

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

અમદાવાદ ખાતે ગુજરાત હાઈકોર્ટમાં

આર/સિવિલ રિવીઝન એપ્લિકેશન નં. ૧૫૩/૨૦૦૫

સાથે

આર/સિવિલ રિવીઝન એપ્લિકેશન નં. ૧૫૪/૨૦૦૫

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. સી. દોશી

=====

રિપોર્ટિંગની મંજૂરી	હા	ના
	હા	

=====

રવજીભાઈ હીરાભાઈ વેકરિયા (મૃતક) અને અન્ય

વિરુદ્ધ

લલિતાબેન જયંતિલાલ પોપટ અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિતિ:

કાયદેસરના વારસદારો/પ્રતિનિધિઓ મારફતે મૃતક પક્ષકાર અરજદાર(ઓ) નં.

૧ તરફે શ્રી ભાવેશ પી. ત્રિવેદી (૨૭૩૧)

અરજદાર(ઓ) નં. ૧.૧, ૧.૨, ૧.૩, ૧.૪, ૧.૫, ૧.૬, ૨ તરફે શ્રી આર.

આર. ત્રિવેદી (૮૪૧)

અરજદાર(ઓ) નં. ૧.૧, ૧.૨, ૧.૩, ૧.૪, ૧.૫, ૧.૬, ૨ તરફે શ્રી ડી. એમ.

ઠક્કર (૮૮૪)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૩ તરફે સામાવાળા(ઓ) નં. ૩, ૪, ૫ ને નોટિસ

બજવણી થયેલ છે

સામાવાળા(ઓ) નં. ૨ ને એફિક્સ દ્વારા બજવણી થયેલ છે.

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. સી. દોશી

તારીખ: ૦૩/૧૨/૨૦૨૬

મૌખિક ચુકાદો

૧. બોમ્બે રેન્ડ્સ લેન્ડ્સ, હોટલ્સ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ એક્ટ,

૧૯૪૭ (ટૂંકમાં 'રેન્ડ એક્ટ') ની કલમ ૨૯ (૨) હેઠળ દાખલ કરવામાં આવેલ

હાલની રિવીઝન અરજીઓ વાદગ્રસ્ત સમાન ચુકાદામાંથી ઉદ્ભવે છે અને તેથી,

આ અદાલત બંને હાલની રિવીઝન અરજીઓનો આ સમાન ચુકાદા દ્વારા નિર્ણય કરે છે.

૨. આ સિવિલ રિવીઝન અરજીઓ રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૯૭/૧૯૯૮ અને રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૧૦૦/૧૯૯૮ માં આપવામાં આવેલા સમાન ચુકાદા અને હુકમનામાને પડકારે છે, જેના દ્વારા ૩ જી ફાસ્ટ ટ્રેક કોર્ટ, ગોંડલે, પ્રથમ અપીલમાં રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ નં. ૫૨/૧૯૮૦ માં આપવામાં આવેલા ચુકાદા અને હુકમનામાને ઉલટાવ્યો હતો અને રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) હેઠળ વાદીની અરજ મંજૂર કરી હતી, જેમાં અપીલકર્તાઓને હુકમની તારીખથી બે મહિનાના સમયગાળામાં વાદીને દાવો કરેલ મિલકતનો શાંતિપૂર્ણ ખાલી કબજો સોંપવા નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે. મકાનમાલિક જયંતિલાલ પરસોત્તમ કટારીયા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ નં. ૫૨/૧૯૯૮ ને સિવિલ જજ (જ્યુ.ડી.) જેતપુર દ્વારા ૨૯/૦૭/૧૯૯૮ ના રોજ ચુકાદા અને હુકમનામા દ્વારા રદ કરવામાં આવ્યો હતો.

૩.૧ કેસની પૃષ્ઠભૂમિ એવી છે કે, શ્રી જયંતિલાલ પરસોત્તમ કટારીયા, જેઓ રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટની કાર્યવાહી દરમિયાન અવસાન પામ્યા છે, તેમણે દાવો કરેલ જગ્યાનો કબજો મેળવવા માટે સદર દાવો દાખલ કર્યો હતો, જેની વિગતો દાવાની અરજીના ફકરા: ૧ અને ૨ માં જણાવેલ છે, જે ભાડાની બાકી રકમ અને દાવો કરેલ જગ્યાની અંગત અને વાજબી જરૂરિયાતના કારણોસર છે. વાદીના જણાવ્યા મુજબ, દાવાના પ્રતિવાદી ભાડું ચૂકવવામાં અનિયમિત હતા અને તે

મુજબ દાવો કરેલ જગ્યાનું ભાડું ૦૧/૦૯/૧૯૮૬ થી ૩૧/૦૮/૧૯૮૭ સુધીના સમય માટે કુલ ૧૨ મહિનાનું બાકી હતું. ભાડૂતપણું માસિક રૂ. ૫૦૦/- ના ભાડેથી હતું, જે કુલ રૂ. ૬૦૦૦/- ભાડાની બાકી રકમ હતી અને તેથી, વાદી દ્વારા પ્રતિવાદીને ૦૩/૦૯/૧૯૮૭ ના રોજ નોટિસ આપવામાં આવી હતી અને ભાડાની બાકી રકમ તેમજ દાવો કરેલ જગ્યાનો શાંતિપૂર્ણ અને ખાલી કબજો માંગ્યો હતો. વાદીનો વધુ કેસ એવો છે કે ભાડા-ચિઠ્ઠીની શરત મુજબ ભાડૂત પ્રતિવાદી સ્થાનિક વેરા ચૂકવવા માટે જવાબદાર હતા જે ૧૯૮૨-૮૩ થી બાકી હતા, તેથી પ્રતિવાદી પાસેથી સ્થાનિક વેરાની વસૂલાત માટે ૧૮/૦૪/૧૯૮૭ ના રોજ બીજી નોટિસ આપવામાં આવી હતી.

૩.૨ વાદીએ અંગત અને વાજબી જરૂરિયાતનું કારણ પણ રજૂ કર્યું હતું કારણ કે તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે અગાઉ તેઓ કલકત્તામાં વ્યવસાય કરતા હતા અને હવે જેતપુરમાં રહે છે અને જેતપુરમાં વ્યવસાય શરૂ કરવાનો ઈરાદો ધરાવે છે. તેથી, તેમને તેમની અંગત અને વાજબી જરૂરિયાત માટે દાવો કરેલ જગ્યાની જરૂર છે.

૩.૩ દાવાની કાર્યવાહી પેન્ડિંગ હતી તે દરમિયાન, મૂળ વાદી જયંતિલાલ પરસોત્તમ કટારીયા અવસાન પામ્યા. તેથી, લલિતાબેન જેઓ તેમના બહેન છે, તેઓ આંક ૬૮ હેઠળ પસાર થયેલા હુકમ મુજબ તેમની વસિયતનામું (વીલ) ના આધારે વાદી તરીકે જોડાયા. મૃતક વાદી જયંતિલાલ પરસોત્તમ કટારીયાના છૂટાછેડા લીધેલ પત્ની પ્રસન્નબેન જગજીવનભાઈ ચોટાઈ પણ આંક ૬૦ હેઠળના

હુકમથી વાદી તરીકે જોડાયા છે અને કેટલાક દૂરના સંબંધીઓ એટલે કે પ્રજાબેન જમનાદાસ કટારીયા વગેરેએ પણ મૃતક જયંતિલાલ પરસોત્તમ કટારીયાના વારસદાર હોવાનો દાવો કયો હતો, જેઓ આંક ૬૩ હેઠળના હુકમથી વાદી તરીકે જોડાયા હતા. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે, મુદ્દાઓ નક્કી કર્યા પછી અને બંને પક્ષકારોને પુરાવા રજૂ કરવાની પરવાનગી આપ્યા પછી, એવા કારણોસર દાવો રદ કરવા મહેરબાની કરશો કે ભાડાની બાકી રકમનો મુદ્દો રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(બી) હેઠળ આવરી લેવામાં આવ્યો છે અને દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન, ભાડૂતે ભાડાની તમામ બાકી રકમ જમા કરાવી દીધી છે જે ભાડું જમા કરાવવાની તેમની તત્પરતા અને ઈચ્છા સૂચવે છે. તેથી, તેમનું ભાડૂતપણું રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(બી) હેઠળ સુરક્ષિત છે. આમ કોઈ ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું પસાર કરી શકાય નહીં.

૩.૪ અંગત અને વાજબી જરૂરિયાતનું કારણ પણ વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા એવા કારણોસર માનવામાં આવ્યું ન હતું કે દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન, વાદી જયંતિલાલ પરસોત્તમ કટારીયા અવસાન પામ્યા હોવાથી, તેમની અંગત અને વાજબી જરૂરિયાત પણ તેમની સાથે સમાપ્ત થઈ જાય છે.

૩.૫ રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટમાં આપવામાં આવેલા ચુકાદા અને હુકમનામાથી અસંતુષ્ટ થઈને, લલિતાબેન જયંતિલાલ પોપટે રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૯૭/૧૯૯૮ દાખલ કરી અને પ્રજાબેન જમનાદાસ કટારીયા અને અન્ય લોકોએ ૩ જી ફાસ્ટ ટ્રેક, ગોંડલ સમક્ષ રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૧૦૦/૧૯૯૮ દાખલ

કરી. બંને અપીલોનો નિર્ણય ૦૪/૦૭/૨૦૦૫ ના રોજ સમાન ચુકાદા અને હુકમનામા દ્વારા લેવામાં આવ્યો હતો જેના દ્વારા વિદ્વાન ૩ જી ફાસ્ટ ટ્રેક કોર્ટ, ગોંડલે માન્યું કે ભાડાની બાકી રકમનો મુદ્દો રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) હેઠળ સંચાલિત થાય છે. પ્રથમ અપીલીય અદાલતે વધુમાં માન્યું કે કારણ કે પ્રતિવાદી ભાડૂતે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૨) હેઠળની કાયદેસરની માંગણી નોટિસ મળ્યાના એક મહિનાની અંદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૧ હેઠળ અલગ અરજી કરીને ધોરણસરના ભાડાનો મુદ્દો ઉઠાવ્યો નથી, તેથી, પ્રથમ વખત લેખિત જવાબમાં ધોરણસરના ભાડાનો વિવાદ ઉઠાવવાથી મકાનમાલિકનો કેસ રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) ના કાર્યક્ષેત્રમાંથી બહાર જશે નહીં. વિદ્વાન પ્રથમ અપીલીય અદાલતે એવું પણ માન્યું હતું કે કાયદેસરની નોટિસ આપ્યાના એક મહિનાની સમાપ્તિ પર, ભાડૂતે કાયદેસરની નોટિસમાં માંગવામાં આવેલી ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવી નથી, તેથી દાવો દાખલ કરવાની તારીખે ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું સ્પષ્ટ થઈ ગયું છે. આ તારણોએ વિદ્વાન પ્રથમ અપીલીય અદાલતને રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) હેઠળ ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું પસાર કરવા માટે પ્રેર્યા હતા.

૩.૬ પ્રથમ અપીલની સુનાવણી દરમિયાન અંગત અને વાજબી જરૂરિયાતના કારણ પર ભાર મૂકવામાં આવ્યો ન હતો.

૩.૭ ઉપરોક્ત પાસાઓની પૃષ્ઠભૂમિમાં, ખાલી કરાવવાના હુકમનામાનો સામનો કરી રહેલા ભાડૂત દ્વારા આ બે રિવીઝન અરજીઓ દાખલ કરવામાં આવી છે.

૪.૧ અરજદાર તરફે હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી ભાવેશ પી. ત્રિવેદીએ તેમની એકમાત્ર રજૂઆતમાં દલીલ કરી હતી કે અપીલીય અદાલતે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) અને કલમ ૧૨(૩)(બી) ના ઉપયોગ વચ્ચેના પાતળા તફાવતને સમજવામાં ગંભીર ભૂલ કરી છે. તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે મકાનમાલિક પાસેથી રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૨) હેઠળની કાયદેસરની નોટિસ મળ્યા પછી એક મહિનાની અંદર ભાડૂતે કાયદેસરની નોટિસનો જવાબ આપીને ધોરણસરના ભાડાનો વિવાદ ઉઠાવ્યો છે. તેમણે આંક ૧૧૬ નો ઉલ્લેખ કર્યો અને રજૂઆત કરી કે તે ભાડૂતનો ચોક્કસ કેસ હતો, રૂ. ૫૦૦/- પ્રતિ માસનું કરાર મુજબનું ભાડું અતિશય અને ઘણું વધારે છે. તે ધોરણસરનું ભાડું નથી, જે વધુમાં વધુ રૂ. ૨૦૦/- પ્રતિ માસ હોઈ શકે છે. તેમણે એવી રજૂઆત કરી હતી કે ભાડૂત દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલ ધોરણસરના ભાડાનો બચાવ ટકી રહે છે કે કેમ તે એક બાબત છે પરંતુ રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૨) હેઠળ કાયદેસરની નોટિસ મળ્યાના એક મહિનાની અંદર ધોરણસરના ભાડાનો બચાવ ઉઠાવવાથી મકાનમાલિકનો કેસ રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) ના સંચાલનમાંથી બહાર નીકળી જાય છે અને તે સીધો રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(બી) હેઠળ આવે છે. તેમણે ૧૯૭૭ જી.એલ.આર. ૩૨ માં રમણિકલાલ દ્વારકાદાસ મોદી વિરુદ્ધ મોહનલાલ લક્ષ્મીચંદ અને અન્યના કેસમાં આ અદાલતના ફૂલ બેન્ચના ચુકાદાનો ઉલ્લેખ કર્યો અને રજૂઆત કરી કે જો કાયદેસરની નોટિસના જવાબમાં ધોરણસરના ભાડાનો વિવાદ ઉઠાવવામાં આવે, તો પ્રશ્નમાં રહેલી ભાડાની બાકી રકમનો

વિવાદ રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(બી) દ્વારા સંચાલિત થશે અને રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) હેઠળ નહીં. તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે વિદ્વાન અપીલીય અદાલતે, આ ચુકાદાની અજ્ઞાનતામાં, ચુકાદો અને હુકમનામું પસાર કર્યું છે અને તેથી, આવો ચુકાદો અને હુકમનામું ભૂલથી ભરેલું હોવાથી, કાયદેસર રીતે ટકી શકે તેમ નથી. તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે ૧૯૮૫ ના ગુજરાત એક્ટ નં. ૭ દ્વારા તેની કલમ ૧૨ માં "સદર અધિનિયમ મુજબ" શબ્દોથી શરૂ થતા અને "અદાલત દ્વારા નિર્દેશિત કર્યા મુજબ દાવાનો ખર્ચ પણ ચૂકવે છે" શબ્દ સાથે સમાપ્ત થતા ભાગ માટે બદલવામાં આવેલા શબ્દો કાઢી નાખવામાં આવ્યા છે. તેથી, જો કેસ રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(બી) હેઠળ આવતો હોય તો સતત ભાડું ચૂકવવાની અથવા આપવાની જરૂર નથી.

૪.૨ વિદ્વાન વકીલ શ્રી ત્રિવેદીએ ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદાના ફકરા: ૧૦ અને ૧૧ દ્વારા આ અદાલતનું ધ્યાન દોર્યું હતું અને રજૂઆત કરી હતી કે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટના તારણો એ મુદ્દાને સ્પષ્ટ કરે છે કે દાવાની પ્રથમ સુનાવણી પહેલા ભાડૂતે ભાડાની તમામ રકમ જમા કરાવી દીધી છે અને ત્યારબાદ જ્યારે પણ ભાડું બાકી નીકળે ત્યારે તેણે ભાડાની રકમ જમા કરાવવાનું ચાલુ રાખ્યું હતું. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને, તેઓ રજૂઆત કરશે કે વિદ્વાન અપીલીય અદાલત દ્વારા જે તારણો કાઢવામાં આવ્યા છે કે કેસ રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) હેઠળ આવે છે તે ભ્રામક છે અને ભૂલભરેલા તારણો હોવાને કારણે તે વિપરીત

અને કાયદાના સ્થાપિત સિદ્ધાંતોની વિરુદ્ધ છે, જે આ રિવીઝન અરજીઓ મંજૂર કરીને રદ કરવા પાત્ર છે.

૪.૩ જ્યાં સુધી પ્રજાબેન જમનાદાસ કટારીયા અને અન્યના દરજ્જાનો સંબંધ છે, તેમણે ૨૦૦૮ (૧૫) એસ.સી.સી. ૩૬૫ માં લલિતાબેન જયંતિલાલ પોપટ વિરુદ્ધ પ્રજાબેન જમનાદાસ કટારીયા અને અન્ય વચ્ચેના ચુકાદાનો ઉલ્લેખ કર્યો, જેઓ રિવીઝનમાં સામાવાળા છે અને રજૂઆત કરી કે સુપ્રીમ કોર્ટે, ઉપરોક્ત ચુકાદા દ્વારા, માન્યું કે લલિતાબેન જયંતિલાલ પોપટ એ મૃતક જયંતિલાલ પરસોત્તમ કટારીયાના એકમાત્ર વારસદાર છે.

૪.૪ તે નોંધનીય છે કે વિદ્વાન વકીલ શ્રી ડી. એમ. ઠક્કર સામાવાળા પ્રજાબેન જમનાદાસ કટારીયા અને અન્ય લોકો વતી હાજર હતા. ૨૬/૧૧/૨૦૨૫ ના રોજનો હુકમ સ્પષ્ટ કરે છે કે વિદ્વાન વકીલ શ્રી ડી. એમ. ઠક્કર ગેરહાજર રહ્યા હતા. આ અદાલતે તેમને છેલ્લી તક આપી હતી અને અવલોકન કર્યું હતું કે બાબતો ગુણદોષ પર આગળ વધશે. માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટના ચુકાદાને ધ્યાનમાં લેતા, જેનો ઉપર ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે, પ્રજાબેન જમનાદાસ કટારીયા અને અન્ય લોકોનો કોઈ અધિકાર નથી કારણ કે તેઓ મૃતક જયંતિલાલ પરસોત્તમ કટારીયાના વારસદાર તરીકે ગણાયા નથી. આમ, તેમને સાંભળવાની જરૂર નથી.

જ.૫ ઉપરોક્ત રજૂઆતો પર, વિદ્વાન વકીલ શ્રી ત્રિવેદી રિવીઝન મંજૂર કરવા અને વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમનામાને પુનઃસ્થાપિત કરીને વિદ્વાન અપીલીય અદાલત દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા ચુકાદા અને હુકમનામાને રદ કરવા અરજ કરે છે.

જ.૬ અન્ય સામાવાળા(ઓ) ને બજવણી કરવામાં આવી હોવા છતાં, તેઓ આ રિવીઝન અરજીઓનો વિરોધ કરવા હાજર રહ્યા ન હતા.

૫.૧ વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે આંક ૫૧ પર મુદ્દાઓ નક્કી કર્યા, જે નીચે મુજબ છે:

"(૧) શું વાદી સાબિત કરે છે કે ૦૧/૦૮/૧૯૮૬ થી ૩૧/૦૮/૧૯૮૭ સુધીના ૧૨ મહિનાના ગાળાનું ભાડું પ્રતિવાદી પાસેથી બાકી છે?

(૨) શું વાદી સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદી ભાડા ઉપરાંત દાવો કરેલ મિલકત માટે ઘરવેરો અને શિક્ષણ ઉપકર ચૂકવવા જવાબદાર છે? અને શું પ્રતિવાદી પાસેથી ૧૯૮૨-૧૯૮૩ થી વેરો બાકી છે?

(૩) શું વાદી સાબિત કરે છે કે દાવાની નોટિસ કાયદેસર છે?

(૪) શું વાદી સાબિત કરે છે કે દાવો કરેલ મિલકત વાદીને તેના અંગત ઉપયોગ માટે શુદ્ધ બુદ્ધિથી જરૂરી છે?

(૫) શું પ્રતિવાદી પાસેથી વાદીને કોઈ ભાડાની બાકી રકમ લેવાની નીકળે છે? જો હા, તો કેટલી?

(૬) શું વાદી માગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા માટે હકદાર છે?

(૭) શું હુકમ અને હુકમનામું?

(૮) શું વાદીનો દાવો પક્ષકારોના બિન-જોડાણ અથવા પક્ષકારોના ખોટા જોડાણથી બાધિત છે?

૫.૨ રેકૉર્ડ પરના પુરાવાનું વિશ્લેષણ કર્યા પછી, વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે માન્યું કે વાદી મુદ્દા નં. ૧, ૪, ૫, ૬ અને ૮ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા છે અને તે મુદ્દાઓનો નકારાત્મક જવાબ આપ્યો. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે એવું પણ માન્યું કે ભાડૂત સ્થાનિક વેરો ચૂકવવા જવાબદાર છે, જો કે, વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટને સ્થાનિક વેરાની કોઈ બાકી રકમ મળી નથી. મુદ્દા નં. ૩ નો હકારાત્મક જવાબ આપવામાં આવ્યો છે. દાવાની નોટિસ કાયદેસર અને માન્ય હોવાનું માનવામાં આવ્યું હતું. નોંધવું યોગ્ય છે કે દાવાની નોટિસો આંક ૧૦૭ અને આંક ૧૦૮ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવી છે. એક ભાડાની બાકી રકમની માંગણી માટે અને બીજી સ્થાનિક વેરાની બાકી રકમની માંગણી માટે. પહોંચની રસીદો પણ રેકૉર્ડ પર રજૂ કરવામાં આવી છે. આંક ૧૧૬ એ રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૨) હેઠળની કાયદેસરની નોટિસનો જવાબ છે. જવાબ (આંક ૧૧૬) ના ફકરા: ૨ માં, ભાડૂતે સ્પષ્ટપણે દલીલ કરી છે કે મકાનમાલિક દ્વારા માંગવામાં આવેલ ભાડું અતિશય

છે અને તે ધોરણસરનું ભાડું નથી. તે વધુમાં દલીલ કરવામાં આવી છે કે દાવો કરેલ જગ્યાનું ધોરણસરનું ભાડું દર મહિને રૂ. ૨૫૦/- થી વધુ હોઈ શકે નહીં.

૫.૩ મુદ્દા નં. ૧ ના નિર્ણય માટેના કારણોની ચર્ચા કરતી વખતે, વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે માન્યું કે ૦૮/૦૯/૧૯૮૬ ના રોજ કાયદેસરની નોટિસ મળ્યા પછી, ભાડૂતે વાદીના વકીલ શ્રી શુક્લાને રૂ. ૧૦,૦૦૦/- ચૂકવ્યા હતા, જેની રસીદ આપવામાં આવી હતી અને ત્યારબાદ ભાડૂતે ૩૧/૦૭/૧૯૯૭ સુધીની ભાડાની તમામ બાકી રકમ જમા કરાવી દીધી હતી. કાયદેસરની નોટિસની બજવણીના અનુસંધાને રૂ. ૧૦,૦૦૦/- ભાડું ચૂકવવાની રસીદ ભાડૂત દ્વારા આંક ૧૨૮ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવી છે.

૫.૪ એકંદરે, વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે માન્યું કે પ્રતિવાદી ભાડૂતે સુનાવણીની પ્રથમ તારીખ પહેલાં ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવી હોવાથી, તેઓ રેન્ટ એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ સુરક્ષિત ભાડૂત છે. [રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(બી)]

૫.૫ વિદ્વાન અપીલીય અદાલતે વિભિન્ન અભિપ્રાય લીધો અને માન્યું કે મકાનમાલિકનો કેસ રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) હેઠળ આવે છે, કારણ કે ભાડૂતે કાયદેસરની નોટિસ મળ્યાના એક મહિનાની અંદર ધોરણસરના ભાડાને નિર્ધારિત કરવા માટે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૧(૧) હેઠળ અલગ અરજી કરીને ધોરણસરના ભાડાનો વિવાદ ઉઠાવ્યો નથી.

પ.૬ આ તબક્કે, હું રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨ નો ઉલ્લેખ કરી શકું છું, જે આ પ્રમાણે છે:

"૧૨. (૧) જ્યાં સુધી ભાડૂત ધોરણસરના ભાડાની રકમ અને પરવાનગીપાત્ર વધારો, જો હોય તો, ચૂકવે છે અથવા ચૂકવવા તૈયાર અને ઉત્સુક હોય છે, અને ભાડૂતપણાની અન્ય શરતોનું પાલન કરે છે અને બજાવે છે, ત્યાં સુધી તે આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ સાથે સુસંગત હોય ત્યાં સુધી મકાનમાલિક કોઈ પણ જગ્યાનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર રહેશે નહીં.

[(૧એ) જ્યાં કોઈ હુલ્લડ અથવા ટોળાની હિંસાના કારણે કોઈ ખલેલ પહોંચાડેલ વિસ્તારમાં જગ્યાનો કોઈ મહત્વનો ભાગ સંપૂર્ણપણે નાશ પામ્યો હોય અથવા જે હેતુ માટે તે ભાડે આપવામાં આવ્યો હતો તે હેતુ માટે નોંધપાત્ર અને કાયમી ધોરણે અયોગ્ય બની ગયો હોય, તો મકાનમાલિક—

(એ) સદર જગ્યા માટે બાકી નીકળતા ધોરણસરના ભાડા અને પરવાનગીપાત્ર વધારા માટે,

(બી) જે સમયગાળા દરમિયાન સદર જગ્યા નાશ પામેલી અથવા અયોગ્ય રહે છે તે દરમિયાન માત્ર ધોરણસરના ભાડા અને પરવાનગીપાત્ર

વધારાની બિન-ચુકવણીના કારણોસર આવી જગ્યાનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર રહેશે નહીં.]

[(૧બી) આ અધિનિયમમાં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, જ્યાં ધરતીકંપ અથવા અન્ય કોઈ કુદરતી આપત્તિના કારણે, જગ્યાનો કોઈ મહત્વનો ભાગ સંપૂર્ણપણે નાશ પામ્યો હોય અથવા જે હેતુ માટે તે ભાડે આપવામાં આવ્યો હતો તે હેતુ માટે નોંધપાત્ર અને કાયમી ધોરણે અયોગ્ય બની ગયો હોય, તો મકાનમાલિક-

(એ) સદર જગ્યા માટે બાકી નીકળતા ધોરણસરના ભાડા અને પરવાનગીપાત્ર વધારા માટે,

(બી) જે સમયગાળા દરમિયાન સદર જગ્યા નાશ પામેલી અથવા અયોગ્ય રહે છે તે દરમિયાન માત્ર ધોરણસરના ભાડા અને પરવાનગીપાત્ર વધારાની બિન-ચુકવણીના કારણોસર આવી જગ્યાનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર રહેશે નહીં.]

(૨) ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૧૦૬ માં પૂરી પાડવામાં આવેલ રીતે ભાડૂત પર ધોરણસરના ભાડા અથવા પરવાનગીપાત્ર વધારાની માંગણીની લેખિત નોટિસની બજવણી થયા પછીના એક મહિનાની સમાપ્તિ સુધી મકાનમાલિક દ્વારા ભાડૂત સામે

ધોરણસરના ભાડા અથવા પરવાનગીપાત્ર વધારાની બિન-ચુકવણીના કારણોસર કબજો મેળવવા માટે કોઈ દાવો દાખલ કરવામાં આવશે નહીં.

[(૩) (એ) જ્યાં ભાડું માસિક ચૂકવવાપાત્ર હોય અને ધોરણસરના ભાડા અથવા પરવાનગીપાત્ર વધારાની રકમ અંગે કોઈ વિવાદ ન હોય, જો આવું ભાડું અથવા વધારો છ મહિના કે તેથી વધુ સમયગાળા માટે બાકી હોય અને ભાડૂત પેટા-કલમ (૨) માં ઉલ્લેખિત નોટિસ પછી એક મહિનાના સમયગાળાની સમાપ્તિ સુધી તેની ચુકવણી કરવામાં બેદરકારી દાખવે, તો અદાલત કબજો મેળવવા માટેના આવા કોઈપણ દાવામાં ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું પસાર કરી શકે છે.

(બી) અન્ય કોઈ પણ કેસમાં, જો દાવાની સુનાવણીના પ્રથમ દિવસે અથવા અદાલત જે અન્ય તારીખ નક્કી કરે તે દિવસે અથવા તે પહેલાં, ભાડૂત ત્યારે બાકી નીકળતું ધોરણસરનું ભાડું અને પરવાનગીપાત્ર વધારો અદાલતમાં ચૂકવે અથવા આપે [અને ત્યારપછી, –

(૧) સદર દાવો આખરી રીતે નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી અદાલતમાં આવું ભાડું અને પરવાનગીપાત્ર વધારો ચૂકવવાનું અથવા આપવાનું ચાલુ રાખે; અને

(૨) અદાલત દ્વારા નિર્દેશિત કર્યા મુજબ દાવાનો ખર્ચ પણ ચૂકવે.]]

[(જ) આવા કોઈપણ દાવાના નિકાલ સુધી, અદાલત ભાડૂત દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલી અથવા આપવામાં આવેલી કોઈપણ રકમમાંથી મકાનમાલિકને તેને મળવાપાત્ર ભાડા અથવા પરવાનગીપાત્ર વધારાની ચુકવણી પેટે અદાલતને યોગ્ય લાગે તેટલી રકમ ચૂકવી શકે છે.]

સ્પષ્ટીકરણ.- કોઈપણ કેસમાં જ્યાં આ અધિનિયમ હેઠળ વસૂલાતપાત્ર ધોરણસરના ભાડા અથવા પરવાનગીપાત્ર વધારાની રકમ અંગે વિવાદ હોય, તો ભાડૂત આવી રકમ ચૂકવવા માટે તૈયાર અને ઉત્સુક હોવાનું માનવામાં આવશે જો, પેટા-કલમ (૨) માં ઉલ્લેખિત નોટિસ પછીના એક મહિનાના સમયગાળાની સમાપ્તિ પહેલાં, તે કલમ ૧૧ ની પેટા-કલમ (૩) હેઠળ અદાલતમાં અરજી કરે અને ત્યારપછી અદાલત દ્વારા કરવામાં આવેલા હુકમમાં નિર્દિષ્ટ કરેલ ભાડા અથવા પરવાનગીપાત્ર વધારાની રકમ ચૂકવે અથવા આપે."

પ.૭ કલમ ૧૨ નું અવલોકન સૂચવે છે કે તે નકારાત્મક ખંડથી શરૂ થાય છે, તેથી જ્યાં સુધી કલમ ૧૨ હેઠળની શરત સંતોષાય નહીં ત્યાં સુધી ભાડૂતને બહાર કાઢવાની પરવાનગી નથી. જ્યાં સુધી ભાડૂત ધોરણસરનું ભાડું અને પરવાનગીપાત્ર વધારો ચૂકવવા તૈયાર અને ઉત્સુક હોય ત્યાં સુધી તેને દાવો કરેલ જગ્યામાંથી ખાલી કરાવી શકાય નહીં. કલમ ૧૨(૨) એ છ મહિનાના ભાડાની બાકી રકમ માટે ધોરણસરના ભાડાની બિન-ચુકવણીની માંગણી ફરજિયાત બનાવે છે. નોટિસની બજવણી પછીના એક મહિનાનો સમય ભાડૂતને આપવો

પડે છે. કલમ ૧૨(૩)(એ) અને કલમ ૧૨(૩)(બી) ની શબ્દાવલિ હવે મહત્વની છે. જો કાયદેસરની નોટિસ મળ્યાના એક મહિનાની અંદર ભાડૂત દ્વારા ધોરણસરના ભાડા અથવા પરવાનગીપાત્ર વધારાની રકમ અંગે કોઈ વિવાદ ઉભો કરવામાં ન આવ્યો હોય અને ભાડૂત તેની ચુકવણી કરવામાં બેદરકાર રહ્યો હોય તો કલમ ૧૨(૩)(એ) અમલમાં આવશે. અન્ય કોઈ પણ કેસમાં, તે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(બી) કાર્યરત થાય છે અને જો દાવાની સુનાવણીની પ્રથમ તારીખે અથવા આવી અન્ય તારીખે, અદાલત દ્વારા નિર્દેશિત કર્યા મુજબ ભાડૂતને ત્યારે બાકી નીકળતી ધોરણસરના ભાડા અને પરવાનગીપાત્ર વધારાની રકમ ચૂકવવા માટે અદાલત નક્કી કરે તો ખાલી કરાવવાનું કોઈ હુકમનામું પસાર કરી શકાતું નથી.

પ.૮ એ નોંધવું યોગ્ય છે કે કાયદેસરની નોટિસનો જવાબ આપીને, ભાડૂતે એ મુદ્દો ઉઠાવ્યો છે કે મકાનમાલિક દ્વારા કરવામાં આવેલી ભાડાની બાકી રકમની માંગણી અતિશય અને ઘણી વધારે છે અને તે ધોરણસરના ભાડાની બાકી રકમની માંગણી નથી. એક ચોક્કસ દલીલ ઉભી કરવામાં આવી છે કે મકાનમાલિક દ્વારા જે ભાડાનો દાવો કરવામાં આવ્યો છે તે ધોરણસરનું ભાડું નથી. કાયદેસરની નોટિસનો જવાબ આંક ૧૧૬ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યો છે જે દાવો કરે છે કે ધોરણસરનું ભાડું દર મહિને રૂ. ૨૫૦/- છે.

પ.૯ વિદ્વાન વકીલ શ્રી ત્રિવેદી રજૂઆત કરે છે કે દાવો પેઝિંગ હતો ત્યારે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે વચગાળાનું ધોરણસરનું ભાડું નક્કી કર્યું હતું અને અદાલતના

નિર્દેશ મુજબ તમામ વચગાળાનું ધોરણસરનું ભાડું દાવાની પ્રથમ સુનાવણી પહેલા જમા કરાવવામાં આવ્યું હતું. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે, જોકે વચગાળાનું ધોરણસરનું ભાડું નક્કી કર્યું હતું, પરંતુ ધોરણસરના ભાડાનો મુદ્દો ઘડ્યો ન હતો. આમ, અંતે કરાર મુજબનું ભાડું ધોરણસરનું ભાડું તરીકે રહે છે. કરાર મુજબના ભાડાને ધોરણસરનું ભાડું ગણવાના તારણોને ભાડૂત દ્વારા પ્રથમ અપીલીય અદાલત સમક્ષ અલગ અપીલ અથવા ક્રોસ-ઓબ્જેક્શન દાખલ કરીને પડકારવામાં આવ્યા નથી.

૬.૧ ઉપરોક્ત હકીકતોની પૃષ્ઠભૂમિમાં, જો આપણે વિદ્વાન અપીલીય અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદાનો ઉલ્લેખ કરીએ, તો ચુકાદાના ફકરા: ૧૪ માં, એવું માનવામાં આવે છે કે ભાડૂત દ્વારા કાયદેસરની નોટિસ મળ્યાના મહિનામાં રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૧ હેઠળ અલગ અરજી કરીને ધોરણસરના ભાડાનો વિવાદ ઉઠાવવામાં આવ્યો ન હોવાથી, ભાડાની બાકી રકમનો મુદ્દો રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) હેઠળ આવે છે અને રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(બી) હેઠળ નહીં.

૬.૨ વિદ્વાન પ્રથમ અપીલીય અદાલતે આ મુદ્દે તેમના અભિપ્રાયને મજબૂત કરવા માટે, અર્જુન ખીમઈ મખીજાની વિરુદ્ધ જમનાદાસ સી. તુલિયાનીના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણયનો ઉલ્લેખ કર્યો છે, જે ૧૯૮૯ (૪) એસ.સી.સી. ૬૧૨ માં અહેવાલ થયેલ છે. જોકે, ચુકાદાના ગુણોત્તરને વિદ્વાન પ્રથમ અપીલીય અદાલત દ્વારા ગેરસમજ કરવામાં આવ્યો છે. અર્જુન ખીમઈ મખીજાની વિરુદ્ધ જમનાદાસ સી. તુલિયાની (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં આપવામાં આવેલ ચુકાદો

રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૧(૧), ૧૧(૨) અને ૧૧(૩) ના ઉપયોગનું અર્થઘટન કરે છે. તે વધુમાં સ્પષ્ટ કરે છે કે કલમ ૧૧(૧) કયા તબક્કે લાગુ પડે છે અને કયા હેતુ માટે કાયદા ઘડનારાઓ દ્વારા કલમ ૧૧(૨) અને ૧૧(૩) પૂરી પાડવામાં આવી છે. આ કેસમાં, મકાનમાલિક દાવો કરે છે કે જો ભાડૂત દ્વારા કાયદેસરની નોટિસ મળ્યાના એક મહિનાની અંદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૧(૧) હેઠળ અરજી કરવામાં ન આવી હોય અને ભાડાની બાકી રકમ જમા કરવામાં ન આવી હોય, તો ભાડૂતને રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) ના સંચાલનમાંથી બચાવી શકાશે નહીં. જો કે, સર્વોચ્ચ અદાલત સમક્ષના કેસમાં ખૂટતી હકીકત એ હતી કે ભાડૂતે નોટિસના જવાબમાં ધોરણસરના ભાડાનો વિવાદ ઉઠાવ્યો હતો કે કેમ. આમ, ચુકાદો મકાનમાલિકના કેસમાં મદદરૂપ થશે નહીં, કારણ કે હાલના કેસમાં ભાડૂતે કાયદેસરની નોટિસનો જવાબ આપીને તેના મળ્યાના એક મહિનાની અંદર ધોરણસરના ભાડાનો વિવાદ ઉઠાવ્યો છે.

૬.૩ રમણિકલાલ દ્વારકાદાસ મોદી વિરુદ્ધ મોહનલાલ લક્ષ્મીચંદ અને અન્ય (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં અહેવાલ થયેલ આ અદાલતના ફૂલ બેન્ચના ચુકાદાએ આ મુદ્દાને સંબોધિત કર્યો છે જેમાં આ અદાલતના ફૂલ બેન્ચે હાથ પરના મુદ્દા પર કાયદાની સ્થિતિનો સારાંશ નીચે મુજબ આપ્યો છે:

"૧૧. અમે અંબાલાલના કેસમાં વર્ણવેલ મુદ્દા પરના કાયદાની સ્થિતિ સાથે સંપૂર્ણપણે સહમત છીએ અને અમારી સહમતિના કારણો સદર ચુકાદામાં નિર્ધારિત કર્યા મુજબ છે અને તેને પુનરાવર્તિત કરવાની જરૂર

નથી. પ્રશ્નમાં રહેલા મુદ્દા પર કાયદાના સાચા પ્રસ્તાવનો સારાંશ આપવા માટે:

(એ) જો ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૧૨(૨) માં ઉલ્લેખિત નોટિસ મળ્યાના એક મહિનાના સમયગાળાની અંદર અધિનિયમની કલમ ૧૧(૩) હેઠળ અદાલતમાં અરજી દાખલ કરે છે, તો તેને સ્પષ્ટીકરણ સાથે વંચાતા કલમ ૧૨ ની જોગવાઈઓ મુજબ અદાલત દ્વારા કરવામાં આવેલા હુકમમાં નિર્દિષ્ટ ભાડું અને પરવાનગીપાત્ર વધારો ચૂકવવા તૈયાર અને ઉત્સુક હોવાનું માનવામાં આવશે.

(બી) ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૧૨ સાથે વંચાતા સ્પષ્ટીકરણમાં દર્શાવેલ રીત સિવાય અન્ય કોઈ પણ રીતે બાકી નીકળતું ભાડું ચૂકવવાની તેની તત્પરતા અને ઈચ્છા સ્થાપિત કરી શકે છે, ઉદાહરણ તરીકે, અધિનિયમની કલમ ૧૨(૨) માં ઉલ્લેખિત નોટિસ મળ્યાના એક મહિનાની અંદર રોકડમાં માંગવામાં આવેલી ભાડાની રકમ આપીને. રોકડમાં ચુકવણી અંગેનું આ ઉદાહરણ માત્ર દષ્ટાંતરૂપ છે અને સંપૂર્ણ નથી.

(સી) ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૧૨(૨) હેઠળની નોટિસ પહેલાં અથવા નોટિસના જવાબ દ્વારા ધોરણસરના ભાડા અંગેનો વિવાદ ઉભો કરીને પણ અધિનિયમની કલમ ૧૨(૩)(એ) ના અમલમાંથી રક્ષણ

મેળવી શકે છે પરંતુ આ કિસ્સામાં ભાડૂતે અધિનિયમની કલમ ૧૨(૨) માં ઉલ્લેખિત નોટિસ મળ્યાના એક મહિનાની અંદર તેમ કરવું આવશ્યક છે.

ઉપરોક્ત મુદ્દાઓ (બી) અને (સી) મુજબ મેળવી શકાય તેવું રક્ષણ એ વધુ રક્ષણ છે જેના માટે ભાડૂત હકદાર છે અને તે એકબીજાથી તેમજ મુદ્દા (એ) માં જે કહેવામાં આવ્યું છે તેનાથી સ્વતંત્ર છે. આવા રક્ષણ માટે ભાડૂતે અધિનિયમની કલમ ૧૧(૩) હેઠળ અરજી કરવી જોઈએ તે વધુ આવશ્યકતા નથી. તે સ્પષ્ટ કરી શકાય છે કે કલમ ૧૨(૨) માં વપરાયેલ 'નેક્સ્ટ' (આગામી) શબ્દનો અર્થ તરત જ થાય છે જેથી ભાડૂતે અધિનિયમની કલમ ૧૨(૨) માં ઉલ્લેખિત નોટિસ મળ્યાના એક મહિનાની અંદર ધોરણસરના ભાડા અંગે વિવાદ ઉઠાવવો પડે છે.

૧૨. તેથી, ઉલ્લેખિત પ્રશ્નનો અમારો જવાબ એ છે કે ધોરણસરના ભાડા અંગેનો વિવાદ કલમ ૧૨(૨) હેઠળની માંગણીની નોટિસ પહેલાં ધોરણસરના ભાડાનો વિવાદ કરતી નોટિસ આપીને અથવા આવી નોટિસના એક મહિનાની અંદર જવાબ દ્વારા કોઈ પણ અન્ય રીતે ઉઠાવી શકાય છે. એવું નથી કે અધિનિયમની કલમ ૧૨(૩)(એ) માંથી કેસને બહાર લાવવા માટે ધોરણસરના ભાડા અંગેનો વિવાદ અસ્તિત્વમાં લાવવા માટેની એકમાત્ર રીત માંગણીની નોટિસની બજવણીના એક

મહિનાની અંદર ધોરણસરનું ભાડું નક્કી કરવા માટે અરજી કરવી તે જ છે."

૬.૪ હાઈકોર્ટના ફૂલ બેન્ચના ચુકાદા દ્વારા સંક્ષિપ્ત કરાયેલ કાયદાની સ્થિતિ વર્તમાન કેસની હકીકતોને લાગુ પડે છે. વિદ્વાન અપીલીય અદાલતે, તેથી, એવું માનવામાં ભૂલ કરી છે કે મુદ્દો રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) હેઠળ આવરી લેવામાં આવ્યો છે અને રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(બી) હેઠળ નહીં. નોટિસ મળ્યાના એક મહિનાની અંદર ધોરણસરના ભાડા અંગેની કાયદેસરની નોટિસના જવાબમાં ધોરણસરના ભાડાનો વિવાદ ઉઠાવવાથી મકાનમાલિકના કેસને કલમ ૧૨(૩)(એ) માંથી કલમ ૧૨(૩)(બી) માં લઈ જાય છે જે રીતે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ યોગ્ય રીતે નિષ્કર્ષ પર પહોંચી છે અને, વિદ્વાન અપીલીય અદાલત દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને હુકમનામું, તેથી, વિપરીત અને કાયદાના સ્થાપિત સિદ્ધાંતોની વિરુદ્ધ છે.

૬.૫ જ્યાં સુધી અંગત અને વાજબી જરૂરિયાતના મુદ્દાનો સંબંધ છે, મૂળ વાદી અવસાન પામ્યા હોવાથી પ્રથમ અપીલીય અદાલત સમક્ષ અપીલની સુનાવણી દરમિયાન તેના પર ભાર મૂકવામાં આવ્યો નથી.

૬.૬ વિદ્વાન પ્રથમ અપીલીય અદાલતે લક્ષ્મણ જીવાબા બહેરવરદે અને અન્ય વિરુદ્ધ બાપુરાવ દોડપ્પા તાંડલેના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદાનો પણ ઉલ્લેખ કર્યો છે જે (૨૦૦૨) ૭ એસ.સી.સી. ૬૧૮ માં અહેવાલ થયેલ છે, જેમાં

એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રથમ વખત લેખિત જવાબમાં ધોરણસરના ભાડાનો વિવાદ ઉભો કરવાથી મકાનમાલિકનો કેસ રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩) (એ) ના કાર્યક્ષેત્રમાંથી બહાર નીકળી જશે નહીં. સદર ચુકાદાના ફકરા: ૬ અને ૭ માં, સર્વોચ્ચ અદાલતે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૧ અને ૧૨ નો ઉલ્લેખ કર્યો હતો અને માન્યું હતું કે અદાલત તે હેતુ માટે તેને કરવામાં આવેલી રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૧ હેઠળની અરજી પર અથવા અન્ય કોઈ દાવા કે કાર્યવાહીમાં ધોરણસરનું ભાડું અને પરવાનગીપાત્ર વધારો નક્કી કરી શકે છે. આમ, સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે ધોરણસરના ભાડા અંગેનો વિવાદ અરજી દ્વારા કરવો જરૂરી નથી. જો કે, સર્વોચ્ચ અદાલતને જણાયું છે કે મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચે પરવાનગીપાત્ર વધારા અંગેના મુદ્દાનો નિર્ણય કરવા માટે, અદાલત દ્વારા માત્ર ભાડૂત દ્વારા રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૧(૨) અને કલમ ૧૧(૩) હેઠળ કરવામાં આવેલી અરજી પર જ નિર્ણય કરી શકાય છે. સર્વોચ્ચ અદાલતના સદર ચુકાદાના ફકરા: ૬ અને ૭ નીચે મુજબ છે:

"૬. પક્ષકારોની રજૂઆતો ધ્યાનમાં લેવામાં આવે તે પહેલાં સંબંધિત જોગવાઈઓ નિર્ધારિત કરવાની જરૂર છે. બોમ્બે રેન્ટ્સ, હોટલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ટ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૧૦, ૧૧ અને ૧૨ નીચે મુજબ છે:

"૧૦. દરો વગેરેની ચુકવણીના કારણે ભાડામાં વધારો. (૧) બોમ્બે રેન્ટ્સ, હોટલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ટ્સ કંટ્રોલ (એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ,

૧૯૮૬ ના પ્રારંભથી અને તે પછી, જ્યાં મકાનમાલિકે સરકારને અથવા કોઈપણ સ્થાનિક સત્તાધિકારી અથવા કાયદેસરના સત્તાધિકારીને કોઈપણ જગ્યાના સંદર્ભમાં કોઈ નવો દર, ઉપકર, ચાર્જ, વેરો, જમીન આકારણી, જમીનનું ગ્રાઉન્ડ રેન્ટ અથવા જમીનો અને મકાનો પરનો અન્ય કોઈ લેવી, અથવા દરો, ઉપકર, ચાર્જ, વેરો, જમીન આકારણી, જમીનનું ગ્રાઉન્ડ રેન્ટ અથવા જમીનો અને મકાનો પરના અન્ય કોઈ લેવીમાં વધારો ચૂકવવો જરૂરી હોય, તો તે આ અધિનિયમની અન્ય કોઈપણ જોગવાઈઓમાં સમાવિષ્ટ કંઈપણ હોવા છતાં પરંતુ તે સમય માટે અમલમાં હોય તેવા અન્ય કોઈ કાયદામાં સ્પષ્ટપણે આપવામાં આવ્યું હોય તે સિવાય, આવી જગ્યાના ભાડામાં વધારો કરવા માટે હકદાર રહેશે.

શરત એ છે કે, ભાડામાં વધારો આવા કોઈપણ દર, ઉપકર, ચાર્જ, વેરો, જમીન આકારણી, જમીનનું ગ્રાઉન્ડ રેન્ટ અથવા જમીનો અને મકાનો પરની અન્ય કોઈ લેવી, જેવી સ્થિતિ હોય તેટલી રકમથી વધવો જોઈએ નહીં.

(૨) જ્યાં ભાડામાં વીજળી અને પાણીના ચાર્જનો સમાવેશ થતો હોય અને મકાનમાલિકે કોઈપણ જગ્યાના સંબંધમાં આ ચાર્જમાં કોઈપણ વધારો ચૂકવવો જરૂરી હોય, તો તે આવી જગ્યાના ભાડામાં આવા વધારાના કારણે તેના દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર વધારાની રકમથી વધુ ન હોય તેટલી રકમનો વધારો કરવા માટે હકદાર રહેશે.

(૩) પેટા-કલમ (૧) અને (૨) હેઠળ દરેક ભાડૂત પાસેથી વસૂલાતપાત્ર ભાડામાં વધારાની રકમ તેના દ્વારા તેની જગ્યાના સંદર્ભમાં ચૂકવવાપાત્ર ભાડા જેટલા જ પ્રમાણમાં રહેશે જે આવા કોઈપણ દર, ઉપકર, ચાર્જ, વેરો, જમીન આકારણી, જમીનનું ગ્રાઉન્ડ રેન્ટ અથવા જમીનો અને મકાનો પરની અન્ય કોઈ લેવી, અથવા વીજળી કે પાણીના ચાર્જમાં વધારો, જેવી સ્થિતિ હોય તે મુજબ રહેશે.

૧૧. અદાલત અમુક કિસ્સાઓમાં ધોરણસરનું ભાડું અને પરવાનગીપાત્ર વધારો નક્કી કરી શકે છે (૧) કલમ ૧૧એ ની જોગવાઈઓને આધીન નીચેના પૈકીના કોઈપણ કિસ્સામાં, અદાલત તે હેતુ માટે તેને કરવામાં આવેલી અરજી પર, અથવા કોઈપણ દાવા કે કાર્યવાહીમાં, આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ અને કેસના સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને અદાલતને જે યોગ્ય લાગે તેટલી રકમમાં ધોરણસરનું ભાડું નક્કી કરી શકે છે –

(એ) જ્યાં કોઈ જગ્યા સપ્ટેમ્બર ૧૯૪૦ ના પ્રથમ દિવસ પછી પ્રથમ વખત ભાડે આપવામાં આવી હોય, અને જે ભાડે તે આપવામાં આવી હોય તે અદાલતના મતે અતિશય હોય; અથવા

(બી) જ્યાં અદાલત સંતુષ્ટ હોય કે કલમ ૫ ની કલમ (૧૦) ના પેટા-ખંડ (બી) ના ફકરા (૧) થી (૩) માં દર્શાવેલ કોઈપણ કિસ્સામાં જે

ભાડે જગ્યા આપવામાં આવી હતી તે નક્કી કરવા માટે પૂરતા પુરાવા નથી; અથવા

(સી) જ્યાં જગ્યા એક સમયે સમગ્ર અથવા ભાગોમાં અને બીજી વખતે ભાગોમાં અથવા સમગ્ર રીતે ભાડે આપવામાં આવી હોય, અથવા અન્ય કોઈ કારણસર, આ ભાગને અમલમાં મૂકવામાં કોઈ મુશ્કેલી ઊભી થાય; અથવા

(ડી) જ્યાં કોઈ જગ્યા ભાડા વગર અથવા નજીવા ભાડે અથવા ભાડા ઉપરાંત કોઈ અવેજ માટે આપવામાં આવી હોય અથવા આપવામાં આવેલી હોય; અથવા

(ડી-૧) કલમ ૪ ની પેટા-કલમ (૧એ) અને કલમ ૫ ની કલમ (૧૦) ના પેટા-ખંડ (બી) ના ફક્ત (૩-એ) ની જોગવાઈઓને પૂર્વગ્રહ રાખ્યા વિના, જ્યાં અદાલત સંતુષ્ટ છે કે તેમાં ઉદ્દેશિત જગ્યાના સંદર્ભમાં ભાડું સદર ફક્ત (૩-એ) માં નિર્ધારિત ધોરણસરના ભાડાની મર્યાદા કરતા વધારે છે; અથવા

(ઈ) જ્યાં મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચે ધોરણસરના ભાડાની રકમ અંગે કોઈ વિવાદ હોય.

(૨) જો મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચે પરવાનગીપાત્ર વધારાની રકમ અંગે કોઈ વિવાદ હોય, તો અદાલત આવી રકમ નક્કી કરી શકે છે.

(૩) જો ધોરણસરનું ભાડું નક્કી કરવા માટે અથવા પરવાનગીપાત્ર વધારો નક્કી કરવા માટેની કોઈ અરજી એવા ભાડૂત દ્વારા કરવામાં આવે કે જેને તેના મકાનમાલિક પાસેથી કલમ ૧૨ ની પેટા-કલમ (૨) હેઠળ નોટિસ મળી હોય, તો અદાલત તરત જ ભાડા અથવા પરવાનગીપાત્ર વધારાની રકમ નિર્દિષ્ટ કરશે જે ભાડૂત દ્વારા અદાલતમાં જમા કરવાની છે, અને ભાડૂતને અદાલતમાં આવી રકમ જમા કરવા માટે નિર્દેશ આપતો હુકમ કરશે અથવા ભાડૂતના વિકલ્પ પર અદાલત જે નિર્દિષ્ટ કરે તેટલી રકમ મકાનમાલિકને ચૂકવવા માટેનો હુકમ કરશે, જે અરજીના અંતિમ નિર્ણય સુધી પેનિંગ રહેશે. હુકમની નકલ મકાનમાલિક પર બજાવવામાં આવશે. અદાલતમાં જમા કરેલી કોઈપણ રકમમાંથી, અદાલત મકાનમાલિકને મળવાપાત્ર ભાડા અથવા વધારાની ચૂકવણી પેટે તેને યોગ્ય લાગે તેટલી વ્યાજબી રકમ મકાનમાલિકને ચૂકવવા માટેનો હુકમ કરી શકે છે. જો ભાડૂત આવી રકમ જમા કરવામાં અથવા, જેવી સ્થિતિ હોય તેમ, મકાનમાલિકને તેની રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તેની અરજી રદ કરવામાં આવશે.

(૪) જ્યાં ભાડાની વસૂલાત માટેના દાવાના કોઈપણ તબક્કે, ભલે જગ્યાના કબજાના દાવા સાથે હોય કે વગર હોય, અદાલત સંતુષ્ટ હોય કે

ભાડૂત એવા કારણોસર ભાડું રોકી રહ્યો છે કે ભાડું અતિશય છે અને ધોરણસરનું ભાડું નક્કી થવું જોઈએ, તો અદાલત કરશે, અને અન્ય કોઈ પણ કિસ્સામાં જો અદાલતને લાગે કે આવો હુકમ કરવો ન્યાયી અને યોગ્ય છે તો અદાલત ભાડૂતને મકાનમાલિકને વ્યાજબી રીતે મળવાપાત્ર હોય તેટલી ભાડાની રકમ તરત જ અદાલતમાં જમા કરવા માટે નિર્દેશ આપતો હુકમ કરી શકે છે, અથવા ભાડૂતના વિકલ્પ પર અદાલત જે નિર્દિષ્ટ કરે તેટલી રકમ મકાનમાલિકને ચૂકવવા માટેનો હુકમ કરી શકે છે. અદાલત ભાડૂતને વચગાળાના ધોરણસરના ભાડા તરીકે જે યોગ્ય લાગે તેટલી રકમ સામયિક ધોરણે અદાલતમાં જમા કરવા માટે નિર્દેશ આપતો હુકમ કરી શકે છે, અથવા ભાડૂતના વિકલ્પ પર અદાલત જે નિર્દિષ્ટ કરે તેટલી રકમ મકાનમાલિકને ચૂકવવા માટેનો હુકમ કરી શકે છે, જે દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન રહેશે. અદાલત એવો નિર્દેશ પણ આપી શકે છે કે જો ભાડૂત તેના દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા સમયની અંદર ઉપર મુજબના કોઈપણ હુકમનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તે અદાલતની રજા સિવાય દાવામાં હાજર થવા અથવા બચાવ કરવા માટે હકદાર રહેશે નહીં, જે રજા અદાલત નિર્દિષ્ટ કરે તેવી શરતોને આધીન મંજૂર કરી શકાય છે.

(૫) પેટા-કલમ (૩) અથવા (૪) હેઠળ અદાલતના કોઈપણ હુકમ સામે કોઈ અપીલ કરી શકાશે નહીં.

(૬) આ કલમ હેઠળની અરજી એક જ બિલ્ડિંગમાં સ્થિત જગ્યાના સંદર્ભમાં રસ ધરાવતા તમામ અથવા કોઈપણ ભાડૂતો દ્વારા સંયુક્ત રીતે કરી શકાય છે.

૧૨. જો ભાડૂત ધોરણસરનું ભાડું અને પરવાનગીપાત્ર વધારો ચૂકવે અથવા ચૂકવવા તૈયાર અને ઉત્સુક હોય તો સામાન્ય રીતે કોઈ ખાલી કરાવી શકાશે નહીં. (૧) જ્યાં સુધી ભાડૂત ધોરણસરના ભાડાની રકમ અને પરવાનગીપાત્ર વધારો, જો હોય તો, ચૂકવે છે અથવા ચૂકવવા તૈયાર અને ઉત્સુક હોય છે, અને ભાડૂતપણાની અન્ય શરતોનું પાલન કરે છે અને બજાવે છે, ત્યાં સુધી તે આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ સાથે સુસંગત હોય ત્યાં સુધી મકાનમાલિક કોઈ પણ જગ્યાનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર રહેશે નહીં.

(૨) ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૧૦૬ માં પૂરી પાડવામાં આવેલ રીતે ભાડૂત પર ધોરણસરના ભાડા અથવા પરવાનગીપાત્ર વધારાની માંગણીની લેખિત નોટિસની બજાવણી થયા પછીના એક મહિનાની સમાપ્તિ સુધી મકાનમાલિક દ્વારા ભાડૂત સામે ધોરણસરના ભાડા અથવા પરવાનગીપાત્ર વધારાની બિન-ચુકવણીના કારણોસર કબજો મેળવવા માટે કોઈ દાવો દાખલ કરવામાં આવશે નહીં.

(૩) ધોરણસરના ભાડા અને પરવાનગીપાત્ર વધારાની બાકી રકમના કારણોસર કબજો મેળવવા માટેના કોઈપણ દાવામાં અદાલત દ્વારા ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું પસાર કરવામાં આવશે નહીં જો, દાવાની સુનાવણીના પ્રથમ દિવસે અથવા અદાલત જે અન્ય તારીખ નક્કી કરે તે દિવસે અથવા તે પહેલાં, ભાડૂત ત્યારે બાકી નીકળતું ધોરણસરનું ભાડું અને પરવાનગીપાત્ર વધારો અને સાથે આવા ધોરણસરના ભાડા અને પરવાનગીપાત્ર વધારાની બાકી રકમ પર વાર્ષિક નવ ટકાના દરે સાદું વ્યાજ અદાલતમાં ચૂકવે અથવા આપે; અને ત્યારપછી સદર દાવો આખરી રીતે નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી અદાલતમાં નિયમિતપણે આવું ધોરણસરનું ભાડું અને પરવાનગીપાત્ર વધારો ચૂકવવાનું અથવા આપવાનું ચાલુ રાખે અને અદાલત દ્વારા નિર્દેશિત કર્યા મુજબ દાવાનો ખર્ચ પણ ચૂકવે.

શરત એ છે કે, આ પેટા-કલમ હેઠળ આપવામાં આવેલ રાહત તેવા ભાડૂતને ઉપલબ્ધ રહેશે નહીં જેમને મકાનમાલિક દ્વારા અગાઉ દાખલ કરવામાં આવેલા કોઈપણ બે દાવામાં જમી વિરુદ્ધ રાહત આપવામાં આવી હતી."

આમ કલમ ૧૦ હેઠળ ભાડૂત મકાનમાલિકને દર, ઉપકર, ચાર્જ, વેરો, જમીન આકારણી, ગ્રાઉન્ડ રેન્ટ અથવા અન્ય કોઈપણ લેવીમાં થયેલ વધારો ચૂકવવા બંધાયેલ છે. વધારાની રકમ, જે ચૂકવવા માટે ભાડૂત બંધાયેલ છે, તે તેના દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર ભાડા જેટલા જ પ્રમાણમાં હોવી

જોઈએ જે આવા દર, ઉપકર, ચાર્જ, વેરો, જમીન આકારણી, ગ્રાઉન્ડ રેન્ટ અથવા અન્ય કોઈ લેવીની કુલ રકમ સાથે સુસંગત હોય. કલમ ૧૧ અદાલતને ધોરણસરનું ભાડું અને/અથવા પરવાનગીપાત્ર વધારાની રકમ નક્કી કરવાની સત્તા આપે છે. એ નોંધવું જોઈએ કે કલમ ૧૧(૧) હેઠળ અદાલત તે હેતુ માટે તેને કરવામાં આવેલી અરજી પર અથવા કોઈપણ દાવા કે કાર્યવાહીમાં ધોરણસરનું ભાડું નક્કી કરી શકે છે. આમ ધોરણસરના ભાડા અંગેનો વિવાદ અનિવાર્યપણે અરજી દ્વારા હોવો જરૂરી નથી. જો કે, કલમ ૧૧ ની પેટા-કલમો (૨) અને (૩) હેઠળ જો મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચે પરવાનગીપાત્ર વધારાની રકમ અંગે કોઈ વિવાદ હોય, તો તે અદાલત દ્વારા માત્ર એવા ભાડૂત દ્વારા કરવામાં આવેલી અરજી પર જ નક્કી કરી શકાય છે જેને તેના મકાનમાલિક પાસેથી નોટિસ મળી હોય. આમ ખાલી કરાવવાના દાવામાં ભાડૂત માટે પરવાનગીપાત્ર વધારા અંગે વિવાદ ઉભો કરવાનું ખુદ્દું રહેશે નહીં. જો નોટિસ મળ્યા પછી ભાડૂતે કાં તો પરવાનગીપાત્ર વધારાની રકમ ચૂકવી ન હોય અને અરજી દાખલ કરીને વિવાદ ઉભો કર્યો ન હોય, તો કલમ ૧૨(૨) અને (૩) ના આધારે, મકાનમાલિક ખાલી કરાવવાના હુકમનામા માટે હકદાર રહેશે.

૭. હરબંસલાલ જગમોહનદાસ વિરુદ્ધ પ્રભુદાસના કેસમાં જે એ.આઈ.આર. ૧૯૭૬ એસ.સી. ૨૦૦૫ માં અહેવાલ થયેલ છે, તેમાં એવું

માનવામાં આવ્યું છે કે કલમ ૧૨(૩)(એ) ના અમલને ટાળવા માટે ધોરણસરના ભાડા અથવા પરવાનગીપાત્ર વધારા અંગેનો વિવાદ નોટિસની બજવાણીની તારીખથી એક મહિનાની સમાપ્તિ પહેલાં, મોડામાં મોડો ઉઠાવવો જોઈએ. એવું માનવામાં આવ્યું છે કે પ્રથમ વખત લેખિત જવાબમાં વિવાદ ઉઠાવવો પૂરતો નથી."

૬.૭ આમ જોતા, વિદ્વાન અપીલીય અદાલત ફરીથી કાયદાની જોગવાઈઓ એટલે કે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૧(૧), ૧૨(૩)(એ) અને ૧૨(૩)(બી) ના અર્થઘટનમાં તેમજ જો નોટિસના જવાબમાં ધોરણસરના ભાડાનો વિવાદ ઉઠાવવામાં આવે તો કાયદાની સ્થિતિ શું હશે તેમાં ભૂલ કરી છે. વળી, અપીલીય અદાલતે કેસની હકીકતોમાં ઉપરોક્ત ચુકાદાને ખોટી રીતે વાંચ્યો છે અને ખોટી જગ્યાએ મૂક્યો છે.

૬.૮ જે નોંધપાત્ર હોઈ શકે છે તે એ છે કે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૧) તેમજ કલમ ૧૨(૨) મકાનમાલિકને ધોરણસરનું ભાડું અને પરવાનગીપાત્ર વધારો વસૂલવાની મંજૂરી આપે છે, ધોરણસરના ભાડાથી આગળ કંઈ નહીં કારણ કે ભાડાની બાકી રકમની વસૂલાત માટેની કાયદેસરની નોટિસ માત્ર ધોરણસરના ભાડા અથવા પરવાનગીપાત્ર વધારાની વસૂલાત માટે જ આપવાની હોય છે. જો ભાડૂત નોટિસ મળ્યાના એક મહિનાની અંદર નોટિસના જવાબમાં દાવો કરે કે મકાનમાલિક દ્વારા માંગવામાં આવેલું ભાડું ધોરણસરનું ભાડું નથી, તો તે ધોરણસરના ભાડા પર વિવાદ ઉભો કરવા સમાન છે, આ વિવાદ કેસને રેન્ટ

એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(બી) ના કાર્યક્ષેત્રમાં લાવશે. લક્ષ્મણ જીવાબા બહેરવરદે અને અન્ય વિરુદ્ધ બાપુરાવ દોડપ્પા તાંડલે (ઉપર મુજબ) માં આ મુદ્દા પર ચર્ચા કરવામાં આવી ન હતી. તેથી, પ્રથમ અપીલીય અદાલતે લક્ષ્મણ જીવાબા બહેરવરદે અને અન્ય વિરુદ્ધ બાપુરાવ દોડપ્પા તાંડલે (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં આપવામાં આવેલા સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદા પર ખોટી રીતે વિશ્વાસ મૂક્યો છે અને એવું માન્યું છે કે મકાનમાલિક અને ભાડૂત પક્ષકારો વચ્ચેનો વિવાદ રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) હેઠળ આવરી લેવામાં આવ્યો હતો. કાયદાનો પ્રશ્ન આ અદાલતના ફૂલ બેન્ચના ચુકાદા દ્વારા સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યો છે જેનો ઉપર ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

૬.૯ અપીલીય અદાલતે કાયદાની જોગવાઈઓને સમજવામાં ગંભીર ભૂલ કરી હોવાથી, આ રિવીઝન અરજીઓમાં હસ્તક્ષેપ જરૂરી છે અને તે મુજબ આ બંને સિવિલ રિવીઝન અરજીઓ મંજૂર કરવામાં આવે છે. વિદ્વાન ૩ જી ફાસ્ટ ટ્રેક કોર્ટ, ગોંડલ દ્વારા ૦૭/૧૦/૨૦૦૩ ના રોજ રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૯૭/૧૯૯૮ અને રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૧૦૦/૧૯૯૮ માં પસાર કરવામાં આવેલ સમાન ચુકાદો અને હુકમનામું આથી રદ કરવામાં આવે છે અને સેટ એસાઈડ કરવામાં આવે છે, તેના બદલામાં, સિવિલ જજ (જ્યુ.ડી.) દ્વારા રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ નં. ૫૨/૧૯૯૮ માં પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને હુકમનામું આથી પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે. તે મુજબ વાદીનો દાવો રદ કરવામાં આવે છે.

૭. જો ભાડાની કોઈ રકમ જમા કરવામાં આવી હોય તો મકાનમાલિક તેને પાછી ખેંચવા માટે મુક્ત રહેશે. આ બંને રિવીઝન અરજીઓમાં રૂલ ઉપરોક્ત મર્યાદા સુધી એક્સોલ્યુટ કરવામાં આવે છે. રેકૉર્ડ્સ અને પ્રોસીડિંગ્સ સંબંધિત અદાલતને પરત મોકલવામાં આવે.

(જે. સી. દોશી, ન્યાયમૂર્તિ)

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.