છે.

૧૭. આ રજૂઆતના વિરોધમાં, વિદ્વાન સિનિયર એડવોકેટ શ્રી શાહે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે ગર્ભિત શરણાગતિનો ખ્યાલ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે હોવો જોઈએ અને બિનવિવાહિત રીતે, સામાવાળા નં. ૧/૧ થી ૧/૩ અને શ્રીમતી

ગોદાવરીબેન પણ તારીખ ૧૦/૧૦/૨૦૦૭ ના કરારમાં પક્ષકાર ન હતા અને તેથી, ગર્ભિત શરણાગતિના ખ્યાલને અમલમાં મૂકી શકાય નહીં. શ્રી શાહે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે શ્રી ગાંધીની આ દલીલો વાસ્તવમાં પારી ડેલિક્ટો છે. તેથી અરજદાર માટે ગર્ભિત શરણાગતિની કોઈ દલીલ ઉઠાવવા માટે મુક્ત નથી. વાસ્તવમાં, રાહતોનો દાવો કરવા માટે એક અલગ દાવો અગાઉથી જ દાખલ કરવામાં આવ્યો છે, અને જો તે દ્રષ્ટિકોણથી જોવામાં આવે તો, અરજીમાં કોઈ ગુણદોષ જણાતો નથી. એ.આઈ.આર. ૧૯૭૪ એસ.સી. ૯૯૪ માં રિપોર્ટ થયેલ નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણયના પેરા ૨૯ નો સંદર્ભ આપીને, વિદ્વાન સિનિયર એડવોકેટ શ્રી શાહે રજૂઆત કરી હતી કે જો અરજદારને હુકમથી પ્રતિકૂળ અસર થઈ હોય તો પણ, જ્યાં સુધી ભાડૂઆત તરીકે મૂળ સામાવાળાનો હિસ્સો ૨૦૦૦ ના ત્રિપક્ષીય કરારમાંથી ઉત્પન્ન થાય છે ત્યાં સુધી હાલના અરજદાર પાસે કોઈ લોકસ નથી અને તેથી, એપેલેટ બેંચ દ્વારા આપવામાં આવેલી રાહતને ઓપરેટ થવા દેવામાં આવે તો પણ, અરજદાર દ્વારા દાવો કરવામાં આવેલા અધિકારોને પ્રતિકૂળ અસર થઈ શકે નહીં અને તેથી, અરજદારને વિરોધ કરવાનો કોઈ અધિકાર નથી અને વિદ્વાન સિનિયર એડવોકેટ શ્રી શાહના જણાવ્યા મુજબ અરજીની વિચારણા અસ્થાને છે. જો કે, ગમે તે હોય, વિદ્વાન સિનિયર એડવોકેટ શ્રી શાહે રજૂઆત કરી હતી કે પક્ષકારો વચ્ચેના કરારના અમલીકરણની અસર તપાસવી પડશે અને ત્યાં સુધી એપેલેટ બેંચ દ્વારા આપવામાં આવેલી રાહતોમાં હસ્તક્ષેપ કરવાની જરૂર નથી. આથી, શ્રી શાહે રજૂઆત કરી હતી કે ગુણદોષ

વગરની હોવાથી અરજીનો નિકાલ કરવામાં આવે. જો કે, વિદ્વાન સિનિયર એડવોકેટ શ્રી શાહે સૂચનાઓના આધારે રજૂઆત કરી હતી કે જો દાવો ઝડપી બનાવવો હોય તો પક્ષકારો દાવાની સુનાવણીમાં સહકાર આપશે. દલીલોની આ પૃષ્ઠભૂમિ સાથે, વિદ્વાન સિનિયર એડવોકેટ શ્રી શાહે અદાલતને અરજી રદ કરવા વિનંતી કરી છે.

૧૮. સંબંધિત પક્ષકારો તરફે હાજર રહેલા વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલોને સાંભળ્યા પછી અને રેકૉર્ડ પરની સામગ્રી ધ્યાને લીધા પછી, અદાલત દ્વારા કેટલાક સંજોગોની અણદેખી કરવી શક્ય નથી.

૧૯. બિનવિવાદિત રીતે, એક નવો કરાર અગાઉથી જ થઈ ચૂક્યો છે અને અસ્તિત્વમાં છે, એટલે કે અરજદાર અને પ્રતિવાદી નં. ૨ વચ્ચે તારીખ ૧૦/૧૦/૨૦૦૭ નો કરાર અને સદર કરારના આધારે, અરજદાર – ટ્રસ્ટ પ્રતિવાદી નં. ૨ પાસેથી નિયમિતપણે ભાડું મેળવી રહ્યું છે. રેકૉર્ડ પરથી, વધુમાં જણાય છે કે દાવાની મિલકત અંગેના લીઝ કરાર અંગેનો આ પ્રશ્નવાળો વિવાદ બહુવિધ દાવાની કાર્યવાહીઓ તરફ દોરી ગયો છે અને બિનવિવાદિત રીતે, પ્રશ્નવાળી મિલકત ટ્રસ્ટની છે. રેકૉર્ડ પરથી જણાય છે કે માર્ક ૪/૨૫ અને માર્ક ૧૮/૧ તરીકે ચિહ્નિત થયેલ લીઝ ડીડ એટલે કે તારીખ ૧૦/૧૦/૨૦૦૭ ના લીઝ ડીડની કાયદેસરતા અને માન્યતાના નિર્ણય અંગે કાર્યવાહીમાં એક ગંભીર

પ્રશ્ન સંકળાયેલો છે અને બિનવિવાદિત રીતે, આ માર્ક ૧૮/૧ અત્યાર સુધી કાર્યરત છે અને તેથી, જ્યારે સદર નિર્ણય કરવાનો હજુ બાકી છે, ત્યારે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે યોગ્ય રીતે અવલોકન કર્યું છે કે કાર્યવાહીના આ તબક્કે આંક-૨૯ મંજૂર કરવું મુશ્કેલ છે, ખાસ કરીને જ્યારે કાર્યવાહીના પક્ષકારો દ્વારા પુરાવા રજૂ કરવાના હજુ બાકી છે. આ તબક્કે, આંક-૨૯ માં અરજ કર્યા મુજબની રાહત આપવી એ મુખ્ય રાહતો આપવા સમાન બનશે જેને વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા યોગ્ય રીતે ધ્યાનમાં લેવામાં આવી નથી. આ અદાલતને જણાય છે કે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે આંક-૨૯ ને રદ કરતા તારીખ ૨૭/૦૪/૨૦૧૧ ના રોજ વાદગ્રસ્ત હુકમ પસાર કરતી વખતે સચોટ અને યોગ્ય કારણો આપ્યા છે અને રેકૉર્ડ પરની સામગ્રીની યોગ્ય ચકાસણી કર્યા પછી અને કાયદાના સિદ્ધાંતો સુસંગત રહીને હુકમ પસાર કર્યો હતો અને ચકાસણી પછી, સદર અધિકારક્ષેત્રના ઉપયોગને આ અદાલત દ્વારા કોઈપણ સ્વરૂપે વિફૂત તરીકે અર્થઘટન કરવું શક્ય નથી.

૨૦. રેકૉર્ડ પરથી સ્પષ્ટપણે જણાય છે કે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે આ તબક્કે ચોક્કસ વલણ અપનાવતી વખતે આ બંને કરારો પર વિચારણા કરી છે અને આ રીતે એવું કહેવું સાચું નથી કે આ હુકમ આવા દસ્તાવેજોની અજ્ઞાનતાથી પસાર કરવામાં આવ્યો છે અને તેથી, સદર સામગ્રીના આધારે, કોઈ ગંભીર ભૂલ થઈ છે તે દર્શાવવા માટે કોઈ ખાતરીપૂર્વકની ભિન્ન સામગ્રી હોવી જોઈએ. તેના અભાવે, રિવિઝનલ કોર્ટ માટે સામગ્રીના આકલન પર આધારિત નિષ્કર્ષને ઉથલાવવું

શક્ય નથી.

૨૧. વધુમાં એવું જાણવા મળ્યું છે કે બિનવિવાહિત રીતે, મૂળ વાદી નં. ૧ એટલે કે ગોદાવરીબેન તેમના મૃત્યુ સમયે પણ ભાડાના પરિસરમાં કબજો ધરાવતા ન હતા, તેથી ધ બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૫(૧૧)(સી)(૨) ના આધારે પણ દાવાની કાર્યવાહીમાં ભાડાપટ્ટાના અધિકારો મેળવવા અંગે ગંભીર પ્રશ્ન ઊભો થયો છે અને આ પ્રશ્ન માત્ર પુરાવા રજૂ કરવાથી જ ચકાસી શકાય છે, જે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા યોગ્ય રીતે અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે. તેથી આ અદાલતને જણાય છે કે આ તમામ મુદ્દાઓ જે સંકળાયેલા છે આ તબક્કે રાહત આપવા માટે લંબાઈપૂર્વક તપાસ કરવામાં આવે છે, આંક-૨૯ દ્વારા ઈચ્છિત રકમ હોવા છતાં, અરજદારને તારીખ ૧૦/૧૦/૨૦૦૭ ના અલગ કરારના આધારે એનાયત કરાયેલા અધિકારોથી વંચિત રાખે છે. તેથી જ્યાં સુધી સદર ૨૦૦૭ ના કરારની માન્યતા સાથે યોગ્ય રીતે વ્યવહાર ન કરી શકાય ત્યાં સુધી, રાહત આપવાનું ઈચ્છનીય જણાતું નથી, જે ટ્રાયલ કોર્ટે લીધેલ વલણ અરજદારના કેસમાં વિશ્વાસ જગાડે છે.

૨૨. હવે, સ્મોલ કોઝ કોર્ટની એપેલેટ બેંચ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા હુકમનું માત્ર વાંચન કરતા જણાય છે કે તેણે એવું વલણ અપનાવ્યું છે કે ધ બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૫(૩) ના આધારે, અરજદાર – મૂળ વાદી મુખ્ય ભાડૂઆત

હોવાના નાતે મકાનમાલિક ગણાવા જોઈએ અને ચુકો બેંક સબ-ટેનન્ટ હોવાના નાતે વાદીની ભાડૂઆત ગણાવવી જોઈએ જેમ કે વાદગ્રસ્ત ચૂકાદાના પેરા ૧૫ માં દર્શાવેલ છે. આ તબક્કે વ્યક્ત કરવામાં આવેલો આ અભિપ્રાય એક પૂર્વ-નિર્ણયિત અભિપ્રાય જણાય છે, જ્યારે દાવો પુરાવા રજૂ કરવાના તબક્કે છે. આ બાબત એ બાબતના પ્રકાશમાં વિશેષ છે કે તારીખ ૧૦/૧૦/૨૦૦૭ ના રોજ અલગ કરાર અગાઉથી જ કરવામાં આવ્યો છે અને સદર કરાર સમય જતાં પૂર્ણપણે અમલમાં છે અને તેથી, મૂળ કરારના બંધ થવાની માન્યતા અંગે આ તબક્કે પૂર્વ-નિર્ણય લેવાનો નથી કારણ કે તે ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ રજૂ થનારા પુરાવાઓના આકલનની અપેક્ષા રાખે છે અને તેથી તારીખ ૧૦/૧૦/૨૦૦૭ ના પાછળથી થયેલા કરારના બિનવિવાદિત અસ્તિત્વને ધ્યાનમાં રાખીને, આ અદાલતનો અભિપ્રાય છે કે એપેલેટ બેંચ દ્વારા લેવામાં આવેલું વલણ વ્યાજબી અને યોગ્ય નથી.

૨૩. જ્યાં સુધી રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્રના વ્યાપનો સંબંધ છે, તે નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટના બહુવિધ નિર્ણયો દ્વારા સુવ્યાખ્યાયિત થયેલ છે. આથી, રેકૉર્ડ પરની સામગ્રીના વિશ્લેષણના આધારે વિદ્વાન ટ્રાયલ જજ દ્વારા આપવામાં આવેલા કારણોને ધ્યાનમાં રાખીને, રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરતી વખતે, વલણને બદલવું જોઈતું ન હતું અને, તેથી, જ્યારે ટ્રાયલ કોર્ટના વલણને કોઈપણ સ્વરૂપે વિફૂત ગણવું શક્ય ન હોય, ત્યારે કાયદાની દ્રષ્ટિએ એપેલેટ

બેંચના નિષ્કર્ષને ટકાવી રાખવા માટે ભાગ્યે જ કોઈ વાજબી કારણ છે. અદાલતે એ પણ શોધી કાઢ્યું કે ચૂકાદાના પેરા ૧૬ માં આવેલ નિષ્કર્ષ કે મૂળ વાદીઓ સબ-ટેનન્ટ પાસેથી ભાડું મેળવવા માટે હકદાર છે, તે એવું નિષ્કર્ષ છે જે તારીખ ૧૦/૧૦/૨૦૦૭ ના નવા કરારના અમલીકરણના અવિવાદિત સંજોગોની બહાર છે અને જ્યાં સુધી તેને અમાન્ય જાહેર કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, આ અદાલતને જણાય છે કે આંક-૨૯ માં માંગવામાં આવેલી રાહત આપવી એ પક્ષકારોને મુક્ત અને ન્યાયી રીતે કાર્યવાહીનો નિર્ણય કરવાની મંજૂરી આપ્યા વિના આ તબક્કે એક મુખ્ય રાહત આપવા સમાન છે. પરિણામે, એપેલેટ બેંચ દ્વારા વ્યક્ત કરવામાં આવેલું વલણ ટકાવી રાખવા માટે પૂરતું વ્યાજબી જણાતું નથી. વધુમાં, પેરા ૧૭ માં વર્ણવેલ નિર્ણયો પર આધારિત નિષ્કર્ષ પણ આ તબક્કે યોગ્ય નથી, કારણ કે આંક-૨૯ ની રાહતની તપાસ કરતી વખતે અદાલત પાસેથી મિની ટ્રાયલ કરવાની અપેક્ષા રાખવામાં આવતી નથી. પરિણામે, અદાલતને જણાયું કે પડકાર હેઠળનો હુકમ વ્યાજબી અને યોગ્ય જણાતો નથી.

૨૪. એકંદર હુકમો તેમજ હુકમોના કાર્યકારી ભાગ વાંચવાથી પણ, જે અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો છે તે રીત દર્શાવે છે, એપેલેટ બેંચે દર્શાવ્યું છે કે સિવિલ રિવિઝન અરજી માત્ર ધ બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૨૯(૩) હેઠળની સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને જ નહીં, પરંતુ ધ કોડ ઓફ સિવિલ

પ્રોસિજરની કલમ ૧૧૫ હેઠળ પણ મંજૂર કરવામાં આવે છે. આ પોતે જ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવાની સ્વયં-સ્પષ્ટ રીત દર્શાવે છે જે આ અદાલતના વિચારાયેલા અભિપ્રાય મુજબ વ્યાજબી અને યોગ્ય નથી.

૨૫. દર્શાવ્યા મુજબ રેકૉર્ડ પરથી જોઈ શકાતા એકંદર સંજોગો પરથી, દસ્તાવેજોનું ચોક્કસ અવલોકન, ખાસ કરીને તારીખ ૨૫/૦૭/૨૦૦૦ ના રોજનું લીઝ ડીડ, તેમજ તારીખ ૧૦/૧૦/૨૦૦૭ ના રોજનો નવો કરાર, અને અરજી સંકલનના પાના ૧૨૫ પર દેખાતા પ્રતિવાદી નં. ૨ – બેંકના જવાબ પરથી જેમાં પેરા ૫ માં કરાયેલા અવલોકનો તેનાથી વિપરીત, સામાવાળા નં. ૧/૧ થી ૧/૩ ના વલણને વિખેરી રહ્યા છે. આ પેરામાં સોગંદ પર સ્પષ્ટપણે ભારપૂર્વક જણાવવામાં આવ્યું છે કે નવો કરાર અગાઉથી જ અસ્તિત્વમાં આવ્યો છે, જે ઘીકાંટા ખાતે સબ-રજિસ્ટ્રારની કચેરી સમક્ષ નોંધાયેલ છે અને બેંક તેના આધારે મિલકત ભોગવી રહી છે. સદર પેરા ૫ નીચે મુજબ વંચાય છે :-

"૫. બાર સમક્ષ એવું સૂચન કરવામાં આવ્યું હતું કે યુકો બેંક પુરસિસ આપી શકે છે. તદનુસાર, યુકો બેંક ખાસ કરીને એ અસરનું નિવેદન કરતી આ પુરસિસ રજૂ કરે છે કે તાજેતરમાં, મૂળ માલિક ટ્રસ્ટે યુકો બેંકની તરફેણમાં લીઝ ડીડ અમલમાં

મૂક્યું છે અને તે અમદાવાદના ધીકાંટા ખાતે સબ રજિસ્ટ્રારની કચેરી સમક્ષ નોંધાયેલ છે અને સદર લીઝ ડીડ અનુસાર, ચુકો બેંક સદર મિલકતનો સંપૂર્ણ ભોગવટો કરી રહી છે. વધુમાં જણાવાયું છે કે મૂળ માલિક ટ્રસ્ટ સહિત કોઈને પણ સદર મિલકત ખાલી કરવાની કે તેનો કબજો સોંપવાની કોઈ દૂરની અને નજીકની શક્યતાઓ નથી."

૨૬. રેકૉર્ડ પરથી વધુમાં જણાય છે કે નિઃશંકપણે, ધ વક્ફ એક્ટની જોગવાઈઓની લાગુ પડવા અંગેનું વલણ એવો પ્રશ્ન છે જે આ તબક્કે નહીં, પરંતુ ત્યારબાદ કાર્યવાહીના પક્ષકારોના રેકૉર્ડ પરથી વિચારણા કરવાની જરૂર છે, પ્રથમ દર્શનીય રીતે એવું જણાય છે કે વાદી ભાડૂઆત તરીકે ચાલુ રહેવાનો પ્રશ્ન ગંભીર રીતે દાવ પર છે. તેથી, આ અદાલતના વિચારાયેલા અભિપ્રાય મુજબ, જ્યાં સુધી તારીખ ૧૦/૧૦/૨૦૦૭ ના કરાર અમાન્ય ન જણાય અને આંક-૨૯ માં રાહતો આપવી એ પક્ષકારોને યોગ્ય રીતે પુરાવા રજૂ કરવાની મંજૂરી આપતા પહેલાં આ તબક્કે સામાવાળા નં. ૧ એટલે કે સામાવાળા નં. ૧/૧ થી ૧/૩ ના કહેવાતા અધિકારનો પૂર્વ-નિર્ણય કરીને મુખ્ય રાહત આપવા સમાન બનશે.

૨૭. સદર બાબતનો અર્થ કાઢવો શક્ય નથી, કારણ કે બેંકે ગમે ત્યાં જમા

કરાવવાની તૈયારી દર્શાવી છે, પરંતુ તેનાથી સામાવાળા નં. ૧/૧ થી ૧/૩ ને વિશેષ લાભ મળશે નહીં, પરંતુ બિનવિવાદિત રીતે, ચુકો બેંક એક રાષ્ટ્રીયકૃત બેંક હોવાથી કાર્યવાહીના પ્રતિસ્પર્ધી પક્ષકારોના વલણથી પ્રતિકૂળ અસર પામવા માંગશે નહીં અને આ રીતે, તે અલગ ભારપૂર્વકની રજૂઆત સામાવાળા નં. ૧ ને કોઈ લાભ આપી શકે નહીં. પરિણામે, રિવિઝન અરજીમાં એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા વ્યક્ત કરાયેલ વલણ વિશ્વાસ જગાડતું નથી. આથી, ન્યાયના હિતમાં હુકમ સેટ અસાઈડ કરવા પાત્ર છે.

૨૮. આ ઉપરાંત, નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા બહુવિધ નિર્ણયોમાં હવે એ સુવ્યાખ્યાયિત થયું છે કે દાવાની સુનાવણીના પ્રારંભિક તબક્કે, કોઈ મુખ્ય રાહત આપી શકાય નહીં, ખાસ કરીને જ્યારે મુખ્ય મુદ્દા પર નિર્ણય લેવાનો હજુ બાકી હોય. (૨૦૧૫) ૨ એસ.સી.સી. ૧૫૬ માં રિપોર્ટ થયેલા નિર્ણયમાં નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા આ વલણનો પુનરોચ્ચાર પણ કરવામાં આવ્યો છે. આના પરિણામે, ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતને પણ ધ્યાનમાં રાખીને, આ અદાલતનો અભિપ્રાય છે કે વાદગ્રસ્ત હુકમ કાયદાની દ્રષ્ટિએ ટકવા પાત્ર નથી. તે સિવાય, વિકૃતિનો સિદ્ધાંત પણ (૨૦૧૫) ૯ એસ.સી.સી. ૪૪૩ તેમજ (૨૦૧૬) ૬ એસ.સી.સી. ૬૭૨ માં રિપોર્ટ થયેલા શ્રેણીબદ્ધ નિર્ણયો દ્વારા સારી રીતે પ્રતિપાદિત થયેલ છે. ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતોને ધ્યાનમાં રાખીને, આ અદાલતનો વિચારાયેલો અભિપ્રાય છે કે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા વ્યક્ત કરાયેલા વલણો ટકવા પાત્ર

નથી. તદનુસાર, વાદગ્રસ્ત હુકમ સુધારવા પાત્ર છે.

૨૯. પ્રવર્તમાન ઉપરોક્ત પરિસ્થિતિને ધ્યાનમાં રાખીને, આ અદાલતે પ્રતિસ્પર્ધા દલીલો ઉપરાંત અદાલત સમક્ષ ટાંકવામાં આવેલા વિવિધ નિર્ણયો દ્વારા નિર્ધારિત કાયદાના સિદ્ધાંતોની પણ તપાસ કરી છે, પરંતુ તથ્યો અને સંજોગો સ્પષ્ટપણે ભિન્ન હોવાથી, અદાલત વધુ કોઈ અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યા વિના એવા અભિપ્રાયની છે કે આ મુદ્દા પર, મુખ્ય દાવાની સુનાવણીના નિર્ણય પર કોઈ અસર ન પડે તે માટે કોઈ અંતિમ નિષ્કર્ષ દર્શાવવાનો નથી અને તેથી, જે ચૂકાદાઓ ટાંકવામાં આવ્યા છે તે તથ્યોની ભિન્ન પૃષ્ઠભૂમિના હોવાથી, તે સીધા લાગુ પડતા નથી. પરિણામે, સદર મુદ્દા પર વધુ ચર્ચા કર્યા વિના, અદાલતનો અભિપ્રાય છે કે, અરજદારે તેમની તરફેણમાં રાહત ધ્યાનમાં લેવા માટે કેસ બનાવ્યો છે. આ ઉપરાંત, વધુમાં જણાય છે કે રજૂ કરવામાં આવેલી આંક-૨૯ ની અરજી જો ઝીણવટપૂર્વક જોવામાં આવે તો, તે કલમ ૧૧ ની પેટા-કલમ (૪) હેઠળ હોવાનું જણાય છે. હવે જો કલમ ૧૧ ની જોગવાઈઓ જોવામાં આવે તો, તે સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટ સંબંધિત છે, જે અમુક કેસોમાં મંજૂર છે, અને કલમ ૧૧ ની પેટા-કલમ ૪ અદાલતને શરતે હુકમ પસાર કરવાની સત્તા આપે છે કે અદાલતને સંતોષ થાય કે ભાડૂઆત તેનાથી વધુ ભાડું રોકી રહ્યો છે, તે પ્રથમ દર્શનીય રીતે અતિશય છે અને સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટ નક્કી થવું જોઈએ. તેથી, સદર જોગવાઈની લાગુ પડવા વિશે પણ ગંભીર શંકા છે અને આ અદાલતના જણાવ્યા મુજબ, રાહત

મેળવવા માટે તેનો ઉપયોગ કરી શકાતો નથી.

૩૦. બીજી સંભવિતતા જે પૂર્વધારણા કરવામાં આવી છે તે "અન્ય કોઈપણ કેસમાં" છે હવે આ શબ્દોને અગાઉ દર્શાવેલ શબ્દના સંદર્ભમાં અર્થ આપવાનો છે, તેથી રાહત, પ્રથમ દર્શનીય રીતે જે આંક-૨૯ માં માંગવામાં આવી છે તે આપવાની નથી. તેથી, કલમ ૧૧(૪) હેઠળ અરજીની ટકવા પાત્રતા વિશેની અરજીના તે હદ સુધી, શ્રી ગાંધી, વિદ્વાન સિનિયર એડવોકેટે સફળતાપૂર્વક પોઈન્ટ બનાવ્યો છે. વધુમાં, અત્રે એવો કેસ છે કે જેમાં, તારીખ ૧૦/૧૦/૨૦૦૭ ના પાછળથી થયેલા કરારના આધારે મુખ્ય ભાડૂઆતનું વર્ણન અથવા સંબંધ છે અને તેથી, સામાવાળા નં. ૧ નો અધિકાર સ્થાપિત ન થાય ત્યાં સુધી, આ તબક્કે આંક-૨૯ ની અરજી પર આવી કોઈ રાહત આપી શકાય નહીં અને આ રીતે, આ અદાલતને જણાય છે કે અરજદાર દ્વારા કેસ બનાવવામાં આવ્યો છે.

૩૧. જો કે, હાલના હુકમથી અલગ થતી વખતે, આ અદાલતનો સ્પષ્ટ અભિપ્રાય છે કે કાર્યવાહીના પક્ષકારો વચ્ચે વણાયેલો અને લાંબા સમયથી ચાલુ રહેલો આ મુદ્દો, દાવાની કાર્યવાહી પોતે જ ઝડપી બનાવવાની અને નિર્ધારિત સમયગાળાની અંદર નિકાલ કરવાની જરૂર છે. આ બાબત ત્યારે વિશેષ બને છે જ્યારે અરજદાર દ્વારા એવું સ્પષ્ટ વલણ લેવામાં આવે કે દાવો પુરાવાના તબક્કે

છે. તેથી, પ્રતિસ્પર્ધી દલીલોની લંબાઈપૂર્વક વધુ તપાસ કર્યા વિના, આ અદાલતનો અભિપ્રાય છે કે આ તબક્કે આંક-૨૯ પરના અરજદારને મુખ્ય રાહત આપવાને બદલે, કાર્યવાહીમાં વધુ કોઈ જટિલતા ઊભી કર્યા વિના દાવો પોતે જ વહેલી તકે નિકાલ કરવામાં આવે તે ઈચ્છનીય રહેશે. પરિણામે, આ અરજી નીચેની સૂચનાઓ સાથે મંજૂર કરવામાં આવે છે, જે ન્યાયના હેતુઓને પૂર્ણ કરશે :

(૧) સિવિલ રિવિઝન એપિલકેશન નં. ૧૧/૨૦૧૧ માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૦૩/૧૨/૨૦૧૨ નો વાદગ્રસ્ત હુકમ આથી રદ અને સેટ અસાઈડ કરવામાં આવે છે જેના પરિણામી નિર્દેશ સાથે કે મુખ્ય દાવો એટલે કે એચ.આર.પી. સૂટ નં. ૪૭૭/૨૦૦૮ ને ઝડપી બનાવવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે અને વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે એ સુનિશ્ચિત કરવાનું રહેશે કે બને ત્યાં સુધી મુખ્ય દાવો આ માનનીય અદાલતની રિટ મળ્યાની તારીખથી પ્રાધાન્યમાં એક વર્ષની મુદતની અંદર નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૨) એ જણાવવાની જરૂર નથી કે મુખ્ય દાવાનો નિર્ણય કરતી વખતે ટ્રાયલ કોર્ટ આ માનનીય અદાલત દ્વારા અથવા એપેલેટ બેંચ દ્વારા કરવામાં આવેલા કોઈપણ અવલોકનોથી પ્રભાવિત થશે નહીં જે આથી સેટ અસાઈડ કરવામાં આવે છે. પક્ષકારો કાયદા અનુસાર તમામ પરવાનગીપાત્ર દલીલો ઉઠાવવા માટે સ્વતંત્ર

છે.

૩૨. ઉપરોક્ત અવલોકનો અને નિર્દેશો સાથે, અરજીનો નિકાલ કરવામાં આવે છે. રૂલ એબ્સોલ્યુટ કરવામાં આવે છે.

એસ.ડી./ –

(ન્યાયમૂર્તિ આશુતોષ જે. શાસ્ત્રી)

ફાલ્ગુની

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

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

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