

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.

=====

સુધા અગ્રવાલ – વિરુદ્ધ –

૧૦મા વધારાના જિલ્લા ન્યાયાધીશ અને અન્ય

૪ ઓગસ્ટ, ૧૯૯૯

[ન્યાયાધીશો-વી.એન. ખરે અને સૈયદ શાહ મોહમ્મદ કાદરી]

યુ. પી. શહેરી ઇમારતો (ભાડાપટ્ટા, ભાડું અને હકાલપટ્ટીનું નિયમન) કાયદો,

૧૯૭૨ – કલમ ૧૨, ૧૬, ૨૧ (૧) (a), ૨૧ (૧) ચોથો પરંતુક,

કલમ ૨૧ (૧) ના ચોથા પરંતુકનું સમજૂતી (૧)-મકાનમાલિક દ્વારા વાસ્તવિક જરૂરિયાતના આધારે દાખલ કરાયેલી બેદખલ અરજી-મકાનમાલિકે દલીલ કરી હતી કે કલમ ૨૧ (૧) ના ચોથા પરંતુકના સ્પષ્ટીકરણને ધ્યાનમાં રાખીને તેની જરૂરિયાતને પ્રામાણિક ગણવી પડશે-મકાનમાલિકની તરફેણમાં ધારવામાં આવેલા ઉપરોક્ત સમજૂતીને લાગુ પાડવી, સમજૂતીની અરજીની એકમાત્ર અસર (૧) એ છે કે ભાડૂત મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજીને પડકારવા માટે હકદાર નથી અને નિયત સત્તામંડળે તેની સરખામણી કરવાની જરૂર નથી. ભાડૂત સાથે મકાનમાલિકની મુશ્કેલી પરંતુ મકાનમાલિકની તરફેણમાં એવી કોઈ ધારણા નથી કે ઉપરોક્ત સમજૂતીની અરજીના આધારે તેની જરૂરિયાત પ્રામાણિક છે અને મકાનમાલિકે આરોપ લગાવવો પડશે અને સાબિત કરવું પડશે કે તેને બહાર કાઢવા માટે તેની જરૂરિયાત પ્રામાણિક છે. પરિસરમાંથી ભાડૂત.

કલમ ૨૧ (૧) ના સમજૂતી (i) થી ચોથા પરંતુક હેઠળ વાસ્તવિક જરૂરિયાતની ધારણા એ S.૧૬-interpretation ની જરૂરિયાતની વિરુદ્ધ હશે. કાયદાની જોગવાઈનું એવી રીતે અર્થઘટન કરવું જરૂરી છે કે જે કાયદાની વિવિધ જોગવાઈઓમાં સંભવિત સંઘર્ષને ટાળી શકે-કાયદાનું અર્થઘટન.

અપીલકર્તા-મકાન માલિકે નિર્ધારિત સત્તામંડળ સમક્ષ અરજી દાખલ કરી વાસ્તવિક જરૂરિયાતના આધારે પ્રતિવાદી-ભાડૂતને બહાર કાઢવા માટે.પરિસરના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનો ઉપયોગ ભાડૂત દ્વારા બિન-રહેણાંક હેતુઓ માટે કરવામાં આવતો હતો, જ્યારે પ્રથમ માળનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુઓ માટે કરવામાં આવતો હતો.આ અરજીને નિર્ધારિત સત્તામંડળ દ્વારા આ આધાર પર નકારી કાઢવામાં આવી હતી કે યુ. પી. શહેરી ઇમારતો (ભાડાપટ્ટા, ભાડું અને હકાલપટ્ટીનું નિયમન) અધિનિયમ, ૧૯૭૨ની કલમ ૨૧ની પેટા-કલમ (૧) ની ચોથી જોગવાઈના સ્પષ્ટીકરણનો લાભ મકાનમાલિકને ઉપલબ્ધ ન હતો કારણ કે પરિસર ભાડાપટ્ટે અને મકાનમાલિક દ્વારા સ્થાપિત જરૂરિયાત વાજબી ન હતી.

ઉપરોક્ત આદેશ સામે મકાનમાલિકની અપીલ અપીલ સત્તાધિકારી દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી.મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરાયેલી રિટ પિટિશન પણ હાઈકોર્ટ દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી.તેથી, આ અપીલ.

અપીલકર્તાએ દલીલ કરી હતી કે પેટા-કલમ (૧) ના સમજૂતી (૧) થી ચોથા પરંતુકને ધ્યાનમાં રાખીને.કાયદાની કલમ ૨૧, ભાડૂતને મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજીનો વિરોધ કરવા પર પ્રતિબંધ મૂકવા ઉપરાંત, અરજીમાં મકાનમાલિક દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલી જરૂરિયાતને પણ યોગ્ય માનવામાં આવે છે.

પ્રતિવાદીએ દલીલ કરી હતી કે (i) કાયદાની કલમ ૨૧ની પેટા-કલમ (૧) ની ચોથી જોગવાઈનું સ્પષ્ટીકરણ આકર્ષિત થતું નથી; અને વૈકલ્પિક રીતે, જો તે લાગુ પડે તો પણ, મકાન માલિકે સ્વતંત્ર રીતે સાબિત કરવું પડશે કે તેની જરૂરિયાત વાસ્તવિક છે અને અરજીમાં દર્શાવેલી કથિત જરૂરિયાતને વાસ્તવિક ગણી શકાય નહીં.

આ અદાલતે ધારણા કરી હતી કે અધિનિયમની કલમ ૨૧ની પેટા-કલમ (I) ની ચોથી જોગવાઈ (i) ના સ્પષ્ટીકરણનો લાભ અપીલકર્તા મકાનમાલિકને ઉપરોક્ત પ્રશ્નનો નિર્ણય કર્યા વિના ઉપલબ્ધ છે.

અપીલને નકારી કાઢીને કોર્ટે કહ્યું:

૧. કલમ ૨ એલ (એલ) (એ), કલમ ૨૧ (૧) ની ચોથી પરંતુક અને ઉપરોક્ત પરંતુકનું સમજૂતી (આઈ) નું અવલોકન દર્શાવે છે કે જ્યાં સમજૂતી (આઈ) લાગુ પડે છે તેવા કિસ્સાઓમાં મકાનમાલિકની જરૂરિયાત અંગે કોઈ ધારણા કરી શકાતી નથી.સમજૂતીની

અરજીની એકમાત્ર અસર એ છે કે ભાડૂત મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજીનો વિરોધ કરવા માટે હકદાર નથી અને નિયત સત્તામંડળે મકાનમાલિકની મુશ્કેલીની સરખામણી ભાડૂત સાથે કરવાની જરૂર નથી, જે તેણે અન્યથા કાયદાની કલમ ૨૧ (૧) ની ચોથી જોગવાઈ હેઠળ કરવી જરૂરી છે.

મકાનમાલિક તેની તરફેણમાં મુક્તિનો આદેશ ત્યારે જ મેળવી શકે છે જ્યારે તે નિર્ધારિત સત્તામંડળ સમક્ષ તેની જરૂરિયાતને પ્રમાણિક સાબિત કરે.તેમાં કોઈ શંકા નથી કે મકાનમાલિકની અરજી બિનહરીફ છે કારણ કે ભાડૂત જમીનની બહાર છે, તેમ છતાં મકાનમાલિકે તેની વાસ્તવિક જરૂરિયાત સ્થાપિત કરવી પડશે.હકીકતમાં મકાનમાલિક પોતાના પગ પર ઊભા રહેવા માટે સ્વતંત્ર છે અને તે ભાડૂતના બચાવની ગેરહાજરીનો કોઈ લાભ મેળવી શકતો નથી નિર્ધારિત સત્તામંડળ સમક્ષની કાર્યવાહી એક બિનહરીફ દાવાની જેમ છે જ્યાં પ્રતિવાદીનો કોઈ બચાવ નથી.આવા દાવામાં વાદીએ હુકમનામું મેળવવા માટે અદાલતને સંતોષ થાય તે રીતે પોતાનો કેસ સાબિત કરવો જ જોઈએ.

ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતને લાગુ પાડતા, તેમાં કોઈ શંકા નથી કે સમજૂતી લાગુ કરવાથી (i) મકાનમાલિક તેની જરૂરિયાતને પ્રમાણિક સાબિત કરવાના બોજમાંથી મુક્ત થતો નથી.આ કાયદામાં મકાનમાલિકની તરફેણમાં તેની જરૂરિયાતને યોગ્ય ગણવાની કોઈ જોગવાઈ નથી.આમ, મકાનમાલિકની તરફેણમાં એવી કોઈ ધારણા નથી કે કાયદાની કલમ ૨૧ની પેટા-કલમ (૧) ની ચોથી જોગવાઈના સ્પષ્ટીકરણ (૧) ને લાગુ કરવાના આધારે તેની જરૂરિયાત પ્રમાણભૂત છે અને મકાનમાલિકે ભાડૂતને પરિસરમાંથી બહાર કાઢવા માટે આરોપ મૂકવો પડશે અને તેની જરૂરિયાત પ્રમાણભૂત સાબિત કરવી પડશે.(૬૬-ઈ-એચ; ૬૭-એ)

૨. કાયદાની કલમ ૧૨ અને ૧૬ ઉપરોક્ત ટ્રસ્ટિકોણને સમર્થન આપે છે.એવા કિસ્સાઓમાં કે જ્યાં કલમ ૧૨ હેઠળ જગ્યા ખાલી પડી છે અથવા ખાલી પડી હોવાનું માનવામાં આવે છે, મકાન માલિકે તેની તરફેણમાં જગ્યા છોડવા માટે યોગ્ય અધિકારી સમક્ષ કલમ ૧૬ હેઠળ અરજી કરવી જરૂરી છે અને તે જગ્યા છોડવાનો આદેશ ત્યારે જ મેળવી શકે છે જ્યારે તે જગ્યા માટે તેની વાસ્તવિક જરૂરિયાતના સંદર્ભમાં નિર્ધારિત અધિકારીને સંતોષ આપે.

જો કલમ ૨૧ (૧) (એ) ના ચોથા પરંતુકના સ્પષ્ટીકરણ (૧) ને મકાનમાલિકની તરફેણમાં જમીનમાલિકની જરૂરિયાતના સંદર્ભમાં ધારણા ઊભી કરવા તરીકે વાંચવું હોય, તો તે ઘટનામાં ઉપરોક્ત સમજૂતી કાયદાની કલમ ૧૬ સાથે વિરોધાભાસી બનશે. અર્થઘટનનો તે જાણીતો નિયમ છે કે કાયદાની જોગવાઈનું અર્થઘટન એવી રીતે કરવું જરૂરી છે કે જે કાયદાની વિવિધ જોગવાઈઓમાં સંભવિત સંઘર્ષને ટાળી શકે.[૬૭-D-E-F-G]

૩. નીચેની અદાલતો દ્વારા હકીકતનું સમવર્તી તારણ નોંધવામાં આવ્યું છે કે મકાનમાલિકની જરૂરિયાત વાસ્તવિક ન હતી.આવા ચુકાદાને અપીલમાં દખલ કરી શકાતી નથી.

(૬૮-એ-બી)

=====

દીવાની અપીલીય ન્યાયાધીકારક્ષેત્ર

સિવિલ અપીલ નંબર ૫૭૩૭-૫૭૩૮ / / નં.

ડબ્લ્યુ. પી. નંબર ૨૧,૩૮૦/૧૯૯૬ માં અલ્હાબાદ હાઈકોર્ટના ૨૨-૦૭-૧૯૯૬ ના ચુકાદા

અને આદેશમાંથી.

એસ. કુલશ્રેષ્ઠ-અપીલકર્તા માટે.

આર. બી. મેહરોત્રા અને રાજેશ-પ્રતિવાદીઓ માટે.

અદાલતનો ચુકાદો ન્યાયાધીશ-વી. એન. ખરે દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો.

અહીં અપીલકર્તા વિવાદગ્રસ્ત પરિસરનો મકાનમાલિક છે.આ પરિસરમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર અને ફર્સ્ટ ફ્લોર છે.પ્રતિવાદી-ભાડૂત ઉપરોક્ત પરિસરના કબજામાં છે.પરિસરના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનો ઉપયોગ ભાડૂત દ્વારા બિન-રહેણાંક હેતુઓ માટે કરવામાં આવે છે, જ્યારે પ્રથમ માળનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુઓ માટે કરવામાં આવે છે.અપીલકર્તા-મકાન માલિકે પ્રતિવાદી-ભાડૂતને તેની પ્રામાણિક જરૂરિયાત માટે જગ્યાની જરૂર હોવાના આધારે તેને બહાર કાઢવા માટે નિર્ધારિત સત્તામંડળ, વારાણસી સમક્ષ અરજી દાખલ કરી હતી.ઉપરોક્ત અરજીમાં, મકાન માલિકે એવી પણ અરજી કરી હતી કે પ્રતિવાદી-ભાડૂતના પુત્ર, જે સામાન્ય રીતે તેની સાથે રહેતો હતો, તેણે વારાણસી શહેરમાં રહેણાંક પરિસરનું નિર્માણ કર્યું છે, અને જેમ કે યુ. પી. અર્બન બિલ્ડિંગ્સ (લેટિંગ, રેન્ટ અને ઈવીક્શનનું નિયમન) એક્ટ, ૧૯૭૨ (ત્યારબાદ એક્ટ તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) ની કલમ ૨૧ની પેટા-કલમ (૧) ની ચોથી જોગવાઈ હેઠળ, ભાડૂતને અરજી લડવા પર પ્રતિબંધ મૂકવા ઉપરાંત, તેની જરૂરિયાતને પ્રામાણિકપણે માનવામાં આવે છે.પ્રતિવાદી ભાડૂત દ્વારા લેખિત નિવેદન દાખલ કરવામાં આવ્યું હતું જેમાં અરજીમાં કરવામાં આવેલા આરોપોને નકારી કાઢવામાં આવ્યા હતા.નિયત સત્તામંડળે એવો મત વ્યક્ત કર્યો હતો કે ભાડૂતને આંશિક રીતે બિન-રહેણાંક

હેતુઓ માટે અને આંશિક રીતે રહેણાંક હેતુઓ માટે જગ્યા ભાડે આપવામાં આવી હોવાથી, કાયદાની કલમ ૨૧ની પેટા-કલમ (૧) ની ચોથી જોગવાઈના સ્પષ્ટીકરણનો લાભ મકાનમાલિકને ઉપલબ્ધ નથી.નિયત સત્તામંડળને એવું પણ જાણવા મળ્યું કે મકાનમાલિક દ્વારા સ્થાપિત જરૂરિયાત પ્રામાણિક નથી.પરિણામે, ભાડૂતને પરિસરમાંથી બહાર કાઢવાની અરજી નિર્ધારિત સત્તામંડળ દ્વારા નકારી કાઢવામાં આવી હતી.

અસંતુષ્ટ, મકાનમાલિક-અપીલકર્તાએ અપીલને પ્રાધાન્ય આપ્યું હતું, જેને નિર્ધારિત સત્તામંડળના તારણની પુષ્ટિ કરતી અપીલ સત્તાધિકારી દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી.મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરાયેલી રિટ અરજી પણ હાઈકોર્ટ દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી છે.

અપીલકર્તા વતી હાજર રહેલા વકીલ દ્વારા વિનંતી કરવામાં આવે છે કે કાયદાની કલમ ૨૧ની પેટા-કલમ (૧) ની ચોથી જોગવાઈ (i) ના સ્પષ્ટીકરણને ધ્યાનમાં રાખીને, ભાડૂતને માત્ર મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજીનો વિરોધ કરવા પર પ્રતિબંધ મૂકવામાં આવ્યો હતો એટલું જ નહીં, પરંતુ ઉપરોક્ત અરજીમાં મકાનમાલિક દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલી જરૂરિયાતને પણ પ્રામાણિક ગણવી જોઈએ.જોકે, ભાડૂત વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે દલીલ કરી હતી કે વર્તમાન કેસમાં, કાયદાની કલમ ૨૧ની પેટા-કલમ (૧) ની ચોથી જોગવાઈ માટે સમજૂતી (i) આકર્ષાય નહીં અને કોઈ પણ સંજોગોમાં, જો એવું માનવામાં આવે કે સમજૂતી (i) વર્તમાન કેસમાં લાગુ પડે છે, તો મકાન માલિકે સ્વતંત્ર રીતે સાબિત કરવું પડશે કે તેની જરૂરિયાત પ્રમાણિક છે અને અરજીમાં દર્શાવેલ કથિત જરૂરિયાતને પ્રમાણિક ગણી શકાય નહીં.૩

અમે પક્ષકારો માટે વિદ્વાન વકીલને સાંભળ્યા પછી, અમે દલીલ ખાતર ધારીએ છીએ કે સમજૂતી (i) કાયદાની કલમ ૨૧ ની પેટા-કલમ (૧) ની ચોથી જોગવાઈ અપીલકર્તા મકાનમાલિકને આ પ્રશ્ન નક્કી કર્યા વિના ઉપલબ્ધ છે કે શું સમજૂતી (i) વર્તમાન કેસને લાગુ પડે છે કે નહીં.પક્ષકારો

માટે વિંદ્ધાન વકીલની દલીલોની પ્રશ સા કરવા માટે, સંબંધિત જોગવાઈઓ નિર્ધારિત કરવી જરૂરી છે, જે અહીં નીચે દર્શાવેલ છે:-

" કલમ ૨૧ (૧) (એ)-મકાન તેના હાલના સ્વરૂપમાં અથવા તોડી પાડ્યા પછી અને મકાનમાલિક દ્વારા તેના દ્વારા અથવા તેના પરિવારના કોઈ સભ્ય દ્વારા, અથવા કોઈ પણ વ્યક્તિ કે જેના લાભ માટે તે તેના દ્વારા રહેણાંક હેતુઓ માટે અથવા કોઈપણ વ્યવસાય, વેપાર અથવા કોલિંગના હેતુઓ માટે રાખવામાં આવે છે, અથવા જ્યાં મકાનમાલિક જાહેર સખાવતી ટ્રસ્ટનો ટ્રસ્ટી છે, ટ્રસ્ટના હેતુઓ માટે, તેના દ્વારા કબજો કરવા માટે નવું બાંધકામ જરૂરી છે;

કલમ ૨૧ની પેટા-કલમ (૧) નો ચોથો પરંતુક-એવી પણ જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે સ્પષ્ટીકરણમાં જોગવાઈ કરાયેલા કિસ્સાઓ સિવાય નિયત અધિકારી, અરજીના અસ્વીકારથી મકાનમાલિકને સંભવિત મુશ્કેલી સામે અરજી મંજૂર કરવાથી ભાડૂતને સંભવિત મુશ્કેલીને ધ્યાનમાં લેશે અને તે હેતુ માટે નિયત કરી શકાય તેવા પરિબલોને ધ્યાનમાં લેશે.

કલમ ૨૧ની પેટા-કલમ (૧) ના ચોથા પરંતુકનું સ્પષ્ટીકરણ-રહેણાંક મકાનના કિસ્સામાં:- જ્યાં ભાડૂત અથવા તેના પરિવારના કોઈ સભ્ય (જે સામાન્ય રીતે તેની સાથે રહે છે અથવા તેના પર સંપૂર્ણપણે નિર્ભર છે) એ ખાલી રાજ્યમાં મકાન બનાવ્યું હોય અથવા અન્યથા હસ્તગત કર્યું હોય અથવા તે જ શહેર, નગરપાલિકા, સૂચિત વિસ્તાર અથવા નગર વિસ્તારમાં રહેણાંક મકાન સંપાદન કર્યા પછી ખાલી થઈ ગયું હોય, તો આ પેટા-કલમ હેઠળની અરજી સામે ભાડૂત દ્વારા કોઈ વાંધો ઉઠાવવામાં આવશે નહીં.

કલમ ૨૧ (૧) (એ) નું અવલોકન દર્શાવે છે કે મકાનમાલિક ભાડૂતને ખાલી કરાવવા માટેની તેની અરજીમાં સફળ થઈ શકે છે જો તે નિર્ધારિત અધિકારી સમક્ષ સ્થાપિત કરે કે તેની જગ્યાની જરૂરિયાત પ્રામાણિક છે.કલમ ૨૧ (૧) ની ચોથી જોગવાઈ એવી જોગવાઈ કરે છે કે નિયત સત્તામંડળે મકાનમાલિકની પ્રામાણિક જરૂરિયાતને ધ્યાનમાં લેતી વખતે ભાડૂતને અરજી મંજૂર કરવામાં સંભવિત મુશ્કેલીઓને પણ ધ્યાનમાં લેવી પડશે, કારણ કે મકાનમાલિકને અરજીના ઈનકારથી સંભવિત મુશ્કેલી સામે સ્પષ્ટીકરણ (i) માં પૂરા પાડવામાં આવેલા કેસો સિવાય.

સમજૂતી (૧) એવી જોગવાઈ કરે છે કે ભાડૂત અથવા તેના પરિવારના કોઈ સભ્ય કે જે સામાન્ય રીતે તેની સાથે રહે છે અથવા તેના પર સંપૂર્ણપણે નિર્ભર છે, તેણે ખાલી રાજ્યમાં મકાન બનાવ્યું હોય અથવા અન્યથા હસ્તગત કર્યું હોય અથવા તે જ શહેરમાં રહેણાંક મકાન હસ્તગત કર્યા પછી ખાલી થઈ ગયું હોય, તો આ પેટા-કલમ હેઠળની અરજી સામે ભાડૂત દ્વારા કોઈ વાંધો ઉઠાવવામાં આવશે નહીં.ઉપર કાઢવામાં આવેલી ઉપરોક્ત જોગવાઈઓ દર્શાવે છે કે જ્યાં સમજૂતી (i) લાગુ પડે છે તેવા કિસ્સાઓમાં મકાનમાલિકની જરૂરિયાતને પ્રામાણિક ગણાવીને કોઈ ધારણા કરી શકાતી નથી.સમજૂતીની અરજીની એકમાત્ર અસર એ છે કે ભાડૂત મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજીનો વિરોધ કરવા માટે હકદાર નથી અને નિયત સત્તામંડળે મકાનમાલિકની મુશ્કેલીની સરખામણી ભાડૂત સાથે કરવાની જરૂર નથી, જે તેમણે અન્યથા કાયદાની કલમ ૨૧ (૧) ની ચોથી જોગવાઈ હેઠળ કરવાની જરૂર હતી.

અમે અગાઉ નોંધ્યું છે કે મકાનમાલિક તેની તરફેણમાં મુક્તિનો આદેશ ત્યારે જ મેળવી શકે છે જ્યારે તે નિર્ધારિત સત્તામંડળ સમક્ષ પ્રામાણિકપણે તેની જરૂરિયાત સાબિત કરે.તેમાં કોઈ શંકા નથી કે મકાનમાલિકની અરજી બિનહરીફ છે કારણ કે ભાડૂત જમીનની બહાર છે, તેમ છતાં મકાનમાલિકે તેની પ્રામાણિક જરૂરિયાત સ્થાપિત કરવી પડશે.હકીકતમાં મકાનમાલિકે પોતાના પગ પર ઊભા રહેવું જરૂરી છે અને તે ભાડૂતના બચાવની ગેરહાજરીનો કોઈ લાભ મેળવી શકતો નથી.નિર્ધારિત સત્તામંડળ સમક્ષની કાર્યવાહી એક બિનહરીફ દાવાની જેમ હોય છે, જેમાં પ્રતિવાદીનો કોઈ બચાવ હોતો નથી.આવા દાવામાં વાદીએ હુકમનામું મેળવવા માટે અદાલતને સંતોષ થાય તે રીતે પોતાનો કેસ સાબિત કરવો જ જોઈએ.

વર્તમાન કેસમાં ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતને લાગુ પાડતા, અમારા મનમાં કોઈ શંકા નથી કે, સમજૂતી લાગુ કરીને (i) મકાનમાલિક તેની જરૂરિયાતને પ્રમાણિક સાબિત કરવાના બોજમાંથી મુક્ત થતો નથી.વધુમાં અમને આ કાયદામાં મકાનમાલિકની તરફેણમાં તેની જરૂરિયાતને પ્રામાણિક ગણતી કોઈ ધારણા ઊભી કરતી કોઈ જોગવાઈ જોવા મળતી નથી.

અમારો આ દ્રષ્ટિકોણ કાયદાની કલમ ૧૨ અને ૧૬માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈમાંથી સમર્થન મેળવે છે. કલમ ૧૨ આકસ્મિકતાની જોગવાઈ કરે છે જ્યારે કોઈ ઇમારત ખાલી પડી હોવાનું માનવામાં આવશે.

કલમ ૧૨ ની પેટા-કલમ (૩) માં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે રહેણાંક મકાનના કિસ્સામાં જો ભાડૂત અથવા તેના પરિવારના કોઈ સભ્ય ખાલી રાજ્યમાં મકાન બનાવે છે અથવા અન્યથા હસ્તગત કરે છે અથવા તે જ શહેર, નગરપાલિકા, નગર, સૂચિત વિસ્તાર અથવા નગર વિસ્તારમાં રહેણાંક મકાન ખાલી કરે છે જેમાં ભાડાપટ્ટે મકાન આવેલું છે, તો તે તેની ભાડાપટ્ટે મકાન પર કબજો કરવાનું બંધ કરી દીધું હોવાનું માનવામાં આવશે. કલમ ૧૬ એ જોગવાઈ કરે છે કે મકાનમાલિક જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટને જગ્યા છોડવા માટે અરજી કરી શકે છે જે પડી ગઈ છે અથવા ખાલી હોવાનું માનવામાં આવે છે જો જગ્યા પ્રામાણિકપણે જરૂરી હોય તો.

આમ, એવા કિસ્સાઓમાં કે જ્યાં જગ્યા ખાલી પડી છે અથવા ખાલી પડી હોવાનું માનવામાં આવે છે, મકાન માલિકે તેની તરફેણમાં જગ્યા છોડવા માટે યોગ્ય અધિકારી સમક્ષ અરજી કરવી જરૂરી છે અને જ્યારે તે સંતોષ કરે ત્યારે જ તે જગ્યા છોડવાનો આદેશ મેળવી શકે છે.

જો કલમ ૨૧ (૧) (એ) ના ચોથા પરંતુકના સ્પષ્ટીકરણ (૧) ને મકાનમાલિકની જરૂરિયાતના સંદર્ભમાં મકાનમાલિકની તરફેણમાં ધારણા ઊભી કરવા તરીકે વાંચવું હોય, તો તે ઘટનામાં ઉપરોક્ત સમજૂતી કાયદાની કલમ ૧૬ સાથે સંઘર્ષમાં આવશે. અર્થઘટનનો તે જાણીતો નિયમ છે કે કાયદાની જોગવાઈનું અર્થઘટન એવી રીતે કરવું જરૂરી છે કે જે કાયદાની વિવિધ જોગવાઈઓમાં સંભવિત સંઘર્ષને ટાળી શકે.

ઉપર ચર્ચા કરાયેલી કાનૂની સ્થિતિને ધ્યાનમાં રાખીને, અમે શોધી કાઢીએ છીએ કે મકાનમાલિકની તરફેણમાં એવી કોઈ ધારણા નથી કે કાયદાની કલમ ૨૧ની પેટા-કલમ (૧) ની ચોથી જોગવાઈ (૧) ના સ્પષ્ટીકરણની અરજીના આધારે તેની જરૂરિયાત પ્રમાણિક છે અને મકાનમાલિકે ભાડૂતને પરિસરમાંથી બહાર કાઢવા માટે આરોપ મૂકવો પડે છે અને તેની જરૂરિયાત

પ્રમાણિક સાબિત કરવી પડે છે.વર્તમાન કેસમાં, અદાલતો દ્વારા હકીકતનું સહવર્તી તારણ નીચે નોંધવામાં આવ્યું છે કે મકાનમાલિકની જરૂરિયાત પ્રામાણિક નહોતી.આ અપીલમાં આવા નિષ્કર્ષમાં દખલ કરી શકાતી નથી.તેથી, અમને આ અપીલમાં કોઈ યોગ્યતા દેખાતી નથી.તદનુસાર અરજીઓ રદ કરવામાં આવે છે.ખર્ચ અંગે કોઈ ઓર્ડર આપવામાં આવશે નહીં.

અરજીઓ ફગાવી દેવામાં આવી હતી.

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.