

પ્રાપ્તિ તારીખ : ૦૯/૦૨/૨૦૨૩
નોંધણી તારીખ : ૦૯/૦૨/૨૦૨૩
નિર્ણય તારીખ : ૧૩/૦૩/૨૦૨૩
અવધિ : વર્ષ - માસ - દિન
૦૩-૦૧-૦૪

પલસાણાના મહે. એડીશનલ સિવિલ જજ સાહેબની કોર્ટમાં, મુ.પલસાણા.

રેગ્યુલર દીવાની મુકદ્દમા નંબર-૧૦/૨૦૨૩
આંક-

વાદી :-જયેશભાઈ ઈશ્વરલાલ ઠક્કર પોતે તથા શ્રીજી સીન્થેટીક્સ, એક ભાગીદારી પેઢી તરફે તેના વહીવટકર્તા
ઉ.વ.-૮૦ ધંધો-નિવૃત્ત
રહે-૧૮-૧૯, બાલાજી નગર, પીપલોદ, સુરત.

વિરુદ્ધ

પ્રતિવાદી :-પદમશીભાઈ ગોરધનભાઈ મોરડીયા (પટેલ)
ઉ.વ.-પુખ્તવયના ધંધો-વેપાર
રહે-(૧)પ્લોટ નં. ૯ થી ૧૧, સ્વામીનારાયણ ઈન્ડ. એસ્ટેટ, મોજે ગામ તાતીથૈયા, તા. પલસાણા, જી.સુરત.
(૨) ૬, સુંદરવન રો-હાઉસ, ગંગેશ્વર મહાદેવ મંદિર પાસે, અડાજણ, સુરત.

દાવો :- વપરાશ ફી વસુલ મેળવવા તથા લીવ એન્ડ લાયસન્સના કરારથી વપરાશ કરવા આપેલ ભોયતળિયાવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવા તથા જાહેરાત તથા જાથુકની મનાઈ વગેરે માટે.

વાદી તરફે વિ. વકીલ શ્રી એ. આઈ. પટેલ
પ્રતિવાદી તરફે કોઈ નથી.

-:: ચુકા દો ::-

(૧) વાદીના દાવાની ટૂંકમાં હકીકત એવી છે કે, વાદી ઉપરોક્ત જણાવેલ ઠેકાણે તેમના કુટુંબ સાથે રહેતા આવેલ છે. આ કામના પ્રતિવાદી તેઓના કુટુંબ સાથે ઉપરોક્ત ટાઈટલમાં જણાવેલ સરનામે વસવાટ કરતા આવેલ છે. પ્રતિવાદીએ મોજે ગામ તાતીથૈયામાં આવેલ દાવાવાળી ગોડાઉનવાળી મિલકત લીવ એન્ડ લાયસન્સના કરારથી વાપરવા રાખેલ. સદરહુ દાવાવાળી ગોડાઉનવાળી મિલકતના વાદી શ્રીજી સીન્થેટીક્સ એક ભાગીદારી પેઢી ચાલી

આવેલ, સદર ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર વાદી ચાલી આવેલ.

(૨) સુરત, ડીસ્ટ્રીક્ટ, તા.પલસાણા, મોજે ગામ તાતીથૈયા બ્લોક નં. ૩૦૪ થી નોધાયેલી જમીનમાં આવેલ સ્વામીનારાયણ ઈન્ડ.એસ્ટેટમાં આવેલા પ્લોટો નં. ૯ થી ૧૧ થી નોધાયેલ ભોયતળિયાવાળી બાંધકામવાળી મિલકત (જેને દાવામાં સદરહુ મિલકત તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે, જે દરેક પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૭૬ કુટ* ૧૭ કુટ ચાને ૧૨૯૨.૦૦ ચો.કુટ મળી કુલે સુમારે ૩૮૭૬.૦૦ ચો.કુટ છે, તે મિલકતના વાદી ભાગીદારી પેઢી ચાલી આવેલ છે, સદર પ્લોટો ૨૭. વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ. સને-જુન ૨૦૧૧ ના અરસાથી લીવ એન્ડ લાયસન્સના પર ફક્ત ગોડાઉન તરીકે વાપરવા આવેલ. તે કરાર મુજબ સદરહુ મિલકતની માસિક વપરાશ કિ.રૂ. ૧૫,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા પંદર હજાર પુરા લેખે તા. ૦૧/૦૯/૨૦૧૮ થી વાપરવા રાખેલ, જે અંગેનો લીવ એન્ડ લાયસન્સનો કરાર પ્રતિવાદીએ તા. ૧૪/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજ કરી આપેલો.સદરહુ મિલકતમાં વિજળી કનેક્શન લેવાનું નથી, વપરાશ ફીની રકમ દરમાસોમાસ નિયમિત ચઢાવી ચુકવી આપવાની, મિલકતનો વપરાશ શાંતિથી કાળજી રાખીને કરવો, મિલકતને નુકશાન કરવું નહીં, બાંધકામ કે તોડફોડ કરવું નહીં, ફક્ત ગોડાઉન તરીકે વપરાશ કરવાનું તથા મિલકતમાં કોઈ પ્રતિબંધિત પીણાં કે પદાર્થ રાખવાના નથી. તેમજ ફક્ત ભોય તળિયાનો ભાગ વાપરવા આવેલ, દાદર કે ટેરેસનો વપરાશ કરવાનો નથી તેવી પણ શરત થયેલ.મિલકત કોઈને પેટા લાયસન્સથી કે ભાડેથી કે અન્ય કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરવાના ન હતા. પ્રતિવાદીઓએ તા. ૦૧/૦૯/૨૦૧૮ થી વપરાશ ફીની રકમ ચુકવેલ નથી. પ્રતિવાદીએ તા. ૩૦/૦૭/૨૦૧૯ સુધીના વપરાશ ફીના રૂ. ૧,૬૫,૦૦૦/- બાકી નીકળે છે.દર વર્ષે લાયસન્સની ફી ચા તેની નુકશાનીમાં ઓછામાં ઓછા ૧૦% લેખે વધારો ગણતા નીચે મુજબની રકમ વસુલ લેવાની બાકી નિકળે છે.

ક્રમ	સમયગાળો	વપરાશ ફી રૂ.
૧.	તા. ૦૧/૦૯/૨૦૧૮ થી તા.૩૧/૦૭/૨૦૧૯	૧,૬૫,૦૦૦/-
૨.	તા. ૦૧/૦૮/૨૦૧૯ થી તા. ૩૦/૦૭/૨૦૨૦	૧,૬૫,૦૦૦/-
૩.	તા.૦૧/૦૭/૨૦૨૦ થી તા. ૩૧/૦૫/૨૦૨૧	૧,૮૧,૫૦૦/-
૪.	તા.૦૧/૦૭/૨૦૨૧ થી તા.૩૦/૦૪/૨૦૨૨	૧,૯૯,૬૫૦/-
૫.	તા.૦૧/૦૫/૨૦૨૨ થી તા.૩૧/૦૧/૨૦૨૩	૧,૭૯,૬૮૫/-
	કુલ રૂ.	૮,૯૦,૮૩૫/-

આમ, કુલ રકમ રૂ.૮,૯૦,૮૩૫/- પુરા બાકી લેણાં પડે છે, આ

ઉપરાંત કરારની મુદત પણ તા.૩૦/૦૭/૨૦૧૯ ના રોજ પૂર્ણ થયેલ છે.તેમ છતાં પ્રતિવાદીએ મિલકતનો વપરાશ ચાલુ રાખવા હકદાર નથી મિલકતનો શાંત પ્રત્યક્ષ

કબજો સોપવા બંધાયેલ છે. વાદીએ વારંવાર ઉધરાણી કરતાં પ્રતિવાદી ખોટા બહાના બતાવી સમય પસાર કરે છે. તેથી સદરહુ મિલકતના વપરાશથી હકક ટર્મિનેટ કરવા તથા ઉપર જણાવ્યા મુજબ કુલ રકમ રૂ. ૮,૯૦,૮૩૫/- બાકી લેણાં તથા વપરાશ બંધ કરે ત્યાં સુધીની વપરાશ ફીની નુકશાની વસુલ મેળવવા તેમજ પ્રતિવાદીના લાયસન્સથી તરીકેના હકકો નષ્ટ કરવા માટે વાદીએ વકીલશ્રી મારફતે તા.૦૨/૦૭/૨૦૨૦ ના રોજની એડી.એ.ડી. પોસ્ટ મારફતે નોટીસ પણ પાઠવવામાં આવેલ છે અને જે નોટીસ પ્રતિવાદીને મળી ગયેલ હોવા છતાં તેનો કોઈ અમલ કરેલ નથી.આથી કબજો મેળવવા તથા ચઢતી ફીની નુકશાની સહિત મેળવવા આ દાવો કરેલ છે.

(૩) વાદીને જાણવા મળ્યું છે કે, આ કામના પ્રતિવાદી દાવાવાળી મિલકતમાં અન્ય પેટા લાયસન્સથી ચા ભાડુઆતને ઘુસાડી વપરાશ ફીમાં નફાખોરી કરવા માંગે છે. તેઓને તેમ કરતાં અટકાવવાની જરૂર છે નહીતર વાદીને નાણાથી પણ બદલો નહીં મળે તેવું ગંભીર પ્રકારનું નુકશાન થાય તેમ છે.દાવાવાળી મિલકત વાદીને અંગત વપરાશ કરવા માટે તેમજ નવો ધંધો શરૂ કરવા માટે જરૂરીયાત હોવાથી પ્રતિવાદી દાવાવાળી મિલકત સુપ્રત કરવા જવાબદાર થઈ ચુક્યા છે.

(૪) આ દાવાનું કારણ આ કામના પ્રતિવાદીઓ વાદી પાસે દાવાવાળી મિલકત તા.૦૧/૦૯/૨૦૧૮ થી વપરાશ કરવા માટે રાખી જે અંગેનો લીવ એન્ડ લાયસન્સનો કરાર તા. ૧૪/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજ પૂર્ણ થઈ જતાં પણ કબજો સુપરત કર્યો નથી કે તા. ૦૨/૦૭/૨૦૨૦ ના રોજ મોકલેલ નોટીસનું પણ પાલન કર્યું નથી ત્યારથી ઉત્પન્ન થયેલ છે.

વાદીએ દાદ માંગેલ છે કે, આ કામના પ્રતિવાદી પાસેથી સુરત, ડીસ્ટ્રીક્ટ, તા.પલસાણા , મોજે ગામ તાતીથેયા બ્લોક નં. ૩૦૪ થી નોંધાયેલ જમીનમાં આવેલ સ્વામીનારાયણ ઈન્ડ.એસ્ટેટમાં આવેલા પ્લોટો નં. ૯ થી ૧૧ થી નોંધાયેલ ભોચતળિયાવાળી બાંધકામવાળી મિલકત (જેને દાવામાં સદરહુ મિલકત તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે, જે દરેક પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૭૬ કુટ* ૧૭ કુટ ચાને ૧૨૯૨.૦૦ ચો.કુટ મળી કુલે સુમારે ૩૮૭૬.૦૦ ચો.કુટ છે , તે લીવ એન્ડ લાયસન્સના કરારવાળી જમીનનો શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો વાદીને સોપવા તથા તા.૦૧/૦૯/૨૦૧૮ થી તા. ૩૦/૦૭/૨૦૧૯ સુધીના રૂ. ૧,૬૫,૦૦૦/- થી દાવો કર્યો ત્યાંસુધીના દરમ્યાન ઉપજ તથા લાયસન્સીની નુકશાનીના કુલ રૂ. ૮,૯૦,૮૩૫/- ચુકવે, પ્રતિવાદી મિલકતનો ગેરકાયદેસર રીતે વપરાશ , ઉપયોગ

કરવાનો કોઈ હકક અધિકાર નથી તેમજ અન્ય કોઈને પણ પેટા લાયસન્સથી કે ભાડેથી કબજો ટ્રાન્સફર તબદીલ કરવા હકક નથી કે અધિકાર નથી તેવું જાહેર કરો. તેમજ સદરહુ મિલકતમાં અન્ય કોઈને કે નવો કોઈપણ માલસામાન મુકે મુકાવે નહી તેવો પ્રતિવાદી વિરુધ જાથુકનો મનાઈ હુકમ ફરમાવશોજી તથા દાવાનો ખર્ચ પ્રતિવાદીઓ પાસેથી અપાવો.

(૫) ઉપરોક્ત હકીકતે વાદીએ દાવો રજૂ કરતા તે દાવા રજિસ્ટરે દાખલ કરી પ્રતિવાદીને ધોરણસરના સમન્સ/નોટિસ કાઢતા પ્રતિવાદીને નોટિસ વગર બજે આવેલ હોય, ત્યારબાદ પ્રતિવાદી હાજર થઈ તેમના વિ.વ.શ્રીને રોકવા માટે મુદત અરજી આપેલી, જે બાદ આમ, પ્રતિવાદી હાજર ના હોય કે તેમના વિ.વ.શ્રી પણ હાજર ના હોય અને કોઈ મારફતે મુદત અરજી પણ રજૂ કરેલ ન હોય, પ્રતિવાદીનો જવાબ રજુ કરવાનો હકક બંધ કરેલ છે, જેથી હાલનો દાવો પ્રતિવાદી વિરુદ્ધ એકતરફી ચલાવવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ છે. આંક-૨૭ થી વાદી તરફે કલોઝીંગ પુરસીસ આપવામાં આવેલ છે.

(૬) વાદીએ હાલનો દાવો પુરવાર કરવા માટે નીચે મુજબના મૌખિક તથા દસ્તાવેજી પુરાવા રજૂ કરેલા છે.

-:: મૌખિક પુરાવા ::-

ક્રમ	શાહેદોના નામ	આંક
૧	વાદી તરફે જયેશભાઈ ઈશ્વરલાલ ઠક્કરનાઓની સોંગદ પર સરતપાસ	૧૮

-:: દસ્તાવેજી પુરાવા ::-

ક્રમ	દસ્તાવેજોની વિગત	આંક
૧	દાવાવાળી મિલકતની ૭/૧૨ ના નકલ	૨૦
૨	દાવાવાળી મિલકતના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૫૨૨ ની નકલ	૨૧
૩	લીવ એન્ડ લાયસન્સનો કરાર અસલ	૨૨
૪	વાદીએ તેઓના એડવોકેટ મારફત પ્રતિવાદીને મોકલેલ નોટીસની પ્રત	૨૩
૫	નોટીસ રજી.એડી. પોસ્ટ કર્યા અંગેની સફેદ પાવતી	૨૪
૬	પ્રતિવાદીને નોટીસ મળ્યા બાબતની પોસ્ટ ખાતાની એકનોલેજમેન્ટ અસમ	૨૫

(૭) આ દાવાના નિર્ણય માટે મારા આંક-૧૨ થી નીચે મુજબના મુદ્દાઓ ઉપસ્થિત કરેલ છે.

—:: મુદ્દાઓ ::—

૧. શું વાદી માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હક્કદાર છે ?
૨. શું હુકમ અને હુકમનામું ?

(૮) ઉપરોક્ત મુદ્દાઓ અંગેના મારા ન્યાયિક નિર્ણયો નીચે મુજબ છે.

—:: નિર્ણયો ::—

૧. અંશતઃ હકારમાં
૨. આખરી હુકમ મુજબ

(૯) ઉપરોક્ત મુદ્દાઓના નિર્ણયોના કારણો આ પ્રમાણે છે.

—:: કારણો ::—

(૧૦) મુદા નં.૧ અંગે

આ કામે વાદી જયેશભાઈ ઈશ્વરલાલ ઠક્કરનાઓની સોંગદ પર સરતપાસ આંક-૧૮ થી રજુ કરેલ છે. આ કામે સદરહુ દાવો એકતરફી હોય પ્રતિવાદીનો ઉલટતપાસનો હકક બંધ કરવામાં આવેલ છે. આ કામે વાદી તરફે આંક-૨૧ થી દાવાવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજુ કરવામાં આવેલ છે. તેને ધ્યાને લેતાં સદરહુ દાવાવાળી મિલકતના આ કામના વાદી માલિક હોવાનું સાબિત થાય છે. વધુમાં સદરહુ દાવાવાળી મિલકત આ કામના વાદીએ આ કામના પ્રતિવાદીને આપેલ. તે અંગેનો લીવ એન્ડ લાયસન્સનો કરાર આંક-૨૨ થી રજુ થયેલ છે. જેમાં શરત અનુસાર મિલકતનો શાંત, પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો મહેરબાની રાહે વાપરવા પ્રતિવાદીને તા.૦૧/૦૯/૨૦૧૮ થી ફક્ત ૧૧ માસ માટે આપવામાં આવેલ, જે કરાર તા.૩૦/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ આપોઆપ રદ થયેલો ગણાશે. સદરહુ દાવાવાળી મિલકતની માસિક વપરાશની રકમ રૂ.૧૫,૦૦૦/- નક્કી કરવામાં આવેલી. આમ, પ્રતિવાદી સદરહુ દાવાવાળી મિલકત ૧૧ માસનો કરાર પૂર્ણ થઈ ગયેલ હોવા છતાં ખાલી કરતાં ન હોવાનું જણાય આવે છે. સદરહુ દાવાવાળી મિલકત આ કામના વાદીએ આ કામના પ્રતિવાદીને આપેલ તે અંગે નવો રેન્ટ એકટ

લાગુ પડતો હોવાનું સાબિત થાય છે.આ કામના વાદીએ આ કામના પ્રતિવાદીને લીવ એન્ડ લાયસન્સના કરાર મુજબ માસિક ફી રૂ.૧૫,૦૦૦/- ચૂકવી આપતા ન હોય તે અંગેની નોટીસ આંક-૨૩ થી આપવામાં આવેલ છે. આમ, આ કામે વાદીનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ હોય મુદા નં.૧ નો જવાબ હકારમાં આપી મુદા નં.૨ અંગે નીચે મુજબનો આખરી હુકમ કરવામાં આવે છે.

-:: આખરી હુકમ ::-

- (૧) વાદીનો દાવો આથી અંશતઃ મંજૂર કરવામાં આવે છે.
- (૨) આ કામના પ્રતિવાદીને આથી એવો હુકમ કરવામાં આવે છે કે,તેઓએ સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, તા.પલસાણા , મોજે તાતીથૈયાના બ્લોક નં. ૩૦૪ થી નોધાયેલ જમીનમાં આવેલ સ્વામીનારાયણ ઇન્ડ. એસ્ટેટમાં આવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૯ થી ૧૧ થી નોધાયેલ ભોંયતળિયાવાળી બાંધકામવાળી મિલકત, જે દરેક પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૭૬ ફુટ x ૧૭ ફુટ ચાને ૧૨૯૨.૦૦ ચો.ફુટ મળી કુલ સુમારે ૩૮૭૬.૦૦ ચો. ફુટ છે,તે લીવ એન્ડ લાયસન્સના કરારવાળી મિલકતનો શાંત, ખાલી, પ્રત્યક્ષ કબજો વાદીને આપવાનો હુકમ પ્રતિવાદીને કરવામાં આવે છે.
- (૩) પ્રતિવાદીએ વાદીને દાવાવાળી લેણી રકમ રૂ.૮,૯૦,૮૩૫/- (અંકે રૂપિયા આઠ લાખ નેવું હજાર આઠસો પાંત્રીસ પુરા) દાવા તારીખથી વસુલ થતા સુધી ૬% (છ ટકા) ના સાદા વાર્ષિક વ્યાજના દરે ચૂકવી આપવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે.
- (૪) આ કામના પ્રતિવાદીને દાવાવાળી મિલકત અન્ય કોઈને પણ પેટા લાયસન્સથી કે ભાડેથી કે અન્ય હરકોઈ રીતે કબજો ટ્રાન્સફર તબદીલ કરવા હકક કે અધિકાર નથી તેવું જાહેર કરવામાં આવે છે.
- (૫) આ કામના પ્રતિવાદીને આથી એવો હુકમ કરવામાં આવે છે કે, સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, તા.પલસાણા, મોજે તાતીથૈયા બ્લોક નં.૩૦૪ થી નોધાયેલી જમીનમાં આવેલ સ્વામીનારાયણ ઇન્ડ. એસ્ટેટમાં આવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં. ૯ થી ૧૧ થી નોધાયેલ ભોંયતળિયાવાળી મિલકત , જે દરેક પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૭૬ ફુટ x ૧૭ ફુટ ચાને ૧૨૯૨.૦૦ ચો.ફુટ મળી કુલ સુમારે ૩૮૭૬.૦૦ ચો. ફુટ છે, તે લીવ એન્ડ લાયસન્સના કરારવાળી મિલકત કોઈને પેટા લાયસન્સથી કે ભાડેથી યા હરકોઈ રીતે આપે, અપાવે નહી તેમજ દાવાવાળી મિલકતમાં અન્ય કોઈને

વપરાશના હકકો ટ્રાન્સફર કરે કરાવે નહીં કે સદરહુ મિલકતના કબજામાં અન્ય કોઈને દાખલ કરે કરાવે નહીં તેવો પ્રતિવાદી વિરુધ્ધ જાથુકનો મનાઈ હુકમ ફરમાવવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

(૬) ખર્ચ અંગે હુકમ નથી.

(૭) હુકમ મુજબ હુકમનામું દોરવું.

આજરોજ તારીખ: ૧૩ માહે: માર્ચ , સને ૨૦૨૬ના રોજ આ હુકમ સહી કરી વાંચી સંભળાવી ખુદી અદાલતમાં જાહેર કર્યો.

તા. ૧૩ /૦૩ /૨૦૨૬

મુ.પલસાણા.

(વી.પી.આચાર્ય)

એડી.જ્યુડિ. મેજિ. ફર્સ્ટ ક્લાસ, પલસાણા.

U.I.Code No.GJ01445