

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 judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ ખાતે

આર/સિવિલ રિવીઝન એપ્લિકેશન નં. ૩૧૧/૨૦૨૬

વિથ

આર/સિવિલ રિવીઝન એપ્લિકેશન નં. ૩૧૨/૨૦૨૬

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી મૌલિક જે. શેલત

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા	ના
	હા	

યાસીન યુસુફભાઈ બેરુગરવાલા

વિરુદ્ધ

ભૂપેન્દ્રભાઈ ગોવિંદભાઈ પટેલ તે તેમના પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર શ્રી મોહમ્મદ

ઈરફાન મોહમ્મદ યાસીન માચીસવાલા મારફતે

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર(રો) નં. ૧ તરફે સિનિયર વકીલ શ્રી એચ.એમ. પરીખ વિથ વકીલ શ્રી

હેમાંગ એચ. પરીખ (૨૬૨૮)

અરજદાર(રો) નં. ૧ તરફે વકીલ શ્રી રાશેષ એચ. પરીખ (૩૮૬૨)

સામાવાળા તરફે શ્રી જે.એફ. મહેતા

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી મૌલિક જે. શેલત

તારીખ : ૨૫/૦૬/૨૦૨૬

સંયુક્ત ચુકાદો

૧. અરજદાર તરફે વકીલ શ્રી હેમાંગ પરીખ દ્વારા સહાયિત વિદ્વાન સિનિયર વકીલ શ્રી એચ.એમ. પરીખને તથા સામાવાળા - કેવીએટર તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી જે.એફ. મહેતાને સાંભળવામાં આવ્યા.

૧.૧ રૂલ તુરંત જ પરત કરવાપાત્ર. વિદ્વાન વકીલ શ્રી મહેતા સામાવાળા - કેવીએટર તરફે રૂલની બજવણી સ્વીકારે છે.

૧.૨ સંબંધિત પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોની સંમતિથી, મામલાને સુનાવણી માટે હાથ પર લેવામાં આવે છે.

૨. અમદાવાદ ખાતેની સ્મોલ કોઝીઝ કોર્ટની અપીલ બેંચ નં. ૨ દ્વારા રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૨૬/૨૦૨૩ અને ૨૫/૨૦૨૩ માં અનુક્રમે પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૧૭.૦૩.૨૦૨૬ ના ચુકાદા અને હુકમનામા વિરુદ્ધ ગુજરાત રેન્ટ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ટ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ (જે હવે પછી "સદર રેન્ટ એક્ટ" તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કલમ ૨૯(૨) હેઠળ હાલની રિવીઝન એપ્લિકેશનો દાખલ કરવામાં આવેલ છે.

૨.૧ વાદગ્રસ્ત ચુકાદા અને હુકમનામા મારફતે, અપીલ બેંચે અમદાવાદ શહેર ખાતેની સ્મોલ કોઝીઝ કોર્ટ નં. ૨ દ્વારા એચ.આર.પી. સ્યુટ નં. ૩૭૦/૨૦૧૭ અને એચ.આર.પી. સ્યુટ નં. ૨૩૬/૨૦૧૮ માં અનુક્રમે પસાર કરવામાં આવેલ

તારીખ ૦૬.૦૫.૨૦૨૩ ના સંયુક્ત ચુકાદા અને હુકમનામાને બહાલી આપેલ છે.

૩. હાલના અરજદાર મૂળ ભાડુઆત – પ્રતિવાદી છે, જ્યારે હાલના સામાવાળા મૂળ મકાનમાલિક – વાદી છે. સંક્ષિપ્તતા ખાતર, હવે પછી પક્ષકારોનો તેમના મૂળ હોદ્દા મુજબ, એટલે કે મકાનમાલિક અને ભાડુઆત તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.

કેસની ટૂંકી હકીકતો :

જ. એચ.આર.પી. સ્યુટ નં. ૩૭૦/૨૦૧૭ માં મકાનમાલિકનો એવો કેસ છે કે દાવો વાળી જગ્યા (ભાડે આપેલ જગ્યા) દાણીલીમડા, અમદાવાદ શહેર ખાતે આવેલ છે. જગ્યાની દક્ષિણ બાજુએ આવેલ ૩૦૦ ચોરસવાર જમીન સ્કીન પ્રિન્ટિંગનો વ્યવસાય કરવાના હેતુ માટે માસિક રૂ. ૨૭૦/- ના ભાડે ભાડુઆતને આપવામાં આવેલ હતી. ભાડુઆત મ્યુનિસિપલ વેરા વગેરે ચૂકવવા માટે જવાબદાર છે. પક્ષકારો વચ્ચે તારીખ ૧૨/૧૦/૧૯૯૦ ના રોજ ભાડાચીઠી કરવામાં આવેલ હતી (આંક ૬૦). ભાડુઆત દાવો દાખલ કરવાની તારીખથી છ મહિના કરતાં વધુ સમયથી દાવો વાળી જગ્યાનો ઉપયોગ કરતા નથી. ભાડાચીઠીની શરત નં. ૩ અને ૮ મુજબ, મકાનમાલિકની પૂર્વ પરવાનગી વિના, ભાડુઆત દાવો વાળી જગ્યા પર કોઈ નવું બાંધકામ અને/અથવા વધારાનું બાંધકામ કરવા માટે હકદાર ન હતા. મકાનમાલિકનો એવો કેસ છે કે ભાડુઆતે દાવો વાળી જગ્યામાં અનધિકૃત બાંધકામ કરેલ છે જે કાયમી સ્વરૂપનું છે. મકાનમાલિકના જણાવ્યા મુજબ, ભાડુઆતે દાવો વાળી જગ્યાનું આગળની

તરફનું બાંધકામ સંપૂર્ણપણે તોડી પાડેલ છે અને તેમની સંમતિ વિના ત્રાહિત પક્ષકારને જગ્યા સબલેટ (પેટા-ભાડે) આપેલ છે. આથી, મકાનમાલિકના જણાવ્યા મુજબ, ભાડુઆતે ભાડા કરારની શરતોનો ભંગ કરેલ છે અને તેની વિરુદ્ધ વર્તન કરેલ છે.

૪.૧ જ્યાં સુધી એચ.આર.પી. સ્યુટ નં. ૨૩૬/૨૦૧૮ નો સંબંધ છે, મકાનમાલિકે તારીખ ૦૯.૦૨.૨૦૧૮ ના રોજ નોટિસ પાઠવેલ હોવાનું જણાય છે, જેના પર ભાડુઆત દ્વારા કોઈ અમલ કરવામાં આવેલ ન હતો. મકાનમાલિકે તારીખ ૦૧.૦૧.૨૦૦૫ થી તારીખ ૩૧.૦૧.૨૦૧૮ સુધીનું ભાડું, રૂ. ૩૫,૯૧૦/- ની રકમ બાકી ભાડા તરીકે માંગેલ હતી. ભાડુઆતે ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવે ન કરેલ હોવાથી, ઉપરોક્ત દાવો દાખલ કરવામાં આવેલ હતો.

૪.૨ ભાડુઆત બંને દાવાઓમાં હાજર થયેલ અને તેમાં કરવામાં આવેલા તમામ કથનોનો ઇનકાર કરતી લેખિત કેફિયત દાખલ કરેલ. ભાડુઆતનો એવો કેસ છે કે તેમને માત્ર જમીન જ ભાડે આપવામાં આવેલ હતી અને તેની ઉપરનું બાંધકામ તેમનું હતું, કારણ કે તેમણે ત્રાહિત પક્ષકાર પાસેથી ખરીદેલ હતું. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવેલ છે કે ઉપરનું બાંધકામ વાપરી શકાય તેવી સ્થિતિમાં ન હોવાથી અને તે જર્જરિત હાલતમાં હોવાથી, તેમના દ્વારા નવું બાંધકામ કરવામાં આવેલ હતું. વધુમાં એવો બચાવ લેવામાં આવેલ છે કે ચોમાસાના સમયમાં, જૂન ૨૦૧૭ ના મહિનામાં, બાંધકામ પર બોધી વૃક્ષ (પીપળાનું ઝાડ) પડવાને કારણે તેને નુકસાન થયેલ હતું અને પુનઃબાંધકામ માટે મકાનમાલિક પાસેથી

જરૂરી પરવાનગી માંગવામાં આવેલ હતી, પરંતુ તે મંજૂર કરવામાં આવેલ ન હતી. તેથી, ભાડુઆતે બોમ્બે પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન્સ એક્ટ, ૧૯૪૮ (જે હવે પછી “સદર બીપીએમસી એક્ટ” તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કલમ ૨૬૪ હેઠળ કાર્યવાહી શરૂ કરવા અને ભાડુઆતને બાંધકામ કરવાની મંજૂરી આપવા માટે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ જરૂરી અરજી દાખલ કરેલ હતી.

૪.૩ ભાડુઆતના જણાવ્યા મુજબ, તેમણે મકાનમાલિક વિરુદ્ધ અગાઉ દાખલ કરેલ દાવાની કાર્યવાહી, એટલે કે એચ.આર.પી. સ્યુટ નં. ૧૧૯૬/૨૦૦૬ માં ભાડું જમા કરાવેલ હતું. ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ આ રીતે જમા કરાવેલ ભાડું મકાનમાલિકે ઉપાડેલ ન હોવાથી, તેઓ ભાડાની બાકી રકમમાં છે તેમ કહી શકાય નહીં. એ બાબત પણ દર્શાવવામાં આવેલ છે કે દાવાની સુનાવણી દરમિયાન, તેમણે ભાડાની બાકી રકમ જમા કરાવેલ છે અને આથી દાવાની પ્રથમ સુનાવણીની તારીખે તેઓ બાકી રકમમાં હતા તેમ કહી શકાય નહીં.

૪.૪ ભાડુઆતનો એવો ચોક્કસ કેસ છે કે ઉપરોક્ત કારણોસર અને બાંધકામ ગંભીર રીતે ક્ષતિગ્રસ્ત થયેલ હોવાથી, તેઓ જગ્યાનો ઉપયોગ કરવાની સ્થિતિમાં ન હતા અને આવા વાજબી કારણોસર, દાવો દાખલ કરતી વખતે તેઓ જગ્યાનો ઉપયોગ કરવાની સ્થિતિમાં ન હતા. ગમે તે સંજોગોમાં, ભાડુઆતના જણાવ્યા મુજબ, મકાનમાલિક દ્વારા કલમ ૧૩(૧)(કે) ના ઘટકો સાબિત કરવામાં આવેલ નથી. તેવી જ રીતે, મકાનમાલિક દ્વારા સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(એ) અને ૧૩(૧)(બી) હેઠળ પણ કોઈ કેસ બનતો નથી અને આથી,

બાંધકામ કરવા અને/અથવા બાંધકામનું સમારકામ કરવા માટે તેમણે મકાનમાલિકની કોઈ પૂર્વ પરવાનગી લેવાની જરૂર નથી.

૪.૫ મકાનમાલિક અને ભાડુઆતની મૌખિક જુબાની નોંધ્યા બાદ અને સંબંધિત પક્ષકારો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા દસ્તાવેજી પુરાવાઓની મૂલવણી કર્યા પછી, ટ્રાયલ કોર્ટે તેના ચુકાદા અને હુકમનામામાં એવું તારવ્યું કે ભાડુઆત દાવો દાખલ કરવાની તારીખની તુરંત અગાઉના સતત છ મહિનાના સમયગાળા માટે જે હેતુ માટે જગ્યા ભાડે આપવામાં આવેલ હતી તે હેતુ માટે વાજબી કારણ વિના દાવો વાળી જગ્યાનો ઉપયોગ કરતા ન હતા. મકાનમાલિકની તરફેણમાં એવું ઠરાવવામાં આવેલ કે ભાડુઆતે મકાનમાલિકની પૂર્વ પરવાનગી લીધા વિના ગેરકાયદે બાંધકામ કરેલ, જેથી ભાડુઆતની શરતોનો ભંગ થયેલ. વધુમાં એવું પણ ઠરાવવામાં આવેલ કે ભાડુઆત છ મહિના કરતાં વધુ સમયથી ભાડાની બાકી રકમમાં છે. આમ, ઉપરોક્ત કારણો ધ્યાને લઈને અને સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(એ), (બી), અને (કે) તેમજ કલમ ૧૨(૩)(એ) હેઠળ મકાનમાલિક દ્વારા કેસ સાબિત કરવામાં આવેલ હોવાનું જણાતાં, ભાડુઆત વિરુદ્ધ જગ્યા ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું પસાર કરવામાં આવેલ.

૪.૬ ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદા અને હુકમનામાથી નારાજ અને અસંતુષ્ટ થઈને, ભાડુઆતે ઉપરોક્ત સંબંધિત અપીલો મારફતે અપીલ કોર્ટનો આશરો લીધેલ હતો. અપીલ કોર્ટે ગુણદોષ પર અપીલોની સુનાવણી કરેલ હોવાનું જણાય છે અને પુરાવાની પુનઃ-મૂલવણી કર્યા બાદ, સંબંધિત

અપીલોમાં પસાર કરવામાં આવેલ તેના વાદ્યસ્ત ચુકાદા અને હુકમનામા મારફતે, એવા નિષ્કર્ષ પર પહોંચેલ છે કે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદા અને હુકમનામામાં કોઈ ભૂલ નથી; બલ્કે, પુરાવાની પુનઃ-મૂલવણી પર અપીલ કોર્ટ પણ ટ્રાયલ કોર્ટ જેવા સમાન નિષ્કર્ષ પર જ પહોંચેલ છે.

૪.૭ આમ, મૂળ ભાડુઆત વિરુદ્ધ નોંધાયેલા હકીકતના સમવર્તી તારણો સામે તેમની પહેલથી હાલની રિવીઝન એપિલિકેશનો દાખલ કરવામાં આવેલ છે, જેના દ્વારા નીચેની અદાલતોએ તેમની વિરુદ્ધ જગ્યા ખાલી કરાવવાનો હુકમ પસાર કરેલ છે.

અરજદાર – ભાડુઆત તરફની રજૂઆતો:

પ. વિદ્વાન સિનિયર વકીલ શ્રી એચ.એમ. પરીખે આ રિવીઝન એપિલિકેશનોના સમર્થનમાં નીચે મુજબની રજૂઆતો કરેલ છે.

પ.૧ નીચેની અદાલતોએ દાવો વાળી મિલકતમાં ભાડુઆત દ્વારા કરવામાં આવેલા બિન-ઉપયોગ અને ગેરકાયદે બાંધકામના મુદ્દાનો નિર્ણય કરવામાં કાયદાની ગંભીર ભૂલ કરેલ છે. નીચેની અદાલતો ભાડુઆત દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા પુરાવાની યોગ્ય મૂલવણી કરવામાં નિષ્ફળ ગયેલ છે અને સદર રેન્ટ એક્ટની જોગવાઈઓની યોગ્ય મૂલવણી કર્યા વિના ભાડુઆત વિરુદ્ધ ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું પસાર કરેલ છે, જેના પરિણામે ન્યાયનો ભંગ થયેલ છે.

પ.૨ નીચેની અદાલતોએ એવું અવલોકન કરીને ગેરકાયદેસરતા આચરેલ છે કે કોઈપણ વાજબી કારણ વિના, ભાડુઆત દાવો દાખલ કરવાની તારીખથી છેલ્લા

છ મહિના કરતાં વધુ સમયથી દાવો વાળી જગ્યાનો ઉપયોગ કરતા ન હતા. ભાડુઆતને ભાડે આવેલ જગ્યાનો ઉપયોગ કરતા અટકાવવામાં આવ્યા હતા કારણ કે, દાવો વાળી જમીન પર ઊભેલા બાંધકામ પર ઝાડ પડવાને કારણે, તેવા કારણોસર ભાડુઆત જગ્યાનો ઉપયોગ કરવામાં અસમર્થ હતા, જેને વાજબી કારણ તરીકે ગણવું જોઈતું હતું.

૫.૩ ભાડુઆત દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલ પુરાવો સ્પષ્ટપણે સાબિત કરે છે કે દાવો વાળી મિલકતને નુકસાન થવાને કારણે તેઓ દાવો વાળી મિલકતનો ઉપયોગ કરતા અટકેલ હતા અને તે જર્જરિત હાલતમાં હતી. અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (એએમસી) સમક્ષ ભાડુઆત દ્વારા કરવામાં આવેલી અરજીને નીચેની અદાલતો દ્વારા બિલકુલ ધ્યાને લેવામાં આવેલ નથી, જે સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(કે) હેઠળ ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું મંજૂર કરવા માટે નીચેની અદાલતો તરફથી કરવામાં આવેલ વિઠ્ઠલિ સમાન છે. મકાનમાલિક એવું દર્શાવવા માટે કોઈ પુરાવો રજૂ કરવામાં નિષ્ફળ ગયેલ છે કે ભાડુઆત દાવાની તારીખની તુરંત અગાઉના છ મહિનાના સમયગાળા દરમિયાન સતત દાવો વાળી જગ્યાનો ઉપયોગ કરતા ન હતા અને મકાનમાલિક આવી હકીકત સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ જતાં, સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(કે) હેઠળ ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા ખાલી કરાવવાનું કોઈ હુકમનામું પસાર કરી શકાયું ન હોત.

૫.૪ ટ્રાયલ કોર્ટે આપેલા કારણો, જે અપીલ કોર્ટે બહાલ રાખ્યા છે, તે પ્રકૃતિમાં વિઠ્ઠલ છે, કારણ કે ભાડુઆત દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા પુરાવાની મૂલવણી

કર્ચા વિના અને ભાડુઆત તેના ક્ષતિગ્રસ્ત અને જર્જરિત બાંધકામને કારણે ભાડે આપેલ જગ્યાનો ઉપયોગ કરતા અટકેલ હતા તે હકીકતને નજરઅંદાજ કરીને, નીચેની અદાલતો દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ વાદગ્રસ્ત ચુકાદો અને હુકમનામું કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવાપાત્ર છે.

પ.પ ભાડુઆત દ્વારા કરવામાં આવેલા કાયમી બાંધકામના પાસા પર વિકૃત તારણ નોંધીને નીચેની અદાલતોએ પ્રત્યક્ષ ભૂલ પણ આચરેલ છે. ભાડાચીઢી (આંક ૬૦) તેમજ ભાડુઆત દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા દાવા, એટલે કે એચ.આર.પી. સ્ટુટ નં. ૧૧૯૬/૨૦૦૬ માં મકાનમાલિકની રજૂઆત મુજબ, માત્ર વિવાદિત જમીન જ ભાડુઆતને ભાડે આપવામાં આવેલ હતી, જ્યારે ઉપરનું બાંધકામ ભાડુઆતનું હતું અને આવા સંજોગોમાં, ભાડુઆતે કોઈપણ બાંધકામ કરતાં પહેલાં કોઈ પૂર્વ પરવાનગી લેવાની જરૂર ન હતી.

પ.૬ બાંધકામની હાલત માત્ર નબળી જ ન હતી પરંતુ ઝાડ પડવાને કારણે તે ગંભીર રીતે ક્ષતિગ્રસ્ત થયેલ હતી અને મકાનમાલિક દ્વારા જરૂરી સમારકામ કરવામાં ન આવેલ હોવાથી, ભાડુઆત દ્વારા એએમસી પાસેથી જરૂરી મંજૂરી માંગવામાં આવેલ હતી, જે પોતે સૂચવે છે કે જ્યારે તેમણે બાંધકામનું સમારકામ કર્યું ત્યારે ભાડુઆત તરફથી કોઈ અનધિકૃત કૃત્ય થયેલ ન હતું.

પ.૭ મકાનમાલિક એ સાબિત કરવામાં પણ નિષ્ફળ ગયેલ છે કે જગ્યા ભાડે આપતી વખતે અસ્તિત્વમાં હતું તે સિવાયનું કોઈ વધારાનું બાંધકામ ભાડુઆત દ્વારા કરવામાં આવેલ હતું અને કોઈ પુરાવાના અભાવે, આ સંદર્ભમાં નીચેની

અદાલતો દ્વારા ભાડુઆત વિરુદ્ધ નોંધવામાં આવેલ કોઈપણ પ્રતિકૂળ તારણ તેમની તરફથી વિકૃતિ કહી શકાય જેમાં સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૨૯(૨) હેઠળ તેની પુનરીક્ષણ સત્તાનો ઉપયોગ કરતી વખતે આ અદાલતે હસ્તક્ષેપ કરવો જરૂરી છે.

પ.૮ ટ્રાયલ કોર્ટ તેમજ અપીલ કોર્ટ બંનેએ એવું અવલોકન કરીને હકુમત સંબંધી ભૂલ આચરેલ છે કે દાવાની તારીખે ભાડુઆત ભાડાની બાકી રકમમાં હતા અને આ કેસ સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) દ્વારા શાસિત થશે. એ એક બિનવિવાદિત હકીકત છે કે મ્યુનિસિપલ વેરા અને અન્ય વેરા ભાડુઆત દ્વારા ચૂકવવાના રહે છે અને કાયદાની સ્થાપિત સ્થિતિ ધ્યાને લેતાં, આ કેસ સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(બી) દ્વારા શાસિત થશે અને કલમ ૧૨(૩)(એ) દ્વારા નહીં.

પ.૯ ટ્રાયલ કોર્ટ અથવા અપીલ કોર્ટ દ્વારા એવું હકીકતનું કોઈ તારણ નોંધવામાં આવેલ નથી કે પ્રથમ સુનાવણીની તારીખે, એટલે કે મુદ્દા ઘડતી વખતે, ભાડુઆત ભાડાની બાકી રકમમાં હતા. ટ્રાયલ દરમિયાન ભાડુઆત દ્વારા ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ ભાડું જમા કરાવવામાં આવેલ હતું. ટ્રાયલ કોર્ટે એ હકીકત સંપૂર્ણપણે નજરઅંદાજ કરેલ છે કે આંક ૮૯ નીચે દાખલ કરવામાં આવેલ તારીખ ૧૧.૦૪.૨૦૨૩ ની પુરસિસ મારફતે, ભાડુઆતે જાહેર કરેલ છે કે તેણે કુલ મળીને રૂ. ૫૩,૪૬૦/- જમા કરાવેલ છે અને આ સંદર્ભમાં કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલી રસીદો પણ તેની સાથે જોડેલ છે. સદર રકમમાંથી, રૂ. ૨૧,૦૬૦/- ની

રકમ ભાડુઆત દ્વારા તારીખ ૨૨.૦૧.૨૦૧૮ ના રોજ જમા કરાવવામાં આવેલ હતી, જે એચ.આર.પી. સ્યુટ નં. ૨૩૬/૨૦૧૮ ની સુનાવણીની પ્રથમ તારીખ અગાઉની હતી.

પ.૧૦ નીચેની અદાલતો ભાડાની બાકી રકમના આધારે મકાનમાલિકની તરફેણમાં દાવા અંગે હુકમનામું કરી શકી ન હોત અને ભાડુઆત ભાડું ચૂકવવા તૈયાર અને તત્પર ન હતા તેવું અવલોકન કરવામાં તેમની તરફથી વિકૃત તારણ છે. નીચેની અદાલતોએ એ હકીકત સંપૂર્ણપણે નજરઅંદાજ કરેલ છે કે ભાડુઆત દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા દાવા, એટલે કે એચ.આર.પી. સ્યુટ નં. ૧૧૯૬/૨૦૦૬ માં ભાડુઆતે નિયમિત ભાડું જમા કરાવેલ હતું અને આથી, ભાડાની રકમ ઉપાડવા માટે મકાનમાલિકના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા ભાડુઆતની તરફેણમાં કોઈ વાંધો ઉઠાવવામાં આવેલ ન હતો. અગાઉના દાવામાં તેમજ મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા ખાલી કરાવવાના દાવામાં ભાડું જમા કરાવવા સંબંધિત આ પુરાવાને નીચેની અદાલતો નજરઅંદાજ કરી શકી ન હોત અને પ્રથમ સુનાવણીની તારીખે ભાડુઆત ભાડાની બાકી રકમમાં હતા તેવું કોઈ સકારાત્મક તારણ નોંધવામાં ન આવેલ હોવાથી, નીચેની અદાલતો દ્વારા ભાડાની બાકી રકમ માટે ખાલી કરાવવાનું કોઈ હુકમનામું પસાર કરી શકાયું ન હોત.

પ.૧૧ પોતાની દલીલોના સમર્થનમાં, વિદ્વાન સિનિયર વકીલ શ્રી પરીખે નીચે મુજબના ચુકાદાઓ પર આધાર રાખેલ છે:

(૧) હેલ્પર ગિરધરભાઈ વિ. સૈયદ મોહમ્મદ મીરાસાહેબ કાદરી
અને અન્ય - (૧૯૮૭) ૩ એસ.સી.સી. ૧.

(૨) અબ્દુલ ગની અબ્દુલ લતીફ વિ. શરીફા બેગમ તે નિઝામુદ્દીન
સૈયદ ઇમામ ની પુત્રી - ૨૦૦૫ (૩) જી.એલ.એચ. ૩૩૮.

(૩) લીલાવંતી ધીરજલાલ બોરાડીયા વિ. સોની હરજીવન
દેવજીભાઈ - ૧૯૭૫ (૧૬) જી.એલ.આર. ૧૦૦૨.

(૪) ટ્રસ્ટીઝ ઓફ ઇ.એમ. હાઈસ્કૂલ ટ્રસ્ટ અને અન્ય વિ.
કુલુમબેન ગુલામનાબી મોમીન - ૧૯૯૬ (૧) જી.એલ.આર.
૫૨૧.

૫.૧૨ ઉપરોક્ત રજૂઆતો કરીને, વિદ્વાન સિનિયર વકીલ શ્રી પરીખ આ
અદાલતને હાલની રિવીઝન એપ્લિકેશનો મંજૂર કરવા અરજ કરશે.

સામાવાળા - મકાનમાલિક તરફેની રજૂઆતો:

૬. સામાવાળા - મકાનમાલિક તરફેના વિદ્વાન વકીલ શ્રી મહેતાએ નીચે
મુજબની રજૂઆતો કરીને આ રિવીઝન એપ્લિકેશનોનો સખત વિરોધ કરેલ છે.

૬.૧ નીચેની અદાલતો દ્વારા નોંધવામાં આવેલા હકીકતના સમવર્તી તારણો
સામે ભાડુઆત દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રિવીઝન અરજીઓ પાયાવિહોણી
છે અને નીચેની અદાલતો દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા સકારણ હુકમોમાં આ

અદાલતે હસ્તક્ષેપ કરવો જોઈએ નહીં. મકાનમાલિકની પૂર્વ પરવાનગી લીધા વિના નવું બાંધકામ કરીને ભાડાચીઠ્ઠી (આંક ૬૦) ની શરત નં. ૩ અને ૮ વિરુદ્ધનું કૃત્ય આચરીને ભાડુઆતે ભાડુઆતની શરતોનો ભંગ કરેલ છે તે મકાનમાલિકે સફળતાપૂર્વક સાબિત કરેલ છે. ભાડુઆતની શરતોનો ભંગ થયેલ છે તેવું રેકૉર્ડ પર મકાનમાલિક દ્વારા સફળતાપૂર્વક સાબિત કરવામાં આવે તે પછી, ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૧૦૮(ઓ) સાથે વંચાણે લેતાં સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(એ) હેઠળ ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું પસાર કરી શકાય છે.

૬.૨ ભાડુઆતે કાયમી માળખું ઊભું કરેલ છે, તે પણ મકાનમાલિકની પૂર્વ પરવાનગી મેળવ્યા વિના, જે સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(બી) મુજબ મકાનમાલિકને ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું મેળવવા માટે પણ હકદાર બનાવે છે. ભાડે આપેલ જગ્યાના બાંધકામ પર ઝાડ પડવાને કારણે તેમણે ભાડે આપેલ મિલકતનું પુનઃનિર્માણ કરવું પડ્યું હતું તે હકીકત સાબિત કરવામાં ભાડુઆત સદંતર નિષ્ફળ ગયેલ છે. એચ.આર.પી. સ્યુટ નં. ૩૭૦/૨૦૧૭ તારીખ ૦૯.૦૮.૨૦૧૭ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ હતો, જ્યારે ભાડુઆત દ્વારા એએમસી સમક્ષ ત્યારપછી અનુક્રમે તારીખ ૦૭.૧૨.૨૦૧૭ (આંક ૮૨) અને તારીખ ૧૨.૦૨.૨૦૧૮ (આંક ૮૭) ના રોજ અરજીઓ દાખલ કરવામાં આવેલ હતી. આ તમામ અરજીઓ દાવો દાખલ થયા પછી કરવામાં આવેલ હોવાથી અને તેની વિગતો સમજાયા બાદ સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(કે) સાથે વંચાણે લેતાં કલમ ૧૩(૧)(બી) ની કડક જોગવાઈઓમાંથી બચવા માટે, ભાડુઆતે

ઉપરોક્ત અરજીઓ રજૂ કરીને પુરાવા ઊભા કરવાનો પ્રયાસ કરેલ છે. ભાડુઆત પોતાની ઉપરોક્ત અરજીઓના સંબંધમાં એએમસી દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ કોઈપણ હુકમ રજૂ ન કરીને પોતાની સદર અરજીઓ અંગે કોઈ વધુ પુરાવો રજૂ કરવામાં પણ નિષ્ફળ ગયેલ છે.

૬.૩ કોર્ટ કમિશનરની મૌખિક જુબાની (આંક ૪૮) દ્વારા સમર્થિત દાવામાં તારીખ ૧૦.૦૮.૨૦૧૭ ના રોજ કોર્ટ કમિશનર દ્વારા કરવામાં આવેલ પંચનામું (આંક ૪૯) સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે દાવો વાળી મિલકત પર ઝાડ પડવાના કોઈ નિશાન નથી; બલ્કે, અહેવાલમાં સ્પષ્ટપણે ઉલ્લેખ છે કે દક્ષિણ-પશ્ચિમ ખૂણા પર એક વૃક્ષ ઊભું છે.

૬.૪ કોર્ટ કમિશનરના પુરાવા મુજબ, મકાનમાલિક દ્વારા સફળતાપૂર્વક સાબિત કરવામાં આવેલ છે કે ભાડુઆત દ્વારા નવું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે જે કાયમી સ્વરૂપનું છે.

૬.૫ ભાડુઆતે એક તરફ એવો દાવો કર્યો હતો કે તેઓ બાંધકામના માલિક હતા અને તેનું સમારકામ કરાવવા માટે મકાનમાલિકની પૂર્વ પરવાનગી લેવાની જરૂર ન હતી, પરંતુ બીજી તરફ, તેમણે બીપીએમસી એક્ટની કલમ ૨૬૪ હેઠળ મકાનમાલિકને નોટિસ આપવા માટે એએમસીનો સંપર્ક કર્યો હતો અને બાંધકામનું પુનઃનિર્માણ કરવાની મંજૂરી આપવા માટે એએમસીને વિનંતી કરી હતી. સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(બી) તેમજ કલમ ૧૩(૧)(કે) હેઠળના હુકમનામાને અટકાવવા માટે ઊભા કરવામાં આવેલા બચાવ અંગે ભાડુઆત દ્વારા

પરસ્પર વિરોધાભાસી વલણ અપનાવવામા આવેલ છે. જો ભાડુઆત પોતાની મેળે જ બાંધકામનું સમારકામ કરાવી શક્યા હોત, તો તેઓ સરળતાથી જગ્યાનો ઉપયોગ કરી શક્યા હોત પરંતુ તેમ કરવામાં આવેલ નથી. તદુપરાંત, જો બાંધકામ આક્ષેપ કર્યા મુજબ ગંભીર રીતે ક્ષતિગ્રસ્ત થયું હોત તો મકાનમાલિકને બાંધકામનું સમારકામ કરાવી આપવાની વિનંતી કરતી સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૨૩ હેઠળની કોઈ નોટિસ ભાડુઆત દ્વારા આપવામાં આવેલ ન હતી.

૬.૬ દાવો દાખલ કરતાં પહેલાંના સતત છ મહિનાના સમયગાળા માટે તેઓ દાવો વાળી જગ્યાનો ઉપયોગ કરતા હતા તે સાબિત કરવામાં ભાડુઆત સ્પષ્ટપણે નિષ્ફળ ગયેલ છે. ભાડુઆતે સ્વીકાર્યું છે કે લાંબા સમયથી ભાડે આપેલ જગ્યાનો બિન-ઉપયોગ હતો, જે તેમના એ સ્વીકાર પરથી જાણી શકાય છે કે તેમની પાસે વર્ષ ૨૦૧૬ થી ૨૦૧૮ માટેનું કોઈ વીજળી બિલ નથી. ભાડે આપેલ જગ્યા પ્રિન્ટિંગ વ્યવસાય માટે ભાડે આપવામાં આવી હોવા છતાં તેઓ વર્ષ ૨૦૧૬ થી ૨૦૧૮ માટે તેમના ગ્રાહકોને આપવામાં આવેલા કોઈ બિલ રજૂ કરવામાં અસમર્થ છે. તેમણે એ પણ સ્વીકાર્યું છે કે તેમની માલિકીની પેઢી વર્ષ ૧૯૯૨ માં બોમ્બે શોપ્સ એન્ડ એસ્ટાબ્લિશમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૪૮ હેઠળ નોંધાયેલ હતી, પરંતુ જીએસટી એક્ટના અમલને કારણે, તેમણે આ માલિકીની પેઢી બંધ કરી દીધી છે. ભાડુઆત ભાડે આપેલ જગ્યાનો ઉપયોગ ન કરવા માટે કોઈ વાજબી કારણ દર્શાવવામાં નિષ્ફળ ગયેલ છે અને ખાલી કરાવવાના દાવાનો બચાવ કરતી વખતે પરસ્પર વિરોધાભાસી બચાવ સાથે આગળ આવ્યા છે. આ દાવો દાખલ કરતાં પહેલાં છ મહિના સુધી ભાડુઆતનો વ્યવસાય ચાલુ હતો તેવું

દર્શાવવા માટે રેકૉર્ડ પર કંઈ નથી; બલ્કે, તેમની ઊલટતપાસ અને રેકૉર્ડ પરના અન્ય દસ્તાવેજો સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે ભાડુઆતે ઘણા સમય પહેલાં જ વ્યવસાય બંધ કરી દીધો છે. કોર્ટ કમિશન સમયે, કોર્ટ કમિશનર દ્વારા અહેવાલમાં નોંધ્યા મુજબ, પ્રતિવાદી ભાડુઆત પાસે દરવાજાની ચાવી ન હતી. આ પણ સૂચવે છે કે તેઓ જગ્યાનો ઉપયોગ કરતા ન હતા.

૬.૭ મકાનમાલિકની નોટિસ દ્વારા ભાડું ચૂકવવા જણાવવામાં આવ્યું ત્યારે ભાડુઆતે ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવે કરી ન હતી તે આધારે ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું પસાર કરીને નીચેની અદાલતોએ કાયદાની કોઈ ભૂલ કરેલ નથી, જેથી દાવો દાખલ કરવાની તારીખે ભાડુઆત નિર્વિવાદપણે ભાડાની બાકી રકમમાં હતા. નીચેની અદાલતો દ્વારા સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) હેઠળ ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું યોગ્ય રીતે પસાર કરવામાં આવેલ હતું અને આથી, ભાડુઆતે ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવે કરી ન હતી તેવું તારણ નોંધતી વખતે નીચેની અદાલતો દ્વારા ન તો કોઈ વિકૃતિ આચરવામાં આવી છે કે ન તો કોઈ ગંભીર ભૂલ કરવામાં આવી છે. એ એક બિનવિવાદિત હકીકત છે કે ભાડાચીઢી મુજબ, ભાડુઆતે માસિક રૂ. ૨૭૦/- નું ભાડું ચૂકવવાનું રહેતું હતું અને પોતાની ઊલટતપાસમાં સ્પીકાર્યા મુજબ, અગાઉના દાવામાં જમા કરાવેલ ભાડાની રકમ ઉપાડી લીધા પછી ભાડુઆતે વર્ષ ૨૦૧૭ સુધી ભાડું ચૂકવ્યું ન હતું. તારીખ ૦૯.૦૨.૨૦૧૮ ના રોજ નોટિસ (આંક ૭૩) આપવા છતાં ભાડુઆત ભાડાની બાકી રકમમાં હોવાથી મકાનમાલિક દ્વારા એચ.આર.પી. સ્યુટ નં. ૨૩૬/૨૦૧૮ તરીકે ખાલી કરાવવાનો બીજો દાવો દાખલ કરવામાં

આવેલ હતો. ત્યારબાદ ટ્રાયલ દરમિયાન ભાડું જમા કરાવનાર ભાડુઆતને સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) ની કડક જોગવાઈઓમાંથી મુક્તિ મળી શકે નહીં.

૬.૮ નીચેની અદાલતોએ ભાડુઆત ભાડાની બાકી રકમમાં છે તેવું અવલોકન કરવામાં કોઈ ભૂલ કરેલ નથી અને આ અદાલતના ચુકાદાઓ પર આધાર રાખીને ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું યોગ્ય રીતે પસાર કરેલ છે.

૬.૯ પોતાની દલીલના સમર્થનમાં, સામાવાળા તરફેના વિદ્વાન વકીલે નીચે મુજબના ચુકાદા પર આધાર રાખેલ છે :

(૧) આ અદાલતની સમક્ષ બેંચ દ્વારા ભગવતીબેન પ્રાણશંકર દવે વિ. નરેન્દ્રકુમાર શંકરભાઈ દવે, સિવિલ રિવીઝન એપિલિકેશન નં. ૩૯/૨૦૦૮ ના કેસમાં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૦૧.૦૮.૨૦૧૨ નો ચુકાદો.

૬.૧૦ ઉપરોક્ત રજૂઆતો કરીને, વિદ્વાન વકીલ શ્રી મહેતા આ અદાલતને હાલની રિવીઝન એપિલિકેશનો રદ કરવા વિનંતી કરશે.

૭. સંબંધિત પક્ષકારો તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલો દ્વારા અન્ય કોઈ વધારાની રજૂઆતો કરવામાં આવેલ નથી.

વિશ્લેષણ :

૮. આ રિવીઝન એપ્લિકેશનોને લગતા મુદ્દા પર આગળ વધતાં પહેલાં, પ્રથમ હું બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કેટલીક સુસંગત જોગવાઈઓનો ઉલ્લેખ કરવા માંગુ છું, જે નીચે મુજબ છે:

“૧૨. ભાડુઆત પ્રમાણસર ભાડું અને માન્ય વધારો ચૂકવે અથવા ચૂકવવા તૈયાર અને તત્પર હોય તો સામાન્ય રીતે જગ્યા ખાલી કરાવી શકાશે નહીં.

***** ****

(૩) (એ) જ્યાં ભાડું માસિક ધોરણે ચૂકવવાપાત્ર હોય અને પ્રમાણસર ભાડા અથવા માન્ય વધારાની રકમ અંગે કોઈ વિવાદ ન હોય, જો આવું ભાડું અથવા વધારો છ મહિના કે તેથી વધુ સમયગાળા માટે બાકી હોય અને પેટા-કલમ (૨) માં ઉલ્લેખિત નોટિસ મળ્યા પછી એક મહિનાની મુદત પૂરી થાય ત્યાં સુધી ભાડુઆત તેની ચુકવણી કરવામાં બેદરકારી દાખવે, તો કોર્ટ કબજો મેળવવા માટેના આવા કોઈપણ દાવામાં ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું પસાર કરી શકે છે.

(બી) અન્ય કોઈપણ કિસ્સામાં, આવા કોઈપણ દાવામાં ખાલી કરાવવાનું કોઈ હુકમનામું પસાર કરવામાં આવશે નહીં જો, દાવાની સુનાવણીના પ્રથમ દિવસે અથવા કોર્ટ નક્કી કરે તેવી અન્ય તારીખે અથવા તે પહેલાં, ભાડુઆત તે સમયે બાકી નીકળતું

પ્રમાણસર ભાડું અને માન્ય વધારો કોર્ટમાં ચૂકવી આપે અથવા જમા કરાવે જપ[અને ત્યારપછી, –

(૧) દાવો આખરી રીતે નિકાલ ન થાય ત્યાં સુધી આવું ભાડું અને માન્ય વધારો કોર્ટમાં સતત ચૂકવવાનું કે જમા કરાવવાનું ચાલુ રાખે; અને

(૨) કોર્ટ નિર્દેશ આપે તે મુજબ દાવાનો ખર્ચ ચૂકવે.]]

૧૩. મકાનમાલિક ક્યારે કબજો મેળવી શકે.

(૧) આ અધિનિયમમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત હોવા છતાં [પરંતુ કલમ ૧૫ ની જોગવાઈઓને આધીન રહીને] [આ શબ્દો અને આંકડા બોમ્બે ૩/૧૯૪૯, કલમ ૩ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવ્યા હતા.] જો કોર્ટને ખાતરી થાય તો મકાનમાલિક કોઈપણ જગ્યાનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર રહેશે. –

(એ) કે, ભાડુઆતે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ (૧૮૮૨ નો ૪) ની કલમ ૧૦૮ ના કલોઝ (ઓ) ની જોગવાઈઓથી વિરુદ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરેલ હોય; અથવા –

(બી) [કલમ ૨૩-એ માં અન્યથા જોગવાઈ કરવામાં આવી હોય તે સિવાય] [આ શબ્દો, આંકડા અને અક્ષર ગુજરાત ૫૭/૧૯૬૩, કલમ ૧૨(૧)(એ) દ્વારા 'તે ભાડુઆત' શબ્દોના

સ્થાને મૂકવામાં આવ્યા હતા.], ભાડુઆતે, મકાનમાલિકની લેખિત સંમતિ વિના, જગ્યા પર કોઈ કાયમી માળખું ઊભું કરેલ હોય; અથવા

*** **

(કે) કે દાવો દાખલ કરવાની તારીખની તુરંત અગાઉના સતત છ મહિનાના સમયગાળા માટે જે હેતુ માટે જગ્યા ભાડે આપવામાં આવી હતી તે હેતુ માટે વાજબી કારણ વિના જગ્યાનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો ન હોય; અથવા

૯. સંબંધિત પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોને વિગતવાર સાંભળવામાં આવ્યા. તેઓએ આ રિવીઝન અરજીઓ સાથે અરજદાર દ્વારા અલગ પેપર બુક સ્વરૂપે રજૂ કરવામાં આવેલા પક્ષકારોના મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓનું પણ મને અવલોકન કરાવેલ છે. સંબંધિત વિદ્વાન વકીલો દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતો અને રેકૉર્ડ પરના પુરાવાઓની મૂલવણી કર્યા પછી, નીચે મુજબની બાબતો ફલિત થાય છે.

૯.૧ દાવો વાળી જગ્યા સામાવાળા – મકાનમાલિક દ્વારા તારીખ ૧૨/૧૦/૧૯૯૦ ના રોજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ભાડાચીઠી (આંક ૬૦) મારફતે અરજદાર – ભાડુઆતની તરફેણમાં ભાડે આપવામાં આવેલ હતી.

૯.૨ ભાડાચીઠીની શરત નં. ૧ મુજબ, માસિક રૂ. ૨૭૦/- નું ભાડું નક્કી કરવામાં આવેલ હતું અને તે ભાડુઆત દ્વારા મકાનમાલિકને દર મહિને ચૂકવવાનું

રહેતું હતું. ભાડાચીઢીની શરત નં. ૩ અને ૮ મુજબ, ભાડુઆતને કોઈ વધારાનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી નથી અને ભાડે આપેલ જગ્યામાં કોઈ મોટો ફેરફાર કરવાની પણ મંજૂરી નથી. આંક ૬૦ પર રજૂ કરવામાં આવેલ ભાડાચીઢીની શરત નં. ૮ મુજબ, ભાડુઆતે કોઈપણ નવું બાંધકામ કરતાં પહેલાં મકાનમાલિકની પરવાનગી લેવી જરૂરી હતી અને આ સંદર્ભમાં અધિકારીઓ પાસેથી પણ પરવાનગી લેવી જરૂરી હતી.

૯.૩ ભાડુઆતે મકાનમાલિક વિરુદ્ધ એચ.આર.પી. સ્યુટ નં. ૯૯૧૬/૨૦૦૬ દાખલ કરેલ હોવાનું જણાય છે, કારણ કે ભાડુઆતના જણાવ્યા મુજબ, તે સમયે મકાનમાલિક ભાડે આપેલ જગ્યાએ પહોંચવાના તેમના રસ્તામાં અવરોધ ઊભો કરી રહ્યા હતા. મકાનમાલિકે લેખિત કેફિયત દાખલ કરેલ હોવાનું અને સદર દાવાનો વિરોધ કરેલ હોવાનું જણાય છે. મકાનમાલિકે પોતાની લેખિત કેફિયતમાં જણાવેલ કે તેમણે બચુસિંહ મોહનસિંહ અને રામસિંહ ઈશ્વરભાઈ નામના વ્યક્તિઓ પાસેથી દાવો વાળી મિલકત ખરીદી હતી અને તે સમયે ત્યાં કાચું બાંધકામ હતું અને ત્યારબાદ તેમણે તેને પાકું બાંધકામ બનાવેલ છે. ભાડુઆતનો એવો દાવો કે ભાડે આપેલ જગ્યા તેમને બાંધકામ સાથે ભાડે આપવામાં આવેલ હતી તેનો મકાનમાલિક દ્વારા ઈનકાર કરવામાં આવેલ છે. ભાડુઆતે સદર દાવામાં તારીખ ૨૩/૦૩/૨૦૧૫ સુધી ભાડું જમા કરાવેલ હોવાનું જણાય છે અને રેકૉર્ડ સૂચવે છે કે તેમણે કુલ મળીને રૂ. ૨૯,૧૬૦/- ની રકમ જમા કરાવેલ હતી.

૯.૪ ભાડુઆતનો ઉપરોક્ત દાવો તારીખ ૩૧/૦૩/૨૦૧૫ ના રોજ ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા તેમની તરફેણમાં મંજૂર કરવામાં આવેલ હતો, જેના દ્વારા મકાનમાલિકને ભાડુઆત પાસેથી દાવો વાળી જગ્યાનો બળજબરીપૂર્વક કબજો ન લેવા નિર્દેશ આપવામાં આવેલ હતો અને ભાડે આપેલ જગ્યાનો ઉપયોગ કરવા માટે ભાડુઆતના આવાગમનમાં કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ, અડચણ કે દખલગીરી ન કરવા માટે મકાનમાલિકને વધુમાં મનાઈ ફરમાવવામાં આવેલ હતી.

૯.૫ સદર દાવામાં ભાડુઆત દ્વારા જમા કરાવેલ ભાડું ઉપાડવામાં મકાનમાલિકને રસ ન હોવાથી, ભાડુઆતની વિનંતી પર, જેની સામે મકાનમાલિકના વકીલ દ્વારા કોઈ વાંધો ઉઠાવવામાં આવેલ ન હતો, ટ્રાયલ કોર્ટે દાવાના નિકાલ પર ભાડુઆતને ઉપરોક્ત રકમ ઉપાડી લેવાની મંજૂરી આપેલ હતી.

૯.૬ ત્યારબાદ, મકાનમાલિકે તારીખ ૧૯/૦૮/૨૦૧૭ ના રોજ ખાલી કરાવવા માટેનો પ્રથમ દાવો, એટલે કે એચ.આર.પી. સ્યુટ નં. ૩૭૦/૨૦૧૭, વિવિધ કારણોસર દાખલ કરેલ હતો, જેમાં બિન-ઉપયોગ, ભાડુઆતની શરતોનો ભંગ અને મકાનમાલિકની પૂર્વ પરવાનગી વિના ગેરકાયદે બાંધકામ કરવું વગેરેનો સમાવેશ થાય છે.

૯.૭ ખાલી કરાવવા માટેનો બીજો દાવો, એટલે કે એચ.આર.પી. સ્યુટ નં. ૨૩૬/૨૦૧૮, પણ તારીખ ૨૮/૦૬/૨૦૧૮ ના રોજ એ આધારે દાખલ કરવામાં આવેલ હતો કે, નોટિસ આપવા છતાં અને ભાડુઆતને ભાડું ચૂકવવા

તથા ભાડાની બાકી રકમ ચૂકતે કરવા જણાવવા છતાં, ભાડુઆતે ભાડાની બાકી રકમ ચૂકતે કરી ન હતી.

૯.૮ ટ્રાયલ કોર્ટે ઉપરોક્ત દાવાઓમાં અનુક્રમે આંક ૩૩ અને આંક ૧૫ પર મુદ્દા ઘડેલ હોવાનું જણાય છે. પક્ષકારોને સાંભળ્યા બાદ અને રેકૉર્ડ પર ઉપલબ્ધ પુરાવાઓની મૂલવણી કર્યા પછી, જ્યાં સુધી એચ.આર.પી. સ્યુટ નં. ૩૭૦/૨૦૧૭ નો સંબંધ છે, ટ્રાયલ કોર્ટે એવા નિષ્કર્ષ પર પહોંચીને સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(બી) અને ૧૩(૧)(કે) હેઠળ ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું પસાર કરેલ છે કે, કોઈપણ વાજબી કારણ વિના, ભાડુઆત દાવાની તારીખની તુરંત અગાઉના સતત છ મહિનાના સમયગાળા માટે દાવો વાળી જગ્યાનો ઉપયોગ કરતા ન હતા અને એવું પણ તારવેલ કે મકાનમાલિકની પરવાનગી વિના ભાડુઆતે ગેરકાયદે બાંધકામ કરેલ છે, જેથી ભાડુઆતની શરતોનો ભંગ થયેલ છે. જ્યાં સુધી એચ.આર.પી. સ્યુટ નં. ૨૩૬/૨૦૧૮ નો સંબંધ છે, ટ્રાયલ કોર્ટે રેકૉર્ડ પરના પુરાવાઓની મૂલવણી કરેલ છે અને એવું શોધી કાઢ્યા બાદ કે ભાડુઆતે દાવો દાખલ કરતાં પહેલાં ઘણા લાંબા સમય સુધી ભાડું ચૂકવ્યું ન હતું અને ભાડુઆત ભાડાની બાકી રકમમાં હોવાનું જણાતાં, સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) હેઠળ ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું પસાર કરેલ છે.

૯.૯ ભાડુઆતે સ્મોલ કોઝીઝ કોર્ટની અપીલ બેંચ સમક્ષ સદર અપીલો મારફતે સંબંધિત દાવાઓમાં ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા આ બંને

હુકમનામાઓને પડકારેલ હતા; પરંતુ, પુરાવાની પુનઃ-મૂલવણી કર્યા બાદ અને પક્ષકારોને સાંભળ્યા પછી, અપીલ કોર્ટે, તેના વાદગ્રસ્ત ચુકાદા અને હુકમનામા મારફતે, ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા આવા ખાલી કરાવવાના હુકમનામાઓને બહાલ રાખેલ છે.

૧૦. અપીલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા ચુકાદા અને હુકમનામાથી વ્યથિત અને અસંતુષ્ટ થઈને ભાડુઆતે આ રિવીઝન એપ્લિકેશનો દાખલ કરેલ હોવાથી અને હુકમનામા મુખ્યત્વે ત્રણ આધારો પર પસાર કરવામાં આવેલ હોવાથી, એટલે કે બિન-ઉપયોગ, ભાડુઆતની શરતોનો ભંગ અને ભાડાની બાકી રકમ, હું દરેક આધારની અલગથી ચર્ચા કરવા માંગુ છું.

ભાડે આપેલ જગ્યાનો બિન-ઉપયોગ:

૧૧. દાવાની તારીખની તુરંત અગાઉના સતત છ મહિનાના સમયગાળા માટે ભાડુઆત દાવો વાળી જગ્યાનો ઉપયોગ કરતા નથી તેવો દાવો કરીને મકાનમાલિક દ્વારા તારીખ ૦૮/૦૮/૨૦૧૭ ના રોજ એચ.આર.પી. સ્યુટ નં. ૩૭૦/૨૦૧૭ દાખલ કરવામાં આવેલ હતો. સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧) (કે) મુજબ, જો મકાનમાલિક દ્વારા કરવામાં આવેલ આક્ષેપ સાબિત થાય, તો ભાડુઆતને ખાલી કરાવવા જરૂરી બને છે.

૧૧.૧ આવા મુદ્દાની ચર્ચા કરતી વખતે, ટ્રાયલ કોર્ટે આંક ૪૮ પર રજૂ કરાયેલ કોર્ટ કમિશનરના અહેવાલ અને આંક ૪૮ પર તપાસવામાં આવેલા કોર્ટ કમિશનરની જુબાની પર આધાર રાખેલ છે. કમિશનરનો અહેવાલ સૂચવે છે કે

કોર્ટ કમિશન સમયે દાવો વાળી જગ્યા બંધ હતી અને વાસ્તવમાં, ભાડુઆત પાસે તેની ચાવીઓ ન હતી. અહેવાલ દૂર-દૂર સુધી એવું સૂચવતો નથી કે દાવો વાળી જગ્યા પર ઝાડ પડવાના કોઈ નિશાન છે; બલ્કે, એવું નોંધવામાં આવેલ છે કે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર અને પ્રથમ માળનું બાંધકામ અસ્તિત્વમાં છે અને તમામ દરવાજા સાંકળના તાળાથી બંધ છે. કોર્ટ કમિશનરને આંક ૪૮ પર તપાસવામાં આવ્યા હોવાથી, તેમનો અહેવાલ પુરાવામાં ગ્રાહ્ય છે અને કોર્ટ દ્વારા ધ્યાને લઈ શકાય છે.

૧૧.૨ ભાડુઆત એવા ચોક્કસ બચાવ સાથે આગળ આવ્યા હતા કે, દાવો વાળી જગ્યા પર ઝાડ પડવાને કારણે તેઓ દાવો વાળી જગ્યાએ પોતાનો વ્યવસાય ચલાવવા માટે અસમર્થ હતા. ભાડુઆતના જણાવ્યા મુજબ, આવું જૂન, ૨૦૧૭ ના મહિનામાં બન્યું હતું. ભાડુઆતની વિગતવાર ઊલટતપાસ કરવામાં આવી હતી, જેમાં તેમને વર્ષ ૨૦૧૬ થી ૨૦૧૮ દરમિયાનના તેમના વ્યવસાય સંબંધિત કોઈ બિલ અને/અથવા તે જ સમયગાળા માટે વીજળી વપરાશના બિલ રજૂ કરવા જણાવવામાં આવ્યું હતું, પરંતુ ભાડુઆત એવું દર્શાવવા માટે આવા કોઈપણ દસ્તાવેજો રજૂ કરવામાં અસમર્થ રહ્યા હતા કે તેઓ દાવો દાખલ કરતાં પહેલાં અને/અથવા જૂન, ૨૦૧૭ ના રોજ, જે પછી હોય તે મુજબ, દાવો વાળી જગ્યાએ સતત વ્યવસાય કરી રહ્યા હતા.

૧૧.૩ દાવો વાળી જગ્યા પર ઝાડ પડવાને કારણે તેઓ વ્યવસાય કરતા ન હતા તેવા ભાડુઆતના કહેવાતા બચાવનો સવાલ છે ત્યાં સુધી, તેમણે એએમસી

સમક્ષ તારીખ ૦૭/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ કરેલી અરજી રજૂ કરી હતી, જે આંક ૮૨ પર રજૂ કરવામાં આવેલ હતી અને ત્યારબાદ તારીખ ૧૨/૦૨/૨૦૧૮ ની અરજી આંક ૮૭ પર રજૂ કરવામાં આવેલ હતી. ભાડુઆતે એ સાબિત કરવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો કે તેમણે કોર્પોરેશન (એએમસી) ને વિનંતી કરી હતી કે દાવો વાળી મિલકત જર્જરિત હાલતમાં હોવાથી અને/અથવા ઝાડ પડવાને કારણે નુકસાન થયું હોવાથી તેનું પુનઃનિર્માણ કરવાની તેમને પરવાનગી આપવામાં આવે. આ બંને અરજીઓ મકાનમાલિક દ્વારા ખાલી કરાવવાનો દાવો દાખલ કર્યા પછી ઘણા સમય બાદ દાખલ કરવામાં આવી હતી અને ઉપર અવલોકન કર્યા મુજબ, તારીખ ૧૦/૦૮/૨૦૧૭ ના કોર્ટ કમિશનરના અહેવાલમાં એવું દર્શાવવા માટે કંઈ ન હતું કે દાવો વાળી જગ્યા પર કોઈ વૃક્ષ પડ્યું હતું.

૧૧.૪ ગમે તે સંજોગોમાં, રેકૉર્ડ પર એવું દર્શાવવા માટે પણ કંઈ નથી કે, ઉપરોક્ત અરજીઓ પર, એએમસીએ ભાડુઆતની તરફેણમાં કોઈ પરવાનગી આપી હોય અને/અથવા કોઈ હુકમ પસાર કર્યો હોય. ભાડુઆત દ્વારા એએમસીમાંથી કોઈ વ્યક્તિની તપાસ કરવામાં આવી ન હતી. એવું પણ જણાય છે કે સદર અરજીઓ મકાનમાલિક/તેમના પાવર ઓફ એટર્નીને બજાવવામાં આવી ન હતી. તદુપરાંત, બાંધકામનું સમારકામ કરાવવા માટે સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૨૩ હેઠળ જરૂરી હોય તે મુજબ ભાડુઆત દ્વારા મકાનમાલિકને કોઈ નોટિસ ક્યારેય બજાવવામાં આવી ન હતી.

૧૧.૫ ટ્રાયલ કોર્ટ તેમજ અપીલ કોર્ટે રેકૉર્ડ પરના પુરાવાઓની યોગ્ય મૂલવણી

કરેલ છે અને એવું અવલોકન કરેલ છે કે દાવાની તારીખની તુરંત અગાઉના છ મહિના કરતાં વધુ સમયથી કોઈ વાજબી કારણ વિના ભાડુઆત દાવો વાળી જગ્યાનો સતત ઉપયોગ કરતા ન હતા.

૧૨. વિદ્વાન સિનિયર વકીલ શ્રી પરીખે, પોતાની રજૂઆતો દરમિયાન, ભારપૂર્વક જણાવ્યું છે કે નીચેની અદાલતોએ સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧) (કે) માં વપરાયેલા “વાજબી કારણ” શબ્દોની યોગ્ય મૂલવણી કરેલ નથી.

૧૨.૧ સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(કે) અગાઉ ઉપર પુનઃઉલ્લેખિત કરવામાં આવેલ છે. ઉપરોક્ત કલમની ભાષા સૂચવે છે કે જો કોઈ ભાડુઆત દાવાની તારીખની તુરંત અગાઉના સતત છ મહિનાના સમયગાળા માટે જે હેતુ માટે જગ્યા ભાડે આપવામાં આવી હતી તે હેતુ માટે કોઈ વાજબી કારણ વિના ભાડે આપેલ જગ્યાનો ઉપયોગ ન કરતો હોય, તો મકાનમાલિક ભાડે આપેલ જગ્યાનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર છે. અલબત્ત, દાવો દાખલ કરતાં પહેલાં છ મહિના કરતાં વધુ સમયથી ભાડુઆત દ્વારા ભાડે આપેલ જગ્યાનો ઉપયોગ કરવામાં આવતો નથી તે સાબિત કરવાનો પ્રારંભિક બોજ મકાનમાલિક પર છે. એકવાર આવો બોજ અદા થઈ જાય પછી, ભાડે આપેલ જગ્યાનો ઉપયોગ કરતા તેમને અટકાવનાર કોઈ વાજબી કારણ હતું તે દર્શાવવાનું અને સાબિત કરવાનું ભાડુઆતના શિરે રહે છે.

૧૨.૨ ઉપર અવલોકન અને ચર્ચા કર્યા મુજબ, પ્રારંભિક બોજ મકાનમાલિક દ્વારા અદા કરવામાં આવેલ છે અને વાસ્તવમાં, ભાડુઆતે બિન-ઉપયોગની

હકીકત સ્વીકારેલ છે, જોકે ઝાડ પડવાના કારણોસર. ઝાડ પડવાની હકીકત ભાડુઆત દ્વારા રેકૉર્ડ પર સફળતાપૂર્વક સાબિત કરવામાં આવેલ નથી કારણ કે કમિશનરના અહેવાલે તેમના બચાવને સમર્થન આપ્યું ન હતું. કોર્ટ કમિશન સમયે પણ, દાવો વાળી જગ્યા તાળાબંધ હાલતમાં હોવા છતાં ભાડુઆત પાસે તેની ચાવીઓ ન હતી. ભાડુઆતે એ પણ સ્વીકાર્યું છે કે બાંધકામ પડ્યા પછી, તેઓ દાવો વાળી જગ્યાનો ઉપયોગ કરતા નથી પરંતુ ઉપર જણાવ્યા મુજબ, દાવો વાળી જગ્યા પર ઝાડ પડવાનું સાબિત થયું ન હતું. ભાડુઆત પોતાના વ્યવસાય (સ્ક્રીન-પ્રિન્ટિંગ વ્યવસાય) દરમિયાન તેમણે આપેલા બિલ અને વર્ષ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૮ વચ્ચેના સમયગાળા માટે વીજળીના વપરાશના બિલ સરળતાથી રજૂ કરી શક્યા હોત. ભાડુઆતના વિશિષ્ટ કબજામાં રહેલા આ તમામ મહત્વપૂર્ણ પુરાવા તેમના બચાવને સાબિત કરવા માટે સરળતાથી રેકૉર્ડ પર લાવી શકાયા હોત. ભાડુઆત જ સારી રીતે જાણે તેવા કારણોસર, તેમણે સદર સમયગાળા માટે પોતાનો વ્યવસાય વાસ્તવમાં ચાલુ રાખ્યો હતો તેવું દર્શાવવા માટે કંઈ રજૂ કર્યું ન હતું. આમ, ભાડુઆત સચોટ અને ખાતરીપૂર્વકના પુરાવા રજૂ કરીને આપું વાજબી કારણ સાબિત કરવામાં સક્ષમ ન હતા,

૧૩. આમ, કેસની સમગ્ર હકીકતો અને સંજોગો ધ્યાને લેતાં, કોઈ વાજબી કારણસર ભાડુઆત દ્વારા દાવો વાળી જગ્યાનો બિન-ઉપયોગ કરવાના સંબંધમાં નીચેની અદાલતો દ્વારા નોંધવામાં આવેલા હકીકતના તારણોમાં કોઈ વિકૃતિ દર્શાવવામાં ભાડુઆત નિષ્ફળ ગયેલ છે.

ભાડુઆતની શરતોનો ભંગ – કાયમી બાંધકામ:

૧૪. ભાડુઆતે પોતાની ઊલટતપાસમાં સ્વીકાર્યું છે કે પક્ષકારો વચ્ચે ભાડા કરાર કરવામાં આવ્યો હતો, જે આંક ૬૦ પર રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો અને તેની વિગતો સાચી છે. ભાડાચીઠ્ઠી (આંક ૬૦) ની શરત નં. ૮ સાથે વંચાણે લેતાં શરત નં. ૩ પરથી જોઈ શકાય છે કે, કોઈ વધારાનું બાંધકામ કે નવું બાંધકામ, જે પણ હોય તે કરતાં પહેલાં, ભાડુઆતે મકાનમાલિકની પરવાનગી લેવાની હતી. નિર્વિવાદપણે, ભાડુઆતે દાવો વાળી જગ્યા પર નવું બાંધકામ કર્યું હોવા છતાં અને/અથવા ભાડુઆત દ્વારા તેનું સમારકામ કરવામાં આવ્યું હોવા છતાં આવી કોઈ પરવાનગી મેળવી ન હતી, જે કોર્ટ કમિશનરના અહેવાલ (આંક ૪૯) માં નોંધવામાં આવ્યું હતું. સદર અહેવાલ સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે દાવો વાળી જગ્યા પર ઊભેલી ઈંટની દીવાલ નવી છે અને તે કાયમી માળખું છે. કોર્ટ કમિશનરની તપાસ કરવામાં આવી હતી, જેના દ્વારા તેમના અહેવાલની વિગતો સાબિત થઈ છે. ભાડુઆત દ્વારા કોઈ વિરુદ્ધ પુરાવો રજૂ કરવામાં આવ્યો નથી. આ કૃત્ય દ્વારા, ભાડુઆતે ભાડુઆતની શરતોનો ભંગ કર્યો છે, જે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૧૦૮(ઓ) સાથે વંચાણે લેતાં સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(એ) મુજબ મકાનમાલિકને દાવો વાળી જગ્યાનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર બનાવે છે.

૧૪.૧ દાવો વાળી જગ્યા પર મકાનમાલિકની પૂર્વ પરવાનગી વિના ભાડુઆત દ્વારા એકવાર કાયમી માળખું ઊભું કરવામાં આવે તે પછી, તે સદર રેન્ટ એક્ટની

કલમ ૧૩(૧)(બી) મુજબ દાવો વાળી જગ્યાનો કબજો પાછો મેળવવા માટે મકાનમાલિકને ઉપલબ્ધ આધાર પાઠા બને છે. ભાડુઆતનો એવો કેસ નથી કે કમિશનરની મુલાકાતની તારીખે ઊભેલું માળખું કાયમી ન હતું.

૧૪.૨ વિદ્વાન સિનિયર વકીલ શ્રી પરીખ ભાડાચીઢીની શરત નં. ૩ અને ૮ નો વિવાદ કરી શકતા નથી, પરંતુ તેઓ માત્ર એટલો જ ભાર મૂકશે કે ઉપરનું બાંધકામ ભાડુઆતનું હોવાથી, માળખાનું પુનઃનિર્માણ કરવા માટે મકાનમાલિકની પૂર્વ પરવાનગી મેળવવાની કોઈ જરૂર ન હતી. આ રજૂઆત સ્વીકારી શકાય નહીં કારણ કે ભાડુઆતે ઉપરના બાંધકામ પર માલિકી હકનો દાવો કર્યો હોવા છતાં, ભાડાચીઢી કરતી વખતે તેઓ ઉપરોક્ત શરત માટે સંમત થયા હતા. તદુપરાંત, ભાડુઆતના દાવામાં મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી લેખિત કેફિયતમાં મકાનમાલિક દ્વારા નામ આપવામાં આવેલી વ્યક્તિઓ પાસેથી તેમણે બાંધકામ ખરીદ્યું હતું તેવું દર્શાવવા માટે રેકૉર્ડ પર કંઈ નથી. એકવાર ભાડુઆત મકાનમાલિકની પૂર્વ પરવાનગી વિના નવું બાંધકામ કે વધારાનું બાંધકામ ન કરવા સંમત થયા અને ત્યારબાદ તેમ કર્યું, ત્યારે ભાડા કરારનો આ ભંગ મકાનમાલિકને જગ્યા ખાલી કરાવવાની માંગ કરવા માટે હકદાર બનાવે છે.

૧૫. ટ્રાયલ કોર્ટ તેમજ અપીલ કોર્ટ બંનેએ ખાલી કરાવવાના આ બીજા આધારના સંબંધમાં રેકૉર્ડ પર ઉપલબ્ધ કરાવવામાં આવેલા પુરાવાની વિગતવાર ચર્ચા કરી છે અને મકાનમાલિકની પૂર્વ પરવાનગી વિના ભાડુઆત દ્વારા નવું બાંધકામ

કરવામાં આવ્યું હોવાનું જણાતાં, સદર રેન્ટ એક્ટની ઉપરોક્ત જોગવાઈઓ મુજબ મકાનમાલિકની તરફેણમાં ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું મંજૂર કરેલ છે. આમ, હકીકતના આ તારણમાં કોઈ ક્ષતિ નથી.

ભાડાની બાકી રકમ:

૧૬. મકાનમાલિકે માત્ર ભાડુઆત ભાડાની બાકી રકમમાં છે તે આધાર પર તારીખ ૨૮/૦૬/૨૦૧૮ ના રોજ એચ.આર.પી. સ્યુટ નં. ૨૩૬/૨૦૧૮ તરીકે એક સ્વતંત્ર દાવો પણ દાખલ કર્યો હતો. સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨ ની શરતનું પાલન કરવા માટે, આવો દાવો દાખલ કરતાં પહેલાં, મકાનમાલિકે તારીખ ૦૮/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ ભાડુઆતને નોટિસ (આંક ૭૩) આપીને ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવે કરવા જણાવ્યું હતું. નોટિસનું પાલન કરવાને બદલે, ભાડુઆતે તારીખ ૧૩/૦૬/૨૦૧૮ ના રોજ આવી નોટિસનો જવાબ આપ્યો (આંક ૭૪), તે પણ ભાડાની બાકી રકમ મોકલ્યા વિના.

૧૬.૧ ભાડુઆતે પોતાની ઊલટતપાસમાં સ્પષ્ટપણે સ્વીકાર્યું છે કે પોતાના દાવામાં તેમણે જમા કરાવેલી રકમ ઉપાડી લીધા પછી, તેમણે મકાનમાલિકને ક્યારેય કોઈ ભાડું ચૂકવ્યું ન હતું. તેમણે વધુમાં સ્વીકાર્યું છે કે મકાનમાલિકની નોટિસનો જવાબ મોકલતી વખતે, તેમણે તેની સાથે કોઈ ચેક કે મની ઓર્ડર મોકલ્યો ન હતો, જોકે તેમણે જણાવ્યું છે કે મકાનમાલિક દ્વારા સદર દાવો દાખલ કર્યા પછી કોર્ટમાં ભાડાની રકમ જમા કરાવવામાં આવી છે.

૧૬.૨ વિદ્વાન સિનિયર વકીલ શ્રી પરીખે આંક ૮૮, જે ભાડુઆતની એક

જાહેરનામા પુરસિસ છે, તેના તરફ મારું ધ્યાન દોર્યું છે, જેના દ્વારા એવી જાહેરાત કરવામાં આવી છે કે ભાડુઆતે રૂ. ૫૩,૪૬૦/- ની રકમ જમા કરાવી છે. સદર રકમ ભાડુઆત દ્વારા બે હપ્તામાં જમા કરવામાં આવી હતી. પ્રથમ જમા તારીખ ૨૨/૦૧/૨૦૧૯ ના રોજ રૂ. ૨૧,૦૬૦/- ની અને બીજી તારીખ ૧૯/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજ રૂ. ૩૨,૪૦૦/- ની જણાય છે.

૧૬.૩ વિદ્વાન સિનિયર વકીલ શ્રી પરીખના જણાવ્યા મુજબ, ટ્રાયલ કોર્ટ તેમજ અપીલ કોર્ટે મકાનમાલિકનો કેસ કલમ ૧૨(૩)(એ) દ્વારા શાસિત થશે તેવું અવલોકન કરીને ગંભીર ભૂલ, બલ્કે હુકમત સંબંધી ભૂલ આચરેલ છે અને ભાડુઆત ભાડાની બાકી રકમમાં છે તેવું જણાતાં દાવા અંગે હુકમનામું કરીને નીચેની અદાલતો તરફથી વિકૃતિ આચરવામાં આવી છે. વિદ્વાન સિનિયર વકીલ શ્રી પરીખના જણાવ્યા મુજબ, મ્યુનિસિપલ વેરા વગેરે ચૂકવવાની જવાબદારી ભાડુઆત પર હોવાથી, આ કેસ સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(બી) દ્વારા શાસિત થશે અને કલમ ૧૨(૩)(એ) દ્વારા નહીં. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે પ્રથમ સુનાવણીની તારીખે, એટલે કે મુદ્દા ઘડવાની તારીખે, ભાડુઆત ભાડાની બાકી રકમમાં હતા તેવું નીચેની અદાલતો દ્વારા કોઈ હકીકતનું તારણ નોંધવામાં ન આવ્યું હોવાથી, સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(બી) મુજબ ખાલી કરાવવાનું કોઈ હુકમનામું પસાર કરી શકાય નહીં.

૧૬.૪ તેનાથી વિપરીત, મકાનમાલિક તરફેના વિદ્વાન વકીલ શ્રી મહેતાએ **ભગવતીબેન પ્રાણશંકર દવે (ઉપર મુજબ)** ના કેસમાં આ અદાલતની સમકક્ષ

બેંચના નિર્ણય પર આધાર રાખેલ છે અને એવી રજૂઆત કરી હતી કે, ભાડાચીઢીની શરત નં. ૧ મુજબ ભાડૂઆત માસિક રૂ. ૨૭૦/- નું ભાડું ચૂકવવા ટેવાયેલા હતા તે હકીકત ધ્યાને લેતાં, માત્ર મ્યુનિસિપલ વેરાની જવાબદારી ભાડૂઆત પર હોવાને કારણે, આ કેસ આક્ષેપ કર્યા મુજબ કલમ ૧૨(૩)(બી) ઢ્વારા શાસિત થશે નહીં.

૧૭. વિઢ્ઢાન સિનિયર વકીલ શ્રી પરીખ ઢ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલો વિવાદ હવે રેસ ઈન્ટેગ્રા (અનિર્ણિત) રહ્યો નથી; બલ્કે, તે નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલત ઢ્વારા **હોટેલ કિંગ્સ અને અન્ય વિ. સારા ફરહાન લુકમાની અને અન્ય** – (૨૦૦૭) ૧ એસ.સી.સી. ૨૦૨ ના કેસમાં સ્થિર કરવામાં આવેલ છે, જેને **ભગવતીબેન પ્રાણશંકર દવે** (ઉપર મુજબ) માં અનુસરવામાં આવ્યું હતું, જેમાં આ અદાલતની સમકક્ષ બેંચે (માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એમ.આર. શાહ, તે સમયે તેઓ જે પદ પર હતા તે મુજબ) નીચે મુજબ અવલોકન કરી ઠરાવ્યું હતું :

“ ૯. પ્રારંભમાં, એ બાબત નોંધવી જરૂરી છે કે વિઢ્ઢાન અપીલ કોર્ટે બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) હેઠળ ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું પસાર કરેલ છે. જોકે, હાલના અરજદારો – મૂળ પ્રતિવાદીઓ તરફથી એવો કેસ છે કે મ્યુનિસિપલ વેરા અને અન્ય વેરા ચૂકવવાની જવાબદારી પ્રતિવાદી પર હોવાથી, ભાડૂઆતપણું માસિક ભાડૂઆતપણું કહી શકાય નહીં અને તેથી, બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) લાગુ થશે નહીં. જોકે, વિઢ્ઢાન અપીલ

કોર્ટે ઠરાવ્યું છે કે માસિક રૂ. ૫૦/- ના ભાડા ઉપરાંત મ્યુનિસિપલ વેરા અને અન્ય વેરા ચૂકવવાની જવાબદારી ભાડુઆત પર હોવાથી, ભાડુઆતપણું માસિક ભાડુઆતપણું કહી શકાય અને બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૨) હેઠળની વૈધાનિક નોટિસ મળ્યાની તારીખથી એક મહિનાના સમયગાળામાં પ્રમાણસર ભાડા અંગે કોઈ વિવાદ ઉઠાવવામાં આવ્યો ન હોવાથી અને એક મહિનાના સમયગાળામાં ભાડાની બાકી રકમ પણ જમા કરાવી ન હોવાથી, આ કેસ બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) હેઠળ આવશે અને તેથી, વિદ્વાન અપીલ કોર્ટે બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) હેઠળ ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું પસાર કરેલ છે. તેથી, આ અદાલત સમક્ષ વિચારણા માટે એક ટૂંકો પ્રશ્ન એ ઉપસ્થિત થાય છે કે શું ભાડુઆતે દર મહિને રૂ. ૫૦/- ના દરે ભાડું ચૂકવવાનું હોય અને તેના ઉપરાંત ભાડુઆત મ્યુનિસિપલ વેરા અને અન્ય વેરા ચૂકવવા જવાબદાર હોય તે હકીકત છતાં, આ કેસ બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) કે ૧૨(૩)(બી) હેઠળ આવશે?

૧૦. ઉપરોક્ત વિવાદ હવે રેસ-ઇન્ટેગ્રા નથી અને હોટેલ કિંગ્સ અને અન્ય (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણય દ્વારા સીધો આવરી લેવાયેલ છે. સમાન હકીકતોમાં જ્યાં માસિક લીઝ ભાડું ચૂકવવાની જવાબદારી ઉપરાંત દરો અને કર

ચૂકવવાની જવાબદારી ભાડુઆત પર હતી, ત્યાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલત સમક્ષ એ પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થયો હતો કે શું દરેક અંગ્રેજી કેલેન્ડર મહિનાના પમા દિવસે અથવા તે પહેલાં એડવાન્સમાં માસિક ધોરણે લીઝ ભાડું ચૂકવવા માટેની લીઝ ડીડની ચોક્કસ જોગવાઈઓ હોવા છતાં, પટ્ટાધારક (ભાડુઆત) દ્વારા દરો અને કર તથા અન્ય આઉટગોઈંગ્સ ચૂકવવા સંબંધિત જોગવાઈઓને ધ્યાને લેતાં લીઝ વાસ્તવમાં બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૧૨(૩)(એ) હેઠળ નહીં પરંતુ કલમ ૧૨(૩)(બી) હેઠળ શાસિત થશે તેવું ઠરાવવામાં ટ્રાયલ કોર્ટ યોગ્ય હતી કે કેમ. ઉપરોક્ત પ્રશ્નનો નકારાત્મક જવાબ આપતાં, પેરા ૩૮ માં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ અવલોકન કરી ઠરાવ્યું છે:

“૩૮. પરિણામે, લીઝ ડીડમાં માત્ર પટ્ટાધારક દ્વારા જ દરો અને કર ચૂકવવાની જોગવાઈ હોવા છતાં અને પટ્ટા આપનાર (મકાનમાલિક) ની તે માટે કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં તેવી પણ શરત હોવા છતાં, મુંબઈ ખાતેની સ્મોલ કોઝ કોર્ટની અપીલ બેંચ દ્વારા ઠરાવ્યા મુજબ અને હાઈકોર્ટ દ્વારા બહાલ રાખ્યા મુજબ લીઝ હજુ પણ બોમ્બે રેન્ડ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) હેઠળ શાસિત થશે. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૫ માં દર્શાવેલ ‘અવેજ’ શબ્દનો ઉપયોગ ચૂકવેલ અથવા વચન આપેલ કિંમત

અથવા નાણાં, પાકનો હિસ્સો, સેવા અથવા મૂલ્યવાન અન્ય કોઈપણ વસ્તુનો સમાવેશ કરવા માટે સામાન્ય અર્થમાં કરવામાં આવ્યો છે. બીજી તરફ, લીઝ ડીડમાં દર મહિને ભાડા તરીકે ચૂકવવાની રકમ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવી છે જ્યારે દરો અને કર તથા અન્ય આઉટગોઇંગ્સને પટ્ટાધારકની અલગ જવાબદારી ગણવામાં આવે છે, જેમાં પક્ષકારોના એવા ઇરાદાને ધ્યાને લેતાં કોઈ શંકા નથી કે પટ્ટાધારક દ્વારા પટે આપેલ જમીન પર એક ઇમારત ઊભી કરવાની હતી.”

આમ, નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે પટ્ટાધારક વતી રજૂ કરવામાં આવેલી એવી દલીલ સ્વીકારી ન હતી કે લીઝ ડીડમાં એવી શરત હોવા છતાં કે લીઝ ભાડું માસિક ધોરણે ચૂકવવાનું હતું, પટ્ટાધારકે વાર્ષિક અથવા દર છ મહિને દરો અને કર ચૂકવવાના રહેતા હતા અને તેથી, તેને ચૂકવવાપાત્ર ભાડાના ભાગ તરીકે ગણવું જોઈએ અને તેથી કલમ ૧૨(૩)(બી) લાગુ થવી જોઈએ. નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે પટ્ટાધારક વતી કરવામાં આવેલી એવી રજૂઆત સ્વીકારી ન હતી કે દરો અને કર વાર્ષિક અથવા દર છ મહિના પછી ચૂકવવાપાત્ર હોવાથી, તે ભાડાનો એક ભાગ બને છે અને એવું ઠરાવવું જોઈએ કે ભાડું માસિક નહીં પરંતુ દર છ મહિના પછી ચૂકવવાપાત્ર હતું. નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે સ્પષ્ટપણે ઠરાવ્યું છે કે જ્યારે લીઝ ડીડ હેઠળ ભાડું માસિક ચૂકવવાપાત્ર હોય અને તેના

ઉપરાંત પટ્ટાધારક દરો અને કર ચૂકવવા જવાબદાર હોય, તો પણ આ કેસ બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) દ્વારા શાસિત થશે.

૧૧. આમ, પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ લીઝ ડીડ ધ્યાને લેતાં અને નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના ઉપરોક્ત નિર્ણયને ધ્યાને લેતાં, હાલનો કેસ બોમ્બે રેન્ટ્સ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) હેઠળ આવશે અને બોમ્બે રેન્ટ્સ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(બી) હેઠળ નહીં.

૧૨. એકવાર એવું ઠરાવવામાં આવે કે આ કેસ બોમ્બે રેન્ટ્સ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) હેઠળ આવશે અને બોમ્બે રેન્ટ્સ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) ની તમામ શરતો સંતોષાય છે, તેવા સંજોગોમાં, ભાડાની બાકી રકમના આધારે ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું પસાર કરવા સિવાય કોર્ટ પાસે અન્ય કોઈ વિકલ્પ રહેતો નથી. માત્ર એવા કિસ્સામાં જ્યાં એવું જણાય કે કેસ બોમ્બે રેન્ટ્સ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(બી) હેઠળ આવશે, ત્યાં દાવાની અને/અથવા અપીલની પેન્ડન્સી દરમિયાન ભાડાની નિયમિત ચુકવણી અંગેનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થશે અને આવા કિસ્સામાં, જો બોમ્બે રેન્ટ્સ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(બી) હેઠળની તમામ શરતો ભાડૂતોની તરફેણમાં સંતોષાતી હોય અને દાવામાં અને/અથવા

અપીલમાં આખરી નિર્ણય લેવાય ત્યાં સુધીમાં ભાડુઆતે સમગ્ર ભાડું ચૂકવી દીધું હોય, ભલે નિયમિતપણે ન ચૂકવ્યું હોય, તો ભાડુઆત ખાલી કરાવવાના હુકમનામાથી બચી શકે છે. ઉપરોક્ત પાસું માત્ર એવા કિસ્સામાં જ વિચારવું જરૂરી છે જ્યાં એવું જણાય કે કેસ બોમ્બે રેન્ટ્સ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(બી) હેઠળ આવે છે. ઉપર જણાવ્યા મુજબ, એકવાર કેસ બોમ્બે રેન્ટ્સ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) હેઠળ આવે અને બોમ્બે રેન્ટ્સ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) ની તમામ શરતો સંતોષાય, ત્યારે કોર્ટ પાસે ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું પસાર કરવા સિવાય કોઈ વિકલ્પ નથી. સંજોગો અનુસાર, જો એવું પણ સ્વીકારવામાં આવે કે ભાડાની બાકી રકમની સમગ્ર રકમ ભાડુઆત દ્વારા દાવા તેમજ અપીલ સમયે ચૂકવવામાં આવી હતી, ભલે નિયમિતપણે નહીં (જોકે હાલના કેસમાં મકાનમાલિકે એવો વિવાદ કર્યો છે કે દાવા અને/અથવા અપીલ સમયે બાકી અને ચૂકવવાપાત્ર સમગ્ર રકમ ચૂકવવામાં આવી નથી), કારણ કે આ કેસ બોમ્બે રેન્ટ્સ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) હેઠળ આવે છે, વિદ્વાન અપીલ કોર્ટે ભાડાની બાકી રકમના આધારે કબજા અંગેનું હુકમનામું યોગ્ય રીતે પસાર કરેલ છે. બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૨૯(૨) હેઠળની સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને વિદ્વાન અપીલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા વાદગ્રસ્ત ચુકાદા અને હુકમ/હુકમનામામાં હસ્તક્ષેપ કરવા માટે

કોઈ કેસ બનતો નથી.” (ભારપૂર્વક દર્શાવેલ)

૧૮. આમ, ઉપરોક્ત ચુકાદાને ધ્યાને લેતાં, એમાં શંકાનો કોઈ અંશ નથી કે, હાલના કેસમાં પણ, ભાડાચીઢીની શરત નં. ૧ મુજબ ભાડુઆતે મકાનમાલિકને માસિક રૂ. ૨૭૦/- નું ભાડું ચૂકવવાનું રહેતું હોવાથી અને નિર્વિવાદપણે, તેમણે મકાનમાલિક તરફથી માંગણી મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર માંગેલ ભાડું ચૂકવે ક્યું ન હોવાથી, સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) મુજબ, મકાનમાલિક દાવો વાળી જગ્યાનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર છે. વિદ્વાન સિનિયર વકીલ શ્રી પરીખ દ્વારા ટાંકવામાં આવેલ કોઈપણ વિરુદ્ધ દ્રષ્ટિકોણ ન તો લાગુ થશે કે ન તો સારો કાયદો રહેશે. ભાડુઆતે ખાસ સ્વીકાર્યું છે કે દાવાના નિકાલ પર ભાડું ઉપાડી લીધા પછી (એટલે કે વર્ષ ૨૦૧૫ માં), તેમણે મકાનમાલિકને કોઈ ભાડું ચૂકવ્યું ન હતું અને વૈધાનિક નોટિસ (આંક ૭૩) નું પાલન ક્યું ન હતું. મારા સુવિચારિત મત મુજબ, એકવાર ભાડુઆત નોટિસનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને કેસ સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) દ્વારા શાસિત થતો હોય, ત્યારે કોર્ટને ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું પસાર કરતાં આગળ કંઈપણ અટકાવતું નથી. ઉપરોક્ત દાવાની તારીખે ભાડુઆત ભાડાની બાકી રકમમાં હતા અને આ કેસ સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩)(એ) દ્વારા શાસિત થાય છે તેવું જણાતાં, તેઓ મુદ્દા ઘડવાની તારીખે, એટલે કે સુનાવણીની પ્રથમ તારીખે ભાડાની બાકી રકમમાં હતા કે કેમ તેની ચકાસણી કરવાની કોઈ જરૂર નથી, કેમ કે હાલનો કેસ સદર રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૨(૩) (બી) દ્વારા શાસિત થશે નહીં.

૧૯. વિજ્ઞાન સિનિયર વકીલ શ્રી પરીખ દ્વારા આધાર લેવામાં આવેલા ચુકાદાઓ હાલના કેસની હકીકતોને લાગુ પડશે નહીં. **હેલ્પર ગિરધરભાઈ (ઉપર મુજબ)** ના કેસમાં પણ, નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે એવું પણ ઠરાવ્યું છે કે રિવીઝનની મર્યાદા અને સત્તા બાબતની પુનઃ સુનાવણી કરવા માટેની અપીલની સત્તા જેવી નથી, પરંતુ એવા કિસ્સામાં જ્યાં ન્યાયનો કોઈ ભંગ થયો હોય અને કાયદાના સિદ્ધાંતોને યોગ્ય રીતે ધ્યાનમાં રાખવામાં ન આવ્યા હોય અને નિર્ણય કાયદા અનુસાર ન હોય અને/અથવા હકીકતનું કોઈ વિકૃત તારણ હોય, તેવા કિસ્સાઓમાં, રેન્ટ એક્ટ હેઠળ પોતાની પુનરીક્ષણ સત્તાનો ઉપયોગ કરતી વખતે હાઈકોર્ટ નીચેની અદાલતો દ્વારા નોંધવામાં આવેલા હકીકતના તારણોમાં હસ્તક્ષેપ કરી શકે છે.

૨૦. આ તબક્કે, હું **હિન્દુસ્તાન પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિમિટેડ વિ. દિલબહાર સિંહ** – (૨૦૧૪) ૯ એસ.સી.સી. ૭૮ ના કેસમાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતની બંધારણીય બેંચના નિર્ણયનો સંદર્ભ લેવા અને તેના પર આધાર રાખવા માંગુ છું, જ્યાં તેણે ભારતના વિવિધ રાજ્યોના વિવિધ રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ્સની ચકાસણી કરી હતી અને રેન્ટ રિવીઝનમાં હાઈકોર્ટની રિવીઝનલ હકુમતની વ્યાપ્તિ અને મર્યાદા અંગેના કાયદાની પુનઃવિચારણા કર્યા પછી, નીચે મુજબ અવલોકન કરી ઠરાવ્યું હતું:

“૨૮. ઉપરોક્ત ત્રણ રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ્સ હેઠળ રિવીઝનલ હકુમતની વ્યાપ્તિ અને વિસ્તાર શોધવા માટે આપણે આ બાબત

પર વધુ વિચાર કરીએ તે પહેલાં, “અપીલીય હુકમત” અને “રિવીઝનલ હુકમત” વિશે ઝડપી અવલોકન જરૂરી છે. વૈચારિક રીતે, રિવીઝનલ હુકમત એ અપીલીય હુકમતનો એક ભાગ છે પરંતુ તેનું વિપરીત નથી. અપીલીય હુકમત અને રિવીઝનલ હુકમત બંને કાયદાની દેન છે. કાર્યવાહીના કોઈપણ પક્ષકારને અપીલ અથવા રિવીઝનનો કોઈ જન્મજાત અધિકાર નથી. અપીલ એ દાવાની અથવા મૂળ કાર્યવાહીની, જે પણ હોય તે મુજબ, ચાલુ રહેલી સ્થિતિ છે. અપીલ કોર્ટની સત્તા ટ્રાયલ કોર્ટની સત્તા સાથે સમકક્ષ છે. સામાન્ય રીતે, અપીલીય હુકમતમાં હકીકતો અને કાયદા પર પુનઃ સુનાવણીનો સમાવેશ થાય છે પરંતુ આવી હુકમત અપીલીય હુકમતની જોગવાઈ કરતા કાયદા દ્વારા જ મર્યાદિત હોઈ શકે છે. બીજી તરફ, રિવીઝનલ હુકમત, જોકે, અપીલીય હુકમતનો એક ભાગ છે પરંતુ સામાન્ય રીતે તેને સંપૂર્ણ અપીલ સાથે સમકક્ષ ગણી શકાય નહીં. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, રિવીઝન એ દાવાનું કે મૂળ કાર્યવાહીનું સાતત્ય નથી. જ્યારે રિવીઝનલ પક્ષે રિવીઝનલ કોર્ટની મદદ માંગવામાં આવે છે, ત્યારે તે કાયદામાં નિર્દિષ્ટ મંજૂર માપદંડોની મર્યાદામાં હસ્તક્ષેપ કરી શકે છે. એ કહેવાની જરૂર નથી કે જો ટ્રિબ્યુનલ/અપીલીય સત્તામંડળ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા હુકમ સામે રિવીઝનની જોગવાઈ હોય, તો રિવીઝનલ કોર્ટનો નિર્ણય કાયદામાં અમલી નિર્ણય છે. અમારા મતે,

અપીલીય અથવા રિવીઝનલ હકુમતના વિસ્તારના સંબંધમાં, ઘણું બધું અપીલીય હકુમત અને રિવીઝનલ હકુમત આપતા કાયદા દ્વારા ઉપયોગમાં લેવાયેલી ભાષા પર નિર્ભર રહેશે.

*** **

૪૩. અમે ઠરાવીએ છીએ, જે અમારે ઠરાવવું જ જોઈએ, કે ઉપરોક્ત પૈકી કોઈપણ રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ હાઈકોર્ટને પ્રથમ અપીલ કોર્ટ/પ્રથમ અપીલ સત્તામંડળ દ્વારા નોંધવામાં આવેલા હકીકતના તારણોમાં હસ્તક્ષેપ કરવાનો અધિકાર આપતો નથી કારણ કે પુરાવાની પુનઃ-મૂલવણી પર, તેનો દ્રષ્ટિકોણ નીચેની કોર્ટ/સત્તામંડળ કરતાં અલગ છે. આ કાયદાઓ હેઠળ રિવીઝનલ હકુમતમાં હાઈકોર્ટ દ્વારા પુરાવાની વિચારણા અથવા તપાસ એ જાણવા પૂરતી સીમિત છે કે નીચેની કોર્ટ/સત્તામંડળ દ્વારા નોંધાયેલા હકીકતના તારણો કાયદા અનુસાર છે અને કાયદાની કોઈપણ ભૂલથી ત્રસ્ત નથી. નીચેની કોર્ટ/સત્તામંડળ દ્વારા નોંધાયેલ હકીકતનું તારણ, જો વિફૂત હોય અથવા મહત્વપૂર્ણ પુરાવાઓની વિચારણા કર્યા વિના પહોંચવામાં આવ્યું હોય અથવા આવું તારણ કોઈ પુરાવા પર આધારિત ન હોય કે પુરાવાના ખોટા અર્થઘટન પર આધારિત હોય અથવા એટલું ગંભીર રીતે ભૂલભરેલું હોય કે, જો તેને કાયમ રહેવા દેવામાં આવે તો તેના પરિણામે ન્યાયનો ઘોર ભંગ થશે, તો તે સુધારણાને પાત્ર છે કારણ કે તેને

કાયદા અનુસારનું તારણ ગણવામાં આવતું નથી. તે સંજોગોમાં, ઉપરોક્ત રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ્સ હેઠળ પોતાની રિવીઝનલ સત્તાનો ઉપયોગ કરતી વખતે હાઈકોર્ટ વાદગ્રસ્ત હુકમને કાયદેસર કે યોગ્ય ન હોવાના કારણે રદ કરવા માટે હકદાર રહેશે. ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ તેની સમક્ષ પડકારવામાં આવેલા કોઈપણ નિર્ણય અથવા હુકમની શુદ્ધતા અથવા કાયદેસરતા અથવા યોગ્યતા વિશે પોતાની જાતને સંતુષ્ટ કરવા માટે હાઈકોર્ટ હકદાર છે. જોકે, પડકારાયેલા નિર્ણય અથવા હુકમની નિયમિતતા, શુદ્ધતા, કાયદેસરતા અથવા યોગ્યતા વિશે પોતાની જાતને સંતુષ્ટ કરવા માટે, હાઈકોર્ટે હકીકતો પર એક અલગ તારણ પર આવવા માટે પુરાવાની પુનઃ-મૂલવણી અથવા પુનઃ-મૂલ્યાંકન કરવા માટે અપીલીય સત્તા તરીકે પોતાની સત્તાનો ઉપયોગ કરવો જોઈએ નહીં. રિવીઝનલ સત્તા પ્રથમ અપીલની કોર્ટ તરીકે હકીકતના તમામ પ્રશ્નોની પુનઃવિચારણા કરવાની સત્તા સમાન નથી અને તેને સમક્ષ ગણી શકાય નહીં. જ્યાં હાઈકોર્ટે એ બાબતે સંતુષ્ટ થવું જરૂરી હોય કે નિર્ણય કાયદા અનુસાર છે, ત્યાં તે તપાસ કરી શકે છે કે તેની સમક્ષ પડકારવામાં આવેલ હુકમ પ્રક્રિયાગત ગેરકાયદેસરતા કે અનિયમિતતાથી ત્રસ્ત છે કે કેમ.” (ભારપૂર્વક દર્શાવેલ)

૨૧. આમ, ઉપરોક્ત ચર્ચાને ધ્યાને લેતાં અને ઉપરોક્ત કારણોસર, મારો એવો સુવિચારિત મત છે કે ટ્રાયલ કોર્ટ કે અપીલ કોર્ટે જે મુદ્દાઓનો ઉત્તર આપવામાં

આવ્યો છે તેના સંદર્ભમાં તેમના તારણો નોંધતી વખતે કોઈ પ્રત્યક્ષ ગેરકાયદેસરતા કે વિકૃતિ આચરેલ નથી અને આથી હું નીચેની અદાલતો દ્વારા આપવામાં આવેલા કારણો સાથે સંપૂર્ણપણે સંમત છું, જેના દ્વારા તેણે મકાનમાલિકની તરફેણમાં ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું પસાર કરેલ છે.

૨૨. ન્યાયના કોઈ ભંગના અભાવે અને/અથવા મકાનમાલિકની તરફેણમાં દાવા અંગે હુકમનામું કરતી વખતે નીચેની અદાલતો દ્વારા નોંધવામાં આવેલા હકીકતના તારણોમાં કોઈ વિકૃતિ ન જણાતાં, હાલની રિવીઝન એપ્લિકેશનો કોઈપણ યોગ્યતા વિનાની છે અને તે પ્રારંભિક તબક્કે જ રદ કરવાપાત્ર છે.

૨૩. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાને લેતાં, આ રિવીઝન એપ્લિકેશનો રદ કરવામાં આવે છે. રૂલ ડિસ્ચાર્જ કરવામાં આવે છે. ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.

(મૌલિક જે. શેલત, ન્યાયમૂર્તિ)

This judgment has been translated using an AI-assisted translation tool.

=====

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 judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====