

=====

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.

=====

એમ.એમ. બિલાની અને અન્ય

વિરુદ્ધ

ફલી રૂસ્તમજી કુમાના

૨૭ સપ્ટેમ્બર, ૨૦૦૫

[અરુણ કુમાર અને એ. કે. માથુર, ન્યાયમૂર્તિઓ]

ભાડું નિયંત્રણ અને ખાલી કરાવવું :

ધ બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭-કલમો ૧૩ (૧) (જી) અને ૧૪- મૂળ ભાડુઆત સામે વાજબી અને શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાતના કારણોસર ખાલી કરાવવાનો દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો- મૂળ ભાડુઆતના પુત્રએ પોતાના સ્વતંત્ર હકથી ભાડૂઆત હક અને/અથવા માની લીધેલ ભાડૂઆત હકનો દાવો કર્યો અને તેને સામાવાળા તરીકે પક્ષકાર બનાવવામાં આવ્યો તથા તેણે દાવાનો વિરોધ કર્યો- મૂળ

ભાડુઆત સામે ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યો- મૂળ ભાડુઆતે કોઈ અપીલ દાખલ ન કરી- મૂળ ભાડુઆત સામે ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર થયા પછી વાદી દ્વારા ત્રાહિત પક્ષકારની તરફેણમાં દાવાવાળી જગ્યા અંગે બક્ષિસ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવ્યો- પુત્રની એવી તકરાર કે વાદીઓએ બક્ષિસ દસ્તાવેજ કરી આપ્યા બાદ તેઓ મકાનમાલિક રહેતા ન હોવાથી દાવો ચાલવાપાત્ર નથી- ઠેરવવામાં આવ્યું કે, મૂળ ભાડુઆતના પુત્ર અને વાદી વચ્ચે કોઈ હયાત ભાડૂઆત સંબંધ નથી અને પુત્ર માત્ર અનધિકૃત પ્રવેશ કરનાર છે અને તેની સામે ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું મંજૂર કરવામાં આવે છે- હકીકતોમાં, ઠેરવવામાં આવ્યું કે, પુત્રને વાદીની માલિકી પડકારવાનો કોઈ અધિકાર નથી- જગ્યાના વપરાશ અને કબજા બદલ મૂળ ભાડુઆતના પુત્ર દ્વારા વાદીને રૂ. ૫૦,૦૦૦ ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો.

અપીલકર્તા-વાદીઓએ ધ બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૧૩(૧)(જી) હેઠળ આર સામે વાજબી અને શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાતના કારણોસર ખાલી કરાવવા માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો. સામાવાળા, જેઓ આર ના પુત્ર છે, તેમણે સદર દાવામાં પક્ષકાર તરીકે જોડાવા માટે અરજી કરી હતી જે મંજૂર કરવામાં આવી હતી અને તેમને સદર દાવામાં સામાવાળા તરીકે ઉમેરવામાં આવ્યા હતા. સામાવાળાએ લેખિત જવાબ દાખલ કરીને એવી તકરાર કરી હતી કે તેઓ પોતાના સ્વતંત્ર હકથી ભાડુઆત હતા અને/અથવા કાયદા હેઠળ માની લીધેલ ભાડુઆત હતા. આર દ્વારા દાવાનો વિરોધ કરવામાં આવ્યો ન હતો અને તેમની સામે તારીખ ૨૦.૬.૧૯૮૧ ના રોજ ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. આર દ્વારા સદર હુકમનામાને પડકારવામાં આવ્યો ન હતો અને તે આખરી બની ગયો હતો. આર નું તારીખ ૩.૧૦.૧૯૮૪ ના રોજ અવસાન થયું હતું. વાદીઓએ દાવાવાળી જગ્યાના સંબંધમાં ત્રાહિત પક્ષકારની તરફેણમાં તારીખ ૨૭.૫.૧૯૮૫ ના રોજ એક બક્ષિસ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો હતો. ટ્રાયલ કોર્ટે ઠેરવ્યું કે સામાવાળો પોતાનો ભાડૂઆત હક સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા હતા અને તેથી તેઓ માત્ર

અનધિકૃત પ્રવેશ કરનાર હતા અને તારીખ ૩૦.૯.૧૯૯૪ ના રોજ દાવો મંજૂર કર્યો હતો. ટ્રાયલ કોર્ટે વધુમાં ઠેરવ્યું કે વાદીઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલ દાવો ચાલવાપાત્ર હતો અને કાયદાની કલમ ૧૩(૧)(જી) હેઠળ જગ્યાનો કબજો મેળવવા માટે વાદીઓ કાયદાના અર્થઘટન મુજબ મકાનમાલિક હતા. ટ્રાયલ કોર્ટના હુકમ સામે સામાવાળાએ અપીલ દાખલ કરી હતી જે એ કારણોસર મંજૂર કરવામાં આવી હતી કે ૧૯૮૫ માં બક્ષિસ દસ્તાવેજ કરી આપ્યા પછી વાદીઓ માલિક રહેતા ન હતા અને તેથી તેઓ કાયદાની કલમ ૧૩(૧)(જી) હેઠળ ખાલી કરાવવાની માંગણી કરવા હકદાર મકાનમાલિક ન હતા. વાદીઓએ એપેલેટ બેંચના હુકમને પડકારતી રિટ પિટિશન દાખલ કરી હતી જે હાઈકોર્ટ દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી. જોકે, એપેલેટ બેંચ અને હાઈકોર્ટ બંનેએ એવું પણ ઠેરવ્યું હતું કે વાદીઓ અને સામાવાળા વચ્ચે કોઈ હયાત ભાડૂઆત સંબંધ ન હતો. હાઈકોર્ટના હુકમથી નારાજ થઈને વાદીઓએ આ અપીલ દાખલ કરી છે.

અપીલકર્તા-વાદીઓએ એવી દલીલ કરી હતી કે ભાડૂઆત હક વારસાગત ન હતો અને એકવાર સામાવાળાના પિતા સામે ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર થઈ ગયા પછી, સામાવાળો અનધિકૃત પ્રવેશ કરનાર બની ગયો હતો; અને તમામ નીચલી કોર્ટોએ સમવર્તી તારણ આપ્યું હતું કે અપીલકર્તાઓ અને સામાવાળા વચ્ચે કોઈ હયાત ભાડૂઆત સંબંધ ન હતો.

સામાવાળાએ એવી દલીલ કરી હતી કે જ્યારે અપીલકર્તા-વાદીઓએ જગ્યા બક્ષિસ આપી દીધી હતી અને તેઓ મકાનમાલિક રહેતા બંધ થઈ ગયા હતા, ત્યારે દાવો ચાલવાપાત્ર ન હતો અને તેઓ ખાલી કરાવવાના હુકમનામા માટે હકદાર ન હતા.

અપીલ મંજૂર કરતાં, કોર્ટે-

ઠેરવ્યું: ૧. નીચલી કોર્ટ દ્વારા સામાવાળાને અનધિકૃત પ્રવેશ કરનાર જાહેર કરવામાં આવ્યા પછી, કારણ કે મૂળ મકાનમાલિક સાથે કોઈ હયાત ભાડૂઆત સંબંધ ન હતો, ત્યારે પ્રશ્નવાળી જગ્યાની બક્ષિસની બાબતમાં જવાની

કોઈ જરૂર ન હતી. વાસ્તવમાં, જ્યારે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો ત્યારે અપીલકર્તાઓ પ્રશ્નવાળી જગ્યાના માલિક હતા અને તેમની તરફેણમાં ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યો હતો કારણ કે સામાવાળાના પિતા, મૂળ સામાવાળા નં. ૧ એ બાબતનો કોઈ વિરોધ કર્યો ન હતો અને કોઈ અપીલ દાખલ કરી ન હતી. મુખ્ય મુદ્દો એ હતો કે સામાવાળાને માની લીધેલ ભાડુઆત ગણી શકાય કે નહીં. એકવાર જ્યારે એવું જણાઈ આવ્યું કે સામાવાળો ભાડુઆત નથી, ત્યારે તેમને અપીલકર્તાઓની માલિકી પડકારવાનો કોઈ અધિકાર નથી કારણ કે અપીલકર્તાઓ મૂળ ભાડુઆત (સામાવાળાના પિતા) સામે અગાઉથી જ ખાલી કરાવવાના હુકમનામાથી સજ્જ હતા. (૬૩૦-સી; ૬૩૧-સી-ડી)

૨. એકવાર જ્યારે મૂળ ભાડુઆત સામે ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પહેલેથી જ મંજૂર થઈ ચૂક્યો હોય અને સામાવાળો ભાડુઆત નથી તેવું તારણ નોંધવામાં આવ્યું હોય, ત્યારે મૂળ મકાનમાલિકો દ્વારા મિલકત ત્રાહિત પક્ષકારને બક્ષિસ આપી દેવી એ ગૌણ મુદ્દો બની જાય છે. જો મકાનમાલિકો અને ભાડુઆત વચ્ચે કોઈ સંબંધ ન હોય તો ભાડુઆતને અપીલકર્તાઓની માલિકી પડકારવાનો કોઈ અધિકાર રહેતો નથી. આ કેસની વિશિષ્ટ હકીકતોમાં આ વાત વધુ લાગુ પડે છે કે તે જ દાવામાં તેના પિતા સામે ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યો હતો અને તે આખરી બની ગયો હતો કારણ કે તેના પિતાએ તેને પડકાર્યો ન હતો અને ત્યારબાદ ૧૯૮૪ માં તેમનું અવસાન થયું હતું. ત્યારબાદ તે જ દાવામાં પુત્રની તરફેણમાં તેનાથી વિપરીત હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યો જે આ જ કાર્યવાહીમાં ભાડુઆત ન હોવાનું જણાયું હતું. કેસની વિશિષ્ટ હકીકતોમાં, એક જ દાવામાં પરસ્પર અસંગત હુકમનામાઓ ટકાવી શકાય નહીં. તે કાયદાની મજાક સમાન હશે. કાયદાના સામાન્ય સિદ્ધાંત તરીકે જો કોઈ વ્યક્તિ મકાનમાલિક રહેતો ન હોય તો તે અંગત વાજબી જરૂરિયાતના કારણોસર ખાલી કરાવવાના હુકમનામાની માંગણી કેવી રીતે કરી શકે તે વાત સાચી છે. પરંતુ કેસની વિશિષ્ટ હકીકતોમાં, જ્યારે તે જ દાવામાં પુત્ર ભાડુઆત ન હોવાનું જણાયું હોય અને પિતાને ખાલી કરાવી દેવામાં આવ્યા હોય, ત્યારે આ

સિદ્ધાંત લાગુ કરી શકાય નહીં. (૬૩૦-જી-એચ; ૬૩૧-એ-બી)

પી. વી. પાપના અને અન્ય વિરુદ્ધ કે. પદ્મનાભય્યા, એ.આઈ.એર. (૧૯૯૪) એસ.સી. ૧૫૭૭ અને એમ.એમ. કાસિમ વિરુદ્ધ મનોહર લાલ શર્મા અને અન્ય, એ.આઈ.એર. (૧૯૮૧) એસ.સી. ૧૧૧૩, ટાંકવામાં આવ્યા.

હોમી જમશેદજી ખાનસાહેબ અને અન્ય વિરુદ્ધ ચંદ્રકાંત આત્મારામ લામાગે અને અન્ય, (૧૯૮૪) એમએચ.એલ.જે. ૭૧૯, ટાંકવામાં આવ્યા.

૩. પ્રશ્નવાળી જગ્યા સામાવાળાના પિતાને ૧૯૩૯ માં ભાડે આપવામાં આવી હતી અને ખાલી કરાવવા માટેનો દાવો ૧૯૭૬ માં દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. પરંતુ આજ દિન સુધી તેનો સફળ અંત આવ્યો નથી. છેલ્લા ૩૦ વર્ષોથી પક્ષકારો મુકદ્દમો લડી રહ્યા છે. એકથી વધુ પેઢીઓ વીતી ગઈ છે પરંતુ હજુ પણ બાબત અદાલતોમાં અટવાયેલી રહી છે. તેથી, આ મુકદ્દમાનો અંત લાવવા માટે, ખાસ કરીને જ્યારે નીચલી કોર્ટોએ પહેલેથી જ એવો મત લીધો છે કે અપીલકર્તાઓ અને સામાવાળા વચ્ચે કોઈ હયાત ભાડૂઆત સંબંધ નથી, ત્યારે જગ્યાના કબજા માટે મકાનમાલિક અથવા તેમના ઉત્તરાધિકારીના કાયદેસરના અધિકારને નકારી શકાય નહીં. ૧૯૮૪ માં પોતાના પિતાના અવસાન પછી પણ સામાવાળો જગ્યાના કબજામાં છે, તેથી તેઓ પ્રશ્નવાળી જગ્યાના વપરાશ અને કબજા બદલ અપીલકર્તાઓ/તેમના ઉત્તરાધિકારીને વળતર તરીકે રૂ. ૫૦,૦૦૦ ની રકમ ચૂકવશે. (૬૩૧-ઈ-એફ)

૪. સામાવાળો મકાનમાલિકોનો ભાડૂઆત ન હતો અને તેઓ અનધિકૃત પ્રવેશ કરનાર હતો અને તેથી, સામાવાળા સામે ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું મંજૂર કરવામાં આવે છે. સામાવાળો લાંબા સમયથી પ્રશ્નવાળી જગ્યા ભોગવી રહ્યો હોવાથી તેને પ્રશ્નવાળી જગ્યા ખાલી કરવા માટે છ મહિનાનો સમય આપવામાં આવે છે. (૬૩૧-એચ; ૬૩૨-એ)

સિવિલ એપેલેટ જ્યુરિસડિક્શન: સિવિલ અપીલ નં. ૫૧૬૨/૨૦૦૨.

ડબલ્યુ.પી. નં. ૧૨૪૭/૧૯૯૭ માં બોમ્બે હાઈકોર્ટના તારીખ ૨૩/૨૯.૩.૨૦૦૧ ના ચુકાદા અને હુકમ સામે.

અપીલકર્તાઓ તરફથી મોહન પુંગલિયા, એસ.એન. ભટ, એન.પી.એસ. પનવાન અને ડી.પી. ચતુર્વેદી ઉપસ્થિત રહ્યા.

સામાવાળા તરફથી શેખર નાફડે, કુમારી ઇન્દુ મલ્હોત્રા, શિરાઝ રસ્તમજી અને તેમની સાથે કુમારી લિઝ મેથ્યુ ઉપસ્થિત રહ્યા.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ એ. કે. માથુર દ્વારા આપવામાં આવેલ.

આ અપીલ બોમ્બે હાઈકોર્ટના વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા ૧૯૯૭ ની ડબલ્યુ.પી. નં. ૧૨૪૭ માં પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદા અને હુકમ સામે કરવામાં આવેલ છે, જેના દ્વારા વિદ્વાન સિંગલ જજે અપીલકર્તાઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ રિટ પિટિશન ફગાવી દીધી છે.

આ અપીલના નિકાલ માટે જરૂરી સંક્ષિપ્ત હકીકતો નીચે મુજબ છે.

અપીલકર્તાઓએ મૂળ સામાવાળા, રસ્તમ ડી. કુમાના (હવે સ્વર્ગસ્થ) સામે ખાલી કરાવવા માટે ૧૯૭૬ નો આર.એ.ઇ. દાવો નં. ૩૭૧/૩૧૬૯ દાખલ કર્યો હતો. કાર્યવાહી દરમિયાન, મૂળ સામાવાળાની હયાતીમાં, સામાવાળા ફ્લી રસ્તમજી કુમાના (મૂળ સામાવાળાના પુત્ર) એ એવી અરજી કરી હતી કે તેઓ પોતાના સ્વતંત્ર હકથી અથવા ઓછામાં ઓછા ધ બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ હેઠળ તારીખ ૧.૨.૧૯૭૩ ની સ્થિતિએ માની લીધેલ ભાડુઆત હોવાના કારણોસર તેમને પક્ષકાર સામાવાળા તરીકે જોડવામાં આવે. શરૂઆતમાં, અપીલકર્તાઓ/વાદીઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલ દાવામાં સામાવાળા રસ્તમ ડી. કુમાના, સામાવાળાના પિતા, એકમાત્ર પક્ષકાર સામાવાળા હતા. તે અરજી મંજૂર કરવામાં આવી હતી અને સામાવાળાને સદર દાવામાં પક્ષકાર સામાવાળા નં. ૨ તરીકે ઉમેરવામાં આવ્યા હતા. અપીલકર્તાઓ દ્વારા એ કારણોસર દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો કે

અપીલકર્તા નં. ૧ ની વિધવા પુત્રી, જે અપીલકર્તા નં. ૨ ની બહેન પણ હતી, તેના રહેઠાણ માટે અપીલકર્તા નં. ૧ ને આ જગ્યાની વાજબી અને શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાત હતી. મૂળ સામાવાળા એટલે કે રૂસ્તમ ડી. કુમાનાએ તારીખ ૫.૧૧.૧૯૭૬ ના રોજ લેખિત જવાબ દાખલ કર્યો હતો. તેમાં તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે તેઓ કોર્ટના આદેશોનું પાલન કરવા તૈયાર હતા. એ બાબત દર્શાવવામાં આવી હતી કે તેમની પત્ની અને પુત્ર (હાલના સામાવાળા) દાવાવાળી જગ્યામાં રહે છે. સામાવાળા નં. ૨ એટલે કે હાલના સામાવાળાએ તારીખ ૫.૪.૧૯૭૯ ના રોજ લેખિત જવાબ દાખલ કર્યો અને તકરાર કરી કે તેઓ પોતાના સ્વતંત્ર હકથી ભાડુઆત હતા અથવા ધ બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ (જે હવે પછી "કાયદો" તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ના ૧૯૭૩ ના સુધારા મુજબ માની લીધેલ ભાડુઆત હતા. તારીખ ૩૦.૯.૧૯૮૦ ના રોજ અપીલકર્તાઓએ મૂળ સામાવાળા નં. ૧ સામે કબૂલાતના આધારે હુકમનામા માટે કોર્ટમાં અરજી કરી. તારીખ ૨૦.૬.૧૯૮૧ ના રોજ મૂળ સામાવાળા નં. ૧ સામે હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યો. મૂળ સામાવાળાએ આ હુકમનામાને પડકાર્યો ન હતો અને તે આખરી બની ગયો. ત્યારબાદ, સામાવાળા નં. ૨ એ સામાવાળાના પિતા, સામાવાળા નં. ૧ સામે પસાર કરાયેલા સદર હુકમ સામે અપીલ દાખલ કરી. તેમણે અપીલકર્તાઓ સામે પોતાના ભાડૂઆત હકની ઘોષણા માટે દાવો પણ દાખલ કર્યો. દરમિયાન, મૂળ સામાવાળા નં. ૧ નું તારીખ ૩.૧૦.૧૯૮૪ ના રોજ અવસાન થયું. તારીખ ૨૭.૫.૧૯૮૫ ના રોજ અપીલકર્તાઓએ એક માનવી પ્રવીણ હક્કરની તરફેણમાં બક્ષિસ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો જેમણે પ્રશ્નવાળી જગ્યાની બક્ષિસ સ્વીકારી લીધી. બક્ષિસ દસ્તાવેજમાં પડતર મુકદ્દમાની હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો. બક્ષિસ દસ્તાવેજ કરી આપવાના પરિણામે સામાવાળાએ અપીલમાં સુધારો કર્યો અને એવી તકરાર કરી કે અપીલકર્તાઓ દાવાવાળી જગ્યાના મકાનમાલિક રહેતા બંધ થઈ ગયા છે, તેથી અપીલકર્તાઓ સામાવાળા સામે દાવો ચલાવી શકતા નથી કે મૂળ સામાવાળા નં. ૧ સામે પસાર થયેલા ખાલી કરાવવાના હુકમનામાની બજવણી કરાવી શકતા નથી. સ્મોલ કોઝીસ કોર્ટની એપેલેટ બેંચે તારીખ ૯.૧૨.૧૯૮૬

ના રોજના હુકમથી એ કારણોસર અપીલ મંજૂર કરી કે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા ભાડુઆત સામે પસાર કરવામાં આવેલ ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું કાયદેસર ન હતો. સદર હુકમથી નારાજ થઈને હાલના અપીલકર્તાઓએ બોમ્બે હાઈકોર્ટ સમક્ષ રિટ પિટિશન દાખલ કરી જે રિટ પિટિશન નં. ૧૮૭/૧૯૮૭ તરીકે નોંધાઈ. તારીખ ૬.૨.૧૯૮૭ ના રોજના હુકમથી હાઈકોર્ટે સ્મોલ કોઝીસ કોર્ટની એપેલેટ બેંચનો હુકમ રદ કર્યો અને ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા બાબત ચલાવવા માટે કેસ રિમાન્ડ કર્યો. જોકે, હાઈકોર્ટે સામાવાળાની આશંકા દૂર કરી કે જો મૂળ સામાવાળા નં. ૧ સામેના હુકમનામાની બજવણી કરવામાં આવશે, તો સામાવાળો ધી કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજરના ઓર્ડર XXI રૂલ ૯૭ હેઠળ કાર્યવાહી હાથ ધરશે અને તે સંદર્ભમાં હાઈકોર્ટે અવલોકન કર્યું કે અપીલકર્તાઓ દ્વારા એવી બાંહેધરી આપવામાં આવે કે જ્યાં સુધી હાલના સામાવાળા સામેનો હાલનો દાવો અને જો કોઈ અપીલ હોય તેનો નિકાલ ન થાય ત્યાં સુધી તેઓ મૂળ સામાવાળા નં. ૧ સામે મેળવેલા હુકમનામાની બજવણી કરશે નહીં. આ મતલબની બાંહેધરી અપીલકર્તાઓ દ્વારા આપવામાં આવી હતી. હાઈકોર્ટે અવલોકન કર્યું કે સ્મોલ કોઝીસ કોર્ટની એપેલેટ બેંચે મૂળ સામાવાળા નં. ૧ સામે પસાર થયેલા હુકમનામા સામે હાલના સામાવાળા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલ ધ્યાને લેવી જોઈતી ન હતી કારણ કે સામાવાળા નં. ૨ સામે દાવો આગળ ચલાવવામાં આવી રહ્યો હતો. આ પૃષ્ઠભૂમિમાં, કેસ ટ્રાયલ કોર્ટને પાછો મોકલવામાં આવ્યો હતો. બોમ્બે ખાતેની હાઈકોર્ટ ઓફ જ્યુડિકેચરમાં પસાર કરવામાં આવેલા તારીખ ૬ ફી ફેબ્રુઆરી, ૧૯૮૭ ના હુકમનો સંબંધિત ભાગ નીચે મુજબ વંચાય છે:

"બંને પક્ષકારોને સાંભળ્યા. નિયમ (૩૯) ની તરત સુનાવણી કરવામાં આવી. એવું જણાય છે કે મકાનમાલિકની વાજબી અને શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાત માટે ખાલી કરાવવાના કારણના અસ્તિત્વના સંતોષ પર અને તે મતલબની મૂળ સામાવાળા નં. ૧ ની કબૂલાત પર, ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા સામાવાળા નં. ૧ સામે ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરવામાં આવે છે. તેણે સામાવાળા નં. ૧ સામે પસાર થયેલા હુકમનામાને પડકાર્યો.

સામાવાળા નં. ૧ એ હુકમનામાને પડકાર્યો ન હતો.

અપીલ કોર્ટે સામાવાળા નં. ૧ સામે પસાર કરેલ હુકમનામું રદ કર્યો તેથી વાદી મકાનમાલિક દ્વારા આ પિટિશન દાખલ કરવામાં આવી છે.

સામાવાળા નં. ૨ ની એકમાત્ર દહેશત એ છે કે જો સામાવાળા નં. ૧ સામેના હુકમનામાની બજવણી કરવામાં આવશે તો તેણે તેમાં અડચણ ઊભી કરવી પડશે. વાદીની એ બાંહેધરી નોંધીને તે દહેશતનું નિવારણ કરી શકાય છે કે સામાવાળા નં. ૨ સામેનો દાવો અને જો કોઈ અપીલ હોય તેનો નિકાલ ન થાય ત્યાં સુધી તેઓ સામાવાળા નં. ૧ સામે મેળવેલા હુકમનામાની બજવણી કરશે નહીં. વાદી-અરજદાર આ કોર્ટ સમક્ષ તે બાંહેધરી આપે છે.

તદુપરાંત, અપીલી કોર્ટે સામાવાળા નં. ૧ સામે પસાર કરાયેલા હુકમનામા સામે સામાવાળા નં. ૨ ની અપીલ ધ્યાને લેવી જોઈતી ન હતી,

જ્યારે સામાવાળા નં. ૨ સામે દાવો ચાલવાનો હજી બાકી છે. આથી અપીલી કોર્ટનો વાદગ્રસ્ત હુકમ રદબાતલ અને બાતલ કરવામાં આવે છે. ટ્રાયલ કોર્ટે સામાવાળા નં. ૨ સામે દાવો આગળ ચલાવવો. દાવો અને જો કોઈ અપીલ હોય તેનો નિકાલ ન થાય ત્યાં સુધી વાદીએ સામાવાળા નં. ૧ સામે અગાઉથી પસાર થયેલા હુકમનામાની નં. ૨ સામે બજવણી કરવી નહીં. ઉપરોક્ત નિર્દેશો સાથે, નિયમ (૩૯) અંશતઃ મંજૂર કરવામાં આવે છે."

૧૬.૭.૧૯૮૭ ના રોજ સામાવાળાએ લેખિત જવાબમાં સુધારો કર્યો અને તે સુધારા દ્વારા તેમણે એવો દાવો કર્યો કે તેઓ અપીલકર્તાઓના ભાડુઆત તરીકે અથવા કાયદાના ૧૯૭૩ ના સુધારા હેઠળ માની લીધેલ ભાડુઆત તરીકે પોતાના સ્વતંત્ર હકથી દાવાવાળી જગ્યા ભોગવી રહ્યા છે. એવું પણ દર્શાવવામાં આવ્યું હતું કે તેઓ ભાડું ચૂકવવા હંમેશાં તૈયાર અને તત્પર હતા અને તેઓ

અપીલકર્તાઓને સતત ભાડું ચૂકવતા આવ્યા છે અને અપીલકર્તાઓ દ્વારા તે સ્વીકારવામાં આવ્યું છે. ત્યારબાદ ૧૯૯૦ માં સામાવાળા દ્વારા લેખિત જવાબમાં બીજો સુધારો કરવામાં આવ્યો અને એવી તકરાર કરવામાં આવી કે તેઓ મૂળ સામાવાળા નં. ૧ તેમના પિતા, રૂસ્તમ ડી. કુમારના એકમાત્ર સંતાન હતા. દાવામાં મુદ્દાઓ ઘડવામાં આવ્યા હતા. તારીખ ૩૦.૯.૧૯૯૪ ના રોજ ટ્રાયલ કોર્ટે અપીલકર્તાઓની તરફેણમાં દાવો મંજૂર કર્યો. ટ્રાયલ કોર્ટે ઠેરવ્યું કે સામાવાળો પોતાનો ભાડૂઆત હક સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા હતા અને તેથી તેઓ માત્ર અનધિકૃત પ્રવેશ કરનાર હતા. તેથી, અન્ય મુદ્દાઓ પર કોઈ તારણ આપવાની કોઈ જરૂર ન હતી. એવું પણ ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે અપીલકર્તાઓએ તેમની વાજબી અને શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાત સાબિત કરી છે. વધુમાં એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે જો ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરવામાં નહીં આવે તો અપીલકર્તાઓને વધુ મુશ્કેલી થશે. ટ્રાયલ કોર્ટે વધુમાં ઠેરવ્યું કે અપીલકર્તાઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલ દાવો ચાલવાપાત્ર હતો અને કાયદાની કલમ ૧૩(૧)(જી) હેઠળ જગ્યાનો કબજો મેળવવા માટે અપીલકર્તાઓ કાયદાના અર્થઘટન મુજબ મકાનમાલિક હતા. ૧૯૭૮ ના આરએઈ દાવો નં. ૫૭૧/૩૧૬૯ માં ટ્રાયલ કોર્ટે દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા તારીખ ૨૯.૯.૧૯૯૪ ના હુકમનો સંબંધિત ભાગ નીચે મુજબ વંચાય છે:

"ઉપર ચર્ચાયેલા કારણોને ધ્યાને લેતાં, હું એવા નિષ્કર્ષ પર આવ્યો છું કે સામાવાળા નં. ૨ દાવાવાળી જગ્યામાં કોઈ સ્વતંત્ર ભાડૂઆત હક ધરાવે છે તે સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયેલ છે."

આ હુકમથી નારાજ થઈને સામાવાળાએ સ્મોલ કોઝીસ કોર્ટની એપેલેટ બેંચ સમક્ષ અપીલ દાખલ કરી. એપેલેટ બેંચે તારીખ ૧૦.૯.૧૯૯૬ ના રોજના હુકમથી એ કારણોસર સામાવાળાની અપીલ મંજૂર કરી કે અપીલકર્તાઓ ૧૯૮૫ માં બક્ષિસ દસ્તાવેજ કરી આપ્યા પછી માલિક રહેતા ન હતા અને તેથી તેઓ કાયદાની કલમ ૧૩(૧)(જી) હેઠળ ખાલી કરાવવાની માંગણી કરવા હકદાર મકાનમાલિક ન હતા. જોકે, તે જ સમયે, એપેલેટ બેંચે ઠેરવ્યું કે સામાવાળો

ભાડુઆત ન હતો. ૧૯૭૮ ના આરએઈ દાવો નં. ૫૭૧/૩૧૬૯ માં અપીલ નં. ૪૦૯/૧૯૯૪ માં એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા તારીખ ૧૦.૯.૧૯૯૬ ના રોજના હુકમના ફરરા ૬૪ માં અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું જે નીચે મુજબ વંચાય છે:

"ભાડુઆતના પુત્ર સિવાય, અપીલકર્તા દાવાવાળી જગ્યા માટે પોતાના સ્વતંત્ર હકદાવાને સાબિત કરવામાં સક્ષમ રહ્યા છે કે કેમ તે પ્રશ્નની પણ ઉપર ચર્ચા કરવામાં આવી છે. જોકે તેઓ તેમ કરવામાં સક્ષમ રહ્યા નથી, પરંતુ ઉપરોક્ત બાબતોનું પુનરાવર્તન જરૂરી છે. રેકૉર્ડ ખાતર મુદ્દા નં. ૬ અને ૭ નો તે મુજબ જવાબ આપવામાં આવે છે."

આ હુકમથી નારાજ થઈને, અપીલકર્તાઓ દ્વારા રિટ પિટિશન દાખલ કરવામાં આવી હતી અને આ પૃષ્ઠભૂમિમાં, હાઈકોર્ટે બાબતો પર વિચારણા કર્યા પછી એવું ઠેરવીને રિટ પિટિશન ફગાવી દીધી કે અપીલકર્તાઓએ પ્રશ્નવાળી જગ્યા બક્ષિસ આપી દીધી હોવાથી તેઓ મકાનમાલિક રહેતા બંધ થઈ ગયા છે અને તેથી અપીલકર્તાઓની તરફેણમાં ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરી શકાય નહીં. બોમ્બે હાઈકોર્ટના વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા આ હુકમથી નારાજ થઈને, ખાસ પરવાનગી મંજૂર થતાં હાલની અપીલ દાખલ કરવામાં આવી છે.

આ પૃષ્ઠભૂમિમાં, અમારા નિર્ધારણ માટે ઉપસ્થિત થતો ટૂંકો પ્રશ્ન એ છે કે સામાવાળા - ફલી રૂસ્તમજી કુમાના જેઓ સામાવાળા નં. ૨ હતા તેઓ ભાડુઆત ન હતા તેવા નીચલી કોર્ટો દ્વારા આપવામાં આવેલા તારણની શું અસર થાય છે અને તે સંજોગોમાં, શું તેઓ અપીલકર્તાઓ દ્વારા દાવાવાળી જગ્યા ત્રાહિત વ્યક્તિને બક્ષિસ આપી દેવામાં આવ્યા બાદ અપીલકર્તાઓ મકાનમાલિક રહેતા બંધ થઈ ગયા હોવાના આધારે અપીલકર્તાઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા દાવાને નિષ્ફળ બનાવી શકે કે કેમ.

એ સ્વીકૃત સ્થિતિ છે કે રૂસ્તમ ડી. કુમાના મૂળ ભાડુઆત હતા અને વાદીઓ દ્વારા દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો અને તે દાવામાં, તેમણે કોઈ

વિરોધ કર્યો ન હતો અને ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. તેથી, જ્યાં સુધી મૂળ ભાડુઆત/સામાવાળા નં. ૧ ના ભાડુઆત હકોનો સંબંધ હતો, તેનો અંત આવ્યો હતો. પરંતુ જગ્યામાં રહેતા પુત્રએ એક અરજી કરી અને સામાવાળા તરીકે પક્ષકાર જોડાવાની માંગણી કરી અને તેમણે દાવો કર્યો કે તેઓ પ્રશ્નવાળી જગ્યામાં ભાડુઆત હતા. તેથી, તેઓ ભાડુઆત હતા કે નહીં તે નિર્ધારણ કરવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થયો. ટ્રાયલ કોર્ટ અને પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ તેમજ રિટ પિટિશનમાં હાઈકોર્ટે એ તારણમાં કોઈ ફેરફાર કર્યો ન હતો કે સામાવાળા-ફ્લી રૂસ્તમજી કુમાના પ્રશ્નવાળી જગ્યામાં ભાડુઆત ન હતા. વાસ્તવમાં, જ્યારે ભાડુઆત સંબંધ અસ્તિત્વમાં આવ્યો ત્યારે સામાવાળા ૯ વર્ષના હતા. તમામ નીચલી અદાલતોએ સ્પષ્ટપણે શોધી કાઢ્યું છે કે અપીલકર્તાઓ અને સામાવાળા - ફ્લી રૂસ્તમજી કુમાના વચ્ચે કોઈ હયાત ભાડુઆત સંબંધ ન હતો. હાઈકોર્ટે આ હકીકતનો ઇનકાર કર્યો ન હતો, તેમ છતાં બક્ષિસ દસ્તાવેજના કારણે અપીલકર્તાઓ મકાનમાલિક રહેતા બંધ થઈ ગયા છે તે આધાર પર બાબતનો નિર્ણય કરવા આગળ વધી. જો એ સ્વીકારવામાં આવે કે તેઓ ભાડુઆત ન હતા, તો પછી પ્રશ્નવાળી જગ્યા તે દરમિયાન ત્રાહિત પક્ષકારને બક્ષિસ આપી દેવામાં આવી હોવાના કારણે અપીલકર્તાઓની માલિકીને પડકારતા અનધિકૃત પ્રવેશ કરનાર સામે શું ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરી શકાય કે કેમ.

અપીલકર્તાઓ તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલે એવી દલીલ કરી હતી કે એકવાર જ્યારે મૂળ ભાડુઆતની ભાડુઆતનો અંત આવી ગયો હોય અને સામાવાળો ભાડુઆત હોવાનું જણાયું ન હોય, સામાવાળા અને મૂળ મકાનમાલિકો વચ્ચે મકાનમાલિક અને ભાડુઆતનો કોઈ સંબંધ ન હતો, ત્યારે સામાવાળો સંપૂર્ણ અનધિકૃત પ્રવેશ કરનાર છે અને જો તેઓ સંપૂર્ણ અનધિકૃત પ્રવેશ કરનાર હોય તો તેઓ મૂળ મકાનમાલિકના ઉત્તરાધિકારી બનેલી બીજી વ્યક્તિ સામે ભાડુઆત હકનો દાવો કરી શકે નહીં. વર્તમાન કેસમાં, વાસ્તવમાં મૂળ ભાડુઆતના પુત્ર હાલના સામાવાળા માત્ર તેમના પિતા મારફતે જ જગ્યામાં

રહેતા હતા કારણ કે તેમના પિતા ભાડુઆત હતા અને ભાડૂઆતનો અંત આવી જતાં, તેમની સ્થિતિ એક અનધિકૃત પ્રવેશ કરનાર તરીકેની રહી હતી, કારણ કે તમામ નીચલી કોર્ટો દ્વારા એવું તારણ આપવામાં આવ્યું હતું કે અપીલકર્તાઓ અને સામાવાળા- ફ્લી રૂસ્તમજી કુમાના વચ્ચે કોઈ ભાડૂઆત હયાત ન હતી. ભાડૂઆત હક વારસાગત ન હતો. એકવાર તેમના પિતા સામે ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર થઈ ગયો અને ૧૯૮૪ માં પિતાનું અવસાન થયું એટલે તેઓ અનધિકૃત પ્રવેશ કરનાર બની ગયા છે. બીજું, તેમની સામે એવી ઘોષણા કરવામાં આવી છે કે મકાનમાલિક અને ભાડુઆતનો કોઈ સંબંધ અસ્તિત્વમાં નથી.

અપીલકર્તાઓ તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલે એવી પણ રજૂઆત કરી હતી કે કાયદાની કલમ ૧૪ ને વિસ્તૃત અર્થઘટન આપવું જોઈએ. વિદ્વાન વકીલે એ દર્શાવવા માટે બક્ષિસ દસ્તાવેજની કેટલીક જોગવાઈઓ પણ ટાંકી હતી કે અપીલકર્તાઓએ પ્રશ્નવાળી જગ્યા નવા મકાનમાલિકને બક્ષિસ આપી હોવા છતાં, સામાવાળાએ જગ્યામાં માની લીધેલ ભાડુઆત તરીકે પોતાનો અધિકાર અનામત રાખ્યો છે. વિદ્વાન વકીલે આ સંબંધમાં એ.આઈ.એર. (૧૯૯૪) એસ.સી. ૧૫૭૭ માં નોંધાયેલ પી. વી. પાપના અને અન્ય વિરુદ્ધ કે. પદ્મનાભય્યા ના કેસમાં આ કોર્ટના ચુકાદાનો સંદર્ભ આપ્યો હતો. (૧૯૮૪) એમ.એચ.એલ.જે. ૭૧૯ માં નોંધાયેલ હોમી જમશેદજી ખાનસાહેબ અને અન્ય વિરુદ્ધ ચંદ્રકાંત આત્મારામ લામાગે અને અન્ય ના કેસમાં બોમ્બે હાઈકોર્ટનો અન્ય એક ચુકાદો પણ ટાંકવામાં આવ્યો હતો.

આની સામે, સામાવાળા તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલે ગંભીરતાપૂર્વક એવી દલીલ કરી હતી કે જ્યારે મકાનમાલિકે જગ્યા બક્ષિસ આપી દીધી હોય, ત્યારે તેઓ મકાનમાલિક રહેતા બંધ થઈ ગયા હોવાથી આ દાવો કેવી રીતે ચાલવાપાત્ર હોઈ શકે. તેથી, તેઓ ખાલી કરાવવાના હુકમનામા માટે હકદાર નથી. આ સંબંધમાં સામાવાળા તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલે એ.આઈ.એર. (૧૯૮૧) એસ.સી. ૧૧૧૩ માં નોંધાયેલ એમ.એમ. કાસિમ વિરુદ્ધ મનોહર

લાલ શર્મા અને અન્ય ના કેસમાં આ કોર્ટના ચુકાદાનો સંદર્ભ આવ્યો હતો.

અમે પક્ષકારોની પરસ્પર વિરોધી રજૂઆતો પર વિચારણા કરી છે. બંને પરિસ્થિતિઓનું મૂલ્યાંકન કર્યા પછી અમારો એવો મત છે કે એકવાર નીચલી કોર્ટો દ્વારા સામાવાળાને અનધિકૃત પ્રવેશ કરનાર જાહેર કરવામાં આવ્યા પછી કારણ કે મૂળ મકાનમાલિક સાથે કોઈ હયાત ભાડૂઆત સંબંધ ન હતો, ત્યારે પ્રશ્નવાળી જગ્યાની બક્ષિસની બાબતમાં જવાની કોઈ જરૂર ન હતી. વાસ્તવમાં, જ્યારે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો ત્યારે અપીલકર્તાઓ પ્રશ્નવાળી જગ્યાના માલિક હતા અને તેમની તરફેણમાં ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યો હતો કારણ કે સામાવાળાના પિતા, મૂળ સામાવાળા નં. ૧ એ બાબતનો કોઈ વિરોધ કર્યો ન હતો અને કોઈ અપીલ દાખલ કરી ન હતી. પરંતુ સામાવાળાએ અપીલ દાખલ કરી જે અપીલી કોર્ટ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવી. તે હુકમથી નારાજ થઈને અપીલકર્તાઓએ રિટ પિટિશન દાખલ કરી. હાઈકોર્ટે અપીલકર્તાઓ અને મૂળ સામાવાળા નં. ૧, રૂસ્તમ ડી. કુમાના વચ્ચે ખાલી કરાવવાના હુકમનામાને બહાલ રાખ્યો. પરંતુ સામાવાળાને પણ પક્ષકાર તરીકે જોડવામાં આવ્યા હોવાથી અને કેસની ટ્રાયલ થઈ ન હોવાથી હાઈકોર્ટે હાલના સામાવાળા ફલી રૂસ્તમજી કુમાના ભાડુઆત હતા કે નહીં તે પ્રશ્ન નક્કી કરવા માટે કેસ ટ્રાયલ કોર્ટને રિમાન્ડ કર્યો. જ્યારે હાઈકોર્ટે બાબત ટ્રાયલ કોર્ટને રિમાન્ડ કરી, ત્યારે ટ્રાયલ કોર્ટે એવું તારણ નોંધ્યું કે અપીલકર્તાઓ અને સામાવાળા વચ્ચે મકાનમાલિક અને ભાડુઆતનો કોઈ સંબંધ ન હતો અને તે હુકમ અપીલી કોર્ટ દ્વારા બહાલ રાખવામાં આવ્યો હતો તથા બીજા રાઉન્ડમાં હાઈકોર્ટે તે તારણ સાથે કોઈ અસંમતિ દર્શાવી ન હતી. એકવાર જ્યારે મૂળ ભાડુઆત સામે ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પહેલેથી જ મંજૂર થઈ ચૂક્યો હોય અને સામાવાળો ભાડુઆત નથી તેવું તારણ નોંધાઈ ચૂક્યું હોય, ત્યારે મૂળ મકાનમાલિકો દ્વારા ત્રાહિત પક્ષકારને મિલકત બક્ષિસ આપી દેવી એ ગોણ મુદ્દો બની જાય છે. હાઈકોર્ટે દ્વારા રિમાન્ડ કરાયા પછી ટ્રાયલ કોર્ટે અપીલકર્તાઓ સામે તેમના હકનો નિર્ણય કર્યો હોવાથી અને અપીલી કોર્ટ તથા બીજા રાઉન્ડમાં હાઈકોર્ટે દ્વારા તેને

બહાલ રાખવામાં આવ્યો હોવાથી, અમારો એવો મત છે કે અપીલી કોર્ટ અને હાઈકોર્ટ સમક્ષ ઉઠાવવામાં આવેલો બક્ષિસનો પ્રશ્ન એ ગૌણ મુદ્દો હતો. જો મકાનમાલિકો અને ભાડુઆત વચ્ચે કોઈ સંબંધ ન હતો તો પછી અપીલકર્તાઓની માલિકીને પડકારવાનો ભાડુઆતનો શો અધિકાર છે? આ કેસની વિશિષ્ટ હકીકતોમાં આ વાત વધુ લાગુ પડે છે કે તે જ દાવામાં તેના પિતા સામે ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યો હતો અને તે આખરી બની ગયો હતો કારણ કે તેના પિતાએ તેને પડકાર્યો ન હતો અને ત્યારબાદ ૧૯૮૪ માં તેમનું અવસાન થયું હતું. ત્યારબાદ તે જ દાવામાં પુત્રની તરફેણમાં વિપરીત હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યો જેને આ જ કાર્યવાહીમાં ભાડુઆત ન હોવાનું જણાયું હતું. આ કેસની વિશિષ્ટ હકીકતોમાં, અમે એક જ દાવામાં પરસ્પર અસંગત હુકમનામાઓને ટકાવી શકીએ નહીં. તે કાયદાની મજાક સમાન હશે. કાયદાના સામાન્ય સિદ્ધાંત તરીકે જો કોઈ વ્યક્તિ મકાનમાલિક રહેતો ન હોય તો તે અંગત વાજબી જરૂરિયાતના કારણોસર ખાલી કરાવવાના હુકમનામાની માંગણી કેવી રીતે કરી શકે તે વાત સાચી છે. પરંતુ આ કેસની વિશિષ્ટ હકીકતોમાં, જ્યારે તે જ દાવામાં પુત્ર ભાડુઆત ન હોવાનું જણાયું હોય અને પિતાને ખાલી કરાવી દેવામાં આવ્યા હોય, ત્યારે અમે આ સિદ્ધાંત લાગુ કરી શકીએ નહીં.

આમ બાબત અંગે ઉપરોક્ત દ્રષ્ટિકોણ અપનાવ્યા પછી અમારે કાયદાની કલમ ૧૪ ના વિસ્તૃત અર્થઘટનમાં જવાની અથવા સામાવાળો લાયસન્સધારક હતો કે કેમ અથવા કાયદાના ૧૯૭૩ ના સુધારાના આધારે શું લાયસન્સધારક જગ્યામાં ચાલુ રહેવાનો અધિકાર ધરાવી શકે કે કેમ તે બાબતમાં જવાબી જરૂર નથી. એકવાર જ્યારે એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે અપીલકર્તાઓ અને સામાવાળા વચ્ચે મકાનમાલિક અને ભાડુઆતનો કોઈ સંબંધ ન હતો, ત્યારે અન્ય તમામ પ્રશ્નો ગૌણ મુદ્દા બની જાય છે. મુખ્ય મુદ્દો એ હતો કે સામાવાળાને માની લીધેલ ભાડુઆત ગણી શકાય કે નહીં. એકવાર જ્યારે એવું જણાઈ આવ્યું કે સામાવાળો ભાડુઆત નથી, ત્યારે તેમને અપીલકર્તાઓની માલિકી પડકારવાનો કોઈ

અધિકાર નથી કારણ કે અપીલકર્તાઓ મૂળ ભાડુઆત – રૂસ્તમ ડી. કુમાના (સામાવાળાના પિતા) સામે અગાઉથી જ ખાલી કરાવવાના હુકમનામાથી સજ્જ હતા.

ભાડુઆત-મકાનમાલિકના સંબંધો અંગે આ એક ખેદજનક ભાષ્ય છે. પ્રશ્નવાળી જગ્યા સામાવાળાના પિતાને ૧૯૩૯ માં ભાડે આપવામાં આવી હતી અને ખાલી કરાવવા માટેનો દાવો ૧૯૭૬ માં દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. પરંતુ આજ દિન સુધી તેનો સફળ અંત આવ્યો નથી. છેલ્લા ૩૦ વર્ષોથી પક્ષકારો મુકદ્દમો લડી રહ્યા છે. એકથી વધુ પેઢીઓ વીતી ગઈ છે પરંતુ હજુ પણ બાબત અદાલતોમાં અટવાયેલી રહી છે. તેથી, આ મુકદ્દમાનો અંત લાવવા માટે, ખાસ કરીને જ્યારે નીચલી કોર્ટોએ પહેલેથી જ એવો મત લીધો છે કે અપીલકર્તાઓ અને સામાવાળા વચ્ચે કોઈ હયાત ભાડૂઆત સંબંધ નથી, ત્યારે આ જગ્યાના કબજા માટે મકાનમાલિક અથવા તેમના ઉત્તરાધિકારીના કાયદેસરના અધિકારને અમે નકારી શકીએ નહીં. ૧૯૮૪ માં પોતાના પિતાના અવસાન પછી પણ સામાવાળો જગ્યાના કબજામાં છે, તેથી તેઓ પ્રશ્નવાળી જગ્યાના વપરાશ અને કબજા બદલ અપીલકર્તાઓ/તેમના ઉત્તરાધિકારીને વળતર તરીકે રૂ. ૫૦,૦૦૦ ની રકમ ચૂકવશે.

ઉપરોક્ત ચર્ચાઓને ધ્યાને લેતાં, અમારો એવો મત છે કે બોમ્બે હાઈકોર્ટના વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા અપનાવવામાં આવેલ દ્રષ્ટિકોણ ટકાવી શકાય તેમ નથી. અમે આ અપીલ મંજૂર કરીએ છીએ, હાઈકોર્ટના વિદ્વાન સિંગલ જજનો હુકમ રદ કરીએ છીએ અને ઠેરવીએ છીએ કે સામાવાળા ફલી રૂસ્તમજી કુમાના મકાનમાલિકોના ભાડુઆત ન હતા અને તેઓ અનધિકૃત પ્રવેશ કરનાર હતા અને તેથી, સામાવાળા ફલી રૂસ્તમજી કુમાના સામે ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું મંજૂર કરવામાં આવે છે. સામાવાળો લાંબા સમયથી પ્રશ્નવાળી જગ્યા ભોગવી રહ્યો હોવાથી તેને પ્રશ્નવાળી જગ્યા ખાલી કરવા માટે છ મહિનાનો સમય આપવામાં આવે છે. જો સામાવાળો આજથી છ મહિનાની મુદત પૂરી થયે પ્રશ્નવાળી જગ્યા ખાલી કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો અપીલકર્તાઓ/તેમના

ઉત્તરાધિકારી આ હુકમનામાની બજવણી કરાવીને પ્રશ્નવાળી જગ્યામાંથી તેને ખાલી કરાવવા માટે મુક્ત રહેશે. ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.

અપીલ મંજૂર કરવામાં આવે છે.

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.

=====