

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.

=====

[૨૦૧૦] ૧૪ (એડિ.) એસ.સી.આર. ૧૦૯

નિર્મલ જીત સિંઘ દૂન

વિરુદ્ધ

ઈર્તિકા હુસૈન અને અન્ય

(સ્પેશિયલ લીવ પિટિશન (સિવિલ) નં. ૩૦૬૪૮-૫૧ / ૨૦૧૦)

ઓક્ટોબર ૨૬, ૨૦૧૦

[પી. સથાસિવમ અને ડૉ. બી.એસ. ચૌહાણ, ન્યાયમૂર્તિઓ]

રેન્ટ કંટ્રોલ - યુ.પી. અર્બન બિલ્ડિંગ્સ (રેગ્યુલેશન ઓફ લેટિંગ, રેન્ટ એન્ડ એવિઝન) એક્ટ, ૧૯૭૨- કલમ ૨૧(૧)(એ) સામાવાળાઓ-વાદીઓએ આ કારણોસર બેદખલી અને ભાડાના લેણાં માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો કે પ્રતિવાદીઓએ ગેરકાયદેસર રીતે સદર મિલકત હાલના અરજદારને પેટા-ભાડે આપી હતી; અને ભાડા તરીકે બાકી નીકળતી રકમ ચૂકવવાનો પણ ઇનકાર કર્યો હતો - ટ્રાયલ કોર્ટે દાવો મંજૂર કર્યો - હાઈકોર્ટે સદર હુકમનામું યથાવત રાખ્યું - સુપ્રિમ કોર્ટ સમક્ષ, અરજદારે પોતે પોતાનો કેસ દાવો દાખલ કરતા પહેલાં સદર મિલકતની તબદીલીના મુદ્દા પૂરતો મર્યાદિત રાખ્યો અને એવી રજૂઆત કરી કે જે ન્યાયાધીશે આ કેસનો ચુકાદો આપ્યો છે તેમની સામે સંપૂર્ણ તપાસની જરૂર છે - અપીલ પર, કોર્ટે ઠેરવેલ કે: જો સદર મિલકતમાં અરજદારની કોઈ માલિકી ન હોય, તો તેઓ તબદીલીને કેવી રીતે પડકારી શકે તે સમજવામાં અસમર્થ છીએ - સ્મોલ કોઝ કોર્ટ માલિકીના મુદ્દા પર નિર્ણય આપી શકતી નથી અને તેથી, ટ્રાયલ કોર્ટે સદર મુદ્દામાં પડવાનો યોગ્ય રીતે ઇનકાર

કર્ચો છે - વિશેષમાં, સ્વીકૃતપણે પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ ભાડૂતો હોવાથી, માલિકીનો પ્રશ્ન કોઈપણ સંજોગોમાં અરજદારના કહેવાથી નક્કી કરી શકાય નહીં - સ્મોલ કોઝ કોર્ટ સમક્ષ કેસની સુનાવણીમાં અપનાવવામાં આવેલી પ્રક્રિયા સંક્ષિપ્ત પ્રકારની છે - સ્મોલ કોઝ કોર્ટ વિશિષ્ટ અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતી નથી કારણ કે તેનું અધિકારક્ષેત્ર માત્ર પસંદગીનું છે - સ્મોલ કોઝ કોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવેલા માલિકીના મુદ્દા પરના તારણો રેસ જ્યુડિકેટા તરીકે લાગુ પડતા નથી અને આખરે માલિકીના મુદ્દાનો નિર્ણય સક્ષમ સિવિલ કોર્ટ દ્વારા જ થવો જોઈએ - મૂળ પ્રતિવાદી નં. ૧, જેમણે ભાડૂઆતનો કરાર કર્યો હતો, તેમનું અવસાન થયું હતું અને તેમના કાનૂની વારસદારો, જો કોઈ હોય તો, તેમને આ અરજીમાં પક્ષકાર તરીકે જોડવામાં આવ્યા નથી - આમ, તે સદર અરજીની ટકવાપાત્રતા અંગે જ શંકા ઊભી કરે છે - જે વ્યક્તિઓ સામે અસમર્થિત, બિનજરૂરી અને અયોગ્ય આક્ષેપો કરવામાં આવ્યા છે તેમાંથી કોઈને પણ પક્ષકાર બનાવવામાં આવ્યા નથી - આમ, આવા આક્ષેપોને ગ્રાહ્ય રાખી શકાય નહીં - વિશેષમાં, આ કોર્ટે એસ.એલ.પી.નો નિર્ણય કરતી વખતે વાદગ્રસ્ત ચુકાદા અંગે અગાઉથી જ વિચારણા કરી લીધી છે અને વાદગ્રસ્ત ચુકાદો યથાવત રાખવામાં આવ્યો છે - સદર કેસમાં હાલના અરજદાર પણ પક્ષકાર હતા - આ અરજીને ગ્રાહ્ય રાખવી એ સદર અગાઉના હુકમની પુનઃવિચારણા સમાન ગણાશે - કાયદો સમાન વિષયવસ્તુના સંબંધમાં સમાન કેસમાં બે પરસ્પર વિરોધી અને અસંગત હુકમોની પરવાનગી આપતો નથી - અરજીઓમાં ગુણદોષનો અભાવ છે અને તે અનુસાર, તે ફગાવી દેવામાં આવે છે - પ્રોવિન્શિયલ સ્મોલ કોઝ કોર્ટ્સ એક્ટ, ૧૮૮૭ - કલમ ૨૩ અને અનુસૂચિ ૨, કલમ ૩૫ - ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ - કલમ ૧૦૬.

પ્રેક્ટિસ એન્ડ પ્રોસિજર:

બહુવિધ કાર્યવાહી - સમાન હુકમ વિરુદ્ધ અને સમાન વિષયવસ્તુ ધરાવતી એસ.એલ.પી. ફગાવી દીધા પછી, અગાઉની અરજીમાં પક્ષકાર રહેલી વ્યક્તિ દ્વારા અન્ય એસ.એલ.પી. દાખલ કરવામાં આવી - કોર્ટે ઠેરવેલ કે: હાલની અરજીને ગ્રાહ્ય રાખવી એ અગાઉના હુકમની પુનઃવિચારણા સમાન ગણાશે - કાયદો સમાન વિષયવસ્તુના સંબંધમાં સમાન કેસમાં બે પરસ્પર વિરોધી અને અસંગત હુકમોની પરવાનગી આપતો નથી.

બુદ્ધ મલ વિરુદ્ધ મહાવીર પ્રસાદ અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૯૮ એસ.સી. ૧૭૭૨; રામ ચંદ્ર પાંડે વિરુદ્ધ મહેશ્વરી સિંહ અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૬૨ અદ્વાહબાદ ૪૮૦; મંજુરલ હક અને અન્ય વિરુદ્ધ હકીમ મોહસિન અલી, એ.આઈ.આર. ૧૯૭૦ અદ્વાહબાદ ૬૦૪ (એફ.બી.); ધુલાબાઈ વગેરે વિરુદ્ધ એમ.પી. રાજ્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૬૯ એસ.સી. ૭૮; આંધ્રપ્રદેશ સરકાર વિરુદ્ધ થુમ્મલા કૃષ્ણા રાવ અને અન્ય, એ.આઈ.આર.

૧ code ૯૮૨ એસ.સી. ૧૦૮૧; તમિલનાડુ રાજ્ય વિરુદ્ધ રામલિંગા સ્વામીગલ મઠ, એ.આઈ.આર. ૧૯૮૬ એસ.સી. ૭૯૪; રાજસ્થાન રાજ્ય વિરુદ્ધ હરકુલ સિંહ (મૃતક) તેમના કાનૂની વારસદારો મારફત, (૨૦૦૦) ૫ એસ.સી.સી. ૬૫૨; મહારાષ્ટ્ર વિરુદ્ધ રામદાસ શ્રીનિવાસ નાયક અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૮૨ એસ.સી. ૧૨૪૯; અબ્દુલ અઝીઝ વિરુદ્ધ પશ્ચિમ બંગાળ રાજ્ય અને અન્ય, (૧૯૯૫) ૬ એસ.સી.સી. ૪૫; ટ્રાન્સમિશન કોર્પોરેશન ઓફ એ.પી. લિમિટેડ અને અન્ય વિરુદ્ધ પી. સૂર્યા ભગવાન, એ.આઈ.આર. ૨૦૦૩ એસ.સી. ૨૧૮૨; મોહમ્મદ અકરમ અંસારી વિરુદ્ધ મુખ્ય ચૂંટણી અધિકારી અને અન્ય, (૨૦૦૮) ૨ એસ.સી.સી. ૯૫; ડૉ. જે.એન. બનવાલીકર વિરુદ્ધ દિલ્લી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૯૬ એસ.સી. ૩૨૬; બિહાર રાજ્ય અને અન્ય વિરુદ્ધ પી.પી. શર્મા, આઈ.એ.એસ. અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૯૧ એસ.સી. ૧૨૬૦; આઈ.કે. મિશ્રા વિરુદ્ધ ભારતીય સંઘ અને અન્ય, (૧૯૯૭) ૬ એસ.સી.સી. ૨૨૮ અને ઓલ ઈન્ડિયા સ્ટેટ બેંક ઓફિસર્સ ફેડરેશન અને અન્ય વિરુદ્ધ ભારતીય સંઘ અને અન્ય, (૧૯૯૭) ૯ એસ.સી.સી. ૧૫૧ – આધાર રાખવામાં આવ્યો.

કેસ લો રેફરન્સ:

૧૯૧૮ એસ.સી. ૧૭૭૨ એ.આઈ.આર. આધાર રાખવામાં આવ્યો પેરા ૭

એ.આઈ.આર. ૧૯૬૨ અદ્વાહબાદ ૪૮૦ આધાર રાખવામાં આવ્યો પેરા ૮

એ.આઈ.આર. ૧૯૭૦ અદ્વાહબાદ ૬૦૪ (એફ.બી) આધાર રાખવામાં આવ્યો પેરા ૮

એ.આઈ.આર. ૧૯૬૯ એસ.સી. ૭૮ આધાર રાખવામાં આવ્યો પેરા ૯

એ.આઈ.આર. ૧૯૮૨ એસ.સી. ૧૦૮૧ આધાર રાખવામાં આવ્યો પેરા ૯

એ.આઈ.આર. ૧૯૮૬ એસ.સી. ૭૯૪ આધાર રાખવામાં આવ્યો પેરા ૯

(૨૦૦૦) ૫ એસ.સી.સી. ૬૫૨ આધાર રાખવામાં આવ્યો પેરા ૯

એ.આઈ.આર. ૧૯૮૨ એસ.સી. ૧૨૪૯ આધાર રાખવામાં આવ્યો પેરા ૧૧

(૧૯૯૫) ૬ એસ.સી.સી. ૪૫ આધાર રાખવામાં આવ્યો પેરા ૧૧

એ.આઈ.આર. ૨૦૦૩ એસ.સી. ૨૧૮૨ આધાર રાખવામાં આવ્યો પેરા ૧૧
(૨૦૦૮) ૨ એસ.સી.સી. ૮૫ આધાર રાખવામાં આવ્યો પેરા ૧૧
એ.આઈ.આર. ૧૯૯૬ એસ.સી. ૩૨૬ આધાર રાખવામાં આવ્યો પેરા ૧૨
એ.આઈ.આર. ૧૯૯૧ એસ.સી. ૧૨૬૦ આધાર રાખવામાં આવ્યો પેરા ૧૨
(૧૯૯૭) ૬ એસ.સી.સી. ૨૨૮ આધાર રાખવામાં આવ્યો પેરા ૧૨
(૧૯૯૭) ૮ એસ.સી.સી. ૧૫૧ આધાર રાખવામાં આવ્યો પેરા ૧૨

સિવિલ એપેલેટ જ્યુરિસડિક્શન: એસ.એલ.પી. (સિવિલ) નં.
૩૦૬૪૮-૩૦૬૫૧ / ૨૦૧૦.

સિવિલ રિવિઝન નં. ૪૮ / ૨૦૦૮ માં નૈનીતાલ ખાતેની ઉત્તરાખંડ
હાઈકોર્ટના તારીખ ૨૩.૭.૨૦૦૮ ના ચુકાદા અને હુકમમાંથી, રીવ્યુ એપિલિકેશન
નં. ૬૩૩ / ૨૦૦૮ માં તારીખ ૦૨.૦૮.૨૦૦૮ નો હુકમ, રીકોલિંગ એપિલિકેશન
નં. એમ.સી.સી. નં. ૭૧૧ / ૨૦૦૮ માં તારીખ ૧૮.૩.૨૦૦૮ નો હુકમ અને
રીકન્સીડરેશન એપિલિકેશન નં. ૨૬૨ / ૨૦૧૦ માં તારીખ ૨૩.૪.૨૦૧૦ નો
હુકમ.

નિર્મલ જીત સિંઘ હૂન, અરજદાર-જાતે.

કોર્ટનો હુકમ નીચે મુજબ આપવામાં આવેલ

હુકમ

ડૉ. બી.એસ. ચૌહાણ, ન્યાયમૂર્તિ. ૧. વિલંબ માફ કરવામાં આવે છે.

૨. જાતે ઉપસ્થિત રહેવા અને દલીલ કરવાની પરવાનગી માટેની અરજી મંજૂર કરવામાં આવે છે.

૩. કેસને ઉદ્ભવતા તથ્યો અને સંજોગો નીચે મુજબ છે:

(એ) ઇર્તિઝા હુસૈન, ઝાહીદા ખાતૂન અને મુર્તુઝા હુસૈન (જે હવે પછી 'સામાવાળાઓ' તરીકે ઉલ્લેખિત છે), તેઓ યુ.પી. અર્બન બિલ્ડિંગ્સ (રેઝ્યુલેશન ઓફ લેટિંગ, રેન્ટ એન્ડ એવિઝન) એક્ટ, ૧૯૭૨ (જે હવે પછી સદર અધિનિયમ ૧૯૭૨ તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કલમ ૨૧(૧)(એ) હેઠળના સ્મોલ કોઝ કેસ નં. ૪૧ / ૧૯૭૪ માં મૂળ વાદીઓ હતા. નિર્મલ જીત સિંઘ હૂન, (જે હવે પછી 'અરજદાર' તરીકે ઉલ્લેખિત છે), તેઓ ઉપરોક્ત કેસમાં પ્રતિવાદી નં. ૩ હતા જે સામાવાળાઓ/વાદીઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ બેદખલી અને ભાડાના લેણાં માટેનો દાવો હતો. વાદીઓ/સામાવાળાઓનો કેસ એવો હતો કે પ્રતિવાદી નં. ૧, એટલે કે શ્રી રામ પ્રસાદ (મૃતક-તેમના કાનૂની વારસદારોને બદલવામાં આવ્યા છે કે કેમ તે દર્શાવવા માટે રેકૉર્ડ પર કંઈ નથી) અને પ્રતિવાદી નં. ૨, એટલે કે મેસર્સ યુનાઈટેડ હોટેલ્સ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ, એ ગેરકાયદેસર રીતે સદર મિલકત અરજદારને પેટા-ભાડે આપી હતી; અને પ્રતિવાદીઓએ ભાડા તરીકે બાકી નીકળતી રકમ ચૂકવવાનો પણ ઇનકાર કર્યો હતો અને તેથી તેઓને સદર મિલકતમાંથી બેદખલ કરવા જોઈએ.

(બી) સ્મોલ કોઝ કેસ નં. ૪૧ / ૧૯૭૪ માં વાદી નં. ૪ શ્રીમતી સરવરી ખાતૂનું દાવાની પડતર પ્રક્રિયા દરમિયાન અવસાન થયું હતું અને સદર મિલકતમાં તેમનો હક, માલિકી અને હિત તેમના બાળકો એટલે કે સામાવાળાઓમાં નિહિત થયા હતા, જેઓ ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ સહ-વાદીઓ પણ હતા.

(સી) અરજદાર સહિતના તમામ પ્રતિવાદીઓનો કેસ એવો હતો કે તેઓએ મિલકત અરજદારને પેટા-ભાડે આપી ન હતી. તમામ પ્રતિવાદીઓએ એવી પણ રજૂઆત કરી હતી કે તેઓ ભાડામાં ઘટાડો મેળવવા માટે હકદાર હતા કારણ કે વાદીઓ ગેરકાયદેસર રીતે સદર મિલકતના મોટા ભાગો પર કબજો ધરાવતા હતા. અરજદારે વાદીઓના દાવાઓનો ઇન્કાર કર્યો હતો અને તેમના લેખિત નિવેદનમાં રજૂઆત કરી હતી કે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ (જે હવે પછી 'સદર ટીપી એક્ટ' તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કલમ ૧૦૬ હેઠળ તેમને કોઈ યોગ્ય નોટિસ આપવામાં આવી ન હતી અને તેથી તેમને બેદખલ કરી શકાય નહીં. અરજદારે દાવો ગ્રાહ્ય રાખવા માટે કોર્ટના અધિકારક્ષેત્ર સામે પણ સવાલ ઉઠાવ્યો હતો અને જણાવ્યું હતું કે સામાવાળાઓએ સદર મિલકતનો એક ભાગ ત્રીજા પક્ષકારને ગેરકાયદેસર રીતે વેચી દીધો છે, તેથી તેઓ કોઈ દાદ મેળવવા હકદાર નથી.

(ડી) સ્મોલ કોઝ કોર્ટમાં પક્ષકારો દ્વારા લેવામાં આવેલા બચાવોને ધ્યાનમાં રાખીને, કોર્ટે ૨૯ મુદ્દાઓ નક્કી કર્યા અને પક્ષકારોએ સદર મુદ્દાઓ પર પુરાવા

રજૂ કર્યા. કોર્ટે પુરાવાઓનું મૂલ્યાંકન કર્યા પછી, તારીખ ૨૨.૮.૨૦૦૮ ના ચુકાદા અને હુકમનામા દ્વારા પ્રતિવાદીઓ વિરુદ્ધ બેદખલી, ભાડાના લેણાં, ફર્નિચર, કોકરી અને કટલરીની વસ્તુઓની પુનઃસ્થાપના માટે ખર્ચ સાથે દાવો મંજૂર કર્યો અને પ્રતિવાદીઓને સદર મિલકતનો વાસ્તવિક કબજો સોંપવાની તારીખ સુધી પેન્ડન્ટ લાઈટ અને ભવિષ્યનો નફો ચૂકવવાનો વધુ આદેશ આપ્યો. વધુમાં, એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે અરજદાર મિલકતનો કબજો ધરાવતા પેટા-ભાડૂત ન હતા અને પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ સદર જગ્યા પર વિશિષ્ટ કબજો ધરાવતા હતા.

(ઈ) નૈનીતાલ ખાતેની ઉત્તરાખંડ હાઈકોર્ટે તારીખ ૨૩.૭.૨૦૦૮ ના ચુકાદા અને હુકમ દ્વારા અરજદાર દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રિવિઝન પિટિશન ફગાવી દીધી અને સ્મોલ કોઝ કોર્ટના હુકમનામાને યથાવત રાખ્યું. હાઈકોર્ટે પોતાનો ચુકાદો ભાડાના લેણાં અને પેટા-ભાડાના પ્રશ્નો પૂરતો સીમિત રાખ્યો હતો. હાઈકોર્ટે ઠેરવ્યું કે ટ્રાયલ કોર્ટ પાસે દાવો ગ્રાહ્ય રાખવાનું અધિકારક્ષેત્ર હતું; સદર ટીપી એક્ટની કલમ ૧૦૬ ની જોગવાઈઓ અનુસાર તમામ પક્ષકારોને નોટિસ બજાવવામાં આવી હતી. હાઈકોર્ટ ભાડાના લેણાં સંબંધિત પ્રશ્નોના સંદર્ભમાં ટ્રાયલ કોર્ટના તારણો સાથે પણ સહમત થઈ હતી.

(એફ) હાઈકોર્ટના નિર્ણયથી નારાજ થઈને, અરજદારે રીવ્યુ પિટિશન નં. ૬૩૩ / ૨૦૦૮ દાખલ કરી. સદર રીવ્યુ પિટિશન અરજદારની ગેરહાજરીમાં સાંભળવામાં આવી હતી, કારણ કે તેઓ ઉપસ્થિત થયા ન હતા, અને તારીખ

૨.૯.૨૦૦૯ ના હુકમ દ્વારા એક સકારણ અને તાર્કિક હુકમથી ફગાવી દેવામાં આવી હતી.

(જી) હાઇકોર્ટના મુખ્ય ન્યાયાધીશ (જેમણે ઉપરોક્ત રિવિઝન અરજી અને રીવ્યુ પિટિશન સાંભળી હતી) ના નિવૃત્ત થયા પછી, અરજદારે એક રીકોલ એપિલિકેશન (એમ.સી.સી. નં. ૭૧૧ / ૨૦૦૯) દાખલ કરી, જેમાં તેમણે તેમની રીવ્યુ પિટિશનને એકપક્ષીય રીતે ફગાવી દેવાની ઔચિત્યનો મુદ્દો ઉઠાવ્યો અને હાઇકોર્ટના ભૂતપૂર્વ મુખ્ય ન્યાયાધીશ સામે કેટલાક અસમર્થિત આક્ષેપો કર્યા. આ મુદ્દાઓ પર હાઇકોર્ટ દ્વારા વિચારણા કરવામાં આવી હતી અને તેણે નોંધ્યું હતું કે રીકોલ એપિલિકેશન ખરાબ હેતુથી તૈયાર કરવામાં આવી હતી અને તેનો કોઈ કાનૂની આધાર ન હતો. સદર રીકોલ એપિલિકેશન તારીખ ૧૮.૩.૨૦૧૦ ના હુકમ દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી.

(એચ) હાઇકોર્ટના નિર્ણયથી હજુ પણ અસંતુષ્ટ રહીને, અરજદારે રીકન્સીડરેશન એપિલિકેશન નં. ૨૬૨ / ૨૦૧૦ દાખલ કરી. સદર રીકન્સીડરેશન એપિલિકેશન પણ કાયદા હેઠળ ટકવાપાત્ર ન હોવાના કારણે તારીખ ૨૩.૪.૨૦૧૦ ના હુકમ દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી.

(૧) નારાજ થઈને, હાઇકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા તમામ હુકમોને પડકારતી વિલંબ માફીની અરજી સાથે આ સ્પેશિયલ લીવ પિટિશન્સ દાખલ કરવામાં આવી છે.

૪. અરજદારે જાતે માત્ર આક્ષેપબાજી અને અસમર્થિત આરોપો માનનીય મુખ્ય ન્યાયાધીશ સામે ઉઠાવ્યા છે જેમણે રિવિઝન અરજી અને રીવ્યુ પિટિશનનો નિર્ણય કર્યો હતો અને તે વકીલો સામે પણ જેઓએ શરૂઆતના તબક્કે સદર મિલકત સંબંધિત કેસ સંભાળ્યો હતો અને તેઓને હાઇકોર્ટની બેન્ચમાં પદોન્નત કરવામાં આવ્યા છે. તેમણે પોતાનો કેસ દાવો દાખલ કરતા પહેલાં સદર મિલકતની તબદીલીના મુદ્દા પૂરતો મર્યાદિત રાખ્યો હતો અને તેમની એકમાત્ર રજૂઆત એ છે કે આ કેસમાં એટલી મોટી છેતરપિંડી આચરવામાં આવી છે કે જે ન્યાયાધીશે આ કેસનો નિર્ણય કર્યો છે તેમની સામે સંપૂર્ણ તપાસની જરૂર છે. અમારા દ્વારા તેમને પૂછવામાં આવેલા કેટલાક પ્રશ્નો છતાં, જેમાં તેમને પૂછવામાં આવ્યું હતું કે તેઓ કયા સંજોગોમાં સદર મિલકત સાથે સંકળાયેલા હતા, તેઓ એ દર્શાવવા માટે કોઈ પણ દસ્તાવેજ રજૂ કરી શક્યા ન હતા કે તેઓ સદર મિલકત પર કાયદેસરનો કબજો ધરાવતા હતા, ન તો તેઓ સ્પષ્ટ કરી શક્યા કે તેઓ કયા સંજોગોમાં મિલકતનો કબજો મેળવી શક્યા. તેમનું પોપટ જેવું રટણ દરેક સમયે એ જ રહ્યું હતું કે આ મિલકતની તબદીલી કરીને પૃથ્વી પરની સૌથી મોટી છેતરપિંડી આચરવામાં આવી છે. જો સદર મિલકતમાં અરજદારની કોઈ માલિકી ન હોય, તો તેઓ તબદીલીને કેવી રીતે પડકારી શકે તે સમજવામાં અમે અસમર્થ છીએ.

ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદા પરથી જણાય છે કે મુદ્દાઓ નક્કી કરતી વખતે, ટ્રાયલ કોર્ટે મિલકતની તબદીલી સંબંધિત કથિત છેતરપિંડી પર મુદ્દો નક્કી કરવાનો ઇનકાર કર્યો હતો, તેનું કારણ એ હતું કે કોઈએ વાદીઓની માલિકીને પડકારી ન હતી અને હાલના અરજદાર તેઓ કઈ હેસિયતથી મિલકતમાં પ્રવેશ્યા તે જાહેર કરવાની સ્થિતિમાં ન હતા. કોર્ટે એવા આક્ષેપની તપાસ કરવાનો ઇનકાર કર્યો હતો કે સરવરી ખાતૂને વાદી નં. ૧ ના પક્ષમાં મિલકતનું કોઈ વસિયતનામું કર્યું હતું. હાલના અરજદાર કઈ હેસિયતથી સદર વસિયતનામાને પડકારી શકે તે સમજવામાં અમે અસમર્થ છીએ. ટ્રાયલ કોર્ટે નીચે મુજબ ઠેરવ્યું હતું:

"હાલના આ કેસમાં પ્રતિવાદીઓ દ્વારા મકાનમાલિક અને ભાડૂતનો સંબંધ સ્વીકારવામાં આવ્યો છે. વાદીઓ સ્વીકૃતપણે પ્રશ્નવાળી મિલકતના સહ-માલિક છે, તેઓ દાવો જાળવી રાખવા માટે હકદાર છે અને માલિકીનો પ્રશ્ન પ્રાસંગિક રીતે જોઈ શકાય છે. શ્રીમતી સરવરી ખાતૂન અને શ્રીમતી રઝિયાઉન્નિસા બેગમ દ્વારા નિષ્પાદિત કરાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજો બનાવટી અને કાલ્પનિક હતા અને તે અસલી સરવરી ખાતૂન અને શ્રીમતી રઝિયાઉન્નિસા બેગમ દ્વારા નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યા ન હતા તેની તપાસ કરવાની આ કોર્ટને કોઈ જરૂર નથી. શ્રીમતી ઝાહીદા ખાતૂને વાદી નં. ૧ ના પક્ષમાં મિલકતમાંના પોતાના હિસ્સાનું કોઈ વસિયતનામું કર્યું છે કે કેમ તેની તપાસ કરવાની પણ આ કોર્ટને કોઈ જરૂર નથી. વાદીઓ સ્વીકૃતપણે મિલકતના સહ-માલિક હોવાથી, અન્ય સહ-માલિકોએ પોતાનો હિસ્સો તેમના પક્ષમાં તબદીલ કર્યો છે કે નહીં તે અપ્રસ્તુત છે. કોઈપણ સંજોગોમાં, જો એમ માની લેવામાં આવે કે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અથવા બક્ષિસ દસ્તાવેજ ઢોંગી વ્યક્તિઓ દ્વારા નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યા હતા, તો પણ પ્રતિવાદીઓને અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિ કહી શકાય નહીં. આવી વાસ્તવિક સ્ત્રી આવીને સદર દાદનો દાવો કરી શકે અને સદર તબદીલીને પડકારી શકે, પરંતુ અન્ય કોઈને તેને પડકારવાનો અધિકાર નથી. તેમ છતાં પણ, તેઓના દ્વારા નિષ્પાદિત કરાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ કે બક્ષિસ દસ્તાવેજ કોઈપણ હક કે માલિકી વિનાનો છે કે કેમ તેનો નિર્ણય સ્મોલ કોઝ કોર્ટ દ્વારા થઈ શકે નહીં

અને આ માત્ર સક્ષમ મૂળ સિવિલ અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતી કોર્ટ દ્વારા જ તપાસી શકાય છે તે પણ અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિ જેમ કે અસલી સરવરી ખાતૂન, રઝિયાઉન્નિસા કે ઝાહીદા ખાતૂન દ્વારા દાખલ કરાયેલા દાવા મારફત જ, અન્ય કોઈના દ્વારા નહીં."

૫. ટ્રાયલ કોર્ટે વધુમાં ઠેરવ્યું કે તેની પાસે સરવરી ખાતૂનની ઓળખના પ્રશ્નની તપાસ કરવાની કોઈ સત્તા ન હતી કે ન તો તેની કોઈ જરૂરિયાત હતી અને જો અરજદાર કોઈપણ પક્ષકાર દ્વારા આચરવામાં આવેલી કોઈપણ કથિત છેતરપિંડીથી નારાજ હોય, તો તેઓ સક્ષમ ફોરમનો આશરો લેવા માટે મુક્ત હતા.

૬. પ્રોવિન્શિયલ સ્મોલ કોઝ કોર્ટ્સ એક્ટ, ૧૮૮૭ (જે હવે પછી સદર અધિનિયમ ૧૮૮૭ તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કલમ ૨૩ નીચે મુજબ છે:

"૨૩. માલિકીના પ્રશ્નો સમાવિષ્ટ હોય તેવા દાવાઓમાં પક્ષકારોને દાવાની અરજી પરત કરવી— (૧) આ અધિનિયમના અગાઉના ભાગમાં કંઈપણ હોવા છતાં, જ્યારે કોઈ વાદીનો હક અને સ્મોલ કોઝ કોર્ટમાં તેના દ્વારા માંગવામાં આવેલી દાદ સ્થાવર મિલકતની માલિકીની સાબિતી અથવા બિન-સાબિતી અથવા અન્ય માલિકી પર આધારિત હોય જેને આવી કોર્ટ આખરે નક્કી કરી શકતી નથી, ત્યારે કોર્ટ કાર્યવાહીના કોઈપણ તબક્કે માલિકી નક્કી કરવાનું અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતી કોર્ટ સમક્ષ રજૂ કરવા માટે દાવાની અરજી પરત કરી શકે છે.

(૨) XX XX XX XX XX"

આમ, ઉપરોક્ત બાબતો પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે સ્મોલ કોઝ કોર્ટ

માલિકીના મુદ્દા પર નિર્ણય આપી શકતી નથી અને તેથી, ટ્રાયલ કોર્ટે સદર મુદ્દામાં પડવાનો યોગ્ય રીતે ઇનકાર કર્યો છે અને આ સંબંધમાં નીચેની કોર્ટોના

તારણોમાં કોઈ ભૂલ શોધી શકાતી નથી. વિશેષમાં, કારણ કે એ સ્વીકૃત હકીકત છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ મૂળ વાદીઓના ભાડૂતો હતા, તેથી માલિકીનો પ્રશ્ન કોઈપણ સંજોગોમાં અરજદારના કહેવાથી નક્કી કરી શકાય નહીં.

૭. સદર અધિનિયમ, ૧૮૮૭ ની કલમ ૨૩ ની જોગવાઈઓ અંગે વિચારણા કરતી વખતે, આ કોર્ટે બુદ્ધ મલ વિરુદ્ધ મહાવીર પ્રસાદ અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૯૮ એસ.સી. ૧૭૭૨ માં નીચે મુજબ ઠેરવેલ કે:

"એ પણ સાચું છે કે ભાડૂઆત કરારના આધારે મકાનમાલિક દ્વારા તેના ભાડૂત વિરુદ્ધ દાખલ કરાયેલા દાવામાં, માલિકીનો પ્રશ્ન પણ પ્રાસંગિક રીતે જોઈ શકાય છે અને સ્મોલ કોઝના ન્યાયાધીશ દ્વારા આ સંદર્ભમાં નોંધાયેલ કોઈપણ તારણ માલિકી પર આધારિત દાવામાં રેસ જ્યુડિકેટા બની શકે નહીં. જો કે, એ વાતનો ઇનકાર કરી શકાય નહીં કે કલમ ૨૩ ઘડતી વખતે ધારાસભાના ધ્યાનમાં ચોક્કસ એવા કેટલાક કેસો હોવા જ જોઈએ જેમાં પક્ષકારો વચ્ચે સંપૂર્ણ ન્યાય કરવા માટે દાવાની અરજી પરત કરવાના વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ થવો જોઈએ."

(મહત્વ દર્શાવાયું)

૮. સ્મોલ કોઝ કોર્ટ સમક્ષ કેસની સુનાવણીમાં અપનાવવામાં આવેલી પ્રક્રિયા સંક્ષિપ્ત પ્રકારની છે. સદર અધિનિયમ ૧૮૮૭ ની અનુસૂચિ ૨ ની કલમ (૩૫) એ સ્મોલ કોઝ કોર્ટને મર્યાદિત અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતી કોર્ટ બનાવી છે. કેટલાક દાવાઓ એવા હોય છે જેમાં વિવાદનો સંક્ષિપ્ત રીતે નિર્ણય લાવવો અશક્ય હોય છે. વિશેષમાં, સ્મોલ કોઝ કોર્ટ વિશિષ્ટ અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતી નથી કારણ કે તેનું અધિકારક્ષેત્ર માત્ર પસંદગીનું છે. [સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો રામ ચંદ્ર પાંડે વિરુદ્ધ

મહેશ્વરી સિંહ અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૬૨ અલ્લાહબાદ ૪૮૦; અને મંજુરલ હક અને અન્ય વિરુદ્ધ હકીમ મોહસિન અલી, એ.આઈ.આર. ૧૯૭૦ અલ્લાહબાદ ૬૦૪ (એફ.બી.)]

૯. આમ, એ સ્પષ્ટ છે કે સ્મોલ કોઝ કોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવેલા માલિકીના મુદ્દા પરના તારણો રેસ જ્યુડિકેટા તરીકે લાગુ પડતા નથી અને આખરે માલિકીના મુદ્દાનો નિર્ણય સક્ષમ સિવિલ કોર્ટ દ્વારા જ થવો જોઈએ. આ અભિપ્રાયને આ કોર્ટના ચુકાદાઓ દ્વારા પણ સમર્થન મળે છે જેમ કે ધુલાબાઈ વગેરે વિરુદ્ધ એમ.પી. રાજ્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૬૮ એસ.સી. ૭૮; આંધ્રપ્રદેશ સરકાર વિરુદ્ધ થુમ્મલા કૃષ્ણા રાવ અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૮૨ એસ.સી. ૧૦૮૧; તમિલનાડુ રાજ્ય વિરુદ્ધ રામલિંગા સ્વામીગલ મઠ, એ.આઈ.આર. ૧૯૮૬ એસ.સી. ૭૯૪; અને રાજસ્થાન રાજ્ય વિરુદ્ધ હરકૂલ સિંહ (મૃતક) તેમના કાનૂની વારસદારો મારફત, (૨૦૦૦) ૫ એસ.સી.સી. ૬૫૨.

૧૦. અમે એવા મક્કમ અભિપ્રાયના છીએ કે સદર મુદ્દા પર કોઈ નિર્ણય લેવાનો ઇનકાર કરીને કોર્ટો દ્વારા કોઈ ગેરકાયદેસરતા આચરવામાં આવી નથી અને આવી બાબતની સ્મોલ કોઝ કોર્ટ સમક્ષની કાર્યવાહીમાં તપાસ થઈ શકે નહીં. શ્રી રામ પ્રસાદ, મૂળ પ્રતિવાદી નં. ૧, જેમણે ભાડૂઆતનો કરાર કર્યો

હતો, તેમનું અવસાન થયું હતું અને તેમના કાનૂની વારસદારો, જો કોઈ હોય તો, તેમને આ અરજીઓમાં પક્ષકાર તરીકે જોડવામાં આવ્યા નથી. આમ, તે સદર અરજીની ટકવાપાત્રતા અંગે જ શંકા ઊભી કરે છે.

૧૧. વાદગ્રસ્ત ચુકાદા તારીખ ૨૩.૭.૨૦૦૯ નો પેરા ૨૪ એ સ્પષ્ટ કરે છે કે વિવાદ માત્ર ભાડાના લેણાં અને બેદખલી અંગેનો જ હતો. ભાડૂતોનો કેસ એટલી મર્યાદા સુધી જ સીમિત હતો કે તેઓએ ભાડાની ચુકવણીમાં કોઈ કસૂર કરી નથી અને કોઈ લેણું બાકી નથી. વધુમાં, સદર ટીપી એક્ટની કલમ ૧૦૬ હેઠળની નોટિસની કાયદેસરતાને પડકારવામાં આવી હતી અને ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ, દેહરાદૂન, સ્મોલ કોઝ કોર્ટ પાસે દાવો ગ્રાહ્ય રાખવાનું કોઈ અધિકારક્ષેત્ર ન હતું અને અન્ય કોઈ મુદ્દા પર ભાર મૂકવામાં આવ્યો ન હતો, જો કે રિવિઝન પિટિશનમાં મોટી સંખ્યામાં કારણો લેવામાં આવ્યા હતા.

એ કાયદાકીય રીતે પ્રસ્થાપિત સિદ્ધાંત છે કે કોર્ટે તેની સમક્ષ રજૂ કરાયેલા મુદ્દાઓનો જ જવાબ આપવાનો હોય છે અને જો સુનાવણીના સમયે કોઈ મુદ્દો લેવામાં ન આવ્યો હોય તો કોર્ટ તેના પર વિચાર કરી શકે નહીં. (સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો મહારાષ્ટ્ર રાજ્ય વિરુદ્ધ રામદાસ શ્રીનિવાસ નાયક અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૮૨ એસ.સી. ૧૨૪૯; અબ્દુલ અઝીઝ વિરુદ્ધ પશ્ચિમ બંગાળ રાજ્ય અને અન્ય, (૧૯૯૫) ૬ એસ.સી.સી. ૪૫; ટ્રાન્સમિશન કોર્પોરેશન ઓફ

એ.પી. લિમિટેડ અને અન્ય વિરુદ્ધ પી. સૂર્યા ભગવાન, એ.આઈ.આર. ૨૦૦૩ એસ.સી. ૨૧૮૨; અને મોહમ્મદ અકરમ અંસારી વિરુદ્ધ મુખ્ય ચૂંટણી અધિકારી અને અન્ય, (૨૦૦૮) ૨ એસ.સી.સી. ૯૫).

૧૨. જે વ્યક્તિઓ સામે અસમર્થિત, બિનજરૂરી અને અયોગ્ય આક્ષેપો કરવામાં આવ્યા છે તેમાંથી કોઈને પણ પક્ષકાર બનાવવામાં આવ્યા નથી. આમ, આવા આક્ષેપોને ગ્રાહ્ય રાખી શકાય નહીં. (સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો: ડૉ. જે.એન. બનવાલીકર વિરુદ્ધ દિલ્લી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૯૬ એસ.સી. ૩૨૬; બિહાર રાજ્ય અને અન્ય વિરુદ્ધ પી.પી. શર્મા, આઈ.એ.એસ. અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૯૧ એસ.સી. ૧૨૬૦; આઈ.કે. મિશ્રા વિરુદ્ધ ભારતીય સંઘ અને અન્ય, (૧૯૯૭) ૬ એસ.સી.સી. ૨૨૮; અને ઓલ ઇન્ડિયા સ્ટેટ બેંક ઓફિસર્સ ફેડરેશન અને અન્ય વિરુદ્ધ ભારતીય સંઘ અને અન્ય, (૧૯૯૭) ૯ એસ.સી.સી. ૧૫૧).

૧૩. વિશેષમાં, આ કોર્ટે એસ.એલ.પી.(સી) નં. ૨૮૦૨૯ / ૨૦૦૯ નો નિર્ણય કરતી વખતે તારીખ ૨૦.૧૧.૨૦૦૯ ના હુકમ દ્વારા વાદગ્રસ્ત ચુકાદા અંગે અગાઉથી જ વિચારણા કરી લીધી છે અને વાદગ્રસ્ત ચુકાદો યથાવત રાખવામાં આવ્યો છે. સદર કેસમાં હાલના અરજદાર પણ પક્ષકાર હતા. આ અરજીને ગ્રાહ્ય રાખવી એ તારીખ ૨૦.૧૧.૨૦૦૯ ના અગાઉના હુકમની

પુનઃવિચારણા સમાન ગણાશે. કાયદો સમાન વિષયવસ્તુના સંબંધમાં સમાન કેસમાં બે પરસ્પર વિરોધી અને અસંગત હુકમોની પરવાનગી આપતો નથી.

૧૪. અરજીઓમાં ગુણદોષનો અભાવ છે અને તે અનુસાર, તે ફગાવી દેવામાં આવે છે.

બી.બી.બી.

એસ.એલ.પી. ફગાવી દેવામાં આવી.

This is an AI-assisted translation.

=====

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.