

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.

=====

કિઝકકાયિલ સુહારા અને અન્યો

વિરુદ્ધ

મનહંતવીદા અબુબકર (ડી) એલ. આર. એસ. અને અન્ય

સપ્ટેમ્બર ૨૬, ૨૦૦૧

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

ભાડું અને કબજો ખાલી કરાવવો.

કેરળ ઇમારતો (ભાડાપટ્ટા અને ભાડું નિયંત્રણ) કાયદો, ૧૯૬૫:

કલમ ૧૧ (૩), પ્રથમ પરંતુક-વાસ્તવિક જરૂરિયાતના આધારે ભાડૂતને કબજો ખાલી કરવા માટેની અરજી-મકાનમાલિક દ્વારા તેની પુત્રી અને જમાઈનો વ્યવસાય શરૂ કરવા માટે જરૂરી પરિસર-અરજીને મંજૂરી-ભાડૂત દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી વિનંતી કે મકાનમાલિકની પુત્રી અને જમાઈ પાસે અન્ય બિન-રહેણાંક અને અવશેષ ઇમારતો છે-પ્રશ્નનો નિર્ણય કરવા માટે ભાડું નિયંત્રણ અપીલ સત્તામંડળ (જિલ્લા ન્યાયાધીશ) ને મોકલાયેલી બાબત:જો તે રહેણાંક

અને બિન-રહેણાંક ઇમારતોની માલિકી ધરાવતી તેની પરિણીત પુત્રીના વ્યવસાય માટે હોય તો શું મકાનમાલિકને આ ઇમારતની જરૂર હોવાનું કહી શકાય?

સિવિલ અપીલ અધિકારક્ષેત્ર:૧૯૯૭ની સિવિલ અપીલ નંબર ૧૩૨૯.

૧૯૯૫-E ના સી. આર. પી. નંબર ૯૫ માં કેરળ હાઈકોર્ટના ૧૧.૧૦.૯૬ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

અપીલકર્તાઓ માટે ઇ. એમ. એસ. અનમ.

પ્રતિવાદીઓ માટે ટી. એલ. વી. ઐયર, એસ. પ્રસાદ, એસ. એન. ઓઝા, સુશ્રી આશા ત્યાગી અને અભય કુમાર.

કોર્ટનો નીચેનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો:

આ અપીલમાં, વિશેષ રજા દ્વારા, ૧૧ ઓક્ટોબર, ૧૯૯૬ના રોજ ૧૯૯૫ના સી. આર. પી. નંબર ૯૫માં કેરળ હાઈકોર્ટના આદેશને પડકારવામાં આવ્યો છે.

અપીલકર્તાઓ દુકાનના ઓરડાના ભાડૂતો છે.મૂળ ભાડૂત મૃત્યુ પામ્યો અને અપીલકર્તાઓ તેના કાનૂની વારસો છે (ત્યારબાદ તેમને "ભાડૂતો" તરીકે ઓળખવામાં આવે છે).પ્રતિવાદીઓ મકાનમાલિક છે.તેમણે કેરળ બિલ્ડિંગ્સ (લીઝ એન્ડ રેન્ટ કંટ્રોલ) એક્ટ, ૧૯૬૫ (ટૂંકમાં 'ધ એક્ટ') ની કલમ ૧૧ની પેટા-કલમ (૩) હેઠળ ભાડૂતોને આ આધાર પર

ખાલી કરાવવા માટે અરજી દાખલ કરી હતી કે તેમને તેમની પુત્રી અને જમાઈ કે જેઓ તેમના પર નિર્ભર છે તેમનો વ્યવસાય શરૂ કરવા માટે જગ્યાની જરૂર છે.ભાડૂતોએ અરજીને નકારી કાઢી હતી કે પુત્રી અને જમાઈ પ્રતિવાદી પર નિર્ભર નથી.ભાડૂતોએ મકાનમાલિકોની પ્રામાણિક જરૂરિયાતને પણ નકારી કાઢી હતી.વિદ્વાન ભાડા નિયંત્રકે રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવેલી સામગ્રીને ધ્યાનમાં લેતા જાણવા મળ્યું કે મકાનમાલિકોની જરૂરિયાત પ્રમાણિક હતી અને તે મુજબ ૨૧ ડિસેમ્બર, ૧૯૯૩ના રોજ ભાડૂતોને કબજો ખાલી કરવાનો આદેશ આપ્યો હતો.આ ચુકાદા સામેની અપીલ ભાડું નિયંત્રણ અપીલ સત્તામંડળ (જિલ્લા ન્યાયાધીશ), થાલાસેરી સમક્ષ નિષ્ફળ રહી હતી.૧૭ નવેમ્બર, ૧૯૯૪ના રોજ અપીલ ફગાવી દેવાયા બાદ ભાડૂતોએ કેરળ હાઈકોર્ટમાં ૧૯૯૫ના સી. આર. પી. નંબર ૯૫ દ્વારા પુનરીક્ષણ અરજી દાખલ કરી હતી, જેને પણ વિવાદિત આદેશ દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી.

આ અપીલમાં વિચારણા માટે જે ટૂંકો પ્રશ્ન ઊભો થાય છે તે એ છે કે શું પ્રતિવાદીઓને ખરા અર્થમાં ડિમાઈન્ડ પરિસરની જરૂર છે.

પ્રતિવાદીઓએ કાયદાની કલમ ૧૧ (૩) હેઠળ અપીલકર્તાને બહાર કાઢવા માટે અરજી દાખલ કરી હતી જે અહીં નીચે દર્શાવેલ છે:

"૧૧(૩).જો મકાનમાલિકને તેના પોતાના વ્યવસાય માટે અથવા તેના પર નિર્ભર તેના પરિવારના કોઈ સભ્ય દ્વારા વ્યવસાય માટે મકાનની જરૂર હોય તો મકાનમાલિકને મકાનનો કબજો આપવા માટે ભાડૂતને નિર્દેશ આપતા આદેશ માટે મકાનમાલિક ભાડું નિયંત્રણ અદાલતમાં અરજી કરી શકે છે.

જો મકાનમાલિક પાસે તે જ શહેર, નગર અથવા ગામમાં તેના કબજામાં પોતાનું બીજું મકાન હોય તો ભાડું નિયંત્રણ અદાલત આવી કોઈ સૂચના નહીં આપે સિવાય કે જ્યાં ભાડું નિયંત્રણ અદાલતને સંતોષ થાય કે કોઈ ચોક્કસ કેસમાં વિશેષ કારણોસર આવું કરવું ન્યાયી અને યોગ્ય રહેશે.

વધુમાં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે ભાડું નિયંત્રણ અદાલત ભાડૂતને મકાનમાલિકને કબજામાં રાખવા માટે કોઈ નિર્દેશ આપશે નહીં, જો એવો ભાડૂત તેની આજીવિકા માટે મુખ્યત્વે આવા મકાનમાં ચાલતા કોઈપણ વેપાર અથવા વ્યવસાયમાંથી મેળવેલી આવક પર આધાર રાખે છે અને આવા વ્યક્તિ માટે આવા વેપાર અથવા વ્યવસાયને ચલાવવા માટે વિસ્તારમાં કોઈ યોગ્ય મકાન ઉપલબ્ધ નથી;

પૂરી પાડવામાં આવેલ XXXX XXXX

પૂરી પાડવામાં આવેલ XXXX XXXX

કલમ ૧૧ની પેટા-કલમ (૩) ની જોગવાઈનું સાદું વાંચન દર્શાવે છે કે તે મકાનમાલિકને તેના પોતાના વ્યવસાય માટે અથવા તેના પર નિર્ભર તેના પરિવારના સભ્ય દ્વારા વ્યવસાય માટે મકાનની જરૂર હોય તો ભાડું નિયંત્રણ અદાલતમાં અરજી કરીને તેના ભાડૂત પાસેથી મકાનનો કબજો મેળવવા માટે સક્ષમ બનાવે છે. પેટા વિભાગ શુદ્ધ બુદ્ધિપુર્વક જ નોંધ લેતી નથી પરંતુ મકાનમાલિકની વાસ્તવિક જરૂર છે પણ તેના પર નિર્ભર તેના પરિવારના સભ્યોની પણ જરૂર છે. જો ઇમારતને તેના પોતાના વ્યવસાય માટે નહીં પરંતુ તેના પરિવારના સભ્યના

વ્યવસાય માટે જરૂર હોય, તો તે બતાવવું આવશ્યક છે કે તેના પરિવારના આવા સભ્ય તેના પર નિર્ભર નથી.પ્રથમ અને બીજા પ્રવિધાનોના આદેશ ભાડું નિયંત્રણ અદાલતને નિર્દેશિત કરવામાં આવે છે.પ્રથમ પરંતુકમાં નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો કે જો મકાનમાલિક પાસે તે જ શહેર, નગર અથવા ગામમાં તેના કબજામાં પોતાનું બીજું મકાન હોય તો ભાડું નિયંત્રણ અદાલત આવી કોઈ સૂચના નહીં આપે, સિવાય કે જ્યાં ભાડું નિયંત્રણ અદાલતને સંતોષ થાય, વિશેષ કારણોસર, કોઈ ચોક્કસ કિસ્સામાં, કે આપું કરવું ન્યાયી અને યોગ્ય રહેશે, તેણે વિશેષ કારણો નોંધવા પડશે.કાયદાકીય આદેશમાં બીજી જોગવાઈ છે કે ભાડૂતને મકાનમાલિકને કબજામાં રાખવા માટે કોઈ નિર્દેશ ન આપવો, જો આવા ભાડૂત તેની આજીવિકા માટે મુખ્યત્વે આવા મકાનમાં ચાલતા કોઈપણ વેપાર અથવા વ્યવસાયમાંથી મેળવેલી આવક પર આધાર રાખે છે અને આવા વ્યક્તિ માટે આવા વેપાર અથવા વ્યવસાયને ચાલુ રાખવા માટે વિસ્તારમાં અન્ય કોઈ યોગ્ય મકાન ઉપલબ્ધ નથી.ત્રીજી અને ચોથી જોગવાઈઓ હાલની ચર્ચા માટે સુસંગત નથી.

હવે અમારી સમક્ષ પૂછવામાં આવેલો પ્રશ્ન, એટલે કે, ત્રણ બાળકો સાથે અલગ રહેતા મકાનમાલિકોની પુત્રી અને જમાઈને મકાનમાલિકો પર નિર્ભર હોવાનું કહી શકાય કે કેમ તે ટ્રાયલ કોર્ટમાં રજૂ કરવામાં આવ્યું ન હતું અને ન તો તેને અપીલ કોર્ટ અથવા હાઈકોર્ટ સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું.તેથી, અમે શ્રી લેનમને આ અદાલતમાં પ્રથમ વખત તેને ઉઠાવવાની મંજૂરી આપી શકતા નથી.

શ્રી ઈનામ દ્વારા વિનંતી કરાયેલ આગામી મુદ્દો એ છે કે પ્રતિવાદીઓની પુત્રી પાસે પોતાની અન્ય બિન-રહેણાંક અને રહેણાંક ઇમારતો છે અને તેથી તેઓ કલમ ૧૧ ની પેટા-કલમ

(૩) ની પ્રથમ જોગવાઈને ધ્યાનમાં રાખીને મકાનને ખાલી કરાવવાનો લાભ મેળવવા માટે હકદાર નથી.આ દલીલ પણ ધ્યાને લેવી જરૂરી જણાતી નથી કારણ કે શ્રી આચરે નિર્દેશ કર્યો છે તેમ ભાડું નિયંત્રણ સત્તામંડળ અથવા ઉચ્ચ અદાલત સમક્ષ આવી કોઈ અરજી કરવામાં આવી ન હતી.

સમગ્ર કેસ એ આધાર પર આગળ વધ્યો કે શું મકાનમાલિકોને પરિસરની પ્રામાણિકપણે જરૂર હતી કે કેમ.આ આધાર પર અમે પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલશ્રીઓને સાંભળેલ છે.અમારું માનવું છે કે જો પોતાના વ્યવસાય માટે મકાનમાલિકોની જરૂરિયાત પ્રમાણિક હોવી જોઈએ તો તેના પર નિર્ભર મકાનમાલિકના પરિવારના સભ્યોની પણ જરૂરિયાત પ્રમાણિક હોવી જોઈએ અને પ્રમાણિક હોવાની કસોટી સંતોષવી જોઈએ. હાલની કિસ્સામાં, તે નક્કી કરવું પડશે કે બિન-રહેણાંક તેમજ રહેણાંક ઇમારતો ધરાવતા મકાનમાલિકોની પુત્રી અને જમાઈની જરૂરિયાતને પ્રામાણિક કહી શકાય કે કેમ.શ્રી લાયર રજૂ કરે છે કે કાર્યવાહીના પ્રારંભિક તબક્કામાં આ પાસાને સ્વીકારવામાં આવ્યું ન હતું.પક્ષકારોએ મામલાના આ પાસા પર તેમની દલીલો પર ધ્યાન ન આપ્યું હોવાથી, અમે પક્ષકારોને સાંભળવાની અને પ્રશ્નનો નિર્ણય લેવાની તક આપવા માટે ભાડું નિયંત્રણ અપીલ સત્તામંડળ (જિલ્લા ન્યાયાધીશ) ને કેસ મોકલવાનું ન્યાયી અને યોગ્ય માનીએ છીએ:જો તે રહેણાંક અને બિન-રહેણાંક ઇમારતોની માલિકી ધરાવતી તેમની આશ્રિત પરિણીત પુત્રીના વ્યવસાય માટે હોય તો શું પ્રતિવાદીઓને વાસ્તવિક ઇમારતની જરૂર હોવાનું કહી શકાય?..... આ બાબતને ધ્યાનમાં રાખીને પડકાર હેઠળના આદેશને રદ કરવામાં આવે છે.૧૯૯૪ ના આર. સી. એ. નંબર ૮૮ ને કાયદા અનુસાર નિકાલ કરવા માટે અપીલીય સત્તામંડળની ફાઈલમાં પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે

છે.એ ઉદ્દેખ કરવાની જરૂર છે કે અપીલીય સત્તામંડળ આ કેસનો ઝડપથી નિકાલ કરશે.તે મુજબ અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવે છે.કોઈ ખર્ચ નહીં.

આર. પી.

અપીલ મંજૂર કરવામાં આવે છે.

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.