રજુ તારીખ :	૦૧ .૦૧.૨૦૧૪
દાખલ તારીખ :	૦૧.૦૧.૨૦૧૪
ફેંસલ તારીખ :	૩૦.૦૪.૨૦૧૯
અવધિ : વર્ષ : માસ : દિવસ :	

ભાવનગરનાં મહે. પ્રીન્સીપાલ ડીસ્ટ્રીકટ જજ સાહેબની કોર્ટમા,

રેગ્યુલર દિવાની અપીલ નં.૧/૨૦૧૪

આંક :

૧. આકાર મેડીકલ સ્ટોર્સ તે ભારતીય ભાગીદારી
ધારા હેઠળ રજીસ્ટર્ડ થયેલ પેઢી,
ઠે.દિવાનપરા રોડ, ભાવનગર.

૨. અમીત નગીનભાઈ શાહ,
ઉ.વ.૪૮, ધંધો વેપાર,
ઠે. ચંપા ટેનામેન્ટસ, રૂપાણી, ભાવનગર.

૩. પરાગ હિંમતલાલ શાહ,
ઉ.વ. આં.૫૦,ધંધો વેપાર,
ઠેઃ કૃષ્ણનગર દેરાસર પાછળ,
પ્લોટ નં.૭૦૯/ઈ, ભાવનગર.

૪. દિપલ હિમંતલાલા શાહ,
ઉ.વ.આ.૪૯, ધંધો વેપાર,
ઠે. આકાર મેડીકલ સ્ટોર્સ,
દિવાનપરા રોડ, ભાવનગર.

અપીલવાળાઓ.

વિરુધ્ધ.

૧. અતુલ વૈકુંઠભાઈ મહેતા,
ઉ.વ.આ.પુખ્તવયના, ધર્મે હીન્દુ,
ઠે. લલ્લુભાઈ પાર્કરોડ, વૈકુંઠ સોસાયટી,

અંધેરી, મુંબઈ.

૨. ગુ.મંગળાબેન વૈકુંઠભાઈ મહેતાના વારસોઃ
૨(૧) અતુલભાઈ વૈકુંઠભાઈ મહેતા,
ઉ.વ.આ.પુખ્તવયના, ધર્મે હીન્દુ,
ઠે. લલ્લુભાઈ પાર્કરોડ, વૈકુંઠ સોસાયટી,
અંધેરી, મુંબઈ.

૩. દિલીપકુમાર સી. પટેલ,
પુખ્તવયના, ધંધો ગેરેજ,
ઠે.શ્રીજીકૃપા મોટર વર્કસ, દિવાનપરારોડ,
ભાવનગર.

૪: કનકબેન દીલીપભાઈ પટેલ,
ઉ.વ.પુખ્તવયના, ધંધો :ઘરકામ,
ઠે. દીવાનપરારોડ, ઈન્ડીયન એરલાઈન્સ વાળુ બિલ્ડીગ,
પહેલા માળે, ભાવનગર.

.... સામાવાળાઓ.

<u>રેગ્યુલર દિવાની અપીલ નં.૨/૨૦૧૪</u>

૧. આકાર મેડીકલ સ્ટોર્સ
તે ભારતિયભાગીદારી ધારા હેઠળ રજીસ્ટર્ડ થયેલ પેઢી,
ઠે.દિવાનપરારોડ, ભાવનગર.

૨. અમીત નગીનભાઈ શાહ,ભાગીદાર,
ઉ.વ.૪૮, ધર્મે હીન્દુ, ધંધો વેપાર,
ઠે.ચંપા ટેનામેન્ટસ, રૂપાણી,ભાવનગર.

૩. પરાગ હિંમતલાલ શાહ,
ઉઉવ.૫૦,ધર્મે હીન્દુ,ધંધો : વેપાર,
ઠે.પ્લોટ નં.૭૦૯/ઈ ,કૃષ્ણનગર દેરાસરપાછળ,
ભાવનગર.

૪. દિપલ હિમંતલાલ શાહ,
ઉ.વ.આ.૪૯,ધર્મે હીન્દુ, ધંધો વેપાર,

ઠે.આકાર મેડીકલ સ્ટોર, દિવાનપરા
ભાવનગર.

અપીલવાળાઓ.

<u>વિરુધ્ધ.</u>

૧: અતુલ વૈકુંઠભાઈ મહેતા,
ઉ.વ.આ.પુખ્તવયના, ધર્મે હીન્દુ,ધંધો :ઘરકામ,
ઠે. લલ્લુભાઈ પાર્ક રોડ, વૈકુંઠ સોસાયટી,
અંધેરી, મુંબઈ.

૨: ગુ.મંગળાબેન વૈકુંઠભાઈ મહેતાના વારસો,

૨ (૧) અતુલભાઈ વૈકુંઠભાઈ મહેતા,
ઉ.વ. પુખ્તવયના,ધર્મે હીન્દુ,ધંધો :નોકરી,
ઠે. લલ્લુભાઈ પાર્કરોડ, વૈકુંઠ સોસાયટી,
અંધેરી,મુંબઈ.

૩: દિલીપકુમાર સી. પટેલ,
પુખ્તવયના, ધંધો ગેરેજ,
ઠે.શ્રીજીકૃપા મોટર વર્કસ, દિવાનપરારોડ,
ભાવનગર.

૪: કનકબેન દીલીપભાઈ પટેલ,
ઉ.વ.પુખ્તવયના, ધંધો :ઘરકામ,
ઠે. દીવાનપરારોડ, ઈન્ડીયન એરલાઈન્સવાળુ બિલ્ડીંગ,
પહેલા માળે, ભાવનગર.

...સામાવાળાઓ.

અપીલવાળા તરફે :	વિધ્વાન વકીલ શ્રી જે.એન.શાહ
સામાવાળા તરફે :	વિધ્વાન વકીલશ્રી જે.ડી. વ્યાસ

<u>– : ચુ કા દો : –</u>

(૧) અપીલવાળાઓએ હાલની બંન્ને અપીલો ભાવનગરના મહે. ચોથા એડીશનલ સીવીલ જજ સાહેબના રેગ્યુલર દિવાની કેસ નં. ૩૮૬/૯૪

તથા રેગ્યુલર દિવાની કેસ નં.૫૯૮/૨૦૦૨ ના કામે આપેલ તારીખ ૧ ૨–૧૨–૨૦૧૩ ના કોમન ચુકાદા વિરૂધ્ધ દાખલ કરેલ છે. આ બંનને અપીલના કામે અપીલવાળા મુળ વાદીઓ છે અને સામાવાળા મુળ દાવાના પ્રતિવાદીઓ છે. અનુકુળતા ખાતર હાલના ચુકાદામા તેઓને વાદી અને પ્રતિવાદીઓ તરીકે ઉલ્લેખ કરવામા આવેલ છે.

<u>રેગ્યુલર દિવાની કેસ નં. ૩૮૬/૯૪ ના દાવાની ટૂંક હકિકત</u>

(૨) રેગ્યુલર દિવાની કેસ નં. ૩૮૬/૯૪ ના દાવાની ટૂંક હકિકત એવી છે કે, વાદીઓ આકાર મેડીકલ સ્ટોર્સના નામે ભાગીદારીમા દવાની દુકાન ધરાવે છે અને પ્રતિવાદી નં.૧ નાની શહેર ભાવનગર મધ્યે દિવાનપરા રોડ ઉપર આવેલ મિલકત માહેના રોડ ઉપર પડતી ભોયતળીયાના ભાગે ઉચાં પડથાર વાળી ડબલ ડોરના ચોકઠાવાળી જેના પાછળના ભાગેથી પણ જવા આવવા માલ– સામાન લેવા–લઈ જવા ડેલામાથી જઈ શકાય તેવી દુકાનના માસિક રૂ.૮૦–૦૦ ના ભાડાથી ભાડુઆત હરજજે વાદીઓનો કબજો છે.(હવે પછી તેને વાદવાળી મિલકત તરીક અપીલના કમે સંબોધવામા આવેલ છે). વાદી વધુમા જણાવે છે કે વાદવાળી દુકાન ભાડે રાખી ત્યારથી જ દવાઓ વિગેરે માલ સામાન લારીમા લાવી ડેલીમાથી પાછળના દરવાજે થી જ દુકાનમા લઈ જાય છે દુકાનના મુખ્ય રસ્તા ઉપરના કાઉન્ટર ઉપરથી વેપાર કરે છે. ડેલાની ચાલ કોમન છે જેમાં પ્ર તિવાદી નં.૩ ગેરેજ ચલાવતા હોય મોટર રીપેરીંગનું કામ રાખીને કામકાજ કરે કરાવે છે. મજકૂર વાદીના ભાડા કબજાવાળા ભાગને અડીને જ અન્ય જગ્યા આજ મિલકતની જ આવેલ છે અને તેમાં પણ વાદીની દુકાન જેવી દુકાનો બનાવી મોટી રકમ મેળવવા પ્ર

તિવાદીઓ કાર્યરત છે જેમા પ્રતિવાદી નં. ૩ ના ડેલાની કોમન ખુલ્લી જગ્યા પચાવી પાડવા અને વાદીઓને ભાડાવાળી જગ્યામા માલ લઈ જવા લાવવાનો હકકોને ડૂબાડવાના પ્રયત્નો પ્રતિવાદી કરે છે. વર્ષો જૂની રાજ રસ્તા ઉપર પડતી મિલકતમા કાયદો હાથમા લઈને પરવાનગી વિના કે બીજાની સલામતી અંગે ઘ્યાન રાખ્યા વિના તેમજ અન્ય ભાડુઆતોના હકકને નુકશાન થાય તે રીતે રકમ ઉભી કરવા પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ ના જાતે તથા મળતીયાઓ મારફતે પ્રયત્ન કરે છે.વાદીઓને તેમના ભાડાવાળી કબ્જા ભોગવટા વાળી મિલકત– દુકાનના પાછળના ચાલના હકક કે જે કોમન ડેલામાથી પ્રથમ થી જ છે તેને ઝૂટવી લેવા તેમજ બાજુમાજ દિવાલ પાડી પડાવી વાદીના ભાડાવાળા ભાગને નુકશાન થાય તે રીત અન્ય દુકાન રોડ ઉપર પાડવા કાયદો હાથમા લઈને પ્રતિવાદી નં.૩ વર્તી રહેલા છે. પ્ર તિવાદીનં. ૧ મુંબઈ રહે છે અને આ બાબતે ખરા જવાબદાર પ્રતિવાદી નં.૨, ૩ અને ૪ ના જ છે પરંતુ પ્રતિવાદી નં.૧ ની રજામંદી છે તેવુ પ્રતિવાદી નં.૨,૩ અને ૪ જણાવતા હોય જેથી તેઓને પણ દાવાના કામે પક્ષકાર તરીકે જોડેલા છે. વાદી કથન મુજબ, ડેલાની ખુલ્લી જગ્યામાથી વાદીઓનો હાલ ચાલનો તથા માલ લાવવા લઈ જવાનો હકક અધિકાર છે અને તેમા અટકાયત કરવા પ્રતિવાદીઓને કોઈ હકક અધિકારો ન હોવા છતા અનધિકૃત કરી તેવુ કરી રહેલ છે તેથી વાદીઓએ પ્રતિવાદીઓને નોટિસ પણ આપેલ છે. પ્રતિવાદી નં. ૩ નું વર્તન માથાભારે વ્યકિત જેવુ છે અને મિલકત પચાવી પાડતા શખ્સ સમાન તેઓનુ વર્તન છે. પ્રતિવાદી નં. ૩ નાએ ધમકી આપેલી કે તારા રોડની દુકાન પાડી પડાવી નાખાવી છે અને બાજુમા રહેલ દિવાલ ઉતરાવી ઉપરના માળને નોંધારો કરી કરાવી તે ધસી પડતા આખી દુકાન જ પાડી પડાવી નાખવી છે અને તેમ કરવામા મકાન

માલિક તથા મહેન્દ્રભાઈની મંજુરી છે. આ કામના પ્રતિવાદી નં. ૩ તથા ૪ નાઓ કાયદો હાથમા લઈને વર્તન કરી રહેલા હોય જેથી તેઓને અટકાવવા જરુરી છે પ્રતિવાદીઓ જો ડેલાની ચાલ બંધ કરી દે તો વાદીનો ધંધો બંધ થઈ જાય અને નાણાંમા ન માપી શકાય તેવુ અમાપ નુકશાન જાય તેમ છે.વાદીઓએ પ્ર તિવાદીઓને તા.૨૭–૩–૧૯૯૪ વકીલશ્રી મારફતે નોટિસ મોકલવવા છતા પ્રતિવાદીઓના વર્તનમા કોઈ ફેર ન પડતા વાદીને હાલનો દાવો લેવવા ફરજ પડેલ છે અને પ્રતિવાદી નં. ૧ તથા ૨ નાએ તા. ૦૧ –૦૬–૧૯૯૪ ના રોજ કેવીયેટ દાખલ કરતા વાદીને દાવાનું કારણ ઉત્પન્ન થયેલ હોય તેથી હાલનો દાવો લાવી દાવા પેરા –૦૮ મા નીચે મુજબ દાદ માગેલ છે:

"૮.૧ આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ તથા ૪ ના પોતે, જાતે, કે તેના નોકર ચાકર, એજન્ટ, કડીયા, દાડીયા, કોન્ટ્રાકટર કે અન્ય ત્રાહીત મારફત વાદીના શહેર ભાવનગર મધ્યે દિવાનપરા રોડ પર આકાર મેડીકલ સ્ટોર્સ નામે આવેલ ભાડાવાળી જગ્યાને નેકસાન કરે કે કરાવે નહી તેમજ વાદીની સદરહુ ભાડાવાળી દુકાનના પાછળના દરવાજે જવા આવવા, માલ–સામાન લાવવા લઈ જવા માટે સદરહુ મિલ્કત માંહે આવેલ ડેલામાથી હાલ–ચાલ, માલ લાવવા–લઈ જવાનો હકક છે તેમા કોઈ પણ જાતની હરકત, અટકાયત, અડચણ, રૂકાવટ કરે કે કરાવે નહી તેવો કાયમી મનાઈહુકમ પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ તથા ૪ નાને ફરમાવવા અરજ છે, તથા

૮.૨ સદરહુ મિલ્કત માહેના ડેલામાથી વાદીઓના ભાડા કબજાવાળી દુકાનના પાછળના દરવાજેથી આવવા–જવા, માલ–સામાન

દુકાનમા રીક્ષા કે લારી મારફતે લાવવા લઈજવા તેમજ વાદીઓને તેમજ તેમના માણસોનેઆવવા–જવા હકક અને અધિકાર હોય તે અંગે વિજ્ઞાપન કરી આપવા અરજ કરેલ છે."

<u>રેગ્યુલર દિવાની કેસ નં. ૫૯૮/૨૦૦૨ ના દાવાની ટૂંક હકિકત</u>

(૩) રેગ્યુલર દિવાની કેસ નં. ૫૯૮/૨૦૦૨ ના દાવાની ટૂંક હકિકત એવી છે કે,વાદી શહેર ભાવનગરમા દિવાનપરા રોડ સીટી સર્વે નં.૧૨૮૮ પૈકી તથા સીટી સર્વે નં.૧૨૮૯ પૈકીની મિલકતો માહે રોડ ઉપર પડતી ભોયતળીયા ના ભાગે બે ચોકઠાવાળી દુકાન ભાડા હકકથી ધરાવે છે જેનુ માસીક ભાડુ રું.૮૦–૦૦ છે અને જે દુકાનમા આકાર મેડીકલ સ્ટોર્સના નામે ભાગીદારીમા દવાઓ વેચવાનો વેપાર કરે છે. વાદી વધુમા જણાવે છે કે ભાડાવાળી જગ્યા મા પૂર્વે બાજુએ આગળના ભાગે આવેલ ઓટલો તથા એક રુમ અને તે રુમની ઉત્તરે બીજો રુમ પાછળની ફળીમા પડતા બારી બારણા સહિતનો સમાવેશ થાય છે, તેઓએ દુકાન ભાડે રાખેલ ત્યારથી આ દુકાનની દક્ષીણે આવેલ ડેલા વાટે થઈને પાછળના ભાગે આવેલ દરવાજા વાટે તથા અન્ય માલ સામાન લઈ જવા તથા લાવવા માટે તેનો ઉપયોગ કરે છે તથા દિવાનપરા રોડ ઉપરના કાઉન્ટર પરથી વેપાર કરે છે. વાદી વધુમા જણાવે છે કે ઉપરોકત ભાડાવાળી જગ્યા તેઓએ તા. ૦૧–૦૪–૮૭ મા ભાડે રાખેલ છે અને તેનુ ભાડાખત પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ છે તેનું ભાડુ તે સમયે મહેન્દ્રભાઈ સુખવંતરાય મહેતા તથા પ્રતિવાદી નં ૧ તથા ૨ ના વતી ઉઘરાવતા હતા અને વાદીએ દુકાન ભાડે રાખી ત્યારે પ્રતિવાદી નં. ૩ પણ પ્રતિવાદી નં. ૧ તથા ૨ ના ભાડુઆત

તરીકે પૂર્વાદામુખના ડેલામાથી જઈ તે ફળી આવેલ તેમા ઉત્તર બાજુએ મોટર રીપેરીંગ માટેની જગ્યા ધરાવતા હતા. તે સમયે પણ પ્રતિવાદી નં.૩ નાઓએ વાદીઓને ભાડાવાળી જગ્યાની પાછળની બાજુ આવેલ દરવાજા મારફતે ફળીમા થઈને ડેલા વાટે માલ સામાન લઈ જવા માટે અટકાયત કરેલ નહી. વાદી વધુમા જણાવે છે કે તેઓ ભાડાવાળી જગ્યાનો કાયદા અન્વયે શાંત પ્રત્યક્ષ કબજો ધરાવે છે તેથી ભાડાવાળી મિકલતની સાથે સંલગ્ન અધિકારો ભોગવતા તેમને કોઈ અટકાવી શકે નહી. વાદી વધુમા જણાવે છે ૧૯૯૪ ના અરસામા પ્રતિવાદી નં ૧ તથા ૨ નાએ પ્રતિવાદી નં.૩ ના મેળાપીપણામા વાદીઓના ભાડાવાળી મિલકતના પાછળના બારણા વાટે ફળીમા થઈને ડેલામાથી આવતા જતા ગેરકાયદેસર રીતે અટકાયત કરતા પ્રતિવાદી ૧,૩ અને ૪ વિરુધ્ધ રે.દી. કેસ નં.૩૮૬/૧૯૯૪ નો દાવો દાખલ કરેલો અને ચાલતા કામે વાદીઓના ભાડુતી હકકને નુકશાન થાય તે પ્રકારે પ્રતિવાદી નં. ૧ નાએ ભાડાવાળી મિલકત બે ભાગમા અનુક્રમે પ્રતિવાદી નં.૩ તથા ૪ ને તા.૧૭–૦૨–૧૯૯૫ ના રોજ વેચાણ કરી દીધેલ છે. તેમા સીટી સર્વે નં.૧૨૮૮ પૈકી વાળી મિલકત જેમા ફળીનો તથા ડેલાનો સમાવેશ થાય છે કે જે વાટે માલ સામાન લઈ જવા લાવવાનો વાદીને હકક અીધકાર મળેલ છે તેના માલિક પ્રતિવાદી નં.૪ બનેલ છે જયારે સીટી સર્વે નં.૧૨૮૯ વાળી મિલકત જેમા આકાર મેડીકલ સ્ટોર નામની પેઢી ચાલે છે તેના માલિક પ્રતિવાદી નં.૩ બનેલા છે તે રીતે પ્રતિવાદીઓનો એકબીજાના મેળાપીપણામા ટેનન્સી સ્પ્લીટ કરેલ છે અને તે રીતે વાદીના ભાડા કબજા હકકને નુકશાન પહોંચાડેલ છે.પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ ભાડાવાળી મિલકત સ્પ્લીટ કરીને જુદાજુદા આસામીઓને મિલકત વેચાણ આપેલ હોયતે પૈકી પ્રતિવાદી નં.૩ નાએ નોટિસ ઓફ એટોર્નમેન્ટ આપેલ

છે પરંતુ પ્રતિવાદી નં.૪ નાએ આવી નોટિસ આપેલી નથી તેવા સંજોગોમા દુકાનના વેચાણના વ્યવહારો થયેલા હોય જેથી ત્યારબાદ ભાડાવાળી દુકાનનું ભાડુ કોને કેટલુ ચુકવવું તે પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ નકકી કરી આપેલ નથી અને પ્રતિવાદી નં. ૩ તથા ૪ નાઓને રુબરુ મળીને રજુઆત કરેલ છે તેઓએ પણ કોઈ ચોકકસ નિર્ણય કરી આપેલ નથી અને પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ જણાવેલ કે તેઓ પ્રતિવાદી નં.૩ તથા ૪ ની સાથે મસલત કરી જણાવશે તેમછતા આજસુધી તે હકીકત જણાવેલ ન હોય અને મુંબઈ ભાડા અધિનિયમ મુજબ ભાડુઆત દરજજે વાદીઓની જવાબદારી ઉભી થાય તેવા પ્ર યત્નો પ્રતિવાદીઓ કરી રહેલા છે. ઓગસ્ટ ૨૦૦૨ ના અરસામા પ્રતિવાદી નં.૧,૩ અને ૪ નાઓને ભાડાની ચુકવણીની ફાળવણી નકકી કરી આપવા જણાવેલ જેથી તેઓએ કહેલ કે રે.દી. કેસ નં.૩૮૬/૯૪ પેડીંગ હોય તેથી તેઓ હાલના તબકકે કશુ કરવા માગતા નથી તેથી હાલનો દાવો લાવવા ફરજ પડેલ છે. વાદી વધુમા જણાવે છે કે, મકાન માલિકે ભાડુતી હકકો સ્પ્લીટ કર્યા હોય તેથી તથા કોને કેટલુ ભાડુ ચુકવવુ તે પ્રતિવાદીઓએ નકકી કરી આપેલ ન હોય તેથી ત્યારથી દાવાનું કારણ ઉત્પન્ન થયેલ હોય તેથી હાલનો દાવો લાવી દાવા પેરા– ૧૪ માં નીચે મુજબ દાદ માંગેલ છે:

"૧૪(૧) આ કામના પ્રતિવાદી નં.૩ તથા ૪ નાને તેમને તબદીલ થયેલ ભાડાવાળી મિલ્કતના ભાગ સબંધે ભાડાવાળી મિલ્કતના કુલ માસીક રૂા.૮૦/– માંથી દરેકને કેટલુ ભાડુ વાદીઓએ ચુકવવુ તે નકકી કરી આપવા અગર પ્રતિવાદી નં.૧–૨ તથા પ્રતિવાદી નં.૩–૪ ના ભાડાવાળી મિલ્કતનાં માસીક ભાડા રૂા.૮૦/– માંથી કેટલા પ્રમાણમા

કેટલુ ભાડુ કોને વાદીઓએ ચુકવી આપવુ તે નકકી કરી આપે તેવો હુકમ પસાર કરવા અરજ કરેલ છે"

(૪) નીચેની અદાલતે સદરહુ બંને દાવાઓને આંક–૧૦૧ ની અરજી લગત થયેલા હુકમ મુજબ ભેગા ચલાવી બંન્ને દાવાઓને તા.૧૨–૧૨–૨૦૧૩ ના કોમન હુકમથી નામંજુર કરતા તે હુકમથી નારાજ થઈ વાદીઓએ હાલની બંન્ને અપીલો કરેલ છે.

<u>બંન્ને અપીલના સંયુકત કારણો અપીલોના અપીલ મેમો મુજબ નીચે મુજબ છે :</u>

(૫) નીચેની અદાલતે કરેલ હુકમ ગેરકાયદેસર, ગેરબંધારણી, તથા હુકુમત વગરનો, કુદરતી ન્યાયના સિધ્ધાંતો વિરૂધ્ધ હોઈ રદ થવા પાત્ર છે, નીચેની અદાલતે તેમના સમક્ષ પડેલ પુરાવાઓનુ મનસ્વી પણે તારણો આપી તથા અપીલવાળાના પુરાવાઓનુ ખોટુ અર્થઘટન કરી અપીલવાળાઓનો કેસ નામંજુર કરી ગંભીર ભૂલ કરેલ છે, અપીલવાળા તરફે આંક–૭૧ થી રજુ થયેલ ભાડાખતમાં વર્ણન કરેલ ભાડાવાળી જગ્યામા બે રુમ ભાડે રાખેલાનુ માનવા છતા પાછળ આવેલ રુમ અને તેમા આવેલ બારી બારણા સહીતનો ભાડાવાળા ભાગમા સમાવેશ થતો ન હોવાનુ માનવામાં નીચેની અદાલતે ભુલ કરેલ છે, ભાડાવાળા ભાગ પૈકીના પશ્ચિમે આવેલ બીજા રુમના બારી બારણા પાછળ ફળીમા પડતા હોવા છતા અને તે હકીકત રેકર્ડ ઉપર આવવા છતા રુમના બારી બારણાનો ભાડાવાળા ભાગમા સમાવેશ થતો ન હોવાનું અને તેમા તારણ આપી બારણા વાટે ફળીમાં જવા આવવાનો ભાડાખતમાં સમાવેશ નહી હોવાનુ માનાવામા નીચેની

અદાલતે ભુલ કરેલ છે, ભાડાવાળા ભાગ પેકીના પાછળના ભાગે આવેલ બીજા રુમનુ બારણુ ફળીમા પડે છે અને તે બાજુ ખુલતુ આવેલ છે તે હકીકત સબંબે તકરાર નથી. બારણુ ફળીમા ખુલતુ આવેલ હોય તે વાટે ચાલવાની બાબત ગર્ભીત છે આમ છતા આ હકીકત ભાડાખતમા લખી નથી એવુ અર્થઘટન કરી દાવાઓ રદ્દ કરવામાં નીચેની અદાલતે ભુલ કરેલ છે. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એકટની કલમ–૧૦૮–સી. અને એ.આઈ.આર.૧૯૮૨ કર્ણાટક પાના નં.૧૫૩ ના ચુકાદામાં પ્રતિપાદીત થયેલ સિધ્ધાંતને લક્ષમા ન લઈ નીચેની અદાલતે ગંભીર ભુલ કરેલ છે, ભાડાવાળા ભાગનો સીટી સર્વે નં.૧ ૨૮૯ છે, સીટી સર્વે નં.૧૨૮૯ માં પશ્ચિમ તરફે બારણુ પડે છે તે બતાવવા આંક–૭૫ થી સર્વે નં.૧૨૮૮ થી ૧૨૯૦ નો ઉતારો રજુ કરેલ છે અને સનદ આંક–૭૩ થી રજુ કરેલ છે તે હકીકતને સમર્થનરુપ મેઈન્ટેનન્સ સર્વેયરશ્રી ગીરીશભાઈ કેલાભાઈ મોરણીયાને આંક–૧૦૯ થી તપાસેલ છે તેઓ સોગંદ ઉપર સ પષ્ટ જણાવે છે કે સીટી સર્વે નં.૧૨૮૮ માં સીટી સર્વે નં.૧૨૮૯ નું બારણુ પડે છે તેઓ વધુમાં જણાવે છે કે સ.નં.૧૨૮૯ ની પછીત ફળીયામા પડે છે. આ હકીકતને ખંડન કરતો કોઈ પુરાવો ન હોવા છતા તે હકીકત નીચેની અદાલતે માનેલ નથી, કે તેનો તેના તારણમા ઉલ્લેખ કરેલ નથી. આ હકીકત સબંધે વાદી તરફે આંક–૬૯ થી સોગંદ ઉપરની જુબાની, આંક–૧૦૯ ની ગીરીશભાઈની જુબાની અને આંક–૧૧૧ ની ડોકટર કમલેશ શાહની જુબાની નહી માનવામા નીચેની અદાલતે ભુલ કરેલ છે, આટલુજ નહી સીટી સર્વે નં.૧૨૮૯ નો ભોયતળીયાનો ભાગ દીલીપભાઈ પટેલે એટલે કે સામાવાળા નં.૩ નાએ ખરીદ કરેલ છે જયારે સીટી સર્વે નં.૧૨૮૯ ની પછીત અને બારી બારણા જે સીટી સર્વે નં.૧૨૮૮ મા પડે છે તે કનકબેન

પટેલ એટલે કે સામાવાળા નં.૪ નાએ ખરીદ કરેલ છે તે હકીકત રેકર્ડ ઉપર આવવા છતા અપીલવાળાની ટેનન્સી સ્પ્લીટ થયેલ ન હોવાનુ માનવામાં નીચેની અદાલતે ભુલ કરેલ છે. ભાવનગર સીટી સર્વે નં.૧ ૨૮૯ મા ભાડાવાળી જગ્યા છે. સ.નં.૧૨૮૯ ના ભાડાવાળા ભાગની બીજી રુમ તેમા આવેલ બારી બારણા સાથે સીટી સર્વે નં.૧૨૮૮ મા પડે છે. સીટી સર્વે નં.૧૨૮૮ અને ૧૨૮૯ ના માલીકો જુદા જુદા છે એટલે કે સામાવાળા નં.૩ અને સામાવાળા નં.૪ અનુક્રમે છે. આમ છતા ભાડાવાળી જગ્યાના માલીક એકલા પ્રતિવાદી નં.૩ ના છે તેવુ માનવામાં અને તે રીતેના તારણો આપી અને દાવો રદ્દ કરવામા નીચેની અદાલતે કાયદા તથા હકીકતની ગંભીર ભુલ કરેલ છે અને સ.નં.૧૨૮૯ ના ભાડાવાળા ભાગની બીજી રુમ જેમા આવેલ બારી બારણા સાનથે સીટી સર્વે નં.૧૨૮૮ મા પડતા હોવા છતા, ડેલામા પસાર થઈને ત્યાંથી માલ સામાન લઈ જવાનો લઈ આવવાનો હકક અધીકાર નથી તેવુ માનવામાં નીચેની અદાલતે ગંભીર ભુલ કરેલ છે. દાવાના કામે પ્રતિવાદી નં.૧ ના પાયાના સાક્ષી હોવા છતા તેઓ તરફે રે.દિ.કેસ નં.૫૯૮/૦૨ ના કામે કોઈ જવાબ રજુ થયેલ નથી કે સોગંદ ઉપરની જુબાની થયેલ નથી તેમજ રે.દિ.કેસ નં.૩૮૬/૯૪ ના કામે પણ તેઓએ સોગંદ ઉપર જુબાની આપેલ નથી. તેમજ અપીલવાળાના આપવામા આવેલ ભાડાવાળી જગ્યામાં ગર્ભીત રીતે જ પાછળ આવેલ રુમના બારણા વાટે ફળીમા થઈ અમોને હાલ ચાલનો અને દવાઓ લાવવા લઈ જવાનો હકક નથી તેવુ પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ સાબીત કરેલ નથી કે મૌખિક પુરાવો નથી તેમ છતા, અપીલવાળા તરફે થયેલ મૌખિક પુરાવો નહી માનવામા અને ટેનન્સી સ પ્લીટ થયેલ નથી તેવુ માનવામાં નીચેની અદાલતે ગંભીર ભુલ કરેલ છે. પ્રતિવાદી નં.૩ નાએ તેમની ઉલટ તપાસમાં કબુલ કરેલ

છે કે વાદીના કબજાવાળી મીલકત બે ભાગમા વહેચાયેલ છે તેમછતા તે હકીકત નહી માનાવમા અને માત્ર પ્રતિવાદી નં.૩ નાને જ માલીક માનવામા નીચેની અદાલતે ભુલ કરેલ છે. વધુમાં અપીલમેમોમા જણાવેલ કારણો મુજબ ટેનન્સી સ્પ્લીટ થયેલ હોય હાલચાલ માટેનો ફળીવાળો ભાગ પ્રતિવાદી નં.૪ નાએ ખરીદ કરેલ હોય તેમાથી હાલચાલનો હકક બંધ થઈ જાય તે પ્રકારનો હુકમ કરવામાં નીચેની અદાલતે ભુલ કરેલ છે. પ્રતિવાદી નં.૩,૪ નાએ પોતે મકાન માલીક બન્યાની કોઈ નોટીસ આપેલ નથી કે તેવો લેશમાત્ર પુરાવો રજુ કરેલ નથી છતા પ્રતિવાદીએ અટોર્નમેન્ટ નોટીસ આપેલ હોવોનું માનવામા નીચેની અદાલતે ભુલ કરેલ છે. તેમજ નીચેની અદાલતે ટેનન્સી સ્પ્લીટ થયેલ હોવાનુ માની પ્રતિવાદી નં.૩ અને ૪ નાને કેટલુ ભાડુ ચુકવવુ જોઈએ તે નકકી કરી આપવુ જોઈતુ હતુ તેમજ ટેનન્સી સ્પ્લીટ થયેલ ન હોવાનુ માની અપીલવાળાઓના ભાડુત હકકોમાં કાપ મુકતો હુકમ પસાર કરી નીચેની અદાલતે ભુલ કરેલ છે. આમ ઉપરના તમામ કારણો લક્ષમા લઈ નીચેની અદાલત દવારા તા.૧૨.૧૨.૨૦૦૨ના રોજ જે રે.દી.કેસ નં.૩૮૬/૯૪ તથા રે.દી.કેસ નં.૫૯૮/૦૨ ના કામે પસાર કરવામા આવેલ હુકમ અને હુકમનામુ રદ્દ કરી બંને અપીલો મંજુરકરવા અરજ કરેલ છે.

(૬) આ કામે નીચેની અદાલતનુ રે.દી.કેસ નં.૩૮૬/૯૪ તથા રે.દી.કેસ નં.૫૯૮/૦૨ નુ કામ મંગાવવામા આવ્યુ, તેમજ નીચેની અદાલતનો કોમન હુકમ વંચાણે લીધો. બંને પક્ષકારોને નોટીસ કરતા અપીલના સામાવાળા નં.૧,૨ ને નોટીસ આર.પી.એ.ડી.થી બજવણી માટે મોકલતા તે "અનકલેઈમ" ના શેરા સાથે પરત આવેલ છે અને અપીલના સામાવાળા નં.૩,૪ ના વિધ્વાન વકીલશ્રીની

દલીલો સાંભળી. તેમજ રે.દિ.કેસ નં.૧/૧૪ ના કામે આંક–૧૪ થી રજુ કરેલ અપીલાવાળાની લેખીત દલીલ વંચાણે લીધી.

(૭) અપીલવાળાના વિ.વકીલશ્રીએ તેમની લંબાણ પુર્વકની લેખીત દલીલ આંક–૧૪ માં વદી તથા પ્રતિવાદીઓના સાક્ષીઓની જરુરી સરતપાસ તેમજ ઉલટતપાસનાં સંદર્ભો ટાંકી બંને અપીલ મેમોમાં જણાવેલ કારણો પ્રમાણેજ દલીલ કરેલ હોઈ પુનરાવર્તન ટાળવાના શુભ આશયથી અત્ર ે ફરી વખત તેનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવતો નથી. પરંતુ તેમની મુખ્ય દલીલ એવી છે કે, નીચેની અદાલતે તેમની સમક્ષ કરજુ થયેલ સમગ્ર મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાઓથી ફલીત થતી હકીકતો માનેલ નથી. તેઓએ વધુમા દલીલ કરતા મુખ્યત્વે જણાવેલ છે કે, અપીલવાળા તરફે આંક–૭૧ થી રજુ થયેલ ભાડાખતમાં વર્ણન કરેલ ભાડાવાળી જગ્યામા બે રુમ ભાડે રાખેલાનુ માનવા છતા પાછળ આવેલ રુમ અને તેમા આવેલ બારી બારણા સહીતનો ભાડાવાળા ભાગમા સમાવેશ થતો ન હોવાનુ તથા ભાડાવાળા ભાગ પૈકીના પશ્ચિમે આવેલ બીજા રુમના બારી બારણા પાછળ ફળીમા પડતા હોવા છતા અને તે હકીકત રેકર્ડ ઉપર આવવા છતા રુમના બારી બારણાનો ભાડાવાળા ભાગમા સમાવેશ થતો ન હોવાનું તેમજ બારણા વાટે ફળીમાં જવા આવવાનો ભાડાખતમાં સમાવેશ નહી હોવાનુ માનાવામા તથા ભાડાવાળા ભાગ પેકીના પાછળના ભાગે આવેલ બીજા રુમનુ બારણુ ફળીમા પડે છે અને તે બાજુ ખુલતુ આવેલ છે તે હકીકત સબંબે તકરાર નથી. બારણુ ફળીમા ખુલતુ આવેલ હોય તે વાટે ચાલવાની બાબત ગર્ભીત છે આમ છતા આ હકીકત ભાડાખતમા લખી નથી એવુ અર્થઘટન કરી દાવાઓ રદ્દ કરવામાં નીચેની અદાલતે ભુલ કરેલ છે. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એકટની કલમ–૧

૦૮–સી. અને એ.આઈ.આર.૧૯૮૨ કર્ણાટક પાના નં.૧૫૩ ના ચુકાદામાં પ્રતિપાદીત થયેલ સિધ્ધાંતને લક્ષમા ન લઈ નીચેની અદાલતે ગંભીર ભુલ કરેલ છે. સીટી સર્વે નં.૧૨૮૯ નો ભોયતળીયાનો ભાગ દીલીપભાઈ પટેલે એટલે કે સામાવાળા નં.૩ નાએ ખરીદ કરેલ છે જયારે સીટી સર્વે નં.૧૨૮૯ ની પછીત અને બારી બારણા જે સીટી સર્વે નં.૧૨૮૮ મા પડે છે તે કનકબેન પટેલ એટલે કે સામાવાળા નં.૪ નાએ ખરીદ કરેલ છે તે હકીકત રેકર્ડ ઉપર આવવા છતા અપીલવાળાની ટેનન્સી સ્પ્લીટ થયેલ ન હોવાનુ માનવામાં નીચેની અદાલતે ભુલ કરેલ છે. ભાવનગર સીટી સર્વે નં.૧ ૨૮૯ મા ભાડાવાળી જગ્યા છે. સ.નં.૧૨૮૯ ના ભાડાવાળા ભાગની બીજી રુમ તેમા આવેલ બારી બારણા સાથે સીટી સર્વે નં.૧૨૮૮ મા પડે છે. સીટી સર્વે નં.૧૨૮૮ અને ૧૨૮૯ ના માલીકો જુદા જુદા છે એટલે કે સામાવાળા નં.૩ અને સામાવાળા નં.૪ અનુક્રમે છે. આમ છતા ભાડાવાળી જગ્યાના માલીક એકલા પ્રતિવાદી નં.૩ ના છે તેવુ માનવામાં નીચેની અદાલતે કાયદા તથા હકીકતની ગંભીર ભુલ કરેલ છે અને સ.નં.૧૨૮૯ ના ભાડાવાળા ભાગની બીજી રુમ જેમા આવેલ બારી બારણા સાનથે સીટી સર્વે નં.૧૨૮૮ મા પડતા હોવા છતા, ડેલામા પસાર થઈને ત્યાંથી માલ સામાન લઈ જવાનો લઈ આવવાનો હકક અધીકાર નથી તેવુ માનવામાં નીચેની અદાલતે ગંભીર ભુલ કરેલ છે. દાવાના કામે પ્રતિવાદી નં.૧ ના પાયાના સાક્ષી હોવા છતા તેઓ તરફે રે.દિ.કેસ નં.૫૯૮/૦૨ ના કામે કોઈ જવાબ રજુ થયેલ નથી કે સોગંદ ઉપરની જુબાની થયેલ નથી તેમજ રે.દિ.કેસ નં.૩૮૬/૯૪ ના કામે પણ તેઓએ સોગંદ ઉપર જુબાની આપેલ નથી. તેમજ અપીલવાળાને આપવામા આવેલ ભાડાવાળી જગ્યામાં ગર્ભીત રીતે જ પાછળ આવેલ રુમના બારણા વાટે ફળીમા થઈ હાલ ચાલનો

અને દવાઓ લાવવા લઈ જવાનો હકક નથી તેવુ પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ સાબીત કરેલ નથી કે મૌખિક પુરાવો નથી તેમ છતા, અપીલવાળા તરફે થયેલ મૌખિક પુરાવો નહી માનવામા અને ટેનન્સી સ્પ્લીટ થયેલ નથી તેવુ માનવામાં નીચેની અદાલતે ગંભીર ભુલ કરેલ છે. તેમજ પ્રતિવાદી નં.૩ નાએ તેમની ઉલટ તપાસમાં કબુલ કરેલ છે કે વાદીના કબજાવાળી મીલકત બે ભાગમા વહેચાયેલ છે તેમછતા તે હકીકત નહી માનાવમા અને માત્ર પ્રતિવાદી નં.૩ નાને જ માલીક માનવામા નીચેની અદાલતે ભુલ કરેલ છે. વધુમાં ટેનન્સી સ્પ્લીટ થયેલ હોય હાલચાલ માટેનો ફળીવાળો ભાગ પ્રતિવાદી નં.૪ નાએ ખરીદ કરેલ હોય તેમાથી હાલચાલનો હકક બંધ થઈ જાય તે પ્રકારનો હુકમ કરવામાં નીચેની અદાલતે ભુલ કરેલ છે. પ્રતિવાદી નં.૩,૪ નાએ પોતે મકાન માલીક બન્યાની કોઈ નોટીસ આપેલ નથી કે તેવો લેશમાત્ર પુરાવો રજુ કરેલ નથી છતા પ્રતિવાદીએ અટોર્નમેન્ટ નોટીસ આપેલ હોવોનું માનવામા નીચેની અદાલતે ભુલ કરેલ છે. તેમજ નીચેની અદાલતે ટેનન્સી સ્પ્લીટ થયેલ હોવાનુ માની પ્રતિવાદી નં.૩ અને ૪ નાને કેટલુ ભાડુ ચુકવવુ જોઈએ તે નકકી કરી આપવુ જોઈતુ હતુ તેમજ ટેનન્સી સ્પ્લીટ થયેલ ન હોવાનુ માની અપીલવાળાઓના ભાડુત હકકોમાં કાપ મુકતો હુકમ પસાર કરી નીચેની અદાલતે ભુલ કરેલ છે. આમ, ઉપરોકત તમામ કારણોસર નામદાર નીચેની અદાલતે મહત્વની ક્ષતિ કરી હોય નીચેની અદાલતનો કોમન હુકમ રદ કરી બંને અપીલો મંજુર કરવા અરજ કરેલ છે.

(૮) જયારે આ અપીલના સામાવાળના નં.૩,૪ ના વિ.વકીલશ્રીએ અપીલવાળાની અરજી બાબતે દલીલ કરતા જણાવેલ છે કે નામ. નીચેની અદાલતે વાદીના બંને દાવાઓ નામંજુર કરવા

અનુસંધાને જે મુદ્દાઓનો નિર્ણય કરેલ છે તે રેકર્ડ ઉપર આવેલ મોખીક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવો લક્ષમા લઈ તેનુ યોગ્ય અર્થઘટન કરી ત્યારબાદ જ આપેલ છે અને તેમ કરવામાં નીચેની અદાલતે કોઈ ભૂલ કરેલ નથી. વધુમાં અપીલના સામાવાળના વિ.વકીલશ્રીએ દલીલ કરતા જણાવેલ છે કે નામ. નીચેની અદાલતે તેમના ચૂકાદામાં આપેલ કારણો તથા તારણો રેકર્ડ ઉપર આવેલ તમામ પુરાવાઓની ચકાસણી કરી અનેબંને પક્ષોએ રજુ કરેલ ચુકાદાઓની યોગ્ય તેમજ છણાવટપુર્વક ચર્ચા કરી ત્યારબાદ તે અન્વયેનો નિર્ણય આપેલ છે જે યોગ્ય અને વ્યાજબી હોય તે માહે હસ્તક્ષેપ કરવો ન્યાયોચિત નહી હોય અપીલવાળાની બંને અપીલો ખર્ચ સહીત રદ્દ કરવા અરજ ગુજારેલ છે.

(૯) અપીલોના નીકાલ અર્થે નીચેના મુદાઓ ઉપસથિત થાય છે.

૧. શું અપીલવાળા સાબીત કરે છે કે, રે.દિવાની કેસ નં.૫૯૮/૨૦૦૨ તથા રે.દિ. કેસ નં.૩૮૬/૧૯૯૪ ના કામે ભાવનગરના મહે. ચોથા એડી. સીવીલ જજશ્રીનાએ કરેલ તા.૧૨/૧૨/૨૦૧૩અ નો કોમન હુકમ ખોટો, ગેરકાયદેસર અને કાયદાની જોગવાઈ વિરુધ્ધનો છે તથા સદરહું હુકમમા હસ્તક્ષેપ કરવો જરૂરી છે ?

૨. શું હુકમ ?

(૧૦) ઉપરોકત મુદ્દાના જવાબો અને તેના કારણો નીચે મુજબ છે.

૧. નકારમા

૨. છેવટના હુકમ મુજબ.

<u>—: કા ર ણો :—</u>

<u>બંને અપીલોના મુદ્દા નં. ૧ અને ૨ :</u>

<u>રેગ્યુલર દિવાની કેસ નં. ૩૮૬/૯૪ ના દાવાની ટૂંક હકિકત</u>

(૧૧) રેગ્યુલર દિવાની કેસ નં. ૩૮૬/૯૪ ના દાવાની ટૂંક હકિકત એવી છે કે, વાદીઓ આકાર મેડીકલ સ્ટોર્સના નામે ભાગીદારીમા દવાની દુકાન ધરાવે છે અને પ્રતિવાદી નં.૧ નાની શહેર ભાવનગર મધ્યે દિવાનપરા રોડ ઉપર આવેલ મિલકત માહેના રોડ ઉપર પડતી ભોયતળીયાના ભાગે ઉચાં પડથાર વાળી ડબલ ડોરના ચોકઠાવાળી જેના પાછળના ભાગેથી પણ જવા આવવા માલ– સામાન લેવા–લઈ જવા ડેલામાથી જઈ શકાય તેવી દુકાનના માસિક રૂ.૮૦–૦૦ ના ભાડાથી ભાડુઆત દરજજે વાદીઓનો કબજો છે. વાદવાળી દુકાન ભાડે રાખી ત્યારથી જ દવાઓ વિગેરે માલ સામાન લારીમા લાવી ડેલીમાથી પાછળના દરવાજે થી જ દુકાનમા લઈ જાય છે દુકાનના મુખ્ય રસ્તા ઉપરના કાઉન્ટર ઉપરથી વેપાર કરે છે. ડેલાની ચાલ કોમન છે જેમાં પ્રતિવાદી નં.૩ ગેરેજ ચલાવતા હોય મોટર રીપેરીંગનું કામ રાખીને કામકાજ કરે કરાવે છે. પ્રતિવાદી નં. ૩ ના ડેલાની કોમન ખુલ્લી જગ્યા પચાવી પાડવા અને વાદીઓને ભાડાવાળી જગ્યામા માલ લઈ જવા લાવવાનો હકકોને ડૂબાડવાના પ્રયત્નો પ્રતિવાદી કરે છે. વર્ષો જૂની રાજ રસ્તા ઉપર પડતી મિલકતમા કાયદો હાથમા લઈને પરવાનગી વિના કે બીજાની સલામતી અંગે ધ્યાન રાખ્યા વિના તેમજ અન્ય ભાડુઆતોના હકકને નુકશાન થાય તે રીતે રકમ ઉભી કરવા પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ ના જાતે તથા મળતીયાઓ મારફતે પ્રયત્ન કરે છે.વાદીઓને તેમના ભાડાવાળી કબ્જા ભોગવટા વાળી મિલકત– દુકાનના પાછળના ચાલના હકક

કે જે કોમન ડેલામાથી પ્રથમ થી જ છે તેને ઝૂટવી લેવા તેમજ બાજુમાજ દિવાલ પાડી પડાવી વાદીના ભાડાવાળા ભાગને નુકશાન થાય તે રીત અન્ય દુકાન રોડ ઉપર પાડવા કાયદો હાથમા લઈને પ્રતિવાદી નં.૩ વર્તી રહેલા છે. પ્રતિવાદીનં. ૧ મુંબઈ રહે છે અને આ બાબતે ખરા જવાબદાર પ્રતિવાદી નં.૨, ૩ અને ૪ ના જ છે પરંતુ પ્રતિવાદી નં.૧ ની રજામંદી છે તેવુ પ્રતિવાદી નં.૨,૩ અને ૪ જણાવતા હોય જેથી તેઓને પણ દાવાના કામે પક્ષકાર તરીકે જોડેલા છે. ડેલાની ખુલ્લી જગ્યામાથી વાદીઓનો હાલ ચાલનો તથા માલ લાવવા લઈ જવાનો હકક અધિકાર છે અને તેમા અટકાયત કરવા પ્રતિવાદીઓને કોઈ હકક અધિકારો ન હોવા છતા અનધિકૃત કરી તેવુ કરી રહેલ છે તેથી વાદીઓએ પ્રતિવાદીઓને નોટિસ પણ આપેલ છે. આ કામના પ્ર તિવાદી નં. ૩ તથા ૪ નાઓ કાયદો હાથમા લઈને વર્તન કરી રહેલા હોય જેથી તેઓને અટકાવવા જરુરી છે પ્રતિવાદીઓ જો ડેલાની ચાલ બંધ કરી દે તો વાદીનો ધંધો બંધ થઈ જાય અને નાણાંમા ન માપી શકાય તેવુ અમાપ નુકશાન જાય તેમ છે.વાદીઓએ પ્ર તિવાદીઓને તા.૨૭–૩–૧૯૯૪ વકીલશ્રી મારફતે નોટિસ મોકલવવા છતા પ્રતિવાદીઓના વર્તનમા કોઈ ફેર ન પડતા વાદીને હાલનો દાવો લેવવા ફરજ પડેલ છે અને પ્રતિવાદી નં. ૧ તથા ૨ નાએ તા. ૦૧ –૦૬–૧૯૯૪ ના રોજ કેવીયેટ દાખલ કરતા વાદીને દાવાનું કારણ ઉત્પન્ન થયેલ હોય તેથી હાલનો દાવો લાવી દાદ માગેલ છે કે, આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ તથા ૪ ના પોતે, જાતે, કે તેના નોકર ચાકર, એજન્ટ, કડીયા, દાડીયા, કોન્ટ્રાકટર કે અન્ય ત્રાહીત મારફત વાદીના શહેર ભાવનગર મધ્યે દિવાનપરા રોડ પર આકાર મેડીકલ સ ટોર્સ નામે આવેલ ભાડાવાળી જગ્યાને નેકસાન કરે કે કરાવે નહી તેમજ વાદીની સદરહુ ભાડાવાળી દુકાનના પાછળના દરવાજે જવા

આવવા, માલ–સામાન લાવવા લઈ જવા માટે સદરહુ મિલ્કત માંહે આવેલ ડેલામાથી હાલ–ચાલ, માલ લાવવા–લઈ જવાનો હકક છે તેમા કોઈ પણ જાતની હરકત, અટકાયત, અડચણ, રૂકાવટ કરે કે કરાવે નહી તેવો કાયમી મનાઈહુકમ પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ તથા ૪ નાને ફરમાવવા અરજ છે, તથા સદરહુ મિલ્કત માહેના ડેલામાથી વાદીઓના ભાડા કબજાવાળી દુકાનના પાછળના દરવાજેથી આવવા–જવા, માલ–સામાન દુકાનમા રીક્ષા કે લારી મારફતે લાવવા લઈજવા તેમજ વાદીઓને તેમજ તેમના માણસોનેઆવવા–જવા હકક અને અધિકાર હોય તે અંગે વિજ્ઞાપન કરી આપવા અરજ કરેલ છે.

<u>રેગ્યુલર દિવાની કેસ નં. ૩૮૬/૯૪ ના કમે સામાવાળાઓએ નીચેની અદાલત સમક્ષ રજુ કરેલ જવાબની ટૂંક હકિકત.</u>

(૧૨) ઉપરોકત દાવાના કામે પ્રતિવાદીઓને સમન્સ કરતા પ્રતિવાદી નં.૧ તથા ૨ નાએ આંક–૧૦ થી વાંધા જવાબ રજુ કરેલ છે જેમા જણાવેલ છે કે,વાદીનો દાવો ખરો નથી, વાદી પેઢી રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી હોવાનો અને વાદીઓ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો હોવાનું પ્ર તિવાદીના અંગત જાણમા ન હોય તેથી ઈન્કારે છે, વાદવાળી આકાર મેડીકલ સ્ટોર્સ નામની દવાની દુકાન વાદી ચલાવે છે તે અંગે કોઈ તકરાર નથી તથા વાદી માસીક રૂં.૮૦–૦૦ ના ભાડુઆત હોવાની પણ તકરાર નથી. વાદી જે રીતે દુકાનની પાછળના ભાગેથી આવવા માલ સામાન લાવવા લઈ જવા અને ડેલામાથી જઈ શકાય તેવી દુકાન હોવાની હકીકત જણાવે છે તે હકીકતનો પ્રતિવાદીએ ઈન્કાર કરેલ છે. વાદીની સાથે ભાડાખત થયેલ છે અને તે ભાડાખતમા દુકાનની

પાછળના ભાગેથી જવા આવવા વિશે ઉલ્લેખ થયેલ નથી ભાડાખતનું અર્થઘટન વાદી જાણીબુજીને ખોટુ કરે છે.વાદીએ દુકાન ભાડે રાખી ત્યારથી પાછળના ભાગે આવેલ દરવાજેથી દુકાનમા માલ સામાન લાવવા તથા લઈ જવા હોવાનું પ્રતિવાદીએ ઈન્કારેલ છે, વાદીનો મુખ્ય પ્રવેશ ધ્વાર વેપાર કરવા માટે રસ્તા ઉપરનું કાઉન્ટર છે અને ડેલામા પ્રતિવાદી નં. ૩ મોટર રીપેરીંગ ગેરેજ ચલાવે છે પ્રતિવાદી નં.૧ મકાન માલિક છે અને પોતાની માલિકનીના મકાનમા તેઓને યોગ્ય લાગે તેમ કરવા હકક અધિકાર ધરાવે છે. વાદીને ડેલામાથી તેમનો માલ સામાન લઈ જવા કોઈ હકક અધિકાર નથી. વાદીની દુકાનમા માલ લઈ જવા માટે દિવાનપરા રોડ ઉપર પૂર્વ તરફ બે મોટા ચોકઠા આવેલા છે.વાદીનો તમામ વ્યવહાર દિવાનપરા રોડ ઉપર આવેલા છે.પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ તેને યોગ્ય લાગે તે રીતે પોતાની મિલકતનો ઉપયોગ ઉપભોગ ભોગવટો કરવા હકક અધિકાર ધરાવે છે તેમા હસ્તક્ષેપ કરવા માટે વાદીને કોઈ હકક અધિકાર નથી. વાદીની દુકાનની બાજુમા દિવાલ પાડી પડાવી વાદીના ભાડાવાળા ભાગને નુકશાન થાય તે રીતે અન્ય દુકાનો રોડ ઉપર પાડવા પડાવવા કોઈ કાર્યવાહી કરેલ નથી.ભાડાવાળી દુકાની બાજુમા પ્રતિવાદી નં. ૧ ની મિલકતો પૈકી અન્ય દુકાનો જે રોડ ઉપર પાડવી હોય તો તેના માટે ચણતર કામ કરવુ પડે અને તે માટે પ્રતિવાદી નં. ૧ ને માલિકને કોઈ રોકી શકે નહી.વાદીને દુકાનની જગ્યા ભાડે આપી ત્યારે ત્યાં દુકાન ન હતી પરંતુ વાદીએ પોતાના ખર્ચે આ દુકાન ઉતરાવવા માટે દિવાનપરા રોડ ઉપર નીચી ઉતારી ચોકઠાવાળી બનાવી તે દુકાનમા જઈ શકાય તે રીતે બાંધકામ કરી વેપાર કરવા પરવાનગી આપેલી આ જગ્યાએ બે ચોકઠા પણ ન હતા જે વાદીએ પરવાનગીથી ભીત

તોડીને ચોકઠા બનાવીને તે પ્રવેશ ધ્વારથી વેપાર કરે છે અને તે હકીકતનો ઉઉલેખ ભાડાખતમા થયેલો છે. વાદીનો માલ લારી કે રીક્ષા મારફતે ડેલામાથી તેઓની દુકાનની પાછળના ભાગે પડતા દરવાજા લાવે લઈ જાય છે તે હકીકતનો પ્ર તિવાદીઓએ ઈન્કાર કરેલ છે. મજકૂર ડેલામાથી પ્રતિવાદી નં.૩ ને તેઓને ભાડે આપેલ જગ્યામા જવા માટે ચાલનો હકક આપવામા આવેલ છે અને ફળીયામા મકાન માલિકનો ખાલી કબજાવાળો ભાગ આવેલ છે અને ત્યાં પ્રવેશ ધ્વાર છે જેમા મકાન માલિકોને જવા આવવાનો માલિકી હકક આવેલો છે તે સિવાય ફળીયામા કોઈની હાલ ચાલનો હકક આવેલો નથી કે ફળીયુ વાપરવા અન્ય કોઈને હકક કે અધિકાર નથી. ડેલામા દાખલ થતા જમણા હાથ ઉપર દાદર છે અને ત્યાં પહેલા માળની જગ્યા ઓફીસ માટે ભાડે આપેલ છે તેમા કામ કરતા કર્મચારીઓ તથા ભાડુઆતને ડેલામાથી ચાલવાનો હકક છે તે સિવાય અન્ય કોઈને ડેલામાથી ચાલવાનો હકક કે અધિકાર નથી. ડેલાની ચાલનો ઉપયોગ કરવાનો વાદીને હકક અધિકાર નથી અને ફળીયામા પડતુ બારણું જે પહેલે થી જ બંધ રાખવામા આવેલ છે ત્યાં આગળીયો મારીને તાળુ મારેલ હતુ તે વાદીએ તોડી નાખેલ છે અને તેથી પ્રતિવાદી નં. ૩ જે વર્ષોથી ફળીયામા ગેરેજ ચલાવે છે તેમા વાદીએ પેશકદમી કરી પ્રતિવાદીઓને અટકાયત ઉભી કરવા પ્રયત્ન કરેલ છે. ફળીયામા પડતા બારણાને મારેલ આગળીયો તથા તાળુ ખોલી નાખવા વાદીએ ધમકી આપેલ પરંતુ તેની ધમકીને દાદ નહી દેતા વાદી ઉશ્કેરાય ગયેલ કારણ કે વાદીને તેની દુકાનની બાજુનો ભાગ જે રસ્તા ઉપરનો રુમ છે તે દુકાનમા રુપાંતર થઈ શકે તેમ છે તે તેઓને જોઈએ છે તેની ના પાડતા વાદીએ આ પગલું ભરેલ છે અને પ્રતિવાદી નં. ૧ તથા ૨ ને વાદીને ડેલાની

તથા ફળીયાની ચાલનો હકક નહી હોવા છતા ખોટો હકક ઉભો કરવા દાવો લાવેલ છે. વાદીએ ભાડાખત રજુ કરેલ છે અને તે દાવાનો આધાર છે અને તેના ઉપરથી વાદી ખોટી રીતે પોતાનો હકક સ્થાપવા માગે છે મજકૂર ભાડાખત તા. ૦૧–૦૪–૧૯૮૭ ના રોજ કરવામા આવેલ છે તે પ્રતિવાદી નં. ૧ વતી તેઓના મુખત્યાર પ્રતિવાદી નં.૨ નાઓને વાદીએ લખી આપેલ છે.અને તેમા લખ્યા મુજબ રસ્તા ઉપર પડતા બે રુમો વાદીને માસીક રું.૮૦–૦૦ ના ભાડાથી ભાડે આપેલ છે તે ભાડાખત કર્યુ ત્યારે બે ચોકઠાવાળી દુકાન છે તેવી દુકાન ન હતી અને વાદીને ભાગ નીચે ઉતારવા અને ધંધાને અનુસાર ફેરફાર કરવા તથા રસ્તા ઉપર પડતુ પ્રવેશ ઘ્વારને શટર મુકવાની મંજુરી આપેલ અને તે રીતે વાદીએ પોતાના ખર્ચે વાદવાળી જગ્યામા આવવા માટે દુકાનને લગતો બધો વ્યવહાર કરવા માટે બે ચોકઠા કરીને પ્રવેશ ઘ્વાર કરેલ છે અને દુકાનની પાછળ જે બારણુ છે તે ફળીયામા પડે છે અને તે હંમેશના માટે બંધ રાખવામા આવેલ છે. ભાડાખતમા વાદીની તરફેણમા અન્ય ચાલ માટે કોઈ હકક આપેલ નથી પરંતુ વાદીએ ખોટા હેતુથી અને નામદાર કોર્ટને ગેરમાર્ગે દોરવા ભાડાખતનું ખોટુ અર્થઘટન કરેલ છે. વાદીએ કાયદો હાથમા લઈને અનધિકૃત રીતે બંને બારણાની ઉપરની પેનલ તોડીને ત્યાં બે નાની બારી કોઈપણ જાતની પરવાનગી વિના મુકેલી છે અને તે રીતે વેન્ટીલેશનનો હકક ઉભો કરેલ છે તે માટે વાદીને તે ભાગ જેવો હતો તેવી સ્થિતિમા કરવા સૂચના આપેલ છે પરંતુ વાદી માનેલ નથી. વાદી આગળીયો તોડી પુરાવો ઉભો કરવા માગે છે અને તે વાદીનુ કૃત્ય ન્યુશન્સ કરતુ હોય તેથી મજકૂર મિલકતનો ખાલી કબજો મેળવવા દાવો કરવા પ્રતિવાદીઓ પોતાનો હકક ધરાવે છે. ફળીયામા જે રીતે બારણું પડે છે તે જ પ્ર

માણે આ મિલકતમા બાજુમા આવેલ ડોકટર શુકલના દવાખાનાને પાછળના ભાગમા ફળીયામા બારણા પડે છે અને ડો. શુકલ પ્રતિવાદીના ભાડુઆત છે દવાખાનું ચલાવે છે અને દવાખાનાનો પ્રવેશ ધ્વાર રસ્તા પરથી છે અને તેઓને ભાડે આપેલ ભાગમા પણ ફળીયામા બારણુ પડે છે તે કાયમી માટે બંધ રાખવામા આવેલ છે. ડોકટર શુકલને પણ ડેલામાથી કે ફળીયામાથી હાલવા ચાલવા માટેનો હકક અધિકાર આપેલ નથી અને તે હકીકત વાદી સારી રીતે જાણ છે. વાદીએ રસ્તા ઉપર પડતો પ્રતિવાદીઓનો મિલકતનો ભાગ પચાવી પાડવા અને દબાણ લાવવા ખોટો દાવો કરેલ છે. આમ, વાદીએ ખોટો દાવો કરેલ હોય તેથી વાદીનો દાવો ખર્ચ સહિત રદૃ કરવા અરજ ગુજારેલ છે.

(૧૩) રે.દિ.કેસ નં.૩૮૬/૯૪ ના કામે પ્રતિવાદી નં. ૩ તરફે આંક–૧૧ થી નીચેની અદાલત સમક્ષ વાંધા જવાબ રજુ કરેલ છે. તેઓએ તેમના વાંધા જવાબમા જણાવેલ છે કે વાદીનો દાવો ખરો અને શુઘ્ધબુઘ્ધિપુર્વકનો ન હોય તેમજ વાદી આકાર મેડીકલ સ્ટોર્સના નામે દુકાન ચલાવતા હોય તે સબંધ તકરાર નથી પરંતુ ફળીયાની ચાલની હકકીત વાદીએ ખોટી ઉપજાવી કાઢેલ છે પ્રતિવાદી તે વાદીએ દુકાન ભાડે રાખી તે પહેલાના વીસેક વર્ષથી મજકૂર ડેલામા આવેલ ફળીયામા શ્રીજી કૃપા મોટર વર્કસ નામના ગેરજ ચલાવે છ ફળીયામા જે બારણું આવેલ છે તે હંમેશને માટે બંધ રાખવામા આવેલ છે. પ્રતિવાદી નં. ૩ છેલ્લા વીસેક વર્ષથી આ જગ્યામા ભાડુઆત તરીકે વેપાર ધંધો કરે છે વાદી છેલ્લા પાંચેક વર્ષથી ભાડુઆત તરીકે આવેલ છે તેઓએ દુકાન નીચે ઉતરાવીને દિવાનપરા રોડ ઉપર પ્રવેશ ધ્વાર માટે બે ચોકઠા

બનાવેલ છે અને ત્યાંથી જ બધો વ્યવહાર કરે છે અને તે રીતે વાદી જણાવે છે તેમ ડેલામાથી દુકાનની પાછળના ભાગે આવેલ દરવાજામાથી માલ સામાન લાવવા લઈ જવાની હકકીત ઉપજાવી કાઢ ેલ છે ડેલાની ચાલ કોમન નથી. વાદી જણાવે છે તેમ ઉપરના માળને નોંધારો કરાવી નાખશે તેવી ધમકી આપેલાનું પ્રતિવાદીએ ઈન્કારેલ છે. ફળીયામા પડતુ બારણું હંમેશને માટે બંધ રાખવામા આવે છે જે મકાન માલિકે મારેલ તાળુ થોડા સમયે પહેલા વાદીએ તોડી નાખેલ છે ત્યારબાદ હાલનો દાવો કરેલ છે જે આકડીયો મારેલો તે પણ તોડી નાખેલ છે અને વાદીએ ખોટા હકક ઉભા કરવા પ્રયાસો કરેલા હોય જેથી વાદીનો દાવો ખર્ચ સહિત રદૃ કરવા અરજ કરેલ છે.

<u>રેગ્યુલર દિવાની કેસ નં. ૫૯૮/૨૦૦૨ ના દાવાની ટૂંક હકિકત</u>

(૧૪) રેગ્યુલર દિવાની કેસ નં. ૫૯૮/૨૦૦૨ ના દાવાની ટૂંક હકિકત એવી છે **કે**, વાદી શહેર ભાવનગરમા દિવાનપરા રોડ સીટી સર્વે નં.૧૨૮૮ પૈકી તથા સીટી સર્વે નં.૧૨૮૯ પૈકીની મિલકતો માહે રોડ ઉપર પડતી ભોયતળીયા ના ભાગે બે ચોકઠાવાળી દુકાન ભાડા હકકથી ધરાવે છે જેનુ માસીક ભાડુ રૂં.૮૦–૦૦ છે અને જે દુકાનમા આકાર મેડીકલ સ્ટોર્સના નામે ભાગીદારીમા દવાઓ વેચવાનો વેપાર કરે છે. ભાડાવાળી જગ્યા મા પૂર્વે બાજુએ આગળના ભાગે આવેલ ઓટલો તથા એક રુમ અને તે રુમની ઉત્તરે બીજો રુમ પાછળની ફળીમા પડતા બારી બારણા સહિતનો સમાવેશ થાય છે, તેઓએ દુકાન ભાડે રાખેલ ત્યારથી આ દુકાનની દક્ષીણે આવેલ ડેલા વાટે થઈને પાછળના ભાગે આવેલ દરવાજા વાટે તથા અન્ય માલ સામાન લઈ જવા તથા

લાવવા માટે તેનો ઉપયોગ કરે છે તથા દિવાનપરા રોડ ઉપરના કાઉન્ટર પરથી વેપાર કરે છે. ભાડાવાળી જગ્યા તેઓએ તા.૦૧–૦૪–૮૭ મા ભાડે રાખેલ છે અને તેનુ ભાડાખત પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ છે તેનું ભાડુ તે સમયે મહેન્દ્રભાઈ સુખવંતરાય મહેતા તથા પ્રતિવાદી નં ૧ તથા ૨ ના વતી ઉઘરાવતા હતા અને વાદીએ દુકાન ભાડે રાખી ત્યારે પ્રતિવાદી નં ૩ પણ પ્રતિવાદી નં.૧ તથા ૨ ના ભાડુઆત તરીકે પૂર્વાદામુખના ડેલામાથી જઈ તે ફળી આવેલ તેમા ઉત્તર બાજુએ મોટર રીપેરીંગ માટેની જગ્યા ધરાવતા હતા. તે સમયે પણ પ્રતિવાદી નં.૩ નાઓએ વાદીઓને ભાડાવાળી જગ્યાની પાછળની બાજુ આવેલ દરવાજા મારફતે ફળીમા થઈને ડેલા વાટે માલ સામાન લઈ જવા માટે અટકાયત કરેલ નહી. વાદી ભાડાવાળી જગ્યાનો કાયદા અન્વયે શાંત પ્રત્યક્ષ કબજો ધરાવે છે તેથી ભાડાવાળી મિકલતની સાથે સંલગ્ન અધિકારો ભોગવતા તેમને કોઈ અટકાવી શકે નહી. ૧૯૯૪ ના અરસામા પ્રતિવાદી નં ૧ તથા ૨ નાએ પ્રતિવાદી નં.૩ ના મેળાપીપણામા વાદીઓના ભાડાવાળી મિલકતના પાછળના બારણા વાટે ફળીમા થઈને ડેલામાથી આવતા જતા ગેરકાયદેસર રીતે અટકાયત કરતા પ્રતિવાદી ૧,૩ અને ૪ વિરુધ્ધ રે.દી. કેસ નં.૩૮૬/૧૯૯૪ નો દાવો દાખલ કરેલો અને ચાલતા કામે વાદીઓના ભાડુતી હકકને નુકશાન થાય તે પ્રકારે પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ ભાડાવાળી મિલકત બે ભાગમા અનુક્રમે પ્રતિવાદી નં.૩ તથા ૪ ને તા.૧૭–૦૨–૧૯૯૫ ના રોજ વેચાણ કરી દીધેલ છે. તેમા સીટી સર્વે નં.૧૨૮૮ પૈકી વાળી મિલકત જેમા ફળીનો તથા ડેલાનો સમાવેશ થાય છે કે જે વાટે માલ સામાન લઈ જવા લાવવાનો વાદીને હકક અીધકાર મળેલ છે તેના માલિક પ્રતિવાદી નં.૪ બનેલ છે જયારે સીટી સર્વે નં.૧૨૮૯ વાળી મિલકત જેમા આકાર મેડીકલ સ

ટોર નામની પેઢી ચાલે છે તેના માલિક પ્રતિવાદી નં.૩ બનેલા છે તે રીતે પ્રતિવાદીઓનો એકબીજાના મેળાપીપણામા ટેનન્સી સ્પ્લીટ કરેલ છે અને તે રીતે વાદીના ભાડા કબજા હકકને નુકશાન પહોંચાડેલ છે.પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ ભાડાવાળી મિલકત સ્પ્લીટ કરીને જુદાજુદા આસામીઓને મિલકત વેચાણ આપેલ હોય તે પૈકી પ્રતિવાદી નં.૩ નાએ નોટિસ ઓફ એટોર્નમેન્ટ આપેલ છે પરંતુ પ્રતિવાદી નં.૪ નાએ આવી નોટિસ આપેલી નથી તેવા સંજોગોમા દુકાનના વેચાણના વ્યવહારો થયેલા હોય જેથી ત્યારબાદ ભાડાવાળી દુકાનનું ભાડુ કોને કેટલુ ચુકવવું તે પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ નકકી કરી આપેલ નથી અને પ્ર તિવાદી નં.૩ તથા ૪ નાઓને રુબરુ મળીને રજુઆત કરેલ છે તેઓએ પણ કોઈ ચોકકસ નિર્ણય કરી આપેલ નથી. મુંબઈ ભાડા અધિનિયમ મુજબ ભાડુઆત દરજજે વાદીઓની જવાબદારી ઉભી થાય તેવા પ્રયત્નો પ્રતિવાદીઓ કરી રહેલા છે. ઓગસ્ટ ૨૦૦૨ ના અરસામા પ્રતિવાદી નં.૧,૩ અને ૪ નાઓને ભાડાની ચુકવણીની ફાળવણી નકકી કરી આપવા જણાવેલ જેથી તેઓએ કહેલ કે રે.દી. કેસ નં.૩૮૬/૯૪ પેડીંગ હોય તેથી તેઓ હાલના તબકકે કશુ કરવા માગતા નથી તેથી હાલનો દાવો લાવવા ફરજ પડેલ છે. વાદી વધુમા જણાવે છે કે, મકાન માલિકે ભાડુતી હકકો સ્પ્લીટ કર્યા હોય તેથી તથા કોને કેટલુ ભાડુ ચુકવવુ તે પ્રતિવાદીઓએ નકકી કરી આપેલ ન હોય તેથી ત્યારથી દાવાનું કારણ ઉત્પન્ન થયેલ હોય તેથી હાલનો દાવો લાવી દાદ માંગેલ છે કે આ કામના પ્રતિવાદી નં.૩ તથા ૪ નાને તેમને તબદીલ થયેલ ભાડાવાળી મિલ્કતના ભાગ સબંધે ભાડાવાળી મિલ્કતના કુલ માસીક રૂા.૮૦/— માંથી દરેકને કેટલુ ભાડુ વાદીઓએ ચુકવવુ તે નકકી કરી આપવા અગર પ્રતિવાદી નં.૧ —૨ તથા પ્રતિવાદી નં.૩—૪ ના ભાડાવાળી મિલ્કતનાં માસીક ભાડા

રૂા.૮૦/– માંથી કેટલા પ્રમાણમા કેટલુ ભાડુ કોને વાદીઓએ ચુકવી આપવુ તે નકકી કરી આપે તેવો હુકમ પસાર કરવા અરજ કરેલ છે.

(૧૫) રે.દિ.કેસ નં.૫૯૮/૨૦૦૨ના કામે પ્રતિવાદી નંબર ૩ તથા ૪ નાઓએ આંક–૧૧ થી નીચની અદાલત સમક્ષ વાંધા જવાબ રજુ કરેલ છે જેમાં જણાવેલ છે કે વાદીની અરજી ખરી અને શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકની ન હોય તેથી રદ્દ થવાને પાત્ર છે.આ કામના પ્રતિવાદીઓએ અગાઉ રે.દી. કેસ નં.૩૮૬/૯૪ દાખલ કરેલ છે જેથી હાલના દાવાને સી.પી.સી. ઓર્ડર–૨ રુલ– ૨ નો બાધ નડે છે. વાદીએ જે તકરાર હાલના દાવામા લીધેલ છે તેવી જ તકરારો અગાઉ કરેલ દાવામા લીધેલ હોય તેથી પણ દાવો ટકવા પાત્ર નથી. આ કામે પ્રતિવાદી નં.૧, ૨ અને ૪ જરુરી પક્ષકારો ન હોવા છતા તેઓને જોડેલા હોય તેથી પણ દાવો રદ્દ થવાને પાત્ર છે. આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ તથા ૨ નાએ વાદી જે દુકાનના ભાડુઆત છે તે દુકાન તા.૦૭/૦૨/૧૯૯૫ થી પ્રતિવાદી નં.૩ ને વેચાણ આપેલ છે અને ત્યારથી પ્રતિવાદી નં.૩ માલિક બનેલા છે અને તેવી સ્પષ્ટ જાણ તા.૨૮–૨–૧૯૯૫ ની આર.પી.એ.ડીની નોટિસથી વાદીને કરેલી છે. તેટલું જ નહી પરંતુ પ્ર તિવાદી નં.૩ નાએ પણ અલગ પત્ર થી તા.૦૬/૦૩/૧૯૯૫ ના રોજ આર.પી.એ.ડી થી તેઓ માલિક બનેલા છે તેવી જાણ કરી દીધેલી છે. તેમ છતા ખોટી રીતે પ્રતિવાદી નં.૧,૨અને ૪ ને દાવાના કામે પક્ષકારો તરીકે જોડેલા છે. પ્રતિવાદી વધુમા જણાવે છે કે વાદીએ જે ભાડાવાળી દુકાનનું વર્ણન કરેલ છે તે ખરુ નથી વાદી તથા જે તે વખતના મકાન માલિકની વચ્ચે ધારાસરનું ભાડાખત તા.૦૧ –૦૭–૧૯૮૭ ના રોજ થયેલ અને તેમા ભાડાવાળી જગ્યાનું સ્પષ્ટ વર્ણન કરવામા આવેલ છે અને તે વર્ણન સિવાયની કોઈ જગ્યા

વાદીને ભાડે આપેલી નથી. વાદીઓને ફકત રોડ ઉપર પડતી બે ચોકઠાવાળી દુકાન ભાડે આપવામા આવેલી છે વાદીને ફળીયામા પડતા બારી બારણા સહિતનો ભાગ ભાડે આપવામા આવેલ નથી. તેમજ દુકાન ભાડે રાખી ત્યારથી દુકાનની દક્ષીણે આવેલ ડેલા વાટે થઈને પાછળના ભાગે આવેલ દરવાજા વાટે માલ–સામાન લઈ જવા લાવવા વાદીને હકક અધિકારો હોવાનો પ્રતિવાદીઓએ ઈન્કાર કેલ છે કારણ કે પશ્ચીમ તરફની ફળી તથા આખી જગ્યા તેઓએ મિલકત ખરીદી તે અગાઉ પ્રતિવાદીઓના કબજા ભોગવટામા આવેલ છે અને તેમા પ્રતિવાદી ગેરેજ ચલાવતા હતા તેથી પાછળના બારણેથી આવવાનો હકક અધિકાર વાદીને કયારેય હતા નહી. રે.દીવાની કેસ નં.૩૮૬/૧૯૯૪ ના આંક–૫ તળે હુકમ થયેલ તે સામે પર. દિવાની અપીલ નં.૨૨૦/૯૫ તથા ૨૧૪/૯૫ મા નામદાર ડ્રિસ્ટ્રીકટ જજ સાહેબે ચુકાદો આપી દીધેલ છે અને તેમા પણ વાદીઓએ પાછળના દરવાજાનો ઉપયોગ કરવાનો નથી તેવુ ઠરાવેલ છે,મજકૂર ચુકાદો તા.૧૧–૦૨–૨૦૦૨ ના રોજ આવેલો છે અને વાદીઓએ પાછળના દરવાજાનો ઉપયોગ કરવાનો નથી ડેલીમાથી કોઈ પ્રવેશ કરવાનો નથી તેવો સ્પષ્ટ હુકમ થયેલો છે તેથી તે હુકમ થી નારાજ થઈને હાલનો ખોટો દાવો વાદી લાવેલા છે. વાદીના જણાવ્યા મુજબ ભાડાખત કરવામા આવેલ અને માસીક ભાડુ રાું.૮૦–૦૦ સ્પષ્ટ નકકી કરવામા આવેલ ભાડાવાળી દુકાનના પ્રતિવાદી નં.૩ તા. ૦૭–૦૨–૯૫ થી માલિક બન્યા અને અગાઉના માલિકે તા.૨૮–૨–૧૯૯૫ થી વાદીને તે અંગેની જાણ કરવામા આવેલ છે અને પ્રતિવાદી નં. ૩ ને ભાડુ ચુકવી આપવા જણાવેલ છે પરંતુ વાદીઓ ભાડાવાળી રકમ આપવા માટે તૈયાર અને ખૂશી નથી અને કોઈ રકમ આપેલ નથી અને તે રીતે વાદીઓ ટેનન્ટ ઈન

રેરિયર્સ બનેલા છે.પ્રતિવાદીઓ વધુમા જણાવે છે કે વાદીએ દુકાન ભાડે રાખી ત્યારે પ્રતિવાદી નં. ૩ ના દુકાનની પાછળ આવેલ ફળીના ભાડુઆત હોવાની હકિકત ખરી છે આ ફળી ૧૯૭૨ થી તેઓએ ભાડે રાખેલ છે અને તેમા શ્રીજી કૃપા મોટર વર્કસના નામથી ગેરેજ ચલાવે છે. વાદીની દુકાનની પાછળના ભાગે આવેલ દરવાજો ખોલવાનો તથા તેનો ઉપયોગ કરવાનો કોઈ હકક અધિકાર નથી પક્ષકારોની વચ્ચે ભાડાખત થયેલ હોય ત્યારે ભાડાખતમા જણાવ્યા સિવાયના કોઈ અધિકારો વાદીને પ્રાપ્ત થતા નથી. ફળીનો કે ડેલાનો ઉપયોગ કરવાનો વાદીને કોઈ અધિકાર અપાયેલો નથી.પ્રતિવાદી વધુમા જણાવે છે કે વાદીઓ દુકાનનું ભાડુ પ્રતિવાદી નં. ૩ ને ચુકવવા જવાબદાર છે અને તેની જાણ વાદીને અગાઉ કરી દેવામા આવેલ છે. વાદી ફકત બે ચોકઠાવાળી દુકાનના ભાડુઆત છે અને તેના માલિક પ્રતિવાદી નં. ૩ છે જેથી વાદીનો દાવો રદ્દ થવાને પાત્ર છે. પ્રતિવાદી વધુમા જણાવે છે કે પાછળની ફળીમાથી હાલ ચાલનો કોઈ હક કે અધિકાર વાદી ને મળેલ ન હોય વાદીના તેમા કોઈ ભાડુતી હકકો સમાયેલા ન હોય તેથી પણ વાદી નો દાવો રદ્દ થવાને પાત્ર છે અને તેથી પ્રતિવાદીઓ નં. ૧,૩ અને ૪ ને ભાડાની ચુકવણીની ફાળવણી નકકી કરી આપણવાનું જણાવેલાનું અને તે સબંધે કરેલા આક્ષેપો ખરા ન હોય વાદીનો દાવો ખર્ચ સહિત રદ્દ કરવા અરજ ગુજારેલ છે.

(૧૬) વાદીઓ તથા પ્રતિવાદીઓ તરફથી નીચે મુજબનો મૌખિક તથા દસ્તાવેજી પુરાવો નીચેની અદાલતમાં રજુ કરવામાં આવેલ છે.

<u>વાદી તરફે મૌખિક તથા દસ્તાવેજી પુરાવો</u>

૧	વાદી અમીતભાઈ નગીનભાઈ શાહની જુબાની.	આંક–૬૯
૨.	ગીરીશભાઈ કેલાભાઈ મોરણીયાની જુબાની .	આંક –૧૦૯
૩.	કેતનભાઈ જાદવજીભાઈની જુબાની.	આંક–૧૧૦
૪.	ડો. કમલેશભાઈ હર્ષદરાય શાહની જુબાની.	આંક–૧૧૧
૫.	ખુશાલભાઈ નરશીભાઈ મકવાણાની જુબાની.	આંક–૧૧૨
	<u>દસ્તાવેજી પુરાવાઓ</u> :–	
૧	વાદી પેઢીનું રજીસ્ટર્ડ ઓફ ફોર્મ્સનો ઉતારો.	આંક–૭૦
૨	ભાડાખત.	આંક–૭૧
૩	સીટી સર્વે ૧૨૮૮ ની સનદ.	આંક–૭૨
૪	સીટી સર્વે ૧૨૮૯ ની સનદ.	આંક–૭૩
૫	સીટી સર્વે ૧૨૯૦ ની સનદ.	આંક–૭૪
૬	સીટી સર્વે ૧૨૮૮ થી ૧૨૯૦ ની ઉતારાની નકલ.	આંક–૭૫
૭	સીટી સર્વે ૧૨૯૦ નું પ્રોપર્ટી કાર્ડ.	આંક–૭૬
૮	સીટી સર્વે ૧૨૮૯ નું પ્રોપર્ટી કાર્ડ	આંક–૭૭
૯	સીટી સર્વે ૧૨૮૮ નું પ્રોપર્ટી કાર્ડ	આંક–૭૮
૧૦	સીટી સર્વે ૧૨૮૮,૧૨૮૯,૧૨૯૦ ના તપાસણી રજી.	આંક–૭૯
૧૧	સીટી સર્વે ૧૨૮૯,૧૨૯૦,૧૨૮૮ ના પ્રોપર્ટી કાર્ડ મેળવવા માટેની અરજીઓની નકલો	આંક–૮૦
૧૨	સીટી સર્વે નં. ૧૨૮૮ના પ્રોપર્ટી કાર્ડનો ઉતારો	આંક–૮૧
૧૩	સીટી સર્વે નં. ૧૨૮૯ના પ્રોપર્ટી કાર્ડનો ઉતારો	આંક–૮૨
૧૪	સીટી સર્વે નં. ૧૨૯૦ ના પ્રોપર્ટી કાર્ડનો ઉતારો	આંક–૮૩
૧૫	ભાવનગર સીટી સર્વેનું માપણીશીટ	આંક–૮૪
૧૬	પ્રતિવાદી નં ૩ નો વેચાણ દસ્તાવેજ	આંક–૮૫
૧૭	પ્રતિવાદી નં.૪ નો વેચાણ દસ્તાવેજ	આંક–૮૬
૧૮	વાદગ્રસ્ત જગ્યાના ફોટોગ્રાફસ	આંક–૮૭ થી ૯૦
૧૯	વાદગ્રસ્ત જગ્યાના ફોટોની નેગેટીવ	આંક–૯૧
૨૦	ફોટોગ્રાફસનો શ્રી સ્ટુડિઓનું બીલ	આંક–૯૨
૨૧	વાદગ્રસ્ત જગ્યાનો ફોટો	આંક–૯૩

૨૨	ફોટોગ્રાફસની નેગેટીવ	આંક–૯૪
૨૩	ફોટોગ્રાફસના પ્રિન્સ સ્ટુડીઓનું બીલ	આંક–૯૫
૨૪	નોટિસ તા.૨૭–૦૫–૧૯૯૪	આંક–૯૬
૨૫	કેવીયેટ તા.૧–૬–૧૯૯૪	આંક–૯૭
૨૬	વાદગ્રસ્ત જગ્યાનો ફોટોગ્રાફસની ઝેરોક્ષ	આંક–૯૮
૨૭	વાદીની કલોર્જીગ પુરસીસ	આંક–૧૧૩

<u>પ્રતિવાદી તરફે મૌખિક તથા દસ્તાવેજી પુરાવો</u>

૧	પ્રતિવાદી દીલીપભાઈ ચીમનભાઈની જુબાની.	આંક–૧૧૪
૨.	ડો.ભરતભાઈ ભીમાણીની જુબાની	આંક–૧૧૭
૩.	શૈલેષભાઈ ભાણાભાઈની જુબાની	આંક–૧૧૮
	<u>દસ્તાવેજી પુરાવાઓ</u> :–	
૧	વેચાણ દસ્તાવેજની ઝેરોક્ષ નકલ	આંક–૧૧૯
૨	લાયસન્સ ફોર્મ નં.૨૦ તથા ૨૧ ની નકલો	આંક–૧ ૨૪–૧૨૫
૩	આકાર મેડીકલ સ્ટોર્સનો નકશો	આંક–૧૨૬
૪	પ્રતિવાદીઓની કલોર્જીગ પુરસીસ	આંક–૧૨૯

(૧૭) નીચેની અદાલતે બન્ને પક્ષકારના વિ.વકીલશ્રીઓની લેખિત તેમજ મૌખિક દલીલો, રજુ થયેલ મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવા ધ્યાને લઈ રે.દી. કેસ નં.૩૮૬/૯૪ના મુદૃા નં.૧ તથા ૨ નકારમા તેમજ મુદૃા નં.૩ આખરી હુકમ મુજબ તથા રે.દી. કેસ નં.૫૯૮/૨૦૦૨ના મુદૃા નં.૧ અંશતઃહકારમાં, મુદૃા નં.૨,૪,૭ અને ૮ હકારમા, મુદૃા નં.૩ નકારમા, મુદૃા નં.૫ પ્રતિવાદીને ભાડુ ચુકવવા તથા મુદૃા નં.૬ આખરી હુકમ મુજબ આપી વાદીના બંન્ને દાવાઓ તા.૧૨–૧૨–૨૦૧૩ ના રોજ કોમન હુકમથી નામંજુર કરેલ તેનાથી નારાજ જઈ

મુળ વાદીએ સદરહુ હુકમની વિરૂધ્ધ હાલની બંન્ને અપીલો દાખલ કરેલ છે.

(૧૮) હાલની અપીલોના કામે પણ બન્ને પક્ષકારોની મૌખિક દલીલો સાંભળી તથા અપીલવાળાના વિ.વ.શ્રીએ રજુ કરેલ લેખીત દલીલ આંક–૧૪ તથા તે સાથે રજુ કરેલ ચુકાદાઓ વંચાણે લીધા તથા નીચેની અદાલતનો તા.૧૨–૧૨–૨૦૧૩ નો કોમન હુકમ તથા કેસના કામે રજુ થયેલા મૈાખીક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ વંચાણે લીધા.

(૧૯) <u>આ કામે રે.દિવાની કેસ નં.૩૮૬/૯૪</u> ના કામે નીચેની અદાલતે આંક–૪૪ થી નીચે મુજબ મુદાઓ ઘડવામાં આવેલ છેઃ

૧. શું વાદી સાબીત કરે છે કે, તેની દુકાનની પાછળના દરવાજેથી ખુલ્લી જગ્યાએથી ડેલામા પસાર થઈ અને ત્યાંથી માલ સામાન લઈ જવાનો લઈ આવવાનો હકક અધિકાર છે?

૨. શું વાદી માગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હકકદાર છે?

૩. શું હુકમ અને હુકમનામુ?

(૨૦) <u>આ કામે રે.દિવાની કેસ નં.૫૯૮/૨૦૦૨</u> ના કામે નીચેની અદાલતે આંક–૧૭(એ) તથા આંક–૧૯ ની અરજી નીચે થયેલ હુકમ મુજબ નીચે મુજબ મુદાઓ ઘડવામાં આવેલ છેઃ

૧. શું વાદી સાબીત કરે છે કે, તેઓ દાવા અરજી પેરા–૨ માં જણાવેલ ભાડાવાળી જગ્યાના ભાડુત છે?

૨. શું પ્રતિવાદી નં.૩ના સાબીત કરે છે કે તેઓ એકલાજ ભાડાવાળી જગ્યાના માલીક છે?

૩. શું વાદી સાબીત કરે છે કે પ્રતિવાદી નં.૧ ના એ ભાડાવાળી જગ્યા બે ભાગમાં અનુંક્રમે પ્રતિવાદી નં.૩ અને ૪ નાને વેચાણ આપી ટેનન્સી સ્પ્લીટ કરેલ છે?

૪. શું પ્રતિવાદી નં.૪ ના સાબીત કરે છે કે તેઓ વાદીને મકાન માલીક બન્યાની એટોર્નમેન્ટ નોટીસ આપેલ છે?

૫. વાદીએ પ્રતિવાદી નં.૩ અને ૪ ના ને કેટલુ ભાડુ ચુકવવુ જોઈએ?

૬. શું હુકમ અને હુકમનામુ?

૭. શું પ્રતિવાદી નં.૩ અને ૪ સાબીત કરે છે કે પ્રતિવાદી નં.૩ ના એકલાજ ભાડાવાળી જગ્યાના માલીક છે?

૮. શું વાદી સાબીત કરે છે કે વાદી અને અગાઉના માલીક નંબર ૧, ૨ વચ્ચે કોઈ ભાડાખત થયેલ છે?

(૨૧) બંનને દાવામાં ઉપરોકત મુદૃાઓ એકબીજાને સંલગ્ન હોય હકીકતોના પુનરાવર્તનને ટાળવા ઉપરોકત મુદૃાઓની ચર્ચા નીચેની અદાલતે એકી સાથે કરેલ છે તેમજ હાલની બંને અપીલોના કામે પણ તમામ મુદાઓની ચર્ચા સંયુકત રીતે કરવામાં આવેલ છે.

<u>રે.દી. કેસ નં. ૩૮૬/૧૯૯૪ ના મુદૃા નં. ૧.</u>

(૨૨) ઉપરોકત મુદૃાઓ પૈકી રે.દી. કેસ નં. ૩૮૬/૧૯૯૪ ના મુદૃા નં.૧ એ બાબતે ઘડવામાં આવેલ છે કે શું વાદી સાબીત કરે છે કે, તેની દુકાનની પાછળના દરવાજેથી ખુલ્લી જગ્યાએથી ડેલામા પસાર થઈ અને ત્યાંથી માલ સામાન લઈ જવાનો લઈ આવવાનો હકક અધિકાર

છે? તથા રે.દી.કેસ નં.૫૯૮/૨૦૦૨ ના મુદ્દા નં. ૮ એ બાબતે ઘડવામાં આવેલ છે કે શું વાદી સાબીત કરે છે કે વાદી અને અગાઉના માલીક નંબર ૧, ૨ વચ્ચે કોઈ ભાડાખત થયેલ છે?

ઉપરોકત બાબતે વાદી અમીતભાઈ નગીનભાઈ શાહે આંક–૬૯ થી સોંગદ ઉપર જુબાની આપેલી છે જેમા તેઓ જણાવે છે કે, તેઓ શહેર ભાવનગરમા દિવાનપરા રોડ ઉપર આકાર મેડીકલ સ્ટોર્સના નામે ભાગીદારી પેઢીમા દવાઓના વેચાણનો ભાગીદારીમા વેપાર કરે છે અને રજીસ્ટાર ફોર્મ્સના એબસ્ટ્રેકટનો ઉતારો આંક–૭૦ થી રજુ કરેલ છે. આંક–૭૦ વંચાણે લેતા આકાર મેડીકલ સ્ટોર દિવાનપરા રોડના ભાગીદારોમા શ્રી અમીતભાઈ નગીનભાઈ શાહ તથા શ્રી પરાગ હીમંતલાલા શાહ તથા શ્રી દીપલ હીમંતલાલ શાહ તથા કિરણ નટુભાઈ ઘડીયાળી તા.૧૪/૩/૧૯૯૫ થી ભાગીદારીમા વેપાર કરતા હોવાનું ફલીત થાય છે. વાદી વધુમા જણાવે છે કે, આકાર મેડીકલ સ્ટોરવાળી દુકાન ભાડાવાળી મિલકત છે, તે ભાડાવાળી દુકાન ભોયતળીયે આવેલી છે, તે ડબલ ડોર ચોકઠાવાળી દુકાન આવેલી છે, તેમની ભાડાવાળી દુકાનના પાછળના દરવાજેથી તેઓનો માલ સામાન લાવતા તથા લઈ જતા તથા દુકાનના પાછળના દરવાજે જવા માટે દુકાનની દક્ષીણ દિશાએ ડેલો આવેલ છે તે ડેલામાથી થઈને ફળીયામા આવીને પાછળના દરવાજે જવાય છે ત્યાં પાછલા દરવાજેથી માલ સામાન તેઓ લઈ જતા નથી કારણ કે તેમની સામે કોર્ટનો મનાઈ હુકમ છે, દાવો દાખલ થયો તે પહેલા માલ સમાન લાવવા તથા લઈ જવા માટે પાછલા દરવાજાનો ઉપયોગ કરતા અને તે ઉપયોગ દુકાન ભાડે રાખેલ ત્યારથી કરતા આવેલા, આ દુકાનનું પાછલું બારણું ફળીયામા પડે છે અને બહારની તરફ ખુલ્લ

` છે ડેલામા થઈ ફળીમા થઈને જ પાછલા દરવાજે જઈ શકાય છે તે સિવાય અન્ય કોઈ રસ્તો નથી. ભાડાવાળી દુકાનનું ભાડાખત કરેલ છે તે મકાન માલીક મંગળાબેન વૈકુંઠલાલ મહેતા અને અતુલ વૈકુંઠલાલ મહેતાના કુલમુખત્યાર અને ભાડુ ઉઘરાવનાર મહેન્દ્ર ભાઈ સુખવંતરાય મહેતાને કરી આપેલ છે, અસલ ભાડાખત મકાન માલીક પાસે છે જેની નકલ વાદીએ આંક–૭૧ થી રજુ કરેલ છે. ભાડાવાળા ભાગમા બે રુમનો સમાવેશ થાય છે પૂર્વ પશ્ચીમ બાજુએથી ચાલનો હકક છે . ભાડાવાળી દુકાનને પૂર્વે દિશામા બે ચોકઠા આવેલા છે અને પશ્ચીમ બાજુએ એક બારણું અને બે બારીઓ આવેલી છે તે આ દુકાનની પાછળના ભાગમા આવેલા બારણા પાસ ` પગથીયા આવેલા છે, પગથીયા ચડીને બારણા વડે ભાડાવાળી દુકાનમા જવાની વ્યવસ્થા છે, દુકાનની દક્ષીણ દિશાએ આવેલ ડેલાની ચાલ કોમન છે અને નામદાર અદાલતનો મનાઈ હુકમ આવ્યો ત્યાં સુધી આ ચાલમાથી તેઓને ચાલવા દેવામા આવતા હતા, વાદી સિવાય અન્ય ભાડુઆતો શ્રીજી કૃપા મોટર વર્કસ એરીકશન એન્ડ રીચાર્ડસ શીપ એન્ડ મરીન સર્વેયર, ઈન્ડીયન એરલાયન્સ તથા ચોકીદારની રુમો હતી તે વિગેરે ડેલાની કોમન ચાલમાથી ચાલતા હતા, તેમના મકાન માલિક અતુલભાઈ વૈકુંઠલાલ મહેતાના વાદી તથા ઉપરોકત જણાવેલ લોકો ભાડુઆત હતા, વાદીને જે જગ્યા ભાડે આપવામા આવેલ છે તેનો સીટી સર્વે નં ૧૨૮૯ છે. આ સિવાય તેમના મકાન માલિક સીટી સર્વે નં. ૧૨૮૮,૧૨૮૯ તથા ૧૨૯૦ વાળી મિલકત ધરાવતા હતા, વાદીએ ભાડાવાળી દુકાન ભાડે રાખેલ ત્યારે આ બધી મિલકતોમા ભાડાવાળી દુકાનની દક્ષીણ બાજુએ આવેલ ડેલામા થઈને ફળીમાં થઈને જવાતુ હતું, મજકુર સીટી સર્વેની નકલ વાદીએ આંક–૭૨,૭૩ અને ૭૪ થી રજુ કરેલ છે. વાદી વધુમા

જણાવે છે કે તેઓએ સીટી સર્વે કચેરીમા અરજી આપતા સીટી સર્વે નં.૧૨૮૮,૧૨૮૯ તથા ૧૨૯૦ ના ઉતારાની પ્રમાણીત નકલો આપવામા આવેલી મજકૂર પ્રમાણીત નકલો તથા પ્રોપર્ટી કાર્ડના ઉતારાની નકલો વાદીએ આંક–૭૯ થી આંક–૮૪ સુધીની રજુ કરેલી છે. આ કામે પક્ષકારો વચ્ચેની તકરારની હકીકતને નજર સમક્ષ રાખતા સીટી સર્વે નંબર ૧૨૮૮,૧૨૮૯ તથા ૧૨૯૦ ની માલિકી શ્રી વૈકુંઠભાઈ લલુભાઈ મહેતાની હોવા સબંધેની કોઈ તકરાર નહી હોવાનું ફલીત થાય છે. આમ સદર કામે રજુ થયેલ આંક–૭૨ થી આંક–૮૪ સુધીના દસ્તાવેજો વંચાણે લેતા સીટી સર્વે નં.૧ ૨૮૮, ૧૨૮૯ તથા ૧૨૯૦ વાળી મિલકતના માલિક શ્રી વૈકુંઠભાઈ લલ્લુભાઈ મહેતા હોવાનું ફલીત થાય છે. વધુમાં આંક–૭૯ વંચાણે લેતા પણ સીટી સર્વે નં. ૧૨૮૮,૧૨૮૯ તથા ૧૨૯૦ ના માલિક વૈકુંઠભાઈ લલ્લુભાઈ હોવાનું ફલીત થાય છે તથા આંક–૮૧ ,૮૨ અને ૮૩ વાદવાળી મિલકતના માલિક વૈકુંઠભાઈ લલ્લુભાઈ મહેતા હોવાની સાબીત થાય છે તે રીતે વાદવાળી મિલકતના માલિક પ્ર તિવાદી નં.૧ ના પિતા હોવાનું ફલીત થાય છે.

(૨૩) વાદી દવારા રજુ કરેલ આંક–૮૫ તથા આંક ૮૬ વાળા વેચાણ દસ્તાવેજ વંચાણે લેતા વાદવાળી મિલકત પ્રતિવાદી નં.૩ અને ૪ નાઓએ પ્રતિવાદી નં. ૧ ની પાસેથી સને ૧૯૯૫ ના અરસામા ખરીદેલાનું ફલીત થાય છે. તે રીતે ઉપરોકત દસ્તાવેજો વંચાણે લેતા વાદવાળી મિલકત હાલ પ્રતિવાદી નં.૩ તથા ૪ નાઓએ ખરીદેલાતું ફલીત થતુ હોય આ કામે મુખ્ય તકરારની હકીકતને નજર સમક્ષ રાખતા વાદી–અપીલવાળાના કથન મુજબ વાદવાળી ભાડાવાળી દુકાનની પાછળની બાજુએ બારણું આવેલ છે અને તે બારણાનો

ભાડુઆત ઉપયોગ, ઉપભોગ અને વપરાશ કરે છે જે પ્ર તિવાદીએ મજકૂર હકિકતનો ઈન્કાર કરેલ છે. વાદીએ વાદગ્રસ્ત મિલકત ભાડે રાખી તે આંક–૭૧ વાળા ભાડાખતની વિગતે ભાડે રાખેલ છે અને મજકૂર હકિકત વાદીએ તેની આંક–૬૯ ની જુબાનીમા ઉલટ તપાસમા પણ સ્વીકારેલ છે. વાદીએ એ હકિકત સ્વીકારેલ છે કે તેઓએ દુકાન ભાડે રાખી તેની ભાડાચિઠ્ઠી સને ૧૯૮૭ ની સાલમા થયેલી છે અને તેમા ભાડાવાળી મિલકતનું સંપૂર્ણ વર્ણન થયેલ છે.એ હકીકત પણ સ્વીકારેલ છે કે ભાડાચિઠ્ઠીમા તે હકીકતનો ઉલ્લેખ નથી કે મિલકતના પાછળના ભાગેથી આવવા જવા મિલકતનો ઉપયોગ કરવાનો છે. એ હકીકત પણ સ્વીકારેલ છે કે મિલકતના પછવાડે આવેલ બારણું ખોલવા અને ત્યાર બાદની મિલકતનો ઉપયોગ કરવાનો પણ ભાડાચિઠ્ઠીમા ઉલ્લેખ નથી. એ હકીકત પણ સ્વીકારેલ છે કે દિવાનપરા રોડ ઉપર મુખ્ય દરવાજા ઉપર ગ્રાહકો આવે છે. આમ, વાદીની ઉલટ તપાસની હકિકતને નજર સમક્ષ રાખતા આંક–૭૧ વાળી ભાડાચિઠ્ઠીમાં પાછળના ભાગે આવેલ દરવાજાનો ઉપયોગ કરવાની હકિકત લખાયેલ ન હોય આંક–૭૧ વંચાણે લેતા પણ મકાન માલિક કે ભાડુઆતને તેઓના સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાની એક સ્થાવર મિલકત શહેર ભાવનગરના રુવાપરી દરવાજા પાસ ે દિવાનપરા રોડ ઉપર પૂર્વાદા બારની આવેલી છે સદરહું માહેથી ભોયતળીયાના ભાગે આવેલ પૂર્વાદાબારના ડેલાની ઉત્તર બાજુએ આવેલ પૂર્વાદાબારની દુકાન જેમા આગળના ભાગે પગથીયા,ઓટો તથા ત્યારબાદ એક રુમ તથા સદરહું રુમની ઉત્તર બાજુએ બીજો એક રુમ આવેલો છે સદરહું જગ્યા ભાડે આપનાર માસીક રું. ૮૦–૦૦ ના ભાડાથી ભાડે આપવા

તથા ભાડે રાખનાર સદરહું ભાડાથી ભાડે રાખવા સમંતિ થતા પક્ષકારો ભાડાખતનો આ કરાર આવી શરતોએ કરેલ છે. મજકૂર ભાડાખતની શરત નં. ૫ વંચાણે લેતા ભાડાવાળો ભાગ રસ્તાના લ ેવલથી ઘણો જ ઉચો છે તેમજ પૂર્વાદા બારની આવેલ જગ્યાની ઉત્તરે આવેલ રુમને બાહાર રસ્તા ઉપર પડતુ કોઈ પ્રવેશ ધ્વાર નથી તેથી સદરહું ભાડાવાળો ભાગ ધંધાને અનુરુપ નીચે ઉતારવાનો તેમજ અંદરના ભાગે આવેલ રુમમા બાહાર રસ્તા ઉપર પડતુ પ્રવેશ ધ્વાર મુકવાનું તથા મજકૂર પ્રવેશ ધ્વારને શટર વિગેરે મુકવાનો ભાડે રાખનારને હકક છે અને તે માટે ભાવનગર મહાનગરપાલિકાની જે કોઈ કાયદેસર રીતે મંજુર લેવી પડતી હોય અને તે અંગે જે કાઈ વિધી કરવાની હોય તેવી તમામ વિધીઓમા ભાડે આપનારની સહીની જરુર પડે ત્યાં કરી આપશે, ખર્ચ ભાડે રાખનારે ભોગવવોનો છે. મજકૂર શરતની હકીકત તથા ભાડાવાળી મિલકતનું વર્ણન વંચાણે લેતા મજકૂર ભાડે આપેલ દુકાનમા પશ્ચીમ તરફ આવેલ બારણાં એટલ ે કે દરવાજાનો ઉપયોગ ભાડે રાખનારે કરવાનો કોઈ ઉલ્લેખ થયેલ ન હોવાનું ફલીત થતુ નથી વધુમા વાદી–અપીલવાળાના વિ.વ.શ્રી.ની દલીલ એવી છે કે પશ્ચીમ તરફ આવેલ બારણાંનો ભાડાવાળી મિલકતમા સમાવેશ થઈ જતો હોય તેવા સંજોગોમા તેઓને મજકૂર બારણાંમાથી પસાર થઈને ફળીયામાથી હાલવા ચાલવાનો હકક અધિકાર મળે છે. તેથી પ્રતિવાદી નં. ૩ કે અન્ય કોઈ પ્ર તિવાદીઓને વાદીને પશ્ચીમના બારણાંથી હાલતા ચાલતા અટકાયત કરવા હકક અધિકાર નથી. તેઓએ તેમની દલીલના સમર્થનમા નીચેની અદાલત સમક્ષ નીચે મુજબની ઓથોરીટીઓ ઉપર આધાર રાખેલઃ

(૧). એ. આઈ. આર. ૧૯૮૨ કર્ણાટકા પાના નં. ૧૫૩ હોસાલી પ્ ્રેસ પ્રા. લી. બેગ્લોર વિરુધ્ધ કે.એન.ગૈાસ્વામી તથા(૨). સને ૧૯ ૮૮ "૪ બોમ્બે સી.આર.૯૭" ઓમ પ્રકાશ તુલસીરામ અને બીજાઓ વિરુધ્ધ એચ.જે લેચ એન્ડ કંપની. રજૂ થયેલ ચુકાદાની હકિકતોને વંચાણે લેતા વાદીના વિ.શ્રીની દલીલને લેશમાત્ર સમર્થન મળતુ નથી કારણ કે આંક–૭૧ વાળા ભાડાખતમા પશ્ચીમ દરવાજેથી ચાલવાનો હકક વાદીને પ્રાપ્ત થયેલાનું લેશમાત્ર ફલીત થતુ નથી.

(૨) જયારે પ્રતિવાદીના વિ.વ.શ્રીની દલીલ એવી છે કે વાદવાળી મિલકત એટલે કે ભાડાવાળી મિલકતનું સંપૂર્ણ વર્ણન ભાડાખતમા આપેલ હોય અને ભાડાખતમા પશ્ચીમના દરવાજેથી ચાલવાનો અધિકાર જ આપવામા આવેલ ન હતો તેવા સંજોગોમા તે દરવાજેથી ચાલવાનો વાદીને હકક પ્રાપ્ત થતો નથી. તેઓએ તેમની દલીલના સમર્થનમા ૧૯૯૩(૨) જી.એલ. એચ.પાના નં. ૧૦૩૪ શાંતીલાલ ઉદયચંદ બહોરા વિ. સુમન ભાઈલાલ પટેલ નો ચુકાદો રજુ કરેલ છે જે ચુકાદાની હકિકત વંચાણે લેતા પ્રતિવાદીના વિ.વ.શ્રીની દલીલોને સમર્થન કરે છે કારણ કે આ કામે આંક–૭૧ વંચાણે લેતા પશ્ચીમ તરફના મજકૂર બારણે થઈને સમગ્ર મિલકતના એન્ટ્રન્સમાં થઈને ચાલવાનો અધિકાર ભાડુઆતને મળતો હોવાનો ઉલ્લેખ થયેલ નથી. આમ નીચેની અદાલત દવારા બંને પક્ષો દવારા રજુ કરવામાં આવેલ ચુકાદાઓનુ હાલના કેસમાં રજુ થયેલા પુરાવાઓ તથા હાલના કેસની હકીકતોનાં સંદર્ભમાં યોગ્ય અર્થઘટન કરવામાં આવેલ છે.

(૨૪) ત્યાર બાદ, વાદી તરફે આંક–૧૦૯ થી શાહેદ ગીરીશભાઈ કેલાભાઈને તપાસવામા આવેલ છે જેઓ ભાવનગર સીટી સર્વેની

કચેરીમા મેઈન્ટેનન્સ સર્વેયર તરીકે ફરજ બજાવતા હોવાનું જણાવેલ છે. તેઓ તેમની જુબાનીમા જણાવેલ છે કે તેઓ સીટી સર્વે અને સનદ સ્કેચમા વપરાતી સંજ્ઞાઓ અંગે માહિતગાર છે ડેલો,બારણું, બારી, રસ્તો, દિવાલ, પગથીયા, ઈલે. થાભલાઓની સંજ્ઞાઓ જુદીજુદી હોય તેવી જ રીતે એક માળ,બે માળ, ત્રણ માળની સંજ્ઞાઓ પણ જુદી જુદી હોય, આંક–૭૨ તે સીટી સર્વે નં. ૧૨૮૮ મા એવુ જણાવેલ છે કે તે મિલકતમા દિવાનપરા રોડથી ડેલામા થઈને જવાય છે તેને લાગુ સર્વે નં. ૧૨૮૯ છે ૧૨૯૦ નથી. તેમજ આંક–૭૨ મા દિવાનપરા રોડ પૂર્વે અને રસ્તા ઉપરથી મિલકતમા જવા ડેલો બતાવેલ છે તેમા ડેલામા આવતા લાગુ સર્વે નં.૧૨૮૯ ની પાછળ ફળીયામા પડે છે જેમા નકશામા સનદ જોઈને જણાવેલ છે. ૧૨૮૯ ની આકૃતિ છે તેમા પશ્ચીમ બાજુએ દેખાડેલ આકૃતિ બારણાની છે, આ મિલકત એક માળ વાળી છે. આંક–૭૩ વાળી સનદમા સર્વે નં. ૧૨૮૮ મા ૧૨૮૯ નું બારણું પડે છે તથા આંક–૭૪ મા પશ્ચીમ બાજુનું બારણું પડે છે એ પણ એકમાળી મિલકત છે. આંક–૭૪ મા પશ્ચીમ દિશામા ઓટલો બતાવેલ છે, આંક–૭૪ મા બારણું લાગુ સર્વે નં.૧ ૨૮૮ મા પડે છે અને આંક–૮૪ મા પણ તેવી સ્થિતિ છે. સદરહુ શાહેદ તેની ઉલટ તપાસમા તે એ હકિકત સ્વીકારેલ છે કે આંક–૭૨,૭૩ અને ૭૪ મા થયેલ નોંધ સને ૧૯૬૭ ની થયેલ છે, ત્યારબાદ મિલકતની સ્થિતિ અંગેની કોઈ જાત માહીતી નથી. આમ મજકૂર શાહેદની સોંગદ ઉપરની જુબાની વંચાણે લેતા આંક–૭૨ ,૭૩ તથા ૭૪ માં આપવામા આવેલી આકૃતિ મુજબ સર્વે નં. ૧ ૨૮૮ મા બારણું પશ્ચીમ દિશામા પડતુ હોવાનું ફલીત થાય છે. રેકર્ડ ઉપરનો પુરાવો વંચાણે લેતા વાદવાળી ભાડાવાળી મિલકતમા પશ્ચીમ દિશામા બારણું આવેલાનું પ્રતિવાદીએ પણ ઈન્કારેલ નથી.

(૨૫) પ્રતિવાદી દીલીપભાઈ ચીમનભાઈ આંક–૧૧૪ વાળી સોંગદ ઉપરની જુબાનીમા જણાવે છે કે વાદવાળી મિલકત ખૂબ જૂની છે અને મિલકતનો ઉપયોગ રહેણાંકના હેતુ માટે કરવામા આવતો હતો ત્યારબાદ દિવાનપરા રોડનો વિકાસ થતા મકાનના માલિકોએ પોતાની મિલકતો ભાડે આપવાનું શરુ કરેલ અને તે રીતે વાદીએ દિવાનપરા રોડ ઉપર અતુલભાઈ વૈકુંઠભાઈની માલિકની મિલકત કે જે ગુજરાત મોટરની સામે આવેલી છે તેમા ડેલામા પ્રવેશ કરતા જે ખુલ્લી ફળી આવેલ છે તે ફળીનો ભાગ ૧૯૭૨ મા મોટર ગેરેજ કરવા માટે ભાડે રાખેલ અને શ્રીજી કૃપા મોટર વર્કસના નામથી મોટર રીપેરીંગ કરવાનું ગેરેજ ચલાવેલ છે, તેઓએ મિલકત ભાડે રાખી ત્યારથી આખું ફળીનો ભાગ મોટર ગેરેજ કરવા માટે ભાડે રાખેલ છે અને તે રીતે ફળીનો મોટર રીપેરીંગના હેતુ માટે ઉપયોગ કરે છે. આ ગેરેજમા પ્રવેશમા માટે દિવાનપરા રોડ ઉપર જે ડેલો પડે છે તેમાથી વાહનનો આજ જા થઈ શકે છે, આ મિલકતના આગળના ભાગે દિવાનપરા રોડ ઉપર પડતી વાદીના ભાડાકબજા વાળી બે ચોકઠાવાળી દુકાન આવેલ છે તે વાદીએ ભાડે રાખેલ છે અને વાદીની સાથે કરવામા આવેલુ જૂના મકાન માલિકનું ભાડાખતમા મિલકતનું વર્ણન આપવામા આવેલ છે તે મુજબ વાદીને ફકત રોડ ઉપર પડતી બે ચોકંઠાવાળી દુકાન ભાડે આપવામા આવેલ, વાદીને ફળીયામા પડતા બારી બારણા સહિતનો ભાગ ભાડે આપવામા આવેલ નથી. વાદીને દુકાનની પાછળના એટલ ે કે પશ્ચીમ તરફના ભાગે બારણા વાટે ચાલવાનો કોઈ હકક અધિકાર નથી, આખી જગ્યા પ્રતિવાદી નં. ૩ તથા તેઓના પત્ની કનકબેને તા.૨૮–૨–૧૯૯૫ ના રોજ ખરીદેલી છે તથા આંક–૫ ના

હુકમની સામે થયેલ દિવાની ૫ર. અપીલ નં. ૨૨૦/૯૫ મા તથા ૨૧ ૪/૯૫ મા નામદાર ડીસ્ટ્રીકટ જજ સાહેબે વાદીઓએ પાછળના દરવાજાનો ઉપયોગ કરવાનો નથી અને ડેલામાથી કોઈ પ્રવેશ કરવાનો નથી તેવો હુકમ કરેલ છે તે રીતે પ્રતિવાદીના મજકૂર કથનો નજર સમક્ષ રાખતા, ભાડાવાળી દુકાનની પશ્ચીમ દિશાએ બારણું આવેલ હોવાનું પણ પ્રતિવાદીએ પણ ઈન્કાર કરેલ નથી. તે રીતે આંક—૭૨,૭૩ અને ૭૪ મા પશ્ચીમ દિશામા બારણું દર્શાવાયેલ હોય તો પણ સવાલ એટલો જ રહે છે કે મજકૂર બારણા વાટે ચાલવાનો અધિકાર વાદીને મળેલો છે કે કેમ. પ્રતિવાદીની ઉલટ તપાસમા પણ પ્રતિવાદી એ હકીકતને વળગી રહેલા છે કે આકાર મેડીકલ વાળી જગ્યા ભાડે આપવામા આવી ત્યારે ડેલાની અંદર ફળીમા ફકત ૧૦ × ૧૦ ની જગ્યામા તેઓનું ગેરેજ આવેલ છે. તે હકીકતનો ઈન્કાર કરેલ છે કે ભાડાવાળા ભાગમા પાછળ આવેલ બારણા વાટે વાદી માલ લાવતા અને લઈ જતા.તે હકીકતનો ઈન્કાર કરેલ છે કે બધા જ ભાડુઆતો ડેલામા થઈને ફળીમા થઈને ભાડાવાળી જગ્યામા જતા હતા.એ હકીકતનો ઈન્કાર કરેલ છે કે ભાડાવાળી આકાર મેડીકલ વાળી જગ્યામા નીચેના બાંધકામ અને ફળીની ચાલનો સમાવેશ થાય છે. તે હકીકત સ્વીકારેલ છે કે ઈન્ડીયન એરલાઈન્સવાળી જગ્યામા જવા માટે ડેલામા થઈને દાદર વાટે જવાતુ. એ હકીકત સ્વીકારેલ છે કે ઈન્ડીયન એરલાઈન્સ વાળાને રસ્તા ઉપરથી કોઈ પ્રવેશ મળતો નથી.આમ પ્રતિવાદીની ઉલટની હકીકત નજર સમક્ષ રાખતા પણ ભાડાવાળી દુકાન આકાર મેડીકલ સ્ટોરની પશ્ચીમે આવેલ બારણાં વાટે હાલ ચાલનો અધિકાર ભાડુઆતને મકાન માલિકે આપેલ ન હોવાનું સ્પષ્ટપણે હોવાનું ફલીત થાય છે.

(૨૬) વાદી તરફે આંક–૧૧૦ થી ફોટોગ્રાફર કેતનભાઈ જાદવભાઈને તપાસ ેલા છે જેઓ તેમની સરતપાસમા જણાવે છે કે આંક–૮૭ થી ૯૦ વાળા ફોટો તેઓએ પાડેલ છે, તે ફોટા સને ૧૯૯૪ મા પાડેલા, તે સબંધેનું બીલ આંક–૯૨ વાળુ આપેલ અને નેગેટીવ પણ આપેલી. આ ફોટોગ્ર ાફસ લીધા પછી વાદવાળી જગ્યાએ અંદર ગયેલ નથી, દવાની દુકાને ગયેલ છે તા.૨૩–૫–૯૪ પછી પાછા સ્થળ ઉપર ગયેલ કારણ કે બહારના ભાગના ફોટોગ્રાફસ લેવાના હતા અને આંક–૯૩ વાળો ફોટો તેઓએ પાડેલ છે. હાલના શાહેદની ઉલટ તપાસની હકિકત નજર સમક્ષ રાખતા વદી તેઓના બાળપણના મિત્ર હોવાનું જણાવેલ છે. તે હકીકત સ્વીકારેલ છે તેઓ ફોટો પાડવા ગયા ત્યારે મેઈનરોડ ઉપર બે શટર વાળી આકાર મેડીકલ નામની દુકાન છે, પૂર્વાદા રોડે પ્રવેશ કરવા આશરે ૨૦ ફૂટની જગ્યા છે, તે હકીકત સ્વીકારેલ છે ડેલામા અંદર પ્રવેશતા જ મોટર ગેરેજ છે, તે હકીકત પણ સ્વીકારેલ છે ફળીમા મોટર ગેરેજના વાહનો પડેલા હતા, તે હકીકત પણ સ્વીકારેલ છે તેઓ ફોટા પાડવા ગયા ત્યાર પછી વાદીઓના માણસોને જણાવ્યુ કે તેઓ સામાન લઈને નિકળે ત્યાર બાદ ફોટા પાડયા, એ હકીકત સ્વીકારેલ છે કે જે જગ્યા જોઈ તેની પૂર્વે બાજુમા ગ્રાહકો દવાની આપ લે કરતા હતા. આમ હાલના શાહેદની સોંગદ ઉપરની જબાની વંચાણે લેતા આંક–૮૭ થી ૯૦ ના ફોટોગ્રાફસ તેઓએ પાડેલ હોવાનું ફલીત થાય છે મજકૂર ફોટોગ્રાફસ ધ્યાંને લેતા પશ્ચીમ તરફના બારણાંથી માણસો માલ– સામાન ની આપ–લે કરતા હોવાનું ફલીત થાય છે પરંતુ તે ઉપરથી પણ એવુ કહી શકાય નહી કે વાદી કાયમી ધોરણે મજકૂર બારણાંનો ઉપયોગ કરવા હકકદાર છે.

(૨૭) વાદી તરફે આંક–૧૧૧ થી શાહેદ ડોકટર કમલેશભાઈ હર્ષદરાય શાહને તપાસવામા આવેલ છે. મજકૂર શાહેદ તેઓની સોંગદ ઉપરની જુબાનીમા જણાવે છે કે તેઓનું કાળાના વિસ્તારમા હોસ્પીટલ આવેલ છે, વાદી આકાર મેડીકલ સ્ટોર્સમા એસ. કે.એફ.રેકસીન નામની દવાઓ રાખતા અને તેઓની કૈાટુંમ્બીક જરુરીયાત માટે તથા કમળાની એન્ટી એકસ દવા માટે અવાર નવાર આકાર મેડીકલ ઉપર દવા લેવા જતા વાદીના દિવાનપરા રોડ ઉપરના કાઉન્ટર ઉપરથી કયારેક દવા લેતા અને કાઉન્ટરઉપર બહુ ઘરાગી હોય ત્યારે મુખ્ય ડેલામા સ્કુટર પાર્ક કરીને વાદીની દવાની દુકાનની પાછળની ચાલ વાટેથી દવા ખરીદતા, આ ડેલાની ખુલ્લી જગ્યામા પ્રતિવાદી દિલીપ પટેલનો અંદજે ૧૦ × ૧૦ નું મોટર ગેરેજ આવેલ છે અને બાકીની ખુલ્લી જગ્યામા વાદીના મેડીકલ સ્ટોમા જવા માટેની પાછળ ચાલ છે અને મકાનની ઉપરના તથા નીચેના ભાડુતો તથા ગ્રાહકોના પાર્કીગના ઉપયોગમા લેવામા આવે છે. સદરહુ સાહેદની ઉલટ તપાસની હકીકત નજર સમક્ષ રાખતા અમીતભાઈ તેઓના કઝીન બ્ર ધર હોબવાનું જણાવેલ છે, શાહેદ એ હકીકત સ્વીકારેલ છે કે જેટલા મેડીકલ સ્ટોર્સ આવેલા છે તે બધાના પ્રવેુશ ઘ્વાર દિવાનપરા રોડ ઉપર પડેલ છે, આકાર મેડીકલ સ્ટોર્સ જાહેર રોડ ઉપર પડે છે અને બે ચોકઠા ધરાવે છે, તે હકીકત સ્વીકારેલ છે કે આ બે ચોકઠા ઘ્વારા દવાનો વેપાર થઈ શકે તેમ છે, તેઓ છેલ્લ ે ૧૯૯૫–૯૬ મા દવા લેવા ગયેલા. આમ હાલના સાહેદની સોંગદ ઉપરની જુબાનીને નજર સમક્ષ રાખતા તેઓની હોસ્પીટલ કાળાનાળા વિસ્તારમા આવેલ હોય અને તેમની હોસ્પીટલની નીચે મેડીકલ સ્ટોર્સ આવેલા હોય તેમજ હાલનો આકાર મેડીકલ સ્ટોર્સ તેમની હોસ્પીટલથી બે થી ત્રણ કી.મી. દૂર આવેલાનું ફલીત થતુ હોય તથા હાલના સાહેદ

વાદીના કઝીન બ્રધર્સ હોવાનું ફલીત થતુ હોય, તેવા સંજોગોમા મજકૂર શાહેદને રસ ધરાવતા શાહેદ હોવાનું માની શકાય.

(૨૮) પ્રતિવાદી તરફે તપાસવામા આવેલ આંક—૧૧૭ વાળા શાહેદ ડોકટર ભરતભાઈ જે ભીમાણીની સોંગદ ઉપરની જુબાની વંચાણે લેતા તેઓ મંગળાબેન વૈકઠુંલાલ મહેતા તથા અતુલભાઈ વેકઠુંલાલ મહેતા પાસ ેથી મિલકત ભાડે રાખેલ હતી અને સને ૧૯૯૫ ની સાલમા તેઓ જે મિલકતના ભાડુઆત હતા તે જ મિલકત ખરીદી લીધેલ અને તે રીતે તેઓ હાલના પક્ષકારોને ઓળખે છે. તે રીતે મજકૂર શાહેદની સોંગદ ઉપરની જુબાની વંચાણે લેતા તેઓ એક ભાગના ભાડુઆત અને ત્યારબાદ મકાન માલિક બનેલાનું ફલીત થાય છે. મજકૂર શાહેદ તેઓની સોંગદ ઉપરની જુબાનીમા જણાવે છે કે વાદવાળી મિલકતના ડેલામા પ્રવેશતા મોટી ફળી આવેલ છે જે ફળીના ભાગે આ કામના પ્રતિવાદી દીલીપભાઈ પટેલ છેલ્લા ૨૦ વર્ષ ઉપરાંતથી પોતાનું મોટર ગેરેજ ચલાવે છે અને આખી ફળીનો ભાગ તેઓ મોટર ગેરેજ તરીકે ઉપયોગ ઉપભોગ કરે છે, વાદી આકાર મેડીકલ સ્ટોર્સ વાળાને દિવાનપરા રોડ ઉપર પડતી બે શટરવાળી દુકાન આપેલ છે અને તેમા દવા વેચવાનું કાઉન્ટર દિવાનપરા રોડ ઉપર આવેલ છે, અને વાદી દવાનો માલ સામાન લાવવા લઈ જવા માટે પણ દિવાનપરા રોડ ઉપરથી બે શટરવાળી જગ્યાનો ઉપયોગ કરે છે, દુકાનની પાછળના ભાગે જે બારણું આવેલ છે તે કાયમી માટે બંધ રાખવામા આવતુ હતુ, વાદી પાછળના બારણાનો ઉપયોગ કરતા ન હતા, તેઓ પોતાની મોટરનું રીપેરીંગ કામ કરવા માટે દીલીપભાઈ પટેલના ગેરજમા જાય છે અને ડેલામા પ્ર વેશતા જ જે ફળી આવેલ છે તે આખી ફળીમા પહેલેથી જ રીપેરીંગ

માટે આવતા વાહનો તથા માલ–સમાન રાખવામા આવે છે, આ ડેલાના ભાગે બીજા કોઈ વાહનોનું પાર્કીગ કરવામા આવતુ ન હતુ, તેઓનું જે કલીનીક આવેલ છે તે પણ અગાઉ આખી મિલકતનો એક ભાગ હતો તે અગાઉ રહેણાંકનું મકાન હોવાથી તેમાથી પણ દીલીપભાઈના ભાડા કબજાવાળી ફળીમા જઈ શકાય તેવુ પ્રવેશ ધ્વાર હતુ પરંતુ આ ફળીમા દીલીપભાઈનું મોટર ગેરેજ હોવાથી કોઈ દિવસ ફળીમા ચાલ્યા નથી અને ફળીમા પડતો ભાગ કાયમ માટે બંધ કરી દીધેલ છે, આકાર મેડીકલ સ્ટોરનું પ્રવેશ ધ્વાર જે રીતે દિવાનપરા રોડ ઉપરથી છે તે જ રીતે તેઓના કલીનીકમા જવા આવવા માટેનો પ્રવેશ ધ્વાર દિવાનપરા રોડ ઉપર સીધુ છે. આમ આ શાહેદની સોંગદ ઉપરની જુબાની નજર સમક્ષ રાખતા આ સાહેદ પણ હાલની વાદવાળી મિલકતના સમગ્ર ભાગ પૈકી એક ભાગના ભાડુઆત હોય અને ત્યારબાદ મિકલત તેઓએ ખરીદેલ હોય તે રીતે મિલકતની સ્થિતિથી માહીતગાર હોવાનું માનવાને કારણ રહે છે.વધુમા હાલના સાહેદે તેઓના ભાડુતી કબજાવાળી મિલકત ખરીદેલ હોય અને તેમા પણ પાછળ દરવાજો આવેલ હોય જો તે દરવાજાથી હાલ ચાલનો અધિકાર તેઓને પ્રાપ્ત થતો હતો તે મિલકત ખરીધ્યા બાદ માલિક દરજજે તેવા અધિકારો કોઈ વ્યકિત જતા કરે નહી તેવા સંજોગોમા હાલના સાહેદની જુબાનીને નહી માનવાને કોઈ કારણ જણાતુ નથી. હાલના સાહેદની ઉલટ તપાસની હકીકતને નજર સમક્ષ રાખતા તેઓએ ખરીદેલ મિલકત અને દાવાવાળી મિલકત સમગ્ર એક જ મિલકતનો ભાગ છે અને તેના માલીક એક હતા અને તેના દરેક ભાડુતે તેનો ભાગ વેચાણ કરતા છૂટા પડેલા, તેઓને અતુલભાઈ મહેતા સાથે ભાડખત થયેલું. તે હકીકતનો ઈન્કાર કરેલ છે તેઓએ જે ભાડાવાળી મિલકત ખરીદેલ

છે તેમા દિવાનપરા રોડ ઉપર બારણું હતું નહી, તે હકીકતનો ઈન્કાર કરેલ છે કે દીલીપભાઈને ડેલાની અંદરનું આખે આખું ફળીયુ ભાડે આપવામા આવેલુ નહી, તેઓએ દીલીપભાઈનુ ભાડાખત જોયેલાનું જણાવેલ છે, ફળીયામા પગીની ઓરડી આવેલી હતી, તે હકીકતનો ઈન્કાર કરેલ છે કે તેઓએ મિલકત ભાડે રાખી ત્યારે ડેલામા થઈને ફળીમા થઈને તેમની મિલકતમા જવાની વ્યવસ્થા હતી, તે હકીકત સ્વીકારેલ છે કે તેઓએ મિલકત ભાડે રાખી ત્યારે ફળી અને ભાડાવાળી મિલકત વચ્ચે કોઈ દિવાલ હતી નહી, તે હકીકતનો ઈન્કાર કરેલ છે કે તે સમયે ફળીમા થઈને ભાડાવાળી મિલકત જઈ શકાતુ હતુ, તેઓ ડોકટર જે.વી.શુકલને ઓળખે છે, તેઓનુ દવાખાનું તકરારી મિલકતમા આવેલ છે, તે હકીકતનો ઈન્કાર કેરલ છે કે ડોકટર શુકલ પણ ડેલામાથી જતા હતા, સાહેદ સ્વેચ્છાએ જણાવે છે કે તેઓ દિવાનપરા રોડ ઉપરથી જતા હતા, તે હકીકત સ્વીકારેલ છે કે ઈન્ડીયન એરલાઈન્સ વાળા અને એરકન્ડીશન રીર્ચાજ વાળા ડેલામા થઈને ફળીમા થઈને ઉપર જતા હતા, તેઓના કલીનીકનો સમય ૧૧–૦૦ થી ૨–૦૦ અને સાંજના ૬–૦૦ થી ૮–૦૦ નો છે તે સિવાયના ટાઈમમા આકાર મેડીકલવાળા માલ લાવતા જઈ જતા હોય તો તેઓને ખબર નથી, દુકાનની પાછળના ભાગે આવેલ બારણું કાયમ માટે બંધ રાખવામા આવતુ હતું તે જોવા ઉપરથી કહે છે, તે હકીકતનો ઈન્કાર કરે છે કે આ મિલકતમા આવેલા અન્ય ભાડુઆતો દાવાવાળી તકરારી મિલકતમા પોતાના વાહનો પાર્ક કરતા હતા.આમ હાલના સાહેદની સોંગદ ઉપરની જુબાની વંચાણે લેતા તેઓ વાદવાળી મિલકતના ભાડુઆત અને ત્યારબાદ માલિક બનેલા હોય વાદવાળી મિલકતની સ્થિતિથી સુમાહિતગાર હોવાનું સ્પષ્ટપણે માનવાને કારણ રહે છે અને

પોતે જ માલિક બનેલા હોય અને જો વાદગ્રસ્ત ફળીનો વાહન પાર્કીગ માટે કે અન્ય હાલ ચાલ માટે વપરાશ કરવા હકક કે અધિકાર ધરાવતા હોત તો તેવા પોતાના અધિકારોને નુકશાન થાય કે નષ્ટ થાય તેવી જુબાની કોઈ વ્યકિત આપે તેવુ લેશમાત્ર માની શકાય નહી તેવા સંજોગોમા જયારે હાલના સાહેદ સંપૂર્ણ સ્વતંત્ર અને ત્રાહીત હોય પરંતુ વાદવાળી મિલકતના સમગ્ર હીસ્સો પૈકી અમુક હીસ્સાના ભાડુઆતને અને ત્યારબાદ માલિક બનેલા હોય તે રીતે તેઓની જુબાનીને નહી માનવાને કોઈ કારણ જણાતુ નથી.

(૨૯) ત્યાર બાદ પ્રતિવાદી દવારા આંક–૧૧૮ થી સાહેદ શૈલેષભાઈ ભાણાભાઈને સોંગદ ઉપર તપાસેલા છે. તેઓએ તેમની સોંગદ ઉપરની જુબાનીમા જણાવેલ છે કે તેઓ ડ્રગ ઈન્સ્પે. તરીકે ફરજ બજાવે છે, ભાવનગર દિવાનપરા રોડ ઉપર આધાર મેડીકલ સ્ટોર્સ આવેલ છે તેને લાયસન્સ કચેરી ધ્વારા આપવામા આવેલ છે, તેના ફોમ્સ નં.૨૯ તથા ૨૧ આંક–૨૩ તથા આંક–૨૪ થી રજુ કરેલા છે. મજકૂર સાહેદ તેમની સોગંદ ઉપરની જુબાનીમા જણાવેલ છે કે મેડીકલ સ્ટોર્સ ચલાવવા માટે કવોલીફાઈડ ફાર્મસીસ્ટ હોવા જોઈએ પરંતુ મજકૂર કહીકત આ કામે નિર્ણય આધીન નથી. આકાર મેડીકલ સ્ટોર્સે જે નકશો રજુ કરેલ છે તે આંક–૧૨૧ થી રજૂ કરેલ છે તે નકશા મુજબ દિવાનપરા રોડ ઉપર પડતી બે શટર વાળી દુકાન છે અને દુકાનની પાછળ જે દરવાજો છે તેમા સૂચિત દરવાજો તેવુ દર્શાવેલ છે. હાલના સાહેદ ઉલટ તપાસમા પણ મોટા ભાગે મેડીકલ સ્ટોર ચલાવવાની લાયકાત તથા લાયસન્સ અને તેના રદૃ કરવા સબંધે થયેલ છે. પરંતુ ઉપરોકત જણાવ્યુ તે મુજબ મેડીકલ સ્ટોર ચલાવવાનું લાયસન્સ એક કવોલીફીકેશન હોઈ તે હાલના દાવાની

વિષય વસ્તુ નથી. દાવાની મુખ્ય વિષય વસ્તુ ભાડાવાળી મિલકતની પશ્ચીમે આવેલ બારણું અને તેમાથી વાદીને હાલ ચાલનો હકક અધિકાર છે કે કેમ તેટલો જ છે.તેમજ હાલના સાહેદે આંક–૧૨૧ થી રજુ કરેલ સ્કેચ વંચાણે લેતા મજકૂર આકાર મેડીકલની પશ્ચીમે આવેલ દરવાજાને સૂચિત દરવાજા તરીકે દર્શાવેલાતું ફલીત થાય છે પરંતુ મજકૂર આકાર મેડીકલની પશ્ચીમે બારણું આવેલ હોવાની હકીકત તો બિન–તકરારી જ છે તેવા સંજોગોમા મજકૂર આંક–૧૨૧ ઉપરથી એવી હકિકત લેશમાત્ર ફલીત થતી નથી કે વાદીને મજકૂર બારણાં માથી હાલ–ચાલનો હકક અધિકાર મળે છે. તેવા સંજોગોમા વાદી રે.દી. કેસ નં.૩૮૬/૧૯૯૪ માં મુદૃા –૧ સાબીત કરવામા નિષ્ફળ રહેતા હોય નીચેની અદાલતે મુદૃા નં.૧ નો જવાબ નકારમાં આપેલ છે જે ઉપરોકત ચર્ચા કર્યા મુજબ યોગ્ય અને વ્યાજબી હોઈ નીચેની અદાલતના સદરહુ મુદાઓના સંદર્ભે આપેલ કારણો તથા તારણોમાં હસ્તક્ષેપ કરવો યોગ્ય જણાતુ નથી.

<u>રે.દી. કેસ નં. ૫૯૮/૨૦૦૨ મુદૃા નં.૧ તથા ૮.</u>

(૩૦) રે.દી. કેસ નં.૫૯૮/૨૦૦૨ નો મુદા નં.૧ એ બાબતે ઘડવામાં આવે છે કે શું વાદી સાબીત કરે છે કે, તેઓ દાવા અરજી પેરા–ર માં જણાવેલ ભાડાવાળી જગ્યાના ભાડુત છે? તથા મુદા નં.૮ એ બાબતે ઘડવામાં આવેલ છે કે શું વાદી સાબીત કરે છે કે વાદી અને અગાઉના માલીક નંબર ૧, ૨ વચ્ચે કોઈ ભાડાખત થયેલ છે?

ઉપરોકત મુદૃાઓ બાબતે વાદી અમીતભાઈ નગીનભાઈ શાહે આંક ૬૯ થી સોંગદ ઉપર જુબાની આપેલ છે જેમા તેઓ

જણાવે છે કે,ભાવનગર શહેર દીવાનપરા રોડ ઉપર આધાર મેડીકલ સ્ટોર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી ચલાવે છે અને તેઓના ભાડાવાળી દુકાનનો ભાડાખત થયેલ છે અને આ ભાડાખત તેમના મકાન માલિક મંગળાબેન વૈકઠુંલાલ મહેતા તથા અતુલભાઈ વૈકુંડલાલ મહેતાના કુલમુખત્યાર અને ભાડુ ઉઘરાવનાર મહેન્દ્ર ભાઈ સુખવંતરાય મહેતાને કરી આપેલ, ભાડાવાળા ભાગમા બે રુમનો સમાવેશ થાય છે અને પૂર્વ પશ્ચીમ બાજુએથી ચાલનો હકક છે, ભાડાવાળી દુકાનને પૂર્વ દિશામા બે ચોકઠા આવેલ છે જયારે ભાડાવાળી દુકાનની પશ્ચીમ બાજુએ એક બારણું અને બે બારીઓ આવેલા છે. આમ વાદીની સોંગદ ઉપરની જુબાની વંચાણે લેતા આંક–૭૧ વાળા ભાડાખતની વિગત વાદી ભાડુઆત હોવાનું ફલીત થાય છે. મજકૂર આંક–૭૧ વાળા ભાડાખત મા દર્શાવેલ મિલકતનું વર્ણન વંચાણે લેતા ભાવનગરમા રુવાપરી દરવાજાની પાસે દિવાનપરા રોડ ઉપરની પૂર્વાદાબારની મિલકત આવેલ છે, મજકૂર મિલકતના માહેથી ભોયતળીયાના ભાગે આવેલ પૂર્વાદાબારના ડેલાની ઉત્તર બાજુએ આવેલ પૂર્વાદાબારની દુકાન જેમા આગળના ભાગે પગથીયા ઓટો તથા ત્યારબાદ એક રુમ તથા સદર રુમની ઉત્તરે બીજો એક રુમ આવેલ છે, મજકૂર જગ્યા રું.૮૦–૦૦ ભાડાથી ભાડે અપાયેલ છે. આમ, આંક–૭૧ ની હકીકત નજર સમક્ષ રાખતા વાદીએ ભાડે રાખેલ મિલકતમા બે રુમ અને તે પૂર્વાદાબારના ભાડે રાખેલાનું ફલીત થતુ હોય તેવા સંજોગોમા રુમની પાછળ ફળીમા પડતા બારી બારણાં સહિતનો ભાડાવાળી મિલકતમા સમાવેશ થતો હોવાનું લેશમાત્ર માની શકાતુ ન હોય, તથા દુકાન ભાડેથી રાખી ત્યારથી દુકાનની દક્ષીણે આવેલ ડેલા વાટે થઈને પાછળના ભાગે આવેલ દરવાજા વાટ વાદી દવા તથા અન્ય

માલ સામાન લારી મારફતે લાવે તથા લઈ જતા હોવાનું પણ ઉપરોકત રે.દી. કેસ નં. ૩૮૬/૯૪ મા મુદ્દા નંબર–૧ ચર્ચા કરી તે મુજબ વાદી સાબીત કરવામા નિષ્ફળ ગયેલ હોય તે સંજોગોમા વાદીએ હાલની દાવા અરજીમા પારા–૨ માં વર્ણન કરેલ છે તે સમગ્ર મિલકતના ભાડુઆત હોવાનું માની શકાતુ નથી પરંતુ વાદી મજકૂર મિલકતના આકાર મેડીકલ સ્ટોર્સ, બે શટરવાળી દુકાનના ભાડુઆત હોવાનું આંક–૭૧ ની વિગતે સાબીત થતુ હોય તથા વાદીને મજકૂર દુકાનની પશ્ચીમે આવેલ બારણાંમાથી હાલ ચાલ હોવાનું વાદી સાબીત કરવામા સંદતર નિષ્ફળ ગયેલ હોવાનુ નીચલી અદાલતનુ તારણ યોગ્ય, વ્યાજબી તથા કેસમાં રજુ થયેલ પુરાવાઓને સુસંગત હોઈ નીચલી અદાલતે રે.દી.કેસ નં. ૫૯૮/૨૦૦૨ ના મુદ્દા નંબર–૧ નો જવાબ અશંતઃ હકારાત્મક માં આપી કોઈ ભુલ કરેલ નથી તથા આંક–૭૧ વાળુ ભાડાખત થયેલ હોવાની હકિકતને પ્ર તિવાદીઓએ પણ ઈન્કાર કરેલ ન હોય તેવા સંજોગોમા વાદી તથા અગાઉના મકાન માલિક એટલે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ તથા ૨ વચ્ચે ભાડાખત થયેલાનું સાબીત થતે હોવાનુ માની રે.દી. કેસ નં. ૫૯ ૮/૨૦૦૨ માં મુદ્દા નંબર –૮ નો જવાબ હકારમા આપી નીચલી અદાલતે કોઈ ભુલ કરેલ હોવાનુ જણાતુ ન હોય નીચલી અદાલતના તે તારણોમાં હસ્તક્ષે કરવો યોગ્ય જણાતુ નથી. શ્રીશ્રી

<u>રે.દી.કેસ નં. ૫૯૮/૨૦૦૨ ના મુદ્દા નં. ૨,૩ ,૫ તથા ૭:</u>–

(૩૧) રે.દી. કેસ નં.૫૯૮/૨૦૦૨ નો મુદા નં.૨ એ બાબતે ઘડવામાં આવે છે કે શું પ્રતિવાદી નં.૩ના સાબીત કરે છે કે તેઓ એકલાજ ભાડાવાળી જગ્યાના માલીક છે? તથા મુદા નં.૩ એ બાબતે છે કે શું

વાદી સાબીત કરે છે કે પ્રતિવાદી નં.૧ ના એ ભાડાવાળી જગ્યા બે ભાગમાં અનુંક્રમે પ્રતિવાદી નં.૩ અને ૪ નાને વેચાણ આપી ટેનન્સી સ્પ્લીટ કરેલ છે? તથા મુદા નં.૫ એ બાબતે છે કે વાદીએ પ્રતિવાદી નં.૩ અને ૪ ના ને કેટલુ ભાડુ ચુકવવુ જોઈએ? તથા મુદા નં.૭ એ બાબતે છે કે શું પ્રતિવાદી નં.૩ અને ૪ સાબીત કરે છે કે પ્રતિવાદી નં.૩ ના એકલાજ ભાડાવાળી જગ્યાના માલીક છે?

(૩૨) ઉપરોક્ત મુદાઓ સંબંધે વાદી અમીતભાઈ નગીનભાઈ શાહની આંક–૬૯ વાળી સોંગદ ઉપરની જુબાની વંચાણે લેતા તેમા તેઓ જણાવે છે કે પ્રતિવાદી નં. ૩ નાએ એટલે કે દિલીપભાઈ પટેલ ે નોટિસ આપીને જણાવેલ છે કે તેઓ પોતે આકાર મેડીકલ સ્ટોસની જગ્યાના માલિક બનેલા છે, પરંતુ તેઓએ કોઈ દસ્તાવેજની નકલો આપેલ નહી. દસ્તાવેજની નકલો મેળવીને આ કામે આંક–૮૫ થી વંચાણે લેતા ભાવનગર શહેર દિવાનપરા રોડ ઉપર આવેલ મેડીબંધ મિલકત ક્ષેત્રફળ ૪૧૬.૫૩ ચો. મી.સીટી સર્વે નં.૧૨૮૮ તથા ૧૨૮૯ થી નોધાયેલ સ્થવાર મિલકતનો મ્યુનિ ઘર નં.૧૮૭/એ–૧,૧ ૮૭/એ–૭ વાળી મિલકત શ્રી દીલીપભાઈ ચીમનભાઈ પટેલનાઓએ એટલે કે પ્રતિવાદી નં.૩ નાએ શ્રી અતુલભાઈ વૈકુંઠભાઈ મહેતા પાસેથી ખરીદેલાનું ફલીત થાય છે.તે રીતે મજકૂર દસ્તાવેજની વિગતે પ્રતિવાદી નં.૩ નાઓએ હાલની ભાડાવાળી મિલકત પ્રતિવાદી નં.૧ તથા ૨ ની પાસેથી ખરીદેલાનું ફલીત થતુ હોય તેવા સંજોગોમા મજકૂર આંક–૮૫ વાળી મિલકતમાં હાલની વાદગ્રસ્ત ભાડાવાળી મિલકત એટલે કે વાદીના ભાડા કબજાવાળા આકાર મેડીકલ સ્ટોર્સનો પણ સમાવેશ થઈ જતો હોય, તેવા સંજોગોમા વાદવાળી મિલકતના પ્રતિવાદી નં. ૩ આંક–૮૫ ની વિગતે એકલા જ

માલિક હોવાનું સાબીત થતુ હોવનુ નીચલી અદાલતનુ તારણ પણ યોગ્ય હોય અને તેવા સંજોગો રે.દી. કેસ નં. ૫૯૮/૨૦૦૨ ના મુદ્દા નંબર – ૨ નો નિર્ણય હકારમાં આપવામા નીચલી અદાલતે કોઈ ભુલ કરેલ નથી. તેમજ વાદવાળી મિલકત પ્રતિવાદી નં.૩ નાએ એકલા જ ખરીદેલાનું અને મજકૂર મિલકતમા આકાર મેડીકલ સ્ટોરનો સમાવેશ થઈ જતો હોય કે જે વાદીના ભાડા કબજાવાળી મિલકત હોય અને મજકૂર મિલકતમા પશ્ચીમે આવેલ બારણાંમાથી હાલ– ચાલના ઉપયોગનો અધિકાર વાદીને મળેલ હોવાનું વાદીએ સાબીત કરી શકેલ ન હોય વધુમા આંક–૮૬ વાળો દસ્તાવેજ વંચાણે લેતા શ્રીમતી કનકબેન દીલીપભાઈ પટેલ પ્રતિવાદી નં.૪ નાઓએ શહેર ભાવનગર દિવાનપરા રોડ ઉપર આવેલ મિલકત સીટી સર્વે નં ૧ ૨૮૮ મ્યુનિ. ઘર નં.૧૮૭/એ–૩,૧૮૭/એ–૪,૧૮૭/એ–૫ વાળી મિલકત તા.૦૭–૦૨–૧૯૯૫ ના દસ્તાવેજની વિગતે શ્રી અતુલભાઈ વૈકુંઠભાઈ મહેતા પાસેથી ખરીદેલાનું ફલીત થાય છે તેમ તથા મજકૂર મિલકતમા દિવાનપરા રોડ ઉપણર આવેલ ગુજરાત મોટરની સામે આવેલ મિલકત કે જેમા ફકત જીતેન્દ્રભાઈ વી.શુકલા,ડોકટર ભરતભાઈ ભીમાણીનું કલીનીક આવેલ છે અને મુખ્ય ડેલામા દાખલ થતા અંદરના ભાગે શ્રી દીલીપભાઈ ચીમનભાઈ પટેલની માલિકીનું શ્રીજી કૃપા મોટર વર્કસ નામનું ગેરેજ આવેલ છે આ મકાનની ઉપર પહેલા માટે ઈન્ડીયન એરલાયન્સને અગાઉ ભાડે આપેલ મોટો ઓરડો આવેલ છે તથા પહેલા માટે કેપ્ટન એન સુંદરએશન એરકન્ડીશન એન્ડ રીચાર્જ(ગુજરાત)શીપ એન્ડ મરીન સર્વેયરની ઓફીસ આવેલ છે તે ભાડુઆત કબજાવાળી મિલકત ખરીદેલાનું માનવામા પણ નીચલી અદાલતે કોઈ ભુલ કરેલ નથી, તેમજ તે રીતે ઉપરના ભાગે આવેલી મિલકત તથા નીચે ફળી આવેલ

છે જેમા મોટર ગેરેજ છે તથા તેની બાજુમા આવેલ ચોકીદારની ઓરડી તથા ડેલાવાળા ભાગના પ્રવેશ ધ્વાર સહિતની તમામ જગ્યા પ્રતિવાદી નં. ૪ નાએ ખરીદેલાનું તારણ તથા મોટર ગેરેજમા જવા માટેનો પ્રવેશ ધ્વાર ડેલાવાળો ભાગ છે તે સિવાય ગેરેજમા જવા માટે બીજો કોઈ પ્રવેશ ધ્વાર નથી અને તે ડેલાવાળા પ્રવેશ ધ્વારમાથી ચાલવાનો હકક માત્ર ભાડુઆત દીલીપભાઈ પટેલને મળેલ છે તેવુ માનવામાં પણ નીચલી અદાલતે કોઈ ક્ષતી કરેલ નથી. આમ આંક–૮૬ વાળો વેચાણ દસ્તાવેજ વંચાણે લેતા પ્રતિવાદી નં. ૪ નાઓએ વાદવાળી મિલકતના ઉપરના માળે આવેલ ઈન્ડીયન એરલાયન્સ વાળી ઓફીસ તથા ફળીનો ભાગની ખરીદી કરેલાનું ફલીત થતુ હોય તથા આકાર મેડીકલ સ્ટોસ વાળી મિલકત પ્રતિવાદી નં.૩ દીલીપભાઈ પટેલનાઓએ ખરીદેલાનું ફલીત થતુ હોય તેવા સંજોગોમા આ કામના વાદીએ આંક–૭૧ ની વિગતે મિલકત ભાડે રાખેલ હોય અને મજકૂર ભાડાખતમા વાદીને પશ્ચીમે દરવાજે થઈને ચાલવાનો કે ફળીમાથી ચાલવાનો અધિકાર પ્રાપ્ત થતો ન હોય તેવા સંજોગોમા ભાડાવાળી મિલકત બે ભાગમા વહેચાયેલાનું એટલે કે બે જુદી જુદી વ્યકિતઓને એટલે કે પ્રતિવાદી નં. ૩ તથા નં. ૪ નાઓને વહેચાયેલાનું માની શકાતુ ન હોય વાદીના ભાડા કબજાવાળી મિલકત માત્ર પ્રતિવાદી નં.૩ નાઓએ ખરીદેલ હોય તેવા સંજોગોમા મજકૂર ભાડાવાળી મિલકતની ટેનન્સી સ્પ્લીટ થતી હોવાનું લેશમાત્ર સાબીત થતુ ના હોવાનુ તારણ આપી મુદ્દા નંબર–૩ નો નિર્ણય નીચલી અદાલત દવારા નકારમા આપી તેમજ ઉપરોકત મુદ્દા નં.૩ મા ચર્ચા કરી તે મુજબ ભાડાવાળી મિલકત બે મીલકો વચ્ચે વિભાજીત જતુ હોવાનું સાબીત કરવામા વાદી નિષ્ફળ રહેતા હોય તેવા સંજોગોમા ભાડાવાળી મિલકતનું ભાડુ માત્ર

પ્રતિવાદી નં.૩ નાઓને ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા સંજોગોમા પ્રતિવાદી નં. ૩ તથા ૪ નાઓને કેટલું કેટલું ભાડુ ચુકવવુ તેવો સવાલ જ ઉપસ્થિત થતો ન હોય તેવા સંજોગોમા વાદવાળી મિલકતનું ભાડુ માત્ર ને માત્ર પ્રતિવાદી નં.૩ નાઓને ચુકવવા પાત્ર હોવાનું માની નીચેની અદાલતે મુદ્દા નં.૫ ને તે રીતે નિર્ણીત કરવામા નીચેની અદાલતે કોઈ ભુલ કરેલ નથી તથા ઉપરોકત સમગ્ર ચર્ચા કરી તે અનુસાર તથા આંક–૮૫ વાળા વેચાણ દસ્તાવેજ વાળી મિલકત માત્ર પ્રતિવાદી નં. ૩ નાઓએ ખરીદ કરેલ હોય તેવા સંજોગોમા વાદવાળી મિલકતના માત્ર ને માત્ર પ્રતિવાદી નં. ૩ સાબીત થતુ હોવાનુ માની મુદ્દા નં. ૭ નો નિર્ણય હકારમાં અપી પ્રતિવાદી નં.૩ ના એકલાજ ભાડાવાળી મિલ્કતના માલીક છે તેવુ ઠરાવવામાં નીચેની અદાલતે કોઈ ભુલ કરેલ ન હોય સદરહુ મુદાઓના ના નીચલી અદાલતે આપેલ તારણોમા હસ્તક્ષેપ કરવો યોગ્ય જણાતો નથી.

<u>રે.દી. કેસ નં. ૫૯૮/૨૦૦૨ ના મુદ્દા નંબર ૪:</u>–

(૩૩) રે.દી. કેસ નં.૫૯૮/૨૦૦૨ના મુદા નં.૪ એ બાબતે ઘડવામા આવેલ છે કે શુ પ્રતિવાદી નં.૪ સાબીત કરે છે કે તેઓએ વાદીને મકાન માલીક બન્યાની એટોર્નમેન્ટ નોટીસ આપેલ છે? સદરહુ મુદ્દાને સાબીત કરવાનો બોજો પ્રતિવાદીઓ ઉપર છે. પ્રતિવાદી દીલીપભાઈ ચીમનભાઈ તેમની આંક–૧૧૪ ની જુબાનીમા જણાવે છે કે વાદવાળી મિલકત પ્રતિવાદી નં.૩ તથા તેમના પત્નિ કનકબેને તા.૨૮/૨/૧૯૯૫ ના રોજ ખરીદેલ છે.તે અગાઉ તે મિલકત તેઓ ભાડુઆતના દરજજે વાપરતા હતા. મજકૂર મિલકતના ફળીનો ભાગ વાદીના પત્ની કનકબેને તા.૦૭–૨–૧૯૯૫ ના રોજ ખરીદેલ છે અને વાદી

જે ભાગમા ભાડુઆત છે તે મિલકત પ્રતિવાદી નં.૩ નાઓએ ખરીદેલી છે અને તે સબંધેની જાણ તા. ૨૮–૨–૧૯૯૫ ની આર.પી.એ.ડી.ની નોટિસ ધ્વારા વાદીને કરેલી છે, ત્યારબાદ પ્ર તિવાદીએ પણ તા. ૦૬–૩–૧૯૯૫ ના રોજ આર.પી.એ.ડી.એ.થી પત્ર થી પ્રતિવાદી નં.૩ દુકાનના માલિક બનેલા છે તેવી જાણ કરેલ છે, મજકૂર પત્ર આંક–૯૯ તથા આંક–૧૦૦ થી રજુ થયેલ છે, આંક–૯૯ તથા આંક ૧૦૦ વંચાણે લેતા અનુક્રમે તા. ૨૮–૨–૧૯૯૫ ના રોજ આકાર મેડીકલ સ્ટોર્સ દિવાનપરા રોડવાળાઓને વકિલશ્રી મારફતે શ્રી અતુલભાઈ વૈકુંઠભાઈ મહેતાએ ભાડુઆતના કબજાવાળી મિલકત આકાર મેડીકલ સ્ટોર્સ શ્રી દિલીલપભાઈ ચીમનલાલ પટેલને તા.૦૯–૨–૧૯૯૫ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે તેવી જાણ કરેલાનું ફલીત થાય છે, તથા તા.૦૬–૦૩–૧૯૯૫ ના રોજ પ્રતિવાદી નં.૩ નાએ આકાર મેડીકલ સ્ટોર્સ દિવાનપરા વાળાઓને વાદવાળી મિલકત તેઓએ ખરીદેલાની જાણ કરેલ હોવાનું ફલીત થાય છે, વધુમા વાદીની આંક–૬૯ વાળી સોગંદ ઉપરની જુબાની વંચાણે લેતા વાદીની ઉલટ તપાસમા તે હકીકત સ્વીકારેલ છે કે તે વાત ખરી છે કે તા.૨૮–૨–૧૯૯૫ ના રોજ દીલીપભાઈ પટેલે તેઓએ મિલકત ખરીદેલી છે તેવી નોટિસ આપેલી છે, અને તે જૂના માલિક અતુલભાઈ વૈકુંઠભાઈ મહેતાએ આપેલી છ, તથા દિલીપભાઈ પટેલે પણ તા.૦૬–૦૩–૧૯૯૫ ના પત્ર થી મિલકત તેમણે ખરીદેલી છે તેવી જાણ કરતો પત્ર લખેલ છે. તે રીતે મજકૂર હકિકત નજર સમક્ષ રાખતા આ કામના પ્રતિવાદીએ તેઓ વાદગ્રસ્ત મિલકતના માલિક બનેલા છે તેવી જાણ કરતી નોટિસ એટલે કે નોટિસ ઓફ એટોર્નમેન્ટ આપેલાનું સાબીત કરવામા પ્રતિવાદી સફળ રહેતા હોવાનુ માની

નીચેની અદાલતે ઉપરોકત તમામ કારણોસર મુદ્દા નં. ૪ નો નિર્ણય હકારમા આપવામા કોઈ ભુલ કરેલ નથી તેથી નીચલી અદાલતના આ તારણમા પણ હસ્તક્ષેપ કરવો યોગ્ય જણાતુ નથી.

<u>રે.દી. કેસ નં. ૩૮૬/૧૯૯૪ ના મુદ્દા નં. ૨:</u>–

(૩૪) રે.દી. કેસ નં. ૩૮૬/૧૯૯૪ ના મુદ્દા નં.૨ એ બાબતે છે કે શુ વાદી માગ્યા મુજબની દાદ મેળવાવા હકકદાર છે? ઉપરોકત ચર્ચા કર્યા મુજબ, વાદી ઉપરોકત દાવાના મુદ્દા નં. ૧ સાબીત કરવામા નિષ્ફળ રહેતા હોય તથા રે.દી. કેસ નં. ૫૯૮/૨૦૦૨ ના કામે પણ વાદી મુદ્દા નં.૩ સાબીત કરવામા નિષ્ફળ રહેતા હોય,તેવા સંજોગોમા વાદી માગ્યા મુજબની કોઈપણ દાદ વસુલ મેળવવા હકકદાર બનતા ન હોવાનુ નીચલી અદાલતનુ તારણ પણ યોગ્ય હોય તેમા હસ્તક્ષેપ કરવો યોગ્ય જણાતુ નથી.

(૩૫) આમ ઉપરોકત ચર્ચા કર્યા મુજબ હાલના કેસોમા રજુ થયેલ તમામ મૈાખીક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ વંચાણે લેતા જણાઈ આવે છે કે નીચલી અદાલતે તેના કોમન ચુકાદામાં જે તારણો તથા કારણો આપેલા છે તે યોગ્ય અને વ્યાજબી તેમજ પડેલા પુરાવાને સુસંગત છે અને તેમ ઠરાવી નીચેની અદાલતે વાદીના બંને દાવાઓને નામંજુર કરતો તા.૧૨.૧૨.૨૦૧૩ નો કોમન હુકમ પસાર કરવામા કોઈ ક્ષતી કરેલ ન હોય, તેમાં હસ્તક્ષેપ કરવો ન્યાયોચિત જણાતું ન હોવાનુ માની, હાલની અપીલોના કામેના મુદ્દાનં.૧ નો જવાબ "નકારમાં" આપવામાં આવે છે.

(૩૬) ઉપરોકત ચર્ચા આધારે ટ્રાયલ કોર્ટના હુકમમાં કોઈ હસ્તક્ષેપ કરવો જરુરી નહી જણાતા સદર બંને અપીલો નામંજુર કરી નીચે મુજબનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

<u>–: હુ ક મ :–</u>

(૧) હાલની બંને અપીલો આથી નામંજુર કરવામાં આવે છે.

(૨) વિ.નીચેની અદાલતે રે.દિ.કે.નં.૩૮૬/૯૪ ના કામે તથા રે.દી. કેસ નં.૫૯૮/૦૨ ના કામે તા. ૧૨–૧૨–૨૦૧૩ ના રોજ કરેલ કોમન હુકમ આથી કાયમ રાખવામાં આવે છે.

(૩) અપીલવાળાએ તેમનું અપીલનું ખર્ચ તેમણે ભોગવવું તથા સામાવાળાઓને અપીલનું ખર્ચ ચુકવી આપવું.

(૪) હુકમ મુજબ હુકમનામુ દોરવું.

(૫) આ હુકમની મુળ પ્રત રે.દી.અપીલ નં.૧/૨૦૧૪ માં રાખી તેની એક નકલ રે.દી.અપીલ નં.૨/૨૦૧૪ માં સામેલ રાખી ટ્રાયલ કોર્ટનું રેકર્ડ તાત્કાલીક ટ્રાયલ કોર્ટને પરત કરવું.

આજ તારીખ ૩૦, માહે એપ્રીલ, સને ૨૦૧૯ ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં હુકમ વાંચી , સંભળાવી જાહેર કર્યો.

ભાવનગર, **(શુભદા કૃષ્ણકાંત બક્ષી)**
તા.૩૦–૦૪–૨૦૧૯ **પ્રીન્સીપાલ ડીસ્ટ્રીકટ જજ,ભાવનગર**
કોડ નં. જી.જે.૦૦૩૭૭