



GJBT020030292019 	 सत्यमेव जयते	રજુ તારીખ	૨૦/૦૬/૨૦૧૯
		દાખલ તારીખ	૨૦/૦૬/૨૦૧૯
		ફેસલ તારીખ	૧૬/૦૩/૨૦૨૬
		અવધિ :- વર્ષ - માસ - દિવસ	૦૬ ૦૮ ૨૬

બોટાદના મે. એડી. સિવિલ જજ સાહેબશ્રીની કોર્ટમાં, તા.જી. બોટાદ.

રેગ્યુલર દિવાની કેસ નં. ૫૯૮/૨૦૧૯
આંક - _____

લલીતભાઈ ગણેશભાઈ ડાભી,

ઉ.વ.આ. ૫૪, ધંધો - સેન્ટીંગ કામ,

રહે. બોટાદ, ઠે. સાળંગપુર રોડ, સવગણનગ.

.....વાદી

વિરુદ્ધ

ગુ.બિપીનચંદ્ર ઘનશીભાઈના શાહના કાયદેસરના વારસો અને સીધીલીટીના વારસદારો

(૧) ઘર્મેન્દ્રભાઈ બિપીનભાઈ શાહ, ઉ.વ.આ.-૩૧,

(૨) હાર્દિકભાઈ બિપીનભાઈ શાહ, ઉ.વ.આ.-૨૮,

બંનેનો ધંધો - વેપાર, બંને રહે. બોટાદ, ઠે. ભુપતભાઈના જીનમાં,

વિશામણા વેજીટેબલ માર્કેટ સામે.

..... પ્રતિવાદીઓ

દાવો:- દાવો રૂ.૩૦૦ ના આંકથી મુંબઈ ભાડા અધિનિયમની કલમ-૧૩ અન્વયે દાવાવાળી મિલકતનો ખાલી કબજો મેળવવા બાબત...

વાદી તરફે વિદ્વાન વકીલશ્રી - કે. એચ. ભડીયાદ્રા..

પ્રતિવાદી તરફે વિદ્વાન વકીલશ્રી - આર.સી. પ્રજાપતિ.

-: ઠ રા વ :-

૧.) આ કામે વાદી પોતાના દાવાની ટુંકમાં હકીકત જણાવે છે કે, વાદી બોટાદ મુકામે સેન્ટીગકામનો ઘંઘો કરે છે અને રજી.વે.દ.નં.૧૫૪/૨૦૦૦ તા.૨૪/૦૧/૨૦૦૦ ના રોજ ગામ મોજે બોટાદ મધ્યે છત્રીવાળા ખાંચામાં આવેલ શીટ નં.૮૭, સી.સી.નં .૫૦૯૪ ચો.મી. ૧૦૮.૪૧ જે બોટાદ નગરપાલીકામાં વાદીના નામજોગ મિલકત નં.૪૪૦/૧ વોર્ડ નં.૮ માં આવેલ છે. જે મિલકત વાદીએ અવેજ રૂ.૧ લાખ ચુકવી જીવીબેન હીરજીભાઈ દરેડીયા પાસેથી અઘાટ વેચાણ રાખેલ છે. સદરહુ મિલકતના દસ્તાવેજમાં પાના નં.૩ ઉપર એવું લખેલ છે કે, " અંદર દાખલ થવાના પ્રવેશદારની ઉપર એક ઓરડી આવેલ છે તેમાં શ્રી બિપીનભાઈ ઘનજીભાઈ ભાડુઆત તરીકે રહે છે સદરહુ ઉપરની ભાડાવાળી ઓરડીમાં અવર જવર માટેનો રસ્તો દાદર વાટે બારોબાર રોડ ઉપર પડે છે. ભાડાવાળી ઓરડી સીવાયના આખા મકાનનો ખાલી કબજો તમોને સોંપી આપેલ છે." ઉપરોક્ત હકીકતે તા.૨૪/૧૦/૨૦૦૦ થી મિલકત વેચાણ રાખી ત્યારથી વાદી પ્રતિવાદીના મકાન માલીક છીએ અને પ્રતિવાદી વાદીએ વેચાણ રાખેલ મિલકત પૈકી પ્રવેશદારની ઉપર આવેલ માત્ર એક ઓરડીના અમારા કાયદેસરના ભાડુઆત છે. પ્રતિવાદીના પિતાશ્રીએ જીવીબેન (વાદીએ વેચાણ રાખેલ મિલકતના માલીક) ના પતિ હીરજીભાઈ પાસેથી આશરે ૭૦ થી ૭૫ વર્ષ પહેલા ભાડાવાળી મિલકત માત્ર એક રૂમ માસીક રૂપિયા ૫/- થી ભાડે રાખેલ. જે ભાડાનો માસ ગુજરાતી મહિના મુજબ કારતક સુદ-૧ થી શરૂ થઈ તેજ મહિનાની વદ અમાસના રોજ પુરો થાય તે રીતે ભાડે રાખેલ. પ્રતિવાદીની ભાડાવાળી મિલકત સી.સ.નં.૫૦૯૪ વાળી મીલકતના ઉપરના ભાગે પ્રવેશદારની ઉપર પુર્વ તરફ આવેલ રસ્તા મારફત દાદર ચઢી જવાય છે જે ભાડાવાળા રૂમની:-

પુર્વ:- જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમ:- અગાશીનો ભાગ તેમજ પ્રતિવાદીએ ગેરકાયદેસર રીતે બનાવેલ ઘાબાવાળી રૂમ આવેલ છે.

ઉત્તર:- ૩ કુટની ગેલેરી મુકીને શોપીંગ સેન્ટર આવેલ છે.

દક્ષિણ:- શાંતીલાલ ડાયાલાલ રાહોડના મકાન આવેલ છે.

પ્રતિવાદીએ ના.અદાલતમાં રે.દિ.કેસ.નં.૨૧૭/૦૮ થી વાદી વિરુદ્ધ દાવો દાખલ કરી એવી દાદ માંગેલ છે કે પ્રતિવાદી ઉપરના ભાગે એક રૂમ, રસોડું અગાસીના ભાડુઆત છે અને ભાડા કબજાવાળું મકાન ડયુ પ્રોસેસ ઓફ લો પ્રતિવાદી ખાલી કરાવે નહીં કે વાદીને ઉપભોગ ભોગવટો કરવામાં હરકત અટકાયત કરેલ કરાવે નહીં તેમજ ભાડા કબજાવાળી મિલકતની અગાસીની દિવાલ ફરી મુળ સ્થિતીમાં બનાવી આપે તે મતલબની દાદ માંગેલ. રે.દિ.કેસ નં.૨૧૭/૦૮ ના કામે વાદીએ આંક-૧૯ થી લેખીત જવાબ રજુ કરી કાઉન્ટર કલેઈમ રજુ કરેલ. જેમાં મુખ્યત્વે એવી તકરાર લીધેલ કે પ્રતિવાદી સી.સ.નં.૫૦૯૪ ના પ્રવેશદ્વારથી ઉપર આવેલ માત્ર એક ઓરડીના ભાડુઆત છે અને તે ઓરડીમાં અવર જવર માટેનો દાદર, રસ્તો બારોબાર રોડ ઉપર પડે છે. ભાડાવાળી ઓરડી સિવાયના આખા મકાનનો કબજો વાદીનો છે અને પ્રતિવાદીએ વાદીની સંમતિ વગર ટેરેસના ભાગે જે ખુલ્લુ ઘાબુ આવેલ હતું તે અગાસીમાં કાયમી પ્રકારનું બાંધકામ કરી ભાડાવાળા રૂમની પશ્ચિમ તરફ વાદીના વિલાયતી નળીયાવાળા મકાનની ઉપર એક રસોડું તેમજ ભાડાવાળી ઓરડી અને રસોડાની સીમેન્ટના પીઢીયા પાપડીથી ઢાળીયું બનાવી નાખેલ. રે.દિ.કેસ નં.૨૧૭/૦૮ ના કામે ના.કોર્ટે હાલના પ્રતિવાદીનો દાવો ડીસમીસ કરેલ અને વાદીનો કાઉન્ટર કલેઈમ નામંજુર કરેલ જેની સામે પ્રતિવાદીએ રે.દિ.અપીલ નં.૧૨/૧૪ થી એડીશનલ ડીસ્ટ્રીક્ટ જજ સાહેબ બોટાદ સમક્ષ અપીલ દાખલ કરેલ જે અપીલ નામંજુર કરવામાં આવેલ. જેની સામે પ્રતિવાદીએ સીવીલ રીવીઝન એપ્લીકેશન નં.૨૬૭/૧૪ થી ના.ગુજરાત

હાઈકોર્ટમાં રીવીઝન દાખલ કરેલ જે હાલ પેન્ડીંગ છે. પ્રતિવાદીએ ભાડાવાળી રૂમ ઉપરાંત અગાશીના ભાગે વાદીની સંમતી વગર પશ્ચિમ તરફ કાયમી સ્વરૂપનું બાંધકામ કરી ઘાબાવાળી રૂમ બનાવી અંદરના ભાગે પાર્ટીશન કરી બે રૂમ બનાવી નાંખેલ. આથી વાદીએ વકીલશ્રી જે.વી.સિદ્ધપુરા મારફત તા.૨૯/૦૮/૨૦૦૧ ના રોજ ભાડાવાળી જગ્યાનો નિર્ભય શાંત કબજો સોંપી આપવા જાણ કરેલ જેનો પ્રતિવાદીએ તા.૨૪/૦૯/૨૦૦૨ ના રોજ ઉડાઉ જવાબ આપેલ. ત્યારબાદ વાદી-પ્રતિવાદી વચ્ચે સમાધાન થતા પ્રતિવાદીએ ઘાબાવાળી રૂમનો કબજો વાદીને સોંપી આપેલ. જેમાં વાદી સેન્ટીંગ કામનો માલસામાન રાખતા હતા. તા.૨૩/૦૨/૨૦૦૮ ના અરસામાં પ્રતિવાદીએ ઘાબાવાળી રૂમ ભાડે આપવાનું જણાવતા વાદીએ ના પાડેલ. આથી પ્રતિવાદીએ ભાડાવાળી રૂમ ઉપરાંત જે ઘાબાવાળી રૂમ વાદીની સંમતી વગર બનાવેલ તે રૂમમાંથી વાદીનો માલસામાન બહાર કાઢી તા.૧૯/૦૮/૨૦૦૮ નારોજ કબજો લઈ લીધેલ જેની ફરીયાદ વાદીએ બોટાદ પોલીસ સ્ટેશનમાં સેકન્ડ ગુ.ર.નં.૧૯૮/૦૮ થી પ્રતિવાદી વિરુદ્ધ દાખલ કરેલ. અમારો હાલનો દાવો બોટાદના સીટ નં.૮૭, સી.સ.નં.૫૦૯૪ ચો.મી.૧૦૮.૪૧ વાળી મીલકતના પ્રવેશ ધ્વાર ઉપર આવેલ પ્રતિવાદીના ભાડા કબજાવાળી માત્ર એક રૂમ ખાલી કરાવવા માટેનો રેન્ટ એકટ ૧૩ અન્વયેનો દાવો છે જે જગ્યામાં પ્રતિવાદી ઈલલીગલ ટ્રેસપાસર છે તે જગ્યાનો કબજો મેળવવા માટે વાદીએ અલગથી પ્રતિવાદી વિરુદ્ધ દાવો દાખલ કરેલ છે. રે.દિ.કેસ નં.૨૧૭/૦૮ ના કામે ના.કોર્ટે અમારો કાઉન્ટર કલેઈમ એટલા માટે રદ કરેલ છે જે જગાના પ્રતિવાદી ઈલલીગલ ટ્રેસપાસર છે તે જગા બોમ્બે રેન્ટ એકટ અન્વયેની કલમ ૨૮ મુજબ ખાલી કરાવી શકાય નહિ તેની હકુમત માત્ર સીવીલ કોર્ટને રેન્ટ કોર્ટને નથી. આ કામના પ્રતિવાદી અમોએ મિલકત ખરીદ કરી તે તા.૨૪/૧/૨૦૦૦ થી તા.૨૪/૧/૨૦૧૯ સુધીનું ભાડુ માસિક રૂ.૫/- મુજબ માસ ૨૨૮ રકમ રૂ.૧૧૪૦/- તથા તા.૨૪/૦૧/૨૦૧૯ થી તા.૨૪/૬/૨૦૧૯ માસ ૫ નું ભાડું રૂ.૨૫/- કુલ

મળી રૂ.૧૧૬૫/- આ કામના પ્રતિવાદીએ અમો વાદીને ચૂકવેલ નથી અને પ્રતિવાદી એરીયસ ઓફ રેન્ટ બનેલ હોય હવે અમો વાદી પ્રતિવાદીને વધુ સમય માટે ભાડુઆત તરીકે ચાલુ રહેવા દેવા માંગતા નથી. રે.દિ.કેસ નં.૨૧૭/૦૮ ના કામે પ્રતિવાદીએ આપેલ જુબાની તેમજ ના.અદાલતે આપેલ જજમેન્ટ મુજબ પ્રતિવાદીએ ભાડા કબજાવાળી રૂમ ઉપરાંત કાયમી પ્રકારનું બાંધકામ કરી ભાડાવાળી મિલકતમાં ઘાબાવાળી રૂમ બનાવી બાંધકામ કરેલ અમો વાદી પ્રતિવાદીને વધુ સમય માટે ભાડુઆત તરીકે ચાલુ રહેવા દેવા માંગતા નથી. ભાડાવાળી મિલકતની અમો સેન્ટીંગકામ કરતા હોય અમારે શુદ્ધબુદ્ધી પુર્વકની જરૂરીયાત છે. તેમજ પ્રતિવાદીએ ભુપતભાઈના જીનમાં નવું મકાન બનાવેલ હોય હવે પ્રતિવાદીને ભાડાવાળી મિલકતની જરૂરીયાત નથી. પ્રતિવાદી હાલ ભાડાવાળી રૂમનો કોઈ વપરાશ કરતા નથી તેથી પણ અમો વાદી પ્રતિવાદીને વધુ સમય માટે ભાડુઆત તરીકે ચાલુ રહેવા દેવા માંગતા નથી. પ્રતિવાદીના કબજાવાળી મિલકત તદ્દન જર્જરીત થઈ ગયેલ છે આથી બોટાદ નગરપાલીકાએ અમોને ગુજરાત નગરપાલીકા અધીનીમય ૧૯૬૩ ની કલમ ૧૮૨ અન્વયે નોટીસ આપી ભાડાવાળી મિલકત પાડી દેવાનું જણાવેલ છે તેથી પણ વાદી પ્રતિવાદીને વધુ સમય માટે ભાડુઆત તરીકે ચાલુ રહેવા દેવા માંગતા નથી. વાદીએ પ્રતિવાદીને વકીલશ્રી જે.વી.સિદ્ધપુરા મારફત તા.૨૯/૦૮/૨૦૦૧ નારોજ રેન્ટ એક્ટ અન્વયે નોટીસ આપેલ છે જેનો પ્રતિવાદીએ તા.૨૪/૯/૨૦૦૧ ના રોજ ઉડાવ જવાબ આપેલ છે ત્યારબાદ વકીલશ્રી મારફત તા.૦૧/૦૫/૨૦૧૪ ના રોજ ભાડાવાળી મિલકત સોંપી આપવા બાબત નોટીસ આપેલ જેનો પ્રતિવાદીએ તા.૨૪/૦૫/૨૦૧૪ ના રોજ ઉડાવ જવાબ આપેલ છે. ભાડા કબજાવાળી મિલકત ઉપરાંત અગાસીના ભાગે વાદીની સંમતી વગરનું કાયમી પ્રકારનું બાંધકામ કરેલ હોય તેમજ વાદીને બોટાદ નગરપાલીકાએ તા.૧૨/૬/૨૦૧૯ ના રોજ લેખીત નોટીસ આપેલ હોય તેમજ અમારે બોનાફાઈડ રીકવારમેન્ટ હોય અમોએ મકાન ખાલી કરવા સબબ વાદીને તા.૧/૫/૨૦૧૪ ના રોજ નોટીસ આપવા છતાં તેમજ

ગઈકાલ તા.૧૮/૬/૨૦૧૯ ના રોજ વાદીને રૂબરૂ કહેવા છતાં તેમજ ભાડાકબજાવાળી રૂમ પ્રતિવાદી વાપરતા નહીં હોવા છતાં બંધ રાખતા હોવા છતાં પણ ખાલી નહી કરતા વાદીએ પ્રતિવાદીને તા.૦૧/૦૫/૨૦૧૪ ના રોજ નોટીસ આપી તા.૧૮/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રતિવાદીને મકાન ખાલી કરવાનું કહેતાં તેમજ બોટાદ નગરપાલીકાએ તા.૧૨/૦૬/૨૦૧૮ ના રોજ મકાન પાડવાની નોટીસ આપી તે તારીખે શરૂ થયેલ છે અને હાલનો દાવો સાંભળવાની હકુમત ના.કોર્ટને છે તેમજ યોગ્ય કોર્ટ ફી ભરેલ છે તેમ કહી દાવામાં દાદ માંગેલ છે કે, -

- (૧) પ્રતિવાદી રહેલ ભાડાવાળી મિલકત ઉપર દાવા પારા-૪ માં જણાવેલ ચર્તુ:દિશા વાળી ખાલી કરાવી આપી તેનો શાંત ખાલી પ્રત્યક્ષ કબજો વાદીને સોંપી આપે તેવો હુકમ ફરમાવવા મે.કરશોજી તથા
- (૨) આ કામના પ્રતિવાદીને દાવા પારા-૪ માં જણાવેલ ચર્તુ:દિશાવાળી પ્રતિવાદીના ભાડાકબજાની મિલકતમાં વાદીની સંમતી વગર પ્રતિવાદીને કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કે તોડફોડ કરવાનો હકક અધિકાર નથી તેવું ડેકલેરેશન નથી તેવું ડેકલેરેશન વાદીના લાભમાં પ્રતિવાદી વિરુદ્ધ ફરમાવવા મહે. કરશોજી તથા
- (૩) દાવાનો તમામ ખર્ચ પ્રતિવાદી પાસેથી વસુલ અપાવવા તથા અન્ય દાદ વાદીને અપાવવા યોગ્ય હુકમ કરશો.

૨.) આ કામે પ્રતિવાદીને ધોરણસર સમન્સની બજવણી કરતાં *પ્રતિવાદી* તરફ તેમના વિદ્વાન વકીલશ્રી મારફતે હાજર થઈ *આંક-૨૨* થી દાવા જવાબ તથા કાઉન્ટર દાવો રજૂ કરેલ છે. જેમાં તેઓએ વાદીના દાવા અરજીની તમામ હકીકતોનો ઈન્કાર કરી જણાવેલ છે કે, વાદીની દાવા અરજીમાં લખેલ હકીકત ખરી નથી. વાદીના દાવાને ડીલે લેચીઝ

તેમજ વાદીને આવો દાવો કરવાનો કોઈ હકક કે અધિકાર નથી તેમ જણાવી વાદીના દાવાની પેરા નં.૧ થી ૧૮ ની તમામ હકીકતો ખોટી છે અને ખરી હકીકત એવી છે કે, જીવીબેન હીરજીભાઈ જે આ મિલકતના મુળ માલિક હતા તે અને હાલના વાદી વચ્ચે થયેલ ભાડુઆત મિલકત અંગેના તા.૨૪/૧/૨૦૦૦ ના વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો કોઈ પક્ષકાર નથી અને તેથી તે દસ્તાવેજમા લખેલી કોઈપણ હકીકત અમોને બંધનકર્તા નથી અને તેથી મુળ માલિકે વાદીને કરી આપેલ દસ્તાવેજમાં માત્ર એક ઓરડીના ભાડુઆત હોવાની જે હકીકત છે તે ખોટી છે કારણકે આ દસ્તાવેજ વાદીએ કરાવેલો છે અને તેમાં જે કાંઈ હકીકત લખેલ તેનાથી અમારા હકક અધિકારને કોઈ રીતે નુકશાન થતું નથી અને આવો ખોટો દસ્તાવેજ બનાવી અમારા હકક અધિકારવાળી મિલકતના હકકને નુકશાન પહોંચાડવા વાદીએ તેવી ખોટી હકીકત ઉપજાવેલી છે. કારણકે તા.૧૫/૬/૯૮ ના રોજ જીવીબેન હરજીભાઈ દરેડીયાના વકીલશ્રી અમીર એસ.ખેરાણી ધ્વારા અમોને નોટીસ આપવામાં આવેલી અને તે નોટીસમાં ઉગમણા બારના મકાનની મેડીના તમો ભાડુઆત છો તેવું દર્શાવલું છે અને તે રીતે અમો "મેડીના ભાડુઆત" છીએ પરંતુ વાદીના મેડીના બદલે ઓરડી લખીને દસ્તાવેજ કરેલો છે અને અમોને હેરાન પરેશાન કરે છે અને આવા ખોટા દસ્તાવેજના આધારે વકીલશ્રી જે.પી.સિદ્ધપુરાએ ઓરડીના ભાડુઆત હોવાની અમોને તા.૨૯/૮/૨૦૦૧ ના રોજ નોટીસ આપેલી જેનો જાવબ અમોએ તા.૨૪/૯/૨૦૦૧ ના રોજ આપેલ છે અને તે રીતે દસ્તાવેજમાં "ઓરડીના ભાડુઆત" લખીને વાદી અમોને હેરાન પરેશાન કરે છે અને આ ખોટો દસ્તાવેજ થયા બાદથી જ આ તમામ તકરારો શરૂ થયેલી છે અને આ વાદીએ માથાભારે હોવાના કારણે મકાન ખાલી કરાવવાના આશયથી આવો દસ્તાવેજ કરી અને ત્યારથી સતત અમોને હેરાન પરેશાન કરતા આવેલ છે અને હેરાન કરવાના ભાગરૂપે વાદીએ અમારી વિરુદ્ધ ફોજદારી કેસ નં.૭૧/૦૯ નો કરવામાં આવેલ ત્યારબાદ એટ્રોસીટી કેસ

નં.૬/૨૦૧૮ નો કરવામાં આવેલો અને અમારું મકાન સળગાવવાની પણ કોશીશ કરેલી છે તેમજ વાદીએ અગાઉના રે.દિ.કે.નં.૨૧૭/૦૮ માં કાઉન્ટર દાવો કરી આ મેડીનો ભાગ પડાવી લેવાની કોશીશ કરેલી છે. જે કાઉન્ટર દાવો ના.અદાલતે રદ કરેલ છે તેમજ કાઉન્ટર દાવાની તમામ હકીકત છુપાવેલી છે. વાદીએ બોટાદ પોલીસ સ્ટેશનના સેકન્ડ ગુ.ર.નં.૧૯૮/૦૮ થી પ્રતિવાદીએ વાદીનો માલસામાન બહાર કાઢી કબજો લીધેલ હોવાની ફરીયાદ કરેલી જે કેસ ફોજદારી કેસ નં.૭૧/૦૯ થી ચાલી જતા તેમાં પ્રતિવાદીને ના.અદાલતે નિર્દોષ ઠરાવેલ છે અને તેથી વાદીના દાવા મુજબ ટ્રેસપાસર નથી. વકીલશ્રી જે.પી.સિદ્ધપુરા મારફત તા.૨૯/૮/૨૦૦૧ ના રોજ નોટીસ આપતા અમોએ તેનો કાયદેસર રીતે જવાબ આપેલો છે અને ત્યારબાદ અમારો કબજો ન પડાવે તેવો દાવો પણ દાખલ કરેલો છે જે તકરાર ના.હાઈકોર્ટમાં પેન્ડીંગ છે તેથી અમોએ નોટીસનો જવાબ આપ્યા બાદ વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચે કોઈ સમાધાન થયેલું નથી અને અમોએ મેડીનો ઉપરનો કોઈ ભાગ વાદીને સોંપેલ નથી પરંતુ વાદીએ મિલકતની દિવાલ તોડી આ ભાડાવાળી મિલકતમાં સેન્ટીગનો માલસામાન ફેકીને પંચનામું કરાવેલું એટલે કે આ વાદી સતત ગેરકાયદેસરની અને ગુનાહીત પ્રવૃત્તિ કરી સતત હેરાન પરેશાન કરી આ ભાડાવાળી મિલકત પડાવી લેવા માંગે છે. આ કામે વાદીએ રે.દિ.કે.નં.૨૧૭/૦૮ ના કામે પ્રતિવાદીની જુબાની અને અદાલતના જજમેન્ટ ઉપર આધાર રાખી હાલનો દાવો કરેલો છે પરંતુ તે હકીકત સત્ય સ્વયં સાબીત કરે છે કે, હાલની તકરાર સબંધે ના.અદાલતે અગાઉ જજમેન્ટ આપેલ છે અને તેથી વાદી ફરીવાર તે હકીકતનો દાવો કરી શકતા નથી અને વધુમાં રે.દિ.કે.નં.૨૧૭/૦૮ માં જે જુબાની આપેલી છે તેના આધારે ના.અદાલતે જજમેન્ટ આપેલું અને તેમાં વાદીનો કાઉન્ટર કલેઈમ રદ કરેલો છે તેમ છતાં વાદીએ ફરીવાર હાલનો દાવો કરેલો છે અને વાદીને અગાઉના દાવાની જુબાની અને જજમેન્ટના આધારે હાલના દાવાનું કારણ

ઉત્પન્ન થતું નથી અને તેથી વાદીએ હેરાન કરવા માટે ખોટો દાવો કરેલો છે અને વાદીએ તેના પગ ઉપર ઉભું રહેવું જોઈએ. વાદી કોઈપણ ભોગે આ ભાડાવાળી મિલકતપડાવી લેવા અને પડાવવામાં સફળ ન થાય તો મિલકત પાડી દેવાનો સ્પષ્ટ હેતુ સાથે આવેલા છે અને વાદીએ કાયમી પ્રકારનું કોઈ બાંધકામ કરેલ હોવાની હકીકત સંબંધે કોઈ નોટીસ આપેલી નથી કે દાવો કરેલો નથી અને દાવાનું કારણ અને તકરાર રેન્ટ એક્ટ મુજબની છે અને દાવો સામાન્ય સીવીલ અદાલતના હકુમત નીચે કરેલો છે. ભાડાવાળી કોઈ મિલકત જર્જરીત હોય તો ભાડુઆતના હકક અધિકારને નુકશાન કર્યા વગર અને અગાઉની કોઈ તકરારો પેન્ડીંગ હોય તો તેને ધ્યાને લઈ રેન્ટ એક્ટના કાયદાની જોગાવઈ મુજબ નવું બાંધકામ થઈ શકે છે અને તે બાંધકામ અગાઉની પરિસ્થિતીને રિસ્ટોર કરવાની શરતે થઈ શકે છે અને તે રીતની કોઈપણ કાયદાની પ્રોસીજર વાદીએ કરેલી હોઈ વાદીએ દાવામાં માંગેલી કોઈ દાદ મેળવવા હકદાર નથી અને ના.અદાલતની આડમાં વાદી તેનો અવાંતર હેતુ પાર પાડવા માંગતા હોઈ વાદીનો દાવો સ્પેશીઅલ ખર્ચ સહિત રદ થવાને પાત્ર છે. વાદીને જો મનાઈહુકમથી અટકાવવામાં ન આવે તો અમારા ભાડુઆતના હકક અધિકારવાળી મિલકત ગુમાવી દઈએ તેમ છીએ. જ્યારે વાદીને કોઈ નુકશાન નથી. બેલેન્સ ઓફ કન્વીનીયન્સ પ્રતિવાદીની તરફેણમાં છે અને વાદી યોખ્ખા હાથે ના.અદાલતમાં આવેલ નથી. તેમ જણાવી કાઉન્ટર દાવાની દાદ માંગતા જણાવે છે—

- (૧) પ્રતિવાદી આ તકરારી મિલકતના મેડીવાળા ભાગ (ઉપરનો ભાગ) ના અમો ભાડુઆત હોવાનું જાહેર કરવા હુકમ કરવા મે.થશો.
- (૨) આ કામના વાદી પ્રતિવાદીની ભાડુઆત હકકવાળી મિલકત મેડી(ઉપરનો ભાગ) વાળા મકાનને કોઈપણ પ્રકારે હરકત, અટકાયત, અંતરાય કરે કરાવે નહિ કે મિલકત તોડી પાડે નહી અને

અમો ભાડુઆતના હકક અધિકારને ગુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરે કરાવે નહી તેવો કાયમી મનાઈહુકમ આપવા હુકમ કરવા મે.થશો.

૩.) આ કામના વાદીએ **આંક-૩૧** થી પ્રતિવાદીના **કાઉન્ટર કલેઈમ** તથા મનાઈઅરજીનો જવાબ આપેલ છે જે ધ્યાને લીધો.

૪.) આ કામના વાદી તરફથી નીચે મુજબના મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ કરવામાં આવેલ છે:-

મૌખિક પુરાવો

ક્રમ	આંક	વિગત
૧.	૫૩	વાદી લલીતભાઈ ગણેશભાઈ ડાભીનું સરતપાસનું સોગંદનામું

દસ્તાવેજી પુરાવો

ક્રમ	આંક	વિગત
૧.	૬૬	બોટાદના મે.પ્રિ.સી.જજ સાહેબની કોર્ટના રે.દિ.કે.નં.૨૧૭/૦૮ ના કામે થયેલ હુકમ તથા હુકમનામું
૨.	૬૭	બોટાદના મે.પ્રિ.સી.જજ સાહેબની કોર્ટના રે.દિ.કે.નં.૨૧૭/૦૮ ના કામે આંક-૧૯ થી રજુ કરેલ જવાબ તથા કાઉન્ટર કલેઈમ
૩.	૬૮	ભાવનગર મે.ચોથા એડી.ડીસ્ટ્રીક્ટ જજ સાહેબના રે.દી.અ.નં.૧૨/૧ ૪ ના કામે થયેલ હુકમ તથા હુકમનામું
૪.	૬૯	ભાવનગર મે.ચોથા એડી.ડીસ્ટ્રીક્ટ જજ સાહેબના રે.દી.અ.નં.૬૬/૧ ૪ ના કામે થયેલ હુકમ તથા હુકમનામું

વધુમાં વાદી તરફે **આંક-૭૨** થી **કલોઝીંગ પુરસીસ** રજુ કરી પોતાનો પુરાવો બંધ રાખેલ છે.

૫.) પ્રતિવાદી તરફે નીચે મુજબ મૌખિક તથા દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ કરવામા આવેલ છે:-

મૌખિક પુરાવો

ક્રમ	આંક	વિગત
૧.	૭૭	પ્રતિવાદી ઘર્મેન્દ્રભાઈ બિપીનભાઈ શાહ નું સરતપાસ સોગંદનામુ

દસ્તાવેજી પુરાવો

ક્રમ	આંક	વિગત
૧	૮૦	વકીલ શ્રી અમીર એસ.ખેરાણીની નોટીસ
૨	૮૧	ભાડાની મની ઓર્ડરની પહોંચો કુલ નંગ-૧૪
૩	૮૨	નળ કનેશકન અને વેરાની પહોંચો કુલ નંગ-૧૪
૪	૮૩	લાઈટબીલ
૫	૮૪	ફોરેન્સીક રીપોર્ટ કુલ પાના-૪
૬	૮૫	વાદીની રીવીઝનની હાઈકોર્ટ
૭	૮૬	રે.દિ.કેસ નં.૨૧૭/૨૦૦૮ ના હુકમની નકલ
૮	૮૭	રે.દિ.કેસ નં.૨૧૭/૨૦૦૮ નું અસલ હુકમનામું
૯	૮૮	રે.દિ.અપીલ નં.૬૬/૧૪ ની અપીલ મેમો
૧૦	૮૯	રે.દિ.અપીલ નં.૬૬/૧૪ નો હુકમ તથા હુકમનામું

૧૧	૯૦	પ્રતિવાદીની રે.દિ.અપીલ નં.૧૨/૧૪ નો અપીલ મેમો
૧૨	૯૧	પ્રતિવાદીની રે.દિ.અપીલ નં.૧૨/૧૪ નો હુકમ
૧૩	૯૨	પ્રતિવાદીની રે.દિ.અપીલ નં.૧૨/૧૪ નું હુકમનામું

વધુમા પ્રતિવાદી તરફે **આંક-૯૬** થી **ક્લોઝીંગ પુરસીસ** રજુ કરી પોતાનો પુરાવો બંધ રાખેલ છે.

૬.) વાદી તરફે વિ.વ.શ્રી **કે.એચ.ભડીયાદા** તેમની રજુઆતોમાં જણાવે છે કે વાદી મકાનમાલીક અને પ્રતિવાદી ભાડુઆત છે તેમજ આ કામના પ્રતિવાદીએ રે.મુ.નં.૨૧ ૭/૦૮ જે વાદી વિરુદ્ધ કરેલ તેમાં હાલના પ્રતિવાદીનો દાવો રદ કરેલ છે અને તેમજ વાદીનો કાઉન્ટર કલેઈમ પણ રદ કરવામાં આવેલ. વધુમાં હાલનો દાવો રેન્ટ એક્ટ હેઠળ કરેલ છે ત્યારે વાદીના દાવાને દાવાને રેન્ટ એક્ટ હેઠળ ચલાવવાનો બાધ નડતો નથી. વધુમાં રેન્ટ એક્ટની કલમ-૧૩ હેઠળ પ્રતિવાદીને દાવાવાળી મીલકત ખાલી કરાવવાનો હક છે તેમજ દાવાવાળી મીલકત ભયજનક હોય અને નગરપાલીકા ધ્વારા તેને તોડવાની નોટીસ આપેલ હોય વાદીને તેની જરૂરીયાત છે તેમજ પ્રતિવાદી દાવાવાળી મીલકતમાં ઈલલીગલ ટેસપાર્સ છે. વધુમાં વાદીએ દાવાવાળી મીલકત અઘાટ વેચાણથી ખરીદ કરેલ હોય અને પ્રતિવાદીને દાવાવાળી મીલકત ખાલી કરવા માટે નોટિસ આપેલ હોવા છતાં પ્રતિવાદીએ દાવાવાળી મીલકતનો ગેરકાયદેસર રીતે કબજો કરેલ છે. વધુમાં પ્રતિવાદીની આંક-૭૭ ની ઉલટતપાસમાં ભાડામીલકત સિવાયની મીલકતમાં બાંધકામ કરેલ છે તે હકીકત સ્વીકારેલ છે તેમજ બાંધકામ કરવા માટે કોઈ સંમતિ લીધેલ નથી ત્યારે દાવાને રેસજ્યુડીકેટાનો બાધ નડતો નથી ત્યારે વાદી ધ્વારા જણાવેલ મુદ્દાઓ સાબીત

કરેલ હોય વાદીનો દાવો મંજૂર કરી દાવાવાળી મીલકતમાં પ્રતિવાદી ખાલી કરે અને તેનો કબજો વાદીને સોંપે તેવું જાહેર કરી વાદીનો દાવો મંજૂર કરવા માટે રજુઆત કરેલ છે.

પ્રતિવાદી તરફે વિ.વ.શ્રી **આર.સી.પ્રજાપતિ** નાઓની મૌખિક રજુઆતમાં જણાવે છે કે, વાદી ધ્વારા પ્રતિવાદીને ભાડુઆત તરીકે માનેલ છે ત્યારે નોટિસ આપ્યા વિના દાવાવાળી મીલકત ખાલી કરાવી શકે નહિ. વધુમાં પ્રતિવાદીએ વાદીને નોટિસ આપેલ છે ત્યારે દાવાવાળી મીલકત પરત્વે બાંધકામ કરવા માટે સંમતિની કોઈ જરૂર રહેતી નથી. વાદી ધ્વારા મુંબઈ ભાડા અધીનીયમની કલમ-૧૩ મુજબ દાવાવાળી મીલકત ની વૈકલ્પિક જરૂરીયાત સાબીત કરતા નથી. પ્રતિવાદી દાવાવાળી મીલકત પરત્વે રેગ્યુલર ભાડું ભરપાઈ કરીએ છીએ. વધુમાં દાવાવાળી મીલકત પરત્વે અન્ય દાવો નં.૨૧૭/૦૮ માં હાલના વાદીનો કાઉન્ટર દાવો રદ કરેલ છે અને તેમની અપીલ પણ રદ કરેલી છે અને ના.હાઈકોર્ટમાં અપીલ પેન્ડીંગ છે ત્યારે વાદીના દાવાને રેસ-જ્યુડીકેટાનો બાધ નડે છે ત્યારે પ્રતિવાદીએ દાવાવાળી મીલકત પરત્વે કોઈ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરેલ નથી કે ઈલલીગલ ટ્રેસપાસર નથી ત્યારે વાદી દાવાની હકીકત સાબીત કરતા નથી પરંતુ પ્રતિવાદી તેમની કાઉન્ટર દાવાની હકીકત સાબીત કરતા હોય વાદીનો દાવો રદ કરી પ્રતિવાદીનો કાઉન્ટર દાવો મંજૂર કરવા માટે રજુઆત કરેલ છે.

૭.) આ દાવાના ન્યાયિક નિકાલ માટે મારા પુરોગામી ન્યાયાધીશ દ્વારા **અંક-૫૦** થી નીચે મુજબના મુદ્દાઓ મુકરર કરેલા છે.

-: ISSUES:-

1. Whether the plaintiff proves that the defendants were in arrears of rent for more than six months ?

2. Whether the plaintiff proves that defendants have neglected to pay the due amount of rent within one month from the date of service of notice ?
3. Whether the plaintiff proves that the defendants have without the consent of the plaintiff has made construction of permanent nature in the suit premises ?
4. Whether the plaintiff proves that the suit property is required for reasonable and bonafide requirements of the plaintiff ?
5. Whether the plaintiff proves that the suit property is required for immediate purpose of demolition and that such demolition has been ordered by the competent authority ?
6. Whether the defendants prove that they have paid the rent amount ?
7. Whether the plaintiff is entitled to get the vacant possession of suit premises ?
8. Whether this court has jurisdiction to entertain this suit ?
9. Whether the suit is barred by principles of Res Judicata because of the virtue of RCS 217/2008 ?
10. Whether the plaintiff is entitled to the relief/s as prayed in the plaint ?
11. Whether the defendants are entitled to the relief/s as prayed in the para 31 of the countercliam ?

12. What order and decree ?

ઉપરોક્ત તમામ મુદ્દાઓના મારા જવાબ તથા કારણો નીચે મુજબ છે :-

મુદ્દા નં. ૧ - નકારમાં,

મુદ્દા નં. ૨ - નકારમાં,

મુદ્દા નં. ૩ - નકારમાં,

મુદ્દા નં. ૪ - નકારમાં,

મુદ્દા નં. ૫ - નકારમાં,

મુદ્દા નં. ૬ - નકારમાં,

મુદ્દા નં. ૭ - નકારમાં,

મુદ્દા નં. ૮ - હકારમાં,

મુદ્દા નં. ૯ - હકારમાં,

મુદ્દા નં. ૧૦ - નકારમાં,

મુદ્દા નં. ૧૧ - નકારમાં,

મુદ્દા નં. ૧૨ - આખરી હુકમ મુજબ...

-: કારણો :-

(૮) મુદ્દા નં.૧ તથા મુદ્દા નં.૨ સંયુક્તપણે :-

આ કામે બંને પક્ષકારોની રજુઆતો સાંભળી. હાલના દાવામાં મુદ્દા નં.૧ તથા મુદ્દા નં.૨ એકબીજા સાથે સંકળાયેલ હોય વિસંગતતા ટાળવા માટે બંને મુદ્દાઓની ચર્ચા એકસાથે કરવામાં આવેલ છે. પ્રથમ તો વાદી ધ્વારા હાલનો દાવો મુંબઈ ભાડા અધીનીયમની કલમ-૧૩ અન્વયે દાવાવાળી મીલકતનો ખાલી કબજો મેળવવાનો કરેલ

છે ત્યારે વાદીએ દાવાવાળી મીલકત અઘાટ વેચાણથી ખરીદવામાં આવેલ છે તેવી હકીકત જણાવે છે જે લગત વાદીની આંક-૫૩ ની ઉલટતપાસમાં તેઓ સ્વીકારે છે કે, એ વાત ખરી છે કે આ મિલકત ના પહેલા જીવીબેન હરજીભાઈ ગરેડીયા હતા અને પ્રતિવાદીની આંક-૭૭ ની ઉલટતપાસમાં દાવાવાળી મીલકત પરત્વે તેઓ જણાવે છે કે મારા ભાડા કબજાવાળી મીલકત નો સિટી સર્વે નં.૫૦૯૪ છે. વિક્રમ સંવત ૨૦૦૦ માં મારા પિતાના પિતા ઘનજીભાઈ એ હીરજીભાઈ મુળજીભાઈ પાસેથી ભાડે રાખેલ. એ વાત ખરી છે કે સિટી સર્વે નં.૫૦૯૪ વાળી મિલકત જીવીબેન હીરજીભાઈ પાસેથી વાદી લલિતભાઈ ગણેશભાઈએ ભાડુઆત હકક સાથે વેચાણ લઈ લીધેલ છે. વાદીએ વેચાણ લીધેલ મીલકતનો દસ્તાવેજ મે વાંચેલ નથી. આમ, વાદીએ દાવાવાળી મીલકત જીવીબેન હરજીભાઈ પાસેથી ખરીદેલ છે તેનો પ્રતિવાદી પક્ષે ઈન્કાર કરેલ નથી.

વધુમાં પ્રતિવાદીના પિતા ના પિતા ઘનજીભાઈએ હીરજીભાઈ પાસેથી મીલકત ભાડેથી લીધેલ તેનો સ્વીકાર વાદી ધ્વારા કરેલ છે પરંતુ પ્રતિવાદીને દાવાવાળી મીલકતનો સીડી બાજુનો ઉપરનો રૂમ ભાડે આપેલ કે પુરેપુરો સીડી બાજુનો ભાગ ભાડે આપેલ તે અં ગે વાદીની આંક-૫૩ ની ઉલટતપાસમાં તેઓ જણાવે છે કે, એ વાત ખરી છે કે અમોએ જ્યારે મીલકત વેચાતી રાખેલ ત્યારે તેમાં ભાડુઆત હતા. એ વાત ખરી છે કે નીચેના માળના ભાડુઆત કરીમભાઈ હીમાણી હતા. એ વાત ખરી છે કે ઉપરની મેડીના ભાડુઆત બીપીનભાઈ ઘનજીભાઈ હતા. વધુમાં સવાલ જવાબના રૂપમાં વાદીની ઉલટતપાસમાં બીપીનભાઈ ઉપરની મેડીના ભાડુઆત હતા ? ખાલી એક જ રૂમના ભાડુઆત હતા તેવી હકીકત જણાવે છે. વધુમાં પ્રતિવાદીની આંક-૭૭ ની ઉલટતપાસમાં તેઓ જણાવે છે કે, એ વાત ખરી છે કે મારા ભાડા કબજા વાળી મીલકત સિવાય ઉપરના ભાગે આવેલ પેસેજ પછીનો રૂમ તેમજ નીચેના ભાગનો કબજો મકાન માલીક પાસે છે.

આમ, વાદી તથા પ્રતિવાદીની ઉલટતપાસ ધ્યાને લેવામાં લેતા વાદી ધ્વારા જે હકીકત જણાવી હાલનો દાવો કરેલ છે તે મુજબ પ્રતિવાદી દાવાવાળી મીલકતના ઉપરના માળમાં સીડી પાસે એક રૂમના જ ભાડુઆત છે અને પ્રતિવાદી ધ્વારા આ સિવાય અન્ય રૂમનો કે પુરા ઉપરના માળનો કબજો ધરાવતા હોય તેવી કોઈ હકીકત સાબીત કરતા નથી. આ કામે પ્રતિવાદીની આંક-૭૭ ની ઉલટતપાસમાં આ મિલકતનું માસિક ભાડું પાંચ રૂપિયા હતું તેવી હકીકત જણાવે છે તેમજ વાદીની આંક-૫૩ ની ઉલટતપાસમાં તેઓ એ હકીકત સ્વીકારે છે કે દાવાવાળી મીલકત જીવીબેન હરજીભાઈએ બીપીનભાઈને ભાડે આપેલ જે લગત પ્રતિવાદી તરફ આંક-૮૧ થી ભાડાની મની ઓર્ડરની પહોંચો રજુ રાખેલ છે જે અલગ-અલગ વર્ષની છે ત્યારે એ હકીકત સાબીત થાય છે કે વાદીએ જીવીબેન હરજીભાઈ પાસેથી દાવાવાળી મીલકત ખરીદેલ તે પહેલાથી પ્રતિવાદી ભાડુઆત છે અને વાદી મકાનમાલીક છે.

વધુમાં આ કામના પ્રતિવાદી વાદીએ મિલકત ખરીદ કરી તે તા.૨૪/૧/૨૦૦૦ થી તા.૨૪/૧/૨૦૧૯ સુધીનું ભાડુ માસિક રૂ.૫/- મુજબ માસ ૨૨૮ રકમ રૂ.૧૧૪૦/- તથા તા.૨૪/૦૧/૨૦૧૯ થી તા.૨૪/૬/૨૦૧૯ માસ ૫ નું ભાડું રૂ.૨૫/- કુલ મળી રૂ.૧૧૬૫/- આ કામના પ્રતિવાદીએ વાદીને ચૂકવેલ નથી તેવી હકીકત જણાવે છે પરંતુ પ્રતિવાદી રેગ્યુલર ભાડું ભરપાઈ કરતા ન હોય તે બાબતે વાદીએ પ્રતિવાદીને નોટિસ આપેલ હોય તો આવી કોઈ નોટિસ વાદી ધ્વારા દસ્તાવેજી સ્વરૂપનો પુરાવો રજુ રાખેલ નથી ત્યારે વાદી ધ્વારા પ્રતિવાદી એરીયર્સ ઓફ રેન્ટ હોય તેવી હકીકત સાબીત કરતા ન હોય **મુદ્દા નં.૧** તથા **મુદ્દા નં.૨** નો જવાબ **નકારમાં** ઠરાવવામાં આવે છે.

(૯) મુદ્દા નં.૩:-

આ કામે વાદી એવી હકીકત જણાવે છે કે, પ્રતિવાદીએ દાવાવાળી સમગ્ર મીલકતમાં વાદીની પરવાનગી વિના બાંધકામ કરેલ છે ત્યારે વાદીની આંક-૫૩ ની ઉલટતપાસમાં જણાવે છે કે, એ વાત ખરી છે કે ઉપરની મેડીના ભાગમાં દિવાલ અને પીલરમાં ગાબડું પડી જતા જીવીબેને બીપીનભાઈને રીપેરીંગ કરવા બાબતે તા.૧૫/૬/૧૯૯૮ ના રોજ વકીલશ્રી અમીર.એસ.ખેરાણી મારફત નોટીસ આપેલ. એ વાત ખરી છે કે આ નોટીસ આપ્યા બાદ તેના સંબંધે કોઈ કોર્ટ કાર્યવાહી થયેલ નથી ત્યારે પ્રતિવાદીએ આંક-૮૦ થી નોટિસ રજુ રાખેલ છે જે સને-૧૯૯૮ માં આપેલ છે જેમાં ઉગમણા બારના મકાનની મેડીના તમો ભાડુઆત છો તેવી હકીકત જણાવી મીલકત રીપેરીંગ કરવા માટે જણાવેલ છે પરંતુ હાલના વાદીએ પ્રતિવાદીને કોઈ નોટિસ આપેલ હોય તેવી હકીકત જણાતી નથી તેમજ પ્રતિવાદી તેમની ઉલટતપાસમાં જણાવે છે કે, એ વાત ખરી છે કે ઉપરના ભાગે ભાડા કબજાની રૂમ સિવાયનું બાંધકામ અમોએ કરેલ છે. આ બાંધકામ સને-૧૯૯૮ માં કરેલ છે. સદર બાંધકામ કરતા પહેલા અમારે કોઈ સંમતિ લેવાની જરૂર ન હતી કારણકે તેઓએ વકીલ મારફતે નોટીસ મોકલેલ. આમ, દાવાવાળી મીલકત હાલના વાદી દ્વારા સને-૨૦૦૦ માં વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદેલ છે ત્યારબાદ પ્રતિવાદીએ દાવાવાળી મીલકતમાં કોઈ બાંધકામ કરેલ હોય અને બાંધકામ કરતા પહેલા સંમતિ આપેલ હોય તેવી હકીકત વાદી સાબીત કરતા ન હોય ત્યારે મુદ્દા નં.૩ નો જવાબ નકારમાં ઠરાવવામાં આવે છે.

(૧૦) મુદ્દા નં.૪:-

આ કામે વાદી પોતાની દાવાઅરજીમાં અને સરતપાસના સોગંદનામા મુજબ પ્રતિવાદીઓ રેગ્યુલર ભાડું ચુકવતા નથી તેમજ ઈલગીગલ રીતે બાંધકામ કરેલ હોય

અને વાદીને દાવાવાળી મીલકત જર્જરીત થયેલ હોય જેથી દાવાવાળી મીલકત ખાલી કરાવી કબજો આપવો જોઈએ તેવી રજુઆત કરેલ છે પરંતુ આ કામે દાવાવાળી મીલકત વાદીએ સને-૨૦૦૦ માં અઘાટ વેચાણથી ખરીદેલ ત્યારબાદ પ્રતિવાદીએ બાંધકામ કરવાની કોશીશ કરેલ હોય તેવી હકીકત પકાશમાં લાવતા નથી. વધુમાં રેન્ટ એકટના કાયદાની કલમ-૧૩(૧) મુજબ જો ભાડુઆત ધ્વારા તે મીલકત પરત્વે કોઈ બાંધકામ કરેલ હોય કે આપું કોઈ બાંધકામ કરવાની કોશીશ કરતા જણાય તો મકાનમાલીકને તે મીલકતનો કબજો કોર્ટ અપાવી શકશે પરંતુ વાદીએ દાવાવાળી મીલકતમાં પ્રતિવાદીને કોઈ નોટિસ આપેલ નથી કે પ્રતિવાદી ધ્વારા રે.મુ.નં.૨૧ ૭/૦૮ વાળા દાવાનો નિકાલ થયા બાદ અને ના.ઉચ્ચ અદાલતના ઉક્ત દાવા અંગે અપીલ પેન્ડીંગ હોવા દરમ્યાન કોઈ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરેલ હોય તેવી કોઈ હકીકત પરત્વે પ્રકાશ પાડતા નથી. વધુમાં દાવાવાળી મીલકત પરત્વે વાદી આ સિવાય તેઓને અન્ય કોઈ મીલકત છે કે કેમ તે અંગેની કોઈ હકીકત જણાવતા નથી ત્યારે વાદીને દાવાવાળી મીલકતની શુદ્ધબુદ્ધી પુર્વકની જરૂરીયાત હોય તેવી હકીકત સાબીત કરતા ન હોય ત્યારે **મુદા નં.૪** નો જવાબ આથી **નકારમાં** ઠરાવવામાં આવે છે.

(૧૧) મુદા નં.૫:-

વાદી તરફે તેમની મુખ્ય રજુઆતમાં પ્રતિવાદીને દાવાવાળી મીલકત જર્જરીત હોય અને સક્ષમ સતાધીકારી ધ્વારા તેને પાડવા અંગે નોટિસ આપવામાં આવેલ છે જેથી દાવાવાળી મીલકતનો કબજો તેઓને સોંપવા રજુઆત કરેલ છે.

વાદીની હાલની રજુઆત પરત્વે તેમની દાવાઅરજી તેમજ સરતપાસના સોગં દનામમાં પ્રતિવાદીના કબજાવાળી દાવાવાળી મીલકત જર્જરીત હોય જેથી તેઓને તોડવા

માટે બોટાદ નગરપાલીકા ધ્વારા દાવાવાળી મીલકત તોડવા માટે નોટિસ આપેલ છે તેવી હકીકત જણાવે છે પરંતુ વાદી તરફે બોટાદ નગરપાલીકાની કોઈ નોટિસ રજુ રાખેલ નથી.

આ કામે પ્રતિવાદીની આંક-૭૭ ની ઉલટતપાસમાં એવી હકીકત જણાવે છે કે, એ વાત ખરી છે કે બોટાદ નગરપાલીકાએ ગુજરાત નગરપાલીકા અધિનીયમ ૧૯૬૩ ની કલમ-૧૮૨ અન્વયે નોટીસ આપી નવું બાંધકામ કરવા જણાવેલ પરંતુ પ્રતિવાદીની ઉલટતપાસમાં આવી નોટીસ આપેલ તે અંગેના કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ રાખેલ નથી. આમ, વાદી ધ્વારા જે હકીકત જણાવેલ છે કે સક્ષમ સતાધીકારીના હુકમ મુજબ તેઓને દાવાવાળી મીલકતની જરૂરીયાત છે પરંતુ પુરેપુરી દાવાવાળી મીલકત તોડવા માટેની નોટિસ આપેલ છે કે કેમ તેવી કોઈ હકીકત જણાતી નથી ત્યારે **મુદ્દા નં.૫** નો જવાબ આથી **નકારમાં** ઠરાવવામાં આવે છે.

(૧૨) મુદ્દા નં. ૬ :-

આ કામે વાદી ધ્વારા પ્રતિવાદી બાકી ભાડું નહિ ભરતા હોવાની રજુઆત કરી દાવાવાળી મીલકતનો કબજો તેઓને સોંપવા દાવો કરેલ છે ત્યારે પ્રતિવાદી દાવાવાળી મીલકત પરત્વે રેગ્યુલર ભાડુ ભરે છે કે કેમ તે ધ્યાને લેવામાં આવે તો પ્રતિવાદી તરફે આંક-૮૧ થી ભાડા પહોંચ રજુ રાખેલ છે જે વંચાણે લેતા સને-૨૦૧૯ સુધી ભાડા પહોંચની મની ઓર્ડરની પહોંચ રજુ રાખેલ છે પરંતુ ત્યારબાદ પ્રતિવાદી તરફે દાવાવાળી મીલકત પરત્વે ભાડું વાદીને આપેલ છે કે મની ઓર્ડરથી મોકલેલ છે તેવી હકીકત સાબીત થતી નથી. રેન્ટ એક્ટ અન્વયે કોઈપણ ભાડુઆત ધ્વારા બાકી ભાડાની રકમ રેગ્યુલર ભરતા હોવા જોઈએ પરંતુ પ્રતિવાદી ધ્વારા હાલનો દાવો દાખલ થયા બાદ પણ રેગ્યુલર રેન્ટ ભરતા હોય તેવી હકીકત સાબીત કરતા નથી. વધુમાં પ્રતિવાદી તરફે આંક-૮૨ તળે નળ કનેક્શન અને વેરાની પહોંચો તથા આંક-૮૩ થી લાઈટબીલ રજુ રાખેલ છે પરંતુ

વાદી મકાનમાલીક છે અને તેઓ ભાડુઆત છે તેવી હકીકત ખુદ પ્રતિવાદી સ્વીકારતા હોય ત્યારે પ્રતિવાદી દાવાવાળી મીલકત પરત્વે પુરેપુરું ભાડુ ભરેલ હોય તેવી હકીકત સાબીત કરતા ન હોય **મુદ્દા નં. ૬** નો જવાબ આથી **નકારમાં** ઠરાવવામાં આવે છે.

(૧૩) મુદ્દા નં. ૭ :-

આ કામે વાદીએ દાવાવાળી મીલકતની તેઓને બોનાફાઈડ જરૂરીયાત છે તેવી હકીકત સાબીત કરતા નથી. વધુમાં વાદી તરફે અગાઉ થયેલ રે.દિ.મુ.નં.૨૧૭/૨૦૦૮ અં ગેના દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ રાખેલ છે તે સિવાય અન્ય કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ રાખેલ નથી તેમજ વાદી ધ્વારા દાવાવાળી મીલકતમાં રહેતા હોય અને તેઓની દાવાવાળી મીલકતની જરૂરીયાત હોય તેવી હકીકત પણ જણાતી નથી ત્યારે વાદી દાવાવાળી મીલકતનો ખાલી કબજો મેળવવા હકદાર થતા ન હોય **મુદ્દા નં. ૭** નો જવાબ આથી **નકારમાં** ઠરાવવામાં આવે છે.

(૧૪) મુદ્દા નં. ૮ :-

આ કામે અત્રેની કોર્ટ ધ્વારા હાલનો દાવો ચલાવવાની હકુમત છે કે કેમ તે અંગેનો મુદ્દો ઘડવામાં આવેલ છે ત્યારે વાદી ધ્વારા હાલનો દાવો ભાડા કબજાવાળી મિલકત ખાલી કરાવી તેનો કબજો પ્રતિવાદી પાસેથી અપાવવા તેમજ વાદીની સમંતિ વાળી દાવાવાળી મીલકતમાં કોઈ બાંધકામ કે તોડફોડ કરે નહિ તેવી દાદ માંગેલ છે ત્યારે રેન્ટ એકટની કલમ-૨૮ મુજબ મકાન-માલિક તેમજ ભાડુઆત અને ભાડું વસુલવા માટે રેન્ટ એકટ મુજબ અત્રેની કોર્ટ રેન્ટ એકટ મુજબની કાર્યવાહી કરવામાં આવેલ છે.

વધુમાં આ કામે વાદીનો હાલનો દાવો દાવાવાળી મીલકતમાં પ્રતિવાદી ભાડુઆત છે અને તેઓ દાવાવાળી મીલકતનો માત્ર સીડીની બાજુના રૂમમાં ભાડુઆત તરીકે છે તેવી

હકીકત જણાવે છે. આમ, વાદી દ્વારા જે દાવો કરેલ છે તે પ્રતિવાદી તેના ભાડુઆત પાસેથી રૂમનો કબજો પરત મેળવવાનો કરેલ છે.

વધુમાં આ કામે રેન્ટ એક્ટની કલમ-૨૮ અંગે ના.ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલ ચુકાદો ધ્યાને લેવામાં આવે તો-

Govindbhai Parshottamdas Patel And vs. New Shorrock Mills, AIR 1984 GUJ 182-

In the Para-18. As far as the facts and circumstances' of the present case are concerned, contends the counsel for the respondent-plaintiff, the Presiding Officer of the court exercising ordinary civil jurisdiction and jurisdiction conferred under S. 28of the Rent Act will be the same. In such a situation when an ejectment suit is filed on the ground that the occupant of the premises is a licensee and alternatively a tenant, and recovery of the possession is claimed on the ground that the defendant is in unauthorized occupation of the premises or on any other ground available under the provisions of the Rent Act, the suit should be held to be maintainable. It is contended that even if such a suit is filed as a regular suit invoking the ordinary civil jurisdiction of the court and recovery of possession of the premises is claimed on the ground available under the provisions of the Rent Act also, the court should not refuse to exercise jurisdiction conferred upon it under S. 28 of the Rent Act. The argument further proceeds; if in such a suit the court refuses to exercise jurisdiction under the provisions of the Rent Act, the plaintiff will be obliged to file another suit in the same court presided over by the same officer. Will this not amount to purposeless rotation round the chair? If that be so, should it not be avoided and should it not be held that the Legislature would not have intended that a plaintiff should move round and round in search of his forum?

આમ, રેન્ટ એક્ટની કલમ-૨૮ મુજબ મકાનમાલીક તેમજ ભાડુઆત અંગેના દાવામાં અત્રેની કોર્ટને દાવો ચલાવવાની હકુમત પહોંચે છે તેમજ પ્રતિવાદી પોતે પણ એવી હકીકત સ્વીકારે છે કે તેઓ દાવાવાળી મીલકત પરત્વે ભાડુઆત છે ત્યારે હાલના દાવો અત્રેની કોર્ટ ચલાવવાની હકુમત પહોંચતી હોય **મુદ્દા નં. ૮** નો જવાબ આથી **હકારમાં** ઠરાવવામાં આવે છે.

(૧૫) મુદ્દા નં. ૯ :-

આ કામે હાલના દાવો દાખલ થયા પહેલા આ કામના પ્રતિવાદી ધ્વારા વાદી વિરુદ્ધ રે.મુ.નં.૨૧૭/૨૦૦૮ દાખલ કરેલ જે લગત વાદી તરફે આંક-૬૬ થી આંક-૬૯ થી રે.મુ.નં.૨૧૭/૨૦૦૮ નું હુકમનામું તથા તેની વિરુદ્ધ થયેલ અપીલ રજુ રાખવામાં આવેલ છે અને ત્યારે વાદી અને પ્રતિવાદીના કાઉન્ટર કલેઈમને રેસ-જ્યુડીકેટાનો બાધ નડે છે કે કેમ તે ધ્યાને લેતા આ કામે વાદીની આંક-૫૩ ની ઉલટતપાસમાં જણાવે છે કે, એ વાત ખરી છે કે રે.દીવાની કેસ નંબર ૨૧૭/૨૦૦૮ ભાડાવાળી મિલકત ખાલી ન કરાવે તે સંબંધે હતો. એ વાત ખરી છે કે તે દાવામાં અમો કાઉન્ટર કલેઈમ કરેલ. એ વાત ખરી છે કે પક્ષો ધ્વારા કરેલ આર.સી.એસ.૨૧૭/૨૦૦૮ માં થયેલ કાર્યવાહી ઉપર ના.ગુજરાત હાઈકોર્ટમાં સ્ટે. ચાલે છે.

વધુમાં પ્રતિવાદી તરફે આંક-૮૬ થી આંક-૯૨ સુધી દાવાવાળી મીલકત પરત્વે અગાઉ દાવો રે.મુ.નં.૨૧૭/૨૦૦૮ દાખલ કરેલ તે કેસ તથા ના.ડીસ્ટ્રિક્ટ કોર્ટમાં થયેલ અપીલ રજુ રાખેલ છે તેમજ પ્રતિવાદીની આંક-૭૭ ની ઉલટતપાસમાં તેઓ જણાવે છે કે, એ વાત ખરી છે કે રે.દિ.દા.નં.૨૧૭/૦૮ વાળો મારા પિતાશ્રીએ કરેલ છે. સદર દાવો દાખલ કરી મારા પિતાશ્રીએ એવી દાદ માંગેલ કે અમારા ભાડા કબજાવાળી

મિલકતની તોડફોડ કરેલ છે અને પાણીના નળ તોડેલ છે અને બોટાદ પોલીસમાં ખોટી ફરીયાદ કરેલ છે કે સામાન ફગાવી દીધેલ છે તે મતલબનો કરેલ. એ વાત ખરી છે કે રે.દિ.દા.નં.૨૧૭/૦૮ વાળામાં હાલના વાદીએ કાઉન્ટર કલેઈમ કરેલ. એ વાત ખરી છે કે રે.દિ.દા.નં.૨૧૭/૦૮ ના દવામાં અમારો દાવો અને લલિતભાઈ નો કાઉન્ટર કલેઈમ બંને રદ કરવામાં આવેલ. જે હુકમ વિરુદ્ધ અમો તથા વાદીએ એડી.ડિસ્ટ્રીક્ટ કોર્ટમાં અપીલ દાખલ કરેલ. જે બંને અપીલો રદ કરવામાં આવેલ. જે હુકમો સામે અમો પક્ષકારોએ ના.ગુજરાત હાઈકોર્ટમાં રીવીઝન દાખલ કરેલ છે. જે બંને રીવીઝનો હાલ પેન્ડીંગ છે. એ વાત ખરી નથી કે મુળ દાવા રે.દિ.દા.નં.૨૧૭/૦૮ માં ભાડા કબજા વાળી મિલકત ખાલી કરાવવાની કોઈ તકરાર હતી નહિ.

આમ, વાદીની તેમજ પ્રતિવાદીની ઉક્ત જુબાની ધ્યાને લેતા વાદી તેમજ પ્રતિવાદી તરફે રે.દિ.મુ.નં.૨૧૭/૦૮ ના હુકમ તેમજ હુકમનામાની ખરી નકલ રજુ રાખવામાં આવેલ છે. જે દાવામાં વાદી બિપીનચંદ્ર ઘનશીભાઈ શાહ ધ્વારા પ્રતિવાદી લલિતભાઈ ગણેશભાઈ ડાભી વિરુદ્ધ રૂ.૬૦૦ ના આંકથી કાયમી મનાઈહુકમ અને પ્રતિવાદી ધ્વારા કાઉન્ટર કલેઈમ રજુ રાખવામાં આવેલ છે જ્યારે હાલનો દાવો વાદી લલિતભાઈ ગણેશભાઈ ડાભી દાવાવાળી મિલકત મુંબઈ ભાડા અધીનીયમ મુજબ ખાલી મિલકતનો કબજો મેળવવા બાબતનો કરવામાં આવેલ છે. વધુમાં હાલના દાવામાં પ્રતિવાદીના કાઉન્ટર દાવાની દાદમાં પ્રતિવાદી પોતે ભાડુઆત છે તેવું જાહેર કરવા અને વાદી દાવાવાળી મિલકતમાંમાંથી તેઓના ભાડુઆતના હકકમાં અંતરાય કરે નહિ તેવી દાદ માં ગેલ છે એટલે કે પ્રતિવાદીનો કાઉન્ટર દાવો પણ રે.મુ.નં.૨૧૭/૦૮ કરેલ તેમાં તેઓ ભાડુઆત છે અને વાદીને દાવાવાળી મિલકતમાં પ્રવેશ કરતા રોકે નહિ તેમજ દાવાવાળી મિલકત તોડે નહિ તેવો દાવો રજુ કરેલ છે ત્યારે બંને દાવામાં વાદી તથા પ્રતિવાદી

ભાડુઆત અને મકાનમાલિક તરીકેની તકરાર અંગેની એક જ વિષયવસ્તુ હોવાનું સ્વીકારે છે ત્યારે બંને દાવામાં તકરારી વિષયવસ્તુનો નિર્ણય આવેલ હોવા છતાં ફરીથી આ બાબત વિશે વાદી ધ્વારા ફરીથી દાવો કરેલ છે ત્યારે સીવીલ પ્રોસીજર કોડની કલમ-૧૧ માં રેસ જ્યુડીકેટા અંગે જણાવવામાં આવેલ છે.

Section 11- Res Judicata-

No Court shall try any suit or issue in which the matter directly and substantially in issue has been directly and substantially in issue in a former suit between the same parties, or between parties under whom they or any of them claim, litigating under the same title, in a Court competent to try such subsequent suit or the suit in which such issue has been subsequently raised, and has been heard and finally decided by such Court.

આમ, ઉપરોક્ત કલમના અર્થમાં જે દાવાની વિષયવસ્તુ કે તકરારનો અગાઉ નિર્ણય થઈ ગયેલ હોય તે દાવાની વિષયવસ્તુ કે તકરાર અંગે ફરીથી નિર્ણય કરી શકાય નહિ. વધુમાં આ અંગે ના.ઉચ્ચ અદાલતના ચુકાદામાં પણ રેસ-જ્યુડીકેટા અંગે ઠરાવવામાં આવેલ છે.

(1).Kunjan Nair Sivaraman Nair v. Narayanan Nair, (2004) 3 SCC 277-

Honble the Supreme Court laid down that for the bar of res judicata to apply, the following conditions must be satisfied: (i) there must be a former suit or

proceeding between the same parties or parties claiming under them; (ii) the matter directly and substantially in issue in the later suit must have been directly and substantially in issue in the former suit; (iii) the former suit must have been decided by a court competent to try the later suit; and (iv) the matter must have been heard and finally decided in the former suit.

આમ, આ કામે ના.ઉચ્ચ અદાલતનો ચુકાદો ધ્યાને લેતા તેમજ સીવીલ પ્રોસીજર કોડની કલમ-૧૧ ધ્યાને લેતા વાદી તેમજ પ્રતિવાદી વચ્ચે વાદીની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાના બોટાદ મધ્યે શીટ નં.૮૭ સી.સ.નં.૫૦૯૪ ચો.મી. ૧૦૮.૪૧ જે બોટાદ નગરપાલીકામાં મિલકત નં.૪૪૦/૧ વોર્ડ નં.૮ માં આવેલ છે તે મિલકત સબબ મકાનમાલીક તેમજ ભાડુઆત બાબતની તકરારનો મુદ્દો અગાઉ રે.દિ.મુ.નં.૨૧૭/૦૮ માં નિર્ણય થઈ ગયેલ છે ત્યારે વાદીના દાવા તેમજ પ્રતિવાદીના કાઉન્ટર દાવાને રેસ-જ્યુડીકેટાનો સ્પષ્ટ રીતે બાધ નડે છે તેવી હકીકત સાબીત થતી હોય મુદ્દા નં.૯ નો જવાબ આથી **હકારમાં** ઠરાવવામાં આવે છે.

(૧૬) મુદ્દા નં.૧૦ :-

આ કામે ઉપર ચર્ચા કર્યા મુજબ વાદી મકાનમાલીક છે તેમજ પ્રતિવાદી ભાડુઆત છે જે અંગેનો સ્વીકાર બંને પક્ષકાર ધ્વારા કરવામાં આવેલ છે. વધુમાં વાદી ધ્વારા દાવાવાળી મિલકત પરત્વે પ્રતિવાદી ધ્વારા સમગ્ર મિલકતમાં ઈલલીગલ ટ્રેસપાસર તરીકે દાખલ થયેલ છે તેવી હકીકત પણ સાબીત કરતા નથી. વધુમાં વાદીની ઉલટતપાસમાં એ વાતની મને ખબર નથી કે જીવીબેને આ રુમ સંબંધે કોઈ કાર્યવાહી કરેલ

કે કેમ તે હકીકત વિશે જાણતા નથી. આમ, વાદી ધ્વારા તેમની દાવાઅરજીની દાદ મુજબ દાવાવાળી મીલકત પ્રતિવાદી ખાલી કરી આપે કે તેમાં કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કે તોડફોડ કરે નહિ કે પ્રતિવાદી સમગ્ર ભાડુઆત મીલકત પરત્વે ગેરકાયદેસર કબજો ધરાવે છે તેવી હકીકત સાબીત કરતા ન હોય ત્યારે વાદી દાવામાંની દાદ સાબીત કરતા ન હોય **મુદ્દા નં. ૧૦** નો જવાબ આથી **નકારમાં** ઠરાવવામાં આવે છે.

(૧૭) મુદ્દા નં. ૧૧ તથા મુદ્દા નં. ૧૨ :-

આ કામે પ્રતિવાદી ધ્વારા તેમના કાઉન્ટર દાવામાં તેઓ ઉપરના માળના ભાડુઆત છે તેવી દાદ માંગેલ છે ત્યારે તેમની દાદના સંબંધમાં પ્રતિવાદી ધ્વારા ઉપરના સમગ્ર માળના ભાડુઆત હોય તેવો કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવો રજૂ રાખેલ નથી. વધુમાં પ્રતિવાદી પોતાની ઉલટતપાસમાં એ હકીકત કબુલ રાખે છે કે, એ વાત ખરી છે કે મારા ભાડા કબજા વાળી મિલકત સિવાય ઉપરના ભાગે આવેલ પેસેજ પછીનો રૂમ તેમજ નીચેના ભાગનો કબજો મકાન માલીક પાસે છે. આમ, ભારતીય પુરાવા અધિનિયમ મુજબ જ્યારે કોઈ વ્યક્તિ સ્પષ્ટ રીતે કોઈ હકીકતનો સ્વીકાર કરતા હોય ત્યારે પાછળથી તે હકીકત અંગે વાં ધા લે તો તેઓને એસ્ટોપલનો બાધ નડે છે ત્યારે તેઓ સમગ્ર ઉપરના માળનો કબજો ધરાવતા હોય તેમજ વાદી દાવામાંની મીલકતમાં તોડફોડ કરાવે નહી તેવી કાઉન્ટર દાવામાંની દાદ સાબીત કરતા નથી.

આમ, વાદી તેમજ પ્રતિવાદી તરફે રજૂ થયેલ સમગ્ર મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાઓમાંની હકીકત ધ્યાને લેતા વાદી અને પ્રતિવાદી તેમના દાવા તથા કાઉન્ટર કલેઈમ માંની દાદ સાબીત કરતા ન હોય **મુદ્દા નં. ૧૧** નો જવાબ આથી **નકારમાં** ઠરાવી **મુદ્દા નં. ૧૨** પરત્વે નીચે મુજબનો **આખરી હુકમ** કરવામાં આવે છે.

-: આ ખ રી હુ ક મ :-

- ૧.) વાદીની હાલની *દાવાઅરજી* તથા પ્રતિવાદીનો *આંક-૨૨* વાળો *કાઉન્ટર કલેઇમ* નામંજુર કરવામાં આવે છે.
- ૨.) વધુમાં આ દાવાનો ખર્ચ બંને પક્ષકારોએ જાતે ભોગવવો તેવો હુકમ કરવામાં આવે છે.
- ૩.) હુકમ મુજબ હુકમનામું દોરવું.
હુકમ આજ તા.૧૬ મી માર્ચ ૨૦૨૬ ના રોજ ખુદી અદાલતમાં વાંચી, સંભળાવી, સહી કરીને જાહેર કર્યો.

તા.૧૬-૦૩-૨૦૨૬
મુ. બોટાદ.

(ભાવેશભાઈ ગોવિંદભાઈ સોલંકી)
એડી. જ્યુડી. મેજિસ્ટ્રેટ ફર્સ્ટ ક્લાસ, બોટાદ.
(જી.જે. ૦૦૯૭૬)