દાખલ તારીખ : ૨૬/૦૩/૨૦૧૪

રજી. લીધા તારીખ : ૨૬/૦૩/૨૦૧૪

ફેંસલ તારીખ : ૧૯/૦૮/૨૦૨૬

સમયગાળો : વર્ષ માસ દિવસ

==

એડીશ્નલ સિવિલ જજ સાહેબશ્રીની કોર્ટમાં, મુકામ–આણંદ

==

રે.દિ.મુ.નં.૯૨/૨૦૧૪

આંક : .....

૧) **અશ્વીનભાઈ ઉર્ફે યશવંતભાઈ મોહનભાઈ દરજી**
ઉ.વ. ૬૮, ધંધો–વેપાર,
ઓ :: દુકાન નં. ૭, મોડેલા ટેલર, શકિત શોપીંગ સેન્ટર,
મોટા બજાર, મુ. વલ્લભ વિદ્યાનગર, તા.જી. આણંદ.

૨) **શંકરભાઈ કાલીદાસ પટેલ**
ઓ. દુકાન નં. ૮, અજન્ટા વોચ કા.
શકિત શોપીંગ સેન્ટર, મોટા બજાર,
મુ. પો. વલ્લભ વિદ્યાનગર, તા. જી. આણંદ.

..........વાદીઓ

----- વિરૂધ્ધ -----

૧) **તારાબેન જયંતીભાઈ પટેલ,** (આંક–૯૦ના લીસ્ટથી મરણનો દાખલો રજુ થયેલ છે.)

ઉ.વ.આ. ૭૫, ધંધો–ઘરકામ,

૨) **રાજા જયંતીભાઈ પટેલ,**

ઉ.વ.આ. ૪૯, ધંધો– નોકરી,

હાલ રહે. '' શકિત '' બંગ્લોઝ, મોટા બજાર,

ગુણાતીત જયોત રોડ, મુ. પો. વલ્લભ વિદ્યાનગર,

તા. જી. આણંદ.

.... પ્રતિવાદીઓ

==

દાવો :– રૂા. રુ. ૧,૦૦૦/– ના આંકથી

==

==

વાદી પક્ષ તરફે : વિ.વ.શ્રી પી.પી. પટેલ

પ્રતિવાદી પક્ષ તરફે : વિ.વ.શ્રી કે.એસ.શુક્લા

==

:: ચુકાદો ::

(૧) વાદી તથા પ્ર.વાદીના વિ.વ.શ્રીને સાંભળ્યા. કેસનું રેકર્ડ વંચાણે લીધુ.

(૨) વાદી તરફે એવી દાદ માંગવામાં આવેલ છે કે ,(અ) દાવા પેરા (૧) માં વર્ણવેલ મિલકતની દુકાન નં. ૩, ૭, ૮ ના વાદીઓ આ કામના પ્રા. વાદીઓના કાયદેસરનાં ભાડુઆત હોઈ કાયદેસરની કાર્યવાહી કર્યા સિવાય વાદીઓ પાસેથી પ્રા. વાદીઓને કબજો પડાવી લેવા તથા મિલકત ખાલી કરવાનો હકક, અધિકાર નથી તેવું ઠરાવવા અરજ કરેલ છે. (બ) આ કામના પ્રા. વાદીઓ દાવા પેરા –(૧) વાળી મિલકત પૈકી વાદીઓના દુકાન નં. ૩, ૭, ૮, ના કાયદેસરના પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈપણ પ્રકારે દખલ, અતરાય કે કરાવે નહી કે માલ–સામાન રફે દફે કરે કરાવે નહી કે તોડફોડ કરી નવું બાંધકામ કરે કરાવે નહી તેવો જાથુનો મનાઈ હુકમ પ્રા. વાદીને વાદીના લાભમાં ઠરાવવા અરજ કરેલ છે. (ક) આ દાવા અરજીનો ખર્ચ આ કામના પ્રા. વાદીઓ પાસેથી અપાવવા અરજ કરેલ છે. (ડ) આ સિવાય નામદાર કોર્ટને યોગ્ય અને વ્યાજબી લાગે તેવી હરકોઈ દાદ વાદીઓના લાભમાં ફરમાવવા અરજ કરેલ છે.

વાદીને દાવાની ટુંકમાં હકીકત એવી છે, મોજે ગામ વલ્લભ વિદ્યાનગરના સીટી સર્વે નં. ૭૧૩, પ્લોટ નં. કે. ૭૭, કે.૭૮ માં આવેલ " શકિત શોપીંગ સેન્ટર ' જે દ્વીમાળી મકાન આવેલ છે જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર કુલ (૧૦) દુકાનો તથા પ્રથમ માળે રહેણાંક લાયક બ્લોકસ આવેલા છે, તે મિલકત ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે.:–

પુર્વે : રહેણાંકલાયક મકાન અન્યની માલીકીનું આવેલ છે.

પશ્ચિમે : સદર મિલકતની પાર્કીંગ સ્પેસ મુકી રોડ આવેલો છે.

ઉત્તરે : સદર મિલકત પૈકી દુકાનો તથા રસ્તો મુકી અન્ય કોમ્પલેક્ષ આવેલ છે.

દક્ષિણે : ગુણાતીત જયોતવાળો રસ્તો આવેલ છે.

વાદીઓ ઉપર પેરા –(૧) માં દર્શાવેલ મિલકત પૈકી ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની દુકાન નં. ૩,૭,૮ ના ભાડુઆત છે. વાદીઓને દુકાન ભાડે જોઈતી હતી એટલે વાદીઓ જુદી જુદી તારીખ–સમયથી રૂા.૧૨૦/ માસિક લેખે ૪૦ વર્ષો અગાઉ દુકાનો પ્રા. વાદી નં. (૧) પાસેથી ભાડે રાખેલ છે. પ્રા. વાદીઓવાદીઓ પાસેથી આજદિન સુધીનું ભાડુ લેતાં આવેલ છે. તારાબેન–મિલકત માલિક અને તેમનો પુત્ર પ્રા. વાદી નં. (૨) મોટા ભાગે પરદેશ રહેતાં હોય તેમના માણસ નટુભાઈ વાળંદ ભાડુ લઈ જતાં હતા અને જે તે વખતે પાવતીઓ આપતા અથવા ભાડા હિસાબી નોટમાં સહી કરી આપતાં અને છેલ્લાં કેટલાંક સમયથી પ્રા. વાદી તર્ફેથી કોઈ ભાડુ લેવા ન આવતાં વાદીઓએ દુકાનોનું ભાડુ અલગ અલગ તારીખે કયારેક ચેક અને કયારેક મની ઓર્ડરથી મોકલેલ છે, જેના પુરાવા આ સાથે સામેલ છે. સદર દુકાનોનું વર્ષો પહેલાનું ભાડુ રૂા. ૧૨૦/– હતુ. ત્યારબાદ પ્રા.વાદી તર્ફે ભાડુ વધારતાં રૂા. ૩૦૦/–, રૂા. ૩૫૦/–, રૂા. ૫૦૦/–, રૂા. ૬૦૦/–, રૂા. ૬૫૦/–, રૂા. ૭૦૦/– એમ કરતા હાલમાં રૂા. ૯૦૦/– ના માસિક ભાડુ વાદીઓ આ કામના પ્રા.વાદીને ચુકવતાં આવેલ છે. વાદીઓનું કોઈ ભાડુ બાકી નથી અને પહેલાં પ્રા.વાદી ભાડુ મળ્યાનું લખાણ લખી આપતાં પણ હાલમાં લખી આપતાં નથી. હાલમાં વાદીઓનો સદર દુકાનોમાં ધંધો–વેપાર ચાલુ છે

અને હાલમાં કારમી મોંઘવારીમાં તેમના કુટુંબનું જીવન નિર્વાહ ભરણ–પોષણનું અગત્યનું સાધન છે. પ્રા.વાદી પાસે અન્ય ઘણી સ્થાવર મિલકતો છે જેથી આ મિલકતની પ્રા.વાદીને જરૂર પણ ન હતી કે નથી જે જાહેર થાય. ભાડાનો માસ દર મહિનાની ૧ લી તારીખે શરૂ કરી આખર તારીખે પુરો થાય છે તથા સદર મિલકતના ટેક્ષ વિગેરે આ કામના પ્રા. વાદી ભરતાં આવેલા છે જે જાહેર થાય.

વધુમાં જણાવે છે કે વાદી નં.(૧), (૨) પિતા–પુત્ર છે અને દુકાન નં. ૩ માં ' રીન્કી સ્ટુડીયો '' ના નામે વેપાર–ધંધો કરતા આવેલા છે તથા વાદી નં. (૩) દુકાન નં. ૭ માં " મોડેલા ટેલર '' ના નામથી ધંધો–વેપાર કરે છે અને વાદી નં. (૪) દુકાન નં. ૮ માં " અજન્ટા વોચ કુ.'' ના નામથી ઘડીયાળ વેચાણ–રીપેરીંગનો ધંધો કરતાં આવેલા છે. વાદીઓએ તેઓના ધંધાને અનુરૂપ સદર દુકાનમાં ફર્નિચર, પોપ સીલીંગ, શોકેસ વિગેરે બનાવડાવેલ છે તથા વર્ષો જુની મિલકત હોવાથી કયારેક રંગરોગાન પણ કરાવેલ દુકાનોમાં વીજ કનેકશનો આવેલ છે જેનું બીલ નિયમિત ભરતાં આવેલા છે. છેલ્લાં કેટલાંક સમયથી વિદ્યાનગરમા વિકાસ થઈ રહેલ છે અને મિલકતમાં ભાવોમાં વધારો થયો છે. જેથી આ કામના પ્રા.વાદી સદર મિલકત ઘણાં ઉંચા ભાવે વેચી દઈ નાણાં ઉભા કરવા માટે તેમના વ્યકિતગત લાભે વાદીઓનું ભરણ–પોષણનું સાધન છીનવી લેવા માંગે છે અને ઉંચા ભાવે કોઈ બીલ્ડરને વેચાણ કરી દેવા માંગે છે તેમ તેઓને બજારમાંથી વાતોવાતમાં જાણવા મળેલ છે, જેમાં પરીપાકરૂપે આ કામના પ્રા.વાદી નં.(૨) નાએ વાદી નં. (૭), (૮) ની દુકાનના ઉપરના ભાગે આવેલ મકાનના સ્લેબમાં કાળું પાડી અને બાથરૂમનો નળ ખુલ્લો કરી તેઓએ પાડેલ કાણાં દ્વારા પાણી તેમની દુકાનોમાં બદઈરાદાથી પડવાથી લઈ એ રીતે વાદીઓને તેમની દુકાનમાં આવેલ માલ–સામાન ફર્નિચર વિગેરે નુકશાન કરવાનું શરૂ કરેલ છે.જેથી વાદીઓ ભેગા થઈ આ કામના પ્રા. વાદી નં. (૨) ને મળવા જતાં અને આમ પજવણી ન કરવા જણાવતાં આ કામના પ્રા. વાદી નં.(૨) કાંઈ ગણકારતા નથી અને તેમને દુકાનનો કબજો સોંપી દેવા માટેની ધમકી આપે છે અને વધુમાં જણાવે છે કે, " આ તો કંઈ

નથી જો કબજો મને નહી સોંપો તો જોવા જેવી થશે" તેમ જાસાં આપે છે, એટલુ જ નહી તેમને એક કાગળ આપેલ છે જેમાં સહી કરવા દબાણ કરે છે જે કાગળ વાંચતા તેમાં વાદીઓ કબજો સોંપી દઈએ તેવું લખાણ છે જે વાંચતાં સહી કરવા ના પાડી છે. માટે પ્રતિવાદી ઉશ્કેરાઈ ગયા છે અને ચેનકેન પ્રકારે કબજો પડાવી લેવા કટિબધ્ધ બનેલા છે અને કબજા માટે જાસા બોલવા લાગ્યા છે.જયારે દાવાવાળી દુકાનોના વાદીઓ કાયદેસરના ભાડુઆત છે. કાયદેસર તેઓનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો ધંધો–વપાર સ્થળે ચાલુ છે. જયારે પ્રા. વાદીને સદર મિલકતની કોઈ જરૂર નથી કારણ કે પ્રા. વાદી નં. (૨) ની પોતાની કાપડ બનાવવાની ફેકટરી વિઠ્ઠલ ઉદ્યોગનગરમાં આવેલ છે. એ રીતે વિદ્યાનગર જી. આઈ.ડી.સી. માં પ્રા. વાદી નં.(૨) નો ધંધો– રોજગાર ચાલુ જ છે. આ કામના પ્રા. વાદી રાજકીય વગવાળા, પૈસાપાત્ર, માથાભારે, ઝનુની અને બદલ્યુ પાળે તેવા છે. પા. વાદી તેમના માણસો સદર દુકાનોમાં પેસી જઈ તેમનો માલ–સામાન બહાર ફેકી દે તેવી પુરેપુરી વકી છે એટલુ જ નહી આ કામના પ્રા. વાદીએ તેઓને વધુ હેરાન પરેશાન કરવાના બદઆશયે તેમની દુકાનની આગળ જે પાર્કીંગ સ્પેસ છે તેમાં ગેરકાયદેસર રીતે તેમને હેરાન કરાવવા શેરડીના કોલાવાળાને ઉભો કરી દીધેલ છે. જેથી દુકાનો તેની પાછળ ઢંકાઈ જાય અને શેરડીના કોલાવાળો ગંદકી અને ઉપદ્રવ કરે છે અને સવારે વહેલા તેમની દુકાનો ખોલવા આવે ત્યારે તેમના ઓટલે સુતો હોય છે એટલે તેમણે તેને મહામહેનતે ઉઠાડવો પડે ત્યારબાદ તેમની દુકાન ખુલી શકે છે. આમ કરીને પ્રા. વાદી વાદીઓને સંસ્થામાં ચેનકેન પ્રકારે હેરાન પરેશાન કરે છે. જેથી પ્રા. વાદીને વાદીઓને ધંધામાં તથા દાવાવાળી દુકાનોમાં વાદીઓના શાંત પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં હેલો, હરકત, દખલ, અંતરાય, ગેરકાયદેસર પ્રવેશ કરી કબજો કરતાં રોકવાની જરૂર છે અને તેમ કરવા પ્રા. વાદીઓને કોઈ હકક, અધિકાર નથી તેમ ઠરાવવા તથા સંલગ્ન મનાઈ હુકમ મેળવવા સારૂ આ દાવો કરવાની જરૂર પડી છે.

(૩) પ્રા.વાદી તરફે આંક–૧૫ થી વાદીની દાવાઅરજી તથા મનાઈ અરજીનો લેખિત જવાબ રજુ કરવામાં આવેલ છે જેમાં તેણે વાદીની દાવાઅરજીની હકીકતનો ઈન્કાર કરી ખરી હકીકતે જણાવેલ છે કે, મોજે ગામ વિદ્યાનગરના સી. સ. નં. ૭૧૩, પ્લોટ નં. ૭૭ મા આવેલ શક્તિ શોપિંગ સેન્ટર કે જેના ગ્રાઉન્ડ ફલોર દુકાનો આવેલી છે. જે પ્રા.વાદીની સ્વતંત્ર માલીકીની આવેલી છે. અને સદરહુ દુકાનો પ્રા.વાદીએ ભાડેથી આપેલ છે. જેમા આ કામના વાદીને દુકાન નં. ૩, ૭ અને ૮ ભાડેથી આપેલ અને તે દુકાનો આ કામના વાદીને ભાડે આપ્યા બાદ આ કામના વાદીએ થોડા સમય સુધી નિયમીત રીતે ભાડુ આપેલ. પરંતુ થોડા સમય બાદ આ કામના વાદીઓએ સમયસર પ્રા.વાદીને નકકી કર્યા મુજબનુ ભાડુ અનિયમીત રીતે ચુકવતા અને છેલ્લા ચાર વર્ષથી આ કામના વાદીઓ પ્રા.વાદીઓને ભાડાવાળી દુકાનોનુ કોઈ જ ભાડુ ચુકવી આપેલ નથી. આમ આ કામના વાદીઓ પ્રા.વાદીને તેમની મીલકતનુ છેલ્લા ચાર વર્ષથી કોઈ જ ભાડુ આપેલ ન હોઈ, જેથી પ્રા.વાદી નં. ૨નાઓ આ કામના વાદીઓને રૂબરૂ મળેલા અને બાકી પડતા ભાડાની માંગણી કરતા, આ કામના વાદીઓએ પ્રા.વાદીઓને જણાવેલ કે, છેલ્લા ઘણા સમયથી તેઓનો ધંધો સારો ચાલતો નથી. જેથી આ કારમી મોંઘવારીમા તમોને તમારી મીલકતનુ ભાડુ ચુકવી શકીએ તેમ ન હોઈ, જેથી દાવાવાળી દુકાનો ખાલી કરી તેનો કબજો થોડા સમયમા સુપ્રત કરી દઈશુ. તેમ જણાવેલ જેથી પ્રા.વાદીઓએ આ કામના વાદીને તેમના વચન અને કથનમા વિશ્વાસ રાખી વાદીઓને ટેનન્ટ ઈન એરીયર્સ ની કે બાકી ભાડાની કોઈ નોટીસ આપેલ નહી કે કોઈ કાર્યવાહી પણ કરેલ નહી અને આમ જણાવ્યા બાદ આ કામના વાદીઓએ નામ. કોર્ટમા સદરહુ દાવો દાખલ કરેલ છે.

(૪) વાદીએ તેના દાવાના સમર્થનમાં નીચે મુજબના મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ કરેલ છે.

(અ) <u>મૌખિક પુરાવા :–</u>

ક્રમ	વિગત	આંક
૧.	વાદી તરફે શંકરભાઈ કાલીદાસ પટેલનું સરતપાસનું સોગંદનામું	૬૮
૨.	વાદી તરફે અશ્વીનભાઈ ઉર્ફે યશવંતભાઈ મોહનભાઈ દરજી નું સોગંદનામું	૮૬

(બ) <u>દસ્તાવેજી પુરાવા :–</u>

ક્રમ	દસ્તાવેજની વિગત	આંક
૧.	વાદી નં.૧ ની અસલ ભાડાપાવતી	૭૫,૭૬
૨.	વાદી નં.૨ નાઓનું અસલ ટેલીફોન બીલ	૭૭
૩.	વાદી નં. ૧ નાઓનુ લાઈટબીલ અસલ	૭૮,૭૯
૪.	વાદી નં. ૧ નાઓએ કરેલ મનીઓર્ડરની અસલ વિન્ડો સ્લીપ તથા એકનોલેજમેન્ટ સ્લીપ નંગ–૪	૮૦
૫.	વાદી નં. ૨ નાઓએ કરેલ મનીઓર્ડરની અસલ વિન્ડો સ્લીપ તથા એકનોલેજમેન્ટ સ્લીપ નંગ–૮	૮૧
૬.	વાદીઓએ આપેલ નોટીસની ઓફીસ કોપી	૮૨
૭.	અસલ વિન્ડો સ્લીપ	૮૩
૮.	દાવાવાળી મિલકતના ફોટોગ્રાફ અસલ	૧૦૪ થી ૧૧૧
૯.	દાવાવાળી મિલકતના ફોટોગ્રાફનું બીલની ઝેરોક્ષ	૧૧૨

વાદી તરફે આંક–૧૧૭ થી પુરાવા બંધની પુરસીસ રજુ છે.

(૫) પ્રા.વાદી તરફે નીચે મુજબના દસ્તાવેજી પુરાવા તથા મૌખીક પુરાવા રજુ કરેલ છે.

(અ) <u>મૌખિક પુરાવા :–</u>

ક્રમ	વિગત	આંક
૧.	પ્રા.વાદી તરફે રાજા જયંતીભાઈ પટેલ નું સરતપાસનું સોગંદનામું	૧૨૧

<u>દસ્તાવેજી પુરાવા :–</u>

ક્રમ	દસ્તાવેજની વિગત	આંક
૧.	દાવાવાળા કોમ્પલેક્ષનો સ્ટ્રકચર સ્ટેબીલીટી સર્ટીફીકેટની નકલ	૧૨૬

પ્રા.વાદી તરફે આંક– ૧૨૭ થી પુરાવાબંધની પુરસીસ રજુ કરેલ છે.

વાદીઓ તરફે આંક–૧૩૦ થી લેખિત દલીલ રજુ થયેલ છે જે વંચાણે લીધી.

પ્રા.વાદી તરફે આંક–૧૨૯ થી લેખિત દલીલ રજુ થયેલ છે જે વંચાણે લીધી.

(૬) સદરહું કેસના ન્યાયિક નિર્ણય માટે આંક–૧૮ થી નીચે મુજબના મુદ્દા મુકરર કરવામા આવેલ છે.

<u>–:મુદ્દા:–</u>

(૧) શું વાદી પુરવાર કરે છે કે તેઓ સદર મિલકતના રૂ.૯૦૦/– ના માસિક ભાડુઆત છે ?

(૨) શું વાદી પુરવાર કરે છે કે આ કામના પ્રા.વાદી દુકાનના ઉપરનાભાગે મકાનના સ્લેબનું કાણું પાડી અને બાથરૂમનો નળ ખુલ્લો કરી પાણી સદર તકરારી મિલકતમાં પડાવી દુકાનના માલ–સામાન, ફર્નિચર વિગેરે નુકશાન કરે છે ?

(૩) શું વાદી પુરવાર કરે છે કે સદર તકરારી મિલકતમાં આ કામના પ્રા.વાદી વાદીને ધંધો કરવા હેરાન પરેશાન કરે છે ?

(૪) **શું પ્રા.વાદી પુરવાર કરે છે કે આ કામના વાદી સદર તકરારી મિલકતનું નિયમિત ભાડુ ચુકવતા નથી ?**

(૫) **શું વાદી માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હકદાર છે ?**

(૬) **શું હુકમ અને હુકમનામું ?**

(૭) –: નિર્ણયો :–

સદરહું કામે ઉપરોકત મુદ્ધાઓના નિર્ણયો હવે પછીથી નીચે કરવામાં આવેલ વિગતવાર ચર્ચા અને તેના કારણો અનુસંધાને નીચે મુજબ છે.

મુદ્ધા નં.૧ :– " હકારાત્મક"

મુદ્ધા નં.૨ :– " નકારાત્મક"

મુદ્ધા નં.૩ :– " નકારાત્મક"

મુદ્ધા નં.૪ :– " નકારાત્મક"

મુદ્ધા નં.૫ :– " અંશત: હકારાત્મક"

મુદ્ધા નં.૬ :– **''આખરી હુકમ મુજબ''**

–:કારણો:–

(૮) **મુદદા નંબર–૧,૨ તથા ૩**:-

સબબ કામે મુદદા નંબર–૧,૨ તથા ૩ પરસ્પર એકબીજા સાથે સંકળાયેલા હોવાથી બંને મુદદાઓની ચર્ચા સંયુકત રીતે કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત મુદ્દાઓની વિગત સાબિત કરવાના સાબિતીના બોજા માટે ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની ક.૧૦૧ ની જોગવાઈ ઘ્યાને લેવી જરૂરી છે.

> ''**કલમ–૧૦૧ : સાબીતીનો બોજો :** જો કોઈ એમ ઈચ્છતું હોય કે તેને પ્રતિપાદીત કરેલ હકીકતોની સાબીતીના અસ્તિત્વ ઉપર આધારીત કોઈ કાયદેસરનો હકક અથવા જવાબદારી વિશે કોઈ

બીજું ન્યાયાલય ફેસલો આપે તો તેને સાબીત કરવું પડશે કે તે હકિકત અસ્તિત્વમાં છે.કોઈ વ્યકિત, કોઈ હકીકતનુ અસ્તિત્વ સાબીત કરવા બંધાયેલ હોય ત્યારે સાબીતીનો બોજો તે વ્યકિત ઉપર છે એમ કહેવાય''.

આ સંજોગોમા સાબિતીનો બોજો ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ–૧૦૧, ૧૦૨ ની જોગવાઈઓ અનુસાર વાદીના શીરે **"Onus of Proof "** રહેલુ છે.

(8.1) હવે, સબબ દાવાના કામે મુદદા નંબર–૧,મુદદા નં–૨ તથા મુદદા નંબર–૩ નો બોજો વાદીના શીરે રાખવામાં આવેલ છે જે મુજબ શુ વાદી સદરહુ દાવામાં સાબીત કરે છે કે, તેઓ દાવાવાળી મીલકતના રૂા.૯૦૦/– થી ભાડુઆત છે? તથા આ કામના પ્રા.વાદી દુકાનના ઉપરનાભાગે મકાનના સ્લેબનું કાણું પાડી અને બાથરૂમનો નળ ખુલ્લો કરી પાણી સદર તકરારી મિલકતમાં પડાવી દુકાનના માલ–સામાન, ફર્નિચર વિગેરે નુકશાન કરે છે ? તથા તકરારી મિલકતમાં આ કામના પ્રા.વાદી વાદીને ધંધો કરવા હેરાન પરેશાન કરે છે ? આ મુદદાની સંયુકત રીતે ચર્ચા કરવામાં આવેતો, સબબ દાવામાં સૌ પ્રથમ પક્ષકારોના પક્ષનીવેદનો તથા પુરાવાઓ અને દલીલો લક્ષમાં લેતા આ કામે એ હકીકત બન્ને પક્ષે સ્વીકૃત છે કે, મોજે વલ્લભવીદ્યાનગરના સીટી સર્વે નં–૭૧૩ પ્લોટ નં–૭૭–૭૮ મા આવેલ શકિત શોપીંગ સેન્ટર નામની ધ્વીમાળી ઈમારત પ્રતિવાદીઓની માલીકીની છે. સદરહુ ઈમારતમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર દસ દુકાનો છે અને પ્રથમ માળે રહેણાંકના બ્લોકસ છે.વાદી અશ્વીનભાઈ ઉર્ફે યશવંતભાઈ દુકાન નં–૭ માં મોડેલા ટેલર નામથી ધંધો કરે છે જયારે વાદી શંકરભાઈ કાલીદાસ દુકાન નં–૮ માં ઘડીયાળ વેચાણ–રીપેરીંગનો ધંધો કરે છે. સદરહુ દુકાનોનો સૌપ્રથમ ભાડુ પ્રતિ દુકાન માસીક રૂાં ૧૨૦/– હતુ અને ત્યારબાદ તે વખતો વખત વધારવામાં આવતા છેવટે માસીક રૂા. ૯૦૦/– કરવામાં આવેલ હતુ. સદરહુ દુકાનોના ભાડાનો માસ અંગ્રેજી માસની પહેલી તારીખે શરુ થઈ આખરી તારીખે પુરો થાય છે.

(8.2) વાદી પક્ષની રજુઆત અનુસાર વલ્લભવીદ્યાનગર વીસ્તારમાં ઘણોજ વીકાસ થયેલ છે અને સ્થાવર મીલકતની કીંમતમા ઘણો જ વધારો થયેલ છે. પ્રતિવાદીઓ ઉપરોકત ભાડાવાળી જગ્યાની ઈમારત ઉંચી કીમતે વેચાણ કરી નાણાં ઉભા કરવા માંગે છે અને તેથી ભાડાવાળી દુકાનો ખાલી કરાવવા કાયદો હાથમા લઈ કાવા દાવા કરે છે. પ્રતિ–વાદીઓએ ઉપરોકત દુકાનો પૈકી દુકાન નં–૭ તથા ૮ની ઉપરના ભાગે આવેલ મકાનના સ્લેબમાં કાણુ પાડી બાથરુમનો નળ ચાલુ રાખતા વાદીઓની દુકાનમાં પાણી ઉતરે છે અને દુકાનના માલસામાન તથા ફર્નીચરને પારાવાર નુકશાન થાય છે. વા–દીઓની દુકાનની આગળના ભાગે પાર્કીંગ સ્પેસ છે જે વાદીઓ તથા તેમના ગ્રાહકો માટે ખુલ્લી રાખવાના બદલે પ્રતિવાદીઓ શેરડીના ખોલાવાળા જેવા લોકોને ઉભા રાખી તેમની પાસેથી નાણાં મેળવે છે અને તે રીતે વાદીઓની દુકાનને અડચણ થાય તેમ ઉપદ્રવો કરે છે. પ્રતિવાદીઓ તેમના માણસો મારફતે વાદીઓની દુકાનનો માલ સા–માન બહાર ફેંકી દેવા ધાક ધમકી આપે છે.પ્રતિવાદીઓ કાયદેસરની કાર્યવાહી કર્યા સિવાય બળજબરી પુર્વક વાદગ્રસ્ત દુકાનોનો કબજો છીનવે તો વાદીઓને પારાવાર નુકશાન, અગવડ અને ત્રાસ વેઠવા પડે તેમ હોય વાદીઓને હાલનો દાવો કરવો પડેલ છે. આ દાવાના કામે વાદીઓએ વાદગ્રસ્ત મીલકતનો કબજો કાયદેસરની કાર્યવાહી કર્યા સીવાય પરત મેળવવા પ્રતિવાદીઓને હકક કે અધીકાર નથી તેવુ ઠરાવી આપવા તથા પ્રતિવાદીઓ બળજબરીપુર્વક વાદગ્રસ્ત દુકાનોના વાદીઓના કબજા ભોગવટામાં કોઈ અટકાયત, રોકટોક કે રૂકાવટ કરે કે કરાવે નહી તેવો કાયમી મનાઈ હુકમ મેળવવા દાદ માંગી છે. સદરહુ રજુઆતના સમર્થન માટે વાદી અશ્વીનભાઈ ઉર્ફે યશવંતભાઇએ આંક–૮૬ મુજબ તથા વાદી શંકરભાઇ કાળીદાસે આંક–૬૮ મુજબ સોગંદ ઉપરની જુબાની આપી છે બન્ને વાદીઓની પ્રતિવાદીઓના વિ.વશ્રીએ લંબાણ પુર્વકની ઉલટ તપાસ કરેલ છે. સદરહુ મૌખીક પુરાવાના વિશેષ સમર્થન માટે વાદીઓએ આંક–૭૫ થી ૮૧ સુધી ભાડા પાવતી, ટેલીફોન બીલ, લાઇટબીલ, મની ઓર્ડરની સ્લીપ જેવા દસ્તાવેજી પુરાવા તથા આંક–૮૨ અને ૮૩ થી વાદીઓએ નગર પાલીકા તથા પોલીસ

વિભાગને આપેલ નોટીસ ની નકલ તથા રજી.એડી કર્યાની પાવતીઓ રજુ કરી છે. વા–દીના મૌખીક પુરાવાના સમર્થનમાં ઉપરોકત દસ્તાવેજી પુરાવો વંચાણે લેતા વાદગ્રસ્ત દુકાન નં–૭ તથા ૮ હાલના વાદીઓના પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં હોવાનુ સ્વીકારી શકાય તેમ છે. આ દાવાના કામે સ્વીકૃત હકીકતો અનુસાર વાદગ્રસ્ત દુકાનો પ્રતિ–વાદીની માલીકીની હોવાનુ અને હાલના વાદીઓ ભાડુત દરજજે તે ધારણ કરતા હોવાનુ બીન તકરારી છે. ગુજરાત રાજયમાં ગુજરાત ભાડા,હોટેલ અને નિવાસગૃહ દર નિયંત્રણ અધિનિયમ,૧૯૪૭ ધારો અમલમાં છે અને તેની જોગવાઈઓ અનુસાર મકાન માલીક અને ભાડુત વચ્ચેના સબંધો તેમજ ભાડાવાળી મીલકતના કબજા અંગેની તકરારોનુ નીયમન થાય છે. સદરહુ કાયદાની કલમ ૧૨ મુજબ ભાડુત છેલ્લા છ માસ ઉપરાંતના ભાડાની ચુકવણી માટે જવાબદાર હોય તો મકાન માલીક ભાડા વાળી જગ્યા ખાલી કરાવી કબજે લેવાની દાદ માટે દાવો કરી શકે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ ૧૩ મુજબ ભાડા વાળી જગ્યા સતત બંધ રાખવી, પેટા ભાડે આપવી, બાંધ કામમાં કાયમી સ્વરૂપના ફેરફાર કરવા વિગેરે કારણોસર મકાન માલીક ભાડાવાળી જગ્યા ખાલી કરાવી કબજે લેવાની દાદ માંગી શકે છે. પરંતુ તે સિવાય મકાન માલીકને જાતે ભાડાવાળી જગ્યા ખાલી કરાવી કબજે લેવાનો હકક નથી. કાયદાની સદરહુ જોગવાઈઓ ઉપરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે, મકાન માલીક અને ભાડુઆત વચ્ચે ભાડાવાળી જગ્યાના ભાડા કે કબજા ભોગવટા સબંધીત કોઈ તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો, મકાન માલીકને ભાડાવાળી જગ્યા ખાલી કરાવી કબજે લેવાનો કાયદેસરનો હકક છે પરંતુ તે માટે તેઓએ કાયદામાં જણાવેલ પ્રક્રિયા અનુસરવી આવશ્યક છે. કાયદાના સ્થાપિત સિધ્ધાંતો અનુસાર જયારે કોઈ વ્યકિત કોઈ સ્થાવર મીલકતના માલીક હોય કે ના હોય પરંતુ તેવી મીલકતના કાયદેસરના કબજા ભોગવટામાં હોય તો તેવી વ્યકિત પાસેથી કાયદાની પ્રક્રિયા અનુસર્યા સિવાય તેમનો કબજો છીનવી લેવો ગેરકાયદેસર અને પ્રતિબંધીત છે. આ સંજોગોમાં વાદીઓ વાદગ્રસ્ત મીલકતના ભાડુત દરજજે વાદગ્રસ્ત મીલકતના કાયદેસરના કબજા ભોગવટામાં હોય પ્રતિવાદીઓ મકાન માલીક

હોવા છતા પ્રતિવાદીઓને કાયદેસરની પ્રક્રિયા અનુસર્યા સિવાય વાદગ્રસ્ત મીલકતનો કબજો પરત મેળવવા કોઈ કાયદેસરનો હકક નહી હોવાનુ માનવુ પડે તેમ છે. અને તેથી **મુદદા નં–૧ હકારાત્મક** ઠરાવવામાં આવે છે.

(૮.૩)આ કામે વાદીપક્ષે આંક–૨૦ તથા આંક–૩૩ થી પ્રતિવાદીઓ વિરૂધ્ધ સી.પી.કોડ ઓર્ડર–૩૯ રૂલ ૨(એ) અનુસાર કામચાલાઉ મનાઈ હુકમના ભંગ બદલ શીક્ષત્મક પગલા લેવા અરજી આપી છે. જે અરજીની સુનવણી સમયે સદરહુ અરજીનો નીર્ણય દાવાના આખરી નીર્ણય સાથે કરવા વાદીપક્ષે વિનંતી કરતા મુદદા નં–૨ તથા ૩ ઉપસ્થિત થયા છે. સદરહુ મુદદા સંદર્ભે વાદીઓના આક્ષેપ અનુસાર પ્રતિવાદીઓએ વાદગ્રસ્ત દુકાનોની ઉપરના ભાગે આવેલ રહેણાંકની મીલકતના સ્લેબમાં કાણાં પાડી બાથરૂમનો નળ ખુલ્લો મુકી દુકાનમાં પાણી ઉતરે તેવી તજવીજ કરતા વાદીઓના દુકાનના માલસામાન તથા ફર્નીચરને નુકશાન થાય છે. સદરહુ આક્ષેપો સત્ય હોવાનો પ્રતિવાદીઓએ લેખીત ઈન્કાર કરેલ છે અને તેથી તેવી હકીકત પુરવાર કરવાની જવાબદારી વાદીઓની છે. સદરહુ આક્ષેપો ભારતીય દંડ સંહીતાના બગાડ(મીસ્ચીફ)ના ગુનાહીત કૃત્ય સબંધી હોય સદરહુ તથ્યોની સાબીતી માટે શંકા રહીત પુરાવાનો આગ્રહ રાખવો અયોગ્ય નથી. આ કામે સદરહુ તથ્યો પુરવાર કરવાની દીશામાં સોગંદ ઉપરની જુબાની આપી છે. જેમાં સદરહુ તથ્યો સત્ય નહી હોવાનુ પ્રતિ–વાદી પક્ષ દવારા પડકારવામાં આવેલ છે.સદરહુ તથ્યોના વિશેષ સમર્થન માટે વા–દીઓએ કોર્ટ કમીશ્નર મારફતે વાદગ્રસ્ત દુકાનોની સ્થળ સ્થિતીના પંચનામાઓ કરાવેલ છે જે પૈકી તા.૨૮/૦૩/૨૦૧૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ પંચનામુ તથા તા.૨૮/૦૭/૨૦૧૭ના રોજ કરવામાં આવેલ પંચનામુ આંક–૮૪ થી રજુ છે. સદરહુ પંચનામાઓમાં વાદગ્રસ્ત દુકાનોની સ્થળ સ્થિતીનો ઉલ્લેખ છે. જેમાં મોડેલા ટેલર્સની દુકાનમાં ઉપરના ભાગે પી.ઓ.પી.સીલીંગ જર્જરિત હાલતમાં હોવાની તથા તેમાં કાણાં પડી ગયેલ હોવાની નોંધ છે. સદરહુ પંચનામાઓમાં સીલીંગમાં ભેજ લાગેલ હોવાની પણ નોંધ છે. સદરહુ પંચનામાંમાં દુકાન નં–૮ અજન્ટા નામની ઘડીયાળ રીપેરીંગની

દુકાનનો પણ ઉલ્લેખ છે પરંતુ તેમાં છત ઉપરની પ્લાયવુડશીટ જર્જરીત હાલતમાં હોવાની નોંધ અવશ્ય છે પરંતુ તેની છતમાં ભેજ કે પાણી આવી ગયાનો કોઈ ઉલ્લેખ નથી. તેવી જ રીતે, તા.૨૮/૦૭/૨૦૧૭ના પંચનામાંમાં મોડેલા ટેલર્સની દુકાનમાં ઉપરના ભાગે ફુગ લાગેલી પ્લાયવુડની શીટ હોવાની અને ભેજ થી જર્જરીત થઈ અડધી તુટેલી હોવાની નોંધ છે. સદરહુ પંચનામાંમાં અજન્તા નામ વાળી દુકાન નં–૮ માં શો કેસ વિગેરે નીચેના ભોય તળીયાના ભેજના કારણે ફર્નીચર જર્જરીત થઈ ગયાની નોંધ છે. સદરહુ બંને પંચનામાઓ હાલના વાદીઓની હાજરીમાં થયા હોય પંચનામાની હકીકતો ખોટી માનવાને કોઈ કારણ નથી. આ પંચનામાઓમાં કોઈ માનવીય પ્રયાસ દવારા સ્લેબમાં કાણુ પાડવામાં આવેલ હોવાની કે તેવા કાણાં માથી મોટા જથ્થામાં પાણી ઉતરે તેમ હોવાની કોઈ નોંધ નથી. આ પંચનામાઓમાં ફર્નીચર વિગેરેની જર્જરીત હાલત માટે દિવાલો તથા ભોય તળીયાનો ભેજ જવાબદાર હોવાની નોંધ છે. આ સંજોગોમાં વાદીઓએ કરેલ ફોજદારી ગુના સમકક્ષના આક્ષેપો સત્ય માની લેવા ઉચીત નથી.

(8.4) વાદીઓના અન્ય એક આક્ષેપ અનુસાર વાદગ્રસ્ત દુકાનોની આગળના ભાગે પાર્કીંગ સ્પેસ છે જે વાદીઓ તથા તેમના ગ્રાહકોના વાહનો ઉભા રાખવા માટે છે. સદરહુ જગ્યા કોને ભાડે આપવા કે તે ઉપર દબાણ જેવી સ્થીતી ઉભી કરવા પ્રતિવાદીઓને કશો હકક નથી તેમ છતા પ્રતિવાદીઓએ સદરહુ જગ્યામાં શેરડીના કોલાવાળા જેવા માણસોને ઉભા કરી પાર્કીંગ સ્પેસ છીનવી લીધેલ છે તેમજ તેવા માણસ વાદીઓની દુકાનના આગળના ભાગે ગંદકી અને ઉપદ્રવ કરે છે.પ્રતિવાદીઓ યેન કેન પ્રકારે દુકાન ખાલી કરાવવા આ પ્રકારના કાવા દાવા કરી રહ્યા છે. સદરહુ આક્ષેપોના સમર્થનમાં વા–દીઓએ સોગંદ ઉપરની જુબાની આપી છે તથા ૧૦૪ થી ૧૧૧ સુધી વાદગ્રસ્ત દુકાનવાળી સ્થળના ફોટોગ્રાફ રજુ કરેલ છે. સદરહુ ફોટો ગ્રાફ પૈકી માત્ર આંક–૧૧૦ ના ફોટો ગ્રાફમાં શેરડીનુ કોલુ હોવાનુ જણાય છે. પરંતુ તે અન્ય ફોટો ગ્રાફ્સની સાથે જોતા શેરડીના કોલાના કારણે કોઈ દુકાન ઢંકાઈ જતી હોવાનુ જણાતુ નથી. આ કામે

આંક–૮૪ થી રજુ થયેલ તા.૨૮/૦૩/૧૪ તથા ૨૮/૦૭/૧૭ ના કોર્ટ કમીશ્નર દવારા કરવામાં આવેલ પંચનામાઓ રજુ છે જે બંને પંચનામાઓમાં વાદગ્રસ્ત જગ્યાને ચતુર્સિમાં જણાવવામાં આવી છે. સદરહુ ચતુર્સિમાં કે પંચનામાંના લખાણમાં કોઈ સ્થળે શેરડીના કોલાનો કોઈ ઉલ્લેખ નથી.તા.૨૮/૦૭/૧૭ના પંચનામાં સાથે વાદગ્રસ્ત સ્થળનો નકશો પણ કરવામાં આવેલ છે જેમાં પણ શેરડીના કોલાનો કોઈ ઉલ્લેખ નથી. વિશેષમાં સદરહુ નકશામાં દુકાન નં–૭ તથા ૮ ના આગળના ભાગે માત્ર વૃક્ષ બતાવવામાં આવેલ છે અને કોઈ કામ ચલાઉ ધંધાદારી દબાણ જેવી સ્થીતી દર્શાવવામાં આવેલ નથી. આ કામે વાદીએ આંક–૮૨ થી ચીફ ઓફીસરશ્રી વલ્લ–ભવિદ્યાનગર નગર પાલીકા, પોલીસ ઈન્સ્પેકટર આણંદ ટાઉન પોલીસ સ્ટેશન તથા કલેકટરશ્રી આણંદને તા.૦૫/૧૨/૧૮ના રોજ વકીલ મારફત આપેલ નોટીસ ની નકલ રજુ કરી છે. જેમાં રીન્કી આર્ટ સ્ટુડીઓની દુકાનની આગળ બ્રમ્હાણી ટી–પોઈન્ટ, દુકાન નં–૫ તથા ૬ની આગળ ચાઈનીઝ ફાસ્ટ ફુડની લારી તથા દુકાન નં–૮ અને ૯ ની આગળ વેલકમ આમલેટ સેન્ટરની લારી પ્રતિવાદી તરફથી ભાડુ લઈ રાખવા દેવામાં આવેલ હોવાનુ જણાવ્યુ છે. આ નોટીસથી વાદીઓએ તેમાં જણાવેલ અધીકારીઓને લારીઓ દુર કરાવવા તાકીદ આપી છે પરંતુ સદરહુ નોટીસ સંદર્ભે કોઈ કાર્યવાહી થયાનુ વાદીએ કશુ જણાવ્યુ નથી. અને તેથી મજકુર લારીઓ વાળાઓએ કોઈ દબાણ કર્યાનુ કે કોઈ ઉપદ્રવ કરતા હોવાનુ માની લેવુ ન્યાયીક નથી. આમ, આ સંજોગોમાં વાદીના ઉપરોકત આક્ષેપો સત્ય તરીકે સ્વીકારવા ઉચીત ન હોય જેથી **મુદદા નં–૨ તથા ૩** નો જવાબ **નકારાત્મક** ઠરાવવામાં આવે છે.

(9) મુદદા નંબર–૪

સબબ દાવાના કામે મુદદા નંબર–૪ નો બોજો પ્રતિવાદીના શીરે રાખવામાં આવેલ છે જે મુજબ આ કામના પ્રતિવાદીએ આ કામાન વાદી તકરારી મીલકતનુ નીયમીત ભાડુ ચુકવતા નથી તેવી હકીકત સાબીત કરવાની છે.આમ, આ કામે પ્રતિવાદીએ હાલના વાદીઓ ભાડાવાળી જગ્યાનુ ભાડુ નીયમીત રીતે નહી ચુકવતા હોવાનુ આક્ષેપ કર્યો

હોય હાલનો મુદદો ઘડી કાઢવામાં આવેલ છે . ગુજરાત ભાડા,હોટેલ અને નિવાસગૃહ દર નિયંત્રણ અધિનિયમ,૧૯૪૭ ની કલમ–૧૨ ભાડાની ચુકવણી અને ચઢેલ ભાડા બદલ થતી જવાબદારીઓ સબંધીત છે. જે નીચે મુજબ છે.

કલમ–૧૨–ભાડૂત સ્ટેન્ડર્ડ ભાડું અને પરવાનગી આપેલા ભાડાંનો વધારો આપતો હોય અને ખુશી હોય તો સામાન્ય રીતે ભાડૂતને જગા ખાલી કરવાનો હુકમ કરવો નહિ :–

(૧) સ્ટેન્ડર્ડ ભાડું અને પરવાનગી આપેલો ભાડાનો વધારો હોય તો તે રકમ જ્યાં સુધી ભાડૂત આપે અથવા આપવા તૈયાર અને ખુશી હોય અને આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ સાથે સુસંગત હોય તેટલા પૂરતી ભાડૂત હકની બીજી શરતોનું પાલન કરે અને તે પાળે ત્યાં સુધી મકાન માલિક કોઈ જગાનો કબજો મેળવવાને હકદાર થશે નહિ.

**[(૧–એ) કોઈ હુલ્લડ અથવા ટોળાની હિંસાને કારણે, અશાંત વિસ્તારમાંના મકાનનો કોઈ મહત્વનો ભાગ સંપૂર્ણતઃ નાશ પામે અથવા જે હેતુ માટે તે ભાડે આપ્યો હોય તે હેતુ માટે મહદઅંશે અને કાયમ માટે નકામો બને, ત્યારે જે મુદત દરમ્યાન આવી જગા આવી રીતે નાશ પામેલી રહે અથવા નકામી બની રહે તે મુદત દરમિયાન મકાન માલિક*

(એ) જગા માટે લેણાં નીકળતા સ્ટાન્ડર્ડ ભાડા માટે અને પરવાનગી આપેલ ભાડા વધારા માટે,

(બી) લેણી નીકળતી સ્ટાન્ડર્ડ ભાડાની અને પરવાનગી આપેલા ભાડા વધારાની રકમ ન ભરવાને કારણે જ આવી જગાનો કબજો મેળવવા હકદાર થશે નહિ.]

**[(૧–બી) ભૂંકપ અથવા બીજી કોઈપણ આપત્તિના કારણે મકાનનો કોઈ મોટો ભાગ સંપૂર્ણપણે નાશ પામ્યો હોય અથવા જે હેતુ માટે તે ભાડે આપવામાં આવ્યો હોય તે હેતુ માટે નોંધપાત્ર રીતે અને કાયમી રીતે અયોગ્ય ગણ્યો હોય ત્યારે, એવું મકાન જે મુદત માટે એવી રીતે નાશ પામેલ અથવા અયોગ્ય રહ્યું હોય તે મુદત દરમિયાન,–*

(એ) મકાનના બાકી પ્રમાણભૂત ભાડું (સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટ) અને પરવાનગી આપેલ વધારાને અને

(બી) માત્ર બાકી પ્રમાણભૂત ભાડું અને પરવાનગી આપેલ વધારાના ભાડાની રકમ ન ભરવાને કારણે જ એવા મકાનનો કબજો મેળવવાને, —હકદાર થશે નહિ.]

*(૨) મિલક્ત તબદીલી અધિનિયમ, ૧૮૮૨ (સન—૧૮૮૨નો ૪થો.)ની કલમ—૧૦૬માં ઠરાવેલી રીતે સ્ટેન્ડર્ડ ભાડાની અથવા પરવાનગી આપેલા ભાડા વધારાની માગણી કરતી લેખિત નોટિસ ભાડૂતને આપવામાં આવી હોય તે પછી તરત એક મહિનો પૂરો થાય નહિ, ત્યાં સુધી લેણું નીકળતું સ્ટેન્ડર્ડ ભાડું અથવા પરવાનગી આપેલા વધારાની રકમ ન આપવાનો લીધે ભાડૂત સામે મકાન માલિક કબજો મેળવવા માટે દાવો માંડી શકશે નહિ. *[(૩એ) ભાડું દર મહિને ભરવાનું હોય અને તેમાં સ્ટેન્ડર્ડ ભાડાની અથવા પરવાનગી આપેલા વધારાની રકમ વિષે કોઈ તકરાર ન હોય ત્યારે તેવું ભાડું અને તેવો વધારો છ મહિના સુધીની અથવા તેથી વધારે મુદત માટે લેણાં થતાં હોય તો અને પેટા—કલમ (૨)માં જણાવેલી નોટિસ આપ્યા પછી એક મહિનાની મુદત પૂરી થાય ત્યાં સુધીમાં ભાડૂત તે રકમ આપવામાં કસૂર કરે, તો કોર્ટ તેવા કોઈ દાવામાં કબજો મેળવવા માટે (ભાડૂતને) ખાલી કરવાનું હુકમનામું કરી શકશે.*

*(બી) બીજા કોઈ દાખલામાં, તે દાવાની સુનાવણીના પહેલા દિવસે અથવા કોર્ટ નક્કી કરે તે તારીખે અથવા એવી બીજી તારીખે ભાડૂત તે વખતે લેણું હોય તેટલું સ્ટેન્ડર્ડ ભાડું અથવા પરવાનગી આપેલો વધારો કોર્ટમાં ભરે અથવા રજૂ કરે *અને ત્યારબાદ (૧) તે દાવાનો આખરી નિર્ણય થાય ત્યાં સુધી તેવું ભાડું અને પરવાનગી આપેલો વધારો કોર્ટમાં નિયમિત રીતે આપવાનું અથવા રજૂ કરવાનું ચાલુ રાખે અને, કોર્ટ ફરમાવે તેટલું દાવાનું ખર્ચ પણ આપે તો (૨) એવા કોઈ દાવામાં જગા ખાલી કરવાનું હુકમનામું કરી શકાશે નહિ.]*

[(૪) તેવા કોઈ દાવાનો નિકાલ થાય ત્યાં સુધી કોર્ટ, ભાડૂતે આપેલી અથવા રજૂ કરેલી રકમમાંથી, કોર્ટને યોગ્ય જણાય તેટલી રકમ, મકાન માલિકનું લેણું હોય તેવું ભાડું અને પરવાનગી આપેલો વધારો આપવા પેટે મકાન માલિકને આપી શકશે.]

સ્પષ્ટીકરણ :– આ અધિનિયમ હેઠળ વસૂલ કરવાના સ્ટેન્ડર્ડ ભાડાં અથવા પરવાનગી આપેલા વધારાની રકમ અંગે તકરાર હોય ત્યારે, પેટા–કલમ (૨)માં જણાવેલી નોટિસ આપ્યા પછી એક મહિનાની મુદત પૂરી થાય તે પહેલાં, કલમ–૧૧ની પેટા–કલમ (૩) હેઠળ ભાડૂત કોર્ટને અરજી કરે અને ત્યારપછી કોર્ટે કરેલા હુકમમાં નિર્દિષ્ટ કરેલા ભાડાની અથવા પરવાનગી આપેલા વધારાની રકમ ભરે અથવા ભરવાનું કહે, તો ભાડૂત તેવી રકમ આપવાને તૈયાર અને ખુશી છે એમ ગણવામાં આવશે

આમ,ઉપરોકત જોગવાઈ અનુસાર જયારે કોઈ ભાડુ ભાડા વાળી જગ્યાનુ છેલ્લા છ માસ કે તે ઉપરાંતના સમયનુ ભાડુ ચુકવી આપવાની કસુર કરે તો, સૌ પ્રથમ મકાન માલીકે લેખીત નોટીસ આપી ચઢેલ ભાડાની સ્પષ્ટ માંગણી કરી ભાડુત હકક સમાપ્ત થયાનુ જાહેર કરવુ જોઈએ.સદરહુ નોટીસ બાદ પણ ભાડુત ભાડુ ચુકવવાની કસુર કરે તો, મકાન માલીક તેવા કારણોસર ભાડાવાળી જગ્યા ખાલી કરાવી કબજે લેવાનો દાવો કરી શકે છે. આ દાવાના ચાલતા કામે પણ અસરકારક સુનવણી પહેલા ભાડુઆત ચઢેલ ભાડાની રકમ ચુકવી આપે અગર અદાલતમાં ડીપોઝીટ કરે તો, તેવા કારણોસર દાવો ટકી શકતો નથી. આ કામે પ્રતિવાદીઓએ વાદીઓ તરફથી ભાડુ ચુકવવામાં અનીયમીતતા અને કસુર કરવામાં આવતી હોવાનો આક્ષેપ અવશ્ય કર્યો છે પરંતુ તેઓએ ઉપરોકત કલમ ૧૨ અન્વયે વાદીઓને કોઈ નોટીસ આપ્યા અંગે કશુ જણાવ્યુ નથી.વીશેષમાં વાદીપક્ષની રજુઆત મુજબ તેઓ હાલના દાવા બાદ નીયમીત રીતે અદાલતમાં ભાડાની રકમ ડીપોઝીટ કરાવી રહ્યા છે. આ સંજોગોમાં પ્રતિવાદીપક્ષની સદરહુ તકરાર કોઈ પગલા લેવાને પાત્ર રહેતી ના હોય જેથી **મુદદા નં–૪ નકારાત્મક** ઠરાવવામાં આવે છે.

(૧૦) મુદદા નંબર–૫

શુ વાદી દાવામાં માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હકકદાર છે તેની ચર્ચા કરવામાં આવેતો, સબબ દાવામાં વાદી તકરારી મીલકતના ભાડુઆત છે તે હકીકત સાબીત કરવામાં સફળ નીવડેલા છે પરંતુ આ કામના પ્રા.વાદી દુકાનના ઉપરનાભાગે મકાનના સ્લેબનું કાણું પાડી અને બાથરૂમનો નળ ખુલ્લો કરી પાણી સદર તકરારી મિલકતમાં પડાવી દુકાનના માલ–સામાન, ફર્નિચર વિગેરે નુક્શાન કરે છે તથા .સદર તકરારી મિલકતમાં આ કામના પ્રા.વાદી વાદીને ધંધો કરવા હેરાન પરેશાન કરે છે તે હકીકત સાબીત કરવામાં નીષ્ફળ નીવડેલા છે. અદાલતે મુદ્દા નં. ૧ હેઠળ વાદીઓ તકરારી દુકાનોના કાયદેસરના ભાડુઆત તથા કાયદેસરના કબજેદાર હોવાનું પુરવાર થયેલ હોવાનું ઠરાવેલ છે. વધુમાં, પ્રતિવાદીઓ તકરારી મિલકતના માલિક હોવા છતાં કાયદેસરની પ્રક્રિયા અનુસર્યા વિના વાદીઓ પાસેથી દુકાનોનો કબજો પાછો મેળવી શકે નહીં તે બાબત પણ સ્પષ્ટ થયેલ છે. ભાડુઆતનો કાયદેસર કબજો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા સિવાય ખલેલ પામે નહીં તે કાયદાનો સ્થાપિત સિદ્ધાંત છે. પ્રતિવાદીઓએ વાદીઓને કાયદેસરની કાર્યવાહી દ્વારા જ મિલકત ખાલી કરાવી શકાય અને બળજબરીપૂર્વક અથવા ગેરકાયદેસર રીતે કબજો મેળવી શકાય નહીં. તેથી વાદીઓને તેમના કાયદેસરના કબજા ભોગવટામાં પ્રતિવાદીઓ દ્વારા કોઈપણ પ્રકારની દખલગીરી, અવરોધ અથવા બળજબરીથી કબજો મેળવવાના પ્રયાસોથી રક્ષણ મેળવવાનો હક પ્રાપ્ત થાય છે. આ સંજોગોમાં, વાદીઓ તકરારી દુકાનોના કાયદેસરના ભાડુઆત અને કબજેદાર હોવાનું પુરવાર કરવામાં સફળ નિવડેલ હોવાથી તથા પ્રતિવાદીઓને કાયદેસરની કાર્યવાહી સિવાય કબજો મેળવવાનો કોઈ અધિકાર ન હોવાનું જણાતાં, વાદીઓ દાવામાં માંગ્યા મુજબની જાથુ તથા કાયમી મનાઈહુકમની દાદ મેળવવા હકદાર હોવાનું અત્રેની અદાલતનુ માનવુ હોય જેથી **મુદદા નંબર–૫**નો જવાબ **અંશત: હકારાત્મક** ઠરાવી **મુદદા નંબર–૬** અન્વયે નીચે મુજબનો આખરી હુકમ ફરમાવ–વામાં આવે છે.

<u>-:આખરી હુકમ:-</u>

- આથી વાદીનો દાવો અંશત: મંજુર કરવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે.
- આથી મોજે ગામ વલ્લભ વિદ્યાનગર સીટી સર્વે નં.૭૧૩, પ્લોટ નં.કે.૭૭,કે.૭૮ માં આવેલ **"શકિત શોપીંગ સેન્ટર"** જે દ્વીમાળી મકાન આવેલ છે જે મિલકતની દુકાન નં.૭ તથા ૮ના આ કામના વાદીઓ પ્રતિવાદીઓના કાયદસેરના ભાડુઆત હોય જેથી કાયદેસરની કાર્યવાહી કર્યા સિવાય આ કામના વાદીઓ પાસેથી પ્રતિવાદીઓ દવારા ખાલી કરાવી કબ્જે લેવાનો હકક, અધીકાર નથી તેવુ ઠરાવવામાં આવે છે.
- આથી મોજે ગામ વલ્લભ વિદ્યાનગર સીટી સર્વે નં.૭૧૩, પ્લોટ નં.કે.૭૭,કે.૭૮ માં આવેલ **"શકિત શોપીંગ સેન્ટર"** જે દ્વીમાળી મકાન આવેલ છે જે મિલકતની દુકાન નં.૭ તથા ૮ પ્રતિવાદીઓએ કાયદેસરની કાર્યવાહી કર્યા સિવાય વાદીઓ પાસેથી ખાલી કરાવી કબ્જે લેવી નહી તથા સદરહુ દુકાનોના જે તે વાદીના ભાડુત તરીકેના કબ્જા ભોગવટામાં કોઈ હરકત, રોકટોક કે રૂકાવટ કરવી કે કરાવવી નહી તેવો કાયમી મનાઈ હુકમ ફરમાવવામાં આવે છે.
- દાવાનો ખર્ચ પ્રતિવાદીઓએ ભોગવવો
- હુકમ મુજબ હુકમનામુ દોરવુ.

હુકમ, આજરોજ તારીખ :૧૯, માહે :ઓગષ્ટ, સને :૨૦૨૬ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી- સંભળાવી જાહેર કર્યો.

તા.૧૯/૦૮/૨૦૨૬.
સ્થળ : આણંદ

(B.P.THAKAR)
એડીશ્નલ સીવીલ જજ
આણંદ.
GJ-01618

ગુજરાતી સ્ટેનોગ્રાફર
એસ.એચ.પઠાણ