

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.

=====

પરવિંદર સિંહ

વિરુદ્ધ

રેનુ ગૌતમ અને અન્ય.

૨૨/૦૪/૨૦૦૪

[આર. સી. લાહોટી, બ્રિજેશ કુમાર અને અરુણ કુમાર, ન્યાયમૂર્તિઓ]

ભાડું નિયંત્રણ અને હકાલપટ્ટી:

એચ. પી. શહેરી ભાડું નિયંત્રણ કાયદો, ૧૯૮૭:

કલમ ૧૪ (૨) (ii) (a)–પેટા-ભાડાપટ્ટા-ખાલી કરાવવા માટેનો
આધાર-ભાડૂત દ્વારા સુટ પરિસરને પેટા-ભાડાપટ્ટા દ્વારા આપવામાં આવ્યો
હતો-ભાડૂત મકાનમાલિકના મૃત્યુ પછી મૃતક ભાડૂત દ્વારા પેટા-ભાડાપટ્ટા
આપવાના આધારે મૃતક ભાડૂતના વારસદારોને ખાલી કરાવવા માટે દાવો દાખલ

કરવામાં આવ્યો હતો-ભાડું નિયંત્રક અને અપીલ અધિકારી દ્વારા તેમજ એ. એસ. સુલોચના કેસ (ઈન્ફા) પર આધાર રાખીને ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા દાવો રદ કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે ખાલી કરાવવા માટે પેટા-ભાડાપટ્ટા તેના પુરોગામી દ્વારા નહીં પણ વર્તમાન ભાડૂત દ્વારા કરવામાં આવ્યા હોવા જોઈએ. નો-યોજાયો:ભાડાપટ્ટો એ વારસાગત અધિકાર છે-જેને વારસામાં ભાડાપટ્ટો મળ્યો હોય, મૃતક ભાડૂત દ્વારા વારસામાં મળેલી જવાબદારીઓ પણ તેની પાસેના અધિકારો સાથે-હાઈકોર્ટ અને અપીલીય સત્તામંડળના ચુકાદાને રદ કરવામાં આવે છે-કલમ ૧૪ (૨) હેઠળ ખાલી કરાવવા માટેના આધારની ઉપલબ્ધતા પર તારણ નોંધ્યા પછી અપીલનો નવો નિર્ણય લેવા માટે અપીલીય સત્તામંડળને મોકલાયેલી બાબત.

કલમ ૧૪ (૨) (ii) (a)-પેટા-ભાડાપટ્ટા-ભાડૂત દાવો પરિસરમાં વ્યવસાય ચલાવવા માટે ભાગીદારીમાં પ્રવેશ કરે છે-જ્યારે પેટા-ભાડાપટ્ટા બરાબર છે?—નિર્ધારણ માટેના સિદ્ધાંતો જણાવવામાં આવ્યા છે.

અપીલકર્તા એચ. પી. અર્બન રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૮૭ દ્વારા સંચાલિત દાવાના પરિસરનો મકાનમાલિક-કમ-માલિક હતો.તે મૌખિક લીઝ હેઠળ પ્રતિવાદી નંબર ૧ ના પતિને આપવામાં આવ્યું હતું.પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને તેના પતિના મૃત્યુ પછી ભાડૂતના અધિકારો વારસામાં મળ્યા હતા.અપીલકર્તાએ કાયદાની કલમ ૧૪ (૨) (ii) (a) હેઠળ દાવાના પરિસરમાંથી પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને બહાર કાઢવા માટે કાર્યવાહી શરૂ કરી હતી, કારણ કે તેના પતિએ દાવાના

પરિસરને સબલેટ કર્યું હતું, જે પતિના મૃત્યુ પછી વારસદારો એટલે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ અને ૨ દ્વારા સબલેટ કરવાનું ચાલુ રાખવામાં આવ્યું હતું. ખાલી કરાવવા માટેનો દાવો ભાડું નિયંત્રક અને અપીલ સત્તાધિકારી તેમજ ઉચ્ચ ન્યાયાલય દ્વારા નાગરિક પુનરાવર્તનમાં ફગાવી દેવામાં આવ્યો હતો. સબલેટિંગની અરજીને કોઈપણ દ્વારા ગુણદોષ પર લેવામાં આવી ન હતી. નીચેની અદાલતો એ. એસ. સુલોચના વિરુદ્ધ સી. ધર્મલિંગમ, [૧૯૮૭] ૧ એસ. સી. સી. ૧૮૦ માં આ અદાલતની બે ન્યાયાધીશોની ખંડપીઠે નિર્ધારિત કરેલા કાયદાને કારણે છે. એટલે અપીલ કરવામાં આવી છે.

અપીલને મંજૂરી આપતા કોર્ટે ઠેરવેલ કે:

૧.૧. જ્યાં સુધી વારસાની વિરુદ્ધ કાર્યરત કાનૂની પ્રતિબંધ અસ્તિત્વમાં હોવાનું દર્શાવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ભાડાપટ્ટો એ વારસાગત અધિકાર છે. આમ, જે વ્યક્તિ ભાડૂતના અધિકારોનો વારસો મેળવે છે, તેને તેના અધિકારો સાથે મૃતક ભાડૂત દ્વારા કરવામાં આવેલી જવાબદારીઓ પણ વારસામાં મળે છે, જે તેની પાસે હતી. એવી દરખાસ્ત સ્વીકારવી મુશ્કેલ છે કે ભાડૂતના મૃત્યુ પર તેના વારસદારોને માત્ર અધિકારો જ વારસામાં મળે છે, જવાબદારીઓ નહીં. જો એમ હોય તો, વારસદારો ભાડાની કોઈ બાકી રકમ ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે નહીં, જે મૃતક ભાડૂત દ્વારા ચૂકવવામાં આવી ન હતી.

૧.૨. ભાડુ નિયંત્રક, અપીલ સત્તાધિકારી અને હાઈકોર્ટના ચુકાદાઓ કે જે એ. એસ. સુલોચનાના કેસના આધારે આગળ વધ્યા હતા, તે હવે ટકાવી શકાતા નથી અને રદ કરવાને પાત્ર છે.

ઈમદાદ અલી વિરુદ્ધ કેશવ ચંદ, [૨૦૦૩] ૪ એસ. સી. સી. ૬૩૫ પર આધાર રાખ્યો હતો.

એ. એસ. સુલોચના વિરુદ્ધ સી. ધર્મલિંગમ, [૧૯૮૭] ૧ એસ. સી. સી. ૧૮૦, ને ઈમદાદ અલીના કેસ પછી લાગુ ન કરી શકાય તેવો અને સારો કાયદો ન હોવાનું મનાય છે.

૨.૧. માત્ર એટલા માટે કે ભાડૂતએ ભાગીદારીમાં પ્રવેશ કર્યો છે, તે જરૂરી નથી કે તેણે તેના ભાગીદારોની તરફેણમાં પરિસરને સબલેટ કર્યું હોય અથવા તેના કબજા સાથે ભાગ લીધો હોય.જો ભાડૂત ભાગીદારીના વ્યવસાય સાથે સક્રિય રીતે સંકળાયેલો હોય અને તેની સાથે ભાડૂતના પરિસરનો ઉપયોગ અને નિયંત્રણ જાળવી રાખે, તો તે ભાગીદારો સાથે હોઈ શકે છે, ભાડૂત કબજો સાથે અલગ થયો હોવાનું ન કહેવાય.જો કે, જો ભાડૂત પરિસરનો ઉપયોગ અને નિયંત્રણ વિભાજિત કરવામાં આવ્યું હોય અને ભાગીદારીના ખતને પેટા-ભાડૂતની રચના માટે વિચારણા એકત્રિત કરવાની પરોક્ષ પદ્ધતિ તરીકે અથવા કાયદા દ્વારા મંજૂરી ન હોય તેવા વ્યવહારને છુપાવવા માટે ઝભ્ભો અથવા કવર પ્રદાન કરવા માટે તૈયાર કરવામાં આવ્યું હોય, તો કોર્ટ ભાગીદારીનો પડદો ફાડી

નાખવાથી અને ભાડૂત અને કથિત પેટા-ભાડૂત વચ્ચે થયેલા વ્યવહારની વાસ્તવિક પ્રકૃતિ શોધવાથી વંચિત નથી.

૨.૨. જ્યાં સુધી જગ્યા ભાડૂતના કબજામાં અથવા તેના નિયંત્રણમાં રહે ત્યાં સુધી, માત્ર ભાગીદારીમાં પ્રવેશ કરવો એ કબજો સાથે સબલેટ અથવા વિદાય સામેના પ્રતિબંધ સાથે સંઘર્ષમાં ચાલીને ખાલી કરાવવા માટેનો આધાર પૂરો પાડી શકશે નહીં.આ કાયદાનું સામાન્ય નિવેદન છે, જેને લીઝ કરાર અને ભાડૂતને સંચાલિત કરતા કાયદાના પ્રકાશમાં વાંચવું જોઈએ.ભાડૂત અને કથિત પેટા-ભાડૂત વચ્ચે ભાગીદારીના દસ્તાવેજનું અસ્તિત્વ મકાનમાલિકને રેકૉર્ડ સામગ્રી અને સંજોગો પર લાવવા, પુરાવા રજૂ કરીને અથવા કોસ-એક્ઝામિનેશન દ્વારા, પેટા-ભાડાપટ્ટા અથવા ત્રીજા વ્યક્તિની તરફેણમાં ભાડાપટ્ટા પરિસરમાં કબજો અથવા વ્યાજ સાથે ભાગ લેવાનો કેસ બનાવતા અટકાવશે નહીં.દસ્તાવેજ પુરાવા દ્વારા મૌખિક બાકાત રાખવાનો નિયમ લેખિતમાં ખતમાં પક્ષકારોને સંચાલિત કરે છે.દસ્તાવેજ માટે અજાણી વ્યક્તિ દસ્તાવેજની શરતોથી બંધાયેલો નથી અને તેથી, દસ્તાવેજની અસત્ય અથવા ગૂંચવણભરી પ્રકૃતિ અથવા કપટપૂર્ણ અથવા ગેરકાયદેસર હેતુ કે જેના માટે તેને અસ્તિત્વમાં લાવવામાં આવ્યો હતો તે દર્શાવવાથી બાકાત નથી.વ્યવહારની વાસ્તવિકતાની તપાસને માત્ર વ્યવહારનું પઠન કરતા લેખિતની ઉપલબ્ધતા દ્વારા બાકાત રાખવામાં આવતી નથી.

ત્યાગરાજ વિરુદ્ધ વેદથત્રી, **AIR** (૧૯૩૬) **PC** ૭૦, નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

૩. સ્થાવર મિલકતની લીઝ એ આવી મિલકતનો આનંદ લેવાના અધિકારનું હસ્તાંતરણ છે. ભાડૂત દ્વારા ભાડૂતના પરિસર પર કબજો અથવા નિયંત્રણ સાથે ત્રીજા વ્યક્તિની તરફેણમાં ભાગ લેવો એ એચ. પી. શહેરી ભાડુ નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૮૭ ની કલમ ૧૪ (૨) (ii) (a) ના અર્થમાં 'ભાડાપટ્ટા હેઠળ તેના અધિકારોને સ્થાનાંતરિત' કરવા સમાન હશે.

૪. એચ. પી. અર્બન રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૮૭ ની કલમ ૧૪ (૨) હેઠળ પક્ષકારોની સુનાવણી અને ખાલી કરાવવા માટેના આધારની ઉપલબ્ધતા અંગેના તારણો રેકૉર્ડ કર્યા પછી અપીલની સુનાવણી કરવા અને નવેસરથી નિર્ણય લેવા માટે આ બાબત અપીલ ઓથોરિટીને મોકલવામાં આવી છે.

સિવિલ અપીલેટ જ્યુરિસડિક્શન: સિવિલ અપીલ નંબર ૧૬૮૦-૧૬૮૧/૧૯૯૯.

સી. આર. નંબર <આઈ. ડી. ૩> અને સી. એમ. પી. નંબર <આઈ. ડી. ૧> માં હિમાચલ પ્રદેશ હાઈકોર્ટના તારીખ <આઈ. ડી. ૨> ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

અપીલકર્તા માટે ગૌરવ બેનર્જી, મિસ રૂબી, એસ. આહુજા અને રખાત માણિક કરંજાવાલા.

પ્રતિવાદીઓ માટે માલકિન રેખા પક્ષી અને ઇ. સી. અગ્રવાલા.

કોર્ટનો ચુકાદો જસ્ટિસ આર. સી. લાહોટી દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો.

સ્યુટ પરિસરમાં એચ. પી. અર્બન રેસ્ટ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૮૭ દ્વારા સંચાલિત દુકાન નંબર ૯૬/૧, લોઅર બજાર, શિમલાનો સમાવેશ થાય છે. અપીલકર્તા દુકાનનો મકાનમાલિક-કમ-માલિક છે. તે સ્વર્ગીય વિજય ગૌતમને મૌખિક લીઝ પર આપવામાં આવી હતી. ૩૧/૧૨/૧૯૮૮ પર, સ્વર્ગસ્થ વિજય ગૌતમ અને અહીં પ્રતિવાદી નંબર ૩ હર્ભજન સિંહ વચ્ચે ભાગીદારી કરાર પર હસ્તાક્ષર કરવામાં આવ્યા હતા. ૨૬/૦૬/૧૯૯૧ પર વિજય ગૌતમનું અવસાન થયું. તેના પરિણામે ભાગીદારીનું વિસર્જન થયું હતું. ૨૯/૦૬/૧૯૯૧ પર, પ્રતિવાદી નંબર ૧, સ્વર્ગસ્થ વિજય ગૌતમની વિધવા અને પ્રતિવાદી નંબર ૨ ના વાલી તરીકે, એક તરફ વિજય ગૌતમના સગીર પુત્ર અને બીજી તરફ પ્રતિવાદી નંબર ૩, હર્ભજન સિંહ વચ્ચે ભાગીદારીના અન્ય કરાર પર હસ્તાક્ષર કરવામાં આવ્યા હતા. <ID ૧ પર, અપીલકર્તાએ દુકાનમાંથી પ્રતિવાદીઓને બહાર કાઢવા માટે કાર્યવાહી શરૂ કરી હતી, જેમાં આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો હતો કે ભાડૂત વિજય ગૌતમે પરિસરને હરભજન સિંહને સબલેટ કર્યું હતું, જે વિજય ગૌતમના મૃત્યુ પછી વારસદાર નંબર ૧ અને ૨ દ્વારા

સબલેટ કરવાનું ચાલુ રાખવામાં આવ્યું છે.ભાડાની ચુકવણીમાં ચૂકનો આધાર પણ લેવામાં આવ્યો હતો.ખાલી કરાવવા માટેનો દાવો નિયંત્રક દ્વારા રદ કરવામાં આવ્યો હતો અને બરતરફીને અપીલ અધિકારી દ્વારા તેમજ ઉચ્ચ ન્યાયાલય દ્વારા પણ નાગરિક પુનરાવર્તનમાં સમર્થન આપવામાં આવ્યું હતું.દુઃખી થઈને મકાન માલિકે વિશેષ રજા દ્વારા આ અપીલ દાખલ કરી છે.

અહીં આક્ષેપ કરાયેલા ત્રણ ચુકાદાઓનું અવલોકન દર્શાવે છે કે ભાડાની ચુકવણીમાં ડિફોલ્ટ માટે ખાલી કરાવવાના આધારને ત્રણેય અદાલતો દ્વારા નકારવામાં આવ્યો છે.જ્યાં સુધી સબલેટિંગના આધારની વાત છે, એ. એસ. સુલોચના વિરુદ્ધ સી. ધર્મલિંગમ, [૧૯૮૭] ૧ એસ. સી. સી. ૧૮૦ માં આ અદાલતની બે ન્યાયાધીશોની બેન્ચ દ્વારા નિર્ધારિત કાયદાને કારણે કોઈપણ અદાલતો દ્વારા અરજીને ગુણદોષ પર લેવામાં આવી નથી.એ. એસ. સુલોચનાના કેસમાં, ભાડૂતને તમિલનાડુ બિલ્ડિંગ્સ (લીઝ એન્ડ રેન્ટ કંટ્રોલ) એક્ટ, ૧૯૬૦ની કલમ ૧૦ (૨) (૨) (એ) ના અર્થમાં સબલેટિંગના આધારે બહાર કાઢવાની માંગ કરવામાં આવી હતી.તેમાં મળી આવેલી હકીકતો એ હતી કે મૂળ મકાનમાલિક અને ભાડૂત, જેમની વચ્ચે લીઝ બનાવવામાં આવી હતી, બંને મૃત્યુ પામ્યા હતા.જો ભાડાપટ્ટે ભાડૂતને પેટા-ભાડાપટ્ટેદારી બનાવવા પર પ્રતિબંધ મૂક્યો હોય અથવા ભાડૂત દ્વારા મકાનમાલિકની લેખિત સંમતિ વિના પેટા-ભાડાપટ્ટેદારી બનાવવામાં આવી હતી કે કેમ તે અંગે કોઈ પુરાવા, સીધા અથવા પરિસ્થિતિજન્ય, ઉપલબ્ધ ન હતા.તમિલનાડુ અધિનિયમ હેઠળ,

મકાનમાલિક કલમ ૧૦ (૨) (ii) (a) નું ઉલ્લંઘન થયું હોવાનું સ્થાપિત કર્યા વિના ભાડૂતને બહાર કાઢવામાં સફળ થઈ શક્યો ન હતો.આમ, અદાલતને જાણવા મળ્યું કે તમિલનાડુ અધિનિયમની કલમ ૧૦ (૨) (ii) (a) ના અર્થમાં ગેરકાયદેસર પેટા-ભાડૂતની રચના અંગે કોઈ નિષ્કર્ષ કાઢી શકાયો નથી.જો કે, કોર્ટે નિરીક્ષણ કરવાનું ચાલુ રાખ્યું:-

"જ્યારે કાયદો કહે છે કે જે ભાડૂતને હાંકી કાઢવાની માંગ કરવામાં આવી છે, તે ઉલ્લંઘન માટે દોષિત હોવો જોઈએ, ત્યારે અદાલત એમ ન કહી શકે કે, 'હિતમાં તેના પુરોગામીનો દોષ' પૂરતો હશે.કાયદાનું ઉલ્લંઘન, ભાડાના કાયદા હેઠળનું પાપ ભાડૂતને હાંકી કાઢવાનું પાપ હોવું જોઈએ, તેના પિતા અથવા તેના પુરોગામીના હિતમાં નહીં.પ્રતિવાદીને ભાડૂતનો વારસો મળ્યો હતો, તેના પિતાનું પાપ નહીં, જો કોઈ હોય તો.કાયદો તેના ડહાપણમાં પાપ કરનાર દોષિતને સજા આપવા માંગે છે, તેના પુત્રને નહીં કે જે ભાડાના કાયદાના ગુનામાં નિર્દોષ છે.તે એ અર્થમાં દંડાત્મક જોગવાઈ હોવાથી કે તે ઉલ્લંઘન કરનારને ખાલી કરાવવાની સજા સાથે તેની મુલાકાત લે છે, તેનો કડક અર્થ કાઢવો આવશ્યક છે."

એ. એસ. સુલોચનાનો કેસ ઇમદાદ અલી વિરુદ્ધ કેશવ ચંદ અને અન્ય, [૨૦૦૩] ૪ એસ. સી. સી. ૬૩૫ માં આ અદાલતની ત્રણ ન્યાયાધીશોની ખંડપીઠે વિચારણા માટે આવ્યો હતો, જોકે મધ્યપ્રદેશના સ્થાનિક ભાડું નિયંત્રણ કાયદા હેઠળ ખાલી કરાવવા માટેના આધાર સાથે વ્યવહાર કરવાના સંદર્ભમાં.એ.

એસ. સુલોચનાનો કેસ અલગ હતો અને તેના પર પ્રતિકૂળ ટિપ્પણી પણ કરવામાં આવી હતી.અદાલતને લાગ્યું કે એ. એસ. સુલોચનાના કેસમાં ડિવિઝન બેન્ચ તમિલનાડુ અધિનિયમમાં સંબંધિત જોગવાઈની પ્રારંભિક કલમથી પ્રભાવિત હતી, જે "એક મકાનમાલિક જે તેના ભાડૂતને બહાર કાઢવા માંગે છે" થી શરૂ થાય છે, જેથી એવું માનવામાં આવે કે ખાલી કરાવવા માટેના આધારની રચના કરતી હકીકતો વર્તમાન ભાડૂતને સંદર્ભિત થવી જોઈએ, તેના પુરોગામીને નહીં કે જે પહેલેથી જ મૃત્યુ પામ્યા હતા.અદાલતે ઇમદાદ અલીના કેસમાં વધુ ચુકાદો આપ્યો:—

"તે વાંધો નથી કે આવી ડિફેલ્ટ મૂળ ભાડૂત દ્વારા કરવામાં આવે છે કે તેના અનુગામી દ્વારા કરવામાં આવે છે કારણ કે મૂળ ભાડૂતનો ઉત્તરાધિકારી તેની જોગવાઈઓના અર્થમાં ભાડૂત રહે છે.મૂળ ભાડૂતના મૃત્યુના કારણે, નવી ભાડૂતની રચના કરવામાં આવતી નથી.ભાડૂતના હિતમાં ઉત્તરાધિકારી તેના ભાડૂતનો અધિકાર તેના પુરોગામીના અધિકારો અને જવાબદારીઓને આધિન રાખે છે.તે તેના પુરોગામી કરતાં ઉચ્ચ અધિકારનો દાવો કરતો નથી અને કરી શકતો નથી.હવે તે સારી રીતે નક્કી થઈ ગયું છે કે વારસો અથવા સોંપણીના કારણે કોઈ વ્યક્તિ તેના પુરોગામી કરતાં વધુ સારી પદવી પ્રાપ્ત કરતી નથી, અને આમ, મૂળ ભાડૂત પાસે જે અધિકાર ન હતો, તે તેના ઉત્તરાધિકારીને આપી શકાતો નથી."

ઈમદાદ અલીના કેસમાં, ત્રણ ન્યાયાધીશોની ખંડપીઠે અભિપ્રાય આપ્યો હતો કે એ. એસ. સુલોચનાના કેસમાં નિર્ધારિત કાયદો એમ. પી. આવાસ નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની જોગવાઈના અર્થઘટન માટે લાગુ પડતો નથી.ખંડપીઠે એમ પણ કહ્યું હતું કે, "અમે એ. એસ. સુલોચના કેસમાં કરવામાં આવેલા સામાન્ય અવલોકનોને સ્વીકારતા નથી અને ઉપરોક્ત હદ સુધી તેને સારો કાયદો ઘડ્યો હોવાનું માની શકાય નહીં અને તે મુજબ તેને નકારી કાઢવામાં આવે છે".

એચ. પી. અધિનિયમની સંબંધિત જોગવાઈ નીચે મુજબ છે:—

"૧૪.(૧) XXX XXX XXX

(૨) એક મકાનમાલિક કે જે તેના ભાડૂતને બહાર કાઢવા માંગે છે, તે વતી દિશા માટે નિયંત્રકને અરજી કરશે.જો નિયંત્રક, ભાડૂતને અરજદાર સામે કારણ દર્શાવવાની વાજબી તક આપ્યા પછી, સંતુષ્ટ થાય છે –

XXX XXX XXX

(૨) આ અધિનિયમ લાગુ થયા પછી ભાડૂત પાસે મકાનમાલિકની લેખિત સંમતિ વિના –

(ક) લીઝ હેઠળ તેના અધિકારોનું હસ્તાંતરણ કર્યું હોય અથવા સમગ્ર ઈમારત અથવા ભાડાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગને સબલેટ કર્યો હોય; અથવા

XXX XXX XXX

નિયંત્રક ભાડૂતને મકાનમાલિકને મકાન અથવા ભાડાની જમીનનો કબજો આપવાનો આદેશ આપી શકે છે અને જો નિયંત્રક એટલા સંતુષ્ટ ન હોય, તો તે અરજીને નકારી કાઢવાનો આદેશ આપશે:

XXX XXX "

જ્યાં સુધી વારસાની વિરુદ્ધ કાર્યરત કાનૂની પ્રતિબંધ અસ્તિત્વમાં હોવાનું દર્શાવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ભાડાપટ્ટો એ વારસાગત અધિકાર છે.આમ, જે વ્યક્તિ ભાડૂતના અધિકારોનો વારસો મેળવે છે, તે તેના અધિકારો સાથે મૃત ભાડૂત દ્વારા કરવામાં આવેલી જવાબદારીઓનો પણ વારસો મેળવે છે.એવી દરખાસ્ત સ્વીકારવી મુશ્કેલ છે કે ભાડૂતના મૃત્યુ પર તેના વારસદારોને માત્ર અધિકારો જ મળે છે, જવાબદારીઓ નહીં.જો એમ હોય તો, વારસદારો ભાડાની કોઈ બાકી રકમ ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે નહીં જે મૃતક-ભાડૂત દ્વારા ચૂકવવામાં આવી ન હતી.

એ. એસ. સુલોચનાના કેસ પર આગળ વધતા નિયંત્રક, અપીલીય સત્તાધિકારી અને ઉચ્ચ ન્યાયાલયના ચુકાદાઓને હવે ટકાવી શકાતા નથી અને તેને રદ કરવા યોગ્ય છે.

ભાડું નિયંત્રણ કાયદાઓ કે જે ભાડૂતને ઘણા રક્ષણ આપે છે, તે ખાલી કરાવવાના આધારો પણ પૂરા પાડે છે.આવા એક આધાર, જે તમામ કાયદાઓમાં સૌથી સામાન્ય છે, તે ભાડૂત દ્વારા ભાડૂતની જગ્યાના કબજા સાથે સબલેટ અથવા વિદાય છે.ભાડું નિયંત્રણ કાયદાઓ સામાન્ય રીતે ભાડૂતને ત્યાં સુધી રક્ષણ આપે છે જ્યાં સુધી તે પોતે પરિસરનો ઉપયોગ કરી શકે છે પરંતુ કરાર અથવા કાયદાના ઉદ્દેશ્યમાં પરિસરના કબજામાં સામેલ તેના હસ્તાંતરણકર્તાને નહીં, જે કાર્ય ઘણીવાર ગેરકાયદેસર નફાખોરી અથવા રેક ભાડાના હેતુથી કરવામાં આવે છે.કાયદાની જોગવાઈઓને નિષ્ફળ બનાવવા માટે, અનૈતિક ભાડૂતો અને પેટા-ભાડૂતો દ્વારા કેટલીકવાર ભાગીદારીના ખતને અસ્તિત્વમાં લાવવા માટે એક સાધન અપનાવવામાં આવે છે જે ભાડૂત અને પેટા-ભાડૂતના સંબંધને ભાગીદારીનો બાહ્ય દેખાવ આપે છે જ્યારે અસરકારક રીતે જે અસ્તિત્વમાં આવ્યું છે, તે પેટા-ભાડૂત અથવા ભાગીદારીના ઝૂલ્મો હેઠળ છૂપાયેલા કબજા સાથે વિદાય છે.માત્ર એટલા માટે કે ભાડૂતએ ભાગીદારીમાં પ્રવેશ કર્યો છે, તે જરૂરી નથી કે તેણે તેના ભાગીદારોની તરફેણમાં પરિસરને સબલેટ કર્યું હોય અથવા તેના કબજા સાથે ભાગ લીધો હોય.જો ભાડૂત ભાગીદારીના વ્યવસાય સાથે સક્રિય રીતે સંકળાયેલો હોય અને તેની સાથે

ભાડૂતના પરિસરનો ઉપયોગ અને નિયંત્રણ જાળવી રાખે, તો તે ભાગીદારો સાથે હોઈ શકે છે, ભાડૂત કબજો સાથે અલગ થયો હોવાનું ન કહેવાય.જો કે, જો ભાડૂત પરિસરનો ઉપયોગ અને નિયંત્રણ વિભાજિત કરવામાં આવ્યું હોય અને ભાગીદારીના ખતને પેટા-ભાડૂતની રચના માટે વિચારણા એકત્રિત કરવાની પરોક્ષ પદ્ધતિ તરીકે અથવા કાયદા દ્વારા મંજૂરી ન હોય તેવા વ્યવહારને છુપાવવા માટે ઝભ્ભો અથવા કવર પ્રદાન કરવા માટે તૈયાર કરવામાં આવ્યું હોય, તો કોર્ટ ભાગીદારીનો પડદો ફાડી નાખવાથી અને ભાડૂત અને કથિત પેટા-ભાડૂત વચ્ચે થયેલા વ્યવહારની વાસ્તવિક પ્રકૃતિ શોધવાથી વંચિત નથી.

જે વ્યક્તિએ તેના વ્યવસાયના હેતુ માટે પરિસરની લીઝ મેળવી હોય તેને મૂડી અથવા નાણાંની જરૂર પડી શકે છે અથવા તેને તેના વ્યવસાયમાં મદદ કરવા માટે કોઈની જરૂર પડી શકે છે અને આવા હેતુને હાંસલ કરવા માટે, તે અજાણ્યા લોકો સાથે ભાગીદારી કરી શકે છે.ઘણી વાર કરવેરા આયોજનના ભાગરૂપે કોઈ પણ પરિવારના સભ્યો વચ્ચે ભાગીદારી કરવામાં આવે છે.પરિસરમાં કોઈ અજાણી વ્યક્તિને લાવવામાં આવતી નથી.જ્યાં સુધી જગ્યા ભાડૂતના કબજામાં અથવા તેના નિયંત્રણમાં રહે ત્યાં સુધી, માત્ર ભાગીદારીમાં પ્રવેશ કરવો એ કબજો સાથે સબલેટ અથવા વિદાય સામેના પ્રતિબંધ સાથે સંઘર્ષમાં ચાલીને ખાલી કરાવવા માટેનો આધાર પૂરો પાડી શકશે નહીં.આ કાયદાનું સામાન્ય નિવેદન છે જે લીઝ કરાર અને ભાડૂતને સંચાલિત કરતા કાયદાના પ્રકાશમાં વાંચવું જોઈએ.એવા કિસ્સાઓ છે કે જેમાં ભાડૂત લીઝની

શરતો અથવા ભાડું નિયંત્રણ કાયદાની અવગણના કરીને અને પોતાને ખાલી કરવાના જોખમથી બચાવવા માટે કબજો ધરાવતા પરિસર અથવા ભાગોને સબલેટ કરે છે, વ્યવહારની વાસ્તવિકતા પર ઝૂલ્મો તરીકે કામ કરવા માટે તેની અને તેના પેટા-ભાડૂત વચ્ચે ભાગીદારીનો દસ્તાવેજ અસ્તિત્વમાં આવે છે.ભાડૂત અને કથિત પેટા-ભાડૂત વચ્ચે ભાગીદારીના દસ્તાવેજનું અસ્તિત્વ મકાનમાલિકને રેકૉર્ડ સામગ્રી અને સંજોગો પર લાવવા, પુરાવા રજૂ કરીને અથવા કોસ એક્ઝામિનેશન દ્વારા, ભાડૂત દ્વારા ભાડૂત દ્વારા ભાડૂતના પરિસરમાં કબજો અથવા વ્યાજ સાથે પેટા-ભાડાપટ્ટો અથવા ભાગ લેવાનો કેસ બનાવતા અટકાવશે નહીં.દસ્તાવેજ પુરાવા દ્વારા મૌખિક બાકાત રાખવાનો નિયમ લેખિતમાં ખતમાં પક્ષકારોને સંચાલિત કરે છે.દસ્તાવેજ માટે અજાણી વ્યક્તિ દસ્તાવેજની શરતોથી બંધાયેલો નથી અને તેથી, દસ્તાવેજની અસત્ય અથવા ગૂંચવણભરી પ્રકૃતિ અથવા કપટપૂર્ણ અથવા ગેરકાયદેસર હેતુ કે જેના માટે તેને અસ્તિત્વમાં લાવવામાં આવ્યો હતો તે દર્શાવવાથી બાકાત નથી.વ્યવહારની વાસ્તવિકતાની તપાસને માત્ર વ્યવહારનું પઠન કરતા લેખિતની ઉપલબ્ધતા દ્વારા બાકાત રાખવામાં આવતી નથી.ત્યાગરાજ વિરુદ્ધ વેદથન્ની, એ. આઈ. આર. (૧૯૩૬) પી. સી. ૭૦ એ દરખાસ્ત માટે એક સત્તા છે કે લેખિત ખતની શરતોથી અલગ મૌખિક પુરાવા એ બતાવવા માટે સ્વીકાર્ય છે કે ખતમાં જે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે, તે પક્ષો વચ્ચેનો વાસ્તવિક વ્યવહાર ન હતો, પરંતુ તે કંઈક અલગ હતો.સ્થાવર મિલકતની લીઝ એ આવી મિલકતનો આનંદ લેવાના

અધિકારનું હસ્તાંતરણ છે.ભાડૂત દ્વારા ભાડૂતના પરિસર પર કબજો અથવા નિયંત્રણ સાથે ત્રીજા વ્યક્તિની તરફેણમાં ભાગ લેવો, તે ભાડૂતને કાયદાની કલમ ૧૪ (૨) (ii) (a) ના અર્થમાં 'લીઝ હેઠળ તેના અધિકારોનું હસ્તાંતરણ' કરવા સમાન હશે.

અપીલકર્તાના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી ગૌરવ બેનર્જીએ રજૂઆત કરી હતી કે તમામ સંબંધિત પુરાવા અને સામગ્રી રેકૉર્ડ પર ઉપલબ્ધ છે અને બંને પક્ષોએ જરૂરી પુરાવા રજૂ કર્યા છે.માત્ર તેની પ્રશંસા કરવાની અને તારણો કાઢવાની જરૂર છે.આવા સંજોગોમાં અને જે સમયગાળા માટે કાર્યવાહી પહેલેથી જ બાકી છે તે સમયગાળાને ધ્યાનમાં રાખીને, અમે આ મામલાને સુનાવણી અને નવા નિર્ણય માટે અપીલ અધિકારીને મોકલી દેવાનું યોગ્ય માનીએ છીએ.

તદનુસાર, અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવે છે.હાઈકોર્ટ અને અપીલીય સત્તામંડળના ચુકાદાઓને રદ કરવામાં આવે છે.પક્ષકારોને સાંભળ્યા પછી અપીલની નવેસરથી સુનાવણી કરવા અને નિર્ણય લેવા માટે અને એચ. પી. અર્બન રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૮૭ ની કલમ ૧૪ (૨) હેઠળ ખાલી કરાવવા માટેના આધારની ઉપલબ્ધતા પર તારણ નોંધવા અને પછી અપીલ પર આખરે નિર્ણય લેવા માટે કેસ અપીલ ઓથોરિટીને મોકલવામાં આવે છે.ખર્ચ પરિણામનું પાલન કરશે.

અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવી 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.