રજૂ કર્યા તારીખ : ૦૪/૦૩/૨૦૧૩
અરજી રજીસ્ટરે નોધ્ય : ૦૪/૦૩/૨૦૧૩
ચુકાદો જાહેર તારીખ : ૩૦/૦૯/૨૦૨૪
સમય અવધિ : વર્ષ માસ દિવસ

અમદાવાદ(ગ્રામ્ય)ના મહે. છઠ્ઠા એડીશનલ સિનીયર સિવીલ જજ સાહેબશ્રીની કોર્ટમાં, મુ. નવરંગપુરા , અમદાવાદ(ગ્રામ્ય)

સ્પેશયલ દિવાની મુકદમા નં. ૧૧૭ /૨૦૧૩

આંક :–

વાદી : **સ્વાતી સૌરભ સોપારકર**
ઉ.વ– પુખ્ત ધંધો– વકીલાત
રહે– સ્વીટ હોમ સોસાયટી,શ્રેયસ ક્રોસીંગ પાસે, આંબાવાડી,અમદાવાદ.

વિરુઘ્ઘ

પ્રતિવાદી : **પ્રકાશ વાડીલાલ સંઘવી**
ઉ.વ– પુખ્ત, ધંધો– વેપાર
શ્રી જયસીયારામ પેંડાના પ્રોપરાયટર
અભીષેક સ્વીટસ
સર લાખાજીરાજ રોડ, રાજકોટ.

દાવો : **દાવો રૂપીયા ૧૫,૦૪,૯૯૯/– ના આંકથી રીકવરી ઓફ પઝેશન તથા અન્ય રીલીફ માટે....**

વાદી તરફે વિઘ્વાન વકીલશ્રી : યુ.ડી. શુકલ

પ્રતિવાદી તરફે વિઘ્વાન વકીલશ્રી : આર.એ.પટેલ

– ચુ કા દો –

(૧) વાદીના દાવા અરજીની ટુંકમાં હકીકત એવી છે કે, સદર કામે વાદીએ પ્રતિવાદીઓ વિરુઘ્ઘ કબજો તથા અન્ય રીલીફ મેળવવા માટે દાવો દાખલ કરી એવી હકીકત જણાવેલ છે કે, વાદી દાવાવાળી મીલકતના માલીક છે અને વાદીએ સદર દાવાવાળી મિલકત લીવ એન્ડ લાયસન્સ ઉપર તારીખ ૧૨/૧/૦૮ના રોજના પત્રની ટર્મ્સ એન્ડ કન્ડીશન મુજબ પ્રતિવાદીને આપેલ છે. પ્રતિવાદીશ્રી જયસીયારામ પેંડાવાળાના નામથી સદર દુકાનમાં તેઓ ધંધો ચલાવે છે.

(૧.૧) વધુમા વાદીએ સદર દાવા અરજીમાં એવી હકીકત જણાવેલ છે કે, વાદી પ્રતિવાદી વચ્ચે થયેલ તારીખ ૧૨/૧/૨૦૦૮ના એગ્રીમેન્ટમાં એવુ નકકી થયેલ કે પ્રતિવાદી દર મહીને સદર દાવાવાળી મિલકતના લાયસન્સ ફી તરીકે રુપીયા ૩૫,૦૦૦/(પાંત્રીસ હજાર) ચુકવશે. અને દાવાવળી મિલકતના પ્રતિવાદી તમામ ટેક્ષો સહીતની રકમો પણ પ્રતિવાદી ચુકવી આપશે પરંતુ પ્રતિવાદીએ સદર કરારનો ભંગ કરેલ છે અને પ્રતિવાદીએ સદર કરાની શરતો મુજબ વાદીને લાયસન્સ ફી ચુકવવામાં ચુક કરી સદર કરારના મુળભુત શરતો બ્રીચ કરેલ છે. પ્રતિવાદી સદર લાયસન્સ ફીની રકમ ચુકવવામાં ખુબ જ અનીયમીત રહેલ છે અને એડહોક પેમેન્ટ કરેલ છે અને વાદીએ પ્રતિવાદી પાસેથી રુપીયા ૧૫,૦૪,૯૯૯/-(પંદર લાખ ચાર હજાર નવસો નવાણુ) લાયસન્સ ફી તરીકે લેવાના સદર દાવો ફાઈલ કરેલ છે, અને દાવા દાખલ તારીખથી દાવાનો નિર્ણય ના આવે ત્યાં સુધીની સદર રકમ વસુલ મેળવવા માટે અરજ ગુજારેલ છે. વધુમાં પ્રતિવાદીએ ૪૩ મહીનાથી વધુ સમયની લાયસન્સ ફી વાદીને ચુકવેલ નથી.

(૧.૨) વધુમાં વાદીએ સદર દાવા અરજીમાં એવી હકીકતો જણાવેલ છે કે સદર કરારની શરતો મુજબ પ્રતિવાદી તમામ ટેક્ષ અને મેઈનટેનન્સ ચાર્જની રકમ ચુકવેલ હોય તેનુ રીસ્ટોરેશન કરવા માટે બંધાયેલ છે પરંતુ પ્રતિવાદીએ એવી કોઈ રીસીપ્ટ પુરી પાડેલ નથી. આમ પ્રતિવાદીએ લાયસન્સ એગ્રીમેન્ટની શરતોનો ભંગ કરેલ છે. વધુમાં વાદીએ સદર દાવા અરજીમાં એવી હકીકતો જણાવેલ છે કે પ્રતિવાદીએ લાયસન્સ ફીની રકમ ચુકવવામાં અને સદર એગ્રીમેન્ટની શરતોનુ પાલન કરવામાં પ્રતિવાદી નિષ્ફળ ગયેલ હોય વાદીએ સદર દાવાવાળી મિલકતનો શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો મેળવવા માટે હકકદાર બનેલ છે અને તે માટે વાદીએ તારીખ ૭/૧૨/ ૧૨ નારોજ પ્રતિવાદીને નોટીસ આપી રુપીાય ૧૩,૯૯,૯૯૯/-(તેર લાખ નવાણુ હજાર નવસો નવાણુ) સદર નોટીસ મળ્યેથી અને બે અઠવાડીયામાં ચુકવી આપવા માટે નોટીસ આપેલ છે અને જો પ્રતિવાદી આવી રકમ ચુકવી ન આપે તો જે લાયસન્સ પ્રતિવાદીને આપવામાં આવેલ છે તે લાયસન્સ રીવોક થયેલ ગણાશે તેવુ જણાવેલ છે.

(૧.૩) વધુમાં વાદીએ સદર દાવા અરજીમાં એવી હકીકત જણાવેલ છે કે, પ્રતિવાદીએ ભરેલ મ્યુનીસીપલ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ ની રીસીપ્ટ મેળવવા માટે વાદીએ પ્રતિવાદીને જણાવેલ અને તે માટે વાદીએ પ્રતિવાદીને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એડી થી નોટીસ આપેલ તે નોટીસ પ્રતિવાદીને મળી ગયેલ છે તેમ છતાં પ્રતિવાદીએ આવી નોટીસનો કોઈ જવાબ આપેલ નથી કે નોટીસમાં જણાવેલ ડીમાન્ડ વાળી રકમનુ કોઈ ચુકવણુ કરેલ નથી તે સંજોગોમાં પ્રતિવાદીને આપેલ લાયસન્સ રીવોક થાય છે પ્રતિવાદીનો સદર દાવાવાળી મિલકતમાનો કબજો માત્ર ટ્રેસપાસર તરીકેનો રહે છે અને વાદી હાલની સદર દાવાવાળી મીલકતનો કબજો મેળવવા

માટે હકકદાર બતા હોવાનુ જણાવેલ છે.

(૧.૪) વધુ માં વાદીએ સદર દાવા અરજીમાં એવી હકીકતો જણાવેલ છે કે વાદી પ્રતિવાદી પાસેથી રુપીયા ૧૫, ૦૪,૯૯૯/–(પંદર લાખ ચાર હજાર નવસો નવાણુ) લાયસન્સ ફી / મીન્સ પ્રોફીટ ની રકમ ૧૮% ના વ્યાજ સાથે દાવો નીર્ણીણ થાય ત્યાં સુધી મેળવાવ માટે હકકદાર છે. વધુમાં વાદી સદર દાવો દાખલ કરવાના કારણમાં એવી હકીકતો જણાવે છે કે વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચે તારીખ ૧૨/૧/૦૮ના રોજ લાયસન્સ એગ્રીમેન્ટ થયો ત્યારે પ્રતિવાદી એ સદર લાયસન્સ ફીની રકમ ૪૩ માસથી વધું સમય માટે આપવામાં ચુક કરી ત્યારથી તેમજ એડહોક પેમેન્ટ કર્યા ત્યારથી સદર લાયસન્સ રીવોક થયો ત્યારથી તેમજ તારીખ ૭/૧૨/૧૨ નારોજની નોટીસનો કોઈ જવાબ આપેલ નથી ત્યારથી પ્રતિવાદી સદર દાવાવળી મિલકતમાં ટ્રાન્સપર બનેલ છે અને વાદી સદર દાવાવાળી મિલકતનો શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો મેળવવા માટે તેમજ પ્રતિવાદી પાસેથી ૧૫,૦૪,૯૯૯/– (પંદર લાખ ચાર હજાર નવસો નવાણુ) મેળવવા માટે હકકદર બનેલ ત્યારથી સદર દાવો દાખલ કરવાના કારણો ઉપસિથત થયેલ છે.

(૧.૫) વધુમાં વાદીએ સદર દાવામાં મુખ્યત્વે એવી દાદ માંગેલ છે કે, કોર્ટે દાવાવાળી મિલકત ઈવીકશન કરી અને પ્રતિવાદી સદર દાવાવાળી મિલકતનો શાંત અને ખાલી કબજો વાદીને સુપરત કરે તેવો હુકમ કરવા અરજ ગુજારેલ છે. વધુમાં સદર દાવો દાખલ કર્યો ત્યારથી દાવો નિર્ણીત થાય ત્યાં સુધી પ્રતિવાદી રુપીયા ૧૫,૦૪,૯૯૯/–(પંદર લાખ ચાર હજાર નવસો નવાણુ) ની રકમ ૧૮% વ્યાજ પર એનમ ચુકવી આપે તેવો હુકમ કરવા દાદ માંગેલ છે. તેમજ પ્રતિવાદી દર માસની રુપીય ૩૫૦૦૦/– ની રકમ વાદીને ચુકવી આપે અને સાથે સદર દાવાવાળી મિલકત ની તમામ ટેક્ષ જયાં સુધી વાદીને પઝેશન ન આપે ત્યાં સુધી ચુકવી આપે તેવો હુકમ ફરમાવવા માટે અરજ ગુજારેલ છે.

(૨) વાદીનો દાવો દાખલ કર્યા બાદ પ્રતિવાદીને સમન્સ કરવામાં આવેલ જે સમન્સ તેઓને ધોરણસર બજી ગયેલ છે અને પ્રતિવાદી તરફે તેઓના વિ.વ.શ્રી હાજર થઈ આંક– ૧૬ થી દાવા અરજી તથા મનાઈ અરજીનો લેખીત જવાબ રજુ કરેલ છે,જેમાં તેઓએ વાદીની દાવા અરજીની હકીકતોનો પેરા વાઈઝ ઈનકાર કરેલ છે અને જણાવે છે કે વાદીએ કહેવાતો કોઈ લીવ એન્ડ લાયસન્સ નો કોઈ કરાર નથી તેમજ પત્ર અને પત્રની અનુમતીથી કાયદાના પ્રબંધો અનુસાર કરારનું સ્વરુપ પ્રાપ્ત થતુ નથી કારણ કે વાદી કહેતા હોય કે કરાર થયો છે તો તે કરાર સ્ટેમ્પ પેપર નથી જેથી જયાં સુધી ઈમ્પાઉન્ડ ન થાય ત્યાં સુધી પુરાવામાં ગ્રાહ્ય રાખી શકાય નહી અને કહેવાતો ૧૨–૯ ના પત્રને કરાર ગણી શકાય નહી. વધુમાં પ્રતિવાદી જણાવે છે કે, કહેવાતા પત્રને કરાર ગણી શકાય નહી અને તેથી કરાર ભંગનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થતો નથી. વધુમાં વાદી

તેમજ તેમના પતિ ખુબ જ વ્યવસાયીક રીતે બીઝી રહેતા હોય તેમના વતી તેમના માણસો ભાડુ લેતા હતા અને એ રીતે અત્યાર સુધીમાં પ્રતિવાદીએ ડીસેમ્બર ૨૦૧૨ સુધીનું માસીક રુપીયા ૩૫૦૦૦/- નું ભાડુ વસુલ આપેલુ છે જેની પહોંચો પ્રતિવાદીએ આપેલ નથી.વધુમાં સદર પ્રીમાઈસીસનો સંપુર્ણ કબજો ભોગવટો પ્રતિવાદીનો છે પ્રતિવાદી દુકાન બંધ કરી દુકાન ખોલે છે અને દુકાનના કોઈપણ ભાગમાં વાદીનો કબજો કે અવરજવર નથી અને પ્રતિવાદી કાયદાના પ્રબંધો અનુસાર કાયદેસરના કબજેદાર ભાડવાત છે તેથી લાયસન્સ રીવોક કરવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થતો નથી. વધુમાં પ્રતિવાદીએ ડીસેમ્બર ૨૦૧૨ સુધીનું ભાડુ વસુલ આપેલુ છે. આમ વાદીનો કોઈ પ્રથમ દર્શનીય કેસ નથી તથા સગવડ અગવડનું ધોરણ વાદીની તરફેણમાં નથી. વધુમાં વાદીને અગાઉ ચેક આપેલ જે ચેક વાદીએ એન.આઈ.એકટની કલમ ૧૩૮ અંગે ફરીયાદ કરેલી જે ફરીયાદના ફરીયાદી એટલે કે આ કામના વાદી ની ઉલટતપાસ શરુ થતાં વધું ઉલટતપાસ માટે હાજર રહેતા નથી આમ વાદી ચોખ્ખા હાથે કોર્ટમાં આવેલ નથી ઉપરોકત ફરીયાદ આજદિન સુધી ચાલુ છે. આમ વાદીની દાવા અરજી અને મનાઈ અરજી રદ કરવા જવાબમાં જણાવેલ છે.

(૩) ત્યારબાદ સદર પ્રતિવાદીના જવાબ અનુંસંધાને વાદી તરફે આંક-૨૭ થી રીજોઈન્ડર એફીડેવીટ રજુ કરેલ છે અને વાદી પોતાની દાવા અરજીની તમામ હકીકતોને વળગી રહેલ છે.

(૪) સદર દાવાનાં સમર્થન માટે વાદી ધ્વારા નીચે મુજબનાં મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ રાખવામાં આવેલ છે.

-:વાદી પક્ષે રજુ મૌખિક પુરાવો :-

ક્રમ	પુરાવાની વિગત	આંક
૧.	વાદી સ્વાતી સૌરભ સોપારકરના પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર તરીકે તેમના પતિ સૌરભ એન સોપારકરની સરતપાસની એફીડેવીટ	૬૯
૨.	વાદી તરફે શ્રી યોગેન મહેન્દ્રકુમાર શાહની સરતપાસ એફીડેવીટ	૭૮

-:વાદી પક્ષે રજુ દસ્તાવેજી પુરાવો :-

ક્રમ	પુરાવાની વિગત	આંક
૧	અસલ પત્ર જે વાદીએ પ્રતિવાદીને આપેલ તે	૬૩
૨	નોટીસની ઓફીસ કોપી	૬૪
૩	અસલ પોસ્ટલ રીસીપ્ટ	૬૫
૪	નોટીસ પ્રતિવાદીને બજી ગયેલ તેનુ અસલ એકનોલેજમેન્ટ	૬૬
૫	અસલ જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની	૬૭
૬	કલોઝીંગ પુરસીસ	૮૨

(૫) સદર દાવાનાં સમર્થન માટે પ્રતિવાદી ધ્વારા નીચે મુજબનાં મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી

પુરાવાઓ રજુ રાખવામાં આવેલ છે.

–: પ્રતિવાદી પક્ષે રજુ મૌખિક પુરાવો :–

૦૧.	પ્રતિવાદી:– પ્રકાશ વાડીલાલ સંઘવીની સોગંદ ઉપરની સરતપાસ એફીડેવીટ	૮૬

–: પ્રતિવાદી પક્ષે રજુ દસ્તાવેજી પુરાવો :–

૧	પ્રતિવાદી દવારા વાદી સામે કરવામાં આવેલ ફોજદારી કેસ નંબર:–૯૦૩૮/૦૯ ના કામે આવેલ જજમેન્ટની નકલ તા. ૧૪/૧૨/૧૪	નિ. ૮૫/૧
૨	દાવાવાળી મિલકતનુ વીજબીલ અસલ એપ્રિલ–૨૦૨૨નુ	નિ.. ૮૫/૨
૩	અ નં ૨ વાળુ વીજબીલ ભર્યા અંગેની રસીદ અસલ	નિ. ૮૫/૩
૪	દાવાવળી મિલકતનુ ટેક્ષબીલ ભર્યા અંગેની રસીદ અસલ ૨૦૨૨–૨૩	નિ. ૮૫/૪
૫	દાવાવાળી મિલકતનુ મેઈન્ટેનન્સ ભર્યા અંગેની રસીદ અસલ તારીખ:–૦૧/૦૪/૨૦૨૨	નિ. ૮૫/૫
૬	પ્રતિવાદીએ દાવાવાળી મિલકત વપરાશ બદલ ભાડાની રકમો વાદીને ચુકવી આપેલ તે બાબતનુ સ્ટેટમેન્ટ	આંક–૮૮
૬	પ્રતિવાદી તરફે કલોઝીંગ પુરસીસ	આંક ૮૯
૭	પ્રતિવાદીએ દાવાવાળી મિલકતના વપરાશ બદલનુ જે ભાડુ નામદાર કોર્ટમાં વાદીના બેંક એકાઉન્ટમાં એન.ઈ.એફ.ટી મારફતે જમા કરાવેલ તેનુ સ્ટેટમેન્ટ	આંક–૯૩

(૬) ત્યારબાદ વાદીના વિધ્વાન વકીલશ્રીએ આંક–૯૯થી લેખીત દલીલો રજુ કરેલ છે જે વંચાણે લીધી, તેમજ પ્રતિવાદીના વિધ્વાન વકીલશ્રીની મૌખિક દલીલો સાંભળી.

(૭) સદર કામે મારાં વિધ્વાન પુરોગામી ન્યાયાધીશશ્રી ધ્વારા આંક–૪૯થી મુદ્દાઓ ફ્રેમ કરવામાં આવેલ તે મુદ્દાઓ નીચે મુજબ છે.

–// મુદ્દાઓ //–

1) Whether plaintiff proves that the suit shop is given by plaintiff on leave and license contract to defendant on the payment of monthly license fees of Rs. 35,000/– for 12 months only.

2) Whether plaintiff proves that defendant owes plaintiff Rs. 15,04,999/–as license fees till the filing of this suit and plaintiff has neglected to pay the license fees.

3) Whether defendant proves that the letter of dt. 12.01.2018 does not become a contract between the parties.

4) Whether defendant proves that he paid alleged rent from December 2012 but defendant or his agents have not been given any receipts of the payment of rent.

5) Whether defendant proves that plaintiff does not bring this suit with clean hands.

6) Whether plaintiff proves that defendant is under obligation to pay municipal taxes etc. in respect of the suit property.

7) Whether plaintiff proves that he is entitled to recover suit property and due amount of license fee at the rate of 18% interest from the date of the suit from defendant.

8) Whether plaintiff is entitled to peaceful and vacant suit shop no. from the defendant.

(૮) મારી સમક્ષ ઉપસ્થિત થયેલ મુદ્દાઓનાં મારાં ન્યાયિક નિર્ણયો નીચે મુજબ છે.

(૧) **હકારમાં**

(૨) **હકારમાં**

(૩) **નકારમાં**

(૪) **નકારમાં**

(૫) **નકારમાં**

(૬) **હકારમાં**

(૭) **અંશત: હકારમાં**

(૮) **હકારમાં**

(૯) ઉપરોકત વાદી તથા પ્રતિવાદી તરફે રજુ થયેલ પુરાવો ધ્યાને લઈ સદર દાવાના કામે ઘડવામાં આવેલ મુદદાઓના ન્યાયિક નિર્ણય માટે અમારા કારણો નીચે મુજબ છે. સદર દાવાના કામે મુદદાઓના કારણોની ચર્ચા કરતા પહેલા કેટલીક કાયદાકીય જોગવાઈઓ અત્રે ટાકંવી ન્યાયોચિત જણાઈ આવતી હોય જે નીચે મુજબ ટાકેંલ છે.

9.1 આ અદાલતને રેકોર્ડ ઉપરની હકીકતોનું મુલ્યાંકન કરતી વખતે સૌપ્રથમ **"સાબિતીનો બોજો"** અંગે, ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ–૧૦૧ તથા ૧૦૨ માં કરવામાં આવેલ જોગવાઈ ધ્યાને લેવી જરૂરી છે, જે નીચે મુજબ છે.

૧૦૧. સાબિતીનો બોજો.–

કોઈપણ (વ્યક્તિ) ઈચ્છતી હોય કે પોતે પ્રતિપાદન કરે છે તે હકીકતોનાં અસ્તિત્વના આધાર પરથી કોઈ અદાલત કોઈ કાનૂની અધિકાર અથવા જવાબદારી અંગે ચુકાદો આપે, તેણે તે હકીકત અસ્તિત્વમાં છે એમ સાબિત કરવું પડે.

૧૦૨. સાબિતીનો બોજો કોના પર રહે–

કોઈ દાવા કે કાર્યવાહીમાં સાબિતીનો બોજો તે વ્યક્તિ પર રહે છે કે જે – કોઈ પણ પક્ષે કશો જ પુરાવો આપવામાં ન આવે તો – નિષ્ફળ જશે.

9.2 આમ, ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ–૧૦૧ તથા ૧૦૨ ની જોગવાઈ ધ્યાને લેતાં, એ હકીકત સ્પષ્ટ થાય છે કે, જો કોઈ પક્ષકાર એમ ઈચ્છતા હોય કે, પોતે પ્રતિપાદિત કરે છે તે હકીકતોના અસ્તિત્વના આધાર પરથી કોઈ ન્યાયાલય કોઈ કાયદેસરના હક્ક કે જવાબદારી વિશે કોઈ ફેંસલો આપે તો તેણે તે હકીકત, અસ્તિત્વમાં છે તેમ સાબિત કરવુ પડે અને તેવી હકીકતો સાબિત કરવાનો બોજો તે વ્યક્તિ ઉપર રહે છે. વધુમાં, ઉપરોક્ત કલમ–૧૦૨ ની જોગવાઈ ઉપરથી એ હકીકત પણ સ્પષ્ટ થાય છે કે, કેસમાં કોઈ પણ પક્ષે કશો જ પુરાવો આપવામાં ન આવ્યો હોય તો, જે વ્યક્તિ નિષ્ફળ જાય તેમ હોય, તેના ઉપર દાવા અથવા કાર્યવાહીમાં સાબિતીનો બોજો રહે છે. વધુમાં, એ હકીકત પણ સ્પષ્ટ થાય છે કે, બે માંથી કોઈ પક્ષ તરફથી કોઈ પુરાવો આપવામાં ન આવે તો, દાવામાંના બંને પક્ષકારો તેમના પ્લીડીંગ્સ મુજબની હકીકત સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયેલા છે.

9.3 આ તબક્કે નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટનો નીચેનો ચુકાદો ધ્યાને લેવો જરૂરી છે. જેમાં, ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ–૧૦૧ તથા ૧૦૨ ની વિગતવારની ચર્ચા કરી પ્રસ્થાપિત કરવામાં આવેલ છે કે, જે કોઈ વ્યક્તિ ઈચ્છતી હોય કે પોતે પ્રતિપાદન કરે તે **"હકીકત"** સાબિત કરવાની જવાબદારી તે વ્યક્તિ પર છે. જેના પેરા –૪૧, ૫૪, ૫૬ ધ્યાને લેવા જરૂરી છે.

PATEL RAMANBHAI MATHURBHAI
Versus
GOVINDBHAI CHHOTABHAI PATEL & 3
R/SECOND APPEAL NO. 211 of 2018
Date : 05/09/2018

BURDEN OF PROOF :

41. <u>It is one of the fundamental principles of the law of evidence in</u>

India that a party on whom burden of proof lies must discharge it by bringing the best evidence available before the Court and where a party does not do so, the Court will be justified in concluding that it would, if brought, not support the case of the party. There is no presumption that an act was done, of which there is no evidence, and the proof of which is essential to the case raised.

54. The 'burden of proof' means a party's duty to prove a disputed assertion or charge. The 'burden of proof' includes both 'burden of persuasion' and the 'burden of production'. The 'burden of persuasion' means the duty imposed on a person to convince the fact finder to view the facts in a way that favours that person. The 'burden of production' is the duty imposed on the person to introduce enough evidence on a issue to have the issue decided by the fact finder, in that person's favour. The party having the 'burden of proof' must introduce some evidence if he wishes to get a certain issue decided in his favour. The 'burden of proof', therefore, denotes the duty of establishing by a fair preponderance of the evidence the truth of the operative facts upon which the issue at hand is made to turn by substantive law (Black's Law Dictionary, 7 th Edition).

56. The principles discernible from the above referred decisions may be summarised as under:

[a] The general principles of law that can be gainfully culled out from the judicial pronouncements noted above is that the burden of proof cast under Sections 101 and 102 of the Indian Evidence Act, 1872 is the persuasive burden or the onus probandi. The persuasive burden to prove and establish the case always lies upon the plaintiff and the said burden never shifts upon the defendant. What may, however, shift is the onus to lead evidence in the sense that once the plaintiff side succeeds in prima facie establishing his pleaded case by leading evidence, the onus will then shift upon the defendant side to lead evidence so as to disprove the case. The parties may also have to discharge the burden of establishing the admissibility of the evidence by leading evidence in respect thereof. The initial burden to establish the basic allegations made in the plaint constituting the foundational facts, regardless of whether such assertion is couched in the affirmative or in the negative, would undoubtedly lie upon the plaintiff and the failure to discharge the said burden must lead to the dismissal of the suit."

[b] The burden of proof on the pleadings should not be confused with the burden of adducing evidence.

[c] Pleading is not evidence, far

less proof.

[d] The rule that the burden of proving the fact rests on the party who substantially asserts the affirmative issues and not the party who denies it, is not one of the universal applications and there may be exception thereto.

[e] The inference of fraud can be drawn only from the positive materials on record and cannot be based on speculation and surmises.However, the suspicious circums -tances, however, strange the coincidences and however grave the doubts, they alone cannot take place of proof of fraud.

[f] The evidence of fraud must be sufficient to overcome the natural presumption of honesty and fair dealing. It is not to be presumed or inferred lightly.

[g] hen the plaintiff comes before the Court with a case of forgery, then he has to prove the forgery in accordance with law. A mere assertion or allegation of forgery is not sufficient to shift the onus on the other side to establish that there is no forgery.

[h] It is always open to the defendant not to lead any evidence where the onus is upon the plaintiff. After having gone into the evidence, he cannot ask the Court not to look at it and

act on it. The question of burden of proof at the end of the case when both the parties have tendered evidence is not of any great importance and the Court has to give a decision on a consideration of all the materials.

9.4 આમ ઉપરોક્ત કાયદાકીય જોગવાઈ તેમજ નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટના ચુકાદામાં પ્રસ્થાપિત કરવામાં આવેલા સિદ્ધાંતો લક્ષમાં લેતાં આ કામે આંક–૪૯થી ઘડવામા આવેલા મુદ્દાઓ કાયદા મુજબ સાબિત કરવાની જવાબદારી વાદીઓ તેમજ પ્રતિવાદીઓના શીરે છે ત્યારે શું આ મુદ્દાઓ તેઓ દ્વારા "**સાબિત**" કરવામા આવેલ છે કે કેમઆ સંદર્ભે દરેક મુદ્દાની ચર્ચા નીચે મુજબ કરવામાં આવે છે.

(૧૦) સદર કામે વાદી તરફે વાદીના પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર તરીકે સૌરભ એન.સોપરકરનાઓને દિવાની કાર્યરીતી સંહિતા અધીનીયમ ઓર્ડર ૧૮ રુલ ૪ મુજબ સરતપાસનુ સોગંદનામુ આંક ૬૯ થી રજુ રાખેલ છે જેમાં વાદીએ દાવા અરજીની હકીકતો મુખ્યત્વે પુનરાવર્તન કરેલ છે અને વાદીની પ્રતિવાદીના વિ.વશ્રીની ઉલટતપાસ લેવામાં આવેલ છે જેમાં ઉલટતપાસમાં એવી હકીકતો જણાવેલ છે કે, એ વાત ખરી છે કે, હુ દાવાવાળી દુકાનમા એક જ રસ્તો છે. તે મારફત તેની અંદર જઈ શકાય છે. એ વાત ખરી છે કે, દાવાવાળી દુકાનનો કોઈપણ ભાગ મારા કબજામા નથી. વાદી –પ્રતિવાદી વચ્ચે થયેલો કરાર એક વર્ષનો હતો જે કરારમા લખેલ છે ૧ વર્ષ પુરુ થયા પછી આ વયવસ્થા ચાલુ હતી. આ કરાર અન્વયે જો કરારની મુદત ચાલુ હોય અને એનો અંત લાવવો હોયતો કલમ –૫ પ્રમાણે મારી માન્યતા પ્રમાણે બે માસની નોટીસ આપવી જરુરી છે એ વાત ખરી છે કે, આંક–૬૪ વાળી નોટીસ તા.૭–૧૨–૨૦૧૨નારોજ આપેલી.

સવાલ:– આંક–૬૪ વાળી નોટીસમા બે માસનો સમય આપેલ નથી?

આ પ્રશ્ન પુછવા સામે વાદી ના વકીલશ્રીને વાંધો છે. તે નોટીસમા લખેલ વિગત વંચાણ લેવાશે. તે પ્રશ્ન પુછી શકાય નહી જેની સામે પ્રતિવાદીના વકીલશ્રીની રજુઆત

છે કે તે દાવાની સુસંગત પ્રશ્ન છે. બંને વકીલશ્રીની રજુઆત તથા દાવાની હકીકત ધ્યાને રાખી વાંધા સાથે પ્રશ્ન પુછવાની પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

જવાબઃ– એ વાત ખરી છે કે, હુ નોટીસના બે માસની અવધની વાતી કરી નથી. લાયસન્સ ફી જો ચેકમાં આપવામાં આવે તો ઓફીસની કોઈ વ્યકિત સ્વીકારીને મને આપતા હતા. જે રોકડ મા આવેલ લાયસન્સ વખતે સામાન્ય રીતે તે રકમ મને આપવામાં આવતી અને જેની મે રસીદો આપેલી છે. આ રસીદોથી કાઉન્ટર ફાઈલ મે રાખેલી નથી. જયારે જયારે આવતી હતી લાયસન્સ ફી ત્યારે ત્યારે બેન્કમાં જમા કરેલી છે અને તેને લગતી એન્ટ્રી ચોપડામાં છે અને યોગ્ય રીતે દેખાડેલી છે. નોટીસ આપ્યા બાદ માર્ક–૬૨/૬માં દર્શાવ્યા પ્રમાણે નીચે મુજબની રકમ મને મળેલી છે.

(૧)	**દિવસ**	**રૂપિયા**
	તા. ૨૭–૩–૨૦૧૪	રૂ.૪,૯૦,૦૦૦/–
	તા. ૧૪–૩–૨૦૧૫	રૂ.૩,૫૦,૦૦૦/–
	તા. ૧૧–૧૦–૨૦૧૭	રૂ.૮,૭૫,૦૦૦/–
	તા. ૨૯–૪–૨૦૧૯	રૂ.૫,૯૫,૦૦૦/–

ત્યારબાદ મને નીચે જણાવેલ બીજા રૂ.૧,૪૦,૦૦૦/– મળેલ છે,જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

(૨)	તા. ૧૨–૯–૨૦૧૯	રૂ.૩૫,૦૦૦/–
	તા. ૧૨–૧૦–૨૦૧૯	રૂ.૩૫,૦૦૦/–
	તા. ૧૨–૧૧–૨૦૧૯	રૂ.૩૫,૦૦૦/–
	તા. ૧૨–૧૨–૨૦૧૯	રૂ.૩૫,૦૦૦/–

આ બધી રકમ મને ચેકથી મળેલ છે

ઉપર જણાવેલ રકમો માંથી પહેલા ભાગમાં જણાવેલ રકમો પ્રતિવાદીએ કોર્ટમાં જમા કરેલ પૈસામાંથી રજી. માંથી મળેલ ચેકથી આપેલ છે. જયારે છેલ્લી ચાર રકમો કોર્ટના હુકમ પ્રમાણે પ્રતિવાદી બારોબાર વાદીના બેન્કના ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરેલ છે. આ સિવાય બીજી કોઈ રકમ મળેલ નથી.

(૧૦.૧) દાવાની નોટીસ તા.૭–૧૨–૨૦૧૨ નારોજ અને દાવા અરજી દાખલ કરી (માર્ચ–૨૦૧૩) વચ્ચે મારા માનવા પ્રમાણે કોઈ પૈસા મળેલ નથી. તા. ૨૨–૧૧–૨૦૧૧ નારોજ મળેલ રૂ.૭૦,૦૦૦/– બે માસ પુરી લાયસન્સ ફી થાય. મને એક યા બે માસ ની ફી હતી એવુ ધ્યાન નથી. પરંતુ એ દિવસે પણ ઘણા બધા મહીનાઓની લાયસન્સ ફી બાકી હતી જેની વિગત મે. માર્ક

૬૨/૬ મા જણાવેલ છે. એ વાત ખરી નથી કે, એ સ્ટેટમેન્ટ પરથી ઉપલા માસની લાયસન્સ ફી બાકી છે તે જાણી શકાય તેમ નથી. કારણ કે, દર વર્ષની લાયસન્સ ફી રૂા.૪,૨૦,૦૦૦/– પ્રમાણે ગણીએ તો નોટીસ આપીએ ત્યા સુધીમાં મહીનાઓ ગણીએ તો પણ જે ફી આવેલ છે. તે સ્ટેટમેન્ટ પ્રમાણે ઘણી ઓછી છે, અને આ કિસ્સામાં ... હવેથી આજદીન સુધી કેટલા પૈસા આવવા જોઈએ, અને કઈ તારીખે કેટલા પૈસા આવવા જોઈએ તે હુ રજુ કરવા તૈયાર છુ. વાદી આઈ.ટી ભરે છે. વાદી ભાડાની જે જે આવક આવેલી છે તે રીટર્નમાં દર્શાવેલ છે. એ વાત ખરી નથી કે, ડીસેમ્બર – ૨૦૧૨ સુધી જ ભાડુ આપી દીધેલ છે. હિસાબી ચોપડા મારા એકાઉન્ટન્ટ શ્રી યોગેજી શાહ કરે છે. જે ભાડુ બાકી છે તેવી વાદીને રજુઆત કરી છે તે સાચી છે. એ વાત ખરી છે કે, દાવા અરજીમાં કયા વર્ષ કે માસથી લાયસન્સ ફી બાકી છે તે જણાવેલ નથી કારણ કે, પ્રતિવાદીએ ફી માં ઘણા અનિયમિત હતા, અને ઘણી વાર પૈસા એડહોક આપતા હતા. જે વાત પેરા નં–૨માં દર્શાવેલ છે આજ કારણ થી આંક–૬૪ વાળી નોટીસમા પણ કયા મહીનાથી લાયસન્સ ફી બાકી છે તે પણ જણાવેલ નથી. પરંતુ કેટલી રકમ બાકી છે તે જણાવેલ નથી. એ વાત ખરી નથી કે, ખોટો દાવો કરેલો છે ને ખોટી જુબાની આપુ છુ.

(૧૧) વધુમાં સદર કામે વાદી તરફે સાહેદ યોગેન મહેન્દ્રકુમાર શાહે આંક ૭૮થી તેઓની સરતપાસનુ સોગંદનામુ રજુ કરી મુખ્યત્વે એવો પુરાવો પુi પાડેલ છે કે અમોએ વાદી સાથે એકાઉન્ટન્ટ તરીકે ૧૯૮૯ થી કામ કરીએ છીએ. અને સને ૧૯૭૯ થી તેઓ રમણીકલાલ જાકીર... એન્ડ કંપની મા એકાઉન્ટન્ટ તરીકે કામગીરી શરુ કરેલ અને ૧૦ વર્ષના અનુભવ પછી વાદી સાથે એકાઉન્ટન્ટ તરીકે કામગીરી ચાલુ કરેલ જે હાલમા અત્યારસુધી ચાલુ છે. વધુમાં સદર સાહેદ તેઓના પુરાવામાં એવી હકીકત જણાવે છે કે વાદીના રોજબરોજના એકાઉન્ટનુ કામ તેઓ સંભાળે છે અને વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચે જે વહેવાર થયેલ છે તેની જાણકારી સદર સાહેદને છે. વધુમાં સદર સાહેદે તેઓના પુરાવામાં એવી હકીકત જણાવેલ છે કે સદર દુકાન નં ૮ ની દાવાવાળી મીલકતન વાદીની સ્વતંત્ર માલીકીની છે અને વાદીએ સદર દાવાવાળી મીલકત આ કામના પ્રતિવાદીને લીવ અને લાયસન્સના બેઝ ઉપર તારીખ ૧૨/૧/૨૦૦૮ના પત્રમાં દર્શાવેલ શરતો મુજબ આપેલ છે અને પ્રતિવાદી શ્રી જયસીયારામ પેંડાવાળાના નામથી તેઓ વેપાર ચલાવે છે.

(૧૧.૧) વધુમાં સદર સાહેદે તેઓના પુરાવામાં એવી હકીકત જણાવેલ છે કે પ્રતિવાદી અને વાદી સાથે તારીખ ૧૨/૧/૦૮ ના પત્ર મુજબ લીવ અને લાયસન્સ કરાર કરેલ છે જેમાં બંને વચ્ચે એવુ નકકી થયેલ કે પ્રતિવાદી વાદીને માસીક રુપીયા ૩૫૦૦૦/–લાયસન્સ ફી

પેટે ચુકવશે અને દાવાવાળી મિલકતનો તમામ પ્રકારનો ટેક્ષ ભરવાની જવાબદારી પ્રતિવાદીની રહેશે. સાથે પ્રતિવાદીએ ભરેલ ટેક્ષની રકમની પાવતીઓ પુરી પાડવાની રહેશે. પરંતુ પ્રતિવાદીએ એવી ટેક્ષ ભર્યાની કોઈ પાવતી ઓ વાદીને પુરી પાડેલ નથી અને પ્રતિવાદીએ લાયસન્સ એગ્રીમેન્ટની શરતો નો ભંગ કરેલ છે. વધુમાં સદર સાહેદે પોતાના પુરાવામાં એવી હકીકત જણાવેલ છેકે, વાદી સદર એકાઉન્ટના હીસાબનુ કામકાજ સંભાળતા હતા અને પ્રતિવાદી વાદીને લાયસન્સ ફીની રકમ ચુકવવામાં નિષ્ફળ ગયેલ છે અને સદર લાયસન્સ ફીની રકમ ચુકવવામાં ખુબ જ અનીયમીત રહેલ છે. વધુમાં તમામ હીસાબ પેટેના નાણાં અત્યાર સુધીના ધ્યાને લીધા બાદ પણ વાદીને રુપીયા ૧૫,૭૪,૯૯૯/– માર્ચ ૨૦૧૩ સુધીના વસુલ લેવાના બાકી નીકળે છે.

(૧૧.૨) વધુમાં સદર સાહેદે પોતાના પુરાવામાં એવી હકીકતો જણાવેલ છે કે દાવાની કાર્યવાહી દરમ્યાન પણ પ્રતિવાદી લાયસન્સ ફીની રકમ ચુકવવામાં ખુબ જ અનીયમીત રહેલ છે અને તારીખ ૧/૪/૦૯ થી તારીખ ૩૧/૧/૨૦૨૦ સુધીના હીસાબો રજુ કરેલ છે અને તે હીસાબો મુજબ પ્રતીવાદીએ રુપીયા ૧૯,૫૯,૯૯૯/– ચુકવવાના બાકી નીકળે છે . પ્રતિવાદી દવારા જે રકમો ચુકવવામા આવી છે તે બુકસ ઓફ એકાઉન્ટમા રેકોર્ડમાં કરવામુ આવેલ છે અને તેનુ ઓફીસ એકાઉન્ટમાં દરેક વહેવારની કોમ્પ્યુટરમાં નોંધ થયેલ છે જે કોમ્પ્યુટર મારી કસ્ટડીમાં છે. અને તેમાંથી રજુ થયેલ વહેવારના એકાઉન્ટ સાચા અને ખરા છે. અને તે વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચે થયેલ વહેવારો છે.

(૧૧.૩) ત્યારબાદ વાદીના વિ.વશ્રીએ સદર સાહેદની વિગતવારની ઉલટતપાસ કરેલ છે જેમાં સદર સાહેદે મુખ્યત્વે એવી હકીકત જણાવેલ છે કે હું દાખલ થયો ત્યારે એકાઉન્ટ મેઈન્ટેઈન હતુ ત્યારબાદ હાલમા અમારે ત્યાં ટેલી –૯ એકાઉન્ટ માટે સોફટવેર વાપરીએ છીએ. ટેલી ૯ માં રોજમેળ, લેઝર અને ... અલગ અલગ વર્ષના હોય છે તેમજ ટેલી –૯ માં રોજમેળ અને લેઝરના એકાઉન્ટ રોજેરોજ ખતવાય છે અને સ્ટેટમેન્ટ બતાવવામાં આવે છે જે વર્ષ પ્રમાણે છે. જે આંક–૮૧ થી રજુ છે જે સદર સાહેદે ઉલટતપાસમાં આંક–૮૧ જોઈને કહુ છુ કે તે દસ્તાવેજમાં કેટલા મહીનાનુ ભાડુ બાકી છે તે નકકી થઈ શકે તેમ નથી. તેમજ એવી હકીકતો કબુલ રાખેલ છે કે, રોજમેળ રજુ કરે તો આવક અને જાવક જોઈ શકાય અને નકકી કરી શકાય. વધુમાં એવી હકીકતો કબુલ રાખેલ છે કે આ કામે જે રોજમેળનો જે દસ્તાવેજ રજુ કરેલ નથી. આ રોજમેળ અને લેઝર મારા કબજામાં છે. વધુમાં એવી હકીકતો કબુલ રાખેલ છે કે, સૌરભભાઈ એ પ્રકાશભાઈ જોડે વાતચીત થઈ ત્યારે હુ ત્યાં હાજર ન હતો તેમજ વાદી પ્રતિવાદી વચ્ચે એગ્રીમેન્ટ થયેલ ત્યારે મે તે એગ્રીમેન્ટ વાંચેલો.

સવાલ:– જે એગ્રીમેન્ટ થયેલ તે સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર થયેલ કે કાગળ ઉપર ?

જવાબ:– જે એગ્રીમેન્ટ થયેલ તે કાગળ ઉપર થયેલ.

એગ્રીમેન્ટ તારીખ હાલ યાદ નથી. મે જે હીસાબ રજુ કરેલ છે તે ખરા નથી.

(૧૨) સદર કામે પ્રતિવાદી પ્રકાશ વાડીલાલ સંઘવીની સરતપાસ એફીડેવીટ દિવાની કાર્યરીતી સંહિતા અધીનીયમ ઓર્ડર ૧૮ રુલ ૪ મુજબ આંક ૮૬ થી રજુ રાખેલ છે જેમાં વાદીની દાવા અરજીનો પેરા વાઈઝ ઈનકાર કરેલ છે અને પોતાના જવાબની હકીકતોને વળગી રહેલ છે ત્યારબાદ વાદી તરફે તેઓના વિ.વશ્રી દવારા પ્રતિવાદીની ઉલટતપાસ કરવામાં આવેલ છે જેમાં પ્રતિવાદીએ એવુ જણાવેલ છે કે, હુ બી.એસ.સી. વીથ કેમેસ્ટ્રી સુધી ભણેલો છુ. હુ જયશીયા રામ પેન્ડાના નામથી ચાલતા ધંધાનો પ્રોપરાઈટર છુ. હુ દાવાવાળી જગ્યાએ જયશીયારામ પેન્ડાના નામથી ધંધો ચાલે છે. તેનો જે પ્રોપરાઈટર છુ, તે સીવાય બીજી કોઈ બ્રાન્ચ નથી. પાલડી, જલારામ મંદીર પાસે જયશીયારામ પેન્ડા વાળા છે તેની સાથે અમારે કોઈ ધંધાકીય નીસ્બત નથી. મને આંક–૬૩ વાળો પત્ર બતાવવાામાં આવે છે તે જોઈને કહુ છુ કે, સ્વાતીબેન મને લખેલો પત્ર છે અને તેમા નીચે મારી સહી છે. આંક–૬૩ વાળા પત્ર ઉપર કોઈ સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવાની થાય છે કે કેમ તે અંગે મે કોઈ તપાસ કરેલ નથી. એ વાત ખરી છે કે, આ દુકાન મ્યુનિસિપલ ટેક્ષભરવાની જવાબદારી મારી છે સાહેદ સ્વેચ્છાએ જણાવે છે કે, મે છેલ્લે સુધી ટેક્ષ ભરેલ છે. એ વાત ખરી નથી કે, મારે દર મહીનાની ૫ તારીખ પહેલા લાઈસન્સ ફી આપેલી હોય તેવુ બનેલ નથી. કયારેક ૫ તારીખ પછી પણ આપેલ હશે. એ વાત ખરી છે કે, જાન્યુઆરી – ૨૦૦૮ થી દર મહીને ૩૫૦૦૦ રૂપિયા લાયસન્સ ફી આપવાનુ નકકી થયેલુ. એ વાત ખરી છે કે, અમુક વખત ૩૫,૦૦૦/– ના બદલે ઉચ્ચક રકમ પણ આપેલી હોય તેવુ છે. સાહેદ સ્વેચ્છાએ જણાવે છે કે, પહેલા વર્ષ ફ્રીજનુ કામ ચાલતુ હતુ તેથી તે પ્રકારે મંજુરી આપેલી. એ વાત ખરી છે કે, તા.૭–૧૨–૨૦૧૨ નારોજ વાદીએ તેમના વકીલ મારફત મને નોટીસ આપેલી.

સવાલ:– તા.૭–૧૨–૨૦૧૨ ની નોટીસ મળ્યા બાદ નોટીસ મુજબનુ ભાડુ તમે કયારે ચુકવેલુ.

જવાબ:– અમો ૩૫૦૦૦ લેખે નીયમીત ભાડુ ભરતા હોય નોટીસ મુજબનુ કોઈ ભાડુ બાકી ન હતુ.

(૧૨.૧) વધુમાં સદર સાહેદે ઉલટ તપાસમાં એવી હકીકત જણાવેલ છે કે, હુ ઈન્કમટેક્ષ રીટર્ન ભરતો નથી. હુ હિસાબનો ચોપડા રાખતો નથી. મે વાદીને ભાડા આપ્યા અંગેનો કોઈ હીસાબ મેઈનટેન કરેલ નથી. હુ માલ વેચુ ત્યારે ગ્રાહકને બીલ આપુ છુ. મારે જી.એસ.ટી ભરવાનુ થતુ નથી. હુ જે માલ વેચુ છુ, તેમા કોઈ પણ પ્રકારનો ટેક્ષ ભરવાનો થતો નથી. વાર્ષીક ૭૫ લાખ સુધીનુ વેચાણ હોયતો ટેક્ષ લાગતો નથી. એ વાત ખરી છે કે, મે વાદી ને ચેક થી તથા કેસથી પણ પેમેન્ટ કરેલા છે. એ વાત ખરી છે કે, મારા ધંધાકીય ખર્ચમાં વાદી ને રોકડા આપેલ રૂપિયા પણ ગણવામાં આવે છે . મે વાદીને રોકડેથી પેમેન્ટ કર્યુ તેની કોઈ જગ્યાએ લેખીતમાં નોંધ

કરેલી નથી. મે વાદીને પેમેન્ટ કરેલુ હોય તે બતાવવા મારી પાસે કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવા નથી. ૨૦૦૮ થી આજદીન સુધી અમારા ધંધાનુ ટર્ન ઓવર ૭૫ લાખ થી ઉપર ગયેલ નથી. ૨૦૦૮ થી દાવો દાખલ થયો ત્યા સુધી મે વાદીને ચુકવવાની રકમ કોઈક વખત બેન્કમાં થી વિડ્રો કરેલ હશે, અમારે કેસ ટ્રાન્ઝેકશન હોય તેથી બેંકમાંથી ઉપાડવાની જરુર રહેતી નથી. મે ૨૦૦૮ થી દાવો દાખલ થયો ત્યા સુધી મે વાદીને ચેકથી ચુકવેલ રકમનુ સ્ટેટમેન્ટ હુ રજુ કરવા ખુશી છુ. દાવો દાખલ થયા બાદ થી મે વાદીને નેટબેંકીગથી કેટલી રકમ ચુકવી અને કોર્ટમાં કેટલી રકમ જમા કરાવી છે તેની વિગત આપતુ સ્ટેટમેન્ટ હુ રજુ કરવા ખુશી છુ. વાદી આ દુકાનમાંમારો કબજો ચાલુ રાખવા માંગતા ના હોયતો હુ રીઝનેબલ ટાઈમ લઈને કબજો સોપવા તૈયાર નથી. એ વાત મને યાદ નથી કે, વાદીએ નોટીસ આપ્યા બાદ બે મહીનાનો સમય આપી હાલનો દાવો કરેલ છે કે કેમ. એ વાત ખરી નથી કે, હુ મારા ધંધા બાબતે અવાર નવાર ચાર્ટર એકાઉન્ટન્ટ અને વકીલોની સલાહ લેતો હોઉ છુ. આ દુકાન ઉપર હુ અને મારા પત્ની બેસીએ છીએ. ફાયનાન્સીયલ ઈયર ૨૦૨૧–૨૨ તા. ૩૧–૩–૨૦૨૨ નારોજ પુરુ થયુ ત્યારે મારુ ટર્નઓવર આશરે ૩૫ થી ૪૦ લાખ હશે. એ વાત હુ કહી શકુ નહી કે, આજની તારીખમાં દાવાવાળી દુકાન ભાડે લેવાની થાય તો રૂા.૩૫,૦૦૦/– મા મળી શકે નહી. હુ ઉપરોકત જુબાનીમાં જણાવેલ સ્ટેટમેન્ટ આવતી મુદત સુધીમાં રજુ કરી આપીશ. વધુમાં જણાવે છે કે, એ વાત ખરી છે કે, આંક–૮૮ ની પુરસીસ સાથે જે સ્ટેટમેન્ટ રજુ કરેલ છે તેમાં એપ્રીલ – ૨૦૨૦ થી જુલાઈ–૨૦૨૦ સુધીનુ ભાડુ ભરેલ હોવાનુ જણાવેલ નથી. એ વાત ખરી છે કે, મારી ઉલટતપાસમાં ૨૦૦૮ થી દાવો થયો ત્યા સુધી ચેકથી રકમ ચુકવ્યાનુ સ્ટેટમેન્ટ રજુ કરવા ખુશી દર્શાવેલ તે મુજબ ૨૦૦૮ થી સ્ટેટમેન્ટ રજુ કરેલ નથી. સાહેદ સ્વેચ્છાએ જણાવે છે કે, ૨૦૦૮ થી ૨૦૧૩ સુધીનુ સ્ટેટમેન્ટ લાંબો સમય થઈ ગયેલ હોય, મારી પાસે નથી. તે દરમીયાન ત્રણથી ચાર વખત જ ચેકથી પેમેન્ટ કરેલ છે. એ વાત ખરી નથી કે, ૨૦૦૮ થી દાવો થયો ત્યા સુધી રોકડેથી રકમ ચુકવેલ હોય તેવો કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવો મારી પાસે નથી. એ વાત ખરી છે કે, મે રોકડેથી રકમ ચુકવવા માટે બેન્કમાંથી પૈસા વિડ્રો કરેલ હોય તેવો કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવો આ કામમાં રજુ કરેલ નથી. એ વાત ખરી નથી કે, હુ રોકડેથી લાયસન્સ ફી આપેલ હોવાની હકીકત ખોટી જણાવુ છુ.

સવાલ:– વાદી તમોને લાયસન્સી તરીકે ચાલુ રાખવા માગતા નથી તેથી કબજો પાછો માગે છે તે બાબતે તમારે શુ કહેવુ છે?

જવાબ:– હુ લાયસન્સી છુ જ નહી.

સવાલ:– વાદી તમો કહેતા હોય તે પ્રમાણે જો તમે ભાડુઆત હોવતો તમોને ભાડુઆત તરીકે પણ ચાલુ રાખવા માંગતા નથી. તે બાબતે તમારે શુ કહેવુ છે?

જવાબ:– હુ ભાડુઆત તરીકે ચાલુ જ રહેવા માંગુ છુ. તેવી હકીકતો જણાવેલ છે.

–// કારણો //–

(૧૩) મુદ્દા નં. ૧ ના કારણો:–

મુદ્દા નં.૧ ની હકિકત પુરવાર કરવા માટે વાદી તથા વાદી તરફેના સાહેદે મુખ્યત્વે એવો પુરાવો પુરો પાડેલ છે કે વાદી દાવાવાળી મિલકતના સ્વતંત્ર માલિક છે. અને દાવાવાળી દુકાન વાદીએ પ્રતિવાદી ને માસીક લાઇસન્સ ફી રૂ. ૩૫,૦૦૦ પ્રમાણે લીવ એન્ડ લાઇસન્સ ઉપર ૧૨ માસ માટે આપેલ છે. પ્રતિવાદી ના વિદ્વાન વકીલશ્રી દ્વારા વાદી તથા સાહેદની વિગતવાર ઉલટતપાસ કરવામા આવેલ છે જેમા એવી હકીકત રેકર્ડ ઉપર આવેલ છે કે વાદી પ્રતિવાદી વચ્ચે થયેલ કરાર ૧ વર્ષનો હતો જે કરારમાં લખેલ છે. ૧ વર્ષ પુરૂ થયા પછી આ વ્યવસ્થા ચાલુ હતી. વધુમાં મુદ્દા નં.–૧ અનુસંધાને પ્રતિવાદી એ મુખ્યત્વે એવો પુરાવો પુરો પાડેલ છે કે માસિક રૂ. ૩૫,૦૦૦ પ્રમાણે વાદીને ભાડુ વસુલ આપેલ છે. તેમજ કાયદાના પ્રબંધો અનુસાર પ્રતિવાદી કાયદેસરના કબજેદાર ભાડુઆત છે. વાદી તરફેની ઉલટતપાસમાં પ્રતિવાદીએ એવી હકીકત કબુલ રાખેલ છે કે જાન્યુ ૨૦૦૮ થી દર મહિને ૩૫,૦૦૦ રૂ. લાઇસન્સ ફી આપવાનું નક્કી થયેલ.

(૧૩.૧) આમ ઉપરોકત મુદ્દા નં. ૧ અનુસંધાને રેકર્ડ ઉપરના પુરાવાનું પુરાવાકીય મુલ્યાંકન કરવામા આવે તો સદર દાવાવાળી મિલકતનું જાન્યુ ૨૦૦૮ થી દર મહિને ૩૫,૦૦૦ રૂ. લાઇસન્સ ફી આપવાનું વાદી–પ્રતિવાદી વચ્ચે નક્કી થયેલાનું ખુદ પ્રતિવાદી એ વાદી તરફેની ઉલટતપાસમાં કબુલ રાખેલ છે– તે સંજોગોમાં દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદીને માસીક રૂ. ૩૫,૦૦૦/– લાઇસન્સ ફી નક્કી કરી આપેલ હોવાની હકીકત પ્રથમ દ્રષ્ટિએ પુરવાર થાય છે. વધુમાં વાદી પ્રતિવાદી વચ્ચે થયેલ કરાર– ૧ વર્ષનો હતો તેવી હકીકત પણ વાદીની ઉલટતપાસથી રેકર્ડ ઉપર પુરવાર થયેલ છે. અને તેનાથી વિરૂધની કોઇ હકીકત પ્રતિવાદી વાદીની ઉલટતપાસથી કે અન્ય કોઇ પુરાવાથી રેકર્ડ ઉપર લાવી શકેલ નથી.

(૧૩.૨) વધુમાં પ્રતિવાદી તરફે એવી તકરાર લેવામાં આવેલ છે કે પ્રતિવાદી દાવાવાળી દુકાનના કાયદાના પ્રબંધો અનુસારના કાયદેસરના કબજેદાર ભાડુઆત છે પરંતુ પ્રતિવાદીના ઉપરોકત બચાવને કાયદાકીય જોગવાઇઓ ધ્યાન રાખી પુરાવાકીય મુલ્યાંકન કરવામા આવે તો the provisions of the Rent act have not applicable as the same has been suspended by the notification issued by the government and there after as per the Gujarat second amendment act 2001 (Gujarat Act–27 of 2001) has also been made. આમ, સદર કાયદાકીય જોગવાઇઓ ધ્યાને લેતા જયારે રેન્ટ એકટ જ રદ થયેલ હોય અને રેન્ટ એકટ અસ્તિતત્વમાં જ ન હોય તે સંજોગોમાં

પ્રતિવાદી વાદીના ભાડૂઆત હતા તે હકીકત પુરવાર થતી ન હોય પ્રતિવાદી રેન્ટ એકટના કાયદા મુજબ કોઈપણ પ્રકારના લાભ મેળવવા હકદાર બનતા નથી. વધુમાં, પ્રતિવાદીએ વાદી તરફેની ઉલટતપાસમા આક-૬૩ વાળો પત્ર સ્વાતિબેને પ્રતિવાદીને લખેલ હોવાનો અને તેમા તેઓની સહી હોવાની હકીકત કબુલ રાખેલ છે અને આમ, વાદી-પ્રતિવાદી વચ્ચે દાવાવાળી મિલકત લાઈસન્સથી આપવા સંબંધે કરાર થયેલાનું પ્રથમ દર્શનીય રીતે પુરવાર થાય છે અને સદર હકીકત વાદીએ યોગ્ય રીતે પુરવાર કરેલ હોય મુદ્દા નં. ૧ નો જવાબ હકારમાં આપુ છુ.

(૧૪) <u>મુદ્દા નં. ૨ ના કારણો:-</u>

સદર મુદ્દા નં. ૨ ની હકીકત પુરવાર કરવા માટે વાદી તરફે મુખ્યત્વે તેઓના પુરાવામાં એવી હકીકત જણાવેલી છે કે વાદીની પ્રતિવાદી પાસેથી દાવાવાળી મિલકતના લાઈસન્સ ફીની રકમ ૧૫,૦૪,૯૯૯ દાવો દાખલ કર્યા સુધીની લહેણી નીકળે છે. પ્રતિવાદી સદર રકમ ચૂકવવામાં બેદરકારી દાખવેલ છે. ઉપરોકત પુરાવા સંદર્ભે પ્રતિવાદીના તરફે વિ.વ.શ્રીએ વાદીની ઉલટતપાસ કરેલ છે જેમાં વાદીએ એવી હકીકત જણાવેલ છે કે લાઈસન્સ ફી જો ચેકમાં આપવામા આવે તો ઓફીસની કોઈ વ્યકિત સ્વીકારીને મને આપતા હતા. રોકડમાં આવેલ લાઈસન્સ ની રકમ સામાન્ય રીતે મને આપવામા આવતી હતી જેની મે રસીદો આપેલી છે. આ રસીદોની કાઉન્ટર ફાઈલ મે રાખેલી નથી. જયારે જયારે લાઈસન્સ ફી આવતી ત્યારે બેંકમાં જમા કરેલી છે એને લગત એન્ટ્રી ચોપડામાં કરેલ છે. વધુમાં વાદીએ ઉલટતપાસમાં એવી હકીકત કબુલ રાખી છે કે દાવા અરજીમાં કયા વર્ષ કે માસથી લાઈસન્સ ફી બાકી છે તે જણાવેલ નથી કારણ કે પ્રતિવાદી ફી માં ઘણા અનિયમિત હતા, પૈસા એડહોક આપતા હતા અને આજ કારણથી આક-૬૪ વાળી નોટીસમાં પણ કયા મહિનાથી લાઈસન્સ ફી બાકી છે તે જણાવેલ નથી. તેમજ આજદિન સુધી કેટલા પૈસા આવવા જોઈએ. કઈ તારીખે પૈસા આવવા જોઈએ તે હુ રજુ કરવા તૈયાર છુ. હુ આઈ.ટી. ભરુ છુ. ભાડાની જે-જે આવક આવેલ છે તે રિટર્નમાં દર્શાવેલી છે તેમજ એવી હકીકતનો ઈનકાર કરેલ છે કે ડિસે-૨૦૧૨ સુધીમાં ભાડુ આપી દિધેલ છે.

(૧૪.૧) વધુમાં મુદ્દા નં. ૨ અનુસંધાને પ્રતિવાદીએ તેઓના પુરાવામાં તેવી હકીકત જણાવેલી છે કે વાદી તેમજ તેમના પતિ વ્યવસાયિક રીતે બીઝી રહેતા હોય તેમના વતી તેમના માણસો ભાડુ લેતા અને તે રીતે અત્યાર સુધીમાં પ્રતિવાદીએ ડિસેમ્બર ૨૦૧૨ સુધીનું માસિક રૂ. ૩૫,૦૦૦ પ્રમાણે ભાડુ વસુલ આપેલ છે જેની પહોંચો પ્રતિવાદીએ આપેલ નથી. ઉપરોકત પ્રતિવાદીના પુરાવાની વાદી તરફે ઉલટતપાસ કરવામા આવેલ છે જેમા પ્રતિવાદીએ એવી હકીકત કબુલ રાખેલી છે કે તા. ૦૭/૧૨/૧૨ ના રોજ વાદીએ તેમના વકીલ મારફતે મને નોટીસ આપેલી. એવી હકીકત પણ કબુલ રાખેલ છે કે મારા ધંધાકીય ખર્ચમાં વાદીને રોકડા આપેલા રૂપિયા પણ ઘણવામા આવે છે. તેમજ મે વાદીને પેમેન્ટ કરેલુ હોય તે બતાવવા મારી પાસે કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવા નથી. મે વાદિને ચેકથી તથા કેસથી પેમેન્ટ કર્યુ તેની લેખિતમા નોંધ કરેલ નથી. તેમજ મે-૨૦૦૮ થી દાવો દાખલ થયો ત્યા સુધી મે વાદીને ચેક થી ચુકવેલ રકમનું સ્ટેટમેન્ટ રજુ

કરવા ખુશી છુ. તેમજ એવી હકીકત કબુલ રાખેલ છે કે મે મારી ઉલટતપાસમાં ૨૦૦૮ થી દાવો દાખલ થયો ત્યા સુધી ચેકથી રકમ ચુકવ્યાનું સ્ટેટમેન્ટ રજુ કરવા ખુશી દર્શાવેલ છે તે મુજબ ૨૦૦૮ થી સ્ટેટમેન્ટ રજુ કરેલ નથી. સાહેદે સ્વેચ્છાએ જણાવેલ છે કે ૨૦૦૮ થી ૨૦૧૩ સુધીનો સ્ટેટમેન્ટ લાંબો સમય થઇ ગયેલો મારી પાસે નથી. તેમજ એવી હકીકત કબુલ રાખેલ છે કે મે રોકડેથી રકમ ચુકવવા માટે બેંકમાથી પૈસા વિડ્રો કરેલા હોય તેવા કોઇ દસ્તાવેજી પુરાવો આ કામે રજુ કરેલ નથી.

(૧૪.૨) આમ, ઉપરોકત વાદી પ્રતિવાદીનો મુદ્દા નં. ૨ ના અનુસંધાને નો પુરાવો તથા વાદી પ્રતિવાદી એ ઉલટતપાસમા કબુલ રાખેલ હકીકત ઘ્યાને લઇ રેકર્ડ ઉપરના પુરાવાનું પુરાવાકીય મુલ્યાંકન કરવામા આવે તો પ્રતિવાદીએ વાદીને ચેકથી તેમજ કેસથી પેમેન્ટ કરેલાની હકીકત ઉલટતપાસથી રેકર્ડ પર આવેલ છે અને પ્રતિવાદીએ વાદીને મે–૨૦૦૮ થી દાવો દાખલ થયો ત્યા સુધીનુ વાદીને ચેકથી ચુકવેલ રકમનું સ્ટેટમેન્ટ રજુ કરવા ખુશ હોવાનું પણ રેકર્ડ પર આવેલ છે પરંતુ પ્રતિવાદીએ આવુ કોઇ સ્ટેટમેન્ટ રજુ કરેલ નથી. આમ, તેઓએ ઉપરોકત સમયગાળાની રકમ વાદીને ચેકથી ચુકવેલ છે તેવી હકીકત ઉપર પ્રતિવાદી આધાર રાખતા હોય તો તે હકીકત પુરવાર કરવાની જવાબદારી કાયદા મુજબ પ્રતિવાદીની છે પરંતુ પ્રતિવાદીએ મે–૨૦૦૮ થી દાવો દાખલ થયો ત્યા સુધી વાદીને ચેકથી પેમેન્ટ ચુકવેલ હોય તેવી હકીકત દર્શાવતુ કોઇ સ્ટેટમેન્ટ રજુ કરેલ ન હતો, પ્રતિવાદી સદર હકીકત પુરવાર કરવામા નિષ્ફળ ગયેલ છે તે સંજોગોમાં મે–૨૦૦૮ થી દાવો દાખલ કર્યા ત્યા સુધી પેમેન્ટ ચેકથી ચુકવેલ છે તેવી હકીકત પુરવાર થતી નથી.

(૧૪.૩) વધુમાં, પ્રતિવાદીએ વાદીને રોકડેથી પેમેન્ટ કરેલાનું જણાવે છે પરંતુ વાદી તરફેની ઉલટતપાસમાં વાદીને રોકડેથી કરેલ પેમેન્ટની કોઇ લેખિત નોંધ ન કરેલ હોવાનું તથા ભાડા અંગેનો કોઇ હિસાબ મેઇનટેઇન ન કરેલ હોવાનુ રેકર્ડ પર આવેલ છે તે સંજોગોમાં પ્રતિવાદીએ ચેકથી કે રોકડેથી પેમેન્ટ કરેલ છે તેવી હકીકત પુરવાર કરવા માટે કોઇ દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ કરેલ ન હોય તે સંજોગોમાં મે–૨૦૦૮ થી દાવો દાખલ થતા સુધી પ્રતિવાદીએ સદર લાઇસન્સ ફીની રકમ રૂ. ૧૫,૦૪,૯૯૯/– ચુકવી આપેલ હોય તેવી કોઇ હકીકત પ્રતિવાદી પુરવાર કરવામા નિષ્ફળ ગયેલ હોય સદર રકમ રૂ. ૧૫,૦૪,૯૯૯/– મે–૨૦૦૮ થી દાવો દાખલ થતા સુધી વાદીની પ્રતિવાદી પાસે લહેણી નીકળે છે અને સદર રકમ ચુકવવામાં પ્રતિવાદીએ બેદરકારી દાખવેલ છે તેવી હકીકત ઉપરોકત જણાવેલ કારણોસર વાદીએ યોગ્ય પુરાવાથી પુરવાર કરેલ હોય મુદ્દા નં. ૨ નો જવાબ હકારમાં કરાવું છુ.

(૧૫) <u>મુદ્દા નં. ૩ ના કારણો:–</u>

સદર મુદ્દા નં. ૩ અનુસંધાને પ્રતિવાદીએ તેઓના પુરાવામાં મુખ્યત્વે એવી હકીકત જણાવેલી છે કે વાદીએ કહેવાતો કોઇ લીવ એન્ડ લાઇસન્સનો કોઇ કરાર કરેલ નથી તેમજ પત્ર અને પત્રની અનુમતિથી કાયદાના પ્રબંધો અનુસાર કરારનું સ્વરૂપ પ્રાપ્ત થતુ નથી કારણ કે વાદી કહેતા હોય કે કરાર થયો છે તો તે કરાર સ્ટેમ્પ કરાર નથી જેથી જયા સુધી

ઇમ્પાઉન્ડ ન થાય ત્યા સુધી પુરાવામાં ગ્રાહ્ય રાખી શકાય નહીં અને તારીખ ૧૨/૦૧/૨૦૦૮ ના પત્ર ને કરાર ગણી શકાય નહી અને તેથી કરાર ભંગનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થતો નથી. ઉપરોકત મુદ્દા અનુસંધાને વાદીના વિ.વ.શ્રએ પ્રતિવાદીની વિગતવારની ઉલટતપાસ કરેલ છે. સદર ઉલટતપાસમાં એવી હકીકત જણાવેલ છે કે મને આક-૬૩ વાળો પત્ર બતાવવામા આવે છે તે જોઇને કહુ છુ કે તે પત્ર સ્વાતીબહેને મને લખેલો અને તેની નીચે મારી સહી છે. આ પત્ર ઉપર કોઇ સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવાની થાય છે કે કેમ તે બાબતે મે કોઇ તપાસ કરેલ નથી.

(૧૫.૧) ઉપરોકત રેકર્ડ ઉપરના પુરાવાનું પુરાવાકીય મુલ્યાકન કરવામા આવે તો સદર કામે રજુ કરવામા આવેલ આક-૬૩ વાળા પત્ર ઉપર આ કામના વાદી અને પ્રતિવાદીની સહી છે અને તે હકીકત પ્રતિવાદીએ ઉલટતપાસમા કબુલ રાખેલ છે. વધુમાં, કાયદાકીય જોગવાઇઓ મુજબ જયારે કોઇ વ્યકિત કોઇ દરખાસ્ત કરે અને સામેવાળી વ્યકિત તેનો સ્વીકારી કરે અને બંને પક્ષો તેમાથી કંઇક મેળવે એટલે કે ઉપરોકત ત્રણ હકીકતોનો જેમા સમાવેશ થતો હોય તેને વેલીડ કોન્ટ્રાકટ કહેવામા આવે છે આવો કરાર લેખિત કે મૌખિક પણ હોઇ શકે છે આમ, ઉપરોકત કાયદાકીય જોગવાઇઓ તથા રેકર્ડ ઉપરના પુરાવાનું પુરાવાકીય મુલ્યાકન કરવામા આવે તો આક-૬૩ વાળો પત્ર વાદીએ તેમા સહી કરી, પ્રતિવાદીને આપેલ છે અને પ્રતિવાદીએ પણ તેમા સહી કરેલ છે. વધુમાં લીવ એન્ડ લાઇસન્સ રજીસ્ટર્ડ હોવું ફરજીયાત ન હોય અને તેનાથી વિરૂધની કોઇ હકીકત પ્રતિવાદી રેકર્ડ પર લાવી શકેલ નથી તે સંજોગોમાં ૧૨/૦૧/૨૦૦૮નો પત્ર લેખિત કરાર હોવાની હકીકત પ્રથમ દ્રષ્ટિએ વાદીએ પુરવાર કરેલ હોય મુદ્દા નં. ૩ નો જવાબ નકારમાં આપું છુ.

(૧૬) <u>મુદ્દા નં. ૪ ના કારણો:-</u>

મુદ્દા નં. ૪ અનુસંધાને પ્રતિવાદીએ તેઓના પુરાવામાં એવી હકીકત જણાવેલ છે કે દાવો દાખલ થયા બાદ પણ વાદીને ભાડાની રકમ ચુકવી આપેલ છે જે બાબતે વાદીના વિ.વ.શ્રી એ પ્રતિવાદીની ઉલટતપાસ કરેલ છે જેમા પ્રતિવાદીએ એવી હકીકત કબુલ રાખેલ છે દાવો દાખલ થયા બાદ મે વાદીને નેટ બેંકીગથી કેટલીક રકમ ચુકવી અને કેટલીક રકમ કોર્ટમાં જમા કરાવી છે. તે આપેલ સ્ટેટમેન્ટ હુ રજુ કરવા ખુશી છુ. તેમજ એવી હકીકત કબુલ રાખેલ છે કે આક-૮૮ ની પુરસીસ સાથે જ સ્ટેટમેન્ટ રજુ કરેલ છે જેમાં એપ્રીલ ૨૦ થી જુલાઇ ૨૦ સુધી ભાડુ ભરેલ હોવાનું જણાવેલ નથી.

(૧૬.૧) ઉપરોકત મુદ્દા નં. ૪ અનુસંધાને રેકર્ડ ઉપરના પુરાવાનું પુરાવાકીય મુલ્યાકન કરવામા આવે તો પ્રતિવાદીએ દાવો દાખલ થયા બાદ વાદીને નેટ બેંકિગથી કેટલીક રકમ ચુકવી આપેલ છે અને કેટલીક રકમ કોર્ટમાં જમા કરાવેલ છે પરંતુ આક-૮૮ ની પુરસીસ સાથે જે સ્ટેટમેન્ટ રજુ કરેલ છે તેમા એપ્રિલ-૨૦ થી જુલાઇ-૨૦ સુધીનુ ભાડુ ભરેલ હોવાનું જણાવેલ નથી. આમ, ઉપરોકત સમયગાળા માટેનુ ભાડુ પ્રતિવાદીએ વાદીને ચુકવી આપેલ છે તેવી કોઇ જ હકીકત પ્રતિવાદી પુરવાર કરી શકેલ નથી. વધુમાં, દાવો દાખલ થયા બાદ પ્રતિવાદીએ ભાડુ નેટ બેંકિગ અને કોર્ટમા જમા કરાવેલાનું જણાવેલ છે આમ, પ્રતિવાદીના કથનો

મુજબ ભાડુ જયારે નેટ બેંકિગ થી કે કોર્ટમા જમા થયેલ ભાડાની પહોચ વાદી કે તેમના એજન્ટે આપવાનો કોઇ પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થતો નથી. વધુમાં, એપ્રિલ–૨૦ થી જુલાઇ–૨૦ સુધીનુ ભાડુ પ્રતિવાદીએ વાદીને ચુકવી આપેલ છે કે કેમ? અને ચુકવી આપેલ છે તો કેવી રીતે ચુકવી આપેલ છે? તે બાબતે કોઇ જ હકીકત પ્રતિવાદી પુરવાર કરી શકે ન હોય, ઉપરોકત જણાવેલ કારણો મુજબ મુદ્દા નં. ૪ નો જવાબ નકારમાં આપુ છુ.

(૧૭) <u>મુદ્દા નં. ૫ ના કારણો:–</u>

મુદ્દા નં. ૫ હકીકત પુરવાર કરવા માટે વાદીએ તેઓના પુરાવામાં એવી હકીકત જણાવેલી છે કે અગાઉ પ્રતિવાદી દ્વારા વાદીને ચેક આપવામા આવેલ જે ચેક અંગે વાદીએ એન.આઇ.એકટ કલમ ૧૩૮ ની ફરિયાદ પ્રતિવાદી સામે કરેલ અને સદર કામે નામદાર કોર્ટ દ્વારા પ્રતિવાદીને નિર્દોષ છોડી મુકવામા આવેલ છે તે હકીકત પુરવાર કરે છે કે વાદી ચોખ્ખા હાથે કોર્ટમાં આવેલ નથી.

(૧૭.૧) ઉપરોકત પ્રતિવાદીના પુરાવાનું પુરાવાકીય મુલ્યાંકન કરવામા આવે તો, પ્રતિવાદીએ તેઓના પુરાવામાં વાદીએ કયા વ્યવહાર પેટે ચેક આપેલો અને કયા કારણોસર પ્રતિવાદીને નિર્દોષ ઠરાવી છોડી મુકેલ છે તે બાબતે કોઇ જ હકીકત તેઓના પુરાવામાં જણાવેલ નથી. વધુમાં વાદીએ પ્રતિવાદી વિરૂધ્ધ સદર હાલનો દાવો માસીક લાઇસન્સ ફી ની રકમ ચુકવવામા પ્રતિવાદી અનિયમિત હતા તે ચુકવેલ નથી.તે રકમ વસુલ મેળવવા અને દાવાવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવા હાલનો દાવો દાખલ કરેલ છે. આમ, વાદી પ્રતિવાદી વચ્ચે માસિક લેવડદેવડના આટલા લાંબા સમયના વ્યવહાર થયેલા હોય અને તેમા કોઇ કારણસર ચેક ની ફરિયાદમાં પ્રતિવાદીને નિર્દોષ ઠરાવી છોડી મુકેલ હોય તેટલા માત્રથી વાદી નામદાર કોર્ટ સમક્ષ ચોખ્ખા હાથે આવેલ નથી તેવી હકીકત પુરવાર માની શકાય નહીં. આમ, મુદ્દા નં. ૫ ની વિગતો પુરવાર કરવામાં પ્રતિવાદી નિષ્ફળ ગયેલ હોય મુદ્દા નં. ૫ નો જવાબ નકારમાં આપુ છુ.

(૧૮) <u>મુદ્દા નં. ૬ ના કારણો:–</u>

સદર મુદ્દા નં. ૬ ની હકીકત પુરવાર કરવા માટે વાદીએ તેઓના પુરાવામા એવી હકીકત જણાવેલ છે કે વાદી પ્રતિવાદી વચ્ચે થયેલ એગ્રીમેન્ટમાં એવુ નક્કી થયેલ કે દાવાવાળી મિલકત ના ટેક્ષ પ્રતિવાદી ચુકવી આપશે. પ્રતિવાદી તમામ ટેક્ષ, મેઇનટેનન્સ અને ચાર્જની રકમ ચુકવવા માટે બંધાયેલા છે પરંતુ પ્રતિવાદીએ આવી કોઇ રીસીપ્ટ પુરી પાડેલ નથી. અને સદર મ્યુનિસિપલ ટેક્ષ,સર્વિસ ટેક્ષની રીસીપ્ટ મેળવવા માટે વાદીને પ્રતિવાદી રજીસ્ટર પોસ્ટથી નોટીસ આપેલ તે નોટીસ પ્રતિવાદીને મળી ગયેલ છે તેમ છતા નોટીસનો જવાબ આપેલ નથી. ઉપરોકત હકીકતે વાદીની વિગતવાર ઉલટતપાસ કરવામા આવેલ છે પરંતુ વાદીના પુરાવાથી વિરૂધ્ધની કોઇ હકીકત રેકર્ડ ઉપર આવેલ નથી. પ્રતિવાદીએ વાદી તરફેની ઉલટતપાસમાં એવી હકીકત કબુલ રાખેલ છે કે **આ દુકાનની મ્યુનિસિપલ ટેક્ષ ચુકવવાની જવાબદારી મારી**

છે મે છેલ્લે સુધી ટેક્ષ ભરેલ છે.

(૧૮.૧) આમ, ઉપરોકત મુદ્દા નં.૬ અનુસંધાનેના રેકર્ડ ઉપરના પુરાવાના પુરાવાકીય મુલ્યાંકન કરવામા આવે તો સદર દાવાવાળી મિલકતની મ્યુનિસિપલ ટેક્ષ ભરવાની જવાબદારી પ્રતિવાદીની હોવાનું ખુદ પ્રતિવાદી ઉલટતપાસમાં કબુલ રાખેલ છે આમ, દાવાવાળી મિલકતના મ્યુનિસિપલ ટેક્ષ ભરવાની જવાબદારી પ્રતિવાદીની હોવાનું પ્રથમ દ્રષ્ટિ પુરવાર થતી હોય મુદ્દા નં. ૬ નો જવાબ હકારમાં કરાવું છુ.

(૧૯) <u>મુદ્દા નં. ૭ અને ૮ ના કારણો:-</u>

સદર મુદ્દા નં. ૭ અને ૮ ની હકીકતો પુરવાર કરવા માટે વાદીએ મુખ્યત્વે તેઓના પુરાવામાં એવી હકીકત જણાવેલ છે કે પ્રતિવાદી દાવાવાળી મિલકતનો શાંત અને ખાલી કબજો વાદીને સુપ્રત કરે તેવો હુકમ કરવા તથા દાવો દાખલ કર્યા તારીખથી દાવો નિર્ણિત થાય ત્યા સુધી લાઇસન્સ ફી ની રકમ ૧૫,૦૪,૯૯૯(પંદર લાખ, ચાર હજાર, નવ સો, નવ્વાણું) ૧૮ ટકા વાર્ષિક વ્યાજે પ્રતિવાદી પાસેથી વસુલ મેળવવા હકદાર હોવાનું જણાવેલ છે. ઉપરોકત મુદ્દા અનુસંધાને પ્રતિવાદીના વિ.વ.શ્રીએ વાદીની વિગતવાર ઉલટતપાસ કરેલ છે જેમા વાદીએ એવી હકીકત કબુલ રાખેલ છે કે આ કરાર અન્વયે જો કરારની મુદ્દત ચાલુ હોય અને તેનો અંત લાવવો હોય તો કલમ ૫ પ્રમાણે મારી માન્યતા પ્રમાણે ૨ માસની નોટીસ આપવી જરૂરી છે. તેમજ એવી હકીકત કબુલ રાખેલ છે કે આક-૬૪ વાળી નોટીસ તા. ૦૭/૧૨/૨૦૧૨ ના રોજ આપેલ. જે નોટીસમાં ૨ માસના સમયની વાત કરી નથી.

(૧૯.૧) મુદ્દા નં. ૭ તથા ૮ કાયદા તથા હકીકત સંદર્ભે એકબીજા સાથે સંકળાયેલ હોય પુનરાવર્તન ટાળવાના હેતુથી ઉપરોકત બંને મુદ્દાની ચર્ચા એક સાથે કરવામા આવેલ છે જે મુદ્દા નં. ૭ અને ૮ સંદર્ભે રેકર્ડ ઉપરના પુરાવાનું પુરાવાકીય મુલ્યાકન કરવામા આવે તો પ્રતિવાદીએ મે-૨૦૦૮ થી દાવો દાખલ થયો ત્યા સુધી વાદીને દાવાવાળી મિલકતની લાઇસન્સ ફી ચુકવેલ તેવુ સ્ટેટમેન્ટ રજુ કરવા ખુશી દર્શાવેલ છે પરંતુ ઉલટતપાસમાં કબુલ રાખેલ છે કે જે સ્ટેટમેન્ટ રજુ કરવા માટે જણાવેલુ તે સ્ટેટમેન્ટ આ દાવાના કામે રજુ કરેલ નથી. આમ, પ્રતિવાદી એક બાજુ મે-૨૦૦૮ થી દાવો દાખલ થયો ત્યા સુધી વાદીને દાવાવાળી મિલકતની લાઇસન્સ ફી ચુકવેલાનું અને તેના પુરાવા સ્વરૂપે સ્ટેટમેન્ટ રજુ કરવા ખુશી હોવાનું વાદી તરફેની ઉલટતપાસમાં રેકર્ડ ઉપર આવેલ છે પરંતુ પ્રતિવાદીએ આવુ કોઇ જ સ્ટેટમેન્ટ આ દાવાના કામે રજુ કરેલ નથી. વધુમાં, દાવો દાખલ થયા બાદ પણ એપ્રિલ ૨૦૨૦ થી જુલાઇ-૨૦૨૦ સુધીનુ ભાડુ ચુકવેલાનું આક-૮૮ ની પુરસીસ સાથે રજુ કરેલ સ્ટેટમેન્ટમાં જણાવેલ ન હોવાનું રેકર્ડ ઉપર આવેલ છે તે જ પ્રમાણે પ્રતિવાદીએ વાદીને ભાડા આપ્યા અંગેનો કોઇ હિસાબ મેઇનટેઇન ન કરેલ હોવાનું તેમજ વાદીને પેમેન્ટ કરેલ હોય તેવું બતાવવા પ્રતિવાદી પાસે કોઇ દસ્તાવેજી પુરાવા ન હોવાનું તેમજ રોકડેથી પેમેન્ટ કરેલ હોય તેની કોઇ લેખિત નોંધ પણ કરેલ ન હોવાનું રેકર્ડ ઉપર પુરવાર થતુ હોય તે સંજોગોમાં કરાર થયા તારીખથી દાવો દાખલ થયા તારીખ સુધી તેમજ દાવો

દાખલ થયા બાદ પણ આ કામના પ્રતિવાદીએ નિયમિત રીતે ભાડુ ન ચુકવેલાનું પુરવાર થતુ હોય અને પ્રતિવાદી ભાડુ ચુકવવામાં બેદરકાર હોવાનું વાદીએ યોગ્ય પુરાવાથી પુરવાર કરેલ છે.

(૧૯.૨) વધુમાં સદર દાવાવાળી મિલકતનો શાંત અને ખાલી કબજો મેળવવા વાદીએ હાલનો દાવો દાખલ કરતા અગાઉ પ્રતિવાદીને લેખિત નોટીસ આપેલ છે. જે નોટીસ આ કામે આક-૬૪ થી રજુ છે જે બાબતે પ્રતિવાદી તરફે એવી તકરાર લેવામા આવેલ છે કે કરાર ચાલુ હોય અને કરારનો અંત લાવવો હોય તો બે માસની નોટીસ આપવી જરૂરી છે. આક-૬૪ વાળી નોટીસ ૦૭/૧૨/૨૦૧૨ ના રોજ આપવામા આવેલ છે અને સદર નોટીસમા બે માસના સમયની વાત કરેલ નથી.

(૧૯.૩) ઉપરોકત રેકર્ડ ઉપરના પુરાવાનું પુરાવાકીય મુલ્યાકન કરવામા આવે તો આક-૬૪ વાળી નોટીસની વિગતો ધ્યાને લેવામા આવે તો સદર નોટીસમા વાદીએ પેરા-૫ મા એવી હકીકત જણાવેલ છે કે ૧૩,૯૯,૯૯૯/- આ નોટીસ મળ્યેથી બે અઠવાડીયામા ચુકવી આપવા અને નહી ચુકવી આપો તો દાવાવાળી મિલકતનું જે લાઇસન્સ તમને આપવામા આવ્યુ છુ તે રિવોક ગણાશે અને તમો દાવાવાળી મિલકતનો શાંત અને ખાલી કબજો સુપ્રત કરવા જવાબદાર ગણશો.

(૧૯.૪) પ્રતિવાદી તરફે એવી તકરાર લેવામા આવેલ છે કે, આક-૬૪ની નોટીસમાં બે માસનો સમયગાળાની વાત કરેલ નથી પરંતુ આક-૬૪ ની નોટીસની વિગતો ધ્યાને લેવામા આવે તો સદર નોટીસ તા. ૦૭/૧૨/૨૦૧૨ ના રોજ આપવામા આવેલ છે અને હાલનો દાવો તા. ૦૪/૦૩/૨૦૧૩ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે આમ, નોટીસ આપ્યા બાદ બે માસ અને ૨૭ દિવસ પછી હાલનો દાવો દાખલ થયેલ છે. આમ, નોટીસ આપ્યા પછી બે માસ પહેલા હાલનો દાવો દાખલ કરેલ છે તેવી કોઈ હકીકત પ્રતિવાદી પુરવાર કરી શકેલ નથી. વધુમાં, લાઈસન્સ ફી ની રકમ રેગ્યુલર ચુકવાતી હોય અને શરતોનું પાલન રેગ્યુલર થતુ હોય તો બે માસની નોટીસ જરૂરી છે એટલે કે બોનાફાઇડ યુઝર માટે સદર શરત લાગુ પડે છે પરંતુ ભાડુ ચુકવવામા બેદરકારી દાખવેલ હોય તેવા ડિફોલ્ડર માટે સદર શરત લાગુ પાડી શકાય નહીં. વધુમાં આક-૬૪ ની નોટીસ મળ્યા બાદ પણ એપ્રિલ ૨૦૨૦ થી જુલાઇ ૨૦૨૦ નુ ભાડુ ભરેલ હોવાનું આક-૮૮ ના સ્ટેટમેન્ટમા જણાવેલ નથી તેવુ પ્રતિવાદી ઉલટતપાસમાં કબુલ રાખતા હોય અને પ્રતિવાદી ભાડુ ચુકવવામાં બેદરકાર રહેલ હોય વાદી દાવાવાળી મિલકતનો શાંત અને ખાલી કબજો પ્રતિવાદી પાસેથી મેળવવા હકદાર બનતા હોવાનું વાદીએ યોગ્ય પુરાવાથી પુરવાર કરેલ છે વધુમાં વાદીએ સદર દાવાવાળી મિલકત લાયસન્સ ફી નકકી કરી પ્રતિવાદીને માસિક લાયસન્સ ફી થી આપેલ છે તેમજ વાદી-પ્રતિવાદી વચ્ચે વ્યાજ માટે કોઈ શરત નકકી થયેલ નથી તે સંજોગોમાં વાદી સદર લેણી રકમ માટે હકદાર બનતા ન હોવાનું અત્રેની અદાલતનું માનવું હોય મુદદા નંબર-૭ નો જવાબ અંશત: હકારમાં અને મુદદા નંબર-૮નો જવાબ હકારમાં ઠરાવી નીચે મુજબનો આખરી હુકમ ફરમાવવામાં આવે છે.

-: <u>આખરી હુકમ</u> :-

(૧) વાદીનો દાવો આથી અંશત: મંજુર કરવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

(૨) આથી આ કામના પ્રતિવાદીએ દાવાવાળી દુકાન નંબર-૮ ગ્રઉન્ડ ફલોર,સિધ્ધી વિનાયક કોમ્પલેક્ષ,શીવરજની ચારરસ્તા,અમદાવાદનો શાંત અને ખાલી કબ્જો આ કામના વાદીને સોંપવાનો હુકમ વાદીના લાભમા અને પ્રતિવાદીના વિરૂધ્ધમાં ફરમાવવામાં આવે છે.

(૩) આથી આ કામના પ્રતિવાદીએ દાવાવાળી દુકાન નંબર-૮ ગ્રઉન્ડ ફલોર,સિધ્ધી વિનાયક કોમ્પલેક્ષ,શીવરજની ચારરસ્તા,અમદાવાદની લાયસન્સ ફીની રકમ રૂ. ૧૫,૦૪,૯૯૯/-(પંદર લાખ ચાર હજાર નવસો નવ્વાણું)પુરા આ કામના વાદીને સદર હુકમ થયેથી તાત્કાલીક અસરથી ચુકવી આપવાનો હુકમ વાદીના લાભમાં અને પ્રતિવાદીના વિરૂધ્ધમાં ફરમાવવામાં આવે છે. વધુમાં વાદી સદર રકમ ઉપર વ્યાજ મેળવવા હકદાર બનતા ન હોય વ્યાજ અંગેનો કોઈ હુકમ ફરમાવવામાં આવતો નથી.

(૪) આથી પ્રતિવાદીને હુકમ ફરમાવવામાં આવે છે કે, દાવાવાળી મિલકતના મ્યુનિ.ટેક્ષ સહિતની તમામ રકમ પ્રતિવાદીએ તાત્કાલીક અસરથી સંબંધિત કચેરીમાં જમાં કરાવી તેની પાવતીઓ વાદીને સુપ્રત કરવી.

(૫) હુકમ મુજબ હુકમનામું દોરવું.

હુકમ આજરોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી, સંભળાવી જાહેર કર્યો.

તા.૩૦/૯/૨૦૨૪
સ્થળ:-અમદાવાદ

(નિર્મલસિંહ અર્જુનસિંહ ગઢવી)
છઠ્ઠા અધિક સીનીયર સીવીલ જજ
અમદાવાદ(ગ્રામ્ય),નવરંગપુરા.
કોડ નંબર:-GJ-0-1141