એચ.આર.પી.દાવા નં. ૧૬૧/૨૦૧૮

<u>વાદીની આંક–૬ ની મનાઈહુકમ ની અરજી લગત હુકમ</u>

સાંભળ્યા

(૧) વાદીની દાવા તથા મનાઈહુકમની અરજી ની હકીકતો વંચાણે લીધી, વાદીએ હાલ નો દાવો દાવાવાળી મીલ્કત નો કબજો મેળવવા તથા બાકી ભાડા ની રકમ મેળવવા માટે કરેલ છે. વાદીએ પોતાના દાવામાં જણાવેલ છે કે દાવા અરજ પેરા–૧ માં જણાવેલ મીલકત ભુરેખાનની ચાલી ના નામે ઓળખાય છે. તે મીલકત પ્રતિવાદી નં.૧ ના પુરોગામી ફત્તુખાન મોહમ્મદખાન ને રહેઠાણ ના ઉપયોગ સારુ ભાડે આપેલ છે. દાવાવાળી મીલ્કત નું માસીક ભાડુ રૂ. ૭.૫૦/– નકકી કરવામાં આવેલ છે અને તેરીતે પ્રતિવાદી નં.૧ ના પુરોગામી ને મીલ્કત ભાડે આપેલ છે. સદર ભાડાવાળી મીલકત ભુરેખાનની ચાલી ની કૌટોમ્બીક વહેચણી થતા દાવાવાળી મીલ્કત વાદી ના ભાગે આવેલ છે. સદર કામના પ્રતિવાદી નં.૧ ના વારસો એ વાદી નં.૧ ને તા. ૩૧/૧૨/૨૦૦૧ સુધીનુ ભાડુ ચુકતે આપેલ છે અને ત્યારબાદ થી દાવાવાળી મીલકત નું ભાડુ ચુકતે આપેલ નથી. જેથી પ્રતિવાદીઓ ટેનન્ટ ઈન એરીયર્સ થયેલા છે. સદર કામે પ્ર તિવાદી નં.૧ ના વારસો એ દાવાવાળી મીલ્કત વાદીની પરવાનગી અને સંમતી વગર પ્રતિવાદી નં.૨ ને પેટા ભાડે આપેલ છે અને તેમ કરી ભાડાની શરતો નો ભંગ કરેલ હોઈ વાદી દાવાવાળી મીલકત નો કબજો મેળવવા હકકદાર છે. અને તે રીતે વાદીએ હાલ નો દાવો દાવાવાળી મીલકત નો કબજો મેળવવા માટે દાખલ કરેલ છે. વાદીએ પોતાના દાવાની સાથે મનાઈહુકમ ની અરજી દાખલ કરી આ કામના પ્રતિવાદી નં.૨ કે જેઓ હાલ દાવાવાળી મીલ્કતના કબજા ભોગવટામાં

રહેલ છે અને તેઓ દાવાવાળી મીલ્કત અન્ય ત્રાહીત ને કબજે સુપ્રત કરવા પ્રયત્ન કરી રહેલ હોઈ તેઓને અટકાવવા માટે અને દાવાવાળી મીલ્કત નો કબજો અન્ય કોઈ ને હસ્તાંતર કે ટ્રાન્સફર એસાઈન કરે કરાવે નહી તે માટે વચગાળાની દાદ ની માંગણી કરેલ છે.

સદરકામે વાદી તર્ફે આંક– ૪ થી દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ કરેલ છે અને ની. ૪/૧ થી ભાડાની રશીદ રજુ કરેલ છે જેમા ફતુખા મોહંમદખાં નું નામ ભાડુવાત તરીકે લખાયેલ છે. તથા તા. ૩૧/૧૨/૨૦૦૧ સુધીના માસીક ભાડા રૂ. ૭.૫૦/– પેટે ૧૨ માસ નું ભાડુ રુા. ૭૫/– ભાડા પેટે સ્વીકારી વાદી સુલતાનખાન ફૈઝમોહંમદ ની સહીથી ભાડા પાવતી આપવામાં આવેલ છે. ની. ૪/૨ થી મીલ્કત ની ટેક્ષ ની વીગત દર્શાવતુ પત્રક રજુ કરવામાં આવેલ છે જેમા કબજેદાર તરીકે ફત્તુખાન નું નામ લખાયેલ છે.

સદર કામે વાદી ધ્વારા દાવાવાળી મીલકત ની સ્થળસ્થીતી રેકર્ડ પર લાવવા માટે કોર્ટ કમીશ્નર મારફતે પંચનામુ કરાવવામાં આવેલ છે. જે પંચનામા વખતે દાવાવાળી જગ્યાએ પ્રતિવાદી નં.૨ નાઓ હાજર મળેલા અને તેઓની હાજરીમાં પંચનામુ કરવામાં આવેલ છે, જે પંચનામા માં દાવાવાળી મીલ્કત માં પ્રતિવાદી નં.૨ ની હાજરી તથા તેમનો ઘરવખરી નો સર સામાન હોવાનું જણાઈ આવે છે.

(૨) સદર કામે પ્રતિવાદીને દાવા તથા મનાઈહુકમના સમન્સ ની બજવણી થતા પ્રતિવાદી નં.૨ ના તેમના વકીલ મારફતે હાજર થયેલા છે અને આંક– ૨૧ થી દાવા તથા મનાઈહુકમની અરજી નો જવાબ રજુ કરેલ છે. પ્ર તિવાદીએ પોતાના જવાબમાં જણાવેલ છે કે પ્રતિવાદી નં.૨ મસ્તાકઅલીખાન ના વીધવા પત્ની છે તેમના પતિનું અવસાન તા. ૨૩/૯/૨૦૧૧ ના રોજ કેનસરની બીમારી ના કારણે થયેલ છે. પ્રતિવાદી નં. ૨ ના સસરા ના પિતા

મોહંમદખાન ના બે દીકરા હતા જેમા એક નજીરખાન અને બીજા પ્રતિવાદી નં.૧ મૈયત ફતુખાન જે બંન્ને સગા પુત્રો થતા હતા. નજીરખાન તથા ફત્તુખાન બંન્ને સંયુકત કુટુંબમાં રહેતા હતા. અને કોટૌમ્બીક વહેંચણી થી ભાડા પહોંચ ફત્તુ ખાન ના નામે મેળવતા આવેલા. પ્રતિવાદી નં.ર ના લગ્ન આશરે ૪૦ વર્ષ અગાઉ મુસ્તાકઅલીખાન સાથે થયેલા અને ત્યારથી પ્રતિવાદી સંયુકત કુટુંબમાં દાવાવાળી મીલ્કત માં રહેતા આવેલા છે. મુસ્તાકઅલીખાન થકી પ્રતિવાદી ને પાંચ દીકરીઓ તથા ત્રણ દીકરા જન્મેલા જે તમામ નો જન્મ દાવાવાળી મીલ્કત માં થયેલ છે. આમ દાવાવાળી મીલકત માં પ્રતિવાદી નં.ર નાઓ કબજો ભોગવટો ધરાવે છે. મૈયત ફતુખાન ના અવસાના બાદ તેમના વારસો રાજસ્થાન ખાતે જતા રહેલ છે અને હાલ પણ રાજસ્થાન ખાતે દાવા અરજીમાં જણાવેલ સરનામે રહે છે. સદર કામના પ્રતિવાદીના પતિએ ગુજરતા અગાઉ તા. ર૬/મે/ર૦૧૧ ના રોજ વાદીને રુપીયા એક હજાર દાવાવાળી મીલ્કત નું ભાડુ ચકુવેલ છે. પરંતુ વાદી સાથે સારા સંબંધો હોઈ તેઓએ ભાડા પાવતી આપેલ નહી. સદર કામે પ્રતિવાદીના પતિના અવસાન બાદ પ્રતિવાદી ધ્વારા વાદીને દાવાવાળી મીલ્કત નું ભાડુ ચુકવવાની તૈયારી પણ બતાવવામાં આવેલ છે. પરંતુ વાદીનો ઈરાદો સ્પષ્ટ ન હોઈ તેઓએ ભાડુ સ્વીકારેલ નહી. જેથી પ્રતિવાદીએ દાવાવાળી મીલ્કત નું ભાડુ તા. ૧ /૧૦/ર૦૧૮ ના રોજ કોર્ટ માં જમા કરાવેલ છે. દાવાવાળી મીલકત ખુબજ જુની અને જર્જરીત અવસ્થામાં છે દાવાવાળી મીલ્કત માં વાદી ધ્વારા કોઈપણ જાતનું રીપેરીગ કામ કરવામાં આવેલ નથી. હાલ માં પણ પ્રતિવાદી નં. ર દાવાવાળી મીલ્કત માં તેમના કુટુંબ સાથે રહે છે. વાદીનો પ્રથમદર્શનીય કેસ નથી, સગવડની સમતુલા વાદીના લાભમાં નથી. તથા કામચલાઉ મનાઈહુકમ આપવામાં ન આવે તો વાદીને નાંણાથી પણ ભરપાઈ ન થાય તેવુ નુકશાન જાય તેમ નથી જેથી વાદીની આંક–પ ની અરજી નામંજુર કરવા જવાબ માં રજુઆત કરેલ છે.

સદર કામે પ્રતિવાદીએ પોતાના જવાબ ની સાથે આંક– રર ના લીસ્ટ થી રર/૧ થી રર/૭૦ સુધીના દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ કરેલ છે જે તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓને વંચાણેલીધા સદર તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ માં વાદી તથા તેમના કુટુંબીજનો નું સરનામુ દાવાવાળી મીલકત નું લખાયેલ છે.

(૩) ઉપર મુજબ બંન્ને પક્ષકારોના નિવેદનો ઘ્યાને લીધા, સદર કામે વાદી તર્ફે વી.વ.શ્રી. જે. એન.એહમદી ની દલીલો સાંભળી તેઓ ધ્વારા રજુઆત કરેલ છે કે દાવાવાળી મીલકત મા હાલ પ્રતિવાદીઓ રહેતા નથી તેઓ દાવાવાળી મીલ્કત અન્ય કોઈ ને કબજે સુપ્રત કરી દે તો વાદીને ઘણી હાડમારી નો સામનો કરવો પડે વાદી ના જવાબ માં મુજબ તેઓ ભાડુવાત તરીકે કબજો ધરાવે છે કે નહી તે હકીકત પુરાવાનો વીષય છે. પરંતુ દાવાનો આખરી નીકાલ આવતા સુધી દાવાવાળી મીલકત ની યથાવત પરીસ્થીતી જાળવી રાખવી જરુરી હોઈ વાદીની મનાઈહુકમની અરજી મંજુર કરવા દલીલ કરેલ છે.

સદર કામે પ્રતિવાદીના વકીલ ધ્વારા પોતાના જવાબ ને અનુરુપ દલીલ કરેલ છે અને રજુઆત કેરલ છે કે પ્ર તિવાદીઓ છેલ્લા ૪૦ વર્ષ થી દાવાવાળી જગ્યાએ રહેતા આવેલા છે. પ્રતિવાદીઓ દાવાવાળી મીલ્કત અન્ય કોઈને ટ્રાન્સફર, એસાઈન, કે કબજે સુપ્રત કરવાના નથી જેથી વાદીને દાવો દાખલ કરવાનો કોઈ કારણ ઉત્પન્ન થયેલ ન હોઈ તેવા વાદીની મનાઈહુકમની દાદ મંજુર કરી શકાય નહી જેથી વાદીની મનાઈુહકમની અરજી નામંજુર કરવા દલીલ કરેલ છે.

(૪) ઉપર મુજબ બંન્ને પક્ષકારો ની રજુઆતો તથા દલીલો સાંભળી, સદર કામે પક્ષકારો ધ્વારા રજુ કરેલ પુરાવાનુ એકત્રીત મુલ્યાંકન કરવામાં આવે તો સૌપ્રથમ વાદીએ પોતાના દાવામાં જણાવેલ છે કે આકામના પ્રતિવાદી નં.૧ નાઓ

દાવાવાળી મીલ્કતના ભાડુવાત હતા અને તેઓને દાવાવાળી મીલ્કત ભાડે આપવામાં આવેલ હતી જે મીલકત આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ ના ધ્વારા પ્રતિવાદી નં.ર ને પેટા ભાડે આપી દઈ નફાખોરી કરેલ છે, તેમજ આકામના પ્રતિવાદી નં.ર ૧ ના ધ્વારા દાવાવાળી મીલકત નું ભાડુ તા. ૩૧/૧ર/ર૦૦૧ બાદ થી ચુકવવેલ નથી અને તેમ કરી પ્રતિવાદી ટેનન્ટ ઈન એરીયર્સ થયેલા છે. આ કામના પ્રતિવાદી નં.ર નાઓ પણ દાવાવાળી મીલ્કત માં રહેતા નથી તેઓ દાવાવાળી મીલ્કત અન્ય ઈસમને કબજે સુપ્રત કરવા પ્રયત્ન કરી રહેલ છે જેથી તેઓને અટકાવવા માટે મનાઈહુકમની દાદ માંગેલ છે, સદર કામે વાદી ધ્વારા આંક–૪ થી દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ કરેલ છે જે દસ્તાવેજી પુરાવા માં ની. ૪/૧ થી ભાડા પાવતી રજુ કરેલ છે જે ભાડા પાવતી ને વંચાણે લેતા પ્રતિવાદી નં.૧ ના નામે ભાડા પાવતી જારી કરવામાં આવેલ છે જે ભાડા પાવતીમાં તારીખ ૩૧/૧ર/ર૦૦૧ સુધીનુ ભાડુ મળ્યાની પહોંચ આપવામાં આવેલ છે. ની.૪/રથી અમદાવાદ કોર્પોરેશન ધ્વારા આપવામાં આવેલ યાદીની નકલ રજુ કરેલ છે જેમા ભાડુવાત તરીકે ફત્તુખાન નું નામ લખાયેલ છે.

આમ વાદી ધ્વારા ફત્તુખાન ને મીલ્કત ભાડે આપવામાં આવેલ હોવાની હકીકતો ને પુરવાર કરવા માટે ના દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ કરેલ છે.

(પ) સદર કામે પ્રતિવાદી ધ્વારા પોતાના જવાબ માં એવી હકીકતો જણાવેલ છે કે સદર કામના પ્રતિવાદી નં.૧ અને પ્રતિવાદી નં.ર બંન્ને સગા ભાઈઓ થાય છે અને તેઓ દાવાવાળી મીલ્કત માં વર્ષોથી સાથે રહેતા હતા અને આ કામના પ્રતિવાદી નં.ર ના લગ્ન પ્રતિવાદી નં.૧ ના ભાઈ સાથે થયેલા અને તેઓ પણ ૪૦ વર્ષ થી દાવાવાળી મીલ્કત માં સંયુકત કુટુંબમાં રહેતા આવેલા છે. સદર કામે ફત્તુખાન અને પ્રતિવાદી નં.ર ના પતિ મુસ્તાકઅલી સાથે રહેતા હતા ત્યાર કોટોમ્બીક સમજુતી અનેસાર દાવાવાળી મીલ્કત ની ભાડા પાવતી ફત્તુ ખાન ના નામે આપવામાં આવતી હતી. આમ દાવાવાળી મીલ્કત માં ફત્તુખાન ના નામે ભાડા પાવતી આપવામાં આવતી હતી તે હકીકત ને પ્રતિવાદી નં.ર ના જવાબ થી પણ સમર્થન પ્રાપ્ત થયેલ છે.આમ વાદી અને પ્રતિવાદી નં.૧ વચ્ચે મકાન માલીક અને ભાડુવાત તરીકે ના સબંધો પ્રથમદર્શનીય પ્રસથાપીત થયેલા છે. સદરકામે પ્રતિવાદી ધ્વારા તકરાર લેવામાં આવેલ છે કે પ્રતિવાદી નં.ર ના પતિ તથા પ્રતિવાદી નં.૧ ગુજરનાર ફત્તુખાન બંન્ને સગા ભાઈઓ હતા અને પ્રતિવાદી નં.ર તેમના લગ્ન બાદ થી આશરે ૪૦ વર્ષ ઉપરાંત થી દાવાવાળી મીલ્કત માં સંયુકત કુટુંબ માં સાથે રહેતા આવેલા હોઈ તેઓ પણ દાવાવાળી મીલ્કત માં ભાડુઆત હકક ભોગવે છે. સદર કામે પ્રતિવાદી નં.ર ધ્વારા આંક– રર ના લીસ્ટ થી રર/૧ થી રર/૭૦ સુધીના દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ કરેલ છે, જે તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓને વંચાણે લેવામાં આવે તો તેમા પ્ર તિવાદી નં.ર તથા તેમના સંતાનો ના ઓળખકાર્ડ,તથા પત્ર વ્યવહાર, અને અન્ય દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ કરેલ છે જે તમામ માં દાવાવાળી મીલ્કત નું સરનામુ જેતે વ્યકિતના સરનામા તરીકે લખેલ છે. આમ સદર તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓથી પ્રતિવાદી નં.ર નાઓ દાવાવાળી મીલ્કત માં તેમના કુટુંબ સાથે વર્ષોથી રહેતા હોવાનું પ્રથમદર્શનીય જણાઈ આવે છે. વીશેષમાં સદર કામે વાદી ધ્વારા દાવાવાળી મીલ્કતનું કોર્ટ કમીશ્નર મારફતે પંચનામુ કરાવવામાં આવેલ છે જે પંચનામા ની હકીકતો વંચાણેલેતા તેમા પણ પંચનામા વખતે પ્રતિવાદી નં.ર નાઓ સ્થળ પર હાજર મળ ેલા છે તથા તેઓની ઘરવખરી નું સરસામાન દાવાવાળી મીલ્કત માં મળી આવેલા નું પંચનામા ના રીપોર્ટ થી જણાઈ આવે છે. આમ પ્રીતવાદી નં.ર નો દાવાવાળી મીલ્કત માં કબજો હોવાનું પણ પ્રથમદર્શનીય જણાઈ આવેલ છે. સદર કામે તમામ રજુઆતોને ઘ્યાને લેતા સદર દાવાના કામે ગુણદોષ નો નીકાલ કરવાનો નથી પરંતુ માત્ર પ્રથમદર્શનીય

રીતે વાદી પોતાનો કેસ પુરવાર કરે છે કે નહી તે હકકીત ઘ્યાને લેવાની છે.

(૬) હાથ ઉપર ના કેસમાં વાદી દાવાવાળી મીલ્કતના માલીક છે, અને પ્રતિવાદી નં.૧ દાવાવાળી મીલ્કતના ભાડુવાત હતા અને તેઓના નામે ભાડા પાવતી જારી કરવામાં આવે છે તથા પ્રતિવાદી નં.ર ની જવાબની હકીકતો મુજબ પણ પ્રતિવાદી નં.૧ ના નામે ભાડા પાવતી આપવામાં આવતી હતી તે રીતે જોતા પ્રતિવાદી નં.૧ નાઓ દાવાવાળી મીલ્કતના ભાડુવાત છે તે હકીકત તેમજ વાદી અને પ્રતિવાદી નં.૧ વચ્ચે મકાન માલીક અને ભાડુવાત ના સબંધો છે તે હકીકત પ્રથમદર્શનીય પુરવાર થયેલ છે. સદર કામે પ્રતિવાદીની તકરાર મુજબ પ્રતિવાદી પણ દાવાવાળી મીલ્કત માં પ્રતિવાદી નં.૧ ની સાથે રહેતા હોઈ કાયદેસર નો ભાડુવાત હકક ભોગવે છે જે હકીકત પુરાવો રેકર્ડ કર્યા વગર નકકી થઈ શકે નહી, પરંતુ તે સમય દરમ્યાન જો પ્રતિવાદીઓ દાવાવાળી મીલ્કત અન્ય કોઈ ત્રાહીત ઈસમને પેટા ભાડે, કે ભાડે આપે તો તેવા સંજોગોમાં વાદીને ઘણી હાડમારી ભોગવવી પડે અને મલ્ટીપ્લીસીટી ઓફ પ્રોસીડીગ્સ થાય તેમ છે. વધુમાં વાદી દાવાવાળી મીલ્કત ના માલીક હોઈ અને દાવાવાળી મીલ્કત ના કબજાનું કાયદા અન્વયે રક્ષણ મેળવવા માટે આવેલા હોઈ, જયારે વાદીએ પોતાનો પ્રથમદર્શનીય કેસ પુરવાર કરેલ હોય તેવા સંજોગોમાં દાવાવાળી મીલ્કતના કબજાને કાયદા અન્વયે રક્ષણ પુરુ પાડવુ જરુરી અને ન્યાયી જણાય છે. જેથી પણ દાવાવાળી મીલકત ની યથાવત પરીસ્થીતી દાવાના આખરી નીકાલ સુધી રાખવામાં આવેતો તેનાથી ન્યાય નો હેતુ જળવાય તેમ છે.

સબબ વાદી અને પ્રતિવાદી ની રજુઆતો તથા રજુ થયેલ દસ્તાવેજી પુરાવાઓને ઘ્યાને લેતા વાદીની મનાઈહુકમની અરજી લગત ન્યાય ના વીશાળ હીતમાં નીચે મુજબનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

<u>હુકમ</u>

– વાદીની આંક–૬ ની મનાઈહુંકમની અરજી અંશતઃ મંજુર કરવામાં આવે છે.

– સદર કામે બંન્ને પક્ષકારોએ દાવાનો આખરી નીકાલ આવતા સુધી દાવાવાળી મીલ્કત ના કબજા બાબતે યથાવત પરીસ્થીતી જાળવી રાખવી તેવો હુકમ કરવામાં આવે છે.

– અરજી નો ખર્ચ બંન્ને પક્ષકારોએ જાતે ભોગવવાનો રહેશે.

હુકમ આજરોજ તા. ૩૧ માહે ડીસેમ્બર સને ર૦૧૮ ના રોજ ખુલ્લી અદાલત માં વાંચી, સંભળાવી, જાહેર કર્યો.

તા. ૩૧/૧ર/ર૦૧૮

સ્થળ :– ચેમ્બર કોર્ટ, સ્મોલકોઝ કોર્ટ,અહેમદાબાદ

ઝાકીરહુશેન યાસીનમીયા રંગરેઝ
જજ ચેમ્બર કોર્ટ
કોડ નં.જીજે૦૦૯૮૦