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.

==========

કાવેરીપટનમ સુબ્બારાયા શેટ્ટી અન્નાચ્યા શેટ્ટી ચેરીટીઝ ટ્રસ્ટ

વિરુદ્ધ

એસ. કે. વિશ્વનાથ શેટ્ટી

૨૨ જુલાઈ, ૨૦૦૪

[અશોક ભાન અને એસ. એચ. કાપડિયા, ન્યાયમૂર્તિઓ]

ભાડાનિયંત્રણ અને ખાલી કરાવવું:

કર્ણાટક રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૬૧—કલમ ૨(૭)(બીબી)(૩)—મકાનમાલિક-ટ્રસ્ટ જૂના મકાનને તોડીને નવું મકાન બનાવવા ઇચ્છતું હોવાથી ભાડૂઆતે દુકાન ખાલી કરી—ભાડૂઆતનો કેસ કે પુનઃનિર્માણ પછી તેણે વિનંતી કરી કે નવી ઇમારતમાં આવેલી દુકાન અમુક રકમ ચૂકવીને તેને ફરીથી ભાડે આપવામાં આવે પરંતુ કોઈ જવાબ મળ્યો નહીં—ત્યારબાદ, તેણે ત્રણ વર્ષ માટે એડવાન્સ ભાડું ચૂકવીને નવી ઇમારતમાં આવેલી દુકાનનો ભાડૂઆત તરીકે

કબજો લીધો—બીજી તરફ, મકાનમાલિક અને ભાડૂઆતે અમુક રકમ ચૂકવીને કથિત રીતે ભાડૂઆતની તરફેણમાં ત્રણ વર્ષ માટે ગીરો દસ્તાવેજ કરી આપ્યો—ગીરોની મુદત પૂરી થતાં કબજો મેળવવા માટેનો દાવો—ભાડૂઆતે ૧૯૬૧ના અધિનિયમ હેઠળ રક્ષણ માંગ્યું—મકાનમાલિકની તરફેણમાં દાવો મંજૂર થયો—નીચલી એપેલેટ કોર્ટે હુકમનામું રદ કર્યું—હાઇકોર્ટે મકાનમાલિકની અપીલ ફગાવી દીધી—અપીલમાં, ઠેરવવામાં આવ્યું: કથિત લોન માટે સુરક્ષા તરીકે ગીરો દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો હતો તેવું દર્શાવવા માટે કોઈ પુરાવો નથી—સંજોગો સાબિત કરે છે કે ભાડૂઆતે જૂની ઇમારતમાં આવેલી દુકાન ખાલી કર્યા પછી પણ ભાડૂઆતપણું ચાલુ રહ્યું હતું અને તેથી હાઇકોર્ટનું એ ઠેરવવું યોગ્ય હતું કે કરવામાં આવેલો દસ્તાવેજ ૧૯૬૧ના અધિનિયમની જોગવાઈઓને નિષ્ફળ બનાવવાની માત્ર એક પ્રયુક્તિ હતી—કલમ ૨(૭)(બીબી)(૩)માં થયેલા સુધારાને ધ્યાનમાં રાખીને ટ્રસ્ટની મિલકતોને ૧૯૬૧નો અધિનિયમ લાગુ પડતો નથી તેવી તકરાર મકાનમાલિકે નીચલી અદાલતોમાં લીધી નહોતી—તેથી, તે તકરારને સમર્થન આપવા માટે કોઈ સામગ્રી ઉપલબ્ધ ન હોવાના અભાવે હાઇકોર્ટે તેને યોગ્ય રીતે નકારી કાઢી હતી.

અપીલકર્તા-ચેરીટેબલ ટ્રસ્ટે તેમની માલિકીની જૂની ઇમારતમાં આવેલી દુકાનો પૈકીની એક દુકાન ૧૯૫૦માં પ્રતિવાદી-ભાડૂઆતને ભાડે આપી હતી. પ્રતિવાદીએ ટ્રસ્ટી તરફથી એવી નોટિસ મળ્યા પછી કે તેઓ જૂની ઇમારત તોડીને નવી ઇમારત બનાવવા માંગે છે, ૧૯૬૯માં દુકાન ખાલી કરી દીધી હતી.

ત્યારબાદ, ઈમારત તોડી પાડવામાં આવી હતી અને નવી ઈમારતનું બાંધકામ ૧૯૭૫ સુધીમાં પૂર્ણ થયું હતું. પ્રતિવાદીનો એવો કેસ છે કે તેણે નવી ઈમારતમાં આવેલી દુકાન એક ભાડૂઆત તરીકે ફરીથી ભાડે આપવા ટ્રસ્ટીઓને વિનંતી કરી હતી અને અમુક રકમ તેમજ વધારેલું ભાડું ચૂકવવાની તૈયારી દર્શાવી હતી પરંતુ કોઈ જવાબ મળ્યો ન હતો. પછીના વર્ષે, ભાડૂઆતની ઓફર પર પુનર્વિચારણા કરીને, મેનેજિંગ ટ્રસ્ટીએ દર મહિને રૂ. ૪૫૦ લેખે ત્રણ વર્ષના એડવાન્સ ભાડા તરીકે રૂ. ૧૬,૨૦૦ ચૂકવવા પર નવી ઈમારતમાં આવેલી દુકાન પ્રતિવાદીને ફરીથી ભાડે આપી હતી. ભાડું ચૂકવવા માટે પ્રતિવાદીએ મેનેજિંગ ટ્રસ્ટીના સસરા પાસેથી રૂ. ૧૦,૦૦૦ની લોન લીધી હતી. બીજી બાજુ એવો આરોપ છે કે અપીલકર્તા અને પ્રતિવાદી વચ્ચે ગીરો દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો હતો જે હેઠળ પ્રતિવાદીને રૂ. ૧૬,૨૦૦ ચૂકવવા પર ત્રણ વર્ષ માટે દુકાનનો કબજો આપવામાં આવ્યો હતો, જે ગીરો મુદત પૂરી થતાં ટ્રસ્ટી દ્વારા પરત ચૂકવવાની હતી અને પ્રતિવાદીએ અપીલકર્તાને જગ્યા ખાલી કરી આપવાની હતી. ગીરોની મુદત પૂરી થયા પછી અપીલકર્તાએ કબજો મેળવવા માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો. ટ્રાયલ કોર્ટે અપીલકર્તાની તરફેણમાં દાવો મંજૂર કર્યો હતો. નીચલી એપેલેટ કોર્ટે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલ હુકમનામું રદ કર્યું અને દાવો ફગાવી દીધો. હાઇકોર્ટે ઠેરવ્યું કે પ્રતિવાદી ૧૯૬૯ પછી પણ ભાડૂઆત તરીકે ચાલુ રહ્યો હતો જેને ૧૯૬૧ના અધિનિયમ હેઠળ યોગ્ય રક્ષણ મળેલું હતું અને તેથી ગીરોમુક્તિ દસ્તાવેજ એ ૧૯૬૧ના અધિનિયમની જોગવાઈઓને નિષ્ફળ બનાવવાની માત્ર એક પ્રયુક્તિ

હતી અને અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલ ફગાવી દીધી. આથી પ્રસ્તુત અપીલ.

અપીલકર્તાએ એવી દલીલ કરી હતી કે પ્રતિવાદીએ જૂની ઇમારતમાં આવેલી દુકાન સ્વેચ્છાએ સોંપી દીધી હતી અને તેથી તેનું ભાડૂઆતપણું સમાપ્ત થઈ ગયું હતું, પરિણામે ૧૯૬૧ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ લાગુ પડતી ન હતી; કે કરવામાં આવેલો દસ્તાવેજ સ્વતઃ ગીરોમુક્ત થતો દસ્તાવેજ હતો જે સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદી ગીરોદાર તરીકે દુકાનના કબજામાં હતો અને ગીરો મુદત પૂરી થતાં, તેણે દુકાન ખાલી કરીને ટ્રસ્ટીઓને તેનો ખાલી કબજો સોંપવાનો હતો; અને કલમ ૨(૭)(બીબી)(૩)માં સુધારા દ્વારા, ૧૯૬૧નો અધિનિયમ ધાર્મિક અને સખાવતી સંસ્થાની જગ્યાઓને લાગુ પડશે નહીં અને તેથી પ્રતિવાદી ૧૯૬૧ના અધિનિયમ હેઠળ રક્ષણ મેળવવા હકદાર ન હતો.

અપીલ ફગાવતાં, કોર્ટે

ઠેરવ્યું : ૧. રેકોર્ડ પરનો પુરાવો સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદી ૧૯૫૦થી જૂની ઇમારતમાં આવેલી દુકાનનો ભાડૂઆત હતો. તે ૧૯૬૯ સુધી તે દુકાનનો ભાડૂઆત તરીકે ચાલુ રહ્યો હતો. વધુમાં, તે દર્શાવે છે કે જૂની ઇમારત ૧૯૬૯ની આસપાસ તોડી પાડવામાં આવી હતી અને ૧૯૭૫ સુધીમાં નવી ઇમારત બંધાઈ ગઈ હતી. અપીલકર્તાએ એવા સંજોગો રેકોર્ડ પર લાવ્યા નથી કે જેના હેઠળ તેઓ દાવો કરે છે કે મૂળ દુકાન પ્રતિવાદી દ્વારા સ્વેચ્છાએ સોંપવામાં આવી હતી.

તેનાથી વિપરીત, પુનઃનિર્માણ પછી, પ્રતિવાદીએ ખાસ કરીને અપીલકર્તાને નવી ઇમારતમાં આવેલી દુકાન તેને ફરીથી ભાડે આપવા જણાવ્યું હતું અને અમુક રકમ તેમજ વધારેલું ભાડું ચૂકવવાની ઓફર કરી હતી. જોકે, અપીલકર્તા દ્વારા કોઈ જવાબ આપવામાં આવ્યો ન હતો અને મેનેજિંગ ટ્રસ્ટીએ પુરાવામાં સ્વીકાર્યું છે કે નવી ઇમારતમાં આવેલી દુકાન ફરીથી ભાડે આપવાની વિનંતી કરતો પત્ર પ્રતિવાદી તરફથી મળ્યો હતો. આ સંજોગ સાબિત કરે છે કે અપીલકર્તા દ્વારા આક્ષેપ કરાયા મુજબ પ્રતિવાદીએ જૂની ઇમારતમાં આવેલી પોતાની દુકાન સ્વેચ્છાએ સોંપી ન હતી. પ્રતિવાદીએ સાબિત કર્યું છે કે ૧૯૭૬માં મેનેજિંગ ટ્રસ્ટીએ ત્રણ વર્ષ માટે ટ્રસ્ટીઓને અમુક રકમ એડવાન્સ આપવા પર પ્રતિવાદીને નવી ઇમારતમાં આવેલી દુકાન ફરીથી ભાડે આપવાની ઓફર કરી હતી અને મેનેજિંગ ટ્રસ્ટીએ પોતાના પુરાવામાં સ્વીકાર્યું છે કે પ્રતિવાદીએ તેના સસરા પાસેથી લોન લીધી હતી. રૂ. ૧૬,૨૦૦ની રકમ દર મહિને રૂ. ૪૫૦ લેખે ગણતરી કરાયેલા ત્રણ વર્ષના એડવાન્સ ભાડાનું પ્રતિનિધિત્વ કરતી હતી. હાઇકોર્ટે યોગ્ય રીતે ઠેરવ્યું હતું કે ભાડૂઆતપણું સ્વેચ્છાએ સોંપી દેવાનું કોઈ કારણ નહોતું. પ્રતિવાદીના ઇન્કમ-ટેક્સ રિટર્નની એન્ટ્રીઓ સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદી દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલી રકમ ભાડા પેટે હતી. વધુમાં, અપીલકર્તાએ તેના ચોપડામાં રૂ. ૧૬,૨૦૦નો હિસાબ કેવી રીતે રાખ્યો છે તે દર્શાવવા માટે પોતાના હિસાબો રજૂ કર્યા નથી. [૧૨૮-ઇ-એચ; ૧૨૯-એ-બી]

૨. કોઈ વ્યવહાર એ પટ્ટો (લીઝ) છે કે ગીરો છે તે નક્કી કરવા માટેની માર્ગદર્શિકાઓ એ બાબત ધ્યાનમાં લે છે કે દસ્તાવેજને આપવામાં આવેલું નામ નિર્ણાયક નથી. આ પ્રશ્ન પક્ષકારોના મુખ્ય ઉદ્દેશ્યના સંદર્ભમાં નક્કી કરવાનો હોય છે જે દસ્તાવેજોના કથનો અને શરતો પરથી તેમજ પક્ષકારોના વર્તન સહિતના આસપાસના સંજોગો પરથી જાણી શકાય છે. ગીરોના કિસ્સામાં, દેવાની પરત ચૂકવણી સુરક્ષિત કરવા માટે હિતનું હસ્તાંતરણ હોય છે અને પટ્ટા (લીઝ)ના કિસ્સામાં, મિલકત ભોગવવાના અધિકારનું હસ્તાંતરણ હોય છે. પ્રસ્તુત કેસમાં, દાવાવાળી મિલકત એક દુકાન છે; હસ્તાંતરિત કરનારને કબજો આપવામાં આવ્યો હતો કારણ કે તેણે તેનો વ્યવસાય ચલાવવાનો હતો, જોકે, તેની પાસે પેટા-ભાડે આપવાની કે વેચવાની કોઈ સત્તા નહોતી; વ્યાજનો કોઈ દર નક્કી કરવામાં આવ્યો ન હતો, રૂ. ૧૬,૨૦૦ કેવી રીતે સરભર કરવાના હતા તે દર્શાવવા માટે કશું જ નથી. કથિત લોન માટે સુરક્ષા તરીકે ગીરો દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો હતો તેવું દર્શાવવા માટે કોઈ પુરાવો નથી. પ્રતિવાદીનું ભાડૂઆતપણું ૧૯૬૯ પછી પણ ચાલુ રહ્યું હતું અને ઉપરોક્ત સંજોગોમાં, હાઇકોર્ટનું એ ઠેરવવું યોગ્ય હતું કે સદર દસ્તાવેજ કર્ણાટક રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૬૧ને નિષ્ફળ બનાવવાની માત્ર એક પ્રયુક્તિ હતી. [૧૨૯-સી-ડી; ૧૨૯જી-એચ; ૧૩૦-એ]

શાહ મથુરાદાસ મગનલાલ એન્ડ કંપની વિરુદ્ધ નાગપ્પા શંકરપ્પા માલગા અને અન્ય, **એ.આઇ.આર. (૧૯૭૬) સુપ્રિમ કોર્ટ ૧૫૬૫, અલગ પાડવામાં આવેલ.**

કુઝક્કલ કુટ્ટપ્પુ વિરુદ્ધ સી. ભાર્ગવી અને અન્ય, એ.આઇ.આર. (૧૯૭૭) **સુપ્રિમ કોર્ટ ૧૦૫, નો સંદર્ભ લેવામાં આવેલ.**

મુલ્લા દ્વારા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૯મી આવૃત્તિ પાનું ૬૨૧, **નો સંદર્ભ લેવામાં આવેલ.**

૩. દાવો ૧૯૮૦માં દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. ૧૯૬૧ના અધિનિયમની કલમ ૨(૭)(બીબી)(૩)માં ૧૯૯૭માં સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો જેમાં જણાવાયું છે કે આ અધિનિયમ ધાર્મિક અથવા સખાવતી સંસ્થાની કોઈપણ જગ્યાને લાગુ પડશે નહીં. જોકે, અપીલકર્તા ધાર્મિક કે સખાવતી સંસ્થા છે કે કેમ તે દર્શાવવા માટે પ્લીડિંગ્સ દ્વારા રેકોર્ડ પર કોઈ સામગ્રી મૂકવામાં આવી નથી. દાવાની અરજીમાં ક્યારેય સુધારો કરવામાં આવ્યો ન હતો. અપીલકર્તાએ મુક્તિ માંગી હતી જેનો આક્ષેપ કરવો અને સાબિત કરવું જરૂરી છે. મુક્તિની તકરારનો સામનો કરવા માટે પ્રતિવાદીને તક આપવી જરૂરી છે. સંજોગોમાં, હાઇકોર્ટે યોગ્ય રીતે એવો અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો હતો કે ખાસ કરીને આવી તકરારને સમર્થન આપવા માટે કોઈ સામગ્રી ઉપલબ્ધ ન હોવાના અભાવે ૧૯૬૧નો કાયદો લાગુ

પડતો નથી તેવી તકરાર બીજી અપીલના તબક્કે લેવા માટે અપીલકર્તા મુક્ત ન હતો. [૧૩૦-એફ-એચ; ૧૩૧-એ]

સિવિલ એપેલેટ જ્યુરિસ્ડિક્શન : ૧૯૯૯ ની સિવિલ અપીલ નં. ૪૧૨૨.

આર.એસ.એ. નં. ૩૫૨/૧૯૯૩ માં કર્ણાટક હાઇકોર્ટના તારીખ ૪.૮.૯૮ ના ચુકાદા અને હુકમ સામે.

અપીલકર્તા તરફથી એસ. એન. ભટ.

પ્રતિવાદી તરફથી એન. ડી. બી. રાજુ, ગુંટુર પ્રભાકર, સુશ્રી ભારતી અને સુશ્રી પ્રેરણા કુમારી.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ કાપડિયા દ્વારા આપવામાં આવેલ.

ન્યાયમૂર્તિ કાપડિયા : અપીલકર્તા-વાદી દ્વારા ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ, મૈસૂર દ્વારા પસાર કરાયેલા તારીખ ૬ઠ્ઠી ફેબ્રુઆરી, ૧૯૯૩ના ચુકાદા અને હુકમને બહાલી

આપતા કર્ણાટક હાઇકોર્ટના તારીખ ૪થી ઓગસ્ટ, ૧૯૯૮ના ચુકાદા સામે ખાસ પરવાનગી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી આ અપીલ છે, જેમાં અપીલકર્તા-વાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલો દાવો અન્ય બાબતો સાથે (*ઇન્ટર એલીયા*) એવું ઠેરવીને ફગાવી દેવામાં આવ્યો હતો કે તારીખ ૧.૧૦.૧૯૭૬ નો આંક પી-૫ એ કર્ણાટક રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૬૧ (જે હવે પછી સંક્ષિપ્તતા ખાતર "સદર અધિનિયમ, ૧૯૬૧" તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની જોગવાઈઓને ટાળવાની માત્ર એક પ્રયુક્તિ હતી.

બિનતકરારી હકીકતો નીચે મુજબ છે:

અપીલકર્તા-કાવેરીપટનમ સુબ્બારાયા શેટ્ટી અન્નાય્યા શેટ્ટી ચેરીટીઝ ટ્રસ્ટ એક જૂની ઇમારતના માલિક હતા જેમાં રાવે બીડી ખાતે ૮ થી ૯ દુકાનો આવેલી હતી. ૧૯૫૦માં તે પૈકીની એક દુકાન પ્રતિવાદી-પ્રતિવાદીને ભાડૂઆત તરીકે ભાડે આપવામાં આવી હતી. વર્ષ ૧૯૬૯માં, અપીલકર્તાએ જૂની ઇમારતના પ્રતિવાદી અને અન્ય ભાડૂઆતોને જૂની ઇમારત તોડી પાડવાની અને તેના સ્થાને આધુનિક દુકાનો બનાવવાની પોતાની ઇચ્છા જણાવી હતી જેથી વધુ ભાડું મેળવી શકાય. અહીંના પ્રતિવાદીએ જૂની ઇમારત તોડી પાડવાના અને નવી ઇમારત બાંધવાના પોતાના ઇરાદાની જાણ કરતી અપીલકર્તા તરફથી નોટિસ

મળ્યા પછી ૨૭.૮.૧૯૬૯ના રોજ જૂની ઇમારતમાં આવેલી પોતાની દુકાન સોંપી દીધી હતી. કેટલાક ભાડૂઆતોએ દુકાન સોંપવાનો ઇનકાર કર્યો હતો. અપીલકર્તાએ સદર અધિનિયમ, ૧૯૬૧ હેઠળ તે ભાડૂઆતો સામે ખાલી કરાવવાની અરજીઓ દાખલ કરી હતી. તેઓને કોર્ટના હુકમો હેઠળ ખાલી કરાવવામાં આવ્યા હતા. અહીંના પ્રતિવાદી અને ટ્રસ્ટીઓ એક જ સમુદાયના હતા અને તેથી, તેણે ઉપરોક્ત નોટિસને અનુસરીને પોતાની દુકાનનો કબજો સોંપી દીધો હતો. જૂની ઇમારત ૧૯૬૯માં તોડી પાડવામાં આવી હતી અને નવી ઇમારતનું બાંધકામ ૧૯૭૫ સુધીમાં પૂર્ણ થયું હતું. ૧૦.૧૦.૧૯૭૫ના રોજ, પ્રતિવાદીએ નવી ઇમારતમાં આવેલી દુકાન તેને ફરીથી ભાડે આપવા માટે અપીલકર્તાને વિનંતી કરી હતી કારણ કે તે જૂની ઇમારતમાં ભાડૂઆત હતો, જેનો અપીલકર્તા દ્વારા કોઈ જવાબ આપવામાં આવ્યો ન હતો.

૧.૧૦.૧૯૭૬ના રોજ, અપીલકર્તા અને પ્રતિવાદી વચ્ચે આંક પી-૫ કરવામાં આવ્યો હતો. આંક પી-૫ માં, એવું જણાવવામાં આવ્યું હતું કે અપીલકર્તાને નાણાંની જરૂર હતી અને તેથી, પ્રતિવાદીની તરફેણમાં રૂ. ૧૬,૨૦૦ માટે ત્રણ વર્ષ માટેનું મુક્ત કરાવી શકાય તેવું ગીરો કરવાનું હતું. આંક પી-૫ હેઠળ, સદર રૂ. ૧૬,૨૦૦ની રકમ પ્રતિવાદી દ્વારા ત્રણ વર્ષ સુધી દુકાનનો કબજો અને ભોગવટો રાખવાના આધારે સંપૂર્ણપણે ચૂકતે થવાની હતી. ૪.૧૦.૧૯૭૬ના

રોજ, પ્રતિવાદીએ કબજો સોંપવાની સામે અપીલકર્તાને રૂ. ૧૬,૨૦૦ ચૂકવ્યા હતા. ગીરોની મુદત ૧.૧૦.૧૯૭૯ના રોજ પૂરી થઈ હતી.

૧૨.૩.૧૯૮૦ના રોજ, અપીલકર્તા દ્વારા પ્રિન્સિપાલ સિવિલ જજ, મૈસૂરની અદાલતમાં કબજો, નુકસાની અને વચગાળાના નફા (*મેસ્ને પ્રોફિટ્સ*) માટે ૧૯૮૦ નો દાવો નં. ૪૧ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. ઉપરોક્ત હકીકતો દાવાની અરજીમાં જણાવવામાં આવી હતી. પોતાના લેખિત જવાબ દ્વારા, પ્રતિવાદીએ એવી રજૂઆત કરી હતી કે તે જૂની ઇમારતમાં આવેલી દુકાનનો ૧૯૫૦થી ભાડૂઆત હતો. ૧૯૬૯માં, ટ્રસ્ટીઓએ જૂની ઇમારત તોડી પાડવાની અને નવી ઇમારત બાંધવાની તેમની ઇચ્છા વ્યક્ત કરી હતી. તેણે ખાલી કરાવવાનો વિરોધ કર્યો ન હતો કારણ કે તે ટ્રસ્ટીઓના સમુદાયનો જ હતો અને તેને ટ્રસ્ટીઓ દ્વારા મૌખિક ખાતરી આપવામાં આવી હતી કે નવી ઇમારતમાં આવેલી દુકાન તેને ફરીથી ભાડે આપવામાં આવશે. તેણે વધુમાં ધ્યાન દોર્યું હતું કે ૧૦.૧૦.૧૯૭૫ના રોજ, તેણે નવી ઇમારતમાં આવેલી દુકાન એક ભાડૂઆત તરીકે તેને ફરીથી ભાડે આપવા ટ્રસ્ટીઓને વિનંતી કરી હતી, જેનો કોઈ જવાબ મળ્યો ન હતો. તેણે આગળ એવો પણ આક્ષેપ કર્યો હતો કે તેણે રૂ. ૬૦૦૦ ચૂકવવાની ઓફર કરી હતી અને તેણે દર મહિને રૂ. ૩૩૫ લેખે ભાડું ચૂકવવાની પણ ઓફર કરી હતી, જેનો કોઈ જવાબ આપવામાં આવ્યો ન હતો. લેખિત જવાબ મુજબ, ૧૯૭૬માં,

ટ્રસ્ટીઓ તરફથી એવું સૂચન આવ્યું હતું કે જો તે રૂ. ૧૬,૨૦૦ એડવાન્સ આપવા તૈયાર હોય અને જો તે અપીલકર્તાને રૂ. ૪૫૦નું વધારેલું ભાડું ચૂકવવા તૈયાર હોય તો તેઓ તેની ઓફર પર વિચાર કરવા તૈયાર અને રાજી હતા. પ્રતિવાદીએ રૂ. ૧૬,૨૦૦ એકઠા કરવામાં પોતાની અસમર્થતા દર્શાવી હતી જેના પર તેને ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી ૨ દ્વારા ખાતરી આપવામાં આવી હતી કે એક આંજનેય ગુપ્તા (ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી ૨ ના સસરા) પ્રોમિસરી નોટ સામે રૂ. ૧૦,૦૦૦ની લોન ધીરશે. ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી ૨ મેનેજિંગ ટ્રસ્ટી હતા. ૪.૧૦.૧૯૭૬ના રોજ, આંજનેય ગુપ્તાએ પ્રતિવાદીને સદર રકમ ધીરી હતી. તે જ દિવસે, પ્રતિવાદીએ કબજો મેળવવાની સામે અપીલકર્તાને રૂ. ૧૬,૨૦૦ ચૂકવ્યા હતા. તેથી, પ્રતિવાદીએ પોતાના લેખિત જવાબમાં રજૂઆત કરી હતી કે તેણે નવી ઈમારતમાં આવેલી દુકાનનો કબજો એક ભાડૂઆત તરીકે લીધો હતો અને ગીરોદાર તરીકે નહીં. લેખિત જવાબ મુજબ, રૂ. ૧૬,૨૦૦ એ દર મહિને રૂ. ૪૫૦ લેખે ત્રણ વર્ષના એડવાન્સ ભાડાનું પ્રતિનિધિત્વ કરતા હતા. લેખિત જવાબમાં, પ્રતિવાદીએ રજૂઆત કરી હતી કે તે સદર અધિનિયમ, ૧૯૬૧ હેઠળ રક્ષણ મેળવવા માટે હકદાર હતો. વૈકલ્પિક રીતે, એવી તકરાર કરવામાં આવી હતી કે આંક પી-૫ એ સદર અધિનિયમ, ૧૯૬૧ ની જોગવાઈઓનું ઉલ્લંઘન કરતો હતો અને પરિણામે, તે રદબાતલ હતો.

ટ્રાયલ કોર્ટે શોધી કાઢ્યું કે પ્રતિવાદી ૧૯૫૦થી જૂની ઇમારતમાં આવેલી દુકાનનો ભાડૂઆત હતો; કે ૧૯૬૯માં ટ્રસ્ટીઓ જૂની ઇમારત તોડી પાડવા ઇચ્છતા હોવાથી પ્રતિવાદીને જગ્યા ખાલી કરવા જણાવાયું હતું; કે પ્રતિવાદીએ સ્વેચ્છાએ જગ્યા ખાલી કરી દીધી હતી અને પરિણામે, મકાનમાલિક અને ભાડૂઆતનો સંબંધ ૨૭.૮.૧૯૬૯ના રોજ સમાપ્ત થઈ ગયો હતો, કારણ કે ભાડૂઆતપણું ચાલુ રાખવાનો અથવા નવી ઇમારતમાં જગ્યા ફરીથી ભાડે આપવાનો કોઈ ઇરાદો ન હતો. ટ્રાયલ કોર્ટે વધુમાં શોધી કાઢ્યું કે ૧.૧૦.૧૯૭૬ પછી, પ્રતિવાદીએ ભાડું ચૂકવ્યું ન હતું; કે કોઈ ભાડું નક્કી કરવામાં આવ્યું ન હતું અને તેથી, પ્રતિવાદી એક ગીરોદાર તરીકે દુકાનના ભોગવટામાં હતો અને ભાડૂઆત તરીકે નહીં. ટ્રાયલ કોર્ટે આ સંબંધમાં પ્રતિવાદી દ્વારા ૧૯૭૭-૭૮ થી ૧૯૮૦-૮૧ ના વર્ષો માટે ઇન્કમ ટેક્સ એક્ટ હેઠળ ફાઇલ કરવામાં આવેલા રિટર્ન પર આધાર રાખ્યો હતો. ટ્રાયલ કોર્ટે એવો નિષ્કર્ષ કાઢ્યો હતો કે પ્રતિવાદી સદર અધિનિયમ, ૧૯૬૧ હેઠળ રક્ષણ મેળવવા માટે હકદાર ન હતો. પરિણામે, ટ્રાયલ કોર્ટે અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરાયેલ દાવો મંજૂર કર્યો હતો.

ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમનામાથી વ્યથિત થઈને, પ્રતિવાદીએ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ, મૈસૂર (જે હવે પછી સંક્ષિપ્તતા ખાતર "નીચલી એપેલેટ કોર્ટ" તરીકે ઉલ્લેખિત છે) સમક્ષ ૧૯૮૫ ની રેગ્યુલર અપીલ નં. ૧૫ દાખલ કરી

હતી. તારીખ ૬.૨.૧૯૯૩ ના ચુકાદા અને હુકમ દ્વારા, નીચલી એપેલેટ કોર્ટે એવો નિષ્કર્ષ કાઢ્યો હતો કે પ્રતિવાદી ૧૯૫૦થી જૂની ઇમારતમાં આવેલી દુકાનનો ભાડૂઆત હતો અને ૧૯૬૯માં પ્રતિવાદીએ જૂની ઇમારતમાં આવેલી દુકાન ત્યારે ખાલી કરી હતી જ્યારે તેને અપીલકર્તા દ્વારા એવી ખાતરી આપવામાં આવી હતી કે બાંધકામ પછી નવી ઇમારતમાં આવેલી દુકાન તેને ફરીથી ભાડે આપવામાં આવશે. નીચલી એપેલેટ કોર્ટે પ્રતિવાદીના કેસ પર વિશ્વાસ મૂક્યો હતો કારણ કે પ્રતિવાદીએ તારીખ ૧૦.૧૦.૧૯૭૫ ની નોટિસ દ્વારા ટ્રસ્ટીઓને નવી ઇમારતમાં આવેલી દુકાન ફરીથી ભાડે આપવા સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું હતું જેનો ટ્રસ્ટીઓ દ્વારા કોઈ જવાબ આપવામાં આવ્યો ન હતો. આ સંબંધમાં નીચલી એપેલેટ કોર્ટે ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી ૨ (PW2) ના પુરાવા પર આધાર રાખ્યો હતો. નીચલી એપેલેટ કોર્ટ એવા નિષ્કર્ષ પર પણ આવી હતી કે રૂ. ૧૬,૨૦૦ એ દર મહિને રૂ. ૪૫૦ લેખે ગણતરી કરાયેલા એડવાન્સ ભાડાનું પ્રતિનિધિત્વ કરતા હતા. નીચલી એપેલેટ કોર્ટે મૌખિક અને દસ્તાવેજી બંને, રેકોર્ડ પરના સમગ્ર પુરાવાઓનું અવલોકન કરીને નિષ્કર્ષ કાઢ્યો હતો કે પ્રતિવાદીએ બાંધકામ પછી જગ્યા એક ભાડૂઆત તરીકે લીધી હતી અને ગીરોદાર તરીકે નહીં. સંજોગોમાં, નીચલી એપેલેટ કોર્ટે અપીલ મંજૂર કરી; ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલ ચુકાદો અને હુકમનામું રદ કર્યું અને અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલો દાવો ફગાવી દીધો.

તારીખ ૬.૨.૧૯૯૩ ના નીચલી એપેલેટ કોર્ટના નિર્ણયથી વ્યથિત થઈને, અપીલકર્તા સી.પી.સી. ની કલમ ૧૦૦ હેઠળ આ બાબતને હાઇકોર્ટમાં બીજી અપીલમાં લઈ ગયો.

દાખલ કરવાના સમયે, કાયદાનો નીચે મુજબનો પ્રશ્ન ઘડવામાં આવ્યો હતો:—

> “શું ભાડાનિયંત્રણ અધિનિયમની જોગવાઈઓની વિરુદ્ધ હોવાને કારણે, અપીલકર્તાની તરફેણમાં પ્રતિવાદી દ્વારા કરવામાં આવેલો સ્વતઃ ગીરોમુક્ત થતો ગીરો દસ્તાવેજ રદબાતલ દસ્તાવેજ છે તેવો એપેલેટ કોર્ટનો નિષ્કર્ષ, તે સંબંધમાં કોઈ તકરાર અને મુદ્દા વિના ટકી શકે તેમ છે?”

પક્ષકારોના વર્તન સહિતના ઉપરોક્ત સંજોગોના પ્રકાશમાં આંક પી-૫ માં દર્શાવેલ નિયમો અને શરતો વાંચતા, હાઇકોર્ટે ઠેરવ્યું કે આંક પી-૫ એ સદર અધિનિયમ, ૧૯૬૧ ની જોગવાઈઓને નિષ્ફળ બનાવવાની માત્ર એક પ્રયુક્તિ

હતી. પરિણામે, હાઇકોર્ટે અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરાયેલ અપીલ ફગાવી દીધી. આથી, આ સિવિલ અપીલ.

અપીલકર્તા તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી એસ. એન. ભટે રજૂઆત કરી હતી કે આંક પી-૫ રદબાતલ હતો તેવું ઠેરવવામાં હાઇકોર્ટે ભૂલ કરી હતી. તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે ૧૯૬૯માં, પ્રતિવાદીએ જૂની ઇમારતમાં આવેલી દુકાન સ્વેચ્છાએ સોંપી દીધી હતી અને તે સોંપણી સાથે, તેનું ભાડૂઆતપણું સમાપ્ત થઈ ગયું હતું. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે ૧૯૬૯ પછી, પ્રતિવાદી ભાડૂઆત નહોતો. તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે સોંપણી સ્વૈચ્છિક હતી અને પરિણામે, સદર અધિનિયમ, ૧૯૬૧ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડતી ન હતી. તેમણે એવી દલીલ કરી હતી કે ઉપરોક્ત સંજોગોના પ્રકાશમાં આંક પી-૫ નિર્ણાયક રીતે સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદી એક ગીરોદાર તરીકે દુકાનના કબજામાં હતો અને ગીરો મુદત પૂરી થતાં, તેણે દુકાન ખાલી કરીને ટ્રસ્ટીઓને તેનો ખાલી કબજો સોંપવાનો હતો. તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે આંક પી-૫ એ સ્વતઃ ગીરોમુક્ત થતું ગીરો હતું. તેમણે વધુમાં એવી દલીલ કરી હતી કે રેન્ટ એક્ટ, ૧૯૬૧ હેઠળ યોગ્ય રીતે સુરક્ષિત પ્રતિવાદી ૧૯૬૯ પછી પણ ભાડૂઆત તરીકે ચાલુ રહ્યો હતો તેવું ઠેરવવામાં હાઇકોર્ટે ભૂલ કરી હતી. છેલ્લે, તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે ૧૯૯૪ ના સુધારા અધિનિયમ નં. ૩૨ દ્વારા કલમ ૨(૭)(બીબી)(૩) માં

થયેલા સુધારાને ધ્યાનમાં રાખીને, અહીંનો પ્રતિવાદી રક્ષણ મેળવવા માટે હકદાર ન હતો કારણ કે દાવાવાળી જગ્યા સખાવતી સંસ્થાની હતી અને સદર સુધારા અધિનિયમ હેઠળ, આવી સંસ્થાઓના ભાડૂઆતોને મળવાપાત્ર રક્ષણ ૧૮.૫.૧૯૯૪ થી પાછું ખેંચી લેવામાં આવ્યું હતું.

નીચેના કારણોસર અમને આ સિવિલ અપીલમાં કોઈ વજૂદ જણાતું નથી: *પ્રથમ*, રેકોર્ડ પરનો પુરાવો સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદી ૧૯૫૦થી જૂની ઇમારતમાં આવેલી દુકાનનો ભાડૂઆત હતો. તે ૧૯૬૯ સુધી તે દુકાનનો ભાડૂઆત તરીકે ચાલુ રહ્યો હતો, જે બિનતકરારી છે. રેકોર્ડ પર લાવવામાં આવેલો પુરાવો વધુમાં દર્શાવે છે કે જૂની ઇમારત ૧૯૬૯ની આસપાસ તોડી પાડવામાં આવી હતી અને ૧૯૭૫ સુધીમાં નવી ઇમારત બંધાઈ ગઈ હતી. અપીલકર્તાએ વાદી તરીકે એવા સંજોગો રેકોર્ડ પર લાવ્યા નથી કે જેના હેઠળ તેઓ એવો દાવો કરે છે કે મૂળ દુકાન પ્રતિવાદી દ્વારા સ્વેચ્છાએ સોંપવામાં આવી હતી. તેનાથી વિપરીત, પુનઃનિર્માણ પછી, પ્રતિવાદીએ ખાસ કરીને અપીલકર્તાને નવી ઇમારતમાં આવેલી દુકાન તેને ફરીથી ભાડે આપવા જણાવ્યું હતું. તેણે રૂ. ૬૦૦૦ની ઓફર કરી હતી. તેણે વધારેલા ભાડાની પણ ઓફર કરી હતી. જોકે, અપીલકર્તા દ્વારા તેના તારીખ ૧૦.૧૦.૧૯૭૫ ના પત્રનો કોઈ જવાબ આપવામાં આવ્યો ન હતો. આ સંજોગ સાબિત કરે છે કે અપીલકર્તા દ્વારા આક્ષેપ કરાયા મુજબ પ્રતિવાદીએ

જૂની ઇમારતમાં આવેલી પોતાની દુકાન સ્વેચ્છાએ સોંપી ન હતી. *બીજું*, પ્રતિવાદીએ સાબિત કર્યું છે કે ૧૯૭૬માં, ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી ૨ એ પ્રતિવાદી દ્વારા ટ્રસ્ટીઓને ત્રણ વર્ષ માટે રૂ. ૧૬,૨૦૦ એડવાન્સ આપવા પર નવી ઇમારતમાં આવેલી દુકાન ફરીથી ભાડે આપવાની ઓફર કરી હતી. આ સંબંધમાં, ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી ૨ એ, પોતાના પુરાવામાં, જગ્યા ફરીથી ભાડે આપવા માટે ટ્રસ્ટીઓને જણાવતો તારીખ ૧૦.૧૦.૧૯૭૫ નો પત્ર પ્રતિવાદી તરફથી મળ્યો હોવાનું સ્વીકાર્યું છે. વધુમાં, પોતાના પુરાવામાં, ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી ૨ એ સ્વીકાર્યું છે કે અહીંના પ્રતિવાદીએ તેમના (ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી ૨) દ્વારા સૂચવ્યા મુજબ પોતાના સસરા પાસેથી રૂ. ૧૦,૦૦૦ની લોન લીધી હતી. *ત્રીજું*, નીચલી અદાલતો દ્વારા શોધી કાઢવામાં આવ્યા મુજબ, રૂ. ૧૬,૨૦૦ એ દર મહિને રૂ. ૪૫૦ લેખે ગણતરી કરાયેલા ત્રણ વર્ષના એડવાન્સ ભાડાનું પ્રતિનિધિત્વ કરતા હતા. *ચોથું*, હાઇકોર્ટે યોગ્ય રીતે ઠેરવ્યા મુજબ, પ્રતિવાદી દ્વારા સ્વેચ્છાએ ભાડૂઆતપણું સોંપી દેવાનું કોઈ કારણ નહોતું. *છેલ્લે*, અપીલકર્તા દ્વારા રેકોર્ડ પર લાવવામાં આવેલી પ્રતિવાદીના ઇન્કમ-ટેક્સ રિટર્નની એન્ટ્રીઓ સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદી દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલી રકમ ભાડા પેટે હતી. એ નિર્દેશ કરવો સુસંગત છે કે અપીલકર્તાએ તેના ચોપડામાં રૂ. ૧૬,૨૦૦નો હિસાબ કેવી રીતે રાખ્યો છે તે દર્શાવવા માટે પોતાના હિસાબો રજૂ કર્યા નથી.

કોઈ વ્યવહાર પટ્ટો (લીઝ) છે કે ગીરો છે તે નક્કી કરવા માટેની માર્ગદર્શિકાઓ એ બાબત ધ્યાનમાં લે છે કે દસ્તાવેજને આપવામાં આવેલું નામ નિર્ણાયક નથી. આ પ્રશ્ન પક્ષકારોના મુખ્ય ઉદ્દેશ્યના સંદર્ભમાં નક્કી કરવાનો હોય છે જે દસ્તાવેજોના કથનો અને શરતો પરથી તેમજ પક્ષકારોના વર્તન સહિતના આસપાસના સંજોગો પરથી જાણી શકાય છે. ગીરોના કિસ્સામાં, દેવાની પરત ચૂકવણી સુરક્ષિત કરવા માટે હિતનું હસ્તાંતરણ હોય છે અને પટ્ટાના કિસ્સામાં, મિલકત ભોગવવાના અધિકારનું હસ્તાંતરણ હોય છે [જુઓ: *મુલ્લા દ્વારા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૯મી આવૃત્તિ પાનું ૬૨૧*]. એ.આઇ.આર. (૧૯૭૭) સુપ્રિમ કોર્ટ ૧૦૫ માં અહેવાલ થયેલા *કુઝક્કલ કુટ્ટપ્પુ વિરુદ્ધ સી. ભાર્ગવી અને અન્ય* ના કેસમાં, એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે લખાણ લખનાર દ્વારા અથવા પક્ષકારો દ્વારા પણ દસ્તાવેજને આપવામાં આવેલું નામ હંમેશા નિર્ણાયક હોતું નથી. દસ્તાવેજનો અર્થઘટન કરતી વખતે, આવો દસ્તાવેજ કરનારા પક્ષકારોનો ઈરાદો શોધી કાઢવો જરૂરી છે. આવો ઈરાદો દસ્તાવેજમાંના કથન, શરતો અને આસપાસના સંજોગો પરથી મેળવવો પડે છે. જ્યારે ગીરો અને પટ્ટાના લક્ષણો દર્શાવતો સંયુક્ત સ્વરૂપનો દસ્તાવેજ હોય, ત્યારે અદાલતે વ્યવહારની વાસ્તવિકતાના આવશ્યક પાસાથી જોતા દસ્તાવેજ કરનારા પક્ષકારોનો મુખ્ય ઉદ્દેશ્ય શોધી કાઢવો પડશે. તે કેસમાં, આગળ એવું પણ અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે ગીરો એ હંમેશા ટી.પી. એક્ટમાં વ્યાખ્યાયિત કર્યા મુજબ સાદું, અંગ્રેજી કે ભોગવટા ગીરો હોતું નથી. તે વિલક્ષણ પણ હોઈ શકે

છે. તેમ છતાં, ગીરોનું આવશ્યક લક્ષણ, જે પટ્ટામાં હોતું નથી, તે એ છે કે હસ્તાંતરિત કરાયેલી મિલકત એ ગીરોમાં દેવાની પરત ચૂકવણી માટેની સુરક્ષા છે જ્યારે પટ્ટામાં, તે મિલકત ભોગવવાના અધિકારનું હસ્તાંતરણ છે. પ્રસ્તુત કેસમાં, દાવાવાળી મિલકત એક દુકાન છે; હસ્તાંતરિત મેળવનારને કબજો સોંપવામાં આવ્યો હતો કારણ કે તેણે તેનો વ્યવસાય ચલાવવાનો હતો; જોકે, તેની પાસે ભાડે આપવાની કે વેચવાની કોઈ સત્તા નહોતી; વ્યાજનો કોઈ દર નક્કી કરવામાં આવ્યો ન હતો; રૂ. ૧૬,૨૦૦ કેવી રીતે સરભર કરવાના હતા તે દર્શાવવા માટે કશું જ નથી. પ્રસ્તુત બાબતમાં કથિત લોન માટે સુરક્ષા તરીકે આંક પી-૫ કરવામાં આવ્યો હતો તેવું દર્શાવવા માટે કોઈ પુરાવો નથી. ઉપર જણાવ્યા મુજબ, પ્રતિવાદીનું ભાડૂઆતપણું ૧૯૬૯ પછી પણ ચાલુ રહ્યું હતું અને ઉપરોક્ત સંજોગોમાં હાઇકોર્ટનું એ ઠેરવવું યોગ્ય હતું કે આંક પી-૫ એ સદર અધિનિયમને નિષ્ફળ બનાવવાની એક પ્રયુક્તિ હતી. એ.આઇ.આર. (૧૯૭૬) સુપ્રિમ કોર્ટ ૧૫૬૫ માં અહેવાલ થયેલા *શાહ મથુરાદાસ મગનલાલ એન્ડ કંપની વિરુદ્ધ નાગપ્પા શંકરપ્પા માલગા અને અન્ય* ના કેસમાં સુપ્રિમ કોર્ટનો ચુકાદો પ્રસ્તુત કેસની હકીકતોને લાગુ પડતો નથી. તે બાબતમાં, પ્રતિવાદી-મકાનમાલિકે અપીલકર્તા-ભાડૂઆતની તરફેણમાં ગીરો દસ્તાવેજ કરી આપ્યો હતો. ગીરો છોડાવવાની મુદત ૧૦-વર્ષ માટે નક્કી કરવામાં આવી હતી. અપીલકર્તાએ દાવો કર્યો હતો કે ગીરો છોડાવ્યા પછી તે કબજો જાળવી રાખવા માટે હકદાર હતો કારણ કે તેનો અગાઉનો ભાડૂઆતપણાનો અધિકાર અસ્તિત્વમાં રહ્યો હતો.

હકીકતો પરથી, આ કોર્ટ દ્વારા એવું શોધી કાઢવામાં આવ્યું હતું કે ભાડૂઆત દ્વારા મકાનમાલિકને કબજો સોંપવાની સાથે જ તરત જ ગીરોદાર તરીકે અપીલકર્તાને કબજો ફરીથી સોંપવામાં આવ્યો હતો. પ્રસ્તુત કેસમાં ફરીથી કબજો સોંપવાનું કાર્ય લગભગ પાંચ વર્ષ પછીનું છે. ટાંકેલા કેસમાં, ગીરોનો દસ્તાવેજ ૨૧.૫.૧૯૫૩ના રોજ કરવામાં આવ્યો હતો અને તેમાં જણાવાયું હતું કે અગાઉનું ભાડૂઆતપણું માત્ર ૭.૧૧.૧૯૫૩ સુધી જ ચાલુ રહેશે. કે તે દસ્તાવેજ હેઠળ અપીલકર્તાનો કબજો ૭.૧૧.૧૯૫૩ થી ગીરોદાર તરીકે માન્ય રાખવામાં આવ્યો હતો. વધુમાં, ગીરો દસ્તાવેજ હેઠળ એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે જો ગીરો મૂકનાર ગીરો છોડાવવા સક્ષમ ન હોય, તો ગીરોદાર દેવાની વસૂલાત માટે મિલકત વેચવા હકદાર હતો. ઉપરોક્ત નિયમો અને શરતોને ધ્યાનમાં રાખીને, એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે ગીરો છોડાવવા પર, પ્રતિવાદી કબજો પુનઃપ્રાપ્ત કરવાનો અધિકાર ધરાવતો હતો. આવી કોઈ શરતો આંક પી-૫ માં અસ્તિત્વમાં નથી. સંજોગોમાં, *શાહ મથુરાદાસ મગનલાલ એન્ડ કંપની* (પૂર્વોક્ત) માં આ કોર્ટનો ચુકાદો પ્રસ્તુત કેસને કોઈ રીતે લાગુ પડતો નથી.

છેલ્લે, એ નિર્દેશ કરી શકાય છે કે પ્રસ્તુત કેસમાં, દાવો ૧૯૮૦માં દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. કલમ ૨(૭)(બીબી)(૩) માં ૧૯૯૯માં સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો. સદર સુધારા હેઠળ, "રાજ્ય સરકારના સંચાલન હેઠળ" શબ્દપ્રયોગ

૨૬ કરવામાં આવ્યો હતો. તેથી, અપીલકર્તા વતી એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે કર્ણાટક રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૬૧ કોઈ રીતે લાગુ પડતો નથી. હાઇકોર્ટે ઠેરવ્યા મુજબ, આ તકરાર અપીલકર્તા દ્વારા નીચલી અદાલતોમાં લેવામાં આવી ન હતી. વધુમાં, કલમ ૨(૭)(બીબી)(૩) જણાવે છે કે આ અધિનિયમ ધાર્મિક અથવા સખાવતી સંસ્થાની કોઈપણ જગ્યાને લાગુ પડશે નહીં. જોકે, અપીલકર્તા ધાર્મિક કે સખાવતી સંસ્થા છે કે કેમ તે દર્શાવવા માટે પ્લીડિંગ્સ દ્વારા રેકોર્ડ પર કોઈ સામગ્રી મૂકવામાં આવી નથી. દાવાની અરજીમાં ક્યારેય સુધારો કરવામાં આવ્યો ન હતો. અપીલકર્તા મુક્તિ માંગે છે. મુક્તિનો આક્ષેપ કરવો અને સાબિત કરવું જરૂરી છે. મુક્તિની તકરારનો સામનો કરવા માટે પ્રતિવાદીને તક આપવી જરૂરી છે. સંજોગોમાં, અમે હાઇકોર્ટ દ્વારા વ્યક્ત કરાયેલા અભિપ્રાય સાથે સહમત છીએ કે ખાસ કરીને આવી તકરારને સમર્થન આપવા માટે કોઈ સામગ્રી ઉપલબ્ધ ન હોવાના અભાવે સદર તકરાર બીજી અપીલના તબક્કે અપીલકર્તા માટે ઉપલબ્ધ ન હતી.

ઉપરોક્ત કારણોસર, અમને આ સિવિલ અપીલમાં કોઈ વજૂદ જણાતું નથી અને તેથી તે ખર્ચ અંગેના કોઈ હુકમ વિના ફગાવી દેવામાં આવે છે.

એન.જે.

અપીલ ફગાવી દેવામાં આવી.

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 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.

વિષય: ભાડાનિયંત્રણ અધિનિયમની જોગવાઈઓ ટાળવા કરાયેલો ગીરો દસ્તાવેજ માત્ર પ્રયુક્તિ ઠરે છે, તેથી પુનઃનિર્માણ બાદ પણ ભાડૂઆતનું રક્ષણ ચાલુ રહે છે.