

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.

=====

મેસર્સ કર્તા રામ રામેશ્વર દાસ

વિરુદ્ધ

રેમ બિલાઝ અને અન્ય

નવેમ્બર ૨૩, ૨૦૦૫

[બી. એન. અગ્રવાલ અને એ. કે. માથુર, ન્યાયાધીશ]

ભાડું અને હકાલપટ્ટી:

સહ-માલિકો દ્વારા દુકાનના વિભાજનનો દાવો, જેનો ભાગ ભાડૂત દ્વારા કબજો કરવામાં આવ્યો છે-ભાડૂત-જાળવણી દ્વારા વિભાજન સામે વાંધો:ટકાઉ નથી-ટેનન્ટ પાર્ટીશન સામે વાંધો ઉઠાવી શકતો નથી સિવાય કે તે

દર્શાવે કે તે પ્રમાણભૂત ન હતું અને તેનો હેતુ ભાડા નિયંત્રણ કાયદાઓની કઠોરતાને દૂર કરવાનો હતો જેણે ભાડૂતોને બહાર કાઢવાનું રક્ષણ કર્યું હતું.

સહ-માલિકો દ્વારા દુકાનનું વિભાજન, જેનો ભાગ ભાડૂત-ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા કબજો કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં ભાડૂત પાસેથી કબજો વસૂલવાનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો, જે ભાગ વાદી-ચોકસાઈના હિસ્સામાં પડ્યો હતો.તે સાચું નથી કારણ કે ભાડૂતને માત્ર ભાડા નિયંત્રણ કાયદા-હરિયાણા શહેરી (ભાડું અને હકાલપટ્ટી નિયંત્રણ) અધિનિયમ, ૧૯૭૩ની જોગવાઈઓ હેઠળ કાયદા અનુસાર જ હાંકી કાઢવામાં આવી શકે છે.

આ દુકાન મૂળરૂપે એક આરની માલિકીની હતી તેમના મૃત્યુ પછી, તેમના બે પુત્રો વાદી અને સીને તે જ વારસામાં મળ્યું હતું.સી એ વાદીની સંમતિ સાથે દુકાનનો આગળનો ભાગ ભાડે આપ્યો હતો.સીના મૃત્યુ પછી તેના વારસદારોએ દુકાનનો અડધો હિસ્સો વેચી દીધો હતો.ત્યારબાદ, વાદીએ દુકાનમાં તેના અડધા હિસ્સાના ભાગલા માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો.ટ્રાયલ કોર્ટે વાદીની તરફેણમાં પ્રારંભિક હુકમનામું પસાર કર્યું અને વિભાજનને અસર કરવા માટે સ્થાનિક કમિશનરની નિમણૂક કરી.તેમના અહેવાલમાં જણાવવામાં આવ્યું હતું કે દુકાનનું વિભાજન આડી રીતે કરવું જોઈએ, તે એવી રીતે હોવું જોઈએ કે એક પક્ષને મંડીમાં આગળનો ભાગ ખુલશે અને બીજાને તેનો પાછળનો ભાગ

મળશે.વાદીએ અહેવાલ સામે વાંધો ઉઠાવ્યો હતો જેમાં જણાવ્યું હતું કે દુકાનને દિવાલ બનાવીને સમાંતર રીતે વિભાજિત કરવી જોઈતી હતી.અપીલકર્તા- ભાડૂતએ વાંધો ઉઠાવ્યો હતો કે દિવાલ ઊભી કરીને, તેના ભાડૂતના પરિસરને ૨ ભાગમાં વહેંચવામાં આવશે જે ભાડાના કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા વિના તેને બહાર કાઢવા સમાન હશે.

ટ્રાયલ કોર્ટે અંતિમ હુકમનામું પસાર કરીને દુકાનની વચ્ચેની દિવાલ ઊભી કરીને અને તેના દ્વારા ભાડાપટ્ટે ભાડે આપેલી દુકાન પર કબજો ચાલુ રાખવાની મંજૂરી આપીને દુકાનના સમાંતર વિભાજનનો નિર્દેશ આપ્યો હતો.અપીલ કોર્ટે ટ્રાયલ કોર્ટના આદેશને સમર્થન આપ્યું હતું.અપીલ પર, ઉચ્ચ અદાલતે વાદીની તરફેણમાં હુકમનામું જાળવી રાખ્યું હતું, જોકે ભાડૂતને ભાડૂત પરિસરના તે ભાગમાંથી હાંકી કાઢવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો જે વાદીના હિસ્સામાં આવ્યો હતો.તેથી આ અપીલ.

આંશિક રીતે અપીલને મંજૂરી આપતા કોર્ટે કહ્યું:

૧.૧.જો ભાડૂતને પક્ષકાર બનાવવામાં આવે તો એક સહ- હિસ્સેદાર દ્વારા બીજા સામે પક્ષાંતર માટે દાખલ કરવામાં આવેલા દાવામાં, તે ભાગલા માટેના દાવા સામે વાંધો ઉઠાવી શકે છે જો તે દર્શાવવામાં આવે કે તે

પ્રામાણિક ન હતો અને ભાડું નિયંત્રણ કાયદાઓની કઠોરતાને દૂર કરવા માટે પરોક્ષ હેતુ સાથે કરવામાં આવ્યો હતો, જે સંબંધિત કાયદામાં નિર્ધારિત આધારો સિવાય ભાડૂતને બહાર કાઢવાનું રક્ષણ કરે છે.ભાગલા પડ્યા પછી અથવા ભાગલા માટેનો હુકમનામું પસાર થયા પછી, સહ-ભાગીદારો માટે ભાડૂતને તે ભાગમાંથી બહાર કાઢવા માટે ખુલ્લું રહેશે-જે ભાડૂતની જગ્યાઓ તેમના સંબંધિત હિસ્સામાં પડી હતી અને તે હેઠળ ગણેલા આધારો પર ભાડું નિયંત્રણ કાયદા હેઠળ ખાલી કરાવવા માટે અલગ કાર્યવાહી દાખલ કરશે.[જરૂર-બી-સી]

૧.૨.ભાડૂત એ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયો કે પાર્ટીશન માટેનો દાવો પ્રામાણિક ન હતો.તેથી, પાર્ટીશન માટેના દાવામાં અંતિમ હુકમનામું.ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા યોગ્ય રીતે પુષ્ટિ કરવામાં આવી છે પરંતુ ટ્રાયલ કોર્ટના હુકમને ઉલટાવી દેવામાં તે વાજબી ન હતું, જેમાં નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો કે જ્યાં સુધી અને જ્યાં સુધી અધિનિયમ હેઠળ તેને ખાલી કરાવવા માટે કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ભાડૂતના કબજામાં ખલેલ પહોંચાડી શકાતી નથી, અને ભાડૂતના પરિસરના તે ભાગનો કબજો, જે વાદીના હિસ્સામાં આવી ગયો હતો, તેની વસૂલાત કરવાનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો.ભાડૂતના કબજામાં ખલેલ નહીં પડે અને તે હેઠળના આધારો પર ભાડું નિયંત્રણ કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ ખાલી કરાવવા માટે પગલાં લઈને કાયદા અનુસાર જ તેને

બહાર કાઢી શકાય છે તે નિર્દેશ આપવામાં ટ્રાયલ કોર્ટ તફન ન્યાયી હતી.

[૪૨૦-ડી-ઈ]

એસ. કે. સત્તાર એસ. કે. મોહમ્મદ ચૌધરી વિરુદ્ધ ગુંડપ્પા અમબાદાસ બુકાતે, એ આઈ આર (૧૯૯૭) સુપ્રીમ કોર્ટ ૧૯૯૮, પર આધાર રાખ્યો હતો.

સિવિલ અપીલેટ જ્યુરિસડીક્શન:સિવિલ અપીલ નંબર ૬૯૮૬-૬૯૮૭/૨૦૦૫.

આર. એસ. એ. નંબર ૬૧૩ અને ૮૩૭/૧૯૮૧ માં પંજાબ અને હરિયાણા હાઈકોર્ટના ૪/૧૦/૨૦૦૨ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

અપીલકર્તાઓ તરફથી નીરજ કુમાર જૈન, આદિત્ય કુમાર ચૌધરી અને ઉગ્ર શંકર પ્રસાદ.

પ્રતિવાદીઓ માટે અમૃત લાલ જૈન, ડી. ડી. ગુપ્તા, પંકજ જૈન, પી. એન. પુરી અને સુશ્રી આભા આર શર્મા (એન. પી.).

કોર્ટનો ચુકાદો બી. એન. અગ્રવાલ, ન્યાયાધીશ દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો.

રજા આપવામાં આવી છે.

પ્રતિવાદી નંબર ૨ દ્વારા આ અપીલ પંજાબ અને હરિયાણા હાઈકોર્ટ દ્વારા બીજી અપીલમાં આપવામાં આવેલા ચુકાદામાંથી ઉદ્ભવે છે.

ટૂંકી હકીકતો એ છે કે જુદા મંડીમાં આવેલી ૯૦ 'લંબાઈ' અને ૧૮' પહોળાઈની દુકાન મૂળરૂપે રામ ગોપાલની માલિકીની હતી અને તેમના મૃત્યુ પછી, તેમના બે પુત્રો, જય નારાયણ અને ચેત રામને સમાન શેરમાં વારસામાં મળી હતી. વર્ષ ૧૯૫૬માં, રામ ગોપાલના પુત્રોમાંના એક ચેત રામે, જે અડધા શેરની હદ સુધી સહ-શેરદાર હતા, દુકાનનો આગળનો ભાગ મિસ કર્તા રામ રામેશ્વર દાસ પ્રતિવાદી નંબર ૨ને અન્ય સહ-શેરદાર જય નારાયણની સંમતિ અને સત્તા સાથે આપી દીધો. ત્યારબાદ, ચેત રામનું અવસાન થયું અને તેમના મૃત્યુ પછી, તેમના પુત્રો અને પુત્રીઓએ ૨૦મી ઓગસ્ટ, ૧૯૭૫ના રોજ નોંધાયેલા વેચાણ ખત હેઠળ વિવાદિત દુકાનમાં તેમનો અડધો હિસ્સો ચશપાલ-પ્રતિવાદી નંબર ૧ને વેચી દીધો. ત્યારબાદ ૨૬મી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૭૫ના રોજ અન્ય સહ-ભાગીદાર જય નારાયણે ઉપરોક્ત દુકાનમાં તેના

અડધા હિસ્સાના ભાગલા માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો, જેમાં ખરીદનાર ઇ. ચશપાલ અને મેસર્સ કર્તા રામ રામેશ્વર દાસને અનુક્રમે પ્રતિવાદી નંબર ૧ અને ૨ તરીકે મુકવામાં આવ્યા હતા.સંબંધિત દુકાનમાં વાદીનો હિસ્સો વિવાદિત ન હતો.ઉપરોક્ત દાવામાં, વાદીની તરફેણમાં પ્રશ્નમાં દુકાનમાં તેના અડધા હિસ્સાની હદ સુધી પ્રારંભિક હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યું હતું અને વિભાજનને અસર કરવા માટે એક સ્થાનિક કમિશનરની નિમણૂક કરવામાં આવી હતી, જેમણે આ અસરનો અહેવાલ રજૂ કર્યો હતો કે વિવાદિત દુકાનને આડી રીતે વહેંચવી જોઈએ એટલે કે એવી રીતે કે એક પક્ષને મંડીમાં આગળનો ભાગ ખુલશે અને બીજાને તેનો પાછળનો ભાગ મળશે.વાદીએ કમિશનરના અહેવાલ સામે વાંધો દાખલ કર્યો હતો અને તેમના જણાવ્યા અનુસાર દુકાનને સમાંતર રીતે દિવાલ બનાવીને વિભાજિત કરવી જોઈતી હતી, જે પક્ષકારો વચ્ચે ન્યાયી વિભાજન હશે અને એક પક્ષને આગળનો ભાગ અને બીજાને પાછળનો ભાગ આપીને દુકાનનું આડા વિભાજન કરવું અન્યાયી અને અસમાન હશે, ખાસ કરીને જ્યારે મંડીમાં ખુલતી દુકાનનો આગળનો ભાગ વધુ મૂલ્યવાન હશે જ્યારે પાછળનો ભાગ ઓછો મૂલ્યવાન હશે.પ્રતિવાદી નંબર ૨, જે દુકાનના આગળના ભાગમાં ભાડૂત હતો, તેણે વાદી દ્વારા કરવામાં આવેલી વિનંતી પર વાંધો ઉઠાવ્યો હતો જેમાં જણાવ્યું હતું કે દિવાલ ઊભી કરીને, તેના ભાડૂત પરિસરને બે ભાગમાં વહેંચવામાં આવશે, જે તેને હરિયાણા શહેરી (ભાડું અને હકાલપટ્ટી નિયંત્રણ) અધિનિયમ, ૧૯૭૩ (ત્યારબાદ 'અધિનિયમ' તરીકે ઓળખવામાં

આવે છે) ની જોગવાઈઓનો આશરો લીધા વિના ભાડૂત પરિસરના એક ભાગમાંથી બહાર કાઢવા સમાન હશે.પ્રતિવાદી નંબર ૧, જે ચેત રામ પાસેથી ખરીદનાર છે, તેણે વલણ અપનાવ્યું હતું કે વાદી દ્વારા દાખલ કરાયેલા સ્થાનિક કમિશનરના અહેવાલ પરના વાંધાઓ નકારી કાઢવા યોગ્ય છે.

ટ્રાયલ કોર્ટે સ્થાનિક કમિશનરના અહેવાલ પર વાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા વાંધાઓને મંજૂરી આપી હતી અને અંતિમ હુકમનામું પસાર કર્યું હતું જેમાં નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો કે સંબંધિત દુકાનને વચ્ચેની દિવાલ બનાવીને અને તેના દ્વારા સમાંતર રીતે વિભાજિત કરવી જોઈએ પરંતુ જ્યાં સુધી અને જ્યાં સુધી તેને કાયદાની જોગવાઈઓનો આશરો લઈને તેમાંથી બહાર કાઢવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ભાડૂત તેને ભાડે આપવામાં આવેલી દુકાન પર કબજો કરવાનું ચાલુ રાખશે. ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા અંતિમ હુકમ વિરુદ્ધ, નીચલી અપીલ અદાલત સમક્ષ બે અપીલ દાખલ કરવામાં આવી હતી; એક જય નારાયણ (મૃત હોવાથી) ના વારસદારો અને કાનૂની પ્રતિનિધિઓ દ્વારા; અને બીજી ખરીદનાર પ્રતિવાદી નંબર ૧ દ્વારા.ભાડૂત પેઢી- પ્રતિવાદી નંબર ૨એ જય નારાયણના કાનૂની પ્રતિનિધિઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલમાં ક્રોસ ઓબ્જેક્શન દાખલ કર્યું હતું.અપીલ અદાલતે અપીલ તેમજ ક્રોસ ઓબ્જેક્શન બંનેને નકારી કાઢીને ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા અંતિમ હુકમને સમર્થન આપ્યું હતું.ત્યારબાદ, હાઈકોર્ટ સમક્ષ ત્રણ અપીલ

દાખલ કરવામાં આવી હતી; એક જય નારાયણના વારસદારો દ્વારા; બીજી પ્રતિવાદી નંબર ૧ ચેત રામ પાસેથી ટ્રાન્સફર કરનાર દ્વારા; અને ત્રીજી ભાડૂત-પેઢી (પ્રતિવાદી નંબર ૨) દ્વારા. ઉચ્ચ અદાલતે હસ્તાંતરણકર્તા તેમજ ભાડૂત દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલને ફગાવી દીધી હતી પરંતુ જય નારાયણના કાનૂની પ્રતિનિધિઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલને મંજૂરી આપી હતી, ટ્રાયલ કોર્ટ તેમજ નીચલી અપીલ અદાલતના સુધારેલા હુકમોને મંજૂરી આપી હતી અને ખાલી કબજો માટે વાદીની તરફેણમાં હુકમનામું મંજૂર કર્યું હતું, જેમાં ભાડૂતને ભાડૂતના પરિસરના તે ભાગમાંથી બહાર કાઢવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો, જે અંતિમ હુકમનામામાં વાદીના હિસ્સામાં આવ્યો હતો. તેથી, વિશેષ રજા દ્વારા આ અપીલ કરવામાં આવે છે.

અપીલના સમર્થનમાં અપીલકર્તા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે બે મુદ્દા ઉઠાવ્યા છે. પ્રથમ, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે ભાડૂત અવિભાજ્ય છે કારણ કે તેના ભાગલા માટેનો દાવો અયોગ્ય હતો; અને બીજું, ભાડૂત પેઢીને કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહી દાખલ કરીને જ ખાલી કરાવી શકાય છે, જે તે હેઠળ ગણાયેલા આધારો પર છે અને વિભાજનના દાવામાં ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા તેમાંથી ખાલી કબજો વસૂલવા માટેનો હુકમ કાયદો હેઠળ માન્ય નથી. બીજી બાજુ, પ્રતિવાદીઓ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે જ્યાં સુધી તે પ્રમાણિક છે ત્યાં સુધી ભાડૂત

સહ-હિસ્સેદાર દ્વારા ભાગલા માટેના દાવા સામે વાંધો ઉઠાવી શકતો નથી અને ઉચ્ચ અદાલત ભાડૂત સામે ખાલી કબજાની વસૂલાત માટે હુકમનામું પસાર કરવામાં તદ્દન વાજબી હતી.

તેમની રજૂઆતોના સમર્થનમાં, બંને પક્ષોએ ઉચ્ચ અદાલતોના વિરોધાભાસી નિર્ણયો પર આધાર રાખ્યો છે પરંતુ તેનો ઉલ્લેખ કરવો જરૂરી નથી કારણ કે બંને મુદ્દાઓ એસ. કે. સત્તાર એસ. કે. મોહમ્મદ ચૌધરી વિરુદ્ધ ગુંડપ્પા અમાબાદાસ બુકાતે, એ. આઈ. આર. (૧૯૯૭) સુપ્રીમ કોર્ટ ૯૯૮ ના કેસમાં આ અદાલતના ચુકાદા દ્વારા તારણ કાઢવામાં આવ્યા છે.તે કિસ્સામાં, રૂ ૨૩ 'x ૧૯' ની એક દુકાન શેખ મોહમ્મદ ચૌધરીની હતી, જે ૧૯૫૬ માં મૃત્યુ પામ્યા હતા અને તેમના બે પુત્રો, શેખ જાફર અને શેખ સત્તારને પાછળ છોડી ગયા હતા.વર્ષ ૧૯૬૪માં, ભાઈઓમાંથી એક શેખ જાફરે ભાડૂત ગુંડાપા અમાબાદાસ બુકાતેને આ જગ્યા ભાડે આપી હતી, જેમણે ૧૯૭૪ સુધી ભાડું ચૂકવવાનું ચાલુ રાખ્યું હતું.આ દરમિયાન, બે ભાઈઓ વચ્ચે ભાગલા પડ્યા હતા, જેમાં દુકાનનો રૂ ૨૩ 'x ૨.૫' નો હિસ્સો શેખ સત્તારના હિસ્સામાં પડ્યો હતો, જ્યારે બાકીનો હિસ્સો શેખ જાફરના હિસ્સામાં પડ્યો હતો.બંને ભાઈઓએ ભાડૂતને ભાગલા વિશે જાણ કરી હતી અને તેમને વિનંતી કરી હતી કે તેઓ સંબંધિત જગ્યાનું ભાડું તેમના સમાન પ્રમાણમાં અલગથી ચૂકવે પરંતુ ભાડું ચૂકવવામાં આવ્યું ન હતું.તદનુસાર, નોટિસ દ્વારા તેમની ભાડાપટ્ટેદારી નક્કી

કરવામાં આવી હતી અને પરિણામે હૈદરાબાદ હાઉસ (ભાડું ખાલી કરાવવા અને લીઝ) નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૫૪ ની કલમ ૧૫ હેઠળ એક ભાઈ શેખ સત્તાર દ્વારા ભાડૂતને ડિફોલ્ટ તેમજ વાદીની પ્રામાણિક વ્યક્તિગત જરૂરિયાતના આધારે બહાર કાઢવા માટે અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી.ભાડૂતએ આ આધાર પર વાંધો ઉઠાવ્યો હતો કે વિભાજન પ્રામાણિક ન હતું અને ભાઈઓમાંથી એક દ્વારા ખાલી કરાવવાની અરજી યોગ્ય ન હતી.ભાડૂત દ્વારા ખાલી કરાવવા માટેના બંને કારણોને નકારી કાઢવામાં આવ્યા હતા.ભાડું નિયંત્રકે બંને આધારો પર ખાલી કરાવવાની મંજૂરી આપી હતી જેને અપીલમાં સમર્થન આપવામાં આવ્યું હતું.ત્યારબાદ આ બાબતને બોમ્બે હાઈકોર્ટમાં સિવિલ રીવિઝન અરજી દાખલ કરીને લઈ જવામાં આવી હતી, જેણે તેની સમક્ષ વિવાદિત બંને આદેશોને ઉલટાવ્યા પછી, ખાલી કરાવવાની અરજીને આ આધાર પર ફગાવી દીધી હતી કે ભાડાપટ્ટા અવિભાજ્ય છે અને ભાઈઓ વચ્ચે ભાગલા પડવાથી તેની અસર થશે નહીં અને માત્ર એક સહ-હિસ્સેદારના કહેવા પર ખાલી કરાવવાનો દાવો માન્ય રહેશે નહીં.હાઈકોર્ટના નિર્ણયને પડકારતા વાદીએ વિશેષ રજા દ્વારા આ અદાલત સમક્ષ અપીલ દાખલ કરી હતી.અપીલની પેન્ડન્સી દરમિયાન ભાડૂતએ મિલકતમાં શેખ જાફરનો હિસ્સો ખરીદ્યો હતો.આ અદાલત દ્વારા એવું નક્કી કરવામાં આવ્યું છે કે જો તમામ સહ-માલિકો "એકબીજા સાથે સંમત થાય અને વિભાજન દ્વારા વિખેરાયેલી મિલકતને મેટ્રસ અને બાઉન્ડ્સ દ્વારા વિભાજિત કરે અને તે મિલકતમાં ચોક્કસ, હકારાત્મક અને ઓળખી શકાય તેવા શેર હોય, તો

તેઓ દરેક વિખેરાયેલા ભાગના અલગ વ્યક્તિગત માલિકો બની જાય છે અને તે ભાગ સાથે વ્યક્તિગત માલિક/ભાડૂત તરીકે તેના ભાડૂત સાથે પણ વ્યવહાર કરી શકે છે".વધુમાં એવું દર્શાવવામાં આવ્યું હતું કે ભાડૂતને સહ-માલિકોને ભાડૂતના રહેઠાણનું એકબીજા સાથે વિભાજન કરતા અટકાવવાનો કોઈ અધિકાર નથી, સિવાય કે તે દર્શાવવામાં આવે કે વિભાજન પ્રામાણિક ન હતું અને ભાડું નિયંત્રણ કાયદાઓની કઠોરતાને દૂર કરવા માટે બનાવટી વ્યવહાર હતો, જે સંબંધિત કાયદામાં નિર્દિષ્ટ કરેલા આધારો સિવાય ભાડૂતોને બહાર કાઢવાનું રક્ષણ આપે છે, એટલે કે ભાડૂતને ભાડું નિયંત્રણ કાયદાની જોગવાઈઓનો આશરો લઈને જ ખાલી કરાવી શકાય છે.આ અદાલત એવા નિષ્કર્ષ પર આવી હતી કે સહ-હિસ્સેદારો વચ્ચેનું વિભાજન પ્રામાણભૂત હતું અને ભાડૂતએ તેના માલિક તરીકે શેખ જાફરનો હિસ્સો હસ્તગત કર્યો હોવાથી, બાકી રહેલા ભાગમાંથી ખાલી કરાવવાનો દાવો જે વાદીના હિસ્સામાં આવતો હતો તે મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો.

ઉપરોક્ત ચર્ચાને ધ્યાનમાં રાખીને, અમે એવું માનીએ છીએ કે જો ભાડૂતને પક્ષકાર બનાવવામાં આવે તો એક સહ-હિસ્સેદાર દ્વારા બીજા સામે પક્ષાંતર માટે દાખલ કરવામાં આવેલા દાવામાં, તે ભાગલા માટેના દાવા સામે વાંધો ઉઠાવી શકે છે જો તે દર્શાવવામાં આવે કે તે પ્રામાણભૂત ન હતો અને ભાડું નિયંત્રણ કાયદાઓની કઠોરતાને દૂર કરવા માટે પરોક્ષ હેતુ સાથે કરવામાં આવ્યો

હતો, જે સંબંધિત કાયદામાં નિર્ધારિત આધારો સિવાય ભાડૂતને બહાર કાઢવાનું રક્ષણ કરે છે.ભાગલા પડ્યા પછી અથવા ભાગલા માટેનો હુકમનામું પસાર થયા પછી, સહ-ભાગીદારો માટે ભાડૂતને ભાડૂતના પરિસરના તે ભાગમાંથી બહાર કાઢવાની છૂટ રહેશે, જે તેમના સંબંધિત હિસ્સામાં પડી ગયો હતો અને ભાડું નિયંત્રણ કાયદા હેઠળ ખાલી કરાવવા માટે અલગ કાર્યવાહી દાખલ કરી શકે છે.વર્તમાન કેસમાં, ભાડૂત એ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયો કે પાર્ટીશન માટેનો દાવો પ્રામાણ્યભૂત ન હતો.તેથી, વિભાજન માટેના દાવામાં અંતિમ હુકમની ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા યોગ્ય પુષ્ટિ કરવામાં આવી છે, પરંતુ ટ્રાયલ કોર્ટના હુકમને ઉલટાવી દેવામાં તે વાજબી ન હતું, જેમાં નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો કે જ્યાં સુધી અને જ્યાં સુધી અધિનિયમ હેઠળ તેને ખાલી કરાવવા માટે કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ભાડૂતના કબજામાં ખલેલ પહોંચાડી શકાતી નથી, અને ભાડૂતના પરિસરના તે ભાગનો કબજો, જે વાદીના હિસ્સામાં આવી ગયો હતો, તેની વસૂલાત કરવાનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો.અમારા મતે, ભાડૂતના કબજામાં ખલેલ નહીં પડે અને ભાડું નિયંત્રણ કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ ખાલી કરાવવા માટે પગલાં લઈને કાયદા અનુસાર જ તેને બહાર કાઢી શકાય તેવું નિર્દેશ આપવામાં ટ્રાયલ કોર્ટ તદ્દન ન્યાયી હતી.

પરિણામે, અપીલને આંશિક રીતે મંજૂરી આપવામાં આવે છે અને હાઈકોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલા વિવાદિત ચુકાદાના તે ભાગને મંજૂરી

આપવામાં આવે છે, જેમાં વાદીના હિસ્સામાં આવતા મિલકતના ખાલી કબજા માટેનો હુકમનામું તેની તરફેણમાં પસાર કરવામાં આવે છે અને ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમને તેની સંપૂર્ણતામાં પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે. કેસના સંજોગોમાં, અમે નિર્દેશ આપીએ છીએ કે પક્ષો તેમના પોતાના ખર્ચો ઉઠાવશે.

ડી જી

અપીલને આંશિક મંજૂરી આપવામાં આવી છે.

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 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.*