

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.

=====

[૨૦૨૧] ૮ એસસીઆર ૧૮૪

દવેશ નાગલ્યા (મૃત) અને અન્ય

વિરુદ્ધ

પ્રદીપ કુમાર (મૃત) કાનૂની પ્રતિનિધિઓ દ્વારા અને અન્ય

(સિવિલ અપીલ નંબર ૩૪૭૭/૨૦૧૦)

૧૦ ઓગસ્ટ, ૨૦૨૧

[ન્યાયમૂર્તિશ્રી હેમંત ગુપ્તા અને ન્યાયમૂર્તિશ્રી એ. એસ. બોપત્તા]

ભાડું નિયંત્રણ અને હકાલપટ્ટી:

યુ. પી. શહેરી ઇમારતો (ભાડાપટ્ટા, ભાડું અને બેદખલતું નિયમન)

અધિનિયમ, ૧૯૭૨-કલમ ૧૨ (૨)-અમુક કિસ્સાઓમાં ઇમારતની ખાલી

જગ્યા માનવામાં આવે છે-અનુગામી ઘટનાઓ-બંને ભાગીદારોનું મૃત્યુ અને કાનૂની વારસદારો દ્વારા ભાગીદારી ચાલુ રાખવાની મંજૂરી આપતી કોઈ કલમ નથી-બિન-રહેણાંક ભાડૂત પરિસર-ધારિત:કાયદામાં ખાલી હોવાનું માનવામાં આવે છે કારણ કે ભાડૂતએ ઈમારત પર કબજો કરવાનું બંધ કરી દીધું હોવાનું માનવામાં આવે છે-યુ. પી. શહેરી ઈમારતો (ભાડાપટ્ટા, ભાડું અને હકાલપટ્ટીનું નિયમન) નિયમો, ૧૯૭૨-ભાગીદારી અધિનિયમ-કલમ ૪૨ (સી).

અપીલને મંજૂરી આપતા અદાલતે

ઠેરવવેલ કે:૧. ૧ બંને ભાગીદારોના મૃત્યુ સાથે અને કાનૂની વારસદારો દ્વારા ભાગીદારી ચાલુ રાખવાની મંજૂરી આપતી કોઈ કલમ ન હોવાને કારણે, બિન-રહેણાંક ભાડૂતની જગ્યા કાયદામાં ખાલી હોવાનું માનવામાં આવે છે કારણ કે ભાડૂતએ મકાન પર કબજો કરવાનું બંધ કરી દીધું હોવાનું માનવામાં આવે છે. તેને ધ્યાનમાં રાખીને, સમીક્ષા અરજીમાં હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા આદેશને રદ કરવામાં આવે છે. [પેરા ૧૪] [૧૯૩-એફ-૭]

૧. ૨ પી. કે. સાથે ભાગીદાર તરીકે એસ. સી. ને મંજૂરી આપવાનો આદેશ સમયના પ્રવાહ અને કાયદાના સંચાલન દ્વારા સમાપ્ત થયો છે. ભાગીદારી અધિનિયમની કલમ ૪૨ (સી) ની દ્રષ્ટિએ, ભાગીદારી ભાગીદારના મૃત્યુ દ્વારા

વિસર્જન થાય છે. ભાગીદારોમાંથી એક ભાગીદાર એટલે કે, પીકેનું મૃત્યુ ૨૧/૦૫/૨૦૦૪ પર થયું હતું. ઉચ્ચ અદાલતે સમીક્ષા અરજીમાં આવી હકીકતની નોંધ લીધી નથી અને તે પછીની ઘટનાઓને ધ્યાનમાં લેવામાં નિષ્ફળ રહી છે જે વિવાદ માટે જવાબદાર હતી. એસસી, અન્ય ભાગીદારનું પણ ૨૫/૦૬/૨૦૧૪ પર અપીલની પેન્ડન્સી દરમિયાન મૃત્યુ થયું હતું. પીકે દ્વારા જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટ સમક્ષ રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે એસસી છૂટાછેડા લેનાર છે અને તેને કોઈ સંતાન નથી પરંતુ આવા દાવા સાચા હોવાનું જણાયું ન હતું કારણ કે તેને બે બાળકો હતા, એક પુત્ર અને એક પુત્રી જેને તેના કાનૂની વારસદાર તરીકે સામેલ કરવામાં આવ્યા હતા. [પેરા ૧૩] [૧૯૩-ડી-એફ]

૧. ૨ ભાડૂત પ્રશ્નમાં રહેલા પરિસર પર કબજો કરવાનું બંધ કરી દીધું છે તેવું માનવામાં આવે છે. પરિણામે ભાડૂતની મિલકત પણ ખાલી પડી ગઈ છે. અપીલકર્તાઓ તેમના માટે ઉપલબ્ધ હોય તેવા ઉપાયનો આશરો લઈ શકે છે અને કાયદા અને કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર આગળ વધી શકે છે. [પેરા ૧૫] [૧૯૩-જી]

કુન્હયમદ અને અન્યો વિરુદ્ધ કેરળ રાજ્ય અને અન્ય

(૨૦૦૦) ૬ એસસીસી ૩૫૯:[૨૦૦૦] ૧ પૂરક. એસ.

સી. આર. ૫૩૮; ખોડે ડિસ્ટિલરીઝ લિમિટેડ વિરુદ્ધ શ્રી
મહાદેશ્વર સહકાર સકારે કારખાના લિમિટેડ (૨૦૧૯) ૪
એસ. સી. સી. ૩૭૬:[૨૦૧૯] ૩ એસસીઆર ૪૧૧;
પાસુપુલેટી વેંકટેશ્વરલુ વિરુદ્ધ ધ મોટર એન્ડ જનરલ ટ્રેડર્સ
(૧૯૭૫) ૧ એસસીસી ૭૭૦:[૧૯૭૫] ૩ એસસીઆર
૯૫૮; હરીશ ટંડન વિરુદ્ધ એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ મેજિસ્ટ્રેટ,
અલ્હાબાદ, યુ. પી. અને અન્યો (૧૯૯૫) ૧ એસસીસી
૫૩૭:[૧૯૯૫] ૧ એસસીઆર ૫૬-નો ઉલ્લેખ કરવામાં
આવ્યો છે.

કેસ કાયદો સંદર્ભ

[૨૦૦૦] ૧ પૂરક. એસસીઆર ૫૩૮	ઉલ્લેખ કર્યો છે	પરિચ્છેદ ૯
[૨૦૧૯] ૩ એસસીઆર ૪૧૧	ઉલ્લેખ કર્યો છે	પરિચ્છેદ ૯
[૧૯૭૫] ૩ એસસીઆર ૯૫૮	ઉલ્લેખ કર્યો છે	પેરા ૧૦
[૧૯૯૫] ૧ એસસીઆર ૫૬	ઉલ્લેખ કર્યો છે	પરિચ્છેદ ૧૨

સિવિલ અપીલેટ જ્યુરિસડિક્શન:સિવિલ અપીલ નંબર ૩૪૭૭/૨૦૧૦.

ઢેનીતાલ ખાતેની ઉત્તરાખંડ હાઈકોર્ટના તારીખના ૨૩/૦૪/૨૦૦૮ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી રીટ પિટિશન નંબર ૫૨૮૨/૨૦૦૧ માં સમીક્ષા અરજીમાં એમ. સી. સી. ૧૦૫/૨૦૦૮.

એસ. ડી. સિંહ, બ્રજ કિશોર મિશ્રા, રાહુલ કુમાર સિંહ, જીતેન્દ્ર સિંહ, સુશ્રી મીનૂ સિંહ, રામ કૃપાલ સિંહ, કમલા પ્રસાદ, હેમ કુમાર, સુશ્રી શ્વેતા સિન્હા, વકીલો. અરજદારો માટે.

સુશ્રી શર્મિલા ઉપાધ્યાય, પ્રતિવાદીઓ માટે વકીલ.

અદાલતનો ચુકાદો આમના દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો

ન્યાયમૂર્તિશ્રી હેમંત ગુપ્તા.

૧. વર્તમાન અપીલમાં પડકાર એ ઉત્તરાખંડ હાઈકોર્ટ દ્વારા ૨૩/૦૪/૨૦૦૮ પર સમીક્ષા અરજી નંબર ૧૦૫/૨૦૦૮ માં પસાર કરાયેલા આદેશને છે, જેમાં ભાડૂત ટીકા રામના વારસદાર પ્રદીપ કુમારના મૃત્યુની હકીકત ધ્યાનમાં લેવામાં આવી ન હતી. અપીલકર્તાની દલીલ હતી કે પ્રદીપ કુમાર અને સુભાષ ચંદ, પ્રતિવાદી નંબર ૪ વચ્ચેની ભાગીદારી ૨૧/૦૫/૨૦૦૪ પર પ્રદીપ કુમારના મૃત્યુ પર આપમેળે સમાપ્ત થઈ ગઈ છે. તેથી, ચુ. પી. શહેરી

ઈમારતો (ભાડાપટ્ટા, ભાડું અને હકાલપટ્ટીનું નિયમન) અધિનિયમ, ૧૯૭૨^૧ ની કલમ ૧૨ (૨) ને ધ્યાનમાં રાખીને ભાડાપટ્ટો પણ સમાપ્ત થઈ ગયો છે, એવું કહી શકાય કે વર્તમાન અપીલની પેન્ડન્સી દરમિયાન, સુભાષ ચંદ, અન્ય ભાગીદાર, જેને જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટ દ્વારા પ્રદીપ કુમાર સાથે ભાગીદારીમાં પ્રવેશવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી, તે પણ ૨૫/૦૬/૨૦૧૪ પર મૃત્યુ પામ્યા હતા.

૨. પ્રદીપ કુમાર અને સુભાષ ચંદના કાયદાકીય વારસદારોને સ્પેશિયલ લીવ પિટિશનમાં નોટિસ આપવામાં આવી હતી, જેના કારણે વર્તમાન દીવાની અપીલ કરવામાં આવી હતી. અપીલકર્તા દ્વારા સુભાષ ચંદના કાનૂની વારસદારો, સ્વર્ગીય શ્રી સુભાષ ચંદના પુત્ર અમિત ગોયલ અને શ્રી સુભાષ ચંદની પુત્રી શ્રીમતી સ્વાતિ ગોયલને સામેલ કરવા માટે અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી. ઉપરોક્ત આઈ.એ. નંબર ૨૩૯૧૭, ૨૩૯૨૦ અને ૨૩૯૨૧/૨૦૧૯ ની નોટિસ ૨૬/૦૨/૨૦૨૦ પર જારી કરવાનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો. કાર્યાલયના અહેવાલ મુજબ, મૃતક પ્રતિવાદી નંબર ૪ ના સૂચિત કાનૂની વારસદારોને નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી. ટપાલ અધિકારીઓના ટ્રેકિંગ રિપોર્ટ અનુસાર સૂચિત કાનૂની વારસદારો પર આ સેવા લાગુ કરવામાં આવી હતી. તે પછી, ૨૮/૦૭/૨૦૨૧ પર, પ્રતિવાદી નંબર ૪ ના કાનૂની વારસદારોના અવેજી માટેની અરજીને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. પરંતુ પ્રતિવાદી નંબર ૪ ના કાનૂની વારસદારો વતી કોઈ હાજર રહ્યું નથી.

૧૧૧૧ જેને હવે પછી "અધિનિયમ" તરીકે ઓળખવામાં આવે છે.

૩. વર્તમાન અપીલ તરફ દોરી જતી સંક્ષિપ્ત હકીકતો એ છે કે પ્રદીપ કુમાર દ્વારા જુલાઈ ૧૯૮૨માં ભાડું નિયંત્રણ અને બેદખલી અધિકારીની અદાલત, દહેરાદૂન, જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટ સમક્ષ કાયદાની દ્રષ્ટિએ અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી. આવી અરજીમાં ભાડૂત ટીકા રામના ઉત્તરાધિકારી પ્રદીપ કુમારે જણાવ્યું હતું કે સુભાષ ચંદ છૂટાછેડા લેનાર હતા અને તેમને કોઈ સંતાન નહોતું અને તેઓ દૂધ, દહીં, ઘી અને માખણના વેચાણના સૂચિત વ્યવસાયમાં સંપૂર્ણ સમય આપવા તૈયાર હતા. જોકે મકાનમાલિકે અરજીનો વિરોધ કર્યો હતો. એવું માનવામાં આવતું હતું કે ટીકા રામના મૃત્યુ પછી, તેમણે વિવાદિત મિલકતમાં સંયુક્ત ભાડૂતો એવા ૮ કાનૂની વારસદારોને પાછળ છોડી દીધા હતા. એવું કહેવામાં આવ્યું હતું કે સુભાષ ચંદ પેટા ભાડૂત હતા અને તેઓ છેલ્લા બે મહિનાથી તોડી પાડવા, માળખું બદલવા અને ફર્નિચર બનાવવામાં સામેલ હતા. શ્રી પ્રદીપ કુમારે આવી વ્યક્તિને મિલકતનો કબજો આપ્યો છે. એવું પણ માનવામાં આવે છે કે સુભાષ ચંદ દહેરાદૂનમાં દૂધના ઉત્પાદનોનો વ્યવસાય કરે છે અને અરજી માત્ર પેટા-ભાડૂતને આવરી લેવા માટે દાખલ કરવામાં આવી છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે પ્રદીપ કુમારે એવી વ્યક્તિને દુકાનના કબજામાં રાખી હતી જે તેમના પરિવારના સભ્ય ન હતા અને આમ કાયદાની કલમ ૧૨ (૨) હેઠળ મિલકત ખાલી હોવાનું માનવામાં આવશે. જોકે, જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટે સુભાષ ચંદને ૧૫/૧૧/૧૯૮૨ પર ભાગીદાર તરીકે સામેલ કરવાની

મંજૂરી આપી હતી. તે પછી, ૧૯/૧૧/૧૯૮૨ પર, પ્રદીપ કુમાર અને સુભાષ ચંદ વચ્ચે લેખિત ભાગીદારી કરાર પર હસ્તાક્ષર કરવામાં આવ્યા હતા, જેની એક નકલ અહીં પી-૪ તરીકે જોડવામાં આવી છે. ઉપરોક્ત ભાગીદારી કરારની કલમ ૬ જણાવે છે કે ભાગીદારી અધિનિયમની તમામ જોગવાઈઓ લાગુ થશે.

૪. મકાન માલિકે જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને વિદ્વાન જિલ્લા ન્યાયાધીશ સમક્ષ પડકાર હતો. આવી પુનરાવર્તન અરજી ૧૨/૧૨/૧૯૮૩ પર ફગાવી દેવામાં આવી હતી. રિટ પિટિશન દ્વારા હાઈકોર્ટ સમક્ષ વધુ પડકાર પણ ૧૦/૧૦/૨૦૦૭ ના આદેશ દ્વારા અસફળ રહ્યો હતો. અપીલકર્તાએ આ અદાલત સમક્ષ વિશેષ રજા અરજી દ્વારા ઉપરોક્ત આદેશને પડકાર્યો હતો પરંતુ તેને ૧૦/૦૧/૨૦૦૮ પર ફગાવી દેવામાં આવ્યો હતો. તે પછી, અપીલકર્તાએ અન્ય આધારો સાથે હાઈકોર્ટ સમક્ષ સમીક્ષા માટે અરજી દાખલ કરી હતી કે ભાડૂત પ્રદીપ કુમારના મૃત્યુને પગલે, જે પેઢીના ભાગીદારોમાંના એક છે, ભાગીદારી કાયદાની કલમ ૪૨ (સી) ને ધ્યાનમાં રાખીને ભાગીદારી ટકી શકતી નથી. કલમ ૪૨ (સી) નીચે મુજબ વાંચે છે:

“૪૨. અમુક આકસ્મિક ઘટનાઓનું વિસર્જન. —ભાગીદારો

વચ્ચેના કરારને આધિન પેઢીનું વિસર્જન થાય છે, -

(એ) XXX XXX

(બી) XXX XXX

(સી) ભાગીદારના મૃત્યુ દ્વારા

(ડી) XXX XXX

૫. આવી સમીક્ષાને વર્તમાન અપીલમાં આક્ષેપ કરાયેલા આદેશ દ્વારા આ આધાર પર ફગાવી દેવામાં આવી હતી કે અરજદારોએ સંપૂર્ણપણે નવો કેસ સ્થાપિત કર્યો છે અને વિનંતી કરાયેલા આધારો રિટ પિટિશનથી અલગ છે. રેકૉર્ડ મુજબ, બંને ભાગીદારો, એટલે કે પ્રદીપ કુમાર અને સુભાષ ચંદ અનુક્રમે ૨૧/૦૫/૨૦૦૪ અને ૨૫/૦૬/૨૦૧૪ પર મૃત્યુ પામ્યા હતા. તેથી, હવે દલીલ એ છે કે કલમ ૪૨ (સી) ની દ્રષ્ટિએ, ભાગીદારી કાયદા દ્વારા વિસર્જન થાય છે. ભાગીદારી કરારમાં એવી કોઈ કલમ નથી કે જે મૃત ભાગીદારોના કાનૂની વારસદારોને ભાગીદારી પેઢી સાથે ચાલુ રાખવાની મંજૂરી આપે. તેથી, કાયદાના અમલ દ્વારા, ભાગીદારીનો અંત આવ્યો છે.

૬. જોકે અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલે એવી દલીલ કરી હતી કે જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટ, એક એક્ઝિક્યુટિવ ઓથોરિટીની મંજૂરી, ભાગીદારને સબલેટ કરવા અથવા દાખલ કરવાની પરવાનગી માંગવી એ એક્ઝિક્યુટિવ અને ન્યાયિક અથવા અર્ધન્યાયિક વચ્ચે સત્તાઓના વિભાજનના સિદ્ધાંતની વિરુદ્ધ છે.

ન્યાયિક કાર્યો, જોકે આપણે વર્તમાન અપીલમાં ઉપરોક્ત પ્રશ્નની તપાસ કરવાની જરૂર નથી.

૭. આ કાયદાની સંબંધિત જોગવાઈઓ નીચે મુજબ છે:

“૧૨. અમુક કિસ્સાઓમાં ઇમારતની ખાલી જગ્યા માનવામાં આવે છે –

(૧) મકાનના મકાનમાલિક અથવા ભાડૂતએ મકાન અથવા તેના કોઈ ભાગ પર કબજો કરવાનું બંધ કરી દીધું હોવાનું માનવામાં આવશે, જો –

(એ) તેણે તેમાંથી તેની અસરોને નોંધપાત્ર રીતે દૂર કરી છે;
અથવા

(બી) તેણે તેના પરિવારના સભ્ય ન હોય તેવી કોઈપણ વ્યક્તિને તેના પર કબજો કરવાની મંજૂરી આપી છે;
અથવા

(સી) રહેણાંક મકાનના કિસ્સામાં, તેણે તેમજ તેના પરિવારના સભ્યોએ કામચલાઉ રહેઠાણ નહીં પણ અન્યત્ર રહેઠાણ લીધું છે.

(ર) બિન-રહેણાંક મકાનના કિસ્સામાં, જ્યાં મકાનમાં વ્યવસાય કરતો ભાડૂત તેના પરિવારના સભ્ય ન હોય તેવી વ્યક્તિને ભાગીદાર અથવા નવા ભાગીદાર તરીકે સ્વીકારે છે, તો ભાડૂતએ મકાન પર કબજો કરવાનું બંધ કરી દીધું હોવાનું માનવામાં આવશે.

રપ. સબ-લેટિંગ પર પ્રતિબંધ. –

(૧) કોઈ પણ ભાડૂત તેના ભાડૂત હેઠળ સમગ્ર મકાનને ભાડાપટ્ટે નહીં આપે.

(૨) ભાડૂત મકાનમાલિક અને જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની લેખિત પરવાનગી સાથે મકાનનો એક ભાગ પેટા ભાડાપટ્ટે આપી શકે છે.

સમજૂતી. – આ વિભાગના હેતુઓ માટે –

(i) જ્યાં ભાડૂત પેટા-કલમ (૧) ના ખંડ (બી) અથવા કલમ ૧૨ ની પેટા-કલમ (૨) ના અર્થમાં મકાન અથવા તેના કોઈપણ ભાગ પર કબજો કરવાનું બંધ કરે છે, ત્યાં તેણે તે મકાન અથવા ભાગનો પેટા-ભાડાપટ્ટો લીધો હોવાનું માનવામાં આવશે.

(ii) કોઈ વ્યક્તિને હોટલ અથવા રહેઠાણમાં રોકવું એ પેટા ભાડાપટ્ટા સમાન ગણાશે નહીં. ”

૮. કાયદાની કલમ ૪૧ની દ્રષ્ટિએ, યુ. પી. શહેરી ઇમારતો (ભાડાપટ્ટા, ભાડા અને હકાલપટ્ટીનું નિયમન) નિયમો, ૧૯૭૨ ૧/૦૭/૧૯૭૨ પર પ્રકાશિત કરવામાં આવ્યા છે. જો કાયદાની કલમ ૧૫ હેઠળ કોઈ મકાન ખાલી પડ્યું હોય તો દરેક મકાન માલિકે જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટને લેખિતમાં ખાલી જગ્યાની સૂચના આપવી પડતી હતી. કાયદાની કલમ ૧૬ હેઠળ, જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટને આવા મકાનના વપરાશકર્તાના સંદર્ભમાં આદેશ પસાર કરવા માટે અધિકૃત કરવામાં આવ્યા છે. નિયમ ૧૦ ખાલી પડી ગયેલા મકાનની ફાળવણીની પ્રક્રિયા સાથે સંબંધિત છે. પેટા-નિયમ ૬ વર્તમાન અપીલના હેતુ માટે સુસંગત છે, જે આ રીતે વાંચે છે:

“૬. જે વ્યક્તિએ કલમ ૧૨ (૧) (બી) ના અર્થમાં મકાન પર કબજો કરવાનું બંધ કરી દીધું હોવાનું માનવામાં આવે છે, અથવા જેને કલમ ૨૧ (૧) ના સ્પષ્ટીકરણ (૧) માં ઉલ્લેખિત ભાડૂત હોવાના કારણે કલમ ૨૧ હેઠળ બેદખલ કરવામાં આવે છે, તેને તે અથવા અન્ય કોઈ રહેણાંક મકાન ફાળવવામાં આવશે નહીં અને જે વ્યક્તિએ કલમ ૧૨ (૨) ના અર્થમાં મકાન પર કબજો કરવાનું બંધ કરી દીધું હોવાનું માનવામાં આવે છે, તેને તે અથવા અન્ય કોઈ બિન-રહેણાંક મકાન ફાળવવામાં આવશે નહીં, જેમ કે ખાલી કરાવવાની અથવા માનવામાં આવતી સમાપ્તિ તારીખથી બે વર્ષના સમયગાળા માટે, કેસ હોઈ શકે છે:

પૂરી પાડવામાં આવેલ છે કે –

(એ) જો કલમ ૧૨ (૨) માં ઉલ્લેખિત કેસમાં જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટને સંતોષ થાય કે ભાગીદાર અથવા નવા ભાગીદારનો પ્રવેશ પ્રામાણિક વ્યવહાર છે અને તે માત્ર પેટા-ભાડાપટ્ટા માટેનું રક્ષણ નથી, તો તે, જો આવા ભાગીદાર અથવા નવા ભાગીદારના પ્રવેશ પહેલાં તે વતી કોઈ અરજી કરવામાં આવી

હોય, તો તે બિન-રહેણાંક મકાનને નવી રચાયેલી અથવા ફરીથી રચાયેલી પેઢીને નવેસરથી ફાળવશે.

(બી)..... ”

૯. અપીલકર્તાઓના વિદ્વાન વકીલે **કુન્હયમદ અને અન્યો વિરુદ્ધ કેરળ રાજ્ય અને અન્યો**^૨ માં આ અદાલતના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો કે વિશેષ રજા અરજીની સંક્ષિપ્ત બરતરફી સમીક્ષાના ઉપાયને અવરોધે નહીં કારણ કે તે કાયદા હેઠળ સ્વીકાર્ય છે. **બોડે ડિસ્ટિલરીઝ લિમિટેડ વિરુદ્ધ શ્રી મહાદેશ્વર સહકાર સકારે કારખાના લિમિટેડ**^૩ માં, આ અદાલતે કાયદાના સિદ્ધાંતોનું નીચે પ્રમાણે પુનરાવર્તન કર્યું:

“ ૨૬. ૨ XXX XXX

(૪) અપીલ કરવા માટે વિશેષ રજાનો ઇનકાર કરતો આદેશ બિન-ભાષી આદેશ અથવા બોલતો આદેશ હોઈ શકે છે. કોઈ પણ સંજોગોમાં તે વિલિનીકરણના સિદ્ધાંતને આકર્ષિત કરતું નથી. અપીલ કરવા માટે વિશેષ રજાનો ઇનકાર કરતો આદેશ પડકાર

૨૨૨૨૨ (૨૦૦૦) ૬ એસ. સી. સી. ૩૫૯

૩૩૩૩૩ (૨૦૧૯) ૪ એસ. સી. સી. ૩૭૬

હેઠળના આદેશની જગ્યાએ બદલાતો નથી. તેનો અર્થ એ છે કે કોર્ટ અપીલ દાખલ કરવાની મંજૂરી આપવા માટે તેની વિવેકબુદ્ધિનો ઉપયોગ કરવા માટે ઈચ્છુક ન હતી.

(v) જો અપીલ કરવાની મંજૂરી આપવાનો ઇનકાર કરવાનો આદેશ એ બોલવાનો આદેશ છે જે રજા આપવાનો ઇનકાર કરવાના કારણો આપે છે, તો આદેશની બે અસરો છે. પ્રથમ, આદેશમાં સમાવિષ્ટ કાયદાનું નિવેદન એ બંધારણની કલમ ૧૪૧ ના અર્થમાં સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા કાયદાની ઘોષણા છે. બીજું, કાયદાની ઘોષણા સિવાય, આદેશમાં જે પણ કહેવામાં આવ્યું છે તે સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા નોંધાયેલા તારણો છે જે તેના પક્ષકારોને અને કોર્ટ, ટ્રિબ્યુનલ અથવા ઓથોરિટીને ન્યાયિક શિસ્ત દ્વારા તેના પછીની કોઈપણ કાર્યવાહીમાં બંધનકર્તા બનાવશે, સુપ્રીમ કોર્ટ દેશની સર્વોચ્ચ અદાલત છે. પરંતુ, આનો અર્થ એ નથી કે કોર્ટ, ટ્રિબ્યુનલ અથવા નીચેની સત્તાનો આદેશ વિશેષ રજા અરજીને નકારી કાઢવાના સુપ્રીમ કોર્ટના આદેશમાં ભળી ગયો છે અથવા પક્ષકારો વચ્ચેની અનુગામી કાર્યવાહીમાં સુપ્રીમ કોર્ટનો આદેશ જ એકમાત્ર બંધનકર્તા આદેશ છે.

(vi) એકવાર અપીલ કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવે અને સુપ્રીમ કોર્ટના અપીલ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવામાં આવે તો

અપીલમાં પસાર કરવામાં આવેલા આદેશમાં વિલિનીકરણના સિદ્ધાંતને આકર્ષિત કરવામાં આવશે; આદેશ ઉલટાવી શકાય છે, ફેરફાર કરી શકાય છે અથવા માત્ર સમર્થનનો હોઈ શકે છે.

(vii) અપીલ કરવામાં આવી હોય અથવા અપીલ કરવાની પરવાનગી માંગતી અરજીને સર્વોચ્ચ અદાલત સમક્ષ અપીલમાં રૂપાંતરિત કરવામાં આવી હોય, તો પછી આદેશ જી ૭ નિયમ ૧ સી. પી. સી. ના પેટા-નિયમ (૧) દ્વારા પૂરી પાડવામાં આવેલ સમીક્ષા અરજીને ધ્યાનમાં લેવાનો ઉચ્ચ ન્યાયાલયનો અધિકારક્ષેત્ર ખોવાઈ જાય છે.

૨૬. ૩. એકવાર આપણે એવું માની લઈએ કે કુન્હયમદ [કુન્હયમદ વિરુદ્ધ કેરળ રાજ્ય, (૨૦૦૦) ૬ એસ. સી. સી. ૩૫૯] માં નિર્ધારિત કાયદાનું પાલન કરવાનું છે, તો તેનાથી કોઈ ફરક પડશે નહીં કે સમીક્ષા અરજી વિશેષ રજા અરજી દાખલ કરતા પહેલા દાખલ કરવામાં આવી હતી કે વિશેષ રજા અરજી ૨૬ થયા પછી દાખલ કરવામાં આવી હતી. આવી પરિસ્થિતિ કુન્હયમદ કેસના પેરા ૩૭ [કુન્હયમદ વિરુદ્ધ કેરળ રાજ્ય, (૨૦૦૦) ૬ એસસીસી ૩૫૯] માં આવરી લેવામાં આવી છે.

૧૦. અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલની દલીલ એ છે કે જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને પરિણામે અનુગામી ઘટનાઓને ધ્યાનમાં લેવી પડી હતી. જોકે, ઉચ્ચ અદાલત એક ભાગીદારના મૃત્યુને ધ્યાનમાં લેવામાં નિષ્ફળ રહી હતી, જેના કારણે પરિસરમાં રજા આપવામાં આવી હતી. અપીલકર્તાએ **પાસુપુલેટી વેંકટેશ્વરલુ વિરુદ્ધ ધ મોટર એન્ડ જનરલ ટ્રેડર્સ** * માં આ અદાલતના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો, જેમાં તે નીચે મુજબ દર્શાવવામાં આવ્યો છે:

“૪. આપણે એવી લાગણી અનુભવીએ છીએ કે રજૂઆતોમાં કોઈ સાર નથી. સૌપ્રથમ કાર્યવાહી શરૂ થયા પછી અસ્તિત્વમાં આવતા સંજોગો સામે અધિકારક્ષેત્ર અને ઔચિત્ય વિશે. તે આપણા પ્રક્રિયાગત ન્યાયશાસ્ત્ર માટે મૂળભૂત છે કે રાહતનો અધિકાર કાનૂની કાર્યવાહીની શરૂઆતની તારીખે અસ્તિત્વમાં હોવાનું નક્કી કરવું આવશ્યક છે. એ જ રીતે એ સિદ્ધાંત પણ સ્પષ્ટ છે કે પ્રક્રિયા એ ન્યાયિક પ્રક્રિયાની રખાત નહીં પણ દાસી છે. જો એલ. આઈ. એસ. અદાલતમાં આવ્યા પછી ઉદ્ભવે છે અને રાહતના અધિકાર અથવા તેને ઘડવાની રીત પર મૂળભૂત અસર કરે છે, તો ટ્રિબ્યુનલના ધ્યાનમાં ખંતપૂર્વક લાવવામાં આવે છે, તો તે તેના પર આંખ આડા કાન કરી શકતી નથી અથવા એવી ઘટનાઓ તરફ

આંખ આડા કાન કરી શકતી નથી જે અપમાનજનક ઉપાયને અવરોધે છે અથવા અયોગ્ય બનાવે છે. સમાનતા પ્રક્રિયાના નિયમોને વળાંક આપવાનું સમર્થન કરે છે, જ્યાં કોઈ ચોક્કસ જોગવાઈ અથવા નિષ્પક્ષતાનું ઉદ્દંધન થતું નથી, નોંધપાત્ર ન્યાયને પ્રોત્સાહન આપવાના દષ્ટિકોણથી-અલબત્ત, અન્ય અયોગ્ય પરિબળો અથવા ન્યાયી સંજોગોની ગેરહાજરીમાં. ન તો અમે ટ્રાયલ કોર્ટ સુધી મર્યાદિત રાખવા માટે અદ્યતન તથ્યોની નોંધ લેવાની આ સત્તા પર કોઈ મર્યાદા પર વિચાર કરી શકીએ છીએ. જો મુકદ્દમો ચાલે છે, તો સત્તા અસ્તિત્વમાં છે, અન્ય વિશેષ સંજોગો ગેરહાજર કાયદા અથવા ન્યાયમાં તે માર્ગનો આશરો લે છે. આ મુદ્દા પરના ચુકાદાઓ સૈન્ય છે, તેમ છતાં આ ન્યાયી નિયમના ઉપયોગ માટેની પરિસ્થિતિઓ અસંખ્ય છે. અમે એ દરખાસ્તની પુષ્ટિ કરીએ છીએ કે પક્ષ દ્વારા દાવો કરવામાં આવેલા અધિકાર અથવા ઉપાયને ન્યાયી અને અર્થપૂર્ણ બનાવવા માટે તેમજ વર્તમાન વાસ્તવિકતાઓને અનુરૂપ કાયદેસર અને તથ્યાત્મક રીતે, કોર્ટ કાર્યવાહીની સ્થાપના પછીની ઘટનાઓ અને વિકાસની સાવચેતીપૂર્વક નોંધ લઈ શકે છે અને ઘણા કિસ્સાઓમાં, જો બંને પક્ષો માટે નિષ્પક્ષતાના નિયમોનું નિષ્ઠાપૂર્વક પાલન કરવામાં આવે તો. બંને પ્રસંગોએ ઉચ્ચ અદાલતે પુનરાવર્તનમાં આ

ઢ્રષ્ટિકોણને યોગ્ય રીતે લીધો હતો. મકાનમાલિક દ્વારા કેસની પેન્ડન્સી દરમિયાન અન્ય આવાસની પાછળથી વસૂલાત, ઉચ્ચ અદાલતે બે વાર નિર્દેશ કર્યો છે તેમ, કલમ ૧૦ (૩) (iii) માં લખેલા પ્રતિબંધને ધ્યાનમાં રાખીને, બેદખલ કરવાના અધિકારને અસર કરતી સામગ્રી છે. અમે કાયદામાં અથવા કાયદાના નિષ્કર્ષમાં આ અભિગમને ખલેલ પહોંચાડવા માટે તૈયાર નથી. ”

૧૧. તેથી, પ્રદીપ કુમારના મૃત્યુની પ્રાસંગિક હોવાની અનુગામી ઘટના હાઈકોર્ટ દ્વારા સમીક્ષા અરજીમાં ધ્યાનમાં લેવા માટે બંધાયેલી હતી.

૧૨. અપીલકર્તાએ *હરીશ ટંડન વિરુદ્ધ એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ મેજિસ્ટ્રેટ, અલ્હાબાદ, યુ. પી. અને અન્યો*^૫ તરીકે નોંધાયેલા આ અદાલતના ચુકાદા પર પણ આધાર રાખ્યો હતો, જે કાયદાની કલમ ૧૨ (૨) અને રપનું અર્થઘટન કરે છે. તે નીચે પ્રમાણે રાખવામાં આવ્યું હતું:

“૧૭. જ્યારે કલમ ૧૨ની પેટા-કલમ (૨) એવી જોગવાઈ કરે છે કે જ્યારે પણ કોઈ મકાનમાં વ્યવસાય કરતો ભાડૂત કોઈ વ્યક્તિને,

૫૫૫૫૫ (૧૯૯૫) ૧ એસ. સી. સી. ૫૩૭

જે તેના પરિવારના સભ્ય નથી, ભાગીદાર તરીકે સ્વીકારે છે, ત્યારે ભાડૂતએ મકાન પર કબજો કરવાનું બંધ કરી દીધું હોવાનું માનવામાં આવશે, ત્યારે વિધાનસભાના આદેશને સંપૂર્ણ અસર આપવી પડશે. આવા ભાડૂતએ મકાન પર કબજો કરવાનું બંધ કરી દીધું છે તે નિષ્કર્ષમાંથી કોઈ છટકી શકતું નથી. તેના પરિવારના સભ્ય ન હોય તેવી વ્યક્તિને ભાગીદાર તરીકે સામેલ કરતી વખતે આવા ભાડૂતનો હેતુ શું હતો તેની પૂછપરછ અથવા તપાસ કરવા માટે અદાલત પર કોઈ વિવેકબુદ્ધિ છોડવામાં આવી નથી. એવું કહી શકાય કે ઉપરોક્ત વૈધાનિક જોગવાઈ માટે અદાલતને એવા નિષ્કર્ષ પર આવવું જરૂરી છે કે ભાડૂત દ્વારા કરવામાં આવેલા ઉદ્બંધન દ્વારા, આવા ભાડૂતએ મકાન પર કબજો કરવાનું બંધ કરી દીધું છે. કાયદાના ઘડવૈયાઓ માત્ર કલમ ૧૨ (૨) ના તબક્કે જ રોકાયા નથી, પરંતુ કલમ ૨૫, સમજૂતી (i) માં વધુ જોગવાઈ કરી છે, જેમાં કહેવામાં આવ્યું છે કે જ્યાં ભાડૂત કલમ ૧૨ની પેટા-કલમ (૨) ના અર્થમાં મકાન પર કબજો કરવાનું બંધ કરે છે, ત્યાં "તેણે તે મકાન અથવા ભાગને પેટા-ભાડાપટ્ટે લીધું હોવાનું માનવામાં આવશે". કલમ ૧૨ની પેટા-કલમ (૨), કલમ ૧૨ની પેટા-કલમ (૪) અને કલમ ૨૫ના સ્પષ્ટીકરણ (i) માં રજૂ કરાયેલી ત્રણ ડીમિંગ કલમોને ધ્યાનમાં રાખીને, અદાલતો માટે

કોઈ ચોક્કસ કેસની હકીકતો અને સંજોગોની તપાસ અને વિચારણા કરવા માટે કોઈ અવકાશ છોડવામાં આવ્યો નથી, કે જે વ્યક્તિ પરિવારના સભ્ય નથી, તેને ભાગીદાર તરીકે સ્વીકારવાનો હેતુ શું હતો અને હકીકતમાં, પરિસર અથવા તેનો ભાગ આવી વ્યક્તિને પેટા-ભાડાપટ્ટે આપવામાં આવ્યો છે કે કેમ.

XXX

XXX

XXX

રપ. કાયદાના ઘડવૈયાઓએ કલમ ૧૨,૨૦ અને રપમાં ભાડૂતને ખાલી કરાવવા સામે રક્ષણ આપતા સ્પષ્ટ રીતે તેમનો ઇરાદો વ્યક્ત કર્યો છે, સિવાય કે કલમ ૨૦માં ઉલ્લેખિત આધારો સિવાય કે મૂળ ભાડૂતના મૃત્યુ પછી તેના વારસદારો સંયુક્ત ભાડૂતો તરીકે પરિસર ધરાવતા હોવાનું માનવામાં આવશે અને આવા કોઈપણ સંયુક્ત ભાડૂતો દ્વારા કરવામાં આવેલા કોઈપણ ઉદ્દંધન માટે, મૂળ ભાડૂતના તમામ વારસદારોને ભોગવવું પડશે. તેઓ એવી દલીલ કરી શકતા નથી કે જ્યાં સુધી કલમ ૨૦ ની પેટા-કલમ (૨) માં ઉલ્લેખિત ખાલી કરાવવા માટેના આધારો તેમાંથી દરેક સામે વ્યક્તિગત રીતે સ્થાપિત ન થાય ત્યાં સુધી તેમને સંબંધિત પરિસરમાંથી બહાર કાઢી શકાતા નથી. ”

૧૩. અમને જાણવા મળ્યું છે કે સુભાષ ચંદને પ્રદીપ કુમાર સાથે ભાગીદાર તરીકે મંજૂરી આપવાનો આદેશ સમયના પ્રવાહ અને કાયદાની કામગીરી દ્વારા સમાપ્ત થઈ ગયો છે. ભાગીદારી અધિનિયમની કલમ ૪૨ (સી) ની દ્રષ્ટિએ, ભાગીદારી ભાગીદારના મૃત્યુ દ્વારા વિસર્જન થાય છે. ભાગીદારોમાંથી એક એટલે કે પ્રદીપ કુમારનું મૃત્યુ ૨૧/૦૫/૨૦૦૪ પર થયું હતું. ઉચ્ચ અદાલતે સમીક્ષા અરજીમાં આવી હકીકતની નોંધ લીધી નથી અને તે પછીની ઘટનાઓને ધ્યાનમાં લેવામાં નિષ્ફળ રહી છે જે વિવાદ માટે જવાબદાર હતી. બીજા ભાગીદાર સુભાષ ચંદનું પણ ૨૫/૦૬/૨૦૧૪ પર અપીલની પેન્ડન્સી દરમિયાન મૃત્યુ થયું હતું. પ્રદીપ કુમાર દ્વારા જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટ સમક્ષ રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે સુભાષ ચંદ છૂટાછેડા લેનાર છે અને તેને કોઈ સંતાન નથી પરંતુ તેમનો દાવો સાચો હોવાનું જણાયું ન હતું કારણ કે તેમને બે બાળકો હતા, એક પુત્ર અને એક પુત્રી જેમને તેમના કાનૂની વારસદાર તરીકે સામેલ કરવામાં આવ્યા હતા.

૧૪. તેથી, બંને ભાગીદારોના મૃત્યુ સાથે અને કાનૂની વારસદારો દ્વારા ભાગીદારી ચાલુ રાખવાની મંજૂરી આપતી કોઈ કલમ ન હોવાને કારણે, બિન-રહેણાંક ભાડૂતની જગ્યા કાયદામાં ખાલી હોવાનું માનવામાં આવે છે કારણ કે ભાડૂતએ મકાન પર કબજો કરવાનું બંધ કરી દીધું હોવાનું માનવામાં આવે છે.

તેને ધ્યાનમાં રાખીને, હાઈકોર્ટ દ્વારા તારીખ ૨૩/૦૪/૨૦૦૮ ની સમીક્ષા અરજીમાં પસાર કરવામાં આવેલા આદેશને રદ કરવામાં આવે છે.

૧૫. આમ દીવાની અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવે છે અને ભાડૂતને તે પરિસર પર કબજો કરવાનું બંધ કરવામાં આવે તેવું માનવામાં આવે છે. પરિણામે ભાડૂતની મિલકત પણ ખાલી પડી ગઈ છે. અપીલકર્તાઓ તેમના માટે ઉપલબ્ધ ઉપાયનો આશરો લઈ શકે છે અને કાયદા અને કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર આગળ વધી શકે છે.

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 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.