

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.

=====

એન્થોની

વિરુદ્ધ

કે. સી. ઈતુપ અને સન્સ તથા અન્યો

જુલાઈ ૨૧, ૨૦૦૦

[કે. ટી. થોમસ, ડી. પી. મોહપાત્રા અને આર. સી. લાહોટી, ન્યાયમૂર્તિઓ]

ભાડું નિયંત્રણ અને હકાલપટ્ટી:

કેરળ બિલ્ડિંગ (લીઝ અને ભાડા નિયંત્રણ) કાયદો , ૧૯૬૫ કલમ ૨(૬), (૩) અને (૧) – મકાનમાલિક-ભાડૂતનો સંબંધ – નોંધણી વગરના લીઝ ડીડ સામે – માલિક દ્વારા મકાનના કબજામાં સામેલ વ્યક્તિ – માસિક ભાડું ચૂકવતી વ્યક્તિ – એવું માનવામાં આવે છે કે પક્ષકારો વચ્ચે નોંધણી વગરના લીઝ ડીડનો અમલ કરવામાં આવ્યો હોવા છતાં, તેમની વચ્ચે મકાનમાલિક-ભાડૂતનો સંબંધ હતો – વધુમાં, કેરળ બિલ્ડિંગ (લીઝ અને

ભાડા નિયંત્રણ) કાયદો શરૂ થયા પછી, ભાડૂત વૈધાનિક ભાડૂત બની ગયો હતો અને તેને માત્ર ત્યારે જ બહાર કાઢી શકાયો હતો જ્યારે પક્ષકારો વચ્ચે નોંધણી વગરના લીઝ ડીડનો અમલ કરવામાં આવ્યો હતો. ભાડું નિયંત્રણ અદાલત સમક્ષ અરજી દાખલ કરવામાં આવી-મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ કલમ ૧૦૭ અને ૧૦૫ - નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ કલમ ૧૭(૧) અને ૪૯.

શબ્દો અને વાક્યો:

"લેટ "-નો અર્થ.

અપીલકર્તાને ઇમારતનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હતો.તે બિન-નોંધાયેલ લીઝ-ડીડ મુજબ હતું જે પાંચ વર્ષના સમયગાળા માટે હતું.અપીલકર્તાએ મકાનમાલિકને અને બાદમાં તેના વારસદારોને ભાડું ચૂકવ્યું હતું.ત્યારબાદ, પ્રતિવાદીઓએ અપીલકર્તા સામે ખાલી કરાવવા માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો.ટ્રાયલ કોર્ટે કેસનો ચુકાદો આપ્યો હતો.પ્રથમ અપીલમાં એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે લીઝ-ડીડની નોંધણી ન હોવા છતાં માન્ય ભાડૂત હતા અને અપીલકર્તાને બહાર કાઢી શકાતા નથી.આ આદેશને બીજી અપીલમાં રદ કરવામાં આવ્યો હતો અને પ્રથમ અપીલને પરત મોકલી દેવામાં આવી

હતી.રિમાન્ડ પછી જિલ્લા ન્યાયાધીશે ચુકાદો આપ્યો કે અપીલકર્તા કેરળ બિલ્ડિંગ (લીઝ અને ભાડા નિયંત્રણ) કાયદામા વ્યાખ્યાયિત કરાયેલ ભાડૂત છે અને પ્રતિવાદીઓ હુકમનામા માટે હકદાર નથી.યોગ્ય ઉપાય ભાડું નિયંત્રણ અદાલત સમક્ષ અરજી કરવાનો હશે.બીજી અપીલ પર, ઉચ્ચ અદાલતે પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કર્યું હતું.તેથી, આ અપીલ.

અપીલને મંજૂરી આપતા કોર્ટે

ઠરાવ્યુ : ૧.૧ નોંધણી વગરની લીઝ-ડીડ લીઝ બનાવી શકતી નથી.પરંતુ અપીલકર્તાએ ભાડૂત તરીકે મકાન પર કબજો કર્યો અને મકાનમાલિકને ભાડું ચૂકવ્યું અને તે ચાલુ રાખ્યું, જેમ કે રદબાતલ લીઝ-ડીડથી સ્વતંત્ર, મકાનમાલિક-ભાડૂત સંબંધ અસ્તિત્વમાં હતો. આથી, કેરળ બિલ્ડિંગ (લીઝ અને ભાડા નિયંત્રણ) કાયદો, ૧૯૬૫ અમલમાં આવ્યા પછી, અપીલકર્તા એક વૈધાનિક ભાડૂત બની ગયો હતો, જેને ત્યારે જ ખાલી કરાવવાનો વિચાર કરી શકાય છે જ્યારે ભાડું નિયંત્રણ અદાલત સમક્ષ અરજી દાખલ કરવામાં આવે.[૬૫૩-એચ; ૬૫૪-એ]

૨.૧ મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ની કલમ ૧૦૭ અને નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ની કલમ ૧૭ (૧) અને ૪૯ હેઠળ વૈધાનિક અવરોધોને કારણે લીઝ-ડીડ લીઝ બનાવી શકતું નથી. પરંતુ આ મુદ્દાના અવકાશને સમાપ્ત કરતું નથી કે શું અપીલકર્તા મકાનનો ભાડૂત છે.કાયદાની કલમ ૧૦૭ જણાવે છે કે લીઝ એ મિલકતનો આનંદ લેવાના અધિકારનું હસ્તાંતરણ છે અને આવી ટ્રાન્સફર સ્પષ્ટ રીતે અથવા સૂચિતાર્થ દ્વારા કરી શકાય છે.નોંધણી વગરનું સાધન અસ્તિત્વમાં આવ્યું તે માત્ર હકીકત એ નક્કી કરવા માટે અદાલતના માર્ગમાં ઊભા નહીં થાય કે શું હકીકતમાં આવા ખત સિવાય અન્ય કોઈ લીઝ હતી કે નહીં.[૬૫૧-ડી-એચ]

શ્રીમતી શાંતાબાઈ વિરુદ્ધ બોમ્બે રાજ્ય, એ.આઈ.આર. (૧૯૫૮) એસ.સી. ૫૩૨; સતીશ ચંદ માખન વિરુદ્ધ ગોવર્ધન દાસ બ્યાસ, [૧૯૮૪] ૧ એસ.સી.સી. ૩૬૯ અને બજાજ ઓટો લિમિટેડ વિરુદ્ધ બિહારી લાલ કોહલી, એ.આઈ.આર. (૧૯૮૯) એસ.સી. ૧૮૦૬ પર આધાર રાખ્યો હતો.

૨.૨. કારણ કે અપીલકર્તાને માલિક દ્વારા મકાનના કબજામાં સામેલ કરવામાં આવ્યો હતો અને માસિક ભાડું ચૂકવ્યું હતું અથવા મકાનના સંદર્ભમાં ભાડું ચૂકવવા માટે સંમત થયા હતા, અપીલકર્તાના કબજાની કાનૂની પ્રકૃતિ પક્ષકારો વચ્ચેના ન્યાયિક સંબંધને આભારી હોવી જોઈએ.તેથી, આવા ન્યાયિક

સંબંધ ભાડૂત અને ભાડૂતનો છે, જે કાયદાની કલમ ૧૦૭ના કાર્યક્ષેત્રમાં આવે છે. [૬૫૨-એ-બી]

૨.૩. દસ્તાવેજની નોંધણી ન થવાને કારણે માત્ર બે પરિણામો આવ્યા હતા. એક એ છે કે એક વર્ષથી વધુ લીઝ બનાવવામાં આવી ન હતી. બીજું એ છે કે જ્યાં સુધી લીઝની રચનાની વાત છે ત્યાં સુધી સાધન નકામું થઈ ગયું છે. તેમ છતાં એક વર્ષથી વધુ ન હોય તેવી લીઝ પક્ષકારોના વર્તન દ્વારા બનાવવામાં આવી હતી તેવી ધારણા બિન-રદબાતલ રહે છે. [૬૫૨-જી]

એચ. એસ. રિખી વિરુદ્ધ નવી દિલ્હી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, [૧૯૬૨] ૩ એસસીઆર ૬૦૪, વિશિષ્ટ.

ટેકનિશિયન સ્ટુડિયો પ્રાઇવેટ લિમિટેડ વિરુદ્ધ લીલા ઘોષ, [૧૯૭૭] ૪ એસસીસી ૩૨૪ અને વિશ્વબની પ્રાઇવેટ લિમિટેડ વિરુદ્ધ સંતોષ કુમાર દત્તા, [૧૯૮૦] ૧ એસસીઆર ૬૫૦ પર આધાર રાખ્યો હતો.

૩.૧ "ભાડૂત" શબ્દની વ્યાખ્યા કેરળ બિલ્ડિંગ (લીઝ અને ભાડું નિયંત્રણ) અધિનિયમની કલમ ૨ (૬) માં "કોઈપણ વ્યક્તિ કે જેના દ્વારા અથવા જેના ખાતામાં મકાન માટે ભાડું ચૂકવવાપાત્ર છે" તરીકે કરવામાં આવી

છે.મકાનમાલિકને એવી વ્યક્તિનો સમાવેશ કરવા તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવે છે જે મકાનનું ભાડું મેળવે છે અથવા પ્રાપ્ત કરવા માટે હકદાર છે.મકાનને "કોઈપણ મકાન અથવા ઝૂંપડું અથવા મકાન અથવા ઝૂંપડાનો ભાગ, રહેણાંક અથવા બિન-રહેણાંક હેતુઓ માટે અલગથી ભાડે આપવા અથવા ભાડે આપવા" તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવે છે.આમ, "લેટ" શબ્દનો ફક્ત એક જ અર્થ છે, તે છે લીઝ પર મૃત્યુ.[૬૪૯-૬]

સિવિલ અપીલીય હકુમત : સિવિલ અપીલ નંબર ૫૯૦૪/૧૯૯૯.

એસ. એ. નંબર ૮૩૫/૧૯૮૮ માં કેરળ હાઈકોર્ટના ૦૪/૦૯/૧૯૯૭ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

અપીલકર્તા માટે ટી. એલ. વિશ્વનાથ ઐયર અને ટી. જી. એન. નાયર.

પ્રતિવાદીઓ માટે પી. કૃષ્ણમૂર્તિ એસ. પ્રસાદ, સુશ્રી અષ્ટ ત્યાગી, સુશ્રી પૂનમ પ્રસાદ.

કોર્ટનો ચુકાદો આમના દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો

થોમસ ન્યાયમુર્તિ : એક એવો વિવાદ કે જેના કારણે ભૂતકાળમાં સતત ઘણા મુકદ્દમાઓ લાંબા સમય સુધી ચાલ્યા હતા (જ્યારે આવા ખત ફરજિયાતપણે નોંધણીપાત્ર હોય ત્યારે નોંધણી વગરના સાધન દ્વારા લીઝ આપી શકાય કે કેમ) ફરી એકવાર ઉઠાવવામાં આવ્યો છે અને તે વિવાદે આ મુકદ્દમાની લાંબા આયુષ્યને એક આધારિત કારકિર્દી દ્વારા લંબાવ્યું છે.પક્ષનો ઉત્તરાધિકારી, જે મુખ્યત્વે સાધનની નોંધણી ન કરવા માટે જવાબદાર હતો, તેને હવે તેનો લાભ મળ્યો છે કારણ કે વિવાદિત ચુકાદાએ તે વ્યક્તિને બહાર કાઢવાનો હુકમ આપ્યો હતો જેને ભૂતપૂર્વ દ્વારા ઈમારતનો કબજો સ્વીકારવામાં આવ્યો હતો.અપીલકર્તાએ ભાડું નિયંત્રણ કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ રક્ષણનો દાવો કર્યો હોવા છતાં, ઉચ્ચ અદાલતે તેને એ આધાર પર છૂટ આપી કે વ્યવહાર સંબંધિત પક્ષો દ્વારા ચલાવવામાં આવેલ દસ્તાવેજ કાયદા હેઠળ રદબાતલ છે.હવે સરળ પ્રશ્ન એ છે કે શું અપીલકર્તા કેરળ ઈમારતો (લીઝ અને ભાડું નિયંત્રણ) અધિનિયમ ૧૯૬૫ (ટૂંકમાં ભાડું અધિનિયમ) હેઠળ ભાડૂત તરીકે રક્ષણનો દાવો કરી શકે છે.

હકીકતો, મોટે ભાગે નિર્વિવાદ, નીચે મુજબ છે:આ મુકદ્દમાનો વિષય ધરાવતી ઈમારતને એક શેડ તરીકે વર્ણવવામાં આવી છે, જે મૂળરૂપે એક એવા પરિવાર સાથે સંકળાયેલી હતી, જેમાંના પરિષ્ઠ સભ્યએ અપીલકર્તાને તેના કબજામાં રાખ્યા હતા, જે દેખીતી રીતે પાંચ વર્ષના સમયગાળા માટેના લીઝ ડીડ

૦૪/૦૧/૧૯૭૪ મુજબ હતું.મકાનનું માસિક ભાડું રૂ. ૧૪૦/- છે.અપીલકર્તાએ ઓક્ટોબર ૧૯૭૪ સુધી ઉપરોક્ત દરે મકાનનું ભાડું ચૂકવ્યું હતું.આ સમયગાળા દરમિયાન ક્યારેક પરિવારના સભ્યો વચ્ચે થયેલા ભાગલા મુજબ મકાનની માલિકી પરિવારની મહિલા સભ્ય (દેવકી) ને જાળવવામાં આવી હતી.ત્યારબાદ અપીલકર્તા દ્વારા ઉપરોક્ત દેવકીને મકાનનું ભાડું ચૂકવવામાં આવ્યું હતું.ત્યારબાદ દેવકી દ્વારા મકાનની માલિકી પ્રતિવાદીને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવી હતી, જેમણે વાદી તરીકે દાવો દાખલ કર્યો હતો (સગવડતા માટે પ્રતિવાદીને વાદી તરીકે સંદર્ભિત કરી શકાય છે).ટ્રાયલ કોર્ટે અપીલકર્તાની દલીલને નકારી કાઢીને દાવાનો ચુકાદો આપ્યો હતો કે દાવો જાળવવા યોગ્ય નથી કારણ કે તે ભાડા અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ ખાલી કરાવવામાંથી સુરક્ષિત છે. ટ્રાયલ કોર્ટને જાણવા મળ્યું કે અપીલકર્તા ભાડૂત નથી કારણ કે લીઝ-ડીડની નોંધણી ન કરવાને કારણે લીઝ રદબાતલ હતી.અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી પ્રથમ અપીલમાં જિલ્લા ન્યાયાધીશે ચુકાદો આપ્યો હતો કે સાધનની નોંધણી ન હોવા છતાં મકાનની માન્ય ભાડૂત હતી અને તેથી અપીલકર્તાને ભાડા અધિનિયમની જોગવાઈઓ અનુસાર સિવાય બહાર કાઢી શકાતો નથી.

પ્રતિવાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી બીજી અપીલમાં કેરળ હાઈકોર્ટના એક જ ન્યાયાધીશે જિલ્લા અદાલતના ચુકાદાને રદ કર્યો હતો અને વાદીને

રદબાતલ લીઝ હેઠળ કબજામાં લેવામાં આવ્યો હોવાનું કહીને તે અદાલતને પ્રથમ અપીલ મોકલી હતી અને તેથી અદાલતે વિચારવું જોઈએ કે, આ લીઝથી સ્વતંત્ર રીતે પ્રતિવાદી દર મહિને ભાડૂત તરીકે કબજોમાં હતો કે કેમ.વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે ધ્યાન દોર્યું હતું કે તે હકીકતનો પ્રશ્ન હોવાથી તેનો નિર્ણય રેકૉર્ડ પરના પુરાવા પર કરવો પડશે.રિમાન્ડ પછી જિલ્લા અદાલતે એક તારણ પર પ્રવેશ કર્યો કે સાધનની નોંધણી ન કરવામાં ખામી હોવા છતાં આ કેસની હકીકતો અને સંજોગો અને ઉપર ચર્ચા કરાયેલા પુરાવા સ્પષ્ટપણે બતાવી શકે છે કે પક્ષો લીઝ બનાવવાનો ઇરાદો ધરાવતા હતા.જિલ્લા ન્યાયાધીશે વધુમાં જણાવ્યું હતું કે અપીલકર્તા ભાડાના કાયદામાં વ્યાખ્યાયિત કરાયેલ ભાડૂત છે અને તેથી વાદી આ કેસમાં હુકમનામા માટે હકદાર નથી અને તેનો ઉપાય ભાડું નિયંત્રણ અદાલત સમક્ષ અરજી કરવાનો છે.

જ્યારે બીજી અપીલમાં આ બાબત ફરીથી હાઈકોર્ટમાં પહોંચી ત્યારે એક વિદ્વાન સિંગલ જજ રિમાન્ડ પછી જિલ્લા ન્યાયાધીશ દ્વારા કરવામાં આવેલા અભિગમ સાથે સહમત ન હતા અને અન્ય બાબતોની સાથે હાઈકોર્ટ દ્વારા નીચેના અવલોકનો કરવામાં આવ્યા છે:

એ નોંધવું જરૂરી છે કે જો અગાઉના પ્રસંગે આ અદાલતનો નિષ્કર્ષ એ હતો કે રદબાતલ કરાર અનુસાર ભાડાની ચુકવણી અને સ્વીકૃતિ જ કેરળ

ઈમારતો (ભાડાપટ્ટા અને ભાડું નિયંત્રણ) અધિનિયમ હેઠળ સંરક્ષિત પક્ષો વચ્ચે મકાનમાલિક અને ભાડૂતનો સંબંધ લાવશે તો આ અદાલતે વાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા દાવાને ચોક્કસપણે ફગાવી દીધો હોત અને અપીલને જે રીતે કરવામાં આવી હતી તે રીતે નીચલી અપીલ અદાલતમાં મોકલી ન હોત.નીચલી અપીલ અદાલતે આ પાસાની અવગણના કરી છે, જ્યારે પ્રથમ પ્રતિવાદી કેરળ બિલ્ડિંગ્સ (લીઝ અને ભાડા નિયંત્રણ) કાયદા દ્વારા સંરક્ષિત ભાડૂત હશે, ભલે તેણે ખાલી લીઝ હેઠળ જ ભાડું ચૂકવ્યું હોય.અપીલીય અદાલતનો આ અભિગમ મને સંપૂર્ણપણે બિનટકાઉ લાગે છે.તેથી હું નીચલી અપીલ અદાલતના એ તારણને રદ કરવા માટે બંધાયેલો છું કે પ્રથમ પ્રતિવાદી કેરળ ઈમારતો (ભાડાપટ્ટા અને ભાડું નિયંત્રણ) અધિનિયમ દ્વારા સંરક્ષિત ભાડૂત છે. હું માનું છું કે પ્રથમ પ્રતિવાદીએ સાબિત કર્યું નથી કે રદબાતલ લીઝથી સ્વતંત્ર, મકાનમાલિક અને ભાડૂતનો સંબંધ પક્ષો વચ્ચે અસ્તિત્વમાં આવ્યો છે.આ તારણને ધ્યાનમાં રાખીને, વાદીઓ વાદી અનુસૂચિ મિલકતના કબજાની વસૂલાત માટે હુકમનામું મેળવવા માટે હકદાર રહેશે.

વિશેષ પરવાનગી દ્વારા કરવામાં આવેલી આ અપીલમાં બે ન્યાયાધીશોની ખંડપીઠે આ મામલાની સુનાવણી કરી હતી અને સમાન સંખ્યાના બેન્ચ દ્વારા

વ્યક્ત કરવામાં આવેલા મંતવ્યોના સંઘર્ષને ધ્યાનમાં લીધા પછી એવું અનુભવાયું હતું કે આ અપીલનો નિર્ણય મોટી બેન્ચ દ્વારા થવો જોઈએ.

મુકદ્દમાની અસ્થિર કારકિર્દી હોવા છતાં એકમાત્ર પ્રશ્ન જે હવે નક્કી કરવાનો બાકી છે તે એ છે કે દાવો મકાન અપીલકર્તા દ્વારા લીઝ હેઠળ રાખવામાં આવ્યું છે કે નહીં. ભાડૂત શબ્દની વ્યાખ્યા ભાડાના કાયદાની કલમ ૨ (૬) માં એવી કોઈ પણ વ્યક્તિ તરીકે કરવામાં આવી છે કે જેના દ્વારા અથવા જેના ખાતામાં મકાન માટે ભાડું ચૂકવવાપાત્ર હોય. મકાનમાલિકને એવી વ્યક્તિનો સમાવેશ કરવા તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવે છે જે મકાનનું ભાડું મેળવે છે અથવા પ્રાપ્ત કરવા માટે હકદાર છે. હવે ઇમારતની વ્યાખ્યા નક્કી થવી જોઈએ. ખંડ (i) માં તેને કોઈપણ મકાન અથવા ઝૂંપડું અથવા મકાન અથવા ઝૂંપડાનો ભાગ, રહેણાંક અથવા બિન-રહેણાંક હેતુઓ માટે અલગથી ભાડે આપવા અથવા ભાડે આપવા તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવે છે 'ઉપરોક્ત સંદર્ભમાં લેટ શબ્દનો માત્ર એક જ અર્થ છે અને તે લીઝ પર મૃત્યુ છે.

ઉપરોક્ત ત્રણ વ્યાખ્યાઓ સ્પષ્ટપણે સૂચવે છે કે આવા મકાનને ભાડાના કાયદાના દાયરામાં લાવવા માટે મકાનને કાયદા હેઠળ લીઝ દ્વારા આવરી લેવાની જરૂરિયાત છે. જો મકાનની લીઝ ન હોય તો ભાડાનો કાયદો લાગુ પડતો નથી. આમ હવે જે મહત્વપૂર્ણ છે તે એ જાણવું છે કે તે બિલ્ડિંગની લીઝ

આપવામાં આવી છે કે કેમ.જો અપીલકર્તા મકાનનો ભાડૂત હોય, તો અમારી સમક્ષ તે વિવાદિત નથી કે દીવાની અદાલતનો અધિકારક્ષેત્ર ખાલી થઈ જશે અને જો વાદી ભાડાના કાયદામાં માન્યતા પ્રાપ્ત કોઈપણ એક આધાર પર ખાલી કરાવવાનો આદેશ મેળવવા ઈચ્છે તો તેણે ભાડાની નિયંત્રણ અદાલતનો સંપર્ક કરવો પડશે.

વાદી દ્વારા આધાર રાખવામાં આવેલ લીઝ-ડીડ પાંચ વર્ષના સમયગાળા માટે કાર્યરત રહેવાનો ઈશાદો હતો.તે એક નોંધણી વગરનું સાધન છે.તેથી આવા સાધન ત્રણ કાયદાકીય અવરોધોને કારણે લીઝ બનાવી શકતા નથી.પ્રથમ ચુકાદો સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ (ટૂંકમાં ટી. પી. અધિનિયમ) ની કલમ ૧૦૭ના પ્રથમ ફકરામાં સમાયેલ છે, જે આ રીતે વાંચે છે:

સ્થાવર મિલકતની લીઝ દર વર્ષે, અથવા એક વર્ષથી વધુની કોઈપણ મુદત માટે, અથવા વાર્ષિક ભાડું અનામત રાખીને, માત્ર નોંધાયેલ સાધન દ્વારા જ કરી શકાય છે.

(ભાર મૂકવામાં આવે છે)

બીજા અવરોધને નોંધણી અધિનિયમ ૧૯૦૮ની કલમ ૧૭ (૧) પરથી સમજી શકાય છે અને તે આ રીતે વાંચે છે:(માત્ર સામગ્રી ભાગ)

જે દસ્તાવેજોની નોંધણી ફરજિયાત છે (૧) જો તેઓ જે મિલકત સાથે સંબંધિત છે તે જિલ્લામાં સ્થિત હોય અને ૧૮૬૪નો અધિનિયમ નંબર XVI, અથવા ભારતીય નોંધણી અધિનિયમ, ૧૮૬૬, અથવા ભારતીય નોંધણી અધિનિયમ, ૧૮૭૧, અથવા ભારતીય નોંધણી અધિનિયમ, ૧૮૭૭, અથવા આ અધિનિયમ અમલમાં આવ્યો હોય અથવા અમલમાં આવ્યો હોય તે તારીખે અથવા તે પછી તેનો અમલ કરવામાં આવ્યો હોય, તો નીચેના દસ્તાવેજોની નોંધણી કરવામાં આવશે, એટલે કે:

(ડી) વર્ષ દર વર્ષે સ્થાવર મિલકતના ભાડાપટ્ટા, અથવા એક વર્ષથી વધુની કોઈપણ મુદત માટે, અથવા વાર્ષિક ભાડું અનામત રાખવું.

ત્રીજો ચુકાદો નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૪૯માં સમાયેલ છે જે તેની કલમ ૧૭નું પાલન ન કરવાના ઘાતક પરિણામ વિશે બોલે છે.કલમ ૪૯ આ રીતે વાંચે છે –

૪૯. નોંધણી કરાવવા માટે જરૂરી દસ્તાવેજોની નોંધણી ન થવાની અસર.કલમ ૧૭ દ્વારા [અથવા ટી. પી. અધિનિયમ, ૧૮૮૨ની કોઈપણ જોગવાઈ દ્વારા] નોંધાવવા માટે જરૂરી કોઈ દસ્તાવેજ –

- (એ) તેમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ સ્થાવર મિલકતને અસર કરે છે; અથવા
- (બી) દત્તક લેવાની કોઈપણ સત્તા પ્રદાન કરે છે, અથવા
- (સી) આવી મિલકતને અસર કરતા અથવા આવી સત્તા પ્રદાન કરતા કોઈપણ વ્યવહારના પુરાવા તરીકે પ્રાપ્ત થશે, સિવાય કે તે નોંધાયેલ હોય.

[પરંતુ સ્થાવર મિલકતને અસર કરતો અને આ અધિનિયમ અથવા સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ દ્વારા નોંધાવવા માટે જરૂરી નોંધણી વગરનો દસ્તાવેજ ચોક્કસ રાહત અધિનિયમ, ૧૮૭૭ ના પ્રકરણ II હેઠળ ચોક્કસ કામગીરી માટે દાવામાં કરારના પુરાવા તરીકે અથવા સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૫૩-A ના હેતુઓ માટે કરારની આંશિક કામગીરીના પુરાવા તરીકે અથવા નોંધાયેલા સાધન દ્વારા અમલમાં મૂકવાની જરૂર ન હોય તેવા કોઈપણ કોલેટરલ વ્યવહારના પુરાવા તરીકે પ્રાપ્ત થઈ શકે છે.

વકીલે જોગવાઈમાં સમાવિષ્ટ મુક્તિઓની મદદથી ઉપરોક્ત ચુકાદાને રદ કરવાનો કોઈ પ્રયાસ કર્યો ન હતો.

પરિણામી સ્થિતિ દુર્ગમ છે કે જ્યાં સુધી લીઝના સાધનની વાત છે ત્યાં સુધી તે અપીલકર્તાને ઉપરોક્ત સાધનના આધારે ભાડૂત હોવાનો કોઈ અવકાશ નથી.અદાલત પુરાવા તરીકે સાધનનો ઉપયોગ કરવા માટે અક્ષમ છે અને તેથી તે આ કેસમાં તે ખરેખર (શ્રીમતી શાંતાબાઈ વિરુદ્ધ બોમ્બે રાજ્ય એ.આઈ.આર. ૧૯૫૮ એસ.સી. ૫૩૨; સતીશ ચંદ માખન વિરુદ્ધ ગોવર્ધન દાસ બ્યાસ, (૧૯૮૪) ૧ એસ.સી.સી. ૩૬૯ અને બજાજ ઓટો લિમિટેડ વિરુદ્ધ બિહારી લાલ કોહલી એ.આઈ.આર. ૧૯૮૯ એસ.સી. ૧૮૦૬) માં વિચારણા બહાર જાય છે.

પરંતુ ઉપરોક્ત તારણ એ મુદ્દાના અવકાશને સમાપ્ત કરતું નથી કે શું અપીલકર્તા મકાનનો ભાડૂત છે.ટી. પી. અધિનિયમની કલમ ૧૦૫માં સ્થાવર મિલકતની લીઝની વ્યાખ્યા કરવામાં આવી છે. સમયાંતરે અથવા ચોક્કસ પ્રસંગોએ ચૂકવવામાં આવેલી અથવા આપવાનું વચન આપવામાં આવેલી કિંમતને ધ્યાનમાં રાખીને મિલકતનો આનંદ લેવાના અધિકારનું હસ્તાંતરણ એ માન્ય લીઝ માટેનું મૂળભૂત માળખું છે.આ જોગવાઈ કહે છે કે આવી ટ્રાન્સફર સ્પષ્ટ રીતે અથવા સૂચિતાર્થ દ્વારા કરી શકાય છે.એકવાર મિલકતનો આનંદ લેવાના અધિકારનું આ પ્રકારનું હસ્તાંતરણ થઈ જાય પછી લીઝ બનાવવામાં આવે છે.ટી. પી. અધિનિયમની કલમ ૧૦૭ના પ્રથમ ભાગના ત્રણ ફકરામાં જેનો

ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તે માત્ર ભાડાપટ્ટા કેવી રીતે બનાવવામાં આવે છે તેની વિવિધ રીતો છે. પ્રથમ ફરો ઉપર કાઢવામાં આવ્યો છે અને તે તેમાં ઉલ્લેખિત ચોક્કસ પ્રકારના ભાડાપટ્ટા બનાવવાની રીત સાથે સંબંધિત છે. ત્રીજો ફરો ઉપરોક્ત સાથે વાંચી શકાય છે કારણ કે તેમાં પાલન કરવાની શરત છે જો પક્ષો તેમાં ઉલ્લેખિત નોંધાયેલા સાધન મુજબ લીઝ બનાવવાનું પસંદ કરે છે. અન્ય તમામ ભાડાપટ્ટા, જો બનાવવામાં આવે, તો તે જરૂરી રીતે બીજા ફરોના દાયરામાં આવે છે. આમ, ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ પક્ષો કલમ ૧૦૭ ના બીજા ફરોમાં કલ્પના કરાયેલ લીઝ બનાવી શકે છે જે આ રીતે વાંચે છે:

સ્થાવર મિલકતના અન્ય તમામ ભાડાપટ્ટા ક્યાં તો નોંધાયેલા સાધન દ્વારા અથવા કબજાની ડિલિવરી સાથે મૌખિક કરાર દ્વારા કરી શકાય છે.

જ્યારે લીઝ એ મિલકતનો આનંદ લેવાના અધિકારનું હસ્તાંતરણ છે અને આવી ટ્રાન્સફર સ્પષ્ટ રીતે અથવા સૂચિતાર્થ દ્વારા કરી શકાય છે, ત્યારે નોંધણી વગરનું સાધન અસ્તિત્વમાં આવ્યું તે માત્ર હકીકત એ નક્કી કરવા માટે કોર્ટના માર્ગમાં ઊભી નહીં થાય કે શું હકીકતમાં આવા ખત સિવાય લીઝ હતી કે નહીં.

જ્યારે બંને પક્ષો દ્વારા સ્વીકારવામાં આવે છે કે અપીલકર્તાને મકાનના માલિક દ્વારા મકાનના કબજામાં સામેલ કરવામાં આવ્યો હતો અને તે અપીલકર્તા

માસિક ભાડું ચૂકવી રહ્યો હતો અથવા મકાનના સંદર્ભમાં ભાડું ચૂકવવા માટે સંમત થયો હતો, ત્યારે અપીલકર્તાના કબજાની કાનૂની પ્રકૃતિને પક્ષકારો વચ્ચેના ન્યાયિક સંબંધને આભારી ગણાવી શકાય છે.આ કેસની હકીકતની પરિસ્થિતિ પર આવા ન્યાયિક સંબંધને ઉપર કાઢવામાં આવેલા ટી. પી. અધિનિયમની કલમ ૧૦૭ના બીજા ફકરાના કાર્યક્ષેત્રમાં આવતા ભાડૂત અને ભાડૂતથી અલગ કંઈપણ મૂકી શકાતો નથી.પક્ષકારોની દલીલોમાંથી એવી ધારણા રાખવાની કોઈ શક્યતા નથી કે મકાનના સંદર્ભમાં અપીલકર્તાના કબજાની પ્રકૃતિ ભાડૂત સિવાય અન્ય કંઈ છે.

શ્રી પી. કૃષ્ણમૂર્તિ વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે દલીલ કરી હતી કે લીઝ એ આવી પરિસ્થિતિનો પરિણામ હોવો જરૂરી નથી કારણ કે અપીલકર્તાનો કબજો પણ સ્વીકાર્ય હોઈ શકે છે.અમે આ કેસની હકીકતની પરિસ્થિતિ પર રજૂઆત સાથે સંમત થવામાં અસમર્થ છીએ કે અપીલકર્તાનો મકાનનો કબજો તેની સાથે જોડાયેલા કોઈપણ અધિકાર અથવા જવાબદારીઓ વિના માત્ર અનુમતિશીલ પ્રકૃતિનો હોઈ શકે છે.જ્યારે તે સ્વીકારવામાં આવે છે કે ઇમારતનો કાનૂની કબજો અપીલકર્તાને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવ્યો છે, ત્યારે લાયસન્સના કેસને પણ સ્વીકારવાનો કોઈ અવકાશ નથી.આનંદ માટે મકાનમાં અધિકારનું હસ્તાંતરણ, જેમાંથી માસિક ભાડાની ચુકવણીની વિચારણા નક્કી કરવામાં આવી છે, તે વાજબી રીતે ધારી શકાય છે.લીઝ કલમ ૧૦૭ના પ્રથમ ફકરામાં ન આવી શકતી

હોવાથી તે એક વર્ષથી વધુ સમય માટે ન હોઈ શકે.વધુ ધારણા એ છે કે લીઝ ટી. પી. અધિનિયમની કલમ ૧૦૭ના અવશેષ બીજા ફકરાના દાયરામાં આવશે.

જ્યારે પક્ષો સ્પષ્ટપણે લીઝ બનાવવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોય ત્યારે અલગ ડ્રાફ્ટિંગોણ અપનાવવો એ વાસ્તવિકતાની વિરુદ્ધ હશે, જો કે તેઓએ જે દસ્તાવેજ અમલમાં મૂક્યો હતો તે નોંધણીની પ્રક્રિયામાં ગયો ન હતો.તે ખામીએ દસ્તાવેજની માન્યતાને અસર કરી હતી, પરંતુ મિલકતના સંદર્ભમાં પક્ષો વચ્ચે જે બન્યું હતું તે વાસ્તવિકતા બની ગયું હતું.દસ્તાવેજની નોંધણી ન થવાને કારણે માત્ર બે પરિણામો આવ્યા હતા.એક એ છે કે એક વર્ષથી વધુ લીઝ બનાવવામાં આવી ન હતી.બીજું એ છે કે જ્યાં સુધી લીઝની રચનાની વાત છે ત્યાં સુધી સાધન નકામું થઈ ગયું છે.તેમ છતાં એક વર્ષથી વધુ ન હોય તેવી લીઝ પક્ષકારોના વર્તન દ્વારા બનાવવામાં આવી હતી તેવી ધારણા બિન-રદબાતલ રહે છે.

શ્રી પી. કૃષ્ણમૂર્તિના વિદ્વાન વકીલે તેમની દલીલને ટેકો આપવા માટે કેટલાક નિર્ણયો ટાંક્યા હતા કે કોર્ટ સમાન વ્યવહારોને લીઝ તરીકે ગણતી નથી.એચ. એસ. રિખી વિરુદ્ધ નવી દિલ્હી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ૧૯૬૨ (૩) એસ. સી. આર. ૬૦૪ માં, મુકદ્દમાના પક્ષકાર દ્વારા કરવામાં આવેલી દલીલ કે સ્થાનિક ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમ હેઠળ તેનો અધિકાર છે, તે પક્ષકારો વચ્ચે

કોઈ મકાનમાલિક-ભાડૂત સંબંધ ન હોવાના આધારે નકારી કાઢવામાં આવી હતી.તે નિર્ણયમાં આ અદાલતે એવી દલીલ સ્વીકારી ન હતી કે ચોક્કસ ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમમાં જે શબ્દ ભાડે આપવાનો વિચાર કરવામાં આવ્યો હતો તેમાં માત્ર ભાડૂતને જ નહીં પણ લાઈસન્સધારકને પણ ટ્રાન્સફર કરવાનો સમાવેશ થાય છે, અથવા ભાડું શબ્દ મકાનમાલિકને એવી દલીલ કરવાથી બાકાત રાખે છે કે મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચે કોઈ સંબંધ નથી.મકાનમાલિકની અરજી સામે તે કેસમાં કરવામાં આવેલ તારણ એ આધાર પર આધારિત હતું કે મ્યુનિસિપલ કમિટી દ્વારા કાયદા અનુસાર ટ્રાન્સફર કરવામાં આવી ન હતી અને તેથી કોઈ ટ્રાન્સફર કરવામાં આવી ન હતી.તે નિર્ણય વર્તમાન કેસમાં સામેલ મુદ્દાઓને લાગુ પડતો નથી.

ટેકનિશિયન સ્ટુડિયો પ્રાઇવેટ લિમિટેડ વિરુદ્ધ લીલા ઘોષ (૧૯૭૭) જ એસ. સી. સી. ૩૨૪ કેસમાં બે ન્યાયાધીશોની ખંડપીઠે સમાધાનના હુકમની અસરને ધ્યાનમાં લીધી હતી જેમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો કે પ્રતિવાદી ૧,૦૦૦ રૂપિયાના માસિક ભાડા પર સીધો ભાડૂત બનશે અને લીઝ સોળ વર્ષના સમયગાળા માટે હશે.પરંતુ સમાધાન હુકમનામું નોંધવામાં આવ્યું ન હતું કે પક્ષકારોએ તેના અનુસાર લીઝ-ડીડ અમલમાં મૂક્યો ન હતો.તે કેસમાં વિવાદ બે ગણો હતો.પ્રથમ એ હતું કે સોળ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન ભાડાની ચુકવણી અને સ્વીકૃતિ દ્વારા માસિક ભાડૂતની રચના કરવામાં આવી છે.બીજું એ

હતું કે સમાધાન હુકમનામું ટી. પી. અધિનિયમની કલમ ૫૩એ હેઠળ આંશિક ચુકવણીના પુરાવા તરીકે ગણી શકાય. આ અદાલતે નોંધ્યું હતું કે ઉચ્ચ અદાલતે ગૌણ અદાલતોના તારણો સાથે સંમતિ દર્શાવી છે કે ભાડાની ચુકવણી અને તેની સ્વીકૃતિથી કોઈ ભાડૂતની રચના થઈ નથી.તે ચોક્કસ કેસમાં આ અદાલત દ્વારા ઉપરોક્ત તથ્યોના તારણમાં ખલેલ પહોંચાડવામાં આવી ન હતી.જો કે, તેમના આધિપત્યે તેમાં અવલોકન કર્યું હતું કે પક્ષકારો વચ્ચે મકાનમાલિક અને ભાડૂતનો સંબંધ અસ્તિત્વમાં છે કે કેમ તે તેના પર નિર્ભર કરે છે કે શું પક્ષો ભાડૂત બનાવવાનો ઇરાદો ધરાવે છે અને હેતુ કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાંથી એકત્રિત કરવો પડે છે; આપેલ કેસની હકીકતો પર શોધી કાઢવું શક્ય છે કે કબજામાં ટ્રાન્સફર કરનાર દ્વારા કરવામાં આવેલી ચૂકવણી ખરેખર કરારની દ્રષ્ટિએ નહોતી પરંતુ તેનાથી સ્વતંત્ર હતી અને આ તેની તરફેણમાં ભાડૂતના અનુમાનને ન્યાયી ઠેરવી શકે છે.પ્રશ્ન આખરે એક હકીકત છે.

બિશ્વબની પ્રાઇવેટ લિમિટેડ વિરુદ્ધ સંતોષ કુમાર દત્તા (૧૯૮૦) ૧ એસસીઆર ૬૫૦ કેસમાં આ અદાલતની બે ન્યાયાધીશોની ખંડપીઠે શોધી કાઢ્યું હતું કે પક્ષકારો વચ્ચે (પ્રથમ લીઝ-ડીડમાં ઉલ્લેખિત સમયગાળાની સમાપ્તિ પર) બીજા લીઝ-ડીડનો અમલ નોંધણીના અભાવને કારણે રદબાતલ છે, તેમ છતાં ભાડૂતને સંબંધિત ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમ હેઠળ રક્ષણ આપવાનું ચાલુ

રહેશે કારણ કે પ્રથમ લીઝની મુદતની સમાપ્તિ પર ભાડૂતએ વૈધાનિક ભાડૂતનો અધિકાર મેળવ્યો હતો.

ઉપરોક્ત નિર્ણયમાં કરવામાં આવેલા કોઈપણ અવલોકનો અમારા દ્વારા ઉપર વ્યક્ત કરવામાં આવેલા દૃષ્ટિકોણ સાથે વિરોધાભાસી નથી. અપીલકર્તાએ મકાન પર ભાડૂત તરીકે કબજો કર્યો હતો અને તેણે મકાનમાલિકને ભાડું ચૂકવ્યું હતું અને તે ચાલુ રાખ્યું હતું. તેથી ભાડાનો કાયદો અમલમાં આવ્યા પછી તે એક વૈધાનિક ભાડૂત બની ગયો હતો, જેની હકાલપટ્ટી ત્યારે જ ધ્યાનમાં લઈ શકાય જ્યારે તે વતી સંબંધિત ભાડું નિયંત્રણ અદાલત સમક્ષ અરજી દાખલ કરવામાં આવે. તેથી અમે આ અપીલને મંજૂરી આપીએ છીએ અને હાઈકોર્ટના વિવાદિત ચુકાદાને રદ કરીએ છીએ. પ્રતિવાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલો દાવો ભાડાના કાયદાની જોગવાઈ હેઠળ આગળ વધવાના પ્રતિવાદીના અધિકાર પ્રત્યે પૂર્વગ્રહ વિના બરતરફ કરવામાં આવશે.

અપીલ મંજૂર.

એન. જે.

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.