===

<u>પ્રતિવાદીની વાદીનો દાવો સી.પી.સી.ની જોગવાઈ ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ ની આંક–૧૬ ની અરજી લગત હુકમ</u>

===

(૧) પ્રતિવાદીની હાલની અરજી વંચાણે લીધી.

(૨) પ્રતિવાદી તર્ફે વિ.વ.શ્રી.એ હાલની અરજી તથા અરજી મુજબ મૌખીક દલીલો કરતા જણાવેલ છે કે હાલનો દાવો કરેલ છે. વાદીના દાવા મુજબ સદરહું દુકાન અમો પ્રતિવાદીને ૧૧ માસ માટે ભાડે આપવામા આવેલ. આમ વાદીના પ્લીડીંગ મુજબ વાદગ્રસ્ગ મિલ્કત ભાડે આપવામાં આવેલ વાદીએ હાલનો દાવો ધી ગુજરાત રેન્ટસ, હોટલ એન્ડ લોજીંગ હાઉસ રેન્ટસ કંટ્રોલ એકટ–૧૯૪૭ ની કલમ–૧૨ (૩) એ, ની જોગવાઈ મુજબ દાખલ કરેલ છે. પરંતુ સદરહું કાયદાની કલમ–૪ મુજબ હાલના દાવાને ધી ગુજરાત રેન્ટસ, હોટલ એન્ડ લોજીંગ હાઉસ રેન્ટસ કંટ્રોલ એકટ–૧૯૪૭ ની જોગવાઈનો સ્પષ્ટ બાધ આવતો હોઈ આ દાવો ચાલવા પાત્ર નથી. સને. ૨૦૦૧ પછી મિલ્કત ભાડે અપાયેલ હોઈ તેને રેન્ટ એકટમાંથી મુકતી આપવામાં આવેલ છે. એટલે કે સને ૨૦૦૧ બાદ ભાડે અપાયેલ મિલ્કતને રેન્ટ એકટ લાગુ પડે નહી રેન્ટ એકટની જોગવાઈ મુજબ દાવો થઈ શકે નહી. તદઉપરાંત નામ. ગુજરાત હાઈ કોર્ટના સેકન્ડ અપીલ નં. ૮૦/૨૦૨૩ ના કામે તા. ૩/૩/૨૦૨૬ ના ચુકાદાના પારા–૧૮ મુજબ આ દાવો ચાલવા પાત્ર નથી.આમ, આ તમામ સંજોગો ધ્યાને લેતાં તેમજ મૌખીક દલીલોને ધ્યાને લઈ આ કામનાં વાદીનો દાવો સી.પી.સી.ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ મુજબ રીજેકટ કરવા નમ્ર અરજ કરેલ છે.

(૩) આ કામનાં વાદી તર્ફે વિ.વ.શ્રી.નાઓએ ઉપરોકત વિગત સંદર્ભે મૌખિક દલીલો કરતાં જણાવેલ છે કે, હાલના કામે પ્રતિવાદી તર્ફે રજુ થયેલ જવાબ તે રજુઆતો ધ્યાને રાખ્યા સિવાય વાદી તર્ફે રજુ

દાવા અરજી તથા દસ્તાવેજોને ધ્યાને લઈ વાદીનો દાવો સી.પી.સી.ની જોગવાઈ ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ મુજબ ટકવા પાત્ર છે કે કેમ તે નામ.કોર્ટે જોવાનું રહે છે. વાદી તર્ફે નિ.૩/૧ થી શ્રી જેતપુર સ્વામીનારાયણ મંદીર ટ્રસ્ટનો નોંધણીનો દાખલો રજુ થયેલ છે અને સદર ટ્રસ્ટ તરફથી આ કામનાં વાદીને ભાડુઆતો વાળી દુકાનો ખાલી કરાવવા ઠરાવથી સત્તા આપેલ છે જેનો દસ્તાવેજ પણ રજુ કરેલ છે અને આ કામનાં પ્રતિવાદીને નોટીસો આપવામાં આવેલ છે જે મુજબ દાવાનું કારણ બનતું હોય અને સદર કામે ભાડુત તેમજ કબ્જા અંગેની દાદ હોય જે મુજબ વાદીનો દાવો સમય મર્યાદામાં રહે છે. વધુમાં આ કામનાં વાદી ટ્રસ્ટી નથી તેવી કોઈ તકરાર પ્રતિવાદીએ લીધેલ નથી. આ ઉપરાંત આ કામનાં પ્રતિવાદીએ વાદી સામે પ્રમાણીત ભાડુ ઠેરવવા માટે નામ.કોર્ટમાં અરજી રજુ કરેલ જે અરજી નામ.કોર્ટ દ્વારા સી.પી.સી.ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ મુજબ રદ્દ થયેલ છે. આ ઉપરાંત ટ્રસ્ટના બંધારણમાં કે ટ્રસ્ટીઓના અંદરો અંદર વિખવાદ કે ઠરાવ કે નિમણુંક બાબતે તકરાર હોય તેવા સંજોગોમાં જ ચેરીટી કમિશ્નરની પુર્વ પરવાનગી લેવાની રહે છે જેથી હાલના દાવામાં કોઈ પુર્વ પરવાનગી કે ચેરીટી કમિશ્નરને પાર્ટી તરીકે જોડવાની પણ જરુરી નથી. જે મુજબ જયારે ઠરાવ દ્વારા હાલના વાદીને સત્તા આપવામાં આવેલ છે ત્યારે પ્રતિવાદીને મોકલવામાં આવેલ નોટીસમાં તમામ ટ્રસ્ટીઓના સહીની જરુરીયાત રહેતી નથી. આમ, આ તમામ સંજોગોને ધ્યાને લેતા સદર કામે વાદીનો દાવો ચાલવા પાત્ર હોય અને પ્રતિવાદી તર્ફે રજુ થયેલ તકરારી મુદ્દાઓમાં હકીકત તથા કાયદાનો મિશ્ર પ્રશ્ન હોય સદર કામે પુરાવો લીધા સિવાય કોઈ તારણ પણ આવી શકાય તેમ ન હોય તે સંજોગોમાં આ કામનાં પ્રતિવાદીની હાલની અરજી નામંજુર કરવા નમ્ર અરજ કરેલ છે.

(૪) ઉપરોકત બંને પક્ષોની રજુઆત તેમજ કેસનું રેકર્ડ વંચાણે લીધેલ છે, જેમાં વાદીની દાવા અરજી તથા વાદી તર્ફે રજુ થયેલ દસ્તાવેજી કાગળો વંચાણે લીધેલ છે.

(૫) હાલની અરજી તથા વાદીનો વાંધો તથા બંને પક્ષોની દલીલો સાંભળી. આ કામના પ્રતિવાદી તરફે જ્યારે સિવિલ પ્રોસીજર કોડ ની જોગવાઈ ઓર્ડર 7 રુલ 11 મુજબ દાવો રદ કરવાની અરજી આપેલ છે ત્યારે તે સંજોગોમાં સદર જોગવાઈ વંચાણે લેવી પડે જે નીચે મુજબ છે.

O.7.**Rule** 11. **Rejection of plaint.— The plaint shall be rejected in the following cases:—**

(a)where it does not disclose a cause of action;

(b) where the relief claimed is undervalued, and the plaintiff, on being required by the Court to correct the valuation within a time to be fixed by the Court, fails to do so;

(c) where the relief claimed is properly valued, but the plaint is returned upon paper insufficiently stamped, and the plaintiff, on being required by the Court to supply the requisite stamp−paper within a time to be fixed by the Court, fails to do so;

(d) where the suit appears from the statement in the plaint to be barred by any law;

(e) where it is not filed in duplicate;

(f) where the plaintiff fails to comply with the provisions of rule 9:]

[Provided that the time fixed by the Court for the correction of the valuation or supplying of the requisite stamp–paper shall not be extended unless the Court, for reasons to be recorded, is satisfied that the plaintiff was prevented by any cause of an exceptional nature from correcting the valuation or supplying the requisite stamp–paper, as the case may be, within the time fixed by the Court and that refusal to extend such time would cause grave injustice to the plaintiff.]

ઉપરોક્ત જોગવાઇઓના અનુસંધાને વાદીનો દાવો રદ કરી શકાય છે.સિવિલ પ્રોસીજર કોડની જોગવાઈ ઓર્ડર ૭ રુલ ૧૧ મુજબની કાર્યવાહી Becharbhai Zaverbhai Patel and Anr. VS JAshbhai Patel , Hon'ble Gujarat High Court ,April 10, 2012 માં ઠરાવ્યા મુજબ ટ્રાયલના કોઈપણ તબ્બકે થઇ શકે છે અને આ કાર્યવાહી સંદર્ભે વાદીની દાવા અરજી તથા વાદી તરફે રજુ થયેલ દસ્તાવેજોને ધ્યાને લઈ ટ્રાયલ કોર્ટે નિર્ણય કરવાનો રહે છે.

(૬) હવે જયારે ઉપરોકત તમામ વિગતોને ધ્યાને લેતાં વાદીની દાવા અરજી મુજબ વાદીએ હાલનો દાવો આ કામનાં પ્રતિવાદી પાસેથી ભાડાની રકમ અપાવવા તેમજ ભાડા વાળી મિલ્કતનો કબ્જો મેળવવા અંગે હાલનો દાવો દાખલ કરેલ છે. વધુમાં આ કામનાં વાદીએ પક્ષકારો વચ્ચે મકાન માલીક અને ભાડુત તરીકેના સબંધો હોય રેન્ટ એકટની જોગવાઈ મુજબનો હાલનો દાવો દાખલ કરેલ હોવાની હકીકત પોતાની દાવા અરજીમાં દર્શાવેલ છે. જે સંદર્ભે **આંક–૧૫**થી આ કામના પ્રતિવાદી કે જેઓએ વાદી સામે જે પ્રમાણીક ભાડુ ઠેરવવા અંગે અરજી કરેલ તે અંગે નામ.ગુજરાત હાઈકોર્ટ દ્વારા સેકન્ડ અપિલ નં.૪૩૦/૨૦૨૩ તથા અન્ય અપિલોનું કોમન જજમેન્ટ તા.૩.૩.૨૦૨૬ ના રોજ આપેલ હોવાનું જાહેર કરેલ છે. હવે, જયારે રેન્ટ એકટ હેઠળ આ કામનાં પ્રતિવાદી

સામે દાવો કરવામાં આવેલ છે જેના અનુસંધાને નામ.ગુજરાત હાઈકોર્ટે **DHARMENDRA VALLABHBHAI RAMANI Versus JETPUR SWAMINARAYAN TRUST** & **ANR.,R/SECOND APPEAL NO**. 80 **of** 2023 .....**HONOURABLE MR**. **JUSTICE J**. **C**. **DOSHI, DATED:** 03/03/2026 **માં** નીચે મુજબ ઠરાવેલ છે કે, "

18. In the present case, it is an undisputed position that the tenancy commenced in the years 2011–2012 and that the premises in question were constructed subsequent to the year 2001. Both the learned Trial Court as well as the learned First Appellate Court have adverted to Section 4 of the Rent Act, as amended, in order to hold that the provisions of the Rent Act were not applicable to the premises in question.

19. The relevant observations of the learned Appellate Court, while re-quoting Section 4 of the Rent Act, read as under:–

"Thus, by virtue of this pleading and agrument, the Gujarat Rents, Hotel and Lodging house Rates Control Act, 1947 would not be applicable and all the applications of the fixation of standard rent would be barred by law in view of the Gujarat Amendment Act, 2001. It would be pertinent to quote the Section 4 of the Act,1947;

(૭) ઉપરોકત નામ. ગુજરાત હાઈકોર્ટના તારણ મુજબ હાલના જ પક્ષકારોના કેસમાં જેમાં આ કામનાં પ્રતિવાદીએ આ કામનાં વાદી ટ્રસ્ટ સામે કરવામાં આવેલ પ્રમાણીત ભાડાની અરજી સંદર્ભે

અવલોકન કરતાં રેન્ટ એકટની કલમ ૪ મુજબ આ કામના પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ભાડા કરાર સને **2011** નો હોય જે સંદર્ભે આ કામનાં પ્રતિવાદી રેન્ટ એકટ હેઠળ પ્રમાણિત ભાડુ મેળવવા સંદર્ભે તેઓને રેન્ટ એકટ અસ્તિત્વમાં ન હોય જેથી બાધ નડતો હોય સી.પી.સી.જોગવાઈ ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ મુજબ ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા ઠરાવેલ હુકમને માન્ય રાખેલ છે. હવે જયારે નામ.ગુજરાત હાઈકોર્ટ દ્વારા આ કામનાં પ્રતિવાદી કે જેઓ ભાડુઆત છે અને તેના પ્રમાણીક ભાડાની અરજીને રેન્ટ એકટ કલમ–૪ મુજબ બાધ નડતો હોય અને સી.પી.સી.જોગવાઈ ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ મુજબ દાવો રીજેકટ કરવાના હુકમને માન્ય રાખેલ છે.સદરહું કાયદાની કલમ–૪ મુજબ હાલના દાવાને ધી ગુજરાત રેન્ટસ, હોટલ એન્ડ લોજીંગ હાઉસ રેન્ટસ કંટ્રોલ એકટ–૧૯૪૭ ની જોગવાઈનો સ્પષ્ટ બાધ આવતો હોઈ આ દાવો ચાલવા પાત્ર નથી. સને. ૨૦૦૧ પછી મિલ્કત ભાડે અપાયેલ હોઈ તેને રેન્ટ એકટમાંથી મુકતી આપવામાં આવેલ છે. એટલે કે સને ૨૦૦૧ બાદ ભાડે અપાયેલ મિલ્કતને રેન્ટ એકટ લાગુ પડે નહી રેન્ટ એકટની જોગવાઈ મુજબ દાવો થઈ શકે નહી.ત્યારે તે સંજોગોમાં હવે જયારે આ કામનાં વાદી આ કામનાં પ્રતિવાદી સામે માલીક તરીકે હાલનો દાવો લાવેલ છે અને તેઓ પણ રેન્ટ એકટ મુજબ ભાડુ તથા કબ્જો મેળવતા હોય તો આ સંજોગોમાં આ કામનાં વાદીને રેન્ટ એકટ કલમ ૪ મુજબ રેન્ટ એકટ હેઠળ દાવો લાવી દાદ મેળવવાનો બાધ નડે છે. જેથી રેન્ટ એકટ અસ્તિત્વમાં ન હોય તે સંજોગોમાં આ કામનાં વાદીને રેન્ટ એકટ હેઠળની દાદ મળવાપાત્ર થતી ન હોય અને પ્રથમથી જ દાવાને સદરહું કાયદા હેઠળ ચલાવી શકાય તેમ ન હોય તે સંજોગોમાં વાદીનો દાવો નામ.ગુજરાત હાઈકોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલ અવલોકન મુજબ સી.પી.સી.ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ મુજબ રીજેકટ થવા પાત્ર બને છે. જેથી સદર કામે ઉપરોક્ત સંજોગોને ધ્યાને લેતા પ્રતિવાદીની અરજી સંદર્ભે આ કામના વાદીના દાવાને નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલ અવલોકન

મુજબ રેન્ટ એક્ટની કલમ ૪ નો બાધ નડતો હોય તે મુજબ અન્ય કોઈ મુદ્દાઓ સંદર્ભે અવલોકન ન કરતા પ્રતિવાદીની અરજી મંજૂર કરવાપાત્ર જણાઈ આવતી હોય નીચે મુજબ હુકમ કરવામાં આવે છે .

// હુકમ//

૧. પ્રતિવાદીની હાલની અરજી મંજુર કરવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

૨. વાદીનો દાવો સી.પી.સી.ઓ.૭ રૂલ ૧૧ (ડી) મુજબ રીજેકટ કરવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

૩. આંક–૦૧ લગત હુકમ કરવામાં આવે છે.

સદરહુ હુકમ આજરોજ તારીખઃ૨૫, માહેઃઓગષ્ટ, સનેઃ૨૦૨૬ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી સંભળાવી જાહેર કર્યો.
તારીખઃ૨૫/૦૮/૨૦૨૬.
મુકામઃ જેતપુર.

(ધવલકુમાર મીઠાભાઈ પરમાર)
એડીશ્નલ સિવિલ જજ,
જેતપુર.
UIC–GJ01563.