

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.

=====

કમલા દેવી

વિરુદ્ધ

લક્ષ્મી દેવી

મે ૧૨, ૨૦૦૦

[સૈયદ શાહ મોહમ્મદ કાદરી અને એસ. એન. કુકાન, ન્યાયમુર્તીઓ]

ભાડું નિયંત્રણ અને હકાલપટ્ટી:

દિલ્લી ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૫૮; કલમ ૨ (ઈ), (આઈ),

(એલ) અને ૫૦.

સિવિલ કોર્ટ-અધિકારક્ષેત્ર-મકાન માલિકે ભાડૂતને એક મોટો ઓરડો ભાડે આપ્યો-મકાન માલિકની ખાલી જમીનનો એક ખુલ્લો પ્લોટ ઉપરોક્ત મોટા ઓરડાની બાજુમાં આવેલો હતો-ભાડૂતએ અનધિકૃત શૌચાલય બનાવ્યું? જમીનના તે પ્લોટ પર-મકાન માલિકે ભાડૂતને માળખું તોડી પાડવાનો નિર્દેશ આપતા મનાઈ હુકમ માટે દાવો દાખલ કર્યો-ત્યારબાદ, પક્ષકારોએ સમાધાન

કર્ચુ કે જેના હેઠળ પ્લોટ માસિક ભાડા પર ભાડૂતને આપવામાં આવ્યો હતો- બાદમાં મકાન માલિકે ઉપરોક્ત ભાડૂતને સમાપ્ત કરી દીધો અને જમીનના પ્લોટનો કબજો વસૂલવા માટે દાવો દાખલ કર્યો-ઉચ્ચ અદાલતે દાવો ફગાવી દીધો કે પ્લોટ કલમ ૨(i) હેઠળ વ્યાખ્યાયિત 'પરિસર' શબ્દ દ્વારા આવરી લેવામાં આવ્યો હતો અને તેથી, દાવો કલમ ૫૦ હેઠળ પ્રતિબંધિત કરવામાં આવ્યો હતો. કોઈપણ માળખા વિનાનો જમીનનો ખુલ્લો પ્લોટ 'પરિસર' શબ્દ દ્વારા આવરી લેવામાં આવતો નથી-ભાડૂતની રચના પહેલાં અથવા પછી જમીનના ખુલ્લા પ્લોટ પર માળખું ઊભું કરે તો પણ તે વાંધો નથી કારણ કે માળખું મકાન માલિકનું નથી-તેથી, કલમ ૫૦ જે સિવિલ કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રને પ્રતિબંધિત કરે છે તે આવા કેસોમાં લાગુ પડતી નથી-તેથી, ઉચ્ચ અદાલતે મકાન માલિકના દાવાને જાળવણીપાત્ર ન હોવાનું કહીને બરતરફ કરવામાં ભૂલ કરી-મકાન માલિકના દાવામાં હુકમનામું

અનધિકૃત બાંધકામ-ભાડૂતએ તેના ભાડાના પરિસરની નજીકની ખાલી જમીન પર માળખું બનાવ્યું-નજીકની જમીન પણ મકાન માલિકની હતી. - આયોજન: આવા માળખાને ભાડૂતના કબજામાં પહેલેથી જ રહેલા મકાનના ભાગ તરીકે ગણી શકાય નહીં.

શબ્દો અને શબ્દસમૂહો:

“પરિસર ”-નો અર્થ-દિલ્લી ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૫૮ની કલમ ૨ (i) ના સંદર્ભમાં.

અપીલકર્તા-મકાન માલિકે દાવાની મિલકત (એક મોટો ઓરડો ધરાવતી) પ્રતિવાદી-ભાડૂતને ભાડે આપી હતી.પ્રતિવાદીએ દાવાની મિલકતની બાજુમાં ૯'x૭' માપના અપીલકર્તાની જમીનના ખાલી પ્લોટ પર અનધિકૃત રીતે શૌચાલયનું નિર્માણ કર્યું હતું.અપીલકર્તાએ પ્રતિવાદીને ઉપરોક્ત બાંધકામને તોડી પાડવાનો નિર્દેશ આપતા મનાઈ હુકમ માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો.પરંતુ પક્ષકારોએ તેમના વિવાદનું સમાધાન કર્યું અને સમાધાન દાખલ કર્યું જેના હેઠળ પ્રતિવાદી માસિક ભાડા પર દાવાના પ્લોટનો ભાડૂત બન્યો અને દાવો પાછો ખેંચી લેવાયો હોવાથી તેને બરતરફ કરવામાં આવ્યો હતો.

ત્યારબાદ, અપીલકર્તાએ ઉપરોક્ત સમાધાન હેઠળ બનાવવામાં આવેલી ભાડૂતને સમાપ્ત કરી દીધી અને પ્રતિવાદીને બહાર કાઢીને દાવાના પ્લોટના કબજાની વસૂલાત માટે દાવો દાખલ કર્યો.પ્રતિવાદી દ્વારા દાવો એકમાત્ર આધાર પર લડવામાં આવ્યો હતો કે દાવો પ્લોટ દિલ્લી ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૫૮ ની કલમ ૨ (i) ના અર્થમાં 'પરિસર' હતો અને તેથી, કાયદાની કલમ ૫૦ હેઠળ દાવો પર પ્રતિબંધ મૂકવામાં આવ્યો હતો. ટ્રાયલ કોર્ટે દાવો ફગાવી દીધો હતો અને અપીલકર્તાની પ્રથમ અને બીજી અપીલ પણ ફગાવી દેવામાં આવી હતી.આથી આ અપીલ કરવામાં આવી છે.

અપીલકર્તા વતી એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે સમાધાનની શરતો અનુસાર પ્રતિવાદીને જે જમીન આપવામાં આવી હતી તે માત્ર ૯'x૭' નો જમીનનો એક પ્લોટ હતો; કે અપીલકર્તાને જમીન પર બાંધવામાં આવેલા

માળખામાં કોઈ અધિકાર, હક અથવા હિત ન હતું અને તે તેને ભાડે આપી શકતી ન હતી અને તેથી, કાયદાની કલમ ૫૦ લાગુ પડતી ન હતી.

અપીલને મંજૂરી આપતા, આ અદાલતે

ઠરાવ્યુ : ૧.૧.દિલ્લી ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૫૮ની અનુક્રમે કલમ ૨ (ઈ), (આઈ) અને (એલ) માં સમાવિષ્ટ "મકાન માલિક", "ભાડૂત" અને "પરિસર" ની વ્યાખ્યાઓનું સંયુક્ત વાંચન દર્શાવે છે કે "પરિસર" શબ્દ ભાડૂતનો વિષય સૂચવે છે, જેના સંબંધમાં મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચે ન્યાયિક સંબંધ છે અને જેના સંબંધમાં ભાડાની માત્રા તેમની વચ્ચે સંમત થાય છે.[૩૩૫-સી]

૧.૨. જ્યારે, કોઈ પણ સંજોગોમાં, પ્રશ્ન ઊભો થાય છે કે શું જમીનનો ખુલ્લો પ્લોટ અથવા તેના પર માળખાઓ સાથે જમીનનો પ્લોટ છોડવામાં આવ્યો હતો, ત્યારે કોર્ટે તે કેસની હકીકતો પર તે નક્કી કરવું પડશે.આ પ્રશ્નનો નિર્ણય કરતી વખતે, એ ધ્યાનમાં રાખવું ઉપયોગી થશે કે જો માળખા સાથેનો પ્લોટ ભાડે આપવામાં આવે તો તે 'પરિસર' શબ્દના અર્થમાં આવશે; પરંતુ જો કોઈ માળખા વિના જમીનનો ખુલ્લો પ્લોટ ભાડે આપવામાં આવે તો તે 'પરિસર' શબ્દના અર્થમાં આવતો નથી.' તે વાંધો નથી કે ભાડૂતએ ભાડૂતની રચના પહેલાં અથવા તેને ભાડૂત તરીકે ભાડે આપ્યા પછી માળખા ઉભા કર્યા હતા.કોઈ પણ સંજોગોમાં, મકાન માલિકને નહીં પણ ભાડૂતને જ માળખામાં માલિકીના અધિકારો હશે.[૩૩૫-ડી-ઈ]

૨.૧. તાત્કાલિક કેસમાં, પ્રતિવાદીએ માળખું (શૌચાલય) અનધિકૃત રીતે ઉઠાવ્યું હતું જે અગાઉના દાવાનો વિષય હતો જેમાં અપીલકર્તાએ તેને તોડી પાડવા માટે ફરજિયાત મનાઈ હુકમની વિનંતી કરી હતી.માળખું (શૌચાલય) સ્વીકાર્ય રીતે અપીલકર્તાનું નથી.તે પ્રતિવાદીની માલિકીની છે જે કોઈપણ સમયે તેને તોડી પાડી શકે છે અને સામગ્રીને દૂર કરી શકે છે.સમાધાન હેઠળ દાવો પ્લોટ ભાડે આપતી વખતે અપીલકર્તા સંમત થયા હતા કે માળખાને તોડી પાડવાને બદલે તેનો ઉપયોગ પ્રતિવાદી દ્વારા થઈ શકે છે.પરંતુ અપીલકર્તાએ પ્રતિવાદી દ્વારા અનધિકૃત રીતે બાંધવામાં આવેલા માળખા (શૌચાલય) માં કોઈ અધિકાર મેળવ્યો ન હતો.[૩૩૫-એફ-જી]

કૃષ્ણપસુબા રાવ વિરુદ્ધ દત્તાત્રેય કૃષ્ણાજી કરાની, (૧૯૬૬) એસસીજે ૧ ૬૦૧ અને એ. આર. સાલે મોહમ્મદ સૈત વિરુદ્ધ જાફર મોહમ્મદ સૈતની મેમોરિયલ ડિસ્પેન્સરી ચેરિટી, (૧૯૬૯) આરસીઆર (એસસી) ૩૨૨, અનુસર્યા.

૩. પ્રતિવાદીની દલીલ સ્વીકારવી શક્ય નથી કે દાવાના પ્લોટ પરના શૌચાલયને મકાનના ભાગ તરીકે ગણવું પડશે, જે પહેલેથી જ પ્રતિવાદીના કબજામાં હતું.[૩૩૭-સી]

૪. તે અનુસરે છે કે દાવો પ્લોટ અધિનિયમ હેઠળ 'પરિસર' શબ્દના અર્થમાં આવતો નથી અને તેથી, સિવિલ કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રને દૂર કરતી કાયદાની કલમ ૫૦ આ કેસમાં લાગુ થશે નહીં.તેથી, આ દાવો જાળવી શકાય

તેવો હતો.બચાવ અસમર્થનીય હોવાનું જણાયું હતું તે હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને, અપીલકર્તા (વાદી) નો દાવો ચુકાદાને પાત્ર છે.[૩૩૭-ઈ]

સિવિલ અપીલીય હકુમત : સિવિલ અપીલ નંબર ૧૮૨૨/૧૯૯૮.

આર. એસ. એ. નંબર ૧૦૫/૧૯૯૪માં દિલ્લી હાઈકોર્ટના ૨૮/૧૧/૧૯૯૭ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

અપીલકર્તા વતી જસપાલ સિંહ, પવન કુમાર બહલ, હરીશ કુમાર અને એમ. એમ. કશ્યપ.

પ્રતિવાદી માટે સુશ્રી મીનાક્ષી અરોરા (એ. સી.).

કોર્ટનો ચુકાદો આમના દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો

સૈયદ શાહ મોહમ્મદ કાદરી, ન્યાયમૂર્તિ: આ અપીલ એક ટૂંકો પ્રશ્ન ઉઠાવે છે કે શું દાવો પ્લોટ દિલ્લી ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૫૮ની કલમ ૨(i) ના અર્થમાં છે.

આ અપીલમાં અપીલકર્તાએ ૨૮ નવેમ્બર, ૧૯૯૭ના રોજ પોતાની બીજી અપીલ (આર.એસ.એ. નંબર ૧૦૫/૧૯૯૪)ને ફગાવી દેતા દિલ્લી હાઈકોર્ટના ચુકાદાની ચોકસાઈને પડકાર્યો છે.અપીલકર્તા મકાન માલિક છે અને પ્રતિવાદી ભાડૂત છે.

આ અપીલને જન્મ આપતા તથ્યો વિવાદમાં નથી.અપીલકર્તા નંબર ૪૧૭, મસ્જિદ મોથ, નવી દિલ્લી (એક મોટો ઓરડો ધરાવતી) ધરાવતી મિલકતની માલિક છે, જે તેણીએ પ્રતિવાદીને ભાડે આપી હતી.ઉપરોક્ત

મિલકતની બાજુમાં અપીલકર્તાની એક ખાલી જમીન છે, જેમાંથી ૯ x ૭ માપનો જમીનનો ખુલ્લો પ્લોટ (ત્યારબાદ દાવાના પ્લોટનો ઉદ્દેશ કરવામાં આવ્યો છે) દાવાનો વિષય છે, જેમાંથી આ અપીલ ઊભી થાય છે.પ્રતિવાદીએ અનધિકૃત રીતે દાવાના પ્લોટ પર શૌચાલયનું નિર્માણ કર્યું હતું, જેણે અપીલકર્તાને વરિષ્ઠ ઉપ-ન્યાયાધીશ, પ્રથમ વર્ગ, દિલ્હીની અદાલતમાં દાવો નંબર ૭૯/૧૯૭૮ દાખલ કરવાનું કારણ આપ્યું હતું, જેમાં પ્રતિવાદીને દાવાના પ્લોટ પર તેના દ્વારા કરવામાં આવેલા બાંધકામને તોડી પાડવાનો નિર્દેશ આપતા ફરજિયાત મનાઈ હુકમની વિનંતી કરવામાં આવી હતી.પરંતુ પક્ષકારોએ તેમના વિવાદનું સમાધાન કર્યું અને સમાધાન દાખલ કર્યું જેના હેઠળ પ્રતિવાદી રૂ.૫/- અને દાવો રૂ.૭ માર્ચ, ૧૯૭૮ના રોજ પાછો ખેંચી લેવાયો હોવાથી તેને ફગાવી દેવામાં આવ્યો હતો.

૧૯ ડિસેમ્બર, ૧૯૮૩ના રોજની નોટિસ દ્વારા અપીલકર્તાએ ઉપરોક્ત સમાધાન હેઠળ બનાવવામાં આવેલી ભાડૂતને સમાપ્ત કરી દીધી અને પ્રતિવાદીને બહાર કાઢીને દાવાના પ્લોટનો કબજો વસૂલવા માટે દિલ્હીની વરિષ્ઠ ઉપ-ન્યાયાધીશની અદાલતમાં દાવો નંબર ૬૯૧/૧૯૮૪ દાખલ કર્યો.પ્રતિવાદી દ્વારા દાવો એકમાત્ર આધાર પર લડવામાં આવ્યો હતો કે દાવો પ્લોટ દિલ્હી ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૫૮ (ટૂંકમાં, દિલ્હી અધિનિયમ) ની કલમ ૨(i)ના અર્થમાં હતો અને તેથી, દાવો ઉપરોક્ત અધિનિયમની કલમ ૫૦ હેઠળ પ્રતિબંધિત હતો. ૧૨ ફેબ્રુઆરી, ૧૯૮૭ના રોજ ટ્રાયલ કોર્ટે તેની સમક્ષ રજૂ

કરાયેલા તમામ પુરાવાઓને ધ્યાનમાં લીધા પછી એવું માન્યું હતું કે દાવો પ્લોટ દિલ્હી અધિનિયમની કલમ ૨(i)માં વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો છે, તેથી દાવો યોગ્ય નથી અને તેથી દાવો ફગાવી દેવામાં આવ્યો હતો. અપીલકર્તાએ આર. સી. એ. નંબર ૨૬/૧૯૮૭ માં પરિષ્ઠ સિવિલ જજ, દિલ્હીની અદાલતમાં ઉપરોક્ત ચુકાદા સામે નિષ્ફળ અપીલ કરી હતી, જેને ૧૪ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૯૪ના રોજ બરતરફ કરવામાં આવી હતી. અપીલકર્તાની બીજી અપીલ પણ હાઈકોર્ટ દ્વારા વિવાદિત ચુકાદા દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી અને તેથી તે વિશેષ રજા દ્વારા આ અદાલત સમક્ષ અપીલમાં છે.

અપીલકર્તા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલશ્રી જસપાલસિંહે દલીલ કરી હતી કે સમાધાનની શરતો સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે પ્રતિવાદીને જે આપવામાં આવ્યું હતું તે માત્ર ૯'x૭' જમીનનો એક પ્લોટ હતો. તેમ છતાં તે તારીખે દાવાના પ્લોટ પર શૌચાલય હતું, તેમ છતાં ભાડૂતનો વિષય માત્ર જમીનનો પ્લોટ હતો, તેના પરનું માળખું નહીં કે જે સ્વીકાર્ય રીતે પ્રતિવાદીનું હતું. અપીલકર્તાને માળખામાં કોઈ અધિકાર, હક અથવા રસ ન હોવાથી, તે તેને બહાર કાઢી શકતી ન હતી પરંતુ નીચેની અદાલતોએ કાયદાની કલમ ૫૦ ખોટી રીતે લાગુ કરીને અપીલકર્તાનો દાવો ફગાવી દીધો હતો.

પ્રતિવાદીને સેવા આપવામાં આવી હોવા છતાં તેનું પ્રતિનિધિત્વ કરવામાં આવ્યું ન હતું. તેથી અમે વકીલ સુશ્રી મીનાક્ષી અરોરાને ન્યાયમિત્ર તરીકે અદાલતની મદદ કરવા વિનંતી કરી હતી, જેઓ આમ કરવા માટે સહેલાઈથી

સંમત થયા હતા.પ્રતિવાદીનો કેસ રજૂ કરવામાં તેણી દ્વારા આપવામાં આવેલી સહાય માટે અમે અમારી પ્રશંસા નોંધીએ છીએ.

સુશ્રી અરોરાએ દલીલ કરી હતી કે ભાડૂતની રચનાની તારીખે સ્વીકાર્યું હતું કે દાવાના પ્લોટ પર શૌચાલય હતું, તેથી નીચેની અદાલતો સમાધાનનો અર્થ કાઢવામાં અને એવું માનવા માટે યોગ્ય હતી કે માળખા સાથેનો દાવાનો પ્લોટ છોડી દેવામાં આવ્યો હતો, જે દિલ્હી અધિનિયમની કલમ ૨(i)માં પરિસરના અર્થમાં આવશે. વૈકલ્પિક રીતે, તેણીએ દલીલ કરી હતી કે દાવો પ્લોટ હાઉસ નંબર ૪૧૭ સાથે સંકળાયેલી જમીન હોવાથી, જે પ્રતિવાદી દ્વારા ભાડૂત તરીકે કબજો કરવામાં આવ્યો હતો, દાવો જાળવવા યોગ્ય ન હતો.

દિલ્હી અધિનિયમની કલમ ૫૦ કહે છે કે જ્યાં અધિનિયમ આ રીતે જોગવાઈ કરે છે તે સિવાય, કોઈ પણ દીવાની અદાલત કોઈ પણ પરિસરમાંથી કોઈ પણ ભાડૂતને બહાર કાઢવા સાથે સંબંધિત હોય ત્યાં સુધી કોઈ પણ દાવો અથવા કાર્યવાહી હાથ ધરશે નહીં.આમ તે સ્પષ્ટ છે કે જો ભાડૂતને બહાર કાઢવાનો દાવો દિલ્હી અધિનિયમમાં વ્યાખ્યાયિત કોઈપણ પરિસર સાથે સંબંધિત હોય, તો દીવાની અદાલત તેને સ્વીકારી શકશે નહીં.તેથી, તે નક્કી કરવું જરૂરી બને છે કે દાવો પ્લોટ દિલ્હી અધિનિયમના અર્થમાં 'પરિસર' છે કે નહીં.

આ પાસું નક્કી કરવા માટે, દિલ્હી અધિનિયમની કલમ ૨(ઇ), (એલ) અને (આઈ)માં અનુક્રમે વ્યાખ્યાયિત કરાયેલ મકાનમાલિક, ભાડૂત અને

પરિસરની વ્યાખ્યાનો સંદર્ભ લેવો ઉપયોગી થશે. જ્યાં સુધી તેઓ આપણા હેતુઓ માટે સુસંગત છે, તેઓ નીચે મુજબ વાંચે છે:

૨. વ્યાખ્યા-આ અધિનિયમમાં, જ્યાં સુધી સંદર્ભ અન્યથા જરૂરી ન હોય.

(ઈ) મકાન માલિક એટલે એવી વ્યક્તિ કે જે હાલમાં કોઈ પણ જગ્યાનું ભાડું પ્રાપ્ત કરી રહી છે અથવા પ્રાપ્ત કરવા માટે હકદાર છે, પછી ભલે તે તેના પોતાના ખાતા પર હોય અથવા તેના વતી અથવા તેના વતી હોય અથવા અન્ય કોઈ વ્યક્તિના લાભ માટે હોય અથવા અન્ય કોઈ વ્યક્તિના ટ્રસ્ટી, વાલી અથવા પ્રાપ્તકર્તા તરીકે હોય અથવા જે ભાડું પ્રાપ્ત કરશે અથવા ભાડું પ્રાપ્ત કરવા માટે હકદાર હશે, જો જગ્યા ભાડૂતને ભાડે આપવામાં આવી હોય;

(i) પરિસર એટલે એવી કોઈ ઈમારત અથવા ઈમારતનો ભાગ કે જેનો હેતુ રહેઠાણ તરીકે અથવા વ્યવસાયિક ઉપયોગ માટે અથવા અન્ય કોઈ હેતુ માટે અલગથી ઉપયોગ કરવા માટે ભાડે આપવાનો છે અથવા આપવાનો છે, અને તેમાં નીચેનાનો સમાવેશ થાય છે: –

(i) આવી ઈમારત અથવા ઈમારતના ભાગને લગતા બગીચા, મેદાનો અને આઉટહાઉસ, જો કોઈ હોય તો;

(ii) મકાન માલિક દ્વારા આવી ઈમારત અથવા ઈમારતના ભાગમાં ઉપયોગ માટે પૂરું પાડવામાં આવેલ કોઈપણ ફર્નિચર;

પરંતુ તેમાં હોટલ અથવા રહેઠાણમાં રૂમનો સમાવેશ થતો નથી;

(એલ) "ભાડૂત" નો અર્થ એ છે કે કોઈપણ વ્યક્તિ કે જેના દ્વારા અથવા જેના કારણે અથવા વતી કોઈ જગ્યાનું ભાડું છે, અથવા, પરંતુ વિશેષ કરાર માટે, ચૂકવવાપાત્ર હશે, અને તેમાં નીચેનાનો સમાવેશ થાય છે:

***"

ઉપર ટાંકવામાં આવેલી શરતોની વ્યાખ્યાઓનું સંયુક્ત વાંચન દર્શાવે છે કે પરિસર શબ્દ ભાડૂતનો વિષય સૂચવે છે, જેના સંબંધમાં મકાન માલિક અને ભાડૂતનો ન્યાયિક સંબંધ છે અને જેના સંબંધમાં ભાડાની માત્રા તેમની વચ્ચે સંમત થાય છે.

જ્યારે, કોઈપણ સંજોગોમાં, પ્રશ્ન ઊભો થાય છે કે શું જમીનનો ખુદ્દો પ્લોટ અથવા તેના પર માળખાઓ સાથે જમીનનો પ્લોટ છોડવામાં આવ્યો હતો, ત્યારે કોર્ટે તે કેસની હકીકતો પર તે નક્કી કરવું પડશે. આ પ્રશ્નનો નિર્ણય કરતી વખતે, એ ધ્યાનમાં રાખવું ઉપયોગી થશે કે જો માળખા સાથેનો પ્લોટ બહાર કાઢવામાં આવ્યો હોય તો તે 'પરિસર' શબ્દના અર્થમાં આવશે પરંતુ જો કોઈ માળખા વગરનો ખુદ્દો પ્લોટ બહાર કાઢવામાં આવ્યો હોય તો તે પરિસર શબ્દના અર્થમાં આવતો નથી. ભાડૂતએ ભાડૂતની રચના પહેલાં માળખા ઉભા કર્યા હતા કે પછી તેને ભાડૂત તરીકે ભાડે આપવામાં આવ્યા હતા તેનાથી કોઈ ફરક પડતો નથી. કોઈપણ સંજોગોમાં, મકાન માલિકને નહીં પણ ભાડૂતને જ માળખામાં માલિકીના અધિકારો હશે.

તાત્કાલિક કેસમાં, પ્રતિવાદી દ્વારા માળખું (શૌચાલય) અનધિકૃત રીતે ઉઠાવવામાં આવ્યું હતું, જે અગાઉના દાવાનો વિષય હતો, જેમાં અપીલકર્તા દ્વારા તેને તોડી પાડવા માટે ફરજિયાત મનાઈ હુકમની વિનંતી કરવામાં આવી હતી.માળખું (શૌચાલય) સ્વીકાર્ય રીતે અપીલકર્તાનું નથી.તે પ્રતિવાદીની માલિકીની છે જે કોઈપણ સમયે તેને તોડી પાડી શકે છે અને સામગ્રીને દૂર કરી શકે છે.સમાધાન હેઠળ દાવો પ્લોટ ભાડે આપતી વખતે અપીલકર્તા સંમત થયા હતા કે તેને તોડી પાડવાને બદલે તેનો ઉપયોગ પ્રતિવાદી દ્વારા થઈ શકે છે.પરંતુ અપીલકર્તાએ પ્રતિવાદી દ્વારા અનધિકૃત રીતે બાંધવામાં આવેલા માળખા (શૌચાલય)માં કોઈ અધિકાર મેળવ્યો ન હતો.

પક્ષકારો વચ્ચે ભાડૂતનો આધાર અગાઉના દાવામાં તેમની વચ્ચે કરવામાં આવેલ સમાધાન છે, જે ૨૭ માર્ચ, ૧૯૭૮ના રોજ પાછો ખેંચી લેવામાં આવ્યો હતો, તેથી સમાધાનની નીચેની સંબંધિત શરતોનો સંદર્ભ લેવો જરૂરી છે:

“(i) પ્રતિવાદીએ ઘર નંબર ૪૧૭, મસ્જિદ મોથ, નવી દિલ્હીના

દરવાજાની સામે ૯ x ૭ની ખુણી જમીન પર શૌચાલય ઊભું કર્યું છે.

(ii) પ્રતિવાદી રૂ.૫/- દર મહિને વાદીને મકાન નંબર ૪૧૭, મસ્જિદ

મોથ, નવી દિલ્હીના દરવાજાની સામે ૯'x ૭' માપની ખુણી

જમીનનું ભાડું આપવામાં આવે છે.

કલમ (૧) અને (૨) ના અવલોકન પરથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે સૂટ પ્લોટ પર શૌચાલયના અસ્તિત્વનો સંદર્ભ હોવા છતાં જે છોડવામાં આવ્યો હતો તે

૯'x ૭' માપનો જમીનનો ખુલ્લો પ્લોટ હતો, જેના માટે સંમત ભાડું રૂ.૫/- દર મહિને.

ઉપરોક્ત ચર્ચા પરથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે માત્ર ૯'x ૭' માપનો જમીનનો ખુલ્લો પ્લોટ ભાડે આપવામાં આવ્યો હતો જે દિલ્હી અધિનિયમની કલમ ૨(૧) (i)માં વ્યાખ્યાયિત પરિસર શબ્દના અર્થમાં આવતો નથી.

કૃષ્ણપસુબા રાવ, કુંડાપુર, (મૃત) તેમના પછી તેમના કાનૂની પ્રતિનિધિઓ અને અન્ય વિરુદ્ધ દત્તાત્રેય કૃષ્ણાજી કરાની [૧૯૬૬ એસસીજે (૧)૬૦૧]માં, આ અદાલતની ત્રણ ન્યાયાધીશોની ખંડપીઠે આ પ્રશ્ન પર વિચાર કર્યો:પછી ભલે તે પરિસર જમીન હોય કે પછી તે મકાન અથવા બગીચો, મેદાન, વગેરે હોય જે મકાનની નજીક હોય.તે કિસ્સામાં, વર્તમાન કેસની જેમ, જમીન ભાડૂતને ભાડે આપવામાં આવી હતી જેણે ભાડાની નોંધના અમલ પહેલાં પોતાના ખર્ચે મકાન બનાવ્યું હતું.આ પ્રશ્ન બોમ્બે રેન્ટ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ટ્સ કંટ્રોલ એક્ટ (ટૂંકમાં બોમ્બે એક્ટ)ની કલમ ૧૩(૧) હેઠળ ઊભો થયો હતો; જો તોડી પાડવામાં આવેલી જમીન બોમ્બે એક્ટના અર્થમાં હતી, તો મકાન માલિકને અદાલતને સંતોષ થાય કે તેણે મકાનના નિર્માણ માટે વાજબી અને પ્રમાણિકપણે તેની જરૂર છે તેના આધારે મકાનના નિર્માણ માટે તેનો કબજો વસૂલવાનો અધિકાર હતો.દિલ્હી અધિનિયમમાં શબ્દની વ્યાખ્યા જેવી જ પરિસરની વ્યાખ્યાને ધ્યાનમાં લેતા એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે તે ભાડાપટ્ટા આપવાના વિષયનો ઉલ્લેખ કરે છે કે જેના માટે ભાડું ચૂકવવાપાત્ર હતું અને જેના

સંબંધમાં મકાન માલિક અને ભાડૂતનો સંબંધ હતો અને તેથી, બોમ્બે અધિનિયમની કલમ ૧૩(૧)(i)ના અર્થમાં ભાડાપટ્ટા અને પરિસરની બાબત માત્ર જમીન જ હતી.

તે નિર્ણય પછી આ અદાલતે એ. આર. સાલે મોહમ્મદ સૈત, વગેરે વિરુદ્ધ જાફર મોહમ્મદ સેટ્સ મેમોરિયલ ડિસ્પેન્સરી ચેરિટી અને અન્ય [૧૯૬૯ આરસીઆર (એસસી) ૩૨૨]માં ચુકાદો આપ્યો હતો.ત્યાં, ભાડૂતએ તેને ભાડે આપેલી જમીન પર મકાન અને શેડનું નિર્માણ કર્યું હતું.પ્રશ્ન હતો:શું ભાડે આપેલી જમીન મદ્રાસ બિલ્ડિંગ્સ (લીઝ એન્ડ રેન્ટ કંટ્રોલ) એક્ટ, ૧૯૬૦ (ટૂંકમાં, મદ્રાસ એક્ટ)ની કલમ ૨, કલમ (૨)માં મકાનના અર્થમાં આવી હતી? પ્રતિવાદીએ આ દાવાને આ આધાર પર લડ્યો હતો કે મદ્રાસ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ દાવો પર પ્રતિબંધ મૂકવામાં આવ્યો હતો કારણ કે મદ્રાસ અધિનિયમ દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલા મકાનના સંદર્ભમાં સિવિલ કોર્ટને ખાલી કરાવવા માટેના દાવાને ધ્યાનમાં લેવાનો કોઈ અધિકારક્ષેત્ર નથી. મદ્રાસ અધિનિયમની કલમ ૨, કલમ (૨)માં શબ્દ નિર્માણની વ્યાખ્યા દિલ્લી અધિનિયમની વ્યાખ્યા સાથે શાબ્દિક રીતે હતી. એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે મદ્રાસ કાયદાના અર્થમાં લીઝ ખાલી જમીનની હતી કે ઇમારતની તે પ્રશ્ન નક્કી કરતી વખતે અદાલતે વ્યવહારના સ્વરૂપ અને સાર બંનેને ધ્યાનમાં લેવા જોઈએ; મકાન માલિક જાણતો હતો કે જમીન પર અમુક માળખાં છે પરંતુ જે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું તે માળખાં નહીં પણ જમીન હતી. પરિણામે, ભાડૂતની

અપીલને આ આધાર પર ફગાવી દેવામાં આવી હતી કે મદ્રાસ કાયદો લાગુ પડતો નથી અને દાવો દીવાની અદાલતમાં જાળવવા યોગ્ય છે.

જો કે, પ્રતિવાદી માટે આગળ જે દલીલ કરવામાં આવી છે તે એ છે કે પ્રતિવાદીએ દાવાના પ્લોટ પર શૌચાલય ઊભું કર્યું હોવાથી, તેને તે મકાનના ભાગ તરીકે ગણવું પડશે જે પહેલેથી જ પ્રતિવાદીના કબજામાં હતું.અમને ડર છે કે અમે વિદ્વાન ન્યાયમિત્રની આ રજૂઆતને સ્વીકારી શકતા નથી.જે ઇમારત પ્રતિવાદીને ભાડે આપવામાં આવી હતી તે એક અલગ કરાર હેઠળ એક અલગ જગ્યા છે.દાવો પ્લોટને તે બિલ્ડિંગના ભાગ તરીકે ગણી શકાય નહીં કારણ કે સમાધાન હેઠળ દાવો પ્લોટના સંદર્ભમાં એક અલગ ભાડૂતની રચના કરવામાં આવી હતી.

ઉપરોક્ત ચર્ચા પરથી, તે અનુસરે છે કે દાવો પ્લોટ દિલ્લી અધિનિયમ હેઠળ શબ્દ પરિસરના અર્થમાં આવતો નથી અને તેથી, દીવાની અદાલતના અધિકારક્ષેત્રને દૂર કરતી કાયદાની કલમ ૫૦ આ કેસમાં લાગુ થશે નહીં.તેથી, આ દાવો જાળવી શકાય તેવો હતો.બચાવપક્ષ અસમર્થનીય હોવાનું જણાયું હતું તે હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને, અપીલકર્તા (વાદી)નો દાવો ચુકાદાને પાત્ર છે. તદનુસાર, અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવે છે અને અપીલકર્તાનો દાવો ખર્ચ સાથે નક્કી કરવામાં આવે છે.

અપીલ મંજૂર.

વી.એસ.એસ.

વિષય: કલમ ૫૦ જે સિવિલ કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રને પ્રતિબંધિત કરે છે તે આવા

કેસોમાં લાગુ પડતી નથી

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 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.