

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.

=====

હરિ સિંહ

વિ.

કન્હૈયા લાલ

સપ્ટેમ્બર ૭, ૧૯૯૯

[એમ.પી. મિશ્રા અને એન. સંતોષ હેગડે, ન્યાયમૂર્તિઓ]

કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજર, ૧૯૦૮:

કલમ ૧૦૦-બીજી અપીલ-કાયદાનો અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન-અસ્તિત્વ-ખાલી કરાવવા માટેનો દાવો-નીચલી કોર્ટોએ કસૂર, સબ-લેટિંગ અને ન્યુસન્સના આધારે દાવો મંજૂર કર્યો-હાઈકોર્ટે, બીજી અપીલમાં, કાયદાનો અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન રચ્યા વિના, નીચલી કોર્ટોના તથ્યોના એકસમાન તારણો બાજુ પર મૂક્યા-કોર્ટે ઠેરવેલ કે: બીજી અપીલમાં હાઈકોર્ટની સત્તા વિધાનસભા દ્વારા મર્યાદિત છે-આથી, બીજી અપીલમાં પડકાર કલમ ૧૦૦ હેઠળની મર્યાદાઓ સુધી સીમિત હોવો જોઈએ-૧૯૭૬ ના સુધારા અધિનિયમ દ્વારા કલમ ૧૦૦ માં સુધારો કરવાનો હેતુ અમુક બિંદુએ મુકદ્દમાને અંતિમતા લાવવા અને કલમ ૧૦૦ હેઠળ હાઈકોર્ટની સત્તાઓ પર મર્યાદાઓ મૂકવા માટે જાહેર નીતિ પર આધારિત છે-કેસના સંજોગોમાં, હાઈકોર્ટે કાયદાનો અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન રચ્યા વિના અને પુરાવાનું પુનઃમૂલ્યાંકન કરીને

તથ્યોના એકસમાન તારણો બાજુ પર મૂકવામાં ભૂલ કરી-વધુમાં તે ન તો પુરાવા ન હોવાનો કે વિકૃત તારણનો કેસ છે.

કલમ ૧૦૦ અને ઓર્ડર ૬ નિયમો જ અને ૫-બીજી અપીલ-દલીલ-વિગતોનો અભાવ-કોર્ટે ઠેરવેલ કે: તથ્યોના એકસમાન તારણો બાજુ પર મૂકવાનું કારણ બની શકે નહીં-વિગતો, જો જરૂરી હોય તો, પુરાવા દ્વારા પૂરી કરી શકાય છે.

કલમો ૯૬ અને ૧૦૦-પ્રથમ અપીલ, બીજી અપીલ અથવા રિવિઝન-અધિકાર-કોર્ટે ઠેરવેલ કે: નૈસર્ગિક કે આંતરિક નથી અને માત્ર વિધાનસભા દ્વારા આપવામાં આવેલી મર્યાદા સુધી જ છે.

કાનૂની સૂક્તિઓ:

"Interest reipublicae ut sit finis litium" -નો અર્થ.

પ્રતિવાદી-ભાડૂતાએ અપીલકર્તા-મકાનમાલિક પાસેથી ચોક્કસ માસિક ભાડે બે દુકાનો અને એક ગોડાઉન લીધું હતું. અપીલકર્તાએ ભાડું ચૂકવવામાં કસૂર, સબ-લેટિંગ અને ન્યુસન્સના આધારે દાવો દાખલ કર્યો હતો. એક અઠવાડિયાની અંદર અપીલકર્તાએ રાજસ્થાન પ્રિમાઈસીસ (કંટ્રોલ ઓફ રેન્ટ એન્ડ એવિક્શન) એક્ટ, ૧૯૫૦ ની કલમ ૬ હેઠળ પ્રમાણભૂત ભાડાના નિર્ધારણ માટે અન્ય દાવો પણ દાખલ કર્યો હતો. ટ્રાયલ કોર્ટે અધિનિયમની કલમ ૭ હેઠળ પ્રતિ માહ ઊંચા દરે પ્રોવિઝનલ સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટ નક્કી કર્યું. પ્રતિવાદીએ ૧૦ મહિના માટે ઉપરોક્ત ઊંચા દરે ભાડું જમા કરાવ્યું અને ત્યારબાદ કસૂર કર્યો. આ તથ્યો દાવો સુધારણા દ્વારા યોગ્ય રીતે સામેલ કરવામાં આવ્યા હતા. અપીલકર્તાએ દલીલ કરી હતી કે પ્રતિવાદી પણ પ્રમાણભૂત ભાડું ચૂકવવામાં કસૂરના આધારે ખાલી કરાવવા માટે જવાબદાર હતો.

ટ્રાયલ કોર્ટે કલમ ૭ હેઠળ નક્કી કરાયેલ પ્રોવિઝનલ સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટ જમા કરાવવામાં પ્રતિવાદીની નિષ્ફળતાને કારણે કલમ ૧૩(૫) હેઠળ પ્રતિવાદીનો બચાવ રદ કર્યો. ટ્રાયલ કોર્ટે એવું ઠરાવીને ખાલી કરાવવાનો દાવો મંજૂર કર્યો કે

પ્રતિવાદીએ ભાડું ચૂકવવામાં કસૂર કરી છે, પરિસર સબ-લેટ કર્યું છે અને ન્યુસન્સ પેદા કર્યું છે. અપીલ કોર્ટે ન્યુસન્સ અને સબ-લેટિંગના આધારે ખાલી કરાવવાને સમર્થન આપ્યું પરંતુ કલમ ૧૩(૧)(એ) હેઠળ કસૂરના તારણને બાજુ પર મૂક્યું.

હાઈકોર્ટે બીજી અપીલમાં, કાયદાનો અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન રચ્યા વિના, નીચલી કોર્ટોના એકસમાન તારણો બાજુ પર મૂક્યા અને પ્રતિવાદીને કબજો પુનઃસ્થાપિત કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો. હાઈકોર્ટે ઠેરવેલ કે દલીલમાં ચોક્કસ વિગતો સામેલ કરવામાં આવી નથી અને નીચલી કોર્ટના તારણો રેકૉર્ડ પરના પુરાવા વિરુદ્ધ હતા. જો કે, પ્રતિવાદી દ્વારા કોઈ કસૂર ન હોવાના અપીલ કોર્ટના તારણને હાઈકોર્ટે દ્વારા ખલેલ પહોંચાડવામાં આવી ન હતી. આથી આ અપીલ છે.

અપીલકર્તા વતી એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે ન તો કાયદાનો અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન રચવામાં આવ્યો હતો કે ન તો કેસમાં ઊભો થયો હતો અને તેથી, કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજર, ૧૯૦૮ ની કલમ ૧૦૦ હેઠળ હાઈકોર્ટે દ્વારા બીજી અપીલમાં હસ્તક્ષેપ અધિકારક્ષેત્ર વિનાનો હતો.

અપીલ મંજૂર કરતાં, કોર્ટે

કોર્ટે ઠેરવેલ કે: ૧. પ્રથમ અપીલો, બીજી અપીલો અથવા રિવિઝનમાં કોર્ટોનું અધિકારક્ષેત્ર વિધાનસભા દ્વારા આપવામાં આવેલી મર્યાદા સુધીનું છે. કોઈપણ હુકમ વિરુદ્ધ અપીલ કરવાનો કોઈ મુકદ્દમેદાર પાસે કોઈ કુદરતી કે અંતર્નિહિત અધિકાર નથી, સિવાય કે કાયદો પ્રદાન કરે અને તે મર્યાદા સુધી જ છે જ્યાં સુધી તે આપવામાં આવ્યો હોય. આમ પડકારનો વિસ્તાર પણ વિધાનસભા દ્વારા મર્યાદિત કરવામાં આવ્યો છે. તેથી, વાદગ્રસ્ત હુકમના પડકારને આવી મર્યાદામાં મર્યાદિત રાખવો પડશે. કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજર, ૧૯૦૮ ની કલમ ૮૬ અને કલમ ૧૦૦ થી ૧૯૭૬ ના સુધારા અધિનિયમ (૧૯૭૬ નો ૧૦૪) દ્વારા સુધારણા પહેલાં જે સ્થિતિમાં હતી અને આ સુધારા પછી જે રીતે છે તે પરથી જોઈ

શકાય છે કે વિધાનસભા આવા અધિકારને કેવી રીતે મર્યાદિત કરે છે. [૨૨૨-એ-સી]

૨. ઉપરોક્ત સુધારા અધિનિયમ દ્વારા કલમ ૧૦૦ માં સુધારો કરવાનો હેતુ હાઈકોર્ટના અધિકારક્ષેત્રને વધુ મર્યાદિત કરવાનો હતો. સુધારા પહેલાં હસ્તક્ષેપ ત્યાં હોઈ શકે જ્યાં હુકમ કાયદા વિરુદ્ધ હોય અથવા કાયદાનું બળ ધરાવતી કેટલીક પરંપરા વિરુદ્ધ હોય. પરંતુ હવે તે માત્ર ત્યારે જ હોઈ શકે જો કાયદાનો કોઈ અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન ઊભો થાય. લાવવામાં આવેલ 'કાયદાનો અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન' શબ્દોનું મહત્વ છે, તે બિનજરૂરી નથી. તેથી હવે હસ્તક્ષેપ માત્ર એટલા માટે થઈ શકે નહીં કે હુકમ કાયદા વિરુદ્ધ છે, પરંતુ જ્યારે વિવાદિત મુદ્દાઓ કાયદાનો અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન ઊભા કરે છે. અપીલ સત્તાધિકારીઓમાં સત્તાઓનું સર્જન અથવા આવી સત્તાઓને મર્યાદિત કરવી એ હંમેશા જાહેર નીતિ પર આધારિત નિર્ણય છે જે **interest reipublicae ut sit finis litium** સૂક્તિમાં વ્યક્ત થાય છે. આ નીતિ અમુક મુદ્દાઓ અથવા મુકદ્દમાને અમુક સમયે અંતિમતા લાવે છે. જો કોઈ અપીલ પ્રદાન કરવામાં ન આવે, તો મૂળ હુકમ અંતિમ બની જાય છે. આમ પ્રથમ અપીલના તબક્કા સુધી તથ્યોના પ્રશ્ન પરના **adjudication** ને અંતિમતા લાવવા માટે અને બીજી અપીલને કાયદાના પ્રશ્નો અથવા કાયદાના અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન અથવા આવી અન્ય મર્યાદા સુધી મર્યાદિત કરવા માટે વિધાનસભા માટે ખુલ્લું છે જે વિધાનસભા યોગ્ય અને યોગ્ય માને. [૨૨૨-જી-એચ; ૨૨૩-એ-સી]

૩. સીપીસીની કલમ ૧૦૦ ની યોજના સ્પષ્ટપણે કલમ ૧૦૦ હેઠળ હાઈકોર્ટની સત્તાના ઉપયોગને મર્યાદિત કરવાના વિધાનસભાના ઈરાદાને પ્રગટ કરે છે. આમ કાયદાના અર્થપૂર્ણ પ્રશ્નનું અસ્તિત્વ આ કલમ હેઠળ હાઈકોર્ટ દ્વારા સત્તાના ઉપયોગ માટે પૂર્વશરત છે. [૨૨૪-એ-બી]

પાંચુગોપાલ બરુઆ વિ. ઉમેશ ચંદ્ર ગોસ્વામી, [૧૯૯૭] ૪ એસસીસી ૭૧૩; ક્ષિતિષ ચંદ્ર પૂરકાયત વિ. સંતોષ કુમાર પૂરકાયત, [૧૯૯૭] ૫

એસસીસી ૪૩૮; રામ પ્રસાદ રજક વિ. નંદ કુમાર એન્ડ બ્રોસ., [૧૯૯૮] ૬
એસસીસી ૭૪૮ અને કોલ્ડબા દગાડુ કદમ વિ. સાવિત્રીબાઈ સોપાન ગિજ્જર,
[૧૯૯૯] ૩ એસસીસી ૭૨૨, પર આધારિત.

૪. વિગતો, જો કોઈ હોય તો, પુરાવા દ્વારા પૂરી કરી શકાય છે. દલીલમાં માત્ર વિગતોનો અભાવ તથ્યોના એકસમાન તારણને બાજુ પર મૂકવાનું કારણ હોઈ શકે નહીં. બંને નીચલી કોર્ટો દ્વારા સબ-લેટિંગ અને ન્યુસન્સ પર નોંધાયેલ તારણ રેકૉર્ડ પરના પુરાવા પર આધારિત હોવાથી, પુરાવાનાં પુનઃમૂલ્યાંકન દ્વારા અને કોઈપણ સંજોગોમાં હાઈકોર્ટ દ્વારા કાયદાનો કોઈ અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન રચ્યા વિના તેને બાજુ પર મૂકવું ટકી શકે નહીં અને વધુમાં કાયદાનો કોઈ અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી. તે ન તો પુરાવા ન હોવાનો કે વિકૃત તારણનો કેસ છે. [૨૨૬-સી-એફ]

સિવિલ અપીલ હુકમત: વર્ષ ૧૯૯૬ ની સિવિલ અપીલ નં. ૧૦૭૫૬.
રાજસ્થાન હાઈકોર્ટના એસ.બી.સી.એસ.એ. નં. ૧૭૧ વર્ષ ૧૯૯૫ ના તારીખ
૧૫.૧૨.૯૫ ના ચુકાદા અને હુકમ સામે.
અપીલકર્તા તરફે અરુણેશ્વર ગુપ્તા.
પ્રતિવાદી તરફે સુશીલ કુમાર જૈન અને પી.સી. જૈન.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ મિશ્રા દ્વારા આપવામાં આવેલ.

મિશ્રા, ન્યાયમૂર્તિ. આ અપીલમાં ઉઠાવવામાં આવેલો મુદ્દો રાજસ્થાન પ્રિમાઈસીસ (કંટ્રોલ ઓફ રેન્ટ એન્ડ એવિક્શન) એક્ટ, ૧૯૫૦ (જે હવે પછી 'અધિનિયમ' તરીકે ઉલ્લેખિત છે) હેઠળ ઉદ્ભવે છે. અપીલકર્તા મકાનમાલિક છે અને પ્રતિવાદી ભાડૂઆત છે. અપીલકર્તા દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલો પ્રશ્ન એ છે કે, શું હાઈકોર્ટ બીજી અપીલમાં તથ્યોના એકસમાન તારણને બાજુ પર મૂકવામાં સાચી હતી? બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, શું કાયદાનો કોઈ અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન અસ્તિત્વમાં હતો અને હાઈકોર્ટ કાયદાનો કોઈ અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન રચ્યા વિના નીચેની બંને કોર્ટોના એકસમાન તારણોમાં દખલ કરવા માટે ન્યાયસંગત હતી?

અપીલકર્તા હાઈકોર્ટના હુકમના તે ભાગને પાલનકારે છે જે પ્રતિવાદી દ્વારા ભાડું ચૂકવવામાં કોઈ કસૂર નથી હોવાનું ધરાવતા પ્રથમ અપીલ કોર્ટના હુકમને સમર્થન આપે છે. ટૂંકમાં, મકાનમાલિકનો દાવો ભાડું ચૂકવવામાં કસૂર, પ્રશ્નવાળા પરિસરનું સબ-લેટિંગ અને ન્યુસન્સ પેદા કરવાના આધારે પ્રતિવાદીને ખાલી કરાવવા માટેનો હતો જે મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. અપીલ કોર્ટે સબ-લેટિંગ અને ન્યુસન્સના તારણને સમર્થન આપ્યું પરંતુ કલમ ૧૩(૧)(એ) હેઠળ કસૂરના તારણને બાજુ પર મૂક્યું. બીજી અપીલમાં હાઈકોર્ટે પ્રથમ અપીલ કોર્ટના તારણને સમર્થન આપ્યું કે કોઈ કસૂર નથી પરંતુ પ્રતિવાદીએ પરિસર સબ-લેટ કર્યું છે અને ન્યુસન્સ પેદા કર્યું છે તેવા એકસમાન તારણો બાજુ પર મૂક્યા.

ઉઠાવવામાં આવેલા વિવાદની પ્રશંસા કરવા માટે અમે નીચેની ટૂંકી હકીકતો રજૂ કરીએ છીએ.

પ્રતિવાદીએ મકાન નં. ૨૧૩૧, સબ્જી મંડી, જોહરી બજાર, જયપુરના એક ભાગ રૂપે ચબૂતરા સાથે બે દુકાનો અને એક ગોડાઉન માસિક ભાડે રૂ. ૪૫ પ્રતિ માહ પાછીના શુલ્ક સાથે રૂ. ૫ પ્રતિ માહ લેખે લીધું હતું. અપીલકર્તા-મકાનમાલિકનો કેસ એ છે કે પ્રતિવાદીએ એક દુકાન મોહમ્મદ ઇશાકને સબ-લેટ કરી અને ગોડાઉન હામિદને સબ-લેટ કર્યું. આ ઉપરાંત, તે લગભગ ૨ વર્ષ અને ૧૧ મહિનાના સમયગાળા માટે કુલ રૂ. ૧૭૫૦ નું ભાડું ચૂકવવામાં નિષ્ફળ ગયો. તેણે ૧૧ ફૂટ પહોળો પ્રવેશદ્વાર પણ બ્લોક કરી દીધો છે જે અપીલકર્તા માટે તેના નિવાસ્થાને જવા માટેનો એકમાત્ર રસ્તો છે, રસ્તાની બંને બાજુ ડુંગળી અને અન્ય શાકભાજીની બોરીઓ રાખીને. હકીકતમાં તે લગભગ ૮ ફૂટ રસ્તો બ્લોક કરે છે અને ૩ ફૂટ છોડે છે જે અપીલકર્તાને ગંભીર ન્યુસન્સ પહોંચાડી રહ્યું છે. ૧૫ ફેબ્રુઆરી, ૧૯૭૭ ના રોજ પ્રતિવાદી પર નોટિસ બજાવવામાં આવી હતી અને ત્યારબાદ ભાડું ચૂકવવામાં કસૂર, સબ-લેટિંગ અને ન્યુસન્સના આધારે ઉપરોક્ત પરિસરમાંથી ખાલી કરાવવા માટે ૧૨ જાન્યુઆરી, ૧૯૭૮ ના રોજ દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો.

એક અઠવાડિયાની અંદર ૧૯ જાન્યુઆરી, ૧૯૭૮ ના રોજ અપીલકર્તાએ ઉપરોક્ત અધિનિયમની કલમ ૬ હેઠળ પ્રમાણભૂત ભાડાના નિર્ધારણ માટે અન્ય દાવો પણ દાખલ કર્યો હતો. ૩ મે, ૧૯૭૮ ના રોજ પછીના દાવામાં ટ્રાયલ કોર્ટે ૧૨ જાન્યુઆરી, ૧૯૭૮ થી લાગુ થાય તે રીતે ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૭ હેઠળ પ્રતિ માહ રૂ. ૧૦૦ પ્રોવિઝનલ સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટ નક્કી કર્યું. તેના પરિણામે પ્રતિવાદીએ ૧૨ જાન્યુઆરી, ૧૯૭૮ થી ૧૬ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૭૮ ના સમયગાળા માટે ઉક્ત દરે ભાડું જમા કરાવ્યું. જો કે, પ્રતિવાદીએ ૧૭ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૭૮ પછીના સમયગાળા માટે આ દરે ભાડું ચૂકવવામાં કસૂર કર્યો. આ હકીકત તેના દાવામાં સુધારણા દ્વારા દાવામાં સામેલ કરવામાં આવી હતી જે મંજૂર કરવામાં આવી હતી અને તે ઉક્ત દાવાના પેરા ૫ (એ) તરીકે સામેલ કરવામાં આવી હતી. આ સુધારણા ઉક્ત પ્રોવિઝનલ ભાડાના નિર્ધારણ પછીના સમયગાળા માટે ભાડું ચૂકવવામાં કસૂર અને અધિનિયમની કલમ ૭(જ) હેઠળ ખાલી કરાવવાની પરિણામી જવાબદારીની દલીલ કરે છે.

પ્રતિવાદીના જણાવ્યા મુજબ, ટ્રાયલ કોર્ટે ૧૩ એપ્રિલ, ૧૯૭૮ ના રોજ ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૩(૩) હેઠળ પ્રોવિઝનલ ભાડું પ્રતિ માહ રૂ. ૪૫ નક્કી કર્યું તેથી ૩ મે, ૧૯૭૮ ના રોજ કલમ ૭ હેઠળ પ્રોવિઝનલ સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટનું નિર્ધારણ માત્ર એવું જ સૂચવશે કે ખાલી કરાવવાનું પરિણામ અમલમાં મૂકતા પહેલા કલમ ૧૩(૩) હેઠળ ચૂકવવાપાત્ર રકમનું નવું પુનઃનિર્ધારણ અથવા ફેરફાર કરવો પડશે. બીજી બાજુ અપીલકર્તાના વકીલે ભારપૂર્વક જણાવ્યું કે ટ્રાયલ કોર્ટે કલમ ૭ હેઠળ નક્કી કરાયેલ પ્રોવિઝનલ ભાડું જમા કરાવવામાં નિષ્ફળ જવાના કારણે કલમ ૧૩(૫) હેઠળ પ્રતિવાદીનો બચાવ રદ કર્યો. આની સામેની અપીલ પણ ૫ ઓગસ્ટ, ૧૯૮૩ ના રોજ અપીલ સત્તાધિકારી દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી. રિવિઝન અરજી પણ ૧૮ ફેબ્રુઆરી, ૧૯૮૭ ના રોજ હાઈકોર્ટ દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી. આમ આ હુકમ અંતિમ બની ગયો કારણ કે તે આ કોર્ટ સમક્ષ પડકારવામાં આવ્યો ન હતો. અંતિમતાની આ દલીલનો પ્રતિવાદ કરતાં, પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલ દલીલ કરે છે કે રિવિઝનલ

હુકમે જ આ મામલો પછીથી ઉઠાવવા માટે ખુલ્લો રાખ્યો હતો, તેથી રિવિઝનલ હુકમ પડકારવાની કોઈ જરૂર ન હતી. ઉક્ત રિવિઝનલ હુકમમાં નીચેના અવલોકનો પર આધાર રાખવામાં આવે છે:

"મને લાગે છે કે સીપીસીની કલમ ૧૧૫ હેઠળ આ કોર્ટ સમક્ષ રિવિઝનમાં ઉઠાવવામાં આવેલા વિવિધ પ્રશ્નો અને મુદ્દાઓનો અંતિમ અપીલમાં નિર્ણય લેવાને પાત્ર છે જો ભાડૂઆત દ્વારા સમાન દાખલ કરવાનું જરૂરી બને..... "જો તેની અગાઉ તેની સામે કોઈ પ્રતિકૂળ હુકમ પસાર કરવામાં આવે છે જે અપીલપાત્ર છે તો હકીકતો અને કાયદાના આ જટિલ પ્રશ્નો, ગણતરીઓ પ્રમોશન અને હિન્દી અને અંગ્રેજી કેલેન્ડર મહિનાનું સંયોજન, ત્યાં અપીલમાં નક્કી કરી શકાય છે."

ટ્રાયલ કોર્ટે આખરે એવું ઠરાવીને ખાલી કરાવવાનો દાવો મંજૂર કર્યો કે પ્રતિવાદીએ વૈશાખ બુદ અકુમ સંવત ૨૦૩૨ થી દાવો દાખલ કરવાની તારીખ સુધી ભાડું ચૂકવવામાં કસૂર કરી હતી, તેણે પરિસર પણ સબ-લેટ કર્યું હતું અને વાદી-મકાનમાલિક માટે પ્રવેશ માર્ગમાં ન્યુસન્સ પેદા કર્યું હતું. અપીલ સત્તાધિકારીએ અનુક્રમે કલમો ૧૩(૧)(ડી) અને ૧૩(૧)(ઈ) હેઠળ ન્યુસન્સ અને સબ-લેટિંગના આધારે તેના ખાલી કરાવવાને સમર્થન આપીને પ્રતિવાદીની અપીલ ફગાવી દીધી, પરંતુ કલમ ૧૩(૧)(એ) હેઠળ કસૂરના તારણને બાજુ પર મૂક્યું. અપીલકર્તા આ બાજુ પર મૂકવાના ભાગને પડકારે છે, જે તેમના મતે અટકાવી શકાય તેવું નથી, કારણ કે અગાઉ કસૂરની આ જ બાબતના આધારે કલમ ૧૩(૫) હેઠળ પ્રતિવાદીનો બચાવ રદ કરવામાં આવ્યો હતો. રજૂઆત એ છે કે, અપીલ કોર્ટે ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૭(જ) ની જોગવાઈઓનું ખોટું અર્થઘટન કર્યું છે. આખરે, હાઈકોર્ટે બીજી અપીલમાં બંને નીચલી કોર્ટો દ્વારા નોંધાયેલા એકસમાન તારણો બાજુ પર મૂક્યા અને અપીલકર્તાને દાવો પરિસરનો કબજો પ્રતિવાદીને પુનઃસ્થાપિત કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો. હાઈકોર્ટે જે આધારો પર હસ્તક્ષેપ કર્યો તે એ છે કે દલીલમાં ચોક્કસ વિગતો સામેલ કરવામાં આવી

નથી અને તારણ રેકૉર્ડ પરના પુરાવા વિરુદ્ધ અને વિરુદ્ધ છે. પ્રતિવાદી દ્વારા કોઈ કસૂર નથી તેવા અપીલ કોર્ટના તારણને ખતેલ પહોંચાડવામાં આવી નથી.

અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલે આ વાદગ્રસ્ત હુકમને પ્રથમતઃ એ કારણસર પડકાર્યો છે કે ન તો કાયદાનો કોઈ અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન રચવામાં આવ્યો છે કે ન તો વર્તમાન કેસમાં ઊભો થયો છે, તેથી, સીપીસીની કલમ ૧૦૦ હેઠળ બીજી અપીલમાં હસ્તક્ષેપ અધિકારક્ષેત્ર વિનાનો હતો અને બીજું એ કે હાઈકોર્ટે અપીલ કોર્ટના હુકમના તે ભાગને બાજુ પર મૂકવો જોઈએ જે કોઈ કસૂર નથી હોવાનું ધરાવે છે કારણ કે નિર્વિવાદપણે પ્રતિવાદીએ કલમ ૭ હેઠળ પ્રોવિઝનલ રીતે નક્કી થયા મુજબ ભાડું ન ચૂકવવામાં કસૂર કર્યો છે. કલમ ૭(૪) હેઠળ આ કસૂર પોતાનામાં પ્રતિવાદીને ખાલી કરાવવા માટે પૂરતી છે.

બીજી બાજુ, પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલ જોરશોરથી દલીલ કરે છે કે નિર્વિવાદપણે વર્તમાન ખાલી કરાવવાનો દાવો દાવામાં અરજ મુજબ પ્રતિ માહ રૂ. ૪૫ ના દરે બાકી ભાડા પર આધારિત છે, અને ઉપર જણાવ્યા મુજબ પેરા ૫(એ) દાખલ કરીને સુધારણા હોવા છતાં, અરજમાં કોઈ અનુરૂપ સુધારણા કરવામાં આવી નથી. તેથી કસૂર માટે ખાલી કરાવવું માત્ર ત્યારે જ હોઈ શકે જો પ્રતિ માહ રૂ. ૪૫ ના દરે ચૂકવણી ન કરવામાં કસૂર હોય અને પ્રતિ માહ રૂ. ૧૦૦ ના દરે પ્રોવિઝનલ સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટના નિર્ધારણને કારણે નહીં. તે એ પણ દલીલ કરે છે કે એકવાર કલમ ૧૩(૩) હેઠળ તારીખ ૧૩ એપ્રિલ, ૧૯૭૮ નો હુકમ પસાર થઈ ગયો જે કસૂર માટે ભાડૂઆત દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર રકમ નક્કી કરે છે, કલમ ૭ હેઠળ પ્રોવિઝનલ ભાડાના નિર્ધારણ દ્વારા વધારવામાં આવેલી રકમ સહિત અન્ય કોઈ રકમ એવી રકમ તરીકે ગણવામાં આવી શકે નહીં જેના માટે પ્રતિવાદીને ખાલી કરાવી શકાય સિવાય કે તારીખ ૧૩ એપ્રિલ, ૧૯૭૮ નો આ હુકમ સંશોધિત કરવામાં આવે. સબ-લેટિંગ અને ન્યુસન્સ પેદા કરવા પર એકસમાન તારણો બાજુ પર મૂકવા અંગે એવું દલીલ કરવામાં આવે છે કે હાઈકોર્ટે તેના માટે સારા કારણો આપ્યા છે.

બીજી અપીલમાં હાઈકોર્ટ દ્વારા હસ્તક્ષેપનો પ્રશ્ન, તેનો સિદ્ધાંત આ કોર્ટના અદાલતોના સમૂહ દ્વારા સ્થિર થયો છે. પ્રથમ અપીલો, બીજી અપીલો અથવા રિવિઝનમાં કોર્ટોનું અધિકારક્ષેત્ર એ બધું વિધાનસભા દ્વારા આપવામાં આવેલી મર્યાદા સુધીનું છે. કોઈપણ હુકમ વિરુદ્ધ અપીલ કરવાનો કોઈ મુકદ્દમેદાર પાસે કોઈ કુદરતી કે અંતર્નિહિત અધિકાર નથી, સિવાય કે કાયદો પ્રદાન કરે અને તે મર્યાદા સુધી જ છે જ્યાં સુધી તે આપવામાં આવ્યો હોય. આમ પડકારનો વિસ્તાર પણ વિધાનસભા દ્વારા મર્યાદિત કરવામાં આવ્યો છે તેથી વાદગ્રસ્ત હુકમના પડકારને આવી મર્યાદામાં મર્યાદિત રાખવો પડશે. સુધારણા અધિનિયમ ૧૯૭૬ (૧૯૭૬ નો ૧૦૪) દ્વારા સુધારણા પહેલાં અને આ સુધારા પછી જે રીતે છે તે મુજબ સીપીસીની કલમ ૯૬ અને કલમ ૧૦૦ થી વિધાનસભા આવા અધિકારને કેવી રીતે મર્યાદિત કરે છે તે જોઈ શકાય છે.

કલમ ૯૬ મૂળ અધિકારક્ષેત્રમાંથી અપીલ સાથે વ્યવહાર કરે છે. તેની ભાષા અપીલકર્તાને પડકારવા માટે અને અપીલ કોર્ટને adjudication કરવા માટે બંનેને ખૂબ વ્યાપક અધિકાર આપે છે, જ્યારે તે શબ્દો વાપરે છે, "મૂળ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરતી કોઈપણ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા દરેક હુકમનામાંથી અપીલ રહેશે". ઉપ-કલમો ૩ અને ૪ દ્વારા આ વ્યાપક વિસ્તાર પણ સંકોચાઈ જાય છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, ઉપ-કલમ ૩ ના ગુણધર્મો દ્વારા કોઈ અપીલ રહેશે નહીં, જ્યાં તે સંમતિ હુકમનામું હોય અને ઉપ-કલમ ૪ સ્મોલ કોઝ કોર્ટો દ્વારા જોય મુકદ્દમામાંના હુકમમાંથી અપીલ પર પ્રતિબંધ મૂકે છે, જેમાં વિષય વસ્તુનું મૂલ્ય તેમાં ઉદ્દેશિત રકમથી વધુ ન હોય અને અન્ય કિસ્સાઓમાં માત્ર કાયદાના પ્રશ્ન પર.

સીપીસીની કલમ ૧૦૦ ના સુધારા પહેલાં કલમ ૧૦૦(૧) ની ઉપ-કલમો (એ) થી (સી) માં નિર્ધારિત આધારો પર હાઈકોર્ટ સમક્ષ બીજી અપીલ દાખલ કરવામાં આવી શકી હોત, એટલે કે: (એ) નિર્ણય કાયદા વિરુદ્ધ અથવા કાયદાનું બળ ધરાવતી કેટલીક પરંપરા વિરુદ્ધ હોવો;

(બી) નિર્ણય કાયદાના કેટલાક ભૌતિક મુદ્દા અથવા કાયદાનું બળ ધરાવતી પરંપરા નક્કી કરવામાં નિષ્ફળ ગયો હોવો;
 (સી) આ કોડ દ્વારા અથવા અમલમાં રહેલા અન્ય કોઈપણ કાયદા દ્વારા પૂરી પાડવામાં આવેલી પ્રક્રિયામાં ગંભીર ભૂલ અથવા ખામી, જે ગુણદોષ પર કેસના નિર્ણયમાં સંભવિતપણે ભૂલ અથવા ખામી ઉત્પન્ન કરી શકે છે.

તેથી ઉપરોક્ત સુધારા અધિનિયમ દ્વારા કલમ ૧૦૦ માં સુધારો કરવાનો હેતુ હાઈકોર્ટના અધિકારક્ષેત્રને વધુ મર્યાદિત કરવાનો હતો. સુધારા પહેલાં હસ્તક્ષેપ ત્યાં હોઈ શકે જ્યાં હુકમ કાયદા વિરુદ્ધ હોય અથવા કાયદાનું બળ ધરાવતી કેટલીક પરંપરા વિરુદ્ધ હોય. પરંતુ હવે તે માત્ર ત્યારે જ હોઈ શકે જો કાયદાનો કોઈ અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન ઊભો થાય. લાવવામાં આવેલ 'કાયદાનો અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન' શબ્દોનું મહત્ત્વ છે બિનજરૂરી નથી. તેથી હવે હસ્તક્ષેપ માત્ર એટલા માટે થઈ શકે નહીં કે હુકમ કાયદા વિરુદ્ધ છે, પરંતુ જ્યારે વિવાદિત મુદ્દાઓ કાયદાનો અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન ઊભા કરે છે. અપીલ સત્તાધિકારીઓમાં સત્તાઓનું સર્જન અથવા આવી સત્તાઓને મર્યાદિત કરવી એ હંમેશા જાહેર નીતિ પર આધારિત નિર્ણય છે જે *interest reipublicae ut sit finis litium* સૂક્તિમાં વ્યક્ત થાય છે. આ નીતિ અમુક મુદ્દાઓ અથવા મુકદ્દમાને અમુક સમયે અંતિમતા લાવે છે. જો કોઈ અપીલ પ્રદાન કરવામાં ન આવે, તો મૂળ હુકમ અંતિમ બની જાય છે. આમ પ્રથમ અપીલના તબક્કા સુધી તથ્યોના પ્રશ્ન પરના *adjudication* ને અંતિમતા લાવવા માટે અને બીજી અપીલને કાયદાના પ્રશ્નો અથવા કાયદાના અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન અથવા આવી અન્ય મર્યાદા સુધી મર્યાદિત કરવા માટે વિધાનસભા માટે ખુલ્લું છે જે વિધાનસભા યોગ્ય અને યોગ્ય માને. સુધારા પછી સીપીસીની કલમ ૧૦૦ નીચે મુજબ પુનઃઉત્પાદિત કરવામાં આવી છે:

"૧૦૦. બીજી અપીલ. – (૧) આ કોડના મુખ્ય ભાગમાં અથવા તે સમયે અમલમાં રહેલા અન્ય કોઈપણ કાયદા દ્વારા અન્યથા સ્પષ્ટપણે જોગવાઈ કરવામાં આવી હોય તે સિવાય, હાઈકોર્ટના તાબાની કોઈપણ કોર્ટ દ્વારા અપીલમાં પસાર કરાયેલા દરેક

હુકમનામામાંથી હાઈકોર્ટમાં અપીલ રહેશે, જો હાઈકોર્ટ સંતુષ્ટ હોય કે કેસમાં કાયદાનો અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન સામેલ છે.

(૨) આ કલમ હેઠળ એક પાર્ટે પસાર કરાયેલા અપીલ હુકમનામામાંથી અપીલ હોઈ શકે છે.

(૩) આ કલમ હેઠળની અપીલમાં અપીલનું મેમોરેન્ડમ અપીલમાં સામેલ કાયદાના અર્થપૂર્ણ પ્રશ્નને ચોક્કસપણે જણાવશે.

(૪) જ્યાં હાઈકોર્ટ સંતુષ્ટ હોય કે કોઈપણ કેસમાં કાયદાનો અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન સામેલ છે, તે તે પ્રશ્ન ઘડશે.

(૫) અપીલ આ રીતે ઘડવામાં આવેલા પ્રશ્ન પર સાંભળવામાં આવશે અને પ્રતિવાદીને અપીલની સુનાવણી દરમિયાન દલીલ કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવશે કે કેસમાં આવા પ્રશ્નનો સમાવેશ થતો નથી:

પરંતુ જો આ ઉપ-કલમમાં કંઈપણ એવું માનવામાં આવશે નહીં કે કોર્ટને, રેકૉર્ડ કરવાના કારણો માટે, તેના દ્વારા ન ઘડવામાં આવેલા કાયદાના અન્ય કોઈપણ અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન પર અપીલ સાંભળવાની સત્તા દૂર કે સંકોચાઈ જાય છે, જો તે સંતુષ્ટ હોય કે કેસમાં આવા પ્રશ્નનો સમાવેશ થાય છે."

ઉપ-કલમ (૩) અપીલમાં સામેલ કાયદાના અર્થપૂર્ણ પ્રશ્નને ચોક્કસપણે જણાવવા માટે અપીલકર્તા પર જવાબદારી મૂકે છે. ઉપ-કલમ ૪ હાઈકોર્ટને કાયદાના અર્થપૂર્ણ પ્રશ્નને ઘડવાની જવાબદારી સોંપે છે, જો તે સંતુષ્ટ હોય કે તે સામેલ છે. પછી ઉપ-કલમ ૫ પ્રતિવાદીને દલીલ કરવાનો અધિકાર આપે છે કે કાયદાનો કોઈ અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી. પ્રોવાઈસો કોર્ટને જો તે ઘડવામાં ન આવ્યો હોય તો કાયદાનો અન્ય કોઈ અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન ઊભો થાય તો તેને ઘડવાની વિવેકબુદ્ધિને પૂરક બનાવે છે. આ કલમની ઉપરોક્ત યોજના સ્પષ્ટપણે

કલમ ૧૦૦ હેઠળ હાઈકોર્ટની સત્તાના ઉપયોગને મર્યાદિત કરવાના વિધાનસભાના ઇરાદાને પ્રગટ કરે છે. આમ કાયદાના અર્થપૂર્ણ પ્રશ્નનું અસ્તિત્વ આ કલમ હેઠળ હાઈકોર્ટ દ્વારા સત્તાના ઉપયોગ માટે પૂર્વશરત છે.

આ કોર્ટે પાંચુગોપાલ બરુઆ વિ. ઉમેશ ચંદ્ર ગોસ્વામી, [૧૯૯૭] ૪ એસસીસી ૭૧૩ ના પેરા ૭ માં રેકૉર્ડ કર્યું છે:

"પેરા ૭ – સીપીસીની કલમ ૧૦૦ પર એક નજર દર્શાવે છે કે ૧૯૭૬ ના સુધારા પછી બીજી અપીલનું મનોરંજન કરવાની હાઈકોર્ટની સત્તા માત્ર એવા અપીલો સુધી મર્યાદિત છે જેમાં કાયદાનો અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન સામેલ હોય, જે અપીલના મેમોરેન્ડમમાં ખાસ સેટ કરવામાં આવ્યો હોય અને હાઈકોર્ટ દ્વારા ઘડવામાં આવ્યો હોય. અલબત્ત, કલમનું પ્રોવાઈસો દર્શાવે છે કે કોર્ટની સત્તાને દૂર કે સંકોચાઈ દેતી નથી કે રેકૉર્ડ કરવાના કારણો માટે, તેના દ્વારા અગાઉ ન ઘડવામાં આવેલા કાયદાના અન્ય કોઈપણ અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન પર અપીલ સાંભળવા માટે, જો કોર્ટ સંતુષ્ટ હોય કે કેસમાં આવા પ્રશ્નનો સમાવેશ થાય છે. પ્રોવાઈસો પૂર્વધારણા કરે છે કે કોર્ટ તેના હુકમમાં કાયદાના અર્થપૂર્ણ પ્રશ્નને સૂચિત કરશે જે તે નિર્ણય લેવાનું પ્રસ્તાવિત કરે છે ભલે તેવો અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન અગાઉ તેના દ્વારા ઘડવામાં આવ્યો ન હતો. આમ કાયદાના 'અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન' નું અસ્તિત્વ સીપીસીની કલમ ૧૦૦ ની સંશોધિત જોગવાઈઓ હેઠળ અધિકારક્ષેત્રના ઉપયોગ માટે પૂર્વશરત છે."

ક્ષિતિષ ચંદ્ર પૂરકાયત વિ. સંતોષ કુમાર પૂરકાયત અને અન્ય, [૧૯૯૭] ૫ એસસીસી ૪૩૮ માં, આ કોર્ટે પાંચુગોપાલ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં ઉપરોક્ત નિર્ણયને અનુસર્યો અને મંજૂર કર્યો અને વધુમાં ઠેરવ્યું:

"પેરા ૧૦ અમે માત્ર એટલું જ ઉમેરીશું કે (એ) કેસમાં સામેલ કાયદાના અર્થપૂર્ણ પ્રશ્નને પ્રારંભિક તબક્કે પણ ઘડવાની

જવાબદારી હાઈકોર્ટ પર લાદવામાં આવી છે; અને (બી) કે (અપવાદરૂપ) કેસોમાં, પછીના સમયે, જ્યારે કોર્ટ કાયદાના અર્થપૂર્ણ પ્રશ્નને ઘડવામાં સીપીસીની કલમ ૧૦૦ ની ઉપ-કલમ (૫) ના પ્રોવાઈસો હેઠળ તેના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરે છે, ત્યારે સામાવાળાને તેની નોટિસ આપવી જોઈએ અને મુદ્દાને મળવાની ન્યાયી અથવા યોગ્ય તક આપવી જોઈએ. અપીલમાં સામેલ કાયદાના અર્થપૂર્ણ પ્રશ્નને ઘડ્યા વિના અપીલ સાંભળવાનું ચાલુ રાખવું ગેરકાયદેસર છે અને તે કોર્ટ પર લાદવામાં આવેલી ફરજનો ત્યાગ અથવા અસ્વીકાર છે; અને કાયદાના અર્થપૂર્ણ પ્રશ્નની રચના પછી પણ, જો સામા બાજુને ન્યાયી અથવા યોગ્ય તક આપવામાં ન આવે, તો તે નૈસર્ગિક ન્યાયના ઈનકાર સમાન હશે. ઉપરના પરિઘ કે જેમાં હાઈકોર્ટે સીપીસીની કલમ ૧૦૦ હેઠળ તેના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવો જોઈએ તે હંમેશા ધ્યાનમાં રાખવું જોઈએ. અમને એ જણાવતા ખેદ થાય છે કે ઘણા કેસોમાં ઉપરોક્ત પાસાઓ ભાગ્યે જ ધ્યાનમાં રાખવામાં આવે છે અને ઉપરોક્ત શિસ્તનું પાલન કર્યા વિના બીજી અપીલો મનોરંજન અને/અથવા નિકાલ કરવામાં આવે છે."

આ કોર્ટે આ કેસમાં તેની ચિંતા વ્યક્ત કરી હતી કે બીજી અપીલ નક્કી કરતી વખતે અને મંજૂર કરતી વખતે આ પાસાંઓ ભાગ્યે જ ધ્યાનમાં રાખવામાં આવે છે કારણ કે તેઓ આ શિસ્તનું પાલન કર્યા વિના નિકાલ કરવામાં આવી રહ્યા છે. ઉપરોક્ત નિર્ણયમાં આ કોર્ટ દ્વારા વ્યક્ત કરાયેલી ચિંતા, જેનો અમે પણ શંકા વિના પુનરોચ્ચાર કરીએ છીએ. જો કે સુધારો ૧૯૭૬ ના વર્ષમાં હતો પરંતુ હજુ પણ મોટી સંખ્યામાં બીજી અપીલો આ આવશ્યકતાનું પાલન કર્યા વિના નિકાલ કરવામાં આવી રહી છે.

રામ પ્રસાદ રજક વિ. નંદ કુમાર એન્ડ બ્રોસ અને અન્ય, [૧૯૯૮] ૬ એસસીસી ૭૪૮ માં, આ કોર્ટે ઠેરવ્યું:

"પેરા ૭ જ્યાં સુધી કાયદાનો અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન ન હોય ત્યાં સુધી હાઈકોર્ટને બીજી અપીલનું મનોરંજન કરવાની અને ગુણદોષ પર વિચાર કરવાની કોઈ સત્તા ન હતી. પાંચુગોપાલ બરુઆ વિ. ઉમેશ ચંદ્ર ગોસ્વામી અને ક્ષિતિષ ચંદ્ર પૂરકાયત વિ. સંતોષ કુમાર પૂરકાયતમાં આ કોર્ટ દ્વારા ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે કાયદાના અર્થપૂર્ણ પ્રશ્નનું અસ્તિત્વ સીપીસીની કલમ ૧૦૦ હેઠળ અધિકારક્ષેત્રના ઉપયોગ માટે પૂર્વશરત છે. ઉપરોક્ત બંને કેસોમાં, આપણામાંના એક (ડૉ. આનંદ, જે) બેંચના પક્ષકાર હતા અને ભૂતપૂર્વમાં, તેમણે બેંચ માટે વાત કરી."

કોલ્ડબા દગાડુ કદમ વિ. સાવિત્રીબાઈ સોપાન ગિજ્જર અને અન્ય, [૧૯૯૯] ૩ એસસીસી ૭૨૨ માં, આ કોર્ટે ઠેરવ્યું:

"સુધારા પછી બીજી અપીલ ત્યારે જ દાખલ કરી શકાય છે જ્યારે કેસમાં કાયદાનો અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન સામેલ હોય. અપીલનું મેમોરેન્ડમ સામેલ કાયદાના અર્થપૂર્ણ પ્રશ્નને ચોક્કસપણે જણાવવું આવશ્યક છે અને હાઈકોર્ટ આવા પ્રશ્નના અસ્તિત્વ અંગે પોતાને સંતુષ્ટ કરવા માટે બંધાયેલી છે. જો સંતુષ્ટ થાય, તો હાઈકોર્ટે કેસમાં સામેલ કાયદાના અર્થપૂર્ણ પ્રશ્નને ઘડવો પડશે. અપીલ આ રીતે ઘડવામાં આવેલા પ્રશ્ન પર સાંભળવાની જરૂર છે. જો કે, અપીલની સુનાવણીના સમયે પ્રતિવાદીને દલીલ કરવાનો અધિકાર છે કે કોર્ટમાં કેસમાં કાયદાનો કોઈ અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન સામેલ નથી. કલમનું પ્રોવાઈસો કાયદાના અર્થપૂર્ણ બિંદુ પર અપીલ સાંભળવાની હાઈકોર્ટની સત્તાઓને સ્વીકારે છે, જો કે મિસ્ટેક દ્વારા કે ભૂલથી પ્રવેશના સમયે તેવો પ્રશ્ન ઘડવામાં ન આવ્યો હતો ત્યાં મુકદ્દમેદારને કોઈ અન્યાય ન થાય તેની ખાતરી કરવાના હેતુથી તેના દ્વારા ઘડવામાં આવ્યો ન હતો."

આમ ઉપરોક્ત પરિઘની અંદર પ્રશ્ન ઉદ્ભવે છે કે શું વર્તમાન કેસમાં હાઈકોર્ટે બંને નીચલી કોર્ટો દ્વારા નોંધાયેલા તારણો બાજુ પર મૂકવામાં તેના અધિકારક્ષેત્રનો યોગ્ય ઉપયોગ કર્યો છે? જ્યાં સુધી સબ-લેટિંગનો પ્રશ્ન છે ત્યાં સુધી તારણ તે સાક્ષીઓની જુબાની પર આધારિત હતું કે જેમને વિવાદિત પરિસર સબ-લેટ કરવામાં આવ્યું હતું. તેમની રજૂઆત મુખ્યત્વે એ આધારે હાઈકોર્ટે દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી કે સબ-ટેન્સીના સમયગાળાને લગતી કોઈ વિગતવાર દલીલ નથી અને સાક્ષીઓએ પણ ભાડું ચૂકવવાની કોઈ રસીદ રજૂ કરી નથી. તે વિવાદિત નથી કે દલીલ છે કે વિવાદિત પરિસર સબ-લેટ કરવામાં આવ્યું હતું. વિગતો, જો કોઈ હોય તો, પુરાવા દ્વારા પૂરી કરી શકાય છે. દલીલમાં માત્ર વિગતોનો અભાવ તથ્યોના એકસમાન તારણને બાજુ પર મૂકવાનું કારણ હોઈ શકે નહીં. તેવી જ રીતે, હાઈકોર્ટે તથ્યોના એકસમાન તારણમાં દખલ કરી કે અપીલકર્તાના મકાન તરફ જતા રસ્તાને ૧૧ ફૂટમાંથી માત્ર ૩ ફૂટ જગ્યા છોડીને ડુંગળીની બોરીઓ રાખીને પ્રતિવાદી દ્વારા ન્યુસન્સ પેદા કરવામાં આવ્યું હતું. આ અવરોધની હકીકત વર્તમાન કાર્યવાહીમાં સબમિટ કરાયેલા કમિશનરના રિપોર્ટ દ્વારા પણ સમર્થિત છે. બંને નીચલી કોર્ટો દ્વારા સબ-લેટિંગ અને ન્યુસન્સ પર નોંધાયેલ તારણ રેકૉર્ડ પરના પુરાવા પર આધારિત હોવાથી પુરાવાનાં પુનઃમૂલ્યાંકન દ્વારા તેને બાજુ પર મૂકવું અને કોઈપણ સંજોગોમાં હાઈકોર્ટે દ્વારા કાયદાનો કોઈ અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન રચ્યા વિના ટકી શકે નહીં અને વધુમાં અમને તેમાં કાયદાનો કોઈ અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી. પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલે સાક્ષીઓના પુરાવાઓ પર લઈ જવાનો પ્રયાસ કરીને તેમની વિશ્વસનીયતા બતાવવાનો પ્રયાસ કરીને જોરશોરથી દલીલ કરવાનો પ્રયાસ કર્યો. તે ન તો પુરાવા ન હોવાનો કે વિકૃત તારણનો કેસ છે. આ બધી દલીલો પુરાવાનાં મૂલ્યાંકનના ક્ષેત્રમાં છે જેમાં ઓછું પરીક્ષણ કરવા માટે હાઈકોર્ટે દ્વારા દખલ કરવી જોઈએ નહીં.

પ્રતિવાદી દ્વારા કરવામાં આવેલી કસૂરના પ્રશ્ન પર પાછા ફરતા, રજૂઆત એ છે કે દાવામાં અરજ મુજબ બાકી રકમ માત્ર પ્રતિ માહ ૩. ૪૫ ના દરે ૪ દાવો

કરવામાં આવ્યો છે, તેથી તેના સુધારા વિના, કલમ ૭ હેઠળ પ્રતિ માહ રૂ. ૧૦૦ ના અનુગામી વધારાને ખાલી કરાવવા માટે કસૂર તરીકે ગણી શકાય નહીં. વધુમાં જ્યાં સુધી ઉપરોક્ત મુજબ કલમ ૧૩(૩) હેઠળનો હુકમ સંશોધિત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી આ ચુકવણીનું જમા ન કરાવવું, જો ક્યારેય હોય તો, આ દરે કસૂર તરીકે ગણી શકાય નહીં. આમ આ વધેલી રકમ, જો કોઈ હોય તો, ખાલી કરાવવા માટે કસૂર તરીકે ગણી શકાય નહીં. તે વધુમાં દલીલ કરે છે કે દાવામાં ઉદ્દેખિત હિન્દી કેલેન્ડર મહિના મુજબ, કલમ ૭ હેઠળના વધારા પછી પણ, જો તેના હેઠળ ગણતરી કરવામાં આવે તો કોઈ કસૂર નથી. પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા એવું પણ આગ્રહ રાખવામાં આવ્યો છે કે કલમ ૭ હેઠળનો હુકમ આ કાર્યવાહીમાં રેકૉર્ડ પર લાવવામાં આવ્યો નથી, તેથી તેના પર આધાર રાખી શકાતો નથી. બીજી બાજુ અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલ દલીલ કરે છે કે કલમ ૭ પોતાનામાં ઊભી છે અને તેના હેઠળ પ્રોવિઝનલ ભાડાના નિર્ધારણ પછી કોઈપણ કસૂર અને આવા નિર્ધારણના આગામી મહિનાના ૧૫ મા દિવસ સુધી કોઈપણ મહિના માટે આ ભાડું ચૂકવવામાં નિષ્ફળતા ભાડૂઆતને ખાલી કરાવવા માટે જવાબદાર બનાવે છે. આ માટે કલમ ૧૩(૩) હેઠળ કોઈપણ હુકમ સંશોધિત કરવાની જરૂર નથી અને દાવાની સુધારણા પછી અરજ સુધાર્યા વિના પણ, કલમ ૭(૪) ના ગુણધર્મો દ્વારા પ્રતિવાદી ખાલી કરાવવા માટે જવાબદાર છે. વધુમાં, પ્રતિવાદી દ્વારા એવી કોઈ દલીલ નથી કે ભાડું હિન્દી કેલેન્ડર મહિના મુજબ ચૂકવવાપાત્ર છે. હિન્દી મહિનાના નામનો સંદર્ભ આપીને બાકી રકમનું દાવામાં વર્ણન હિન્દી કેલેન્ડર દ્વારા ભાડે આપતું નથી.

કસૂરના આ પ્રશ્ન પરની રજૂઆત લાંબા લંબાઈમાં અપીલકર્તા અને પ્રતિવાદી બંનેના વિદ્વાન વકીલો દ્વારા લંબાવવામાં આવી હતી પરંતુ જ્યારે અમે સબ-લેટિંગ અને ન્યુસન્સ પેદા કરવાના બંને નીચલી કોર્ટોના એકસમાન તારણોને સમર્થન આપ્યું છે, જે ખાલી કરાવવાના હુકમનામા માટે પોતાનામાં પૂરતું છે, ત્યારે અમે આ પ્રશ્નમાં જવાનો પ્રસ્તાવ રાખતા નથી. રજૂઆત, કારણ કે તે કલમ ૧૩ અને કલમ ૭ ની વિવિધ ઉપ-કલમોના અર્થઘટનનો પ્રશ્ન ઉભા કરે

છે, વર્તમાન કાર્યવાહીમાં ઉપરોક્ત કારણસર તેમાં જવું જરૂરી નથી. આ ઉપરાંત, જેમ કે અમે ઠેરવ્યું છે કે હાઈકોર્ટે કાયદાનો અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન રચ્યા વિના અને ન હોવા છતાં સબ-લેટિંગ અને ન્યુસન્સ પર તથ્યોના એકસમાન તારણો બાજુ પર મૂકવામાં તેના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવામાં ભૂલ કરી છે, તે જ સમાન રીતે આ ત્રીજા બિંદુ, એટલે કે ભાડૂઆતની કસૂર સુધી પણ લાગુ પડે છે. એકવાર અપીલ કોર્ટે તારણ નોંધ્યું કે કોઈ કસૂર નથી જે અંતિમ બની ગયું અને જો હાઈકોર્ટે આ તારણમાં દખલ ન કરી, તો અમને નથી લાગતું કે તેણે એવી કોઈ ભૂલ કરી છે જેને અમારા હસ્તક્ષેપની જરૂર છે. આ બિંદુ પરના નિર્ણયમાંથી ઉદ્ભવતો કાયદાનો કોઈ અર્થપૂર્ણ પ્રશ્ન અમને જણાતો નથી.

ઉપરોક્ત કારણો અને અમારા દ્વારા નોંધાયેલા તારણો માટે, અમને આ અપીલ મંજૂર કરવી અને હાઈકોર્ટનો તારીખ ૧૫ ડિસેમ્બર, ૧૯૯૫ નો ચુકાદો અને હુકમ બાજુ પર મૂકવો અને નીચેની બે કોર્ટો દ્વારા અપીલકર્તાની તરફેણમાં પસાર કરાયેલા હુકમનામાને સમર્થન આપવું યોગ્ય કેસ જણાય છે. કેસની હકીકતો અને સંજોગો પર, પક્ષકારો પર ખર્ચ.

વી.એસ.એસ.

અપીલ મંજૂર કરવામાં 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.