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

<u>રેગ્યુલર સીવીલ અપીલ નંબર : ૪૯/૨૦૧૭</u>

એપેલન્ટ :- હાજી ગુલામકાદર શેખ મહંમદભાઈ પંખાવાલાના વારસો
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...

રીસ્પોન્ડન્ટ :- દેવુબેન જશાભાઈ જાદવ
રહે. મુઝમ્મીલખાન ડેલો, ફાટા તલાવ પાસે, ભરૂચ

બાબત : ભરૂચના વિ.ચોથા એડીશનલ સીનીયર સીવીલ જજશ્રીએ રે.દિ.મુ.નં. ૧૬૨/૨૦૧૨ ના કામે આપેલ ચુકાદા અને <u>હુકમનામા વિરૂધ્ધની અપીલ</u>

::

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

::

<u>-:: ચુ કા દો ::-</u>

૧. વિ.ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ દાવાના કામે વાદી દવારા દાવાના કામના

પ્રતિવાદીઓ વિરૂધ્ધ મોજે ભરૂચ શહેર નગરપાલીકાની હદમાં સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૨, રૂમ નં. ૩૦૫૯ માં ઢાળ તથા ફાટા તળાવ જવાના રસ્તા પર નગરપાલીકા મિલકત નં. ઈ–૨, ૨૯૫૨/૧ કે જેનો સીટી સર્વે નં. ૩૦૫૨ થી ૩૦૫૯ (આઠ રહેણાંકની મિલકતો) માં આવેલ રહેણાંકની મિલકતો પૈકીની એક રૂમ સીટી સર્વે નં. ૩૦૫૯ વાળી મિલકતના વાદી શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકના જરૂરીયાતવાળા છે તેવું જાહેર કરવા તથા દાવાવાળી મિલકતનું માસિક રૂા.૧૫/– લેખે ૩૫ માસનું ભાડુ રૂા.૫૨૫/– 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 એપેલન્ટ/મુળ વાદીએ હાલની અપીલ દાખલ કરેલ છે.

૨. મુળ દાવાના વાદી હાલની અપીલ દરમ્યાન ગુજરી જતા તેમના વારસદારોને આંક–૧૫ની 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 વોર્ડ નં. ૨, રૂમ નં. ૩૦૫૯ માં ઢાળ તથા ફાટા તળાવ જવાના રસ્તા પર નગરપાલીકા મિલકત નં. ઈ–૨, ૨૯૫૨/૧ કે જેનો સીટી સર્વે નં. ૩૦૫૨ થી ૩૦૫૯ (આઠ રહેણાંકની મિલકતો) માં આવેલ રહેણાંકની મિલકતો પૈકીની એક રૂમ સીટી સર્વે નં. ૩૦૫૯ વાળી મિલકતના (જેને હવે પછી ''દાવાવાળી'' મિલકત તરીકે સંબોધવામાં આવશે) વાદી કાયદેસરના માલિક છે અને પ્રતિવાદી સદરહું મિલકતના કાયદેસરના ભાડુઆત છે. વાદીએ સદરહું મિલકત મુજમ્મીલ ચાસીનખાન 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. સદરહું મિલકતનું ભાડુ દર માસની અંગ્રેજી કેલેન્ડર મુજબ ૧લી તારીખથી શરૂ થઈ મહિનાની છેલ્લી તારીખે પુરૂ થાય છે અને ભાડુ માસિક રૂા.૧૫/– છે. વાદી સદરહું મિલકતના કાયદેસરના માલિક બન્યા ત્યારથી પ્રતિવાદી પાસેથી ભાડુ વસુલ કરવા હકકદાર બન્યા છે. પરંતુ પ્રતિવાદી સદરહું મિલકતનું ભાડુ આજદિન સુધી ચુકવેલ નથી અને એમ કરીને પ્રતિવાદી 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 વ્યાજબી અને શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકની જરૂરીયાતના કારણોસર પ્રતિવાદીને તા.૨૯.૦૩.૨૦૧૨ 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 પ્રતિવાદીએ તેમના એડવોકેટશ્રી દ્વારા સદરહું નોટીસનો તા.૧૬.૦૪.૨૦૧૨ ના રોજ ઉડાઉ જવાબ આપેલ છે. પ્રતિવાદીએ વાદી વિરૂધ્ધ પ્રમાણભુત ભાડા માટે અરજી કરેલ છે જે પેન્ડીંગ છે. વાદીએ અગાઉ સદરહું મિલકત સંદર્ભમાં એક દાવો રે.દિ.મુ.નં. ૨૮૧/૨૦૦૮ નો દાખલ કરેલો. સદરહું દાવો તે વખતના વાદીના વકીલશ્રીએ પ્રોસેસ ફી ન ભરતા ના.કોર્ટે દાવાના ગુણદોષમાં ઉતર્યા સિવાય તા.૩૧.૦૩.૨૦૦૯ ના રોજ રદ કરેલો. જેની જાણ વાદીને પાછળથી થયેલી. જે દાવો ગુણદોષ પર નકકી થયેલ નથી. તેવા સંજોગોમાં રેશ જયુડીકેટા કે રેશ સબ–જયુડીકેટાના સિધ્ધાંતો લાગુ પડતા નથી. વળી પ્રતિવાદીએ રેન્ટ અરજી નં. ૭/૨૦૦૭ દાખલ કરી છે તે પ્રમાણભૂત ભાડા માટે દાખલ કરેલ છે જેથી પણ તે અરજી અને વાદીનો દાવો બંનેના

ગુણદોષ અલગ હોઈ વાદીનો હાલનો દાવો દાખલ કરવા માટે કોઈ બાધ નડતો નથી. પ્રતિવાદી વાદીના કાયદેસરના ભાડુઆત છે અને વાદી ભાડાવાળી મિલકતના માલિક હોઈ પ્રતિવાદી વાદીને નિયમિત ભાડુ ચુકવવા કાયદેસર રીતે બંધાયેલા છે, પરંતુ પ્રતિવાદી કોઈ પણ કારણોસર ભાડુ ચુકવવામાં નિષ્ફળ ગયેલ છે અને ભાડુ નહી ચુકવવા માટે પ્રતિવાદીને કોઈ કારણ નથી. પ્રતિવાદીએ તા.૧૬.૦૪.૨૦૧૨ ના રોજ નોટીસનો ઉડાઉ જવાબ આપી ખોટા કારણો આપી સદરહું મિલકતનો કબજો સોંપવાનો ઈન્કાર કરેલ છે ત્યારથી દાવાનું કારણ ઉત્પન્ન થયેલ છે. વધુમાં વાદીએ પ્રતિવાદીને તા.૨૯.૦૩.૨૦૧૨ ના રોજ ચઢેલુ ભાડુ ચુકવી આપવા તથા સદરહુ ભાડાવાળી મિલકતની વાદીને બોનાફાઈડ રીકવાયરમેન્ટ માટે જરૂર હોઈ તેની માંગણી કરતી નોટીસ આપેલ હોઈ સમય મર્યાદા અધિનિયમના અનુચ્છેદ–પર મુજબ આ દાવો સમય મર્યાદામાં છે. જેથી વાદીએ તેઓ દાવાવાળી મિલકત શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકના જરૂરીયાતવાળા છે તેવું જાહેર કરવા તથા દાવાવાળી મિલકતનું માસિક રૂા.૧૫/– લેખે ૩૫ માસનું ભાડુ રૂા.પ૨પ/– 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–૧૩ 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 બાડ નડે છે. દાવાને પક્ષકારોની ખામીનો બાધ છે. વાદીએ દાવાવાળી મિલકત ભાડુઆતના હકક સહિત ખરીદ કરેલ હોઈ વાદીને દાવો લાવવા હકક અધિકાર નથી. આ રૂમ પ્રતિવાદીના 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 રામાભાઈ જશાભાઈના માતૃશ્રી દેવલબેન મકાન નં. ઈ/૨૯૫૨/૧ રૂમ નં. ૫ ના ભાડુઆત હોઈ માલિક રૂમ નં. ૫ નું ભાડુ રુ.૩/– મકાન માલિક વસુલ કરતા હતા. સદર રૂમમાં દેવલબેન તે જશાભાઇ રૂડાભાઇની વિધવા સહકુટુંબ સાથે રહે છે અને માસોમાસ નિયમિત ભાડુ ભરતા હતા અને ભાડુ ભરે છે. ભાડાવાળી મિલકત મર્હુમ રામજીભાઈ 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. પ્રતિવાદીએ વાદીની ગેરકાયદેસરની નોટીસનો સત્ય અને કાયદેસરનો જવાબ આપેલ છે. વાદીએ મિલકત વેચાણ રાખ્યા બાદ પ્રતિવાદીને લેખિતમાં કોઈ જાણ કરેલ નથી, પરંતુ મૌખિકમાં જાણ કરેલ.

પ્રતિવાદીએ વાદીને ભાડુ લઈ જવા જણાવેલ તેમ છતાં વાદી ભાડુ લઈ ગયેલા નહી તેમજ ભાડુ આપવા જઈએ છીએ ત્યારે વાદી ભાડુ સ્વીકારતા નથી અને મકાનનો કબજો ખાલી કરી દો તેવી ધમકી આપે છે. પ્રતિવાદીએ કરેલી રેન્ટ પીટીશન અરજીમાં માસિક રૂા.૧૫/– લેખે ભાડુ જમા કરાવતા આવેલા છે. પ્રતિવાદીએ રૂમો ભાડે રાખી ત્યારથી ભાડાવાળા મકાનોની પરિસ્થિતિમાં કોઈ ફેરફાર થયેલ નથી તથા ભાડાવાળા રૂમોમાં નળની સગવડ પ્રથમથી જ નથી. રૂમ નં. ૨ નું માસિક ભાડુ રૂા.૧.૫૦ છે તેમ છતાં વાદીની વધુ ભાડુ ઉઘરાવવાની બદદાનત છે. પ્રતિવાદી વાદીને તા.૦૫.૦૭.૨૦૦૭ ના રોજ રૂબરૂ ભાડુ આપવા ગયા હતા, પરંતુ વાદીએ ભાડુ લીધેલ નહી અને ભાડુ લેવાનું બંધ કરેલ છે. વાદીએ હાલનો દાવો મહત્વની હકીકતો છુપાવીને કરેલ છે તેવા સંજોગોમાં દાવો રદ થવાને પાત્ર છે. વાદીએ જે સ્વરૂપમાં અને જે પ્રકારે દાવો કર્યો છે તે સ્વરૂપે અને પ્રકારનો દાવો કરવાનો વાદીને કોઈ કારણ નથી. વાદીનો અગાઉનો રે.દિ.મુ.નં.૨૮૧/૨૦૦૮ નો રદ થયેલ હોઈ હાલનો 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 સાબિત કરે છે કે, પ્રતિવાદી ભરૂચ સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૨ રૂમ નં.૩૦૫૯ અરજી ફકરા નં. ૧ માં જણાવ્યા મુજબની મિલકતના માસિક રૂા.૧૫/– ના ભાડુઆત કબજેદાર છે ?

૨. શું વાદી સાબિત કરે છે કે, તેમને દાવાવાળી મિલકતની શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકની જરૂરીયાત છે ?

૩. શું પ્રતિવાદી સાબિત કરે છે કે વાદીએ તેમને ગેરકાયદેસર નોટીસ આપેલ છે ?

૩(એ) શું પ્રતિવાદી સાબિત કરે છે કે, અગાઉ વાદી ધ્વારા કરવામાં આવેલ રે.મુ.નં.૨૮૧/૨૦૦૮ થી હાલનો નવો દાવો પ્રતિબંધીત થાય છે ?

૪. શું વાદી દાવામાં માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હકકદાર હોવાનું સાબિત કરે છે ?

૫. શું હુકમ અને હુકમનામુ ?

૬. વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે મુદ્દા નં. ૧ અને ૨ 'નકારમાં', મુદ્દા નં. ૩ અને ૩(અ) 'હકારમાં' તેમજ મુદ્દા નં. ૪ 'નકારમાં' 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	૧૮	હાજી ગુલામકાદર શેખ મહંમદ પંખાવાલા (વાદી)નું સરતપાસનું સોગંદનામુ
૨	૩૦	અબ્દુલરહીમ ગુલામકાદરભાઇ પંખાવાલા (સાહેદ)ની જુબાની
૩	૩૪	શબ્બીરહુસેન ગુલામકાદરભાઇ પંખાવાલા (સાહેદ)ની જુબાની

<u>વાદી તરફે દસ્તાવેજી પુરાવા</u>

અ.નં.	આંક	દસ્તાવેજની વિગત
૧	૨૦	વાદીના વકીલશ્રીએ પ્રતિવાદીને આપેલ નોટીસની સ્થળપ્રત
૨	૨૧	પ્રતિવાદીના વકીલશ્રીએ વાદીની નોટીસનો આપેલ જવાબ
૩	૨૨	રે.દિ.મુ.નં.૨૮૧/૨૦૦૮ ના દાવાની સરતપાસ
૪	૩૭	વાદીના પ્રોપર્ટી કાર્ડની નકલ
૫	૪૮	નગરપાલીકાએ મકાન નં. ૩૩૫૧ ભયજનક હોય ઉતારી પાડવા વાદીને આપેલ નોટીસની નકલ

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

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

પ્રતિવાદી તરફે મૈાખિક પુરાવો

અ.નં.	આંક	સાહેદનું નામ અને સ્ટેટસ
૧	૫૧	જયેશભાઇ વિરજીભાઇ જાદવનું સરતપાસનું સોગંદનામુ
૨	૫૨	દેવબેન જશાભાઇ જાદવ (પ્રતિવાદી) નું સરતપાસનું સોગંદનામુ

પ્રતિવાદીઓ તરફે દસ્તાવેજી પુરાવા

અ.નં.	આંક	દસ્તાવેજની વિગત
૧	૫૭	રે.દિ.મુ.નં.૧૭૨/૨૦૧૨ ની દાવા અરજીની નકલ
૨	૫૮	રે.દિ.મુ.નં.૧૭૨/૨૦૧૨ ની દાવા અરજી વિરૂધ્ધ આપેલ જવાબ
૩	૫૯	રે.દિ.મુ.નં.૧૭૨/૨૦૧૨ ના કામે કાઢેલ મુદ્દાની નકલ
૪	૬૦	રે.દિ.મુ.નં.૧૭૨/૨૦૧૨ ની દાવા અરજીના કામે વાદી હાજી ગુલામ કાદરભાઈની સોગંદ ઉપરની સરતપાસ
૫	૬૧	રે.દિ.મુ.નં.૨૭૯/૨૦૦૮ ની દાવા અરજીની નકલ
૬	૬૨	વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ
૭	૬૩	વાદીએ રામજીભાઇના વારસોને મોકલેલ નોટીસની નકલ
૮	૬૪	વાદીએ આપેલ નોટીસનો પ્રતિવાદીના વકીલશ્રીએ વાદીને આપેલ જવાબની નકલ
૯	૬૫	વાદીએ રાણીબેન રામજીભાઇને મોકલેલ નોટીસની આર.પી.એ.ડી.ની એકનોલેજમેન્ટ સ્લીપ
૧૦	૬૬	વાદીએ ગૈારવભાઇ રામજીભાઇને મોકલેલ નોટીસની આર.પી.એ.ડી.ની એકનોલેજમેન્ટ સ્લીપ
૧૧	૬૭	વાદીએ દિપકભાઇ રામજીભાઇને મોકલેલ નોટીસની આર.પી.એ.ડી.ની એકનોલેજમેન્ટ સ્લીપ
૧૨	૬૮	વાદીએ આરતીબેન રામજીભાઇને મોકલેલ નોટીસની આર.પી.એ.ડી.ની એકનોલેજમેન્ટ સ્લીપ
૧૩	૬૯	વાદીએ પ્રેમીલાબેન વીરજીભાઇને મોકલેલ નોટીસની આર.પી.એ.ડી.ની એકનોલેજમેન્ટ સ્લીપ
૧૪	૭૦	વાદીએ જયેશભાઇ વીરજીભાઇને મોકલેલ નોટીસની આર.પી.એ.ડી.ની એકનોલેજમેન્ટ સ્લીપ
૧૫	૭૧	વાદીએ રાજેશભાઇ વીરજીભાઇને મોકલેલ નોટીસની આર.પી.એ.ડી.ની એકનોલેજમેન્ટ સ્લીપ
૧૬	૭૨	રે.દિ.મુ.નં.૧૭૨/૨૦૧૨ ની દાવા અરજીના કામે સાહેદ અબ્દુલરહીમભાઈની સોગંદ ઉપરની સરતપાસ

૧૭	૭૩	રે.દિ.મુ.નં.૧૭૨/૨૦૧૨ ની દાવા અરજીના કામે સાહેદ શબ્બીરહુસેનભાઈની સોગંદ ઉપરની સરતપાસ

૯. ત્યારબાદ પક્ષકારોના વિ.વકીલશ્રીઓની દલીલો સાંભળીને વિ.ટ્રાયલ કોર્ટ ધ્વારા આંક–૮૩ થી વાદીનો દાવો રદ કરતો હુકમ તા.૨૪.૦૪.૨૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

૧૦. હાલની અપીલના કામે એપેલન્ટ/મુળ વાદી તરફે વિ.વકીલશ્રીએ આંક–૧૨ થી લેખિત દલીલો રજુ કરી રજુઆત કરેલ છે કે વાદીએ વિ.ટ્રાયલ કોર્ટમાં દાવો દાખલ કરી વાદી દાવાવાળી મિલકતના શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકના જરૂરીયાતવાળા છે તેમજ ૬ મહિના કરતા વધુ સમયનું ભાડુ ચુકવવામાં કસુરવાર હોઈ દાવાવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવા તેમજ બાકી ભાડુ વસુલ મેળવવાની દાદ માંગેલી. પ્રતિવાદીએ ઉલટ તપાસમાં સ્વીકારેલ છે કે વાદીએ દાવાવાળી મિલકત ખરીદી ત્યારબાદ પણ તેઓ દાવાવાળી મિલકતમાં રહે છે અને તેમણે છેલ્લુ ભાડુ કયારે જમા કરાવેલુ તે યાદ નથી પરંતુ કોર્ટમાં જમા કરાવેલ તેની ખબર છે. એ હકીકત સ્વીકારેલ છે કે ભાડુ રૂા.૧૫/– છે. તેમ છતાં વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે પ્રતિવાદી ધ્વારા સ્વીકારવામાં આવેલી હકીકતો ધ્યાને લીધેલ નથી. વાદીએ પ્રતિવાદીને મિલકત ખાલી કરાવવા માટેની જે નોટીસ આપેલ છે તે નોટીસને ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટીની કલમ–૧૦૬ મુજબની નોટીસ ગણવી જોઈતી હતી. પ્રતિવાદીએ આંક–૧૯ ની જુબાનીમાં સ્પષ્ટપણે કબુલેલ છે કે વાદીના બે દિકરાઓ છે જેઓ બંને ભાડાના મકાનમાં રહે છે. તે હકીકત પણ વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે ધ્યાને લીધેલ નથી. વાદીએ અગાઉ રે.દિ.મુ.નં.૨૮૧/૨૦૦૮ દાખલ કરેલ હતો તે સી.પી.સી. ઓર્ડર–૯ રૂલ–૨ મુજબ પ્રોસેસ ફી નહી ભરવાથી દાવો રદ કરેલ છે અને તેનો ગુણદોષ ઉપર નિકાલ થયેલ નથી. સી.પી.સી. ઓર્ડર–૯ રૂલ–૪ જોવામાં આવે તો તેમાં વાદી પાસે બે વિકલ્પ રહેલા છે અને વાદી નવો દાવો દાખલ કરી શકે છે અથવા દાવો રીસ્ટોર કરાવી શકે છે. આ કામે વાદીએ પ્રથમ વિકલ્પ પસંદ કરીને નવો દાવો દાખલ

કરેલ છે જેથી નવો દાવો દાખલ કરવો તે પ્રતિબંધીત નથી. વધુમાં પ્રતિવાદીએ આ કામે તેઓએ વાદીને ભાડુ ચુકવેલ હોય કે ભાડુ ચુકવવાનો પ્રયત્ન કરેલ હોય કે ના.કોર્ટમાં ભાડુ જમા કરાવેલ હોય તે અંગેનો કોઇ દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ કરેલ 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 પ્રતિવાદીના વિ.વકીલશ્રીએ આંક–૧૩ 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.૧૫/–હોવાની હકીકત ખોટી છે. પ્રતિવાદી દાવાવાળા રૂમના શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકની જરૂરીયાતવાળા ભાડુઆત છે. જયારે વાદીના દિકરાઓ શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકની જરૂરીયાતવાળા જણાતા નથી. વાદીએ અગાઉ રે.દિ.મુ.નં. ૨૮૧/૨૦૦૮ દાખલ કરેલો અને તે દાવો વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે રદ કરેલ છે. આ ઉપરાંત પ્રતિવાદી ધ્વારા વાદી વિરૂધ્ધ રેન્ટ અરજી નં.૭/૨૦૦૭ ની દાખલ કરેલી અને પ્રતિવાદીએ કોર્ટમાં ભાડુ જમા કરાવેલ છે. વાદીએ તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખ્યા બાદ પ્રતિવાદીને લેખિતમાં કોઈ જાણ કરેલ નથી. પ્રતિવાદીએ વાદીને ભાડુ લઈ જવા જણાવેલ તેમજ છતાં વાદી ભાડુ લઈ ગયેલ નહી. પ્રતિવાદી 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. 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 પ્રતિવાદીએ છ માસ ઉપરાંતનું ભાડુ નહી ચુકવી કસુર કરેલ છે અને તે કારણથી વાદી પ્રતિવાદી પાસેથી ભાડાવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવા હકકદાર છે ?

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

૪. શું વાદી પુરવાર કરે છે કે તેઓ પ્રતિવાદી પાસેથી ૩૫ માસનું ભાડુ રૂા.પ૨૫/- તથા દાવાવાળી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો સુપ્રત ન કરે ત્યાં સુધીના માસિક રૂા.૧૫/- 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

પ. 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 મિલકત 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 ચાસીનખાન પઠાણ, ઝફરખાન અલીખાન પઠાણ, આરીફખાન ચાસીનખાન 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 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 કોઇ 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 હાઇકોર્ટનો ૧૯૯૬(૨) જી.એલ.આર. ૪૦૪ – ખેમચંદ કાલીદાસ મહેતા વિરૂઘ્ધ 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. Tile 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 જુસાભાઇ 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 પ્રતિવાદી 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 પ્રતિવાદી 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 પ્રતિવાદી 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–૧૮ ના પુરાવામાં જણાવેલ છે કે તેઓએ તા.૧૬.૧૨.૨૦૦૫ ના રોજ આ મિલકત ખરીદ કર્યાની સબ–રજીસ્ટ્રારમાં નોંધણી થયેલ છે. પ્રતિવાદી દાવાવાળી મિલકતના ભાડુઆત છે અને મિલકતનું ભાડુ માસિક રૂા.૧૫/– છે. પ્રતિવાદીએ તેઓને ભાડુ આપેલ નથી અને ભાડુ આપવાનો પ્રયાસ પણ કરેલ નથી. તેમણે ભાડુ માંગેલુ પણ પ્રતિવાદીએ આપેલ નહી. પ્રતિવાદી છ મહિનાથી વધારે ભાડુ ચુકવવામાં નિષ્ફળ ગયા છે. જેથી તેઓ આ કારણસર દાવાવાળી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ શાંત કબજો મેળવવા હકકદાર છે. પ્રતિવાદીએ છ માસથી વધુ સમયનું ભાડુ ચુકવેલ ન હોઇ તેઓએ તા.૨૯.૦૩.૨૦૧૨ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ પો.એ.ડી.થી નોટીસ આપેલી. જે નોટીસ પ્રતિવાદીઓને મળી ગયેલ છે તેમ છતાં બાકી ભાડુ ચુકવેલ નથી કે મિલકતનો કબજો સોંપેલ નથી. જે નોટીસનો જવાબ પ્રતિવાદીએ ખોટો અને ઉડાઉ જવાબ આપેલ છે. વાદીએ પ્રતિવાદી તરફેની ઉલટ તપાસમાં કબુલેલ છે કે તેઓએ મિલકત ખરીદ કરી તે પહેલા પ્રતિવાદી આ મિલકતના ભાડુઆત છે. ભાડાવાળા રૂમની ભાડા ચિઠ્ઠી તેમની પાસે નથી. એ હકીકત નકારેલ છે કે મિલકત ભાડે આપી ત્યારથી કેટલુ ભાડુ છે તેની તેમને ખબર નથી. પ્રથમથી જ રૂા.૧૫/– ભાડુ છે. રૂા.૧૫/– ભાડુ છે તેનો તેમની પાસે કોઇ આધાર નથી, પરંતુ નોટીસમાં જણાવેલ છે જેથી તેઓ કહે છે. એ વાતની જાણ નથી કે પ્રતિવાદીએ તેમની નોટીસના

જવાબમાં ભાડાવાળી મિલકતનું ભાડુ પ્રથમ દોઢ રૂપીયા પછી ત્રણ રૂપીયા અને ત્યારબાદ પંદર રૂપીયા થયેલુ તેમ જણાવેલ. એ હકીકત કબુલેલ છે કે દાવાવાળી મિલકત બાબતે પ્રતિવાદીએ તેમની સામે રેન્ટ પીટીશન નં.૭/૨૦૦૭ કરેલી છે અને તેમાં દાવાવાળી મિલકતનું પ્રમાણભુત ભાડુ નકકી કરી આપવાની માંગણી કરેલ છે. આંક–૧૩ વાળો જવાબ જોઇને જણાવેલ છે કે તેના પેરા નં.૧૦ માં ભાડાવાળી મિલકતનું ભાડુ માસિક રૂા.૧–૫૦ હતુ અને ત્યારબાદ ૧–૫૦ ના બદલે માસિક ૩–૦૦ વસુલ કરતા હતા. રેન્ટ અરજી નં.૭/૨૦૦૭ ના કામે કોર્ટમાં ભાડુ જમા થયેલુ કે કેમ તેની જાણ નથી તેથી ભાડુ બાકી છે કે કેમ તે તેઓ કહી ન શકે. એ હકીકત કબુલેલ છે કે આ દાવો કર્યો તે અગાઉ આ જ મિલકત બાબતે મિલકત ખાલી કરવા માટે રે.મુ.નં.૨૮૧/૨૦૦૮ નો દાવો કરેલો અને તા.૩૧.૦૩.૨૦૦૯ ના રોજ ના.કોર્ટે દાવો કાઢી નાંખેલો. એ હકીકત કબુલેલ છે કે બંને દાવામાં માંગેલ દાદ સરખી છે.

૧૬.૧ પ્રતિવાદી તરફે આંક–૫૧ થી સાહેદ જયેશભાઇ વીરજીભાઇ જાદવનું સરતપાસનું સોગંદનામુ રજુ કરવામાં આવેલ છે. આ સાહેદે વાદી તરફેની ઉલટ તપાસમાં જણાવેલ છે કે તેઓ દાવામાં પક્ષકાર નથી, માત્ર સાહેદ છે. એ હકીકત નકારેલ છે કે તેઓને દાવા સંબંધે કોઇ જાત માહિતી નથી. એ હકીકત નકારેલ છે કે તેઓ દાવાવાળી મિલકતમાં રહેતા નથી. એ હકીકત કબુલેલ છે કે રેન્ટ અરજી નં. ૭/૨૦૦૭ માં તેઓ પક્ષકાર નથી. એ હકીકત નકારેલ છે કે તેમણે ભાડુ જમા કરાવ્યા અંગેનો કોઇ આધાર પુરાવો રજુ કરેલ નથી. તેમણે રેન્ટ પીટીશન નં.૭/૨૦૦૭ માં ભાડુ કોર્ટમાં જમા કરાવેલ છે. દાવાવાળી મિલકત ભાડે લેવા જઇએ તો રૂા.૪૦૦/– થી રૂા.૫૦૦/– ભાડુ ચુકવવુ પડે. પ્રતિવાદી દેવુબેન જશાભાઇએ આંક–૫૨ થી સરતપાસનું સોગંદનામુ રજુ કરેલ છે. ઉલટ તપાસમાં તેમણે જણાવેલ છે કે વાદીએ દાવાવાળી મિલકત ખરીદી ત્યારબાદ પણ તેઓ દાવાવાળી મિલકતમાં રહે છે. તેમણે છેલ્લુ ભાડુ કયારે જમા કરાવેલુ તે યાદ નથી, પરંતુ કોર્ટમાં જમા કરાવ્યુ તેટલી ખબર છે. એ

હકીકત કબુલેલ છે કે દાવાવાળી મિલકતનું માસિક ભાડુ રૂા.૧૫/– છે. વાદીએ તેમને આંક–૨૦ વાળી નોટીસ આપેલી તે નોટીસ મળ્યાના એક માસ બાદ તેમણે ભાડુ ચુકવ્યુ હતુ કે કેમ તે યાદ નથી. સાહેદ જયેશભાઇ વીરજીભાઇ તેમના દિકરા વીરજીભાઇના દિકરા થાય છે. એ હકીકત કબુલેલ છે કે જયેશભાઇ વીરજીભાઇ તેમની સાથે રહેતા નથી. વાદી ભાડુ સ્વીકારતા ન હતા તે અંગેનો કોઇ આધાર પુરાવો તેમણે કોર્ટમાં રજુ કરેલ નથી. એ હકીકત કબુલેલ છે કે તેઓ વાદીને ભાડુ આપવા કયારે કઇ તારીખે કેટલી રકમ લઇ ચુકવવા ગયેલા તેની કોઇ વિગત તેમણે જણાવેલ નથી.

(૧૭) આ કામે પક્ષકારો તરફે રેકર્ડ ઉપર રજુ થયેલ મૈાખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવા વંચાણે લેતાં, આ કામે પ્રતિવાદી તરફે તેઓએ વાદીને ભાડુ જમા કરાવેલ હોય તે દર્શાવતો કોઇ દસ્તાવેજી પુરાવો જેવો કે ભાડુ ચુકવ્યાની પહોંચ, મની ઓર્ડરથી મોકલવામાં આવેલ હોય મની ઓર્ડરની રસીદ, કોર્ટમાં ભાડુ જમા કરાવેલ હોય તો ભાડુ જમા કરાવ્યાની પુરસીસ વિગેરે કોઇ દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ કરવામાં આવેલ નથી. પ્રતિવાદી તરફેના મૈાખિક પુરાવા મુજબ વાદીને ભાડુ ચુકવવા ગયેલા પરંતુ વાદીએ ભાડુ સ્વીકારેલ નથી, પરંતુ તે અંગેનો કોઇ દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ થયેલ નથી. જેથી આ તબકકે બોમ્બે રેન્ટ એકટની કલમ–૧૨(૩)(એ) ધ્યાને લેવી જરૂરી જણાય છે, જે નીચે મુજબ છે.

12. No ejectment ordinarily to be made if tenant pays or is ready and willing to pay standard rent and permitted increases.

૩(a) Where the rent is payable by the month and there is no dispute regarding the amount of standard rent or permitted increases, if such rent or increases are in arrears for a period of six months or more and the tenant neglects to make

payment thereof until the expiration of the period of one month after notice referred to in sub–section (2), the Court may pass a decree for eviction in any suit for recovery of possession.

આમ, કલમ–૧૨(૩)(એ) ની જોગવાઈઓ 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) ના 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 નું 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.

૧૭.૧ 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 અને 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 રેન્ટ એકટની 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.

૧૭.૨ આમ, ઉપરોકત કાયદાની જોગવાઈઓ ધ્યાને લઈ રેકર્ડ ઉપરનો પુરાવો જોવામાં આવે તો સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટ નકકી કરવા માટેની અરજી નં.૭/૨૦૦૭ પ્રતિવાદી દેવુબેને હાલનો દાવો દાખલ થયેલ તે અગાઉ દાખલ કરેલ હતી તેવું રેકર્ડ ઉપર આવેલ છે. પરંતુ આ કામે અરજી નં.૭/૨૦૦૭ ની નકલ રજુ કરવામાં આવેલ નથી કે તેમાં શું હુકમ થયેલ છે તે હુકમની નકલ પણ રજુ કરવામાં આવેલ નથી. આ ઉપરાંત વાદી દેવુબેને પોતાના આંક–પર ના પુરાવામાં જણાવેલ છે કે મિલકતનું ભાડુ માસિક રૂા.૧૫/– ચુકવતા ન હોવાની હકીકત ખોટી છે. એટલે કે તેઓ મિલકતનું ભાડુ માસિક રૂા.૧૫/– ચુકવતા હતા તે હકીકત સ્વીકારેલ છે. વધુમાં વાદી દેવુબેને આંક–પર ના પુરાવામાં જણાવેલ છે કે તેઓએ કરેલી રેન્ટ પીટીશન અરજીમાં માસિક રૂા.૧૫/– લેખે ભાડુ જમા કરાવતા આવેલા છે. વધુમાં પ્રતિવાદી દેવુબેને ઉલટ તપાસમાં કબુલેલ છે કે દાવાવાળી મિલકતનું માસિક ભાડુ રૂા.૧૫/– છે. પરંતુ મકાનનું ભાડુ પ્રતિવાદી ચુકવતા હોય તે

અંગેનો કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવો વિ.ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ રજુ થયેલ 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. પ્રતિવાદી ધ્વારા વાદીને કોઈ મની ઓર્ડરથી ભાડુ ચુકવેલ હોય તેવા પણ કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ થયેલ નથી કે વિ.ટ્રાયલ કોર્ટમાં પણ કોઈ ભાડાની રકમ જમા કરાવેલ હોય તેવો કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ થયેલ નથી. જો માનવા ખાતર માની લેવામાં આવે કે દાવાવાળી મિલકતનું ભાડુ રૂા.૧૫/- 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 કોઈ 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 કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ કરવામાં આવેલ નથી. જેથી પ્રતિવાદી ભાડુ ચુકવવા માટે તૈયાર અને આતુર હતા તેવી કોઈ હકીકત પુરવાર થતી નથી. રેકર્ડ ઉપર જે પુરાવો આવેલ છે તે જોતાં વાદીએ એ હકીકત પુરવાર કરેલ છે કે પ્રતિવાદીએ છ માસ કરતા વધારે સમયનું ભાડુ ચુકવવામાં કસુર કરેલ છે અને પ્રતિવાદીએ ભાડુ ચુકવેલ નથી. આમ, પ્રતિવાદી ભાડુ ચુકવવા માટે તૈયાર અને ઈચ્છુક હતા તે પુરવાર થયેલ ન હોઈ મુદ્દા નં. ૨ અને ૪ 'હકારમાં' અને મુદ્દા નં. ૩ 'નકારમાં' ઠરાવવામાં આવે છે.

મુદ્દા નંબર : ૫ ની ચર્ચા :-

(૧૮) વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે આંક-૧૪ થી ઘડવામાં આવેલા મુદ્દા નં. ૧ પ્રતિવાદી દાવાવાળી જગ્યાના માસિક રૂા.૧૫/- થી ભાડુઆત છે તે પુરવાર કરવામાં વાદી નિષ્ફળ ગયેલ છે તેમ ઠરાવેલ છે. પરંતુ પ્રતિવાદી દેવુબેન જશાભાઈ જાદવે આંક-૫૨ ના સોગંદ ઉપરના પુરાવામાં

જણાવેલ છે કે મિલકતનું ભાડુ માસિક રૂા.૧૫/– ચુકવતા ન હોવાની હકીકત ખોટી છે. તેઓએ કરેલી રેન્ટ પીટીશન અરજીમાં માસિક રૂા.૧૫/– લેખે ભાડુ જમા કરાવતા આવેલા છે અને ઉલટ તપાસમાં કબુલેલ છે કે દાવાવાળી મિલકતનું માસિક ભાડુ રૂા.૧૫/– છે. તેમ છતાં વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે આ હકીકત ધ્યાને લીધેલ નથી અને મુદ્દા નં. ૧ 'નકારમાં ઠરાવેલ છે તે ભુલ ભરેલ છે.

૧૮.૧ વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે મુદ્દા નં. ૨ વાદી દાવાવાળી મિલકતના શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકના જરૂરીયાતવાળા છે તે નકારમાં ઠરાવેલ છે તેમાં ઉપરોકત ચર્ચા કર્યા મુજબ કોઇ ભુલ જણાતી નથી.

૧૮.૨ વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે મુદ્દા નં. ૩ વાદીએ પ્રતિવાદીને આપેલ નોટીસ ગેરકાયદેસર છે તેમ ઠરાવેલ છે. પરંતુ ઉપરોકત ચર્ચા કર્યા મુજબ પ્રતિવાદી દેવુબેને પોતાના આંક–૫૨ ના સોગંદ ઉપરના પુરાવામાં કબુલેલ છે કે દાવાવાળી મિલકતનું માસિક ભાડુ રૂા.૧૫/– છે. વધુમાં અગાઉનો દાવો પ્રોસેસ ફી નહી ભરવાના કારણે સી.પી.સી. ઓર્ડર–૯ રૂલ–૨ મુજબ રદ કરવામાં આવેલો, પરંતુ સી.પી.સી. ઓર્ડર–૯ રૂલ–૪ મુજબ વાદી નવો દાવો દાખલ કરી શકે છે. જેથી વાદી ધ્વારા પ્રતિવાદીને જે નોટીસ આપવામાં આવેલ છે તે નોટીસને ગેરકાયદેસર કહી શકાય નહી. વધુમાં ઉપરોકત ચર્ચા કર્યા મુજબ વાદીએ નોટીસ આપી તેનો પ્રતિવાદીએ અમલ કરેલ નથી અને એક મહિનામાં બાકી ભાડાની રકમ વાદીને ચુકવેલ નથી તેમજ પ્રતિવાદી માનતા હોય કે માસિક ભાડુ રૂા.૩/– હતુ તો તે મુજબ પણ ભાડાની રકમ વાદીને ચુકવેલ નથી. જેથી વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે મુદ્દા નં. ૩ 'હકારમાં' ઠરાવેલ છે તે ભુલ ભરેલ છે.

૧૮.૩ વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે મુદ્દા નં. ૩(એ) વાદીને નવો દાવો કરવો પ્રતિબંધીત છે તેવું ઠરાવેલ છે તે પણ ભુલ ભરેલ છે. કારણ કે વાદીએ હાલનો દાવો દાખલ કરતા અગાઉ હાલના દાવામાં જણાવેલ કારણસર રે.દિ.મુ.નં.૨૮૧/૨૦૦૮ દાખલ કરેલો અને તે દાવો વાદીએ પ્રોસેસ ફી નહી ભરતા ઓર્ડર–૯ રૂલ–૨ મુજબ રદ કરવાનો હુકમ તા.૩૧.૦૩.૨૦૦૯ ના રોજ ભરૂચના છટ્ઠા એડીશનલ સીનીયર

સીવીલ જજશ્રી ધ્વારા કરવામાં આવેલ હોવાનું જણાય છે. વાદીએ તે દાવો ફરી ફાઈલે લેવા માટે કોઈ કાર્યવાહી કરેલ હોવાનું કે આ હુકમ વિરૂધ્ધ કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવેલ હોવાનું જણાતુ નથી અને વાદી ધ્વારા તે જ કારણોસર ફરીથી હાલનો દાવો તા.૧૩.૦૬.૨૦૧૨ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ હોવાનું જણાય છે. રે.દિ.મુ.નં.૨૮૧/૨૦૦૮ નું ગુણદોષ પર નિરાકરણ થયુ નથી. જેથી વાદી પાસે બે વિકલ્પ હોય છે (૧) જુનો દાવો રીસ્ટોર કરાવવો અથવા (૨) નવો દાવો દાખલ કરવો. આ તબકકે 2025(૩) CivCC 54 – અમરૂદ્દીન અન્સારી (ગુજરનાર)ના વારસ વિરૂધ્ધ અફજલ અલીનો ચુકાદો ધ્યાને લેવો જરૂરી જણાય છે. આ ચુકાદાના ફકરા નં. ૨૨,૨૩ અને ૨૬ માં નીચે મુજબ ઠરાવેલ છે.

22. The next question i.e. question No. (II), that falls for consideration is as to whether after dismissal of suit in default under Rule 2 and Rule 3 of Order IX of the C.P.C., a fresh suit is barred by the principle of res judicata.

23. The principle of res judicata is based on the common law maxim "nemo debet bis vexari pro una et eadem causa"?, which means that no man shall be vexed twice over the same cause of action. It is a doctrine applied to give finality to a lis. According to this doctrine, an issue or a point once decided and attends finality, should not be allowed to be reopened and re-agitated in a subsequent suit. In other words, if an issue involved in a suit is finally adjudicated by a Court of competent jurisdiction, the same issue in a subsequent suit cannot be allowed to be re-agitated. It is, therefore, clear that for the application of principle

of res judicata, there must be an adjudication of an issue in a suit by a court of competent jurisdiction.

26. From a plain reading of the term "decree", it is manifestly clear that to constitute a decree, there must be a formal expression of an adjudication which conclusively determines the right of the parties with regard to all or any of the matters in controversy in the suit, but the decree shall not include any adjudication from which an appeal lies as an appeal from an order or any order of dismissal for default. It is, therefore, evidently clear that a dismissal of a suit or application for default particularly under Rule 2 or Rule 3 of Order IX of the C.P.C. is not the formal expression of an adjudication upon any right claimed or the defence set up in a suit. An order of dismissal of a suit or application in default is also not appealable order as provided under Order XLIII of the C.P.C. If we read Order XLIII C.P.C., we will find that orders passed under Order IX, Rule 9 of the C.P.C. or Order IX Rule 13 of the C.P.C. are made appealable, but order passed under Order IX Rule 4 of the C.P.C. is not appealable. It is, therefore, clear that an order of dismissal of a suit or application in default under Rule 2 or Rule 3 of Order IX of the C.P.C. is neither an adjudication or a decree nor it is an appealable order. If that is so, such order of dismissal of a suit under Rule 2 or Rule 3 of Order IX of the C.P.C. does

not fulfill the requirement of the term "judgment" or "decree", inasmuch as there is no adjudication. In our considered opinion, therefore, if a fresh suit is filed, then such an order of dismissal cannot and shall not operate a res judicata.

૧૮.૪. ઉપરોકત ચુકાદામાં પ્રસ્થાપિત થયેલા સિધ્ધાંતો ધ્યાને લેતાં વાદીનો રે.દિ.મુ.નં.૨૮૧/૨૦૦૮ સી.પી.સી. ઓર્ડર-૯ રૂલ-૨ મુજબ પ્રોસેસ ફી નહી ભરવાથી રદ થયેલ હોઈ વાદી સી.પી.સી. ઓર્ડર-૯ રૂલ-૪ મુજબ નવો દાવો દાખલ કરી શકે છે તેમજ વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે મુદ્દા નં. ૩(એ) 'હકારમાં' ઠરાવેલ છે તે યોગ્ય રીતે ઠરાવેલ નથી. આ ઉપરાંત વાદી દાવામાં માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હકકદાર નથી તેવું ઠરાવેલ છે તે પણ ભુલ ભરેલ છે.

(૧૯) ઉપરોકત ચર્ચા કર્યા મુજબ વાદી દાવાવાળી મિલકતના શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકની જરૂરીયાતવાળા હોવાના કારણસર દાવાવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવા હકકદાર ઠરતા નથી તેટલા પુરો વિ.ટ્રાયલ કોર્ટનો હુકમ યોગ્ય અને કાયદેસરનો છે. પરંતુ પ્રતિવાદીએ છ માસ ઉપરાંતનું ભાડુ નહી ચુકવી કસુર કરેલ છે અને તે કારણથી વાદી પ્રતિવાદી પાસેથી ભાડાવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવા હકકદાર બને છે તેમજ વાદી પ્રતિવાદી પાસેથી ૩૫ માસનું ભાડુ રૂા.પ૨પ/- તથા દાવાવાળી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો સુપ્રત ન કરે ત્યાં સુધીના માસિક રૂા.૧પ/- લેખે ભાડાની રકમ વ્યાજ સહિત મેળવવા હકકદાર બને છે. આ ઉપરાંત પ્રતિવાદી દાવાવાળી મિલકતનું બાકી ભાડુ ચુકવી આપવા માટે રાજી અને ખુશ અને તત્પર હતા તે હકીકત પુરવાર થતી નથી. આમ, વાદી પ્રતિવાદી 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 હોઈ વિ.ટ્રાયલ કોર્ટનો હુકમ હસ્તક્ષેપ કરવાને પાત્ર બને છે. ઉપરોકત સંજોગોમાં મુદ્દા નં. પ નો નિર્ણય 'હકારમાં અને મુદ્દા નં. ૬ પરત્વે નીચે મુજબ હુકમ કરવામાં

આવે છે.

-:: હુ ક મ ::-

૧.. એપેલન્ટસની હાલની અપીલ મંજુર કરવામાં આવે છે.

૨.. ભરૂચના વિ.ચોથા એડીશનલ સીનીયર સીવીલ જજશ્રીએ રે.દિ.મુ.નં.૧૬૨/૨૦૧૨ 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 પ્રતિવાદીને 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.૧૫/- પ્રમાણેનું બાકી ભાડુ ૭% ના વ્યાજ સહિત આ હુકમની તારીખથી દિન-૩૦ માં ચુકવી આપવું.

૪.. પ્રતિવાદીએ 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