

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.

=====

**દત્તારામ એસ. વિચારે. – વિરુદ્ધ –
થુકરમ એસ. વિચારે અને અન્યો**

૧૨ ઓગસ્ટ, ૧૯૯૯

(ન્યાયાધીશો-વી. એન. ખરે અને એસ. એન. કુકાન, જે. જે.]

રહેઠાણ:

મહારાષ્ટ્ર આવાસ અને વિસ્તાર વિકાસ કાયદો:કલમ ૬૬-.હકાલપટ્ટી-- અપીલકર્તા બોર્ડ દ્વારા શરૂઆતથી જ ફાળવવામાં આવેલ પરિસરમાં રહેતા -પ્રતિવાદી (અપીલકર્તાના વાસ્તવિક ભાઈ) બોર્ડ દ્વારા ફાળવવામાં આવેલા પરિસરમાં અપીલ કરનાર-બોર્ડ પ્રતિવાદીની શરૂઆતથી જ પરિસરમાં રહે છે તે હકીકતથી વાકેફ છે-બોર્ડ અપીલકર્તા દ્વારા તપાસ કર્યા પછી કથિત રીતે હકાલપટ્ટી માટે કારણદર્શક નોટિસ આપવામાં આવી -સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા આદેશિત પરિસરમાંથી હકાલપટ્ટીના આધારે હકાલપટ્ટી કરનારને હકાલપટ્ટી માટે કારણદર્શક નોટિસ આપવામાં આવી -પ્રતિવાદીની તરફેણમાં નિયમિત કરાયેલ અધિનિયમ-હકાલપટ્ટી-અપીલ સત્તામંડળ સમક્ષ કરાયેલ અપીલ - બેદખલીનો આદેશ ગેરકાયદેસર હોવાનું માનવામાં આવ્યું- કલમ ૬૬ હેઠળ અપીલકર્તા પર કોઈ નોટિસ આપવામાં આવી હોવાનું જણાયું નથી-હાઈકોર્ટ સમક્ષ રિટ પિટિશનમાં પ્રતિવાદી દ્વારા પડકારવામાં આવેલા અપીલ આદેશ-સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા બેદખલી આદેશને ન્યાયી ઠેરવવામાં આવ્યો-ભાડાપટ્ટેની કાર્યવાહીને નિયમિત કરવામાં નોટિસની સેવાને ધ્યાનમાં રાખીને અપીલકર્તાને સેવા આપવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવ્યું-હાઈકોર્ટના આદેશ વિરુદ્ધ અપીલ કરવામાં આવી-અપીલકર્તા સામે પસાર કરવામાં આવેલ-બેદખલીનો આદેશ રદબાતલ -નોટિસની સેવા અનિવાર્યપણે બિન/અથવા બેદખલીની કાર્યવાહી છે-નિયમિત કરવામાં નોટિસની સેવા ભાડૂતની કાર્યવાહીને ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહીમાં સેવા હોવાનું માની શકાતું નથી-ખાલી કરાવવાના રદબાતલ આદેશને ધ્યાનમાં રાખીને ભાડૂતના સંદર્ભમાં કોઈ ખાલી જગ્યા નથી-પરિણામે, પ્રતિવાદીની તરફેણમાં ભાડૂતને નિયમિત કરવાનો આદેશ રદબાતલ છે.

૧૯૬૫માં બોમ્બે હાઉસિંગ એન્ડ એરિયા ડેવલપમેન્ટ બોર્ડ દ્વારા અપીલકર્તાને એક ઓરડાનો પરિસર ફાળવવામાં આવ્યો હતો.આ બોર્ડની રચના મહારાષ્ટ્ર આવાસ અને વિસ્તાર વિકાસ અધિનિયમ હેઠળ કરવામાં આવી છે ફાળવણીના સમયે, વિનંતીની શરત તરીકે, અપીલકર્તાએ તેના વાસ્તવિક ભાઈ એટલે કે પ્રતિવાદી અને તેની પત્નીના નામોનો ઉલ્લેખ કરીને ફોર્મ 'સી' ભરીને રજૂ કર્યું હતું.બોર્ડ દ્વારા ઉપરોક્ત ફોર્મ 'સી' સ્વીકારવામાં આવ્યું હતું.બોર્ડના અધિકારીઓએ પરિસરની બે તપાસ હાથ ધરી હતી, જેના આધારે જાણ કરવામાં આવી હતી કે અપીલકર્તા પરિસરમાં રહેતો ન હતો અને તેણે પરિસર તેના પોતાના ભાઈને સોંપી દીધું હતું.ઉપરોક્ત અહેવાલોના અનુસરણમાં અપીલકર્તાને કથિત રીતે નોટિસ આપવામાં આવી હતી જેમાં તેમને કારણ બતાવવાની જરૂર હતી કે પરિસરના સંદર્ભમાં ભાડૂતને પ્રતિવાદી (અપીલકર્તાના ભાઈ) ની તરફેણમાં શા માટે નિયમિત કરવામાં ન આવે, જે પરિસરમાં કબજો ધરાવતા હતા.દેખીતી રીતે અપીલકર્તાએ સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ ઉપરોક્ત કાર્યવાહીમાં ભાગ લીધો ન હતો.પરિણામે, સક્ષમ સત્તામંડળે અપીલકર્તાને પરિસરમાંથી બહાર કાઢવાનો આદેશ આપ્યો હતો અને પ્રતિવાદીની તરફેણમાં ભાડૂતને પણ નિયમિત કર્યો હતો.

સક્ષમ સત્તામંડળના ઉપરોક્ત આદેશથી નારાજ, અપીલકર્તાએ અપીલને મંજૂરી આપતા અધિનિયમ હેઠળ રચાયેલ અપીલ સત્તામંડળ સમક્ષ અપીલને પ્રાધાન્ય આપ્યું, અપીલ સત્તામંડળે ખાલી કરાવવાના આદેશને ગેરકાયદેસર અને એ હકીકતને આધારે રદબાતલ ઠેરવ્યો કે કાયદાની કલમ ૬૬ હેઠળ કોઈ નોટિસ આપવામાં આવી ન હતી.અપીલીય સત્તામંડળના આ આદેશને પ્રતિવાદી દ્વારા હાઈકોર્ટ સમક્ષ રિટ પિટિશનમાં પડકારવામાં આવ્યો હતો.ઉચ્ચ અદાલતે અપીલકર્તાની ભાડાપટ્ટેદારીને સમાપ્ત કરવા અને પ્રતિવાદીની તરફેણમાં તેને નિયમિત કરવા માટે સક્ષમ સત્તામંડળને ન્યાયી ઠેરવતી રિટ અરજીને મંજૂરી આપી હતી.ઉચ્ચ અદાલતે એવું પણ માન્યું હતું કે પ્રતિવાદીની તરફેણમાં ભાડૂતની નિયમિતતા માટેની કાર્યવાહીના સંદર્ભમાં અપીલકર્તાને નોટિસ આપવામાં આવી હતી તે ધ્યાનમાં રાખીને તેને ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહીમાં નોટિસ આપવામાં આવી હતી.આથી આ અપીલ કરવામાં આવી છે.

અપીલકર્તાએ દલીલ કરી હતી કે પ્રતિવાદીની તરફેણમાં તેની હકાલપટ્ટી અને ભાડૂતની નિયમિતતા માટેની સમગ્ર કાર્યવાહી ગેરકાયદેસર અને રદબાતલ હતી કારણ કે તેને હકાલપટ્ટી કરવા માટે કાયદાની કલમ ૬૬ હેઠળ કોઈ નોટિસ આપવામાં આવી ન હતી.એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી હતી કે તેમના દ્વારા રજૂ કરાયેલા ફોર્મ 'સી' ની સ્વીકૃતિને ધ્યાનમાં રાખીને પ્રતિવાદી અને તેની પત્નીને ઉપરોક્ત પરિસરમાં રહેનારા તરીકે સ્પષ્ટપણે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો

છે, તે ખાલી કરવાના આધાર તરીકે પેટા-ભાડાપટ્ટો લેવા માટે બોર્ડ માટે ખુલ્લું નથી.

અપીલને મંજૂરી આપતા, આ અદાલતે રોક લગાવી

૧. મહારાષ્ટ્ર હાઉસિંગ એન્ડ એરિયા ડેવલપમેન્ટ એક્ટની કલમ ૬૬ની જોગવાઈઓ અનુસાર, સક્ષમ સત્તામંડળને ભાડૂત સામે ખાલી કરાવવાનો આદેશ પસાર કરવાની સત્તા છે, જો એવું જણાય કે ભાડૂત સક્ષમ સત્તામંડળની અગાઉની પરવાનગી વિના તેને ફાળવવામાં આવેલા પરિસરને ખરાબ રીતે પેટા ભાડાપટ્ટે આપે છે. પેટા-ભાડાપટ્ટા આપવાના આધારે ભાડૂતને બહાર કાઢવા માટે કોઈ કાર્યવાહી હાથ ધરવાના કિસ્સામાં, સક્ષમ સત્તામંડળે કાર્યવાહી કરવી જરૂરી છે. ભાડૂતને તે અસરની સૂચના આપો. ભાડૂત સામે ખાલી કરાવવા માટેની કાર્યવાહી માન્ય હોય તે નોટિસની સેવા પર આધાર રાખે છે. હકીકતમાં ભાડૂતને તેની હકાલપટ્ટી માટે કાર્યવાહી કરવા માટે નોટિસની સેવા અનિવાર્ય છે. જો એવું જોવા મળે કે ભાડૂતને કોઈ નોટિસ આપવામાં આવી ન હતી, તો ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહી સંપૂર્ણપણે અધિકારક્ષેત્ર વગરની છે અને તેના અનુસરણમાં ભાડૂતને બહાર કાઢવાનો કોઈપણ આદેશ રદબાતલ ગણાશે. વર્તમાન કેસમાં એવા કોઈ પુરાવા નથી કે જે દર્શાવે છે કે કાયદાની કલમ ૬૬ હેઠળ વિચારવામાં આવેલી કોઈ પણ નોટિસ અપીલકર્તાને આપવામાં આવી હતી. આવી કોઈ નોટિસની ગેરહાજરીમાં અપીલકર્તાને બહાર કાઢવા માટે કાયદાની કલમ ૬૬ હેઠળ કોઈ કાર્યવાહી થઈ શકી ન હોત. (૪૧૦-એ-બી-સી-ડી]

૨. કાયદાની જોગવાઈઓમાં નોટિસની સેવા પછી બે સ્વતંત્ર કાર્યવાહીનો વિચાર કરવામાં આવ્યો છે -

(ક) ભાડૂતને બહાર કાઢવાની કાર્યવાહીના સંદર્ભમાં; અને

(બી) ભાડૂતની નિયમિતતા માટે અન્ય.

બંને કાર્યવાહી માત્ર ભાડૂતને નોટિસ આપવા પર જ શરૂ કરી શકાય છે. નોટિસની ગેરહાજરીમાં, ભાડૂતને બહાર કાઢવાની કાર્યવાહી અમાન્ય છે અને પરિણામે પરિસરમાં કોઈ ખાલી જગ્યા રહેશે નહીં, જે ત્રીજા પક્ષની તરફેણમાં ભાડૂતની નિયમિતતા માટે કોઈ કાર્યવાહી શરૂ કરવાની બાંહેધરી આપી શકશે નહીં. વધુમાં આ કાયદા હેઠળ નોટિસની સેવા વિશે ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા ધારવામાં આવેલી કોઈ ધારણા બનાવવામાં આવી નથી. આવા સંજોગોમાં, નિયમિતકરણની કાર્યવાહીમાં નોટિસની સેવાને ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહીમાં અપીલકર્તા પર સેવા તરીકે લઈ શકાતી નથી. (૪૧૦-ઈ-એફ]

૩. જ્યારે ભાડૂત સક્ષમ અધિકારીની અગાઉની પરવાનગી વિના પરિસરને પેટા-ભાડાપટ્ટે આપે છે ત્યારે તેને પેટા-ભાડાપટ્ટે બહાર કાઢી શકાય છે. બોર્ડે અપીલકર્તાના ભાઈને પરિસરમાં

રહેવાની મંજૂરી આપી હોવાથી, અપીલકર્તાની ભાડાપટ્ટેદારીને સમાપ્ત કરવા માટે તે આ આધાર પર તૈયાર નહોતું કે તેણે પરિસર તેના ભાઈને સોંપી દીધું છે; તેથી, જે આધાર પર અપીલકર્તાને બહાર કાઢવાનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો તે ગેરકાયદેસર હતો.કોઈ ખાલી જગ્યા ન હોવાથી, પ્રતિવાદીની તરફેણમાં ભાડૂતની નિયમિતતાનો કોઈ પ્રશ્ન જ નહોતો.સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા પ્રતિવાદીની તરફેણમાં ભાડૂતને નિયમિત કરવાનો આદેશ પણ ગેરકાયદેસર અને રદબાતલ હતો.(જ૧૦-એચ; જ૧૧-એ-બી-સી)

=====

દીવાની અપીલીય ન્યાયધીકારક્ષેત્ર
સિવિલ અપીલ નંબર ૧૮૦૨/૧૯૯૧.
૦૩/૧૨/૧૯૯૦ તારીખના ચુકાદા અને હુકમમાંથી
ડબ્લ્યુ. પી. નંબર ૧૨૩/૧૯૮૯ માં બોમ્બે હાઈકોર્ટની.

ઉમા દત્તા-અપીલકર્તા માટે.
આર. એન. કેશવાની-પ્રતિવાદીઓ માટે.

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

અહીં અપીલકર્તાને બોમ્બે હાઉસિંગ એન્ડ એરિયા ડેવલપમેન્ટ બોર્ડ (ત્યારબાદ 'બોર્ડ' તરીકે ઓળખાય છે) દ્વારા વર્ષ ૧૯૬૫માં બોમ્બેના અભુદય નગર ખાતે આવેલો એક ઓરડાનો મકાન નંબર ૧૬/૧૦૯૭ ફાળવવામાં આવ્યો હતો, જેની સ્થાપના અને રચના મહારાષ્ટ્ર હાઉસિંગ એન્ડ એરિયા ડેવલપમેન્ટ એક્ટ (ત્યારબાદ 'એક્ટ' તરીકે ઓળખાય છે) હેઠળ કરવામાં આવી હતી.ફાળવણીના સમયે, અપીલકર્તાએ ફોર્મ 'સી' ભરવું અને જમા કરાવવું જરૂરી હતું, જેમાં પરિસરમાં રહેનાર વ્યક્તિઓના નામ દર્શાવવામાં આવ્યા હતા.અપીલકર્તાએ તેના પાલનમાં ફોર્મ 'સી' રજૂ કર્યું હતું, જેમાં તેણે સંકેત આપ્યો હતો કે પ્રતિવાદી-તુકારામ એસ. વિચારે, જે તેનો પોતાનો સાચો ભાઈ છે અને તેની પત્ની, તેના પરિવારનો ભાગ તરીકે, ઉપરોક્ત પરિસરમાં રહેશે.અપીલકર્તા દ્વારા રજૂ કરાયેલ આ ફોર્મ 'સી' બોર્ડ દ્વારા સ્વીકારવામાં આવ્યું હતું.

એવું લાગે છે કે બોર્ડના અધિકારીઓએ પરિસરની તપાસ કરી હતી અને તેમના નિરીક્ષણ અહેવાલો તારીખ ૧૩.૧૧.૧૯૮૫ અને ૨૩.૧૨.૧૯૮૬ માં જણાવવામાં આવ્યું હતું કે અપીલકર્તા પરિસરમાં રહેતો ન હતો અને તેણે પરિસર તેના પોતાના ભાઈને સોંપી દીધું હતું. ઉપરોક્ત અહેવાલોના અનુસરણમાં, અપીલકર્તાને ૧૫.૧૦.૧૯૮૬ તારીખની નોટિસ આપવામાં આવી હોવાનો આરોપ મૂકવામાં આવ્યો હતો જેમાં અપીલકર્તાએ કારણ બતાવવું જરૂરી હતું કે વિવાદમાં રહેલા પરિસરના સંદર્ભમાં ભાડાપટ્ટે તેના ભાઈ શ્રી તુકારામ એસ. વિચારેની તરફેણમાં શા માટે નિયમિત કરવામાં ન આવે. જે પરિસરના કબજામાં હતા. એવું લાગે છે કે અપીલકર્તાએ સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ ઉપરોક્ત કાર્યવાહીમાં ભાગ લીધો ન હતો. પરિણામે, સક્ષમ સત્તામંડળે ૨૦મી માર્ચ, ૧૯૮૭ના રોજ અપીલકર્તાને પરિસરમાંથી બહાર કાઢવાનો આદેશ આપ્યો હતો અને પ્રતિવાદી-શ્રીની તરફેણમાં ભાડૂતને નિયમિત કર્યો હતો. તુકારામ એસ. વિચારે.

સક્ષમ સત્તામંડળના આદેશ સામે વ્યથિત અપીલકર્તાએ આ કાયદા હેઠળ રચાયેલી અપીલ સત્તામંડળ સમક્ષ અપીલ કરવાનું પસંદ કર્યું હતું. અપીલ સત્તામંડળને જાણવા મળ્યું કે કાયદાની કલમ ૬૬ હેઠળ અપીલકર્તા ભાડૂતને કોઈ નોટિસ આપવામાં આવી ન હોવાથી, તેને બહાર કાઢવાનો આદેશ ગેરકાયદેસર અને રદબાતલ હતો. પરિણામે, અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. નારાજ, પ્રતિવાદીએ બંધારણની કલમ ૨૨૭ હેઠળ હાઈકોર્ટ સમક્ષ રિટ અરજી દાખલ કરી હતી, જેમાં ૫.૧.૧૯૮૮ ના અપીલ આદેશને પડકારવામાં આવ્યો હતો. ઉચ્ચ અદાલતે એવો મત વ્યક્ત કર્યો હતો કે અપીલકર્તાએ પ્રતિવાદીને પરિસર સબલેટ કર્યા પછી, સક્ષમ સત્તામંડળે અપીલકર્તાની ભાડાપટ્ટે સમાપ્ત કરીને અને પ્રતિવાદીની તરફેણમાં ભાડાપટ્ટે પતાવટ કરીને ન્યાયી ઠેરવ્યો હતો. ઉચ્ચ અદાલતનો એવો પણ મત હતો કે પ્રતિવાદીની તરફેણમાં ભાડૂતને નિયમિત કરવા માટેની કાર્યવાહીમાં અપીલકર્તાને નોટિસ આપવામાં આવી હોવાથી, તેને બહાર કાઢવાની કાર્યવાહીના સંદર્ભમાં નોટિસની સેવાની ધારણા કરવી પડશે. પરિણામે, ઉચ્ચ અદાલતે પ્રતિવાદી દ્વારા દાખલ કરાયેલી રિટ અરજીને મંજૂરી આપી. તે ઉપરોક્ત ચુકાદાની વિરુદ્ધ છે જે અપીલકર્તા

અમારી સમક્ષ અપીલમાં છે.

અપીલકર્તા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે બે રજૂઆતો કરી છે. પ્રથમ રજૂઆત એ છે કે, કાયદાની કલમ ૬૬ હેઠળ જરૂરી હોય તે રીતે અપીલકર્તાને તેની હકાલપટ્ટી માટે કોઈ નોટિસની ગેરહાજરીમાં, તેની હકાલપટ્ટી અને પ્રતિવાદીની તરફેણમાં ભાડૂતની નિયમિતતા માટેની સમગ્ર કાર્યવાહી ગેરકાયદેસર અને રદબાતલ હતી.

બીજી રજૂઆત એ છે કે અપીલકર્તાએ ફોર્મ 'સી' માં બોર્ડને પહેલેથી જ જાણ કરી દીધી છે કે તેનો ભાઈ, એટલે કે પ્રતિવાદી તુકારામ એસ. વિચારે અને તેની પત્ની ઉપરોક્ત પરિસરમાં રહેશે, અને તે જ બોર્ડ દ્વારા સ્વીકારવામાં આવ્યું હોવાથી, અપીલકર્તાએ તેના પોતાના ભાઈને પરિસર સબલેટ કર્યો છે તે પ્રશ્ન પૂછવા માટે બોર્ડ માટે ખુલ્લું ન હતું.

અમે પક્ષકારો માટે વિદ્વાન વકીલને સાંભળ્યા પછી અને રેકૉર્ડનો અભ્યાસ કર્યા પછી, અમે શોધી કાઢીએ છીએ કે બંને રજૂઆતોમાં યોગ્યતા છે. પક્ષકારોની દલીલોની પ્રશંસા કરવા માટે, કાયદાની જોગવાઈઓ નક્કી કરવી સુસંગત છે જે નીચે દર્શાવેલ છે:—

કાયદાની કલમ ૬૬ નીચે મુજબ વાંચે છે:

"૬૬. સત્તામંડળના પરિસરમાંથી અમુક વ્યક્તિઓને બહાર કાઢવાની સત્તા

(૧) જો સક્ષમ અધિકારી સંતુષ્ટ હોય તો

((ક) કોઈ પણ સત્તામંડળના પરિસર પર કબજો કરવા માટે અધિકૃત વ્યક્તિ પાસે હોય;

((i) બે મહિનાથી વધુ સમય માટે આવા પરિસરના સંબંધમાં તેની પાસેથી ભાડું કે વળતર કે કાયદેસર રીતે બાકી રકમ ચૂકવી ન હોય; અથવા

((૨) સત્તામંડળની અગાઉની પરવાનગી વિના, આવા પરિસરનો સંપૂર્ણ અથવા કોઈપણ ભાગ, અથવા

((૩) આવા પરિસર માટે વિનાશક અથવા કાયમી નુકસાનકારક હોય તેવું કોઈ કૃત્ય કરે છે અથવા કરે છે; અથવા

- ((iv) સત્તામંડળની અગાઉની પરવાનગી વિના આવા પરિસરમાં સામગ્રીનો ઉમેરો અથવા ફેરફાર કરવામાં આવ્યો છે અથવા કરી રહ્યો છે; અથવા
- (v) અન્યથા વ્યક્ત અથવા ગર્ભિત કોઈપણ શરતોનું ઉલ્લંઘન કરીને કાર્ય કર્યું, જેના હેઠળ તે આવા પરિસર પર કબજો કરવા માટે અધિકૃત છે; અથવા
- (vi) રહેઠાણોના વેચાણ માટે કોઈ યોજના અથવા પ્રોજેક્ટના અમલીકરણના હેતુ માટે સત્તામંડળ દ્વારા જરૂરી પરિસર ખાલી કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યું અને સત્તામંડળ દ્વારા ઓફર કરાયેલ વૈકલ્પિક આવાસ સ્વીકાર્યું:

(બી) કોઈપણ વ્યક્તિ કોઈપણ સત્તામંડળના પરિસરમાં અનધિકૃત કબજામાં છે: સક્ષમ સત્તાધિકારી, લેખિતમાં નોંધાવવાના કારણો માટે, નોટિસ દ્વારા આપી શકે છે

((i) ટપાલ દ્વારા, અથવા

((૨) બહારના દરવાજા પર અથવા આવા પરિસરના કોઈ બાહ્ય વિશિષ્ટ ભાગ પર તેની નકલ ચોંટાડીને અથવા

(૩) નિયત કરવામાં આવે તેવી અન્ય રીતે, આદેશ આપો કે વ્યક્તિઓ, તેમજ કોઈપણ અન્ય વ્યક્તિ, જે સમગ્ર અથવા પરિસરના કોઈપણ ભાગ પર કબજો ધરાવે છે, તે નોટિસની સેવાની તારીખના ૨૪ કલાકની અંદર અને અન્ય કોઈ પણ કિસ્સામાં આવી સેવાની તારીખના સાત દિવસના સમયગાળાની અંદર અનધિકૃત કબજામાં પરિસર ખાલી કરે.

(૨) કોઈપણ વ્યક્તિ સામે પેટા-કલમ (૧) હેઠળ આદેશ કરવામાં આવે તે પહેલાં, સક્ષમ સત્તામંડળ હવે પછી જે રીતે લેખિત નોટિસ આપવામાં આવી છે તે રીતે બહાર પાડશે, જેમાં તમામ સંબંધિત વ્યક્તિઓને દસ દિવસની અંદર કારણ દર્શાવવા માટે કહેવામાં આવ્યું છે કે શા માટે ખાલી કરાવવાનો આદેશ ન આપવો જોઈએ.

((ક) જે આધારો પર ખાલી કરાવવાનો આદેશ આપવાનો પ્રસ્તાવ છે તે સ્પષ્ટ કરો; અને

(બી) તમામ સંબંધિત વ્યક્તિઓને, એટલે કે, તમામ વ્યક્તિઓ કે જેઓ સત્તામંડળના પરિસરમાં કબજો ધરાવે છે અથવા હોઈ શકે છે, અથવા હિતનો દાવો કરે છે, નોટિસમાં નિર્દિષ્ટ કરેલી તારીખે અથવા તે પહેલાં સૂચિત આદેશ સામે કારણ દર્શાવવાની જરૂર છે.

જો આવી વ્યક્તિ નોટિસમાં નિર્દિષ્ટ સમયગાળાના વિસ્તરણ માટે સક્ષમ સત્તામંડળને

અરજી કરે છે, તો આવા સત્તામંડળ એક સો રૂપિયા જમા કરવા પર અને નોટિસમાં દાવો કરવામાં આવેલી રકમની ચુકવણી અને વસૂલાત જેવી શરતો પર તે આપી શકે છે, આવા સત્તામંડળ યોગ્ય વિચારે છે.

નોટિસના અનુસરણમાં કોઈપણ વ્યક્તિ દ્વારા મૂકવામાં આવેલ કોઈપણ લેખિત નિવેદન અને રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજો, કેસના રેકૉર્ડ સાથે દાખલ કરવામાં આવશે, અને આવી વ્યક્તિઓ વકીલ, વકીલ અથવા અન્ય કાનૂની વ્યવસાયી દ્વારા સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ હાજર થવાનો હકદાર રહેશે.

આ પેટા-કલમ હેઠળ આપવામાં આવનારી નોટિસ પેટા-કલમ (૧) હેઠળ બીજાની સેવા માટે પૂરી પાડવામાં આવેલી રીતે આપવામાં આવશે: અને તે પછી, નોટિસ તમામ સંબંધિત વ્યક્તિઓને યોગ્ય રીતે આપવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવશે.

ઉપરોક્ત જોગવાઈ દર્શાવે છે કે સક્ષમ સત્તામંડળને ભાડૂત સામે ખાલી કરાવવાનો આદેશ પસાર કરવાની સત્તા છે જો તે જાણવા મળે કે ભાડૂતએ સક્ષમ સત્તામંડળની અગાઉની પરવાનગી વિના તેને ફાળવેલ જગ્યા પેટા ભાડાપટ્ટે આપી છે. જો સબલેટિંગના આધારે ભાડૂતને બહાર કાઢવા માટે કોઈ કાર્યવાહી કરવાની હોય, તો સક્ષમ સત્તામંડળે ભાડૂતને તે અસરની નોટિસ આપવી જરૂરી છે.

વર્તમાન કેસમાં, આપણે જે શોધી કાઢીએ છીએ તે એ છે કે અધિનિયમની કલમ ૬૬ હેઠળ વિચારવામાં આવેલી કોઈપણ નોટિસ અપીલકર્તાને આપવામાં આવી હતી તે દર્શાવવા માટે રેકૉર્ડ પર કોઈ પુરાવા નથી. આવી કોઈ નોટિસની ગેરહાજરીમાં અપીલકર્તાને બહાર કાઢવા માટે કાયદાની કલમ ૬૬ હેઠળ કોઈ કાર્યવાહી થઈ શકી ન હોત. ભાડૂત સામે ખાલી કરાવવા માટેની કાર્યવાહી માન્ય હોય તે નોટિસની સેવા પર આધાર રાખે છે જે ભાડૂતને આપવી જરૂરી છે. હકીકતમાં ભાડૂતને તેની હકાલપટ્ટી માટે કાર્યવાહી કરવા માટે નોટિસની સેવા અનિવાર્ય છે. જો એવું જોવા મળે કે ભાડૂતને કોઈ નોટિસ આપવામાં આવી ન હતી, તો તેને બહાર કાઢવાની કાર્યવાહી સંપૂર્ણપણે અધિકારક્ષેત્ર વગરની છે અને તેના અનુસરણમાં ભાડૂતને બહાર કાઢવાનો કોઈપણ આદેશ

રદબાતલ ગણાશે.પ્રતિવાદીના વકીલ વતી વિનંતી કરવામાં આવી હતી કે અપીલકર્તાને પ્રતિવાદીની તરફેણમાં ભાડૂતની નિયમિતતા માટેની કાર્યવાહીમાં નોટિસ આપવામાં આવી હોવાથી, એવું માનવામાં આવશે કે તેને ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહીમાં પણ નોટિસ આપવામાં આવી હતી.

વિદ્વાન વકીલની આ દલીલ કાયદાની વ્યક્ત કરેલી જોગવાઈઓથી વિપરીત છે. કાયદાની જોગવાઈઓમાં નોટિસની સેવા પછી બે સ્વતંત્ર કાર્યવાહીનો વિચાર કરવામાં આવ્યો છે –

((ક) ભાડૂતને બહાર કાઢવાની કાર્યવાહીના સંદર્ભમાં; અને

(બી) ભાડૂતની નિયમિતતા માટે અન્ય.

બંને કાર્યવાહી માત્ર ભાડૂતને નોટિસ આપવા પર જ શરૂ કરી શકાય છે.નોટિસની ગેરહાજરીમાં, ભાડૂતને બહાર કાઢવાની કાર્યવાહી અમાન્ય છે અને પરિણામે પરિસરમાં કોઈ ખાલી જગ્યા રહેશે નહીં જે કોઈ પણ કાર્યવાહી શરૂ કરવાની બાંધધરી ન આપે.તૃતીય પક્ષની તરફેણમાં ભાડૂતની નિયમિતતા માટે.વધુમાં આ કાયદા હેઠળ નોટિસની સેવા વિશે ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા ધારવામાં આવેલી કોઈ ધારણા બનાવવામાં આવી નથી.આવા સંજોગોમાં, નિયમિતકરણની કાર્યવાહીમાં નોટિસની સેવાને ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહીમાં અપીલકર્તા પર સેવા તરીકે લઈ શકાતી નથી.આ કિસ્સામાં અમે અધિનિયમની કલમ ૬૬ હેઠળ વિચાર્યા મુજબ અપીલકર્તાને બહાર કાઢવા માટે કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવી હોવાનું પણ જોતા નથી. તેથી અમારો મત છે કે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા બહાર કાઢવાનો આદેશ રદબાતલ અને બિનઅસરકારક હતો.

જ્યાં સુધી બીજી રજૂઆતની વાત છે, ભાડૂત જ્યારે સક્ષમ અધિકારીની અગાઉની પરવાનગી વિના પરિસરને પેટા-ભાડાપટ્ટે આપે છે ત્યારે તેને પેટા-ભાડાપટ્ટે આપવાના આધારે બહાર કાઢી શકાય છે.વર્તમાન કેસમાં, ફાળવણીના સમયે, અપીલકર્તાએ બોર્ડને ફોર્મ 'સી' સુપરત કર્યું હતું, જેમાં તેણે ખાસ સંકેત આપ્યો હતો કે તેનો ભાઈ, એટલે કે પ્રતિવાદી, તેની પત્ની સાથે પરિસરમાં રહેશે.બોર્ડે ઉપરોક્ત ફોર્મ 'સી' સ્વીકાર્યું અને અપીલકર્તાને જગ્યા ફાળવી.બોર્ડે અપીલકર્તાના

ભાઈને પરિસરમાં રહેવાની મંજૂરી આપ્યા પછી અપીલકર્તાની ભાડાપટ્ટેદારીને સમાપ્ત કરવા માટે તે આ આધાર પર તૈયાર નહોતું કે તેણે પરિસર તેના ભાઈને સોંપી દીધું છે.તેથી, અમે શોધી કાઢીએ છીએ કે જે આધાર પર અપીલકર્તાને બહાર કાઢવાનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો તે ગેરકાયદેસર હતો.કોઈ ખાલી જગ્યા ન હોવાથી, પ્રતિવાદીની તરફેણમાં ભાડૂતની નિયમિતતાનો કોઈ પ્રશ્ન જ નહોતો.પરિણામે, સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા પ્રતિવાદીની તરફેણમાં ભાડૂતને નિયમિત કરવાનો આદેશ પણ ગેરકાયદેસર અને રદબાતલ હતો.

ઉપરોક્ત કારણોસર હાઈકોર્ટનો આદેશ અને ચુકાદો કાયદામાં ટકાઉ નથી.અમે તે મુજબ અપીલ હેઠળ હાઈકોર્ટના ચુકાદા અને આદેશને રદ કર્યા . અપીલ મંજૂર.ખર્ચ અંગે કોઈ ઓર્ડર આપવામાં આવશે નહીં.

અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવી છે.

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.