



આર.સી. એસ. નં- ૧૫/૨૦૨૩

**આંક- ૫ ની અરજી નીચે હુકમ**

- (૧) અરજી વંચાણે લીધી, વાદી અને પ્રતિવાદી તરફે રજુ થયેલ દસ્તાવેજી પુરાવા લીસ્ટ ધ્યાને લીધુ. સાંભળ્યા, વાદી વકીલશ્રી ની તેમની અરજી મુજબ ની રજુઆત છે. પ્રતિવાદી તરફે તેમના વિ.વકીલશ્રીની તેમના લેખીત જવાબ મુજબની રજુઆત છે.
- (૨) વાદીએ હાલના દાવામાં પ્રતિવાદી દાવા વાળી મિલકત ના ભાડુઆત હોવાનુ જણાવેલ છે.નિયમતી ભાડુ ચુકવતા ના હોય અને પ્રતિવાદી નુ ભાડુ બાકી હોય તે કારણ સર કરેલ છે.અન્ય કારણ વધારા નું બાંધકામ , બીન અધિકૃત રીતે બાંધકામ, નુ જણાવી ને ભાડાની શરતો નો ભંગ કરેલાનુ જણાવેલ છે અને અન્ય કારણ સાત આઠ વર્ષ થી દાવાવાળી જગ્યાનુ ઉપયોગ ન કરતા હોવાનુ જણાવેલ છે.વાદીએ હાલની આંક-૫ ની વચગાળાની મનાઈ હુકમની અરજીમાં દાવાનો આખરી નિકાલ ન આવે ત્યા સંધી દાવાવાળી મિલકતમાં પ્રતિવાદીઓ કોઈ નવીન બાંધકામ કરે, કરાવે નહી. તેમજ દાવાવાળી જગ્યા અન્યા અનય બીજા કોઈને પેટા ભાડે આપે , અપાવે નહી કે અનય કોઈ વચકિત ને કોઈપણ રીતે તબદીલ કરે, કરાવે નહી. તેવો દાવો ચાલતા દરમ્યાન મનાઈ હુકમ પ્રતિવાદી વિરુદ્ધ ફરમાવવા કરેલ છે.
- (૩) પ્રતિવાદી એ તેમનો લેખીત જવાબ આંક- ૧૭ થી રજુ કરેલ છે. જેમા તેઓ નિયમીત ભાડુ ભરતા હોવાની અને વાદી ભાડુ ના સ્વીકારતા હોવાની જણાવેલ છે. ટેક્સ ભરતા હોવાનુ જણાવેલ છે. તેમજ જણાવે છે કે''(૧૯) આમ , આ કામના પ્રતિવાદી ભાવનગર મુકામે પણ અપસરા સીનેમાનો ઘંઘો કરતા હોય જેથી સને-૨૦૨૦ ની આસપાસ કોરોના કાળ માં સિનેમાનો ઘંઘો ઓછો થઈ જતા ભાવનગર અપસરા સીનેમા ની લગતી ચીજ વસ્તુ ઓ સરસામાન વસ્તુ અમો ઈડર મુકામેની ટોકીઝ માં ઘંઘો વિકાસ થાય તે માટે ટ્રાન્સફર કરેલ છે જે હાલ ની અમારી ભાડુઆત વાળી મિલકત ની ચીજવસ્તુ સીનેમા ને લગતી બેઠેક પુરશી, ટ્રાન્સફરોમ તથા સીનેમા ને લગતી તમામ ચીજવસ્તુ હાલમાં તકરાર વાળી મિલકત પડેલ છે. આમ અમો પ્રતિવાદી કામ શરુ કરીએ તો અમોને આ કામના વાદી મુખ્ય દરવાજા ની ચાવી આપવાનો ઈન્કાર કરે છે.

જેથી આજદીન સુધી અમારુ કાર્ય શરુ કરી શકેલ નથી. તેમજ હાલ માં અમોને તકરારી મિલકત માં કોઈ સ્ટ્રક્ચર માં ફેરફાર કરતા નથી. જેથી જેમની તેમની મિલકત માં સીનેમા નો ઘંઘો કરતા હોય જેથી ઘંઘા ને લગતી વસ્તુ ઓ હેરફેર કરતા હોય જેથી વાદી ખોટુ અને ઉપજાવી કાઢેલ વિગતો જણાવી દાવો લાવેલ છે. તેમજ પારા ન- (૨૦ )માં આમ સદર કામ માં હાલના વાદી ના કોઈ નુકશાન જાય તેવી સ્થિતી નથી. પરતુ અમો પ્ર તિવાદી ઈડર મુકામે છેલ્લા ૪૦ થી ૪૫ વર્ષ થી સીનેમાનો ઘંઘો કરતા હોય જેમા સીનેમાં છેલ્લા ૨૦૨૦ થી કોરોના કાળ હોવાથી સિનેમાનો ઘંઘો ઓછો થયેલ હોય જેથી સીનેમાનો ઘંઘો કરવો ખુબ જ જરુરી હોય અને સીનેમા નો ઘંઘો અમારી આવક છે અને જો અમોને ઘંઘો કરવા દેવામાં ના આવે તો અમો પ્રતિવાદી ને આર્થિક રીતે નુકશાન થાય તેમ છે.

(૪) સદરહુ ઉપરોક્ત આંક-૫ વાળી મનાઈ અરજીના નિર્ણય સારુ મારી સમક્ષ નીચે મુજબના મુદ્દાઓ ઉપસ્થિત થાય છે.

મુદ્દા નં.૧ શું વાદી નો પ્રથમ દર્શનીય કેસ પુરવાર થાય છે ?

મુદ્દા નં.૨ શું બેલેન્સ ઓફ કન્વીનીયન્સ વાદીની તરફેણમાં છે

મુદ્દા નં.૩. શું વાદીની માંગણી મુજબ મનાઈ હુકમ આપવામા ના આવે તો,વાદીને નાણામા ભરપાઈ ના થઈ શકે તેવુ નુકશાન થાય તેમ છે ?

મુદ્દા નં.૪. શુ હુકમ?

(૫) ઉપરોક્ત મુદ્દાના જવાબો અને કારણો નીચે મુજબ છે.

મુદ્દા નં.૧ હકારમાં,

મુદ્દા નં.૨ હકારમાં,

મુદ્દા નં.૩. હકારમાં,

મુદ્દા નં.૪. આખરી હુકમ મુજબ.

નિર્ણય માટેના કારણો

મુદ્દા નં.૧ થી ૩.

(૬) મુદ્દા નં.૧ થી ૩ એક બીજાની સાથે સંકળાયેલ હોઈ અને તમામ મુદ્દાની ચર્ચા એક સાથે કરવી ન્યાયોચીત જણાતુ હોઈ, તમામ મુદ્દાઓની ચર્ચા અહી એક સાથે કરવામા

આવેલી છે.રેન્ટ એક્ટની કલમ- ૧૩(૧) (કે) નીચે મુજબ છે.

(1) Notwithstanding anything contained in this Act 77[but subject to the

provisions of section 15], a landlord shall be entitled to recover possession of any premises if the Court is satisfied-

(k) that the premises have not been used without reasonable cause for the purpose for which they were let for a continuous period of six months immediately preceding the date of the suit; or

પ્રતિવાદીએ રજુ કરેલ નિશાની ૨૦/૨ ના માહે- ફેબ્રુઆરી- ૨૦૨૪ નુ બીલ ધ્યાને લેતા તેમાં વપરાશ શુન્ય બતાવેલ છે અને પાછલા ત્રણ બીલની વિગત માં ઓગસ્ટ, ઓક્ટોબર, ડીસેમ્બર માં વપરાશ શુન્ય બતાવેલ છે. પ્રતિવાદીનો લેખીત જવાબ ધ્યાને લેતા તેઓ દાવાવાળી જગ્યામાં હાલમાં સીનેમા નો ધંધો કરતા હોવાનુ જણાતુ નથી. તેમજ તે ધંધો ચાલુ હોવાનુ પણ જણાતુ નથી. પ્રતિવાદીએ સને- ૨૦૨૦ થી સીનેમાનો ધંધો ના કરતા હોવાનુ સ્વીકારેલ છે. આ કામે કોર્ટ કમીશનર નુ નીશાની - ૧૦/૭ વાળુ પંચનામુ તથા તેની સાથે રજુ થયેલા ૧૦/૮ વાળો નકશો તથા પ્રતિવાદીએ રજુ કરેલ નીશાની - ૨૦/૪ થી રજુ કરેલ કુલ- ૯ ફોટોગ્રાફ ધ્યાને લેતા દાવાવાળી મિલ્કત જરૂરીત હાલત માં હોવાનુ જણાય છે. પ્રતિવાદીનો આંક-૧૭ નો લેખીત જવાબ ધ્યાને લેતા પ્રતિવાદી નુ સરનામુ ભાવનગર નુ છે. પ્રતિવાદી ઈડર ખાતે રહેતા નથી. પ્રતિવાદીએ તેમના લેખીત જવાબ ના છેલ્લે ક્યારે સીનેમાનો ધંધો કરેલો તેનો કોઈ સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ કરેલ નથી. સને- ૨૦૨૦ બાદ પણ ત્રણ વર્ષ પુરા થઈ ગયેલા છે. દાવાવાળી મિલ્કત ઘણા સમય થી બંધ હાલત માં હોવાનુ જણાય છે. પ્રતિવાદી એ તેમના લેખીત જવાબમાં ભાવનગર તેમની અન્ય અપ્સરા સીનેમાની મશીનરી ઈડર મુકામે ટોકીજના ધંધા ના વિકાસ માટે ટ્રાન્સફર કરેલ તેવુ જણાવેલ છે. પ્રતિવાદી ભાવનગર થી ઈડર ખાતે સીનેમાનો ધંધો કરવા આવે તે પણ માનવા લાયક નથી. હાલ માં જુની સ્ટાઈલ ના સીનેમાં ઘરો નો વેપાર પડી ભાગેલ છે અને મલ્ટીપ્લેક્સ નો જમાનો આવેલ છે. મલ્ટીપ્લેક્સ માં એકજ ટોકીજ માં જુદી જુદી સ્ક્રીનો હોય છે અને તેમા જુદી જુદી ફીલ્મ મુકવામાં આવે છે. પ્રતિવાદીએ તેમણે છેલ્લે કઈ મુવીજ ટોકીજ માં ચલાવી તે પણ જણાવેલ નથી. જેથી ટોકીજ ઘણા સમય થી બંધ હોવાની જણાય છે. પ્રતિવાદી એ કોરોના નુ બહાનુ કાઢેલ હોવાનુ જણાય છે. જેથી દાવાવાળી મિલ્કત જે હેતુ થી

ભાડે આપવામાં આવેલ તે હેતુ માટે વ્યાજબી કારણ વગર બીનઉપયોગી હાલત માં ઘણા સમય થી છ મહિના કરતા વધુ ના સમય થી હોવાનુ પ્રથમ દર્શનીય જણાય છે. પ્રતિવાદી ધ્વારા દાવાવાળી મિલ્કત માં સુધારો વધારો કરી ને ફરીથી ઘંઘો કરવામાં આવે તો વાદી ને દાવાનુ કારણ માર્યુ જાય તેમ જણાય છે. તેમજ મોટો ખર્ચો કર્યા સિવાય દાવાવાળી મિલ્કત માં ફરીથી સીનેમા નો ઘંઘો શરુ કરવો શક્ય જણાતો નથી. જેથી વાદી ના પ્રથમદર્શનીય કેસ હોવાનુ જણાય છે અને બેલેન્સ હોફ કન્વીનીયનસ વાદીની તરફેણ માં હોવાનુ જણાય છે અને મનાઈ આપવામાં ન આવે તો વાદીને નાણા માં ન માપી શકાય તેવુ નુકશાન થતુ હોવાનુ જણાય છે. જેથી મુદ્દા નં. ૧ થી ૩ નો જવાબ હકારમાં આપવામાં આવે છે. અને મુદ્દા નં. ૪ પ્રત્યે નીચે મુજબનો હુકમ કરાવમાં આવે છે.

**-:હુકમ:-**

(૧) અરજી મંજુર કરવામાં આવે છે.

(૨) પ્રતિવાદીઓને આથી દાવા નો આખરી નિકાલ ના થાય ત્યા સુધી દાવાવાળી મિલ્કત માં નવીન બાંધકામ કરે કરાવે નહી તેમજ પેટા ભાડે આપે અપાવે નહી કે અન્ય વ્યક્તીને તબદીલ કર્યો કરાવે નહી તેવો દાવાના આખરી નીકાલ સુધી વચગાળા ની મનાઈ ફરમાવવામાં આવે છે.

ઉપરોક્ત હુકમ આજ તા. ૧૬ મી, માહે- ઓક્ટોબર, સને-૨૦૨૪ ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી સંભળાવી જાહેર કર્યો.

તા. ૧૬/૧૦/૨૦૨૪  
ઈડર

(રોહિત જીવણભાઈ પરમાર )  
પ્રિન્સીપાલ સીનીયર સીવીલ જજ  
ઈડર, જી. સાબરકાંઠા  
જજ કોડ નં જી જે ૧૦૦૩