

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.

=====

આર. સી. તામરાકર અને અન્ય

વિરુદ્ધ

નિદિ લેખા

ઓક્ટોબર ૧૬; ૨૦૦૧

[સૈયદ શાહ મોહમ્મદ કાદરી અને એસ. એન. કુકાન, ન્યાયમૂર્તિ]

ભાડું નિયંત્રણ અને હકાલપટ્ટી:

એમ. પી. આવાસ નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૬૧-કલમ ૧૨ અને ૧૩ (૧) અને (૫)-ભાડાની ચુકવણીમાં ચૂક-દાવો દાખલ કરતા પહેલા અથવા તેની પેન્ડન્સી દરમિયાન ભાડાની બાકી રકમની ચુકવણી ન કરવી-ફર્સ્ટ અપીલેટ કોર્ટમાં તેની ચુકવણી-ઈફેક્ટ ઓફ-ઠરાવ્યું, ભાડૂઆત ડિફોલ્ટર છે કારણ કે દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન બાકી રકમ ચૂકવવામાં આવી નથી-કલમ ૧૩ની પેટા-કલમ (૫) હેઠળ રક્ષણ માટે હકદાર નથી.

વાસ્તવિક જરૂરિયાત નક્કી કરવા માટે વાસ્તવિક જરૂરિયાત-જમીનને ખાલી કરાવવા માટે ના કારણો , ઠરાવ્યું, વાસ્તવિક જરૂરિયાત નક્કી કરવા માટે બાહ્ય તથ્યોને ધ્યાનમાં લેવાની જરૂર નથી-મકાનમાલિક તેની રહેણાંક જરૂરિયાતનો શ્રેષ્ઠ ન્યાયાધીશ છે.

ન્યાયિક સંયમ-તાબા હેઠળનું ન્યાયતંત્ર-ચુકાદામાં ભૂલ-હાઈકોર્ટ દ્વારા પ્રતિકૂળ ટિપ્પણી-'ઠરાવ્યું, ન્યાયી નહીં-જેથી રદ કરવામાં આવી.

પ્રતિવાદી-મકાનમાલિકે વાસ્તવિક જરૂરિયાત અને ભાડાની ચુકવણી ન કરવાના આધારે ભાડાની વસૂલાત માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો. ભાડૂઆતે તેની લેખિત રજૂઆતમાં પ્રતિવાદી મકાનમાલિકના શીર્ષકને નકારી કાઢ્યું હોવા છતાં, તેના પુરાવામાં તે જ સ્વીકાર્યું હતું. ટ્રાયલ કોર્ટે એવું માન્યું હતું કે પક્ષકારો વચ્ચે ભાડૂઆત અને મકાનમાલિકનો સંબંધ અસ્તિત્વમાં છે અને તેથી મકાનમાલિકને પરિસર પર હક હતો; અને ભાડૂઆત ડિફોલ્ટર હતો; અને તે મકાનમાલિકની જરૂરિયાત પ્રામાણિક હતી. આમ ટ્રાયલ કોર્ટે દાવો મંજૂર કર્યો હતો.

પ્રથમ અપીલ અદાલતે ચુકાદો આપ્યો હતો કે ભાડૂઆતને ડિફોલ્ટર તરીકે ગણી શકાય નહીં કારણ કે તેણે અપીલ અદાલતમાં ભાડું જમા કરાવ્યું હતું અને મકાનમાલિકની જરૂરિયાત વાજબી નહોતી કારણ કે તે તેના પુત્રના ઘરે રહી શકે છે.

બીજી અપીલમાં ઉચ્ચ અદાલતે ચુકાદો આપ્યો હતો કે ભાડૂઆત ડિફોલ્ટર છે અને મકાનમાલિકને તેના પુત્ર સાથે રહેવાની ફરજ પાડી શકાતી નથી. ઉચ્ચ અદાલતે પ્રથમ અપીલ અદાલત વિરુદ્ધ પ્રતિકૂળ ટિપ્પણીઓ કરી હતી.

આ અદાલતમાં અપીલમાં, પ્રથમ અપીલ અદાલતના પીઠાસીન અધિકારીએ ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા કરવામાં આવેલી ટિપ્પણીઓને દૂર કરવા માટે વચગાળાની અરજી દાખલ કરી હતી.

અપીલ અને ઇન્ટરલોક્યુટરી એપિલિકેશનને મંજૂરી આપવી, કોર્ટે

ઠરાવ્યું :૧.૧.એમ. પી. આવાસ નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની કલમ ૧૩ (૧) અને (૫) ને ધ્યાનમાં રાખીને, પેટા-કલમ (૫) નો લાભ ભાડૂઆતને ઉપલબ્ધ રહેશે, જો કે તે નોટિસની રિટ અથવા અપીલની નોટિસ અથવા અન્ય કોઈ કાર્યવાહીની બજવણીના એક મહિનાની અંદર અથવા ભાડૂઆત દ્વારા અપીલ અથવા અન્ય કોઈ કાર્યવાહી શરૂ થયાના એક મહિનાની અંદર અથવા કોર્ટ તેને કરવામાં આવેલી અરજી પર આ વતી મંજૂરી આપે તેટલા વધુ સમયની અંદર ભાડાની બાકી રકમ અથવા તેને કોર્ટમાં જમા કરાવે.[૧૯૬-એ]

પ્રસ્તુત કિસ્સામાં ત્યારથી ભાડૂઆતે દાવો દાખલ કરતા પહેલા અથવા ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ તેની પેન્ડન્સી દરમિયાન ભાડાની બાકી રકમ જમા કરાવી ન હતી, કલમ ૧૩ની પેટા-કલમ (૧) ની સ્પષ્ટ જોગવાઈને ધ્યાનમાં રાખીને હાઈકોર્ટના તારણને દોષિત ઠેરવી શકાય નહીં અને તેથી, ભાડૂઆત પેટા-કલમ (૫) હેઠળ રક્ષણ મેળવવા માટે હકદાર નથી.[૧૯૬-બી; ૧૯૬-ડી]

૧.૨. ઉચ્ચ અદાલતે પ્રથમ અપીલ અદાલતના એ ચુકાદાને યોગ્ય રીતે રદ કર્યો હતો કે મકાનમાલિકને તેના પુત્ર સાથે રહેવા માટે દબાણ કરી શકાતું નથી. આ કાયદા હેઠળ મકાનમાલિકની વાસ્તવિક જરૂરિયાતને ધ્યાનમાં લેતી વખતે, અદાલતે બાહ્ય તથ્યોને

ધ્યાનમાં લેવાની જરૂર નથી. તે મકાનમાલિકે નક્કી કરવાનું છે કે તેણે કેવી રીતે અને કઈ રીતે જીવવું જોઈએ અને તે તેની રહેણાંક જરૂરિયાતનો શ્રેષ્ઠ ન્યાયાધીશ છે. પ્રામાણિક જરૂરિયાતનો પ્રશ્ન નક્કી કરતી વખતે, મકાનમાલિક પોતાને કેવી રીતે સમાયોજિત કરી શક્યો હોત તે અંગે પ્રયાસ કરવો બિનજરૂરી છે.[૧૯૭-બી; ૧૯૬-એચ]

૨. ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા પ્રથમ અપીલ અદાલતના પીઠાસીન અધિકારી વિરુદ્ધ કરવામાં આવેલી ટિપ્પણીઓને કાઢી નાખવામાં આવે છે કારણ કે તે બિનજરૂરી હતી. જો અધિકારીના ગુપ્ત અહેવાલમાં કોઈ પ્રતિકૂળ એન્ટ્રી નોંધવામાં આવી હોય, તો તેને કાઢી નાખવામાં આવશે અને તેને રેકૉર્ડમાંથી કાઢી નાખેલ ગણવામાં આવશે.[૧૯૯-એ-બી]

ઈશ્વરી પ્રસાદ મિશ્રા વિરુદ્ધ મોહમ્મદ ઇસા, [૧૯૬૩] ૩ એસસીઆર ૭૨૨; કે. પી. તિવારી વિરુદ્ધ સ્ટેટ ઓફ એમ. પી., [૧૯૯૪] સપ.૧ એસ. સી. સી. ૫૪૦; બ્રજ કિશોર ઠાકુર વિરુદ્ધ ભારત સંઘ અને અન્યો, [૧૯૯૭] ૪ એસ. સી. સી. ૬૫ અને 'કે' એક ન્યાયિક અધિકારી, [૨૦૦૧] ૩ એસ. સી. સી. ૫૪, પર આધાર રાખ્યો હતો.

૧૯૯૩ ના એસ. એ. નંબર ૨૯૧ માં મધ્ય પ્રદેશ હાઈકોર્ટના ૩૦.૧.૯૭ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

સાથે

આઈ. એ. નંબર ૪.

અપીલકર્તાઓ માટે શિવ સાગર તિવારી.

પ્રતિવાદી વતી કે. એમ. કે. નાયર, સુશ્રી રચના ગુપ્તા (એન. પી.).

કોર્ટનો ચુકાદો ફુકાન, જસ્ટિસ દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો

ખાસ પરવાનગીદ્વારા આ અપીલ જબલપુર ખાતેની મધ્ય પ્રદેશ હાઈકોર્ટના ૩૦મી જાન્યુઆરી, ૧૯૯૭ના ચુકાદા પરથી ઉદ્ભવે છે, જે કલમ ૯૯૩ની બીજી અપીલ નંબર ૨૯૧માં નિર્ણિત કરવામાં આવી હતી:અપીલ ભાડૂઆત દ્વારા કરવામાં આવે છે.

આ કેસની હકીકતો નીચે મુજબ છે:

એકમાત્ર પ્રતિવાદી-મકાનમાલિકે અપીલકર્તા-ભાડૂઆત સામે ભાડાની બાકી રકમ અને નુકસાનની વસૂલાત માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો. અહીંથી બેદખલ કરવાના કારણો આ મુજબ હતા: રહેઠાણ માટેની સદ્ભાવનાપૂર્વકની જરૂરિયાત, ૩.૫.૧૯૮૫ થી ૩૧.૭.૧૯૮૬ સુધીનું ભાડું ન ચૂકવવું, અને મુકદ્દમા હેઠળનું સ્થળ જર્જરિત હાલતમાં હોવાથી તેનું નવીનીકરણ અને ફેરફાર કરવાની જરૂરિયાત. ભાડૂઆતે મકાનમાલિકના હકનો ઇનકાર કર્યો હતો અને કહ્યું હતું કે તે ભાડાની બાકી રકમમાં છે. ભાડૂઆતે એ વાતનો પણ ઇનકાર કર્યો હતો કે વાસ્તવિક જરૂરિયાત માટે દાવાની જગ્યા જરૂરી હતી. પ્રતિવાદીનું નિખાલસ આવાસ અને નવીનીકરણ અને ફેરફાર માટે એડિશનલ સિવિલ જજ, ઈંદવાડા દ્વારા આ દાવાનો ચુકાદો આપવામાં આવ્યો હતો., પરંતુ હુકમનામું પ્રથમ અપીલ અદાલત દ્વારા રદ કરવામાં આવ્યું હતું. બીજી અપીલ હાઈકોર્ટમાં કરવામાં આવી હતી અને વિવાદિત ચુકાદા દ્વારા હાઈકોર્ટે અપીલને મંજૂરી

આપી હતી અને ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદાને પુનઃસ્થાપિત કર્યો હતો. આ રીતે પક્ષો આપણી સામે છે.

અમે શ્રી શિવ સાગર તિવારીને સાંભળ્યા છે; અપીલકર્તા-ભાડૂઆત અને શ્રી કે. એમ. કે. નાયર માટે વિદ્વાન સલાહકાર પ્રતિવાદી-મકાનમાલિક માટે વિદ્વાન સલાહકાર હતા.

ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદા પરથી આપણે જોઈએ છીએ કે ભાડૂઆતે તેના પુરાવામાં દાવા પરિસર ભાડે લેવાની હકીકત પણ સ્વીકારી હતી અને પ્રતિવાદીને તેના મકાનમાલિક તરીકે સ્વીકાર્યો હતો. આ હકીકતો પર ટ્રાયલ કોર્ટે ચુકાદો આપ્યો હતો કે બંને પક્ષો વચ્ચે મકાનમાલિક અને ભાડૂઆતને સંબંધ હતો. પ્રથમ અપીલીય અદાલત અને ઉચ્ચ અદાલતે આ તારણને ખલેલ પહોંચાડી નથી.

ભાડાની ચુકવણીમાં ચૂક અંગે એવું અનુમાન કરવામાં આવ્યું હતું કે ભાડૂઆત ૩ મે, ૧૯૮૫ થી ૩૧ જુલાઈ, ૧૯૮૬ સુધી ભાડાની બાકી રકમ ૧૪૯૩ રૂપિયા હતી અને ભાડું દર મહિને ૧૦૦ રૂપિયા હતું. ભાડૂઆત અને તેના પુત્રના પુરાવા પરથી ટ્રાયલ કોર્ટે ચુકાદો આપ્યો હતો કે, ભાડું કોણે ચૂકવ્યું અને કેટલા મહિના માટે ચૂકવ્યું તે તેઓ કહી શકતા ન હોવાથી, ભાડૂઆત ૧૪૯૩ રૂપિયાની ભાડાની બાકી રકમમાં હતો. ભાડૂઆતે અપીલ અદાલતમાં ભાડું જમા કરાવ્યું હોવાના આધારે પ્રથમ અપીલ અદાલતે ચુકાદો આપ્યો હતો કે તેને ભાડાની ચૂક કરનાર તરીકે ગણી શકાય નહીં.

એમ. પી. આવાસ નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૬૧ (ટૂંકમાં 'અધિનિયમ') ની કલમ ૧૨ની પેટા-કલમ (૧) ની કલમ (એ) હેઠળ, જો કોઈ ભાડૂઆતે મકાનમાલિક દ્વારા તેના પર ભાડાની બાકી નીકળતી રકમની માંગની નોટિસ આપવામાં આવી હોય તે તારીખથી બે મહિનાની અંદર તેની પાસેથી કાયદેસર રીતે વસૂલ કરી શકાય તેવા ભાડાની બાકી નીકળતી રકમની ચૂકવણી કે ટેન્ડર કર્યું નથી, તો તેને ખાલી કરાવવાનો આદેશ આપી શકાય છે. એ સાચું છે કે ભાડૂઆતે નોટિસ મળ્યા પછી ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવી ન હતી.

કાયદાની કલમ ૧૩ની પેટા-કલમો (૧) અને (૫) જે આપણા હેતુ માટે સુસંગત છે અને નીચે ટાંકવામાં આવી છે:

"૧૩(૧) કલમ ૧૨ માં ઉલ્લેખિત કોઈપણ આધારો પર મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા દાવા અથવા અન્ય કોઈ કાર્યવાહી અથવા ભાડૂઆત દ્વારા તેને બહાર કાઢવા માટેના કોઈ હુકમનામા અથવા આદેશ સામે કોઈ અપીલ અથવા અન્ય કોઈ કાર્યવાહીમાં, ભાડૂઆત સમન્સની રિટ અથવા અપીલની નોટિસ અથવા અન્ય કોઈ કાર્યવાહીની બજવણીની એક મહિનાની અંદર અથવા એક મહિનાની અંદર રહેશે. ભાડૂઆત દ્વારા અપીલ દાખલ થયાનો મહિનો અથવા કેસ હોય તે પ્રમાણે ભાડૂઆત દ્વારા અન્ય કોઈ કાર્યવાહી, અથવા અદાલત તેને આ વતી કરેલી અરજી પર પરવાનગી આપે તેટલા વધુ સમયની અંદર, અદાલતમાં જમા કરી શકે છે અથવા મકાનમાલિકને ચૂકવણી કરી શકે છે, જે ભાડાના દરે ગણતરી કરવામાં આવે છે, જેના પર ભાડૂઆતે જે સમયગાળા માટે ડિફોલ્ટ કર્યું હોય તે સમયગાળા માટે ચૂકવણી કરવામાં આવી હતી, જેમાં તે પછીના મહિનાના અંત સુધીનો સમયગાળો પણ સામેલ છે. તે પહેલાં કે જેમાં થાપણ અથવા ચુકવણી કરવામાં આવે છે; અને તે પછી જમા

કરવાનું અથવા ચૂકવણી કરવાનું ચાલુ રાખશે. દરેક અનુગામી મહિનાની ૧૫મી તારીખ સુધીમાં દર મહિને દાવાની અપીલ અથવા કેસ હોય તેવી કાર્યવાહીનો નિર્ણય ન થાય ત્યાં સુધી તે દરે ભાડાની સમકક્ષ રકમ.

૧૩(૫) જો ભાડૂઆત પેટા-કલમ (૧), અથવા પેટા-કલમ (૨) માં જરૂરી હોય તે મુજબ થાપણ અથવા ચુકવણી કરે છે, તો ભાડૂઆત દ્વારા ભાડાની ચુકવણીમાં ડિફોલ્ટના આધારે આવાસના કબજાની વસૂલાત માટે કોર્ટ દ્વારા કોઈ હુકમનામું અથવા આદેશ આપવામાં આવશે નહીં, પરંતુ કોર્ટ મકાનમાલિકને યોગ્ય લાગે તે પ્રકારના ખર્ચની મંજૂરી આપી શકે છે.

બંને પેટા-કલમોને એકસાથે વાંચીને, અમારો અભિપ્રાય છે કે પેટા-કલમ (૫) નો લાભ ભાડૂઆતને ઉપલબ્ધ થશે, જો કે તે ભાડાની બાકી રકમ નોટિસ અથવા અપીલની નોટિસ અથવા અન્ય કોઈ કાર્યવાહીની બજવણીના એક મહિનાની અંદર અથવા ભાડૂઆત દ્વારા અપીલ અથવા અન્ય કોઈ કાર્યવાહી શરૂ થયાના એક મહિનાની અંદર અથવા કોર્ટ આ વતી કરેલી અરજી પર પરવાનગી આપે તેટલા વધુ સમયની અંદર કોર્ટમાં જમા કરાવશે. પ્રસ્તુત કેસમાં ભાડૂઆતે દાવો દાખલ કરતા પહેલા અથવા ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ તેની પેન્ડન્સી દરમિયાન ભાડાની બાકી રકમ જમા કરાવી ન હતી. પ્રથમ અપીલ અદાલતમાં ભાડું જમા કરવામાં આવ્યું હતું અને તે સ્પષ્ટ નહોતું કે તેણે કલમ ૧૩ની પેટા-કલમ (૧) મુજબ ભાડું જમા કરવાનું ચાલુ રાખ્યું હતું કે કેમ. પ્રથમ અપીલીય અદાલતે ચૂક કરનારના તારણોને એ આધાર પર રદ કર્યા કે ભાડું અપીલીય અદાલતમાં જમા કરવામાં આવ્યું હતું. હાઈકોર્ટનો અભિપ્રાય હતો કે ટ્રાયલ કોર્ટે હુકમનામું દોર્યા પછી ભાડૂઆત ભાડાની બાકી રકમમાં છે, બાકી ભાડાની તમામ બાકી રકમની ચુકવણી માટે સમય લંબાવવાની અરજી દાખલ કર્યા વિના માત્ર

રકમ જમા કરાવી, અપીલ કોર્ટનો ચુકાદો કે ભાડૂઆત ડિફોલ્ટર નથી તે ટકવાપાત્ર નથી. ઉચ્ચ અદાલતે વધુમાં નોંધ્યું હતું કે પ્રથમ અપીલ અદાલતે કોઈ તારણ આપ્યું નથી કે ભાડાની બાકી રકમની સંપૂર્ણ રકમ ચૂકવવામાં આવી હતી. ઉચ્ચ ન્યાયાલયના આ તારણને કલમ ૧૩ની પેટા-કલમ (૧) ની સ્પષ્ટ જોગવાઈને ધ્યાનમાં રાખીને દોષિત ઠેરવી શકાય નહીં અને તે પહેલાં ભાડૂઆત પેટા-કલમ (૫) હેઠળ રક્ષણ મેળવવા માટે હકદાર નથી.

મકાનમાલિકની પ્રામાણિક જરૂરિયાત અંગે, ટ્રાયલ કોર્ટે રેકૉર્ડ પરના પુરાવાઓનું મૂલ્યાંકન કર્યા પછી એવું માન્યું હતું કે મકાનમાલિકને પોતાના માટે રહેણાંક હેતુ માટે પ્રામાણિક જરૂરિયાત માટે દાવાવાળા પરિસરની જરૂર છે. પ્રથમ અપીલ અદાલતે એ આધાર પર ચુકાદાને રદ કર્યો કે મકાનમાલિકની જરૂરિયાત પ્રામાણિક નહોતી કારણ કે તેના પુત્રએ એક ઘર બનાવ્યું છે જ્યાં તે રહી શકે. ભાડૂઆત તેની ટ્રાન્સફર સિવાની નામના સ્થળે થવાથી દાવા વાળા પરિસરમાંથી નીકળી ગયો હતો, જ્યાં તેને તેના એમ્પ્લોયર દ્વારા રહેઠાણ પૂરું પાડવામાં આવ્યું છે, જ્યાં તે તેની પત્ની સાથે રહે છે અને તેની પાસે સિવાનીમાં એક ઘર પણ છે, પ્રથમ અપીલ અદાલતે ભૂલથી ધ્યાનમાં લીધું હતું કે દાવો પરિસર તેની બીમાર દાદી અને તેના પુત્રના આવાસ માટે જરૂરી છે, જે દાવો પરિસરમાં વ્યવસાય કરે છે. આ સંપૂર્ણપણે બાહ્ય વિચારણા છે કારણ કે કાયદા હેઠળ મકાનમાલિકની પ્રામાણિક જરૂરિયાતને ધ્યાનમાં લેતી વખતે, અદાલતે આ હકીકતોને ધ્યાનમાં લેવાની જરૂર નથી.

કાયદો સારી રીતે સ્થાપિત છે કે તે મકાનમાલિકે નક્કી કરવાનું છે કે તેણે કેવી રીતે અને કઈ રીતે જીવવું જોઈએ અને તે તેની રહેણાંક જરૂરિયાતનો શ્રેષ્ઠ ન્યાયાધીશ છે. પ્રામાણિક

જરૂરિયાતનો પ્રશ્ન નક્કી કરતી વખતે, મકાનમાલિક પોતાને કેવી રીતે સમાયોજિત કરી શક્યો હોત તે અંગે વિચાર કરવો બિનજરૂરી છે.

મકાનમાલિકનો પુત્ર ડૉક્ટર છે અને તેણે પોતાનું ઘર બનાવ્યું છે, તેમ છતાં મકાનમાલિક દાવાવાળા પરિસરમાં રહેવા માંગે છે. ભાડૂઆતને એવી સ્થિતિ નથી કે મકાનમાલિક પાસે અન્ય કોઈ યોગ્ય રહેઠાણ હોય. તેથી, ઉચ્ચ અદાલતે પ્રથમ અપીલ અદાલતના એ ચુકાદાને યોગ્ય રીતે રદ કર્યો હતો કે મકાનમાલિકને તેના પુત્ર સાથે રહેવા માટે દબાણ કરી શકાતું નથી કારણ કે તેણીનો કેસ એ હતો કે તેણી પોતાની સ્વાસ્થ્ય સ્થિતિ અને તે સ્થળની આબોહવાને કારણે દાવો પરિસરમાં એકલા રહેવા માંગતી હતી.

મકાનમાલિક આ કાયદા હેઠળ ખાલી કરાવવા માટેનો કેસ કરવામાં સક્ષમ હોવાથી, ભાડૂઆતને બહાર કાઢવા માટે હકદાર છે.

આઈ. એ. નંબર ૪

પ્રથમ અપીલ અદાલત માટે પીઠાસીન અધિકારી એટલે કે., ભાડૂઆતની અપીલને મંજૂરી આપનાર ત્રીજા અધિક જિલ્લા ન્યાયાધીશ, છિંદાવાડા, સિવાની, જબલપુરએ હાઈકોર્ટના વિવાદિત ચુકાદામાં તેમની વિરુદ્ધ કરવામાં આવેલી ટિપ્પણીને દૂર કરવા માટે હાલની અરજી દાખલ કરી છે.

આ અદાલતે વારંવાર ઉચ્ચ અદાલતો દ્વારા તાબા હેઠળના ન્યાયિક અધિકારીઓ સામે અપમાનજનક ટિપ્પણીઓ કરવાની પ્રથાની નિંદા કરી હતી, પરંતુ આ અદાલતનો નિર્દેશ ઉચ્ચ અદાલતો સુધી પહોંચ્યો નથી.

જ્યાં સુધી વર્ષ ૧૯૬૩માં ઈશ્વરી પ્રસાદ મિશ્રા વિરુદ્ધ મોહમ્મદ ઈસા, [૧૯૬૩] ૩ એસ. સી. આર. ૭૨૨ના કેસમાં, આ અદાલતે ગજેન્દ્રગડકર, ન્યાયમૂર્તિ (જે તે સમયે હતા) દ્વારા ઉચ્ચ ન્યાયાલય દ્વારા તેના એક તાબા હેઠળના ન્યાયિક અધિકારી વિરુદ્ધ પસાર કરવામાં આવેલી કડક કાર્યવાહીના સંદર્ભમાં બોલતા નીચલી ન્યાયતંત્ર સામે કડક ભાષાનો ઉપયોગ કરવા અને ભ્રષ્ટ્ર હેતુઓના આરોપ સામે અત્યંત ન્યાયિક સંયમ અપનાવવાની જરૂરિયાત પર ભાર મૂક્યો હતો કારણ કે જેની સામે આરોપ મૂકવામાં આવે છે તે ન્યાયાધીશ પાસે તેની સ્થિતિને સમર્થન આપવા માટે કાયદામાં કોઈ ઉપાય નથી. કે. પી. તિવારી વિરુદ્ધ સ્ટેટ ઓફ એમ. પી., [૧૯૯૪] સપ.૧ એસ. સી. સી. ૫૪૦, આ અદાલતે આ સંદર્ભમાં નીચેના અવલોકનો કર્યા:

"ઉચ્ચ અદાલતો દરરોજ નીચલી અદાલતોના એવા આદેશો જુએ છે જે કાયદામાં અથવા હકીકતમાં ન્યાયી નથી અને તેમાં ફેરફાર કરે છે અથવા તેમને રદ કરે છે. તે સર્વોચ્ચ અદાલતોના કાર્યોમાંનું એક છે. આપણી કાનૂની વ્યવસ્થા ન્યાયાધીશોની ભૂલને સ્વીકારે છે અને તેથી અપીલ અને પુનરાવર્તનની જોગવાઈ કરે છે. ન્યાયાધીશ પોતાની ક્ષમતા મુજબ પોતાની ફરજો નિભાવવાનો પ્રયાસ કરે છે. આમ કરતી વખતે, કેટલીકવાર, તે ભૂલ કરે તેવી શક્યતા છે, તે પણ યાદ રાખવું જોઈએ કે નીચલા ન્યાયિક અધિકારીઓ મોટે ભાગે ઉશ્કેરાયેલા વાતાવરણમાં કામ કરે છે અને સતત મનોવૈજ્ઞાનિક દબાણ હેઠળ હોય છે, જેમાં તમામ સ્પર્ધકો અને તેમના વકીલો લગભગ તેમની ગરદન નીચે શ્વાસ લે છે—વધુ યોગ્ય રીતે

તેમના નસકોરા સુધી. તેમને ઉચ્ચ અદાલતોના અભિષેક વાતાવરણનો લાભ મળતો નથી જેથી તેઓ શાંતિથી વિચારી શકે અને ધીરજથી નિર્ણય લઈ શકે. દરેક ભૂલ, જો કે, તે ગંભીર લાગે છે, તેથી, અયોગ્ય હેતુને આભારી ન હોવી જોઈએ.

અમે બ્રજ કિશોર ઠાકુર વિરુદ્ધ ભારત સંઘ અને અન્ય, [૧૯૯૭] ૪ કલમ ૬૫ માં આ અદાલતના નિરીક્ષણને પણ નીચે કાઢીએ છીએ.

"ન્યાયિક સંયમ એક સદ્ગુણ છે. એક સદ્ગુણ જે દરેક ન્યાયિક સ્વભાવનો સહવર્તી હશે. તે ન્યાયાધીશનું એક લક્ષણ છે જેને તે સમયાંતરે સુધારવા માટે બંધાયેલો હોય છે, ખાસ કરીને તેની સમક્ષની બાબત સાથે વ્યવહાર કરતી વખતે, પછી ભલે તે અપીલ અથવા પુનરાવર્તન અથવા અન્ય નિરીક્ષણ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ હોય. ઉચ્ચ અદાલતોએ પોતાને સતત યાદ અપાવવું જોઈએ કે ન્યાયિક પદાનુક્રમમાં ઉચ્ચ સ્તરોની જોગવાઈ કરવામાં આવે છે જેથી ભૂલો સુધારવામાં આવે જે કદાચ નીચલા સ્તરોની અદાલતોના તારણો અથવા આદેશોમાં આવી શકે. આવી સત્તાઓ ચોક્કસપણે નીચલા કેડરમાં ન્યાયિક વ્યક્તિઓ પર ભ્રષ્ટ્ર ફેલાવવા માટે નથી. ન્યાયશાસ્ત્રીના શબ્દો યાદ રાખવા યોગ્ય છે કે "એ ન્યાયાધીશ કે જેણે કોઈ ભૂલ કરી નથી તેનો જન્મ હજી બાકી છે".

જ્યારે ઉચ્ચ અદાલતોના ન્યાયાધીશો જાહેરમાં તાબા હેઠળના ન્યાયાધીશોમાં વિશ્વાસનો અભાવ વ્યક્ત કરે છે ત્યારે ન્યાયના વહીવટ અને ન્યાયિક સંસ્થાઓમાં લોકોના વિશ્વાસને વધુ નુકસાન પહોંચાડી શકાય નહીં. એવું વારંવાર કહેવામાં આવે છે કે અસંયમી ભાષાનો ઉપયોગ કરીને અને નીચલી ન્યાયતંત્ર સામે આક્ષેપ કરીને ન્યાયતંત્રનું સન્માન હાથમાં નથી.

એ યાદ રાખવું યોગ્ય છે કે જે ન્યાયિક અધિકારી વિરુદ્ધ ચુકાદામાં આક્ષેપ કરવામાં આવે છે તે તેના આદેશનો બચાવ કરવા માટે ઉચ્ચ અદાલતમાં હાજર થઈ શકતો ન હતો. તેથી ઉચ્ચ અદાલતના ન્યાયાધીશોએ વધુ ન્યાયિક સંયમ રાખવો જોઈએ અને જ્યારે તેઓ નીચલી ન્યાયતંત્ર સામે કડક શબ્દો સૂચન કરવા લલચાવે છે ત્યારે વધુ કાળજી લેવી જોઈએ.

ઉચ્ચ અદાલતોએ તેમના તાબા હેઠળના અદાલતો પર નિયંત્રણનો ઉપયોગ કરતી વખતે હંમેશા યાદ રાખવું જોઈએ કે 'સત્તાની તાકાત માત્ર ભૂલો, ભૂલો અથવા નિષ્ફળતાઓ પર ચાબુક મારવામાં પ્રદર્શિત થતી નથી; સત્તાનો ઉપયોગ એટલો થવો જોઈએ કે જો એકવાર નિર્દોષ રીતે અથવા અજાણતાં કરવામાં આવે તો તેને અટકાવવાની અને બાકાત રાખવાની વૃત્તિ હોવી જોઈએ. નિયંત્રણ કરવાની શક્તિનો ઉપયોગ માત્ર શિક્ષકની લાકડી ચલાવીને થવો જોઈએ નહીં.('કે' નો ફકરો ૧૫ એક ન્યાયિક અધિકારી [૨૦૦૧] ૩ એસસીસી ૫૪).

ઉચ્ચ ન્યાયાલય દ્વારા તાબા હેઠળના ન્યાયિક અધિકારીઓ વિરુદ્ધ પ્રતિકૂળ ટિપ્પણીઓ પસાર કરવા અંગે આ અદાલત દ્વારા વારંવાર જે કહેવામાં આવ્યું છે તેને ધ્યાનમાં રાખીને, અમે ઉચ્ચ ન્યાયાલય દ્વારા આક્ષેપિત ચુકાદામાં અરજદાર સામે કરવામાં આવેલી ટિપ્પણીઓને દૂર કરીએ છીએ કારણ કે તે બિનજરૂરી હતી. તે દુર્ભાગ્યપૂર્ણ છે કે સંબંધિત ન્યાયિક અધિકારીએ નોંધપાત્ર સમય અને નાણાં ખર્ચીને સર્વોચ્ચ અદાલતનો સંપર્ક કરવો પડ્યો. જો અધિકારીના ગુપ્ત અહેવાલમાં કોઈ પ્રતિકૂળ એન્ટ્રી નોંધવામાં આવી હોય, તો તેને કાઢી નાખવામાં આવશે અને તેને રેકૉર્ડમાંથી કાઢી નાખેલ ગણવામાં આવશે. અરજીની મંજૂરી છે:

પરિણામે આપણે વર્તમાન અપીલમાં યોગ્યતા શોધીએ છીએ અને તે મુજબ તેને મંજૂરી આપવામાં આવે છે. પાર્ટીઓ પર ખર્ચ.

કે. કે. ટી.

અપીલ અને આઈ. એ. ને 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 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.