દાવો રજૂ તારીખ : ૨૧/૦૭/૨૦૦૮

દાવો દાખલ તારીખ : ૨૧/૦૭/૨૦૦૮

દાવો ફેંસલ તારીખ : ૨૬/૦૩/૨૦૨૧

અવધિ : વર્ષ-૧૨, માસ-૦૮, દિન-૦૫.

આંક : .

બારડોલીનાં પ્રિન્સિપાલ સિનિયર સિવિલ જજ સાહેબશ્રીની કોર્ટમાં, મુ. બારડોલી.

રેગ્યુલર દીવાની મુકદમા નંબર : ૭૨/૨૦૦૮.

વાદી : શ્રી સુલતાનભાઇ ગફુરભાઇ મુલતાની,
ઉ.આ.વ. : ૫૧, ધંધો : વેપાર,
રહે. ૪/૩૦૯, ભંડારીવાડ, મીનારા મસ્જીદની પાસે, મેઇનરોડ,
મુ.પો. બારડોલી–૩૯૪૬૦૧, જી.સુરત.

વિરૂધ્ધ

પ્રતિવાદીઓ : (૧) શ્રીમતી આઇશાબેન મહંમદસઇદ મૌલવી,
ઉ.આ.વ.૫૦, ધંધોઃ ગૃહવ્યવસ્થા,
રહે.વાડીવાળા શોપીંગ સેન્ટર પાછળ, મેઇનરોડ,
મુ.પો. બારડોલી–૩૯૪૬૦૧, જી.સુરત.

દાવો : જાથુકની મનાઇ, જાહેરાત વિગેરે માટેનો.

==
વાદી તરફે વિદ્વાન વકીલશ્રી એસ.કે.દેસાઈ.
પ્રતિવાદી તરફે વિદ્વાન વકીલશ્રી એન.ટી.વકીલ.
==

-:: ચુ કા દો ::-

(૧) હાલનો દાવો આ કામના વાદી સુલતાનભાઈ ગફુરભાઈ મુલતાનીનાઓએ આ કામના

પ્રતિવાદી શ્રીમતી આઈશાબેન મહંમદસઈદ મૌલવીનાઓની વિરૂધ્ધમાં મોજે બારડોલી ભંડારીવાડ બસસ્ટોપની સામે મેઈન રોડ, જુના મ્યુનીસીપલ વોર્ડ નં.૪ કે જેનો નવો મ્યુનીસીપલ વોર્ડ નં.૬ તે મિલકત નં.૩૦૯ થી નોંધાયેલી આગળ ઓટલો, દુકાન એક રૂમ, રસોડુ, સંડાસ બાથરૂમ તથા પાછળના વાડા કાછાની (૧૧ × ૧૧ ફુટ) જમીન તથા તે માહે આવેલ પત્તરાના શેડ વિગેરે વાળી મિલકત જેની ચુર્તદિશાનું વર્ણન પેરાગ્રાફ નં.૧ માં કરેલ છે જે મિલકત હવે પછીથી વાદગ્રસ્ત મિલકત તરીકે ઓળખાશે અને સદરહુ મિલકત અન્વયે આ કામના વાદીએ આંક–૧૪ અન્વયે નીચે મુજબની દાદ માંગેલ છે.

(એ) અરજનાં પેરા–૧ માં વર્ણવેલી ભાડાવાળી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો વાદી પાસેથી પ્રતિવાદી જાતે પોતે કે હસ્તે–પરહસ્તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસર્યા વિના છીનવી ન લે અને વાદીનાં કબજા–ભોગવટામાં પ્રતિવાદી જાતે, પોતે કે હસ્તે–પરહસ્તે કોઈ અવરોધ, અટકાવ, હરકત, અડચણ વિગેરે ઉપસ્થિત કરે–કરાવે નહિં કે વાદીનાં ભાડાવાળી મિલકત સબંધી કબજા વિગેરે નાં ભાડુત હકકોને કોઈપણ રીતે કે પ્રકારે કોઈ ન્યૂનતા પહોંચે એવું કોઈ કૃત્ય કરે–કરાવે નહીં એવો જાથુકનો મનાઈ હુકમ પ્રતિવાદી વિરૂધ્ધ વાદીનાં લાભમાં ફરમાવવા.

(બી) અરજનાં પેરા–૧ માં વર્ણવેલી ભાડાવાળી મિલકતપૈકીની સુમારે અગિયાર ફુટ X અગિયાર ફુટનાં માપવાળી ખુલ્લી જમીન ઉપરનાં વાદીનાં શેડવાળી મિલકત ને પ્રતિવાદીએ જે નષ્ટ કરેલી છે તેને ફરી જેમ હતી તેવી અસલ સ્થિતિમાં પરત મૂકવા સંબંધી મેન્ડેટરી જાથુકનો મનાઈ હુકમ પ્રતિવાદી વિરૂધ્ધ વાદીનાં લાભ માં ફરમાવવા.

(બીબી) અરજનાં પેરા–૧ માં વર્ણવેલી ભાડાવાળી મિલકત પૈકીની સદર અગિયાર ફુટ X અગિયાર ફુટનાં માપવાળી જગ્યામાં પતરાનાં શેડવાળી પ્રતિવાદીએ જે નષ્ટ કરેલ મિલકત તથા ભાડાવાળી મિલકત પૈકી રસોડા પછી અગિયાર ફુટ X અગિયાર ફુટનાં માપવાળી જગ્યા વચ્ચે ઇંટની દિવાલનાં બાંધકામને નષ્ટ કરી

ને દાવાવાળી મિલકતને અસલ સ્થિતિમાં મૂકવા સંબંધી પ્રતિવાદી વિરૂધ્ધ મેન્ડેટરી હુકમ કરવા અને જો પ્રતિવાદી તે પ્રમાણે ન કરે તો નામ.કોર્ટ મારફત યોગ્ય સત્તાવાળા કમિશ્નરશ્રી ની નિમણુંક કરાવી તેમની મારફત કરાવવા સંબંધી યોગ્ય હુકમ વાદીની તરફેણમાં કરવાં.

(સી) આ અરજનો સમગ્ર ખર્ચ પ્રતિવાદી પાસેથી વાદીને અપાવવા.

(ડી) નામ કોર્ટને યોગ્ય લાગે તેવી હરકોઇ દાદ યા દાદો પ્રતિવાદી વિરૂધ્ધ વાદીને અપાવવા

(૨) **દાવાની સંક્ષિપ્ત હકીકત :–**

દાવાની સંક્ષિપ્ત હકીકત જોઇએ તો વાદીના કથન મુજબ તા.૨૩–૦૬–૧૯૮૬ નાં અરસામાં પ્રતિવાદીનાં પિતા મહંમદ સઇદ ઇસ્માઇલ મૌલવીએ વાદગ્રસ્ત મિલકત માસિક રૂા.૪૦૦/– ના ભાડાથી તથા તેની પાછળ આવેલ એક રૂમ, રસોડું તથા સંડાસ–બાથરૂમ વાળી મિલકત માસિક રૂા.૩૦૦/– નાં ભાડાથી વાદીને ભાડે આપેલ અને વાદી પાસેથી રૂા.૧૫,૦૦૦/– ડીપોઝીટ તરીકે વાદીની ગરજ, લાચારીનો ગેરલાભ ઉઠાવી કઢાવેલ અને તે અંગેનું લખાણ પણ તેઓએ વાદીની તરફેણમાં તા.૨૩–૦૬–૧૯૮૬ નાં અરસામાં કરી આપેલ. વધુમાં વાદીના કથન મુજબ સદર ભાડું પ્રમાણભૂત ભાડુ નથી. તે મુજબ ભાડાની રકમ અમો વાદી, પ્રતિવાદીનાં પિતાશ્રીને નિયમિતપણે ચૂકવતાં આવેલા અને તે અંગે રસીદ પણ મેળવતાં આવેલા. વધુમાં વાદીના કથન મુજબ વાદગ્રસ્ત મિલકત ઉપર વાદી પોતાના એકલાની માલિકીનો '**મે.ઉવેશ મેટ્રેસીસ**" નાં નામે ગાદલા વિગેરે બનાવવાનો તથા વેચવાનો ધંધો કરતાં આવેલા. સદર ધંધામાં વાદીને રૂ પીંજવાનું વિગેરે કામ અન્યત્ર કરાવવું પડતું હોવાથી વાદગ્રસ્ત મિલકત પૈકીની રૂમ, રસોડું તથા સંડાસ–બાથરૂમવાળી મિલકતની પાછળ આવેલ પ્રતિવાદીનાં પિતાશ્રીની ખુલ્લી જમીનવાળી મિલકત પૈકી સુમારે અગિયાર ફુટ X અગિયાર ફુટનાં માપવાળી ખુલ્લી જમીન ભાડેથી આપવા વાદીએ વિનંતી કરતાં એ પ્રમાણેની ખુલ્લી જમીન પણ પ્રતિવાદીનાં પિતાશ્રીએ તા.૦૬–૦૬–૧૯૯૪ નાં અરસાથી માસિક રૂા.૩૨૫/– નાં ભાડાથી ભાડે આપેલી. જે ભાડું પણ વાદીની ગરજ, લાચારીનો ગેરલાભ

ઉઠાવી ખોટી રીતે નકકી કરાવડાવેલ, જે પ્રમાણભૂત ભાડુ નથી. સદર અગિયાર ફુટ X અગિયાર ફુટનાં માપવાળી ખુલ્લી જમીનમાં વાદીએ પતરાનાં શેડનું કાચું બાંધકામ કરી તેમાં પોતાના ધંધા માટે રૂ પીંજવાનું મશીન ઇન્સ્ટોલેશન કરી વાદી રૂ પીંજવાનું કામ કરતાં આવેલા. આમ, સદર તમામ મિલકતનું માસિક ભાડું રૂા.૧૦૨૫/- વાદી, પ્રતિવાદીનાં પિતાશ્રીને નિયમિત પણે ચૂકવતાં આવેલા અને તે અંગે રસીદ પણ મેળવતાં આવેલા. તે બાદ તા.૦૧-૦૪-૨૦૦૪ નાં અરસાથી સદર ભાડાવાળી મિલકતમાં કોઇ પણ જાતનો સુધારો-વધારો કર્યા વિના કે કોઇ સગવડ વિગેરે વધાર્યા વગર પ્રતિવાદીનાં પિતાશ્રીએ મનસ્વીપણે માસિક ભાડાની રકમ રૂા.૧૦૨૫/- નાં બદલે રૂા.૧,૧૦૦/- વાદી પાસેથી વસૂલ લેવાનું શરૂ કરેલું. અને વાદી પોતાની ગરજ લાચારીનાં કારણે તે પ્રમાણેની રકમ પ્રતિવાદીનાં પિતાશ્રીને નિયમીતપણે ચુકવતાં આવેલા. આ પ્રમાણે તા.૩૧-૦૩-૨૦૦૭ સુધી વાદીએ નિયમિતપણે ભાડાની રકમ ચૂકવેલી અને રસીદો મેળવેલી છે. પ્રતિવાદીનાં પિતાશ્રીનાં અવસાન બાદ પ્રતિવાદી વાદી પાસેથી ભાડાની રકમ વસુલ કરી રસીદો આપતાં આવેલાં છે. અને તા.૦૧-૦૪-૨૦૦૭ થી પ્રતિવાદી, વાદી પાસેથી વાદીની વિનંતી છતાં ભાડાની રકમ સ્વીકારતાં ન હતાં. જેથી વાદીએ પ્રતિવાદીને રૂબરૂ અનેકવાર મળી વિનંતી અને કાલાવાલા કરેલા ત્યારે પ્રતિવાદી જણાવતાં કે, સદર ભાડાવાળી મિલકતને લાગુ ઉત્તર દિશાએ જે બે ઘરગાળાની મિલકતો છે તે તથા ઉપરોકત ભાડાવાળી મિલકત જમીનદોસ્ત કરીને સદર ભાડાવાળી મિલકતને પશ્ચિમે લાગુ આવેલ ખુલ્લી જમીનવાળી મિલકત એકત્ર કરીને નવું બહુમાળી પધ્ધિતનું મકાન તેઓ બનાવવા માંગે છે અને તેથી વાદી પાસે ભાડાવાળી મિલકતનો કબજો માંગેલો અને તે કારણે ભાડું સ્વીકારતાં ન હોવાનું તેઓએ જણાવેલું. જેથી વાદીએ પ્રતિવાદીને વિનંતી કરેલ કે, પોતે સામાન્ય અને મધ્યમ વર્ગનાં માણસ છે અને સદર ભાડાવાળી મિલકતમાં પોતે પત્ની તથા બાળકો સાથે રહેતાં તથા ધંધો કરતાં આવેલા છે અને સદર ધંધા સિવાય પોતાના કુટુંબ માટે આવકનું બીજું કોઇ સાધન નથી. પ્રતિવાદીની આડાઇને કારણે વાદીએ તા.૨૧-૦૮-૨૦૦૭ નાં અરસામાં રૂા.૪,૪૦૦/- નું મનીઓર્ડર કરી ભાડાની રકમ પ્રતિવાદીને મોકલવાની ફરજ પડેલ. પરંતુ સદર મનીઓર્ડર માલિક 'લેવાની ના પાડતાં

મોકલનારને પરત' એવા શેરા સાથે પરત ફરેલો. તે બાદ વાદીએ તા.૧૦–૦૯–૨૦૦૭ નાં પત્રથી રૂા.૬,૬૦૦/– ની ભાડાની રકમ બેંક ઓફ બરોડા બારડોલી શાખાનો તા.૧૦–૦૯–૨૦૦૭ નો પ્રતિવાદીનાં નામનો એકાઉન્ટ પેયી ચેક નં.૦૦૦૧૦૪ નો રજી.પો.એ.ડી.થી પ્રતિવાદીનાં ખરા સરનામે મોકલવાની ફરજ પડેલ, પરંતુ તે પત્ર પણ 'REUSED' નાં શેરા સાથે પરત થયેલો. તે બાદ વાદીએ તા.૨૨–૦૪–૨૦૦૮ નાં પત્રથી રૂા.૧૩,૨૦૦/–ની ભાડાની રકમ ચુકવવા માટે બેંક ઓફ બરોડા બારડોલી શાખાનો તા.૨૨–૦૪–૨૦૦૮ નો પ્રતિવાદીનાં નામનો એકાઉન્ટ પેયી ચેક નં.૦૦૦૧૦૯ નો રજી.પો.એ.ડી.થી પ્રતિવાદીનાં ખરા સરનામે મોકલવાની ફરજ પડેલ. જે પત્ર પ્રતિવાદીએ સ્વીકારેલ છે પરંતુ સદર ચેકની રકમ વાદીની જાણ અને માહિતી પ્રમાણે વાદીનાં બેંક ખાતામાંથી આજદિન સુધી ઉધારવામાં આવેલ નથી. સદર ભાડાવાળી મિલકતમાં કુલ્લે ત્રણ વિદ્યુત જોડાણો ચાલી આવેલા છે તેમજ વાદી સદર ધંધા અંગે વ્યવસાય વેરાનું પ્રમાણપત્ર, લઘુ ઉદ્યોગ એકમ તરીકેનું પ્રમાણપત્ર તથા ગુમાસ્તાધારા હેઠળનું નોંધણી અંગેનું પ્રમાણપત્ર ધરાવતાં આવેલા છે. તેમજ વાદી સદર મિલકતમાં પોતાના પત્ની તથા સંતાનો સાથે રહેતાં આવેલ હોય રેશનકાર્ડ ધરાવે છે તેમજ ઇલેકશન આઇડેન્ટીટી કાર્ડ વાદી તથા વાદીનાં પત્ની ધરાવતાં આવેલા છે તેમજ વાદી પાનકાર્ડ પણ ધરાવે છે. તેમજ વાદી સદર ભાડાવાળી મિલકતમાં ૨૨૦૯૬૭ નંબરનું ટેલીફોન જોડાણ પણ ધરાવતાં આવેલા છે.

તા.૨૦–૦૭–૨૦૦૮ નાંરોજ પ્રતિવાદી તેમના પતિ વિગેરે સાથે સદર ભાડાવાળી મિલકતવાળા મકાન પર આવેલા અને કાટપીટીયા જેવા દેખાતા ઇસમોને સાથે લાવી તેઓને આખી મિલકત બતાવતાં હતાં. જેથી પોતે પ્રતિવાદીને પુછતાં તેઓએ આખી ભાડાવાળી મિલકત તોડી પાડવા માંગતા હોવાનું જણાવેલું. જેથી પોતે પ્રતિવાદી તથા તેમના પતિને તેમ ન કરવાં વિનંતી કરતાં તેઓએ જો હમો કબજો ખાલી નહીં કરે તો જાનથી મારી નાંખવાની ધમકી આપેલી અને પાછળની સુમારે સદર અગિયાર ફુટ X અગિયાર ફુટનાં માપવાળી ખુલ્લી જમીનમાં વાદીએ પત્તરાનાં શેડનું કાચું બાંધકામ કરેલું તે પ્રતિવાદી તથા તેમના પતિએ ભાડૂતી માણસો મારફતે તોડાવી નાંખેલું અને અમારું રૂં પીંજવાનું મશીન તથા

વાયરીંગ તથા અન્ય ચીજવસ્તુઓ વિગેરેને ભારે નુકશાન પહોંચાડેલું. જેથી પોતે તેઓ તમામને અટકાવવા જતાં તેઓ તમામે અમોને ઢીક મુકકીનો માર મારી તથા ગાલપર તમાચા મારી તથા ગંદી ગાળો આપેલી. પ્રતિવાદી તથા તેમના પતિનાં આવા વર્તનથી અમો વાદી તથા અમારાં કુટુંબીજનો ભારે અજંપાગ્રસ્ત–ચિંતાજનક પરિસ્થિતિમાં મુકાઇ ગયા છીએ. પ્રતિવાદી તથા તેમના પતિનાં વર્તનથી અમો વાદીને વ્યાજબી દહેશત છે કે, તેઓ સદર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો અમો પાસેથી કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસર્યા વિના છીનવી લઇ વાદીને તથા સદર મિલકત અંગેનાં વાદીનાં કાયદેસરનાં ભાડુઆતનાં હકકો તથા કબજા સબંધી હકકો વિગેરેને નુકશાન પહોંચાડવાની પેરવીમાં ગેરકાયદેસરની કાર્યવાહી કરી રહેલ છે, જેથી હાલની અરજી બનતી ઉતાવળે કરવાની ફરજ પડી છે.

હાલનો દાવો દાખલ કર્યો તે જ દિવસે નામ.કોર્ટ તરફથી પ્રતિવાદી ઉપર સમન્સ તથા નોટીસ અનુક્રમે આંક–૮ તથા ૯ થી કાઢવામાં આવેલ. પરંતુ તે પ્રતિવાદી તરફથી તેમના નામનાં કોઇ વ્યકિત દાવામાં જણાવેલ ઠેકાણે રહેતાં ન હોવાનું જુઠાણાભર્યું કારણ જણાવી સ્વીકારવાનો ઇન્કાર કરવામાં આવેલ. તેથી વાદીએ તા.૨૨–૦૭–૨૦૦૮ નાંરોજ આંક–૧૧ થી પ્રતિવાદી ઉપર સમન્સ તથા નોટીસ ચોઢી બજાવવાની દાદ માંગતી અરજી કરેલી અને નામ.કોર્ટ દ્વારા નિયુકત કમિશ્નરશ્રીએ તા.૨૩–૭–૨૦૦૮ નાંરોજ દાવાવાળી મિલકતનું પંચનામું તથા નકશો તૈયાર કરેલા. આમ, તા.૨૧–૦૭–૨૦૦૮ થી ૨૩–૦૭–૨૦૦૮ નાં સમયગાળા દરમ્યાન પ્રતિવાદીએ દાવાવાળી મિલકત પૈકીની રૂમ, રસોડું તથા સંડાસ–બાથરૂમવાળી મિલકતમાંથી તેની પાછળ આવેલ ખુલ્લી જમીનવાળી મિલકત પૈકી સુમારે ૧૧ ફુટનાં માપવાળી ભાડાવાળી મિલકતમાં જઇ ન શકાય તે હેતુથી ગેરકાયદેસર રીતે રસોડાને લાગુ તાજું ઇંટનું બાંધકામ કરી દીધેલું અને તે બાદ કોઇપણ તકરાર વિના પ્રતિવાદીએ સમન્સ તથા નોટીસ સ્વીકારી લીધેલા. આમ, પ્રિતવાદીએ વાદીનાં કાયદેસરનાં ભાડુઆત તરીકેનાં હકક, હિત, સંબંધ વિગેરેને નુકશાન પહોંચાડવાનાં બદઇરાદે દાવાવાળી મિલકતનાં વાદીનાં કબજા–ભોગવટામાં અવરોધ,અટકાવ,હરકત,અડચણ વિગેરે ઉપસ્થિત કરેલ અને વાદીનાં ભાડુત હકકોને ન્યૂનતા પહોંચે એવું કૃત્ય કરેલ છે. વાદીનો પ્રથમ

દર્શનીય કેસ છે. કારણ કે, વાદીનાં ભાડાવાળી મિલકત સબંધી કબજા વિગેરેનાં કાયદેસરનાં હકકોનું રક્ષણ થવું તથા તેને કોઇ નુકશાન થાય કે અગવડ પહોંચે કે તેમાં ન્યૂનતા આવે તેવું ન થાય એ અત્યંત જરૂરી છે. પ્રતિવાદીનો કોઇ કેસ નથી કારણે કે, ભાડાવાળી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો કાયદેસરનાં ભાડુત પાસેથી કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસર્યા વિના છીનવી શકાય નહીં, એ કાયદાનો પ્રસ્થાપિત સિધ્ધાંત છે તેમજ સર્વે હકીકતોથી પ્રતિવાદી વાકેફ હતાં અને છે. તેમ છતાં વાદી પાસેથી કબજો છીનવી લેવામાં આવે તો વાદી તથા વાદીનું કુટુંબ રસ્તાપર આવી જાય એમ છે. કારણે કે, ભાડાવાળી મિલકત સિવાય વાદી તથા વાદીનાં કુટુંબીજનો પાસે રહેઠાણનું કે ધંધાનું કોઇ ઠેકાણું નથી. જે હકકીતમાં પ્રતિવાદીને જણાવ્યા પ્રમાણે રોકવામાં ન આવે તો વાદીને નાણાંથી બદલો ન મળે એવું અત્યંત ગંભીર નુકશાન થાય એમ છે. જયારે પ્રતિવાદીને તેમની આ પેરવીઓ કરતાં અટકાવવામાં આવે તો તેમને કોઇ નુકશાન થાય તેમ નથી. આમ, આ કામના વાદી ધ્વારા આ કામના પ્રતિવાદી વિરૂધ્ધ પેરાગ્રાફ નં.૧૪ અન્વયે દાદ માંગી તે દાદ મંજુર કરવાની નમ્ર વિનંતી કરેલ છે.

(૩) આ કામે કેસનું તમામ રેકર્ડ ધ્યાને લેતાં, પ્રતિવાદીને સમન્સ/નોટિસ બજતાં પ્રતિવાદીએ વકીલશ્રી મારફતે હાજર થઇ આંક–૭૦ થી વાદીની સુધારેલી દાવા અરજીનો લેખીત જવાબ રજુ રાખી તકરાર લીધેલ છે કે, વાદીને હાલનો દાવો કરવા કોઇ હકક–અધિકાર નથી કે દાવો કરવા કોઇ કારણ ઉત્પન્ન થયેલ નથી. વાદીએ દાવામાં પ્રતિવાદી વિરૂધ્ધ જણાવેલ તમામ હકીકતનો ઇન્કાર કરી પ્રતિવાદીએ જવાબથી તકરાર લીધેલ છે કે, વાદીને આગળનાં ભાગમાં આવેલ દુકાન સિવાય કોઇપણ જગ્યા ભાડે આપેલ હોવાની કે તેનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તથા ઉપયોગ વાદીનો હોવાની હકીકત ખોટી અને ઉપજાવી કાઢેલી છે. વાદી જણાવે છે તેવું તા.૨૩–૬–૧૯૮૬ નું લખાણ પોતાના પિતાએ કરી આપેલ હોવાની પોતાને કોઇ માહીતી નથી.ખરેખર વાદીને દુકાન ભાડે આપવામાં આવેલી અને તે બાદ વાદીએ ભાડાવાળી મિલકત સિવાયની વધુ જગ્યા દબાણ કરી અતિક્રમણની શરૂઆત કરતાં વાદીને તેવી હકીકતોથી માહીતગાર કરતાં વાદી ગરજ,લાચારી જેવા શબ્દોનો ઉપયોગ કરતાં આવેલા છે. વાદી નિયમીત ભાડુ ચુકતવા હોવાની

હકીકત રજુ કરેલ પુરાવા વિરૂધ્ધની છે. વાદી જણાવે છે તે મુજબની ૧૧ ફુટ x ૧૧ ફુટ ની માપવાળી ખુલ્લી જમીન પણ ભાડે આપેલાની હકીકત પણ પ્રથમથી જ ખોટી છે. વાદીએ ખુલ્લી જગ્યાનો ગેરકાયદે અને બિનઅધિકારે ઉપયોગ શરૂ કરી ત્યાં રૂ પીંજવાનું શરૂ કરતાં આજુબાજુનાં રહીશોની ફરીયાદ આવતાં વાદીને રૂ પીંજવાનું બંધ કરવા માટે જણાવવામાં આવતાં વાદીએ તેવી હકીકતો ધ્યાન પર લીધા વિના ત્યાં કાચો શેડ બનાવવાની શરૂઆત કરી, વાદીએ ભાડાની શરતનો ભંગ કરી ભાડાવાળી મિલકત ઉપરાંત પણ અન્ય ખુલ્લી જગ્યા ઉપર અતિક્રમણ કરી ગેરકાયદેસર વપરાશ શરૂ કરેલ હોય જેથી ભાડુ લેવાનું બંધ કરી દુકાનનો કબજો ખાલી કરવા માટે જણાવતાં, વાદીએ ઉશ્કેરાઇ જઇ ભાડાવાળી મિલકત ઉપરાંત અન્ય ખુલ્લી જગ્યા પણ ભાડે લીધેલ હોવાનું ખોટું જણાવી આ દાવો કરલો છે. તેમજ પ્રતિવાદીનાં પિતાનાં અવસાનબાદ વાદીએ પરવાનગી વગર સદર ભાડાવાળી દુકાનને લઘુ ઉદ્યોગમાં ફેરવી નાંખી તે માટે ખોટી હકીકતો જણાવી પરવાનગી મેળવેલ છે. પ્રતિવાદીનાં પિતાજી જે મિલકતમાં રહેતાં હતાં તે ઉતારી નાંખી વાદીને મિલકત ખાલી કરી આપવા અને સદર જ્ગ્યાએ બનાવનાર પાકી મિલકતમાં વાદીને એક દુકાન ભાડે આપવાની શરતે પણ ખાલી કરવા વાદીને જણાવેલ છતાં વાદી માનેલા નહીં. વાદીને ભાડે આપેલ મિલકત સિવાય અન્ય જગ્યાનો ઉપયોગ કરવાનો કોઇ હકક ન હતો તેમજ ભાડાવાળી મિલકતમાં આવેલ પાછળનો દરવાજો માત્ર અકસ્માત સમયે જ ઉપયોગ કરવાનો હોવાની શરત હોવા છતાં વાદી તરફથી તેનો ઉપયોગ કાયમને માટે કરવામાં આવતાં હોવાથી પ્રતિવાદીએ તે જગ્યાએ પાકી દિવાલ કરવી પડેલ હોય, વાદીની ભાડાવાળી મિલકતનાં વપરાશમાં કોઇ અવરોધ કે અડચણ કરેલ નથી. પરંતુ પ્રતિવાદીની દાનત ભાડાવાળી મિલકતની પાછળ આવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો પણ બેરોકટોક ઉપયોગ કરવાનો છે. વાદી દ્વારા ભાડાની તમામ શરતનો ભંગ કરવામાં આવેલો હોઇ વાદી કાયદા મુજબ ભાડાવાળી મિલકતનો કબજો ધારણ કરવાં હકકદાર ઠરતાં નથી. વાદીને પત્તરાનો શેડ બનાવવા કાયદા મુજબ કોઇ હકક–અધિકાર નથી તેમજ તેવા શેડ માટે વાદીએ પ્રતિવાદીની કોઇ સંમતિ પણ મેળવેલ નથી. વાદીએ દાવામાં કરેલ સ્ટામ્પની ગણતરી રેન્ટ એકટની જોગવાઇ મુજબ નથી. જેથી વાદીએ ઉશ્કેરાઇ જઇ ભાડાવાળી મિલકત ઉપરાંત અન્ય ખુલ્લી જગ્યા પણ ભાડે લીધેલ હોવાનું ખોટું જણાવી આ દાવો કરલો છે. જેથી વાદી માંગણી મુજબની દાદ મેળવવા હકકદાર થતાં

ન હોય દાવો ખર્ચસહ રદ કરવાં પ્રતિવાદીએ અરજ ગુજારેલ છે.

(૪) હાલના દાવાના કામે મારા પુરોગામી ન્યાયાધીશશ્રી ધ્વારા આંક–૫ અન્વયે તા.૨૮/૭/ ૨૦૦૮ ના રોજ વાદીની આંક–૫ ની અરજી અંશત:મંજુર કરી અને પ્રતિવાદી યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસર્યા સિવાય વાદીના ભાડુઆત હકને કોઈપણ પ્રકારે નુકસાન ન પહોંચાડે તેવો કામચલાઉ મનાઈ હુકમ દાવાના આખરી નિકાલ સુધી પ્રતિવાદી વિરૂધ્ધ ફરમાવેલ હોય તથા દાવાના આખરી નિકાલ સુધી યથાવત પરિસ્થિતિ જાળવી રાખવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ. હાલનાં દાવાનો આખરી નિકાલ કરવાં સારૂ **આંક : ૭૧** થી નીચે મુજબનાં મુદ્દાઓ ઘડવામાં આવેલા છે.વધુમાં આ કામના પ્રતિવાદી ધ્વારા આંક–૭૫ થી સી.પી.સી. ઓર્ડર–૧૪, રૂલ–૫ તથા ૧૫૧ અન્વયે અત્રેની અદાલત ધ્વારા મુદ્દા નં.૧ અને ૨ જે બંને પૈકી મુદ્દા નં.૧ ''સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટ'' લગતનો તથા મુદ્દા નં.૨ પૈકી વાદીએ નકકી કરેલ ભાડાની રકમ પ્રતિવાદીને ચુકવવા પ્રયત્ન કરેલ છે કે કેમ તે બાબતના મુદ્દા અન્વયે રીકાસ્ટની અરજી આપેલ હોય અને જેથી મુદ્દા નં.૧ તથા ૨ ને ઉપરોકત જોગવાઈને આધીન કાઢી નાંખવામાં આવેલ છે.

–// ISSUES //–

1. Whether the plaintiff proves that the defendant has made effort to disposes him from the suit property without due process of law ?
2. Whether the defendant proves that the plaintiff has made effort to encroach the suit property ?
3. Whether the defendant proves that the suit property not been used for the purpose for which the premises let and made any breach of terms of the tenancy as alleged ?
4. Whether the plaintiff is entitled for the relief as he prayed ?
5. What order and decree ?

(૫) **ઉપરોકત મુદ્દાઓ અંગેનાં મારાં નિર્ણયો નીચે મુજબ છે.**

-:: નિ ર્ણ યો ::-

૧. નકારમાં.

૨. હકારમાં.

૩. હકારમાં.

૪. નકારમાં.

૫. આખરી હુકમ મુજબ.

(૬) ત્યાર બાદ વાદી તરફે નીચે મુજબના મૌખિક તથા દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજૂ કરવામાં આવેલા છેઃ-

- :: મૌખિક પુરાવા ::-

ક્રમ	**સાહેદોના નામ**	**આંક**
૧	વાદીની જુબાની	૭૯

-:: દસ્તાવેજી પુરાવા ::-

ક્રમ	**દસ્તાવેજની વિગત**	**આંક**
૧	ભાડા રકમ મળ્યા બદલ પ્રતિવાદીનાં પિતાશ્રીએ વાદીને આપેલ અસલ પાવતી નિ.૩/૩ થી ૩/૧૬	૮૧
૨	ભાડા રકમ મળ્યા બદલ પ્રતિવાદીએ વાદીને આપેલ અસલ પાવતી નિ.૩/૧૭ થી ૩/૧૯	૮૨
૩	વાદીએ પ્રતિવાદીને તા.૧-૪-૦૭ થી ૩૧-૭-૦૭ સુધીની ભાડાની રકમ એમ.ઓ.થી મોકલતાં તે સ્વીકારવાની પ્રતિવાદીએ ના પાડતાં મોકલનારને પરતનાં શેરા સાથે પરત આવેલ એમ.ઓ.ની અસલ પાવતી નિ.૩/૨૩	૮૩
૪	નિ.૩/૨૪ વાળો પત્ર પ્રતિવાદીને રજી.પો.એ.ડી.થી મોકલ્યાની અસલ પાવતી નિ.૩/૨૬	૮૪

૫	નિ.૩/૨૭ વાળો પત્ર પ્રતિવાદીને રજી.પો.એ.ડી.થી મોકલ્યાની અસલ પાવતી નિ.૩/૨૯	૮૫
૬	નિ.૩/૨૭ વાળો પત્ર પ્રતિવાદીને મળ્યાની એકનોલેજમેન્ટ સ્લીપ અસલ નિ.૩/૩૦	૮૬
૭	નિ.૩/૨૪ વાળો કાગળ તથા નિ.૩/૨૫ વાળો ચેકવાળું કવર પ્રતિવાદીએ ન સ્વીકારતાં પરત આવેલ તે અસલ કવર નિ.૩/૩૧	૮૭
૮	વાદીનાં નામનું દાવાવાળી મિલકતનું વિજ વપરાશનું અસલ બીલ નિ.૩/૩૫ થી ૩/૪૫ સદર મિલકતમાં વાદીનાં નામનું ટેલીફોન બીલ અસલ નિ.૩/૪૬ થી ૩/૪૮	૮૮
૯	વાદીનાં નામનું દાવાવાળી મિલકતનાં ટેલીફોન બીલ અસલ નિ.૩/૪૬ થી ૩/૪૮	૮૯
૧૦	દાવવાળી મિલકતની આકારણી યાદીની ખરી નકલ નિ.૭૮/૧	૯૦
૧૧	પ્રતિવાદીનાં પિતાશ્રીએ ૨૩–૦૬–૧૯૮૬ નાં અરસામાં ભાડે આપતી વખતે વાદી પાસેથી દાવાવાળી મિલકતનાં ડીપોઝીટનાં રૂ.૧૫,૦૦૦/– સ્વીકાર્યા બદલ વાદીને કરી આપેલ લખાણ અસલ નિ.૭૮/૨	૯૧
૧૨	પ્રતિવાદીનાં પિતાશ્રીએ વાદી પાસેથી દાવાવાળી મિલકતનાં તા.૧૬–૫–૧૯૯૪ થી ૩૧–૫–૧૯૯૪ સુધીનાં ભાડાની રકમ રૂ.૧૭૪/– સ્વીકારે તે બદલ વાદીને કરી આપેલ લખાણ અસલ નિ.૭૮/૩	૯૨
૧૩	પ્રતિવાદીએ ભાડાની રકમ મળ્યા બદલ રેવન્યુ સ્ટેમ્પપર કરી આપેલ અસલ લખાણ નિ.૭૮/૪	૯૩
૧૪	પ્રતિવાદીએ ભાડાની રકમ મળ્યા બદલ રેવન્યુ સ્ટેમ્પપર કરી આપેલ અસલ લખાણ નિ.૭૮/૫	૯૪
૧૫	પ્રતિવાદીએ ભાડાની રકમ મળ્યા બદલ રેવન્યુ સ્ટેમ્પપર કરી આપેલ અસલ લખાણ નિ.૭૮/૬	૯૫
૧૬	વાદીનાં ધંધાનાં નામનું વ્યવસાયવેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની ખરીનકલ નિ.૭૮/૭	૯૬
૧૭	વાદીનાં ધંધાનું લઘુ ઉદ્યોગ નોંધણી પ્રમાણપત્રની ખરીનકલ નિ.૭૮/૮	૯૭

૧૮	વાદીનાં ધંધાનું ગુમાસ્તાધારાનું પ્રમાણપત્રની ખરી નકલ નિ.૭૮/૯	૯૮
૧૯	દાવાવાળી મિલકતનાં સરનામા ઉપરનું વાદીનાં નામનું રેશનકાર્ડની ખરીનકલ નિ.૭૮/૧૦	૯૯
૨૦	વાદીનાં ચુંટણી આઇકાર્ડની ખરીનકલ નિ.૭૮/૧૧	૧૦૦
૨૧	વાદીનાં પત્નીનાં ચુંટણી આઇકાર્ડની ખરીનકલ નિ.૭૮/૧૨	૧૦૧
૨૨	વાદીનાં દિકરનાં ચુંટણી આઇકાર્ડની ખરીનકલ નિ.૭૮/૧૩	૧૦૨
૨૩	વાદીનાં દિકરાનાં ચુંટણી આઇકાર્ડની ખરીનકલ નિ.૭૮/૧૪	૧૦૩
૨૪	દાવાવાળી મિલકતમાંનાં પ્રતિવાદીનાં પિતાશ્રીનાં નામનાં વિજ જોડાણનું અસલ વિજબીલ નિ.૭૮/૧૫ નિ.૭૮/૨૦	૧૦૪
૨૫	દાવાવાળી મિલકતમાં વાદીનાં નામનું ટેલીફોન જોડાણનું તા.૧–૧૨–૨૦૧૭ થી ૩૧–૧–૨૦૧૮ સુધીનું બીલ અસલ નિ.૭૮/૨૧	૧૦૫
૨૬	ઉપરોકત ટેલીફોન બીલ ભર્યાની પાવતી અસલ નિ.૭૮/૨૨	૧૦૬
૨૭	નિ.૧૪/બી કમીશ્નરશ્રીએ કરેલ પંચનામું અસલ	૧૧૮
૨૮	નિ.૧૪/સી કમીશ્નરશ્રીએ કરેલ નકશો અસલ	૧૧૯
૨૯	નિ.૨૧/બી કમીશ્નરશ્રીએ કરેલ પંચનામું અસલ	૧૨૦
૩૦	નિ.૧૪/સી કમીશ્નરશ્રીએ કરેલ નકશો અસલ	૧૨૧
૩૧	નિ.૨૧/બી કમીશ્નરશ્રીએ કરેલ નકશો અસલ	૧૨૨

ઉપરોકત પુરાવાનાં અંતે વાદી તરફે આંક–૧૨૪ થી કલોઝીંગ પુરસીસ રજુ રાખતાં વાદી તરફે વધુ કોઇ પુરાવો રજુ થયેલો નથી.

(૭) આ કામે પ્રતિવાદી તરફે નીચે મુજબના મૌખિક તથા દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજૂ કરવામાં આવેલા છેઃ–

– :: મૌખિક પુરાવા ::–

ક્રમ	**સાહેદોના નામ**	**આંક**

૧	પ્રતિવાદીનાં પાવર ઓફ એટર્ની મો.ઇમરાન અબ્દુલહકક વાડીવાળા ની જુબાની	૧૨૫

–:: દસ્તાવેજી પુરાવા ::–

ક્રમ	દસ્તાવેજની વિગત	આંક
૧	જનરલ પાવર ઓફ એટર્નીની ખરીનકલ નિ.૧૨૬/૧	૧૨૮

ઉપરોકત પુરાવા સિવાય પ્રતિવાદી તરફે વધુ કોઇ પુરાવો રજુ થયેલો નથી.

(૮) સદર કામે વાદી તરફે વિદ્વાન વકીલશ્રી એસ.કે.દેસાઈનાઓએ આંક–૧૪૨ થી લેખિત દલીલ રજુ કરી જે વંચાણે લીધી તથા લેખિત દલીલ સાથે રજુ કરેલ નામદાર વડી અદાલતના નીચે મુજબના ચુકાદાઓ માનસહ વંચાણે લીધા.

1. AIR 2005 SC 439
2. 2007 (3) GLH 590
3. AIR 1999 SC 1141
4. AIR 1992 P & H 252
5. AIR 1959 SC 31
6. 1999(1) GCD 54
7. 2015 (1) GLH (OJ) 2
8. AIR 2013 MP 180
9. AIR 1996 SC 2102
10. 1983 GLH (UJ) 34
11. AIR 2013 HP 80
12. 2006 AIR SCW 4855
13. AIR 2002 SC 1152

વધુમાં મહદઅંશે તેઓએ અત્રેની અદાલતને મૌખીક પુરાવા અન્વયે ઉપરોકત ચુકાદાના સમર્થનમાં આ કામના પ્રતિવાદીના કુલમુખત્યાર તરીકે શ્રી મહમદ ઈમરાન અબ્દુલ હકક વાડીવાલા ને જુબાની આપવા તેઓને કોઈ જ હકક અધિકાર નથી તેમજ કાયદા મુજબ તેઓ '' PRINCIPAL '' અને તેમના વતી તેઓ જુબાની આપી શકે નહિં. પ્રતિવાદી પોતે સાક્ષીના પાંજરામાં આવીને પોતે સાહેદ તરીકે તપાસેલા નથી અને નામદાર કોર્ટ સમક્ષ સોગંદ ઉપર પોતાનો કેસ જણાવેલો નથી અને પ્રતિવાદીને તેમની ઉલટતપાસ કરવા દેવાની તક પુરી પાડેલ નથી. જેથી ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ–૧૧૪ અન્વયે તેઓની વિરૂધ્ધ અનુમાન દોરી શકાય. વધુમાં પ્રતિવાદી જાણીજોઈને સાક્ષી પાંજરામાં આવેલા નથી. આમ, પ્રતિવાદી પક્ષ તરફથી વાદીની ઉલટતપાસમાં પડકારવામાં આવેલ ન હોય તેથી તે હકીકત પ્રતિવાદી પક્ષે કબુલ રાખેલી ગણાય. આમ, પ્રતિવાદીએ પોતાની તકરારનાં સમર્થનમાં કોઈપણ દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ કરેલ ન હોય તથા કોઈ સ્વતંત્ર સાહેદને તપાસેલ ન હોય તે તમામ સંજોગોને ધ્યાને લઈ તેમજ ઉપરોકત તમામ ચુકાદાઓ ઉપર આધાર રાખી આ કામના વાદી ધ્વારા માંગવામાં આવેલ દાદ મંજુર કરવાની નમ્ર વિનંતી કરેલ છે.

(૯) આ કામના પ્રતિવાદી ધ્વારા આંક–૧૪૪ થી લેખિત દલીલ રજુ કરેલ છે જે માનસહ વંચાણે લીધી તેમજ મહદઅંશે પ્રતિવાદીના વિ.વ.શ્રી કે.એન.વકીલ ધ્વારા આ કામના વાદીએ મુદ્દા નં.૧ અને ૨ અન્વયે ડીલીટ કરેલ હોય વાદીએ રેન્ટની દાદનો મુદ્દો વેવ કરેલ છે તે લગતનો કોઈ પુરાવો ધ્યાને લેવો ન જોઈએ. વધુમાં આ કામના વાદી ધ્વારા મિલકતના ટાઈટલની દાદ માંગેલ નથી. જેથી કોઈ દાદ મળવાપાત્ર નથી. આમ, વાદીનો વાદગ્રસ્ત મિલકત ઉપર ભાડુઆત અંગેનો કોઈ ટાઈટલ ન હોય તેવી સ્પષ્ટ તકરાર પ્રતિવાદી એ લીધેલ છે તેમ છતાં ભાડુઆત મિલકતના વાદી ભાડુઆત છે તેવો દાવો કરવામાં આવેલ નથી અને મિલકતના ટાઈટલને પડકારવમાં આવેલ નથી તેમજ વાદી મિલકતના ભાડુઆત છે કે કેમ તે રેકર્ડ ઉપર લાવી શકેલ નથી. તેમજ નામદાર સુપ્રિમકોર્ટ એ.આઈ.આર. ૨૦૧૮, નામ. સુપ્રિમકોર્ટ, ૧૧૩૬ તથા ૧૯૯૪ (0) એ.આઈ.જે.–કેએ–૧૦૦૮૮૦૦, નામ.ગુજરાત હાઈકોર્ટના ચુકાદા અન્વયે અત્રેની અદાલતનું ધ્યાન દોરી વાદીનો હાલનો દાવો નામંજુર કરવાની નમ્ર વિનંતી કરેલ છે. વધુમાં આ કામના પ્રતિવાદી સ્ત્રી ઈસમ છે અને દાવાવાળી

મિલકત ઉપર તેઓ કયારેય ગયા નથી કે તેમની તરફથી કોઈ ધમકી આપવામાં આવેલ નથી. તેમજ આ કામના વાદીએ ઉલટતપાસ દરમ્યાન વાદગ્રસ્ત મિલકત જુનુ અને જર્જરીત મકાન હોય તેને તોડી નાંખી નવુ બાંધકામ કરી વાદીને દુકાન ભાડેથી આપવાનું જણાવેલ પરંતુ ઉલટતપાસ દરમ્યાન મને સદરહુ શરત મંજુર નથી તેમ જણાવેલ હોય જે વાદીની માનસિકતા છતી કરે છે તથા ઉલટતપાસમાં પણ વાદગ્રસ્ત મિલકત છે તે હાલ પણ છે તેવી હકીકત કબુલેલ છે. વાદગ્રસ્ત મિલકતનો કબજો વાદી પાસે છે જેથી કાયદાની પ્રક્રિયા વિના દુર કરવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થતો નથી. વધુમાં વાદી ધ્વારા રજુ કરવામાં આવેલ તમામ દસ્તાવેજી આધાર પુરાવા ધ્યાને લેતાં વાદી ધ્વારા રહેણાંકની જગ્યાની આકારણી રજુ કરેલ નથી. તેમજ વાદી ધ્વારા ભાડા કરાર રજુ કરવામાં આવેલ નથી. આમ, તમામ સંજોગો તથા રજુ કરેલ નામદાર વડી અદાલતનાં ચુકાદાઓ અન્વયે અત્રેની અદાલતનું ધ્યાન દોરી વાદીનો દાવો નામંજુર કરવાની નમ્ર વિનંતી કરેલ છે.

(૧૦) -:: કા ર ણો ::-

<u>મુદ્દા નંબર : ૧</u> :-

(૧૦.૧) હાલનાં દાવાનાં કામે એ હકીકત નિર્વિવાદ છે કે, આ કામનાં વાદી દ્વારા વાદગ્રસ્ત મિલકતનાં ભાડા બાબતે કોઈપણ તકરાર લીધેલ નથી. હાલનાં કામે અત્રેની અદાલત દ્વારા આંક-૭૧ થી તકરારી વિષયવસ્તુ લગત મુદા મુકરર કરવામાં આવેલ. જે અન્વયે વાદી દ્વારા આંક-૭૫ થી સ્ટાન્ટર્ડ રેન્ટ અન્વયેની તકરાર જતી કરેલ હોય તથા સદર મુદાઓને સ્ટ્રાઈક આઉટ યાને રદ કરવા અંગેની અરજી આપેલ હોય,વાદી દ્વારા સ્ટાન્ટર્ડ રેન્ટ અન્વયેની તકરારને જતી કરેલ છે. હાલનાં કામે વાદી દ્વારા વાદગ્રસ્ત મિલકત એટલે કે, **"જીલ્લો સુરતનાં, તાલુકો બારડોલીનાં શહેર બારડોલીમાં ભંડારીવાડ બસ સ્ટોપની સામે મેઈનરોડ ઉપર જુના મ્યુનીસીપલ વોર્ડ નં.૪ કે જેનો નવો મ્યુનીસીપલ વોર્ડ નં.૬ છે તેમાં મિલકત નં.૩૦૯ થી નોંધાયેલ આગળ ઓટલો, દુકાન, એક રૂમ, રસોડું, સંડાસ-બાથરૂમ તથા પાછળનાં વાડા કાછાની (અગિયાર ફુટ X અગિયાર ફુટ) જમીન તથા તે માંહે આવેલા પત્તરાનાં શેડ વિગેરેવાળી મિલકત લાગતા-વળગતા તમામ**

હકક,હિત,સબંધ વિગેરે સહીત ચાલી આવેલ છે" અને સદર મિલકત તા.૨૩–૬–૧૯૮૬ નાં અરસામાં પ્રતિવાદીનાં પિતા મહમદ સઈદ ઈસ્માઈલ પાસેથી ભાડેથી મેળવેલ છે અને તે અંગેનું લખાણ પણ તે જ તારીખનાં રોજ પ્રતિવાદીનાં પિતાશ્રી દ્વારા કરી આપવામાં આવેલ છે. હાલનાં કામે પ્રતિવાદી દ્વારા આંક–૭૦ થી સુધારેલ દાવાઅરજીનો જવાબ આપેલ છે. જે ધ્યાને લેતાં મુખ્યત્વે પ્રતિવાદી દ્વારા વાદગ્રસ્ત મિલકતનું વર્ણન ખોટી રીતે અને દાવા કરવા માટે ઉપજાવી કાઢેલ હકીકતનો બચાવ લીધેલ છે તથા વાદગ્રસ્ત મિલકત અન્વયે ૧૧ X ૧૧ ફુટની પાછળનાં વાડા કાછાની જમીન અને તેમાં આવેલ પત્તરાની શેડની હકીકત વાદીએ ઉપજાવી કાઢેલ હોવાનો બચાવ લીધેલ છે. તેમજ વાદીને આગળનાં ભાગમાં આવેલ દુકાન સિવાય કોઈપણ જગ્યા ભાડે આપેલ ન હોવાની કે તેનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો વાદીનો ન હોવાનો બચાવ લીધેલ છે. વધુમાં પ્રતિવાદી દ્વારા વાદી નિયમીત રીતે ભાડું ચુકવતા ન હોવાનો તથા વાદગ્રસ્ત મિલકત જે હેતુ માટે ભાડે આપેલ તે હેતુ સિવાય ભાડાની શરતોને ભંગ કરી ગેરકાયદેસર રીતે વપરાશ શરૂ કરેલ હોવાની હકીકતનો બચાવ લીધેલ છે. હાલનાં કામે રેકર્ડ ધ્યાને લેતાં આ કામે પ્રતિવાદી દ્વારા કોઈ કાઉન્ટર કલેઈમ કરેલ નથી. આમ, હાલનાં દાવાનાં કામે દાવાની વિષયવસ્તુ તથા તકરારી હકીકત ધ્યાને લેતાં**, વાદગ્રસ્ત મિલકત વાદીનાં કથન મુજબ તેમની દાવાઅરજીનાં પેરા–૧ માં જણાવ્યા મુજબ છે કે કેમ ? તેમજ પ્રતિવાદી દ્વારા લેવામાં આવેલ બચાવ અન્વયે સદર તમામ હકીકત ઉપજાવી કાઢેલ છે કે કેમ ? તેમજ વાદીને માત્ર આગળનાં ભાગમાં આવેલ દુકાન સિવાય અન્ય કોઈપણ જગ્યા ભાડે આપેલ હોવાની હકીકત વાદીએ ઉપજાવી કાઢેલ છે કે કેમ ?** આમ, હાલના દાવાના કામે દાવાની વિષય વસ્તુ તથા તકરાર ધ્યાને લેતાં આ કામના વાદીને પ્રતિવાદી ધ્વારા દાવા અરજીના પેરાગ્રાફ નં.૧ અન્વયે જણાવેલ મિલકત ભાડે આપેલ છે કે કેમ તે હકીકત વાદી ધ્વારા પુરવાર કરવી જરૂરી બની જાય છે. આ કામના પ્રતિવાદી ધ્વારા લીધેલ બચાવ ધ્યાને લેતાં આ કામના વાદીએ વાદગ્રસ્ત મિલકતનું વર્ણન ખોટુ કરેલ હોય અને ઉપજાવી કાઢેલ હોય તેમજ મિલકતનાં વર્ણનમાં ૧૧×૧૧ ફુટની પાછળના વાડા કાછાની જમીન અને તેમાં આવેલ પત્તરાના શેડની જે હકીકતો લખી છે તે ખોટી અને ઉપજાવી કાઢેલ હોવાનો બચાવ લીધેલ છે.

આમ, આ કામના પ્રતિવાદી ધ્વારા વાદીને જે મિલકત સુપ્રત કરવામાં આવેલ તેના બદલે સદરહુ વાદગ્રસ્ત મિલકતની પાછળ આવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ અકસ્માત સમયે જ કરવાનો હોવા છતાં વાદીએ કાચો શેડ બનાવી ખુલ્લી જગ્યા ઉપર અતિક્રમણ કરેલ છે તે બચાવ ધ્યાને લેતાં તેમજ ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ–૧૦૧ ને ધ્યાને લેતાં સાબિતીનો બોજો વાદી ઉપર રહે છે કે વાદીને પ્રતિવાદી ધ્વારા ચોકકસ કઈ મિલકત ઉપભોગ માટે પ્રતિવાદી ધ્વારા સુપ્રત કરવામાં આવેલી. તે મહત્વનો મુદો હોવાનું અત્રેની અદાલતનું નમ્રપણે માનવું છે. આ કામનાં વાદી દ્વારા તેમના દાવાનાં સમર્થનમાં આંક–૭૯ થી સોગંદપર સરતપાસ રજુ કરેલ છે. જે મહદઅંશે ધ્યાને લેતાં દાવા અરજીમાં જાહેર કરેલ તમામ હકીકતનું પુનરાવર્તન થતું હોય તેની વિસ્તૃત ચર્ચા ચુકાદાની સગવડતા ખાતર અત્રે કરેલ નથી. પરંતુ પ્રતિવાદીનાં વિદ્વાન વકીલશ્રી દ્વારા વાદીની થયેલ વિસ્તૃત ઉલટતપાસ ધ્યાને લેતાં, વાદીએ એ હકીકત જાહેર કરેલ છે કે, આંક–૯૦ નો વાદગ્રસ્ત મિલકતનો નગરપાલિકનો પત્ર તેમાં માલિક તરીકે આઈશાબેનનું નામ લખેલ છે અને સદરહુ મિલકત માત્ર મિલકત નં.૭૪૬/૧૪૩૫ પુરતો જ છે અને તે સિવાય પ્રતિવાદી આઈશાબેનની સમગ્ર મિલકતનો છે કે કેમ તે અન્વયે પ્રશ્ન પુછતાં વાદી જણાવે છે કે, '' મારી પાસે જે મિલકત એટલે ક દાવાવાળી મિલકત લગતનો આંક–૯૦ નો દસ્તાવેજ છે જેમાં મિલકત દસ્તાવેજ કરનાર તરીકે આઈશાબેન મૌલવી કે જે આ કામના પ્રતિવાદીનું માલિક તરીકે નામ છે. વધુમાં સદરહુ સાહેદ વાદગ્રસ્ત મિલકતના તેઓ ભાડુઆત હોય અને તે કયા આધારે પુરાવા મેળવેલા તે લગતનો પ્રશ્ન પુછતા સાહેદ જણાવે છે કે, વ્યવસાય વેરાનું સર્ટીફીકેટ, ગુમાસ્તાધારાનું સર્ટીફીકેટ, જીલ્લા ગૃહ ઉધોગનું સર્ટીફીકેટ જેવા દસ્તાવેજના આધારે ભાડુઆત તરીકેનો પુરાવો મેળવેલ જે અન્વયે આંક–૯૬ થી ૯૮ સુધીના દસ્તાવેજો બતાવતા સદરહુ સાહેદ તે તમામ દસ્તાવેજી પુરાવામાં વાદગ્રસ્ત મિલકતના ભાડુઆત હોય તેવી કોઈ હકીકત જાહેર કરેલ નથી તેવુ જણાવેલ છે. તેમજ વાદગ્રસ્ત મિલકત ઉપર ધંધો કરવા માટે મુળ માલિક પાસેથી મૌખિક સંમતિથી સને–૧૯૮૬ માં મેળવેલાનો સ્વીકાર કરેલ છે તથા સદરહુ મિલકત પ્રતિવાદી આઈશાબેનના પિતા મહમદભાઈ પાસેથી તા.૨૩/૬/૧૯ ૮૬ નારોજ ભાડેથી લીધેલાની હકીકતને સ્વીકાર કરે છે. વધુમાં સદરહુ સાહેદ સને–૧૯૮૬ માં વાદગ્રસ્ત મિલકત ભાડે લીધેલ તે વખતે તેમની પાસે રહેવાનું કોઈ મકાન હતુ નહિં તથા

તે મિલકતનું કેટલુ ક્ષેત્રફળ હતુ તે યાદ ન હોવાની હકીકત જાહેર કરેલ છે તેમજ વાદગ્રસ્ત મિલકત જયારે ભાડેથી લીધી તે વખતે આગળ એક ઓટલો, દુકાન અને પાછળ એક રૂમ રસોડુ તથા સંડાસ બાથરૂમ હતા અને વાદગ્રસ્ત મિલકતનો આગળનો ઓટલો તથા દુકાન વ્યવસાયના ભાગરૂપે વાપરતા હોવાની હકીકત તથા બાકીના રૂમ, રસોડુ, સંડાસ–બાથરૂમ ઉપભોગ કરતા હોવાનું તેમજ હાલ પણ તમામ મિલકત હોવાની હકીકત કબુલેલ છે. તેમજ તમામ મિલકતમાં આજદિન સુધી કોઈ ફેરફાર કરેલ નથી તે હકીકત કબુલ કરેલ છે. વધુમાં સદરહુ સાહેદ તેમની ઉલટતપાસ દરમ્યાન આંક–૯૨ ના દસ્તાવેજમાં લખેલી હકીકત સંદર્ભે જણાવે છે કે સદરહુ દસ્તાવેજમાં ''તેમાં ઘરની પાછળ આવેલી ખુલ્લી જમીન છે તેમાં પાછલો દરવાજો અકસ્માત સિવાય બંધ રાખવાની શરતે આપીએ છીએ જે દરવાજા બહાર લખાવી જમીનનો કોઈપણ જાતનો હક તમારો રહેતો નથી. દરવાજો અકસ્માત વખતે ખોલી શકાશે'' એવી હકીકત દર્શાવેલ છે.

(૧૦.૨) આમ, ઉપરોકત મૌખિક પુરાવાના સમર્થનમાં વાદી ધ્વારા રજુ કરવામાં આવેલા દસ્તાવેજી પુરાવાઓ જો ધ્યાને લેવામાં આવે તો આંક–૯૦ થી રજુ કરેલ વાદગ્રસ્ત મિલકત કે જે મિલકતની આકારણી યાદી છે તેમાં માલિક તથા કબજેદાર તરીકે આઈશાબેનનું નામ લખેલ હોવાની હકીકતને સમર્થન મળે છે. તેમજ વાદગ્રસ્ત મિલકતનો ભોગવટો ભાડુઆત તરીકે હોવાની હકીકત પણ જાહેર કરેલ છે. વધુમાં આંક–૯૦ ના દસ્તાવેજમાં મિલકતના વર્ણનમાં ૭૪૬/૧૪૩૫ ની હકીકત જાહેર કરેલ છે. તેમજ સદરહુ સાહેદે તેમની ઉલટતપાસમાં પણ વાદગ્રસ્ત મિલકત એટલે કે આંક–૯૦ ના દસ્તાવેજમાં જે મિલકત જાહેર કરેલ છે તેજ મિલકત હોવાનું જાહેર કરેલ છે તેમજ તેમની ઉલટતપાસ દરમ્યાન પણ મિલકતના ભાડુઆત તરીકે વ્યવસાય વેરાનું, ગુમસ્તાધારાનું તથા ગૃહ ઉધોગનું સર્ટીફીકેટ જે આંક–૯૬ થી ૯૮ સુધીના દસ્તાવેજી પુરાવાઓ ધ્યાને લેતાં આંક–૯૬ વ્યવસાય વેરા અધિનિયમ અન્વયે નોંધણી નું પ્રમાણપત્ર છે. આંક–૯૭ લઘુ ઉધોગ તરીકે આપેલ પ્રમાણપત્ર છે તથા આંક–૯૮ બારડોલી નગરપાલિકા ધ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ પ્રમાણપત્ર છે. વધુમાં સદરહુ સાહેદ વાદગ્રસ્ત મિલકત સને–૧૯૮૬ માં પ્રતિવાદી પાસેથી મૌખિક સંમતિથી લીધેલાની હકીકત જાહેર કરતા હોય અને વાદગ્રસ્ત મિલકતનું ક્ષેત્રફળ કેટલુ હતુ તે હાલ યાદ ન

હોવાનું જણાવતા હોય તેમજ વાદીની વિસ્તૃત ઉલટતપાસ ધ્યાને લેતાં વાદી વાદગ્રસ્ત મિલકત તરીકે આગળ એક ઓટલો, ઓટલા પછીની દુકાન, પાછળ રૂમ રસોડુ, તથા સંડાસ–બાથરૂમ હતા તે વ્યવસાયના ભાગરૂપે વાપરતા હતા તથા બાકીના રૂમ રસોડુ તથા સંડાસ બાથરૂમનો ઉપભોગ કરતા હોવાનું તથા ૧૯૮૬ થી સદરહુ મિલકતમાં કોઈ ફેરફાર કરેલ ન હોવાની હકીકત જાહેર કરેલ છે ત્યારે વાદી ધ્વારા રજુ કરવામાં આવેલ દસ્તાવેજી પુરાવાઓને આધારે આ કામના વાદીને દાવા અરજીના પેરાગ્રાફ નં.૧ માં જણાવેલ વાદગ્રસ્ત મિલકત ભાડે આપેલી છે કે કેમ તે હકીકત પુરવાર કરવાનો બોજો વાદીના શીરે રહેલો છે. વધુમાં આ કામના વાદી અત્રેની અદાલત સમક્ષ દાવા અરજીના પેરાગ્રાફ નં.૧ માં જણાવેલ મિલકતનું વર્ણન અન્વયે વાદગ્રસ્ત મિલકત જાહેર કરી અદાલત સમક્ષ આવતા હોય અને પ્રતિવાદી ધ્વારા આ કામના વાદીને જે મિલકત ઉપભોગ કરવા માટે આપેલી અને તે સિવાયની મિલકતનો ઉપભોગ વાદીને અકસ્માત સમયે કરવાનું જણાવેલ હોય અને વાદી પોતે પણ તે હકીકત તેમની ઉલટતપાસમાં કબુલતા હોય આ કામના વાદી ધ્વારા તેમની દાવા અરજીના પેરાગ્રાફ નં.૧ માં જણાવેલ વાદગ્રસ્ત મિલકતના વર્ણન અન્વયે અદાલત સમક્ષ કોઈ ઠોસ પુરાવો રજુ કરવાનો બોજો વાદી ઉપર રહેલો છે. આ કામના વાદી ધ્વારા આંક–૯૨ ના દસ્તાવેજ અન્વયે તેમની ઉલટતપાસમાં પ્રશ્ન પુછતા વાદીએ એ હકીકતનો સ્વીકાર કરેલો છે કે, **"તેમાં ઘરની પાછળ આવેલી ખુલ્લી જમીન છે તેમાં પાછલો દરવાજો અકસ્માત સિવાય બંધ રાખવાની શરતે આપીએ છીએ જ દરવાજા બહાર લખાવી જમીનનો કોઈપણ જાતનો હકક તમારો રહેતો નથી, દરવાજો અકસ્માત વખતે ખોલી શકાશે"** એવી હકીકત દર્શાવેલ છે.

(૧૦.૩) આમ, ઉપરોકત મૌખીક પુરાવો તથા તેનાં સમર્થનમાં વાદી ધ્વારા રજુ કરેલ તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાને ધ્યાને લેતાં, વાદગ્રસ્ત મિલકતનાં મુળ માલીક તથા કબજેદાર મૌલવી આઈશા મહમદ સઈદ હોવાની હકીકતને સમર્થન મળે છે. આંક–૯૧ ના દસ્તાવેજને ધ્યાને લેતાં, વાદગ્રસ્ત મિલકત મહમદ સઈદ ઈલીયાસ મૌલવીનાંઓએ આ કામનાં વાદી સુલતાન ગફુરભાઈને વાદગ્રસ્ત મિલકત કે, જેનો નગર પંચાયત દફતરે જુનો નં.૪/૩૦૯ થી બોલતી દુકાનનાં ડીપોઝીટનાં રૂા.૧૫૦૦/– મળેલ હોવાનો તેમજ સદરહુ દુકાનનો કબજો લખી આપનારને હવે પછી ત્રણ માસ પછી ડીપોઝીટ પરત કરવાની છે તેવી હકીકત જાહેર

કરેલ છે. વધુમાં આંક–૯૨ નો દસ્તાવેજ ધ્યાને લેતાં, "**તેમાં ઘરની પાછળ આવેલી ખુલ્લી જમીન છે તેમાં પાછલો દરવાજો અકસ્માત સિવાય બંધ રાખવાની શરતે આપીએ છીએ જે દરવાજા બહાર લખાવી જમીનનો કોઈપણ જાતનો હકક તમારો રહેતો નથી, દરવાજો અકસ્માત વખતે ખોલી શકાશે**" એ હકીકત જાહેર કરેલ છે. આમ વાદી દ્ધારા રજુ કરવામાં આવેલ મૌખીક પુરાવો તથા તેનાં સમર્થનમાં રજુ કરેલ તમામ દસ્તાવેજી પુરાવો ધ્યાને લેતાં વાદી દ્ધારા તેનાં પેરા–૧ માં જે વાદગ્રસ્ત મિલકત એટલે કે "**જીલ્લો સુરતનાં, તાલુકો બારડોલીનાં શહેર બારડોલીમાં ભંડારીવાડ બસ સ્ટોપની સામે મેઈનરોડ ઉપર જુના મ્યુનીસીપલ વોર્ડ નં.૪ કે જેનો નવો મ્યુનીસીપલ વોર્ડ નં.૬ છે તેમાં મિલકત નં.૩૦૯ થી નોંધાયેલ આગળ ઓટલો, દુકાન, એક રૂમ, રસોડું, સંડાસ–બાથરૂમ તથા પાછળનાં વાડા કાછાની (અગિયાર ફુટ X અગિયાર ફુટ) જમીન તથા તે માંહે આવેલા પત્તરાનાં શેડ વિગેરેવાળી મિલકત લાગતા–વળગતા તમામ હકક,હિત,સબંધ વિગેરે સહીત ચાલી આવેલ છે**" તે હકીકતને લેશમાત્ર સમર્થન મળતું નથી. અત્રેની અદાલતનું નમ્રપણે માનવું છે કે, વાદી હાલનો દાવો લઈને આવેલ છે ત્યારે વાદગ્રસ્ત મીલકત અન્વયે ચોકકસ કઈ મિલકત તથા મિલકતનું ક્ષેત્રફળ તથા પેરાગ્રાફ નં.૧ માં જાહેર કરેલ મિલકત પ્રતિવાદી દ્ધારા સુપ્રત કરવામાં આવેલી તેવી હકીકત દસ્તાવેજી પુરાવાથી સાબિત થતી નથી. વધુમાં આ કામનાં વાદી દ્ધારા વાદગ્રસ્ત મિલકતનું ચોકકસ કેટલું ક્ષેત્રફળ છે તે હકીકત જાણતા ન હોવાનું કબુલેલ છે. તેમજ વાદી દ્ધારા આંક–૯૬ થી ૯૮ સુધીનાં દસ્તાવેજો તેઓ વાદગ્રસ્ત મિલકતનાં ભાડુઆત તરીકે હોય તે અન્વયેની હકીકત જાહેર કરેલ છે પરંતુ આંક–૯૬ થી ૯૮ સુધીનાં તમામ દસ્તાવેજો ધ્યાને લેતાં આ કામના વાદી કે જેઓ મે ઉવેશ મેટ્રીસેસ ના નામે વ્યવસાય કરતા હોય અને તે અન્વયે તેઓને પ્રમાણપત્ર જે તે સક્ષમ કચેરી ધ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ છે પરંતુ અત્રેની અદાલતનું નમ્રપણે માનવુ છે કે વાદી જયારે તેમના પેરાગ્રાફ નં.૧ માં જે મિલકત વર્ણવેલ છે તે જ મિલકત પ્રતિવાદી ધ્વારા ભાડેથી મેળવવામાં આવેલ છે કે કેમ તે હકીકત પુરવાર કરી શકેલ નથી. હાલનાં કામે દલીલ ખાતર પણ આંક–૯૬ થી ૯૮ નાં દસ્તાવેજો પ્રત્યે આ કામનાં વાદી ભાડુઆત હોય તે હકીકતને માની લેવામાં આવે

તો પણ વાદી દ્વારા જયારે ચોકકસ કેટલી વાદગ્રસ્ત મીલકત તેઓને ભાડુઆત તરીકે પ્રતિવાદી ધ્વારા સુપ્રત કરેલ હોય તે હકીકતને સમર્થન મળતું નથી. વધુમાં વાદી દ્વારા વાદગ્રસ્ત મિલકત ભાડેથી લીધી તે વખતે આગળનો એક ઓટલો તથા દુકાન વ્યવસાયનાં ભાગરૂપે વાપરતાં હોવાનું તથા બાકીનાં રૂમ, રસોડું, સંડાસ–બાથરૂમ પણ ઉપભોગ કરતાં હોવાનું અને તે તમામ હાલ પણ હયાત હોવાની કબુલાત કરેલ છે તેમજ વાદી પાસે કોઈ રહેવાનું મકાન ન હોવાનું તથા વાદગ્રસ્ત મિલકત જયારે ભાડેથી લીધી ત્યારે એક ઓટલો, દુકાન, રૂમ, રસોડુ તથા સંડાસ–બાથરૂમ હતા તે પૈકી એક ઓટલો અને દુકાન વ્યવસાયના ભાગરૂપે વાપરતા હતા અને બાકીના રૂમ, સંડાસ–બાથરૂમનો ઉપભોગ કરતા હતા અને તે તમામ હાલ પણ હયાત હોવાનું જાહેર કરેલ છે. આમ, વાદી ધ્વારા તેઓને ચોકકસ કઈ મિલકત ઉપભોગ કરવા માટે આપેલી તેવી કોઈ હકીકત દર્શાવતો પુરાવો રજુ કરવામાં આવેલ નથી. વધુમાં દલીલને ખાતર પણ માની લઈએ કે આ કામના વાદી ધ્વારા સને–૧૯૮૬ માં વાદીના કથન મુજબ વાદગ્રસ્ત મિલકત પ્રતિવાદી આઈશાબેનના પિતા મહંમદભાઈ પાસેથી તા.૨૩/૬/૧૯ ૮૬ નારોજ મેળવેલ હોય અને તે લગત મૌખિક સંમતિ કરેલી હોય પરંતુ વાદી ધ્વારા રજુ કરવામાં આવેલ આંક–૯૨ ના દસ્તાવેજમાં વાદીને જે મિલકત સુપ્રત કરી તેની પહોંચ મેળવેલ હોય તે ધ્યાને લેતાં "**તેમાં ઘરની પાછળ આવેલી ખુલ્લી જમીન છે તેમાં પાછલો દરવાજો અકસ્માત સિવાય બંધ રાખવાની શરતે આપીએ છીએ જે દરવાજા બહાર લખાવી જમીનનો કોઈપણ જાતનો હકક તમારો રહેતો નથી, દરવાજો અકસ્માત વખતે ખોલી શકાશે**" તેવી હકીકત જાહેર કરેલ હોય વાદી ધ્વારા રજુ કરવામાં આવેલ તમામ દસ્તાવેજી તથા મૌખિક પુરાવાથી વાદીને પેરાગ્રાફ નં.૧ માં જણાવેલ મિલકત ભાડે આપેલ છે કે કેમ તે હકીકત પુરવાર થતી નથી. વધુમાં વાદી દ્વારા આંક–૯૩ થી આંક–૯૫ સુધી ભાડાની રસીદ રજુ કરેલ છે. પરંતુ વાદી દ્વારા ભાડા અંગેની તકરાર જયારે જતી કરેલ છે ત્યારે સદર તમામ દસ્તાવેજો કે જે ભાડાની હકીકતને સમર્થન કરતાં હોય તેને ધ્યાને લેવા વ્યાજબી જણાતું નથી. વાદી દ્વારા વાદગ્રસ્ત મિલકત અન્વયે પંચનામાં તથા નકશા કરેલ હોવાનું જાહેર કરેલ છે. જે હાલનાં કામે આંક–૧૧૮ થી ૧૨૨ સુધી રજુ છે. પરંતુ કાયદાનાં પ્રસ્થાપિત સિધ્ધાંત ધ્યાને લેતાં પંચનામા તથા નકશા એ કોઈપણ વાદગ્રસ્ત મિલકતનાં માલીકી કે કબજાનો પ્રમાણભૂત પુરાવો નથી.

સામાન્ય સંજોગોમાં વાદગ્રસ્ત મિલકતનું પંચનામું કે નકશો તૈયાર કરવામાં આવે ત્યારે જે તે કોર્ટ કમીશ્નર દ્વારા વાદગ્રસ્ત મિલકતની જે તે સમયની પરીસ્થિતીનું વર્ણન કરી તેને રેકર્ડ પર લાવવાનો પ્રયત્ન કરવામાં આવે છે. પરંતુ તેનાં સમર્થનમાં વાદી વાદગ્રસ્ત મિલકતની માલીકી તથા કબજા સંદર્ભે તથા વાદી ચોકકસ કેટલા ક્ષેત્રફળનાં ભાડુઆત છે તે હકીકત વાદી દ્વારા ચોકકસ પુરાવાથી રેકર્ડ પર લાવવી જરૂરી છે. હાલનાં કામે વાદી દ્વારા રજુ કરેલ તમામ મૌખીક પુરાવાનાં સમર્થનમાં જે દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ કરેલ છે જે અન્વયે વાદી દ્વારા તેઓને ચોકકસ કઇ વાદગ્રસ્ત મિલકત ભાડે આપવામાં આવેલ તે હકીકત પુરવાર કરવી પડે. આમ, સમગ્ર રીતે વાદી દ્વારા રજુ કરવામાં આવેલ દસ્તાવેજી પુરાવો તેમજ મૌખીક પુરાવામાં કબુલેલ હકીકતને ધ્યાને લેતાં વાદી દ્વારા જયારે પ્રતિવાદી દ્વારા પેરા-૧ માં જણાવેલ મિલકત ભાડે આપેલ હોય તે હકીકત પુરવાર થતી ન હોય ત્યારે પ્રતિવાદી દ્વારા કાયદાની પ્રક્રિયા અનુસર્યા વગર તેઓને વાદગ્રસ્ત મીલકતમાંથી દુર કરવામાં આવતાં હોવાની હકીકત પુરવાર થતી નથી. વાદી દ્વારા જે કંઇ પણ દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ કરેલા છે તે તમામ મહદઅંશે આંક-૮૧ થી ૮૭ સુધીનાં દસ્તાવેજો પ્રતિવાદીને ભાડાની રકમ મોકલતા હોય તથા ભાડાની પાવતી લગતનાં છે. તેમજ આંક-૮૮,૮૯ તેમજ આંક-૧૦૪,૧૦૫ થી વિજ વપરાશ તથા ટેલીફોનના અસલ બિલ છે. પરંતુ કાયદાનો પ્રસ્થાપિત સિધ્ધાંત ધ્યાને લેતાં વિજ વપરાશ કે ટેલીફોન બીલ કોઇ માલીકી કે કબજાનો પુરાવો નથી તેમજ આંક-૯૦ નો દસ્તાવેજ ધ્યાને લેતાં વાદી આ કામનાં પ્રતિવાદીનાં પિતા મિલકતનાં માલીક તથા કબજેદાર હોવાની હકીકતને સમર્થન મળે છે. વધુમાં આંક-૯૧ થી ૯૫ પ્રતિવાદીને ભાડાની રકમ બદલનાં રેવન્યુ સ્ટેમ્પ પેપર છે. પરંતુ વાદી દ્વારા અગાઉ ચર્ચા કરી તેમ ભાડા અન્વયેનો મુદો જતો કરેલ હોય તેની વિસ્તૃત ચર્ચા હવે કરેલ નથી. વધુમાં આંક-૯૬ થી ૯૯ સુધીનાં પ્રમાણપત્ર તેમજ રેશનકાર્ડની નકલ રજુ કરેલ છે પરંતુ આ તમામ દસ્તાવેજો સામાન્યરીતે વ્યવસાયનાં ક્રમમાં ઇસ્યુ કરવામાં આવતાં પ્રમાણપત્ર છે. વધુમાં વાદી દ્વારા આંક-૧૦૦ થી ૧૦૩ અન્વયેનાં ઓળખપત્ર રજુ કરેલ છે, જે અન્વયે પ્રતિવાદી દ્વારા તેમની ઓળખની હકીકતને પડકારેલ નથી. તેમજ આંક-૧૧૮ થી ૧૨૨ સુધીનાં પંચનામા તથા નકશા છે,પરંતુ સદર દસ્તાવેજી પુરાવાથી પ્રતિવાદી દ્વારા

વાદીને વાદગ્રસ્ત મિલકતમાંથી કાયદેસરની પ્રક્રિયા વિના દુર કરવામાં આવતાં હોય તેવી હકીકત પુરવાર થતી નથી.

(૧૦.૪) આમ, ઉપરોકત તમામ મૌખીક તથા દસ્તાવેજી પુરાવાને ઘ્યાને લેતાં વાદી દ્વારા સ્પષ્ટપણે પુરાવાનાં માઘ્યમથી તેઓને કઇ વાદગ્રસ્ત મિલકત ભાડેથી આપવામાં આવેલી તે હકીકત પુરવાર કરવામાં આવેલ નથી. તેમજ વાદી દ્વારા જયારે ૧૧-૧૧ ફુટની જગ્યા ભાડે લીધેલ ન હોવાનું તેમજ તેમની પાસે કોઇ મકાન સને ૧૯૮૬ માં હતું નહીં તેવી સ્પષ્ટપણે હકીકત કબુલેલ હોય ત્યારે પ્રતિવાદી દ્વારા વાદીને ચોકકસ કઇ મીલકતમાંથી કાયદાની પ્રક્રિયા વિના દુર કરવામાં આવેલ છે તેવી હકીકતને સમર્થન મળતું નથી. વઘુમાં આ કામના વાદી ઘ્વારા તેમની લેખિત દલીલની સાથે રજુ કરવામાં આવેલ નામદાર વડી અદાલતના ચુકાદાને માનસહ વંચાણે લીધા તેમજ આ કામના પ્રતિવાદી વિટનેસ બોક્ષમાં આવેલ નથી અને વાદીને તેમની ઉલટતપાસ કરવાની તક સાંપડેલ નથી તેથી ભારતીય પુરાવા અધિનિયમ ની કલમ-૧૧૪ અન્વયે તેઓની વિરૂઘ્ઘ અનુમાન કરવાની ધારણા છે તે સંદર્ભે નામદાર વડી અદાલતના વિવિધ ચુકાદાઓ રજુ કરેલ છે પરંતુ અત્રેની અદાલતનું નમ્રપણે માનવુ છે કે પ્રતિવાદીની કોઈ નબળાઈનો લાભ વાદીને મળી શકે નહિં. વઘુમાં આ કામના પ્રતિવાદી આઈશાબેન અને તેમના પુત્ર તરીકે ઈમરાન અબ્દુલહકક વાડીવાલાનાઓએ જુબાની આપેલ છે અને માત્ર એટલા જ કારણસર પ્રતિવાદી વિરૂઘ્ઘનું અનુમાન કરવાની દલીલ ટકવાપાત્ર નથી કારણ કે ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ-૧૦૧ તથા ૧૦૩ ને ઘ્યાને લેતાં વાદી ઉપર પુરાવાનો બોજો રહે છે કે તેમણે પ્રતિવાદી ઘ્વારા ચોકકસ કઈ મિલકત સુપ્રત કરવામાં આવેલી. આમ, પ્રતિવાદીની નબળાઈનો લાભ વાદીને મળી શકે નહિં કારણ કે કાયદાનો પ્રસ્થાપિત સિઘ્ઘાંત છે કે વાદીએ પોતાનો દાવો પોતાની ઉપર રહેલા સાબિતીના બોજાના આધારે પુરવાર કરવો પડે છે. આમ, બંને પક્ષકાર ઘ્વારા રજુ થયેલ પુરાવો તથા નામદાર વડી અદાલતના રજુ કરેલ ચુકાદાને માનસહ વંચાણે લેતાં આ કામના વાદી ઘ્વારા એ હકીકત પુરવાર થતી નથી કે આ કામના પ્રતિવાદી ઘ્વારા વાદગ્રસ્ત મિલકતમાંથી તેઓને દુર કરવામાં આવેલા હોય આમ, મુદ્દા નં.૧ નો જવાબ નકારમાં આપવામાં આવે છે.

<u>મુદા નં.૨ –</u>

(૧૧) હાલનાં કામે મુદા નં.૧ ની અત્રેની અદાલત દ્ધારા વિસ્તૃત ચર્ચા કરેલ છે અને વાદી દ્ધારા જ તેઓને ચોકકસ કેટલી મિલકત તેમને મુળ માલીક દ્ધારા ભાડુઆતની હેસિયતથી આપેલ છે તે હકીકત અન્વયે લેશમાત્ર પણ સમર્થનકારી પુરાવો રજુ કરેલ નથી. ત્યારે વાદી દ્ધારા સ્પષ્ટપણે એ હકીકત કબુલાત થતી હોય ત્યારે વાદગ્રસ્ત મીલકત ભાડેથી આપી તે વખતે એક ઓટલો પછી દુકાન, પાછળ એક રૂમ, રસોડું તથા સંડાસ–બાથરૂમ પૈકી વાદી આગળનો એક ઓટલો તથા દુકાન વ્યવસાયનાં ભાગરૂપે વાપરતા હોવાનું તથા બાકીનાં રૂમ, રસોડું ઉપભોગ કરતાં હોવાનું અને તે હાલ પણ હયાત હોવાનું કબુલેલ છે. તે સંજોગોમાં એ હકીકત માનવાને કારણ રહે છે કે, વાદીને વાદગ્રસ્ત મિલકત પૈકી આગળનો ઓટલો પછી દુકાન માત્ર વ્યવસાયનાં ભાગરૂપે સુપ્રત કરવામાં આવેલ અને તે સિવાયનું રસોડું, સંડાસ–બાથરૂમ વાદી દ્ધારા માત્ર ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવામાં આવેલ છે તેમજ સદરહુ મિલકત આંક–૯૨ નો દસ્તાવેજ ઘ્યાને લેતાં અકસ્માત સમયે જ ઉપભોગ કરવાની હોય તેવી હકીકત જાહેર કરેલ હોય તેમજ પેરાગ્રાફ નં.૧ માં જણાવેલ સમગ્ર મિલકત વાદીને પ્રતિવાદી ધ્વારા સુપ્રત કરવામાં આવેલ હોય તેવી કોઈ હકીકત પુરવાર કરવામાં વાદી નિષ્ફળ નિવડેલ છે. વધુમાં ઉલટ તપાસ દરમ્યાન પ્રતિવાદીનાં વિદ્ધાન વકીલશ્રી દ્ધારા વાદગ્રસ્ત મિલકત આખેઆખી તોડી તેનાં ઉપર નવું દુકાનનું બાંધકામ કરી અને તેમાંથી એક દુકાન વાદીને ભાડે આપવા માંગે છે, તો તે સંદર્ભે વાદીને પ્રશ્ન પુછતાં વાદી સ્પષ્ટપણે સદર શરત મને મંજુર નથી તેવી હકીકત કબુલ કરેલ છે. આમ, હાલના દાવાની વિષય વસ્તુને ઘ્યાને લેતાં આ કામના વાદીએ વાદગ્રસ્ત મિલકત અન્વયે તેઓ ભાડુઆત હોય તે હેસીયતથી દાવો દાખલ કરેલ છે અને ભાડાવાળી મિલકતનો કબજો પ્રતિવાદી કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસર્યા સિવાય છીનવી ન લે તેવી દાદ માંગેલ છે પરંતુ સદરહુ મિલકત આખેઆખી તોડી તેના ઉપર નવુ બાંધકામ કરી વાદી ને ભાડે આપવા માંગતા હોય તેમ છતાં વાદીએ સદરહુ શરત મંજુર ન હોવાનું જણાવેલ હોય તે હકીકત ઘ્યાને લેતાં વાદીની માનસિકતા છતી થાય છે તેમજ હાલ પણ તેઓનો કબજો ભોગવટો વાદગ્રસ્ત મિલકત અન્વયે હોવાનું પુરવાર થાય છે. વાદીનાં વિદ્ધાન વકીલશ્રી દ્ધારા

પ્રતિવાદીનાં કુલમુખત્યાર ઇમરાન વાડીવાળાની આંક–૧૨૫ થી વિસ્તૃત ઉલટતપાસ લીધેલ છે. જે ધ્યાને લેતાં મહદઅંશે આંક–૯૧,૯૨ નાં દસ્તાવેજને પડકારેલ છે, જે ભાડા લગતનું ડીપોઝીટનું રકમ લગતનું લખાણ છે, પરંતુ વાદી દ્વારા ભાડા બાબતે કોઇ સ્પષ્ટ તકરાર લીધેલ નથી ત્યારે વાદીનાં વિદ્વાન વકીલશ્રી દ્વારા લીધેલ ભાડા લગતનો તમામ બચાવ ટકવાપાત્ર નથી. વધુમાં પ્રતિવાદી દ્વારા પણ આંક–૯૨ નાં લખાણ અન્વયેની હકીકત તેમની ઉલટતપાસમાં સ્વીકારેલ છે એટલે કે, વાદી સને ૧૯૮૬ થી વાદગ્રસ્ત મિલકત અન્વયે ઓટલો, દુકાન, એક રૂમ, રસોડું, સંડાસ–બાથરૂમવાળી મિલકત તથા સદર મિલકત ને લાગુ પશ્ચિમ તરફનાં ભાગે આવેલ ૧૧ X ૧૧ ફુટવાળી જમીનનો ભોગવટો કરતાં આવેલ હોવાની હકીકત જાહેર કરેલ છે. જે હકીકત ધ્યાને લેતાં, વાદી તેમની ઉલટતપાસમાં વાદગ્રસ્ત મિલકત સને ૧૯૮૬ માં ભાડે લીધેલ તે વખતે રહેવા માટે મકાન ન હોય અને બાકીની જગ્યાનો ઉપયોગ કરતાં હોવાનું કબુલેલ છે ત્યારે વાદી દ્વારા સદર મીલકત ૧૯૮૬ થી ઉપભોગ કરતાં હોવાનું પુરવાર થાય છે, પરંતુ રજુ રાખેલ તમામ દસ્તાવેજી આધાર પુરાવા ધ્યાને લેતાં વાદીને વાદગ્રસ્ત મિલકત એટલે કે પેરાગ્રાફ નં.૧ માં જણાવેલ મિલકત ભાડેથી આપેલ હોય તેવી હકીકતને સમર્થન મળતું નથી. આમ, સમગ્ર પુરાવો પુરાવો ધ્યાને લેતાં વાદીને ચોકકસ કેટલી મિલકત ભાડે આપેલાનું પુરવાર થતું નથી પરંતુ વાદી જ્યારે તે હકીકત કબુલ કરતાં હોય કે સને ૧૯૮૬ થી તેઓ વાદગ્રસ્ત મિલકતમાં આગળનો એક ઓટલો તથા દુકાન વ્યવસાયનાં ભાગરૂપે વાપરતાં તેમજ વાદગ્રસ્ત મિલકત ભાડેથી લીધી તે વખતે તેમની પાસે કોઇ રહેવાનું મકાન ન હોય તેમજ દુકાન પાછળ આવેલ રૂમ, રસોડું તથા સંડાસ, બાથરૂમ હાલ પણ હોય જે તમામ હકીકત ધ્યાને લેતાં, આ કામનાં પ્રતિવાદી દ્વારા સને ૨૦૦૮ ની સાલમાં કોઇ દિવાલ ગેરકાયદેસર રીતે બાંધવામાં આવેલ હોવાનું પુરવાર થતું નથી. આમ, મુદ્દા નં.૧ ની વિસ્તૃત ચર્ચાને ધ્યાને લેતાં આ કામના પ્રતિવાદી ધ્વારા વાદી કે જેઓ વાદગ્રસ્ત મિલકતના તેઓ ભાડુઆત તરીકે ઉપભોગ કરતા હોય તે તમામ સંજોગોને ધ્યાને લઈ આ કામના વાદી ધ્વારા વાદગ્રસ્ત મિલકત અન્વયે તેઓ અતિક્રમણ કરતા હોવાનું તથા તેમની ઉલટતપાસમાં સ્પષ્ટપણે સમગ્ર મિલકત તોડી તેના ઉપર બીજુ નવુ બાંધકામ કરી વાદીને દુકાન

ભાડે આપવાની શરતનો વાદીએ સ્પષ્ટપણે ઈન્કાર કરેલ હોય તે તમામ હકીકત ધ્યાને લેતાં મુદ્દા નં.ર નો જવાબ હકારમાં આપવામાં આવે છે.

<u>મુદા નં.૩–</u>

(૧ર) આ કામના પ્રતિવાદી ધ્વારા વાદગ્રસ્ત મિલકત આ કામના વાદીને ભાડુઆત તરીકે સુપ્રત કરવામાં આવેલ પરંતુ વાદી ધ્વારા ભાડાની તમામ શરતોનો ભંગ કરેલ હોય તે અન્વયે બચાવ લીધેલ છે. જે અન્વયે મુદ્દા નં.૧ અને ર ની વિસ્તૃત ચર્ચા ધ્યાને લેતાં મુદ્દા નં.૩ નો જવાબ હકારમાં આપવામાં આવે છે.

<u>મુદા નં.૪–</u>

(૧૩) હાલનું રેકર્ડ ધ્યાને લેતાં એ હકીકત નિર્વિવાદ છે કે, આ કામના વાદી ધ્વારા ભાડાની તકરારને જતી કરેલ છે તેમજ વાદી ધ્વારા રજુ કરવામાં આવેલ દસ્તાવેજી પુરાવાને ધ્યાને લેતાં સ્પષ્ટપણે એ હકીકત વાદી ધ્વારા પુરવાર કરવમાં આવેલ નથી કે પ્રતિવાદી ધ્વારા તેઓને કઈ મિલકત ભાડેથી ઉપભોગ કરવા માટે આપવામાં આવેલી. વધુમાં વાદીની દાવા અરજીના પેરાગ્રાફ નં.૧ માં જણાવેલ મિલકતનું વર્ણન તથા વાદી ધ્વારા રજુ કરવામાં આવેલ આંક–૯ર ના દસ્તાવેજને સરખાવતા વાદીને જે મિલકત ભાડુઆતની હેસીયતથી સુપ્રત કરવામાં આવેલ તેમાં વિરોધાભાષા છે. વધુમાં ન્યાયીક કાર્યવાહીમાં પુરાવો અદાલત સમક્ષ સાહેદોનાં નિવેદનનાં રૂપમાં તથા દસ્તાવેજનાં રૂપમાં રજુ કરવામાં આવે છે. જે મૌખીક તથા દસ્તાવેજી પુરાવો હોઇ શકે છે. મૌખીક તથા દસ્તાવેજી પુરાવાની તુલના કરવામાં આવે ત્યારે વ્યકિતની સોગંદપરની જુબાની કરતાં લેખિત દસ્તાવેજની કિંમત વધારે આંકવામાં આવે છે. મૌખીક પુરાવો એટલે કે જે સાહેદે તે હકીકત અનુભવી હોય તે જુબાની દ્વારા પુરવાર કરવી તે શ્રેષ્ઠ પુરાવો ગણાય છે. એવી જ રીતે અસલ દસ્તાવેજ રજુ કરવો તે દસ્તાવેજી પુરાવામાં શ્રેષ્ઠ પુરાવો ગણાય છે. હાલના કામે વાદી ધ્વારા રજુ કરવામાં આવેલ તમામ દસ્તાવેજી પુરાવા તથા પ્રતિવાદી તરફે રજુ કરવામાં આવેલ પુરાવાને ધ્યાને લેતાં તેમજ કાયદાનો પ્રસ્થાપિત સિધ્ધાંત ધ્યાને લેતાં ''દસ્તાવેજ સ્વંયમ બોલે છે એટલે કે આંક–૯ર ના દસ્તાવેજ અંગે વાદી ને જયારે અકસ્માત સમયે જ દરવાજા તથા બારી ઉપભોગ કરવાની શરતે મિલકત સુપ્રત કરેલ હોય તથા વાદીની ઉલટતપાસ દરમ્યાન એ હકીકત કબુલ કરતા હોય કે ત્રણ વિજળી કનેકશન

પૈકી એક રેસીડન્સ, બીજુ કોર્મશીયલ અને ત્રીજુ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ છે અને ઈન્ડસ્ટ્રીયલ કનેકશન વખતે પ્રતિવાદીના પિતાની મૌખિક સંમતિ લીધેલી. તેમજ આંક–૯૨ ના દસ્તાવેજમાં લખેલ હકીકતને ધ્યાને લેતાં તથા બોમ્બે રેન્ટ એકટની કલમ–૨૫ ને ધ્યાને લેતાં કોઈપણ ભાડુઆત કોઈપણ ભાડેથી લીધેલ મિલકતને રેસીડેન્સીયલ એટલે કે રહેણાંકમાંથી નોન રેસીડેન્સીયલ એટલે કે બિનરહેણાંકમાં રૂપાંતર કરી શકે નહિં. આમ, વાદીને દુકાનના આગળ ઓટલો અને તે પછીની મિલકત અકસ્માત સમયે ઉપભોગ કરવા માટે જ આપેલ હોય અને તેમ છતાં તેનો ઉપભોગ કરતા હોય તે તમામ સંજોગોને ધ્યાને લઈ વાદી ધ્વારા જયારે વાદગ્રસ્ત મિલકત પરત્વે તેમનો કોઇ હકક કે અધિકાર પુરવાર થતો નથી તે સંજોગો ધ્યાને લેતાં વાદી દ્બારા પેરાગ્રાફ નં.૧૪ માં મંગેલ તમામ દાદ મળવા પાત્ર જણાતી ન હોય મુદાનં.૪ નો જવાબ નકારમાં આપી, મુદા નં.૫ અન્વયે ન્યાયનાં હિતમાં નીચે મુજબનો આખરી હુકમ કરવામાં આવે છે.

// આ ખ રી હુ ક મ //

(૧) વાદીનો દાવો આથી નામંજુર કરવામાં આવે છે.

(૨) ખર્ચ અંગે કોઇ હુકમ નથી.

(૩) હુકમ મુજબ હુકમનામું દોરવું.

આ હુકમ આજ તારીખ : ૨૬ મી, માહે : માર્ચ, સને : ૨૦૨૧ ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી સંભળાવી જાહેર કરવામાં આવ્યો.

તારીખ : ૨૬/૦૩/૨૦૨૧.
બારડોલી.

(ધર્મેશ ચંદ્રકાંત જાની)
પ્રિન્સિપાલ સિનિયર સિવીલ જજ,
બારડોલી.
U.I. CODE- GJO1022