

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.

=====

કપૂર ચંદ જૈન

વિરુદ્ધ

બી. એસ. ગ્રેવાલ અને અન્ય

૦૬, નવેમ્બર, ૧૯૬૪

[પી. બી. ગજેન્દ્રગડકર, મુખ્ય ન્યાયમૂર્તિ, કે. એન. વાંચુ અને એમ.

હિદાયતુલ્લા, ન્યાયમૂર્તિઓ]

પંજાબ સિક્યુરિટી ઓફ લેન્ડ ટેન્ચોર એક્ટ (૧૯૫૩નો ૧૦મો), પેટા કલમ ૯ (૧) (૨) અને ૧૪એ (૧) અને (૨)-ભાડું ન ચૂકવવું-પર્યાપ્ત કારણ વગર કે કેમ તે નક્કી કરવું-જો અધિનિયમ પહેલાંના વર્તનને ધ્યાનમાં લઈ શકાય.

અપીલકર્તા અને સામાવાલા સામાવાળા સામાવાળા સામાવાળા સામાવાળા અમુક કૃષિ જમીનોના ભાડૂત અને જમીન-માલિક હતા, જેના

પર પંજાબ સિક્યુરિટી ઓફ લેન્ડ ટેન્ચોર એક્ટ, ૧૯૫૩ લાગુ થયો હતો. અપીલકર્તાએ લીઝ સમયગાળા (૧૯૫૧-૧૯૫૫) ના દરેક વર્ષ માટે એક અથવા બીજા બહાના હેઠળ, ભાડાની ચુકવણી ટાળવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો, , અને દર વર્ષે ભાડાની વસૂલાત માત્ર કોર્ટ દ્વારા જ કરવામાં આવતી હતી. લીઝની મુદત પૂરી થયા પછી, અપીલકર્તાએ ભાડું ચૂકવ્યા વગર પોતાની માલિકી જાળવી રાખી હતી. તેથી સામાવાળાએ યોગ્ય અધિકારીઓને બે અરજીઓ દાખલ કરી, એક એસ ૧૪એ (૨) હેઠળ ભાડાની બાકી રકમ માટે અને બીજી એસ ૧૪એ (૧) હેઠળ ખાલી કરાવવા માટે. , કલમ ૯ (૧) (૨) માં સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યું છે કે અપીલકર્તા પૂરતા કારણ વગર નિયમિતપણે ભાડું ચૂકવવામાં નિષ્ફળ ગયો હતો. ભાડાની અરજી પર, અપીલકર્તાને બાકી રકમ ચૂકવવા માટે કહેવામાં આવ્યું હતું જે તેમણે નિર્ધારિત સમયમાં ચૂકવી દીધા. ખાલી કરાવવાની અરજી ફગાવી દેવામાં આવી હતી, પરંતુ સામાવાળાની અપીલ પર, અપીલકર્તાને બહાર કાઢવાનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો. પુનરાવર્તન માટે અપીલકર્તાની વધુ અપીલ અરજી અને અનુચ્છેદ.૨૨૬ અને ૨૨૭ કલમ હેઠળ હાઈકોર્ટમાં અરજી જે તમામ રદ કરવામાં આવી હતી.

સર્વોચ્ચ અદાલતમાં કરવામાં આવેલી અપીલમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે, (૧) એસ.૯(૧) (૨) માત્ર સંભવિત રીતે લાગુ પડે છે અને તેથી ભાડૂતની વર્તણૂક, ૧૯૫૫ ના એસ. ૧૪ A ના કાયદા પાસે નક્કી

કરવા માટે ધ્યાનમાં લઈ શકાયું ન હતું કે ચુકવણી ન કરવા માટે પૂરતું કારણ ન હતું, અને (૨) અપીલકર્તાએ નક્કી કરેલા સમયની અંદર બાકી ચૂકવણી કરી હોવાથી તેમને જમીન ખાલી કરાવવાનો આદેશ આપી શકાય નહીં.

ઠરાવ્યુંયુ જોકે અપીલકર્તાને એસ૧જએ (૨) હેઠળ હાંકી કાઢવામાં આવી શક્યો ન હતો. તેનો કેસ ૧જએ (૧) દ્વારા આવરી લેવામાં આવ્યો હતો. અને તેને બહાર કાઢવાનો આદેશ આપી શકાય કારણ કે, ચુકવણીમાં અનિયમિતતા પેટન્ટ હતી અને ત્યાં કોઈ પૂરતું કારણ નહોતું.[૪૨ એ]

એ ૯ (૧) (૨)ની અરજી માટે જરૂરી શરત.) અધિનિયમ અમલમાં આવે તે પહેલાં જ શરૂ થઈ શકે છે અને અધિનિયમ અમલમાં આવ્યા પછીના આચરણની જેમ કલમ માટે સુસંગત હોય તેવા ભૂતકાળના આચરણની અવગણના કરી શકાતી નથી. કોઈ કાનૂનને પાછલી અસરથી લાગુ કરવામાં આવતો નથી કારણ કે તેની કાર્યવાહી માટેની આવશ્યકતાઓનો એક ભાગ તેના પસાર થવાના એક ક્ષણ પહેલા તૈયાર કરવામાં આવે છે.[૪૧ એ-સી]

કાયદાની યોજના દર્શાવે છે કે કલમ ૧૪ (એ) .(૧) અને (૨)એ સંપૂર્ણપણે અલગ છે અને તેમની વચ્ચે કોઈ વિસંગતતા નથી. કલમ ૧૪ (૨) ચુકવણી માટે નિર્ધારિત સમયની અંદર ભાડાની બાકી રકમ જમા કરવાના આદેશનું પાલન ન કરવા બદલ સજા તરીકે ખાલી કરાવવા સાથે સંબંધિત છે, જ્યારે કલમ ૯(૧). કોઈપણ 'માટે ખાલી કરાવવા સાથે વ્યવહાર કરે છે, તે કલમ ૯(૧)માં આપેલા કારણો આપે છે., જેમાંથી એક છે પર્યાપ્ત કારણ વગર

નિયમિત રીતે ભાડું ન ચૂકવવું.૯(૧) ((૨) [૪૧ D-E]

સિવિલ અપીલીય હકૂમત: ૧૯૬૨ની સિવિલ અપીલ નંબર ૮૩૩.૧૯૬૧ના સિવિલ રિટ નંબર ૨૯૧માં પંજાબ હાઈકોર્ટના ૯ માર્ચ, ૧૯૬૧ના આદેશ સામે વિશેષ રજા દ્વારા અપીલ.

અપીલકર્તા વતી બી. આર. એલ. આયંગર અને ટી. એસ. વેંકટરમણ.સામાવાલા સામાવાળા સામાવાળા સામાવાળા સામાવાળા નંબર ૪ માટે બિશન નારાયણ, એસ. કે. મહેતા અને કે. એલ. મહેતા.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ હિંદાયતુલાહ દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો.

અપીલકર્તાએ ચોથા સામાવાળા (રાજા ચરણજીત સિંહ) પાસેથી રવી પાક ૧૯૫૧થી લઈને ૧૯૫૫ના ખરિફ સુધીના પાંચ વર્ષ માટે કૃષિ જમીનની ૨૦૮ નહેરો ૭,૫૦૦ રૂપિયાના વાર્ષિક ભાડા પટા પર મેળવી હતી. લીઝ ડીડ નોંધવામાં આવ્યો હતો અને ૨૦ નવેમ્બર, ૧૯૫૦ના રોજ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો. અપીલકર્તાએ એક વર્ષ માટે એડવાન્સ ભાડું તરીકે ૭,૫૦૦ રૂપિયાની રકમ ચૂકવી હતી. જમીન પર એક ટ્યુબવેલ હતો અને લીઝની શરતોમાંની એક એવી હતી કે રાજા ટ્યુબવેલને કાર્યરત ક્રમમાં મૂકશે અને જે દિવસે તે કરવામાં આવ્યું હતું તે દિવસે લીઝ શરૂ થવાની હતી. ૧૧ જુલાઈ, ૧૯૫૧ના રોજ ટ્યુબવેલનું સમારકામ કરવામાં આવ્યું હતું અને તે દિવસે લીઝ શરૂ થઈ હોવાનું કહેવાય છે. અપીલકર્તાના જણાવ્યા અનુસાર ટ્યુબવેલ યોગ્ય માત્રામાં પાણી પૂરું પાડતું ન હતું અને તેના કારણે કેટલાક

વિવાદો થયા હતા.

અપીલકર્તાએ પછીના વર્ષો માટે ભાડું ચૂકવ્યું ન હતું. ૧૫ ઓગસ્ટ, ૧૯૫૨ના રોજ રાજાએ ૧૯૫૧ના રવિ અને ખરિફના ભાડા તરીકે ૭,૫૦૦ રૂપિયાની વસૂલાત માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો. તેમણે દાવો કર્યો હતો કે તેમને ચૂકવવામાં આવેલા ૭,૫૦૦ રૂપિયાને અંતિમ ચુકવણીમાં સરભર કરવા માટે ડિપોઝિટ તરીકે રાખવાના હતા. અપીલકર્તાએ આ માંગનો મુખ્યત્વે એ આધાર પર વિરોધ કર્યો હતો કે લીઝ ડીડ દ્વારા ટ્યુબવેલ જરૂરીયાત મુજબ કામ કરી રહ્યો ન હતો. આ દાવાનો ચુકાદો ૨૩ માર્ચ, ૧૯૫૭ના રોજ આપવામાં આવ્યો હતો અને રૂ. ૮૫૯-૪-૦ ની રકમ બાકી હોવાનું જાણવા મળ્યું હતું. આનું કારણ એ હતું કે ૧૫ એપ્રિલ, ૧૯૫૩ ના રોજ પંજાબ સિક્યુરિટી ઓફ લેન્ડ ટેન્ચોર એક્ટ, ૧૯૫૩ અમલમાં આવ્યો હતો અને તે કાયદાની કલમ ૧૨ હેઠળ ભાડૂત દ્વારા તેની પાસેની કોઈપણ જમીન માટે ચૂકવવાપાત્ર મહત્તમ ભાડું આવી જમીનના પાકના એક તૃતીયાંશ અથવા નિયમો દ્વારા નિર્ધારિત રીતે નક્કી કરવામાં આવેલા પાકના મૂલ્યથી વધુ ન હોવું જોઈએ. આ સમયગાળા માટે ઉપજની કિંમત ૪,૩૧૩ રૂપિયા હોવાનું માનવામાં આવતું હતું અને રાજાને વિવિધ ચૂકવણીઓ માટે કપાત કર્યા પછી હુકમનામું જણાવેલી રકમ માટે હતું. અપીલકર્તાએ તે રકમ તાત્કાલિક ચૂકવી દીધી હતી. અપીલકર્તાએ વર્ષ ૧૯૫૨, ૧૯૫૩ અને ૧૯૫૪નું ભાડું ચૂકવ્યું ન હતું અને ૫ જાન્યુઆરી, ૧૯૫૫ના રોજ રાજાએ આ

ત્રણ વર્ષ માટે ભાડાની બાકી રકમ તરીકે રૂ. ૨૨,૫૦૦ રૂપિયાની વસૂલાત માટે બીજો દાવો કર્યો હતો અને ૮ ઓક્ટોબર, ૧૯૫૬ના રોજ કાયદામાં ૧૯૫૫થી ઉમેરવામાં આવેલી કલમ ૧૪-એ (૨) હેઠળ સુધારેલી અરજી દાખલ કરી હતી. આ દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન અપીલકર્તાને રૂ. ૭,૦૦૦ રૂપિયાની રકમ જમા કરાવવા માટે કહેવામાં આવ્યું હતું, જે તેમણે રૂ. જાન્યુઆરી, ૧૯૫૭ના રોજ જમા કરાવી હતી. બાદમાં, કાયદાની કલમ ૧૨ હેઠળ ચૂકવવાપાત્ર રકમ રૂ. ૧૩,૩૭૮-૨-૦ હોવાનું જાણવા મળ્યું હતું અને રૂ. જૂન, ૧૯૫૭ના રોજ અપીલકર્તાએ બાકી રકમ જમા કરાવી હતી. અપીલકર્તાએ વર્ષ ૧૯૫૫નું ભાડું ચૂકવ્યું ન હતું અને તેમની લીઝ ૧૯૫૫ના ખરિફ સાથે સમાપ્ત થઈ ગઈ હોવા છતાં તેમણે પોતાની માલિકી જાળવી રાખી હતી અને ૧૯૫૬ના રવિ માટે ભાડું ચૂકવ્યું ન હતું. રાજાએ ૧૦ ઓક્ટોબર, ૧૯૫૬ના રોજ કલમ ૧૪-એ (૧) હેઠળ અપીલકર્તાને જમીન ખાલી કરાવવા માટે અરજી કરી હતી કે તે પૂરતા કારણ વગર નિયમિતપણે ભાડું ચૂકવવામાં નિષ્ફળ ગયો હતો. કલમ ૧૪-એ (૧) હેઠળ જમીન ખાલી કરાવવા માટેની અરજી સહાયક કલેક્ટર, પ્રથમ વર્ગ સમક્ષ મૂકવામાં આવી હતી, જ્યારે કલમ ૧૪-એ (૨) હેઠળ ભાડાની બાકી રકમની વસૂલાત માટેની અરજી (જે શ્રેણી ૮ ઓક્ટોબર, ૧૯૫૬ની સુધારેલી અરજીની હતી, જેનો આપણે અગાઉ ઉલ્લેખ કર્યો છે) સહાયક કલેક્ટર દ્વિતીય વર્ગ સમક્ષ મૂકવામાં આવી હતી. પરિણામે ભાડૂતને ભાડાની ચુકવણીમાં અનિયમિત

હોવાના આધારે તેને બહાર કાઢવાનો પ્રશ્ન એક અદાલતમાં ચલાવવામાં આવ્યો હતો અને વસૂલાતની કાર્યવાહી બીજી અદાલતમાં ચલાવવામાં આવી હતી. કલમ ૧૪-એ (૧) હેઠળની કાર્યવાહી ૨૪ ડિસેમ્બર, ૧૯૫૮ના રોજ અપીલકર્તાની તરફેણમાં સમાપ્ત થઈ હતી, સહાયક કલેક્ટર, પ્રથમ વર્ગ, જલંધરએ એવું માન્યું હતું કે ભાડૂત પાસે લીઝ ડીડ દ્વારા નિર્ધારિત ભાડું ન ચૂકવવાનું પૂરતું કારણ છે અને રાજા તે આધાર પર બહાર નીકળવાનો દાવો કરી શકતા નથી. રાજાએ અપીલ કરી. ૨૦ મે, ૧૯૫૯ના રોજ જલંધર જિલ્લાના કલેક્ટરે આ આદેશને પલટી નાખ્યો હતો અને અપીલકર્તાને હાંકી કાઢવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો. જલંધર વિભાગના કમિશનર સમક્ષ અપીલકર્તા દ્વારા કરવામાં આવેલી અપીલ નિષ્ફળ ગઈ હતી તેમજ પંજાબના નાણાકીય કમિશનર સમક્ષ પુનરાવર્તન માટેની અરજી પણ નિષ્ફળ ગઈ હતી. ત્યારબાદ અપીલકર્તાએ બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ અને ૨૨૭ હેઠળ ચંદીગઢ ખાતે પંજાબ હાઈકોર્ટમાં અરજી કરી હતી. ૯ માર્ચ, ૧૯૬૧ના રોજ એક ખંડપીઠે તેમની અરજીને ટૂંકમાં ફગાવી દીધી હતી. અપીલકર્તાએ વિશેષ રજા દ્વારા આ અપીલ દાખલ કરી છે.

પંજાબ સિક્યુરિટી ઓફ લેન્ડ ટેન્યોર એક્ટ, ૧૯૫૩ ની કલમ ૧૪-એ નીચે મુજબ છે:.....

"૧૪-એ. હાલમાં અમલમાં રહેલા અન્ય કોઈ કાયદામાં વિપરીત કંઈપણ હોવા છતાં, અને કલમ ૯-એની જોગવાઈઓને આધિન, -

(૧) આ અધિનિયમ હેઠળ ભાડૂતને બહાર કાઢવા ઇચ્છતા જમીનના માલિકે, અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતા સહાયક કલેક્ટર, પ્રથમ વર્ગને લેખિતમાં અરજી કરવી પડશે, જેઓ ત્યારબાદ આ અધિનિયમની કલમ ૧૦ની પેટા-કલમ (૨) માં જોગવાઈ મુજબ આગળ વધશે અને ઉપરોક્ત કલમની પેટા-કલમ (૩) ની જોગવાઈઓ પણ આવી અરજીના સંબંધમાં લાગુ થશે, જો કે પંજાબ ટેનન્સી એક્ટ, ૧૮૮૭ (૧૮૮૭નો X-VI) હેઠળ ભાડૂતોના વળતરના અધિકારો અને જો કોઈ હોય તો કબજો મેળવવાના અધિકારોને અસર થશે નહીં.

(૨) ભાડૂત પાસેથી ભાડાની બાકી રકમની વસૂલાત કરવા ઇચ્છતા જમીન માલિકે અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતા સહાયક કલેક્ટર, દ્વિતીય વર્ગ, ને લેખિતમાં અરજી કરવી પડશે, જે , જે તે પછી ભાડૂતને નિયત ફોર્મમાં નોટિસ મોકલશે, જેમાં નોટિસમાં દર્શાવેલ સમયગાળાની અંદર કાં તો ભાડું અથવા જો તે વસ્તુ સ્વરૂપે ચૂકવવાપાત્ર હોય તો તેની કિંમત જમા કરાવવાનું, અથવા તે ચૂકવી દીધું હોવાનો પુરાવો આપવાનું, અથવા તે સંપૂર્ણ કે અંશતઃ ભાડું ચૂકવવા માટે જવાબદાર નથી તે હકીકતનો પુરાવો આપવાનું, અથવા મકાન-માલિકે તે સ્વીકારવાનો કે તેની પહોંચ આપવાનો ઇનકાર કર્યો હોવાનો પુરાવો આપવાનું જણાવવામાં આવશે. આ અધિનિયમની કલમ ૧૦ની પેટા-કલમ (૨) માં જોગવાઈ મુજબ સંક્ષિપ્ત તપાસ કર્યા પછી, સહાયક કલેક્ટરને લાગે છે કે ભાડૂતએ ભાડું ચૂકવ્યું નથી અથવા જમા

કરાવ્યું નથી, તો તે ભાડૂતને ટૂંકમાં બહાર કાઢશે અને જમીનના માલિકને સંબંધિત જમીનનો કબજો આપશે.

(ક) જો જમીન માલિક તેના ભાડૂત પાસેથી ભાડું સ્વીકારવાનો ઇનકાર કરે અથવા આ અધિનિયમ હેઠળ તેના હક કરતાં વધુ ભાડાની માંગ કરે અથવા રસીદ આપવાનો ઇનકાર કરે, તો ભાડૂત લેખિતમાં અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતા સહાયક કલેક્ટર, દ્વિતીય વર્ગને જાણ કરી શકે છે, ;

(બી) આવી અરજી પ્રાપ્ત થયા પછી સહાયક કલેક્ટરે લેખિત સૂચના દ્વારા મકાનમાલિકને આ અધિનિયમ અનુસાર ચૂકવવાપાત્ર ભાડું સ્વીકારવું પડશે અથવા નોટિસ મળ્યાના ૬૦ દિવસની અંદર રસીદ અથવા બંને આપવાની જરૂર પડશે. આ સંબંધમાં આપણે કલમ. ૯ ની સંબંધિત જોગવાઈઓ ટાંકી શકીએ છીએ. "૯(૧) હાલમાં અમલમાં રહેલા અન્ય કોઈ કાયદામાં કંઈપણ હોવા છતાં, કોઈપણ જમીન માલિક ભાડૂતને બહાર કાઢવા માટે સક્ષમ રહેશે નહીં સિવાય કે જ્યારે આવા ભાડૂત –

(i) આ અધિનિયમ હેઠળ આરક્ષિત વિસ્તાર પર ભાડૂત છે અથવા નાના જમીન માલિકનો ભાડૂત છે; અથવા

(૨) પર્યાપ્ત કારણ વગર નિયમિતપણે ભાડું ચૂકવવામાં નિષ્ફળ રહે છે; અથવા

(૩) આ અધિનિયમની શરૂઆતમાં ભાડાની બાકી છે; અથવા

(૪).

(૫).

(૬).

(૭).

સમજૂતી-ખંડ (iii ૩) ના હેતુઓ માટે, ભાડૂત આ અધિનિયમના પ્રારંભ સમયે ભાડાની બાકી હોવાનું માનવામાં આવશે, જો ભાડૂત દ્વારા હુકમનામું અથવા આદેશના અમલની નોટિસની તારીખથી બે મહિનાના સમયગાળાની અંદર બાકી રકમની ચુકવણી કરવામાં ન આવે, તો જ તેને ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે.

કલમ ૧૦ કાર્યવાહી દર્શાવવામાં આવી છે જેનું મકાનમાલિકે અરજી કરતી વખતે પાલન કરવું પડે છે. જોકે, તે કલમને ટાંકવાની જરૂર નથી કારણ કે અહીં યોગ્ય પ્રક્રિયા વિશે કોઈ પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી.

એ નોંધવું જરૂરી છે કે કલમ ૧૪-એની પ્રથમ કલમ સામાન્ય છે. તે જમીનના માલિકને કલમ ૮માં કાયદામાં જણાવેલા કોઈપણ આધાર પર તેના ભાડૂતને બહાર કાઢવા માટે અરજી કરવા સક્ષમ બનાવે છે. બીજી કલમ મુખ્યત્વે જમીન-માલિકને ભાડૂત પાસેથી ભાડાની બાકી રકમ વસૂલવા માટે સક્ષમ બનાવવા માટે રચવામાં આવી છે, પરંતુ ભાડું નક્કી થયા પછી

કલેક્ટર દ્વારા નિર્ધારિત સમયની અંદર તેની ચૂકવણી ન કરવામાં આવે તો ભાડૂતને બહાર કાઢવાનો આદેશ આપી શકાય છે. કલમ (iii) ભાડૂતને મકાનમાલિક દ્વારા તેની પાસેથી ભાડું સ્વીકારવાનો ઇનકાર અથવા કાયદા હેઠળ જે ભાડું હોવું જોઈએ તેનાથી વધુ ભાડાની માંગની જાણ કલેક્ટરને કરવા સક્ષમ બનાવે છે.

કલમ ૧૨ હેઠળ ઉપજના મૂલ્યના નિર્ધારણ માટેના નિયમો ૧૯ મે, ૧૯૫૩ સુધી અમલમાં આવ્યા ન હતા. અપીલકર્તાએ આ પરિસ્થિતિનો લાભ ઉઠાવીને અમારી સમક્ષ દલીલ કરી છે કે ભાડું ચૂકવવામાં તેમની નિષ્ફળતા માત્ર કલમ ૧૨ અને નિયમોમાં દર્શાવેલ રીતે ચોક્કસ ભાડું નક્કી કરવામાં તેમની અસમર્થતાને કારણે હતી. આ તેના નિવેદનને નકારી કાઢે છે કે તે રકમ મકાનમાલિક પાસે લઈ ગયો હતો પરંતુ મકાન માલિકે તેને સ્વીકારવાનો ઇનકાર કર્યો હતો. તેમના નિવેદન પર યોગ્ય રીતે વિશ્વાસ કરવામાં આવ્યો ન હતો કારણ કે જો મકાન માલિકે ચૂકવણી મેળવવાનો ઇનકાર કર્યો હોત, તો અપીલકર્તાએ કલમ ૧૪-એ (૩) હેઠળ સહાયક કલેક્ટરને જાણ કરી હોત અને રક્ષણ માંગ્યું હોત. તેમણે આવું કંઈ જ કર્યું ન હતું. તે સ્પષ્ટ છે કે તેમણે ભાડાની ચૂકવણી ટાળવા માટે નવા કાયદાનો લાભ લીધો હતો. પ્રથમ વર્ષ માટે તેમણે આ આધાર પર આમ કર્યું કે ટ્યુબવેલ કરાર અનુસાર કામ કરી રહ્યો ન હતો. પછીના વર્ષો સુધી તેમણે આ આધાર પર ચૂકવણી કરવાનું ટાળ્યું કે તેમને ઉત્પાદન અથવા તેના મૂલ્યનો

માત્ર એક તૃતીયાંશ ભાગ ચૂકવવો પડતો હતો. દર વર્ષે દાવો દાખલ કરવો પડતો હતો અને માત્ર અદાલત દ્વારા જ વસૂલાત કરવામાં આવતી હતી. આ તે જ પ્રકારનું વર્તન સ્થાપિત કરે છે જે કલમ ૯ (૧) (૨) દ્વારા ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યું છે અને જે કલમ ૧૪-એ (૧) હેઠળ ભાડૂતને બહાર કાઢવા માટેનો આધાર પૂરો પાડે છે.

શ્રી અચંગર દલીલ કરે છે કે કલમ ૯ (૧) (૨) સંભવિત રીતે લાગુ પડે છે અને કલમ ૧૪-એ લાગુ કરવામાં આવે તે પહેલાં ભાડૂતની વર્તણૂકને ધ્યાનમાં લઈ શકાતી નથી. અમારા મતે, નવો વિભાગ અમલમાં આવે તે પહેલાં ભાડૂતના વર્તનને ધ્યાનમાં લઈ શકાય છે. તેમાં કોઈ શંકા નથી કે કાયદો સંભવિત રીતે લાગુ થવો જોઈએ. પરંતુ કાનૂનને પાછલી અસરથી લાગુ કરવામાં આવતો નથી કારણ કે તેની કાર્યવાહી માટેની આવશ્યકતાઓનો એક ભાગ તેના પસાર થવાના એક ક્ષણ પહેલાં લેવામાં આવે છે. પ્રશ્નમાં કલમ એક ચોક્કસ વર્તણૂકને ખાલી કરાવવા માટેની અરજી માટે આધાર બનાવે છે. કલમ ૯ (૧) (૨) લાગુ કરવા માટેની જરૂરી શરત અધિનિયમ અમલમાં આવે તે પહેલાં જ શરૂ થઈ શકે છે અને ભૂતકાળની વર્તણૂક જે અધિનિયમ અમલમાં આવ્યા પછીના વર્તનની જેમ કલમ માટે સુસંગત છે, તેની અવગણના કરી શકાતી નથી. તેથી અપીલકર્તા ભાડું ચૂકવવામાં અનિયમિત હતો કે કેમ તે નક્કી કરતી વખતે કલમ ૧૪-એ અમલમાં આવે તે પહેલાં અપીલકર્તાના વર્તનને ધ્યાનમાં લેવામાં ટ્રિબ્યુનલ્સ

યોગ્ય હતા.

શ્રી અચંગર આગળ દલીલ કરે છે કે કલમ ૧૪-એ ની કલમ (ii) હેઠળ અપીલકર્તાને ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવવા માટે કહેવામાં આવ્યું હતું અને તેણે નિર્ધારિત સમયની અંદર ચૂકવણી કરી હતી, તેથી તેને ખાલી કરાવવાનો આદેશ આપી શકાય નહીં. કલમ (૨) અદાલતના આદેશોનું પાલન ન કરવા બદલ સજા તરીકે ખાલી કરાવવા સાથે સંબંધિત છે. કલમ કલમ ૯ (૧) માં આપેલા કોઈપણ કારણોસર હકાલપટ્ટી સાથે સંબંધિત છે. આવું જ એક કારણ એ છે કે ભાડૂત પૂરતા કારણ વગર નિયમિતપણે ભાડું ચૂકવવામાં નિષ્ફળ ગયો છે. બીજી કલમ હેઠળ હકાલપટ્ટી એ ચૂકવણી માટે નિર્ધારિત સમયની અંદર ભાડાની બાકી રકમ જમા કરવાના આદેશોનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળતા માટે છે અને પ્રથમ કલમ હેઠળ હકાલપટ્ટી એ પૂરતા કારણ વગર નિયમિતપણે ભાડું ન ચૂકવવા બદલ દંડ છે. કલમો જુદા જુદા પાયા પર છે અને કાયદાની યોજના પોતે જ દર્શાવે છે કે વિવિધ ટ્રિબ્યુનલ્સ બે મુદ્દાઓ નક્કી કરે છે. અપીલકર્તાએ એક જ અદાલતમાં વિવિધ કાર્યવાહીઓને એકીકૃત કરવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો, પરંતુ રસપ્રદ રીતે તેમણે કહ્યું હતું કે ભાડાની બાકી રકમની વસૂલાત માટેની કાર્યવાહી પર રોક લગાવવી જોઈએ. તેનો હેતુ એકદમ સ્પષ્ટ છે. તે કલમ ૯ (૧) (i) હેઠળ ઊભી થતી જવાબદારી સામે પોતાનો બચાવ કરવા માંગતો હતો કારણ કે જ્યાં સુધી નિયમો હેઠળ તેનું મૂલ્ય નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી તે ભાડું ચૂકવી

શકતો ન હતો. અમે ઉપર જણાવ્યું કે તેમનું નિવેદન હતું કે તેઓ વધારાની રકમ ચૂકવવા માંગતા હતા પરંતુ મકાનમાલિકે તે પ્રાપ્ત કરી ન હતી. તે તદ્દન સ્પષ્ટ છે કે તેમણે એક અથવા બીજા બંનેનું હેઠળ વર્ષોથી ચૂકવણી કરવાનું ટાળ્યું હતું અને ટ્રિબ્યુનલ ચુકાદો આપવામાં સાચા હતા, જે ચુકવણી ન કરવા માટે પૂરતા કારણને બહાર પાડવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા. ખરેખર ઉચ્ચ અદાલત અને નીચેની ત્રણ ટ્રિબ્યુનલો દ્વારા એક સાથે આપેલો આવો નિષ્કર્ષ કેસના નિકાલ માટે પૂરતો હશે. અમે દલીલનો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી માત્ર એટલા માટે આપી છે કારણ કે શ્રી અચંગરે દાવો કર્યો હતો કે કલમ ૧૪-એની બે કલમો હેઠળ વ્યક્તિઓને હાંકી કાઢવાની શરતો અસંગત હતી. તપાસ પર તે સ્પષ્ટ છે કે બે કલમો હેઠળ ખાલી કરવાના કારણો સંપૂર્ણપણે અલગ છે. અપીલકર્તાને કલમ ૧૪-એની બીજી કલમ હેઠળ હાંકી કાઢવામાં આવી શક્યો ન હતો પરંતુ તે સ્પષ્ટ છે કે તેનો કેસ પ્રથમ કલમ દ્વારા આવરી લેવામાં આવ્યો છે. ચુકવણીમાં અનિયમિતતા એ પેટન્ટ છે અને તેનું કોઈ પૂરતું કારણ નહોતું.

અપીલ નિષ્ફળ જાય છે અને તેને ખર્ચ સાથે બરતરફ કરવામાં આવે છે.

અરજી ફગાવી દેવામાં 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.