દાખલ તારીખ	૦૬.૦૯.૨૦૧૬		
નોંધણી તારીખ	૦૬.૦૯.૨૦૧૬		
ફેસલ તારીખ	૦૭.૦૫.૨૦૨૬		
	વર્ષ	માસ	દિવસ
	૦૯	૦૮	૦૧

ભરૂચના પ્રિન્સીપાલ ડિસ્ટ્રીકટ જજ સાહેબની કોર્ટમાં, મુકામ: ભરૂચ

રેગ્યુલર સીવીલ અપીલ નંબર : ૭૪/૨૦૧૬

એપેલન્ટ :- હજીયાણી મીઠનબુ ગુલામકાદર પંખાવાલા
રહે. મોટા ડભોઇચાવાડ, ભરૂચ

...વિરૂધ્ધ...

રીસ્પોન્ડન્ટ :-સ્વ.ખોડાભાઇ મુળજીભાઇ ખુમાણના વારસો
(૧) વિજયાબેન તે ખોડાભાઇ ખુમાણના પત્નિ
(૨) મહેશભાઇ તે ખોડાભાઇ ખુમાણનાનો પુત્ર
(૩) ભરતભાઇ તે ખોડાભાઇ ખુમાણનાનો પુત્ર
(૪) હંસાબેન તે ખોડાભાઇ ખુમાણનાનો પુત્રી
તમામ રહે. ફાટા તળાવ રસ્તે, મુજમ્મીલખાનનો ડેલો, ભરૂચ

બાબત : ભરૂચના વિ.એડીશનલ સીવીલ જજશ્રીએ રે.દિ.મુ.નં. ૪૪/૨૦૧૨ ના કામે આપેલ ચુકાદા અને હુકમનામા વિરૂધ્ધની અપીલ

::
એપેલન્ટ તરફે વિ.વકીલશ્રી અશ્વિન ખંભાતા
રીસ્પોન્ડન્ટસ તરફે વિ.વકીલશ્રી એચ.આઇ.શાહ
::

-:: ચુ કા દો ::-

૧. આ કામના એપેલન્ટ/મુળ વાદી દવારા આ કામના રીસ્પોન્ડન્ટસ/ મુળ પ્રતિવાદીઓ વિરૂધ્ધ મોજે ભરૂચ શહેર નગરપાલીકાની હદમાં સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૨ માં ઢાળ તથા ફાટા તળાવ જવાના રસ્તા પર નગરપાલીકા મિલકત નં. ઈ/૨, ૨૯૫૨/૩ કે જેનો સીટી સર્વે નં. ૩૦૪૪ પૈકીની આખી મિલકત પૈકી દક્ષિણ તરફના ભાગે આવેલ

ત્રણ રૂમો પૈકી વચ્ચેની રૂમ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૦ ચો.ફુટ છે તે મિલકતના વાદી શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકના જરૂરીયાતવાળા છે તેવું જાહેર કરવા તથા દાવાવાળી મિલકતનું માસિક રૂા.૯/- લેખે ૩૫ માસનું ભાડુ રૂા.૩૧૫/- તથા દાવાની તારીખથી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત ન કરે ત્યાં સુધીનું ૧૮% ના વ્યાજ સહિત વસુલ મેળવવા તથા પ્રતિવાદીઓએ મિલકતમાં કાયમી સ્વરૂપનો ગેરકાયદેસર ફેરફાર કરેલ હોઈ દાવાવાળી મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વાદીને સોંપવાનો હુકમ કરવા દાદ માંગેલ. જે દાવો ભરૂચના વિ.એડીશનલ સીવીલ જજશ્રીએ નામંજુર કરતો હુકમ તા.૩૦.૦૬.૨૦૧૬ ના રોજ કરેલો. તે હુકમ અને તે હુકમના આધારે કરવામાં આવેલ હુકમનામાથી નારાજ થઈ એપેલન્ટ/મુળ વાદીએ હાલની અપીલ દાખલ કરેલ છે.

૨. આ કામના એપેલન્ટ વિ.ટ્રાયલ કોર્ટમાં દાવાના કામના વાદી હતા, જયારે આ કામના રીસ્પોન્ડન્ટસ દાવાના કામે પ્રતિવાદીઓ હતા. જેથી સરળતા ખાતર હવે પછી તેઓને "વાદી" અને "પ્રતિવાદીઓ' તરીકે સંબોધવામાં આવેલા છે. વાદી હજીયાણી મીઠનબુના પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર હાજી ગુલામકાદર શેખ મહંમદભાઈ પંખાવાલા- ગુજરી ગુજરી ગયેલ હોઈ તા.૨૩.૦૩.૨૦૨૬ ના રોજ ડીલીટ કરેલ છે.

૩. વિ.ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષના વાદીના દાવાની હકીકત ટુંકમાં એવી હતી કે, વાદી હજીયાણી મીઠનબુ ગુલામ કાદર પંખાવાલાનાએ તેમના પતિ હાજી ગુલામ કાદર શેખ મો. પંખાવાલાને ખાસ પ્રકારનો પાવર ઓફ એટર્ની આપેલ છે કે દાવા અરજીના દરેક કન્ટેઈન્સથી સુમાહીતગાર છે અને તેમની વ્યકિતગત જાણમાં પણ તમામ હકીકત છે. વાદીએ જે મિલકતનું વર્ણન વિગતવાર કરેલ છે તે મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ તા.૧૫.૧૨.૨૦૦૫ ના રોજ કરી સદરહુ મિલકતના માલિક બન્યા છે તે અગાઉના મકાન માલિકે સદરહુ મિલકત ખોડાભાઈ મુળજીભાઈ ખુમાણને ભાડે આપેલી. સદરહુ મિલકતના તેઓ મકાન માલિક બન્યા છે અને તેની જાણ વાદીએ તા.૨૩.૦૧.૨૦૦૬ ના રોજ કુરીયર દ્વારા પ્રતિવાદીને કરેલી પરંતુ તે સ્વીકારવામાં આવેલ નહીં. સદરહું મિલકત ભરૂચ, સબ-ડિસ્ટ્રીકટ ભરૂચ મોજે ભરૂચ શહેર

નગરપાલીકાની હદમાં સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૨ માં ઢાળ તથા ફાટાતલાવ જવાના રસ્તા પર નગરપાલીકા મિલકત નં. ઈ/૨, ૨૯૫૨/૩ કે જેનો સીટી સર્વે નંબર ૩૦૪૪ પૈકીની આખી મિલકત પૈકી દક્ષિણ તરફના ભાગે આવેલ ત્રણ રૂમો પૈકી વચ્ચેની રૂમ જેનું ક્ષેત્રફળ આશરે ૧૦૦ ચોરસ ફુટ છે (જેને હવે પછીથી "દાવાવાળી મિલકત" તરીકે સંબોધવામાં આવશે), જેની મિલકતની પુર્વે સરીઆમ રસ્તો, પશ્ચિમે મકાન માલિકનો પોતાનો રૂમ, ઉત્તરે ખુલ્લો ચોક અને દક્ષિણે ભાડુઆત તરીકે ડાહીબેનના વારસો રહે છે. વાદી સદરહુ મકાનના કાયદેસરના માલિક બન્યા પછી સ્વ. ખોડાભાઈ જીવીત હતા ત્યારે અનેક વખત સદરહુ મિલકત ખાલી કરી પ્રત્યક્ષ કબ્જો સોંપવા બાબતે મૌખિક રજૂઆત કરેલી તેમજ લેખિતમાં પણ જાણ કરેલી પરંતુ સ્વ. ખોડાભાઈએ સદરહુ મકાન ખાલી કરેલ ન હતું અને સ્વ. ખોડાભાઈ માસિક ભાડુ પણ વાદી જયારથી મકાન માલિક બન્યા ત્યારથી ચુકવેલ નથી. સદરહ મકાનનું ભાડુ દર માસની અંગ્રેજી કેલેન્ડર મુજબ પહેલી તારીખથી શરુ થઈ દર મહીનાની છેલ્લી તારીખે પુર્ણ થાય છે જે બીજા માસની શરૂઆતના પ્રથમ અઠવાડીયામાં ચુકવવાનું હોય છે અને માસિક ભાડુ રૂા. ૯/– હતુ પરંતુ પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૪ નાઓએ પણ આજદિન સુધી મોકલેલ નથી. આમ તા.૦૧.૦૪.૧૯૮૬ થી એટલે કે અગાઉના મકાન માલિક પાસેથી વાદીએ સદરહું મકાન વેચાણ લીધેલ ત્યાં સુધીનું અને ત્યારબાદથી આજદિન સુધીનું ભાડુ પ્રતિવાદીએ ચુકવેલ નથી. સદર કાયદા મુજબ છેલ્લા ત્રણ વર્ષના ભાડાની ગણતરી કરતા તા.૦૧.૦૩.૨૦૦૯ થી તા.૨૯.૦૨.૨૦૧૨ સુધીનું કુલ છેલ્લા ૩૫ માસનું ભાડુ પ્રતિ માસ રૂા.૯/– લેખે ગણતા કુલ ભાડુ રૂા.૩૧૫/– અપાવવા અરજ કરે છે. વાદી સદરહુ મકાનના માલિક બન્યા બાદ પ્રતિવાદીઓ તથા સ્વ. ખોડાભાઈએ વાદીને કોઈપણ જાતની જાણ કર્યા વગર કે પરવાનગી મેળવ્યા વગર સદરહું મિલકતમાં પ્રથમ માળ બાંધેલ છે તેમજ

ભોયતળીયે ગેરકાયદેસર રીતે રૂમ પણ વધારેલ છે અને પુર્વે સાઈડમાં ન્હાવા તથા કપડા ધોવા માટેનું અલગથી બાંધકામ કરેલ છે જે માટે પણ વાદીની પરવાનગી લીધેલ નથી અને પ્રતિવાદીઓએ મુળ મિલકતના સ્વરૂપને ગેરકાયદેસર રીતે ફેરફાર કરેલ છે. ખોડાભાઈ મુળજીભાઈ ખુમાણ દેવલોક પામ્યા ત્યારબાદ પણ પ્રતિવાદીઓ સ્વ. ખોડાભાઈના વારસો હોય પ્રતિવાદીઓને મિલકતના સ્વરૂપમાં જે ગેરકાયદેસર ફેરફાર કરેલ છે તે દુર કરવા તથા માસોમાસ ચઢી ગયેલું ભાડુ ચુકવી આપવા જાણ કરી હતી પરંતુ પ્રતિવાદીઓ તરફથી ઉડાઉ જવાબ મળ્યો હતો. વધુમાં વાદીનું કુટુંબ બહોળુ હોય વાદીએ તેમના અંગત રહેણાંક/વપરાશ માટે પ્રતિવાદીઓ જે મિલકતમાં રહે છે તે મિલકતની શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકની જરૂરીયાતવાળા હોય પ્રતિવાદીઓ પાસેથી સદરહુ સવાલવાળી મિલકતના પ્રત્યક્ષ કબજાની માંગણી કરેલી પરંતુ પ્રતિવાદીઓ સદરહું સવાલવાળી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો/ખાલી કબજો વાદીને આપેલ નથી જે માટે પણ સદરહુ દાવો કરેલ છે. વાદીએ ખોડાભાઈના વારસોને ભાડુઆત તરીકે સ્વીકારેલ નથી. પ્રતિવાદીઓ માસોમાસ નિયમીત રીતે વાદીને ભાડુ ચુકવવામાં નિષ્ફળ ગયા છે એટલે ભાડુઆત તરીકે એરીયર્સ ટેનેન્ટ તરીકેના હકકોનો અંત લાવતી નોટીસ પ્રતિવાદીઓને તા.૧૩.૧૨.૨૦૧૧ ના રોજ આપેલ છે જેમાં જણાવેલ છે કે સદર નોટીસ મળ્યે દિન–૩૦ માં અથવા પ્રતિવાદીઓ જે ભાડાનો માસ ગણતા હોય તે માસની તારીખથી અંતિમ દિવસે, દિવસ પુરો થયેથી સદર ઉપર વર્ણવેલ મિલકતનો શાંત પ્રત્યક્ષ અને અસલ સ્વરૂપમાં કબજો વાદીને સોંપી દેવો એ પ્રમાણેની જાણ કરતી નોટીસ પ્રતિવાદીઓને આપેલ. જે પ્રતિવાદીઓને રજી.પોસ્ટ એડીથી મળી ગયેલ છે તેમજ નોટીસનો કોઈ જવાબ પણ આપેલ નથી. વાદીનું કહેવું છે કે, દાવાવાળી અરજીના પેરા–૨ માં જણાવેલ મિલકતનો વાદી કાયદેસર પ્રત્યક્ષ શાંતિપુર્વક કબજો મેળવવા હકકદાર બન્યા છે. વાદી જયારથી સદરહુ

મિલકતના માલિક બન્યા ત્યારથી પ્રતિવાદી ભાડુ ચુકવવામાં નિષ્ફળ ગયા છે અને સતત છ માસ ઉપરાંતથી ભાડુ ચુકવવામાં નિષ્ફળ ગયા છે તેમજ વાદીની સદરહુ મિલકતમાં પ્રતિવાદીઓએ વાદીની જાણ બહાર સદર મિલકતનું સ્વરૂપ બદલાઈ જાય તે ઈરાદાથી સદર મિલકતમાં ફેરફાર કરેલ છે અને વાદીનું કુટુંબ બહોળુ હોય વાદીને બોનાફાઈડ રીકવાયરમેન્ટ હોય સદર મિલકતની વાદીને જરૂરીયાત ઉભી થઈ હોઇ તેમજ વાદીની જાણમાં છે કે પ્રતિવાદીઓ પાસે વૈકિલ્પક રહેણાંક માટે વ્યવસ્થા છે તે કારણોસર પણ વાદી સદરહુ મકાનનો ખાલી પ્રત્યક્ષ કબજો મેળવવા હકકદાર બન્યા છે. વાદીએ જયારથી તા.૧૫.૧૨.૨૦૦૫ ના રોજ સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજથી માલિક બન્યા ત્યારથી તેમજ આ કામના પ્રતિવાદીઓને વારંવાર મૌખીક રીતે ભાડાની માંગણી કરી ત્યારથી તેમજ તા.૧૯.૦૪.૨૦૧૧ ના રોજ રૂમમાં આગળ ફેરફાર કર્યો ત્યારે નોટીસ આપી, અને ત્યારબાદ પણ અવારનવાર નોટીસ પ્રકરણો થયા અને ત્યારબાદ પણ તા.૧૩.૧૨.૨૦૧૧ ના રોજ વાદીએ પ્રતિવાદીઓને નોટીસ આપી જે નોટીસ પ્રતિવાદીઓને મળી ગયેલ છે અને પ્રતિવાદીઓએ સદર નોટીસ મુજબનો અમલ કરેલ નથી જેથી દાવાનું કારણ ઉભુ થાય છે. ઉપરોકત હકીકતો જણાવી વાદીએ દાવાવાળી મિલકતના વાદી શુઘ્ધબુઘ્ધિપુર્વકના જરૂરીયાતવાળા છે તેવું જાહેર કરવા તથા દાવાવાળી મિલકતનું માસિક રૂા.૯/– લેખે ૩૫ માસનું ભાડુ રૂા.૩૧૫/– તથા દાવાની તારીખથી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત ન કરે ત્યાં સુધીનું ૧૮% ના વ્યાજ સહિત વસુલ મેળવવા તથા પ્રતિવાદીઓએ મિલકતમાં કાયમી સ્વરૂપનો ગેરકાયદેસર ફેરફાર કરેલ હોઈ દાવાવાળી મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વાદીને સોંપવાનો હુકમ કરવા દાદ માંગેલ માંગેલ છે.

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. પ્રતિવાદીઓએ વધુમાં જણાવેલ છે કે સીટી સર્વે નં.૩૦૫૦ તથા સીટી સર્વે નં.૩૦૫૧ વાળી મિલકત પૈકી ભોંયતળીયાના ભાગે ૧ રૂમ તથા પ્રથમ માળે ૧ રૂમ ના માસિક ભાડુઆત હતા. જેના મર્હુમ ખોડાભાઈ મુળજીભાઈ ખુમાણ ભાડુઆત હતા. તેમના ગુજરી ગયા બાદ પ્રતિવાદીઓ ભાડુઆત છે. મર્હુમ ખોડાભાઈ મૂળજીભાઈ આશરે ૧૦૦ વર્ષ ઉપરાંતના ભાડુઆત હતા અને છે. મર્હુમ ખોડાભાઈ મૂળજીભાઇ ખુમાણે મૂળ માલિક મૂઝમ્મીલખાન યાસીનખાન પઠાણ વિગેરેના વડીલો પાસેથી માસિક રૂ.૧-૫૦ થી ભાડે રાખ્યુ હતુ. ત્યારબાદ તેઓ રૂા.૧-૫૦ ને બદલે માસિક રૂા.૩/- ભાડુ વસુલ કરતા હતા. ભરૂચમાં ૧૯૭૦ ના અરસામાં ધરતીકંપ થતા ભાડાવાળા મકાન સહિત અન્ય ભાડાવાળી મિલકતો જર્જરીત હાલતમાં થઇ ગયેલ જેથી મૂળ માલિકે તે તોડી નાખી તે મકાનોનાં કાટમાળનો ઉપયોગ કરી રૂમ બનાવેલાં છે. તેમાં કોઈપણ જાતની સગવડ ન હતી. ધરતીકંપ પહેલા મર્હુમ ખોડાભાઈ મૂળજીભાઇ ખુમાણ જે ભાડાનાં મકાનમાં રહેતા હતા તે રૂમ ખુબ જ મોટી હતી. જયારે હાલમા મર્હુમ ખોડાભાઈ મૂળજીભાઈ ખુમાણ તથા તેમના વારસો પ્રતિવાદીઓ જે રૂમોમાં રહે છે તે ખૂબ નાની છે. મર્હુમ ખોડાભાઈ મૂળજીભાઈ ખુમાણની સદર ભાડાવાળી મિલક્તનું ભાડું રૂા.૯/- કોઇપણ દિવસે હતુ નહી. મર્હુમ ખોડાભાઈ મૂળજીભાઈ ખુમાણ માસિક ચઢાચઢી ભાડુ મકાનના માલિકને નિયમિત ચુકવતા આવેલા હતા અને તેમની ડાયરીમાં ભાડુ ચુકવ્યાની નોંધ કરવામાં આવતી હતી. મર્હુમ ખોડાભાઈ મૂળજીભાઈ ખુમાણે સને ૨૦૦૦ સુધી પુરેપુરૂ ભાડુ ચુકતે કરી દીધેલું છે. તેમ છતાં વાદીએ નોટીસમાં તદ્દન ખોટું અને મનસ્વી ભાડુ બાકી બતાવેલું છે. આમ છતાં તકરાર ઉપસ્થિત ના થાય તે માટે મર્હુમ ખોડાભાઈ મૂળજીભાઇ ખુમાણે વાદીની તા.૦૫.૦૭.૨૦૦૮ ની નોટીસમાં જણાવ્યા મુજબનો

તા.૦૧.૦૪.૧૯૮૬ થી તા.૦૧.૦૫.૨૦૦૮ સુધીનું માસિક રૂ.૯/– લેખે કુલ ૨૬૫ મહિનાનું ભાડુ રૂ.૨૩૮૫/– નો મની ઓર્ડર તા.૨૩.૦૭.૨૦૦૮ ના રોજ કરેલો. પરંતુ વાદીએ ભાડુ લેવાની ના પાડતા રીફ્યુઝડ ના શેરા સહીત મની ઓર્ડર પરત ફરેલો છે. મર્હુમ ખોડાભાઈ મૂળજીભાઇ ખુમાણે હાલમાં ૨૦૦૫ બાદ કોઇ બાંધકામ કે વધારાનું બાંધકામ કરેલ નથી અને રેન્ટ એકટની જોગવાઈનો પણ ભંગ કરેલો નથી. પ્રતિવાદીએ વાદીની અગાઉની નોટીસનો જવાબ આપેલો ત્યારબાદ મની ઓર્ડર કરી ભાડુ પણ મોકલાવેલું. પ્રથમ ૨૬૫ માસનો રૂ.૯/– લેખે ભાડુ તા.૨૩.૦૭.૨૦૦૮ ના રોજ મોકલેલું તે મની ઓર્ડર રીફ્યુઝ કરી પરત મોકલેલો. ત્યારબાદ તા.૧૨.૦૫.૨૦૧૧ ના રોજ રૂ.૨,૭૦૦/– મની ઓર્ડરથી માસિક રૂ.૯/– લેખે મોકલાવેલા જે પણ રીફ્યુઝ કરતા પરત ફરેલા. તા.૦૧.૦૧.૨૦૧૧ થી ૨૮.૦૨.૨૦૧૧ સુધીનું ૨ માસનું કુલ ભાડુ રૂ.૧૮/– મોકલાવેલું તે પણ રીફયુઝ ના શેરા સહિત પરત કરેલ છે તથા તા.૦૧.૦૩.૨૦૧૧ થી તા.૩૧.૧૨.૧૧ ના ૧૦ માસના પણ રૂ.૯૦/– ભાડુ મોકલાવેલું તે પણ પરત કરેલ છે. પ્રતિવાદીઓએ ભાડુ ચુકવવાનો કોઇ ભંગ કરેલો નથી કે કાયમી સ્વરૂપનો કોઈ ફેરફાર કરેલ નથી. વાદીએ તેમને ભાડાવાળી મિલકત પોતાના ઉપયોગ માટે જરૂર હોવાની હકીકત ઉપજાવી કાઢી છે. વાદીએ જયારે મિલક્ત વેચાણ રાખી તે વખત વાદી જાણતા જ હતા કે દાવાવાળી મિલકત ભાડુઆતના હકકવાળી છે. તેમ છતાં ખોટી હકીકતો જણાવી ખોટો દાવો કરેલો હોઈ જે પ્રથમ તબકકે રદ્ઢ થવાને પાત્ર છે. જેથી વાદીનો દાવો ખર્ચ સહિત રદ કરવા રજુઆત કરેલી.

૫. વિ.ટ્રાયલ કોર્ટ ધ્વારા દાવાના કામે આંક–૧૪ થી નીચે મુજબના મુદ્ઘા ઘડવામાં આવેલા છે.

1. Whether the plaintiff proves that the defendants are tenant of the suit property at monthly Rent of Rs.9/– ?
2. Whether the plaintiff proves that the

defendants are in arrears of rent for more than 35 months (i.e. Dt.1/3/2009 to 29/2/2012) ?

3. Whether the plaintiff proves that the defendants have neglected to pay the due amount of rent within one month from the date of service of notice?

4. Whether the plaintiff proves that defendants have changed the use of the rented premises, therefore, he is entitled to get vacate possession u/s.13(1)(a)of the Act?

5. Whether the plaintiff proves that the present defendants without his consent or knowledge, has sub-letted the suit premises to the defendants against the terms and conditions of the agreement,therefore he is entitled to get the possession u/s.13(1)(e)of the Act ?

6. Whether the plaintiff proves that the defendants have acquired suitable residence as alleged?

6.A. Whether plaintiff proves that, the premises is reasonably and bonafide required by himself and/or by his family member ?

6.B. Who will suffer greater hardship in passing or refusing eviction decree ?

7. Whether the defendants proves that they had also sent the amount of rent by money order but the plaintiff refused to accept the

amount?

8. Whether the defendants proves that the notice of demand issued by the plaintiff is not legal and valid ?

9. What is due to the plaintiff ?

10. What order and decree?

૬. વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે મુદ્દા નં. ૧ 'હકારમાં', મુદ્દા નં. ૨ થી ૪ તેમજ મુદ્દા નં. ૬, ૬(અ),૬(બ) અને મુદ્દા નં. ૯ 'નકારમાં' તેમજ મુદ્દા નં. ૭ અને ૮ 'હકારમાં' ઠરાવેલ છે. જયારે મુદ્દા નં. ૫ કાઢી નાંખેલ 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 ગુલામ કાદર શેખ પંખાવાલા (વાદીના પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર) નું સરતપાસનું સોગંદનામુ
૨	૩૫	અબ્દુલરહીમભાઇ ગુલામકાદરભાઇ (સાહેદ) ની જુબાની
૩	૩૬	શબ્બીરહુસેન ગુલામકાદરભાઇ (સાહેદ)ની જુબાની

<u>વાદી તરફે દસ્તાવેજી પુરાવા</u>

અ.નં.	આંક	દસ્તાવેજની વિગત
૧	૨૦	પાવર ઓફ એટર્નીની ખરી નકલ
૨	૨૧	પ્રતિવાદીઓને આપેલ નોટીસની સ્થળપ્રત
૩	૨૨ થી ૨૫	પોસ્ટ ખાતાની એકનોલેજમેન્ટ સ્લીપો
૪	૨૬	પ્રતિવાદીની નોટીસનો વાદીએ આપેલ જવાબની સ્થળપ્રત
૫	૨૭	મિલકતના ઈન્ડેક્ષ–૨ ની નકલ

૮. ત્યારબાદ, ટ્રાયલ કોર્ટમાં કામ પ્રતિવાદીઓનો પુરાવો નોંધવા માટે રાખવામાં આવેલ.

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

પ્રતિવાદીઓ તરફે મૈાખિક પુરાવો

અ.નં.	આંક	સાહેદનું નામ અને સ્ટેટસ
૧	૪૧	વિજયાબેન ખોડાભાઇ ખુમાણ (પ્રતિવાદી નં.૧) નું સરતપાસનું સોગંદનામુ
૨	૪૩	મહેશભાઇ ખોડાભાઇ ખુમાણ (પ્રતિવાદી નં.ર) નું સરતપાસનું સોગંદનામુ

પ્રતિવાદીઓ તરફે દસ્તાવેજી પુરાવા

અ.નં.	આંક	દસ્તાવેજની વિગત
૧	૩૧ થી ૩૪	વાદીએ મની ઓર્ડર રીફયુઝડ કર્યાની પાવતીઓ
૨	૫૦ થી ૫૩	મની ઓર્ડર કર્યાની પોસ્ટની પાવતીઓ
૩	૫૪ થી ૫૬	ભરૂચ નગરપાલીકામાં વેરો ભર્યાની પાવતીઓ
૪	૫૭	ભરૂચ નગરપાલીકાના વેરાની પહોંચ
૫	૫૮	નગર સેવા સદનની આકારણી નોટીસ
૬	૫૯	ભરૂચ નગરપાલીકાના વેરાની પહોંચ
૭	૬૦	પાણી વેરો ભર્યાની પાવતી

૯. ત્યારબાદ વિ.ટ્રાયલ કોર્ટ ધ્વારા આંક-૬૪ થી વાદીનો દાવો રદ કરતો હુકમ તા.૩૦.૦૬.૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

૧૦. હાલની અપીલના કામે એપેલન્ટ/મુળ વાદી તરફે વિ.વકીલશ્રીએ આંક-૧૬ થી લેખિત દલીલો રજુ કરી રજુઆત કરેલ છે કે વાદીએ વિ.ટ્રાયલ કોર્ટમાં દાવો દાખલ કરી વાદી પોતાના સંતાનો માટે દાવાવાળી મિલકતના શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકના જરૂરીયાતવાળા છે તેમજ ૬ મહિના કરતા વધુ સમયનું ભાડુ ચુકવવામાં કસુરવાર હોઈ તેમજ વાદીની સંમતિ અને પરવાનગી વિના દાવાવાળી મિલકતમાં કાયમી પ્રકારનો ફેરફાર કરેલ હોઈ દાવાવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવા તેમજ બાકી ભાડુ વસુલ મેળવવાની દાદ માંગેલી. વાદી દાવાવાળી મિલકતના માલિક છે તેવું વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે પણ પોતાના ચુકાદામાં ઠરાવેલ છે. આ હકીકતને પ્રતિવાદીઓ તરફથી પડકારવામાં આવેલ

નથી. વાદી શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકના જરૂરીયાતવાળા હોઈ દાવાવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવા માટેનું એક કારણ હોઈ બોમ્બે રેન્ટ એકટની કલમ–૧૩(જી) લાગુ પડે છે. 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. 'સમર્થન અને ખંડન' ના સિધ્ધાંત મુજબ વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે સ્પષ્ટ રીતે માનવું જોઈતુ હતુ કે સમગ્ર દાવાની હકીકતને બોમ્બે રેન્ટ એકટ લાગુ પડે છે. વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે એકબાજુ બોમ્બે રેન્ટ એકટ લાગુ પડતો નથી તે રીતે મુદ્દા નં. ૬, ૬(અ) અને ૬(બ) નો નિર્ણય કરેલ છે અને બીજી બાજુ અન્ય મુદ્દાનો બોમ્બે રેન્ટ એકટ લાગુ પડે છે તે રીતે નિર્ણય કરેલ છે. જેથી વિ.ટ્રાયલ કોર્ટનો હુકમ ભુલ ભરેલો છે. વિ.ટ્રાયલ કોર્ટમાં આંક–૧૪ થી જે મુદ્દા કાઢવામાં આવેલા છે તે બોમ્બે રેન્ટ એકટની જોગવાઈ મુજબના છે. પ્રતિવાદીઓએ પોતાના લેખિત જવાબમાં વાદીના દાવાને બોમ્બે રેન્ટ એકટ લાગુ પડતો નથી તેવી કોઈ તકરાર લીધેલ નથી. આંક–૩૫ અને આંક–૩૬ થી જે પુરાવો રજુ કરેલ છે તે વાદીના સંતાનો શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકના જરૂરીયાતવાળા છે તે અંગેનો છે જેને વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે ધ્યાને લીધેલ નથી. સ્પે.દિ.મુ.નં.૯૪/૨૦૧૩ નો પ્રતિવાદી વિજયાબેનની માલિકી સંબંધે ચાલે છે તેવી કબુલાત હોવા છતાં વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે તે ધ્યાને લીધેલ નથી. આ ઉપરાંત પ્રતિવાદીઓ તરફે વાદીને ભાડુ ચુકવવામાં આવેલ હોય કે ભાડુ ચુકવવાનો પ્રયત્ન કરવામાં આવેલ હોય તે અંગે કોઈ સ્વીકારવાલાયક લેખિત પુરાવા રજુ કરેલ નથી. પ્રતિવાદીઓએ કોર્ટમાં ભાડુ જમા કરાવેલ હોય કે મની ઓર્ડરથી ભાડુ મોકલેલ હોય તે અંગે પણ કોઈ સ્વીકારવાપાત્ર 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-૧૫ 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.૯/-હોવાની હકીકત ખોટી છે. મર્હુમ ખોડાભાઈ મૂળજીભાઈ આશરે ૧૦૦ વર્ષ ઉપરાંતના ભાડુઆત હતા. વાદીએ અગાઉ ૨૦૦૮ માં નોટીસ આપી તે નોટીસનો મર્હુમ ખોડાભાઇએ જવાબ આપેલો અને તેમાં તમામ સત્ય હકીકતો જણાવેલી તેમ છતાં વાદીએ ખોડાભાઇના ગુજરી ગયા બાદ તેમના વારસોને હેરાન કરવા ફરીવાર ખોટી નોટીસ મોકલેલી તેમ છતાં પ્રતિવાદીઓએ રૂા.૯/- લેખે ભાડુ મની ઓર્ડરથી મોકલાવેલ, પરંતુ તે લેવાની વાદીએ ના પાડતા રીફ્યુઝડના શેરા સાથે મનીઓર્ડર પરત ફરેલ છે. પ્રતિવાદીએ વાદીની અગાઉની નોટીસનો જવાબ આપેલો ત્યારબાદ મની ઓર્ડર કરી ભાડુ પણ મોકલાવેલું. પ્રથમ ૨૬૫ માસનો રૂા.૯/- લેખે ભાડુ તા.૨૩.૦૭.૨૦૦૮ ના રોજ મોકલેલું તે મની ઓર્ડર રીફ્યુઝ કરી પરત મોકલેલો. ત્યારબાદ તા.૧૨.૦૫.૨૦૧૧ ના રોજ રૂા.૨,૭૦૦/- મની ઓર્ડરથી માસિક રૂા.૯/- લેખે મોકલાવેલા જે પણ રીફ્યુઝ કરતા પરત ફરેલા. તા.૦૧.૦૧.૨૦૧૧ થી ૨૮.૦૨.૨૦૧૧ સુધીનું ૨ માસનું કુલ ભાડુ રૂા.૧૮/- મોકલાવેલું તે પણ રીફ્યુઝ ના શેરા સહિત પરત કરેલ છે તથા તા.૦૧.૦૩.૨૦૧૧ થી તા.૩૧.૧૨.૧૧ ના ૧૦ માસના પણ રૂા.૯૦/- ભાડુ મોકલાવેલું તે પણ પરત કરેલ છે. પ્રતિવાદીઓએ ભાડુ ચુકવવાનો પ્રયત્ન કરેલ છે. પ્રતિવાદીઓએ ભાડાવાળી મિલકતમાં કાયમી સ્વરૂપનો કોઈ ફેરફાર કરેલ નથી. વાદીએ તેમને ભાડાવાળી મિલકત પોતાના ઉપયોગ માટે જરૂર હોવાની હકીકત ઉપજાવી કાઢી છે. વાદીએ જયારે મિલક્ત વેચાણ રાખી તે વખત વાદી જાણતા જ હતા કે દાવાવાળી મિલકત ભાડુત ના હકક વાળી છે. તેમ

છતાં ખોટી હકીકતો જણાવી ખોટો દાવો કરેલો હોઈ જે પ્રથમ તબકકે રદ્દ થવાને પાત્ર છે. વધુમાં જણાવેલ છે કે વાદી પોતાનો દાવો યોગ્ય પુરાવાથી પુરવાર કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે. વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે પોતાના ચુકાદામાં જે કારણો આપીને હુકમ કરેલ છે તેમાં કોઈ ભુલ કે ખામી જણાતી નથી. વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે તેમની સમક્ષના પુરાવાનું યોગ્ય રીતે મૂલ્યાંકન કરેલ છે. જેથી વિ.ટ્રાયલ કોર્ટનો હુકમ અને હુકમનામુ 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.૩૧૫/- તથા દાવાવાળી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો સુપ્રત ન કરે ત્યાં સુધીના માસિક રૂા.૯/- લેખે ભાડાની રકમ વ્યાજ સહિત મેળવવા હકકદાર છે ?

૫. શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, પ્રતિવાદીઓએ વાદીની સંમતિ અને પરવાનગી વગર દાવાવાળી મિલકતમાં સ્વરૂપમાં કાયમી ફેરફાર કરેલ છે ?

૬. 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. નકારમાં

૩. હકારમાં

૪. નકારમાં

૫. નકારમાં.

૬. નકારમાં.

૭. આખરી હુકમ મુજબ.

-:: કા ર ણો ::-

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

મુદ્દા નંબર : ૧ ની ચર્ચા :

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 વાદી અને પ્રતિવાદીઓ તરફે રેકર્ડ ઉપર જે પુરાવો આવેલ છે તે ધ્યાને લેતાં, વાદીએ દાવાવાળી મિલકત મુઝમ્મીલખાન યાસીનખાન

પઠાણ, ઝફરખાન અલીખાન પઠાણ, આરીફખાન યાસીનખાન પઠાણનાઓ પાસેથી તા.૧૫.૧૨.૨૦૦૫ ના રોજ વેચાણ રાખેલી. વાદીએ ઉલટ તપાસમાં કબુલેલ છે કે તેઓએ મિલકત ખરીદ કરી ત્યારે તેઓ જાણતા હતા કે તેમના ભાડુઆત 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 કોઈ 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 હાઈકોર્ટનો 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. ૧૫.૧૨.૨૦૦૫ 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. વાદીના કુલમુખ્ત્યાર ગુલામકાદરભાઇ પંખાવાલાએ આંક–૧૮ ના પુરાવામાં જણાવેલ છે કે તેઓએ તા.૧૯.૧૨.૨૦૦૫ ના રોજ આ મિલકત ખરીદ કરી ત્યારે ખોડાભાઇ મુળજીભાઇ દાવાવાળી મિલકતના ભાડુઆત હતા. તેમણે તેઓને તેની જાણ કરેલ હતી. ખોડાભાઇ મુળજીભાઇ જીવતા હતા ત્યારે તેઓએ તેઓને મિલકત ખાલી કરવા અને મિલકતનો કબજો સોંપી દેવા વારંવાર જાણ કરેલી પરંતુ ખોડાભાઇએ મિલકતનો કબજો આપેલ ન હતો તેમજ તેમણે મિલકત ખરીદી ત્યારથી ખોડાભાઇ ભાડુ પણ ચુકવતા ન હતા. માસિક ભાડુ રૂા.૯/– હતુ. ખોડાભાઇના મૃત્યુ બાદ તેમના વારસો પણ ભાડુ ચુકવતા ન હતા. તેમણે પ્રતિવાદીઓને તા.૧૩.૧૨.૨૦૧૧ ના રોજ ચઢી ગયેલ ભાડા સંબંધે તેમજ મિલકતમાં ગેરકાયદેસર ફેરફાર કરેલ તે સંબંધે નોટીસો આપેલી. જે નોટીસોની પ્રતિવાદીઓને બજવણી થઇ ગયેલ હોવા છતાં ભાડુ ચુકવી આપેલ નથી કે મકાન ખાલી કરેલ નથી. આ કામે આંક–૨૧ થી પ્રતિવાદીઓને આપેલ

નોટીસની સ્થળપ્રત, આંક–૨૨ થી ૨૫ સુધીની રજી.પોસ્ટ એ.ડી.ની એકનોલેજમેન્ટ સ્લીપો, આંક–૨૬ થી પ્રતિવાદીઓએ આપેલ જવાબની નકલ રજુ કરવામાં આવેલ છે. વાદીના કુલમુખ્ત્યારે ઉલટ તપાસમાં જણાવેલ છે કે તેઓએ જે મિલકત રાખેલી તેમાં ભાડા બાબતે કોઇ ઉલ્લેખ કરેલ છે કે કેમ તેની તેમને ખબર નથી. તેમને દસ્તાવેજની કોઇ જાત માહિતી કે જાણ નથી. એ હકીકત કબુલેલ છે કે તેમણે જે મિલકત રાખી તે દસ્તાવેજમાં કોને ભાડે આપી તથા કયા ભાડે આપી તે લગત કોઇ ઉલ્લેખ નથી. દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદીને રૂા. ૯.૦૦ માં ભાડે આપેલ તે મુઝમ્મીલખાનના કહેવાથી જણાવે છે, તેમની પાસે કોઇ લેખિત આધાર નથી. પ્રતિવાદી પાસે સને ૧૯૮૬ થી ભાડુ બાકી છે તે મુઝમ્મીલખાનના કહેવાથી કહે છે, તેમની પાસે કોઇ લેખિત આધાર નથી. જયારે પ્રતિવાદી વિજયાબેને આંક–૪૧ ના પુરાવામાં જણાવેલ છે કે અગાઉ વાદીએ ૨૦૦૮ માં નોટીસ આપી તે નોટીસનો ખોડાભાઇએ જવાબ આપેલો અને તેમાં તમામ સત્ય હકીકતો જણાવેલી તેમ છતાં ખોડાભાઇના ગુજરી ગયા બાદ વાદીએ હેરાન કરવા ખોડાભાઇના વારસોને ખોટી નોટીસ મોકલેલી. વધુમાં જણાવેલ છે કે પ્રતિવાદીએ ભાડુ રૂા.૯/– લેખે મની ઓર્ડરો વારંવાર વાદીને મોકલેલ, પરંતુ વાદીએ લેવાની ના પાડતા રીફ્યુઝડના શેરા સાથે પરત આવેલ. પ્રતિવાદીઓ તરફે મની ઓર્ડર રીફ્યુઝડ કર્યા તેની પાવતીઓ આંક–૩૧ થી ૩૪ સુધીની રજુ કરવામાં આવેલ છે. આંક–૩૧ ની પાવતી વંચાણે લેતાં તેમાં ''મળેલ નોટીસના અનુસંધાનમાં ૩૦૦ માસનું રૂા.૯/– લેખે રૂા.૨,૭૦૦/– ભાડુ મોકલેલ છે'' તેવું જણાવેલ છે અને જે મની ઓર્ડર તા.૧૨.૦૫.૨૦૧૧ ના રોજ રીફ્યુઝડના કારણે પરત ફરેલ હોવાનું જણાય છે. આંક–૩૨ ની પાવતી વંચાણે લેતાં તા.૦૧.૦૩.૨૦૧૧ થી તા.૩૧.૧૨.૨૦૧૧ સુધીનું કુલ–૧૦ માસનું રૂા.૯/– લેખે કુલ રૂા.૯૦/– ભાડા પેટે મોકલેલ હોવાનું અને તે તા.૦૬.૦૧.૨૦૧૨ના રોજ લેવાની ના પાડતા પરત ફરેલ હોવાનું જણાય છે. તે જ રીતે આંક–૩૩ ની પાવતી વંચાણે લેતાં તા.૦૧.૦૧.૨૦૧૧ થી

તા.૨૮.૦૨.૨૦૧૧ સુધીનું કુલ બે માસનું ભાડુ રૂ.૧૮/– મોકલતા તા.૨૪.૦૨.૨૦૧૧ ના રોજ રીફ્યુઝડના શેરા સાથે પરત ફરેલ હોવાનું જણાય છે. આંક–૩૪ થી રજુ થયેલ પાવતી વંચાણે લેતાં તા.૦૧.૦૪.૧૯૮૬ થી તા.૦૧.૦૫.૨૦૦૮ સુધીનું કુલ ૨૬૫ માસનું માસિક રૂ.૯/– લેખે ભાડુ મોકલતા તા.૨૩.૦૭.૨૦૦૮ ના રોજ રીફ્યુઝડના શેરા સાથે પરત ફરેલ હોવાનું જણાય છે.

૧૬.૧ આ તબકકે ધી ગુજરાત રેન્ટસ, હોટલ અને લોજીંગ હાઉસ રેટસ કંટ્રોલ એકટ,૧૯૪૭ ની કલમ–૧૨(૧) અને ૧૨(૨) 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.-

(1) A landlord shall not be entitled to the recovery of possession of any premises so long as the tenant pays, or is ready and willing to pay, the amount of the standard rent and permitted increases, if any, and observes and performs the other conditions of the tenancy, in so far as they are consistent with the provisions of this Act.

(2) No suit for recovery of possession shall be instituted by a landlord against a tenant on the ground of non-payment of the standard rent or permitted increases due, until the expiration of one month next after notice in writing of the demand of the standard rent or permitted increases has been served upon the tenant in the manner provided in Section 106 of the Transfer of Property Act, 1882 (IV of 1882)."

રેન્ટ એકટની કલમ–૧૨ ની જોગવાઇઓ ધ્યાને લેતાં જો ભાડુઆત પ્રમાણભુત ભાડુ જો કોઇ હોય તો તે ચુકવે અથવા ચુકવવા તૈયાર હોય તો મકાન માલિકને મકાન ખાલી કરાવવાનો અધિકાર રહેશે નહી અને મકાન માલિક ભાડાની મિલકતના કબજાની વસૂલાત માટે હકકદાર રહેશે નહી. આ ઉપરાંત ભાડુઆતને પ્રમાણભૂત ભાડાની માંગણીની લેખિત નોટિસ આપવામાં આવ્યા પછીના એક મહિનાની મુદ્દત પૂરી ન થાય ત્યાં સુધી, મકાન માલિક દ્વારા ભાડૂઆત સામે પ્રમાણભૂત ભાડાની ચૂકવણી ન કરવાના આધારે કબજો વસૂલાત માટે કોઈ દાવો દાખલ કરવામાં આવશે નહીં.

૧૬.૨ રેન્ટ એકટની કલમ–૧૨ ની જોગવાઇઓ ધ્યાને લઇ રેકર્ડ ઉપર રજુ થયેલ પુરાવો ધ્યાને લેતાં, વાદી તરફથી પ્રતિવાદીઓને આંક–૨૧ વાળી માંગણાની નોટીસ તા.૧૩.૧૨.૨૦૧૧ ના રોજ મોકલાવેલ હોવાનું અને આંક–૨૨ થી આંક–૨૫ સુધીની રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.ની પાવતીઓ જોતાં આ નોટીસ પ્રતિવાદીઓને બજી ગયેલ હોવાનું જણાય છે. આંક–૨૧ ની નોટીસમાં વાદીએ તેઓ દાવાવાળી મિલકતના માલિક બન્યા ત્યારથી માસિક રૂા.૯/– લેખે બાકી ભાડાની માંગણી કરેલ હોવાનું જણાય છે. આ ઉપરાંત વાદી તરફે તેઓએ પ્રતિવાદીને નોટીસનો જવાબ આપેલ તે આંક–૨૬ થી રજુ કરેલ છે. આંક–૨૬ વાળો જવાબ વંચાણે લેતાં વાદીએ પ્રતિવાદીઓને આ જવાબ તા.૧૯.૦૪.૨૦૧૧ ના રોજ પ્રતિવાદીઓની તા.૦૭.૦૮.૨૦૦૮ ના રોજની નોટીસના અનુસંધાને આપવામાં આવેલ હોવાનું એટલે કે વાદીને પ્રતિવાદીઓની નોટીસ મળ્યાના પોણા ત્રણ વર્ષ પછી આપવામાં આવેલ હોવાનું જણાય છે અને આ નોટીસના જવાબમાં વાદી ધ્વારા તા.૦૧.૦૪.૧૯૮૬ થી તા.૩૦.૦૪.૨૦૧૧ સુધી ૩૦૦ માસના રૂા.૨,૭૦૦/– ચુકવી આપવા તથા રૂમનો કબજો દિન–૩૦ માં ચુકવી આપવા જણાવેલ. જે માંગણીના અનુસંધાને પ્રતિવાદીઓએ કુલ ૩૦૦ માસનું રૂા.૯/– લેખે રૂા.૨,૭૦૦/– ભાડુ મની ઓર્ડરથી વાદીને મોકલેલ હોવાનું અને જે મની ઓર્ડર તા.૧૨.૦૫.૨૦૧૧ ના રોજ રીફયુઝડના કારણે પરત

ફરેલ હોવાનું આંક–૩૧ થી રજુ થયેલ મની ઓર્ડરની પાવતી વંચાણે જણાય છે. ત્યારબાદ વાદી તરફથી પ્રતિવાદીઓને આંક–૨૧ વાળી નોટીસ તા.૧૩.૧૨.૨૦૧૧ ના રોજ આપેલ છે. વધુમાં આંક–૩૨ અને આંક–૩૩ ની મની ઓર્ડરની પાવતી વંચાણે લેતાં આંક–૨૧ વાળી નોટીસ મળ્યા પછી પ્રતિવાદીઓ તરફથી તા.૦૧.૦૧.૨૦૧૧ થી તા.૩૧.૧૨.૨૦૧૧ સુધીનું કુલ–૧૨ માસનું રૂા.૯/– લેખે કુલ રૂા.૧૦૮/– ભાડા પેટે મોકલેલ હોવાનું જણાય છે. આ ઉપરાંત પ્રતિવાદીઓ તરફે રજુ થયેલ આંક–૩૪ વાળી મની ઓર્ડરની પાવતી વંચાણે લેતાં અગાઉ પણ પ્રતિવાદીઓએ તા.૦૧.૦૪.૧૯૮૬ થી તા.૦૧.૦૫.૨૦૦૮ સુધીનું કુલ ૨૬૫ માસનું માસિક ભાડુ રૂા.૯/– લેખે મની ઓર્ડરથી તા.૨૩.૦૭.૨૦૦૮ ના રોજ મોકલાવેલ હોવાનું અને તે રીફયુઝડના શેરા સાથે પરત ફરેલ હોવાનું જણાય છે. આમ, આંક–૩૨ ની મની ઓર્ડરની પાવતી જોતાં પ્રતિવાદીઓએ તા.૦૧.૦૩.૨૦૧૧ થી તા.૩૧.૧૨.૨૦૧૧ સુધીનું કુલ–૧૦ માસનું રૂા.૯/– લેખે કુલ રૂા.૯૦/– ભાડા પેટે મની ઓર્ડરથી મોકલેલ છે અને વાદીએ તે સ્વીકારવાની ના પાડેલ છે તે જોતાં વાદીએ તા.૧૩.૧૨.૨૦૧૧ ના રોજ આંક–૨૧ ની નોટીસ પ્રતિવાદીઓને આપ્યા બાદ પ્રતિવાદીઓએ આંક–૩૨ ના મની ઓર્ડરથી તા.૦૧.૦૩.૨૦૧૧ થી તા.૩૧.૧૨.૨૦૧૧ સુધીનું ભાડુ મોકલાવેલ છે જે વાદીએ રીફયુઝડ કરેલ છે અને તે રીતે પ્રતિવાદીઓએ નોટીસ મળ્યાના એક મહિનામાં પાછલુ બાકી ભાડુ વાદીને મની ઓર્ડરથી ચુકતે કરેલ છે.

૧૬.૩ ઉપરોકત ચર્ચા કર્યા મુજબ વાદી ધ્વારા પ્રતિવાદીઓને આપવામાં આવેલ આંક–૨૧ વાળી નોટીસ મુજબ પ્રતિવાદીઓ પાસે પાછલા છ મહિનાનું ભાડુ બાકી રહેતુ હોય તેમ પુરવાર થતુ નથી કારણ કે પ્રતિવાદીઓએ આંક–૩૨ વાળા મની ઓર્ડરથી ભાડુ વાદીને મોકલેલ છે જે વાદીએ લેવાની ના પાડેલ છે. જેથી પ્રતિવાદીઓએ વાદીને ભાડુ ચુકવવા પ્રયત્ન કરેલ હોવાનું અને તેઓ ભાડુ ચુકવવા તૈયાર અને આતુર હોવાનું રેકર્ડ ઉપર આવેલ છે ત્યારે ભાડુઆતને રેન્ટ એકટની

કલમ–૧૨ હેઠળનું રક્ષણ મળવાપાત્ર છે તે હકીકત પુરવાર થાય છે. જેથી મુદ્દા નં. ૨ અને ૪ 'નકારમાં' અને મુદ્દા નં. ૩ 'હકારમાં' ઠરાવવામાં આવે છે.

<u>મુદ્દા નંબર : ૫ ની ચર્ચા :</u>

૧૭. વાદીના કુલમુખ્ત્યાર ગુલામકાદરભાઇ પંખાવાલાએ આંક–૧૮ ના પુરાવામાં જણાવેલ છે કે વાદી દાવાવાળી મિલકતના માલિક બન્યા પછી પ્રતિવાદીઓએ એક માળ બાંધી દીધેલ છે તેમજ આગળ પણ એક રૂમ બાંધી દીધેલ છે તેમજ પ્રતિવાદીઓએ પુર્વ બાજુમાં ન્હાવા તથા કપડા ધોવા માટે અલગથી બાંધકામ કરેલ છે અને મિલકતનું સ્વરૂપ બદલી નાંખેલ છે. જે વાદીની સંમતિ વગર અને પરવાનગી લીધા વિના કરેલ છે. વધુમાં જણાવેલ છે કે દાવાવાળી મિલકતનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૦ ચો.ફુટ જેટલુ છે. આ સાહેદે ઉલટ તપાસમાં કબુલેલ છે કે પ્રતિવાદીને ૧૦૦ ચો.ફુટ જગ્યા આપી તે અગાઉના મકાન માલ્કિ મુઝમ્મીલખાનના કહેવાથી જણાવે છે, તેમની પાસે કોઇ લેખિત આધાર નથી. વાદીએ ઉલટ તપાસમાં જણાવેલ છે કે પ્રતિવાદીએ દાવાવાળી મિલકતમાં ઉપલો માળ ૨૦૦૬ માં બાંધેલ તથા સંડાસ બાથરૂમ પણ ૨૦૦૬ માં બાંધેલ, પરંતુ તેમણે ૨૦૦૬ થી જુબાની આપી ત્યાં સુધી કોઇ દાવો દાખલ કરી નહી અને નહી કરવાનું કારણ પ્રતિવાદી સાથે સમાધાનની વાત ચાલતી હતી, પરંતુ તેનો કોઇ લેખિત આધાર તેમની પાસે નથી. પ્રતિવાદીઓએ સને ૨૦૦૬ માં ભાડાવાળી મિલકતમાં કાયમી સ્વરૂપનો કોઇ ફેરફાર કરેલ હોય તે દર્શાવતો કોઇ દસ્તાવેજી પુરાવો વાદી તરફે રજુ કરવામાં આવેલ નથી. આ કામે બંને પક્ષકારો તરફે જે દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ થયા છે તે ઉપરથી પ્રતિવાદીઓને જે મકાન ભાડે આપેલુ તે કેટલા ક્ષેત્રફળવાળુ હતુ તેનો લેખિત આધાર રજુ થયેલ નથી. વાદીએ ઉલટ તપાસમાં કબુલેલ છે કે દાવાવાળી મિલકતનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૦ ચો.ફુટ જણાવેલ છે તે અગાઉના મકાન માલિકના કહેવાથી જણાવેલ છે. આ કામે આંક–૩૭ થી કોર્ટ કમિશ્નરનું પંચનામુ રજુ કરવામાં આવેલ છે. તે જોતાં ''સદર તકરારી મિલકત ૧૧ ફુટ પહોળી અને ૨૩ ફુટ લાંબી આવેલ

છે. સદર મિલકતમાં બે રૂમો આવેલ છે. સદર મકાનમાં ઘરવખરીનો સામાન મુકેલો છે. સદર મિલકતમાં હાલમાં પ્રતિવાદીઓ રહે છે. સદર મિલકતમાં બીજા રૂમમાં પાટીયાનો માળો બનાવી ઉપર જવા માટે દાદર મુકેલ છે. જે માળામાં સામાન મુકેલ છે. જે માળો આજુબાજુ દિવાલ ચણી બનાવેલ છે. સદર મિલકતનો દરવાજો ઉત્તરે ખુલે છે. જે ચોકચાલમાં ખુલે છે. સદર મિલકતની ઉત્તરે ૮ ફુટ જગ્યા છોડી ઉત્તરે પુર્વ બાજુએ સંડાસ બાથરૂમ આવેલ છે જેની પશ્ચિમે પાણીનો પંપ આવેલ છે. જયાં એક ચોકડી વાસણ તથા કપડા ધોવા માટેની બનાવેલ છે.'' પરંતુ આ રીતનું જે બાંધકામ છે તે કયારે કરવામાં આવેલ છે તે અંગેનો કોઇ વિશ્વસનીય પુરાવો આ કામે રજુ થયેલ નથી. આ કામે પ્રતિવાદીઓને કેટલી ક્ષેત્રફળવાળી જગ્યા રહેવા માટે આપેલી તે હકીકત રેકર્ડ ઉપર આવેલ નથી. પ્રતિવાદીઓએ દાવાવાળી મિલકતમાં વાદીની સંમતિ અને પરવાનગી વિના ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી કાયમી સ્વરૂપનો ફેરફાર કરી દીધેલ હોવાનું વાદી પુરવાર કરવામાં નિષ્ફળ ગયેલ હોઇ મુદ્દા નં. ૪ નો જવાબ 'નકારમાં' આપવામાં આવે છે.

<u>મુદ્દા નંબર : ૬ ની ચર્ચા :</u>

૧૮. વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે આંક–૧૪ થી ઘડવામાં આવેલા મુદ્દા નં. ૧ શું વાદી પુરવાર કરે છે કે પ્રતિવાદીઓ દાવાવાળી મિલકતના માસિક રૂા.૯/– ના ભાડુઆત છે ? પ્રતિવાદીઓએ આંક–૧૩ ના લેખિત જવાબમાં જણાવેલ છે કે તેઓએ વાદી માસિક રૂા.૯/– લેખેના મની ઓર્ડરો વાદીને વારંવાર મોકલેલ. પ્રતિવાદી વિજયબેને આંક–૪૧ ની ઉલટ તપાસમાં જણાવેલ છે કે હાલમાં દાવાવાળી મિલકતનું માસિક ભાડુ રૂા.૯/– છે. પ્રતિવાદીઓના સાહેદ મહેશભાઇ ખોડાભાઇ ખુમાણે આંક–૪૩ ની ઉલટ તપાસમાં જણાવેલ છે કે દાવાવાળી મિલકતનું માસિક ભાડુ પ્રથમ રૂા.૧.૫૦, ત્યારબાદ રૂા.૩.૦૦ થયુ અને હાલમાં રૂા.૯.૦૦ છે. જેથી વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે મુદ્દા નં. ૧ વાદી દાવાવાળી મિલકતના માસિક રૂા.૯/– લેખેના ભાડુઆત હોવાનું હકારમાં ઠરાવેલ છે તેમાં કોઇ ભુલ જણાતી નથી.

૧૮.૧ વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે આંક–૧૪ થી ઘડવામાં આવેલા મુદ્દા નં. ૨ શું વાદી પુરવાર કરે છે કે પ્રતિવાદીઓ ૩૫ મહિનાથી વધુ સમયનું (તા.૦૧.૦૩.૨૦૦૯ થી તા.૨૯.૦૨.૨૦૧૨) ભાડુ ચુકવવામાં નિષ્ફળ ગયેલ છે ? તેમજ મુદ્દા નં. ૩ શું વાદી પુરવાર કરે છે કે પ્રતિવાદીઓ નોટીસ મળ્યાની એક મહિનામાં બાકી ભાડુ ચુકવી આપેલ નથી ? તેમજ મુદ્દા નં. ૭ શું પ્રતિવાદીઓ પુરવાર કરે છે કે તેઓએ ભાડાની રકમ મની ઓર્ડરથી મોકલાવેલી પરંતુ વાદીએ સ્વીકારવાની ના પાડેલ ? તેમજ મુદ્દા નં. ૮ શું પ્રતિવાદીઓ પુરવાર કરે છે કે વાદીએ આપેલ નોટીસ કાયદેસરની અને માન્ય નથી ? આ સંદર્ભે આ ચુકાદામાં ફકરા નં. ૧૬ મા ચર્ચા કર્યા મુજબ પ્રતિવાદીઓએ રજુ કરેલ આંક–૩૧ થી આંક–૩૪ સુધીની મની ઓર્ડરની પાવતીઓ ધ્યાને લેતાં પ્રતિવાદીઓ ધ્વારા મની ઓર્ડરથી ભાડાની રકમ વાદીને મોકલાવેલ હોવાનું અને વાદીએ મની ઓર્ડર નહી સ્વીકારતા પરત ફરેલ હોવાનું એટલે કે પ્રતિવાદીઓએ ભાડુ ચુકવવા પ્રયત્ન કરેલ હોવાનું અને તેઓ ભાડુ ચુકવવા તૈયાર અને આતુર હતા તેવું રેકર્ડ ઉપર આવેલ છે. જેથી વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે મુદ્દા નં. ૨ અને ૩ 'નકારમાં' ઠરાવેલ છે તેમજ મુદ્દા નં. ૭ અને ૮ 'હકારમાં' ઠરાવેલ છે તેમાં કોઇ ભુલ જણાતી નથી.

૧૮.૨ વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે આંક–૧૪ થી ઘડવામાં આવેલા મુદ્દા નં. ૪ શું વાદી પુરવાર કરે છે કે પ્રતિવાદીઓએ ભાડાવાળી મિલકતમાં ફેરફાર કરેલ છે ? ઉપરોકત ચર્ચા કર્યા મુજબ વાદી આ મુદ્દો પુરવાર કરવામાં નિષ્ફળ ગયેલ છે. જેથી વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે આ મુદ્દો નકારમાં ઠરાવેલ છે તેમાં ઉપરોકત ચર્ચા કર્યા મુજબ કોઇ ભુલ જણાતી નથી.

૧૮.૩ વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે મુદ્દા નં. ૬, ૬(એ), અને ૬(બી) શું વાદી દાવાવાળી મિલકતના શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકના જરૂરીયાતવાળા છે ? તે સંદર્ભે છે. જે મુદ્દાઓ વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે નકારમાં ઠરાવેલ છે તેમાં ઉપરોકત ચર્ચા કર્યા મુજબ કોઇ ભુલ જણાતી નથી.

(૧૯) ઉપરોકત ચર્ચા કર્યા મુજબ વિ.ટ્રાયલ કોર્ટે વાદી દાવાવાળી મિલકતના શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વકની જરૂરીયાતવાળા હોવાના કારણસર

દાવાવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવા હકકદાર ઠરતા નથી તેમજ પ્રતિવાદીઓએ ભાડાવાળી મિલકતમાં કાયમી સ્વરૂપનો ફેરફાર મકાન માલિકની પરવાનગી વિના કર્યો હોવાનું પુર થતુ નથી તેમજ પ્રતિવાદીઓએ ભાડુ ચુકવવા પ્રયત્ન કરેલ છે અને તેઓ ભાડુ ચુકવવા તૈયાર હતા તેવું ઠરાવી વાદી પ્રતિવાદીઓ સામે કોઈ દાદ મેળવવા હકકદાર નથી તેવું ઠરાવી વાદીનો દાવો નામંજુર કરતો જે હુકમ કરેલ છે તે હુકમ યોગ્ય અને કાયદેસરનો અને કાયદાના પ્રસ્થાપિત સિધ્ધાંત મુજબનો જણાતો હોઈ વિ.ટ્રાયલ કોર્ટનો હુકમ હસ્તક્ષેપ કરવાને પાત્ર નથી. ઉપરોકત સંજોગોમાં મુદ્દા નં. ૬ નો નિર્ણય 'નકારમાં' અને મુદ્દા નં. ૭ પરત્વે નીચે મુજબ હુકમ કરવામાં આવે છે.

–:: હુ ક મ ::–

૧.. એપેલન્ટસની હાલની અપીલ નામંજુર કરવામાં આવે છે.

૨.. ભરૂચના વિ.એડીશનલ સીવીલ જજશ્રીએ રે.દિ.મુ.નં.૪૪/૨૦૧૨ ના કામે તા.૩૦.૦૬.૨૦૨૧૬ ના રોજ દાવો નામંજુર કરતો જે હુકમ કરેલ છે તે હુકમ અને તે હુકમ આધારે દોરવામાં આવેલ હુકમનામુ કાયમ રાખવામાં આવે છે.

૩.. એપેલન્ટે પોતાનો અને રીસ્પોન્ડન્ટસનો ખર્ચ ભોગવવો.

૪.. હુકમ મુજબ હુકમનામુ દોરવું.

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

આ હુકમ આજ તારીખ ૭મી માહે મે સને ૨૦૨૬ ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી સંભળાવી જાહેર કર્યો.

તારીખ : ૦૭.૦૫.૨૦૨૬
સ્થળ : ભરૂચ

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