

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.

=====

શ્રી રામ પસરીયા

વિ.

જગન્નાથ અને અન્ય

ઓગસ્ટ ૨૪, ૧૯૭૬.

[વાય. વી. ચંદ્રચુડ, પી. કે. ગોસ્વામી અને એ. સી. ગુપ્તા, ન્યાયમૂર્તિઓ]

ઈન્ડિયન એવિડન્સ એક્ટ ૧૮૭૨ કલમ ૧૧૬- શું ભાડૂત મકાનમાલિકના ટાઈટલનો ઇનકાર કરી શકે છે.

વેસ્ટ બંગાળ પ્રેમાઈસીસ ટેનન્સી એક્ટ ૧૯૫૬-કલમ ૧૩(૧)(એફ)- શું સહમાલિકોમાંથી એક અન્ય સહમાલિકોને પક્ષકાર બનાવ્યા વિના ખાલી કરાવવાનો દાવો દાખલ કરી શકે છે- શું એક સહમાલિક, ખાલી કરાવવાના દાવાના હેતુ માટે માલિક છે- દાવાના માળખા વિશે વાંધો ઉઠાવવાનો તબક્કો.

વાદી પ્રતિવાદી એ મકાનના સહમાલિકોમાંથી એક છે જે અપીલકર્તા ભાડૂતને ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું. વાદીએ વેસ્ટ બંગાળ પ્રેમાઈસીસ ટેનન્સી એક્ટ ૧૯૫૬ ની કલમ ૧૩(૧)(એફ) હેઠળ ખાલી કરાવવા માટે દાવો દાખલ કર્યો

હતો. ખાલી કરાવવા માટેના કારણોમાં ભાડાની ચૂકવણી ન કરવી અને મકાનમાલિક માટે મકાનની વ્યાજબી જરૂરિયાત સામેલ હતા. ટ્રાયલ કોર્ટે ઠેરવેલ કે વાદી માત્ર એક સહિસ્સેદાર હોવાથી તેને કલમ ૧૩(૧)(એફ) ના અર્થમાં માલિક કહી શકાય નહીં. જોકે, ટ્રાયલ કોર્ટે ઠેરવેલ કે વાદી તે પરિવારના સભ્યોની જરૂરિયાતની વ્યાજબીતા સાબિત કરવામાં સફળ રહ્યા જેના લાભ માટે તે મકાન તેમના દ્વારા ધારણ કરવામાં આવ્યું હતું અને તેથી ખાલી કરાવવા માટેનું હુકમનામું મંજૂર કર્યું. અપીલકર્તાઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલ નિષ્ફળ ગઈ. અપીલકર્તાઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી બીજી અપીલમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે જોકે મકાનની વ્યાજબી જરૂરિયાત પ્રસ્થાપિત થઈ હતી, પ્રતિવાદી ખાલી કરાવવાના હુકમનામા માટે હકદાર ન હતા કારણ કે તેઓ માત્ર એક સહિસ્સેદાર હતા અને તેથી, મકાનના માલિક ન હતા. હાઈકોર્ટના સિંગલ જજે ઠેરવેલ કે જો વ્યાજબી જરૂરિયાત સહમાલિકોના પરિવારના તમામ સભ્યોની હોય તો તે પૂરતું નથી પરંતુ આવા સહમાલિકો પણ મકાનમાલિક હોવા જોઈએ જેઓ માત્ર કલમ ૧૩(૧)(એફ) હેઠળ કબજો પરત મેળવવા માટે હુકમનામા માટે હકદાર છે. ડિવિઝન બેન્ચે સિંગલ જજના નિર્ણયને એ આધાર પર રદ કર્યો કે એક સહમાલિક એકમાત્ર માલિક જેટલો જ સંપૂર્ણ માલિક છે. સ્પેશિયલ લીવ દ્વારા અપીલમાં, અપીલકર્તાએ રજૂઆત કરી:

એક મકાનમાલિકને કલમ ૧૩(૧)(એફ) હેઠળ ભાડૂતને ખાલી કરાવવા માટે સક્ષમ થવા માટે તે મકાનનો સંપૂર્ણ માલિક હોવો જોઈએ જેમાંથી ખાલી કરાવવાની માંગ કરવામાં આવી હોય.

અપીલ કાઢી નાખતા,

કોર્ટે ઠેરવેલ કે: અપીલકર્તાની એ રજૂઆત સ્વીકારી શકાય નહીં કે સહિસ્સેદાર વાદી સંપૂર્ણ માલિક હોવા જોઈએ અને એક સહમાલિક મકાનના તમામ માલિકોને પક્ષકાર બનાવ્યા વિના ખાલી કરાવવાની માંગ કરી શકે નહીં કારણ કે દાવાના માળખાને લગતી રજૂઆત વહેલી તકે ઉઠાવવી જોઈતી હતી અને તે કરવામાં આવ્યું ન હતું. બીજું, પક્ષકારો વચ્ચેનો સંબંધ મકાનમાલિક અને ભાડૂતનો હોવાથી માત્ર મકાનમાલિક જ ભાડાપટ્ટો રદ કરી શકે અને ખાલી કરાવવા માટેનો દાવો દાખલ કરી શકે. આવા દાવામાં ભાડૂતને એવિડન્સ એક્ટની કલમ ૧૧૬ હેઠળ મકાનમાલિકના ટાઈટલ પર પ્રશ્ન ઉઠાવતા રોકવામાં આવે છે. સામાન્ય કાયદા હેઠળ, મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચેના દાવામાં, ભાડાપટ્ટાવાળી મિલકતના ટાઈટલનો પ્રશ્ન અસંગત છે. વાદી મકાનના સહમાલિકોમાંથી એક છે. અન્ય સહિસ્સેદારોમાં તેમની માતા અને પરિણીત ભાઈ છે જેઓ તેમની સાથે જ તે જ મકાનમાં રહે છે. ન્યાયશાસ્ત્રની દ્રષ્ટિએ, એ કહેવું યોગ્ય નથી કે મિલકતનો સહમાલિક માલિક નથી. તે અન્ય લોકો સાથે સંયુક્ત મિલકતના દરેક ભાગની માલિકી ધરાવે છે અને એવું કહી શકાય નહીં કે તે માત્ર મિલકતનો આંશિક માલિક અથવા આંતરિક માલિક છે. જ્યારે ભાગલા થશે ત્યારે પરિસ્થિતિ બદલાશે. તેથી, આ રજૂઆત સ્વીકારવી શક્ય નથી કે વાદી જે નિર્વિવાદપણે મકાનમાલિક અને મકાનનો સહમાલિક છે તે કલમ ૧૩(૧) (એફ) ના અર્થમાં મકાનનો માલિક નથી.

બોલ્ચે સતી અને અન્ય વિ. અકરમ અલી અને અન્ય [૧૮૭૯]
આઈ.એલ.આર. (૪) કલકત્તા ૯૬૧; કટ્ટુશેરી પિશારેથ કન્ના પિશારોડી વિ.
વલ્લોતિલ મનાકેલ નારાયણ સોમાયાજીપદ અને અન્ય, [૧૮૭૮] ૮૧
આઈ.એલ.આર. (૩) મદ્રાસ ૨૩૪; બાલકૃષ્ણ સખારામ વિ. મોરો કૃષ્ણ
દાભોલકર [૧૮૯૭] આઈ.એલ.આર. (૨૧) બોમ્બે ૧૫૪; અને દ્વારકા નાથ મિત્તર
અને અન્ય વિ. તારા પ્રોસુન્ના રોય અને અન્ય [૧૮૯૦] આઈ.એલ.આર. (૨૭)
કલકત્તા ૧૬૦, અલગ તારવવામાં આવ્યા.

મેકઈન્ટાઈર અને અન્ય વિ. હાર્ડકેસલ; [૧૮૪૮] (૧) ઓલ ઇંગ્લેન્ડ લો
રિપોર્ટ્સ ૬૯૬; અનુસરવામાં આવ્યો.

કનિકા દેવી અને અન્ય વિ. અમરેન્દ્ર નાથ રોય ચૌધરી અને અન્ય; ૬૫
કલકત્તા વીકલી નોટ્સ ૧૦૭૮; તારક ચંદ્ર મુખર્જી વિ. રતનલાલ ઘોસલ; ૧૯૫૯
સી.એલ.જે. ૧૩૬; તાહેરભાઈ હેબતુલ્લાભાઈ અને અન્ય વિ. અંબાલાલ હરિલાલ
શાહ અને અન્ય; ૧૯૬૬(૭) ગુજરાત ૯૬૩ આઈ.એલ.આર.; અને દેવ રંજન
ચેટર્જી વિ. સ્વર્ણારાણી બિસ્વાસ અને અન્ય ૭૮ કલકત્તા વીકલી નોટ્સ ૧૦૩૪;
મંજૂર કરવામાં આવ્યા.

નાનાલાલ ગિરધરલાલ અને અન્ય વિ. ગુલામનાભી જમાલભાઈ
મોટરવાલા અને અન્ય એ.આઈ.આર. ૧૯૭૩ ગુજરાત ૧૩૧; અલગ તારવવામાં
આવ્યો.

દીવાની અપીલ અધિકારક્ષેત્ર: વર્ષ ૧૯૭૫ ની સિવિલ અપીલ નં. ૧૨૨૩.

એલ.પી.એ. નં. ૭૪/૭૪ માં કલકત્તા હાઈકોર્ટના તારીખ ૪-૩-૭૫ ના ચુકાદા અને હુકમ પરથી.

અપીલકર્તા તરફથી વી. એન. તારકુંડે, અને એચ. કે. પુરી.

સામાવાળા નં. ૧ તરફથી વી. એસ. દેસાઈ, ડી. એન. મુખર્જી અને એન. આર. ચૌધરી.

સામાવાળા નં. ૨ તરફથી એ. કે. સેન અને એસ. પી. નાયર.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ ગોસ્વામી દ્વારા આપવામાં આવેલ.

આ અપીલ કલકત્તા હાઈકોર્ટના ચુકાદાથી પ્રમાણપત્ર દ્વારા પ્રતિવાદી-ભાડૂત દ્વારા કરવામાં આવી છે. જે પ્રશ્ન નિર્ણય માટે ઉભો થાય છે તે એ છે કે શું મકાનમાલિક જે અન્ય લોકો સાથે મકાનનો સહમાલિક છે તે વેસ્ટ બંગાળ પ્રેમાઈસીસ ટેનન્સી એક્ટ, ૧૯૫૬ (ટૂંકમાં એક્ટ) ની કલમ ૧૩(૧)(એફ) ના અર્થમાં "માલિક" છે. તે એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(એફ) હેઠળ "જો તે માલિક હોય" વાક્યપ્રયોગના અર્થઘટન પર આધારિત હશે.

ટૂંકમાં હકીકતો નીચે મુજબ છે:-

વાદી-પ્રતિવાદી (જે હવે પછી વાદી તરીકે ઉલ્લેખિત છે) એ સ્વર્ગીય ભગત રામ પસરીયાના નિર્વિવાદપણે મકાનમાલિક છે, જેઓ વર્તમાન અપીલકર્તા અને સામાવાળા ૨ અને ૩ (જેઓ હવે પછી પ્રતિવાદીઓ તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ના હિત-અધિકારી હતા. ભાડાપટ્ટો મકાન નં. ૨૨૧/૧, રાશ બિહારી એવેન્યુ, કલકત્તાના એક ભાગ સંબંધિત હતો, જે ઇમારતનો આખો બીજો માળ હતો. ભાડાપટ્ટો ૧૯૪૬ માં કોઈક સમયે શરૂ થયો હતો અને ભગત રામ પસરીયાએ ૩૧ માર્ચ, ૧૯૪૭ સુધીમાં અને હકારાત્મક રીતે ૩૧ માર્ચ, ૧૯૪૮ પછી ઉક્ત મકાન ખાલી કરવાનું વચન આપ્યું હતું. જોકે, ભગત રામ પસરીયાએ ખાલી કર્યું ન હતું અને ૧૮ ફેબ્રુઆરી, ૧૯૬૦ ના રોજ મૃત્યુ પામ્યા, પ્રતિવાદીઓને તેમના વારસદાર તરીકે પાછળ છોડી દીધા. વાદી એ દાવાવાળા મકાનના માત્ર એક સહિસ્સેદાર માલિક છે, જેઓ તેમના પિતા સ્વર્ગીય મોતીલાલ સેનના વારસદારોમાંના એક છે જે મૂળ રૂપે મિલકતના માલિક હતા.

વાદીએ ડિસેમ્બર ૧૯૬૨ માં પ્રતિવાદીઓને ખાલી કરાવવા માટે બે આધાર પર દાવો દાખલ કર્યો હતો - ભાડાની ચૂકવણીમાં કસૂર અને પોતાના કબજા માટે તેમજ તેમની માતા અને તેમના પરિણીત ભાઈ ધરાવતા સંયુક્ત પરિવારના સભ્યોના કબજા માટે મકાનની વ્યાજબી જરૂરિયાત. પ્રતિવાદીઓ દ્વારા દાવાને પડકારવામાં આવ્યો હતો. ટ્રાયલ કોર્ટે બંને આધાર પર દાવો મંજૂર કર્યો. વ્યાજબી જરૂરિયાતના પ્રશ્ન પર ટ્રાયલ કોર્ટે ઠેરવેલ કે વાદી માત્ર એક સહિસ્સેદાર માલિક હોવાથી તેને એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(એફ) ના અર્થમાં

માલિક કહી શકાય નહીં. જોકે, ટ્રાયલ કોર્ટ ઠેરવેલ કે વાદી પરિવારના સભ્યોની વ્યાજબી જરૂરિયાતનો કેસ સાબિત કરવામાં સફળ રહ્યા "જેમના લાભ માટે મકાન તેમના દ્વારા ધારણ કરવામાં આવ્યું હતું" જે કલમ ૧૩(૧)(એફ) ના બીજા ભાગના અર્થમાં છે.

પ્રતિવાદીઓ દ્વારા અપીલ પર નીચલી અપીલ કોર્ટ કસૂરની રજૂઆત સ્વીકારી ન હતી પરંતુ વ્યાજબી જરૂરિયાતના તારણને સમર્થન આપ્યું હતું જોકે વિદ્વાન ન્યાયમૂર્તિ એ બાબતે સ્પષ્ટ ન હતા કે કલમ ૧૩(૧)(એફ) ના બે ભૌતિક ભાગોમાંથી કયો ભાગ કેસને લાગુ પડશે.

હાઈકોર્ટના વિદ્વાન સિંગલ જજ સમક્ષ પ્રતિવાદીઓ દ્વારા બીજી અપીલમાં વ્યાજબી જરૂરિયાતના તથ્યપૂર્ણ અસ્તિત્વના પ્રશ્ન પર કોઈ વિવાદ ન હતો. જોકે, વિદ્વાન સિંગલ જજ સમક્ષ એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે મકાનની વાસ્તવિક વ્યાજબી જરૂરિયાત પ્રસ્થાપિત થઈ હોવા છતાં, વાદી ખાલી કરાવવાના હુકમનામા માટે હકદાર ન હતા કારણ કે તેઓ માત્ર એક સહહિસ્સેદાર હતા અને તે રીતે કલમ ૧૩(૧)(એફ) ના અર્થમાં મકાનના "માલિક" ન હતા. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે એક સહમાલિક માત્ર આંશિક માલિક હતો અને એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(એફ) હેઠળ ખાલી કરાવવાના હુકમ માટે હકદાર ન હતો. વિદ્વાન સિંગલ જજે પ્રતિવાદીઓની રજૂઆત સ્વીકારી અને દાવો કાઢી નાખતા નોંધ્યું:-

"જો વ્યાજબી જરૂરિયાત સહમાલિકોના પરિવારના તમામ સભ્યોની હોય તો તે પૂરતું નથી પરંતુ આવા સહમાલિકો પણ મકાનમાલિક હોવા જોઈએ જેઓ માત્ર કલમ ૧૩(૧)(એફ) હેઠળ કબજો પરત મેળવવા માટે હુકમનામા માટે હકદાર છે."

ડિવિઝન બેન્ચ સમક્ષ લેટર્સ પેટન્ટ અપીલમાં હાઈકોર્ટ સિંગલ જજ સાથે સંમત થઈ ન હતી અને નિર્ણયને રદ કર્યો અને ખાલી કરાવવા માટે દાવો મંજૂર કર્યો. ડિવિઝન બેન્ચે ઠેરવેલ:

"અમારા મતે એક સહમાલિક તેના દ્વારા ધારણ કરવામાં આવેલા હિતના સંદર્ભમાં એકમાત્ર માલિક જેટલો જ સંપૂર્ણ માલિક છે."

અપીલકર્તા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી તારકુંડે રજૂઆત કરે છે કે ડિવિઝન બેન્ચનો નિર્ણય ભૂલભરેલો છે અને આપણે સિંગલ જજના મંતવ્યો સ્વીકારવા જોઈએ. તેઓ રજૂઆત કરે છે કે કલમ ૧૩(૧)(એફ) હેઠળ ભાડૂતને ખાલી કરાવવા માટે સક્ષમ થવા માટે મકાનમાલિક તે મકાનનો સંપૂર્ણ માલિક હોવો જોઈએ જેમાંથી ખાલી કરાવવાની માંગ કરવામાં આવી હોય. એક સહમાલિક મકાનમાલિક મકાનના તમામ માલિકોને પક્ષકાર બનાવ્યા વિના એક્ટની કલમ ૧૩(૧)(એફ) હેઠળ ખાલી કરાવવાની માંગ કરવા માટે હકદાર નથી. અપીલકર્તાની બહેનો (સામાવાળા ૨ અને ૩) વતી હાજર રહેલા શ્રી એ. કે. સેનએ શ્રી તારકુંડેની દલીલો અપનાવતી વખતે કેસના આ ભાગ પર પણ ભાર મૂક્યો હતો.

બીજી બાજુ શ્રી દેસાઈ આ પ્રસ્તાવનો વિરોધ કરે છે અને રજૂઆત કરે છે કે ડિવિઝન બેન્ચનો નિર્ણય સાચો છે.

શ્રી તારકુંડેએ એ રજૂઆતના સમર્થનમાં કેટલાક નિર્ણયોનો સંદર્ભ લીધો કે ભાડૂતને ખાલી કરાવવા માટે સહિસ્સેદારોમાંથી કોઈ એક દ્વારા કરવામાં આવેલો દાવો હંમેશા અસમર્થ માનવામાં આવ્યો છે. વકીલે બોલ્યે સતી અને અન્ય વિ. અકરમ અલી અને અન્ય(૧) માંના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો હતો. આ એવો કેસ હતો જેમાં એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે જલકરના પટ્ટેદારને માત્ર કેટલાક માલિકોમાંથી એક દ્વારા લાવવામાં આવેલા દાવા દ્વારા બેદખલ કરી શકાય નહીં, જે તમામ માલિકોએ ભાડાપટ્ટો મંજૂર કર્યો હતો. આ કેસ, તેની પોતાની હકીકતો સાથે, તેથી વર્તમાન વિવાદમાં કોઈ સહાયરૂપ નથી.

કટ્ટુશેરી પિશારેથ કન્ના પિશારોડી વિ. વલ્લોતિલ મનાકેલ નારાયણ સોમાયાજીપદ અને અન્ય, (૨) માં દાવો વાદીઓ દ્વારા સભા (association) દ્વારા આપવામાં આવેલી કેટલીક જમીનો પરત મેળવવા સભા વતી લાવવામાં આવ્યો હતો. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે જ્યાં સુધી કાયદો અન્યથા જોગવાઈ ન કરે ત્યાં સુધી તમામ સહમાલિકોએ મિલકત પરત મેળવવાના દાવામાં જોડાવું જોઈએ. આ નિર્ણય ફરીથી અપીલકર્તા માટે કોઈ સહાયરૂપ થશે નહીં.

બાલકૃષ્ણ સખારામ વિ. મોરો કૃષ્ણ દાભોલકર (૩) માં તે સહિસ્સેદાર-જાગીરદારોમાંથી એકનો કેસ હતો જેણે મેનેજર તરીકે દાવા પૂર્વેના ત્રણ વર્ષ માટે આકારણીના સર્વોચ્ચ દરને કારણે તેને લેણી નીકળતી રૂપિયા ૯૯/- ની બાકી

રકમ પરત મેળવવા માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો. પ્રતિવાદીએ આકારણીના સર્વોચ્ચ દરની માંગ કરવાના વાદીના અધિકાર પર વિવાદ કર્યો હતો અને રજૂઆત કરી હતી કે વાદીને એકલા દાવો કરવાનો કોઈ અધિકાર ન હતો કારણ કે તેઓ અને તેમના સહિસ્સેદારો જાગીરની માલિકી ધરાવતા હતા અને પ્રતિવાદીએ દાવાના વર્ષો પહેલા સંપૂર્ણ આકારણી કરતા કંઈક ઓછું ચૂકવીને તે ગામમાં જમીનની ખેતી કરી હતી. આ સંદર્ભમાં ચુકાદામાં નીચેનું અવલોકન જોવા મળે છે જેના પર વકીલ દ્વારા આધાર રાખવામાં આવ્યો છે:

"તેથી, આપણે તેને સ્થાયી કાયદો માનવો જોઈએ કે એક સહિસ્સેદાર જે મેનેજર છે તે તેના સહિસ્સેદારોની સંમતિ સાથે પણ ભાડૂતને બેદખલ કરવા માટે એકલા અને તેના પોતાના નામે દાવો જાળવી શકતો નથી જે ભાડૂત વધેલા ભાડાની ચૂકવણી કરવા માટે તેને બોલાવતી નોટિસનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ ગયો હોય".

કાયદાનો આ પ્રસ્તાવ પણ વકીલ દ્વારા આધાર રાખવામાં આવેલા બે અગાઉના નિર્ણયોને અનુરૂપ હોવાનું જણાય છે અને તેમના માટે ઓછો સહાયરૂપ છે.

દ્વારકા નાથ મિત્તર અને અન્ય વિ. તારા પ્રોસુન્ના રોય અને અન્ય, (જ) માં પ્રતિવાદીનો વાંધો દાવાના સ્વરૂપ પર હતો અને તે પ્રતિવાદી દ્વારા શરૂઆતથી જ દબાવવામાં આવ્યો હતો. આ દાવો અન્ય સહિસ્સેદારોને પ્રતિવાદી બનાવીને ભાડાની બાકી રકમ માટે વાદીઓ દ્વારા કરવામાં આવ્યો હતો. કોર્ટે ઠેરવેલ કે જ્યાં

સુધી સહિસ્સેદારોએ દાવામાં જોડાવાનો ઇનકાર કર્યો ન હોય અથવા અન્યથા તેમના હિતોને પ્રતિકૂળ કાર્ય કર્યું ન હોય ત્યાં સુધી વાદીઓ એકલા દાવો કરવા માટે હકદાર ન હતા. આ બાબતને ધ્યાનમાં રાખીને દાવો કાઢી નાખવામાં આવ્યો હતો. અમને સમજાતું નથી કે આ નિર્ણય અપીલકર્તાની મદદમાં કેવી રીતે આવી શકે.

શ્રી તારકુંડે દ્વારા સખત રીતે રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે જ્યાં સુધી મકાનમાલિક મકાનનો સંપૂર્ણ માલિક ન હોય, ત્યાં સુધી તે કલમ ૧૩(૧)(એફ) હેઠળ ભાડૂતને ખાલી કરાવી શકે નહીં. યોગ્ય જનરલ ક્લોઝ એક્ટ હેઠળ મકાનમાલિકનો અર્થ મકાનમાલિકો થાય છે અને, તેથી, અન્ય સહિસ્સેદારો હોવાથી વાદી એકલા ખાલી કરાવવા માટે દાવો દાખલ કરી શક્યા નહીં.

અમારા દ્વારા ઉપરોક્ત રજૂઆતને સ્વીકારવા માટે અસમર્થ હોવાના બે કારણો છે. પ્રથમ, આ રજૂઆત દાવાના માળખાના ક્ષેત્ર સાથે સંબંધિત છે જાણે કે દાવો અન્ય વાદીઓને ન જોડવાના કારણે ખરાબ હોય. આવી રજૂઆત, તેની જે પણ કિંમત હોય, વહેલી તકે ઉઠાવવી જોઈતી હતી. તે કરવામાં આવ્યું ન હતું. બીજું, પક્ષકારો વચ્ચેનો સંબંધ મકાનમાલિક અને ભાડૂતનો હોવાથી, માત્ર મકાનમાલિક જ ભાડાપટ્ટો રદ કરી શકે અને ખાલી કરાવવાનો દાવો દાખલ કરી શકે. આવા દાવામાં ભાડૂતને એપિડન્સ એક્ટની કલમ ૧૧૬ હેઠળ મકાનમાલિકના ટાઈટલ પર પ્રશ્ન ઉઠાવતા રોકવામાં આવે છે. ભાડૂત એ વાતનો ઇનકાર કરી શકતો નથી કે ભાડાપટ્ટાની શરૂઆતમાં મકાનમાલિક પાસે મકાનનું

ટાઈટલ હતું. સામાન્ય કાયદા હેઠળ, મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચેના દાવામાં ભાડાપટ્ટાવાળી મિલકતના ટાઈટલનો પ્રશ્ન અસંગત છે. તેથી, માત્ર અન્ય સહમાલિકોને પક્ષકાર ન બનાવવાના કારણે દાવાને ફગાવી દેવો અકલ્પ્ય છે.

આ સ્થિતિનો સામનો કરતા વકીલ રજૂઆત કરે છે કે કારણ કે જરૂરિયાતો સહમાલિકોની હોવાનું જણાયું છે, દાવો તેમની ગેરહાજરીમાં મંજૂર કરી શકાય નહીં. આ અલગ સ્વરૂપમાં પ્રથમ રજૂઆતનું પુનરાવર્તન છે. વકીલે મેકઈન્ટાઈયર અને અન્ય વિ. હાર્ડકેસલ (૧) પર આધાર રાખ્યો હતો. તે નિર્ણયમાં નક્કી કરવામાં આવેલ અંગ્રેજી નિયમ એ છે કે જો બે અથવા વધુ મકાનમાલિકો એ આધાર પર કબજા માટે દાવો દાખલ કરે કે રહેઠાણ માટે તેમાંથી કોઈ એકના કબજા માટે રહેણાંક મકાન જરૂરી છે તો દાવો નિષ્ફળ જશે. નિર્ણય મુજબ, જરૂરિયાત તમામ મકાનમાલિકોની હોવી જોઈએ.

કલકત્તા અને ગુજરાતની હાઈકોર્ટોએ મેકઈન્ટાઈયરના કેસ (ઉપર મુજબ) (જુઓ કનિકા દેવી અને અન્ય વિ. અમરેન્દ્ર નાથ રોય ચૌધરી અને અન્ય, (૨) તારક ચંદ્ર વિ. રતનલાલ ઘોસલ; (૩) તાહેરભાઈ હેબતુલ્લાભાઈ અને અન્ય વિ. અંબાલાલ હરિલાલ શાહ અને અન્ય (૪). દેબ રંજન ચેટર્જી વિ. સ્વર્ણારાણી બિસ્વાસ અને અન્ય(૫)) માં અંગ્રેજી કાયદાના નિયમથી અસંમતિ દર્શાવી છે.

ખરેખર મેકઈન્ટાઈયરના કેસ (ઉપર મુજબ) માં નિયમ એ આપણા દેશના સામાજિક જીવનની ભારતીય વિભાવના અને માળખા માટે તેની સૌમ્ય સંવેદનશીલતા અને સંબંધો સાથે ઘૂણાસ્પદ છે, જે શુદ્ધ વ્યક્તિવાદ પર

આધારિત નથી. એક વિધવા બહેન, અચાનક વિવાહિત જીવનના મધ્ય-પ્રવાહમાં ત્યજી દેવાયેલી, અન્ય કોઈ મદદ વિના, માતાપિતાના ઘરે અથવા તેના ભાઈઓના ઘરે પાછી ફરે છે જ્યાં તેને સહાનુભૂતિપૂર્ણ અને પ્રેમાળ આશ્રય સહેલાઈથી ઉપલબ્ધ હોય છે. આવા કિસ્સામાં. વિધવા બહેન અને તેના બાળકોની વધારાની જરૂરિયાત અંગત જરૂરિયાતના આધારે ખાલી કરાવવાના હેતુ માટે પિતા અથવા ભાઈઓની વ્યાજબી જરૂરિયાત પૂરી પાડી શકે છે. જો અંગત જરૂરિયાતના આધારે ખાલી કરાવવા માટે વ્યાજબી રજૂઆત પૂરી પાડવા માટે પરિવારના સભ્યો અથવા આશ્રિતોમાંથી કોઈ એકની જરૂરિયાતો હોય તો તે પૂરતું છે. અમે આ બાબતના પાસા પર હાઈકોર્ટો દ્વારા અંગ્રેજી નિયમથી અલગ થવાને સમર્થન આપીએ છીએ. આ સ્વસ્થ ભારતીય પરંપરાને અનુરૂપ છે.

વાઘા જેસિંગ વિ. મણીલાલ ભગીલાલ દેસાઈ (૧) (પૃષ્ઠ ૨૫૨ પર) માં બોમ્બે હાઈકોર્ટના અવલોકનોને મોખરે રાખીને જ્યાં મકાનમાલિકોના અધિકારો સંયુક્ત રીતે કેટલીક વ્યક્તિઓના છે અને તેથી તમામ સહમાલિકો દ્વારા દાવાની ખાતરી આપે છે તેનો સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે, શ્રી તારકુંડેએ વાદીના ૧૯૪૯ માં તેના પિતાના મૃત્યુ અંગેના તેના નિવેદનમાં અને ભગત રામ પસરીયાને તેમના પિતા દ્વારા આમ કરવાની સૂચના મુજબ તેમના દ્વારા દાખલ કરવામાં આવ્યા હતા તે અંગેની કબૂલાત તરફ અમારું ધ્યાન દોર્યું. આ પરથી તેમણે રજૂઆત કરી કે સ્વર્ગીય મોતીલાલ સેનના તમામ વારસદારો મકાનમાલિકો હતા અને, તેથી, તેમને દાવામાં વાદીઓ તરીકે પક્ષકાર બનાવવા જોઈતા હતા. પ્રતિવાદીઓની સ્પષ્ટ સ્વીકૃતિ અને કબૂલાત અને કોર્ટના વર્તમાન તારણોને

ધ્યાનમાં રાખીને કે વાદી તેમના મકાનમાલિક છે, અમે આ કોર્ટમાં પ્રથમ વખત લેવામાં આવેલી આ રજૂઆતને અમલમાં મૂકવા માટે અસમર્થ છીએ.

શ્રી તારકુંડેએ નાનાલાલ ગિરધરલાલ અને અન્ય વિ. ગુલામનાભી જમાલભાઈ મોટરવાલા અને અન્ય(૨) માં ગુજરાત હાઈકોર્ટના ફુલ બેન્ચના નિર્ણય પર પણ આધાર રાખ્યો હતો અને અમને પૃષ્ઠ ૧૪૬ પરનો નીચેનો ફકરો વાંચી સંભળાવ્યો:

"તેથી, તે સ્પષ્ટ છે કે જે નિયમ એક સહમાલિક આવા દાવામાં અન્ય સહમાલિકોને જોડ્યા વિના અતિક્રમણ કરનારને બહાર કાઢવા માટે પગલાં લઈ શકે છે તે ત્યાં લાગુ થઈ શકતો નથી જ્યાં એક સહમાલિક ભાડાપટ્ટો નક્કી થયા પછી મિલકતના કબજામાં રહેલા ભાડૂતને ખાલી કરાવવા માંગે છે. આવા ભાડૂતને માત્ર તમામ સહમાલિકો દ્વારા લેવામાં આવેલા પગલાં દ્વારા જ ખાલી કરાવી શકાય છે"

પરંતુ આ નિયમ વર્તમાન કેસમાં લાગુ પડતો નથી જે નિર્ણય પરથી જ સ્પષ્ટ થશે. ગુજરાતના નિર્ણયમાં ચુકાદાના ફકરા ૧૦ માં તેમાં વર્ણવેલ બે શ્રેણીઓને બાકાત રાખવામાં આવી છે અને આ બે શ્રેણીઓને એસ્ટોપલનો નિયમ લાગુ પડે છે. વર્તમાન કેસ, આ નિર્ણય મુજબ પણ, અપવાદરૂપ શ્રેણીમાં આવે છે.

અમે વાસ્તવિક પ્રશ્ન પર આવીએ તે પહેલાં અમે એક્ટની કલમ ૧૩(૧) (એફ) તરફ વળી શકીએ છીએ જે તે સમયે અમલમાં હતી:

કલમ ૧૩. ખાલી કરાવવા સામે ભાડૂતને રક્ષણ

(૧) અન્ય કોઈપણ કાયદામાં કંઈપણ વિપરીત હોવા છતાં, નીચેનામાંથી એક અથવા વધુ કારણો સિવાય, ભાડૂત સામે મકાનમાલિકની તરફેણમાં કોઈપણ કોર્ટ દ્વારા કોઈપણ મકાનનો કબજો પરત મેળવવા માટે કોઈ હુકમ અથવા હુકમનામું પસાર કરવામાં આવશે નહીં, એટલે કે

(એફ) જ્યાં મકાનમાલિકને બિલ્ડિંગ અથવા પુનઃનિર્માણના હેતુઓ માટે અથવા તેમાં નોંધપાત્ર ઉમેરાઓ અથવા ફેરફારો કરવા માટે અથવા જો તે માલિક હોય તો પોતાના કબજા માટે અથવા કોઈ એવી વ્યક્તિના કબજા માટે જેના લાભ માટે મકાન ધારણ કરવામાં આવ્યું હોય તેની વ્યાજબી રીતે જરૂર હોય".

આ એવો કેસ નથી જે કલમ ૧૩(૧)(એફ) ના બીજા ભાગને આકર્ષિત કરે છે, એટલે કે, એવી કોઈપણ વ્યક્તિના કબજા માટે જોગવાઈ કરતો ખંડ જેના લાભ માટે મકાન ધારણ કરવામાં આવ્યું હોય. તેથી, અમે તે ખંડના સંદર્ભમાં અપીલકર્તાની રજૂઆત અને તેના દ્વારા આધાર રાખવામાં આવેલા નિર્ણયોનો સંદર્ભ લઈશું નહીં.

વર્તમાન કેસ, મળેલી હકીકતો પર, કલમ ૧૩(૧)(એફ) ના પ્રથમ ભાગ દ્વારા આવરી લેવામાં આવ્યો છે, એટલે કે, જ્યાં જો મકાનમાલિક માલિક હોય તો તેને પોતાના કબજા માટે મકાનની વ્યાજબી રીતે જરૂર હોય.

વાદી મકાનમાલિક છે તેમાં કોઈ વિવાદ નથી. જોકે, એવું જાણવા મળ્યું છે કે તેઓ મકાનના સહમાલિકોમાંથી એક છે - અન્ય સહહિસ્સેદારોમાં તેમની માતા અને પરિણીત ભાઈ છે, જેઓ તેમની સાથે જ તે જ મકાનમાં રહે છે. દાવાવાળા મકાન, એટલે કે, ભાડૂતના કબજામાં રહેલા મકાનનો બીજો માળ વાદીને સંયુક્ત પરિવારના સભ્યોના કબજા માટે અને તેમના લાભ માટે જરૂરી છે. મકાનના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનો મોટો ભાગ સંયુક્ત પરિવારના વ્યવસાયને સમાવે છે અને વિધવા માતા સહિત અઢાર સભ્યોના મોટા પરિવારની જરૂરિયાતો માટે પ્રથમ માળ અપૂરતો હોવાનું કોર્ટ દ્વારા જાણવા મળ્યું છે.

તે ચોક્કસ જરૂરિયાત વ્યાજબી છે તે હવે કોઈ વિવાદ નથી. માત્ર પ્રશ્ન એ છે કે શું હજુ પણ વાદીની તરફેણમાં હુકમનામું પસાર કરી શકાય છે કારણ કે તેઓ મકાનના સંપૂર્ણ અને પૂરા માલિક નથી, જેમ કે તેઓ અન્ય સહહિસ્સેદારો સાથે મકાનમાં હિત વહેંચે છે.

મુખ્ય પ્રશ્ન, તેથી, એ છે કે શું વાદી સહમાલિક મકાનમાલિક હોવાથી કલમ ૧૩(૧)(એફ) માં "જો તે માલિક હોય" વાક્યપ્રયોગના અર્થમાં પોતાના કબજા માટે મકાનની વ્યાજબી રીતે જરૂરિયાત હોવાનું કહી શકાય છે.

શ્રી વી. એસ. દેસાઈ અમને 'સાલ્મન્ડ ઓન જ્યુરિસ્પ્રુડેન્સ' (૧૩મી આવૃત્તિ) માંથી વાંચી સંભળાવે છે અને પ્રકરણ ૮ (માલિકી), ફકરા ૪૬ માં પૃષ્ઠ ૨૫૪ પર નીચેના ફકરા પર આધાર રાખે છે:

"સામાન્ય નિયમ તરીકે કોઈ વસ્તુ એક સમયે માત્ર એક જ વ્યક્તિની માલિકીની હોય છે, પરંતુ ડુપ્લિકેટ માલિકી સંપૂર્ણપણે શક્ય છે. બે અથવા વધુ વ્યક્તિઓ એક જ સમયે એક જ વસ્તુની માલિકી ધરાવી શકે છે. આ ઘણી અલગ અલગ રીતે થઈ શકે છે, પરંતુ સૌથી સરળ અને સૌથી સ્પષ્ટ કેસ સહમાલિકીનો છે. ભાગીદારો, ઉદાહરણ તરીકે, માલસામાનના સહમાલિકો છે જે તેમના સ્ટોક-ઇન-ટ્રેડનું નિર્માણ કરે છે, તે મકાનના ભાડાપટ્ટાના જ્યાં તેમનો વ્યવસાય ચલાવવામાં આવે છે, અને તેમના ગ્રાહકો દ્વારા તેમને લેણાં બાકી હોય તેવા દેવાના સહમાલિકો છે. એ કહેવું યોગ્ય નથી કે સહમાલિકોની માલિકીની મિલકત તેમની વચ્ચે વહેંચાયેલી છે, જેમાંના દરેક અલગ અલગ ભાગની માલિકી ધરાવે છે. તે એક અવિભાજિત એકતા છે, જે એક જ સમયે એક કરતાં વધુ વ્યક્તિઓમાં નિહિત છે..... ભાગની અલગ માલિકી સમગ્રની સહમાલિકી કરતાં અલગ બાબત છે. જલદી બે સહમાલિકોમાંથી દરેક સમગ્રને બદલે વસ્તુના એક ભાગની માલિકી શરૂ કરે છે, સહમાલિકી ભાગલા તરીકે ઓળખાતી પ્રક્રિયા દ્વારા એકમાત્ર માલિકીમાં ઓગળી જાય છે. સહમાલિકીમાં જે માલિકીનું છે તેની અવિભાજિત અખંડિતતા સામેલ છે".

ન્યાયશાસ્ત્રની દ્રષ્ટિએ એ કહેવું યોગ્ય નથી કે મિલકતનો સહમાલિક તેનો માલિક નથી. તે અન્ય લોકો સાથે સંયુક્ત મિલકતના દરેક ભાગની માલિકી ધરાવે છે અને એવું કહી શકાય નહીં કે તે માત્ર મિલકતનો આંશિક માલિક અથવા આંતરિક માલિક છે. જ્યારે ભાગલા થશે ત્યારે જ પરિસ્થિતિ બદલાશે. તેથી, આ રજૂઆત સ્વીકારવી શક્ય નથી કે વાદી જે નિર્વિવાદપણે મકાનમાલિક અને મકાનનો સહમાલિક છે તે કલમ ૧૩(૧)(એફ) ના અર્થમાં મકાનનો માલિક નથી. જ્યાં સુધી તે મિલકતનો સહમાલિક છે અને તે જ સમયે પ્રતિવાદીઓના સ્વીકૃત મકાનમાલિક છે ત્યાં સુધી કલમ ૧૩(૧)(એફ) ના હેતુ માટે વાદી મિલકતનો એકમાત્ર માલિક છે તે સ્થાપિત કરવું જરૂરી નથી.

શ્રી તારકુંડેએ એ પણ રજૂઆત કરી હતી કે કલકત્તા હાઇકોર્ટે યોગમાયા પખીરા વિ. શાંતિ સુભા બોઝ(૧) માં ઠેરવ્યું છે કે કાયમી પટ્ટેદાર કલમ ૧૩(૧) (એફ) ના અર્થમાં માલિક નથી, તેથી સહમાલિક વધુ સારી સ્થિતિમાં ન હોઈ શકે. અમારો અભિપ્રાય છે કે સહમાલિક સમગ્ર મિલકતનો એટલો જ માલિક છે જેટલો મિલકતનો કોઈપણ એકમાત્ર માલિક હોય છે. જોકે, અમે કાયમી પટ્ટેદારના કેસ વિશે કોઈ અભિપ્રાય વ્યક્ત કરતા નથી કારણ કે આ અપીલમાં આ મુદ્દો ઉભો થતો નથી.

અપીલકર્તાની તમામ રજૂઆતો નિષ્ફળ જતી હોવાથી, અપીલ કાઢી નાખવામાં આવે છે. જોકે, અમે ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ કરીશું નહીં.

પી.એચ.પી.

અપીલ કાઢી નાખવામાં 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.