

સ્વીકરણ: 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.

=====

જાહુરી સાહ અને અન્ય

વિ.

ઢ્ઠારકા પ્રસાદ ઝુનઝુનવાલા અને અન્ય

૨૭ એપ્રિલ, ૧૯૬૬

[ન્યાયમૂર્તિ એમ. હિદાયતુલ્લાહ, જે. આર. મુધોલકર, જે. એમ. શેલટ, અને
આર. એસ. બચાવત]

બિહાર ઈમારતો (ભાડાપટ્ટા, ભાડું અને બેદખલ) નિયંત્રણ અધિનિયમ
૧૯૪૭ (૧૯૪૭નો બિહાર અધિનિયમ ૩)–મકાનના સહ–માલિક ભાડૂત અને
મકાનમાલિકના મકાન–સંબંધના કબજા માટે અન્ય માલિકને વળતર ચૂકવવા
માટે સંમત થાય છે.

દત્તક–દત્તક લેવાના દસ્તાવેજનું અસ્તિત્વ સ્વીકૃત–મૌખિક પુરાવા
પ્રતિબંધિત છે કે કેમ.

બે હિન્દુ અવિભાજિત પરિવારો, જેમાંથી એકનું પ્રતિનિધિત્વ અપીલકર્તાઓ દ્વારા કરવામાં આવ્યું હતું અને અન્યનું પ્રતિનિધિત્વ પ્રતિવાદીઓ દ્વારા કરવામાં આવ્યું હતું, તેઓ એક મકાનના સહ-માલિકો હતા, જે તેમણે સંયુક્ત રીતે ખરીદ્યું હતું. અપીલકર્તાઓએ ગૃહના મોટા ભાગ પર સંમત વળતર પર કબજો જમાવ્યો હતો, જે તેમના દ્વારા ઉત્તરદાતાઓને તેમના દ્વારા થયેલા સસલાના સંદર્ભમાં ચૂકવી શકાય છે. સંમતિ મુજબ વળતરની ચૂકવણી ન થવા પર, પ્રતિવાદીઓએ તેની વસૂલાત તેમજ વિભાજન માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો. ફરિયાદમાં એક એસનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો કે તેને વાદી પરિવારમાંથી દત્તક લેવામાં આવ્યો હતો અને તે કારણોસર તેને સામેલ કરવામાં આવ્યો ન હતો. અપીલકર્તાઓએ આ આધાર પર દાવાનો વિરોધ કર્યો હતો કે: (તેમની સામે ફરિયાદ કરવામાં આવી ન હતી. જો કે સહ-માલિક, (i) બિહાર બિલ્ડિંગ (લીઝ, ભાડું અને હકાલપટ્ટી) નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૪૭ (૧૯૪૭નો બિહાર અધિનિયમ ૩) દ્વારા એસ. યુ. આઈ. ટી. પર પ્રતિબંધ મૂકવામાં આવ્યો હતો, અને (iii) વળતરની ચુકવણીનો કરાર એફ. સી. જે. આર. લાગુ કરવા યોગ્ય ન હતો કારણ કે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા વાદીઓને હાંકી કાઢવામાં આવ્યા ન હતા. ટ્રાયલ કોર્ટે અપીલકર્તાઓની તરફેણમાં ચુકાદો આપ્યો હતો પરંતુ હાઈકોર્ટે તેમની વિરુદ્ધ ચુકાદો આપ્યો હતો. તેઓ વિશેષ મંજૂરી પર આ અદાલતમાં આવ્યા હતા.

ઠરાવ્યુ:(i) દાવો અયોગ્ય ન હતો કારણ કે S ને તેમાં પક્ષકાર બનાવવામાં આવ્યો ન હતો. દત્તક લેવાની હકીકત ફરિયાદમાં જણાવવામાં આવી હતી અને અપીલકર્તાઓ દ્વારા તેમના રિટ-ટેન નિવેદનોમાં તેનો ખાસ ઇનકાર કરવામાં આવ્યો ન હતો. દત્તક લેવાના પ્રશ્ન પર વાસ દ્વારા કોઈ ચોક્કસ મુદ્દો ઉઠાવવામાં આવ્યો ન હતો અને તેથી એવી દલીલ કરી શકાતી ન હતી કે એસનો દત્તક લેવાનો મુદ્દો જીન દ્વારા સ્થાપિત કરવામાં આવ્યો ન હતો.[૨૮૪ એ-બી. ફલ.

દત્તક લેવાના દસ્તાવેજનું અસ્તિત્વ સ્વીકારવામાં આવ્યું હતું એટલા માટે દત્તક લેવાના હકીકતનો મૌખિક પુરાવો અસ્વીકાર્ય બન્યો ન હતો.દત્તક લેવાનો દસ્તાવેજ માત્ર એ હકીકત નોંધે છે કે દત્તક લેવામાં આવ્યો હતો એનાથી વધુ કંઈ નહીં. આવા ખતને એક દસ્તાવેજ સાથે સરખાવી ન શકાય જે તેના સંપૂર્ણ બળ દ્વારા વ્યવહારને અસ્તિત્વમાં લાવે છે [૨૮૪ D-E]

(૨) માત્ર હકીકત એ છે કે પ્રતિવાદીઓ વાદીના હિસ્સામાં તેમના કબજા માટે વાદીને વળતર ચૂકવવા માટે સંમત થયા હતા. મકાનમાલિક અને ભાડૂતનો સંબંધ અસ્તિત્વમાં નથી.આ કરાર ભાગ ૧ એ પ્રતિવાદીઓ અને તેમના સહ-માલિકો વચ્ચે માલિક અને ભાડૂતનો સંબંધ રચવા માટે ક્યારેય ન હતો. ૧૯૪૭નો બિહાર અધિનિયમ ૩ તેથી લાગુ પડતો ન હતો અને તેની જોગવાઈઓ

હેઠળ દાવો પ્રતિબંધિત હોવાનું કહી શકાય નહીં.[૨૮૫ C]

(૩) સહ-માલિકો તેમની અવિભાજિત મિલકતના આનંદ માટે કોઈપણ પ્રકારના કરાર પર આવવા માટે કાયદેસર રીતે સક્ષમ છે અને મિલકતના આનંદને આવરી લેતી કોઈપણ શરતો નક્કી કરવા માટે સ્વતંત્ર છે. સહ-માલિકની હકાલપટ્ટી એ સહ-માલિક પાસેથી વળતરનો દાવો કરવા માટે તેને સક્ષમ કરવા માટે અનિવાર્ય નથી, જે વ્યવસાયમાં છે અને સામાન્ય મિલકતનો આનંદ માણે છે.[૨૮૫ ઈ-એફ]

દીવાની અપીલીય ન્યાયક્ષેત્ર: દીવાની અપીલ નંબર ૧૯૩/૧૯૬૪.

મૂળ હુકમનામા નંબર ૧૩૨/૧૯૫૫ની અપીલમાં પટના હાઈકોર્ટના ૧૩ મે, ૧૯૬૦ના ચુકાદા અને હુકમનામા સામે અપીલ અને એમ. જે. સી. નંબર ૨૬૫/૧૯૬૧માં ૧૫ ફેબ્રુઆરી, ૧૯૬૨ના આદેશ સામે અપીલ.

અપીલકર્તાઓ વતી સરજૂ પ્રસાદ, એસ. સી. સિંહા અને બી. પી. ઝા.

એસ. ટી. દેસાઈ અને આર. સી. પ્રસાદ.ઉત્તરદાતાઓ માટે.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ મુધોલકર દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો.

આ પટના હાઈકોર્ટના ચુકાદાના પ્રમાણપત્ર દ્વારા કરવામાં આવેલી અપીલ છે, જેમાં નીચલી અદાલતે ૨ મે, ૧૯૪૭થી ૧૧ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૫૧ સુધી ઘરનું વિભાજન કરવા અને તેમના અડધા હિસ્સાનો અલગ કબજો મેળવવા માટે અને વળતરની ચુકવણી માટે વાદીના દાવાને ફગાવી દીધો હતો. વ્યાજ સાથે ૨૦૦/૬૨ મહીને અને દાવાની તારીખથી તેમના કબજાની વસૂલાત સુધી સમાન દરે વળતરની ચુકવણી માટે, ઘરમાં હિસ્સો.

જે હકીકતો આપણી સામે વિવાદિત નથી તે આ છે:ભાગલપુર નગરપાલિકાની હદમાં આવેલી વિવાદિત મિલકત પાંચ વ્યક્તિઓ, જુરી મલ, ગજાનંદ, રામસહાય સાહ, જાહુરી સાહ અને રામગલી સાહ દ્વારા સંયુક્ત રીતે ખરીદવામાં આવી હતી. આમાંથી પ્રથમ બે પિતા અને પુત્ર છે (અને સંયુક્ત હિન્દુ પરિવારના સભ્યો હતા).બંનેના મોત થયા છે.વાદી ૧ થી ૪ પુત્રો છે અને વાદી ૬ ગજાનંદની વિધવા છે અને વાદી નંબર ૫ જુરીમલની વિધવા છે.જુરીમલ, ગજાનંદ (સંયુક્ત હિન્દુ પરિવાર) અને વાદી ૧ થી ૪ એ સંયુક્ત હિન્દુ પરિવારની રચના કરી હતી.રામસાહાઈ, જહૌરી સાહ અને રામગલી ભાઈઓ હતા અને સંયુક્ત હિન્દુ પરિવારના સભ્યો હતા.જહુરી સાહ પ્રતિવાદી નંબર છે અને રામગલી સાહ પ્રતિવાદી નંબર ૨ છે.તેઓ, બાકીના પ્રતિવાદીઓ સાથે, સંયુક્ત

હિન્દુ પરિવારના સભ્યો છે, જેમાં જહૌરી સાહ કર્તા છે.આ મિલકત બે સંયુક્ત પરિવારો દ્વારા ખરીદવામાં આવી હતી, જેમાં દરેક પરિવારનું અડધું વ્યાજ હતું. વ્યવહારની તારીખ ૨૬ જૂન, ૧૯૪૨ હતી.મિલકતની ખરીદી સમયે તે ભાડૂત તરીકે મોહનલાલ મારવાડીના કબજામાં હતી.તેમને અદાલતના હુકમનામા દ્વારા ત્યાંથી હાંકી કાઢવામાં આવ્યા હતા અને ત્યારબાદ તે સરકારને આપવામાં આવ્યું હતું, વળતર રૂ. ૧૦૦/- પ્રતિ માસ.સરકારે થોડા સમય પછી ઘર ખાલી કર્યું હતું, ત્યારબાદ પ્રતિવાદીઓએ ૧૨૦ (એ) મકાન પર કબજો કર્યો હતો, સિવાય કે તેનો એક ભાગ ઇસરી સાહ અને શિબ ચરણ સાહના કબજામાં હતો, જે ભાડૂત તરીકે માસિક ભાડું રૂ. ૩૦ આ ભાડામાંથી અડધું ભાડું દરેક પરિવાર દ્વારા વસૂલવામાં આવતું હતું.

વાદીઓના જણાવ્યા અનુસાર જ્યારે પ્રતિવાદીઓ મિલકતનો કબજો મેળવ્યો ત્યારે તેઓ રૂ. ૨૦૦/- વાદીના પરિવારને મિલકતમાં તેમના અડધા હિસ્સાના સંદર્ભમાં વળતર તરીકે.જોકે, તેમણે સમજૂતી છતાં વાદીઓને કોઈ વળતર ચૂકવ્યું ન હતું.

આ આરોપો પર વાદીઓએ તેમનો દાવો દાખલ કર્યો.ફરિયાદમાં તેઓએ જણાવ્યું હતું કે ગજાનંદને શંકરલાલ નામનો બીજો પુત્ર હતો પરંતુ તેને શ્રીલાલ, પી. ડબલ્યુ. ૬ ને દત્તક આપવામાં આવ્યો હતો અને તેથી તે દાવામાં પક્ષકાર તરીકે

જોડાયો ન હતો.

પ્રતિવાદીઓએ આ દાવાને નકારી કાઢ્યો હતો અને જણાવ્યું હતું કે બિહાર બિલ્ડિંગ્સ (લીઝ, રેન્ટ એન્ડ ઇવીક્શન) કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ (બિહાર એક્ટ ૩ ઓફ ૧૯૪૭) (ત્યારબાદ એક્ટ તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) તેમજ 'એસ્ટોપિંગના નિયમ' ની જોગવાઈઓ દ્વારા દાવો પર પ્રતિબંધ મૂકવામાં આવ્યો હતો.તેમણે એવી દલીલ પણ કરી હતી કે બંને પરિવારો વચ્ચે થયેલા કરાર હેઠળ રૂ. ૫૦૧ વાગ્યે વળતર તરીકે ચૂકવવાપાત્ર હતું, રૂ. વાદીઓ દ્વારા આરોપ લગાવ્યા મુજબ બપોરે ૨૦૦/- વાગ્યે.તેમના જણાવ્યા અનુસાર આ દાવાને રોકવાના નિયમ દ્વારા પ્રતિબંધિત કરવામાં આવ્યો હતો.તેઓએ દલીલ કરી હતી કે દાવાની તારીખથી ૩ વર્ષની સમાપ્તિ પહેલાના સમયગાળા માટે વળતર માટેના દાવાને સમય દ્વારા પ્રતિબંધિત કરવામાં આવ્યો હતો.તેમણે લેખિત નિવેદનમાં કેટલીક અન્ય દલીલો પણ કરી હતી પરંતુ તેમનો ઉદ્દેશ કરવો બિનજરૂરી છે કારણ કે આપણે તેમના વતી શ્રી સરજૂ પ્રસાદ દ્વારા આપણી સમક્ષ રજૂ કરાયેલા મુદ્દાઓ સુધી મર્યાદિત રહેવું જોઈએ.મુદ્દાઓ છે:(૧) કે વિભાજન અને અલગ કબજો માટેનો દાવો જાળવવા યોગ્ય ન હતો-અને (૨) જે કરાર હેઠળ વાદીએ વળતરનો દાવો કર્યો હતો તે અમલપાત્ર નથી.દાવો જાળવવા યોગ્ય ન હોવાનું કહેવાય છે કારણ કે (એ) મિલકતના સહ-માલિકોમાંથી એક દાવામાં પક્ષકાર તરીકે જોડાયો ન હતો અને (બી) તે કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત હતો. વળતરની

ચુકવણી માટેનો કરાર ન હોવાનું કહેવાયું હતું.પ્રતિવાદીઓ દ્વારા વાદીઓને હાંકી કાઢવામાં આવ્યા ન હોવાથી તે લાગુ પાડી શકાય તેવું હતું.

ટ્રાયલ કોર્ટે એવું માન્યું હતું કે કાયદાની જોગવાઈઓ લાગુ થાય છે અને તે જોગવાઈઓના આધારે વાદી પ્રતિવાદીઓને બહાર કાઢવા માટેના હુકમનામા માટે હકદાર નથી, ન તો તેઓ વળતર માટેના હુકમનામા માટે હકદાર છે અને શંકરલાલનો સ્વીકાર દાવો સાબિત થયો નથી.

આ મુદ્દા પર હાઈકોર્ટે જુદા જુદા તારણો પર પહોંચી હતી. ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા લેવામાં આવેલો મત એ હતો કે કાયદાની જોગવાઈઓ આ પાંજરાને લાગુ પડતી નથી, પ્રતિવાદીઓએ દત્તક લેવાની હકીકતને ખાસ નકારી ન હતી અને તેના પર કોઈ મુદ્દો ઉઠાવવામાં આવ્યો ન હતો, ટ્રાયલ કોર્ટે એવું માનીને ભૂલ કરી હતી કે દત્તક સાબિત થયો ન હતો અને શંકરલાલની બિન-અદાલતી કાર્યવાહી દાવાની સ્થાપનામાં અવરોધ ન હતી.વધુમાં હાઈકોર્ટેના જણાવ્યા અનુસાર વળતર ચૂકવવાનો કરાર રૂ. ૨૦૦/- દર મહીને ની વિધિવત સ્થાપના કરવામાં આવી હતી અને તે કરારને અમલમાં મૂકવા માટે સિવિલ કોર્ટ માટે સક્ષમ હોવાથી વળતરની બાકી રકમની વસૂલાત માટેનો દાવો જાળવવા યોગ્ય હતો.ઉચ્ચ અદાલતે પ્રતિવાદીઓની દલીલ સ્વીકારી હતી કે બાકી નીકળતી રકમ માટેનો દાવો દાવાની સ્થાપના પહેલા ત્રણ વર્ષના સમયગાળા સુધી મર્યાદિત હોવો

જોઈએ.તેણે બાકી નીકળતી રકમ પર દર વર્ષે ૬ ટકાના દરે વ્યાજની મંજૂરી આપી હતી અને ભાગલા માટે અને વળતરની બાકી નીકળતી રકમ માટે વાદીના દાવાનો ચુકાદો આપ્યો હતો.ત્યારબાદ વાદીઓએ એસ હેઠળ હાઈકોર્ટનો દરવાજો ખખડાવ્યો. સી.પી.સી.ના કલમ ૧૫૧ સાથે ઓ.૨૨ રુલ ૧૮ મુજબ, દાવાની તારીખથી અંતિમ હુકમનામું પસાર કર્યા પછી તેમના હિસ્સાના કબજાની ડિલિવરી સુધી ઘરના ઉપયોગ અને કબજા માટેના વળતર માટેના તેમના દાવાના સંદર્ભમાં તેમને યોગ્ય રાહત આપવા માટે હોય છે. ઉચ્ચ અદાલતે આ અરજીને મંજૂરી આપી અને નિર્દેશ આપ્યો કે વાદી પણ દાવાની સ્થાપનાની તારીખથી ભાગલા પછી તેમના હિસ્સાની ભૌતિક કબજાની વસૂલાત સુધી અથવા તેના હુકમની તારીખથી ત્રણ વર્ષની સમાપ્તિ સુધી વળતર મેળવવા માટે હકદાર રહેશે, જે પણ ઘટના પ્રથમ બને. તેણે ખર્ચ અંગે યોગ્ય આદેશ પણ આપ્યો હતો.

એસ હેઠળ વાદીની અરજી પર તેના અનુગામી આદેશ દ્વારા સુધારેલા ઉચ્ચ અદાલતના આ હુકમનામાથી વ્યથિત સી.પી.સી.ના કલમ ૧૫૧ સાથે ઓ.૨૨ રુલ ૧૮ મુજબ . પ્રતિવાદીઓ આ અદાલતમાં આવ્યા છે.

અમારા મતે આ કાયદો આ કેસને લાગુ પડતો નથી તેવું ઉચ્ચ ન્યાયાલયનું માનવું સાચું હતું.વાદીઓ અને પ્રતિવાદીઓ સ્વીકૃત રીતે મિલકતના સહ-માલિકો હતા.મિલકતની વહેંચણી કરવામાં આવી ન હોવાથી તે બંનેમાંથી કોઈ

એક અથવા બંને પક્ષો માટે તેના પર કબજો કરવા માટે ખુદી હતી.ભાડૂતોના કબજામાં રહેલા નાના ભાગ સિવાય પ્રતિવાદીઓએ મિલકત પર કબજો કર્યો હતો.પક્ષકારો વચ્ચેના કરારને કારણે વાદીઓએ તેમાં સંમતિ આપી હતી કે પ્રતિવાદીઓ રૂ. તેમને વળતર તરીકે ૨૦૦/- દર મહીને પ્રતિવાદીઓએ વિવાદ કર્યો ન હતો કે પક્ષો વચ્ચે વળતરની ચુકવણી અંગે સમજૂતી થઈ હતી પરંતુ તેમની દલીલ હતી કે સંમત થયેલી રકમ રૂ. ૫૦૧ વાગ્યે અને રૂ. આ વતી તેમની દલીલ હાઈકોર્ટ દ્વારા નકારી કાઢવામાં આવી હતી, જેણે વાદીની દલીલ સ્વીકારી હતી કે રકમ રૂ. ૨૦૦/- વાગ્યે. હાઈકોર્ટના ચુકાદાના આ ભાગને શ્રી સરજૂ પ્રસાદ દ્વારા અમારી સામે પડકારવામાં આવ્યો નથી.જોકે, તેમણે વળતરનો દાવો લાગુ કરી શકાય તેવો હોવાના હાઈકોર્ટના નિષ્કર્ષને પડકાર્યો હતો.પરંતુ આપણે આ બાબત સાથે વ્યવહાર કરીએ તે પહેલાં દાવો યોગ્ય ન હોવાની દલીલના સમર્થનમાં તેમણે આપેલા કારણો સાથે વ્યવહાર કરવો યોગ્ય રહેશે.તેમણે મુકદ્દમામાં પક્ષકાર તરીકે શંકરલાલના બિન-પ્રતિવાદીના આધારે ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ વિનંતી કરેલી દલીલનો પુનરોચ્ચાર કર્યો હતો.તેમના જણાવ્યા અનુસાર, શંકરલાલના દત્તક લેવાને વાદીઓ દ્વારા સાબિત કરવામાં આવ્યું ન હતું કે તેઓ મિલકતના સહ-માલિક પણ હતા અને દાવાના પક્ષકાર તરીકે તેમના બિન-પ્રતિવાદીએ દાવાને અસમર્થ બનાવ્યો હતો.ઉચ્ચ અદાલતે ધ્યાન દોર્યું છે કે વાદીઓએ દાવાના પેરા ૧ માં સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું છે કે શંકરલાલને શ્રીલાલને દત્તક આપવામાં આવ્યો હતો.પ્રતિવાદીઓ વતી દાખલ કરાયેલા બે લેખિત

નિવેદનોમાંથી કોઈ પણમાં વાદીઓ દ્વારા હકીકતના આ દાવાને ખાસ નકારી કાઢવામાં આવ્યો નથી.તેના બદલે, આ બંને લેખિત નિવેદનોમાં જે કહેવામાં આવ્યું છે તે એ છે કે પ્રતિવાદીઓને દાવાના પેરા ૧ માં કરવામાં આવેલા આક્ષેપો વિશે કોઈ જાણકારી નથી.ધ્યાનમાં રાખીને કે O.VIII, રુલ. ૫, સી. પી. સી. એ જોગવાઈ કરે છે કે વાદીમાં તથ્યનો દરેક આરોપ, જો ચોક્કસપણે અથવા જરૂરી સૂચિતાર્થ દ્વારા નકારવામાં ન આવે અથવા પ્રતિવાદીની દલીલમાં સ્વીકારવામાં ન આવે તેવું કહેવામાં આવે તો તેને સ્વીકારવામાં આવશે, એવું કહેવા માટે કે પ્રતિવાદીને વાદી દ્વારા વિનંતી કરાયેલ હકીકતની કોઈ જાણકારી નથી, તે હકીકતના અસ્તિત્વના અસ્વીકાર સમાન નથી, ગર્ભિત અસ્વીકાર પણ નથી.તેથી દત્તક લેવાના પ્રશ્ન પર કોઈ ચોક્કસ મુદ્દો ઉઠાવવામાં આવ્યો ન હતો.આ સંજોગોમાં ઉચ્ચ અદાલતે સાચું કહ્યું હતું કે પક્ષકારો માટે આ મુદ્દા પર કોઈ પુરાવા રજૂ કરવાનો કોઈ પ્રસંગ નથી.જો કે, શ્રીલાલ કે જેની વાદી વતી સાક્ષી તરીકે તપાસ કરવામાં આવી હતી તેણે દત્તક લેવાની હકીકત વિશે વાત કરી છે અને તેના નિવેદનને ઓછામાં ઓછું દત્તક લેવાના પ્રાથમિક પુરાવા તરીકે ગણી શકાય.તે સાચું છે કે તે દત્તક લેવાના ખત અને તેને કોર્ટમાં રજૂ ન કરવાના અસ્તિત્વને સ્વીકારે છે.જો કે, આ સ્વીકાર મૌખિક પુરાવાને અસ્વીકાર્ય બનાવશે નહીં કારણ કે દત્તક લેવાના દસ્તાવેજના આધારે વ્યક્તિની સ્થિતિમાં ફેરફાર કરી શકાતો નથી.દત્તક લેવાનો દસ્તાવેજ માત્ર એ હકીકત નોંધે છે કે દત્તક લેવાનો પ્રસંગ બન્યો હતો અને તેનાથી વધુ કંઈ નહીં. આવા ખતને એવા દસ્તાવેજ સાથે

સરખાવી ન શકાય જે તેના સંપૂર્ણ બળ દ્વારા વ્યવહારને અસ્તિત્વમાં લાવે છે. તે પુરાવાના એક ભાગથી વધુ નથી અને દાવામાં આવા દસ્તાવેજને રજૂ કરવામાં પક્ષની નિષ્ફળતા દત્તક લેવાના પુરાવા તરીકે મૌખિક પુરાવાને અસ્વીકાર્ય બનાવતી નથી. તેથી અમે હાઈકોર્ટ સાથે સંમત છીએ કે મિલકતમાં તેમના અડધા હિસ્સાના ભાગલા માટે વાદીનો દાવો અયોગ્ય ન હતો કારણ કે શંકરલાલને તેમાં પક્ષકાર બનાવવામાં આવ્યા ન હતા.

હવે અમે શ્રી સરજૂ પ્રસાદ દ્વારા તેમની દલીલના સમર્થનમાં વિનંતી કરાયેલા અન્ય આધાર સાથે વ્યવહાર કરીશું કે દાવો જાળવવા યોગ્ય નથી. આ અધિનિયમની કલમ ૧૧(૨) જે દાવાની તારીખે હતી, ભાડૂતને બહાર કાઢવા માટેનો દાવો અથવા મકાનના કબજાની વસૂલાતનો દાવો અને તેના ભાડા માટેનો દાવો માત્ર ભાડું નિયંત્રક સમક્ષ જ કરવો પડ્યો હતો અને પરિણામે આવા દાવાઓના અમલીકરણ માટે દીવાની અદાલતનો અધિકારક્ષેત્ર દૂર કરવામાં આવ્યો હતો. પરંતુ, આ કલમની જોગવાઈઓ લાગુ થવા માટે, વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચેનો સંબંધ મકાનમાલિક અને ભાડૂતનો હોવો જોઈએ.જો તેઓ મિલકતના સહ-માલિકો હોય અને મિલકત તેમના દ્વારા સામાન્ય ભાડૂતો તરીકે રાખવામાં આવે તો મકાનમાલિક અને ભાડૂતના સંબંધનો કોઈ પ્રશ્ન તેમની વચ્ચે અસ્તિત્વમાં આવતો નથી.પક્ષકારોનો સામાન્ય કેસ એ છે કે તેઓ હકીકતમાં મિલકતના સહ-માલિકો છે અને બંને પરિવારોના સંબંધિત હિસ્સાનું સીમાંકન

કરવામાં આવ્યું નથી.તેથી, તેઓ સામાન્ય ભાડૂતો તરીકે ચાલુ રહે છે.એ વાત સાચી છે કે સમગ્ર મિલકત (ભાડૂતોના કબજામાં રહેલા નાના ભાગને બાદ કરતાં) પ્રતિવાદીઓના વાસ્તવિક કબજામાં છે, જેનો અર્થ છે કે તેઓ મિલકતમાં માત્ર તેમના હિસ્સાનો જ નહીં પણ વાદીના હિસ્સાનો પણ કબજો ધરાવે છે.જોકે, તે હકીકત તેમને વાદીના ભાડૂતો બનાવશે નહીં.કાયદા હેઠળ દરેક ભાડૂત-સામાન્ય સમગ્ર મિલકતનો, એટલે કે તેના દરેક ભાગનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર છે, જો કે તેનો કબજો મેળવવાનો અધિકાર મિલકતમાં હિસ્સાની હદ સુધી મર્યાદિત છે.માત્ર હકીકત એ છે કે પ્રતિવાદીઓ વાદીઓને સમગ્ર મિલકત પર તેમના કબજા માટે વળતર ચૂકવવા માટે સંમત થયા હતા (ભાડૂતોના કબજામાં રહેલા ભાગને અવગણીને) મકાનમાલિક અને ભાડૂતનો સંબંધ અસ્તિત્વમાં નહીં આવે.આ સમજૂતી દ્વારા, પક્ષકારોનો ઇશાદો ક્યારેય પ્રતિવાદીઓ અને તેમના સહ-માલિકો વચ્ચે મકાનમાલિક અને ભાડૂતનો સંબંધ રચવાનો નહોતો.તેથી આ કાયદાની જોગવાઈઓ લાગુ પડતી નથી.શ્રી સરજૂ પ્રસાદ દ્વારા આગ્રહ કરાયેલ બીજો આધાર નિષ્ફળ જાય છે.

પછી આપણે જે ધ્યાનમાં લેવું પડશે તે એ છે કે વળતરની ચૂકવણી માટેનો કરાર અમલપાત્ર નથી કે કેમ.તેમાં કોઈ શંકા નથી કે કાયદા હેઠળ અવિભાજિત મિલકતનો દરેક સહ-માલિક સમગ્ર મિલકતનો આનંદ માણવાનો હકદાર છે અને મિલકતનો આનંદ માણવાનું પસંદ ન કરનારા અન્ય સહ-

માલિકોને વળતર ચૂકવવા માટે જવાબદાર નથી.તે પણ સાચું છે કે વળતર ચૂકવવાની જવાબદારી સહ-માલિક સામે ઊભી થાય છે જે ઈરાદાપૂર્વક અન્ય કંપનીને બાકાત રાખે છે. મિલકતના ભોગ બનેલા માલિકો.જો કે, તે અનુસરતું નથી કે વળતર ચૂકવવાની જવાબદારી માત્ર આવા કિસ્સામાં જ ઊભી થાય છે અને અન્ય કોઈ નહીં. સહ-માલિકો તેમની બિન-વિભાજિત મિલકતનો આનંદ માણવા માટે કોઈપણ પ્રકારની વ્યવસ્થા કરવા માટે કાયદેસર રીતે સક્ષમ છે અને મિલકતના આનંદને લગતી કોઈપણ શરતો નક્કી કરવા માટે સ્વતંત્ર છે.કાયદાનો એવો કોઈ સિદ્ધાંત નથી કે જે તેમને કરારમાં એવી જોગવાઈ કરવાથી બાકાત રાખે કે જેઓ વાસ્તવિક કબજામાં છે અને મિલકતનો આનંદ માણે છે તેઓ અન્ય સહ-માલિકોને વળતર ચૂકવશે. વિદ્વાન વકીલ દ્વારા તેમની દલીલના સમર્થનમાં કોઈ સત્તાનો ઉદ્દેખ કરવામાં આવ્યો ન હતો કે સહ-માલિકની હકાલપટ્ટી એ સહ-માલિક પાસેથી વળતરનો દાવો કરવા માટે તેને સક્ષમ કરવા માટે અનિવાર્ય છે જે વ્યવસાયમાં છે અને સામાન્ય મિલકતનો આનંદ માણે છે.તેથી અમે આ દલીલને નકારી કાઢીએ છીએ.

આ સંજોગોમાં, અમે ખર્ચ સાથે અપીલને ફગાવીએ છીએ.

અપીલ રદ કરવામાં આવે છે.

વિષય: દત્તક લેવાના દસ્તાવેજનું કાયદામાં મુલ્યાંકન.

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.