

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.

=====

પ્રેમ નારાયણ બરચિહા – વિરુદ્ધ – હકીમુલ્લીન સૈફી

ઓગસ્ટ ૪, ૧૯૯૯

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

રેન્ટ કંટ્રોલ અને ઈવીક્શન:

મધ્યપ્રદેશ આવાસ નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૬૧-કલમ ૧૨ (૧) (ઈ) અને (એફ)-પ્રામાણિક જરૂરિયાત-મકાન માલિક દ્વારા બેરોજગાર પુત્ર માટે વ્યવસાય શરૂ કરવા માટે દાખલ કરાયેલી હકાલપટ્ટીની અરજી-ટ્રાયલ કોર્ટે હકાલપટ્ટીનો આદેશ આપ્યો ન હતો-પ્રથમ અપીલ અદાલતે ભાડૂતને હાંકી કાઢ્યો કારણ કે તેને આધાર પુરવાર થયો હતો-ઉચ્ચ અદાલતે જણાવ્યું હતું કે, પ્રામાણિક જરૂરિયાતના તમામ ઘટકો સાબિત થયા ન હતા અને વૈકલ્પિક રહેઠાણની હાજરી મકાન માલિક દ્વારા દબાવવામાં આવી હતી-અપીલ કરવામાં આવી ત્યારે, તમામ

જરૂરિયાતો પૂર્ણ થઈ-બિન-રહેણાંક રહેઠાણથી અલગ વૈકલ્પિક રહેણાંક રહેઠાણની હાજરી-મકાન માલિક તરફથી વૈકલ્પિક રહેણાંક રહેઠાણની હાજરી જણાવવાની કોઈ જવાબદારી નથી. અને સાબિત કરો કે તે બિન-રહેણાંક હેતુઓ માટે યોગ્ય નથી.

અપીલકર્તા મકાન માલિક છે અને પ્રતિવાદી બે દુકાનોનો ભાડૂત છે. અપીલ કરનાર મકાન માલિકે તેના બેરોજગાર પુત્રને વ્યવસાય સ્થાપિત કરવા માટે યોગ્ય જરૂરિયાતના આધારે દાવાના પરિસરમાંથી તેને બહાર કાઢવા માટે પ્રતિવાદી સામે સિવિલ જજ કોર્ટમાં બે દાવાઓ દાખલ કર્યા હતા, જેમાં જણાવ્યું હતું કે તેની પાસે શહેરમાં કોઈ વૈકલ્પિક અને વ્યાજબી રીતે યોગ્ય બિન-રહેણાંક રહેઠાણ નથી. ટ્રાયલ જજે તારણ કાઢ્યું હતું કે અપીલકર્તા તેની વાસ્તવિક જરૂરિયાતને સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયો હતો અને અવલોકન કર્યું હતું કે તે માત્ર તેના પુત્ર માટે વ્યવસાય સ્થાપિત કરવાની ઈચ્છા ધરાવે છે.

અપીલકર્તાએ જિલ્લા ન્યાયાધીશની અદાલતમાં અપીલ દાખલ કરી હતી, જેમાં એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે અપીલકર્તાએ વાસ્તવિક જરૂરિયાત સાબિત કરી હતી અને અપીલને મંજૂરી આપી હતી. પ્રતિવાદીએ હાઈકોર્ટ સમક્ષ બીજી અપીલ દાખલ કરી હતી, જેમાં કાયદાના પ્રશ્નની રચના કર્યા પછી એવું તારણ કાઢવામાં આવ્યું હતું કે અપીલકર્તા મધ્યપ્રદેશ આવાસ નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની કલમ ૧૨ (૧) (ટી) ના તમામ ઘટકો સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયો હતો અને દાવો પરિસરની જરૂર હોવાનો તેનો દાવો ટકી શકતો નથી, કારણ કે તેણે એ હકીકતને દબાવી દીધી હતી કે તેના કબજામાં વૈકલ્પિક ખાલી રહેઠાણ હતું અને આમ પ્રતિવાદીની અપીલને મંજૂરી આપી હતી.

નારાજ, અપીલકર્તાએ આ અદાલતમાં અપીલ કરી છે કે હાઈકોર્ટ પુરાવાની ફરીથી પ્રશંસા કરવામાં ભૂલમાં પડી ગઈ છે.

પ્રતિવાદીએ દલીલ કરી હતી કે અપીલકર્તા પાસે બે રહેણાંક ભાગો છે જે તેણે ભાડે આપ્યા હતા પરંતુ તેણે એવી દલીલ કરી નહોતી કે તેની પાસે અન્ય રહેઠાણનો કબજો છે અને તે બિન-રહેણાંક હેતુઓ માટે યોગ્ય નથી.

અપીલને મંજૂરી આપતા કોર્ટે કહ્યું:

૧.૧."આવાસ" શબ્દ રહેણાંક તેમજ બિન-રહેણાંક મકાન અથવા મકાનના ભાગ બંનેમાં વપરાય છે. કલમ ૧૨ (૧) (ઈ) અને (એફ) માં, "રહેણાંક હેતુઓ માટે ભાડાપટ્ટે આવાસ" અને "બિન-રહેણાંક હેતુઓ માટે ભાડાપટ્ટે આવાસ" અભિવ્યક્તિનો સ્પષ્ટ અને અચોક્કસ શબ્દોમાં ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો છે. (૫-જી)

૧.૨.પ્રોવીનું સાદું વાંચન! કાયદાઓ એ સ્પષ્ટ કરે છે કે આ કાયદો રહેણાંક હેતુઓ અને બિન-રહેણાંક હેતુઓ માટે ભાડે આપેલા આવાસ વચ્ચે સ્પષ્ટ તફાવત જાળવી રાખે છે.કલમ (ઈ) ભાડૂતને રહેણાંક હેતુઓ માટે ભાડાપટ્ટે આપેલા રહેઠાણમાંથી હાંકી કાઢવાના આધાર સાથે સંબંધિત છે, જો મકાનમાલિકે તેના માટે અથવા તેના પરિવારના કોઈ સભ્ય માટે રહેઠાણ તરીકે રહેઠાણ તરીકે રહેઠાણ હેતુઓ માટે ભાડાપટ્ટે આવાસની જરૂર હોય, જો કે સંબંધિત શહેર અથવા નગરમાં તેના વ્યવસાયમાં અન્ય કોઈ વાજબી યોગ્ય રહેણાંક રહેઠાણ ન હોય. કલમ (એફ) જે ભાડૂતને બિન-રહેણાંક હેતુઓ માટે ભાડે આપેલા રહેઠાણમાંથી બહાર કાઢવાના આધાર સાથે સંબંધિત છે તે જોગવાઈ કરે છે કે જો મકાન માલિકે તેનો વ્યવસાય ચાલુ રાખવા અથવા શરૂ કરવાના હેતુથી અથવા તેના કોઈ મોટા પુત્રો અથવા અપરિણીત પુત્રીઓ માટે જો તે તેનો માલિક હોય અથવા કોઈ પણ વ્યક્તિ માટે કે જેના લાભ માટે રહેઠાણ રાખવામાં આવે અને મકાન માલિક અથવા આવી વ્યક્તિ પાસે સંબંધિત શહેર અથવા નગરમાં તેના વ્યવસાયમાં અન્ય કોઈ વાજબી અનુકૂળ રહેણાંક રહેઠાણ ન હોય તો ભાડૂતને બહાર કાઢી શકાય છે.(૬-ઈ-એફ-જી-એચ; ૭-એ)

પર ભરોસો કર્યો.

ફર્મ પંજુમલ દાઉ/એ/રામ વિ. સખી ગોપાલ, [૧૯૭૭) ૩ સેક ૨૮૪
અને

હસમત રાય અને એન. આર. વી.રઘુનાથપ્રસાદ, AIR (૧૯૮૧) SC
૧૭૧૧,

૨.૧.અપીલકર્તાએ કોર્ટ કંટ્રોલરને સંતોષ આપવો પડશે કે તે અથવા એવી વ્યક્તિ કે જેના માટે ખાલી કરાવવાની માંગ કરવામાં આવી છે, તેની પાસે સંબંધિત શહેર અથવા નગરમાં તેના વ્યવસાયમાં અન્ય કોઈ વાજબી યોગ્ય બિન-રહેણાંક રહેઠાણ નથી.તે અનુસરે છે કે વાસ્તવિક જરૂરિયાતના આધારે ભાડૂતને બિન-રહેણાંક રહેઠાણમાંથી બહાર કાઢવા માંગતા મકાન માલિકે સાબિત કરવું પડશે કે તેની પાસે અન્ય કોઈ વ્યાજબી રીતે યોગ્ય બિન-રહેણાંક રહેઠાણ નથી.[૭-ઈ-એફ-જી]

૨.૨.કલમ ૧૨ (૧) (એફ) હેઠળ ભાડૂતને બહાર કાઢવા માંગતી મકાન માલિકની જવાબદારીનો કોઈ ભાગ નથી કે તે તેની ફરિયાદ/અરજીમાં હકીકતો દર્શાવે કે તે રહેણાંક રહેઠાણના વ્યવસાયમાં છે અને તે બિન-રહેણાંક હેતુઓ માટે યોગ્ય નથી.આ હકીકતો કલમ ૧૨ (૧) (એફ) હેઠળ કોઈ પણ કેસને બહાર લાવવા માટે અપ્રસ્તુત છે અને ઉપરોક્ત કલમમાં આવી જરૂરિયાતને વાંચવી એ કલમની ભાષામાં હિંસા કરવા અને કલમને ફરીથી લખવા સમાન હશે જે સિદ્ધાંતની બહાર છે.

અદાલત જમીન માલિક પર તેના કબજામાં રહેણાંક રહેઠાણની વિગતો જાહેર કરવા અને તે બિન-રહેણાંક હેતુઓ માટે વ્યાજબી રીતે યોગ્ય નથી તે સાબિત કરવા માટે વધારાની શરતો લાદવાનો ભાર મૂકી શકતી નથી.[૭-G-H; ૮-A-B)

=====

=====

દીવાની અપીલીય ન્યાયાધીકારક્ષેત્ર

સિવિલ અપીલ નં. ૯૯૯ થી ૧૦૦૦/૧૯૯૮.
૦૯/૦૭/૧૯૯૭ તારીખના ચુકાદા અને હુકમમાંથી
મધ્ય પ્રદેશ હાઈકોર્ટની બીજી અપીલ નં. ૪૦૮-૪૦૯/૧૯૯૯.

એસ. એસ. ખાંડુજા, એસ. એસ. દીવાન અને વાય. પી. ઢીંગરા-અપીલકર્તા માટે.
બી. એસ. બંથિયા-પ્રતિવાદી માટે.

અદાલતનો ચુકાદો ન્યાયાધીશ દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો

- એસ. એસ. મોહમ્મદ કાદરી

આ અપીલ, વિશેષ રજા દ્વારા, જબલપુર ખાતેની મધ્ય પ્રદેશ હાઈકોર્ટના બીજા અપીલ નંબર ૪૦૮/૯૯ અને ૪૦૯/૯૯ ના ચુકાદાઓ અને હુકમોમાંથી છે, જે ૯.૭.૧૯૯૭ પર પસાર કરવામાં આવી છે, અપીલકર્તા મકાન માલિક છે અને પ્રતિવાદી આઝાદ ચોક હાંડીપારા, રાયપુર (હવે પછી 'દાવો પરિસર' તરીકે ઓળખાય છે) ખાતે આવેલા ઘર નંબર ૨૩/૫૦૭ અને ૫૦૮ની બે દુકાનોના ભાડૂત નં.<ID ૧ પર, અપીલકર્તાએ મધ્ય પ્રદેશ આવાસ નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૬૧ (ટૂંકમાં 'અધિનિયમ') ની કલમ ૧૨ (૧) (એફ) હેઠળ પ્રોવિઝન સ્ટોરની સ્થાપના માટે તેના બેરોજગાર પુત્રની વાસ્તવિક જરૂરિયાતના આધારે દાવાના પરિસરમાંથી તેને બહાર કાઢવા માટે પ્રતિવાદી સામે II સિવિલ જજ વર્ગ II, રાયપુરની અદાલતમાં બે દાવાઓ દાખલ કર્યા હતા.તેમણે જણાવ્યું હતું કે આ હેતુ માટે તેમની પાસે રાયપુર શહેરમાં કોઈ વૈકલ્પિક વાજબી યોગ્ય બિન-રહેણાંક રહેઠાણ નથી. પ્રતિવાદીની અરજી મકાન માલિકની વાસ્તવિક જરૂરિયાતને નકારી કાઢવાની હતી. જરૂરી મુદ્દાઓ તૈયાર કર્યા પછી અને રેકૉર્ડ પરના પુરાવાને ધ્યાનમાં લીધા પછી, વિદ્વાન ટ્રાયલ જજ એવા નિષ્કર્ષ પર આવ્યા કે અપીલકર્તા તેની વાસ્તવિક જરૂરિયાતને સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયો અને અવલોકન કર્યું કે તે ફક્ત તેના પુત્ર માટે વ્યવસાય સ્થાપિત કરવાની ઈચ્છા ધરાવે છે. જો કે, તેમણે એ તારણ નોંધ્યું હતું કે અપીલકર્તા

પાસે રાયપુર શહેરમાં કોઈ વાજબી યોગ્ય રહેઠાણ નથી.પરિણામે ૨૭ જાન્યુઆરી, ૧૯૮૭ના રોજ સામાન્ય ચુકાદા દ્વારા માન્ય ટ્રાયલ જજ દ્વારા બંને દાવાઓ ફગાવી દેવામાં આવ્યા હતા.

ટ્રાયલ કોર્ટના તે ચુકાદા અને હુકમથી અસંતુષ્ટ અપીલકર્તાએ પ્રથમ વધારાના જિલ્લાની અદાલતમાં બે અપીલ દાખલ કરી હતી.ન્યાયાધીશ, રાયપુર.વિદ્વાન જિલ્લા ન્યાયાધીશે પુરાવાની પ્રશંસા કરતાં જણાવ્યું હતું કે અપીલકર્તાએ તેના પુત્ર માટે વ્યવસાય સ્થાપિત કરવા માટે વાસ્તવિક જરૂરિયાત સાબિત કરી હતી. આ બાબતને ધ્યાનમાં રાખીને તેમણે અપીલને મંજૂરી આપી અને ૬ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૮૮ના રોજ પ્રતિવાદી સામેના દાવાનો ચુકાદો આપ્યો.ભાદૂતએ ૧૯૮૮ની બીજી અપીલ નંબર ૪૦૮-૪૦૯માં ઉચ્ચ અદાલત સમક્ષ વિદ્વાન જિલ્લા ન્યાયાધીશના ઉપરોક્ત ચુકાદા અને હુકમની શુદ્ધતા પર સવાલ ઉઠાવ્યો નં. બીજી અપીલ દાખલ કરતી વખતે ઉચ્ચ અદાલતે નિર્ણય માટે કાયદાનો નીચેનો પ્રશ્ન ઘડ્યો હતો:

શું કેસની હકીકતો અને સંજોગો હેઠળ એમ. પી. આવાસ નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની કલમ ૧૨ (૧) (એફ) હેઠળ હુકમનામું મંજૂર કરવામાં નીચેની અદાલત ન્યાયી હતી?

બીજી અપીલની અંતિમ સુનાવણીના તબક્કે, કાયદાના નીચેના વધારાના નોંધપાત્ર પ્રશ્નની રચના કરવામાં આવી હતી:

શું પ્રતિવાદીએ અપીલકર્તા સામે ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું મેળવવા માટે એમ. પી. આવાસ નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની કલમ ૧૨ (૧) (એફ) ના તમામ ઘટકો સાબિત કર્યા છે?

હાઈકોર્ટ દ્વારા નોંધાયેલા આ પ્રશ્નોના જવાબ એ છે કે અપીલકર્તા કાયદાની કલમ ૧૨ (૧) (એફ) ના તમામ ઘટકો સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયો હતો અને તેના દાવાને સમર્થન આપી શકાતું નથી કે તેને દાવાના પરિસરની જરૂર છે, કારણ કે તેણે એ હકીકતને દબાવી દીધી હતી કે તે જ બિલ્ડિંગમાં વૈકલ્પિક ખાલી રહેઠાણનો કબજો તેના કબજામાં હતો.આ રીતે ઉચ્ચ અદાલતે પ્રતિવાદીની અપીલને મંજૂરી

આપી અને અપીલકર્તાના બંને દાવાઓને સમાન કારણોસર પરંતુ ૯.૭.૯૭ ના અલગ-અલગ ચુકાદાઓ દ્વારા ફગાવી દીધા.તે હાઈકોર્ટના તે ચુકાદાઓ અને હુકમોની વિરુદ્ધ છે, હાલની અપીલ દાખલ કરવામાં આવે છે.

અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલ શ્રી એસ. એસ. ખાંડુજાએ દલીલ કરી હતી કે હાઈકોર્ટ અપીલકર્તાની વિરુદ્ધ પુરાવાની ફરીથી પ્રશંસા કરવામાં અને નકારાત્મક પ્રશ્નોના જવાબ આપવામાં ભૂલમાં પડી ગઈ હતી.ઉચ્ચ અદાલતે પ્રથમ અપીલ અદાલત દ્વારા મળેલા તથ્યોના આધારે વિદ્વતાપૂર્ણ વકીલને પ્રશ્નોના જવાબ નોંધાવવા જોઈએ.

પ્રતિવાદી વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી બી. એસ. બંથિયાએ દલીલ કરી હતી કે અપીલકર્તા/મકાન માલિક, ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરતા પહેલા, તેમના કબજામાં ઘરના બે રહેણાંક ભાગો હતા, જે તેમણે અન્ય લોકોને ભાડે આપ્યા હતા, પરંતુ તેમણે દલીલ કરી ન હતી કે તેમની પાસે અન્ય રહેઠાણનો કબજો છે અને તે બિન-રહેણાંક હેતુઓ માટે યોગ્ય નથી, તેથી ઉચ્ચ અદાલત એવા નિષ્કર્ષ પર આવી હતી કે અપીલકર્તાએ તથ્યોને દબાવી દીધા હોવાથી તેમની વાસ્તવિક વ્યક્તિગત જરૂરિયાત માટેની અરજી સ્વીકારી શકાતી નથી. આપણી સમક્ષ ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલ પર, જે પ્રશ્નનો જવાબ આપવાની જરૂર છે તે છે:

તે મકાનમાલિક પર ફરજિયાત છે કે કેમ, કાયદાની કલમ ૧૨ (૧) (એફ) હેઠળ બિન-રહેણાંક હેતુઓ માટે ભાડે આપેલા રહેઠાણને ખાલી કરાવવાની માંગ કરવી કે કેમ તે જાહેર કરવું કે શું તે રહેણાંક રહેઠાણનો કબજો ધરાવે છે કે કેમ અને તે સાબિત કરવું કે તે બિન-રહેણાંક હેતુઓ માટે યોગ્ય નથી.

કાયદાની કલમ ૨ (એ) માં 'આવાસ' ની વ્યાખ્યા નીચે મુજબ છે:
૨(અ)."આવાસ "એટલે કોઈ પણ ઇમારત અથવા ઇમારતનો ભાગ, પછી ભલે તે રહેણાંક હોય કે બિન-રહેણાંક અને તેમાં નીચેનાનો સમાવેશ થાય છે:

- (૧) જે જમીનનો ઉપયોગ કૃષિ હેતુઓ માટે થતો નથી.
- (૨) બગીચો, મેદાનો, ગેરેજ અને આઉટહાઉસ, જો કોઈ હોય તો, જે આવી ઈમારત અથવા ઈમારતના ભાગને સંલગ્ન હોય;
- (૩) આવી ઈમારત અથવા ઈમારતના ભાગને વધુ લાભદાયી આનંદ માટે લગાવેલી કોઈપણ ફિટિંગ;
- (૪) મકાન માલિક દ્વારા આવા મકાનમાં અથવા મકાનના ભાગમાં ઉપયોગ માટે પૂરું પાડવામાં આવેલ કોઈપણ ફર્નિચર.

'આવાસ' શબ્દ રહેણાંક તેમજ બિન-રહેણાંક મકાન અથવા મકાનના ભાગ બંનેમાં વપરાય છે. કલમ ૧૨ (૧) (ઈ) અને (એફ) માં, 'રહેણાંક હેતુઓ માટે ભાડાપટ્ટે આવાસ' અને 'બિન-રહેણાંક હેતુઓ માટે ભાડાપટ્ટે આવાસ' શબ્દોનો સ્પષ્ટ અને અચોક્કસ શબ્દોમાં ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો છે.

હવે, કાયદાની કલમ ૧૨ (૧) ની કલમો (ઈ) અને (એફ) નો સંદર્ભ લેવો યોગ્ય રહેશે, જે નીચે મુજબ છે:

૧૨(૧).ભાડૂતોને બહાર કાઢવા પર પ્રતિબંધ –

(૧).અન્ય કોઈ કાયદો અથવા કરારમાં તેનાથી વિપરીત કંઈપણ હોવા છતાં, ભાડૂત સામે કોઈ પણ રહેઠાણમાંથી તેને બહાર કાઢવા માટે કોઈ પણ દીવાની અદાલતમાં કોઈ દાવો દાખલ કરવામાં આવશે નહીં, સિવાય કે નીચે આપેલા એક અથવા વધુ આધારો સિવાય:

(a) થી (d).*** **

(ઈ) રહેણાંક હેતુઓ માટે ભાડે આપેલું રહેઠાણ મકાન માલિક દ્વારા પોતાના માટે અથવા તેના પરિવારના કોઈ સભ્ય માટે રહેઠાણ તરીકે વ્યવસાય કરવા માટે જરૂરી છે, જો તે તેનો માલિક હોય અથવા કોઈ એવી વ્યક્તિ માટે કે જેના લાભ માટે રહેઠાણ રાખવામાં આવે છે અને મકાન માલિક અથવા આવી વ્યક્તિ

પાસે સંબંધિત શહેર અથવા નગરમાં તેના વ્યવસાયમાં અન્ય કોઈ વાજબી રીતે યોગ્ય રહેણાંક રહેઠાણ નથી;

(એફ) બિન-રહેણાંક હેતુઓ માટે ભાડે આપેલી રહેઠાણ મકાન માલિક દ્વારા તેનો વ્યવસાય ચાલુ રાખવા અથવા શરૂ કરવાના હેતુ માટે પ્રામાણિકપણે જરૂરી છે અથવા તેના કોઈ મોટા પુત્રો અથવા અપરિણીત પુત્રીઓ જો તે તેનો માલિક હોય અથવા કોઈ વ્યક્તિ કે જેના લાભ માટે રહેઠાણ રાખવામાં આવે છે અને મકાન માલિક અથવા આવી વ્યક્તિ પાસે સંબંધિત શહેર અથવા નગરમાં તેના વ્યવસાયમાં અન્ય કોઈ વાજબી રીતે યોગ્ય બિન-રહેણાંક રહેઠાણ નથી.

ઉપરોક્ત જોગવાઈઓનું સાદું વાંચન એ સ્પષ્ટ કરે છે કે આ કાયદો રહેણાંક હેતુઓ માટે ભાડાના આવાસ અને બિન-રહેણાંક હેતુઓ માટે ભાડાના આવાસ વચ્ચે સ્પષ્ટ તફાવત જાળવે છે. કલમ (ઈ) ભાડૂતને રહેણાંક હેતુઓ માટે ભાડે આપેલા રહેઠાણમાંથી બહાર કાઢવાના આધાર સાથે સંબંધિત છે. આ કલમ હેઠળ ભાડૂતને બહાર કાઢવાની માંગ કરી શકાય છે, જો મકાન માલિકે પોતાના માટે અથવા તેના પરિવારના કોઈ સભ્ય માટે રહેઠાણ તરીકે રહેઠાણ તરીકે રહેઠાણના હેતુઓ માટે ભાડાપટ્ટે આવાસની જરૂર હોય, જો કે તે તેનો માલિક હોય અથવા કોઈ પણ વ્યક્તિ કે જેના લાભ માટે રહેઠાણ રાખવામાં આવે અને મકાન માલિક અથવા આવી વ્યક્તિ પાસે સંબંધિત શહેર અથવા નગરમાં તેના વ્યવસાયમાં અન્ય કોઈ વાજબી રીતે યોગ્ય રહેઠાણ ન હોય. કલમ (એફ) જે ભાડૂતને બિન-રહેણાંક હેતુઓ માટે ભાડાપટ્ટે આપેલા રહેઠાણમાંથી બહાર કાઢવાના આધાર સાથે સંબંધિત છે અને જોગવાઈ કરે છે કે જો મકાન માલિકને પોતાનો વ્યવસાય ચાલુ રાખવા અથવા શરૂ કરવાના હેતુથી બિન-રહેણાંક હેતુઓ માટે ભાડાપટ્ટે રહેવાની જરૂર હોય અથવા જો તે તેના મોટા પુત્રો અથવા અપરિણીત પુત્રીઓમાંથી કોઈ હોય, જો તે તેનો માલિક હોય અથવા કોઈ વ્યક્તિ કે જેના લાભ માટે રહેઠાણ રાખવામાં આવે

અને મકાન માલિક અથવા આવી વ્યક્તિ પાસે સંબંધિત શહેર અથવા નગરમાં તેના વ્યવસાયમાં અન્ય કોઈ વાજબી રીતે યોગ્ય બિન-રહેણાંક રહેઠાણ ન હોય તો ભાડૂતને બહાર કાઢી શકાય છે. તેઓ [કલમો (ઈ) અને (એફ)] આમ અલગ ઘટકો ધરાવતા અલગ અને સ્વતંત્ર આધારો છે અને આમ પરસ્પર વિશિષ્ટ છે. આ અદાલત દ્વારા ફર્મ પંજુમલ દૌલતરામ વિ. સખી ગોપાલ અને હસમત રાય અને અબ્ર વિ. માં આ ઉપરોક્ત જોગવાઈઓનો હેતુ સમર્થન આપવામાં આવ્યું છે. રઘુનાથ પ્રસાદ.

હવે કલમ (એફ) ના ઘટકો, જેની સાથે આપણે અહીં સંબંધિત છીએ, તે છે:

- (૧) જે રહેઠાણમાંથી ભાડૂતને બહાર કાઢવાની માંગ કરવામાં આવી છે તે "બિન-રહેણાંક હેતુઓ માટે" ભાડે આપવામાં આવ્યું છે;
- (૨) મકાન માલિક તેનો માલિક છે અને (i) તેનો વ્યવસાય અથવા (ii) તેના કોઈ મોટા દીકરાઓ અથવા અપરિણીત દીકરીઓનો વ્યવસાય ચાલુ રાખવા અથવા શરૂ કરવાના હેતુસર તે વાસ્તવિક રહેઠાણની જરૂર છે; અથવા
- (૩) મકાન માલિકે કોઈ પણ વ્યક્તિ માટે રહેઠાણની જરૂર છે, જેમના લાભ માટે આવાસ તેના દ્વારા રાખવામાં આવે છે; અને
- (૪) મકાન માલિક અથવા આવી વ્યક્તિ પાસે સંબંધિત શહેર/નગરમાં તેના વ્યવસાયમાં અન્ય કોઈ વ્યાજબી રીતે યોગ્ય બિન-રહેણાંક રહેઠાણ નથી.

એ સાચું છે કે, અહીં જરૂરિયાતો (૧) અને (૨) સંતોષાય છે (૨ અને ૩ વૈકલ્પિક છે). (૪) ના સંદર્ભમાં અપીલકર્તા માટે જે જરૂરી છે તે કોર્ટ/ભાડું નિયંત્રકને સંતોષવા માટે છે કે તે અથવા એવી વ્યક્તિ કે જેના માટે ખાલી કરાવવાની માંગ કરવામાં આવી છે, તેની પાસે સંબંધિત શહેર અથવા નગરમાં તેના વ્યવસાયમાં અન્ય કોઈ વ્યાજબી રીતે યોગ્ય બિન-રહેણાંક રહેઠાણ નથી. આ પાસા પર વિદ્વાન

જિલ્લા.ન્યાયાધીશે અપીલકર્તાની તરફેણમાં તારણ યોગ્ય રીતે નોંધ્યું હતું.તે અનુસરે છે કે મકાન માલિક બિન-રહેણાંક રહેઠાણમાંથી ભાડૂતને આ આધાર પર બહાર કાઢવા માંગે છે કે તેને તેનો વ્યવસાય ચાલુ રાખવા અથવા શરૂ કરવાના હેતુથી તેની જરૂર છે અથવા તેના કોઈ મોટા પુત્રો અથવા અપરિણીત પુત્રીઓએ સાબિત કરવું પડશે કે તેની પાસે શહેર અથવા નગરમાં તેના વ્યવસાયમાં અન્ય કોઈ વ્યાજબી રીતે યોગ્ય બિન-રહેણાંક રહેઠાણ નથી. કાયદાની કલમ ૧૨ (૧) ની કલમ (એફ) હેઠળ ભાડૂતને બહાર કાઢવા માંગતી મકાન માલિકની જવાબદારીનો કોઈ ભાગ નથી કે તે તેની ફરિયાદ/અરજીમાં હકીકતો દર્શાવે કે તે રહેણાંક રહેઠાણનો કબજો ધરાવે છે અને તે બિન-રહેણાંક હેતુઓ માટે યોગ્ય નથી. આ હકીકતો કલમ (એફ)ની જરૂરિયાત નથી અને તે કલમ હેઠળ કેસ બનાવવા માટે અપ્રસ્તુત છે. ઉપરોક્ત કલમ (એફ)માં આવી જરૂરિયાતને વાંચવી એ કલમની ભાષામાં હિંસા કરવા સમાન હશે, જે કલમને ફરીથી લખવી નહીં, જે કેસને બહાર કાઢવાના સિદ્ધાંતની બહાર છે અને સ્પષ્ટપણે અસ્વીકાર્ય છે.

તે દલીલ કરવી નિર્ણયક છે કે આવાસ એ એક તટસ્થ શબ્દ છે, જેમાં રહેણાંક તેમજ બિન-રહેણાંક બંને હેતુઓને ધ્યાનમાં રાખીને, મકાન માલિકે તેના કબજામાં રહેલા રહેણાંક આવાસનો ખુલાસો કરવો જોઈએ અને બતાવવું જોઈએ કે તે બિન-રહેણાંક હેતુઓ માટે વાજબી રીતે યોગ્ય નથી જ્યારે તે બિન-રહેણાંક હેતુઓ માટે ભાડાપટ્ટે આવાસમાંથી કોર્ટ મકાન માલિક પર તેના કબજામાં રહેણાંક રહેઠાણની વિગતો જાહેર કરવા અને તે બિન-રહેણાંક હેતુઓ માટે વ્યાજબી રીતે યોગ્ય નથી તે સાબિત કરવા માટે વધારાની શરતો સાથે ભાર મૂકી શકે નહીં.આવા આધારો પર તેને યોગ્ય ન ગણવાનો અર્થ એ થશે કે તેને બિનજરૂરી આધારો પર યોગ્ય ન ગણવો.તે અનુસરે છે કે અપીલકર્તાએ કલમ (એફ) ની ચોથી જરૂરિયાત પણ પૂરી કરી છે.

જો કે, એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે આ કાયદામાં એવી કોઈ જોગવાઈ નથી કે જે બિન-રહેણાંક હેતુઓ માટે ભાડાના રહેણાંકના ઉપયોગ પર પ્રતિબંધ મૂકે છે, તેથી, જ્યારે તે બિન-રહેણાંક રહેણાંક માટે ભાડૂતને બહાર કાઢવાની માંગ કરી રહ્યો હોય ત્યારે પણ, રહેણાંક રહેણાંકનો કબજો તેની પાસે છે કે કેમ તે બતાવવાની

મકાન માલિકની ફરજ છે. ન તો સિદ્ધાંત પર કે ન તો સત્તા પર આવી દલીલને સમર્થન આપી શકાય નહીં. તેને નકારી કાઢવામાં અમને કોઈ ખચકાટ નથી.

ઉપરોક્ત ચર્ચા પરથી એવું જાણવા મળે છે કે અપીલકર્તાએ કાયદાની કલમ ૧૨ (૧) ની કલમ (એફ) ની તમામ જરૂરિયાતો પૂરી કરી છે. આ પાસા પર હાઈકોર્ટના વિવાદિત ચુકાદાઓ અને હુકમો, તેથી, ખોટા છે અને રદ કરવા પાત્ર છે.

અમે તે મુજબ હાઈકોર્ટના વિવાદિત ચુકાદાઓ અને હુકમોને રદ કરીએ છીએ અને ૧લી અપીલીય અદાલતના તારીખ ૬.૯.૮૯ ના આદેશોને પુનઃસ્થાપિત કરીએ છીએ. અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવે છે અને દાવાના પરિસરમાંથી પ્રતિવાદીને બહાર કાઢવા માટે અપીલકર્તાના દાવાનો આદેશ આપવામાં આવે છે. ખર્ચ અંગે કોઈ ઓર્ડર આપવામાં આવશે નહીં.

અપીલને મંજૂરી આપવામાં 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 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.