

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.

=====

ચિત્રંજન બર્મન

વિરુદ્ધ

ઓમ પ્રકાશ બાજોરિયા અને અન્ય.

ઓક્ટોબર ૪, ૨૦૦૧

[સૈયદ શાહ મોહમ્મદ કાદરી અને એસ. એન. દુકાન, ન્યાયમૂર્તિઓ]

ભાડું અને હકાલપટ્ટી:

બિહાર ઇમારતો (લીઝ, ભાડું અને બેદખલ) નિયંત્રણ કાયદો, ૧૯૪૭:

એસ. ૧૧ (૧) (ડી)–ભાડાનું યોગ્ય ટેન્ડર–ભાડાની ચુકવણી ન કરવાના આધારે અને અંગત જરૂરિયાત માટે ભાડૂઆતની હકાલપટ્ટી–ભાડાવાળી જગ્યા, એક દુકાન, હિન્દુ અવિભાજિત કુટુંબની માલિકીની હતી–ભાડૂઆતની અરજી કે સહ–માલિકોમાંથી એકને મની ઓર્ડર દ્વારા ભાડું આપવામાં આવ્યું હતું, જેમણે તે સ્વીકારવાનો ઇનકાર કર્યો હતો–એટલે કે મકાનમાલિકો પાસે ઘણા રહેણાંક અને બિન–રહેણાંક મકાનો હોવાથી, તેમને પરિસરની જરૂર નહોતી.–ઉચ્ચ અદાલતે મકાનમાલિકોના બંને આધારોને નકારી કાઢ્યા, પરંતુ બે મહિના માટે ડિફોલ્ટને ધ્યાનમાં રાખીને આ કેસને પ્રથમ અપીલ અદાલતમાં મોકલી દીધો–

મકાનમાલિકો અને ભાડુઆતો દ્વારા પણ કરાયેલી અપીલ-ભાડુઆતને એવી નોટિસ આપવામાં આવી ન હતી કે ફક્ત પરિવારનો કર્તા જ ભાડું લેવા માટે હકદાર છે, ભાડું મની ઓર્ડર દ્વારા સહ-માલિકોમાંથી એકને અને વાદીમાંથી એકને મોકલવામાં આવ્યું હતું અને તેણે તે સ્વીકારવાનો ઇનકાર કર્યો હતો, તે એક માન્ય રજૂઆત હતી-ઉચ્ચ અદાલતે જે નિર્ણય લીધો તેમાં કોઈ ગેરકાયદેસરતા નથી-ભાડુઆતોએ સહ-માલિકોમાંથી એકને ભાડું આપ્યું હતું અને જે અરજદારે તે મેળવવાનો ઇનકાર કર્યો હતો તેમાંથી એકને ભાડું આપ્યું હતું-ભાડુ ન ચૂકવવાના આધારે ભાડુઆતોને ખાલી કરાવવા આ દાવો કરવા માટે કારણ બનવું જોઈએ નહીં.-ભાડુઆતો દ્વારા ભાડાની યોગ્ય રજૂઆત કરવામાં આવી હતી અને મકાનમાલિકો દ્વારા તે મેળવવાનો અયોગ્ય ઇનકાર કરવામાં આવ્યો હોવાથી, હાઈકોર્ટ માટે તે નક્કી કરવા માટે પ્રથમ અપીલ અદાલતમાં કેસ મોકલવો બિનજરૂરી હતો કે તેના ચુકાદામાં ઉલ્લેખિત બે મહિના માટે ભાડાની ચુકવણીમાં ડિફોલ્ટ થયું હતું કે કેમ-ભાડુઆતોની અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને અપીલ રદ કરવામાં આવી-હિન્દુ કાયદો-મકાનમાલિક-ભાડુઆતોની બાબત-હિન્દુ અવિભાજિત પરિવારના સભ્યોમાંથી એકને ભાડું આપવામાં આવ્યું હતું જેણે તે મેળવવાનો ઇનકાર કર્યો હતો-તે એક માન્ય રજૂઆત હતી.

પ્રિયા બાલા ઘોષ (શ્રીમતી) અને અન્યો વિરુદ્ધ બજરંગલાલ સિંઘાનિયા અને અન્યો,
[૧૯૯૩] પૂરક.૧ એસ.સી.સી. ૨૪ પર આધાર રાખ્યો હતો.

સિવિલ પ્રોસિજર કોડ, ૧૯૦૮:

આદેશ ૨૨, નિયમો ૧ અને ૨-પક્ષની મૃત્યુ સામે લડત-બિહાર ઇમારતો (લીઝ, ભાડું અને હકાલપટ્ટી) નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૪૭ હેઠળ ભાડુઆતો દ્વારા તેમની હકાલપટ્ટી સામે અપીલ-કેટલાક અપીલકર્તા-ભાડુઆતોનું મૃત્યુ-ધારો કે, ભાડુઆતોના વારસદારોને અધિકાર આપવાની અધિનિયમમાં કોઈ જોગવાઈ નથી, અધિનિયમ દ્વારા આપવામાં આવેલ રક્ષણ માત્ર ભાડુઆતો માટે જ ઉપલબ્ધ છે અને તેના વારસદારો અથવા કાનૂની પ્રતિનિધિઓને નહીં-વૈધાનિક ભાડુઆતો વારસાગત નથી અને કેટલાક અપીલકર્તાઓના મૃત્યુ પર, તેમના કાનૂની પ્રતિનિધિઓને કોઈ રસ નહોતો અને તેને ધ્યાનમાં રાખીને આર.૧ અપીલમાં ઘટાડો થયો ન હતો અને કાનૂની પ્રતિનિધિત્વને રેકૉર્ડ પર ન લાવવું અસંગત હતું-કાર્યવાહીનું કારણ અન્ય અપીલકર્તાઓ સુધી ટકી રહ્યું હતું અને તેઓએ આર. ૨ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને ઉચ્ચ અદાલતમાં બીજી અપીલ પર યોગ્ય કાર્યવાહી કરી હતી.

ભારતીય બંધારણ, ૧૯૫૦:

કલમ ૧૩૬-નવી અરજી પર વિચાર કરી શકાતો નથી કારણ કે તે હાઈકોર્ટ સમક્ષની બીજી અપીલમાં ઉઠાવવામાં આવી ન હતી.

સિવિલ અપીલેટ જ્યુરિસડિક્શન:૧૯૯૮ની સિવિલ અપીલ નંબર ૯૭૫.

૧૯૮૦ (આર) ની બીજી અપીલ નંબર ૨૯ માં પટના હાઈકોર્ટના ૩૦.૯.૯૭ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

સાથે

૧૯૯૮નો સિવિલ અપીલ નંબર ૩૯૭૨.

હાજર પક્ષો વતી એસ. બી. સાન્યાલ, એ. કે. પાંડે, અશોક પાંડે, સુશ્રી મોનિકા વર્મા, કે. પાંડે, દેવાશીષ ભારુકા, એમ. એસ. મોહા, સુનીલ ગુપ્તા, વિવેક વિશ્નોઈ, એસ. કે. સિંઘ અને ગોપાલ પ્રસાદ હાજર રહ્યા હતા.

કોર્ટ દ્વારા નીચેનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો:

આ બે અપીલ, ખાસ પરવાનગી દ્વારા, ૩૦ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૯૭ ના રોજ ૧૯૮૦ ની બીજી અપીલ નંબર ૨૯ માં પટણા હાઈકોર્ટ, રાંચી બેન્ચના ચુકાદા પર આધારિત છે. તેઓ બિહાર ઈમારતો (લીઝ, ભાડું અને બેદખલ) નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૪૭ (ટૂંકમાં, 'ધ એક્ટ') હેઠળ ઉદભવે છે. ૧૯૯૮ની સિવિલ અપીલ નંબર ૯૭૫ ભાડુઆતો દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી છે (આ ચુકાદામાં 'બર્મન' તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) અને ૧૯૯૮ની સિવિલ અપીલ નંબર ૩૯૭૨ મકાનમાલિકો દ્વારા છે (આ ચુકાદામાં 'બાજોરીયા' તરીકે ઓળખવામાં આવે છે).

આ અપીલો પાછળના તથ્યોને સંક્ષિપ્તમાં સમજાવવામાં આવ્યા છે જેથી તેમાં રહેલા વિવાદને સ્પષ્ટ કરી શકાય. બજોરિયાઝ દ્વારા લક્ષ્મી સાહુ સામે, જે મૂળ ભાડુઆત અને બર્મનસના પૂર્વજ હતા, રાયપુરની મુનસિફ કોર્ટમાં ટાઈટલ સુટ નંબર ૧૧૧/૧૯૭૪ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં દુકાન નંબર ૧ (૬ x ૮ x ૬ ફૂટ) માંથી તેમને ખાલી કરાવવા માટે દાવો કરવામાં આવ્યો હતો. આ દુકાન મ્યુનિસિપલ હોલિંગ નંબર ૧૧૮૪, વોર્ડ II, રણધીર પ્રસાદ

સ્ટ્રીટ, અપર બજાર, રાંચી (જેને 'દુકાન' તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) નો ભાગ હતી. ખાલી કરાવવા માટે બે કારણો આપવામાં આવ્યા હતા: (૧) કલમ ૧૧ (૧) (ડી) હેઠળ ફેબ્રુઆરી ૧૯૭૧ થી જૂન ૧૯૭૪ સુધી, એટલે કે ત્રણ વર્ષથી વધુ સમય માટે, પ્રતિ માસ રૂ. ૨૦ ભાડું ન ચૂકવવું; અને (૨) કલમ ૧૧ (૧) (સી) હેઠળ બજોરિયાઝની સદ્ભાવપૂર્વક અંગત જરૂરિયાત. મૂળ ભાડુઆતે બંને કારણોનો વિરોધ કર્યો. ભાડું ન ચૂકવવાના મુદ્દા પર, તેમનો દાવો હતો કે ભાડું સુટના પ્રથમ વાદી, આત્મા રામ બજોરિયા, ને ચૂકવવામાં આવ્યું હતું, પરંતુ જ્યારે તેમણે તે સ્વીકારવાનો ઇનકાર કર્યો, ત્યારે તે મની ઓર્ડર દ્વારા મોકલવામાં આવતું હતું જે 'ઇનકાર' તરીકે પરત આવતું હતું. બજોરિયાઝની અંગત જરૂરિયાત પણ નકારી કાઢવામાં આવી હતી, કારણ કે તેમની પાસે ઘણા રહેણાંક તેમજ બિન-રહેણાંક મકાનો હતા અને તેથી તેમને સદ્ભાવપૂર્વક રહેવા માટે જગ્યાની વ્યાજબી જરૂરિયાત નહોતી. બંને કારણો પર ટ્રાયલ કોર્ટે બજોરિયાઝની વિરુદ્ધ નિર્ણય આપ્યો અને સુટ રદ કર્યો. અપીલ પર, જુડિશિયલ કમિશનર, છોટા નાગપુર, રાંચીએ બજોરિયાઝની અપીલ મંજૂર કરી, બંને કારણો પર ટ્રાયલ કોર્ટના તારણોને રદ કર્યા અને સુટને મંજૂર કર્યો. બર્મન્સે આ મામલો હાઇકોર્ટમાં અપીલમાં લઈ ગયા – સેકન્ડ અપીલ નંબર ૨૯/૧૯૮૦. આક્ષેપિત ચુકાદા દ્વારા, હાઇકોર્ટે બંને કારણો પર પ્રથમ અપીલ કોર્ટના તારણોને ઉલટાવી દીધા પરંતુ તે કેસને પ્રથમ અપીલ કોર્ટમાં પાછો મોકલવાનું યોગ્ય માન્યું જેથી માર્ચ ૧૯૭૨ અને ઓગસ્ટ ૧૯૭૩ ના મહિનાનું ભાડું ચૂકવવામાં ડિફોલ્ટ થયું છે કે કેમ તે નક્કી કરી શકાય. આ રીતે, હાઇકોર્ટે ૩૦ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૭૭ના રોજ સેકન્ડ અપીલનો નિકાલ કર્યો. ભાડું ન ચૂકવવા અને અંગત જરૂરિયાતના કારણો બજોરિયાઝની વિરુદ્ધ હોવાથી, તેઓએ સિવિલ અપીલ નંબર ૩૯૭૨/૧૯૮૮ દાખલ કરી અને ઉપરોક્ત દર્શાવેલ બે મહિનાના ડિફોલ્ટના સંબંધમાં પ્રથમ અપીલ કોર્ટમાં કેસ પાછો મોકલવા બદલ નારાજ થઈને બર્મન્સે સિવિલ અપીલ નંબર ૯૭૫/૧૯૮૮ દાખલ કરી.

બાજોરીયાઓ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી સુનીલ ગુપ્તાએ સખત દલીલ કરી છે કે સાડા ત્રણ વર્ષના લાંબા સમયગાળા માટે ભાડાની બાકી ચૂકવણી ન કરવામાં આવી હોવાથી, બર્મનને હાંકી કાઢવા માટે જવાબદાર હતા અને તેમનો ભાડાની માન્ય રજૂઆતનો દાવો પ્રથમ અપીલ કોર્ટ દ્વારા ખોટો ઠેરવવામાં આવ્યો હતો; ઉચ્ચ અદાલતે હકીકતના નિષ્કર્ષમાં દખલ ન કરવી જોઈએ. તેથી, અપીલ મંજૂર કરવી જોઈએ. શ્રી ગુપ્તાની બીજી દલીલ વાજબી જરૂરિયાતના સંદર્ભમાં છે; એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ઉચ્ચ અદાલતનો અભિગમ ખોટો છે અને અપીલ અદાલતે બાજોરીયાની તરફેણમાં ચુકાદો આપ્યો છે, તેથી, તેઓ તે આધાર પર પણ ખાલી કરાવવાના આદેશ માટે હકદાર છે. તેમણે એવી પણ દલીલ કરી છે કે ઉચ્ચ ન્યાયાલયનો વિવાદિત આદેશ રદબાતલ છે અને આ અદાલત તે અસરની ઘોષણા કરવા માટે કૃપા કરે.

આપણે પહેલાં છેલ્લો મુદ્દો લઈશું.

ઉપર ઉલ્લેખિત બીજી અપીલ સ્વર્ગીય લક્ષ્મી સાહુના કાનૂની પ્રતિનિધિઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી હતી. તેમાંથી બે, કિશોરી લાલ બર્મન અને શંકર લાલ બર્મનનું અનુક્રમે ૧૯૯૧ અને ૧૯૯૩માં અવસાન થયું હતું. હાઈકોર્ટ સમક્ષ તેમના કાયદાકીય પ્રતિનિધિઓને રેકૉર્ડ પર લાવવામાં આવ્યા ન હતા અને વિવાદિત ચુકાદા દ્વારા અપીલનો નિકાલ કરવામાં આવ્યો હતો. તેથી, શ્રી ગુપ્તા દલીલ કરે છે કે યોગ્યતા પર બીજી અપીલનો નિકાલ કોર્ટ દ્વારા અસંગત આદેશો પસાર કરવા તરફ દોરી શકે છે તે સિદ્ધાંત પર, તેને હાઈકોર્ટ દ્વારા બરતરફ કરવો જોઈએ. શ્રી ગુપ્તાની દલીલના બીજા ભાગના સંદર્ભમાં અહીં એ નોંધવું જોઈએ કે આ

અપીલમાં બર્મન તેમજ બાજોરીયા બંનેએ મધ્યસ્થી અરજી દાખલ કરી હતી; જેમાં ઉપરોક્ત બે વ્યક્તિઓના કાનૂની પ્રતિનિધિઓને રેકૉર્ડ પર લાવવા માટે મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને તેમના કાનૂની પ્રતિનિધિઓને રેકૉર્ડ પર લાવવામાં આવ્યા હતા. શ્રી ગુપ્તા હવે રજૂ કરે છે કે તેમની અરજીઓમાં બાજોરીઓએ બર્મનોની અરજીઓમાં જે કહેવામાં આવ્યું હતું તે બધું જ નકલ કર્યું હતું, એટલે કે, ચિત્તરંજન બર્મન સંયુક્ત પરિવારનો કર્તા હતો જે હકીકતમાં ખોટો છે, તેથી, ૨ ફેબ્રુઆરી, ૧૯૯૮ ના આ અદાલતના આદેશને ચાદ કરવા માટે બાજોરીઓએ દાખલ કરેલી ઇન્ટરલોક્યુટરી અરજીઓને મંજૂરી આપી શકાય છે. અમને ડર છે કે અમે આ દલીલ સ્વીકારી શકતા નથી. એકવાર બાજોરીઓએ બર્મનોની અરજીમાં સમાવિષ્ટ દાવાઓ અપનાવવાનું પસંદ કરી લીધા પછી, તેઓ તેનાથી બંધાયેલા છે અને તેમને તેમાંથી બહાર નીકળવાની મંજૂરી આપી શકાતી નથી. જેમ કે આ અદાલત દ્વારા ૧૭ ફેબ્રુઆરી, ૧૯૯૮ના રોજ અવેજી અરજીને મંજૂરી આપતા આદેશ, જે સંમતિ આદેશની પ્રકૃતિમાં છે, તેને પાછો ખેંચી શકાતો નથી. અસરકારક રીતે તે ગણવામાં આવશે કે અવેજી પક્ષોને આ અપીલમાં સામેલ કરવામાં આવે.

આ દલીલ, હાઈકોર્ટનો વિવાદિત ચુકાદો રદબાતલ છે, તેને ધ્યાનમાં લઈ શકાતો નથી; આ ઉપરાંત તેમાં તથ્યનો પણ અભાવ છે. આ અપીલમાં બાજોરીઓ દ્વારા આવી અરજી ઉઠાવવાની મંજૂરી કેમ ન આપી શકાય તેનું એક સારું કારણ છે. જ્યારે હાઈકોર્ટમાં બીજી અપીલની દલીલ કરવામાં આવી ત્યારે આ આધાર તેમના માટે ઉપયોગી હતો. તેઓએ હાઈકોર્ટ સમક્ષ મુદ્દો ન ઉઠાવ્યો હોવાથી, તેમને બંધારણની કલમ ૧૩૬ હેઠળ આ અપીલમાં નવો મુદ્દો ઉઠાવવાની મંજૂરી આપી શકાતી નથી.

યોગ્યતા પર પણ દલીલ નિષ્ફળ થવી જોઈએ. આ કાયદામાં ભાડુઆતોને વારસદારોને અધિકાર આપવાની કોઈ જોગવાઈ નથી. આ કાયદા દ્વારા અપાતું રક્ષણ માત્ર ભાડુઆતોને જ મળે છે અને તેના વારસદારો અથવા કાનૂની પ્રતિનિધિઓને નહીં. તે અનુસાર છે કે વૈધાનિક ભાડુઆતો વારસાગત નથી. જો એમ હોય તો, કિશોર લાલ બર્મન અને શંકર લાલ બર્મનના મૃત્યુ પર તેમના કાનૂની પ્રતિનિધિઓને બીજી અપીલમાં કોઈ રસ નહોતો અને સિવિલ પ્રોસિજર કોડના આદેશ ૨૨ નિયમ ૧ ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને તે ઘટ્યો ન હતો અને તેમના કાનૂની પ્રતિનિધિઓને રેકૉર્ડ પર ન લાવવું અસંગત હતું. કાર્યવાહીનું કારણ અન્ય અપીલકર્તાઓ પર ટકી રહ્યું હતું અને તેઓએ સંહિતાના આદેશ ૨૨ નિયમ ૨ ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને ઉચ્ચ અદાલતમાં બીજી અપીલ પર યોગ્ય કાર્યવાહી કરી હતી. આ કારણોસર, બીજી અપીલમાં હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા ચુકાદાને રદબાતલ ન કરી શકાય.

બર્મનોને હાંકી કાઢવાના મુદ્દા અંગે ફરી વીચારીએ તો એક નાની દુકાનના સંબંધમાં મોટી લડાઈ ચાલી રહી છે જેનું માસિક ભાડું રૂ. ૨૦ છે અને અન્ય રહેણાંક તેમજ બિન-રહેણાંક ઇમારતોના માલિક મકાનમાલિકો (બાજોરીયા) અને ઝવેરાતનો વ્યવસાય ચલાવતા ભાડુઆતો (બર્મન) વચ્ચે, જે બંને સારી સ્થિતિમાં છે તેમની વચ્ચે છે. તે શ્રીમંત મકાનમાલિક દ્વારા ગરીબ ભાડુઆતો સામે ખાલી કરાવવાનો કેસ દાખલ કરવાનો કેસ નથી.

જ્યાં સુધી કાયદાની કલમ II (I) (c) હેઠળ વ્યક્તિગત જરૂરિયાતના આધારની વાત છે, ટ્રાયલ કોર્ટે તારણ નોંધ્યું છે કે બાજોરીઓ દ્વારા દુકાનની વ્યક્તિગત જરૂરિયાત વાજબી અને

પ્રામાણિક નથી. હાઈકોર્ટ દ્વારા આ વાતની પુષ્ટિ કરવામાં આવી છે. તેથી, અમે આ અપીલમાં તથ્ય શોધવાની ચોકસાઈમાં જવા માટે ઈચ્છુક નથી.

આગળનો મુદ્દો સંબંધિત સમયગાળા માટે ભાડાની ચુકવણીમાં ડિફોલ્ટ સાથે સંબંધિત છે.

ડિફોલ્ટના આધારે હાઈકોર્ટ દ્વારા ઘડવામાં આવેલા કાયદાનો નોંધપાત્ર પ્રશ્ન નીચે મુજબ છે:

"શું સહ-વાદીઓમાંથી એકને ભાડું મોકલીને, પ્રતિવાદીઓ-પ્રતિવાદીઓને ડિફોલ્ટર અને ખાલી કરાવવા માટે જવાબદાર કહી શકાય?"

ઉચ્ચ અદાલતે ચુકાદો આપ્યો હતો કે વાદીઓમાંની એક અનાર દેવીને ભાડું મોકલીને, પ્રતિવાદીઓ કાયદાની કલમ II (I) (d) હેઠળ વિચાર્યા મુજબ ડિફોલ્ટર બનવાથી સુરક્ષિત છે.

ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા નોંધાયેલ અને હાઈકોર્ટ દ્વારા પુષ્ટિ કરાયેલ તારણ આ પ્રશ્ન તરફ વળે છે: શું બર્મન દ્વારા ભાડાનું ટેન્ડર માન્ય હતું અને બાજોરિયા દ્વારા તે મેળવવાનો ઇનકાર અન્યાયી હતો.

અહીં, "મકાનમાલિક" ની વ્યાખ્યાનો સંદર્ભ લેવો યોગ્ય રહેશે.:

"મકાનમાલિક "માં તે વ્યક્તિનો સમાવેશ થાય છે, જે હાલમાં મકાનનું ભાડું પ્રાપ્ત કરી રહી છે અથવા પ્રાપ્ત કરવા માટે હકદાર છે, પછી ભલે તે તેના પોતાના ખાતા પર હોય અથવા બીજા વતી, અથવા ખાતા પર અથવા વતી અથવા તેના અને અન્યના લાભ માટે અથવા એજન્ટ, ટ્રસ્ટી, વહીવટકર્તા, પ્રાપ્તકર્તા અથવા વાલી અથવા જે ભાડું પ્રાપ્ત કરશે અથવા ભાડું પ્રાપ્ત કરવા માટે હકદાર હશે, જો મકાન ભાડુઆતોને ભાડે આપવામાં આવ્યું હોય.

ઉપરોક્ત કલમનો અભ્યાસ દર્શાવે છે કે મકાનમાલિકના અર્થમાં એવી વ્યક્તિનો સમાવેશ થાય છે કે જે હાલમાં મકાનનું ભાડું મેળવે છે અથવા મેળવવાનો હકદાર છે, પછી ભલે તે તેના પોતાના ખાતા પર હોય અથવા બીજા વતી અથવા ખાતા પર અથવા પોતાના અથવા અન્ય લોકોના લાભ માટે, અથવા એજન્ટ, ટ્રસ્ટી, વહીવટકર્તા, પ્રાપ્તકર્તા અથવા વાલી અથવા જે ભાડું મેળવે છે અથવા જો મકાન ભાડુઆતોને ભાડે આપવામાં આવ્યું હોય તો તેઓ ભાડું મેળવવાનો હકદાર છે.

એ સાચું છે કે, આ પરિસર બાજોરિયાના હિતમાં પૂર્વવર્તી ખેમરાજે ખરીદ્યું હતું.તેમના મૃત્યુ પછી તેમના તમામ વારસદારો હિન્દુ ઉત્તરાધિકાર અધિનિયમની જોગવાઈઓ અનુસાર માલિકો બન્યા હતા. અનાર દેવી સહ-માલિકોમાંથી એક છે.

બર્મનના હિતમાં અગ્રદૂત લક્ષ્મી સાહુ પ્રથમ વાદી આત્મા રામ બાજોરિયાને માલિક ભાડું ચૂકવી રહ્યા હતા. રેકૉર્ડ પરથી એવું લાગે છે કે ૧૯૭૦ના શીર્ષક દાવો નંબર ૨૭માં રાંચીના વિદ્વાન ગૌણ ન્યાયાધીશની અદાલતમાં જમીના આદેશમાં પ્રતિવાદી (અનાર દેવી) ને કોર્ટમાં ભાડું જમા કરાવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. આપણે અહીં નોંધ કરી શકીએ કે શ્રી

ગુપ્તાએ ધ્યાન દોર્યું હતું કે ઉપરોક્ત માલિકી દાવામાં તમામ બાજોરીઓ પણ પક્ષકાર હતા, પરંતુ ઉપરોક્ત આદેશના અવલોકનથી જાણવા મળે છે કે તેમાં માત્ર અનાર દેવીનો જ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો. તદનુસાર, જાન્યુઆરી ૧૯૭૧ સુધી, આ સમયગાળા પહેલા, લક્ષ્મી સાહુએ દુકાનનું ભાડું ઉપરોક્ત અદાલતમાં જમા કરાવ્યું હતું. આ જમી ૧૫ જાન્યુઆરી, ૧૯૭૧ના રોજ ઉઠાવવામાં આવી હતી અને ઉપરોક્ત લચરની સાહુને જમીમાંથી ભાડું મુક્ત કરવાની સૂચના આપતી નોટિસ આપવામાં આવી હતી અને નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો કે તે નોટિસ પછી પ્રતિવાદી (અનાર દેવી) ને જે પણ પ્રકારનું ભાડું ચૂકવવામાં આવે અને જમી મુક્ત થાય તે પહેલાં ભાડું કોર્ટમાં જમા કરવામાં આવે. તે નોટિસ પર આધાર રાખીને બર્મનોએ અનાર દેવીના નામે મની ઓર્ડર દ્વારા ભાડું આપવાનો દાવો કર્યો હતો. બર્મનોએ તેમના લેખિત નિવેદનમાં જણાવ્યું હતું કે દુકાનનું માસિક ભાડું કોર્ટ ઓફ સબઓર્ડિનેટ જજ, રાંચીના ૧૯૭૦ ના શીર્ષક દાવો નંબર ૨૭ માં કોર્ટના આદેશ દ્વારા જોડવામાં આવ્યું હતું અને જાન્યુઆરી ૧૯૭૧ મહિના સુધીનું માસિક ભાડું કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને અનુસરીને કોર્ટમાં જમા કરવામાં આવ્યું હતું. ફેબ્રુઆરી ૧૯૭૧ મહિનાનું માસિક ભાડું અને જાન્યુઆરી ૧૯૭૧ના બાકીની મુદતનું ભાડું મૃતક લચમ દ્વારા વાદી નંબર એલ (આત્મા રામ બાજોરિયા) ને આપવામાં આવ્યું હતું. માર્ચ ૧૯૭૧ના પ્રારંભમાં અથવા તેની આસપાસ સાહુએ ઉપરોક્ત ભાડું મેળવવાનો ઇનકાર કર્યો હતો અને તેને પોસ્ટલ મની ઓર્ડર દ્વારા મોકલવામાં આવ્યું હતું અને તેવી જ રીતે પછીના મહિનાઓ માટેનું ભાડું પણ તેના સાચા સરનામાં પર મની ઓર્ડર દ્વારા મોકલવામાં આવ્યું છે, પરંતુ પ્રથમ અરજદારે તે મેળવવાનો સતત ઇનકાર કર્યો છે.

આ અરજીના આધારે શ્રી સાન્યાલ દ્વારા વિનંતી કરવામાં આવે છે કે માન્ય ટેન્ડર હતું અને ઇનકાર અન્યાયી અને ગેરકાયદેસર હતો, જેમ કે ભાડાની ચુકવણીમાં કથિત ડિફોલ્ટ

કાયદાની કલમ ૧૧ (૧) ની કલમ (ડી) હેઠળ કાર્યવાહીનું કોઈ કારણ આપી શકતું નથી. દસ્તાવેજી પુરાવાઓનું અવલોકન ૧ થી ૧ બી અને મની ઓર્ડર રસીદો દર્શાવે છે, પ્રદર્શન ઇ થી ઇ ૩૬ એક અલગ વાર્તાને નકારી કાઢે છે. આ તમામ મની ઓર્ડર રસીદો બી દ્વારા અનાર દેવીને સંબોધવામાં આવે છે અને પ્રથમ વાદી-આત્મા રામ બાજોરિયાને નહીં. જો કે, શ્રી સાન્યાલે એ તફાવતને સમજાવવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો કે અનાર દેવી પણ વાદી છે. તે વાદી નંબર ૪ છે, જો લેખિત નિવેદનમાં આપણે વાદી નંબર ૧ માટે વાદી નંબર ૪ વાંચીએ તો દલીલો અને પુરાવા વચ્ચે કોઈ તફાવત રહેશે નહીં. અમને ડર છે કે અમે એકથી વધુ કારણોસર વિદ્વાન સલાહકારની દલીલને સ્વીકારી શકતા નથી. સૌપ્રથમ, લેખિત નિવેદન મે ૧૯૭૭માં દાખલ કરવામાં આવ્યું હતું અને ઓક્ટોબર ૨૦૦૧ સુધી બર્મનોએ લેખિત નિવેદનમાં તેમની કથિત ભૂલ સુધારવાનું પસંદ કર્યું ન હતું, જોકે છેલ્લા ૨૪ વર્ષ દરમિયાન આ કેસ ઘણા ફેરફારોમાંથી પસાર થયો હતો. આ પાસું હોવા છતાં લેખિત નિવેદનના ફકરા ૭નું સાદું વાંચન સૂચવે છે કે જ્યારે તેમણે આ શબ્દનો ઉપયોગ કર્યો ત્યારે બર્મનોનો ઈરાદો આત્મારામ બાજોરિયાનો હતો, અનાર દેવીનો નહીં!)

જો કે, હકીકત એ છે કે વિવાદના સમયગાળા માટેનું ભાડું બર્મનો દ્વારા મની ઓર્ડર દ્વારા આપવામાં આવ્યું હતું, જે રસીદો પરથી લાગે છે-E થી E ૩૬ સુધી પ્રદર્શિત કરે છે-જે વર્તમાન દાવામાં વાદી નંબર ૪ અનાર દેવીને સંબોધવામાં આવ્યું હતું. તેમણે ભાડું લેવાનો ઇનકાર કેમ કર્યો તે અંગે કોઈ ખુલાસો આપ્યો ન હતો. તેનો ઇનકાર દુર્ભાવનાપૂર્ણ ન હોય તો પણ આજ્ઞાકારી રીતે અન્યાયી છે. જો આ કિસ્સામાં સહ-માલિકોમાંથી એક, અનાર દેવીને મિલકતના ભાડાનું ટેન્ડર કરવામાં આવ્યું હોય અને તેમના દ્વારા તે મેળવવાનો અયોગ્ય

ઇનકાર કરવામાં આવ્યો હોય, તો એવું ન કહી શકાય કે ભાડાનું કોઈ ટેન્ડર નથી અને પરિણામે બર્મન ને ભાડાની ચુકવણીમાં ડિફોલ્ટર ન કહી શકાય.

એવું લાગે છે કે બાજોરીઓએ દુકાનનું ભાડું એ આધાર પર લેવાનો ઇનકાર કર્યો હતો કે મની ઓર્ડર્સ પ્રથમ વાદી (આત્મા રામ બાજોરીયા) ને સંબોધવામાં આવ્યા ન હતા, જે પરિવારના સભ્યોના કર્તા હતા અને ભાડુ મેળવવા હક્કદાર હતા. અહીં એ નોંધવું સુસંગત છે કે વાદીના પરિચ્છેદ ૧ અને ૨માં એવું કહેવામાં આવ્યું હતું કે વાદીઓ મિતાક્ષરા સ્કૂલ ઓફ હિન્દુ લો દ્વારા સંચાલિત સંયુક્ત હિન્દુ પરિવારની રચના કરતા હિંદુઓ છે અને વાદી નંબર ૧ એ સૌથી મોટો ભાઈ અને સાળો છે, હકીકતમાં, સંયુક્ત હિન્દુ પરિવારનો કર્તા છે. આ હકીકતને બર્મનોએ તેમના લેખિત નિવેદનમાં નકારી છે. આ ભાડું આત્મારામ બાજોરીયાને આપવામાં આવ્યું હતું તેવું લેખિત નિવેદનમાં જણાવવામાં આવ્યું નથી. સૂચવે છે કે બર્મનો એ હકીકતથી વાકેફ હતા કે સંયુક્ત પરિવારના કર્તા તરીકે માત્ર આત્મારામ બાજોરીયા જ ભાડું મેળવવાને હક્કદાર હતા. દુકાન એક સંયુક્ત મિલકત છે અને તેથી તે વિવાદિત ન હોઈ શકે કે પરિવારના સભ્યોમાંથી એક સહ-માલિક હોવાથી ભાડું મેળવવાનો હક્કદાર હતો.

આત્મા રામ બાજોરીયા (વાદી નંબર ૧) એવું ઢોંગ કરી શકતા નથી કે તેમને તેમના સરનામા પર તેમની માતા અનાર દેવી સી/ઓ આત્મા રામ બાજોરીયાને મની ઓર્ડર દ્વારા ભાડું મોકલવાની જાણ નહોતી. તેમણે ક્યારેય પણ બર્મનને જાણ કરી ન હતી કે તેઓ પરિવારના કર્તા છે અને ભાડું તેમને જ ચૂકવવું/મોકલવું જોઈએ.તેઓ સાડા ત્રણ વર્ષ સુધી ચૂપ રહ્યા હતા. બર્મનોને ચોક્કસ નોટિસની ગેરહાજરીમાં કે વાદી નંબર ૧, એટલે કે, આત્મારામ બાજોરીયા, પરિવારના કર્તા હોવાને કારણે એકલા જ ભાડું મેળવવા માટે હક્કદાર છે, એવું ન

કહી શકાય કે ભાડાનું કોઈ યોગ્ય ટેન્ડર કરવામાં આવ્યું નથી. અનાર દેવી વાદીઓમાંની એક છે. તમામ ફરિયાદીઓ એક જ ઘરમાં સાથે રહે છે. તે બાજોરિયાનો કેસ નથી કે ભાડું તેણીને આપવામાં આવ્યું ન હતું. જો ભાડું તેમને યોગ્ય રીતે આપવામાં આવ્યું હતું, જે અમને લાગે છે કે બર્મનોને નોટિસની ગેરહાજરીમાં વાજબી હતું કે આત્મા રામ બાજોરિયા એકલા કર્તા હોવાથી ભાડું મેળવવા માટે હકદાર હતા, તો ત્યાં એક માન્ય ટેન્ડર હતું. જ્યારે સહ-માલિકોમાંથી એકને ભાડું આપવામાં આવ્યું હતું, જે દાવામાં વાદીઓમાંના એક હતા, ત્યારે ભાડાનું કોઈ માન્ય ટેન્ડર ન હોવાનું માનવું અને તે આધાર પર બર્મનને બહાર કાઢવાનો આદેશ પસાર કરવો અન્યાયી નહીં પણ અત્યાચારી હશે. તેથી, અમે એમ કહી શકતા નથી કે ઉચ્ચ અદાલતે આ પાસા પર કરેલા નિષ્કર્ષ પર પહોંચવામાં કોઈ ગેરકાયદેસરતા કરી છે.

શ્રી સાન્યાલે પ્રિયા બાલા ઘોષ (શ્રીમતી) અને અન્યો વિરુદ્ધ બજરંગલાલ સિંઘાનિયા અને અન્યો, [૧૯૯૩] પૂરક કેસમાં આ અદાલતના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો છે. ૧ એસસીસી ૨૪. તે કિસ્સામાં સપ્ટેમ્બર મહિનાનું ભાડું ચૂકવવામાં આવ્યું ન હતું પરંતુ ઓક્ટોબર અને નવેમ્બર માટેનો મની ઓર્ડર ૨૮ નવેમ્બરે મોકલવામાં આવ્યો હતો, જે ડિસેમ્બરમાં પ્રાપ્ત થયો હતો. પ્રશ્ન એ હતો કે શું ભાડુઆતો ભાડાની ચુકવણીમાં ડિફોલ્ટ કરે છે. તેમાં મકાન માલિકે દલીલ કરી હતી કે મની ઓર્ડર દ્વારા ભાડાની ચુકવણી માન્ય ટેન્ડર નથી અને તેથી, ભાડુઆતોએ ભાડાની ચુકવણીમાં ડિફોલ્ટ કર્યું છે. આ અદાલતે એવું માન્યું હતું કે ઉપરોક્ત કાયદાની કલમ ૧૩ (૧) ભાડુઆતોને મકાનમાલિકને પોસ્ટલ મની ઓર્ડર દ્વારા બાકી ભાડું મોકલવાની મંજૂરી આપે છે અને જો ભાડુઆતો ભાડું સ્વીકારવાનો ઇનકાર કરે છે, તો નિયત સમયની અંદર મની ઓર્ડર દ્વારા ભાડું મોકલવું યોગ્ય બચાવ તરીકે મેળવી શકાય છે અને એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે મની ઓર્ડર દ્વારા મોકલીને ભાડાની ચુકવણી માન્ય ટેન્ડર છે. અમારા

મતે આ કેસ શ્રી સાન્યાલની દલીલને સમર્થન આપતો નથી. જો કે, નીચેના અવલોકનો અહીંની હકીકતની પરિસ્થિતિને યોગ્ય રીતે લાગુ પડે છે:

"મકાનમાલિકને તેના ચૂકવવાપાત્ર ભાડું ચૂકવવા માટે તૈયારી અને ઇચ્છા દર્શાવી હોવા છતાં, ચુકવણીની પછીની રીતનો આશરો લેનાર અસ્થાયીને શા માટે હાંકી કાઢવી જોઈએ? કાયદાનું વ્યાપક અર્થઘટન કરવું પડશે કારણ કે તેનો હેતુ ભાડુઆતોને એવી પરિસ્થિતિમાં ફસાવવાનો નથી કે જેથી મકાનમાલિક તેને બહાર કાઢી શકે.

બર્મનોએ સહ-માલિકોમાંથી એક અને વાદીઓમાંથી એક અનાર દેવીને ભાડું આપ્યું હતું, જેમણે તે મેળવવાનો ઇનકાર કર્યો હતો, જે ભાડું ન ચૂકવવાના આધારે તેમને ખાલી કરાવવા માટે દાવો કરવા માટે જાળમાં પરિણમી ન જોઈએ.

એવું જાણવા મળ્યું છે કે બર્મન દ્વારા ભાડાનું યોગ્ય ટેન્ડર કરવામાં આવ્યું છે અને બાજોરિયા દ્વારા તે મેળવવાનો અયોગ્ય ઇનકાર કરવામાં આવ્યો છે, તેથી માર્ચ ૧૯૭૨ અને ઓગસ્ટ ૧૯૭૩ના મહિના માટે ભાડાની ચુકવણીમાં કોઈ ચૂક થઈ છે કે કેમ તે જાણવા માટે ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા કેસને પ્રથમ અપીલ અદાલતમાં મોકલવો બિનજરૂરી હતો. આ હદ સુધી ટીન્ડર અપીલના ચુકાદાને રદ કરવામાં આવે છે. પરિણામે, ૧૯૯૮ની સિવિલ અપીલ નંબર ૯૭૫ને મંજૂરી આપવામાં આવી છે અને ૧૯૯૮ની સિવિલ અપીલ નંબર ૩૯૭૨ને બરતરફ કરવામાં આવી છે. કેસના સંજોગોમાં, અમે પક્ષોને તેમનો પોતાનો ખર્ચ ઉઠાવવાનો નિર્દેશ આપીએ છીએ.

આઈ. એ. નંબર ૨ એરીડ જ આઉટ થાય છે.

આઈ. એ. નંબર ૩ ને મંજૂરી છે.

અમે સ્પષ્ટ કરીએ છીએ કે વાજબી ભાડું નક્કી કરવાના પ્રશ્નો અને જે રકમ બજોરિયાઓ બર્મન પાસેથી વસૂલવા માટે હકદાર હશે, તે ખુલ્લા છે.

આર. પી.

સી. એ. નંબર ૯૭૫/૯૮ માન્ય છે.

સી. એ. નંબર ૩૯૭૨/૯૮ રદ કરવામાં આવ્યું.

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.