

	દાખલ તારીખ	૦૯/૦૮/૨૦૨૦
	રજીસ્ટ્રેશન તારીખ	૦૯/૦૮/૨૦૨૦
	ફેસલ તારીખ	૨૭/૦૩/૨૦૨૬
	સમયગાળો	વર્ષ - માસ - દિવસ ૦૫ - ૦૭ - ૧૮

કલોલના મે. પ્રિન્સિપાલ સિનિયર સિવિલ જજ (શ્રી નરેન્દ્રકુમાર જે. નાચી) સાહેબની કોર્ટ  
સમક્ષ, મુકામ-કલોલ, જી. ગાંધીનગર.

રેગ્યુલર દિવાની દાવા નં. ૩૮/૨૦૨૦  
આંક :

વાદી :- પટેલ જ્યોતિન્દ્રભાઈ બાબુભાઈ  
રહેવાસી : જર-એ, અંબિકાનગર સોસાયટી,  
વિભાગ-૨, હાઈવે, કલોલ, જિ.ગાંધીનગર.

વિરુદ્ધ

પ્રતિવાદીઓ :- મૈયત લક્ષ્મીબેન મણીલાલ સાંકળચંદ પ્રજાપતિના વારસદારો  
૧. ભાનુબેન મણીલાલ પ્રજાપતિ  
૨. ગીતાબેન મણીલાલ પ્રજાપતિ  
૩. શૈલેષભાઈ મણીલાલ પ્રજાપતિ  
૪. ભરતભાઈ મણીલાલ પ્રજાપતિ  
૫. ગૌતમભાઈ મણીલાલ પ્રજાપતિ  
રહેવાસી : વિષ્ણુ ટોકીઝ પાછળ,  
મુ.કલોલ, જિ.ગાંધીનગર.

બાબત :- મિલકતનો કબજો લેવા તથા ચઢેલ ભાડુ લેવા દાવા અરજ..

વાદી તરફે વિધવાન વકીલ શ્રી : આર.એસ.શાહ

પ્રતિવાદી તરફે વિધવાન વકીલ શ્રી : એચ.આર.જયસ્વાલ

ચુ કા ઠો

(૧) આ કામે વાઢીના ઢાવાની હકીકત ઢુંકમાં ઁવી છે કે, ઢિસ્ટ્રીકટ ગાંઢીનગરના સબ-ઢિસ્ટ્રીકટ કલોલ તાલુકાના કલોલ શહેરમાં આવેલ સીટી ટીકા નં.ૢ/૧ જેનો સીટી સર્વે નં.૨ માં આવેલ મ્યુ.સે.નં.ૢ/૧ૡ/૧૫ વાળી મિલકતના વાઢી માલિક છે અને પ્રતિવાઢીને તેને ભાડે રાખેલ. સઢર કલોલ ઉત્તર ગુજરાતમાં "ઢર ભાડા" નો કાયઢો લાગુ પડે છે. સઢરના પ્રતિવાઢીને ભાડે રાખેલ મિલકતનો ભાડાનો માસ ઢર માસની પહેલી તારીખથી શરૂ થઈ તેજ માસની આખર તારીખે પુરો થાય છે. સઢરના પ્રતિવાઢી ઢર માસે ચઢેલ ભાડુ આપવા કાયઢેસર બંઢાયેલ છે. ભાડા પાવતીની પાછળ જણાવેલ શરત નં.૧ મુજબ ભાડુ તે ઢર માસનું ભાડુ અગાઉથી આપવું પડશે અને શરત નં.ૡ મુજબ મુઢતસર ભાડુ નહીં આપનારને વગર નોટીસે મુઢત અંઢર પણ ઁકઢમ ખાલી કરવામાં આવશે. આમ, શરતોનો તેઓઁ ખુલ્લેઆમ ભંગ કરેલ છે અને તેઓઁ તા.૦૧-૦૧-૨૦૦ૡ થી સઢર મિલકતનું ભાડુ વારંવાર માંગણી કરવા છતાં આપેલ નથી. તેઓઁ ૡ-માસ ઉપરાંતનું ભાડુ ચઢેલ હોય ટેનન્ટ ઢન ઁરીચર્સ થયેલ છે. આમ, પ્રતિવાઢીઁ ઢરભાડાના કાયઢા વિરૂઢ્ઢ વર્તન કરેલ હોઈ પ્રતિવાઢીને ભાડુઆત તરીકે રહેવાનો હકક ગુમાવેલ છે અને વાઢી આ કામના પ્રતિવાઢીને ભાડુઆત તરીકે રાખવા ખુશી નથી. વઢુમાં સઢર ઢાવાવાળી જગ્યા માસ-૧ ની મુઢતથી સુચના આપી હરકોઈ વખતે ખાલી કરાવવા વાઢીને હકક છે તેમ છતાં પ્રતિવાઢીઁ તેનું પાલન કરેલ ન હોઈ વાઢી માલિકને ભાડાપટ્ટો સમાપ્ત કરવાની ફરજ પડેલ છે. વાઢીઁ આ કામના પ્રતિવાઢી પાસેથી મ્યુ.સે.નં.ૢ/૧ૡ/૧૫ નું રૂ.૨ૢ/- લખે તા.૦૧-૦૧-૨૦૦ૡ થી તા.ૢ૧-૦૧-૨૦૨૦ સુઢી ૧૫ૡ નું માસિક રૂ.૨ૢ/- લેખે રૂ.ૢૡ૧૧/- ચુકવેલ નથી. બાકીની ભાડાની રકમ વારંવાર કહેવા છતાં ચુકવતા નથી કે ચુકવવાનો કોઈ ઢશિઢો રાખતા હોય તેવું તેમને લાગતું નથી. આમ, પ્રતિવાઢી ૡ-માસ ઉપરાંતના ટેનન્ટ ઢન ઁરીચર્સ હોઈ રેન્ટ ઁકટની કલમ-૧૨ મુજબ તા.૧૦-૦૨-૨૦૨૦ નારોજ તેઓ વાઢીઁ આ કામના પ્રતિવાઢીને નોટીસ આપી પ્રતિવાઢીની ટેનન્સીનો અંત આણેલ છે. આ

કામના પ્રતિવાદીએ સદરહુ નોટીસના ૧-માસની અંદર તેમાં દર્શાવેલ ભાડાની બાકી લેણાની રકમ રૂ.૩૬૧૧/- વાદીને ચુકવેલ નથી કે ચુકવવાનો ઈરાદો ધરાવતા નથી. સબબ પ્રતિવાદી ૬-માસ ઉપરાંતના ટેનન્ટ ઈન એરીયર્સ હોઈ તે મુદ્દા ઉપર વાદી પ્રતિવાદી પાસેથી પ્રત્યક્ષ કબજો મેળવવા હકકદાર થતા હોઈ આ દાવો કરવાની ફરજ પડેલ છે. વાદી વધુમાં જણાવે છે કે, વાદીએ આ કામના પ્રતિવાદીને નોટીસ રજી.પોસ્ટ એડી.થી મોકલેલ છે જે તેઓને કાયદેસર રીતે બજી ગયેલ છે જેનો જવાબ પ્રતિવાદીએ તા.૨૭-૦૨-૨૦૨૦ નારોજ વાદીને આપેલ હોઈ ત્યારથી હાલનો દાવો કરવાનું કારણ ઉપસ્થિત થયેલ છે અને હાલમાં ચાલુ છે. જેથી વાદીએ દાવો કરી દાદ માંગેલ છે કે, સદરના પ્રતિવાદી પાસેથી તેઓને તેમની મિલકત જેનો મ્યુ.સે.નં.૩/૧૬/૧૫ છે જેનો કબજો અપાવવો તથા સદર પ્રતિવાદી પાસેથી લેણાની તપસીલમાં જણાવેલ રકમ અપાવશો તથા દરમ્યાન ઉપજના રૂ.૨૩/- માસિક ભાડા પ્રમાણે નોટીસ પછીના આજદિન સુધીના પ્રતિવાદી પાસેથી અપાવો તથા સદરના પ્રતિવાદી પાસેથી આ દાવાનો તમામ ખર્ચ અપાવશો તથા નામદાર કોર્ટને યોગ્ય અને વ્યાજબી લાગે તેવી તમામ દાદ અપાવશો.

(૨) દાવા અન્વયે, આ કામના પ્રતિવાદીને સમન્સ બજી જતાં, હાજર થઈ આંક : ૦૮ થી લેખિત જવાબ આપેલ છે. જેમાં વાદીની દાવા અરજીની હકીકતો ખોટી હોવાનું જણાવેલ છે અને ખરી હકીકતે જણાવેલ છે કે, દાવાવાળી મિલકતનું ભાડુ અગાઉ વાદીના સગાભાઈ શ્રીગૌતમભાઈ બાબુભાઈ પટેલ કે જેઓ બાબુભાઈ મુળજીભાઈ એન્ડ અધર્સ પેઢીના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર નાઓને ભાડુ ચુકતે આપેલ તેઓએ મણીલાલ સાંકળચંદ પ્રજાપતિના નામે ભાડાની પાવતીઓ આપેલ છે જે પાવતીઓ હાલમાં પણ તેઓની પાસે મોજુદ છે. ત્યારબાદ ભાડુ લેવા ન આવતા તેઓએ તેમને મની ઓર્ડરથી રૂ.૩૩૧૨/- તથા મની ઓર્ડર ચાર્જ રૂ.૧૬૬/- એમ કુલ રૂ.૩૪૭૮/- તા.૨૮-૦૨-૨૦૧૭ નારોજ કલોલ હેડ પોસ્ટ ઓફીસેથી મોકલેલ. જે ભાડુ તેઓએ સ્વીકારતા ન હોવાથી સદર મની ઓર્ડર પરત આવેલ તેમજ સદર મકાનનું હાલમાં જે ભાડુ નોટીસમાં

જણાવેલ છે. તે સ્ટન્ડર્ડ રેન્ટ નથી કારણ કે આજુબાજુની મિલકતોના ભાડા જાતો સદર મકાનનું ભાડુ રૂ.૨૩/- એ જુલમી અને ત્રાસદાયક ભાડુ છે અને વાદીના બીજા ભાડુઆતનું ભાડુ ઘણું ઓછું છે તેમજ વાદી અને તેમના અન્ય ભાઈઓ સહમાલિકો વચ્ચે તથા વાદીના મૈયત પિતાના ભાઈના દિકરાઓ સાથે દાવાવાળી મિલકત સહીતની મિલકતો બાબતે ઘણી જ તકરારો અને દાવાઓ ચાલુ છે. વાદીએ અન્ય ભાડુઆતો વિરૂદ્ધ નામદાર કલોલ સીવીલ કોર્ટમાં દાવાઓ કરેલા છે જે દાવાઓ હાલમાં ચાલુ છે. વાદીએ બાબુભાઈ મુળજીભાઈ એન્ડ અધર્સની આવેલી મિલકતોના તમામ ભાડુઆતો વિરૂદ્ધ કોઈ પણ જાતના વ્યાજબી કારણો સિવાય તેમજ મિલકતોની જરૂરીયાત વાદીઓને ન હોવા છતા તેમજ દાવાવાળી મિલકતો કલોલ શહેર મધ્યમાં આવેલ છે, જેથી તેની કિંમતો વધી ગયેલ હોવાથી વાદીએ મલિન ઈરાદાથી દાવો કરેલ છે. દાવાવાળી મિલકત સિવાય પ્રતિવાદી અન્ય કોઈ મિલકતો ધરાવતા નથી. પ્રતિવાદી વિઘવા બાઈ માણસ છે. તેઓ તેમનું ભરણપોષણ માંડ માંડ કરી શકે તેવી સ્થિતિમાં રહે છે. દાવાવાળી મિલકતનો કબજો વાદીને મળે તો પ્રતિવાદીને નાણામાં ન આંકી શકાય તેવું નુકશાન થાય તેમ છે અને રસ્તે રજળતા થઈ જાય તેવી સ્થિતિ છે. પ્રતિવાદી વધુમાં જણાવે છે કે, તેઓ શાંતિ પ્રિય નાગરિક છે તેમ છતા વાદી તરફથી કનડગત થતી હોવાથી તેઓ વિગેરે નાઓએ જયોતિન્દ્રભાઈ વિરૂદ્ધ માનનીય મુખ્ય મંત્રીશ્રી, રાજ્યપાલશ્રી, ગુજરાત રાજ્ય શહેરી વિકાસ મંત્રીશ્રી, કલેક્ટરશ્રી, ડી.એસ.પી.શ્રી, ગાંધીનગર, નગરપાલિકા કલોલ વિગેરે નાઓને તેઓએ રજી.એડી.થી અરજી કરેલ છે. બાબુભાઈ મુળજીભાઈ એન્ડ અધર્સની મિલકત અંગેનો સમજૂતી કરાર વાદીઓએ તથા અન્ય સહમાલિકોએ ૨૦ ના સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર તા.૦૬-૦૧-૧૯૯૪ નો કરેલ છે, તે લેખ તેમજ બાબુભાઈ મુળજીભાઈ એન્ડ અધર્સ મિલકત અંગેનો બીજો સમજૂતી કરાર ૧૦ ના સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર વાદી તથા અન્યએ કરેલ છે. આમ, વાદી દાવાવાળી મિલકતના એકલા માલિક નથી તેમજ બાબુભાઈ મુળજીભાઈ પટેલના વારસોએ પ્રતિવાદી તથા અન્ય ભાડુઆતો વિરૂદ્ધ મે.મહેસાણાના સીનીયર સીવીલ જજ સાહેબની કોર્ટમાં રે.દિ.મુ.નં.૧૪૭/૨૦૦૨ થી દાવો કરેલ, જે દાવો પણ કરાર દાદથી ફેસલ કરવામાં આવેલ છે. તેવી જ રીતે અન્ય દાવો

રે.દિ.મુ.નં.૮૧/૨૦૦૨ થી બાબુભાઈ મુળજીભાઈના વારસોએ પ્રતિવાદી તથા અન્ય ભાડુઆતો વિરૂદ્ધ દાવાવાળી મિલકત અંગે દાવો કરેલ જે આંક : ૫૮ ની પુસ્તીસથી ફેસલ થયેલ છે. આમ, દાવાવાળી મિલકત અંગેના દાવાઓ વાદી તથા અન્ય સહમાલિકોએ પ્રતિવાદી તથા અન્ય ભાડુઆતો વિરૂદ્ધ દાવા કરી બિન શરતી દાવાઓ પાછા ખેંચેલ છે. તેમ છતાં, વાદીએ હાલનો દાવો ખોટો કરેલ છે. આમ, વાદીના દાવાને ડીલે લેચીઝ એસ્ટોપલના સિધ્ધાંતનો બાધ નડે છે. જેથી વાદીનો દાવો રદ કરવા વિનંતી કરેલ છે.

(૩) આ કામના પક્ષકારોએ સદરહું દાવાના કામે નીચે મુજબના મૌખિક તથા દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ કરેલ છે.

વાદી તરફે મૌખિક પુરાવો: -

અનુ.	વિગત	આંક
૧	વાદી પટેલ જ્યોતિન્દ્રભાઈ બાબુભાઈની લેખિત સરતપાસ	૧૫

વાદી તરફે દસ્તાવેજી પુરાવો: -

અનુ.	વિગત	આંક
૧	કલોલ શહેરમાં આવેલ સીટી ટીકા નં.૮/૧, સીટી સર્વે નં .૨ માં આવેલ મ્યુનિ.સે.નં.૩/૧૬/૧૫ વાળી મિલકતના પ્રોપર્ટી કાર્ડની પ્રમાણિત સહી-સીકકાવાળી નકલ	૩૪
૨	કલોલ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૨૯૫૨ તા.૨૧-૦૮-૧૯૬૮ ના વેચાણ દસ્તાવેજની અસલ પ્રમાણિત નકલ	૩૫
૩	કલોલ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૮૬૪ તા.૨૦-૧૦-૧૯૬૬ ના વેચાણ દસ્તાવેજની અસલ પ્રમાણિત નકલ	૩૬
૪	વાદીએ વકીલશ્રી આર.સી.ખાંટ મારફતે આ કામના પ્રતિવાદીને નોટીસ રજી.પોસ્ટ એડી.થી મોકલેલ તેની નોટીસની અસલ સ્થળપ્રત તથા રજી.પોસ્ટ એડી. કર્યાની અસલ પાવતીની કોપી	૩૭

૫	વાદીએ વકીલશ્રી આર.સી.ખાંટ મારફતે આ કામના પ્રતિવાદીને નોટીસ રજી.પોસ્ટ એડી.થી મોકલેલ તેની પોસ્ટ ખાતાની અસલ એકનોલેજમેન્ટ સ્લીપ	૩૮
૬	પ્રતિવાદીએ તેમના વકીલશ્રી જી.એસ.પ્રજાપતિ મારફતે વાદીએ તા.૧૦-૦૨-૨૦૨૦ નારોજ મોકલેલ નોટીસ સામે નોટીસનો જવાબ તથા વળતી નોટીસ રજી.પોસ્ટ એડીથી મોકલેલની અસલ કોપી	૩૯

આ કામે વાદી તરફે વધુ પુરાવો રજુ કરવો ન હોઈ આંક : ૩૨ થી કલોઝીંગ પુરસીસ રજુ રાખવામાં આવેલ છે.

**પ્રતિવાદીનો મૌખિક પુરાવો :-**

અ. નં.	વિગત	આંક
૧	ગૌતમભાઈ મણીલાલ પ્રજાપતિની સરતપાસ	૬૪
૨	સાહેદ પ્રફુલભાઈ જશભાઈ પટેલની સરતપાસ	૭૧

**પ્રતિવાદી તરફે રજૂ દસ્તાવેજી પુરાવો :-**

અ. નં.	વિગત	આંક
૧.	કોર્ટમાં ભાડુ ભરેલ તેની પાવતી.	૨૦
૨.	નગરપાલિકા, કલોલમાં વેરા ભર્યાની અસલ પહોંચો.	૨૧ થી ૨૭
૩.	વાદીની નોટીસનો પ્રતિવાદીએ આપેલ લેખિત જવાબ તથા વળતી નોટીસ.	૨૮
૪.	વાદીને નોટીસ મળ્યા અંગેની પોસ્ટની અસલ એકનોલેજમેન્ટ સ્લીપ.	૨૯
૫.	આર.પી.એ.ડી. કર્યાની પોસ્ટની અસલ સફેદ પાવતી.	૩૦
૬.	બાબુભાઈ મૂળજીભાઈ પટેલ સાથે થયેલ નોટરી રૂબરૂનો સમજૂતિ કરાર લેખની સર્ટીફાઈડ નકલ.	૩૧
૭.	ભાડા ભર્યાની પહોંચો.	૪૦ થી ૪૭
૮.	ભાડુ મની ઓર્ડરથી મોકલ્યાના ફોર્મની નકલ.	૪૮
૯.	ડીપાર્ટમેન્ટ ઓફ પોસ્ટ ઓફિસનો મેસેજ.	૪૯

૧૦.	મની ઓર્ડર કર્યાની પોસ્ટની સ્લીપ.	૫૦
૧૧.	પોસ્ટ ઓફિસે આપેલ ઈ-મેમો.	૫૧
૧૨.	મની ઓર્ડર કર્યા બદલની પોસ્ટની સ્લીપ.	૫૨
૧૩.	બાબુભાઈ મૂળજીભાઈ એન્ડ અધર્સની મિલકતનો સમજૂતિ કરાર.	૫૩
૧૪.	રે.દિ.મુ.નં.૧૪૭/૨૦૦૨ મહેસાણાના દાવાની આંક-૫ ની નકલ.	૫૪
૧૫.	રે.દિ.મુ.નં.૮૧/૨૦૦૨ ના દાવાની નકલ.	૫૫
૧૬.	રે.દિ.મુ.નં.૮૧/૨૦૦૨ ના કામે રજુ કરેલ વિદ્વો પુરશીષની નકલ.	૫૬
૧૭.	સ્પે. પાવર ઓફ એટર્નીની નકલ.	૬૦
૧૮.	રે.દિ.મુ.નં.૮૧/૨૦૦૨ ના દાવાની નકલ.	૬૧
૧૯.	રે.દિ.મુ.નં.૮૧/૨૦૦૨ ના કામે રજુ કરેલ વિદ્વો પુરશીષની નકલ.	૬૨
૨૦.	બાબુભાઈ મૂળજીભાઈ પટેલ એન્ડ અધર્સનો સમજૂતિ કરાર.	૬૩
૨૧.	નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદના સ્પે. સિવિલ એપ્લીકેશન નં.૧૫૦૯/૨૦૧૭ ના કામે ઈસ્યુ થયેલ નોટીસ.	૬૫

(૪) આ કામે વાદી તરફે વિ.વ.શ્રીએ આંક-૭૩ થી લેખિત દલીલ રજુ રાખેલ છે. જે ધ્યાને લેવામાં આવેલ છે. વાદીએ તેમની લેખિત દલીલોમાં તેમની દાવા અરજી મુજબની હકીકતો જણાવેલ છે. વાદીએ વધુમાં તેમની લેખિત દલીલોમાં તેઓએ સાબિત કરવાના મુદ્દા બાબતે વર્ણન કરેલ છે. વધુમાં, વાદીએ તેમની લેખિત દલીલોમાં રજુ થયેલ દસ્તાવેજ પુરાવાઓને રીફર કરેલ છે. વધુમાં, વાદીએ તેમની લેખિત દલીલોમાં તેઓએ પ્રતિવાદી તેમજ પ્રતિવાદીના સાહેદની કરેલ ઉલટ તપાસનું વર્ણન કરેલ છે. વધુમાં વાદીએ તેમની લેખિત દલીલોમાં ભારતીય પુરાવા અધિનિયમ, ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ તથા રેન્ટ એક્ટની જોગવાઈઓ વિશે જણાવેલ છે. વધુમાં, વાદીએ તેમની લેખિત દલીલોમાં નામદાર ઉચ્ચ અદાલતના ચૂકાદાઓમાંના પ્રસ્થાપિત સિદ્ધાંતો બાબતે વર્ણન કરેલ છે. જે વંચાણે લીધેલ છે. વાદીએ તેમની લેખિત દલીલોમાં તેમની રજુઆત, દસ્તાવેજો અને કાયદાકીય જોગવાઈઓ ધ્યાને લઈ દાવો મંજૂર કરવા રજુઆત કરેલ છે.

વાટીએ પોતાની અરજીના સમર્થનમાં નીચે મુજબના ચૂકાદઓ આંક-૭૪ અને ૭૯ ના લીસ્ટથી રજુ રાખેલ છે.

1	Banubibi Ibrahim (Since Decd) And Ors V/s. Abdulkarim Ramzanbhai Shaikh And Ors. 2014 Law Suit (Guj) 67
2	D H Maniar V/s. Waman Laxman Kudav Ramzanbhai Shaikh And Ors. 1976 Law suit (SC) 296
3	Sheodhi Rai V/S. Suraj Parsad Singh 1950 Law suit (SC) 41
4	Sureshchandra Lalbhai Desai V/S. Official Liquidator, G.S.T.C. Ltd. 2008 Law suit (Guj) 2136
5	Vora Kadarbhai Majidbhai V/S. Mansuri Jasabhai Shakurbhai 2001 Law suit (Guj) 36
6	Vaishakhi Ram V/S. Sanjeev Kumar Bhatiani 2008 Law suit (SC) 1137
7	Shree Lakhi Barud V/S. Padam kanta kalita and Ors. Suprim Court AIR 1996 Pg.1253
8	Kankaldas and Ors. V/S. Nalakumar das and Ors. 2018 Law suit (SC) 44
9	Amrutlal Sare mal V/S. Deviben Dullabhbhai Sandari 2018 Law suit (Guj) 42
10	DN Yangeshwar Ranganath Bhandar & Anr. V/S. Sadhu Dadu Shettigar (Shelty) 2011 Law suit (SC) 1041
11	Maria Margarida Secsueria Fernandes & Other V/S. Erasmo Jack De Sequena (Dead) thro.Rs. 2012 Law suit (SC) 1156
12	Mahavir Prasad V/S. Sukhdev Mongia 1989 Law suit (Del) 313
13	F.G.P.Ltd. V/S. Saleh Hooseine Doctor 2009 Law suit (SC) 1141
14	Anil Kumar Dadurav Dhekle V/S. Rukhiben And Ors. 2017 Law suit (SC) 392
15	Shardaben M.Patel V/S. Ranjital Mansukhlal (Deceased) 2000 Law suit (Guj) 609
16	Suresh Chandra Lalbhai Desai V/S. Off.Lia,Gujarat State Textile Co.Ltd. 2008 Law suit (Guj) 2136
17	Ashok Thadharam Chavla V/S. Mahabali Bogha Shelty 1991 Law suit (Guj) 120
18	Gajriben WD/O Chimanlal Bhukhandas V/S. Kantilal Uttamram Chevly 2006 Law suit (Guj) 553
19	Vraja Lal Dwarkadas V/S. Girdharlal Kalidas Dhruve 2004 Law suit (Guj) 96
20	Sri Mam Pasricha V/S. Jagannath and Ors. 1976 Law suit (SC) 295
21	Dhannalal V/S. Kalawabibai & Orther 2002 Law suit (SC) 614
22	India Umbrella Manufacturing Co. V/S. Bhagabandei Agarajalla

	2004 Law suit (SC) 10
23	Savitaben J. Shah Thro hiers, Pankaj j. Shah & Other V/S. Kiritkumar Balachandra 1996 Law suit (Guj) 366
24	Samiben Suleman V/S. Bharvad bai Khimiben Nanubhai 2004 Law suit (Guj) 875
25	Shankar rao Jagtap Sakaram V/S. Vasant rao Sakuram Pawar 1998 Law suit (Guj) 358
26	Mohammedkasam Haji Gulambhai V/S. Bakerali Fathehali (Decd) by Lrs. 1998 Law suit (SC) 885
27	Juburrehaman Makbulahmed Shaikh V/S. State of Gujarat Case No.14603/2023
28	Santosh DE V/S. Archana Guha (SC) (From Patna) (D.B.) Case No.3811/1990
29	Vakik Prasad Singh V/S. State of Bihar (SC) (From Patna) (D.B.) Case No.138/2009

(૫) પ્રતિવાદી તરફે આંક-૭૬ થી લેખિત દલીલો રજુ રાખેલ છે. પ્રતિવાદીએ તેમની લેખિત દલીલોમાં તેમના દાવા જવાબ તેમજ તેઓએ રજુ કરેલ દસ્તાવેજો આધારે રજુઆત કરેલ છે. વધુમાં, પ્રતિવાદીએ તેમની લેખિત દલીલોમાં તેઓએ વાદીની કરેલ ઉલટ તપાસનું વર્ણન કરેલ છે. પ્રતિવાદીએ વધુમાં તેમની લેખિત દલીલોમાં તેઓની સરતપાસ તેમજ તેમના સાહેદની ઉલટ તપાસનું વર્ણન કરેલ છે. પ્રતિવાદીએ વધુમાં તેમની દલીલોમાં જણાવેલ છે કે, તેઓ કાયદેસરના ભાડુઆત છે, વાદીએ અન્ય વારસોની સંમતિથી દાવો કરેલ નથી, વાદી એકલા દાવાવાળી મિલકતના માલિક નથી તેમાં અન્ય ભાઈઓનો પણ હિસ્સો છે. વાદીના દાવાને નોન-જોઈન્ડર ઓફ પાર્ટીઝનો બાધ નડે છે. પ્રતિવાદી ટેનન્ટ-ઈન-એરીયર્શ થયેલ નથી. દાવાવાળી મિલકતનો ટેક્ષ પ્રતિવાદી ભરે છે. વધુમાં, પ્રતિવાદીની દલીલ છે કે, તેઓએ દાવાવાળી મિલકતનું ભાડું મોકલાવેલ પણ વાદીએ સ્વીકારેલ નથી અને તેઓ ૫૮ વર્ષ કરતાં વધારે સમયથી ભાડૂઆત છે. વાદીએ ખોટી રજુઆત આધારે ખોટું કારણ ઉત્પન્ન કરી ખોટો દાવો દાખલ કરેલ છે.

(૬) આ કામે મારી અગાઉના વિધવાન સીવીલ જજશ્રીએ આ દાવાના નિર્ણય અર્થે આંક-૪૦ થી નીચે મુજબના મુદ્દાઓ ઉપસ્થિત કરેલ છે.

### મુ દા ઓ

૧	શું વાદી સાબિત કરે છે કે, દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદીને માલિક
---	--

	રૂ.૨૩/- ના ભાડેથી ભાડે આપેલ છે ?
૨	શું વાદી સાબિત કરે છે કે, પ્રતિવાદી ૬ માસ કરતા વધુ સમયના કસુરવાન ભાડુઆત છે ?
૩	શું વાદી પ્રતિવાદી પાસેથી દાવાવાળી જગ્યાનો શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો મેળવવા માટે હકકદાર થાય છે ?
૪	શું વાદી પ્રતિવાદી પાસેથી ચડત ભાડાની રૂ.૨૩/- લેખેની રકમ વસુલ મેળવવા માટે હકકદાર થાય છે ? અને કબજો ન મળતા સુધી વાપર વળતરની રકમ માસિક રૂ.૨૩/- લેખે વસુલાત મેળવવા માટે હકકદાર થાય છે ?
૫	શું વાદીના દાવાને પક્ષકારનો બાધ નડે છે ?
૬	શું વાદીના દાવાને ડીલે લેચીઝ અને એસ્ટોપલના સિધ્ધાંતનો બાધ નડે છે ?
૭	શું વાદી દાવામાં માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા માટે હકકદાર થાય છે ?
૮	શું હુકમ અને હુકમનામુ ?

ઉપરોક્ત મુદ્દાઓ અંગેના મારા નિર્ણયો કારણો સહીત નીચે મુજબ છે.

### નિર્ણયો

૧	હકારમાં.
૨	નકારમાં.
૩	નકારમાં.
૪	અંશત: હકારમાં.
૫	હકારમાં.
૬	નકારમાં.
૭	અંશત: હકારમાં.
૮	આખરી હુકમ મુજબ.

–: કારણો :–

(૭) આ દાવાના આખરી નિર્ણય માટે ઘડવામાં આવેલ તમામ મુદ્દાઓ એકબીજા સાથે સંકળાયેલ હોય તમામની ચર્ચા એક સાથે કરવામાં આવે છે.

**મુદ્દા નંબર : ૧ થી ૮ માટે :–**

(૭.૧) સદર દાવાના કામે આંક : ૧૫ થી વાદી જ્યોતિન્દ્રભાઈ બાબુભાઈ પટેલની સરતપાસનું સોગંદનામુ રજુ રાખેલ છે. જેમાં વાદીએ દાવા અરજીની હકીકતો જણાવેલ હોઈ, પુનરાવર્તન ટાળવા હેતુથી અત્રે તેનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ નથી. વાદી તેમની આંક : ૧૫ ની ઉલટતપાસમાં જણાવે છે કે, "એ વાત ખરી છે કે, દાવાવાળી મિલકત બાબુભાઈ મૂળજીભાઈ પટેલ એન્ડ અધર્સ પેઢીની છે. આ પેઢીમાં કુલ સાત સહમાલિકો છે. આ પેઢીના સહમાલિકોના નામ લખાવશો તેવું પુછતાં જણાવું છું કે, જ્યોતિન્દ્રભાઈ બાબુભાઈ પટેલ, ગૌતમભાઈ બાબુભાઈ પટેલ, અતુલભાઈ બાબુભાઈ પટેલ, વિદ્યુતભાઈ બાબુભાઈ પટેલ, જયેશભાઈ બાબુભાઈ પટેલ, દિપકબેન જયેન્દ્રભાઈ પટેલ, મિહિરભાઈ જયેન્દ્રભાઈ પટેલ છે. એ વાત ખરી છે કે, દાવાવાળી મિલકત બાબુભાઈ મૂળજીભાઈ પટેલની ચાલી તરીકે ઓળખાય છે. આ ચાલીમાં મ્યુનિસિપલ સેસન નં.૮ થી ૨૬ સુધીના મકાન આવેલા છે. આ બાબુભાઈ મૂળજીભાઈ એન્ડ અધર્સની પેઢીમાં આજની તારીખે જશભાઈ મૂળજીભાઈ સહમાલિક નથી. આ જશભાઈ મૂળજીભાઈ આશરે તા.૨૧/૦૧/૨૦૦૩ થી સહમાલિક નથી. જશભાઈ મૂળજીભાઈ રે.દિ.મુ.નં.૧૪૭/૨૦૦૨ ના કરાર દાદથી તે સહમાલિક તરીકે મટી ગયેલ છે. એ વાત ખરી છે કે, રે.દિ.મુ.નં.૧૪૭/૨૦૦૨ ના કામે થયેલ કરાર દાદ મે જીદ્દા અદાલત સમક્ષ ચેલેન્જ કરેલ છે. એ વાત ખરી છે કે, મેં કરેલ અપીલનો નં.૧૩૧/૨૦૧૦ હતો. ગૌતમભાઈ બાબુભાઈ મારા ભાઈ થાય છે. એ વાત ખરી છે કે, સિવિલ અપીલ નં.૫૮/૨૦૧૨ જીદ્દા અદાલત સમક્ષ મે કરેલી. જે અપીલ જીદ્દા અદાલતે રદ્દ કરેલી. એ વાત ખરી છે કે, જીદ્દા અદાલતના હુકમ મે નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટ સમક્ષ સ્પે. સિવિલ એપ્લીકેશન નં.૧૫૦૮/૨૦૧૭ થી ચેલેન્જ કરેલ. કરારદાદ ખોટી રીતે થયેલ હોય તેથી મે તેને ચેલેન્જ કરેલ. એ વાત ખરી છે કે, સ્પે. સિવિલ એપ્લીકેશન નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટ સમક્ષ પડતર છે. એ વાત ખરી નથી કે, નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટ સમક્ષ સિવિલ એપ્લીકેશન પેન્ડીંગ હોઈ આજની તારીખે જશભાઈ બાબુભાઈ મિલકતના સહમાલિક ગણાય. મે હાલનો દાવો બાબુભાઈ મૂળજીભાઈ એન્ડ અધર્સ પેઢીના સહમાલિક તરીકે કરેલ છે. એ વાત ખરી છે કે, મારી દાવા અરજીમાં બાબુભાઈ મૂળજીભાઈ એન્ડ

અધર્સના સહમાલિક તેવો ઉલ્લેખ કરેલ નથી. એ વાત ખરી છે કે, બાબુભાઈ મૂળજીભાઈ એન્ડ અધર્સના સહમાલિકોને દાવાના કામે પક્ષકાર તરીકે જોડેલ નથી. એ વાત ખરી છે કે, દાવો કરતાં અગાઉ અન્ય સહમાલિકોની લેખિત સંમતિ મેળવેલ નથી. એ વાત ખરી નથી કે, હાલના પ્રતિવાદીને જીલ્લા અદાલત સમક્ષ અપીલ અને સ્પે. સિવિલ એપ્લીકેશન નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટમાં પક્ષકાર તરીકે જોડેલ હતા. લક્ષ્મીબેનના દિકરા ગૌતમભાઈ મણીલાલ થતાં હોઈ તેવી હકીકત હું જાણતો નથી. એ વાત ખરી છે કે, ગૌતમભાઈ મણીલાલનાઓને મે અપીલના કામે પક્ષકાર તરીકે જોડેલા. માર્ક-૧૦/૧૩ થી રજુ થયેલ દસ્તાવેજોને પ્રતિવાદી પક્ષે પાકો આંક આપી કામમાં સામેલ કરવા માટે વિનંતી કરેલ છે. વાદી પક્ષે સદરહું દસ્તાવેજો ઝેરોક્ષ નકલ હોઈ, પાકો આંક આપવા સામે વાંધો લીધેલ છે. ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠલ આ તબક્કે ઝેરોક્ષ નકલને આંક આપી શકાય નહિ. જેથી સદરહું દસ્તાવેજોને પ્રતિવાદીના પોતાના પુરાવા સમયે સર્ટીફાઈડ નકલ રજુ રાખી પુરવાર કરી શકશે તેવી લીબર્ટી આપવામાં આવે છે.

મને માર્ક-૧૮/૧ થી માર્ક-૧૮/૮ સુધીની ભાડાની પાવતીઓ બતાવવામાં આવે છે. જે પાવતીઓ બાબુભાઈ મૂળજીભાઈ એન્ડ અધર્સના સહમાલિકોએ ઈસ્યુ કરેલ છે. જે પાવતીઓ મણીલાલ સાંકળચંદ પ્રજાપતિને આપવામાં આવેલી. એ વાત ખરી છે કે, મણીલાલ સાંકળચંદ પ્રજાપતિ અવસાન પામેલા છે. એ વાત ખરી છે કે, હાલના પ્રતિવાદી લક્ષ્મીબેન તે મણીલાલ સાંકળચંદ પ્રજાપતિના પત્ની થાય છે. આ તબક્કે પ્રતિવાદીના વિ.વ.શ્રીએ માર્ક-૧૮/૮ ની ભાડુ જમા કરાવ્યાની પાવતીને આંક આપવા માટે વિનંતી કરેલ છે. સદરહું દસ્તાવેજ અસલ દસ્તાવેજ હોઈ તેને આંક-૨૦ આપવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે. મને માર્ક-૧૮/૧૦ થી માર્ક-૧૮/૧૬ સુધીના દસ્તાવેજો બતાવવામાં આવે છે જે જોઈને કહું છું કે, તે નગરપાલિકાની પહોંચો છે. જે માર્ક-૧૮/૧૦ થી માર્ક-૧૮/૧૬ સુધીના દસ્તાવેજોને આંક-૨૧ થી આંક-૨૭ આપવામાં આવે છે.

એ વાત ખરી નથી કે, મેં મારા વકીલશ્રી આર.સી. ખાંટ મારફતે પ્રતિવાદીને નોટીસ આપેલી. એ વાત ખરી છે કે, પ્રતિવાદીએ એડવોકેટશ્રી જી. એસ. પ્રજાપતિ મારફતે મને જવાબ પાઠવેલો. જે જવાબ માર્ક-૧૮/૧૭ થી રજુ છે, જે તે જ છે જે રજુ દાખલ આંક-૨૮ આપવામાં આવે છે. જે જવાબ મને મળ્યો તેની એકનોલેજમેન્ટ રીસીપ્ટ જે માર્ક-૧૮/૧૮ રજુ દાખલ આંક-૨૯ આપવામાં આવે છે. માર્ક-૧૮/૧૯ થી જે પ્રતિવાદીએ નોટીસનો જવાબ આપેલ તે પોસ્ટ ઓફિસની સ્લીપ રજુ છે જે રજુ દાખલ આંક-૩૦ આપવામાં આવે છે. મને માર્ક-૧૮/૨૫ બતાવવામાં આવે છે. માર્ક-૧૮/૨૫ ને આ તબક્કે પ્રતિવાદી

વ.શ્રી આંક આપવા માટે વિનંતી કરેલ છે. વાદી પક્ષે આંક આપવા સામે વાંધો લીધેલ છે. વાદી પક્ષનો વાંધો હાલના તબક્કે ગ્રાહ્ય રાખી દસ્તાવેજને હાલ પુરતો ટેન્ટેટીવ આંક-૩૧ આપવામાં આવે છે. એ વાત ખરી છે કે, ટેન્ટેટીવ આંક-૩૧ વાળા દસ્તાવેજમાં છઠ્ઠી તરફવાળામાં મા૩ નામ છે. એ વાત ખરી છે કે, ટેન્ટેટીવ આંક-૩૧ વાળા દસ્તાવેજમાં મારી સહી છે. એ વાત ખરી છે કે, આંક-૩૧ વાળા દસ્તાવેજમાં દાવાવાળી મિલકતનો ઉલ્લેખ છે. એ વાત ખરી છે કે, દાવાવાળી મિલકતમાં મારો ૬.૧/૪ હિસ્સો પોષાય છે. ટેન્ટેટીવ આંક-૩૧ વાળો દસ્તાવેજ તમોએ માન્ય રાખેલ છે તેવું પુછતાં જણાવું છું કે, તે કરાર હાલ અસ્તિત્વમાં નથી. આ કરાર રદ્દ કરવામાં આવેલ હોઈ, તે કારણસર અસ્તિત્વમાં નથી. એ વાત ખરી છે કે, આ કરાર રદ્દ કરતો પુરાવો હાલના દાવાના કામે રજુ રાખેલ નથી. કઈ તારીખે રદ્દ કરેલો તે તારીખ મને યાદ નથી. તમામ સહમાલિકોની હાજરીમાં કરાર રદ્દ કરવામાં આવેલો. એ વાત ખરી નથી કે, આંક-૩૧ વાળો કરાર મૌખિક રીતે રદ્દ કરેલાની હકીકત હું ખોટી જણાવું છું. માર્ક-૧૮/૨૭ જે દાવા અરજીની સર્ટીફાઈડ નકલ હોઈ, જેને રજુ દાખલ આંક-૩૨ આપવામાં આવે છે. હું પટેલ જયવીરભાઈ છોટાલાલને ઓળખતો નથી. એ વાત ખરી નથી કે, જયવીરભાઈ છોટાલાલ મારા પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર તરીકે દાવા નં.૮૧/૨૦૦૨ માં હાજર થઈ દાવોદાખલ કરેલો. મેં જયવીરભાઈ છોટાલાલ વિરૂદ્ધ કોઈ કાર્યવાહી કરેલ નથી.

એ વાતનો મને ખ્યાલ નથી કે, પટેલ જયવીરભાઈ છોટાલાલે મારા પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર તરીકે દાવા નં.૮૧/૨૦૦૨ થી દાવો દાખલ કરેલ કે કેમ. એ વાતનો મને ખ્યાલ નથી કે, એ દાવામાં વહેંચણી લેખ તા.૦૬/૦૧/૧૯૯૪ નો ચેલેન્જ કરેલો. એ વાત ખરી નથી કે, એ દાવામાં હાલના પ્રતિવાદીના પતિને પક્ષકાર તરીકે જોડવામાં આવેલા.

મે જયવીરભાઈ વિરૂદ્ધ ખોટી પાવર ઓફ એટર્ની બદલ મારા નોલેજમાં આવ્યા બાદ પણ મેં કોઈ કાર્યવાહી કરેલ નથી. મને જરૂરી લાગેલ ન હોવાથી મેં કોઈ કાર્યવાહી કરેલ નથી. એ વાત ખરી નથી કે, જયવીરભાઈને મે પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર તરીકે સ્વીકારેલ હોઈ, તેથી મેં તેમની વિરૂદ્ધ મેં કોઈ કાર્યવાહી કરેલ નથી. દાવા નં.૮૧/૨૦૦૨ નું મને કોઈ નોલેજ નથી. રે.દિ.મુ.નં.૮૧/૨૦૦૨ માં થયેલ સમાધાન તમારા નોલેજમાં ક્યારે આવ્યું તેવું પુછતાં જણાવું છું કે, આ સમાધાન મારા નોલેજમાં નથી. હાલના દાવાના પ્રતિવાદીને હું ઓળખું છું. એ વાત ખરી છે કે, હાલના પ્રતિવાદી મણીલાલ પ્રજાપતિના પત્ની છે. એ વાત ખરી છે કે, હાલના પ્રતિવાદી પતિ મણીલાલ પ્રજાપતિ તે અમારા ૧૯૬૫ થી ભાડુઆત છે. એ વાત ખરી છે કે, ભાડુઆત મણીલાલ ગુજરી ગયા તે વખતે તેમના પત્ની એટલે કે,

હાલના પ્રતિવાદી તેમની સાથે રહેતા હતાં. એ વાત ખરી છે કે, હાલના પ્રતિવાદીએ તા.૦૧/૦૧/૨૦૦૨ થી તા.૩૧/૧૨/૨૦૦૬ સુધી ભાડુ ચૂકવેલ છે અને તેની પહોંચ પણ આપવામાં આવેલ છે. એ વાત ખરી છે કે, મારી નોટીસનો જવાબ પ્રતિવાદીએ આપેલો જે રેકર્ડ પર આંક-૨૮ થી સામેલ છે. એ વાત ખરી છે કે, પ્રતિવાદીએ મને મની ઓર્ડરથી ભાડુ મોકલેલું જે મેં સ્વીકારેલ નહિ. એ વાત ખરી છે કે, તે બાબતનો ઉદ્દેશ પ્રતિવાદીએ તેની નોટીસના જવાબમાં કરેલો છે. એ વાત ખરી નથી કે, મ્યુનિસિપલ મિલકત નં.૧૬/૮ થી ૧૬/૧૬ સુધીની મિલકતના તમામ ભાડુઆતો સામે અમોએ દાવા કરેલા છે. એ વાત ખરી છે કે, મેં જુદા-જુદા ભાડુઆતો સામે મિલકત સંબંધે દાવા નં.૯૯/૧૯૯૯, રે.દિ.મુ.નં.૧૧૭/૨૦૦૬ તથા રે.દિ.મુ.નં.૨૪/૨૦૧૭ દાખલ કરેલ છે. એ વાત ખરી છે કે, રે.દિ.મુ.નં.૯૯/૧૯૯૯ તથા રે.દિ.મુ.નં.૧૧૭/૨૦૦૬ નામદાર કોર્ટમાં નામંજૂર થયેલ જે સામે મેં ડિસ્ટ્રીક્ટ કોર્ટમાં અપીલ કરેલ છે. જે અપીલ રદ થયેલ તે સામે મેં નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટમાં સેકન્ડ અપીલ દાખલ કરેલ છે. એ વાત ખરી છે કે, મે. રે.દિ.મુ.નં.૫૨/૨૦૧૭ થી અલેક્ષ ચંપકલાલ શાહ સામે દાવો દાખલ કરેલ છે જે દાવો નામદાર કોર્ટે નામંજૂર કરેલ જે સામે મેં નામદાર ડિસ્ટ્રીક્ટ કોર્ટમાં અપીલ કરેલી જે અપીલ નામંજૂર થયેલ. જે વિરૂદ્ધ મેં સેકન્ડ અપીલ દાખલ કરેલ છે. એ વાત ખરી છે કે, મે. રે.દિ.મુ.નં.૬૫/૨૦૧૭ તથા ૬૬/૨૦૧૭ તથા ૧૦૩/૨૦૧૭ દાખલ કરેલા આ દાવા નામંજૂર થયેલા અને ફર્સ્ટ અપીલ પણ ડીસમીસ થયેલી. સાહેદ જણાવે છે કે, ૬૬/૨૦૧૭ ના દાવામાં સમાધાન થયેલ છે. રે.દિ.મુ.નં.૬૫/૨૦૧૭ અને ૧૦૩/૨૦૧૭ ના દાવાના કામે મેં નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટ સમક્ષ સેકન્ડ અપીલદાખલ કરેલ છે. એ વાત ખરી છે કે, ૪૫/૨૦૧૮ તથા ૩૯/૨૦૨૦ થી દાવો દાખલ કરેલ છે જે હાલની અદાલત સમક્ષ પેન્ડીંગ છે. એ વાત ખરી નથી કે, પ્રતિવાદીના બંને દિકરા પ્રતિવાદી સાથે રહે છે. સાહેદ જણાવે છે કે, એક દિકરો પ્રતિવાદી સાથે રહે છે. એ વાતનો મને ખ્યાલ નથી કે, પ્રતિવાદી પાસે ભાડુતી મિલકત સિવાય અન્ય કોઈ મિલકત આવેલ છે કે કેમ. એ વાત ખરી છે કે, હું કલોલ મુકામે અંબિકાનગરમાં મારા પોતાના મકાનમાં રહું છું. એ વાત ખરી છે કે, હું અમેરિકાનું નાગરિકત્વ ધરાવું છું. એ વાત ખરી છે કે, યુ.એસ. ગવર્નમેન્ટ તરફથી મને પેન્શનની રકમ પણ મળે છે. તમો યુ.એસ. ગવર્નમેન્ટ તરફથી કેટલું પેન્શન મેળવો છો તેવું પુછતાં જણાવું છું કે, તે મારી અંગત બાબત હોઈ, હું જણાવવા માંગતો નથી. એ વાત ખરી છે કે, મેં અન્ય દાવાના કામે મને માસિક રૂપિયા એક લાખ છત્રીસ હજાર યુ.એસ. ગવર્નમેન્ટ તરફથી પ્રાપ્ત થયા છ તેવી હકીકત જણાવેલ છે. એ વાત ખરી છે કે, મારો પરિવાર યુ.એસ.એ.માં રહે છે અને મારા પરિવારના

તમામ સભ્યો યુ.એસ.ના નાગરિક છે. એ વાત ખરી છે કે, મારા ફેમીલી મેમ્બરની લાઈફ સ્ટાઈલ સારી છે. એ વાત ખરી છે કે, મિલકત નં.૩/૧૬/૨૫ તથા મિલકત નં.૩/૧૬/૨૬ ના ભાડુઆત અદાઉદ્દીનભાઈ સાથે મારે સમાધાન થઈ ગયેલ છે. એ વાત ખરી છે કે, સમાધાન થવાથી મને મિલકતનો કબજો મળી ગયેલ છે. એ વાત ખરી નથી કે, તે જગ્યાએ મેં પાકી ધાબાવાળી ત્રણ દુકાન બનાવેલ છે. એ વાત ખરી નથી કે, દુકાન બનાવી રૂપિયા પાંસઠ લાખમાં વેચાણ આપેલ છે. એ વાત ખરી છે કે, આ દુકાનો હાલમાં ખાલી મારા કબજામાં છે. એ વાત ખરી છે કે, બાબુભાઈ મૂળજીભાઈની ચાલીવાળી મિલકત પૈકીની કેટલી મિલકત વેચાણ માટે મેં જાહેર નોટીસ આપેલી. હું અમેરિકન સીટીઝન છું છેલ્લે હું ૨૦૧૮ માં ભારત આવેલ છું. એ વાત ખરી છે કે, હું વર્ષ-૨૦૧૦, ૨૦૧૨ અને ૨૦૧૪ માં ભારત આવેલો અને આ સમય દરમિયાન દાવાવાળી મિલકતમાં ભાડુઆત રહેતા હતા. એ વાત ખરી છે કે, દાવાવાળી મિલકતનો ટેક્ષ પ્રતિવાદી ભરે છે. એ વાત ખરી છે કે, દાવાવાળી મિલકતનું સમારકામ માલિક તરીકે અમે કરાવેલ નથી. એ વાતનો મને ખ્યાલ નથી કે, દાવાવાળી મિલકત હાલમાં જૂની અને જર્જરિત હાલતમાં છે. તમોએ દાવાવાળી મિલકત જોયેલ છે તેમ પુછતાં જણાવું છું કે, વર્ષ-૨૦૧૪ પછી મેં મિલકત જોયેલ નથી. એ વાત ખરી નથી કે, વર્ષ-૨૦૧૪ માં મેં મિલકત જોયેલ ત્યારે મિલકત જર્જરિત હાલતમાં હતી. એ વાત ખરી છે કે, મેં હાલના દાવાના કામે પંચનામું કરાવેલ નથી. એ વાત ખરી નથી કે, દાવાવાળી મિલકતની મારે જરૂરિયાત ન હોવા છતાં ખોટો દાવો દાખલ કરેલ છે. એ વાત ખરી નથી કે, અન્ય દાવાના ઓઠા હેઠળ હાલની દાવાવાળી મિલકત પડાવી લઈ તેને વેચાણ કરવાનો મારો ઈરાદો છે. એ વાત ખરી નથી કે, હાલનો દાવો લીમીટેશન બહાર કરેલો છે. એ વાત ખરી નથી કે, પ્રતિવાદી અમોને નિયમિત ભાડુ ચૂકવી આપતાં હોવા છતાં હાલનો ખોટો દાવો દાખલ કરેલ છે. એ વાત ખરી નથી કે, મેં ભાડુ સ્વીકારેલ ન હોવાથી ભાડુ ચડત થયેલ છે. એ વાત ખરી નથી કે, દાવાનું કારણ ઉપસ્થિત થયેલ ન હોવા છતાં ખોટું કારણ ઉભું કરી હાલનો ખોટો દાવો કરેલ છે અને દાવાના સમર્થનમાં ખોટું સોગંદનામું કરી ખોટી જુબાની આપું છું."

(૭.૨) સદર દાવાના કામે આંક : ૬૪ થી પ્રતિવાદી ગૌતમભાઈ મણીલાલ પ્રજાપતિની સરતપાસનું સોગંદનામું રજુ રાખેલ છે. જેમાં પ્રતિવાદીએ તેમના દાવા જવાબની હકીકતો જણાવેલ હોઈ, પુનરાવર્તન ટાળવા હેતુથી અત્રે તેનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ નથી. પ્રતિવાદી તેમની આંક : ૬૪ ની ઉલટતપાસમાં જણાવે છે કે, "હું દાવાની હકીકતથી વાકેફ

છું. આ દાવાના કામે અમો બંને પક્ષકારોએ રજુ કરેલ પુરાવાથી હું વાકેફ છું. મારો જન્મ તા.૨૩/૧૦/૧૯૭૭ ના રોજ થયેલો. મે કલોલ હાઈસ્કુલમાં ધોરણ-૧૦ સુધીનો અભ્યાસ કરેલો છે. મારા પિતાજીનું નામ મણીલાલ સાંકળચંદ છે. હું દાવાવાળી મિલકતમાં સને-૧૯૬૫ ની સાલથી વસવાટ કરીએ છીએ. એ વાત ખરી નથી કે, વર્ષ-૨૦૦૬ થી સને-૨૦૨૦ સુધી દાવાની તારીખ સુધી ભાડું ચૂકવેલ નથી. માર્ક-૧૦/૧૩ વાળા દસ્તાવેજને બંને પક્ષકારોની સંમતિથી કામમાં સામેલ કરવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે. જેને રજુ દાખલ આંક-૬૫ આપવામાં આવે છે. એ વાત ખરી છે કે, આંક-૬૧ વાળો રે.દિ.મુ.નં.૮૧/૨૦૦૨ વાળા દાવામાં હું પક્ષકાર નથી. એ વાતની મને ખબર નથી કે, રે.દિ.મુ.નં.૧૪૭/૨૦૦૨ અને રે.દિ.મુ.નં.૮૧/૨૦૦૨ વાળા દાવા ફેંસલ થઈ ગયેલ છે કે કેમ. એ વાત ખરી નથી કે, સેકન્ડ અપીલ નં.૧૫૦૯/૨૦૧૭ ના કામે ગૌતમભાઈ મણીલાલ, શૈલેષભાઈ મણીલાલ અને ભરતભાઈ મણીલાલને પક્ષકાર તરીકે જોડેલ નથી. દાવાવાળી મિલકતનો ભાડુતી મિલકતનો હક્ક હાલ મારા માતૃશ્રી ધરાવે છે. દાવાવાળી મિલકતમાં મૂળ ભાડુઆત મણીલાલ સાંકળચંદના અવસાન બાદહાલના તેમના વારસદારો પૈકી કોને ભાડુઆત તરીકે નિમવા માંગો છે તેની મૂળ માલિકને જાણ તમોએ કરેલી તેવું પુછતાં જણાવું છું કે, જાણ કરેલી છે. એ વાત ખરી છે કે, રે.દિ.મુ.નં.૧૪૭/૨૦૦૨ ના દાવામાં ગૌતમભાઈ મણીલાલ સાંકળચંદ દાવાવાળી મિલકતના ભાડુઆત નથી. એ વાત ખરી છે કે, રે.દિ.મુ.નં.૧૪૭/૨૦૦૨ વાળો દાવો ભાડુતી મિલકતમાં કોઈ ફેરફાર કરવો નહિ તે મતલબનો દાખલ કરવામાં આવેલ. મણીલાલ સાંકળચંદના વારસદારોના નામ પુછતાં જણાવું છું કે, પ્રજાપતિ શૈલેષ મણીલાલ, પ્રજાપતિ ભરત મણીલાલ, પ્રજાપતિ ગૌતમ મણીલાલ, પ્રજાપતિ ભાનુબેન વિનોદલાલ, પ્રજાપતિ ગીતાબેન અમરતલાલ વારસદાર છે. ભાડુતી હક્ક કોને આપેલ છે તેવું પુછતાં જણાવું છું કે, મારી માતાને આપેલો છે. મારી માતાને ભાડુતી હક્ક આપેલો હોઈ, તેવી કોઈ નોટીસ માલિકને આપેલ નથી. દાવાવાળી મિલકત જૂની અને જર્જરિત હોઈ અને ૧૦૦ વર્ષ જૂની હોઈ, તેની જાણ અમોએ નગરપાલિકામાં તથા મૂળ માલિકને કરેલ નથી. એ વાત ખરી છે કે, જર્જરિત મિલકતનો હાલ અમો ઉપયોગ કરી રહ્યા છીએ. એ વાત ખરી છે કે, જર્જરિત મિલકતનો હાલ અમો વપરાશ કરી રહેલ છીએ. એ વાત ખરી છે કે, દાવાવાળી મિલકતની નીચે ભોંચતળિયે મ્યુનિસિપલ સેસન્સ નં.૩/૧૬/૧૭, ૩/૧૬/૧૭/૧ તથા ૩/૧૬/૧૬ આવેલ છે. એ વાત ખરી છે કે, દાવાવાળી મિલકત મારા પિતાજીએ રૂ.૨૩/- થી ભાડે રાખેલ છે. તા.૧૦/૦૧/૨૦૦૬ થી તા.૧૦/૦૨/૨૦૨૦ સુધીના સમયનો એટલે કે, પ્રતિ માસ

ભાડાની શરતો પ્રમાણે ભાડુ ચૂકવેલ નથી. હું ભાડાની પાવતીની પાછળ લખેલ શરતોથી માહિતગાર છું. એ વાત ખરી છે કે, અમો ભાડુ ન ચૂકવતાં ડીફોલ્ટર થયેલ છીએ. મારા પિતાજી ગુજરી ગયા બાબતની જાણ અમોએ મૂળ માલિકને કરેલી. મારા પિતાજી ગુજરી ગયા બાદ મકાન માલિક સાથે અમોએ કોઈ કરાર કે, નવીન ભાડા કરાર કે લીવ એન્ડ લાયસન્સનો કરાર કરેલ નથી. મણીલાલ સાકળચંદના વારસો હાલમાં કઈ જગ્યાએ વસવાટ કરે છે તેવું પુછતાં જણાવું છું કે, હાલમાં તેઓ ગાંધીનગર અને કલોલમાં રહે છે. અમો ભાઈઓ પૈકી મારા એક ભાઈ ગાંધીનગર રહે છે, બીજા ભાઈ કલોલમાં રહે છે અને હું મારી માતા સાથે કલોલમાં રહું છું. મારા ભાઈઓ કંપનીમાં નોકરી કરે છે. એ વાત ખરી નથી કે, મારા ભાઈ અદ્યતન મકાનમાં રહે છે. મણીલાલ સાકળચંદનો વ્યવસાય ગાડી ચલાવવાનો હતો. દાવાવાળી મિલકતની બાજુમાં રામી બિપીનચંદ્ર ચીમનલાલની દુકાન આવેલ છે. એ વાત ખરી નથી કે, અમારી મિલકતની બાજુમાં ગંભીરભાઈ અમૃતભાઈ નામની વ્યક્તિ રહેતી હતી. એ વાત ખરી છે કે, બિપીનચંદ્ર ચીમનલાલ રામીએ દુકાનમાં તોડફોડ કરી નવીન દુકાન બનાવેલ છે. એ વાત ખરી નથી કે, બિપીનચંદ્ર ચીમનલાલ રામીની મિલકત જર્જરિત આવેલ છે. ભાડુતી મિલકત રીપેર કરવા માટે તમોએ મૂળ માલિકને જાણ કરેલી તેવું પુછતાં જણાવું છું કે, અમોએ જાણ કરેલી. મારા પિતાજી મણીલાલ સાકળચંદના મરણના છેલ્લા ત્રણ માસ મેં તેમની સેવા-ચાકરી કરેલી. મણીલાલ સાકળચંદની ટ્રીટમેન્ટ ડૉ. રજનીભાઈ, નિરવ હોસ્પિટલમાં સારવાર ચાલતી હતી. મારા પિતાજીને હેમરેજ અને પેરાલીસીસ થઈ ગયેલ હતો. વાદી ભાડુ સ્વીકારતાં ન હોવાના આધાર-પુરાવા મેં દાવાના કામે રજુ રાખેલા છે. એ વાત ખરી નથી કે, સોગંદ ઉપર ખોટી જુબાની આપું છું."

(૭.૩) સદર દાવાના કામે આંક : ૭૧ થી પ્રતિવાદી તરફે સાહેદ પ્રફુલભાઈ જશભાઈ પટેલની સરતપાસનું સોગંદનામુ રજુ રાખેલ છે. તેઓએ તેમની સરતપાસમાં મુખ્યત્વે એવી હકીકત જણાવેલ છે કે, "બાબુભાઈ મૂળજીભાઈ એન્ડ અધર્સ મિલકતના નામદાર કલોલ કોર્ટ દાવાઓ ચાલે છે. જે દાવાઓ જ્યોતેન્દ્રભાઈએ મારી સામે કરેલા છે. જ્યોતેન્દ્રભાઈએ કુલ પાંચ દાવાઓ કરેલા છે. આ દાવાઓ મિલકતો અંગેની વહેંચણી થયેલ તે અંગેના હતાં. હાલમાં દાવાઓ નામદાર કોર્ટમાં ચાલે છે. આંક-૩૧ અને આંક-૬૩ ના દસ્તાવેજ મુજબ દાવાવાળી મિલકતમાં જ્યોતેન્દ્રભાઈ બાબુભાઈ પટેલનો મિલકતમાં ૮.૧/૩ હિસ્સો પોષાય છે. આ મિલકતોમાં મારો પણ હક્ક હિસ્સો પોષાય છે. આ દાવો કરવા માટે જ્યોતેન્દ્રભાઈએ મારી કોઈ સંમતિ કે પરવાનગી લીધેલ નથી. આંક-૬૧ અને ૬૨ થી

રે.દિ.મુ.નં.૮૧/૨૦૦૨ ના દાવાની ખરી નકલ તથા સદર દાવાના કામે આપેલ વિદ્વો પુરશીષની નકલ રજુ છે. સદર દાવાના કામે અમો પ્રતિવાદી નં.૧ ના છીએ. જેમાં બાબુભાઈ મૂળજીભાઈ તથા જશભાઈ મૂળજીભાઈના વારસો પક્ષકારો તરીકે છે. જેમાં પ્રતિવાદી નં.૧૮ તરીકે મણીભાઈ સાંકળચંદને જોડેલા છે. જે દાવાના કામે સમાધાન થયેલ અને તે અંગે વિદ્વો પુરશીષ દાવામાં આપવામાં આવેલ છે. તેમાં અમો પ્રતિવાદી તરીકેની સહી મારી છે. આ કામના પ્રતિવાદી દાવાવાળા મકાનમાં ભાડુઆત તરીકે રહેતાં આવેલા છે અને હાલમાં પણ રહે છે. ભાડુઆત તરીકે નિયમિત ભાડું આપતાં હતાં પરંતુ, બાબુભાઈ મૂળજીભાઈ એન્ડ અધર્સની મિલકત અંગેના આ કામના વાદીએ દાવાઓ કરેલા હોવાથી તેમજ વાદીએ તથા તેમનાભાઈ ગૌતમભાઈ બાબુભાઈનાઓએ ઈશદાપૂર્વક ચઢેલ ભાડુ મેળવેલ નથી. પ્રતિવાદી દાવાવાળી મિલકત સિવાય અન્ય કોઈ રહેઠાણ મોટી મિલકતો ધરાવતા નથી. તેઓ પાસેથી દાવાવાળી મિલકતનો કબજો લઈ લેવામાં આવે તો પ્રતિવાદી રસ્તે રજડતાં થઈ જાય તેમ છે. વાદીને દાવાવાળી મિલકતની આર્થિક, સામાજિક કારણસર કોઈ જરૂરિયાત નથી. કેમ કે, વાદી એકલા જ કલોલમાં રહે છે. તેઓ અમેરિકાના સિનિયર સીટીઝનશીપ ધરાવે છે અને આમ અમેરિકામાંથી સિનિયર સીટીઝન અંગેનું પેન્શન પણ મેળવે છે. વાદીએ હાલનો દાવો પ્રતિવાદી વિરૂદ્ધ શુદ્ધ-બુદ્ધિથી અને પ્રામાણિકતાથી દાવો કરેલ નથી પરંતુ, ખોટી રીતે હેરાન પેરેશાન કરવા સાડ વાદીએ ખોટો દાવો કરેલ છે.

(૭.૩.૧) પ્રતિવાદી તરફેના સાહેદ તેમની આંક : ૭૧ ની ઉલટ તપાસમાં જણાવે છે કે, "હું હાલના દાવામાં દાવાવાળી મિલકતથી સંપૂર્ણપણે માહિતગાર છું. દાવાવાળી મિલકતનો સીટી સર્વે નંબર મને ખ્યાલ નથી. ટીકા નંબર પુછતાં જણાવું છું કે, ૮/૧ છે. દાવાવાળી મિલકત નગરપાલિકાના ક્યા વોર્ડમાં આવેલી છે તેવું પુછતાં જણાવું છું કે, પહેલા ૪ નંબરના વોર્ડમાં આવતી હતી હવે નંબર બદલાયેલ છે. સીટી સર્વે નં.૨ માં ક્યા-ક્યા મ્યુનિસિપલ શેર નંબર આવેલા છે તે જણાવી શકશો તેવું પુછતાં જણાવું છું કે, મને ખબર નથી. એ વાત ખરી છે કે, બાબુભાઈ મૂળજીભાઈ એન્ડ અધર્સની મિલકતમાં સીટી સર્વે નં.૨-અ તથા સીટી સર્વે નં.૨ નો સમાવેશ થાય છે. એ વાત ખરી છે કે, સીટી સર્વે નં.૨-અ માં મ્યુનિસિપલ શેર નં.૩/૧૬/૩, ૩/૧૬/૩/૧, ૩/૧૬/૫, ૩/૧૬/૬, ૩/૧૬/૭ માં ધંધાકીય દુકાનો આવેલી છે. એવાત ખરી છે કે, રે.દિ.મુ.નં.૧૪૭/૨૦૦૨ ના કરારદાદ તથા હુકમનામાં મુજબ મ્યુનિસિપલ શેર નં.૩/૧૬/૩, ૩/૧૬/૩/૧ની મિલકતો બાબુભાઈ મૂળજીભાઈ પટેલના વારસોના હિસ્સે આવેલી છે એ વાત ખરી છે કે, મ્યુનિસિપલ શેર નં.૩/૧૬/૫, ૩/૧૬/૬, ૩/૧૬/૭ વાળી મિલકતો જશભાઈ

મૂળજીભાઈના વારસદારોના ભાગે આવેલી છે. એ વાત ખરી છે કે, કરારદાદ અને સમાધાન મુજબ સીટી સર્વે નં.૨-અ ની કુલ લંબાઈ ૮૬.૦ તથા પહોળાઈ ૬૭.૦ છે તે પૈકી ૪૦.૬ X ૬૭.૦ વાળી જમીન બાબુભાઈ મૂળજીભાઈના વારસદારોના ભાગે આવેલી છે તથા ૪૪.૬ X ૬૭.૦ પ્રકુલભાઈ જશભાઈના હિસ્સે આવેલી છે. એ વાત ખરી છે કે, સીટી સર્વે નં.૨ તે બાબુભાઈ મૂળજીભાઈના વારસદારોના હિસ્સે આવેલી છે. એ વાત ખરી છે કે, સીટી સર્વે નં.૨ માં મ્યુનિસિપલ શેર નં.૩/૧૬/૮ થી નં.૩/૧૬/૨૬ ની દુકાનો આવેલી છે. એ વાત ખરી છે કે, સીટી સર્વે નં.૨ માં આવેલ મ્યુનિસિપલ શેર નં.૩/૧૬/૮ થી ૩/૧૬/૨૬ વાળી મિલકતમાં હાલની દાવાવાળી મિલકત નં.૩/૧૬/૨૫ નો સમાવેશ થઈ જાય છે. એ વાત ખરી નથી કે, મ્યુનિસિપલ શેર નં.૩/૧૬/૮ થી નં.૩/૧૬/૨૬ વાળી મિલકતમાં તા.૨૧/૦૧/૨૦૦૩ પછી અમો માલિક રહેતાં નથી. નામદાર હાઈકોર્ટમાં કેસ ચાલતો હોઈ, તેથી હું કહું છું કે, અમો માલિક છીએ. કેસ નંબર હાલ હું કહી શકું તેમ નથી કારણ કે, વાદી નામદાર હાઈકોર્ટમાં ગયેલા છે. એ વાત ખરી છે કે, રે.દિ.મુ.નં.૧૪૭/૨૦૦૨ ના કરારદાદ તથા દુકાનમાં પછી સમજૂતિના તમામ લેખો રદ થયેલા છે. દાવાવાળી મિલકતની આજુબાજુ ક્યા મ્યુનિસિપલ શેર આવેલા છે તે મને ખ્યાલ નથી. એ વાત ખરી છે કે, સીટી સર્વે નં.૨ માં તા.૨૧/૦૧/૨૦૦૩ થી માલિકના નામમાં જ્યોતિન્દ્રભાઈ બાબુભાઈ પટેલ ગૌતમભાઈ બાબુભાઈ પટેલ વિગેરેના નામ દાખલ થયેલ અને પ્રમાણિત થયેલા છે. દાવાવાળી મિલકતમાં લક્ષ્મીબેન મણીલાલના ક્યા વારસદાર રહે છે તેવું પુછતાં જણાવું છું કે, તેમનો દિકરો ગૌતમભાઈ દાવાવાળી મિલકતમાં રહે છે, બે દિકરીઓ પરણાવી દીધેલ છે અને બીજા બે દિકરા અલગ રહે છે. એ વાત ખરી છે કે, મારા સોગંદનામમાં જે પાવતીઓનો ઉલ્લેખ કરેલ છે તે ઉપજ પેટેની છે. અમોએ મૂળ ભાડુઆત સાથે કોઈ ભાડાચિઠ્ઠી કે ભાડા-કરાર કરેલ નથી. મણીલાલ સાંકળચંદને કઈ સાલમાં મિલકત ભાડે આપેલી તેવું પુછતાં જણાવું છું કે, સને-૧૯૫૬ ની આસપાસ આપેલી. દાવાવાળી મિલકતમાં મૂળ ભાડુઆતના પુત્ર ગૌતમભાઈ રહે છે તેવું હું ત્યાંથી નીકળતો હોય અને જોતો હોય તે આધારે કહું છું. મે રે.દિ.મુ.નં.૯૯/૧૯૯૯ ના કામે જુબાની આપેલી છે. એ વાત ખરી છે કે, રે.દિ.મુ.નં.૯૯/૧૯૯૯ ના કામે મારી ઉલટ તપાસ દરમિયાન મેં એ હકીકતનો સ્વીકાર કરેલ છે કે, રે.દિ.મુ.નં.૧૪૭/૨૦૦૨ ના કામે સમાધાન થઈ ગયેલ છે. એ વાત ખરી છે કે, તે દાવામાં ઉલટ તપાસ દરમિયાન મે એવો સ્વીકાર કરેલ કે, બાબુભાઈ મૂળજીભાઈની મિલકતોની વહેંચણી થઈ ગયેલ છે. દાવાવાળી મિલકતની ચતુર્થ દિશા પુછતાં જણાવું છું કે, ઉત્તર દિશાએ રોડ આવેલ છે, દક્ષિણે લાલાભાઈનું ઘર આવેલું છે, પૂર્વે

વિષ્ણુ સિનેમા તથા પશ્ચિમે કબીર મંદિર આવેલું છે. દાવાવાળી મિલકતનું માપ હું જણાવી શકું નહિ. દાવાવાળી મિલકતનું મે આકારણી પત્રક જોયેલ નથી. પ્રતિવાદી સાથે મારે સારા સંબંધ છે. એ વાત ખરી છે કે, દાવાવાળી મિલકતના ભોંચતળિયે નં.૩/૧૬/૧૬, ૩/૧૬/૧૭, ૩/૧૬/૧/૧ આવેલા છે. એ વાત ખરી છે કે, દાવાવાળી મિલકતનું બાંધકામ લાકડાંના પીલ્લર ઉપર થયેલું છે. એવાત ખરી છે કે, મ્યુ. શેર નં.૩/૧૬/૧૬, ૩/૧૬/૧૭ અને નં.૩/૧૬/૧૮ વચ્ચે પાર્ટીશન વોલ આવેલ છે. એ વાત ખરી નથી કે, સદરહું પાર્ટીશન વોલ કાઢી નાંખી મિલકતો મર્જ (merge) કરેલ છે. એ વાત ખરી નથી કે, વાદી સાથે મારે કૌટુંબિક મતભેદ હોઈ તથા મિલકત બાબતના ડીસ્પ્યુટ ચાલતાં હોઈ, પ્રતિવાદીને મદદ કરવા માટે હાલની ખોટી જુબાની આપું છું. એ વાત ખરી નથી કે, સોગંદ ઉપર ખોટી જુબાની આપું છું."

(૦૮) સદર દાવાના કામે રેજ્ટ એક્ટની કલમ-૧૨ જોવી આવશ્યક હોઈ, જે નીચે મુજબ છે.

### **Section 12 in The Bombay Rents, Hotel and Lodging House Rates Control Act, 1947**

**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 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.

(3)No decree for eviction shall be passed by the Court in any suit for recovery of possession on the ground of arrears of standard rent and permitted increases if , on the first day of hearing of the suit or on or before such other date as the Court may fix, the tenant pays or tenders in Court the standard rent and permitted increases then due and together with simple interest on the amount of arrears of such standard rent and permitted increases at the rate of nine per cent. per annum; and thereafter continues to pay or tenders in Court regularly such standard rent and permitted increases till the suit is finally decided and also pays cost of the suit as directed by the Court.Provided that, the relief provided under this sub-section shall not be available to a tenant to whom relief against forfeiture was given in any two suits previously instituted by the landlord against such tenant.

(4)Pending the disposal of any such suit, the Court may out of any amount paid or tendered by the tenant pay to the landlord such amount towards payment of rent or permitted increase due to him as the Court thinks fit.Explanation I - In any case where there is a dispute as to the amount of standard rent of 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.Explanation II .- For the purposes of sub-section (2), reference to "standard rent" and "permitted increase" shall include reference to "interim standard rent" and "interim permitted increase" specified under sub-section (3) or (4) of section 11.Explanation III.- For the purposes of this section where, a tenant has deducted any amount from the rent due to the landlord under section 173C of the Bombay Municipal Corporation Act for recovery or any water tax or charges paid by him to the Commissioner, the tenant shall be deemed to have paid the rent to the extent of deductions so made by him.

(૦૯) મુદ્દા નં.૧ એવો ઘડવામાં આવેલ છે કે, શું વાદી સાબિત કરે છે કે, દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદીને માસિક રૂ.૨૩/- ના ભાડેથી આપેલ છે. સદર મુદ્દા બાબતે ચર્ચા કરીએ તો વાદી તેમની દાવા અરજીમાં જણાવે છે કે, પ્રતિવાદીને માસિક રૂ.૨૩/- ના ભાડેથી દાવાવાળું મકાન આપવામાં આવેલ છે. પ્રતિવાદી કાયદેસરના ભાડુઆત છે તેવું વાદી સ્વીકારે છે અને વાદી કાયદેસરના માલિક છે તેવું પ્રતિવાદી સ્વીકારે છે. તેવા સંજોગોમાં તે બાબતે કોઈ વિવાદ નથી. વળી, વાદીએ રજુ કરેલ દસ્તાવેજી આધાર-પુરાવા ધ્યાને લેતાં પણ દાવાવાળું મકાન વાદી તથા અન્યોનું સહમાલિકીનું છે. પ્રતિવાદી પક્ષે રજુ કરવામાં આવેલ મિલકતની વેરા પાવતીઓ ધ્યાને લેતાં દાવાવાળું મકાન પ્રતિવાદીના કબજામાં છે અને તે મિલકતનો વેરો પ્રતિવાદી ભરે છે.

વધુમાં, વાદીના કહેવા મુજબ દાવાવાળું મકાન રૂ.૨૩/- ના માસિક ભાડેથી આપેલ છે તે બાબતે પ્રતિવાદીએ તેમના દાવા જવાબમાં સ્વીકારેલ છે કે, દાવાવાળું મકાન રૂ.૨૩/- ના માસિક ભાડેથી રાખવામાં આવેલ છે. જો કે, પ્રતિવાદી તેમના દાવા જવાબમાં જણાવે છે કે, આ ભાડું જૂનું અને ત્રાસદાયક છે. જો કે, પ્રતિવાદી તે ભાડું હાલમાં ચાલે છે તે બાબત સ્વીકારે છે. વધુમાં, પ્રતિવાદીએ તેમની ઉલટ તપાસમાં સ્વીકારેલ છે કે, મારા પિતાજીએ દાવાવાળી મિલકત રૂ.૨૩/-થી ભાડે રાખેલ છે. તેવા સંજોગોમાં મુદ્દા નં.૧ વાદી સાબિત કરી શકેલ છે. તેથી, **મુદ્દા નં.૧ નો જવાબ તે રીતે હકારમાં** આપવામાં આવે છે.

મુદ્દા નં.૨ તથા ૩ એકબીજા સાથે સંલગ્ન હોઈ, તેની ચર્ચા સંયુક્ત કરવામાં આવે છે. વાદીનું કહેવું છે કે, પ્રતિવાદી ૦૬ માસ કરતાં વધુ સમયના કસૂરવાન ભાડુઆત છે. તેથી, દાવાવાળી જગ્યાનો શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો મેળવવા હક્કદાર થાય છે. વાદીનું કહેવું છે કે, છ માસ ઉપરાંતનું ભાડું ચઢેલ હોઈ, પ્રતિવાદી ટેનન્ટ-ઈન-એરીયર્સ થાય છે. વાદીએ કાયદેસરની નોટીસ આપી ભાડાંની રકમ ચૂકવવા જણાવવા છતાં ચૂકવેલ નથી કે, ચૂકવવાનો ઈરાદો ધરાવતાં નથી અને ઉડાઉ જવાબ આપેલ છે. સદર બાબતે પ્રતિવાદી પક્ષનું કહેવું છે કે, પ્રતિવાદીના નામની ભાડા પાવતી બાબુભાઈ મૂળજીભાઈ એન્ડ અધર્સના જે-તે સમયના વહીવટ કર્તાએ ભાડા પાવતી આપેલી છે. દાવાવાળી મિલકત સંયુક્ત માલિકીની છે. દાવાવાળી મિલકતનું મુદ્દતસરનું ભાડું અગાઉ પણ ચૂકવી આપેલ છે. ત્યારબાદ ભાડું ચૂકવી આપવા માંગતા હોવા છતાં વાદીએ કે જે-તે સમયના વહીવટ કર્તાએ ચઢેલ ભાડું સ્વીકારેલ નથી. પ્રતિવાદીએ તા.૦૧/૦૧/૨૦૦૭ થી સદર મિલકતનું ભાડું વારંવાર સ્વીકારવા જણાવેલ હોવા છતાં સ્વીકારેલ નથી. જે-તે સમયના વહીવટ કર્તાઓને

મની ઓર્ડરથી ભાડું મોકલેલ છે, જે મની ઓર્ડર વગર સ્વીકારે પરત આવેલ છે. પ્રતિવાદીએ છ માસ ઉપરાંતનું ભાડું ચઢાવેલ નથી અને ટેનન્ટ-ઈન-એરીયર્સ થયેલા નથી. વધુમાં, પ્રતિવાદીનું કહેવું છે કે, અમો ટેનન્ટ-ઈન-એરીયર્સ થયેલ નથી તેમ છતાં વાદીએ ખોટી નોટીસ આપેલી છે. અમો પ્રતિવાદીએ ચઢેલ ભાડું વાદીને ચૂકવી આપવાનો પ્રયત્ન કરેલ છે પરંતુ, વાદીએ ઈરાદાપૂર્વક સ્વીકારેલ નથી. અમોએ રેન્ટ એક્ટનો કોઈ ભંગ કરેલ નથી. વધુમાં, પ્રતિવાદીએ જણાવેલ છે કે, તેઓ નામદાર કોર્ટમાં ચઢેલ ભાડું જમા કરાવવા તૈયાર છે. દાવાવાળી મિલકતના અન્ય સહમાલિકો પણ વારસો છે, જેઓએ વાદીએ પક્ષકાર તરીકે જોડેલ નથી. વધુમાં, પ્રતિવાદીનું કહેવું છે કે, દાવાવાળી મિલકતની વાદીને કોઈ જરૂરિયાત હોવાનું જણાઈ આવતું નથી અને પ્રતિવાદી દાવાવાળા મકાન સિવાય અન્ય કોઈ મિલકત ધરાવતાં નથી.

સદર મુદ્દાઓ બાબતે વિશ્લેષણ કરીએ તો રજુ લેખિત તેમજ મૌખિક પુરાવાઓ ધ્યાને લેતાં વાદીને દાવાવાળા મકાનની બોનાફાઈડ જરૂરિયાત હોઈ, તેવું પુરવાર થતું નથી. પ્રતિવાદીને દાવાવાળા મકાન સિવાય બીજું કોઈ મકાન હોય તેમજ પ્રતિવાદી દાવાવાળા મકાનનો હેતુથી વિપરિત ઉપયોગ કરતાં હોય તેવી કોઈ તકરાર નથી. વાદીની તકરાર છે કે, પ્રતિવાદીએ છ માસથી વધુનું ભાડું ચૂકવેલ નથી અને ટેનન્ટ-ઈન-એરીયર્સ બનેલા છે. સદર બાબતે વાદીની ઉલટ તપાસ ધ્યાને લઈએ તો વાદી તેમની ઉલટ તપાસમાં જણાવે છે કે, "ગૌતમભાઈ મારા ભાઈ થાય છે. મે હાલનો દાવો બાબુભાઈ મૂળજીભાઈ એન્ડ અધર્સ પેઢીના સહમાલિક તરીકે કરેલ છે. એ વાત ખરી છે કે, મારી દાવા અરજીમાં બાબુભાઈ મૂળજીભાઈ એન્ડ અધર્સના સહમાલિક તેવો ઉલ્લેખ કરેલ નથી. એ વાત ખરી છે કે, બાબુભાઈ મૂળજીભાઈ એન્ડ અધર્સના સહમલાકિને દાવાના કામે પક્ષકાર તરીકે જોડેલ નથી. એ વાત ખરી છે કે, દાવો કરતાં અગાઉ અન્ય સહમાલિકોની લેખિત સંમતિ મેળવેલ નથી. એ વાત ખરી છે કે, ગૌતમભાઈ મણીલાલનાઓને મે અપીલના કામે પક્ષકાર તરીકે જોડેલા. એ વાત ખરી છે કે, હાલના પ્રતિવાદી તે મણીલાલ પ્રજાપતિના પત્ની છે. એ વાત ખરી છે કે, હાલના પ્રતિવાદીના પતિ મણીલાલ પ્રજાપતિ તે અમારા ૧૯૬૫ થી ભાડુઆત છે. એ વાત ખરી છે કે, ભાડુઆત મણીલાલ ગુજરી ગયા તે વખતે તેમના પત્ની એટલે કે, હાલના પ્રતિવાદી તેમની સાથે રહેતા હતાં. એ વાત ખરી છે કે, હાલના પ્રતિવાદીએ તા.૦૧/૦૧/૨૦૦૨ થી તા.૩૧/૧૨/૨૦૦૬ સુધી ભાડુ ચૂકવેલ છે અને તેની પહોંચ પણ આપવામાં આવેલ છે. એ વાત ખરી છે કે, મારી નોટીસનો જવાબ પ્રતિવાદીએ આપેલો જે રેકર્ડ પર આંક-૨૮ થી સામેલ છે. એ વાત ખરી છે કે, પ્રતિવાદીએ મને મની ઓર્ડરથી

ભાડું મોકલેલું જે મેં સ્વીકારેલ નહિ. એ વાત ખરી છે કે, તે બાબતનો ઉદ્દેશ પ્રતિવાદીએ તેની નોટીસના જવાબમાં કરેલો છે. એ વાતનો મને ખ્યાલ નથી કે, પ્રતિવાદી પાસે ભાડુતી મિલકત સિવાય અન્ય કોઈ મિલકત આવેલ છે કે કેમ. એ વાત ખરી છે કે, હું કલોલ મુકામે અંબિકાનગરમાં મારા પોતાના મકાનમાં રહું છું. એ વાત ખરી છે કે, હું અમેરિકાનું નાગરિકત્વ ધરાવું છું. એ વાત ખરી છે કે, યુ.એસ. ગવર્નમેન્ટ તરફથી મને પેન્શનની રકમ પણ મળે છે. એ વાત ખરી છે કે, મેં અન્ય દાવાના કામે મને માસિક રૂપિયા એક લાખ છત્રીસ હજાર યુ.એસ. ગવર્નમેન્ટ તરફથી પ્રાપ્ત થાય છે તેવી હકીકત જણાવેલ છે. એ વાત ખરી છે કે, મારો પરિવાર યુ.એસ.એ.માં રહે છે અને મારા પરિવારના તમામ સભ્યો યુ.એસ.ના નાગરિક છે. એ વાત ખરી છે કે, બાબુભાઈ મૂળજીભાઈની ચાલીવાળી મિલકત પેકીની કેટલી મિલકત વેચાણ માટે મેં જાહેર નોટીસ આપેલી. એ વાત ખરી છે કે, દાવાવાળી મિલકતનો ટેક્ષ પ્રતિવાદી ભરે છે. એ વાત ખરી છે કે, દાવાવાળી મિલકતનું સમારકામ માલિક તરીકે અમે કરાવેલ નથી. એ વાતનો મને ખ્યાલ નથી કે, દાવાવાળી મિલકત હાલમાં જૂની અને જર્જરિત હાલતમાં છે. તમોએ દાવાવાળી મિલકત જોયેલ છે તેમ પુછતાં જણાવું છું કે, વર્ષ-૨૦૧૪ પછી મેં મિલકત જોયેલ નથી. એ વાત ખરી નથી કે, દાવાવાળી મિલકતની મારે જરૂરિયાત ન હોવા છતાં ખોટો દાવો દાખલ કરેલ છે. એ વાત ખરી નથી કે, પ્રતિવાદી અમોને નિયમિત ભાડુ ચૂકવી આપતાં હોવા છતાં હાલનો ખોટો દાવો દાખલ કરેલ છે. એ વાત ખરી નથી કે, મેં ભાડુ સ્વીકારેલ ન હોવાથી ભાડુ ચડત થયેલ છે."

આમ, વાદીની ઉલટ તપાસ ધ્યાને લેતાં વાદી સ્વીકારે છે કે, દાવાવાળી મિલકતના અન્ય સહમાલિકો પણ છે અને દાવા અરજીમાં હાલનો દાવો વાદીએ બાબુભાઈ મૂળજીભાઈ એન્ડ અધર્સ પેઢીના સહમાલિકો તેવો ઉદ્દેશ કરેલ નથી, તેમજ સહમાલિકોની સંમતિ મેળવેલ નથી. વધુમાં, વાદી સ્વીકારે છે કે, ગૌતમભાઈ મણીલાલનાઓને અપીલના કામે પક્ષકાર તરીકે તેઓએ જોડેલા. વધુમાં, વાદીએ સ્વીકારેલ છે કે, હાલના પ્રતિવાદીના પતિ મણીલાલ પ્રજાપતિ સને-૧૯૬૫ થી ભાડુઆત છે. વધુમાં, વાદી એમ પણ સ્વીકારે છે કે, પ્રતિવાદીએ તા.૦૧/૦૧/૨૦૦૨ થી તા.૩૧/૧૨/૨૦૦૬ સુધી ભાડું ચૂકવેલ છે અને તેની પહોંચ પણ આપવામાં આવેલ છે. વધુમાં, મહત્વની બાબત કે, વાદી સ્વીકારે છે કે, પ્રતિવાદીએ મની ઓર્ડરથી ભાડું મોકલેલું જે તેઓએ સ્વીકારેલ નહિ અને તેનો ઉદ્દેશ પ્રતિવાદીએ તેમની નોટીસના જવાબમાં કરેલો છે. આમ, આવી સ્વીકારેલ હકીકત ધ્યાને લેતાં સ્પષ્ટ થાય છે કે, પ્રતિવાદી તે દાવાવાળા મકાનના કાયદેસરના ભાડુઆત છે, તા.૩૧/૧૨/૨૦૦૬ સુધીનું ભાડું ચૂકવી દીધેલ છે, તેમજ પ્રતિવાદીએ મોકલેલ ભાડું

વાદીએ સ્વીકારેલ નથી, ભાડું સ્વીકારેલ ન હોવાથી ભાડું ચઢેલ છે, તેવા સંજોગોમાં પ્રતિવાદી ટેનન્ટ-ઈન-એરીયર્સ બનેલા છે તેવું પુરવાર થતું નથી.

વધુમાં, સદર બાબતે પ્રતિવાદી પક્ષે રજુ કરવામાં આવેલ દસ્તાવેજ પુરાવા ધ્યાને લેતાં પ્રતિવાદીએ વાદીની નોટીસનો જવાબ આપેલ છે, તે આંક-૨૮ થી રજુ છે. પ્રતિવાદીએ રજુ કરેલ આંક-૪૮ અને આંક-૫૨ ધ્યાને લેતાં વાદીની નોટીસ બાદ પ્રતિવાદીએ તા.૦૧/૦૧/૨૦૦૭ થી તા.૩૧/૦૧/૨૦૨૦ સુધીના ભાડાની રકમ રૂ.૩,૬૧૧/- તા.૨૫/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ મની ઓર્ડરથી મોકલાવી નોટીસનું પાલન કરવા નોટીસમાં જણાવ્યા મુજબની ભાડાની રકમ મોકલાવેલ છે, તેવું જણાઈ આવે છે. વધુમાં, આંક-૪૮ થી રજુ ઈ-મેમો પેમેન્ટની પોસ્ટ ખાતાની પાવતી, તેમજ આંક-૫૦ ની પોસ્ટ ખાતાની મની ઓર્ડર કર્યાની પાવતી ધ્યાને લેતાં તા.૨૮/૦૨/૨૦૧૭ ના રોજ મની ઓર્ડર મોકલેલાનું અને તે પરત આવેલાનું માની શકાય તેમ છે. આમ, વાદીએ ઉલટ તપાસમાં સ્વીકારેલી હકીકત, તેમજ પ્રતિવાદીએ રજુ કરેલા દસ્તાવેજ આધાર-પુરાવા ધ્યાને લેતાં પ્રતિવાદીએ ઈશદાપૂર્વક ભાડું મોકલાવેલ ન હોય અને ટેનન્ટ-ઈન-એરીયર્સ થતાં હોય તેવું પુરવાર થતું નથી. વધુમાં, પ્રતિવાદી તેમની ઉલટ તપાસ દરમિયાન જણાવે છે કે, "એ વાત ખરી નથી કે, ગૌતમભાઈ મણીલાલ દાવાવાળી મિલકતના ભાડુઆત નથી. એ વાત ખરી છે કે, જર્જરિત મિલકતનો હાલ અમે વપરાશ કરી રહેલ છીએ. એ વાત ખરી છે કે, દાવાવાળી મિલકત મારા પિતાજીએ રૂ.૨૩/- થી ભાડે રાખેલ છે. એ વાત ખરી છે કે, અમો ભાડું ન ચૂકવતાં ડીફોલ્ટર થયેલ છીએ. વાદી ભાડું સ્વીકારતાં ન હોવાના આધાર-પુરાવા મેં દાવાના કામે રજુ કરેલ છે." આમ, પ્રતિવાદીની ઉલટ તપાસ દરમિયાન પણ વાદી પક્ષ વિરુદ્ધની કોઈ હકીકત કઢાવી શકેલ નથી. વધુમાં, પ્રતિવાદી તરફે રજુ કરેલ આંક-૨૦ ની ભાડાના પૈસા કોર્ટમાં ભર્યાની રીસીપ્ટની નકલ ધ્યાને લેતાં તા.૨૧/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ પ્રતિવાદીએ રૂ.૪,૧૪૦/- સદર દાવાના કામે કોર્ટમાં જમા કરાવેલ છે. વધુમાં, કોર્ટ રેકર્ડે રજુ આંક-૧૪ તથા આંક-૭૮ ધ્યાને લેતાં ચાલતાં દાવાના કામે પણ પ્રતિવાદીએ દાવાવાળી મિલકતના ભાડાંની રકમ અદાલતમાં જમા કરાવેલ છે. પ્રતિવાદીએ ભાડું ચૂકવવા તેમની ખુશી અને તૈયારી બતાવેલ છે, પણ વાદીએ ભાડું સ્વીકારવા પ્રામાણિક પ્રયત્ન કરેલ નથી. વાદીએ ભાડું ન સ્વીકારેલ તેથી ચઢત થયેલ છે, તે જોતાં પ્રતિવાદીને સદર કાયદાની કલમ-૧૨(૩)(બી) નું રક્ષણ મળે છે. આમ, આવી સમગ્ર હકીકતો ધ્યાને લેતાં વાદી પુરવાર કરી શકેલ નથી કે, પ્રતિવાદી છ માસ કરતાં વધુ સમયના કસૂરવાન

ભાડુઆત છે અને વાદી દાવાવાળી જગ્યાનો શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો મેળવવા હક્કદાર થાય છે. તેથી, **મુદ્દા નં.૨ અને ૩ નો જવાબ તે રીતે નકારમાં** આપવામાં આવે છે.

મુદ્દા નં.૪ બાબતે જોઈએ તો વાદી મકાન માલિક છે અને પ્રતિવાદી ભાડુઆત છે તેમજ ભાડાંની રકમ માસિક રૂ.૨૩/- નક્કી થયેલ છે, તે બાબત સ્વીકારેલી હકીકત છે. તેથી, વાદી દાવાવાળા મકાનનું ચઢત ભાડું જે મોકલેલ છે અને સ્વીકારેલ નથી તે ભાડું પ્રતિવાદી પાસેથી મેળવવા હક્કદાર થાય છે પરંતુ, દાવાવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવા ઉપર્યુક્ત વિશ્લેષણ આધારે જોતાં વાદી હક્કદાર થતાં નથી. તેથી, **મુદ્દા નં.૪ નો જવાબ તે રીતે અંશતઃ હકારમાં** આપવામાં આવે છે.

મુદ્દા નં.૫ બાબતે જોઈએ તો વાદી તેમની ઉલટ તપાસમાં સ્વીકારે છે કે, મેં હાલનો દાવો બાબુભાઈ મૂળજીભાઈ એન્ડ અધર્સ પેઢીના સહમાલિક તરીકે કરેલ છે, મારી દાવા અરજીમાં બાબુભાઈ મૂળજીભાઈ એન્ડ અધર્સના સહમાલિક તેવો ઉદ્દેખ કરેલ નથી, બાબુભાઈ મૂળજીભાઈ એન્ડ અધર્સના સહમાલિકોને દાવાના કામે પક્ષકાર તરીકે જોડેલ નથી, દાવો કરતાં અગાઉ અન્ય સહમાલિકોની સંમતિ મેળવેલ નથી. આમ, આવી વાદીએ સ્વીકારેલ હકીકતો ધ્યાને લેતાં વાદીના દાવાને પક્ષકારની ખામીનો બાધ નડે છે, તેવું પુરવાર થાય છે. તેથી, **મુદ્દા નં.૫ નો જવાબ તે રીતે હકારમાં** આપવામાં આવે છે.

મુદ્દા નં.૬ બાબતે જોઈએ તો વાદીના દાવાને ડીલે એન્ડ લેચીઝ અને એસ્ટોપલનો બાધ નડતો હોવાનું કેસ રેકર્ડ તેમજ રજુ થયેલ દસ્તાવેજો, તેમજ બંને પક્ષોની રજુઆત ધ્યાને લેતાં પુરવાર થતું નથી. તેવા સંજોગોમાં **મુદ્દા નં.૬ નો જવાબ તે રીતે નકારમાં** આપવામાં આવે છે.

ઉપર્યુક્ત વિશ્લેષણ કર્યા મુજબ વાદીએ પ્રતિવાદીને માસિક રૂ.૨૩/- ના ભાડાથી મકાન ભાડે આપેલ હોવાનું પુરવાર થાય છે. પ્રતિવાદી છ માસ કરતાં વધુ સમયના કસૂરવાન ભાડુઆત છે તેવું પુરવાર થતું નથી. વાદી દાવાવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવા હક્કદાર હોવાનું પુરવાર થતું નથી. વાદી દાવાવાળી મિલકતનું ચઢેલ ભાડું મેળવવા હક્કદાર છે તેવું પુરવાર થાય છે. વાદીના દાવાને પક્ષકારનો બાધ નડે છે તેવું પુરવાર થાય છે. વાદીના દાવાને ડીલે એન્ડ લેચીઝ અને એસ્ટોપલનો બાધ નડતો હોવાનું પુરવાર થતું નથી. વધુમાં, વાદીએ તેમની દલીલોના સમર્થનમાં રજુ કરેલ નામદાર ઉચ્ચ અદાલતોના ચૂકાદામાંના પ્રસ્થાપિત સિદ્ધાંતો સાદર વંચાણે લીધેલ છે પરંતુ, હાલના કેસના સંજોગો અને હકીકતો જુદા પડતાં હોઈ, વાદીને મદદરૂપ થઈ શકે તેમ નથી, તેવું આ અદાલતનું નમ્રપણે

માનવું છે. આ તમામ સંજોગો ધ્યાને રાખી જોતાં વાદી માંગ્યા મુજબની દાદ પૈકી ચઢત ભાડાંની રકમ મેળવવા હક્કદાર થાય છે, તે સિવાય દાવાવાળા મકાનનો કબજો મેળવવા હક્કદાર થતાં નથી, તેવું ઠરાવી મુદ્દા નં.૭ નો જવાબ તે રીતે અંશતઃ હકારમાં આપી, મુદ્દા નં.૮ અન્વયે નીચે મુજબનો આખરી હુકમ ફરમાવવામાં આવે છે.

// આખરી હુકમ //

- વાદીનો દાવો આથી, "અંશતઃ મંજૂર" કરવાનો હુકમ ફરમાવવામાં આવે છે.
- સદર કામના વાદી દાવાવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવા હક્કદાર થતાં નથી, પણ દાવાવાળી મિલકતનું માસિક રૂ.૨૩/- (અંકે રૂપિયા ત્રેવીસ પુરાં) લેખે ભાડું મેળવવા હક્કદાર બને છે તેવું ઠરાવવામાં આવે છે.
- દાવાનો ખર્ચ પક્ષકારોએ જાતે ભોગવવો.
- હુકમ મુજબ હુકમનામું દોરવું.

હુકમ આજરોજ તારીખ ૨૭ માહે માર્ચ, સને ૨૦૨૬ ના રોજ ખુદી અદાલતમાં વાંચી, સંભળાવી જાહેર કર્યો.

તા.૨૭/૦૩/૨૦૨૬ સ્થળ: કલોલ.	( નરેન્દ્રકુમાર જેઠાલાલ નાથી ) મુખ્ય સિનિયર સિવિલ જજ, મુ. કલોલ, જી. ગાંધીનગર. UIC No. GJ 00894
------------------------------	---