જામનગરના ૭મા એડીશનલ સીનીયર સીવીલ જજસાહેબની કોર્ટમા

રે.દિ.મુ. ન.૯૦/૧૯

(૧)કેતનભારથી જયંતીલાલ ગોસ્વામી
ઉ.વ. ૪૩, ધંધો ઓટોગેરેજ
ઠે. રણજિતનગર કોલોની, શોપ ન.૯(ખોડિયાર ઓટોગેરેજ)
ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડ જામનગર
(૨)રાજેશભાઈ ડોલરભાઈ સોલંકી
ઉ.૪૯, ધંધો વાણંદકામ
ઠે.રણજીતનગર કોલોની, શોપ ન.૧૧ (ન્યુ બ્યુટી હેર આર્ટ)
ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડ જામનગર
(૩)શામજીભાઈ બુધીયાભાઈ ગોરી
ઉ.૬૪ ધંધો પસ્તીકામ
ઠે. રણજીતનગર કોલોની, શોપ ન.૬ (કેતન એન્ટરપ્રાઈઝ)
ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડ જામનગર..વાદી

વિરૂધ્ધ

ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડ,
જાગીર વ્યવસ્થાપક,
જાગીર વ્યવસ્થાપક કચેરી, પંડિત દિનદયાલ નગર
રંગોલી પાર્ક કોલોની, નવા ૧૫૦ ફૂટ રીંગ રોડ પાસે
૨-કોસ્મોપ્લેક્ષ સિનેમા સામે કાલાવડરોડ, મોટા મવા, રાજકોટ..................................પ્રતિવાદી

એપીયરંસ: વાદીપક્ષે વિ.વ.શ્રી એ.એ.ગોદર
પ્રતિવાદીપક્ષે વિ.વ.શ્રી જે.એ.બુચ

આંક ૫ની વચગાળાની અરજી લગત હુકમ

(1)આંક ૫ની અરજી વંચાણે લીધી, પ્રતિવાદી તરફે આંક ૧૩થી રજુ વચગાળાની અરજી સામે લેખિતવાંધા ધ્યાને લીધા. વાદી તરફે આંક ૧૫થી ૧૭ સુધી રજુ કાઉંટર એફીડેવીટ ધ્યાને લીધા.

આ કામનુ સમગ્ર રેકર્ડ તથા પ્રોસીડીંગ્ઝ ધ્યાન પર લીધુ, વાદીપક્ષ વિ.વ.શ્રી એ.એ.ગોદરની દલીલો સાંભળી તથા પ્રતિવાદી તરફે વિ.વ.શ્રી જે.એમ.બુચની દલીલો સાંભળી. બન્નેપક્ષે રજુ આંક ૪૬ અને ૪૭ની લેખિત દલીલ વંચાણે લીધી. લાગુ પડતા કાયદાની જોગવાઈઓ અને વાદીપક્ષે રજુ ચુકાદાઓ માનપુર્વક વંચાણે લીધા.

(2) વાદિપક્ષ તરફે આંક ૫ની અરજી કરી મુખ્યત્વે એવી રજુઆત કરેલ છે કે વાદીઓ દ્વારા દાવાવાળી જગ્યા ઉતરોતર મૂળ ફાળવણીદાર પાસે થી પ્રતિવાદીને ભાડું ભરપાઈ કરવાની શરતે કુલમુખત્યારનામા તેમજ વેચાણ કરારની રૂએ અનુસૂચી 'અ'માં વર્ણવેલ દુકાનનાં ભાડૂત અને કબજેદાર છે, સને ૧૯૮૦મા રૂ.૨૪૦/-નાં માસિક ભાડાથી જે તે માલિકોને ફાળવવામાં આવેલ છે અને વાદીઓ દારા જે તે મિલકત આશરે ૧૫-૨૦ વર્ષ ઉપરાંતથી ખરીદ કરવામાં આવે છે, સામાન્ય રીતે ગુજરાત હાઉસિંગ બોડ દ્વારા જે દુકાન કે મકાન જે ફાળવણીદારને ફાળવવામાં આવતી હોય તે વેચાણ કરાર અને કુલમુખત્યારનામાનાં આધારે હપ્તાઓ અથવા ભાડું ભરપાઈ કરવાની શરતે ટ્રાન્સફર કરવામાં આવતી હોય છે, અને અને મિલકત ખરીદ કરેલ હોય તે વ્યક્તિ ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડને નિયત ચાર્જીસ ભરીને, જે મિલકત હપ્તા પદ્ધતિથી ફાળવેલ હોય તેના હપ્તા ભર્યેથી, આ મિલકત બજાર કિંમત વસુલ લઇ અને વેચાણ આપી દેવામાં આવે છે,અને મિલકતનાં હપ્તા ભરાઈ ગયા બાદ મૂળ ફાળવણીદાર સિવાયની વ્યક્તિ કુલમુખત્યારનામું રજુ કરે તેની પાસે થી ટ્રાન્સફરનાં ચાર્જીસ વસુલ કરી તેના જોગ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. અને જેતે સમયના માલિકો દ્વારા વેચાણ આપવા માગણી કરવામાં આવેલ હોય, આ કામના વાદીઓ બજારકીમત ચૂકવીને દાવાવાળી મિલકત વેચાણ લેવા તૈયાર છે. વાદીઓ દુકાનોનાં કબજેદાર ભોગવટેદાર છે અને નિયમિત ભાડું રૂ.૨૪૦/- વસુલ આપી રહેલ છે, પ્રતિવાદી ભાડું વસુલ મેળવી પહોચો આપી રહેલ છે, અને વાદીને ભાડૂત તરીકે સ્વીકૃત કરવામાં આવેલ છે, વાદી ભાડૂત હોવા છતાં બિલ્ડીંગ રીડેવલપમેન્ટ કરવાની હોય તેવું જણાવી વાદીઓને રીડેવલપમેન્ટ થયા બાદ દાવાવાળી દુકાનોનો કબજો સોપી આપવામાં આવશે તેવું જણાવી સમતિપત્રકમાં સહી મેળવ્યા બાદ અચાનક, વાદીઓને ગેરકાયદેસર કબજેદાર ન હોય તેમછતાં દુકાનોમાં ગેરકાયદેસર કબજેદાર હોવાનું જણાવેલ, અને તા.૨૧/૨/૨૦૧૯ની નોટીસ ઇસ્યુ કરેલ અને તેથી ભાડુતી હક્કોના રક્ષણ અને કબ્જા હક્કોના રક્ષણ માટે હાલનો દાવો લાવેલ છે અને વચગાળાનાં મનાઈ હુકમની અરજી રજુ રાખેલ છે. અને પ્રતિવાદીઓએ પબ્લિક પ્રિમાઈસીસ એક્ટ હેઠળ ડ્યુ પ્રોસેસ ઓફ લો કર્યા સિવાય દુકાન ખાલી કરાવવા પ્રતિવાદીને હક્ક અધિકાર ન હોય વાદીનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ હોય, સમતુલ્લાનું પલ્લું વાદીની તરફેણમાં હોય અને માગ્યા મુજબનો મનાઈ હુકમ આપવામાં ન આવે તો નાણામાં મુલવી ન શકાય તેવું નુકશાન જાય તેમ છે તેથી હાલની અરજી લાવી દાદ માંગેલ છે કે

"૧૦)વાસ્તે અરજી લાવી અરજ કરવાની કે,

આં કામના પ્રતિવાદીઓ દાવાવાળી અનુસૂચી-'અ' વાળી દુકાનોની યથાવત પરિસ્થિતિ જાળવી રાખે તેમજ ડ્યુ પ્રોસેસ ઓફ લો ફોલો અપ કર્યા સિવાય કોઈ કાર્યવાહી કરે નહિ તેમજ દાવાવાળી અનુસૂચી 'અ' વાળી દુકાનોનાં વાદીઓના કબ્જા ભોગવટા માં કોઈ અડચણ અટકાયત અવરોધ કરે નહી કે કરાવે નહિ કે તેમજ દાવાનાં આખરી નિકાલ સુધી દાવાવાળી જગ્યાની વાદીઓના કબજાની યથાવત પરિસ્થિતિ જાળવી રાખે તેવો દાવા ચાલતા દરમ્યાન વચગાળા નો મનાઈ હુકમ પ્રતિવાદીઓ વિરૂદ્ધ ફરમાવવા નમ્ર અરજ છે."

(૩)પ્રતિવાદીપક્ષે રજુ આંક ૧૩ના લેખિત વાંધા / જવાબમા વાદીની હાલની અરજીની મહદઅંશે હકિકત ખરી ન હોય, અને વાદવાળી મિલકતનાં મૂળ ફાળવણીદાર વાદી ન હોય, પ્રતિવાદીનાં ભાડૂત કે દુકાનનાં કબજેદાર નથી, અને વાદીઓ કબજેદાર ન હોવાનું વચગાળાની મનાઈઅરજીનાં પેરા ૩થી સાબીત કરે છે, અને વાદીએ વાદગ્રસ્ત મિલકત વેચાણ લેવા માટે ક્યારે, કોને કહ્યું તે જણાવેલ નથી, પ્રતિવાદી સાથે વાદીઓ કોઈ કરાર કે એગ્રીમેન્ટ થયેલ નથી, વાદીએ જેમની પાસે થી દુકાનો લીધેલ તેમને પક્ષકાર જોડેલ નથી અને તેમને જોડ્યા વગર મનાઈ હુકમની અરજીની સુનાવણી શક્ય નથી, વાદી મૂળ ફાળવણીદાર કે ભાડુઆત હતા નહિ કે છે નહિ, પ્રતિવાદીએ પબ્લિક પ્રિમાઈસીસ એક્ટ હેઠળ અધિકારીઓ મારફત ચેકિંગ કરાવીને તેના રિપોર્ટ આધારે મૂળફાળવણીદાર સામે ડ્યુ પ્રોસેસ ઓફ લો ફોલો કરીને જ કાર્યવાહી કરેલ છે, અને વાદીને કોઈ દુકાન ફાળવેલ ન હોય, તેથી તેમની અરજી પ્રીમેચ્યોર છે. મૂળ ફાળવણીદારને વાદગ્રસ્ત દુકાન વેચાણથી આપવાનો પત્ર આપેલ હતો વાદીને આવો કોઈ પત્ર આપેલ નથી,અને રીડેવલપમેન્ટ માટે તપાસ કરાવતા ગેરકાયદેસરનો કબજો હતોતેવું માલુમ પડેલ તેથી કબજો સોપી આપવા જણાવેલ, અને પ્રતિવાદીની પૂર્વ મંજુરી વગર સદર દુકાન મૂળ ભાડુઆત અન્ય ને વેચાણ કરી શકતા નથી, પેટા ભાડે આપી શકતા નથી, કોઈ પણ રીતે ટ્રાન્સફર કરી શકતા નથી, અને મૂળ ભાડુઆતે વાદગ્રસ્ત મિલકત પેટા ભાડે આપીને શરતનો ભંગ કરેલ છે, મૂળ માલિક તરીકે પ્રતિવાદી જ મિલકત ભાડે ફાળવવી કે નહિ તેનો નિર્ણય કરવા હક્કદાર છે, અને ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડની મંજુરી કે નિયમ વિરૂદ્ધ કાર્યવાહી કરવી તે ગુન્હો બને છે અને પી.પી.એક્ટ હેઠળ આ જ કારણોસર દુકાનનો કબજો મેળવવા સતા અને અધિકાર મળે છે. તેની જાણ મૂળ ભાડૂતને લેખિત માં કરેલ અને વાદીએ રજુ કરેલ ભાડાની પહોચોમાં મૂળ ભાડૂતનાં નામ જણાય છે, અને વાદીનાં નામની પહોચો નથી તેથી કાયદેસર રીતે તેમનો કબજો પણ સાબિત થતો નથી, પાવર ઓફ એટર્નીથી કરેલ વ્યવહાર નલ એન્ડ વોઈડ છે અને માલિક તરીકે દાવાવાળી મિલકત પર પ્રતિવાદીનો માલિકી હક્ક છે અને તેથી પ્રતિવાદીનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ છે, પી.પી.એકટની જોગવાઈઓ મુજબ સગવડની સમતુલા પ્રતીવાદિની તરફેણમાં છે, અને નાણામાં ન નિવારી શકાય

તેવું નુકશાન જવાની શક્યતા છે તેથી માગ્યા મુજબનો મનાઈ હુકમ મંજુર નાં કરવા અરજ કરેલ છે.

વાદી પક્ષે આંક ૧૫થી૧૭ના કાઉન્ટર એફિડેવિટમાં પ્રતિવાદી તરફે રજુ લેખિત વાંધા /જવાબની હકીકતોનો ઇનકાર હોવાનું જાહેર કરેલ છે અને દુકાનની જેતે સમયની બજારકિંમત સાદા વ્યાજે ભરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા તેયાર છે, તેમછતાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી અને ભાડાની રકમ સ્વીકારેલ છે, અને કાયદાની પ્રક્રિયા અનુસર્યા વગર કામગીરી કરવા હક્ક અધિકાર નથી અને કબજો કાયદેસરનો હોવાનું જણાવેલ છે.

(4)આ કામે રજુ દસ્તાવેજી પુરાવાઓને ધ્યાને લેવામા આવેલ છે.

(5) બન્નેપક્ષે સુનાવણીની તક આપેલ છે, જેમા વદીપક્ષે આંક ૪૬થી લેખિત દલીલ રજુ રાખેલ અને વિશેષમાં મૌખિક દલીલો કરેલ, નીચે જણાવેલ ચુકાદાઓ પર આધાર રાખતા હોવાનું જણાવેલ છે.
(૧)રજનીબાઈ @ મનુબાઈ વી. કમલાદેવી અને બીજા[૧૯૯૬ એ.આઈ.આર.(સુકો) ૧૯૪૬]
(૨)ઇબ્રાહિમ શાહ મોહમદ વી.નુર એહમદ નુર મોહમદ [૧૯૮૩(૩)જીએલઆર૯૬]
(૩)અદાની એક્ષ્પોર્ટ લી.વી.હિંદુસ્તાન ઓર્ગેનિક કેમિકલ લી.[(૨૦૦૦)૩ જીએલઆર ૨૭૫૯]
(૪)જયંતીભાઈ મફતભાઈ પટેલ વી.દિલીપભાઈ બેચરભાઈ પટેલ [(૨૦૦૭)૧ જીએલઆર ૭૯]
(૫)અશ્વિનભાઈ સોમાભાઈ પટેલ વી.નૃગેન્દ્રપ્રસાદજી અજેન્દ્રપ્રસાદજી પાંડે [(૨૦૦૯) ૩ જીએલઆર ૨૩૫૨]
(૬)દલપતકુમાર વી. પ્રહલાદ સિંહ[૧૦૦૯(૦)જીએલએચઈએલ-સુકો૭૨૧૨]
(૭)ગુજ.ઈલે.બોર્ડ બરોડા વી. પાટણ નગરપાલિકા[૧૯૮૭ (૨)જીએલએચ ૧૫૪]
(૮)રાકેશ બસ્ત્વાર વી.યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા[૨૦૧૬(૦)એઆઈજેઈએલ-એચસી ૨૩૫૪૫૦]
(૯)ગોકળભાઈ નાનભાઈ પટેલ વી.ચીફ ઇન્ફોર્મેશન કમિશનર[૨૦૦૭(૩)જીએલએચ૩૫૨]

જ્યારે પ્રતિવાદી તરફે વી.વ.શ્રી તરફે આંક ૪૭થી લેખિત દલીલો રજુ થયેલ તે ધ્યાને લીધી અને વિગતવાર સાંભળ્યા તેમની મૌખિક રજૂઆત અનુસાર ધી ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડ (અમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૯ના સુધારા અનુસાર રી-ડેવલપમેન્ટની પ્રક્રિયા માટે ૭૫% કબજેદારોની સહમતી હોવાની અને તે મુજબની કાર્યવાહી નો સુધારો થયેલ છે તેના માટે ગેઝેટની નકલ રજુ રાખેલ છે.

(6)રેકર્ડ તથા દલીલોને ધ્યાને લેતા અત્રેની અદાલત માટે હાલની અરજી લગત મુખ્યત્વે નીચે મુજબના મુદ્દા ન્યાયિક નિર્ણય માટે ઉપસ્થિત થાય છે.

<u>મુદ્દા:-</u>

(1)શુ વાદીપક્ષનો કેસ પ્રથમ દર્શનિય છે?

(2)શુ સગવડની સમતુલા વાદીપક્ષની તરફેણમા છે?

(3)શુ માગ્યા મુજબનો કામચલાઉ વચગાળાનો મનાઇ હુકમ ન આપવામા આવે તો વાદીપક્ષને નાણાથી ન નિવારી શકાય તેવુ નુકશાન જવા સમ્ભાવના છે?

(4) શુ હુકમ?

(7) જવાબ:-

(1)નકારમા

(2)નકારમા

(3)નકારમા

(4)આખરી હુકમ મુજબ

(8)જવાબના કારણો:-

ઉપરોક્ત મુદ્દા પરસ્પર રીતે સંકળાયેલ હોય, હકિકતોનુ પુનરાવર્તન ટાળવા માટે તમામ મુદ્દાઓના જવાબોની ચર્ચા એક સાથે કરવામા આવેલ છે.

(8.1)બન્નેપક્ષે રજુ હકિકતો અને દાવાનુ રેકર્ડ અને પ્રોસીડીંગ્ઝ ધ્યાન પર લેતા, દાવાવાળી જગ્યા તે જામનગર શહેરમાં આવેલ રણજિતનગર કોલોનીમાં આવેલ બ્લોક ન. બી/૭ અને બી/૮ ગુજરાત હાઉસિંગ ઓરડ દ્વારા બાંધવામાં આવેલ કોમ્પ્લેક્ષમાં આવેલ દુકાન ન.૯,૧૧ અને ૬આશરે ૨૦૦ ચોરસ ફૂટવાળી જેમાં વાદીઓ અનુક્રમે ખોડિયાર ઓટો ગેરેજ, ન્યુ બ્યુટી હેર આર્ટ અને કેતન એન્ટરપ્રાઈઝનાં નામથી ચાલી રહેલ હોય અને વાદીનાં કબ્જા ભોગવટામાં હોવાનું જણાવેલ છે. અને આ દુકાનો વાદીઓના કબ્જા ભોગવટામાં *"જે તે માલિકોને સને ૧૯૮૦ની સાલમાં રૂ.૨૪૦/-નાં માસિક ભાડાથી ફાળવવામાં આવેલ છે. આ કામના વાદીઓ દ્વારા જે તે ફાળવણીદાર પાસે થી જે તે મિલકત આશરે ૧૫-૨૦ વર્ષ ઉપરાંતથી ખરીદ કરવામાં આવેલ છે."* તે રીતે આવેલ હોય તેમ જણાવેલ છે. જ્યારે પ્રતિવાદી તરફે રજુ હકીકતોમાં પ્રતિવાદીએ વાદગ્રસ્ત દુકાન હાલના વાદીને ક્યારેય ફાળવેલ જ નથી તેથી તેમનો કબજો ગેરકાયદેસરનો હોવાનું જણાવેલ છે, ત્યારે તેવા સંજોગોમાં દાવાવાળી જગ્યામાં વાદી કબજો ભોગવટો હોવાનું કોર્ટકમિશનરશ્રીના પંચરોજકામ પરથી પણ સ્પષ્ટ થયેલ છે, આ રીતે વાદગ્રસ્ત જગ્યા પર વાદીઓનો કબજો હોવાની તકરાર નથી, પરંતુ કબજાની કાયદેસરતાની પ્રથમદર્શનીય તકરાર છે. ત્યારે વાદીપક્ષે રજુ દસ્તાવેજી પુરાવાની હકીકતોને પ્રાથમિક રીતે ચકાસતા માર્ક ૩/૧, ૩/૨, ૩/૨૯,૩/૩૮થી પ્રતિવાદી દ્વારા ઇસ્યુ કરેલ નોટિસની નકલો રજુ છે જેમાં વાદીને દુકાનોનો કબજો પરત સોપી આપવા જાણ કરેલ છે. તે નોટીસનો વાદી દ્વારા માર્ક ૩/૩, ૩/૩૦થી જવાબ આપેલ છે અને ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડમાં રકમ ભર્યાની પહોચો રજુ કરેલ છે, જે માર્ક ૩/૬થી ૩/૨૫ સુધીની પહોચોમાં દુકાનોનાં ક્રમ નમ્બર ૯ અને કિશનચંદ પીતુંમલ નામથી ભાડું ભરેલ હોવાનું દર્શાવેલ છે જયારે માર્ક ૩/૩૧ અને ૩/૩૨ની

પહોચમાં પરમાનંદ કરમચંદનાં નામથી ભાડું ભરેલ છે, તેમ જણાય છે. ત્યારબાદ માર્ક ૩/૨૬,૩/૨૭,૩/૩૫,૩/૩૬,૩/૩૭,૩/૪૪થી રદ ન થઇ શકે તેવા પાવર ઓફ એટર્નીની નકલ, ઈરરીવોકેબલ જનરલ પાવર ઓફ એટર્નીની નકલ અને ફેરવી ન શકાય તેવા કુલમુખત્યારનામાની નકલ રજુ રાખેલ છે, ત્યારબાદ માર્ક૩/૨૮થી નોન્ધાયેલ ભાડુઆત કિશનચંદ પીતામ્બરને ભાડાનાં હિસાબની વસુલાતનું સર્ટીફીકેટ રજુ કરેલ છે. ત્યારબાદ માર્ક ૩/૩૩થી પરમાનંદ કરમચંદનો અગ્ની સંસ્કારનો દાખલો, માર્ક ૩/૨૪થી સંસ્થા નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર વાદી ન.૨ના નામનું, માર્ક ૩/૩૯, ૩/૪૦થી વેરાબિલ અને વેરા પાવતી રજુ રાખેલ છે, માર્ક ૩/૪૧થી રાજેશ મોહનલાલને દુકાન વેચાણથી રાખવા માંગતા હોય તેનું ફોર્મ મોકલવાનો પત્ર છે, માર્ક ૩/૪૨ અને ૩/૪૩થી રાજેશ મોહનલાલને દુકાનની કિંમત ભરી સહમતિ પત્ર રજુ કરવાનો પત્ર રજુ છે અને માર્ક ૩/૪૫થી જગ્યાના નકશાની નકલ, માર્ક ૩/૪૬થી પ્રતિવાદીની જાહેર નિવિદા, માર્ક ૩/૪૭થી રીડેવલપમેન્ટ અંગે સહમતીપત્રની નકલ અને માર્ક ૩/૪૮થી ૩/૬૭ સુધી ફોટા રજુ રાખેલ છે.

આ તમામ દસ્તાવેજોમાં વાદગ્રસ્ત દુકાનોમાં વાદીને ભાડૂત તરીકે કે માલિક દરજ્જે કબજો પ્રાપ્ત થયેલ હોય તેવું પ્રથમદર્શનીય રીતે ફલિત થતું નથી. વાદીપક્ષે રજુ રાખેલ અમુક પાવર ઓફ એટર્નીમાં પાવર આપનારને વાદગ્રસ્ત દુકાનો પરત્વે પાવર આપનારને માલિક દરજ્જે કબજે ભોગવટેદાર હોય તેવો ઉલ્લેખ છે, પરંતુ તે મિલકતના માલિક કેવી રીતે થયેલ તેની સ્પષ્ટતા થાય તેવા સબળ પ્રાથમિક પુરાવા રજુ થયેલ નથી. જ્યારે અમુક પાવર ઓફ એટર્નીમાં મિલકત ભાડે હોય, તેનો વહીવટ કરવા અને દુકાનનાં મૂળ ભાડૂતનાં નામે ભાડું ભરવા પાવર આપેલ છે, પરંતુ જેતે પાવર આપનારને આવી રીતે ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડ દ્વારા ભાડાની મિલકત પેટા ભાડે આપવા કે પાવર આપવા સત્તા અને અધિકાર હોવાની સ્પષ્ટતા થાય તેવા સબળ પ્રાથમિક પુરાવા રજુ થયેલ નથી.

જ્યારે સામાપક્ષે રજુ પ્રાથમિક પુરાવાની હકીકત જોતા આંક ૧૪ના લીસ્ટથી રજુ દસ્તાવેજોમાં વાદગ્રસ્ત મિલકત તેના મૂળફાળવણીદારને ભાડાની રકમ ચુકવવાની શરતથી અને જે હેતુ માટે ફાળવેલ હોય તે જ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા અને દુકાનના કોઈ હક્ક કોને બોર્ડની સંમતી સિવાય કોઈ પણ સંજોગોમાં લખી આપી શકાશે નહિ તેવી કબુલાતનું લખાણ કરેલ હોય, તેના આધારે દુકાનની ફાળવણી અને તેને સંલગ્ન કાર્યવાહી થયેલ હોવાનું ફલિત થાય છે, અને સને ૧૯૯૦ સુધીમાં મિલકત વેચાણથી રાખવા માટેની ઓફર કરેલ હોય તેવો પત્રવ્યવહાર થયેલ છે, ત્યારબાદ ચેકિંગ રિપોર્ટ રજુ રાખેલ છે જેમાં હાલના કામના વાદીઓ સદર દુકાનમાં ગેરેજ અને હેરકટિંગ સલુનનું કામ કરતા હોય તેવો અહેવાલ થયેલ છે અને તેથી મૂળ ફાળવણીદાર ને કબજેદાર તરીકે વાદીઓના નામે પ્રતિવાદીએ નોટીસ ઇસ્યુ કરેલ હોય તે રજુ રાખેલ છે.ત્યારે રજુ દસ્તાવેજો પરથી પ્રતિવાદીએ જેમને દુકાનો ફાળવેલ તે વ્યક્તિ તે દુકાનનાં કબજેદાર ન હોય તેથી તેમને કબજો ખાલી કરી આપવા નોટીસ આપેલ છે અને તેમાં મૂળફાળવણીદારે હાલના કામના

વાદીને દુકાન આપેલ હોય તેથી ફાળવણીની શરતનો ભંગ થયેલ હોય તેવું જણાવેલ છે. જે હકીકતે વાદિપક્ષે રજુ દસ્તાવેજી પુરાવામાં પણ તેમને પાવર ઓફ એટર્નીની રૂએ દુકાન મળેલ હોવાનું જણાવેલ છે, ત્યારે તે હકીકતે વાદીના કેસની પ્રથમદર્શનીયતા હોવાનું માનવાને કારણ નથી.

વધુમાં પ્રતિવાદીપક્ષની દલીલમાં જણાવ્યા અનુસાર દાવાવાળી દુકાન જે જગ્યા પર આવેલ છે તે સમગ્ર મિલકત પ્રતિવાદીની માલિકીની છે અને તેમાં રીડેવલપમેન્ટ કરવાની જરૂરિયાત હોય તેથી તેમાં રહેતા અને વેપાર કરતા ફાળવણીદારોની સહમતી લઇ તે મિલકત રીડેવલપમેન્ટ કરવા માટે વાદગ્રસ્ત મિલકતનો કબજો મળ્યેથી રીડેવલપમેન્ટની પ્રક્રિયા હાથ ધરી શકાય તેમ હોય, અને સૂચિતપક્ષકાર તરફે રજુ દસ્તાવેજ અનુસાર વર્ક ઓર્ડર ઇસ્યુ થયેલ અને સમય મર્યાદામાં કામ પૂરું કરવાનું હોય, તે મુજબ પ્રતીવાદિપક્ષનો પ્રથમદર્શનીય કેસ હોવાનું અને પ્રતિવાદીપક્ષનાં કેસની પ્રથમ દર્શનીયતા હોવાનું સૂચવે છે અને માનવાને પ્રેરે છે.

ત્યારબાદ નાણામાં નિવારી શકાય નહિ તેવા નુકશાન વિષે વિચારણા કરતા, હાલના કામે પ્રતિવાદી તરફે એવી સબળ રજૂઆત અને દલીલ કરવામાં આવેલ કે વાદી વાદગ્રસ્ત દુકાનમાં ગેરકાયદેસર કબજો ભોગવટો ધરાવે છે અને વાદી તરફે નાણામાં ન નિવારી શકાય તેવું શું નુકશાન જશે તેની કોઈ સ્પષ્ટતા કરેલ નથી. તે દલીલની વિગતે હાલના કામે વાદીપક્ષની દાવાઅરજીમાં થયેલ રજૂઆત અનુસાર વાદી હાલમાં દાવાવાળી દુકાનમાં વેપાર ધંધો કરે છે, અને તેમને માગ્યા મુજબનો મનાઈહુકમ આપવામાં ન આવે તો નાણામાં નિવારી શકાય નહિ તેવું નુકશાન જવાની સંભવના હોવાનું જણાવેલ છે, પરંતુ વાદિપક્ષનાં જણાવ્યા અનુસાર દાવાવાળી દુકાનમાં વેપાર ધંધો કરતા હોય, જે તેમની આવકનું એક સાધન હોય, ત્યારે તેમને કામ ચલાઉ મનાઈહુકમ આપવામાં ન આવે તો વધુમાં વધુ આવકની નુકશાની જવાની સંભાવના રહેલ છે જે નાણામાં નિવારી શકાય તેવા પ્રકારનું નુકશાન હોવાનું સંભવત: છે, તેથી વાદીપક્ષને નાણામાં ન નિવારી શકાય તેવું નુકશાન હોય તેવી હકીકત પ્રથમ દર્શનીય રીતે પ્રસ્થાપિત થતી નથી અને પ્રતિવાદીપક્ષની આ દલીલ નહિ માનવાનું કોઈ કારણ હોય તેવું વાદિપક્ષે સ્પષ્ટ કરેલ નથી. અને ખાસ કરીને વાદીને વચગાળાની રાહત તરીકે અરજીમાં માગ્યા મુજબની દાદ આપવામાં ન આવે તો નાણામાં નિવારી ન શકાય તેવું શું નુકશાન જશે તેવી કોઈ સબળ સ્પષ્ટતા કરેલ નથી. અને તેથી હાલના કામે આ અરજીમાં માગ્યા મુજબની દાદ આપવામાં ન આવે તો વાદીપક્ષને નાણામાં ન નિવારી શકાય તેવું નુકશાન જવાની સંભાવના હોવાનું માનવાને કારણ નથી. સામાપક્ષે વચગાળાનો મનાઈ હુકમ આપવામાં આવે તો પ્રતિવાદીનાં માલિકીની મિલકતમાં સમયાનુસાર રીડેવલપમેન્ટની કાર્યવાહી અટકી જાય અને જુનું અને જર્જરિત બિલ્ડીંગ ગમે ત્યારે પડી ભાંગે તો તેમાં આજુબાજુના રહીશો અને રાહદારીઓને જીવનું અને જાનમાલનું જોખમ રહે અને તે નાણામાં

નિવારી શકાય નહી તેવું હોય, તેથી પણ વચગાળાનો મનાઈ હુકમ આપવામાં ન આવે તો પ્રતિવાદીપક્ષને ઈરરીપેરેબલ લોસ જવાની સંભાવના નકારી શકાય નહિ.

ત્યારબાદ સગવડની સમતુલા વિષે વિચારણા કરતા વાદગ્રસ્ત દુકાન જે જગ્યા પર આવેલ છે તે જગ્યામાં રીડેવલપમેન્ટની કામગીરી શરૂ કરવાની હોય જેનાં માટે વર્ક ઓર્ડર ઇસ્યુ થયેલ હોય અને સમગ્ર મિલકતનાં અન્ય ફાળવણીદારો દ્વારા સહમતિ આપેલ હોય, અને હાલના કામે દાવો ક્યારે આખરી નિર્ણય પર આવે તેની કોઈ ચોક્કસ સંભવતઃ સમય સ્પષ્ટ ન હોય, તેથી જો વાદીનાં માગ્યા મુજબનો દાવો ચાલતા સમય સુધીનો યથાવત પરિસ્થિતિ જાળવી રાખે તેવો કામ ચલાઉ મનાઈ હુકમ આપવામાં આવે તો વાદગ્રસ્ત દુકાન જે જગ્યા પર આવેલ છે તે જુનું અને જર્જરિત બિલ્ડીંગ અનિર્ણિત અને અચોક્કસ સમય સુધી જેમનું તેમ રહે તેવી પરિસ્થિતિ નિર્માણ થાય અને સદર બિલ્ડીંગ સને ૧૯૮૦ની સાલ પહેલાનું હોય, ભવિષ્યમાં ક્યારેય પણ પડી જવાની સંભાવના હોય અને જો તેમ થાય તો આજુબાજુના રહીશો અને વટેમાર્ગુઓને જાનમાલની નુકશાની જાય અને બિલ્ડીંગનાં અન્ય ફાળવણીદારોએ રીડેવલપમેન્ટ માટે કબજો પ્રતિવાદીને સોપી દીધેલ છે તેમને અચોક્કસ અને અનિર્ણિત સમય સુધી પોતાને ફાળવેલ મિલકતનાં વાપર ઉપભોગથી વંચિત રહેવું પડે અને તે રીતે અસહ્ય હાડમારી સહન કરવી પડે અને રીડેવલપમેન્ટની કામગીરી અટકી પડે તો પ્રતિવાદીને પણ અગવડભર્યું થાય અને હાર્ડશીપમાં વધારો થાય તેમ માનવાને કારણ છે અને તેથી સગવડની સમતુલા વિષે વિચારણા કરતા સગવડની સમતુલા વાદીની તરફેણમાં નહિ પરંતુ પ્રતિવાદીની તરફેણમાં નમતી હોવાનું જણાય છે.

વાદી તરફે રજુ ચુકાદાઓને માનપૂર્વક વંચાણે લેવામાં આવેલ છે, અને તેને અનુસરવા માટે અત્રેની અદાલત બંધાયેલ હોય તેમાં બે મત નથી, પરંતુ (૧)રજનીબાઈ @ મનુબાઈ વી. કમલાદેવી અને બીજા[૧૯૯૬ એ.આઈ.આર.(સુકો) ૧૯૪૬]નાં ચુકાદામાં પ્રિસ્ક્રીપટીવ ટાઈટલનાં દાવામાં વાદી કાયદા મુજબ અન્ય રીતે કબ્જો ધારણ કરવા અધિકૃત હતો તેવા કબ્જાને રક્ષણ બાબતે ઠરાવેલ હતું, જ્યારે હાલના કેસમાં આવી કોઈ જ હકીકત પર હાલનો દાવો લાવેલ નથી અને તેથી આ ચુકાદો વાદિપક્ષને મદદરૂપ થાય તેમ નથી.

ત્યારબાદ (૨)ઇબ્રાહિમ શાહ મોહમદ વી.નુર એહમદ નુર મોહમદ [૧૯૮૩(૩)જીએલઆર૯૬]નાં ચુકાદામાં મૌખિક ભેટ અને મૌખિક વિલ બાબતે ઠરાવેલ હતું, જ્યારે હાલના કેસમાં આવી કોઈ હકીકત ન હોય, આ ચુકાદો પણ વાદીપક્ષને મદદરૂપ થાય તેમ નથી.

ત્યારબાદ (૩)અદાની એક્ષપોર્ટ લી.વી.હિંદુસ્તાન ઓર્ગેનિક કેમિકલ લી.[(૨૦૦૦)૩ જીએલઆર ૨૭૫૯]નાં ચુકાદામાં લેન્ડ લીઝની હકીકત પર આધારિત ઠરાવ આપેલ હોય, હાલના કેસમાં તેવી કોઈ હકીકતનાં હોય, આ ચુકાદો પણ વાદિપક્ષને મદદરૂપ થાય તેમ નથી.

ત્યારબાદ (૪)જયંતીભાઈ મફતભાઈ પટેલ વી.દિલીપભાઈ બેચરભાઈ પટેલ [(૨૦૦૭)૧ જીએલઆર ૭૯]નાં ચુકાદામાં એગ્રીમેન્ટનું સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ અને સેલ ડીડનું રીવોકેશનનાં આધાર પર ચુકાદો આપવામાં આવેલ હતો, જ્યારે હાલના કેસમાં આવી કોઈ જ હકીકત રજુ નથી તેથી આ ચુકાદો પણ વાદિપક્ષને મદદરૂપ થાય તેમ નથી.

ત્યારબાદ (૫)અશ્વિનભાઈ સોમાભાઈ પટેલ વી.નુગેન્દ્રપ્રસાદજી અજેન્દ્રપ્રસાદજી પાંડે[(૨૦૦૯)૩જીએલઆર૨૩૫૨]નાં ચુકાદામાં પ્રતિવાદી પોતાને જુદા જુદા મંદિરોમાં આચાર્ય તરીકે હોવાનું જાહેર કરે નહિ તેવું વિજ્ઞાપન અને કાયમી મનાઈ હુકમ માટેનો દાવો હતો અને તેના પર ઠરાવ આપેલ હતો, જયારે હાલના કેસમાં આવી કોઈ દાદ ન હોય તેથી આ ચુકાદાની હકીકત પણ હાથ પરના ચુકાદા કરતા જુદી પડતી હોય, આ ચુકાદો વાદિપક્ષને મદદરૂપ થાય તેમ નથી.

ત્યારબાદ (૬)દલપતકુમાર વી. પ્રહલાદ સિંહ[૧૦૦૯(૦)જીએલએચઈએલ-સુકો૭૨૧૨]નાં ચુકાદામાં યથાવત પરિસ્થિતિ જાળવી રાખવાનો હુકમ કરવા માટે ન્યાયની અદાલતે સાઉન્ડ જયુડીશીયલ ડીસક્રેશન એકસરસાઈઝ કરવી જોઈએ તેવું ઠરાવેલ છે ત્યારે હાલના કેસમાં પણ ઉપરોક્ત ચર્ચા કર્યા અનુસાર વાદીપક્ષની તરફેણમાં વચગાળાનાં મનાઈ હુકમ આપવા માટેના ત્રણ મહત્વના પાસા એટલે કે કેસની પ્રથમ દર્શનીયતા, નાણામાં ન નિવારી શકાય તેવું નુકશાન અને સગવડની સમતુલાનાં આવશ્યક તત્વો પરિપૂર્ણ થતા ન હોય, તેથી આ ચુકાદો પણ વાદીપક્ષની તરફેણમાં મદદરૂપ થાય તેમ નથી.

ત્યારબાદ (૭)ગુજ.ઈલે.બોર્ડ બરોડા વી. પાટણ નગરપાલિકા[૧૯૮૭ (૨)જીએલએચ ૧૫૪]ના ચુકાદામાં પેમેન્ટ ઓફ ગ્રેચ્યુંઈટી એકટને લગતા કેસમાં વિલંબ માફ કરવા ઉપર ઠરાવ આપેલ હતો, જ્યારે હાલના કેસમાં આવી કોઈ હકીકત ન હોય તેથી આ ચુકાદો પણ વાદીપક્ષને મદદરૂપ થાય તેમ નથી.

ત્યારબાદ (૮)રાકેશ બસ્ત્વાર વી.યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા[૨૦૧૬(૦)એઆઈજેઈએલ-એચસી ૨૩૫૪૫૦]નાં ચુકાદામાં ડીપાર્ટમેન્ટલ પ્રોસીડીંગઝ અને ટર્મિનેશન ઓફ સર્વિસની વિગતે ઠરાવ આપેલ હતો, જ્યારે હાલના કેસમાં આવી કોઈ જ હકીકત નથી અને તેથી આ ચુકાદો વાદીપક્ષને મદદરૂપ થાય તેમ નથી.

ત્યારબાદ (૯)ગોકળભાઈ નાનભાઈ પટેલ વી.ચીફ ઇન્ફોર્મેશન કમિશનર[૨૦૦૭(૩)જીએલએચ૩૫૨]નાં ચુકાદામાં માહિતી અધિકાર અધિનિયમ અનવયે ચુકાદો આપેલ હતો જયારે હાલના કેસમાં આવી કોઈ હકીકત નથી તેથી આ ચુકાદો પણ વાદિપક્ષને મદદરૂપ થાય તેમ નથી કારણ કે **Sumtibai and Others V/s Paras Finance Co. Regd. Partnership Firm Beawer (Raj.) Thru Smt. Mankanwar Chordia(Dead) and Othrs [AIR 2007 SC 3166: (2007) 10 SCC 82: (2007) 11 SCR 543]**નાં ચુકાદામાં નામ.સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવેલ છે કે

"….. It was observed that every judgment must be governed and qualified by the particular facts of the case in which such expressions are to be found; that a little difference in facts or additional facts may make a lot of difference in the precedential value of a decision and that even a single significant detail may alter the entire aspect; that there were words in a legislative enactment and it is to be remembered that judicial utterances are made in the setting of the facts of a particular case…."

એટલે કે દરેક કેસની વિશિષ્ટ હકીકત પર આધાર રાખીને દરેક ચુકાદામાં ઠરાવ થતો હોય, ત્યારે હકીકતનો નાનો તફાવત કે હકિકતમાં વધારો થાય ત્યારે પણ તે નિર્ણયનાં મુલ્યમાં મોટો ફેર પડતો હોય છે, અને તેવી એકમાત્ર વિગત પણ સમગ્ર આસ્પેકટને બદલી શકે છે.

આમ, ઉપરોકત ચર્ચા અનુસાર હાલના કામે વાદી તરફે પોતાના કેસની પ્રથમ દર્શનીયતા હોવાનું, વચગાળાનો મનાઈ હુકમ આપવામાં ન આવે તો નાણામાં ભરપાઈ ન થાય તેવું નુકશાન જવાની સંભાવના હોવાનું અને સગવડની સમતુલા વાદીની તરફેણમાં હોવાનું સ્પષ્ટ કરેલ ન હોય, સામાપક્ષે પ્રતીવાદિપક્ષની દલીલો મહદઅંશે ગ્રાહ્ય રાખવાપાત્ર હોવાનું જણાય છે. અને તેથી ઉપરોક્ત મુદ્દા ન. 1થી3નો જવાબ નકારમા ઠરાવી, મુદ્દા ન. 4 નો પરત્વે નીચે મુજબનો આખરી હુકમ ફરમાવુ છુ.

:: આખરી હુકમ ::

(1)આથી વાદીની આંક 5ની અરજી નામંજુર કરવામા આવે છે.

(2)અરજીનુ ખર્ચ આખરી પરીણામને અનુસરશે.

(3)વધુમા બન્ને પક્ષને એવુ સુચન કરવામા આવે છે કે હાલનો દાવો બનતી ત્વરાએ અને સત્વરે ચલાવી લેવો.

હુકમ આજરોજ તા.૧૯મી માર્ચ સને ૨૦૨૧ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમા વાંચી,સમ્ભળાવી મારી સહિ કરી જાહેર કર્યો.

તા.૧૯/3/૨૦૨૧

(મીસ ભારતી કનુભાઇ જાદવ)
૭મા એડીશનલ સીનીયર સિવિલ જજ
જામનગર કોડ ન. GJ00985