દાખલ તારીખ	૦૩.૦૭.૨૦૧૭		
નોંધણી તારીખ	૦૩.૦૭.૨૦૧૭		
ફેસલ તારીખ	૨૩.૦૪.૨૦૨૬		
	વર્ષ	માસ	દિવસ
	૦૮	૦૯	૨૦

ભરૂચના પ્રિન્સીપાલ ડિસ્ટ્રીકટ જજ સાહેબની કોર્ટમાં, મુકામ: ભરૂચ

રેગ્યુલર સીવીલ અપીલ નંબર : ૪૮/૨૦૧૭

એપેલન્ટ :- હાજી ગુલામકાદર શેખ મહંમદભાઈ પંખાવાલાના વારસો
(મુળ વાદી) ૧/૧. મીઠનબુ ગુલામકાદર પંખાવાલા
રહે. ૧૪, મોરલ હાઈલેન્ડ-૨, સફારીપાર્કની સામે, ભરૂચ
૧/૨. શહેનાઝબાનુ મીયા મહંમદભાઈ પંખાવાલા
રહે. ૫૩-ડી, ભાગ્યોદય સોસાયટી, અંકલેશ્વર, જી.ભરૂચ
૧/૩. યાસ્મીનબાનુ લીયાકતભાઈ લાલ
રહે. મોટા ડભોઈયાવાડ, જી.ભરૂચ
૧/૪. સબ્બીરહુસેન ગુલામ કાદરભાઈ પંખાવાલા
૧/૫. અબ્દુલરહીમ ગુલામકાદરભાઈ પંખાવાલા
બંને રહે. ૧૪, મોરલ હાઈલેન્ડ-૨, સફારીપાર્કની સામે,ભરૂચ

...વિરૂધ્ધ...

રીસ્પોન્ડન્ટસ :-(૧) રામજીભાઈ જશાભાઈ જાદવના વારસો
(મુળ પ્રતિવાદીઓ)૧/૧. રાણીબેન રામજીભાઈ જાદવ
૧/૨. ગૌરવભાઈ રામજીભાઈ જાદવ
૧/૩. દિપકભાઈ રામજીભાઈ જાદવ
૧/૪. આરતી રામજીભાઈ જાદવ
તમામ રહે. ગોકુલધામ સોસાયટી, અંદાડા, તા.અંકલેશ્વર, જી.ભરૂચ
(૨) પ્રેમીલાબેન વિરજીભાઈ જાદવ
(૩) જયેશભાઈ વિરજીભાઈ જાદવ
(૪) રાજેશભાઈ વિરજીભાઈ જાદવ
ત્રણે રહે. મુઝમ્મીલખાન ડેલો, ફાટા તલાવ પાસે, ભરૂચ

બાબત : ભરૂચના વિ.ચોથા એડીશનલ સીનીયર સીવીલ જજશ્રીએ રે.દિ.મુ.નં. ૧૭૨/૨૦૧૨ ના કામે આપેલ ચુકાદા અને હુકમનામા વિરૂધ્ધની અપીલ

::

એપેલન્ટસ તરફે વિ.વકીલશ્રી અશ્વિન ખંભાતા
રીસ્પોન્ડન્ટસ તરફે વિ.વકીલશ્રી એચ.આઈ.શાહ

::

–:: ચુ કા દો ::–

૧. દાવાના કામે વાદી દવારા પ્રતિવાદીઓ વિરૂધ્ધ મોજે ભરૂચ શહેર નગરપાલીકાની હદમાં સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૨, રૂમ નં. ૪ માં ઢાળ તથા ફાટા તળાવ જવાના રસ્તા પર નગરપાલીકા મિલકત નં. ઈ–૨૯૫૨/૧ કે જેનો સીટી સર્વે નં. ૩૦૫૨ થી ૩૦૫૯ (રહેણાંકના રૂમો) છે તેમાં આવેલ રહેણાંકની મિલકતો પૈકીની એક રૂમ સીટી સર્વે નં. ૩૦૫૫ વાળી મિલકતના વાદી શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકના જરૂરીયાત વાળા છે તેવું જાહેર કરવા તથા દાવાવાળી મિલકતનું માસિક રૂા.૨૧/– લેખે ૩૫ માસનું ભાડુ રૂા.૭૩૫/– તથા દાવાની તારીખથી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત ન કરે ત્યાં સુધીનું ૧૮% ના વ્યાજ સહિત વસુલ મેળવવા તથા દાવાવાળી મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વાદીને સોંપવાનો હુકમ કરવા દાદ માંગેલ. જે દાવો વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે નામંજુર કરતો હુકમ તા.૨૪.૦૪.૨૦૧૭ ના રોજ કરેલો. તે હુકમ અને તે હુકમના આધારે કરવામાં આવેલ હુકમનામાથી નારાજ થઈ મુળ વાદીએ હાલની અપીલ દાખલ કરેલ છે.

૨. મુળ દાવાના વાદી હાલની અપીલ દરમ્યાન ગુજરી જતા તેમના વારસદારોને આંક–૧૭ ની અરજી નીચે થયેલ હુકમથી અપીલના કામે એપેલન્ટસ તરીકે જોડવામાં આવેલા છે. આ કામના રીસ્પોન્ડન્ટસ દાવાના કામે પ્રતિવાદીઓ હતા. જેથી સરળતા ખાતર હવે પછી તેઓને "વાદી" અને "પ્રતિવાદીઓ' તરીકે સંબોધવામાં આવેલા છે.

૩. વિ.ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષના વાદીના દાવાની હકીકત ટુંકમાં એવી હતી કે, વાદી ભરૂચ શહેર નગરપાલીકાની હદમાં સીટી સર્વે નં. ૨, રૂમ નં. ૪ માં ઢાળ તથા ફાટા તળાવ જવાના રસ્તા પર નગરપાલીકા મિલકત નં. ઈ–૨૯૫૨/૧ કે જેનો સીટી સર્વે નં. ૩૦૫૨ થી ૩૦૫૯

(રહેણાંકની મિલકતોવાળા રૂમો એક માપના સરખા છે) તેમાં આવેલ રહેણાંકની મિલકત પૈકીની એક રૂમ સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૩૦૫૫ (જેને હવે પછીથી "દાવાવાળી મિલકત" તરીકે સંબોધવામાં આવશે), જેની ચતુરદિશા જોતાં પુર્વે ૩૦૫૬ ના દાદરનો ભાગ, પશ્ચિમે ૩૦૫૪ વાળો રૂમ, ઉત્તરે ૧૦ બાય ૧૦ ભાડુઆતવાળા રૂમનું ચાલ નિકાલ મુકી ૩૦૪૪ ની ખુલ્લી જગ્યા અને દક્ષિણે ઠાકોરભાઈ ચણાવાલાની મિલકત આવેલ છે તેના કાયદેસરના માલિક છે અને પ્રતિવાદીઓ સદરહું મિલકતના કાયદેસરના ભાડુઆત છે. વાદીએ સદરહું મિલકત મુજમ્મીલ યાસીનખાન પઠાણ, ઝફર અલીખાન યાસીનખા પઠાણ, આરીફખાં યાસીનખાં પઠાણનાઓ પાસેથી તા.૧૬.૧૨.૨૦૦૫ ના રોજ પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી સદરહું દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી, ભરૂચ ખાતે અ.નં.૫૯૧૦ થી નોંધાવીને માલિક બનેલા છે. ત્યારથી સદરહું મિલકત વાદી પાસે છે. આ કામના પ્રતિવાદી સ્વ.રામજીભાઈ પણ ભાડુ ચુકવતા ન હતા. પ્રતિવાદી રામજીભાઈ ગુજરી ગયેલા. ત્યારબાદ સ્વ.રામજીભાઈના વારસદારો ભાડાવાળી મિલકતના ભાડુઆત તરીકે કબજો ભોગવટો ધરાવતા થયેલા હોવા છતાં ભાડુ ચુકવતા નથી. સદરહું મકાનનું ભાડુ દર માસની અંગ્રેજી કેલેન્ડર મુજબ ૧લી તારીખથી શરૂ થઈ મહિનાની છેલ્લી તારીખે પુરૂ થાય છે. ભાડુ માસિક રૂા.૨૧/- છે. વાદી સદરહું મિલકતનું ભાડુ જયારથી સદરહું મિલકતના કાયદેસરના માલિક બન્યા ત્યારથી વસુલ કરવા હકકદાર બન્યા છે. સદરહું દાવાવાળી મિલકતના ભાડુઆત સ્વ.રામજીભાઈના વારસો પાસેથી સતત માંગણી કરવા છતાં તેઓ ભાડુ ચુકવતા નથી અને એમ કરીને સ્વ.રામજીભાઈના વારસદારો એટલે કે પ્રતિવાદીઓ છ માસથી વધુ સમય માટે સતત ભાડુ ચુકવવામાં નિષ્ફળ ગયેલા હોઈ એરીયર્સ ઓફ રેન્ટને કારણે પણ વાદી સદરહું મકાનનો શાંત, પ્રત્યક્ષ ખાલી કબજો મેળવવા હકકદાર બન્યા છે. વાદીએ તેમના વકીલશ્રી દ્વારા એરીયર્સ ઓફ રેન્ટ તથા વાદીનું કુટુંબ બહોળુ હોઈ બોનાફાઈડ રીકવાયરમેન્ટ માટેની શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકની જરૂરીયાતના કારણોસર સ્વ.રામજીભાઈના

વારસદારો એટલે કે પ્રતિવાદીઓને તા.૦૭.૦૪.૨૦૧૨ ના રોજ લેખિતમાં એક નોટીસ આપી એક માસમાં સદરહું મિલકતનો પ્રત્યક્ષ શાંતીપુર્વકનો ખાલી કબજો સોંપી દેવા જણાવેલ. પરંતુ પ્રતિવાદીઓને નોટીસ મળી ગઈ હોવા છતાં સદર નોટીસનો અમલ કરેલ નથી. ઉલટાનું પ્રતિવાદી નં. ૧ ના વારસદારો નં. ૫,૬ અને ૭ નાઓએ તેમના એડવોકેટશ્રી ધ્વારા સદરહું નોટીસનો તા.૧૬.૦૪.૨૦૧૨ ના રોજ ઉડાઉ જવાબ આપેલ છે અને સ્વ.પ્રતિવાદી નં. ૧ ના વારસદારો નં. ૧ થી ૪ નાઓને નોટીસ મળી ગઈ છે તેમ છતાં નોટીસનો કોઈ જવાબ વાદીને આપેલ નથી. વાદીએ અગાઉ સદરહું મિલકત સંદર્ભમાં એક દાવો રે.દિ.મુ.નં. ૨૭૯/૨૦૦૮ નો દાખલ કરેલો, જે ફરી ફાઈલ કરવાની શરતે તા.૧૮.૦૨.૨૦૧૨ ના રોજ ભરૂચના એડીશનલ સીનીયર સીવીલ જજશ્રીની કોર્ટમાં પુરસીસ આપી પરત ખેંચેલો, જેથી તે દાવાના કામે તે કોર્ટે સદર દાવો ફરી ફાઈલે કરવાની શરતે વિડ્રો કરેલ હોય દાવો વિડ્રોઅલથી ફેસલ કરવામાં આવે છે તેવો હુકમ કરેલો. સદર દાવો પરત ખેંચવાની જરૂર એટલા માટે પડેલી કે સદર દાવા અરજી નં.૨૭૯/૨૦૦૮ ના પ્રતિવાદી રામજીભાઈ જશાભાઈ જાદવ ગુજરી ગયેલા હોય તેમના વારસદારો જોડવા માટે વારસદારોના નામ સરનામા વારસો જોડવાની પ્રક્રિયાના સમય મર્યાદામાં મેળવી શકેલ નહી. જેથી સદર દાવો પરત ખેંચી હાલનો દાવો પ્રતિવાદી નં. ૧ સ્વ.રામજીભાઈના વારસદારો નં. ૧ થી ૭ ને જોડીને દાવો કરવાની ફરજ પડેલ છે. પ્રતિવાદી નં. ૧ ના વારસદારો નં. ૧ થી ૭ નાઓ વાદીના કાયદેસરના ટેનન્ટ છે અને વાદી ભાડાવાળી મિલકતના માલિક હોઈ પ્રતિવાદી નં. ૧ ના વારસદારો નં. ૧ થી ૭ વાદીને નિયમિત રીતે ભાડુ ચુકવવા કાયદેસર રીતે બંધાયેલ છે, પરંતુ પ્રતિવાદીઓ કોઈ પણ જાતના વ્યાજબી કે કાયદેસરના કારણો વગર ભાડુ ચુકવવામાં નિષ્ફળ ગયેલ છે. પ્રતિવાદીઓને ભાડુ નહી ચુકવવા માટે કોઈ વ્યાજબી કે કાયદેસરનું કારણ નથી. જેથી વાદીએ તેઓ દાવાવાળી મિલકત શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકના જરૂરીયાતવાળા છે તેવું જાહેર કરવા તથા દાવાવાળી મિલકતનું માસિક રૂા.૨૧/- લેખે ૩૫ માસનું

ભાડુ રૂા.૭૩૫/– તથા દાવાની તારીખથી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત ન કરે ત્યાં સુધીનું ૧૮% ના વ્યાજ સહિત વસુલ મેળવવા તથા દાવાવાળી મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વાદીને સોંપવાનો હુકમ કરવા દાદ માંગેલી.

૪. વિ.ટ્રાયલ કોર્ટમાં પ્રતિવાદીઓએ આંક–૧૨ થી લેખિત જવાબ રજુ કરેલો. જેમાં વાદીના દાવાની હકીકતોનો ઈન્કાર કરેલ છે અને વિશેષમાં જણાવેલ છે કે વાદીએ જે ફોરમમાં દાવો કર્યો છે તે ફોરમમાં દાવો ચાલવાપાત્ર નથી, દાવાને હકુમતનો બાધ નડે છે. દાવાને ડીલે લેચીસ તથા એસ્ટોપલના સિધ્ધાંતનો બાધ નડે છે. દાવાને પક્ષકારોની ખામીનો બાધ છે. વાદીએ દાવાવાળી મિલકત ભાડુઆતના હકક સહિત ખરીદ કરેલ હોઈ વાદીને દાવો લાવવા હકક અધિકાર નથી. વાદી દાવા અરજીમાં જણાવેલ રૂમ નં. ૪ આવેલ હોવાનું તેઓ જાણતા નથી. રૂમ નં. ૪ ના પ્રતિવાદી ભાડુઆત હોવાની હકીકત ખોટી છે અને પ્રતિવાદી રૂમ નં. ૪ ના ભાડુઆત જ નથી તેથી ભાડુ ચુકવવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ ઉપસ્થિત થતો નથી. પ્રતિવાદી રૂમ નં. ૫ ના ૧૦૦ વર્ષ ઉપરાંતના ભાડુઆત છે અને આ રૂમ પ્રતિવાદીઓના વડીલોએ મુળ માલિક મુઝમ્મીલખાન પાસેથી માસિક રૂા.૧.૫૦ પૈસેથી ભાડેથી રાખેલ. ત્યારબાદ માસિક ભાડુ રૂા.૩/– થયેલ. ભરૂચમાં ૧૯૭૦ ના અરસામાં ધરતીકંપ થતા ભાડાવાળા મકાન સહિત અન્ય મિલકતો જર્જરીત થઈ ગયેલ. જેથી મુળ માલિકે તે તોડી નાંખી તે મકાનોના કાટમાળનો ઉપયોગ કરી સરકારશ્રીની સબસીડી મેળવી રૂમો બનાવેલ છે. જે રૂમો ૧૦ ફુટ પહોળા અને ૧૦ ફુટ લંબાઈમાં છે અને તેમાં કોઈ પણ જાતની સગવડ ન હતી. ધરતીકંપ પહેલા જે ભાડાના મકાનમાં રહેતા હતા તે મકાન ૪૦ ફુટ લાંબુ અને ૨૦ ફુટ પહોળાઈવાળુ હતુ. જેથી પ્રતિવાદીઓનું કુટુંબ મોટુ હોઈ રહેવાની તકલીફ પડતી હતી જેથી મુળ માલિક પાસેથી રૂમ નં. ૫ ભાડેથી રાખેલ. આમ, મર્હુમ રામજીભાઈ જશાભાઈના માતૃશ્રી દેવલબેન મકાન નં. ઈ/૨૯૫૨/૧ રૂમ નં. ૫ ના ભાડુઆત હોઈ માલિક રૂમ નં. ૫ નું ભાડુ વસુલ કરતા હતા.

ભાડાવાળી મિલકત મર્હુમ રામાભાઈ જશાભાઈએ મુળ મકાન માલિક પાસેથી ભાડે રાખેલી જેથી પ્રતિવાદી સદર મકાનના કાયદેસરના ભાડુઆત નથી જેથી ભાડુ ભરવાની તેમની જવાબદારી નથી. દાવો કરતા અગાઉ વાદીએ નોટીસ મોકલાવેલી તેનો પ્રતિવાદીએ તા.૦૩.૦૧.૨૦૦૮ ના રોજ જવાબ આપેલ છે અને તે જવાબમાં સ્પષ્ટ જણાવેલ છે કે વાદી મિલકત વેચાણ રાખ્યા બાદ રૂમનું ભાડુ સ્વીકારતા નથી અને વધુ ભાડાની માંગણી કરે છે તેમજ ભાડુ વધારે નહી આપો તો રૂમનો કબજો લેવાની ધમકી આપતા હતા. જેથી મર્હુમ રામજીભાઈના માતૃશ્રીએ ભરૂચના વિ.પ્રિન્સીપાલ સીનીયર સીવીલ જજશ્રીની કોર્ટમાં સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટ નકકી કરાવવા સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટ અરજી નં.૭/૨૦૦૭ દાખલ કરેલ છે. આમ, વાદી સારી રીતે જાણ છે કે પ્રતિવાદીના માતૃશ્રી રૂમ નં. ૨ અને ૫ ના કાયદેસરના ભાડુઆત છે તેમ છતાં ખોટી હકીકતો જણાવી દાવો કરેલ છે જે રદ થવાને પાત્ર છે. વાદીએ દાવામાં કેટલું ભાડુ બાકી છે ? કયાં સુધીનું ભાડુ બાકી છે ? ટેનન્સી ટર્મીનેટ કેવી રીતે કરેલી છે ? તે જણાવેલ નથી અને મનઘડત રીતે ૩૫ માસનું ભાડુ રૂા.૨૧/– ગણી ખોટો દાવો કરેલ છે. વાદીએ મિલકત વેચાણ રાખ્યા બાદ પ્રતિવાદીને લેખિતમાં કોઈ જાણ કરેલ નથી, પરંતુ મૌખિકમાં જાણ કરેલ. પ્રતિવાદીઓએ વાદીને ભાડુ લઈ જવા જણાવેલ તેમ છતાં વાદી ભાડુ લઈ ગયેલા નહી. ત્યારબાદ અવારનવાર પ્રતિવાદી વાદીને ત્યાં ભાડુ ચુકવવા ગયેલા પરંતુ વાદી ભાડુ સ્વીકારતા નથી અને માસિક રૂા. ૫૦/– લેખે ભાડુ આપવુ પડશે તો જ તેઓ ભાડુ સ્વીકારશે, નહી તો મકાનનો કબજો ખાલી કરી દો તેવી ધમકી આપેલ છે. વાદીએ દાવા અરજી કેટલીક મહત્વની હકીકતો છુપાવીને કરેલ છે. વાદી ચોખ્ખા હાથે આવેલા નથી. વાદીએ અગાઉનો રે.મુ.નં. ૨૭૯/૨૦૦૮ વાળો દાવો રામજીભાઈ જશાભાઈ ગુજરી જતા વારસો સમય મર્યાદામાં મેળવી શકેલા નહી તેથી પાછો ખેંચેલો તે હકીકત તદ્દન ખોટી અને ઉપજાવી કાઢેલ છે. વારસદારોને ૯૦ દિવસમાં જોડવામાં ન આવે તો દાવો આપોઆપ એબેટ થયેલો કહેવાય અને દાવો ફરી ફાઈલે લેવાની શરતે પાછો ખેંચી નવો દાવો

દાખલ કરી શકાય નહી અને દાવો કરેલ હોય તો કાયદાની પ્રક્રિયા મુજબ ટકી શકે નહી. જેથી વાદીનો દાવો ખર્ચ સહિત રદ કરવા રજુઆત કરેલી.

૫. વિ.ટ્રાયલ કોર્ટ ધ્વારા દાવાના કામે આંક–૧૩ થી નીચે મુજબના મુદ્દા ઘડવામાં આવેલા છે.

૧. શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, વાદી ભાડાવાળી જગ્યાના મકાન માલિક છે ?

૨. શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, પ્રતિવાદી દાવાવાળી જગ્યાના માસિકરૂા.૨૧/–થી ભાડુત છે ?

૩. શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, પ્રતિવાદીએ છ માસથી વધુ સમયનું ભાડુ ચુકવેલ નથી ?

૪. શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, વાદીને ભાડાવાળી જગ્યાની વ્યાજબી જરૂરીયાત છે ?

૫. શું પ્રતિવાદી પુરવાર કરે છે કે, વાદી જે સ્વરૂપમાં દાવો લાવેલ છે તે સ્વરૂપમાં વાદીનો દાવો ટકવાપાત્ર નથી ?

૬. શું વાદી દાવામાં માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હકકદાર છે ?

૭. શું હુકમ અને હુકમનામુ ?

૬. વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે મુદ્દા નં. ૧ 'હકારમાં', મુદ્દા નં. ૨ થી ૪ અને ૬ 'નકારમાં' તેમજ મુદ્દા નં. ૫ 'હકારમાં' ઠરાવેલ છે.

૭. વિ. ટ્રાયલ કોર્ટમાં વાદી તરફે નીચે મુજબના પુરાવા રજુ કરવામાં આવેલા છે.

<u>વાદી તરફે મૌખિક પુરાવો</u>

અ.નં.	આંક	સાહેદનું નામ અને સ્ટેટસ
૧	૨૩	હાજી ગુલામકાદર શેખ મહંમદ પંખાવાલા (વાદી)નું સરતપાસનું સોગંદનામુ
૨	૩૭	અબ્દુલરહીમ ગુલામકાદરભાઇ પંખાવાલા (સાહેદ)ની જુબાની
૩	૩૮	શબ્બીરહુસેન ગુલામકાદરભાઇ પંખાવાલા (સાહેદ)ની જુબાની

<u>વાદી તરફે દસ્તાવેજી પુરાવા</u>

અ.નં.	આંક	દસ્તાવેજની વિગત
૧	૨૫	રે.મુ.નં.૨૭૯/૨૦૦૮ ની દાવા અરજી અને તે લગત થયેલ હુકમ અને વિડ્રો પુરસીસની નકલ
૨	૨૬	દાવાવાળી મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ
૩	૨૭	વાદીના વકીલશ્રીએ તા.૦૭.૦૪.૨૦૧૨ ના રોજ પ્રતિવાદીને આપેલ નોટીસની સ્થળપ્રત
૪	૨૮	પ્રતિવાદીના વકીલશ્રીએ વાદીની નોટીસનો તા.૧૬.૦૪.૨૦૧૨ ના રોજ આપેલ જવાબ
૫	૨૯	પ્રતિવાદી નં. ૧/૧ ને નોટીસ મળ્યાની એકનોલેજમેન્ટ સ્લીપ
૬	૩૦	પ્રતિવાદી નં. ૧/૨ ને નોટીસ મળ્યાની એકનોલેજમેન્ટ સ્લીપ
૭	૩૧	પ્રતિવાદી નં. ૧/૩ ને નોટીસ મળ્યાની એકનોલેજમેન્ટ સ્લીપ
૮	૩૨	પ્રતિવાદી નં. ૧/૪ ને નોટીસ મળ્યાની એકનોલેજમેન્ટ સ્લીપ
૯	૩૩	પ્રતિવાદી નં. ૧/૫ ને નોટીસ મળ્યાની એકનોલેજમેન્ટ સ્લીપ
૧૦	૩૪	પ્રતિવાદી નં. ૧/૬ ને નોટીસ મળ્યાની એકનોલેજમેન્ટ સ્લીપ
૧૧	૩૫	પ્રતિવાદી નં. ૧/૭ ને નોટીસ મળ્યાની એકનોલેજમેન્ટ સ્લીપ

૮. ત્યારબાદ, ટ્રાયલ કોર્ટમાં વાદી તરફે વધુ પુરાવો રજુ નહી થતા કામ પ્રતિવાદીઓનો પુરાવો નોંધવા માટે રાખવામાં આવેલ.

પ્રતિવાદીઓ તરફે નીચે મુજબના મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ કરવામાં આવેલા છે.

<u>પ્રતિવાદીઓ તરફે મૈાખિક પુરાવો</u>

અ.નં.	આંક	સાહેદનું નામ અને સ્ટેટસ
૧	૪૦	જયેશભાઇ વિરજીભાઇ જાદવ (પ્રતિવાદી નં.૬) નું સરતપાસનું સોગંદનામુ
૨	૫૯	રામજીભાઇ જશાભાઇ જાદવ (પ્રતિવાદી નં.૧) નું સરતપાસનું સોગંદનામુ

<u>પ્રતિવાદીઓ તરફે દસ્તાવેજી પુરાવા</u>

અ.નં.	આંક	દસ્તાવેજની વિગત
૧	૬૪	રે.દિ.મુ.નં.૧૬ર/ર૦૧ર ની દાવા અરજીની નકલ
૨	૬૫	રે.દિ.મુ.નં.૧૬ર/ર૦૧ર ની દાવા અરજી વિરૂધ્ધ આપેલ જવાબ
૩	૬૬	રે.દિ.મુ.નં.૧૬ર/ર૦૧ર ના કામે કાઢેલ મુદ્દાની નકલ
૪	૬૭	રે.દિ.મુ.નં.૧૬ર/ર૦૧ર ની દાવા અરજીના કામે વાદી હાજી ગુલામ કાદરભાઈની સોગંદ ઉપરની સરતપાસ
૫	૬૮	રે.દિ.મુ.નં.૧૬ર/ર૦૧ર ની દાવા અરજીના કામે સાહેદ અબ્દુલ રહીમભાઈની જુબાનીની નકલ
૬	૬૯	રે.દિ.મુ.નં.૧૬ર/ર૦૧ર ની દાવા અરજીના કામે સાહેદ શબ્બીરહુસેનની જુબાનીની નકલ
૭	૭૦	સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૮, સી.સ.નં.ર૯૪૩ ની પ્રોપર્ટી કાર્ડની નકલ
૮	૭૧	ભરૂચ નગરપાલીકાએ શેખ મહંમદ હાજી મહંમદને મિલકત ઉતારી લેવા આપેલ નોટીસની નકલ
૯	૭૨	રે.દિ.મુ.નં.૧૬૨/૨૦૧૨ ની દાવા અરજીના કામે રેન્ટ અરજી કોન્સોલીડેટ કરવા આપેલ અરજીની નકલ
૧૦	૭૩	રે.દિ.મુ.નં.૧૬૨/૨૦૧૨ ની દાવા અરજીના કામે આંક–૪૦ નીચે કરેલ હુકમની નકલ
૧૧	૭૪	વાદી હાજી ગુલામ કાદરભાઇએ દેવુબેન જશાભાઇ જાદવને આપેલ નોટીસની નકલ
૧૨	૭૫	વાદીએ આપેલ નોટીસનો દેવુબેને આપેલ જવાબની નકલ
૧૩	૭૬	રે.દિ.મુ.નં.૨૮૧/૨૦૦૮ ની દાવા અરજીની નકલ

૯. ત્યારબાદ પક્ષકારોના વિ.વકીલશ્રીઓની દલીલો સાંભળીને વિ.ટ્રાયલ કોર્ટ ધ્વારા આંક–૮ર થી વાદીનો દાવો રદ કરતો હુકમ તા.ર૪.૦૪.ર૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

૧૦. હાલની અપીલના કામે એપેલન્ટ/મુળ વાદી તરફે વિ.વકીલશ્રીએ આંક–૧૫ થી લેખિત દલીલો રજુ કરી રજુઆત કરેલ છે કે વાદીએ વિ.ટ્રાયલ કોર્ટમાં દાવો દાખલ કરી વાદી દાવાવાળી મિલકતના બોનાફાઈડ રીકવાયરમેન્ટવાળા છે તેમજ ૬ મહિના કરતા વધુ

સમયનું ભાડુ ચુકવવામાં કસુરવાર હોઈ દાવાવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવા તેમજ બાકી ભાડુ વસુલ મેળવવાની દાદ માંગેલી. વાદી દાવાવાળી મિલકતના માલિક છે અને તેવું વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે પણ પોતાના ચુકાદામાં ઠરાવેલ છે. આ હકીકતને પ્રતિવાદીઓ તરફથી પડકારવામાં આવેલ નથી. વાદી બોનાફાઈડ રીકવાયરમેન્ટના કારણે દાવાવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવા હકકદાર છે, પરંતુ વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે તે નહી માનીને ગંભીર ભુલ કરેલ છે. વધુમાં વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે એવું માનેલ છે કે વાદગ્રસ્ત મિલકત ૧૦૦ વર્ષ જુની છે ત્યારથી પ્રતિવાદીઓ ભાડુઆત છે અને વાદીએ સદરહું મિલકત સને ૨૦૦૫ માં ખરીદેલી છે તેવા સંજોગોમાં બોમ્બે રેન્ટ એકટની કલમ-૧૩ મુજબ વાદી લેન્ડ લોર્ડની વ્યાખ્યામાં આવતા નથી. વાદીએ બાકી ભાડા સંબંધમાં પ્રતિવાદીઓને નોટીસ આપેલી અને તેનો જવાબ પ્રતિવાદીઓએ આપેલો તેમાં પ્રતિવાદીઓએ રૂા.૨૧/- ભાડા સંદર્ભમાં કોઈ તકરાર ઉપસ્થિત કરેલ નથી. વિ.ટ્રાયલ કોર્ટ મુદ્દા નં. ૪ માટે એવા નિર્ણય પર આવેલ કે બોમ્બે રેન્ટ એક્ટ લાગુ પડતો નથી તો તેવા સંજોગોમાં ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની જોગવાઈ મુજબ દાવાનો નિર્ણય કરવો જોઈતો હતો, પરંતુ વિ.ટ્રાયલ કોર્ટ પ્રસ્થાપિત સિધ્ધાંતોને અવગણી કાયદાની ગંભીર પ્રકારની ભુલ કરેલ છે. વધુમાં પ્રસ્થાપિત સિધ્ધાંત છે કે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એકટની કલમ-૧૦૬ મુજબ નોટીસ આપવી ફરજીયાત નથી અને વાદીએ કોર્ટમાં દાવો દાખલ કર્યો તે જ પ્રતિવાદીઓને નોટીસ છે. નોપાની ઈન્વેસ્ટમેન્ટ પ્રા.લી. વિરૂધ્ધ સંતોક સિંગ ૨૦૦૮ આર.સી.આર. (સીવલ) ૨૭૦ માં ઠરાવેલ છે કે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એકટની જોગવાઈ મુજબ મિલકત ખાલી કરાવવા માટે નોટીસ આપવી ફરજીયાત નથી. વાદીના બે દિકરા ભાડાવાળી મિલકતમાં રહે છે તેવું રેકર્ડ ઉપર આવેલ હોવા છતાં વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે તે હકીકત માનેલ નથી. પ્રતિવાદીઓ તરફે વાદીના પુરાવા વિરૂધ્ધની કોઈ હકીકત રેકર્ડ ઉપર લાવવામાં આવેલ નથી. વાદી/એપેલન્ટે અગાઉ રે.દિ.મુ. નં.૨૭૯/૨૦૦૮ દાખલ કરેલ હતો જે દાવો ફરી દાખલ કરવાની શરતે પરત ખેંચેલો હોઈ

રેસજયુડીકેટાનો સિધ્ધાંત લાગુ પડતો નથી અને ફરી દાવો દાખલ કરવા માટે કાયદા ધ્વારા પ્રતિબંધ નથી. આ ઉપરાંત પ્રતિવાદીઓ તરફે વાદીને ભાડુ ચુકવવામાં આવેલ હોય કે ભાડુ ચુકવવાનો પ્રયત્ન કરવામાં આવેલ હોય તે અંગે કોઈ લેખિત પુરાવા રજુ કરેલ નથી. પ્રતિવાદીઓએ કોર્ટમાં ભાડુ જમા કરાવેલ હોય કે મની ઓર્ડરથી ભાડુ મોકલેલ હોય તે અંગે પણ કોઈ લેખિત આધાર રજુ કરવામાં આવેલ નથી. આમ, વાદીએ વિ.ટ્રાયલ કોર્ટમાં માંગેલી દાદ મંજુર કરવા માટે પુરતા, માનવાલાયક મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ કરેલ હોવા છતાં વાદીનો દાવો નામંજુર કરી વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે ભુલ કરેલ છે. જેથી વિ.ટ્રાયલ કોર્ટનો હુકમ રદ કરવા અને અપીલ મંજુર કરવા રજુઆત કરેલી છે.

૧૧. આ અપીલના કામે રીસ્પોન્ડન્ટ/મુળ પ્રતિવાદીઓના વિ.વકીલશ્રીએ આંક-૧૪ થી લેખિત દલીલો રજુ કરી રજુઆત કરેલ છે કે, આ અપીલ તદ્દન ખોટી અને ઉજાવી કાઢેલી હકીકતોવાળી હોય પ્રથમ તબકકે રદ થવાને પાત્ર છે અને તેમાં જણાવેલા કારણો ખોટા અને ઉપજાવી કાઢેલા છે. વાદીએ દાવાવાળી મિલકત ભાડુઆતના હકક સહિત ખરીદ કરેલ છે. મિલકતનું ભાડુ માસિક રૂા.૨૧/-હોવાની હકીકત ખોટી છે. પ્રતિવાદીઓ રૂમ નં. ૪ ના ભાડુઆત નથી તેથી ભાડુ ચુકવવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ નથી. પ્રતિવાદીઓ રૂમ નં. ૨ અને ૫ ના કાયદેસરના ભાડુઆત છે. પ્રતિવાદીઓ શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકની જરૂરીયાતવાળા ભાડુઆત છે. જયારે વાદીઓના દિકરાઓ શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકની જરૂરીયાતવાળા જણાતા નથી. વાદીએ અગાઉ રે.દિ.મુ.નં. ૨૭૯/૨૦૦૮ દાખલ કરેલો અને તે દાવાના કામે વાદીએ ગુજરનારના વારસોને જોડેલ ન હોઈ તે દાવો રદ થઈ જાય તેમ હોઈ વિડ્રો કરી લીધેલો. જેથી ફરીથી દાવો કરવાનો હકક પ્રાપ્ત થતો નથી. પ્રતિવાદીઓ ધ્વારા વાદી વિરૂધ્ધ રેન્ટ અરજી નં.૭/૨૦૦૭ ની દાખલ કરેલી અને પ્રતિવાદીઓએ કોર્ટમાં ભાડુ જમા કરાવેલ છે. વાદીએ તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખ્યા બાદ પ્રતિવાદીઓને લેખિતમાં કોઈ જાણ કરેલ નથી. પ્રતિવાદીઓએ વાદીને માસિક

રૂા.૩/– લેખે ભાડુ લઈ જવા જણાવેલ તેમજ છતાં વાદી ભાડુ લઈ ગયેલ નહી. પ્રતિવાદીઓ અવારનવાર વાદીને ત્યાં ભાડુ ચુકવવા જતા હતા પણ વાદી ભાડુ સ્વીકારતા ન હતા. વાદીએ ઉલટ તપાસમાં સ્વીકારેલ છે કે ભાડાવાળા રૂમના ભાડાની રકમ અંગે તેમની પાસે લેખિત કોઈ આધાર નથી. વાદીએ જાણી જોઈને સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટની અરજીની હકીકત દાવા અરજીમાં કે સરતપાસમાં જણાવેલ નથી. વેચાણ દસ્તાવેજમાં દાવાવાળા બંને રૂમનું ભાડુ કયારથી અને કેટલુ બાકી છે તે દર્શાવેલ નથી. વાદીના દિકરાઓ ભાડાના મકાનમાં રહેતા હોવા બાબતનો ભાડા કરાર કે અન્ય કોઈ દસ્તાવેજ રજુ કરેલ નથી. વધુમાં જણાવેલ છે કે વાદી પોતાનો દાવો યોગ્ય પુરાવાથી પુરવાર કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે. વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે પોતાના ચુકાદામાં કારણો આપીને હુકમ કરેલ છે તેમાં કોઈ ભુલ કે ખામી જણાતી નથી. ટ્રાયલ કોર્ટે તેમની સમક્ષના પુરાવાનું યોગ્ય રીતે મૂલ્યાંકન કરેલ છે. જેથી વિ.ટ્રાયલ કોર્ટનો હુકમ અને હુકમનામું કાયમ રાખી હાલની અપીલ રદ કરવા રજુઆત કરેલ છે.

૧૨. ઉપરોકત હકીકતોએ હાલની અપીલનો નિર્ણય કરવા સારુ નીચે મુજબના મુદ્દા ઉપસ્થિત થાય છે.

૧. શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, તેઓને દાવાવાળી મિલકતની વ્યાજબી અને શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકની જરૂરીયાત છે ?

૨. શું વાદી પુરવાર કરે છે કે પ્રતિવાદીઓએ છ માસ ઉપરાંતનું ભાડુ નહી ચુકવી કસુર કરેલ છે અને તે કારણથી વાદી પ્રતિવાદીઓ પાસેથી ભાડાવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવા હકકદાર છે ?

૩. શું પ્રતિવાદીઓ પુરવાર કરે છે કે, તેઓ બાકી ભાડુ ચુકવી આપવા માટે રાજી અને ખુશ હતા ?

૪. શું વાદી પુરવાર કરે છે કે તેઓ પ્રતિવાદીઓ પાસેથી ૩૫ માસનું ભાડુ રૂા.૭૩૫/– તથા દાવાવાળી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો સુપ્રત ન કરે ત્યાં સુધીના માસિક રૂા.૨૧/– લેખે ભાડાની રકમ વ્યાજ સહિત મેળવવા

હકકદાર છે ?

૫. શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, વિ.ટ્રાયલ કોર્ટનો તકરારી હુકમ ભુલ ભરેલો, અયોગ્ય અને કાયદાના પ્રસ્થાપિત સિધ્ધાંત વિરૂધ્ધનો છે અને તે હુકમમાં હસ્તક્ષેપ કરવાની જરૂરીયાત છે?

૬. શું હુકમ તથા હુકમનામુ ?

૧૩. ઉપરોકત મુદ્દાના મારા ન્યાયીક નિર્ણયો નીચે મુજબ છે.

૧. નકારમાં

૨. હકારમાં

૩. નકારમાં

૪. હકારમાં

૫. હકારમાં.

૬. આખરી હુકમ મુજબ.

<u>-:: કા ર ણો ::-</u>

<u>મુદ્દા નંબર : ૧ ની ચર્ચા :</u>

૧૪. ઉપરોકત હકીકતોને ધ્યાને રાખી રેકર્ડ ઉપર રજુ થયેલા મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવા વંચાણે લીધા તેમજ પક્ષકારોના વિ.વકીલશ્રીઓની દલીલો ધ્યાને લીધી.

૧૫. વાદીએ તેઓ દાવાવાળી મિલકતના શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકના જરૂરીયાતવાળા છે તેવું જાહેર કરી દાવાવાળી મિલકતનો કબજો અપાવવા દાદ માંગેલ છે. જેથી આ તબકકે ધી બોમ્બે રેન્ટસ, હોટલ અને લોજીંગ હાઉસ રેન્ટસ કંટ્રોલ એકટ,૧૯૪૭ ની કલમ-૧૩(૧)(જી) (આ કાયદાને હવે પછી રેન્ટ એકટ તરીકે સંબોધવામાં આવશે) ધ્યાને લેવી જરૂરી જણાય છે, જે નીચે મુજબ છે.

13(1)(g) that the premises are reasonably and bonafide required by the landlord for occupation by himself or by any person for whose benefit the premises are held 81[or where the landlord is a trustee of a public charitable trust that the

premises are required for occupation for the purpose of the trust];

૧૫.૧ વાદીએ દાવાવાળી મિલકત મુઝમ્મીલખાન યાસીનખાન પઠાણ, ઝફરખાન અલીખાન પઠાણ, આરીફખાન યાસીનખાન પઠાણનાઓ પાસેથી તા.૧૬.૧૨.૨૦૦૫ ના રોજ વેચાણ રાખેલી. વાદીએ ઉલટ તપાસમાં કબુલેલ છે કે તેઓએ મિલકત ખરીદ કરી ત્યારે તેઓ જાણતા હતા કે તેમના આટલા ભાડુઆત છે તથા તેમને એટલી જ રૂમનો કબજો મળે તેમ છે. વાદીના દિકરાઓએ પણ ઉલટ તપાસમાં કબુલેલ છે કે તેમના પિતાએ દાવાવાળી મિલકત ભાડે રાખી તે અગાઉથી ભાડાવાળી મિલકતમાં ભાડુઆતો રહે છે. આ તબકકે રેન્ટ એકટની કલમ–૧૩(૨) હેઠળનું સ્પષ્ટીકરણ ધ્યાને લેવું જરૂરી છે, જે નીચે મુજબ છે.

Explanation – For the purpose of clause (g) of sub section (1) –

(a) a person shall not be deemed to be a landlord unless he has acquired his interest in the premises at a date prior to the beginning of the tenancy or the first day of January, 1964, whichever is later, or if the interest has devolved on him by inheritance or succession, his predecessor–in–title had acquired the interest at a date prior to the beginning of the tenancy or the first day of January, 1964, whichever is later;

આમ, રેન્ટ એકટની કલમ–૧૩(૧)(જી) ના હેતુ માટે કોઇ વ્યકિતને ત્યાં સુધી ''મકાન માલિક'' માનવામાં આવશે નહી કે જયાં સુધી તેઓએ ભાડુઆતની શરૂઆત પહેલા મિલકતમાં હિત (માલિકી) મેળવ્યુ હોય અથવા તારીખ ૧લી જાન્યુઆરી ૧૯૬૪ પહેલા માલિકી મેળવી હોય અને જો મિલકત વારસામાં મળી હોય તો તેના પુરોગામીએ આ શરતો સંતોષવી આવશ્યક છે. આ સંજોગોમાં

ભલે કોઈ વ્યકિત કાયદેસર મિલકતના માલિક હોય પરંતુ જો તે મિલકતમાં ભાડુઆત પહેલેથી જ રહેતા હોય અને તેવી મિલકત નકકી કરેલી તારીખ પછી ખરીદી હોય તો માત્ર અંગત જરૂરીયાતના આધારે ભાડુઆત પાસેથી કબજો મેળવી શકાય નહી. આ તબકકે ના.ગુજરાત હાઈકોર્ટનો ૧૯૯૬(૨) જી.એલ.આર. ૪૦૪ – ખેમચંદ કાલીદાસ મહેતા વિરૂધ્ધ કોઠારી ગુભારૂચંદ મોતીલાલનો ચુકાદો ધ્યાને લેવો જરૂરી છે. આ ચુકાદામાં ફકરા–૧૫ માં નીચે મુજબ ઠરાવેલ છે.

15. The ground for eviction under Section 13(1)(g) for personal, reasonable and bonafide requirement for his occupation was not properly considered by the trial Court, In view of the admitted position, decree for ejectment under Section 13(1)(g) could not have been passed. There is no dispute about the fact that the landlord purchased the property with a sitting tenant by a registered sale deed on 13-2-1975. An amendment is made by introducing an Explanation in Section 13(1)(g) applicable to Gujarat State in Bombay Rent Act by virtue of which, a purchaser of a house or a property on or after 1-1-1964 is not entitled to eviction decree under Section 13(1)(g) of the Bombay Rent Act. There is no statutory ground available to the purchaser of a property for eviction on the ground of reasonable and bonafide requirement of self-occupation. This aspect is unfortunately not considered by the trial Court. The trial Court has wrongly passed decree for eviction on the ground of Section 13(1)(g) of the Bombay Rent Act. The trial Court has also

seriously erred in recording finding about the hardship in favour of the landlord under Section 13(2) of the Bombay Rent Act without considering the Explanation which came to be inserted by the Gujarat Act 57 of 1963. It can be seen from the Explanation that the purchaser after cut-of date of 1-4-1964 is not a landlord by a statutory deeming fiction for the purpose of Section 13(1)(g). In the circumstances, the finding of the trial Court and granting of decree for eviction under Section 13(1)(g) is rightly reversed by the appellate Court.

આ ઉપરાંત આ તબકકે ના.ગુજરાત હાઇકોર્ટનો ૨૦૦૧(૪) જી.એલ.આર.૨૮૮૭ – વોરા કાદરભાઈ મજીદભાઈ વિરૂધ્ધ મન્સુરી જુસાભાઈ શકુરભાઈનો ચુકાદો ધ્યાને લેવો જરૂરી જણાય છે. આ ચુકાદામાં ફકરા નં.–૧૫ માં નીચે મુજબ ઠરાવેલ છે.

15. The next point for determination is whether the landlord is entitled to decree for eviction on the ground of his personal, reasonable and bonafide requirement of the suit accommodation. The finding of the trial Court in affirmative was set aside by the lower Appellate Court and in my view the Appellate Court committed no illegality in setting aside the finding of the trial Court on this issue. Under Section 13(1)(g), the landlord is entitled to decree for eviction of the tenant if he establishes that the premises are reasonably and bonafide required by him for occupation by him or by any person for whose benefit the premises are

held, (or where the landlord is a trustee of a public charitable trust, that the premises are required for occupation for the purpose of the Trust). Even if it is held that the disputed premises is reasonably and bonafide required by the landlord for his personal use he will not be entitled to decree for eviction in view of explanation to Section 13(2) of the Act. This explanation for the purposes of Clause (g) of Sub-section (1) provides that a person shall not be deemed to be a landlord unless he has acquired his interest in the premises on a date prior to the beginning of the tenancy or first day of January, 1964 whichever is later or if the interest has been devolved on him by inheritance or succession, his predecessor in title had acquired interest at a date prior to the beginning of the tenancy or first day of January, 1964 whichever is later. The second part of this explanation is not applicable because the landlord is not claiming ownership in the suit property by inheritance or succession. On the other hand, he is claiming ownership by virtue of sale deed, namely, by virtue of purchase. The lower Appellate Court found that the registered sale deed Exh. 84 was executed on 9-9-1970. The lower Appellate Court repelled the version of Kadarbhai Majidbhai that he had purchased the property in the year 1971-72. The plaintiff purchased the house from the original landlord Haji Usmanbhai Umarbhai. It has come in

evidence that the defendant was tenant from the time of Haji Usmanbhai. It was therefore, a case where the plaintiff landlord did not acquire interest in the premises at a date prior to the beginning of the tenancy. The sale deed is of 9-9-1970. Prior to that the revisionist could not have acquired any title in the property. The other condition of the explanation is also not fulfilled because the landlord revisionist did not acquire interest in the premises on the first day of January, 1964. As such for the purposes of Section13(1)(g) the revisionist shall not be considered to be a landlord of the defendant though he may be considered to be the landlord of the defendant so far as other issues are concerned. By enacting this explanation the Legislature has made distinction in the concept of expression landlord where eviction is sought on the ground of bonafide personal requirement. The expression landlord has to be understood within the meaning of Clause (g) to Section 13(2) of the Bombay Rent Act. It is thus clear that if the tenancy was created before the so-called landlord acquired interest in the premises he will not be entitled to get decree for eviction on the ground of his bonafide and reasonable requirement of the suit accommodation and to this extent he will not be considered to be the landlord of the tenant. Likewise, if the landlord acquired interest in the premises on 1-1-1964, then also he will not be

considered to be landlord. In the case before me the landlord acquired interest in the premises on 9–9–1972. As such he is not entitled to the decree for eviction on the ground of his bonafide personal requirement.

૧૫.૨ ઉપર ચર્ચા કર્યા મુજબ દાવાવાળી મિલકત વાદીએ તા. ૧૬.૧૨.૨૦૦૫ ના રોજ ખરીદ કરેલી તે પહેલાથી દાવાવાળી મિલકતમાં પ્રતિવાદીઓ ભાડુઆત તરીકે રહેતા હતા અને તેની વાદીને મિલકત ખરીદ કરતી વખતે જાણ હતી. તેવા સંજોગોમાં વાદી રેન્ટ એકટની કલમ–૧૩(૧)(જી) મુજબ 'શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકની જરૂરીયાત' ના કારણસર પ્રતિવાદીઓ પાસેથી મિલકતનો કબજો મેળવવા હકકદાર ઠરતા નથી. ઉપરોકત સંજોગોમાં વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે વાદી ભાડાવાળી મિલકતના વ્યાજબી જરૂરીયાતવાળા છે તે મુદ્દો નકારમાં ઠરાવેલ છે તેમાં કોઇ ખામી કે કાયદાકીય ભુલ જણાતી નથી. જેથી વાદી દાવાવાળી મિલકતના શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકની જરૂરીયાતવાળા છે અને પ્રતિવાદીઓ પાસેથી શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકની જરૂરીયાતના કારણસર કબજો મેળવવા હકકદાર છે તેવું પુરવાર કરવામાં વાદી નિષ્ફળ ગયેલ હોઇ મુદ્દા નં. ૧ 'નકારમાં' ઠરાવવામાં આવે છે.

<u>મુદ્દા નંબર : ૨,૩ અને ૪ ની સંયુકત ચર્ચા :</u>

૧૬. વાદી ગુલામકાદરભાઇ પંખાવાલાએ આંક–૨૩ ના પુરાવામાં જણાવેલ છે કે તેઓએ તા.૧૬.૧૨.૨૦૦૫ ના રોજ આ મિલકત ખરીદ કર્યાની સબ–રજીસ્ટ્રારમાં નોંધણી થયેલ છે. વાદીએ પ્રતિવાદી સ્વ.રામજીભાઇ જશાભાઇ જાદવને મિલકત ભાડે આપેલ હતી અને તેઓ ગુજરી જતા સદર રૂમમાં ગુજરનારના વારસો રહે છે. વાદીએ પ્રતિવાદીને ચઢી ગયેલ ભાડુ તેમજ બોનાફાઇડ રીકવાયરમેન્ટ માટે નોટીસ આપેલ છે. જે તા.૦૭.૦૪.૨૦૨૧૨ ની નોટીસ આંક–૨૭ થી રજુ છે તેમાં સ્પષ્ટપણે જણાવેલ છે કે ''સદરહું મકાનનું ભાડુ દર માસની અંગ્રેજી કેલેન્ડર મુજબ પહેલી તારીખથી શરૂ થઇ દર મહિનાની છેલ્લી તારીખે પુરૂ થાય છે અને માસિક રૂા.૨૧/– હતુ,

પરંતુ તમોએ તે ભાડુ આજદિન સુધી ચુકવેલ નથી.'' નોટીસમાં વધુમાં જણાવેલ છે કે પ્રતિવાદીઓ ચઢત ભાડુ ચુકવતા નથી અને મકાનનો પ્રત્યક્ષ ખાલી કબજો આપતા નથી જેથી આ નોટીસ ધ્વારા દાવાવાળી મિલકતનો શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો આપવાનું જણાવવામાં આવેલ છે. વાદી દાવાવાળી મિલકતના માલિક બન્યા ત્યારથી ભાડુ ચુકવવામાં આવેલ નથી તેમજ પ્રતિવાદીઓએ ભાડુ ચુકવવામાં માટે કોઈ વિવેક બતાવેલ નથી. વાદીએ નોટીસના પેરા–ર માં જણાવેલ છે કે મકાન માલિક બન્યા પછી પ્રતિવાદીઓએ ભાડુ ચુકવેલ નથી અને નોટીસ આપી ત્યારે પણ ભાડુ ચુકવેલ નથી. પ્રતિવાદીઓ છ માસ કરતા વધારે માસનું ભાડુ ચુકવવા અને બોનાફાઈડ રીકવાયરમેન્ટના કારણોસર દાવાવાળી મિલકતનો ખાલી કબજો મેળવવા નોટીસ આપેલ છે. જે નોટીસનો જવાબ પ્રતિવાદીઓ પૈકી પ્રતિવાદીઓ નં. ૫, ૬ અને ૭ નાઓએ આપેલ છે અને પ્રતિવાદીઓએ વાદીએ આપેલ નોટીસની હકીકતો નકારેલ છે અને વધુમાં જણાવેલ છે કે તેઓના અસીલના દાદી દેવુબેને ભરૂચના એડીશનલ સીનીયર સીવીલ સાહેબની કોર્ટમાં રેન્ટ અરજી નં. ૭/૨૦૦૭ દાખલ કરેલ છે. પ્રતિવાદીઓએ મકાનનું માસિક ભાડુ રૂા.૨૧/– હોવાની હકીકતનો ઈન્કાર કરેલ છે. વધુમાં જણાવેલ છે કે સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટ અરજી નં. ૭/૨૦૦૭ પ્રતિવાદી નં. ૫ ના સાસુ અને પ્રતિવાદી નં. ૨ અને ૩ ના દાદીએ કરેલ જે અરજીના કામે તેઓ કોર્ટમાં ભાડુ જમા કરાવતા આવેલા છે.

૧૬.૧ આ કામે રેકર્ડ ઉપર જે પુરાવો આવેલ છે તે જોવામાં આવે તો વાદી (આંક–૨૩)નાએ પ્રતિવાદીઓ તરફેની ઉલટ તપાસમાં કબુલેલ છે કે ભાડાવાળા રૂમની ભાડા ચિઠ્ઠીઓ તેમની પાસે નથી તેમજ ભાડાવાળા રૂમના ભાડાની રકમ અંગે તેમની પાસે લેખિત કોઈ આધાર નથી. હાલના દાવા અગાઉ તેમણે રે.મુ.નં.૨૭૯/૨૦૦૮ પ્રતિવાદી રામજીભાઈ જશાભાઈ સામે કરેલ હતો અને રામજીભાઈ ગુજરી ગયા પછી તે દાવો પાછો ખેંચેલો. એ હકીકત કબુલેલ છે કે દેવળબેને તેમની સામે રૂમ નં. ૨ નું તથા રૂમ નં. ૫ નું વ્યાજબી પ્રમાણિત ભાડુ

નકકી કરવા માટે દિવાની પરચુરણ અરજી નં.૭/૨૦૦૭ થી દાખલ કરેલી. એ હકીકત કબુલેલ છે કે પ્રમાણિત ભાડાની અરજીની હકીકત તેઓ જાણતા હોવા છતાં સરતપાસમાં જણાવેલ નથી. એ વાતની ખબર નથી કે સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટની અરજીમાં બંને રૂમનું ભાડુ જમા કરાવવામાં આવે છે. એ હકીકત નકારેલ છે કે ખરી હકીકતમાં રૂમ નં. ૫ હોવા છતાં તેમણે રૂમ નં. ૪ દર્શાવી મિલકતનું ખોટુ વર્ણન કરેલ છે. પ્રતિવાદીએ રજુ કરેલ જવાબ તેમણે વાંચેલ અને તે જવાબમાં જણાવેલ છે કે પ્રતિવાદીએ વ્યાજબી ભાડાની અરજી કરેલ છે અને કોઇ ભાડુ બાકી નથી.

૧૬.૨ આ કામે આંક–૨૬ થી મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ, આંક–૨૭ થી વાદીના વકીલશ્રીએ પ્રતિવાદીઓને આપેલ નોટીસની સ્થળપ્રત, આંક–૨૮ થી પ્રતિવાદીઓએ આપેલ જવાબની નકલ તેમજ આંક–૨૯ થી ૩૫ સુધીની રજી.પોસ્ટ એ.ડી.ની એકનોલેજમેન્ટ સ્લીપો રજુ કરવામાં આવેલ છે.

૧૬.૩ પ્રતિવાદીઓ તરફે પ્રતિવાદી નં. ૬ જયેશભાઇ વીરજીભાઇએ આંક–૪૦ થી સરતપાસનું સોગંદનામુ રજુ કરી જણાવેલ છે કે તેઓ રૂમ નં. ૪ ના ભાડુઆત નથી. તેઓ રૂમ નં. ૨ અને ૫ ના કાયદેસરના ભાડુઆત છે. મિલકતનું ભાડુ માસિક રૂા.૨૧/– હોવાની હકીકત ખોટી છે. તેઓએ વાદીએ મોકલેલ નોટીસનો જવાબ આપેલ. વાદી સામે રેન્ટ અરજી નં. ૭/૨૦૦૭ દાખલ કરવામાં આવેલ હોવા છતાં વાદીએ રે.મુ.નં.૨૭૯/૨૦૦૮ નો દાખલ કરેલો અને તે વિડ્રો કરેલો અને ત્યારપછી હાલનો દાવો દાખલ કરેલ છે જેથી તે કાયદેસર રીતે ચાલવાપાત્ર નથી. તેઓ વાદીને અનેક વખત રૂબરૂમાં ભાડુ આપવા ગયેલા, પરંતુ વાદીએ ભાડુ સ્વીકારેલ નથી જેથી તેઓની ભાડુ ચુકવવામાં કોઇ બેદરકારી રહેતી નથી કે તેઓ ટેનન્સ ઇન એરીયર્સ નથી. આ પ્રતિવાદીએ વાદી તરફેની ઉલટ તપાસમાં જણાવેલ છે કે તેઓ રેન્ટ અરજી નં.૭/૨૦૦૭ માં પક્ષકાર નથી. એ હકીકત કબુલેલ છે કે દેવલબેન જશાભાઇ નિયમિત ભાડુ ચુકવે છે તેની તેમને જાત માહિતી નથી. સાહેદે સ્વેચ્છાએ જણાવેલ છે કે કોઇ અદાલતમાં ભાડુ

જમા કરાવે છે. એ હકીકત કબુલેલ છે કે વાદીએ નોટીસમાં તા.૦૧.૦૮.૨૦૦૯ થી તા.૩૦.૦૬.૨૦૧૨ સુધીનું ભાડુ માંગેલ. એ હકીકત નકારેલ છે કે આ નોટીસ મળ્યા બાદ ભાડુ ચુકવેલ નહિ. સાહેદે સ્વેચ્છાએ જણાવેલ છે કે ભાડુ કોર્ટમાં જમા કરાવેલ. એ હકીકત કબુલેલ છે કે દાવાવાળી મિલકતના તમામ ટેક્ષ વાદી ભરે છે.

૧૬.૪ પ્રતિવાદી તરફે સાહેદ રામજીભાઇ જશાભાઇ જાદવે આંક-૫૯ થી સરતપાસનું સોગંદનામુ રજુ કરી જણાવેલ છે કે દેવુબેન ઉર્ફે દેવલબેન જશાભાઈ જાદવ રૂમ નં. ૨ અને ૫ બંને રૂમોના ભાડુઆત હોય રૂમ નં. ૨ નું ભાડુ રૂા.૧૫/- તથા રૂમ નં. ૫ નું ભાડુ રૂા.૨૧/- મકાન માલિક વસુલ કરતા હતા. તેમના માતૃશ્રીએ આ ભાડુ મની ઓર્ડરથી મોકલેલ પરંતુ વાદીએ સ્વીકારેલ નહી. વાદીને અવારનવાર ભાડુ ચુકવવા પ્રયત્ન કરેલ પરંતુ વાદીએ ભાડુ સ્વીકારેલ નહી. આ સાહેદે ઉલટ તપાસમાં કબુલેલ છે કે તેઓ દાવા અરજીમાં પક્ષકાર નથી. એ હકીકત કબુલેલ છે કે હાલમાં તેઓ દાવાવાળી મિલકતમાં રહેતા નથી. એ હકીકત કબુલેલ છે કે ભાડુઆતે મકાન માલિકને નિયમિતપણે ભાડુ ચુકવવું જોઇએ. વાદીએ પ્રતિવાદીને ભાડુ વધારી આપવા માટે કોઇ ધમકી આપેલ હોય તે અંગે પ્રતિવાદીએ પોલીસ સ્ટેશનમાં કે કોર્ટમાં કોઇ ફરિયાદ કે અરજી કરેલ હોય તેવું બનેલ નથી. તેઓ અને પ્રતિવાદી મકાન માલિકને ઘણી વખત મળેલા છે. તેઓ મકાન માલિકને ભાડુ આપવા બે વખત ગયા હતા પરંતુ મકાન માલિકે ભાડુ લેવાની ના પાડી હતી. એ હકીકત કબુલેલ છે કે દેવુબેન તા.૦૫.૦૭.૨૦૦૭ ના રોજ ભાડુ ચુકવવા મકાન માલિક પાસે ગયેલ હોય તેની કોઈ જાત માહિતી નથી. તેઓએ તેમને પાછળથી જાણ કરી હતી કે તેઓ ભાડુ ચુકવવા માટે એકલા ગયા હતા. એ હકીકત કબુલેલ છે કે દેવુબેન આ કામમાં પક્ષકાર નથી. એ હકીકત કબુલેલ છે કે બાકી ભાડા અંગે નોટીસ મળ્યાથી એક માસમાં ભાડુ ચુકવવું જોઇએ.

૧૬.૫ રેન્ટ એકટની કલમ-૧૨(૩)(એ) ની જોગવાઇઓ જોતાં ભાડુ માસિક ધોરણે ચુકવવા પાત્ર હોય અને સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટ (પ્રમાણભુત

ભાડુ) અથવા માન્ય વધારા અંગે કોઈ વિવાદ ન હોય અને ભાડુ છ મહિના કે તેથી વધુ સમયથી ચુકવવાનું બાકી હોય તો કલમ–૧૨(૨) હેઠળની નોટીસ મળ્યા પછી જો ભાડુ એક મહિનાની અંદર ચુકવવામાં ભાડુઆત નિષ્ફળ જાય તો ભાડુઆત પોતાનુ રક્ષણ ગુમાવે છે અને મકાન માલિક મકાન ખાલી કરાવવાનો હુકમ મેળવવા હકકદાર બને છે. રેન્ટ એકટની કલમ–૧૨(૩)(બી) જોવામાં આવે તો સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટ (પ્રમાણભુત ભાડુ) કે માન્ય વધારા અંગે વિવાદ હોય તો કલમ–૧૨(૩)(બી) મુજબ મકાન માલિક મકાન ખાલી કરાવવાનો હુકમ મેળવવા હકકદાર બનતા નથી, જો સુનાવણીના પ્રથમ દિવસે અથવા કોર્ટે નકકી કરેલ અન્ય તારીખે ભાડુઆત તે સમય સુધીનું બાકી ભાડુ અને માન્ય વધારો કોર્ટમાં જમા કરાવે અને ત્યારપછી કેસનો આખરી નિકાલ ન થાય ત્યાં સુધી નિયમિતપણે ભાડુ કોર્ટમાં જમા કરાવવાનું ચાલુ રાખે. આ તબકકે કલમ–૧૨ હેઠળનું સ્પષ્ટીકરણ ધ્યાને લેવું જરૂરી જણાય છે.

Explanation.– In any case where there is a dispute as to the amount of standard rent or permitted increases recoverable under this Act the tenant shall be deemed to be ready and willing to pay such amount if, before the expiry of the period of one month after notice–referred to in sub–section (2), he makes an application to the Court under sub–section (3) of section 11 and thereafter pays or tenders the amount of rent or permitted increases specified in the order made by the Court.

૧૬.૬ રેન્ટ એકટની કલમ–૧૨ નું સ્પષ્ટીકરણ ધ્યાને લેતાં ભાડુઆતની માત્ર મૌખિક રજુઆત કે તેઓ ભાડુ ચુકવવા તૈયાર હતા તે પુરતુ નથી, પરંતુ જયારે સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટ (પ્રમાણભુત ભાડુ) નો વિવાદ હોય ત્યારે ભાડુઆતે કલમ–૧૨(૨) હેઠળની નોટીસ મળ્યાના એક મહિનામાં પ્રમાણભુત ભાડુ નકકી કરવા માટે રેન્ટ એકટની કલમ–

૧૧(૩) મુજબ અરજી કરવાની રહે છે ત્યારે કોર્ટે નકકી કરેલ રકમ જમા કરાવીને કોર્ટના આદેશનું પાલન કરવાનું રહે છે અને ત્યારબાદ ભાડુઆત ભાડુ ચુકવવા માટે તૈયાર અને આતુર છે તે માનવામાં આવે છે. આમ, કાયદાની પ્રસ્થાપિત જોગવાઈઓ ધ્યાને લેતાં જો ભાડુઆત પોતે ભાડુ આપવા માટે તૈયાર અને આતુર હતા તેવું સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો કલમ–૧૨(૩)(બી) મુજબનું રક્ષણ ગુમાવે છે અને મકાન માલિક છ મહિનાથી વધુ સમયનુ બાકી ભાડુ હોવાના કારણે મકાન ખાલી કરાવવાના દાવામાં સફળ થઈ શકે છે.

૧૬.૭ આમ, ઉપરોકત કાયદાની જોગવાઈઓ ધ્યાને લઈ રેકર્ડ ઉપરનો પુરાવો જોવામાં આવે તો સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટ નકકી કરવા માટેની અરજી નં.૭/૨૦૦૭ દેવુબેને દાખલ કરેલ તેવું રેકર્ડ ઉપર આવેલ છે, જેઓ હાલના કામે પક્ષકાર નથી. પ્રતિવાદીઓને રેન્ટ એકટની કલમ–૧૨(૨) મુજબની નોટીસ તા.૦૭.૦૪.૨૦૧૨ ના રોજ મળ્યા બાદ સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટ (પ્રમાણભુત ભાડુ) નકકી કરવા માટેની કોઈ અરજી પ્રતિવાદીઓ ધ્વારા કરવામાં આવેલ નથી. પ્રતિવાદીના સાહેદ રામજીભાઈ જશાભાઈ જાદવ (આંક–૫૯) નાએ પોતાના પુરાવામાં જણાવેલ છે કે રૂમ નં. ૨ અને ૫ નું ભાડુ રૂા.૨૧/– હતુ, પરંતુ મકાનનું ભાડુ કોઈ પણ પ્રતિવાદીઓ ચુકવતા હોય તે અંગેનો કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવો વિ.ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ રજુ થયેલ નથી. વધુમાં સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટ અરજી નં.૭/૨૦૦૭ ની કોઈ નકલ કે તેમાં થયેલ હુકમની નકલ વિ.ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ રજુ કરવામાં આવેલ નથી. પ્રતિવાદી તરફે પોતાના પુરાવામાં એવી હકીકત જણાવવામાં આવેલ છે કે તેઓ વાદીને ભાડુ મોકલતા હતા અને વાદીને ભાડુ આપવા જતા હતા પરંતુ વાદી સ્વીકારતા ન હતા, પરંતુ તે અંગેનો કોઈ દસ્તાવેજી આધાર પુરાવો રેકર્ડ ઉપર રજુ થયેલ નથી. પ્રતિવાદીઓ ધ્વારા વાદીને કોઈ મની ઓર્ડરથી ભાડુ ચુકવેલ હોય તેવા પણ કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ થયેલ નથી. વિ.ટ્રાયલ કોર્ટમાં પણ કોઈ ભાડાની રકમ પ્રતિવાદીઓએ જમા કરાવેલ હોય તેવો કોઈ દસ્તાવેજી

પુરાવો રજુ થયેલ નથી. જો માનવા ખાતર માની લેવામાં આવે કે દાવાવાળી મિલકતનું પ્રમાણભુત ભાડુ રૂા.૨૧/– નકકી થયેલ ન હતુ તેમ છતાં પ્રતિવાદી તરફથી તેઓની માન્યતા મુજબનું માસિક ભાડુ રૂા.૩/– પ્રમાણેનું બાકી ભાડુ વાદીને ચુકવેલ હોય કે ચુકવી આપવા પ્રયત્ન કરેલ હોય તેવું રેકર્ડ પર રજુ થયેલ નથી. વધુમાં વાદીએ ભાડુ લેવાની ના પાડેલ હોય કે વાદીને મની ઓર્ડરથી મોકલાવેલ હોય કે વાદીએ આપેલ નોટીસ મળ્યા પછી ભાડાની કોઇ રકમ પ્રતિવાદીએ ચુકવેલ હોય કે દાવાના કામે કોર્ટમાં જમા કરાવેલ હોય કે સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટની અરજી નં.૭/૨૦૦૭ ના કામે જમા કરાવેલ હોય તે અંગેનો કોઇ દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ કરવામાં આવેલ નથી. જેથી પ્રતિવાદીઓ ભાડુ ચુકવવા માટે તૈયાર અને આતુર હતા તેવી કોઇ હકીકત પુરવાર થતી નથી. રેકર્ડ ઉપર જે પુરાવો આવેલ છે તે જોતાં વાદીએ એ હકીકત પુરવાર કરેલ છે કે પ્રતિવાદીઓએ છ માસ કરતા વધારે સમયનું ભાડુ ચુકવવામાં કસુર કરેલ છે અને નોટીસ મળ્યા બાદ પ્રતિવાદીઓએ ભાડુ ચુકવેલ નથી. આમ, પ્રતિવાદીઓ ભાડુ ચુકવવા માટે તૈયાર અને ઇચ્છુક હતા તે પુરવાર થયેલ ન હોઇ મુદ્દા નં. ૨ અને ૪ 'હકારમાં' અને મુદ્દા નં. ૩ 'નકારમાં' ઠરાવવામાં આવે છે.

<u>મુદ્દા નંબર : ૫ ની ચર્ચા :–</u>

(૧૭) વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે આંક–૧૩ થી ઘડવામાં આવેલા મુદ્દા નં. ૨ પ્રતિવાદીઓ દાવાવાળી જગ્યાના માસિક રૂા.૨૧/– થી ભાડુઆત છે તે પુરવાર કરવામાં વાદી નિષ્ફળ ગયેલ છે તેમ ઠરાવેલ છે. પ્રતિવાદીઓ તરફે એવો બચાવ લેવામાં આવેલ છે કે વાદીએ અગાઉ રે.દિ.મુ.નં.૨૭૯/૨૦૦૮ નો પેટા ભાડુઆતના મુદ્દે ફરી ફાઇલે કરવાની શરતે વિડ્રો કરેલો, પરંતુ પ્રતિવાદીએ હાલનો દાવો પેટા ભાડુઆતના મુદ્દે દાખલ કરેલ નથી તેમજ વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે એવું પણ ઠરાવેલ છે કે પ્રમાણભુત ભાડુ રેન્ટ અરજી નં.૭/૨૦૦૭ માં નકકી થયેલ ન હોઇ તેવા સંજોગોમાં દાવાવાળી મિલકતનું માસિક ભાડુ રૂા.૨૧/– હોવાનું પુરવાર કરવામાં વાદી નિષ્ફળ ગયેલ છે. પરંતુ વિ.ટ્રાયલ કોર્ટ ધ્વારા જે કારણો આપવામાં આવેલ છે તે યોગ્ય અને

ઉચીત નથી અને રેકર્ડ ઉપરના પુરાવાથી વિપરીત છે. વાદીએ પોતાના પુરાવામાં સ્પષ્ટપણે જણાવેલ છે કે દાવાવાળી મિલકતનું ભાડુ માસિક રૂા.૨૧/– છે અને તે મુજબ તેઓએ બાકી ભાડુ વસુલ અપાવવાની દાદ માંગેલ છે. વધુમાં વાદીએ આંક–૨૭ ની નોટીસમાં પણ માસિક રૂા.૨૧/– પ્રમાણે ભાડુ હોવાનું જણાવેલ છે. પ્રતિવાદીના સાહેદ રામજીભાઇ જશાભાઇ (આંક–૫૯) નાએ પણ પોતાના પુરાવામાં દાવાવાળા મકાનનું માસિક ભાડુ રૂા.૨૧/– હોવાનું જણાવેલ છે અને તેનું પ્રતિવાદીઓ ધ્વારા ખંડન કરવામાં આવેલ નથી. પ્રતિવાદીઓ તરફે એવો બચાવ છે કે પ્રમાણભુત ભાડુ નકકી કરવાની રેન્ટ અરજી પેન્ડીંગ હતી પરંતુ તેવી કોઇ પ્રમાણભુત ભાડુ નકકી કરવા માટેની રેન્ટ અરજીની નકલ દાવાના કામે રજુ કરવામાં આવેલ નથી. વધુમાં રેકર્ડ ઉપર એવો પુરાવો આવેલ છે કે રેન્ટ અરજી નં.૭/૨૦૦૭ ની હાલના પ્રતિવાદીઓ ધ્વારા કરવામાં આવેલ નથી. જેથી પ્રતિવાદીઓ રેન્ટ અરજી નં. ૭/૨૦૦૭ ઉપર આધાર રાખી શકે નહી. વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે વાદીએ પેટા ભાડુઆતના મુદ્દે ફરી દાવો કરવાની શરતે અગાઉની દાવો વિડ્રો કરેલ છે તેમ છતાં હાલનો દાવો પેટા ભાડુઆતના મુદ્દે દાખલ કરેલ નથી તેવું જે તારણ આપેલ છે તે તદ્દન ભુલ ભરેલો છે. આંક–૩૬ થી રજુ થયેલ વિડ્રો પુરસીસ જોવામાં આવે તો તેમાં જણાવવામાં આવેલ છે કે મુળ ટેનન્ટ ગુજરી ગયેલા હોઇ ત્યારબાદ તેઓના વારસોએ સદર સવાલવાળી મિલકત અન્યને પેટા ભાડુતે તેઓની સંમતિ વગર આપેલ હોઇ નવી પરિસ્થિતિનું નિર્માણ થયેલ હોઇ તેથી ટેકનીકલ કારણોસર દાવાને બાધ ન આવે જેથી ફરી દાવો કરવાની શરતે હાલનો દાવો પરત ખેંચે છે તેવું જણાવેલ છે. વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે એવો હુકમ કરેલ છેકે વાદીની પરવાનગી અરજી અને આંક–૩૬ ની પુરસીસથી દાવો ફરી ફાઇલે કરવાની શરતે દાવો વિડ્રો કરેલ હોય દાવો ફેસલ કરવામાં આવે છે. આમ, વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે પોતાના હુકમમાં એવી કોઇ શરત મુકેલ નથી કે વાદી પેટા ભાડુઆતના મુદ્દા ઉપર જ ફરી દાવો કરી શકશે. જેથી વાદી પ્રતિવાદીઓ સામે દાવો કરવા માટેના જે કાયદેસરના મુદ્દા હોય તે

મદ્દા ઉપર ફરી દાવો દાખલ કરી શકે છે. જેથી વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે મુદ્દા નં. ૩ યોગ્ય રીતે ઠરાવેલ નથી. જયારે વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે મુદ્દા નં. ૪ વાદી દાવાવાળી મિલકતની વ્યાજબી જરૂરીયાતવાળા છે ? તે મુદ્દો 'નકારમાં' ઠરાવેલ છે તેમાં કોઇ ભુલ જણાતી નથી અને તે યોગ્ય રીતે ઠરાવેલ છે. આ ઉપરાંત વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે મુદ્દા નં. ૫ વાદી જે સ્વરૂપમાં દાવો લાવેલ છે તે સ્વરૂપમાં વાદીનો દાવો ટકવાપાત્ર નથી તે મુદ્દો 'હકારમાં' ઠરાવેલ છે તે યોગ્ય રીતે ઠરાવેલ નથી. ઉપરોકત ચર્ચા કર્યા મુજબ વાદી કાયદેસરના મુદ્દા ઉપર ફરીથી દાવો દાખલ કરવા હકકદાર છે અને વાદીએ અગાઉના દાવામાં પણ પ્રતિવાદીઓએ છ માસ કરતા વધારે સમય માટેનું ભાડુ ચુકવવામાં કસુરવાળા હોવાનું જાહેર કરી ભાડાવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવાની તેમજ બાકી ભાડુ વસુલ મેળવવાની અને વાદી ભાડાવાળી જગ્યાની વ્યાજબી જરૂરીયાતવાળા હોવાની દાદ માંગેલી.

(૧૮) ઉપરોકત ચર્ચા કર્યા મુજબ વાદી દાવાવાળી મિલકતના શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકની જરૂરીયાતવાળા હોવાના કારણસર દાવાવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવા હકકદાર ઠરતા નથી. પરંતુ પ્રતિવાદીઓએ છ માસ ઉપરાંતનું ભાડુ નહી ચુકવી કસુર કરેલ છે અને તે કારણથી વાદી પ્રતિવાદીઓ પાસેથી ભાડાવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવા હકકદાર બને છે તેમજ વાદી પ્રતિવાદીઓ પાસેથી ૩૫ માસનું ભાડુ રૂા.૭૩૫/- તથા દાવાવાળી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો સુપ્રત ન કરે ત્યાં સુધીના માસિક રૂા.૨૧/- લેખે ભાડાની રકમ વ્યાજ સહિત મેળવવા હકકદાર બને છે. આ ઉપરાંત પ્રતિવાદીઓ દાવાવાળી મિલકતનું બાકી ભાડુ ચુકવી આપવા માટે રાજી અને ખુશ અને તત્પર હતા તે હકીકત પુરવાર થતી નથી. આમ, વાદી પ્રતિવાદીઓ સામેનો દાવો પુરવાર કરવામાં સફળ રહેલા છે તેમ છતાં વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે વાદીનો દાવો રદ કરેલ છે તે હુકમ ભુલ ભરેલો અને કાયદાના પ્રસ્થાપિત સિધ્ધાંત વિરૂધ્ધનો જણાતો હોઇ વિ.ટ્રાયલ કોર્ટનો હુકમ હસ્તક્ષેપ કરવાને પાત્ર બને છે. ઉપરોકત સંજોગોમાં મુદ્દા નં. ૫ નો નિર્ણય 'હકારમાં' આપવામાં આવે છે અને

મુદ્દા નં. ૬ પરત્વે નીચે મુજબ હુકમ કરવામાં આવે છે.

<u>–:: હુ ક મ ::–</u>

૧.. એપેલન્ટસની હાલની અપીલ મંજુર કરવામાં આવે છે.

૨.. ભરૂચના વિ.ચોથા એડીશનલ સીનીયર સીવીલ જજશ્રીએ રે.દિ.મુ.નં.૧૭૨/૨૦૧૨ નો તા.૨૪.૦૪.૨૦૨૧૭ ના રોજ નામંજુર કરતો જે હુકમ કરેલ છે તે હુકમ અને તે હુકમ આધારે દોરવામાં આવેલ હુકમનામુ રદ કરવામાં આવે છે.

૩.. આથી પ્રતિવાદીઓને એવો હુકમ કરવામાં આવે છે કે તેઓએ દાવાવાળી મિલકતનો શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો એપેલન્ટસને દિન–૩૦ માં સોંપી આપવો તેમજ દાવાની તારીખથી દાવાવાળી મિલકતનો કબજો એપેલન્ટસને સુપ્રત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીનું માસિક રૂા.૨૧/– પ્રમાણેનું બાકી ભાડુ ૭% ના વ્યાજ સહિત આ હુકમની તારીખથી દિન–૩૦ માં ચુકવી આપવું.

૪.. પ્રતિવાદીઓએ પોતાનો અને એપેલન્ટસનો ખર્ચ ભોગવવો.

૫.. હુકમ મુજબ હુકમનામુ દોરવું.

૬.. આ ચુકાદાની નકલ સાથે વિ.ટ્રાયલ કોર્ટનું રેકર્ડ તાત્કાલીક મોકલી આપવું.

આ હુકમ આજ તારીખ ૨૩મી માહે એપ્રિલ સને ૨૦૨૬ ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી સંભળાવી જાહેર કર્યો.

તારીખ : ૨૩.૦૪.૨૦૨૬
સ્થળ : ભરૂચ

(રાજેશ કરમારસિંહ દેસાઇ)
પ્રિન્સીપાલ ડિસ્ટ્રીકટ જજ, ભરૂચ
કોડ નં. જી.જે.૦૦૯૧૨