

## "આંક-૫ લગત હુકમ"

- (૧) સદર કામે રેકર્ડ વંચાણે લીધું, પક્ષકારોના વિ.વ.શ્રી.ઓને સાંભળ્યા, રજુઆત ધ્યાને લીધી અને રજુ અરજી વંચાણે લીધી.
- (૨) વાદીની અરજીની ટુંક હકીકત જોઈએ તો, તેમાં જણાવ્યા મુજબ, મોજે ગામ ડાકોરમાં વાંટારોડમાં હરીભકિતના ખાંચામાં, ડાકોર નગરપાલીકા નં.૩૧નું મકાન આ કામના પ્રતિવાદીની માલીકીનું આવેલું છે, જેના ખુંટવર્ણન દાવા અરજીમાં જણાવ્યા મુજબના છે, જે દાવાવાળું મકાન વાદીના સ્વ.પિતા ભવાનીશંકરે પ્રતિવાદીના સ્વ.પિતા પાસેથી આશરે પચાસેક વર્ષ ઉપરાંતથી ભાડે રાખેલું છે. ત્યારબાદ, પ્રતિવાદીના સ્વ. પિતાએ દાવા નં.૯૧ /૭૧ નો કરેલો અને તેમાં સમાધાનથી પ્રતિવાદીએ સંડાસ-નળ-લાઈટની પરવાનગી આપવાથી માસિક રૂ.૧૧/- થી વધારી માસિક રૂ.૨૫/- ભાડું ઠરાવેલું, જે વાદી આપે છે અને કોઈ ભાડું બાકી નથી. ત્યારબાદ, પ્રતિવાદીના પિતાએ દાવાવાળા મકાનનો કબજો લેવા આપ ના.કોર્ટમાં દાવા નં.૧૦૧ /૭૮નો કરેલો અને વાદીના સ્વ. પિતાએ દાવાવાળું મકાન ખુબ જીર્ણ હાલતમાં થઈ ગયેલું હોઈ, તેમાં ટેનન્ટેબલ રીપેર્સ વગેરે કરી આપવા સી.પ્રા.અ.નં.૨/૭૬ ની કરેલી. બંને કામ ભેગા ચલાવી પ્રતિવાદીનો દાવો રદ કરેલો. તે ઉપર પ્રતિવાદીના સ્વ.પિતાએ નડીઆદ ડીસ્ટ્રીક્ટ કોર્ટમાં સીવીલ

અપીલ નં.૮૫/૧૯૯૦ ની કરેલી, તે તા.૩૦/૧૦/૧૯૯૭નાં રોજ રદ થયેલ. દાવાવાળું મકાન ભાડે રાખ્યું ત્યારથી આજદીન સુધી કોઈ રીપેર કામ કરી આપ્યું નથી. રેન્ટ એકટ મુજબ ભાડાવાળું મકાન ભાડુતને રહેવા લાયક રાખવા અને ટેનન્ટેબલ રીપેર્સ કરી આપવા પ્રતિવાદી બંધાયેલાં છે. સદર દાવાવાળા મકાનની આજુબાજુની દીવાલો પડુ પડુ થઈ ગઈ છે. આગલી રૂમના પતરાં લટકી પડ્યા છે અને ચોમાસામાં પાણી પડતું હોઈ વાદીના માલ-સામાનને ભયંકર નુકશાન થાય છે, ત્યાં રહી શકાતું નથી અને સુવા માટે કોઈ જગ્યા પાણી પડ્યા વગરની રહી નથી. સદર મકાનની પછીતે નાળીયું આવેલું છે તેનું બહારનું બારણું પણ તુટી ગયું છે અને પહેલા રૂમની દીવાલ અધુરી છે તે ચણીને પુરી કરવાની છે, રસોડા ઉપરના પતરા જુના હોઈ તેમાં મોટા કાંણા અને બાખાં પડી ગયા છે. રસોડાની છીંડીની દીવાલ ખલાસ થઈ ગઈ છે તે પણ નવી કરવામાં ના આવે તો આખું મકાન નીચે તુટી પડે. મકાનના બારણા તથા સંડાસ પણ તુટી પડે તેવા છે અને બાથરૂમ કરવાનું છે. આ અંગેના રીપેરીંગ બાબતે પ્રતિવાદીને ઘણીવાર કહ્યું, પરંતુ તે માનતાં નથી, તેથી પ્રતિવાદીને તા.૨૭/૧૦/૨૦૧૨નાં રોજ નોટીસ આપતાં, તેનો ઉડાઉ જવાબ આપેલો, જેથી તેનો ખુલાસો અને નોટીસ તા.૨૬/૧૧/૨૦૧૨નાં રોજ આપવા છતાં, પ્રતિવાદી

રીપેરીંગ કરતાં નથી કે કરવા દેતાં નથી અને ખોટી ધમકીઓ આપતાં હોઈ, આ મનાઈ અરજી કરવાની જરૂર પડી છે. વાદીનો પ્રાઈમાફેસી કેસ છે, બેલેન્સ ઓફ કન્વીનીયન્સ વાદીની તરફેણમાં છે અને રીપેર કામ વાદી કરાવે નહીં તો આખું મકાન તુટી પડે અને તેઓના જાન-માલને અતિ ભયંકર નુકશાન થાય તેમ છે, જ્યારે પ્રતિવાદીને કોઈ નુકશાન થાય તેમ નથી તેમ જણાવી અરજી સબબે દાદ માંગેલ છે કે, દાવાવાળા મકાનમાં વાદી કાયદેસર ભાડુત હોઈ, આ અરજીના પેરા-૫ તથા ૬ માં જણાવ્યા મુજબનું ટેનન્ટેબલ રીપેર્સ અમો વાદી કરાવીએ તેમાં પ્રતિવાદી, તેમના માણસો, નોકરો, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઝ કે એસાઈનીઝ અમોને કે અમારા માણસો, કડીયા, મજૂરો વગેરેને કોઈપણજાતનો અટકાવ, રૂકાવટ કરે કરાવે નહીં તેવો કામચલાઉ મનાઈ હુકમ પ્રતિવાદીની વિરુદ્ધ ફરમાવવા અરજ કરેલ છે.

(૩) જ્યારે સદર કામે વાદીની અરજીનું પ્રોસેસ આ કામના પ્રતિવાદીને બજતાં, પ્રતિવાદીએ હાજર થઈ આંક-૧૪ થી વાદીની દાવા તથા મનાઈ અરજીનો સંયુક્ત જવાબ રજૂ રાખી, વાદીઓની અરજીનો મહુદઅંશે ઈન્કાર કરેલ છે અને જણાવેલ છે કે, નગર ડાકોરમાં વાંટારોડ વિસ્તારમાં હરિભક્તિના ખાંચામાં ડાકોર નગરપાલિકા નં.૩૧ વાળી મીલકત-મકાન અમારી માલીકીનું હોવા બાબત તકરાર નથી, પરંતુ દાવાવાળું મકાન ફક્ત

નીચે દળનું આવેલ હોવાની બીના ખરી નથી. દાવાવાળા મકાનમાં નીચે દળ તથા તેના ઉપર પ્રથમ માળ અને તેના ઉપર મથાળે કોરુગેટેડ પતરાં જડિત આવેલ છે. વાદીએ કરેલ દાવાવાળી મીલકતનું વર્ણન યોગ્ય અને સાચું નથી અને સંપૂર્ણ નથી તેમજ અમારા સ્વ. પિતાએ દાવા નં.૯૧/૭૧નો કરેલો હોવા બાબત અને સદર દાવામાં સમાધાન થયેલ હોવા બાબત તકરાર નથી. દાવાવાળા મકાનમાં વાદીના કબજામાં આવેલ નીચે ભોંયતળના ભાગમાં અમોએ સને ૧૯૭૪ના અરસામાં બહાર ઓટલા ઉપર પાકું સંડાસ બનાવી આપેલ તેમજ વીજ કનેક્શન તથા પાણી માટે નળ કનેક્શનના જોડાણો અમારા ખર્ચે વાદીને કરી આપેલ. માસિક રૂ.૧૧/- થી વધારી રૂ.૨૫/- ભાડું ઠરાવેલું હોવાની અને કોઈ ભાડું બાકી નહીં હોવાની હકીકત ખરી નથી. તા.૧/૯/૨૦૦૩ થી તા.૩૧/૧૧/૨૦૦૮ સુધીના કુલ ૬૩ માસના ભાડાની રકમ માસિક રૂ.૨૫/- લેખે કુલ રૂ.૧૫૭૫/- વાદીએ નોટીસ આપવા છતાં, અમોને આજદીન સુધી વસુલ આપેલ નથી. વાદી કાયદેસરરીતે છ માસ ઉપરાંતના બાકી ભાડાની રકમના કસુરદાર થયેલા હોવાથી દાવાવાળી નીચે ભોંયતળની મીલકતનો કબજો જાળવી રાખવાને હકકદાર નથી અને અમો કબજો મેળવવાને હકકદાર બનેલા છીએ તેમજ હાલનો દાવો દાખલ કરતાં અગાઉ રે.દિ.મુ.નં.૧૦૧/૭૮નો દાવો દાખલ કરેલો

અને પ.અ.નં.૨/૭૬થી દાખલ કરેલી અને જેનો નિર્ણય થઈ ગયેલો હોઈ હાલના દાવાને રેસજ્યુડીકેટાનો બાધ નડતો હોઈ, વાદીનો દાવો તથા મનાઈ અરજી રદ થવાને પાત્ર છે તેમજ તેઓના જવાબમાં તેવી હકીકત જણાવેલ છે કે, વાદીનો પ્રાઈમાફેસી કેસ હોવાની અને બેલેન્સ ઓફ કન્વીનીયન્સ વાદીની તરફેણમાં હોવાની અને સદર રીપેર કામ કરાવવામાં ન આવે તો આખું મકાન તુટી પડે તેમ હોવાની અને વાદીના જાન-માલને અતિ ભયંકર કહેવાતું નુકશાન થાય તેમ હોવાની, અમોને કંઈપણ નુકશાન થાય તેમ નહીં હોવાની વિગેરે તમામ બીના ખરી નથી અને અમોને કબુલ નથી. પ્રાયમાફેસી કેસ અમારો સબળ છે. બેલેન્સ ઓફ કન્વીનીયન્સ પણ અમારા તર્ફ છે, ઈરીપેરેબલ લોસ અમોને થાય તેમ છે, જેથી વાદીની મનાઈ અરજી રદ થવાને પાત્ર છે તેમજ સમય મર્યાદાના કાયદાની જોગવાઈ મુજબ યોગ્ય સમયમાં સદરહુ દાવો કરેલો ન હોઈ વાદીના દાવાને સમય મર્યાદાના કાયદાનો બાધ નડતો હોઈ રદ થવાને પાત્ર છે તેમ જણાવી વાદી પાસેથી આ દાવાનું ખર્ચ તથા સ્પેશીયલ કોમ્પેન્સેટરી કોસ્ટ રૂ.૨૫,૦૦૦/- અપાવવા અરજ કરેલ છે.

(૪) જ્યારે સદર કામે વાદી તરફે રજુ દસ્તાવેજી પુરાવા જોતાં, આંક-૩-ના લિસ્ટથી નિ.૩/૧ વાદીએ પ્રતિવાદીને આપેલ નોટીસ, નિ.૩/૨ એકનોલેજમેન્ટ,

નિ.૩/૩ પ્રતિવાદીએ વાદીને આપેલ નોટીસનો જવાબ, નિ.૩/૪ વાદીએ પ્રતિવાદીની નોટીસના જવાબનો ખુલાસો, નિ.૩/૫ થી એકનલોજમેન્ટ, નિ.૩/૬ દાવાવાળી મીલકતનું આકારણી પત્રક રજુ કરેલ છે તથા આંક-૨૧ના લિસ્ટથી નિ.૨૧/૧થી નિ.૨૧/૩ થી ડાકોર નગરપાલીકા ધ્વારા આપવામાં આવેલી કરોની પહોંચની ઝેરોક્ષ નકલો રજુ છે તથા આંક-૧૮થી કાઉન્ટર એફીડેવીટ રજુ કરેલ છે.

જ્યારે પ્રતિવાદી તરફે આંક-૧૬ના લિસ્ટથી નિ.૧૬/૧થી નિ.૧૬/૫ સુધી વાદીના કબજામાં આવેલ દાવાવાળી મીલકત દર્શાવતો ફોટોગ્રાફસ રજુ કરેલ છે તથા આંક-૨૫ના લિસ્ટથી નિ.૨૫/૧થી ડાકોર સીવીલ કોર્ટના કો.મુ.નં.૧૦૧/૧૯૭૮ની આંક-૧૦૦ થી જજમેન્ટની નકલ રજુ કરેલ છે.

(૫) જ્યારે આ કામે વાદીના અને પ્રતિવાદીના વિ.વ.શ્રી.ની દલીલો સાંભળવામાં આવેલ છે.

(૬) ઉપરોક્ત હકીકતે મારા નિર્ણય અર્થે નીચે મુજબના મુદ્દા ઉપસ્થિત થાય છે.

(૧) શું વાદીઓનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ છે ?

(૨) શું સગવડતા અગવડતાની સમતુલા વાદીઓની તરફેણમાં છે ?

(૩) શું માગ્યા મુજબનો મનાઈહુકમ આપવામાં ના આવે તો

વાદીને નાણાંથી પણ ભરપાઈ ના થઈ શકે તેવું નુકશાન જવાની સંભાવના છે ?

(૪) શું હુકમ ?

(૭) ઉપરોક્ત મુદ્દાના મારા જવાબ નીચે મુજબ છે.

(૧) નકારાત્મક

(૨) નકારાત્મક

(૩) નકારાત્મક

(૪) આખરીહુકમ મુજબ.

:: કારણો ::

(૮) મુદ્દા.નં.૧થી ૩ ની સરળતા ખાતર સંયુક્ત ચર્ચા કરવામા

આવેલ છે.

વાદી તરફે આંક-૫ થી કામચલાઉ મનાઈ અરજી દાખલ કરી દાદ માંગવામાં આવેલ છે કે, દાવાવાળા મકાનમાં વાદી કાયદેસર ભાડુત હોઈ, આ અરજીના પેરા-૫ તથા ૬ માં જણાવ્યા મુજબનું ટેનન્ટેબલ રીપેર્સ અમો વાદી કરાવીએ તેમાં પ્રતિવાદી, તેમના માણસો, નોકરો, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઝ કે એસાઈનીઝ અમોને કે અમારા માણસો, કડીયા, મજુરો વગેરેને કોઈપણજાતનો અટકાવ, રૂકાવટ કરે કરાવે નહીં તેવો કામચલાઉ મનાઈ હુકમ પ્રતિવાદીની

વિરુદ્ધ ફરમાવવા અરજ કરેલ છે.

વાદી તરફે તેમની કામચલાઉ મનાઈ હુકમની અરજીના સમર્થનમાં દસ્તાવેજો રજૂ થયેલ છે તેને લક્ષમાં લેતાં, નિ.૩/૧વાદીએ પ્રતિવાદીને આપેલ નોટીસ, નિ.૩/૨ એકનોલેજમેન્ટ, નિ.૩/૩ પ્રતિવાદીએ વાદીને આપેલ નોટીસનો જવાબ, નિ.૩/૪ વાદીએ પ્રતિવાદીની નોટીસના જવાબનો ખુલાસો, નિ.૩/૫ થી એકનોલેજમેન્ટ, નિ.૩/૬ દાવાવાળી મીલકતનું આકારણી પત્રક રજૂ કરેલ છે તથા આંક-૨૧ ના લિસ્ટથી નિ.૨૧/૧ થી નિ.૨૧/૩ થી ડાકોર નગરપાલીકા ધ્વારા આપવામાં આવેલી કરોની પહોંચની ઝેરોક્ષ નકલો રજૂ છે. આમ, વાદી તરફે પ્રથમદર્શનીય હકીકતો દર્શાવવાની જવાબદારી જે વાદી પક્ષની છે. વાદી તરફે આંક-૫ ની મનાઈ અરજી નિર્ણિત કરવાની છે ત્યારે સી.પી.સી.ના ઓર્ડર-૩૯ ને અદાલતે લક્ષમાં લેવો જોઈએ.

સી.પી.સી.ના ઓર્ડર-૩૯ રૂલ-૧, ૨ ની જોગવાઈઓને લક્ષમાં લેતાં, (૧) (એ) કોઈ દાવાની વાદગ્રસ્ત મિલકત વેડફાઈ જવાનો, તેની હાનિ થવાનો દાવાનો કોઈ પક્ષકાર ધ્વારા હસ્તાંતર થવાનો ભય છે અથવા કોઈ હુકમનામાની બજવણીમાં વેચાઈ જવાનો ભય છે અથવા (બી) પ્રતિવાદી પોતાના લેણદારોને છેતરવાના માટે પોતાની મિલકત ખસેડવાની અથવા વ્યય કરી નાંખવાની ધમકી આપે છે અગર ઈરાદો ધરાવે છે અથવા (સી) દાવામાં

વાદગ્રસ્ત મિલ્કતથી વાદીનો કબજો છોડાવી લેવાનો અગર બીજીરીતે વાદીને વાદગ્રસ્ત મિલ્કતના સંબંધમાં હાનિ પહોંચાડવાની ધમકી આપે છે(૧૯૭૬ના સુધારણા અધિનિયમથી ઉમેરાયેલો નવો ખંડ) તો અદાલત હુકમ કરીને આવું કૃત્ય અંકુશિત કરવા કામચલાઉ મનાઈ હુકમ આપી શકે અથવા આવો દુર્વ્યય, નુકસાન, હસ્તાંતર, વેચાણ, ખસેડવાના કાર્ય અથવા વ્યય સ્થગિત કરવા અથવા અટકાવવા તેને ઠીક લાગે તે હુકમ તે ઉદ્દેશથી કરી શકે અથવા વાદીને કબજાથી વંચિત કરવાના અથવા વાદગ્રસ્ત મિલ્કતના સંદર્ભમાં વાદીને અન્ય રીતે હાનિ થતી અટકાવવા(૧૯૭૬ના સુધારણા અધિનિયમથી ઉમેરાયેલા શબ્દો) અદાલતને ઠીક લાગે તેવો દાવાના નિકાલ સુધી અથવા બીજો હુકમ થાય નહીં ત્યાં સુધીનો હુકમ કરી શકે. (૨) કોર્ટ આવું કાર્ય થતું અટકાવવા માટે કામચલાઉ મનાઈ હુકમ કરતી વખતે અથવા તે બીજો હુકમ થતાં સુધી, તે મિલ્કત વેડફાઈ જતી હોય તે, તેને નુકસાન થતું હોય તે, બીજાને આપી દેવાની હોય તે, લેવાની હોય તે, ખસેડાતી હોય તે અથવા પેટારૂલ-(૧) હેઠળના દાવાના નિકાલ હેઠળ કોઈપણ મિલ્કતના સંબંધમાં વાદીનો કબજો છોડાવી દેવા અથવા અન્યથા નુકસાન પહોંચાડવા માટે, કોર્ટ યોગ્ય ગણે તેવી જામીનગીરી આપવા અથવા

અન્યથા વાદીને આદેશ કરી શકે.

ઉપરોક્ત જોગવાઈઓને લક્ષમાં લેતાં, વાદી તરફે કામચલાઉ મનાઈ અરજીના સંદર્ભે જે આંક-૩ ના લિસ્ટથી જે દસ્તાવેજો રજૂ થયેલાં છે તે દસ્તાવેજો પ્રથમદર્શનીય હાલના તબક્કે કહી શકાય નહીં તેમજ વાદી તરફે દાવા અરજીમાં જે દાદ માંગવામાં આવેલી છે તે જ પ્રકારની દાદ આંક-૫ ની કામચલાઉ મનાઈ અરજીમાં માંગવામાં આવેલી છે, જ્યારે દાવા અરજી તથા મનાઈ અરજીમાં માંગવામાં આવેલી દાદ એક જ પ્રકારની હોઈ ત્યારે તે પ્રકારની દાદ મંજૂર કરી શકાય નહીં તેવું આ અદાલતનું માનવું છે.

વાદી તરફે રેન્ટ એક્ટની કલમ-૨૩ મુજબ દલીલ કરવામાં આવેલી છે, પરંતુ હાલના કામે જે દાવો દાખલ થયેલો છે તે ડેકલેરેશન સ્વરૂપનો જાથુનો મનાઈ હુકમનો દાવો કરવામાં આવેલો છે અને જેથી કોમન સીવીલ લો અને રેન્ટ એક્ટની જોગવાઈને લક્ષમાં લેતાં, હાલનો જે દાવો છે તે ડેકલેરેશન સ્વરૂપનો હોઈ, રેન્ટ એક્ટની જોગવાઈ હાલના દાવાને લાગુ પડી શકે નહીં તેવું આ અદાલતનું માનવું છે, જેથી વાદીની દલીલો ઉપરોક્ત મુદ્દા અન્વયે ટકી શકે તેમ નથી તેમજ નામ.ઉચ્ચ અદાલતના પ્રસ્થાપિત સિદ્ધાંતને લક્ષમાં લેતાં, "Before the issue of a temporary

injunction the court must satisfy itself that the plaintiff has a prima facie case. To sustain an application for temporary injunction, a probability of right is sufficient, but if the legal right, which is alleged to have infringed is doubtful, the mere existence of the doubt is enough to refuse temporary injunction. The party seeking the aid of the court for an injunction, must show that the act, complained of is in violation of his right or is at least an act which, if carried in to effect will necessary result in a violation of right." આમ, હાલના દાવાની મનાઈ અરજીની હકીકત તથા તેના સમર્થનમાં જે દસ્તાવેજો રજૂ થયેલ છે તેને લક્ષમાં લેતાં, ઉપરોક્ત હકીકતો મુજબ વાદી પોતાનો પ્રથમદર્શનીય કેસ પુરવાર કરી શકેલ નથી. આમ, જ્યારે પ્રથમદર્શનીય કેસ જ જો વાદીની તરફેણમાં ન હોય ત્યારે બેલોન્સ ઓફ કન્વીનીયન્સ તથા નાણાંથી ન ભરપાઈ થઈ શકે તેવું નુકસાન પણ વાદીને થાય તેમ જણાતું નથી. જેથી, મુદ્દા નં.૧થી ઉનો જવાબ નકારમાં ઠરાવવામાં આવે છે.

(૯) મુદ્દા નં.૪ :

ઉપરોક્ત મુદ્દા નં.૧ થી ૩ ની ચર્ચા કર્યા મુજબ મુદ્દા નં.૪  
પરત્વે આખરી હુકમ નીચે મુજબ કરવામાં આવે છે.

// આ ખ રી હુ ક મ //

હાલની આંક-૫ ની મનાઈ અરજી નામંજૂર કરવાનો હુકમ કરવામાં  
આવે છે.

ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.

હુકમ આજરોજ તારીખ ૨૯ મી માહે એપ્રિલ, સને ૨૦૧૩નાં રોજ  
ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી-સંભળાવી, મારી સહી કરી જાહેર કર્યો.

તા.૨૯/૦૪/૨૦૧૩.

ડાકોર.

(જે.પી.શુક્લ)  
પિન્સી.જયુડી.મેજી.ફ.કલાસ,  
ડાકોર.