

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

=====

શકીલુર રહમાન

વિરુદ્ધ

સૈયદ મેહદી ઇસ્ખાની

નવેમ્બર ૨૯, ૨૦૦૨

[ન્યાયમૂર્તિ શ્રી સૈયદ શાહ મોહમ્મદ કાદરી અને ન્યાયમૂર્તિ શ્રી અરિજીત

પાસાયત]

ભાડું નિયંત્રણ અને હકાલપટ્ટી:

તમિલનાડુ મકાન (લીઝ અને ભાડા નિયંત્રણ) અધિનિયમ, ૧૯૬૦ –

કલમ ૧૪(૧)(બી) – સારા નાણાકીય વળતર માટે ઇમારતને તોડી પાડવા

અને પુનઃનિર્માણ માટે વાસ્તવિક જરૂરિયાતના આધારે ખાલી કરાવવાનો – નીચેની અદાલતો દ્વારા ઈમારતની ઉંમર અને સ્થિતિ સ્થાપિત ન હોવાના કારણે ખાલી કરાવવાનો ઈનકાર – પુનરાવર્તનમાં ઉચ્ચ અદાલતે મકાનની ઉંમર અને સ્થિતિ સ્થાપિત કરવા કાયદા દ્વારા જરૂરી નથી તે દૃષ્ટિકોણથી ખાલી કરાવવાની મંજૂરી આપી – તેના સુધારણા અધિકારક્ષેત્રમાં તથ્યોના સમવર્તી નિષ્કર્ષ સાથે ઉચ્ચ અદાલતની અપીલ પર દખલગીરી પર પ્રશ્ન ઉઠાવવામાં આવ્યો – ઉચ્ચ અદાલતની દખલગીરી ગેરકાયદેસર હોવા છતાં, ઉચ્ચ અદાલતના કેસના નિષ્કર્ષની હકીકતોમાં ટકાઉ છે – સિવિલ પ્રોસિજર કોડ, ૧૯૦૮ – કલમ ૧૧૫.

પ્રતિવાદી-મકાનમાલિકે તમિલનાડુ બિલ્ડિંગ (લીઝ અને ભાડું નિયંત્રણ) અધિનિયમ, ૧૯૬૦ની કલમ ૧૪ (એલ) (બી) હેઠળ વધુ સારા નાણાકીય વળતર માટે બિલ્ડિંગને તોડી પાડવા અને પુનઃનિર્માણ માટે વાસ્તવિક જરૂરિયાત માટે ખાલી કરાવવા માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો, ભાડું નિયંત્રક અને અપીલ સત્તામંડળે એ આધાર પર ખાલી કરાવવાનો ઈનકાર કર્યો હતો કે જોગવાઈ હેઠળ ખાલી કરાવવાની માંગ કરવા માટે બિલ્ડિંગને તાત્કાલિક તોડી પાડવાની અને પુનઃનિર્માણ કરવાની જરૂરિયાત સ્થાપિત કરવી ફરજિયાત હતી.

પુનરાવર્તનમાં, ઉચ્ચ અદાલતે નીચેની અદાલતોના તથ્યોના સહવર્તી તારણમાં દખલ કરતા જણાવ્યું હતું કે મકાનમાલિકને ખાલી કરાવવા માટે વાસ્તવિક જરૂરિયાત છે; તે કાયદામાં મકાનમાલિકને મકાનને તોડી પાડવાની અને પુનઃનિર્માણ કરવાની તાત્કાલિક જરૂરિયાત સ્થાપિત કરવાની જરૂર નથી; અને તાત્કાલિક કેસમાં મકાનની ઉંમર અને સ્થિતિ અંગે દલીલો ન હોવા છતાં, રેકૉર્ડ પરની સામગ્રીએ સ્થાપિત કર્યું કે મકાન જૂનું હતું અને તેને તોડી પાડવાની જરૂર હતી.

આ અદાલતમાં અપીલમાં અપીલકર્તા-ભાડૂતએ દલીલ કરી હતી કે ઉચ્ચ અદાલતની દખલગીરી, તેના પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરીને, હકીકતોના સહવર્તી તારણો સાથે ગેરકાયદેસર છે; અને પુનઃરચના પછી ભાડૂતને ફરીથી સામેલ કરવાની કોઈ જોગવાઈ કરવામાં આવી નથી.

પ્રતિવાદી-મકાન માલિકે દલીલ કરી હતી કે કાયદાની કલમ ૧૪ (૧) (બી) હેઠળ ખાલી કરાવવા માટે, ઇમારતની ઉંમર અને સ્થિતિ એકમાત્ર માપદંડ નથી, પરંતુ વધુ સારા નાણાકીય વળતર માટે નવું માળખું પણ મકાનમાલિક દ્વારા એક વાસ્તવિક જરૂરિયાત છે.

અપીલ ફગાવી દેતા, અદાલતે,

ઠેરવવેલ કે:૧. એ વાત સાચી છે કે ઇમારતની ઉંમર અંગે નીચલા અધિકારીઓના સમવર્તી ચુકાદામાં ઉચ્ચ અદાલતનો હસ્તક્ષેપ ગેરકાયદેસર છે, પરંતુ તે પરિણામમાં ફેરફાર કરતું નથી.ભાડું નિયંત્રક અને અપીલીય સત્તામંડળ બંનેએ તમિલનાડુ બિલ્ડિંગ (લીઝ અને ભાડું નિયંત્રણ) અધિનિયમ, ૧૯૬૦ની કલમ ૧૪ (૧) (બી) લાગુ કરવા માટે ઇમારતની ઉંમર અને સ્થિતિને આધારે કાર્યવાહી કરી હતી.પરંતુ, જો કે તોડી પાડવા માંગવામાં આવેલી ઇમારતની ઉંમર અને સ્થિતિ મકાનમાલિકની વાસ્તવિકતા ચકાસવા માટે સંબંધિત પરિબળો છે, તે મુદ્દાના નિર્ણાયક નથી.હકીકતના સમવર્તી તારણમાં દખલ કરવાનો હાઇકોર્ટનો અભિગમ માન્ય નથી, છતાં વાંધાજનક આદેશમાં દખલ કરવી જરૂરી નથી અથવા વાજબી નથી, જેમ કે નીચલા અધિકારીઓ દ્વારા નોંધાયેલા અન્ય તથ્યોના સમવર્તી તારણોમાં, હાઇકોર્ટ દ્વારા મકાનમાલિકની વાસ્તવિક જરૂરિયાતનો તારણો નોંધવામાં આવ્યો છે જેને હવે આ કોર્ટ દ્વારા સમર્થન આપવામાં આવ્યું છે.આ તારણ પડકાર હેઠળના ક્રમને જાળવી રાખવા માટે પૂરતું છે.

[૩૯૬-એચ; ૩૯૭-બી, સી]

વિજય સિંહ અને અન્યો વિરુદ્ધ વિજયલક્ષ્મી અમ્મલ, (૧૯૯૬) ૬ એસસીસી ૪૭૫, અનુસર્યા.

પી. ઓર એન્ડ સન્સ (પ્રાઇવેટ) લિમિટેડ વિરુદ્ધ એસોસિએટેડ પબ્લિશર્સ (મદ્રાસ) લિમિટેડ, (૧૯૯૧) ૧ એસસીસી ૩૦૧ અને કેએમ અબ્દુલ રઝાક વિરુદ્ધ દામોદરન, [૨૦૦૦] ૫ એસસીસી ૩૬૯ નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

૨. પુનર્નિર્માણ પછી ભાડૂતને ફરીથી સામેલ કરવાની કોઈ જોગવાઈ ન હોવાની દલીલમાં કોઈ તથ્ય નથી. કાયદાના ફાયદાકારક સંદર્ભને ધ્યાનમાં રાખીને, એક તર્કસંગત અભિગમ એ રહેશે કે ઇમારતની ઉંમર અને સ્થિતિ જ એકમાત્ર સંબંધિત પરિબલો છે. તે વ્યવહાર નથી અને લાંબા સમય પછી, જે સમય દરમિયાન ભાડૂતને બીજે ક્યાંક યોગ્ય રહેઠાણ મળ્યું હોવું જોઈએ, તે પછી મકાનમાલિક ભાડૂતને પાછો લેવાની અપેક્ષા રાખવી અસામાન્ય રહેશે.

[૩૯૭-સી-ઈ]

વિજય સિંહ અને અન્યો વિરુદ્ધ વિજયલક્ષ્મી અમ્મલ, (૧૯૯૬) ૬ એસસીસી ૪૭૫, અનુસર્યા.

પ્રભાકરણ નાયર અને અન્યો વિરુદ્ધ તમિલનાડુ રાજ્ય અને અન્યો, [૧૯૮૭] ૪ એસ. સી. સી. ૨૩૮ અને આર. વી. ઈ. વેંકટચાલા ગૌન્ડર વિરુદ્ધ

વેંકટેશ ગુપ્તા અને અન્યો, [૨૦૦૨] ૪ એસ. સી. સી. ૪૩૭ પર આધાર રાખ્યો હતો.

સિવિલ એપેલેટ જ્યુરિસડિક્શન:સિવિલ અપીલ નંબર ૭૬૫૬/૨૦૦૨.

સી. આર. પી. નંબર ૩૧૬૫/૧૯૯૭ માં ચેન્નાઈ હાઈકોર્ટના ૨૫/૧૦/૨૦૦૦ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

અપીલકર્તા માટે કૃષ્ણમૂર્તિ સ્વામી અને સુશ્રી પ્રભા સ્વામી.

પ્રતિવાદી માટે એસ. શિવસુબ્રમણ્યમ, આર. બાલાચંદર અને વિ. બાલચંદ્રન.

અદાલતનો ચુકાદો આમના દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો

ન્યાયમૂર્તિ શ્રી અરિજીત પાસાયત. પરવાનગી આપવામાં આવી છે.

તમિલનાડુ બિલ્ડિંગ (લીઝ અને ભાડું નિયંત્રણ) અધિનિયમ, ૧૯૬૦ (ત્યારબાદ 'અધિનિયમ' તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) ની કલમ ૧૪ (૧)

(બી) હેઠળ ઉપલબ્ધ જમીન પર પ્રતિવાદી-મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરાયેલ અપીલ-ભાડૂત દ્વારા ખાલી કરાવવા માટેનો દાવો ભાડું નિયંત્રક અને અપીલ સત્તામંડળ દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવ્યો હતો.જોકે, ઉચ્ચ અદાલતે પુનરીક્ષણ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરીને ખાલી કરાવવાની અરજીને મંજૂરી આપી હતી.તેનાથી વ્યથિત થઈને ભાડૂતએ વિશેષ રજા દ્વારા આ અપીલ દાખલ કરી છે.

ટૂંકમાં, જે વાસ્તવિક સ્થિતિ વિશે વધુ વિવાદ નથી, તે નીચે મુજબ છે:-

દાવાના પરિસરમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર અને ફર્સ્ટ ફ્લોરનો સમાવેશ થાય છે, જેનું કદ લગભગ ૧ ગ્રાઉન્ડ અને ૨૭૭ ચોરસ ફૂટ છે.મદ્રાસ ખાતે કોર્ટ ઓફ સ્મોલ કોઝની ફાઇલ પર અરજી આર. સી. ઓ. પી. નંબર ૨૪૨૪/૧૯૮૮ માં દર્શાવેલ મકાનમાલિક-પ્રતિવાદીએ દાવો કર્યો હતો કે ચેન્નાઈના કલેમેન્સ રોડ, દરવાજા નંબર ૫ ધરાવતી ઇમારતને તોડી પાડવા અને પુનર્નિર્માણ માટે ખાલી કરાવવાની જરૂર હતી.ખાસ કરીને એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે મિલકત રહેણાંક-કમ-વાણિજ્યિક વિસ્તારમાં આવેલી છે જ્યાં બહુમાળી ઇમારતો બનાવવામાં આવી છે અને મિલકતનો ઉપયોગ કરવા અને સારી આવક મેળવવા માટે તેમણે ઉપરોક્ત ઇમારતને સંપૂર્ણપણે તોડી પાડવાનો નિર્ણય લીધો છે અને મિલકતમાં બહુમાળી ઇમારત બનાવવા માંગ કરી છે.અપીલકર્તા-ભાડૂઆતએ

પ્રતિવાદી-મકાનમાલિકના વલણનો વિરોધ કર્યો અને દલીલ કરી કે ઇમારત સારી સ્થિતિમાં છે અને તેને તોડી પાડવાની બિલકુલ જરૂર નથી.ભાડું નિયંત્રકે પ્રતિવાદી-મકાનમાલિકની વિનંતીને નકારી કાઢી હતી અને અપીલકર્તા-ભાડૂતનું વલણ સ્વીકાર્યું હતું.પી. ઓર એન્ડ સન્સ (પ્રાઇવેટ) લિમિટેડ વિરુદ્ધ એસોસિએટેડ પબ્લિશર્સ (મદ્રાસ) લિમિટેડ (૧૯૯૧(૧) એસસીસી ૩૦૧) માં કોર્ટના આ નિર્ણય પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો, જેમાં એવો ઠરાવ કરવામાં આવ્યો હતો કે વિવાદમાં રહેલી ઇમારતને તાત્કાલિક તોડી પાડવા અને પુનર્નિર્માણની જરૂર છે કે કેમ તે ચકાસવું ફરજિયાત છે.જોકે તેમણે પ્રતિવાદી-મકાનમાલિકના કેસને સ્વીકાર્યો કે નવી ઇમારતથી વધુ આવક થશે અને તેમની પાસે બાંધકામ કરવા માટે પૂરતા સાધનો છે, પરંતુ આ હકીકતો બહુ મહત્વપૂર્ણ ન હોવાનું માનવામાં આવ્યું.અપીલ અધિકારી ભાડા નિયંત્રકના મંતવ્યો સાથે સંમત થયા.પુનરાવર્તન કરવા માટે સંપર્ક કરવામાં આવતા, વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે ઠરાવ્યું કે ઇમારતની ઉંમર અને સ્થિતિ અંગે કોઈ દલીલો ન હોવા છતાં, રેકૉર્ડ પરના પુરાવાઓ સ્પષ્ટપણે સ્થાપિત કરે છે કે ઇમારત જૂની હતી અને તેને તોડી પાડવાની જરૂર હતી.વધુમાં એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે જ્યાં આ ઇમારત આવેલી છે તે વિસ્તારનું મહત્વ દરિયાઈ પરિવર્તનમાંથી પસાર થયું છે અને સર્વત્ર વિકાસ થયો છે.સાક્ષીઓ અને રેકૉર્ડ પરના દસ્તાવેજોના પુરાવાઓનો સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો હતો જેણે સ્થાપિત કર્યું હતું કે મકાનમાલિકની માતા અને ભાઈની માલિકીની અન્ય બે ઇમારતોને તોડી પાડવા અને બહુમાળી

ઇમારતો મૂકવા માટે કરાર (પી-૧૧) કરવામાં આવ્યો હતો.ત્રણેય ઇમારતોની કુલ મિલકતનો વિસ્તાર ૧૨ ગ્રાઉન્ડ હતો, જ્યારે વિવાદમાં રહેલી ઇમારત ૧ ગ્રાઉન્ડ અને ૨૭૭ ચોરસ ફૂટના ક્ષેત્રફળ પર હતી. એવું પણ અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે કાયદા મુજબ એવું જરૂરી નથી કે જ્યાં સુધી મકાનમાલિક શંકાની બહાર સ્થાપિત ન કરે કે ઇમારત એટલી ખરાબ અને જર્જરિત સ્થિતિમાં હતી કે તે તાત્કાલિક તૂટી પડશે, અથવા પછીથી, તે ખાલી કરાવવાના આદેશ માટે હકદાર રહેશે નહીં.મકાનની ઉંમર અને સ્થિતિ વિશે જણાવવા માટે સામાવાળા સાહેદ નં. ૧ (ભાડૂત) અને સામાવાળા સાહેદ નં. ૨ (ઇજનેરની ભાડૂત દ્વારા તપાસ) ના પુરાવાઓનો સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો હતો.બાદમાંના પુરાવાઓના સંદર્ભમાં એવું જોવા મળ્યું હતું કે છેલ્લા ચાલીસથી પચાસ વર્ષ, મદ્રાસ ટેરેસ સાથે કોઈ બાંધકામ કરવામાં આવ્યું નથી.વધુમાં, બાંધકામ માટે ઇંટ અને ચૂનાના મોર્ટારનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો હતો અને ચૂનાના મોર્ટાર દ્વારા પ્લાસ્ટરિંગ કરવામાં આવ્યું હતું.ભાડૂઆત દ્વારા કોર્ટના ધ્યાન પર લાવવામાં આવેલા આ મહત્વપૂર્ણ તથ્યોએ સ્પષ્ટપણે સ્થાપિત કર્યું કે ઇમારત ઓછામાં ઓછી ૫૦ વર્ષ જૂની હતી અને સારી સ્થિતિમાં ન હતી.ઉપરોક્ત તારણોને ધ્યાનમાં રાખીને, એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે ભાડૂતને બહાર કાઢવા માટે પ્રતિવાદી-મકાનમાલિક પાસે વાસ્તવિક જરૂરિયાતો હતી.

અપીલના સમર્થનમાં, વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે જ્યારે ભાડા નિયંત્રક અને અપીલ અધિકારી દ્વારા નોંધાયેલા તથ્યો પર એક સાથે તારણો આવ્યા હતા કે ઇમારત જૂની નથી અને/અથવા તેની સ્થિતિ તાત્કાલિક તોડી પાડવાની જરૂર ન હતી ત્યારે હાઈકોર્ટે સુધારાત્મક અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવામાં ભૂલ કરી છે. કેએમ અબ્દુલ રઝાક વિરુદ્ધ દામોદરન (૨૦૦૦ (૫) એસ. સી. સી. ૩૬૯) માં આ અદાલતના નિર્ણયના સંદર્ભમાં, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે ઉચ્ચ અદાલતે અપીલ અદાલત તરીકે પુરાવાઓનું ફરીથી મૂલ્યાંકન કરવા અથવા ફરીથી મૂલ્યાંકન કરવા માટે અપીલ અદાલત તરીકે કાર્ય કરવા માટે સુધારાત્મક અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવામાં ભૂલ કરી હતી અને નીચેની અદાલત દ્વારા નોંધાયેલા તથ્યપૂર્ણ તારણોથી વિપરીત અલગ તારણો પર આવ્યા હતા.

તેનાથી વિપરીત, પ્રતિવાદી-મકાનમાલિકના વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે કાયદાની કલમ ૧૪(૧)(બી) લાગુ કરવા માટે ઇમારતની ઉંમર અને સ્થિતિ એકમાત્ર માપદંડ નથી. આપેલ કિસ્સામાં, જ્યાં તોડી પાડવાનો હેતુ વધુ સારા નાણાકીય વળતર માટે નવું માળખું બનાવવાનો હતો, તે મકાનમાલિક દ્વારા એક વાસ્તવિક જરૂરિયાત પણ બનાવે છે.

હરીફની રજૂઆતોની પ્રશંસા કરવા માટે, મકાન માલિકે કાયદાની કલમ ૧૪ (૧) (બી) હેઠળ અરજી દાખલ કરી તે સમયે પ્રવર્તમાન કાનૂની સ્થિતિની નોંધ લેવી જરૂરી રહેશે. કલમ ૧૪ (૧) (બી) નીચે મુજબ વાંચે છે:-

"૧૪.(૧).....નિયંત્રક, જો તેને સંતોષ થાય તો-(ખ) મકાનમાલિક દ્વારા તેને તોડી પાડવાના તાત્કાલિક હેતુ માટે જરૂરી મકાન વાસ્તવિક છે અને તોડી પાડવાની માંગ કરાયેલ મકાનના સ્થળ પર નવું મકાન ઊભું કરવાના હેતુથી આવું તોડી પાડવાનું છે.

ભાડૂતને ચોક્કસ તારીખ પહેલાં મકાનમાલિકને મકાનનો કબજો પહોંચાડવાનો આદેશ આપવો.

ઉપરોક્ત જોગવાઈનું અર્થઘટન આ અદાલત દ્વારા પી. ઓર એન્ડ સન્સ કેસમાં (ઉપરોક્ત) કરવામાં આવ્યું હતું. એવું જોવા મળ્યું હતું કે મકાનમાલિક કલમ ૧૪(૧)(બી) હેઠળ અરજીમાં ત્યારે જ સફળ થઈ શકે છે જ્યારે તે સ્થાપિત થાય કે ઇમારત જર્જરિત સ્થિતિમાં છે જેને તાત્કાલિક તોડી પાડવાની જરૂર છે. આ નિર્ણય ભાડું નિયંત્રક દ્વારા મકાનમાલિકની ખાલી કરાવવા માટેની અરજીને નકારી કાઢવા માટે લાગુ કરવામાં આવ્યો હતો. *વિજય સિંહ અને અન્યો*

વિરુદ્ધ વિજયલક્ષ્મી અમ્મલ (૧૯૯૬ (૬) એસ. સી. સી. ૪૭૫) માં અનુગામી બંધારણીય ખંડપીઠે આપેલા ચુકાદાથી આ કેસનો દષ્ટિકોણ હળવો થયો હતો.આ કેસમાં કરવામાં આવેલા કેટલાક સંબંધિત અવલોકનો નીચે મુજબ છે:

"૧૦.કલમ ૧૪(૧)(બી) હેઠળ ભાડા નિયંત્રક ફક્ત મકાનમાલિકને વિનંતી કરવા પર જ પરવાનગી આપી શકશે નહીં કે તે નવી ઇમારત બનાવવા માટે તાત્કાલિક સમસ્યાવાળા મકાનને તોડી પાડવાનો પ્રસ્તાવ મૂકે.તે જ સમયે અપીલકર્તાઓના વલણને સ્વીકારવું મુશ્કેલ છે કે ઇમારત જર્જરિત અને ખતરનાક હોવી જોઈએ, માનવ વસવાટ માટે અયોગ્ય હોવી જોઈએ.કલમ ૧૪ (૧) (બી) હેઠળ પરવાનગી આપવા માટે ભાડું નિયંત્રક પાસેથી અપેક્ષા રાખવામાં આવે છે કે તે મકાનને તોડી પાડવા અને તે જ સ્થળે નવી ઇમારત બાંધવા માટે મકાનમાલિકની જરૂરિયાત વાસ્તવિક છે કે નહીં તે તારણ રેકૉર્ડ કરવા માટે તમામ સંબંધિત સામગ્રી પર વિચાર કરે.તોડી પાડવાની જરૂરિયાત વાસ્તવિક હતી તે તારણને રેકૉર્ડ કરવા માટે, ભાડું નિયંત્રકે ધ્યાનમાં લેવું પડશે:(૧) મકાનમાલિકનો ખરો ઇરાદો ફક્ત ભાડૂતોને દૂર કરવાનો નથી; (૨) મકાનની ઉંમર અને સ્થિતિ; (૩) કાયદાની વૈધાનિક જરૂરિયાતો અનુસાર મકાનમાલિકની તોડી પાડવા અને

નવી ઇમારત ઉભી કરવાની નાણાકીય સ્થિતિ. કલમ ૧૪(૧)
(બી) હેઠળ આદેશ પસાર કરતા પહેલા આ કેટલાક ઉદાહરણરૂપ
પરિબળો ધ્યાનમાં લેવા જોઈએ.કોઈ પણ અદાલત ઇમારતની
ઉંમર અને સ્થિતિના સંદર્ભમાં કોઈ મર્યાદા નક્કી કરી શકતી
નથી.તે પરિબળને અન્ય પરિબળો સાથે ધ્યાનમાં લેવું પડશે અને
પછી ભાડા નિયંત્રક દ્વારા એક ચા બીજી રીતે કોઈ નિષ્કર્ષ પર
પહોંચવું પડશે.

૧૧. પ્રતિવાદી એક નવું શોપિંગ કોમ્પ્લેક્સનું નિર્માણ કરવા માટે
આખી ઇમારત તોડી પાડવા માંગતો હતો, જેના માટે મ્યુનિસિપલ
સત્તાવાળાઓ પાસેથી જરૂરી પરવાનગી પહેલેથી જ મેળવી લેવામાં
આવી હતી.પ્રતિવાદી વતી એવો પણ દાવો કરવામાં આવ્યો હતો કે
તેમની પાસે નવા મકાનના નિર્માણ માટે પૂરતા નાણાકીય
સંસાધનો છે.પ્રતિવાદી વતી એક બાંયધરી પણ આપવામાં આવી
હતી કે ઇમારત તોડી પાડવાનું કામ એક મહિનાની અંદર શરૂ થશે
અને પ્રતિવાદીએ ઇમારતનો કબજો પાછો મેળવ્યો તે તારીખથી
ત્રણ મહિનાની મુદત પૂરી થાય તે પહેલાં પૂર્ણ કરવામાં આવશે."

(ભાર આપવા માટે રેખાંકિત)

ફક્કરા ૧૧ (ઉપરોક્ત) માં અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે, જ્યાં મકાનમાલિક એક નવું શોપિંગ કોમ્પ્લેક્સ બનાવવા માટે ઇમારત તોડી પાડવા માંગતો હતો, જેના માટે અધિકારીઓ પાસેથી જરૂરી પરવાનગી પહેલેથી જ મેળવી લેવામાં આવી હતી અને બાંધકામ માટે પૂરતા નાણાકીય સંસાધનો ઉપલબ્ધ હતા, ત્યાં વાસ્તવિક જરૂરિયાત સ્થાપિત થાય છે. હાલના કેસમાં ભાડા નિયંત્રક અને અપીલ અધિકારી બંનેએ ઠરાવ્યું હતું કે પ્રતિવાદી-મકાનમાલિક નવું કોમ્પ્લેક્સ બનાવવા માટે ઇમારત તોડી પાડવા માંગતા હતા અને બાંધકામ હાથ ધરવા માટે તેમની પાસે જરૂરી નાણાકીય સંસાધનો હતા. ઉચ્ચ અદાલતે આંક પી-૮ થી પી-૧૦ અને ફરિયાદ પક્ષના સાક્ષી-૧ ના પુરાવાનો ઉલ્લેખ કરીને જણાવ્યું છે કે નવા બહુમાળી કોમ્પ્લેક્સના નિર્માણ માટે જરૂરી નાણાકીય મજબૂતાઈ જરૂરી હતી. વધુમાં, પી-૧૧ દ્વારા કરાયેલ સમજૂતી, જેનો સંદર્ભ ઉપર આપવામાં આવ્યો છે, તેનો આ સંદર્ભમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો.

અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલનો મુખ્ય દલીલ એ છે કે ઉચ્ચ અદાલતે ઇમારતની ઉંમર અંગે નીચલા અધિકારીઓના સમવર્તી તારણમાં દખલ કરી હતી જે ગેરકાયદેસર છે. વિવાદમાં કોઈ અપવાદ લઈ શકાય નહીં, પરંતુ તે પરિણામમાં ફેરફાર કરતું નથી. ઉપર નોંધ્યા મુજબ, ભાડું નિયંત્રક અને અપીલીય સત્તામંડળ બંનેએ પી. ઓર એન્ડ સન્સ કેસ (ઉપરોક્ત) માં વ્યક્ત કરેલા અભિપ્રાયના

આધારે, કાયદાની કલમ ૧૪ (૧) (બી) ને લાગુ કરવા માટે ઇમારતની ઉંમર અને સ્થિતિ અનિવાર્ય છે તેના આધારે કાર્યવાહી કરી હતી.પરંતુ વિજય સિંહના કેસમાં (ઉપરોક્ત) બંધારણીય ખંડપીઠે આપેલા નિર્ણયને ધ્યાનમાં રાખીને, તોડી પાડવાની માંગ કરવામાં આવેલી ઇમારતની ઉંમર અને સ્થિતિ મકાનમાલિકની પ્રામાણિકતાની ચકાસણી કરવા માટે સુસંગત પરિબળો હોવા છતાં, તેઓ આ મુદ્દાને નિર્ધારિત કરતા નથી.જોકે અમે હાઈકોર્ટના તથ્યોના સમવર્તી તારણોમાં દખલ કરવાના અભિગમને મંજૂર કરતા નથી, છતાં અમે પડકાર હેઠળના આદેશમાં દખલ કરવાનું જરૂરી અથવા ફક્ત માનતા નથી, જેમ કે ઉપર ઉલ્લેખિત નીચલા અધિકારીઓ દ્વારા નોંધાયેલા તથ્યોના અન્ય સમવર્તી તારણોમાં, મકાનમાલિકની વાસ્તવિક જરૂરિયાતનો તારણો હાઈકોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવ્યો છે જેને અમારા દ્વારા સમર્થન આપવામાં આવ્યું છે.પડકાર હેઠળ ક્રમ જાળવી રાખવા માટે આ તારણ પૂરતું છે.

અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા એક નબળો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો કે પુનર્નિર્માણ પછી ભાડૂતને ફરીથી સામેલ કરવાની કોઈ જોગવાઈ નથી.કાયદાના ફાયદાકારક સંદર્ભને ધ્યાનમાં રાખીને, એક તર્કસંગત અભિગમ એ રહેશે કે ઇમારતની ઉંમર અને સ્થિતિ જ એકમાત્ર સંબંધિત પરિબળો છે.વિજય સિંહના કેસ (ઉપરોક્ત) અને પ્રભાકરન નાયર અને અન્ય વિરુદ્ધ તમિલનાડુ રાજ્ય અને અન્ય (૧૯૮૭ (૪) એસ. સી. સી. ૨૩૮) માં જણાવવામાં આવેલા

કેસને ધ્યાનમાં રાખીને આ દલીલમાં કોઈ તથ્ય નથી.પછીના કિસ્સામાં, તે નીચે પ્રમાણે જોવામાં આવ્યું હતું:

"એ ધ્યાનમાં રાખવું જોઈએ કે તે વ્યવહાર નથી અને લાંબા સમય પછી મકાનમાલિક ભાડૂતને પાછો લેવાની અપેક્ષા રાખવી અસામાન્ય રહેશે, જે સમય દરમિયાન ભાડૂતને બીજે ક્યાંક યોગ્ય રહેઠાણ મળ્યું હોવું જોઈએ.કલમ ૧૪(૧)(બી) ને કલમ ૧૪(૨) (બી) સાથે વાંચવા પાછળનો સાચો હેતુ આ છે.આ બાબતના ઉપરોક્ત દ્રષ્ટિકોણમાં, અમે એ રજૂઆતને સ્વીકારવામાં અસમર્થ છીએ કે સમારકામના કિસ્સામાં ભાડૂતને ફરીથી દાખલ કરવાની જોગવાઈ કરવામાં અને પુનર્નિર્માણના કિસ્સામાં આવા પુનઃ દાખલ કરવાની જોગવાઈ કરવામાં, કોઈ પણ આધાર વિના કોઈ ગેરવાજબી અને અતાર્કિક વર્ગીકરણ છે.

આર. વી. ઈ. વેંકટયાલા ગૌન્ડર વિરુદ્ધ વેંકટેશ ગુપ્તા અને અન્યો
(૨૦૦૨ (૪) એસસીસી ૪૩૭) માં આ દ્રષ્ટિકોણનું પુનરાવર્તન કરવામાં આવ્યું હતું.

આ અપીલનું અનિવાર્ય પરિણામ બરતરફી છે, જે અમે નિર્દેશિત કરીએ છીએ, પરંતુ ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ વિના.

કે. કે. ટી.

અપીલ ફગાવી દેવામાં આવી.

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