

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.

=====

પી. કે. વાસુદેવ-વિરુદ્ધ-જેનોબિયા ભનોટ
૧૧ ઓગસ્ટ, ૧૯૯૯

[ન્યાયાધીશો-વી. એન. ખરે અને એસ. એન. કુકાન]

ભાડું નિયંત્રણ અને હકાલપટ્ટી:

પૂર્વ પંજાબ શહેરી ભાડું પ્રતિબંધ અધિનિયમ, ૧૯૪૯-કલમ ૧૩એ-ભાડૂત દ્વારા ભાડાના નિયંત્રક દ્વારા કેસના રિમાન્ડ પછી પસાર કરાયેલા આદેશ સામે દાખલ કરવામાં આવેલી પુનરીક્ષણ અરજીઓ-ઉચ્ચ અદાલતે પક્ષકારોની સમજૂતી પર પુનરીક્ષણ અરજીને ફગાવી દેવાના એકલ ન્યાયાધીશના અગાઉના આદેશને યાદ કર્યો-ભાડાના નિયંત્રકને મોકલેલ બાબત-ભાડાના નિયંત્રક સમક્ષ હાજર થયેલા પક્ષો-રિમાન્ડનો આદેશ સમાપ્ત થઈ ગયો હતો-વકીલની છૂટછાટ પર આદેશ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો અને અન્ય પક્ષે આવા આદેશ પર કાર્યવાહી કરી હતી-જો કે, આવા આદેશને ભાડૂત દ્વારા આ આધાર પર પડકારવામાં નહીં આવે કે એકલ ન્યાયાધીશ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલી પુનરીક્ષણ અરજીને રદ કરવાના અગાઉના આદેશને અંતિમતા પ્રાપ્ત થઈ ગઈ છે મકાનમાલિક-હેન્સ દ્વારા તેને પડકારવામાં આવ્યો ન હોવાથી, ઉચ્ચ અદાલતે રિમાન્ડના આદેશના આધારે પસાર કરાયેલા ભાડા નિયંત્રકના આદેશને પડકારતી ભાડૂતોની પુનરીક્ષણ અરજીને યોગ્ય રીતે ફગાવી દીધી હતી.

પૂર્વ પંજાબ શહેરી ભાડું પ્રતિબંધ અધિનિયમ, ૧૯૪૯ની કલમ ૧૩-એ કેન્દ્ર શાસિત પ્રદેશ ચંદીગઢ સુધી લંબાવવામાં આવી હતી, જેમાં સરકારી સેવામાંથી

નિવૃત્ત થયેલા અથવા નિવૃત્ત થવાના હતા તેવા મકાનમાલિક દ્વારા રહેણાંક પરિસરની તાત્કાલિક વસૂલાતની જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી.નિવૃત્ત સરકારી કર્મચારીની પ્રતિવાદી-વિધવાએ બિલ્ડિંગમાં ચાર અલગ-અલગ મકાનોમાં રહેતા ચાર ભાડૂતો સામે ખાલી કરાવવા માટે અરજીઓ દાખલ કરી હતી.ભાડું નિયંત્રકે ચારમાંથી બે ભાડૂતો સામે ખાલી કરાવવાનો આદેશ આપ્યો હતો.અસંતુષ્ટ ભાડૂતોએ પુનરીક્ષણ અરજીઓ દાખલ કરી હતી.પુનરાવર્તન અરજીઓને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી, જેમાં પ્રતિવાદીને કાયદાની કલમ ૧૩એની બીજી જોગવાઈ અનુસાર ખાલી કરાવવા માટે ચાર ભાડૂતોમાંથી કોઈપણ એકને પસંદ કરવાનો વિકલ્પ આપવામાં આવ્યો હતો. ત્યારબાદ, હાઈકોર્ટના નિર્ણયને પગલે, ભાડું નિયંત્રક પુનઃસ્થાપિત થાય છે!પ્રતિવાદીની અન્ય અરજીઓ.પ્રતિવાદીએ હાઈકોર્ટ સમક્ષ પુનરાવર્તન દાખલ કર્યું.ડિવિઝન બેન્ચે હાઈકોર્ટના દૃષ્ટિકોણને સમર્થન આપ્યું હતું કે માત્ર એક જ ભાડૂતને હાંકી કાઢવામાં આવી શકે છે અને ડિવિઝન બેન્ચના અભિપ્રાયને પગલે સિંગલ જજે ૧૦.૦૫.૧૯૯૩ પર પુનરાવર્તન અરજીઓ ફગાવી દીધી હતી.ત્યારબાદ, ઝેનોબિયા ભનોટ-વિ. પી. કે. વાસુદેવની બાબત પર આધાર રાખતા પ્રતિવાદીએ ભાડું નિયંત્રક દ્વારા ખાલી કરાવવાની અરજીઓને રદ કરવા માટે ઉચ્ચ અદાલત સમક્ષ અરજી દાખલ કરી હતી, જે ૧૦.૫.૧૯૯૩ તારીખના આદેશને ચાદ કરવા માટે છે.એકલ ન્યાયાધીશે ૧૦.૫.૧૯૯૩ ના અગાઉના આદેશને ચાદ કર્યો અને ગુણદોષ પર નિર્ણય લેવા માટે ભાડા નિયંત્રકને કેસ મોકલીને પુનરાવર્તન અરજીઓને મંજૂરી આપી.અપીલકર્તાઓએ પુનર્વિચાર અરજીઓ દાખલ કરી હતી અને તેમને ફગાવી દેવામાં આવી હતી.જોકે, અપીલકર્તાએ બરતરફીને પડકાર્યો ન હતો.બંને પક્ષો ભાડું નિયંત્રક સમક્ષ હાજર થયા અને ભાડું નિયંત્રકે પ્રતિવાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી ખાલી કરાવવાની અરજીઓને મંજૂરી આપી.ત્યારબાદ, ઉચ્ચ અદાલતે ખાલી કરાવવાની અરજીઓ સામે અપીલકર્તાઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી પુનરીક્ષણ અરજીઓને ફગાવી દીધી હતી.

ખાલી કરાવવાની અરજીને પડકારતી આ અદાલતની અપીલમાં અપીલકર્તાઓએ

દલીલ કરી હતી કે ૧૦.૫.૧૯૯૩ પર ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા આદેશને અંતિમતા પ્રાપ્ત થયા પછી ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા તેના અનુગામી આદેશ દ્વારા પાછો ખેંચી શકાયો ન હોત.

અપીલને નકારી કાઢીને, આ અદાલતે કહ્યું:

૧.૧.જ્યારે વકીલની છૂટછાટ પર આદેશ પસાર કરવામાં આવે છે અને અન્ય પક્ષે આવા આદેશ પર કાર્યવાહી કરી હોય ત્યારે આવા આદેશને ભાડૂત દ્વારા આ આધાર પર પડકારવામાં નહીં આવે કે સિંગલ જજ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલી પુનરાવર્તન અરજીને રદ કરવાના અગાઉના આદેશને અંતિમતા પ્રાપ્ત થઈ છે કારણ કે તેને મકાનમાલિક દ્વારા પડકારવામાં આવ્યો ન હતો. (૩૮૩-એ)

૧.૨.ઘટનાઓનો ક્રમ દર્શાવે છે કે હાઈકોર્ટના એકલ ન્યાયાધીશનો આદેશ અપીલકર્તાઓના વકીલની છૂટ પર પસાર કરવામાં આવ્યો હતો અને જ્યારે ભાડું નિયંત્રક રિમાન્ડ પછી આ બાબતનો નિર્ણય કરે છે ત્યારે અન્ય પક્ષ દ્વારા કાર્યવાહી કરવામાં આવી હતી.જ્યારે પક્ષો ભાડું નિયંત્રક સમક્ષ હાજર થયા અને ભાડું નિયંત્રક આ બાબતનો નિર્ણય કર્યો ત્યારે તે થાકી ગયું હતું.ત્યારબાદ, આ ક્રમમાં પડકારવા જેવું કંઈ જ રહ્યું ન હતું.એકવાર અપીલકર્તાઓના વકીલે હાઈકોર્ટ સમક્ષ સ્વીકાર્યું કે પુનરાવર્તન અરજીઓને રિમાન્ડની જરૂર છે, તે હવે અપીલકર્તાઓ માટે દલીલ કરવા માટે ખુલ્લું નથી કે હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલ આદેશ પસાર થઈ શક્યો ન હોત.વધુમાં, અપીલકર્તાઓએ અગાઉના આદેશને ચાદ કરતા સિંગલ જજના આદેશ સામે સમીક્ષા અરજીઓ દાખલ કરી હતી પરંતુ તે નકારી કાઢવામાં આવ્યો હતો અને આ આદેશને કોઈ પણ તબક્કે પડકારવામાં આવ્યો ન હતો.[૩૮૩-બી-ડી-ઇજે

ઉલ્લેખ કર્યો છે:- ઝેનોબિયા ભનોટ વિ. પી. કે. વાસુદેવ, ૧૧૯૯૫) ૬ એસસીસી

૭૭૦,

=====

સિવિલ અપીલેટ જ્યુરિસડીક્શન:

સિવિલ અપીલ નંબર ૬૩૨૫/૧૯૯૮ વગેરે.

૨૪.૯.૧૯૯૮ તારીખના ચુકાદા અને હુકમમાંથી

સી. આર. નંબર ૩૦૬૫/૧૯૯૭ માં પંજાબ અને હરિયાણા હાઈકોર્ટની.

કે. કે. મોહન-અપીલકર્તા માટે.

મહાબીર સિંહ, રાજીવ કટારિયા, ગૌતમ અવસ્થી અને પ્રદીપ ભનોટ-પ્રતિવાદી
માટે.

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

કારણ કે આ દીવાની અપીલમાં હકીકત અને કાયદાના સામાન્ય પ્રશ્નો સામેલ છે અને જેમ કે તેનો નિકાલ સામાન્ય ચુકાદા દ્વારા કરવામાં આવી રહ્યો હતો.

આ તમામ અપીલમાં અપીલકર્તા ભાડૂત હોય છે અને પ્રતિવાદી મકાનમાલિક હોય છે. અહીં પ્રતિવાદી ચંદીગઢ શહેરમાં એક પરિસર ધરાવે છે. ઉપરોક્ત ઈમારતમાં ચાર અલગ-અલગ મકાનો હતા, જેમાંથી બે અહીં બે અપીલકર્તાઓ દ્વારા કબજો કરવામાં આવ્યા છે. વર્ષ ૧૯૭૫ માં, પ્રતિવાદી મકાનમાલિકનો પતિ જે સરકારી કર્મચારી હતો તે સેવામાંથી નિવૃત્ત થયો અને પ.૧.૮૫ પર તેનું અવસાન થયું. પંજાબની રાજ્ય વિધાનસભાએ પૂર્વ પંજાબ શહેરી ભાડું પ્રતિબંધ અધિનિયમ, ૧૯૪૯માં સુધારો કર્યો (ત્યારબાદ તેને અધિનિયમ તરીકે ઓળખવામાં આવે છે). ઉપરોક્ત સુધારા દ્વારા

કાયદામાં નવી કલમ ૧૩એ ઉમેરવામાં આવી હતી. ઉપરોક્ત કલમ ૧૩એ નીચે મુજબ છે:

"૧૩એ. જ્યાં કોઈ ચોક્કસ મકાનમાલિક તેની નિવૃત્તિની તારીખના એક વર્ષની અંદર અથવા તેની નિવૃત્તિ પછીના એક વર્ષની અંદર, પરંતુ પૂર્વ પંજાબ શહેરી ભાડું પ્રતિબંધ (સુધારા) અધિનિયમ, ૧૯૮૫ની શરૂઆતની તારીખના એક વર્ષની અંદર, જે પછીનું હોય તે, નિયંત્રકને તેની નિવૃત્તિની તારીખ સૂચવતા તેને સેવામાંથી દૂર કરવા માટે સક્ષમ અધિકારીના પ્રમાણપત્ર સાથે લાગુ પડે છે અને તેની એ સોગંદનામું કે તે જે સ્થાનિક વિસ્તારમાં અન્ય કોઈ યોગ્ય રહેઠાણની માલિકી ધરાવતો નથી અને તેની માલિકી ધરાવતો નથી કે જેમાં તે ઈચ્છે છે તે ચોક્કસ વ્યક્તિઓને ચોક્કસ સમયે રહેઠાણ અથવા અનુસૂચિત મકાનનો તાત્કાલિક કબજો મેળવવાનો અધિકાર. આ અધિનિયમમાં અથવા તે સમયે અમલમાં હોય તેવા અન્ય કોઈ કાયદામાં અથવા કોઈ કરારમાં (ભલે તે વ્યક્ત હોય કે ગર્ભિત હોય), રિવાજ અથવા તેનાથી વિપરીત ઉપયોગમાં ગમે તે બાબત હોવા છતાં, આવા ચોક્કસ મકાનમાલિકને, તેના પોતાના વ્યવસાય માટે, તેના રહેણાંક મકાન અથવા અનુસૂચિત મકાનનો કબજો પુનઃપ્રાપ્ત કરવા માટે, આવી અરજીની તારીખના દિવસે અને ત્યારથી, આવા રહેણાંક મકાન અથવા અનુસૂચિત મકાન અથવા આવા મકાનના કોઈપણ ભાગ અથવા ભાગોનો કબજો તાત્કાલિક પુનઃપ્રાપ્ત કરવાનો અધિકાર, જો તે ભાગ અથવા ભાગોમાં ભાડે આપવામાં આવે તો.

૧૫.૧૨ તારીખની સૂચના દ્વારા.૧૯૮૬ કલમ ૧૩એ કેન્દ્ર શાસિત પ્રદેશ ચંદીગઢ સુધી લંબાવવામાં આવી હતી.આ જોગવાઈ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ ચંદીગઢ સુધી લંબાવવામાં આવ્યા પછી પ્રતિવાદી મકાનમાલિકે ભાડું નિયંત્રણ અધિકારી, ચંદીગઢ સમક્ષ કાયદાની કલમ ૧૩એ હેઠળ ભાડૂતોને બહાર કાઢવા માટે ચાર

અલગ-અલગ અરજીઓ દાખલ કરી હતી. ૨૭મી જાન્યુઆરી, ૧૯૮૯ના આદેશ દ્વારા ભાડું નિયંત્રકે ભાડૂતોમાંથી એક, ડૉ. (શ્રીમતી) S.K.Gill સામે ખાલી કરાવવાનો આદેશ પસાર કર્યો હતો અને ત્યારબાદ ૧૫.૩.૮૯ પર ભાડું નિયંત્રકે અન્ય ભાડૂત ભૂપિંદર સિંહ સામે પણ ખાલી કરાવવાનો આદેશ પસાર કર્યો હતો. ડૉ. (શ્રીમતી) S.K.Gill અને શ્રી ભૂપિંદર સિંહે ભાડું નિયંત્રકના આદેશ સામે હાઈકોર્ટ સમક્ષ બે અલગ અલગ સુધારાઓને પસંદ કર્યા હતા. ઉચ્ચ અદાલતે એવો મત વ્યક્ત કર્યો હતો કે કલમ ૧૩એની બીજી જોગવાઈ હેઠળ મકાનમાલિક મકાનના માત્ર એક ભાગનો કબજો મેળવવાનો હકદાર છે અને અન્ય ભાડૂતોને બહાર કાઢી શકાતા નથી. તદનુસાર મકાનમાલિકને ખાલી કરાવવા માટે ચાર ભાડૂતોમાંથી કોઈપણ એકને પસંદ કરવાનો વિકલ્પ આપવામાં આવ્યો હતો. તદનુસાર પુનરાવર્તનની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. ઉચ્ચ ન્યાયાલયના આદેશના પરિણામે મકાનમાલિકે ડૉ. (શ્રીમતી) S.K.Gill ને બહાર કાઢવાનો વિકલ્પ આપ્યો અને તેથી તેણીને મકાનના તે ભાગમાંથી હાંકી કાઢવામાં આવી હતી જેમાં તેણી ભાડૂત તરીકે હતી. મુકદ્દમાનો આ પ્રથમ પ્રકરણ છે.

૨૦મી ડિસેમ્બર, ૧૯૮૯ના રોજ હાઈકોર્ટના નિર્ણયને પગલે ભાડું નિયંત્રકે એસ/શ્રી સુરિન્દર શર્મા અને P.K.Vasudeva નામની હાલની અપીલકર્તાઓ સામે ખાલી કરાવવાની મકાનમાલિકની અરજીઓને નકારી કાઢી હતી. મકાનમાલિકે ભાડું નિયંત્રક દ્વારા ઉપરોક્ત બે ભાડૂતોને બહાર કાઢવા માટેની તેમની અરજીઓને

નકારી કાઢવાના આદેશને પડકારતા હાઈકોર્ટ સમક્ષ બે અલગ-અલગ સુધારાઓ પસંદ કર્યા હતા.જ્યારે આ બાબત વિદ્વાન સિંગલ જજ સમક્ષ આવી ત્યારે તેમનો મત હતો કે આ કેસમાં જે પ્રશ્ન ઊભો થયો છે તેને ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા વિચારણા કરવાની જરૂર છે.પરિણામે આ પ્રશ્ન પોતાનો અભિપ્રાય આપવા માટે હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચને મોકલવામાં આવ્યો હતો.હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચનું માનવું હતું કે કાયદાની કલમ ૧૩એ હેઠળ મકાનમાલિક માત્ર એક ભાડૂત સામે જ બહાર કાઢવાનો આદેશ મેળવી શકે છે અને મકાનના તમામ ભાડૂતો સામે નહીં અને તેનો અભિપ્રાય સિંગલ જજ સમક્ષ મૂકવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો.નારાજ મકાનમાલિકે આ અદાલતમાં વિશેષ રજા અરજીઓ દાખલ કરીને હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા આપવામાં આવેલા ઉપરોક્ત નિર્ણયને પડકાર્યો હતો.ત્યારબાદ આ વિશેષ રજા અરજીઓને સિવિલ અપીલમાં રૂપાંતરિત કરવામાં આવી હતી જેને સિવિલ અપીલ નંબર ૬૦૭-૬૦૮/૧૯૯૩ તરીકે ક્રમાંકિત કરવામાં આવી નં. અપીલનો નિર્ણય થઈ શકે તે પહેલાં, બેન્ચે આપેલા અભિપ્રાયને પગલે હાઈકોર્ટના લર્નડ સિંગલ જજે ૧૦.૫.૯૩ પર પુનરાવર્તન અરજીઓ ફગાવી દીધી હતી.જોકે, હાઈકોર્ટના આ આદેશને મકાનમાલિકે પડકાર્યો ન હતો.

ત્યારબાદ ઉપરોક્ત દીવાની અપીલ આ અદાલતની બેન્ચ સમક્ષ સુનાવણી માટે આવી હતી.આ અદાલતે સી. એ. નંબર ૬૦૭-૦૮/૧૯૯૩ માં એવો મત વ્યક્ત

કર્ચો હતો કે કલમ ૧૩ A મકાનમાલિકને તેના પોતાના વ્યવસાય માટે રહેણાંક મકાન પુનઃપ્રાપ્ત કરવાના અધિકારનો ઉપયોગ કરવા માટે સક્ષમ બનાવવાનો વિશેષ અધિકાર આપે છે, જો તેની પાસે અન્ય કોઈ યોગ્ય રહેઠાણ નથી અથવા તેની પાસે નથી.આ અદાલતનો વધુ અભિપ્રાય હતો કે જ્યાં ઈમારતને આંશિક અથવા આંશિક રીતે ભાડે આપવામાં આવે છે, ત્યાં મકાનમાલિકને સમગ્ર ઈમારતનો કબજો તાત્કાલિક પરત મેળવવાનો અથવા તેના અમુક ભાગોને પુનઃપ્રાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ આપવામાં આવે છે.પરિણામે સિવિલ અપીલને ૧૪.૧૧.૯૫ ના ચુકાદા અને આદેશ દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી હતી.આ નિર્ણય ૧૯૯૫ (૬) એસ. સી. સી. ૭૭૦ માં નોંધવામાં આવ્યો છે.મુકદ્દમાનો આ બીજો અધ્યાય છે.

આ અદાલતના ઉપરોક્ત નિર્ણય પછી પ્રતિવાદી મકાનમાલિકે ૯.૧૨.૯૫ પર સુપ્રીમ કોર્ટના આદેશનો અમલ કરવા માટે ભાડું નિયંત્રક સમક્ષ અરજી દાખલ કરી હતી.જો કે, આ અરજી ૨૬/૦૯/૧૯૯૬ પર ડિફોલ્ટ માટે બરતરફ કરવામાં આવી હતી.

મકાનમાલિકે ૧૦/૧૨/૧૯૯૬ પર સિવિલ રીવિઝન નંબર ૩૦૨૫/૯૦ માં કલમ ૧૫૧ સી. પી. સી. હેઠળ પરચુરણ અરજી દાખલ કરી હતી, જે અગાઉ સિવિલ અપીલ નંબર ૬૦૮/૧૯૯૩માં સુપ્રીમ કોર્ટના તારીખ ૧૪.૧૧.૧૯૯૫ ના

આદેશના પ્રકાશમાં રીવિઝન પિટિશનને મંજૂરી આપવા અને તારીખ ૨૦.૧૨.૧૯૮૯ ના ભાડું નિયંત્રકના આદેશને રદ કરવા માટે બરતરફ કરવામાં આવી હતી.હકીકતમાં અરજી ૧૦.૫.૧૯૯૩ તારીખના આદેશને પાછા ખેંચવા માટે હતી.લર્નડ સિંગલ જજે ૦૧.૦૫.૧૯૯૭ તારીખના આદેશ દ્વારા પુનરાવર્તન અરજીને ફગાવી દેતા ૧૦.૦૫.૧૯૯૩ તારીખના આદેશને ચાદ કર્યો અને ગુણદોષ પર નિર્ણય લેવા માટે ભાડા નિયંત્રકને કેસ મોકલીને બંને પુનરાવર્તનને મંજૂરી આપી.ત્યારબાદ ભાડૂતોએ ૧૦.૦૫.૧૯૯૩ ના આદેશ સામે સમીક્ષા અરજી દાખલ કરી હતી પરંતુ તે ૧૦.૦૭.૧૯૯૭ પર નકારી કાઢવામાં આવી હતી.આ આદેશને ભાડૂતો દ્વારા પડકારવામાં આવ્યો ન હતો.ઉચ્ચ ન્યાયાલય દ્વારા રિમાન્ડના આદેશના પરિણામે, ભાડું નિયંત્રકે ૧૯૯૫ (૬) એસ. સી. સી. ૭૭૦ માં નોંધાયેલા આ અદાલતના નિર્ણયને અનુસરીને, મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરાયેલી બંને અરજીઓને મંજૂરી આપી હતી, જેમાં અમારી સમક્ષ અપીલકર્તા એસ/શ્રી સુરિન્દર શર્મા અને પી. કે. વાસુદેવને બહાર કાઢવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો.૨૩.૦૭.૧૯૯૭ પરના ભાડૂતોએ હાઈકોર્ટ દ્વારા આ બાબતને ભાડું નિયંત્રકને પરત મોકલવાના ૦૧.૦૫.૧૯૯૭ ના આદેશો સામે આ કોર્ટમાં વિશેષ રજા અરજીઓ દાખલ કરી હતી, જોકે ઉપરોક્ત વિશેષ રજા અરજીઓ દાખલ કરતા પહેલા ભાડું નિયંત્રક અધિકારીએ હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા રિમાન્ડના આદેશના પરિણામે આ બાબતનો નિર્ણય પહેલેથી જ કરી લીધો હતો.હાઈકોર્ટ દ્વારા ૧૦.૦૭.૧૯૯૭ પર સમીક્ષા અરજીને રદ કર્યા પછી ભાડૂતએ ભાડું નિયંત્રક દ્વારા

મકાનમાલિકની અરજીઓને મંજૂરી આપતા ૧૩.૦૬.૧૯૯૭ ના આદેશો સામે હાઈકોર્ટ સમક્ષ બે સુધારા દાખલ કર્યા હતા.૨૪.૦૮.૧૯૯૮ પર ઉચ્ચ અદાલતે બંને સુધારાઓને ફગાવી દીધા અને તે આ આદેશોની વિરુદ્ધ છે જે અપીલકર્તાઓ અમારી સમક્ષ અપીલમાં છે.

અપીલકર્તાઓ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે વિનંતી કરી હતી કે હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા ૧૦.૦૫.૧૯૯૩ તારીખના આદેશને અંતિમતા પ્રાપ્ત થયા પછી તેને હાઈકોર્ટ દ્વારા તેના ૦૧.૦૫.૧૯૯૭ તારીખના આદેશ દ્વારા પાછો ખેંચી શકાયો ન હોત.આ દલીલમાં કોઈ દમ નથી.ઘટનાઓનો ક્રમ દર્શાવે છે કે હાઈકોર્ટના લર્નડ સિંગલ જજનો તારીખ ૦૧.૦૫.૧૯૯૭ નો આદેશ, જે અપીલકર્તાઓના વકીલની છૂટ પર પસાર કરવામાં આવ્યો હતો, જ્યારે ભાડું નિયંત્રણ અધિકારીએ રિમાન્ડ પછી આ બાબતનો નિર્ણય લીધો ત્યારે કાર્યવાહી કરવામાં આવી હતી.પક્ષકારોની સમજૂતી પર હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ૦૧.૦૫.૧૯૯૭ તારીખનો આદેશ ત્યારે સમાપ્ત થઈ ગયો જ્યારે પક્ષો ભાડું નિયંત્રક સમક્ષ હાજર થયા અને ભાડું નિયંત્રકએ આ બાબતનો નિર્ણય લીધો અને ત્યારબાદ પડકારવા માટે કંઈ જ રહ્યું નહીં.જો અપીલકર્તાઓ ઈચ્છતા હોત તો તેઓ હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ૦૧.૦૫.૧૯૯૭ ના આદેશને તાત્કાલિક પડકાર આપી શક્યા હોત અને રિમાન્ડના આદેશ પર સ્ટે મેળવી શક્યા હોત.અપીલકર્તાએ આમ ન કરવાનું પસંદ કર્યું હોવાથી, પક્ષકારોની સમજૂતીના આધારે ઉચ્ચ ન્યાયાલય દ્વારા

પસાર કરાયેલા ૦૧.૦૫.૧૯૯૭ ના આદેશને પડકારવામાં ખૂબ મોડું થઈ ગયું છે. એકવાર ભાડૂતોના વકીલે હાઈકોર્ટ સમક્ષ સ્પીકાર્યું કે પુનરાવર્તન અરજીઓને રિમાન્ડની જરૂર છે, તે હવે ભાડૂતો માટે દલીલ કરવા માટે ખુલ્લું નથી કે હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલ ૦૧.૦૫.૧૯૯૭ તારીખનો આદેશ પસાર થઈ શક્યો ન હોત. આ બધી વાત નથી. અપીલકર્તાએ અગાઉના આદેશને ચાલ કરતા ૦૧.૦૫.૧૯૯૭ તારીખના આદેશ સામે સમીક્ષા અરજીઓ દાખલ કરી હતી પરંતુ તે નકારી કાઢવામાં આવી હતી. આ આદેશને કોઈ પણ તબક્કે પડકારવામાં આવ્યો ન હતો. તેથી અમારો અભિપ્રાય છે કે કેસની હકીકત અને ચોકસાઈને જોતા અપીલકર્તા હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ૦૧.૦૫.૧૯૯૭ ના આદેશ પર સવાલ ઉઠાવવા માટે તૈયાર નથી.

અપીલકર્તા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે દલીલ કરી હતી કે ભાડું નિયંત્રક સમક્ષ કાયદાની કલમ ૧૩ એ હેઠળ મકાનમાલિક દ્વારા અરજીઓ મર્યાદાના સમયગાળામાં દાખલ કરવામાં આવી ન હતી. વિદ્વાન સલાહકારની આ રજૂઆતમાં કોઈ તથ્ય નથી. તે રેકૉર્ડ પર છે કે અરજીઓ મકાનમાલિક દ્વારા ૧૪.૧૨.૮૭ પર દાખલ કરવામાં આવી હતી. આ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને, અમને જાણવા મળ્યું છે કે ભાડું નિયંત્રક સમક્ષ મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજીઓ મર્યાદાના સમયગાળાની અંદર હતી.

ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને, અમને આ અપીલમાં કોઈ ગુણદોષ દેખાતો નથી અને તે મુજબ તેમને બરતરફ કરવામાં આવે છે.જો કે, આ સંજોગોમાં ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ આપવામાં આવશે નહીં.

આ ચુકાદો આપવામાં આવ્યા પછી ભાડૂતો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે જણાવ્યું હતું કે જો અપીલકર્તાઓએ તાત્કાલિક જગ્યા ખાલી કરવી હોય, તો તેમને ઘણી મુશ્કેલીઓનો સામનો કરવો પડશે અને તેથી તેમને જગ્યા ખાલી કરવા માટે થોડો વાજબી સમય આપવામાં આવી શકે છે.આ અંગે પ્રતિવાદીના વકીલને કોઈ વાંધો નથી.તેથી અમે નિર્દેશ આપીએ છીએ કે અપીલકર્તાઓ/ભાડૂતોને ૩૦.૬.૨૦૦૦ સુધી સંબંધિત પરિસ્થિતિમાંથી હાંકી કાઢવામાં નહીં આવે, જો કે અપીલકર્તાઓ આજથી ચાર અઠવાડિયાની અંદર આ અદાલતમાં સામાન્ય બાંહેધરી દાખલ કરે.તે નિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે અપીલકર્તાઓ આજથી બે મહિનાના સમયગાળાની અંદર ભાડું/ગુકસાની, જો કોઈ હોય તો, જમા કરાવશે અને જ્યારે પણ બાકી હોય ત્યારે મકાનમાલિકને માસિક ભાડું/ગુકસાની ચૂકવવાનું ચાલુ રાખશે.અપીલકર્તાઓ/ભાડૂતો, ઉપરોક્ત સમયગાળાની સમાપ્તિ પર, પરિસ્થિતિ ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો મકાનમાલિકને સોંપશે.

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.