

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.

=====

[૨૦૧૦] ૧૪ (વધારાના) એસસીઆર ૫૨૩

મેસર્સ ગોવિન્દ ઇમ્પેક્સ (ખાનગી) લિમિટેડ અને અન્ય

વિરુદ્ધ

યોગ્ય સત્તા, આવકવેરાનો વિભાગ

(ફોજદારી અપીલ નંબર ૪૧/૨૦૦૪)

ડિસેમ્બર ૭, ૨૦૧૦

[ન્યાયમૂર્તિશ્રી હરજિત સિંહ બેદી અને ન્યાયમૂર્તિશ્રી ચંદ્રમૌલી કે. આર. પ્રસાદ]

આવકવેરાનો કાયદો, ૧૯૬૧:પ્રકરણ XXC; કલમ ૨૬૮યુ.એ.(એફ)

(i), સમજૂતી - નવ વર્ષ માટે ભાડાપટે આપેલ જગ્યા, જેમાં ભાડે લેનારને

ચોક્કસ નિયમો અને શરતો પૂર્ણ થયા પછી નવ વર્ષ માટે તેને નવીકરણ કરવાનો વિકલ્પ છે – કલમ ૨૬૯યુ.એ.(એફ)(i) ના સ્પષ્ટીકરણ લાગુ પડતી – ઠેરાવેલ: મુદત લંબાવવા માટે લીઝ આપવામાં આવી હોવાથી લાગુ પડે છે, અને લીઝનો સમયગાળો અને વિસ્તરણનો સમયગાળો એકસાથે ગણવામાં આવે તો તે બાર વર્ષથી વધુ થઈ જાય છે.

કરારો અને દસ્તાવેજો:લીઝ ડીડ-તેનું અર્થઘટન-ધારિત: લીઝ ડીડની શરતોનું બાંધકામના કડક નિયમોને અનુસરીને અર્થઘટન ન કરવું જોઈએ- લીઝની એક મુદતને અલગથી ધ્યાનમાં લઈ શકાતી નથી-લીઝની શરતો અને નિયમોને સમજવા માટે સંપૂર્ણ દસ્તાવેજ જોવો પડશે.

કાયદાનું અર્થઘટન:દંડાત્મક કાયદો જે કોઈ કૃત્યને દંડનીય ગુનો બનાવે છે અથવા દંડ લાદે છે – ધારિત:: તેનો કડક અર્થઘટન થવો જોઈએ અને જો બે મંતવ્યો શક્ય હોય, તો સામાન્ય રીતે નાગરિકને અનુકૂળ એક મંતવ્યને પ્રાધાન્ય આપવામાં આવે છે.

અપીલકર્તાઓએ દાવાની જગ્યા નવ વર્ષના સમયગાળા માટે ભાડાપટ્ટે આપી હતી અને આ લીઝ વધુ નવ વર્ષના સમયગાળા માટે નવીનીકરણીય હતો. આવકવેરાના વિભાગે કારણદર્શક નોટિસ બહાર પાડીને આક્ષેપ કર્યો હતો કે, લીઝ ૧૨ વર્ષથી વધુ સમય માટે હતી અને તેથી, આવકવેરાના કાયદા,

૧૯૬૧ના પ્રકરણ **XXC** ની જોગવાઈને આકર્ષિત કરવામાં આવી હતી. અપીલકર્તાઓએ જવાબ આપ્યો હતો કે લીઝ માત્ર નવ વર્ષના સમયગાળા માટે હતી અને લીઝ ડીડમાં ભાડૂતને વધુ નવ વર્ષના સમયગાળા માટે લીઝ રિન્યૂ કરવાનો વિકલ્પ આપવામાં આવ્યો હતો અને તેથી કાયદાના પ્રકરણ **XXC** ની જોગવાઈને આકર્ષિત કરવામાં આવી ન હતી. યોગ્ય સત્તામંડળે અપીલકર્તાઓના જવાબને નકારી કાઢ્યો હતો અને તેમને કાયદાની કલમ ૨૬૯યુસીની જોગવાઈઓનું પાલન ન કરવા બદલ દોષી ઠેરવ્યા હતા. તદનુસાર, મેજિસ્ટ્રેટ સમક્ષ કાયદાની કલમ ૨૭૮બી સાથે વાંચી શકાય તેવી કલમ-૨૬૭ એબી હેઠળ ફરિયાદ દાખલ કરવામાં આવી હતી. મેજિસ્ટ્રેટે ગુનાની નોંધ લીધી હતી. અપીલકર્તાએ તેને હાઈકોર્ટમાં પડકારવામાં નિષ્ફળ રહ્યા. વ્યથિત થઈ, અરજદારોએ તાત્કાલિક અપીલ દાખલ કરી હતી.

અપીલ ફગાવી દેતા, અદાલતે,

ઠેરવેલ કે:૧. આવકવેરા અધિનિયમ, ૧૯૬૧ ની કલમ ૨૬૯યુએ (એફ)(i) ની સમજૂતીનું સ્પષ્ટ વાંચન દર્શાવે છે કે જો કોઈ લીઝ તેની મુદતને વધુ એક મુદત સુધી લંબાવવાની જોગવાઈ કરે છે, તો તેને બાર વર્ષથી ઓછી ન હોય તેવી મુદત માટે લીઝ માનવામાં આવશે, જો લીઝ આપવામાં આવેલ સમયગાળા અને વિસ્તરણની મુદતનો કુલ હિસ્સો બાર વર્ષથી વધુ હોય. કાયદાની કલમ ૨૬૯યુએ (એફ) ના સ્પષ્ટીકરણના અર્થઘટનના સંદર્ભમાં કોઈ

વિવાદ નથી અને તે માત્ર એવા કિસ્સાઓને આવરી લેશે જ્યાં લીઝ ડીડમાં વિસ્તરણ માટેની જોગવાઈ અસ્તિત્વમાં હોય. બાંધકામના કડક નિયમોનું પાલન કરીને લીઝ ડીડની શરતોનું અર્થઘટન ન કરવું જોઈએ. લીઝની એક મુદતને અલગથી ધ્યાનમાં લઈ શકાતી નથી. લીઝની શરતો અને નિયમોને સમજવા માટે સમગ્ર દસ્તાવેજને સંપૂર્ણ રીતે જોવું પડશે. તાત્કાલિક કિસ્સામાં, લીઝ ડીડની કલમ ૧ કોઈ અનિશ્ચિત શરતોમાં લીઝના સમયગાળાને વધુ નવ વર્ષ માટે લંબાવવા માટે પૂરી પાડવામાં આવી છે અને તેની કલમ ૧૨ ચોક્કસ નિયમો અને શરતોની પરિપૂર્ણતા પર નવીકરણ માટે પૂરી પાડવામાં આવી છે. તેથી, જ્યારે દસ્તાવેજ સંપૂર્ણ રીતે બનાવવામાં આવે છે, ત્યારે તે સ્પષ્ટ છે કે તે મુદત લંબાવવાની જોગવાઈ કરે છે. જો તેને ધ્યાનમાં લેવામાં આવે તો લીઝ ઓછામાં ઓછા બાર વર્ષના સમયગાળા માટે છે. એકવાર એવું માનવામાં આવે તે પછી, કલમ ૨૬૯યુએ (એફ) (આઈ) નું સ્પષ્ટીકરણ સ્પષ્ટ રીતે આકર્ષિત થાય છે. ઉચ્ચ અદાલતે યોગ્ય રીતે અવલોકન કર્યું કે લીઝ ડીડના કલમ ૧ અને ૧૨ ના સંયુક્ત વાંચન દર્શાવે છે કે ભાડૂતનો ઈરાદો લીઝ ૧૮ વર્ષ સુધી ચાલવાનો હતો અને જો ભાડૂત શરતોનું પાલન કરે તો તે પ્રથમ મુદત પછી લીઝનું નવીકરણ/વિસ્તરણ કરવાનો ઈનકાર કરી શક્યો ન હોત. [ફક્ટ ૬,૭]

[૫૨૯-બી-ડી]

પ્રોવાશ ચંદ્ર દલુઈ અને બીજા વિરુદ્ધ વિશ્વનાથ બેનર્જી અને બીજા (૧૯૮૯) સપ્તે. (૧) કલમ ૪૮૭; યુ. પી. રાજ્ય અને અન્યો વિરુદ્ધ કાનૂની

પ્રતિનિધિઓ દ્વારા લાલજી ટંડન (મૃત) (૨૦૦૪) ૧-એસ. સી. સી. ૧;
હરદેશ ઓરેસ (ખાનગી) લિમિટેડ વિરુદ્ધ હેડે એન્ડ કંપની (૨૦૦૭) ૫ કલમ
૬૧૪-નો ઉલ્લેખ.

૨. તે સારી રીતે નક્કી કરવામાં આવ્યું છે કે દંડાત્મક કાયદો કે જે કાર્યને
દંડાત્મક ગુનો બનાવે છે અથવા દંડ લાદે છે તેનો કડક અર્થઘટન થવો જોઈએ
અને જો બે મંતવ્યો શક્ય હોય, તો નાગરિકની તરફેણમાં એક સામાન્ય રીતે
પસંદ કરવામાં આવે છે પરંતુ આ સિદ્ધાંત વર્તમાન કેસની હકીકતોમાં લાગુ પડતો
નથી.[ફકરા ૭] [૫૩૦-એફ]

કેસ કાયદો સંદર્ભ:

(૧૯૮૯) પૂરક.(૧) એસસીસી ૪૮૭	ઉલ્લેખ કર્યો છે	ફકરા ૪
(૨૦૦૪) ૧ એસસીસી ૧	ઉલ્લેખ કર્યો છે	ફકરા ૪
(૨૦૦૭) ૫ એસસીસી ૬૧૪	ઉલ્લેખ કર્યો છે	ફકરા ૪

સિવિલ અપીલેટ જ્યુરિસડિક્શન:સિવિલ અપીલ નંબર ૪૧/૨૦૦૪.

ક્રિમિનલ મિસેલેનિયસ (મુખ્ય) નંબર ૩૭૯૩/૨૦૦૧ માં દિલ્લી
હાઈકોર્ટના ૧૦/૧૦/૨૦૦૨ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

અપીલકર્તાઓ માટે હરીશ એન. સાલ્વે, પી. કે. અગ્રવાલ, સંજય કપૂર,
રાજીવ કપૂર.

પ્રતિવાદી માટે રમેશ પી ભટ્ટ, રાહુલ કૌશિક, બી. વી. બલરામ દાસ.

અદાલતનો ચુકાદો આમના દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો

ન્યાયમૂર્તિ શ્રી ચંદ્રમૌલી કે. આર. પ્રસાદ. ૧.અપીલકર્તાઓ નં. બી-૬૮,
ગ્રેટર કૈલાશ, ભાગ-૧, નવી દિલ્હી ધરાવતી મિલકતના માલિક છે અને તેમણે
૧ જૂન, ૧૯૯૧ થી નવ વર્ષના સમયગાળા માટે માસિક રૂ. ૨,૫૦,૦૦૦/- ના
ભાડા પર તેને ભાડે આપ્યું છે, જે વધુ નવ વર્ષ માટે નવીનીકરણીય છે.
આવકવેરા વિભાગના યોગ્ય સત્તામંડળે, અહીં પ્રતિવાદીએ અપીલકર્તાને ૪
ડિસેમ્બર, ૧૯૯૫ ના રોજ કારણદર્શક નોટિસ જારી કરી હતી, જેમાં આરોપ
મૂકવામાં આવ્યો હતો કે, લીઝ નવ વર્ષના સમયગાળા માટે છે અને તેને વધુ નવ
વર્ષ માટે લંબાવી શકાય છે, તેથી તે ૧૨ વર્ષથી વધુ સમયગાળા માટે લીઝ હતી
અને તેથી આવકવેરા કાયદાના પ્રકરણ XXC (ત્યારબાદ "અધિનિયમ" તરીકે
ઓળખવામાં આવશે) ની જોગવાઈ લાગુ પડશે અને ભાડે આપનાર અને ભાડે
લેનારને ડ્રાફ્ટ કરારના ૧૫ દિવસની અંદર ફોર્મ ૩૭-૧ રજૂ કરવા માટે બંધાયેલા
હતા.અપીલકર્તાઓએ ૧૨મી જાન્યુઆરી, ૧૯૯૬ના રોજ તેમનું કારણદર્શક

નિવેદન રજૂ કર્યું હતું, જેમાં દલીલ કરવામાં આવી હતી કે ભાડૂત પાસે લીઝની મુદત પૂરી થાય તે પહેલાં ત્રણ મહિનાની નોટિસ આપીને લીઝ રિન્યૂ કરવાનો વિકલ્પ છે અને નવા લીઝ ડીડનો અમલ અને નોંધણી કરવાની જરૂર છે, તેથી કાયદાના પ્રકરણ XXCની જોગવાઈને આકર્ષિત કરવામાં આવશે નહીં. અપીલકર્તાઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ કારણદર્શક અરજીને ધ્યાનમાં લેવામાં આવી હતી અને તેમાં કોઈ યોગ્યતા ન હોવાનું જણાતાં, યોગ્ય સત્તામંડળે ૨૪મી એપ્રિલ, ૨૦૦૧ના રોજ આપેલા આદેશ દ્વારા તેને નકારી કાઢી હતી અને અપીલકર્તાઓને કાયદાની કલમ ૨૬૯યુસીની જોગવાઈઓનું પાલન ન કરવા બદલ દોષિત ઠેરવ્યા હતા. તદનુસાર, ૩૦મી એપ્રિલ, ૨૦૦૧ના રોજ કાયદાની કલમ-૨૭૮(બી) સાથે વાંચી શકાય તેવી કલમ-૨૬૭ (એ)(બી) હેઠળ એડિશનલ ચીફ મેટ્રોપોલિટન મેજિસ્ટ્રેટ સમક્ષ કાયદાની કલમ ૨૬૯યુસીના ઉલ્લંઘનનો આરોપ લગાવતી ફરિયાદ દાખલ કરવામાં આવી હતી. લર્નડ મેજિસ્ટ્રેટે ૩૦મી એપ્રિલ, ૨૦૦૧ના તેના આદેશ દ્વારા ગુનાની નોંધ લીધી હતી અને અપીલકર્તાઓ સામે પ્રક્રિયા જારી કરી હતી.

૨. અપીલકર્તાઓએ ૨૪મી એપ્રિલ, ૨૦૦૧ના રોજ ઉપરોક્ત આદેશને રદ કરવા માટે ઉચ્ચ અદાલત સમક્ષ રિટ અરજી દાખલ કરી હતી, જેમાં યોગ્ય સત્તામંડળે તેમના કારણદર્શક કારણને નકારી કાઢ્યા હતા અને ફોજદારી ફરિયાદ દાખલ કરવાનો નિર્ણય લીધો હતો. જો કે, અપીલકર્તાઓ સામે કાર્યવાહી શરૂ

થઈ ગઈ હોવાથી, હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે રિટ અરજીને ફોજદારી કાર્યવાહી સંહિતાની કલમ ૪૮૨ હેઠળ અરજી તરીકે ગણવાનો નિર્દેશ આપ્યો.આખરે, વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે ૧૦મી ઓક્ટોબર, ૨૦૦૨ના આદેશ દ્વારા તેને ફગાવી દીધો અને આમ કરતી વખતે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું:

"વર્તમાન કિસ્સામાં પણ, લીઝ ડીડના ફક્ત ૧ માં સ્પષ્ટપણે નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું છે કે લીઝ સંપૂર્ણપણે બીજા ભાગ પર ભાડૂતની વિવેકબુદ્ધિ અને વિકલ્પ પર વધુ નવ વર્ષના સમયગાળા માટે લંબાવી શકાય તેવી હતી.લીઝ ડીડના ફક્ત ૧ અને ૧૨ ને સંયુક્ત રીતે વાંચવાથી, એ સ્પષ્ટ થાય છે કે ભાડે આપનારનો ઇરાદો ૧૮ વર્ષ માટે લીઝ રાખવાનો હતો. જો ભાડૂત નવીકરણ/વિસ્તરણ માટેની શરતોનું પાલન કરે તો ભાડૂત પ્રથમ મુદત પછી લીઝનું નવીકરણ/વિસ્તરણ કરવાનો ઇનકાર કરી શક્યો ન હોત. તેથી કાયદાની કલમ ૨૬૯યુએ (એફ)(i) ના સમજૂતીને ધ્યાનમાં રાખીને, લીઝની કુલ શરતો ૧૮ વર્ષ હશે, પછી ભલે તે ૧૮ વર્ષની એક મુદત માટે હોય કે નવ વર્ષની બે મુદત માટે હોય કે છ વર્ષની ત્રણ મુદત માટે હોય કે ત્રણ વર્ષની છ મુદત માટે હોય. કલમ-૨૬૯(યુ)(એ) (એફ)(i) ના હેતુ માટે, પછીની શરતોને વિસ્તરણ અથવા નવીકરણ તરીકે વર્ણવવામાં આવી છે કે કેમ તે મહત્વનું નથી. જો મૂળ મુદત અને નિર્ધારિત વિસ્તરણ/નવીકરણનો કુલ સમયગાળો ૧૨ વર્ષથી વધુ હોય, તો આવી લીઝ કાયદાની કલમ ૨૬૯

યુએ (એફ)(i) ના સ્પષ્ટીકરણના કાર્યક્ષેત્ર હેઠળ આવશે અને તેને ઓછામાં ઓછા ૧૨ વર્ષ માટે લીઝ ગણવામાં આવશે, જેનાથી કાયદાના પ્રકરણ XXC ની જોગવાઈઓ તેના પર લાગુ થશે.

૩. તેનાથી નારાજ થયેલા અપીલકર્તાઓએ કોર્ટની મંજૂરી સાથે આ અપીલને પસંદ કરી છે.

૪. અપીલકર્તાઓ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી હરીશ એન. સાલ્વેએ રજૂઆત કરી હતી કે લીઝનું નવીકરણ અને લીઝનું વિસ્તરણ એક જ બાબત નથી અને કાયદાની કલમ ૨૬૯(યુ)(એ) (એફ) ના સ્પષ્ટીકરણને ધ્યાનમાં રાખીને લીઝના નવીકરણ માટેની જોગવાઈ કરતી લીઝને લીઝના સમયગાળાની ગણતરી માટે કાલ્પનિક રીતે ધ્યાનમાં લઈ શકાતી નથી.તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે લીઝની મુદત નવ વર્ષના સમયગાળા માટે હતી અને નવ વર્ષ માટે નવીકરણનો વિચાર કરવામાં આવ્યો હતો અને તેમાં લીઝની મુદત લંબાવવાની જોગવાઈ નહોતી; તેથી કુલ સમયગાળો ૧૨ વર્ષથી ઓછો છે.લીઝના નવીકરણ અને વિસ્તરણ વચ્ચેના તફાવતને સમજાવવા માટે, શ્રી સાલ્વેએ આ કોર્ટના મોટી સંખ્યામાં નિર્ણયોનો ઉપયોગ કર્યો છે જેમ કે પ્રવાશ ચંદ્ર દાલુઈ અને બીજો વિરુદ્ધ વિશ્વનાથ બેનર્જી અને બીજો, (૧૯૮૯) સપ્લ.

(૧) એસ. સી. સી. ૪૮૭, યુપી રાજ્ય અને અન્ય વિરુદ્ધ લાલજી ટંડન (મૃત) કાનૂની પ્રતિનિધિઓ દ્વારા, (૨૦૦૪) ૧ એસ. સી. સી. ૧ અને હરદેશ ઓરેસ (ખાનગી) લિમિટેડ વિરુદ્ધ હેડે એન્ડ કંપની, (૨૦૦૭) ૫ એસ. સી. સી. ૬૧૪.

૫. જોકે, પ્રતિવાદી વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી રમેશ પી. ભટ્ટે દલીલ કરી હતી કે લીઝ ડીડના ખાલી અવલોકનથી તે સ્પષ્ટ છે કે લીઝની મુદત વધુ નવ વર્ષના સમયગાળા માટે લંબાવી શકાય તેવી હતી અને તેથી, કાયદાની કલમ ૨૬૯(યુ)(એ) (એફ) ના સ્પષ્ટીકરણને ધ્યાનમાં રાખીને, લીઝનો કુલ સમયગાળો ૧૨ વર્ષથી વધુ આવે છે અને તેથી કાયદાના પ્રકરણ XXC ની જોગવાઈઓ સ્પષ્ટ રીતે આકર્ષિત થઈ હતી. હરીફ રજૂઆતો માટે કાયદાની કલમ ૨૬૯(યુ)(એ) (એફ) (આઈ) ની તપાસ જરૂરી છે, ખાસ કરીને તેનું સ્પષ્ટીકરણ, જે નીચે મુજબ છે:

"૨૬૯યુએ (એફ) "ટ્રાન્સફર", -

(i) કલમ (d) ના પેટા-કલમ (i) માં ઉલ્લેખિત કોઈપણ સ્થાવર મિલકતના સંબંધમાં, બાર વર્ષથી ઓછી ન હોય તેવી શરતો માટે વેચાણ, વિનિમય અથવા લીઝ દ્વારા આવી મિલકતનું ટ્રાન્સફર એટલે કે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ (૪/૧૮૮૨) ની કલમ ૫૩એ માં ઉલ્લેખિત પ્રકૃતિના કરારના આંશિક પ્રદર્શનમાં આવી મિલકતનો કબજો લેવાની અથવા જાળવી રાખવાની મંજૂરી આપવાનો સમાવેશ થાય છે.

સમજૂતી-આ પેટા-ખંડના હેતુઓ માટે, લીઝ કે જે તેની મુદતને વધુ મુદત અથવા શરતો દ્વારા લંબાવવાની જોગવાઈ કરે છે, તે ઓછામાં ઓછી બાર વર્ષની મુદત માટે લીઝ માનવામાં આવશે, જો તે મુદતની કુલ રકમ કે જેના માટે આવી લીઝ આપવામાં આવે છે અને આગળની મુદત અથવા શરતો કે જેના માટે તેને આ રીતે લંબાવી શકાય છે તે ઓછામાં ઓછી બાર વર્ષ નથી.

(ii) xxx xxx xxx xxx"

૬. ઉપરોક્ત સમજૂતીના સાદા વાંચન પર એ સ્પષ્ટ થાય છે કે લીઝ જે તેની મુદતને વધુ મુદત સુધી લંબાવવાની જોગવાઈ કરે છે તે ઓછામાં ઓછા બાર વર્ષની મુદત માટે લીઝ માનવામાં આવશે, જો લીઝ જે સમયગાળા માટે આપવામાં આવે છે અને વિસ્તરણનો સમયગાળો એકસાથે ગણવામાં આવે છે તે તેને બાર વર્ષથી વધુ બનાવે છે. વર્તમાન કેસમાં, અમે અમારી ધારણા પર

આગળ વધી રહ્યા છીએ કે કલમ ૨૬૯ યુએ (એફ) (i) નો ખુલાસો ત્યારે જ આકર્ષિત થશે જ્યારે લીઝ મુદત લંબાવવાની જોગવાઈ કરે અને તેને ધ્યાનમાં રાખીને, અમે શ્રી સાલ્વે દ્વારા આધાર રાખેલા ચુકાદાની તપાસને અનુકૂળ માનતા નથી. હાથમાં રહેલા કિસ્સામાં, લીઝ નવ વર્ષના સમયગાળા માટે હતી અને તેથી, પ્રશ્ન એ છે કે શું તે નવ વર્ષના વધુ સમયગાળા માટે લંબાવી શકાય છે જેથી તેને ઓછામાં ઓછા બાર વર્ષ માટે બનાવી શકાય.આનો જવાબ આપવા માટે લીઝ ડીડ અને તેની કલમ ૧ અને ૧૨ નો સંદર્ભ લેવો જરૂરી છે, જે આ હેતુ માટે સુસંગત છે, જે નીચે મુજબ છે:

"૧.પ્રથમ ભાગના ભાડે આપનારાઓએ ઉપરોક્ત મુજબ નાશ પામેલા પરિસર, જેનો ઉપયોગ હાલમાં વ્યાપારી હેતુઓ માટે થઈ રહ્યો છે, જેમ કે બી-૬૮, ગ્રેટર કેલાશ-1, નવી દિલ્હી - ૧૧૦૦૪૮ તરીકે ઓળખાતી ઈમારતના નીચલા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર/બેઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર/ઉપલા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, પ્રથમ માળ, બીજો માળ અને ટેરેસ પર, અને અહીં જોડેલા સાઈટ પ્લાનમાં લીલા રંગમાં સ્પષ્ટ રીતે રેખાંકિત, નવ વર્ષ માટે ભાડે આપવા સંમતિ આપી છે, જે બીજા ભાગના ભાડે આપનારના વિવેકબુદ્ધિ અને વિકલ્પ પર નવ વર્ષ માટે વિસ્તૃત કરી શકાય છે, જે પરિસરનો કબજો સોંપવાની તારીખથી શરૂ થાય છે એટલે કે ૧/૦૬/૧૯૯૧ અને છેલ્લી તારીખે સમાપ્ત થાય છે જ્યારે પ્રથમ નવ વર્ષનો સમયગાળો સમાપ્ત થાય છે એટલે કે ૩૧/૦૫/૨૦૦૦ ના રોજ માસિક ભાડાપટ્ટે રૂ.

૨,૫૦,૦૦૦/- (રૂપિયા બે લાખ અને પચાસ હજાર માત્ર) સમયાંતરે સુધારાને આધીન છે. જેમ કે પછીના ફકરામાં ઉલ્લેખ કર્યો છે.આ પરિસરનો કુલ વિસ્તાર આશરે ૧૨૯૦૪ ચોરસ ફૂટ છે, જેમાં નીચેની વિગતો અનુસાર માળવાર ભાડું છે:-

XXX XXX XXX

XXX XXX XXX

૧૨. કે ભાડૂત તેના વિકલ્પ અને વિવેકબુદ્ધિથી ૩૧ મે, ૨૦૦૦ના રોજ વર્તમાન લીઝની મુદત પૂરી થયા પછી નવ વર્ષના વધુ સમયગાળા માટે લીઝનું નવીકરણ કરી શકે છે.જો ભાડૂત આવા નવીકરણ માટે ઈચ્છુક હોય તો તે વર્તમાન લીઝ ડીડમાં મુદત પૂરી થવાના ઓછામાં ઓછા ત્રણ મહિના પહેલાં ભાડૂતને આવા નવીકરણની સૂચના આપશે. લીઝ ડીડના અનુગામી નવીકરણ પર પણ વિધિવત્ હસ્તાક્ષર કરવામાં આવશે અને નોંધણી કરવામાં આવશે. લીઝનું નવીકરણ સમાન નિયમો અને શરતો પર રહેશે.

૭. શ્રી સાલ્વે રજૂ કરે છે કે દંડાત્મક કાર્યવાહીની જોગવાઈ કરતા કાયદાનો કડક અર્થ કાઢવો પડશે. તે ઉપરોક્ત કલમ ૧૨ નો ઉલ્લેખ કરે છે અને દલીલ કરે છે કે તે ક્ષેત્રનું સંચાલન કરશે. શ્રી ભટ્ટ રજૂ કરે છે કે તે લીઝ ડીડની કલમ ૧ છે જે આ મુદ્દાને સંચાલિત કરશે. શ્રી સાલ્વેની વ્યાપક રજૂઆતને સ્વીકારવામાં અમને સહેજ પણ ખચકાટ નથી કે દંડાત્મક કાયદો કે જે કોઈ કાર્યને દંડાત્મક ગુનો બનાવે છે અથવા દંડ લાદે છે તેનો કડક અર્થ કાઢવો જોઈએ અને જો બે મંતવ્યો શક્ય હોય, તો નાગરિકની તરફેણમાં એક સામાન્ય રીતે પસંદ કરવામાં આવે છે પરંતુ આ સિદ્ધાંત વર્તમાન કેસની હકીકતોમાં લાગુ પડતો નથી. કાયદાની કલમ ૨૬૯ યુ એ (એફ) ના સ્પષ્ટીકરણના અર્થઘટનના સંદર્ભમાં કોઈ ગંભીર વિવાદ નથી અને હકીકતમાં, અમે એવી ધારણા પર આગળ વધી રહ્યા છીએ કે તે માત્ર એવા કિસ્સાઓને આવરી લેશે જ્યાં લીઝ ડીડમાં વિસ્તરણ માટેની જોગવાઈ અસ્તિત્વમાં છે. અમારા મતે, આપણે જે ધ્યાનમાં લેવું જરૂરી છે તે લીઝની શરતો અને નિયમો છે. બાંધકામના કડક નિયમોનું પાલન કરીને લીઝની શરતોનું અર્થઘટન ન કરવું જોઈએ. લીઝની એક મુદતને અલગથી ધ્યાનમાં લઈ શકાતી નથી. લીઝની શરતો અને નિયમોને સમજવા માટે સમગ્ર દસ્તાવેજને સંપૂર્ણ રીતે જોવું પડશે. અહીં વર્તમાન કિસ્સામાં, કલમ ૧ કોઈ અનિશ્ચિત મુદતમાં લીઝના સમયગાળાને વધુ નવ વર્ષ માટે લંબાવવાની જોગવાઈ કરે છે અને તેની કલમ-૧૨ ચોક્કસ નિયમો અને શરતોની પરિપૂર્ણતા પર નવીકરણની જોગવાઈ કરે છે. તેથી, જ્યારે દસ્તાવેજ સંપૂર્ણ રીતે બનાવવામાં

આવે છે, ત્યારે તે સ્પષ્ટ છે કે તે મુદત લંબાવવાની જોગવાઈ કરે છે.જો તેને ધ્યાનમાં લેવામાં આવે તો લીઝ ઓછામાં ઓછા બાર વર્ષના સમયગાળા માટે છે.એકવાર તે ચોજવામાં આવે તે પછી કલમ ૨૬૯યુએ (એફ) (આઈ) નું સમજૂતી સ્પષ્ટ રીતે આકર્ષિત થાય છે.અમારો અભિપ્રાય છે કે ઉચ્ચ ન્યાયાલયનું નિરીક્ષણ સાચું છે કે "લીઝ ડીડના પેરા-૧ અને ૧૨ના સંયુક્ત વાંચન પર, ભાડૂતનો ઈરાદો લીઝ ૧૮ વર્ષ સુધી ચાલવાનો હતો" અને વધુમાં જો ભાડૂત શરતોનું પાલન કરે તો ભાડૂત પ્રથમ મુદત પછી લીઝનું નવીકરણ/વિસ્તરણ કરવાનો ઈનકાર કરી શક્યો ન હોત.

૮. આ મામલો લાંબા સમયથી પેન્ડિંગ હોવાથી અમે કેસના મેજિસ્ટ્રેટને અપીલકર્તાઓની હાજરીની તારીખથી છ મહિનાની અંદર સુનાવણી પૂર્ણ કરવા નિર્દેશ આપીએ છીએ. અમે અપીલકર્તાઓને આજથી છ અઠવાડિયાની અંદર કેસની સેસિનમાં અદાલત સમક્ષ હાજર થવાનો નિર્દેશ આપીએ છીએ.

૯. પરિણામે, અમને અપીલમાં કોઈ યોગ્યતા દેખાતી નથી અને તે ઉપરોક્ત નિર્દેશ અનુસાર બરતરફ કરવામાં આવે છે.

ડી. જી.

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.