અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઇ 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.

==

ગુજરાત ઉચ્ચ ન્યાયાલય, અમદાવાદ

વિશેષ દીવાની અરજી નં. ૬૬૧/૨૦૦૮

વીથ

વિશેષ દીવાની અરજી નં. ૬૪૮૪/૨૦૦૮

મંજૂરી અને હસ્તાક્ષર માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી આર. ડી. કોઠારી

==

૧	શું સ્થાનિક સમાચારપત્રોના પત્રકારોને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી આપવામાં આવી શકે?	
૨.	રિપોર્ટરને સંદર્ભિત કરવું કે નહીં ?	
૩.	શું ન્યાયમૂર્તિઓ ચુકાદાની આખરી નકલ જોવા માંગે છે?	
૪.	શું આ કેસમાં ભારતનું બંધારણ, ૧૯૫૦ અથવા તે હેઠળ કરવામાં	

	આવેલા કોઈ આદેશના અર્થઘટને સંબધિત કાયદાનો કોઈ નોંધપાત્ર પ્રશ્નનો સમાવેશ થાય છે ?	
૫.	શું આ ચુકાદો દીવાની ન્યાયાધીશને પરીપત્રીત કરવાનો છે ?	

==

ભારત પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિમિટેડ....અરજદાર(ઓ)

વિરુદ્ધ

ભાવનગર ઓટો રિસોર્ટ્સ અને ૨....પ્રતિવાદી(ઓ)

==

ઉપસ્થિતિ :

એસ.સી.એ. નં.૬૬૧/૨૦૦૮

અરજદાર તરફે સિંધી એન્ડ કો. માટે શ્રી એસ.એન. સોપારકર, વરિષ્ઠ વકીલ,

પ્રતિવાદીઓ તરફે શ્રી મેહુલ એસ. શાહ સાથે શ્રી સંદીપ એન. ભટ્ટ, વકીલ

એસ.સી.એ. નં.૬૪૮૪/૨૦૦૮

અરજદાર તરફે શ્રી એસ.એન. સોપારકર, સિનિયર એડવોકેટ સાથે શ્રી મિતુલ કે. શેલત,

પ્રતિવાદીઓ તરફે શ્રી મેહુલ એસ. શાહ સાથે શ્રી સંદીપ એન ભટ્ટ, વકીલ

==

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી આર.ડી. કોઠારી

તારીખ : ૦૩/૦૯/૨૦૧૪

મૌખિક ચુકાદો

૧. હકીકતો કંઈક અંશે રસપ્રદ છે. અહીં ઉઠાવવામાં આવેલ પ્રશ્ન એ છે કે; સંક્ષેપમાં કહીએ તો, પ્રતિવાદીઓની દૃષ્ટિએ અરજદારનો કબજો કયા સ્વરૂપનું છે અને પ્રશ્નાસ્પદ મિલકત અંગે તેનો કબજો કયા સ્વરૂપનું છે. અહીં ઉઠાવવામાં આવેલા વિવાદને મૂલવવા માટે, હકીકતોનો ઉલ્લેખ કરી શકાય.

૨. આ બંને અરજીઓ દાખલ થવા સુધી પહોંચાડતા સંબંધિત તથ્યો સંક્ષેપમાં આ મુજબ છે;

૨.૧ ભાવનગરના જશોનાથ ચોક ખાતે એક પેટ્રોલ પંપ આવેલો છે. પક્ષકારો વચ્ચેનો વિવાદ ઉક્ત પેટ્રોલ પંપને કેન્દ્રમાં રાખીને છે. પેટ્રોલ પંપની વાત સંક્ષેપમાં આ મુજબ છે; ઈ.સ. ૧૯૫૨માં, આશરે ૬૧૧૩ ચો. વાર જમીન તત્કાલીન ભાવનગર રાજ્યના પૂર્વ શાસક દ્વારા તે વખતે 'બર્મા શેલ કો.' તરીકે ઓળખાતી એક કંપનીને ભાડાપટ્ટે આપવામાં આવી હતી. ભાડાપટ્ટો ૧૦ વર્ષ માટે હતો. એવું કહેવામાં આવે છે કે પેટ્રોલ ઉત્પાદનોના વેચાણ માટેનો રિટેલ આઉટલેટ ઈ.સ. ૧૯૫૨માં શરૂ થયો હતો. ત્યારબાદ, તા. ૨૬.૨.૧૯૬૪ના રોજ, મહારાજાએ બર્મા શેલ કો.ના હિતમાં વધુ ૧૦ વર્ષની મુદત માટે નોંધાયેલ ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજ અમલમાં મૂક્યો હતો. પ્રતિવાદીએ ઈ.સ. ૧૯૭૦માં ડીલરશીપ પ્રાપ્ત કરી હતી. પ્રતિવાદીએ ભાવનગર ઓટો રિસોર્ટના નામે પરવાનો

/ ડીલરશીપ મેળવી હતી. ઈ.સ. ૧૯૭૬માં, બર્મા શેલ કો. સરકાર દ્વારા કબજે લેવામાં આવી અને હાલમાં "ભારત પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિ." તરીકે ઓળખાતી કંપનીએ પૂર્વવર્તી બર્મા શેલ કો.નું સ્થાન લીધું. તે દરમ્યાન, એક નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકી ડી એન્ડ વી એન્ટરપ્રાઈઝે પૂર્વ મહારાજા પાસેથી આ મિલકત ખરીદી હતી. તે તા. ૨૦.૭.૧૯૭૨ના નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા કરવામાં આવ્યું હતું. તે સમયે ભાવનગર ઓટો રિસોર્ટ મેસર્સ ધીરજલાલ એન. શાહ ફર્મની માલિકીની હતી. ભાગીદાર ધીરજલાલનું તા. ૯.૫.૧૯૭૬ના રોજ અવસાન થયું હતું. વર્તમાન પ્રતિવાદી નં. ૨ અને ૩ ઉક્ત ધીરજલાલ એન. શાહ ફર્મના ભાગીદાર બન્યા. ઈ.સ. ૧૯૭૬માં તેમના હિતમાં પરવાનોનું નવીનીકરણ કરવામાં આવ્યું. ઈ.સ. ૧૯૯૨માં, તા. ૧૧.૫.૧૯૯૨ના બદલાપત્ર દ્વારા, ડી એન્ડ વી એન્ટરપ્રાઈઝે વિવાદાસ્પદ મિલકત પ્રતિવાદીને, એટલે કે ધીરજલાલ એન. શાહ ફર્મને, હસ્તાંતરિત કરી. પ્રતિવાદીઓનું કહેવું છે કે તેમણે ડિસેમ્બર, ૨૦૦૪માં ભાવનગર ઓટો રિસોર્ટનો ધંધો બંધ કરી દીધો હતો. પ્રતિવાદીઓનું વધુમાં એવું પણ કહેવું છે કે અરજદાર દ્વારા વધારાની રકમ ઉઘરાવવામાં આવતા તેના ખાતામાંથી રૂપિયા ૧૯ લાખથી વધુ બાકી હતા. પ્રતિવાદીઓનું એ પણ કહેવું છે કે પક્ષકારો વચ્ચે બેઠક અને વાટાઘાટો થઈ હતી અને અરજદારે રૂપિયા ૧૮.૨૫ લાખ ચૂકવવા સંમતિ દર્શાવી હતી. સંભાવ્ય છે કે ઉક્ત વિવાદનો ઉકેલ આવી ગયો હોય અથવા જો ઉકેલ ન આવ્યો હોય, તો પણ વર્તમાન કેસમાં તેનું ખાસ મહત્ત્વ નથી, કારણ કે સુનાવણી વખતે તે મુદ્દાને જરાય વિવાદરૂપ બનાવવામાં આવ્યો નહોતો. આવી

સ્થિતિમાં, અરજદારે માનનીય નાગરિક ન્યાયમૂર્તિ (એસડી), ભાવનગર સમક્ષ નિયમિત નાગરિક દાવો નં. ૨૭/૨૦૦૬ દાખલ કર્યો હતો. તેમાં, મૂળ વાદીએ વચગાળાની રાહત માટે પણ પ્રાર્થના કરી હતી (આંક ૫). નીચલી અદાલતે, પક્ષકારોના માનનીય વકીલોને સાંભળ્યા બાદ, તા. ૩૧.૮.૨૦૦૬ના આદેશથી વચગાળાની રાહત મંજૂર કરી હતી. તેમાંના પ્રતિવાદીઓને – પોતે કે તેમના એજન્ટો અને નોકરો મારફતે – વાદીની દાવા હેઠળની મિલકત ઉપરની કબજામાં દખલ કરવાથી રોકવામાં આવ્યા હતા. નીચલી અદાલતના ઉક્ત આદેશ વિરુદ્ધ પ્રતિવાદીઓએ અપીલ દાખલ કરી હતી. જિલ્લા અદાલત સમક્ષ અપીલ બાકી રહેતી વખતે એક મહત્ત્વપૂર્ણ ઘટના ઘટી. પ્રતિવાદીઓનું કહેવું છે કે તા. ૧.૬.૨૦૦૭ના રોજ અરજદારે બળજબરીપૂર્વક કબજો મેળવવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો. પ્રતિવાદીઓ જિલ્લા અદાલતનો આશરો લીધો હતો અને અદાલતના હસ્તક્ષેપથી કબજો પ્રતિવાદીઓને પરત અપાયો હતો. વધુમાં એવું પણ જણાય છે કે જૂન, ૨૦૦૭માં પ્રતિવાદી ફર્મે વર્તમાન અરજદાર વિરુદ્ધ દાવો દાખલ કર્યો હતો, એટલે કે નિયમિત નાગરિક દાવો નં. ૪૦૩/૨૦૦૭, જેમાં એવો દાવો કરવામાં આવ્યો હતો કે દાવાની મિલકતનો એક ભાગ, એટલે કે ૫૫૦.૫૯ ચો.મીટર, પ્રતિવાદીઓ / મૂળ વાદીઓના કબજામાં છે અને અરજદારને મૂળ વાદીઓ / પ્રતિવાદીઓની કબજામાં કોઈપણ પ્રકારની દખલ કરવાનો પ્રતિબંધ મૂકવો. ઉક્ત દાવામાં, મૂળ વાદીઓએ એવો દાવો કર્યો હતો કે તેઓ દાવાની મિલકતના માલિકો છે. એવું જણાય છે કે ઉક્ત દાવામાં નીચલી અદાલતે મૂળ વાદીઓને કોઈ વચગાળાની રાહત આપી નહોતી.

૨.૨ અરજદારએ તા. ૨૮.૫.૨૦૦૭ / ૧.૬.૨૦૦૭ ના પત્ર દ્વારા પ્રતિવાદીઓની ડીલરશીપ કરાર અને પરવાનો સમાપ્ત કર્યો. ઉક્ત સમાપ્તિ તાત્કાલિક અસરથી કરવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ, એવું કહેવાય છે કે તા. ૫.૬.૨૦૦૭ ના રોજ અરજદારે દાવાની મિલકતનો બળજબરીપૂર્વક કબજો લઈ લીધો. જિલ્લા અદાલતે તા. ૬.૧૨.૨૦૦૭ ના આદેશ દ્વારા અપીલ અર્થાત્ મિસ. સિવિલ અપીલ નં. ૧૪૨૩/૨૦૦૭ મંજૂર કરી હતી. તેણે વાદીઓના પક્ષે કામચલાઉ રાહત મંજૂર કરનાર નીચલી અદાલતનો આદેશ રદ કર્યો હતો. અપીલમાં જિલ્લા અદાલતના આ આદેશને અરજદારે એસ.સી.એ. નં. ૬૬૧/૨૦૦૮ માં પડકાર્યો છે.

૨.૩ જિલ્લા અદાલતે અપીલ મંજૂર કરતાં પ્રતિવાદીઓએ સીપીસીની કલમ ૧૪૪ હેઠળ પુનઃસ્થાપન માટે અરજી દાખલ કરી હતી. નીચલી અદાલતે તેના તા. ૧૫.૪.૨૦૦૮ના આદેશ દ્વારા અરજી મંજૂર કરી હતી. અરજદારને પ્રતિવાદીઓને કબજો સોંપવાનો નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો હતો. ઉક્ત આદેશને અરજી એટલે કે એસસીએ નં. ૬૪૮૪/૨૦૦૮માં પડકારવામાં આવ્યો છે. આ અદાલતે તા. ૨૪.૬.૨૦૦૯ના આદેશ દ્વારા, પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા બાદ, એવો આદેશ કર્યો હતો કે અરજીના નિકાલ સુધી આદેશ પસાર થયેલી તારીખે પ્રવર્તમાન સ્થિતિ પક્ષકારોએ જાળવી રાખવી.

૩. સંબંધિત પક્ષકારોની તરફેથી હાજર રહેલા માનનીય વકીલોને સાંભળવામાં આવ્યા.

૪. અરજદાર પક્ષે હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી એસ.એન. સોપારકરે અદાલતનું ધ્યાન અભિલેખ પર ઉપલબ્ધ સંબંધિત સામગ્રી તરફ દોર્યું છે. અહીંના પક્ષકારો વચ્ચેનો સંબંધ દષ્ટાંત દ્વારા સમજાવવાનો પ્રયત્ન કરવામાં આવ્યો હતો. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી કે માની લો કે "એ" મિલ્કતનો માલિક છે. "બી" ભાડેપટ્ટાધારક છે. અરજદાર "બી" છે. અરજદારે "સી" ને ડીલરશીપ આપેલ છે. "સી", "બી" નો પરવાનાધારક છે. ત્યારબાદ, "ડી" મિલ્કત ખરીદે છે. "ડી", "એક્સચેન્જ ડીડ" નામના દસ્તાવેજ દ્વારા મિલ્કત "સી" ને આપે છે. "સી" એ દાવા સાથે આગળ આવે છે કે તેને વિવાદિત મિલ્કતનો કબજો "ડી" પાસેથી પ્રાપ્ત થયો છે અને તેથી "સી" મિલ્કતનો માલિક છે તથા તેના કબજામાં છે. અરજદાર તરફે શ્રી સોપારકરે લેખિત રજૂઆતમાં ઉઠાવેલો સંક્ષિપ્ત પ્રશ્ન એ છે કે – શું એક્સચેન્જ ડીડ ભાડેપટ્ટાધારકના અથવા કાયદેસર ભાડૂતના હકો હરણ કરી શકે અથવા નષ્ટ કરી શકે? શ્રી સોપારકરે અભિલેખ પરની પરવાનો દસ્તાવેજ તરફ પણ અદાલતનું ધ્યાન દોર્યું છે. ઉક્ત પરવાનો દસ્તાવેજનો ઉલ્લેખ કરતા, તે દસ્તાવેજની કલમ–૪ અને ૯ તરફ ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું હતું. ઉક્ત કરાર અને વર્તમાન કેસના તથ્યો તથા પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં લેતા, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી કે પરવાનાધારકને તેના દ્વારા કરાયેલા આક્ષેપ મુજબ વિવાદિત મિલ્કત પર કોઈ હક નથી.

ત્યારબાદ, શ્રી સોપારકરે અરજી (આંક.૫) માં નીચલી અદાલતના આદેશના સંબંધિત ભાગ તરફ પણ ધ્યાન દોર્યું. શ્રી સોપારકરના મત મુજબ, દીવાની અદાલતે પહોંચેલું નિષ્કર્ષ અભિલેખ પરની સામગ્રી પર આધારિત છે. તેથી, તેવી પરિસ્થિતિમાં અપીલી અદાલતે તેમાં હસ્તક્ષેપ કરવો યોગ્ય અને કાનૂની નહોતો. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી કે અપીલી અદાલતનો આદેશ દોષપૂર્ણ અને ગેરકાનૂની છે, કારણ કે તેણે માત્ર નીચલી અદાલતે લીધેલા દ્રષ્ટિકોણમાં અનાવશ્યક હસ્તક્ષેપ જ કર્યો નથી, પરંતુ અભિલેખ પરની સામગ્રીના આધારે નીચલી અદાલતે નોંધેલું નિષ્કર્ષ પણ તે માટે પૂરતા અને સંતોષકારક કારણો આપ્યા વિના રદ કર્યું છે. એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી કે અપીલી અદાલતનું નિવેદન અથવા ચર્ચા ભલે વિગતવાર હોય, તેમ છતાં તેના દ્વારા નોંધાયેલું નિષ્કર્ષ અતિ વ્યાપક, સામાન્ય અને સર્વગ્રાહી છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી કે અપીલી અદાલતનો આદેશ કાનૂનની દ્રષ્ટિએ ટકી શકે એવો નથી.

૪.૧ શ્રી સોપારકરે સધર્ન રોડવેઝના કેસ તરફ પણ ધ્યાન દોર્યું છે – (૧૯૮૯) ૪ એસ.સી.સી. ૬૦૩. શ્રી સોપારકરની મુખ્ય રજૂઆત આ નિર્ણયને કેન્દ્રમાં રાખે છે.

૫. બીજી તરફ, પ્રતિવાદીઓ તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી મેહુલ શાહે, નોંધ પર રહેલા સંબંધિત તથ્યો અને સામગ્રીનો ઉલ્લેખ કર્યા પછી, મુખ્યત્વે આ રજૂઆત કરી

હતી કે; અરજદારનો દાવો, એટલે કે નિયમિત દીવાની દાવો નં. ૨૭/૨૦૦૬, ભ્રમજનક છે અને ચલણી નથી, કારણ કે ઉક્ત દાવો સ્પેસિફિક રિલીફ અધિનિયમની કલમ ૬ હેઠળ દાખલ કરવામાં આવ્યો છે, જ્યારે તેમાં કરાયેલ હકીકતોનું નિવેદન અને માગણીઓ ઉક્ત જોગવાઈ સાથે અસંગત છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે સ્પેસિફિક રિલીફ અધિનિયમની કલમ ૬ હેઠળ અદાલતના અધિકારક્ષેત્રનો આશ્રય લેનાર પક્ષે કબજો ગુમાવ્યાના છ મહિનાની અંદર અદાલતનો દરવાજો ખટખટાવવો જરૂરી છે. જ્યારે હાલના કેસમાં, મૂળ વાદીઓનો દાવો સ્પષ્ટપણે ઉક્ત જોગવાઈથી અવરોધિત છે. દાવાપત્રના ફકરા ૯ અને ૧૨નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો. એ પણ દર્શાવવામાં આવ્યું હતું કે, જો કે દાવો ઉપરથી સ્પેસિફિક રિલીફ અધિનિયમની કલમ ૬ હેઠળ દાખલ કરાયેલો બતાવવામાં આવ્યો છે, તેમ છતાં વાદીઓએ કબજાની રાહત માગેલી નથી. પ્રતિબંધાજ્ઞા અને ઘોષણાની રાહત અંગે એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે કેસની પરિસ્થિતિઓમાં, વાસ્તવમાં, વાદીઓ દ્વારા માગવામાં આવેલી રાહત ફરજિયાત સ્વરૂપની રાહત છે. હાલના કેસમાં વાદીઓને એવી રાહત આપવી યોગ્ય નથી. વિપરીત રીતે, ન્યાયસંગતતા સંપૂર્ણપણે વાદીઓના વિરોધમાં છે. વર્ષ ૨૦૦૮ ની એસ.સી.એ. નં. ૬૪૬૮માં પડકારાયેલા આદેશને સમર્થન આપતાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે નીચલી અદાલતે પુનઃસ્થાપનનો આદેશ યોગ્ય રીતે કર્યો છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે બળજબરીપૂર્વક કબજો મેળવવાનું અરજદારનું કૃત્ય સ્પષ્ટપણે ગેરકાયદેસર છે અને આવી મનસ્વી કાર્યવાહી અદાલતે રદ કરવી જોઈએ.

૬. વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહની વૈકલ્પિક રજૂઆત એ છે કે અરજદારની ભાડાપટ્ટાની અવધિ ઘણાં પહેલાં જ સન ૧૯૭૨ માં સમાપ્ત થઈ ગઈ હતી. ભાડાપટ્ટાની અવધિ પૂર્ણ થયા બાદ તેનો કોઈપણ સમયે નવીનીકરણ કરવામાં આવ્યો નહોતો. વધુમાં, ભાડાપટ્ટો અરજદારની પૂર્વવર્તી કંપનીને પ્રતિવાદીઓના પૂર્વવર્તી દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો. ભાડાપટ્ટાની અવધિ પૂર્ણ થયા પછી અરજદાર દ્વારા વાસ્તવમાં કોઈ ભાડું ચૂકવવામાં આવતું નથી. આ પરિસ્થિતિઓમાં, અરજદાર દાવાની મિલકતનો અતિક્રમણકારી છે. કેસના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં લેતાં, અપીલી અદાલતે અપીલ યોગ્ય રીતે મંજૂર કરી છે અને નીચલી અદાલતે આંક ૫ નીચે પસાર કરેલો આદેશ યોગ્ય રીતે રદ કર્યો છે. પ્રતિવાદીઓ તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી સંદીપ ભટ્ટે સંક્ષિપ્ત લેખિત રજૂઆતો પણ કરી છે.

૭. હું પક્ષકારોના મામલાનો વિચાર કરી શકું છું.

૮. દાવાની જાળવણીક્ષમતા અંગેની પ્રથમ આક્ષેપનો વિચાર કરી શકાય. વિશિષ્ટ રાહત અધિનિયમની કલમ ૬ હેઠળ દાવો જાળવણીક્ષમ નથી એવો આક્ષેપ દ્વિભાગી છે; (૧) કે કબજેથી વંચિત કર્યાની તારીખથી છ મહિનાની અંદર દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો નથી અને (૨) ફરીયાદી દ્વારા કબજો મેળવવા અંગે કોઈ પ્રાર્થના કરવામાં આવી નથી અને તેથી, દાવો જાળવણીક્ષમ

નથી. પ્રતિવાદીઓએ મોહદ. મેહતાબ ખાન અને અન્ય વિ. ખુશનુમા ઈબ્રાહિમ ખાન અને અન્ય, જેનો અહેવાલ (૨૦૧૩) ૯ એસસીસી ૨૨૧માં નોંધાયેલ છે, તે કેસ પર પણ આધાર મૂક્યો છે.

૯. રેગ્યુલર સિવિલ સૂટ નં. ૨૭/૨૦૦૬ માં, વાદીએ આ પ્રમાણે પ્રાર્થના કરી છે;

"
વીએફપજેએફ ડીસી[ઝેડએફજીએલ એસઝેડએક્સએમપી એસ૦એફ ટીવાયએફ વીએફ એનએફવીએ વીઅંઉ[એએલએચએમ એચ[એસએફ\. આઈએમયુઆઈ વીજી[એસએફઆઈએન[;ઝેડ એનએફએન ડી/ટીએલ સીએમઆઈ ટી[વીએફપજેએફ ડીસી[ઝેડએફજીએલ એસઝેડએક્સએમપી એસ°એફ ટીવાયએફ વીએફ એનએફજીએનએમ ટીડીએફડી બીઆર" પ|લટીઝેએફએલવીએમ પએફ;[વાયએલ વીએફપજેએફ ડીસી[ઝેડએફજીએલ એસઝેડએક્સએમપી"

૧૦. એ સાચું છે કે દાવાપત્રના શીર્ષક પૃષ્ઠ પર 'વિષય' શીર્ષક હેઠળ એવો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે કે દાવો સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૬ હેઠળ છે. ત્યારબાદ, દાવાપત્રના પરિચ્છેદ ૯ માં એવો પણ દાવો કરવામાં આવ્યો છે કે પ્રતિવાદીઓ વાદીને વિવાદિત મિલકતમાં પ્રવેશવાની પરવાનગી આપતા નથી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે પક્ષકારો વચ્ચેનો વિવાદ છ મહિનાની

અવધિ સુધી પ્રસરે છે અને તેથી છ મહિનાનો સમય વીતી ગયા બાદ કલમ ૬ હેઠળનો દાવો ચલણપાત્ર નથી.

૧૧. આ રજુઆત સાથે સહમત થવું શક્ય નથી. શીર્ષક પૃષ્ઠમાં, કલમ ૬ના ઉલ્લેખની બાજુમાં, એ પણ લખેલ છે કે, – ઘોષણા અને કાયમી મનાઈહુકમ માટેનો દાવો. વાદીએ દર્શાવેલ દાવાનું સ્વરૂપ – ઘોષણા અને કાયમી મનાઈહુકમ તથા સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૬ હેઠળનો દાવો. વધુમાં, દાવાપત્રની બાબતો અને શીર્ષક પૃષ્ઠ પર દર્શાવેલ દાવાનું સ્વરૂપ નહીં, પરંતુ દાવાપત્રની સામગ્રી જ દાવાનું ખરું સ્વરૂપ નક્કી કરે છે. આ દાવો ઘોષણા અને કાયમી મનાઈહુકમ માટેનો છે અને દાવાપત્રમાં કરાયેલ પ્રાર્થના પણ તે મુજબ સુસંગત છે. એ સાચું છે કે દાવાપત્રના પરિચ્છેદ ૯માં વાદીએ પસારરૂપે એવું જણાવ્યું છે કે પ્રતિવાદીઓ વાદીને વિવાદિત મિલકતમાં પ્રવેશવા દેતા નથી. તેમ છતાં, દાવાપત્રને સમગ્રરૂપે અને તેમાં કરાયેલ પ્રાર્થનાને વાંચતાં એવું જણાતું નથી કે વાદીનો દાવો સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૬ હેઠળનો છે. તેથી, પરિચ્છેદ ૯માં કબજાને લગતો ઉલ્લેખ પણ પ્રતિવાદીઓને ખાસ મદદરૂપ થતો નથી. કારણ કે આ દાવો સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૬ હેઠળનો નથી, તેથી તે છ મહિનાના ગાળા પછી દાખલ કરાયો છે એવી રજુઆત પણ તેની અસર ગુમાવે છે. તેથી, દાવો ચલાવાપાત્ર નથી એવો વાંધો સ્વીકારવો શક્ય નથી.

૧૨. મોહદ. મેહતાબ ખાનના કેસમાં (ઉપરોક્ત) પ્રતિપાદિત સિદ્ધાંત સ્પષ્ટપણે ભિન્નતાપાત્ર છે, પરંતુ ઉપરોક્ત આધારોએ દાવાની જાળવણીક્ષમતા અંગેની વાંધાની દલીલ નિષ્ફળ જતાં, ઉક્ત નિર્દેશનો અહીં ચર્ચા કરવામાં આવતો નથી.

૧૩. વર્તમાન મામલે વિચારણા માટે ઉદ્ભવતો પ્રશ્ન એ છે કે અરજદારના કબજાની સ્થિતિ અને સ્વરૂપ શું છે? પ્રતિવાદીનું કહેવું છે કે અરજદાર દાવાની મિલકત પર અતિક્રમણકર્તા છે, જ્યારે અરજદારનું કહેવું છે કે અરજદાર કાયદેસર ભાડૂત છે અને તેને ભાડા અધિનિયમનું રક્ષણ પ્રાપ્ત છે. પ્રથમ, આ દલીલ પર વિચાર કરીએ. પક્ષકારોએ જે ન્યાયનિર્ણયોનો આધાર લીધો છે તેમનો હું થોડું પાછળ ઉલ્લેખ કરીશ. શબ્દકોશ મુજબ અતિક્રમણનો અર્થ એવો થાય છે કે કોઈ વ્યક્તિની જમીન અથવા મિલકતમાં ગેરકાયદેસર પ્રવેશ. તેના અર્થને અનુરૂપ રીતે, આ શબ્દનું મૂળ લેટિન અને ફ્રેન્ચમાં પણ છે. અતિક્રમણના વિવિધ દરજ્જા અને પ્રકારો હોય છે, જેમ કે આરંભથી જ અતિક્રમણ, સતત અતિક્રમણ, ફોજદારી અતિક્રમણ વગેરે. સર્વોચ્ચ અદાલતે તેના અર્થ અંગે વિચાર કરવાની તક ઈસ્ટ ઈન્ડિયા હોટેલ્સ લિ. વિ. સિન્ડિકેટ બેંક, જે ૧૯૯૨ સપ્લિ. (૨) એસ.સી.સી. ૨૯ માં અહેવાલિત છે, તથા લક્ષ્મી રામ પવાર વિ. સીતાબાઈ બાલુ ધોત્રે અને અન્ય, જે ૨૦૧૧ (૧) એસ.સી.સી. ૩૫૬ માં અહેવાલિત છે, તે કેસોમાં મેળવી હતી. નોંધનીય બાબત એ છે કે અતિક્રમણનો અર્થ અને સંકલ્પના હજુ પણ અનિશ્ચિતતા પર અતિક્રમણ કરતી રહે છે, એ અર્થમાં કે ઈસ્ટ ઈન્ડિયા હોટેલ્સના કેસમાં (ઉપરોક્ત), બેન્ચના બંને ન્યાયાધીશો

પરવાનાધારકે કબજો ગુમાવ્યાના પરિણામ અંગે મતભેદ ધરાવતા હતા. કેસનો હેડનોટ પોતે જ માર્ગદર્શક છે. તે આ પ્રમાણે છે;

> વિશિષ્ટ અનુતોષ અધિનિયમ, ૧૯૬૩ – ધારા ૬ – કાયદાની વિધિસર પ્રક્રિયા સિવાય અને તેની સંમતિ વિના સ્થાવર મિલકતમાંથી કબજો ગુમાવનાર વ્યક્તિ દ્વારા કબજાની પુનઃપ્રાપ્તિ માટેનો દાવો – બેંકને ૧૨ વર્ષ માટે લીવ એન્ડ લાઇસન્સના આધારે આપેલ પરિસર, તથા ત્યારબાદના વધુ ૧૨ વર્ષ માટે લાઇસન્સના નવીનીકરણની જોગવાઈ સાથે, અને વધુ એક ૧૨ વર્ષ માટે લાઇસન્સના નવીનીકરણની જોગવાઈ સાથે – પ્રારંભિક ૧૨ વર્ષની અવધિ પૂર્ણ થયા પછી લાઇસન્સધારકની લાઇસન્સની અવધિ વધારવાની વિનંતી નકારી લાઇસન્સ સમાપ્ત કરવામાં આવ્યું – પરંતુ ત્યારબાદ પણ અરજદાર કબજામાં જ ચાલુ રહ્યો – ખાલી અને નિર્વિઘ્ન કબજો સોંપવા માટે માલિક–પ્રતિવાદી દ્વારા નોટિસ આપવામાં આવી – પરિસરમાં આગ લાગવાથી અરજદારે, મરામત પછી ફરીથી અરજદારને પરિસર પરત સોંપવાની પ્રતિવાદીની બાંહેધરીના આધારે, તાત્કાલિકરૂપે પરિસર ખાલી કર્યું – પરંતુ પ્રતિવાદીએ અરજદારને કબજો પરત સોંપ્યો નહીં – પરિણામે, અરજદારે કબજાની પુનઃપ્રાપ્તિ માટે ધારા ૬ હેઠળ દાવો દાખલ કર્યો – દાવો હુકમસર મંજૂર થયો – ઠરાવાયું (કસલીવાલ,

ન્યાયમૂર્તિ મુજબ) કે લાઈસન્સ સમાપ્ત થયા પછી અરજદાર અતિક્રમણકારી બન્યો હતો અને જ્યારે પ્રતિવાદી કોઈ બળપ્રયોગ વિના અથવા આગ કે વિશેષ પ્રબળ પરિસ્થિતિના અન્ય કૃત્યના કારણે પરિસરના કબજામાં આવ્યો હતો, ત્યારે આવા લાઈસન્સધારકના પક્ષે ધારા ૬ હેઠળ કબજાનો હુકમ આપવો ન્યાયહિતમાં ન ગણાય – (રામસ્વામી, ન્યાયમૂર્તિ મુજબ) લાઈસન્સની અવધિ પૂર્ણ થયા પછી અથવા તેના સમાપન પછી, ૧૫ વર્ષથી વધુ સમય સુધી અરજદારનો કબજો 'સ્થિર કબજો' સ્વરૂપનો હતો, જેને કારણે તેને કાયદાની વિધિસર પ્રક્રિયા દ્વારા બહાર કાઢવામાં ન આવે ત્યાં સુધી કબજામાં રહેવાનો અને જે હેતુ માટે પરિસર અપાયું હતું તે હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરવાનો અધિકાર પ્રાપ્ત હતો – કાયદાનું કડક પાલન કરતી પ્રક્રિયા સિવાયની કોઈ પણ પ્રક્રિયા દ્વારા અરજદારને કબજાથી વંચિત કરવું 'કાયદાની વિધિસર પ્રક્રિયામાં' આવતું ન હતું અને તેથી ધારા ૬ હેઠળ કબજાની ડિક્રી ગેરકાયદેસર નહોતી – પરસ્પર વિરુદ્ધ અભિપ્રાયો હોવાને કારણે, આ વિરોધાભાસનો નિવેડો લાવવા વિશાળ પીઠ રચવા બાબતે મામલો મુખ્ય ન્યાયમૂર્તિ સમક્ષ મુકવામાં આવ્યો.

આ મામલો વિશાળ ખંડપીઠને સંદર્ભિત કરવામાં આવે છે. ઉક્ત સંદર્ભનું શું થયું તે જાણીતું નથી.

૧૪. લક્ષ્મી રામ પવારના કેસમાં (ઉપરોક્ત), અદાલતે પરા ૧૨ થી ૧૬ માં અતિક્રમણના અર્થનો પૂરતો વિસ્તૃત વિચાર કર્યો છે. તે વાદીનો એવો કેસ હતો કે અપીલકર્તા અતિક્રમણકાર છે. બે અદાલતોએ એવો નિષ્કર્ષ નોંધ્યો હતો કે અપીલકર્તા અતિક્રમણકાર છે. વિવાદિત મિલકત મહારાષ્ટ્ર ઝૂંપડપટ્ટી વિસ્તાર (સુધારણા, સફાઈ અને પુનર્વિકાસ) અધિનિયમ, ૧૯૭૧ હેઠળ આવરી લેવાયેલ ઝૂંપડપટ્ટી હતી. અપીલકર્તા વડી અદાલત સહિત તમામ અદાલતો સમક્ષ હારી ગયો હતો. સર્વોચ્ચ અદાલતે અપીલ મંજૂર કરી હતી, કારણ કે કલમ ૨૨ હેઠળ હકાલપટ્ટીનો દાવો દાખલ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારીની પૂર્વ મંજૂરી વાદીએ મેળવી ન હતી. આ આધાર પર દાવો નામંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો.

૧૪.૧ અતિક્રમણનો ગુનો ઓછામાં ઓછા બે રીતે બને છે, એટલે કે, પોતે પ્રવેશ જ ગેરકાયદેસર અથવા બિનઅધિકૃત હોય, અથવા પ્રારંભિક પ્રવેશ કાયદેસર હોઈ શકે, પરંતુ પરિવર્તિત પરિસ્થિતિઓમાં તેનું સતત કબજો બિનઅધિકૃત બની શકે. કે. રામસ્વામી, જે. એ ઈસ્ટ ઈન્ડિયા હોટેલ્સના મામલામાં (ઉપરોક્ત) આ બાબતનું સુંદર રીતે સ્પષ્ટીકરણ કર્યું છે;

> ૨૮. ... ... એક નિર્લજ્જ અતિક્રમણકર્તા એવો હોય છે કે જેનો મિલ્કતના માલિક સાથે કોઈ કરારાત્મક સંબંધ હોતો નથી. અતિક્રમણકર્તા એવો વ્યક્તિ પણ હોય છે કે જે કાયદેસર રીતે પ્રવેશ કરે છે, પરંતુ પછી માલિકની સંમતિ અથવા મૌનસ્વીકૃતિ વિના ગેરકાયદેસર રીતે મિલ્કતના કબજામાં રહે છે. જો કોઈ વ્યક્તિ બીજા વ્યક્તિની મિલ્કતમાં આમંત્રણ અથવા પરવાનગીથી, ઉદાહરણ તરીકે દુકાનમાં અથવા સિનેમા થિયેટરમાં, અથવા લગ્ન ઉજવવા માટે લગ્નમંડપમાં પ્રવેશે, તો તેનો પ્રારંભિક પ્રવેશ કાયદેસર હોય છે; પરંતુ જો તે તે સ્થળ છોડવાનો ઈનકાર કરે અને ત્યાં ગેરકાયદેસર રીતે બેસી રહે, તો તે કોઈપણ હક્કના અણસાર વિના ક્ષણિક મૂળનો અતિક્રમણકર્તા બની જાય છે. કબજામાં પ્રારંભિક પ્રવેશ સ્પષ્ટપણે ટૂંકી અવધિ માટે અને નિર્ધારિત હેતુ માટે હોય છે. પરંતુ જો તે કરાર હેઠળ જમીનમાં પ્રવેશે અને જમીન અથવા પરિસરનો ઉપયોગ કરે અને ત્યાં લાંબા ગાળે સતત, શાંતિપૂર્ણ અને અવિરત રીતે વ્યવસાય ચલાવે અને લાઈસન્સની મુદત પૂરી થયા પછી અથવા તે સમાપ્ત થયા પછી પણ તે જ રીતે ચાલુ રાખે, તો મહત્વનો પ્રશ્ન ઊભો થાય છે કે શું તે કાયદાના કોઈપણ રક્ષણ વિના નિર્લજ્જ અતિક્રમણકર્તા છે.

૧૫. વર્તમાન કેસમાં, માલિકે પેટ્રોલ પંપ ચલાવવા માટે ભાડાપટ્ટો આપ્યો હતો અને તે એક વાર નવીકરણ કરવામાં આવ્યો હતો, તે બાબત વિવાદાસ્પદ નથી. તેથી, વર્તમાન કેસમાં કંપનીનો પ્રારંભિક પ્રવેશ કાયદેસર હતો. વધુમાં, પ્રવેશ પરવાનાધારક તરીકે નહોતો, પરંતુ ભાડાપટ્ટાધારક તરીકે હતો. જો એવી પરિસ્થિતિ હોત કે કંપનીનો પ્રારંભિક પ્રવેશ પરવાનાધારક તરીકે હતો અથવા

પ્રારંભિક પ્રવેશ અનધિકૃત હતો, તો પ્રશ્ન ભિન્ન હોત. વાસ્તવમાં, સુનાવણી સમયે સ્પેસિફિક રિલીફ્સ અધિનિયમની કલમ ૬ હેઠળના દાવાની પોષણક્ષમતા ન હોવા અંગે ઘણો ભાર મૂકવામાં આવ્યો હતો અને અરજદાર ઘુસણખોર છે તે મુદ્દા પર નહીં. ઉક્ત આધારે દાવાની પોષણક્ષમતા અંગે ઉપર ચર્ચા કરવામાં આવી છે.

૧૬. હવે, અરજદારનું એવું કહેવું છે કે તે વૈધાનિક ભાડૂત છે. 'વૈધાનિક ભાડૂત' શબ્દ સૂચવે છે તેમ તે કાયદાની જ રચના છે. વિચિત્ર રીતે, આવા ભાડેના હક્કનું સર્જન કરનાર કાયદો, એટલે કે ભાડા અધિનિયમ, તેમાં તેનો વિશિષ્ટ રીતે અર્થ નિર્ધારિત કરતો નથી – ઓછામાં ઓછું બોમ્બે ભાડા અધિનિયમ તો તેને વ્યાખ્યાયિત કરતું નથી. સામાન્ય રીતે કહીએ તો, ભાડૂતાઈ કરારથી ઉત્પન્ન થાય છે. મૂળભૂત રીતે તે પક્ષકારો વચ્ચેના કરારાત્મક સંબંધનો વિષય છે. ભાડૂતાઈનો અંત કાં તો મુદત પૂર્ણ થવાથી આવે છે અથવા તો કોઈપણ એક પક્ષ નોટિસ આપી તે કરારાત્મક સંબંધનો અંત લાવે છે. તે પછી ભાડૂત દ્વારા મિલકતના પરિસરની કબજેદારી, સરસરી રીતે કહીએ તો, વૈધાનિક ભાડૂત તરીકેની કબજેદારી માનવામાં આવે છે. પ્રતિવાદીનું એવું કહેવું નથી કે પ્રશ્નાધીન મિલકત ભાડા અધિનિયમના અર્થમાં પરિસર નથી. હાલના કેસમાં, ભાડૂતાઈની અવધિનો અંત ૧૯૭૨માં આવી ગયો હતો. તે પછી, ભાડૂત કબજામાં યથાવત્ રહ્યો હતો. હવે, જો ભાડૂત મુદત પૂર્ણ થયા પછી માલિકની સંમતિથી કબજામાં હોય, તો તેને મુદતોત્તર કબજેદાર ભાડૂત ગણવામાં આવે છે અને જો તે

માલિકની સંમતિ વિના કબજામાં હોય, તો તેને સહનાધીન ભાડૂત માનવામાં આવે છે. જોકે 'વૈધાનિક ભાડૂત' શબ્દપ્રયોગ વિવિધ પ્રકારના ભાડૂતોને આવરી લે છે, તથાપિ ભાડા અધિનિયમનું રક્ષણ, એક અર્થમાં, ખાસ કરીને સહનાધીન ભાડૂતને હિતાવહ છે. હાલના પ્રકરણમાં, વિવાદ ૨૦૦૪માં ઊભો થયો હતો; ઓછી અથવા કોઈ ખાસ અસર ન ધરાવતી વિગતોને છોડીને અને સરળ રીતે કહીએ તો, એવું કહી શકાય કે પ્રતિવાદી – પરવાનાધારક મિલકતનો માલિક બની ગયો હતો. અરજદાર પ્રતિવાદીના પૂર્વવર્તીનો ભાડૂત હતો અને તે જ સમયે, તે મિલકતનો પરવાનો આપનાર પણ હતો.

૧૭. ઉપરોક્ત સામાન્ય ચર્ચાના પ્રકાશમાં, ચાલો પક્ષકારો દ્વારા અવલંબિત ન્યાયપ્રસંગોના આધારે વિકસિત થયેલ પક્ષકારોના કેસનો વિચાર કરીએ. પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોએ નીચેના ન્યાયપ્રસંગોના આધારે પોતાના પરસ્પરવિરોધી દાવાઓ રજૂ કર્યા.

૧૮. પ્રથમ, પ્રતિવાદીઓ તરફે વિદ્વાન વકીલો દ્વારા આધાર રાખવામાં આવેલ ન્યાયપ્રસંગનો ઉલ્લેખ કરી શકાય. રસપ્રદ રીતે, પ્રતિવાદીઓ દ્વારા ઉલ્લેખિત કેસોમાં ભારત પેટ્રોલિયમ અથવા તેના સમકક્ષ પેટ્રોલિયમ કંપની પક્ષકાર હોય તેવા કુલ ચાર જેટલા કેસો છે. તમામ કેસોમાં પક્ષકારો વચ્ચેનો વિવાદ ભાડાપટ્ટા અને તેના નવનીકરણ અંગેનો હતો. સી. એલ્બર્ટ મોરિસ વિ. કે. ચંદ્રશેખરણ અને અન્ય, જે (૨૦૦૬) ૧ એસ.સી.સી. ૨૨૮ માં અહેવાલિત છે, તે કેસમાં

પ્રશ્ન આ રીતે ઉદ્ભવ્યો હતો; અપીલકર્તા પેટ્રોલિયમ ઉત્પાદનોમાં ભાડૂઆત તથા વેપારી હતો. સર્વોચ્ચ અદાલત સમક્ષ પ્રથમ પ્રતિવાદી અપીલકર્તાનો માલિકમકાનધારક હતો અને દ્વિતીય પ્રતિવાદી પરવાનો આપનાર / વેપારી હતો. ૧૯૬૬માં ૧૦ વર્ષ માટે ભાડાપટ્ટો આપવામાં આવ્યો હતો. ૧૯૯૨માં માલિકમકાનધારકે અપીલકર્તાને મિલ્કત ખાલી કરવા માટે નોટિસ આપી. ત્યારબાદ હકાલપટ્ટી માટે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો અને તે દાવો બિનહાજરીને કારણે ખારિજ થયો. પુનઃસ્થાપન માટે અરજી કરવામાં આવી. દરમિયાન, માલિકમકાનધારકે અપીલકર્તાની ભાડૂતાઈ સમાપ્ત કરતાં બીજી નોટિસ આપી. તે દરમ્યાન અપીલકર્તાએ પેટ્રોલિયમના સંગ્રહ માટે આપવામાં આવેલી પરવાનગી રદ કરવા માટે સત્તાધિકારીનો સંપર્ક કર્યો. ઉક્ત અરજી બાકી હોય ત્યારે, માલિકમકાનધારકે રિટ અરજી દાખલ કરી અને એવી પ્રાર્થના કરી કે સત્તાધિકારી દ્વારા અપીલકર્તાનો પરવાનો નવીકરણ ન કરવો જોઈએ. આ રદબાતલ પેટ્રોલિયમ નિયમો, ૧૯૭૬ ના નિયમ ૧૫૩(૧) પર આધાર રાખીને માંગવામાં આવી હતી. વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે અરજી મંજૂર કરી. તેમ છતાં, તેમણે એવો આદેશ કર્યો કે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસર્યા વિના અપીલકર્તાને કબજામાંથી દૂર કરવામાં ન આવે. વિભાગીય ખંડપીઠે અપીલ ખારિજ કરી. સર્વોચ્ચ અદાલત સમક્ષ આગળની અપીલમાં પણ, અપીલ ખારિજ કરવામાં આવી. એવું જણાય છે કે તે કેસમાં મુખ્ય વિવાદ એ હતો કે પેટ્રોલિયમ નિયમો, ૧૯૭૬ ના નિયમ ૧૫૩(૧) હેઠળ અપીલકર્તાનો પરવાનો રદ કરી શકાય કે નહીં. અપીલકર્તા તરફે રજૂ કરાયેલ દલીલોમાંની એક એવી હતી કે અપીલકર્તાએ

સ્થળ પર ઉપરનું બાંધકામ ઊભું કર્યું છે અને તેથી પોન્ડિચેરી ભાડા અધિનિયમ, ૧૯૬૯ હેઠળ અપીલકર્તા કાયદેસર ભાડૂઆત બન્યો છે. અપીલકર્તાનું કહેવું હતું કે તેને ભાડા અધિનિયમ હેઠળ રક્ષણ મેળવવાનો હક છે. સી. એલ્બર્ટ મોરિસનો કેસ (ઉપરોક્ત) પ્રતિવાદીઓને વિશેષ મદદરૂપ થતો નથી. તે કેસમાં પ્રશ્ન પેટ્રોલિયમ નિયમો હેઠળ પરવાનો રદ કરવાની પ્રાર્થના મંજૂર કરવી કે ન કરવી એવો હતો. વધુમાં, વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે, માલિકમકાનધારકની અરજી મંજૂર કરી હોવા છતાં, એવો આદેશ કર્યો હતો કે, 'અપીલકર્તાને માત્ર કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા જ કબજામાંથી દૂર કરી શકાય'. પ્રતિવાદીઓના નિવેદનનો જવાબ તેમાં જ સમાયેલ છે. વિદ્વાન એકલ ન્યાયમૂર્તિના ચુકાદા વિરુદ્ધની અપીલ વિભાગીય ખંડપીઠ દ્વારા ખારિજ કરવામાં આવી હતી અને ત્યારબાદ સર્વોચ્ચ અદાલત સમક્ષની વધુ અપીલ પણ ખારિજ કરવામાં આવી હતી.

૧૯. ભારથ પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિ. વિ. મદ્ધુલા રત્નાવલ્લી અને અન્યના કેસમાં, જે (૨૦૦૭) ૬ એસ.સી.સી. ૮૧ માં અહેવાલિત છે, તેના પર પણ નિર્ભરતા મુકવામાં આવી હતી. તે કેસમાં અપીલકર્તાના પૂર્વવર્તીને ૧૯૫૯માં ૩૦ વર્ષ માટે ભાડાપટ્ટો મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. ભાડાપટ્ટાની અવધિ પૂર્ણ થયા બાદ માલિકમકાનીએ ભાડે રાખેલ હક સમાપ્ત કરવાની નોટિસ આપી હતી. ત્યારબાદ ખાલી કરાવવાના દાવાની શરૂઆત થઈ, જે વિદ્વાન સિવિલ ન્યાયમૂર્તિ (એસ.ડી.) દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવ્યો હતો. જિલ્લા અદાલતે અપીલ મંજૂર કરી હતી. વડી અદાલતે દ્વિતીય અપીલ ફગાવી દીધી હતી. સર્વોચ્ચ અદાલતમાં

અપીલ બાકી રહેલી દરમિયાન, પ્રતિવાદીએ હુકમનામું અમલમાં મૂક્યું હતું અને કબજો મેળવી લીધો હતો. સર્વોચ્ચ અદાલતે પી. કેસવનના કેસ [(૨૦૦૪) ૯ એસ.સી.સી. ૭૭૨] તેમજ અન્ય કેસોમાં આપેલા પોતાના અગાઉના નિર્ણય પર નિર્ભર રહી અપીલ ફગાવી દીધી હતી. અહીં આગળ ત્યારબાદ ચર્ચાયેલ કેસની જેમ, તે કેસમાં પણ બર્માહ શેલ (એક્વિઝિશન ઑફ અન્ડરટેકિંગ ઈન ઈન્ડિયા) અધિનિયમ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૫(૨) હેઠળ ભાડાપટ્ટાના નવીનીકરણનો પ્રશ્ન ઉદ્ભવ્યો હતો.

૨૦. ભારત પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિ. વિ. રામા ચંદ્રશેખર વૈદ્યા અને અન્યના કેસમાં, જે (૨૦૧૩) ૫ સ્કેલ ૨૨૯ માં અહેવાલિત છે, વિચારણા માટે ઉદ્ભવેલો પ્રશ્ન બર્માહ શેલ (ઈન્ડિયામાં ઉપક્રમના અધિગ્રહણ) અધિનિયમ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૫(૨) હેઠળ લીઝના નવીનીકરણ અંગે અપીલકર્તાના અધિકારનો હતો. તે કેસમાં, માલિકમકાન દ્વારા નોટિસ જારી કરીને કાર્યવાહીનો પ્રારંભ કરવામાં આવ્યો હતો અને તે પછી ખાલી કરાવવાનો દાવો કરવામાં આવ્યો હતો. ઉક્ત દાવો નામંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. જિલ્લા અદાલતે અપીલ મંજૂર કરી હતી. વડી અદાલતે પુનર્વિચાર અરજી નામંજૂર કરી હતી. સર્વોચ્ચ અદાલતે પણ અપીલ નામંજૂર કરી હતી. તે કેસમાં ઉદ્ભવેલો પ્રશ્ન, જે પરિછેદ ૨ માં દર્શાવવામાં આવ્યો છે, નીચે મુજબ વાંચાય છે;

૨. અપીલકર્તા – ભારત પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિમિટેડ, એક જાહેર ક્ષેત્રની તેલ કંપની છે. ખાલી કરવાની ડિક્રી વિરુદ્ધ અપીલમાં, તે બર્મા શેલ (ભારતમાં ઉપક્રમના અધિગ્રહણ) અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૫(૨) હેઠળ વધુ એક મુદતનો અધિકાર હોવાનો દાવો કરે છે (આગળ જતાં જેને 'અધિનિયમ' તરીકે સંબોધવામાં આવશે).

૨૦.૧ અપીલકર્તાની અપીલ ફગાવી દેતાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે અપીલકર્તાએ કલમ ૫(૨) હેઠળના નવીનીકરણના અધિકારનો પહેલેથી જ 'ઉપયોગ' કરી લીધો હતો અને તે અધિકાર 'સમાપ્ત' પણ કરી દીધો હતો, તથા વૈધાનિક જોગવાઈ હેઠળ એજન્સીનું બીજું નવીનીકરણ થઈ શકતું નથી. સારરૂપે, કલમ ૫(૨) એવું કહે છે કે કોઈપણ ભાડાપટ્ટાની મુદત પૂર્ણ થવા પર, એવો ભાડાપટ્ટો – જો કેન્દ્ર સરકાર એવી ઇચ્છા રાખે – તો નિયુક્ત દિવસ એટલે કે ૨૪.૧.૧૯૭૬ના તરત પહેલાં જે શરતો પર ભાડાપટ્ટો ધારણ કરવામાં આવ્યો હતો, તેવી જ શરતો પર નવીકૃત કરવો. તેથી, એવું જણાય છે કે રમા ચંદ્રશેખરના મામલામાં (ઉપરોક્ત) તેમજ મદ્દુલા રત્નાવલ્લીના મામલામાં (ઉપરોક્ત) પણ, પ્રશ્ન બર્મા શેલ (ભારતમાં ઉપક્રમના અધિગ્રહણ બાબત) અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૫(૨) હેઠળ ઊભો થયો હતો. હાલના મામલામાં સ્થિતિ એવી નથી.

૨૧. રામ ભરોશેય લાલ ગુપ્તા (મૃત) તેમના કાનૂની પ્રતિનિધિઓ દ્વારા વિ. હિન્દુસ્તાન પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિમિટેડ અને અન્ય, જે (૨૦૧૩) ૯

એસ.સી.સી. ૭૧૪ માં અહેવાલિત છે, તે કેસમાં બહુ આધાર મુકવામાં આવ્યો હતો. તે કેસમાં પેટ્રોલ પંપ ચલાવવા અને પેટ્રોલિયમ ઉત્પાદનો વેચવા માટે ૨૦ વર્ષના ગાળાની લીઝ મંજૂર કરવામાં આવી હતી. ૧૯૬૦માં કરાર કરવામાં આવ્યો હતો. ત્યારબાદ, ગાળો પૂર્ણ થયા પછી અને ૧૯૮૩માં, ભાડે આપનાર દ્વારા મિલકતની ભાડેદારીનો અંત લાવતો નોટિસ આપવામાં આવ્યો હતો અને પ્રતિવાદીને નોટિસના ગાળાની સમાપ્તિએ વિવાદિત મિલકતનો કબજો સોંપવા જણાવવામાં આવ્યું હતું. ત્યારબાદ, માલિકે બહારકામ માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો. નીચલી અદાલતે બાકી રહેલા ભાડા સુધી દાવાને મંજૂરી આપતો હુકમ કર્યો હતો. પરંતુ, કબજો મેળવવાની પ્રાર્થના મંજૂર કરવામાં આવી નહોતી. એવું જણાય છે કે ભાડૂતએ જિલ્લા અદાલત સમક્ષ અપીલ દાખલ કરી હતી. જિલ્લા અદાલતે અપીલ મંજૂર કરી હતી. ત્યારબાદ વડી અદાલતમાં દાખલ થયેલી વધુ અપીલ પણ મંજૂર કરવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ, માલિકે સર્વોચ્ચ અદાલત સમક્ષ અપીલ દાખલ કરી હતી અને સર્વોચ્ચ અદાલતે તે મંજૂર કરી હતી. તે કેસમાં અદાલત સમક્ષનો મુદ્દો બર્માહ શેલ (અક્વિઝિશન ઑફ અન્ડરટેકિંગ ઇન ઇન્ડિયા) અધિનિયમ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૫(૨) સમાન જોગવાઈઓ હેઠળ એજન્સીના નવીનીકરણનો હતો. વડી અદાલતે ઘડેલા મૂળભૂત કાનૂની પ્રશ્ન પરથી આ સ્પષ્ટ થાય છે. ઘડાયેલ પ્રશ્ન આ હતો;

> (૧) શું માનસા રામ અને એમ/એસ કેલટેક્સ ઈન્ડિયા લિ. વચ્ચે અમલમાં મુકાયેલ ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજની કલમ ૩(ડી) હેઠળ, જો કલમ

૩(ડી) ની શરતોનું પાલન કરવામાં આવ્યું હોય, તો ભાડે આપનાર પર ભાડાપટ્ટાની મુદતને વધુ ૨૦ વર્ષના ગાળામાં નવિકરણ કરવાની કાનૂની ફરજ હતી?

૨૨. એ પણ નોંધનીય છે કે સર્વોચ્ચ અદાલતે અપીલ મંજૂર કરી હતી કારણ કે તેને એવું જણાયું હતું કે પ્રથમ પ્રતિવાદીએ તેવા હકનો ઉપયોગ કર્યા વિના, એટલે કે તેના નવીનીકરણ માટે અરજી કર્યા વિના, ભાડાપટ્ટાની અવર્ધિના નવીનીકરણનો દાવો કર્યો હતો. તેવું પણ ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે આ મહત્વપૂર્ણ પાસું તમામ અદાલતો દ્વારા અવગણવામાં આવ્યું હતું. પ્રતિવાદીઓના વિદ્વાન વકીલે પરિચ્છેદ ૨૩, ૨૪ અને ૨૫ પર આધાર મુક્યો છે, જે આ મુજબ વાંચાય છે;

> ૨૩. પ્રથમ પ્રતિવાદીના પક્ષે ૧.૦૭.૧૯૮૦ થી ૧.૭.૨૦૦૦ સુધીના ૨૦ વર્ષના સમયગાળા માટે ભાડાપટ્ટાનું અનુમાનિત નવીનીકરણ થવા અંગેના મહત્ત્વના કાનૂની પ્રશ્ન પર વડી અદાલતે નોંધેલી નોંધની સાચાશનું મૂલવવું આપણા માટે આવશ્યક છે.
>
> ૨૪. ઉપખંડ ૩ (ડી) આ પ્રમાણે વાંચાય છે:
>
> "કે ભાડેદાર દ્વારા અહીંથી સર્જાયેલ મુદત પૂરી થવાનાં બે કેલેન્ડર મહિનાં પહેલાં કરવામાં આવેલી લેખિત વિનંતી પર, અને જો આવી વિનંતિના સમયે અહીં ઉપરોક્ત સમાવાયેલ ભાડેદારની બાજુએથી કોઈપણ કરારશરતોનો હાલનો ભંગ અથવા પાલનનો અભાવ ન

હોય, તો ભાડે આપનાર તે સ્થળને વધુ વીસ વર્ષના ગાળાં માટે, ઉપરોક્ત મુદત પૂર્ણ થતાં ત્યારથી, રૂ. ૫૦/– પ્રતિ મહિના ભાડે અને અહીં સમાવાયેલ સમાન કરારશરતો અને ઉપબંધો સાથે, જેમાં ભાડામાં ૧૦% વૃદ્ધિ સાથે વધુ વીસ વર્ષના ગાળાં માટે નવીનીકરણની જોગવાઈનો પણ સમાવેશ થાય છે, અને અહીં સમાવાયેલ સમાન કરારશરતો અને ઉપબંધો સાથે, ભાડેદારને તેની પસંદગી મુજબ પ્રત્યેક વીસ વર્ષના બે વધુ નવીનીકરણોનો અધિકાર આપવા માટે, ભાડેતત્વ આપશે." લીઝ દસ્તાવેજની ઉક્ત કલમનું સાવધાનીપૂર્વક વાચન કરતાં અને આ નિર્વિવાદ હકીકતને ધ્યાનમાં લેતાં કે અપીલકર્તાએ ૧૨.૦૧.૧૯૬૨ના રોજ પોતાના પક્ષે ગીરવેનો દસ્તાવેજ અમલમાં મૂક્યો હોવાથી કબજાસહિત ગીરવેદારના હિતમાં આ ભાડે આપેલ મિલ્કત ગીરવે રાખવામાં આવી હતી, અને ૧૫.૪.૧૯૮૩ના રોજ મિલ્કત તેના હિતમાં મુક્ત કરવામાં આવી ત્યાં સુધી તે ગીરવેદાર તરીકે યથાવત રહ્યો. પ્રથમ પ્રતિવાદીનો એવો પણ મામલો છે કે તેણે લીઝ દસ્તાવેજના નવીનીકરણ માટે અપીલકર્તાને નોટિસ મોકલી હતી, પરંતુ ગીરવેદારને મોકલી નહોતી, જ્યારે ગીરવે રાખેલી મિલ્કત ૧૫.૦૪.૧૯૮૩ના રોજ અપીલકર્તાને મુક્ત કરવામાં આવે ત્યાં સુધી તે માલિકના સ્થાનમાં આવી ગયો હતો. ઉપરોક્ત નિર્વિવાદ હકીકતને જોતા, લીઝ દસ્તાવેજની કલમ ૩ (ડી)નો લાભ મેળવવા માટે, પ્રથમ પ્રતિવાદીએ ઉપરોક્ત કલમ મુજબ ભાડે આપેલી મિલ્કતની લીઝના નવીનીકરણની માંગણી કરતાં મિલ્કતના ગીરવેદારને નોટિસ મોકલવી જોઈએ હતી. તેથી, પ્રથમ પ્રતિવાદી નિગમે ભાડે આપેલી મિલ્કત અંગે લીઝનું નવીનીકરણ મેળવવાનો પોતાનો અધિકાર વાપરવામાં નિષ્ફળતા અનુભવી છે. મામલાનો આ પાસો, પ્રથમ અપીલી અદાલતે પોતાના ચુકાદામાં

આ બાબતનો વિચાર કર્યો હોવા છતાં, નીચલી અદાલત તેમજ વડી અદાલત બન્નેએ અવગણ્યો છે. તેથી, ટી.પી. અધિનિયમની કલમ ૧૦૬ હેઠળ અપીલકર્તા દ્વારા ભાડે આપેલી મિલ્કતનું ભાડેતત્વ સમાપ્ત કરવું સંપૂર્ણપણે કાનૂની અને માન્ય છે. વધુમાં, એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે પ્રથમ પ્રતિવાદી ભાડેતત્વ સમાપ્ત થયા પછી મિલ્કતના કબજામાં હોલ્ડિંગ–ઓવર ભાડૂઆત તરીકે યથાવત રહ્યો હતો. તેથી, કાયદામાં, લીઝ સમાપ્ત થયા પછી પ્રથમ પ્રતિવાદી દ્વારા દાવાની અનુસૂચિબદ્ધ મિલ્કત પરનું હોલ્ડિંગ ઓવર ભાડૂઆતનું નહીં પરંતુ અતિક્રમણકારનું છે અને તેથી તે અપીલકર્તાઓને વળતર સ્વરૂપે મધ્યવર્તી નફો ચૂકવવા માટે જવાબદાર બને છે.

૨૫. મુદ્દાના ઉપરોક્ત મહત્વપૂર્ણ પાસાનું, કાયદાના મહત્ત્વના પ્રશ્નનો જવાબ આપતી વખતે, વડી અદાલતે યોગ્ય રીતે વિચારણ કર્યું નથી. પ્રથમ પ્રતિવાદીના પક્ષે ભાડે અપાયેલ પરિસરની અનુમાનિત નવીનીકરણ થયેલ છે એવી ધારણા રાખવામાં તેમજ કલ્ટેક્સ અધિનિયમની કલમ ૭ નું, પ્રથમ પ્રતિવાદી નિગમની ન્યાયસંગતતા, યુક્તિસંગતતા અને મનસ્વીપણા ન હોવા અંગે, યોગ્ય અર્થઘટન કરવામાં, વડી અદાલતે હકીકતો અને કાયદા બન્ને બાબતમાં ગંભીર ભૂલ કરી છે, જ્યારે તેણે ભાડાપત્રકની કલમ ૩ (ડી) હેઠળ નિર્ધારિત આવશ્યકતાઓનું પાલન કર્યું નથી. તેથી, વડી અદાલતે દ્વિતીય અપીલમાં જ કાયદાનો મહત્ત્વનો પ્રશ્ન ઘડ્યો છે તે પોતે જ કાયદેસર નથી, કારણ કે એવો પ્રશ્ન સર્વથા ઉદ્ભવતો જ નથી. હસ્તગત કેસની નિર્વિવાદ હકીકતોને ધ્યાનમાં લેતાં, દ્વિતીય અપીલી અદાલતે ભાડાપત્રકની કલમ ૩ (ડી) નું યોગ્ય અર્થઘટન કર્યું નથી અને તે હકીકતોને વિરુદ્ધ છે; તેથી, કાયદાના

મહત્ત્વના પ્રશ્ન પર નોંધાયેલ તારણ અને ગીરવે લેનારને નહીં પરંતુ અપીલકર્તાને મોકલવામાં આવેલી તા. ૧.૪.૧૯૮૦ ની નોટિસના આધારે ભાડે અપાયેલી મિલકતનું ૨૦ વર્ષના ગાળાં માટે અનુમાનિત નવીનીકરણ થયું છે એવું ઠરાવવું, માત્ર ભૂલભર્યું જ નથી પરંતુ કાયદાની ભૂલ પણ છે; તેથી, ઉક્ત તારણ રદ કરવા પાત્ર છે."

૨૩. ભાડે લેનાર દ્વારા લીઝની અવધિ પૂર્ણ થયા પછીનું કબજો, અવધિ પૂર્ણ થયા પછી પણ કબજો ધરાવતા તરીકે ગણવામાં આવે છે. ઉપરના પરિછેદ ૨૫ પરથી જે સ્પષ્ટ થાય છે તે મુજબ, એવો નિર્ધાર કરવામાં આવ્યો હતો કે તે અતિક્રમણકર્તા દ્વારા ધરાવાયેલ કબજા સમાન છે. આ પ્રતિવાદીઓના પક્ષમાં જાય છે. તે અર્થમાં, રામ ભરોસાયના કેસથી પ્રતિવાદીઓને મદદ મળે છે. જોકે, આ બાબત ધ્યાનમાં રાખવી જરૂરી છે કે વર્તમાન કેસથી ભિન્ન રીતે, ત્યાં અદાલત સમક્ષ વિચારણા માટેનો પ્રશ્ન કાયદેસરની જોગવાઈ હેઠળ લીઝના નવીનીકરણનો હતો. તે ઉપરાંત, આ બાબત પણ ધ્યાનમાં રાખવી જરૂરી છે કે કાર્યવાહી માલિક દ્વારા લીઝ સમાપ્ત કરવાની નોટિસ જારી કર્યા પછી અને ત્યારબાદ ખાલી કરાવવાના દાવા અનુસરીને ઉદ્ભવી હતી.

૨૪. અરજદાર તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી એસ.એન. સોપારકરે સર્વોચ્ચ અદાલતના સૌધર્ન રોડવેઝ લિ., વિ. એસ.એમ. કૃષ્ણન, (૧૯૮૯) ૪ એસ.સી.સી. ૬૦૩ માં અહેવાલિત કેસના નિર્ણય તરફ ધ્યાન દોર્યું છે. વિચારણા

માટે જે પ્રશ્ન ઉભો થયો હતો તે પરિચ્છેદ ૨ માં દર્શાવવામાં આવ્યો છે, જે આ મુજબ છે;

> ૨. આ અપીલમાં ઉઠાવવામાં આવેલ પ્રશ્ન એ છે કે એજન્ટ પોતાની સત્તા રદ થયા પછી મુખ્ય માલિકની મિલ્કતના કબજામાં રહેવા અને તેના વ્યવસાયમાં હસ્તક્ષેપ કરવા હકદાર છે કે કેમ. મદ્રાસ વડી અદાલતના મૂળ દાવો સી. એસ. નં. ૧૩૧૭/૧૯૮૮ માં વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે પ્રતિવાદીને અપીલકર્તાના પરિવહન વ્યવસાયમાં હસ્તક્ષેપ કરવાથી રોકતો કામચલાઉ મનાઈહુકમ આપ્યો હતો. પરંતુ વિભાગીય ખંડપીઠે ૨૮ માર્ચ, ૧૯૮૯ ના રોજ આપેલા ચુકાદા દ્વારા તે કામચલાઉ મનાઈહુકમ રદ કર્યો હતો. હાલની અપીલ વિભાગીય ખંડપીઠના ચુકાદા સામે કરવામાં આવી છે.

૨૪.૧ ઉપરોક્ત પ્રશ્ન આ રીતે ઊભો થયો; અપીલકર્તા કંપની દક્ષિણ ભારતના વિવિધ સ્થળોએ માલસામાન અને પાર્સલોના પરિવહનના ધંધામાં સંકળાયેલી હતી. પોતાનો ધંધો ચલાવવા માટે તેણે વિવિધ સ્ટેશનો પર કમિશન એજન્ટોની નિમણૂક કરી હતી. આ સંદર્ભમાં, પક્ષકારો વચ્ચે કરાર કરવામાં આવ્યો હતો. મદ્રાસ ખાતેના કમિશન એજન્ટ સાથે વિવાદ ઊભો થયો. કરારની શરતો મુજબ, એજન્ટે ગોડાઉન અને કર્મચારીઓની વ્યવસ્થા કરવાની હતી. ગોડાઉન કંપનીએ ભાડાપટ્ટે લીધેલું હતું. પ્રતિવાદીને ગોડાઉનનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હતો. કરાર મુજબ, એજન્ટને દૂર કરવામાં આવે ત્યારે કંપની ગોડાઉનનો કબજો

સંભાળશે અને કર્મચારીઓની સેવાઓનો ઉપયોગ કરશે. પ્રતિવાદી દ્વારા થતી ગેરવહીવટ ધ્યાનમાં આવતા, કંપનીએ પ્રતિવાદીની એજન્સી સમાપ્ત કરી હતી અને ગોડાઉનનો કબજો કંપની દ્વારા સંભાળવામાં આવશે તેવી જાણ કરી હતી. કંપનીએ બીજા એજન્ટની નિમણૂક કરી હતી. પ્રતિવાદીએ કંપની દ્વારા ગોડાઉનનો ઉપયોગ કરવાના પ્રયાસનો વિરોધ કર્યો. કંપનીએ દાવો દાખલ કર્યો. વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે પ્રતિવાદીને અપીલકર્તાના કબજા અને ધંધામાં દખલ કરતાં રોકતો વચગાળાનો રાહત આદેશ આપ્યો. અપીલમાં, વિભાગીય ખંડપીઠે વિદ્વાન એકલ ન્યાયમૂર્તિનો આદેશ રદ કર્યો. અનુગામી અપીલમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે અપીલ મંજૂર કરી. પરિચ્છેદ ૧૩, ૧૫, ૧૬, ૧૮ અને ૨૧ તરફ ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું, જે આ મુજબ છે;

> "૧૩. અન્યથા પણ, કાયદા મુજબ મુખ્યકર્તા દ્વારા એજન્સીનું રદકરણ થતાં જ મુખ્યકર્તા માટે કાર્ય કરવાની એજન્ટની વાસ્તવિક સત્તા તત્કાળ સમાપ્ત થાય છે, જો સુધી એજન્ટની સત્તા ભારતીય કરાર અધિનિયમની કલમ ૨૦૨ હેઠળ અભિપ્રેત હિત સાથે સંકળાયેલી ન હોય. જ્યારે એજન્સી રદ કરવામાં આવે છે, ત્યારે જો એજન્ટનો કેસ કલમ ૨૦૫ હેઠળ આવતો હોય તો તે વળતરની માંગ કરી શકે અથવા કલમ ૨૨૧ હેઠળ મુખ્યકર્તાની મિલકત પર ધારણાધિકારનો ઉપયોગ કરી શકે. ...
>
> ૧૫. આ પ્રથામાંથી એક એવો નિયમ વિકસિત થયો છે, જે પ્રતિનિધિત્વનો સામાન્ય અનુસંગ છે, કે પ્રતિનિધિ સંપત્તિ પરના મુખ્યના હકનો ઈનકાર કરી શકતો નથી તેમજ તે સંપત્તિને અન્ય

કોઈ પ્રકારમાં કે ઉપયોગમાં ફેરવી શકતો નથી. ફ્રિડમેનનું એજન્સી વિષયક કાનૂન (૫મી આવૃત્તિ, પાનું ૧૫૦) પણ આ દૃષ્ટિકોણને સમર્થન આપે છે: "મુખ્યના હકના સંદર્ભમાં: પ્રતિનિધિ મુખ્યની તરફેથી પોતાના કબજામાં રહેલા માલ, નાણાં કે જમીન પર મુખ્યના હકનો ઇનકાર કરી શકતો નથી. પ્રતિનિધિનો કબજો સર્વ હેતુઓ માટે મુખ્યનો કબજો ગણાય છે, જેમાં મર્યાદા સંબંધિત કાયદાઓ હેઠળ હકની પ્રાપ્તિનો પણ સમાવેશ થાય છે, ભલે હકીકતમાં પ્રતિનિધિ, પોતાના દાવાથી અજાણ હોવા છતાં, જમીનનો હકદાર હોય, સિવાય કે પ્રતિનિધિ પ્રતિનિધિ તરીકે નહીં પરંતુ પોતાની તરફેથી કબજો ધરાવતો હોય; એવી સ્થિતિમાં તેનો કબજો વ્યક્તિગત ગણાશે અને પોતાના મુખ્ય માટેનો ગણાશે નહીં."

૧૬. મુખ્યના માલિકીના મિલ્કત સંબંધે એજન્ટના કબજાની પ્રકૃતિ વિશે, આ અદાલતે તાજેતરના સ્મ્ટી. ચંદ્રકાંતાબેન વિ. વડીલાલ બાપાલાલ મોદી (૧૯૮૯) ૨ એસ.સી.સી. ૬૩૦ ના ચુકાદામાં પૃષ્ઠ ૬૪૩ પર આ જણાવ્યું હતું : (એ.આઈ.આર. ૧૯૮૯ એસ.સી. ૧૨૬૯ પૃષ્ઠ ૧૨૭૭ પર) : "આ સુસ્થાપિત છે કે એજન્ટનો કબજો મુખ્યનો કબજો ગણાય છે અને વિશ્વાસજન્ય સંબંધને ધ્યાનમાં લેતાં પ્રતિવાદી ૧ ને પોતાનો સ્વતંત્ર કબજો દાવો કરવાની પરવાનગી આપી શકાતી નથી. આ પાસું ડેવિડ લાયેલ વિ. જોન લોસન કેનેડી (૧૮૮૯) ૧૪ એપ. કેસ ૪૩૭ માં સ્પષ્ટપણે ભારપૂર્વક રજૂ થયું હતું, જેમાં માલિકની તરફેથી ભાડૂતો પાસેથી ભાડું વસૂલ કરતો અને તેને અલગ નિર્ધારિત ખાતામાં જમા કરાવતો એજન્ટ, માલિકના અવસાન પછી પણ એ જ રીતે કાર્ય કરતો રહ્યો હતો. માલિકના અવસાનને ૧૨ વર્ષથી વધુ સમય

વીતી ગયા પછી, તેના વારસદારના હક્કપ્રાપ્તીએ એજન્ટ સામે કબજા માટે દાવો કર્યો અને એજન્ટ–પ્રતિવાદીએ પ્રતિકૂળ કબજો અને મર્યાદાનો બચાવ ઉઠાવ્યો. મૂળ અદાલતમાં વાદી સફળ રહ્યો. પરંતુ અપીલ અદાલતે દાવો ફગાવી દીધો. હાઉસ ઑફ લોર્ડ્સે અપીલ અદાલતનો નિર્ણય રદ કર્યો અને આ નોંધ કરી : "એન ડન્કનના અવસાન પછી તે ભાડાં કોના માટે અને કોની તરફેથી વસૂલ કરવામાં આવ્યા હતા? પ્રતિવાદી દ્વારા પોતાને માટે, કે પોતાની તરફેથી, એટલું તો નહોતું જ, જેટલું તેના જીવનકાળ દરમિયાન નહોતું." એજન્ટના વિશ્વાસજન્ય સ્વરૂપ પર ભાર મૂકી, તેના કબજાની તુલના ટ્રસ્ટી, સોલિસિટર અથવા પાવર ઑફ એટર્ની હેઠળ ભાડું મેળવનારા એજન્ટના કબજાથી કરવામાં આવી હતી. વિલિયમ્સ વિ. પોટ્ટ (૧૮૭૧) એલ.આર. ૧૨ ઇક્વીટી ૧૪૯ નો બીજો અંગ્રેજી કેસ, જે હાલના કેસ જેવી જ પરિસ્થિતિઓમાંથી ઊભો થયો હતો, વધુ રસપ્રદ હતો. તે કેસમાં એજન્ટ હકીકતમાં સંપત્તિનો વાસ્તવિક માલિક હતો, છતાં તેણે પોતાની માતા, જે તેની મુખ્ય હતી, તેના એજન્ટ તરીકે ઘણો લાંબો સમય ભાડાં વસૂલ કર્યા હતા. એજન્ટના અવસાન પછી તેના વારસદારે સંપત્તિનો દાવો કર્યો. તે દરમિયાન માતા (મુખ્ય) પણ અવસાન પામી હતી અને તેણે પોતાની વસિયત દ્વારા વિવાદાસ્પદ જમીનો અમુક ટ્રસ્ટોની શરતે પ્રતિવાદીઓને આપવાનો ઈરાદો દર્શાવ્યો હતો. પ્રતિકૂળ કબજાના બચાવના આધાર પર વાદીનો દાવો ફગાવી દેવાયો. લોર્ડ રોમિલી, એમ. આર. એ પોતાના ચુકાદામાં નોંધ્યું કે, એજન્ટનો કબજો મુખ્યનો કબજો હોવાથી, જ્યાં સુધી તે પોતાની માતાના એજન્ટના સ્થાને રહ્યો ત્યાં સુધી તે પ્રવેશ કરી શકતો ન હતો, અને તે પહેલાં પોતાની માતાના એજન્ટ તરીકેનું સ્થાન છોડ્યા વગર કબજો

મેળવી શકતો ન હતો, જે તે આ રીતે કહીને કરી શકતો : "મિલ્કત મારી છે; હું ભાડાં પર દાવો કરું છું, અને હું તે ભાડાં મારા પોતાના હેતુઓ માટે વાપરીશ." આમ, મુખ્યના એજન્ટ તરીકેના પોતાના જ કબજાના કારણે એજન્ટે પોતાનો હક ગુમાવ્યો હતો."

૧૮. મુદ્દાનો સાર એ છે કે એજન્ટ મૂળકની મિલ્કત માત્ર મૂળકના વતી જ ધારણ કરે છે. એવી મિલ્કતમાં તે પોતાના માટે કોઈ હિત પ્રાપ્ત કરતો નથી. તે મિલ્કત ઉપર મૂળકની માલિકીની હકદારીએ ઇનકાર કરી શકતો નથી. તેમજ તે તેને કોઈ અન્ય પ્રકારમાં ફેરવી શકતો નથી કે અન્ય કોઈ રીતે તેનો ઉપયોગ કરી શકતો નથી. તમામ હેતુઓ માટે તેની કબજેદારી મૂળકની જ કબજેદારી ગણાય છે. કેરળ વડી અદાલતે નારાયણી અમ્મા વિ. ભાસ્કરણ પિલ્લૈ, એ.આઈ.આર. ૧૯૬૯ કેરળ ૨૧૪, માં નિરીક્ષણ કર્યું હતું (૨૧૭ પર) : "એજન્ટની પોતાની કોઈ કબજેદારી હોતી નથી. જેને સંભાળનારની કબજેદારી કહેવામાં આવે છે, તે એજન્ટની કબજેદારી છે."

૨૧. જેંમ્મા વિ. રઘુ, (એ.આઈ.આર. ૧૯૭૭ ઓરિસ્સા ૧૨) માંનો બીજો કેસ, જે અમને સંદર્ભિત કરવામાં આવ્યો છે, તે ઓરિસ્સા વડી અદાલતનો નિર્ણય છે. તે કેસમાં આ સામાન્ય સિદ્ધાંતનો વિચાર કરવામાં આવ્યો હતો કે જે વાદી દાવાની મિલકતના કબજામાં નથી, તે મનાઈહુકમના ઉપશમનો હકદાર નથી. વાદીએ કબજો પરત મેળવવા માટેની માંગ કરવી આવશ્યક છે. પરંતુ આ સિદ્ધાંતનો મુખ્ય અને એજન્ટ વચ્ચે મુખ્યની મિલકત સંબંધિત વિવાદ બાબતે કોઈ લાગુ પડતો નથી.”

૨૫. સધર્ન રોડવેઝના કેસમાં (સુપ્રા) અરજદારની રજૂઆતને સમર્થન મળે છે. જોકે, એવું જણાવવું યોગ્ય રહેશે કે કડક અર્થમાં જોવામાં આવે તો અરજદારની અરજીઓ તે દિશામાં નથી. કરાર અધિનિયમ હેઠળ મુખ્ય અને એજન્ટના સંબંધનો આધાર આગળ ધરીને દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો નથી. તેમ છતાં, આ તબક્કે, જિલ્લા અદાલતે વચગાળાની રાહત માટેની અરજી નામંજૂર કરવાથી ઉપસ્થિત થયેલી આ કાર્યવાહીમાં, અરજીઓની કડક છણાવટ હાથ ધરવી યોગ્ય ગણાશે નહીં. અન્યથા પણ, પ્રતિવાદીનો કેસ નિષ્ફળ જાય છે – ભલે આપણે સધર્ન રોડવેઝના કેસને (સુપ્રા) ધ્યાનમાં ન લઈએ તો પણ. પ્રતિવાદીઓએ જે ઉપરોક્ત નિર્ણયો પર આધાર મૂક્યો છે તે પ્રતિવાદીઓને કોઈ મદદરૂપ થતા નથી, કારણ કે હાલના કેસમાં વિચારણા માટે ઉદ્ભવેલો પ્રશ્ન ભિન્ન છે.

૨૬. માલિકી અને કબજો બે ભિન્ન ધારણાઓ છે. કોઈ વ્યક્તિ સંપત્તિનો માલિક હોઈ શકે છે છતાં તેની કબજામાં ન હોય અને તેનો વિપરીત પણ શક્ય છે. અહીં, અરજદાર લાયસન્સદાતા અને ભાડૂત એમ દ્વિ–ક્ષમતામાં કાર્યરત હતો. પ્રતિવાદી અરજદારનો લાયસન્સધારક હતો અને ત્યારબાદ તે માલિક બન્યો છે. વિવાદિત સંપત્તિનો કબજો પ્રતિવાદી પાસે લાયસન્સના આધારે હતો. તે લાયસન્સ પેટ્રોલ પંપ ચલાવવા માટે આપવામાં આવ્યું હતું. પેટ્રોલ પંપ ચલાવવા માટેની ડીલરશીપ અથવા એજન્સીનો સંપત્તિની માલિકી સાથે એવો કોઈ સંબંધ કે પ્રાસંગિકતા નથી કે માત્ર તે અર્થમાં કે કોઈ વ્યક્તિનો ઉક્ત સંપત્તિ સાથે કોઈ સંબંધ ન હોય, છતાં તે એજન્સી અથવા ડીલરશીપ ધરાવતો હોઈ શકે છે. જો એ

બાબત વિવાદિત ન હોય કે અરજદાર દાવાની સંપત્તિનો ભાડૂત હતો, તો કેસની પરિસ્થિતિઓમાં લાયસન્સધારકે દાવાની સંપત્તિની માલિકી પ્રાપ્ત કરી હોવું — તે સ્વયંમાં કોઈ પરિણામકારક બાબત નથી.

૨૭. ઉપરોક્ત ચર્ચાને ધ્યાનમાં લેતાં, વિશેષ દીવાની અરજી નં. ૬૬૧/૨૦૦૮ મંજૂર થાય છે. વિદ્વાન નીચલી અદાલતે પક્ષકારો દ્વારા રેકોર્ડ પર રજૂ કરાયેલ સામગ્રીનો ઉલ્લેખ કરવામાં તથા તે સામગ્રીના આધારે અનુમાન / નિષ્કર્ષ કાઢવામાં ઘણો પરિશ્રમ કર્યો છે. વિદ્વાન નીચલી અદાલતના આદેશને પલટવાનો કોઈ અવકાશ નહોતો. કારણદર્શનને અલગ રાખીએ તો પણ, વિદ્વાન નીચલી અદાલત દ્વારા પહોંચાડવામાં આવેલ નિષ્કર્ષ કાયદેસર અને યોગ્ય હતો. વિદ્વાન નીચલી અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલા વિવેકાધીન આદેશમાં — અંતરિમ રાહત રદ કરવામાં આવી હોય કે મંજૂર કરવામાં આવી હોય — વિદ્વાન અપીલી અદાલત દ્વારા હસ્તક્ષેપ કરવા સંબંધિત સિદ્ધાંતો સુસ્થાપિત છે. માત્ર બીજો એક દૃષ્ટિકોણ લેવો શક્ય છે એટલા માટે વિદ્વાન અપીલી અદાલત હસ્તક્ષેપ કરશે નહીં. વિદ્વાન અપીલી અદાલતે વિદ્વાન નીચલી અદાલતનો આદેશ રદ કરવા માટે વાસ્તવમાં કોઈ કારણ આપ્યું નથી. સુસ્થાપિત સિદ્ધાંતોના પ્રતિકૂળ કરવામાં આવેલ હસ્તક્ષેપ અસંગત છે. ઉપરોક્ત મર્યાદામાં નિયમ સંપૂર્ણ કરવામાં આવે છે.

૨૮. માનનીય નીચલી અદાલતના જે આદેશના આધારે વિશેષ દીવાની અરજી નં. ૬૪૮૪/૨૦૦૮ ઉદ્ભવે છે, તે આધાર ભાવનગરની જિલ્લા અદાલતે મિસ. દીવાની અપીલ નં. ૧૪૩/૨૦૦૭માં પસાર કરેલા આદેશમાં નિશ્ચિત છે. કારણ કે વિશેષ દીવાની અરજી નં. ૬૬૧/૨૦૦૮ મંજૂર કરવામાં આવી છે અને ભાવનગરની જિલ્લા અદાલતે મિસ. દીવાની અપીલ નં. ૧૪૩/૨૦૦૭માં પસાર કરેલો આદેશ રદ કરવામાં આવ્યો છે, તેથી વિશેષ દીવાની અરજી નં. ૬૪૮૪/૨૦૦૮માં પડકારાયેલા આદેશનો જે આધાર હતો તે નષ્ટ થાય છે. તેથી, નિયમિત દીવાની દાવો નં. ૨૭/૨૦૦૬માં આંક ૨૭ હેઠળ માનનીય નીચલી અદાલતે તા. ૧૫.૪.૨૦૦૮ના રોજ પસાર કરેલો આદેશ ખોટો અને કાયદેસર રીતે ટકી શકનાર નથી. પ્રતિવાદીઓ તરફે આંક ૨૭ નીચે પસાર કરાયેલા આદેશના સમર્થનમાં રજૂઆતો કરવામાં આવી હતી. તેમ છતાં, ઉપરોક્ત નિષ્કર્ષને ધ્યાનમાં લેતાં, તે રજૂઆતોનો ઔપચારિક ઉલ્લેખ કરવો જરૂરી નથી. મુખ્ય રજૂઆત અરજીની જાળવણીયોગ્યતા અંગે છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે સી.પી.સી.ની કલમ ૧૪૪ હેઠળ પસાર કરાયેલા આદેશથી વ્યથિત પક્ષે અપીલ કરવી આવશ્યક છે, કારણ કે કલમ ૧૪૪ હેઠળનો આદેશ 'હુકમનામું' ગણવામાં આવે છે. એવો આદેશ અપીલપાત્ર છે અને અરજી જાળવણીયોગ્ય નથી. હાલની અરજી બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ અને ૨૨૭ હેઠળ દાખલ કરવામાં આવી છે. માગવામાં આવેલ રાહત પણ અનુચ્છેદ ૨૨૬ અને ૨૨૭ હેઠળની સત્તાનો ઉપયોગ કરી નિયમિત દીવાની દાવો નં. ૨૭/૨૦૦૮માં આંક ૨૭ નીચેના આદેશને રદ કરવાની છે. હાલની અરજી

અગાઉ સ્વીકારવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ, બંને પક્ષકારોને સાંભળ્યા પછી, યથાવત સ્થિતિ જાળવવાની આંતરિમ રાહત પણ આપવામાં આવી હતી. હાલના કેસના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓમાં, અરજી જાળવણીયોગ્ય નથી એવા આધાર પર તેને નામંજૂર કરવી ન્યાયહિતમાં નથી.

૨૯. ઉપરોક્ત ચર્ચાને ધ્યાનમાં રાખીને, એસ.સી.એ. નં. ૬૪૮૪/૨૦૦૮ મંજૂર કરવામાં આવે છે અને નિયમિત દિવાની દાવો નં. ૨૭/૨૦૦૬માં આંક ૨૭ નીચે પસાર કરાયેલ આદેશ પણ રદ કરવામાં આવે છે. નિયમ નિરપવાદ બનાવવામાં આવે છે.

(આર.ડી. કોઠારી, ન્યાયમૂર્તિ)

The translation of this judgment has been provided by M/s.

Hyperlink E-solutions Pvt. Ltd.

===

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

<u>DISCLAIMER:</u> *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.*