

રે.મુ.નં.૧૪/૨૦૧૩ ના કામે આંક- ૫ લગત હુકમ :-

(૧) આ કામે હાલના વાદીએ તેમની મુળ દાવા અરજી સાથે હાલની અરજ કરી જણાવેલ છે કે, વાદીના પિતા મનવરશા અમીરશાએ ૭૦ વર્ષ પુર્વ દાવા અરજીમાં જણાવેલ ભાડા ભાગવાળી બે દુકાનો નં.૧/૨/૧૫૦ તથા નં.૧/૨/૧૫૧ ની જેનો સીટી સર્વે નં.૪૦૬ અને ૪૦૭ છે તે ભાડે રાખેલી. નં.૪૦૬ નું માસીક ભાડુ રુ.૮/- અને ૪૦૭ નું માસીક ભાડુ રુ.૬/- ના ભાડેથી પ્રતિવાદીના પુરોગામી સ્વરુપચંદ પ્રેમચંદ શાહ તથા કનુભાઈ પ્રેમચંદ શાહ પાસેથી ભાડે રાખેલ અને તેમાં એક દુકાનમાં સીલાઈકામ માટે અને બીજી દુકાનમાં કાપડ વેતરવાનું તથા તૈયાર કાપડ રાખવાનો ઉપયોગ કરતા હતા. પ્રતિવાદીના પુરોગામીઓ સાથે સારા સંબંધો હોઈ ભાડાની પાવતી આપતા ન હતા અને કપડા સીવડાવી ભાડામાં હીસાબ સમજી લેતા હતા. અને વાદીના પિતા મૈયત થયા બાદ વાદીએ ભાડાની પાવતી નહી આપવાની અને કબજો સુપરત કરવાની માંગણી થતાં વાદીએ ભાડુ રોકડેથી નહી ચુકવી મનીઓર્ડરથી ભાડુ ચુકવવા તૈયારી અને ખુશી બતાવેલ પરંતુ તેઓએ કબજો લેવા હઠાગ્રહ કરેલ અને ઘાક ધમકી આપી ઝઘડો કરેલ જેથી પોલીસમાં અરજી પણ કરેલી. વાદી ભાડાવાળી દુકાનોમાં વરસોથી ઘંઘો રોજગાર કરતા આવેલા છે અને આ દુકાનની આવક ઉપર વાદીના કુટુંબનો સંપુર્ણ આધાર છે આ સીવાય વાદી પાસે કોઈ વિકલ્પ નથી અને કબજો લઈ લેવામાં આવે તો વાદીનો ઘંઘો રોજગાર છીનવાઈ જાય અને કુટુંબને ભુખે મરવું પડે. અને હાલમાં પ્રતિવાદીને આખીય મિલકત વેચાણ આપેલ છે. અને તેની વાદીને કોઈ જાણ કરેલ નથી કે તે બાબતની નોટીસ ઓફ એટોરમેન્ટ પણ આપી નથી. અને તેઓએ વાદીને સદર મિલકત ખાલી કરવા દબાણ કરેલ છે જે હકીકતો પ્રથમ દર્શનીય રીતે પુરવાર કરી શકાય તેમ છે. અને જો મનાઈ હુકમ આપવામાં ના આવે તો વાદીના વરસો જુના ભાડુત તરીકેના હકકને નુકશાન થાય અને વરસો જુના કબજા હકકો તથા ભાડા હકકોને ગુમાવવા પડે અને નાણાંમાં ના આંકી શકાય તેવું નુકશાન જાય અને બેલેન્સ ઓફ કન્વીનીયન્સની દૃષ્ટિએ પણ મનાઈ હુકમ આપવો ન્યાયના હિતમાં છે.

અને દાવા અરજીના પેરા-૮ વાળી મિલકતમાં પ્રતિવાદી કે તેમના મળતીયાઓ, એજન્ટો, નોકરો, કડીયા કે મજૂરો પ્રવેશ કરે કરાવે નહી કે તેમાં તોડફોડ કે વાદીની સુવીધામાં કે ભોગવટામાં નુકશાન કરે કરાવે નહી કે કાયદાની પ્રક્રિયા વગર વાદીનો કબજો લે લેવડાવે નહી તેવો સદર દાવાના આખરી નિકાલ આવતા સુધી કામચલાઉ મનાઈહુકમ આપવા હાલની અરજ કરેલ છે.

(૨) સદર કામે પ્રતિવાદીને ધોરણસરની નોટીસ કરતાં પ્રતિવાદી હાજર થયેલા અને પ્રતિવાદી તરફે આંક-૧૩ થી દાવા તથા મનાઈ હુકમની અરજનો સંયુક્ત લેખીત જવાબ રજુ કરેલ છે. જે જોતાં પ્રતિવાદીએ મુખ્યત્વે ટુંકમાં જણાવેલ છે કે, વાદીનો દાવો અને મનાઈ અરજી સાચા નથી અને વાદીને તે કરવા માટે કાયદેસરનો કોઈ જ હકક યા અધીકાર કાયદાથી પ્રાપ્ત થયેલ નથી અને કોઈ કાયદેસરનું લીગલ કારણ ઉત્પન્ન થયેલ નથી અને વાદીએ સત્ય હકીકતો છુપાવી દાવો અને મનાઈ અરજી કરેલ હોઈ અને કોર્ટ ફી એકટ મુજબ આંક બાંધેલ ન હોઈ અને દાવા અને મનાઈ અરજીની દાદ એક સરખી જ હોઈ વાદીનો દાવો અને મનાઈ અરજી રદ થવાને પાત્ર છે.

પ્રતિવાદીએ વધુમાં જણાવેલ છે કે, ખરી હકીકત એવી છે કે, સદર મિલકત પ્રતિવાદીએ વેચાણ આપેલ છે. સદર મિલકતમાં દુકાન નં.૧/૨/૧૫૦ તથા ૧/૨/૧૫ આવેલી છે જેમાં નં.૧/૨/૧૫૦ ના મુળ માલીકના વાદીના પિતા ભાડુઆત હતા અને માસીક ભાડુ રુ.૬૦/- તથા વાર્ષિક કરવેરો ભરવાનું નક્કી થયેલ અને દુકાન નંબર .૧/૨/૧૫૧ ના ભાડુઆત ચંદ્રશંકર જયશંકર મહેતાનાઓ હતા. અને તેઓ ગુજરી જતાં પુત્ર અજીત ચંદ્રશંકર મહેતા ભાડુઆત બેલા છે તેનું માસીક ભાડુ રુ.૮૦/- હતું અને મહેસુલી વાર્ષિક કર વેરા પણ તેમણે ભરવાનું નક્કી થયેલ પરંતુ સદર મિલકતના ભાડુઆતોએ છેલ્લા ઘણા સમયથી મુળ માલીકના વારસોને ભાડુ ચુકતે કરેલ નથી કે કરવેરા પણ ભરેલા નથી અને કરવેરા પ્રતિવાદીના પિતાના હસ્તે ભરવામાં આવેલ છે.

પ્રતિવાદીએ વધુમાં જણાવેલ છે કે, વાદી સદર ભાડા ભાગવાળી દુકાન નંબર.૧/૨/૧૫૦વાળી નાની દુકાન વેચાણ લેવા માંગતા હોઈ પ્રતિવાદી એ પોતાનું નામ સીટી સર્વેમાં ચઢી જાય પણ બેઠક કરી કીમત નક્કી કરવાનું અને ના પોસાય તો નવીન દુકાન બનાવી આપવાનું વાદીને જણાવેલ અને વેચાણ દસ્તાવેજની કોપી પણ આપેલી. સદર મિલકત જર્જરીત થઈ ગયેલ હોઈ તેનું રીપેરીંગ પ્રતિવાદીએ કરાવેલ. દુકાનની પાછળ તથા ઉપરના ભાગે પ્રતિવાદીનો કબજો ભોગવટો છે અને વાદીના ભાડા ભાગવાળી નાની દુકાનની બાજુમાં આવેલ મોટી દુકાન કે જે મહેતા અજીતકુમાર ચંદ્રશંકરના કબજામાં હોવાનું જણાવી પ્રતિવાદીને તા.૫-૭-૧૩ ના રોજ પત્ર લખી જાણ કરેલ છે.

પ્રતિવાદીએ વધુમાં જણાવેલ છે કે, વાદીએ દાવાવાળી મિલકતનું વર્ણન કરેલ છે તે ખોટી રીતે બન્ને દુકાનો પચાવી પાડવાના બદહેતુથી દાવો કરેલ છે. પ્રતિવાદીએ વાદી વિરુદ્ધ ટ્રેસપાસરનો દાવો કરવાનો હકક ઉભો રાખી જવાબ રજુ કરેલ છે. આમ વાદી મોટી દુકાનમાં ગેરકાયદેસર ઘુસી જઈ ભાડુઆત હકક ઉભો કરવા માંગે છે અને મિલકત પચાવી પાડવા માંગે છે અને કાયદાનો દુરઉપયોગ કરી બીજી દુકાનનો બથામણીયો કબજો કરી લેવા દાવો કરેલ છે. વાદીનો મુખ્ય ઘંધો ખેતીનો છે અને દામાપુરા, કંજેઠાની સીમમાં ખેતીની મિલકત ધરાવે છે. અને કોર્ટની સહાનુભુતી મેળવવા દાવામાં ખોટી હકીકત જણાવેલ છે. વાદીએ ભાડા ભાગવાળી નાનીદુકાનમાં માલીકની સંમતી વગર લાઈટ કનેક્શન લીધેલ છે. વાદીએ બાજુની દુકાનમાં ગેરકાયદેસર અપ્રવેશ કરી ટ્રેસપાસર કરેલ છે. અને ખોટી પંચ કયાસ કરાવેલ છે.

પ્રતિવાદીએ વધુમાં જણાવેલ છે કે, કામ ચલાઉ મનાઈ હુકમ મંજુર કરવામાં આવે તો પ્રતિવાદીના માલીકી હકકને ગંભીર નુકશાન થાય તેમ છે. દાવાવાળી મિલકત નં.૧/૨/૧૫૧ ના વાદી કોઈ જ ભાડુઆત હતા નહી અને ભાડુઆત હતા તે બહારગામ નસવાડી જતા રહેલા હોઈ તેનો ગેરલાભ લેવા માટે મોટી દુકાનના તાળા તોડી પુરાવા ઉભા કરેલ અને મોટી દુકાનનો કબજો કરી લઈ ગેરકાયદેસરના કૃત્યને કાયદાથી રક્ષણ મેળવવા

મનાઈ અરજની માંગણી કરેલ છે. જેથી વાદીની મનાઈ હુકમની અરજી ટકી શકે તેમ ન હોવાનું જણાવી વાદીની અરજી રદ કરી કોમ્પેન્સેટરી કોસ્ટ અપાવવા અરજ કરેલ છે.

(૩) ત્યારબાદ સદર કામે વાદીએ આંક-૧૬ થી કાઉન્ટર એફીડેવિટ કરી પ્રતિવાદીના લેખીત જવાબની તમામ હકીકતોનો ઈન્કાર કરેલ છે.

(૪) આ કામે વાદી તરફે આંક-૨૧ અને પ્રતિવાદી તરફે આંક-૨૦ થી લેખિત દલીલો રજૂ થયેલ છે તે વંચાણે અને ધ્યાને લીધી. આ કામે વાદી તરફે ૧૯૮૩ જી.એલ.એચ. -૧૪૬. સ્પેશીયલ રીકવરી ઓફીસર, લેન્ડ ડેવલોપમેન્ટ બેન્ક વિરુદ્ધ કોળી રામસીહનો ચુકાદો રજૂ રાખેલ છે.

(૫) આ કામે પક્ષકારોના ઉપરોક્ત પક્ષ નિવેદનોના અનુસંધાને અને અરજીના નિર્ણય માટે મારી સમક્ષ નીચે મુજબના મુદ્દાઓ ઉપસ્થિત થયેલ છે.

૧ : શું વાદી સાબિત કરે છે કે, તેમનો પ્રથમદર્શનીય કેસ છે ?

૨ : શું વાદી સાબિત કરે છે કે, સગવડ - અગવડની સમતુલા વાદીની તરફેણમાં છે ?

૩ : શું વાદી સાબિત કરે છે કે, મનાઈ હુકમ આપવામાં ના આવે તો વાદીને નાણાંથી ભરપાઈ ન થઈ શકે તેવું નુકશાન થાય તેમ છે ?

૪ : શું હુકમ ?

(૬) ઉપરોક્ત મુદ્દા અંગેના મારા ન્યાય નિર્ણયો નીચે મુજબ છે.

૧ : અંશત: હકારમાં.

૨ : અંશત: હકારમાં.

૩ : અંશત : હકારમાં.

૪ : આખરી હુકમ મુજબ.

મુદા નં. ૧ થી ૪ :-

(૭) આ તમામ મુદાના કારણો એકબીજા સાથે સંકળાયેલા હોઈ તમામ મુદાની અલગ ચર્ચા ન કરતાં સંયુક્ત ચર્ચા સરળતા ખાતર કરેલ છે.

(૮) આ કામે બંને પક્ષકારોના વિ. વ. શ્રીની દલીલો તથા વાદીએ રજૂ કરેલ નિ-૩/૧ થી નિ-૩/૧૦ સુધીના તથા પ્રતિવાદીએ રજૂ કરેલ નિ-૧૪/૧ થી નિ -૧૪/૭ સુધીના તથા નિ-૧૮/૧ થી ૧૮/૪ સુધીના દસ્તાવેજી પુરાવા વંચાણે લીધા.

(૯) આ કામે પક્ષકારો તરફે નિશાની-૩/૮ અને નિશાની ૧૪/૪ થી આ કામના પ્રતિવાદીએ મિલકત વેચાણ રાખેલ તેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અને નિ-૧૪/૩ થી દાવાવાળી મિલકતની અનુક્રમણીકા નં.૨ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી, સીનોરની રજૂ થયેલ છે તે જોતાં પ્રતિવાદીએ દાવાવાળી મિલકત ખરીદેલાનું જણાઈ આવે છે. આ કામે દાવાવાળી મિલકતના જમીનના આકારણી દાખલ અને વેરાની પહોચ નિશાની-૧૪/૫ થી નિશાની-૧૪/૭ થી રજૂ થયેલ છે તે અગાઉના માલીકના નામના છે. આ કામે નિશાની-૩/૧૦ થી અને નિશાની-૧૪/૧૩ થી દાવાવાળી મિલકતના ફોટોગ્રાફ્સ રજૂ થયેલા છે. આ કામે નિશાની-૩/૧ થી ૩/૭ સુધીના મનીઓર્ડર કર્યા અંગેની પોસ્ટની રસીદો-પાવતીઓ રજૂ થયેલ છે તે મુજબ વાદીએ અગાઉના માલીકને ભાડાની રકમ મોકલેલાનું અને લેનારે મનીઓર્ડર લેવાની ના પાડેલાનું જણાઈ આવે છે. નિશાની-૩/૮ થી વાદીએ અગાઉના માલીક સામે ધમકી આપ્યા અંગેની ફરીયાદ સીનોર પોલીસ સ્ટેશનમાં આપેલ તેની નકલ રજૂ થયેલ છે તેમાં બન્ને દુકાનોનો ઉલ્લેખ વાદીએ કરેલ છે. આ કામે નિશાની-૧૮/૧ થી અગાઉના માલીક અને હાલના પ્રતિવાદી વચ્ચે દાવાવાળી મિલકત અંગેનો સમજૂતી કરાર થયેલ તે રજૂ થયેલ છે. નિશાની-૧૮/૨ અને ૧૮/૩ થી અર્જીતકુમાર ચંદ્રશંકર મહેતાએ પ્રતિવાદીને લખેલ પત્ર અને કુરીયરના કવરની નકલ રજૂ

થયેલ છે. નિ.૧૮/૪ થી અગાઉના માલીકે મધ્ય ગુજરાત વીજ કંપની લીમીટેડ, સીનોરને વાદીએ ગેરકાયદેસર રીતે વીજ જોડાણ મેળવ્યા અંગે કરેલ અરજીની નકલ રજુ થયેલ છે.

(૧૦) આ કામે વાદીનું કહેવાનું એમ છે કે, તેઓ મિલકત નં.૧/૨/૧૫૦ અને ૧/૨/૧૫૧ બન્ને દુકાનોના ભાડુઆત છે. અને આ કામે પ્રતિવાદીએ પોતાના પ્લીડીંગ્સમાં વાદી મિલકત નં.૧/૨/૧૫૦ ના ભાડુઆત હોવાનું સ્વીકારેલ છે એને મિલકત નં.૧/૨/૧૫૧ ના ભાડુઆત ચંદ્રશંકર જટાશંકર મહેતા હોવાનું અને તેઓ ગુજરી જતાં તેમના પુત્ર અજીત ચંદ્રશંકર મહેતા હોવાનું જણાવેલ છે. અને સમજુતી કરાર નિ.૧૮/૧ માં પણ બે ભાડુઆત હોવાનું દર્શાવેલ છે. આમ હાલના પ્રતિવાદીએ વાદી મિલકત નં.૧/૨/૧૫૦ ના ભાડુઆત હોવાનું સ્વીકારેલ હોય તેટલા પુરતો વાદીનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ હોવાનું જણાઈ આવે છે. અને મિલકત નં.૧/૨/૧૫૧ અંગે જોઈએ તો વાદીએ મનીઓર્ડરની પાવતીઓ –૨સીદો રજુ કરેલ છે પરંતુ તે અગાઉના માલીકે સ્વીકારેલ નથી અને કોર્ટ કમિશનર ધ્વારા કરવામાં આવેલ પંચક્યાસ નિ-૯/૧ થી રજુ થયેલ છે તેમાં વાદીના કબજામાં મિલકત નં.૧/૨/૧૫૦ અને ૧/૨/૧૫૧ ની હોવાનું દર્શાવેલ છે અને આ કામના પ્રતિવાદીએ વાદી મિલકત નં.૧/૨/૧૫૧ ના ટ્રેસપાસર હોવાનું જણાવેલ છે તેથી તે અંગે પુરાવો લીધા વગર હાલની વચગાળાની અરજીના તબક્કે નિર્ણય થઈ શકે તેમ નથી.

(૧૧) આ કામે વાદી દાવાવાળી મિલકત નં.૧/૨/૧૫૦ માં દરજીકામ કરતા હોવાનું વાદીએ જણાવેલ છે અને પ્રતિવાદી તરફે તે મિલકત વાદી ભાડુઆત હોવાનું સ્વીકારેલ છે તેથી જો વાદીનો ભાડુઆતવાળી મિલકતનો કબજો છીનવાઈ જાય અને વાદીના ધંધા-રોજગારને અસર થાય તેમ છે અને અગવડતા થાય તેમ છે. અને પ્રતિવાદીએ મિલકત નં.૧/૨/૧૫૦ ના વાદી ભાડુઆત હોવાનું અને તે મિલકત વાદીના

કબજામાં તે દુકાન હોવાનું સ્વીકારેલ હોય પ્રતિવાદીને કોઈ અગવડ કે નુકશાન થાય તેમ નથી.

(૧૨) આ કામે વાદી તરફે રજુ થયેલ ૧૯૮૩ જી.એલ.એચ.-૧૪૬. સ્પેશીયલ રીકવરી ઓફીસર, લેન્ડ ડેવલોપમેન્ટ બેન્ક વિરુદ્ધ કોળી રામસીહનો ચુકાદામાં ઠરાવેલ સિધ્ધાતો માનસહીત ધ્યાને લીધા.

(૧૩) આમ ઉપરોક્ત ચર્ચા કર્યા મુજબ વાદી મિલકત નં.૧/૨/૧૫૦ ના ભાડુઆત હોવાનું હકીકત પ્રતિવાદી તરફે સ્વીકારેલ હોય અને મિલકત નંબર.૧/૨ /૧૫૧ ના વાદી ટ્રેસપાસર હોવાનું જણાવેલ છે તેથી તે બાબતે ચાલુ દાવે પુરાવાનો વિષય છે જેથી હાલના વચગાળાની અરજીના નિર્ણય વખતે આ બાબત નક્કી થઈ શકે નહીં. તેમજ તમામ બાબતો પુરાવો લીધા બાદ નક્કી થઈ શકે તેમ છે. વધુમાં જોઈએ તો વાદગ્રસ્ત મિલકત પ્રતિવાદીએ ખરીદ કરેલી છે. અને જો પ્રતિવાદી સદરહુ દાવાવાળી મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ, ગીરો, ટ્રાન્સફર કરી દે તો વાદી દાવામાં સફળ થાય તો પણ તેને અન્ય દાવાદુવીમાં ઉતરવું પડે અને મલ્ટીપલ લીટીગેશન થાય અને વાદીને અગવડતા થાય તેમ છે. તેથી વાદગ્રસ્ત મિલકત, ચાલુ દાવે જાળવી રાખવાથી દાવાની વિષયવસ્તુ નષ્ટ થવાની શક્યતા રહેતી ન હોય, અને પ્રતિવાદીને કોઈ નુકશાન કે અગવડતા થાય તેમ નથી, સબબ વાદગ્રસ્ત મિલકતની યથાવત સ્થિતિ જાળવી રાખવાથી ન્યાયનો હેતુ જળવાશે તેવું મારું માનવું છે. જેથી આ કામમાં વાદગ્રસ્ત મિલકતની યથાવતસ્થિતિ જાળવી રાખવાથી ન્યાયનો હેતુ સરશે તેવું મારું માનવું છે. તેમજ સી.પી.સી. કલમ-૧૫૧ મુજબ બન્ને પક્ષકારો તરફે વાદગ્રસ્ત મિલકતની યથાવતસ્થિતિ જાળવી રાખવાથી ભવિષ્યમાં નવા-દાવા દુવી થતાં અટકશે તેવું માનીને યથાવતસ્થિતિ જાળવી રાખવાનો હુકમ દાવો ચાલતા સુધી કરવો આવશ્યક જણાય છે તેવું માની ઉપરોક્ત તમામ ચર્ચાના આધારે મુદ્દા નં.૧ થી ૩ નો જવાબ અંશતઃ હકારમાં ઠરાવવામાં આવે છે. અને મુદ્દા નં.૪ અન્વયે ન્યાયના હીતમાં નીચે મુજબ હુકમ કરવામાં આવે છે.

--:: હુકમ ::--

આથી વાદીની આંક-૫ ની કામચલાઉ મનાઈ હુકમની અરજી અંશતઃ મંજૂર કરવામાં આવે છે. અને પક્ષકારોએ નં.૧/૨/૧૫૦ અને ૧/૨/૧૫૧ વાળી દાવાવાળી મિલકતની દાવાના આખરી નિકાલ સુધી યથાવત સ્થિતિ જાળવી રાખવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

અરજીનો ખર્ચ દાવાના ખર્ચને અનુસરશે.

હુકમ આજરોજ તા.અઠ્યાવીસમી, માહે-ફેબ્રુઆરી, સને-૨૦૧૪ ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી, સંભળાવી જાહેર કર્યો.

તારીખ : ૨૮-૦૨-૨૦૧૪.

સ્થળ : સીનોર

(એ. આર. ઘોરી)
બીજા અધિક સીવીલ જજ
GJ000998
સીનોર.