

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.

=====

મરિયમ બેગમ

વિરુદ્ધ

બશીરુન્નિસા બેગમ અને અન્યો

સપ્ટેમ્બર ૨૬, ૨૦૦૧

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

આંધ્ર પ્રદેશ ઈમારતો (ભાડાપટ્ટા, ભાડું અને બેદખલ) નિયંત્રણ કાયદો, ૧૯૬૦:

કલમ ૧૦ (૨) (i)–ભાડાની ચુકવણીમાં ઇરાદાપૂર્વકની ભૂલના આધારે ભાડૂતને બરતરફ કરવો–ભાડાની ચુકવણીમાં ભૂલ માટે ભાડૂતને બહાર કાઢવા માટે લેન્ડલેડી ની અરજી–પેટા–ભાડાના આધારે ખાલી કરાવવા માટેની બીજી અરજી–અલગ સમયગાળા માટે ભાડાની ચુકવણીમાં ઇરાદાપૂર્વકની ભૂલના આધારે ખાલી કરાવવા માટેની ત્રીજી અરજી–ઇરાદાપૂર્વકની ભૂલના આધારે ખાલી કરાવવા અને ભાડું નિયંત્રક અને હાઈકોર્ટ દ્વારા પેટા–ભાડાની મંજૂરીની અરજી કે જે આઈ. એ. યુ/એસ. છે. ૧૧ માં દાખલ કર્યો હતો. પ્રથમ અરજી પેટિંગ હતી, તેણીએ વિચાર્યું કે જ્યાં સુધી કોર્ટ દ્વારા આ બાબતનો નિર્ણય લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તેણે ભાડું જમા કરાવવાની જરૂર નથી અને આ બાબતે નિર્ણય લીધા પછી તરત જ તેણે ભાડું જમા

કરાવ્યું હતું અને જેમ કે કોઈ ઇરાદાપૂર્વકની ડિફોલ્ટ-હોલ્ડ ન હતી, આઈ. એ. ના પેન્ડન્સી દરમિયાન ભાડૂતનું પ્રતિનિધિત્વ વકીલ દ્વારા કરવામાં આવ્યું હતું-જો તેણીને કોઈ શંકા હોય તો તેણીને તેની પાસેથી સલાહ લેવાનો ફાયદો હતો-ભાડાની ચુકવણીની જવાબદારી પ્રત્યે ઉદાસીનતા છે, તેના બદલે ભાડૂતની અપીલ ફગાવી દેવામાં આવી છે.

જે. જેમઝોન્સ વિરુદ્ધ અલિયામલ અને અન્યો, [૧૯૯૯] ૭ એસસીસી ૩૮૨ પર આધાર રાખ્યો હતો.

સિવિલ અપીલ અધિકારક્ષેત્ર:૧૯૯૭ની સિવિલ અપીલ નંબર ૧૭૧૫.

૧૯૯૩ ના સી. આર. પી. નંબર ૮૭૩ માં આંધ્ર પ્રદેશ હાઈકોર્ટના ૭.૮.૯૬ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

સાથે

૧૯૯૭ની સિવિલ અપીલ નંબર ૧૭૧૬.

અપીલકર્તા માટે સુશ્રી કે. અમરેશ્વરી, પી. વેંકટ રેડ્ડી, સુશ્રી આર. માધવી લતા અને ગુંટુર પ્રભાકર.

પ્રતિવાદીઓ માટે મહેન્દ્ર આનંદ અને રાજીવ નંદા.

કોર્ટનો નીચેનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો:

આ બંને અપીલમાં પક્ષકારો સામાન્ય છે.અપીલકર્તા આ અપીલમાં ભાડૂત છે.અને પ્રથમ પ્રતિવાદી મકાનમાલિક છે.

સિવિલ અપીલ નંબર ૧૭૧૫/૮૭ એ ૭ ઓગસ્ટ, ૧૯૯૬ના રોજ પસાર થયેલા CRP ૮૭૩/૮૩ માં આંધ્ર પ્રદેશ હાઈકોર્ટના આદેશમાંથી છે.સિવિલ અપીલ નંબર ૧૭૧૬/૮૭ એ ૧૦ ડિસેમ્બર, ૧૯૯૬ના રોજ પસાર થયેલા CRP ૧૭/૮૩માં આંધ્ર પ્રદેશ હાઈકોર્ટના ચુકાદામાંથી છે.

આ કેસોમાં ઉદ્ભવતા પ્રશ્નોની કદર કરવા માટે, આ અપીલની હકકીત જાણતા પહેલા તથ્યોનો ટૂંકમાં ઉલ્લેખ કરવો યોગ્ય રહેશે.પ્રતિવાદીએ અપીલકર્તાને પરિસર નં. ૨ માંથી બહાર કાઢવા માટે હૈદરાબાદના બીજા વધારાના ભાડું નિયંત્રકની અદાલતમાં આરસી ૨૪૪/૮૩ દાખલ કરી હતી. એચ. નંબર, ૧૧-૪-૭૭૩ અને ૧૧-૪-૭૭૩ ૧, બજાર સ્ટ્રીટ, હૈદરાબાદ, (ટૂંકમાં 'મકાન') એ. પી. ઇમારતો (લીઝ, ભાડું અને બેદખલ) નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૬૦ (ટૂંકમાં 'અધિનિયમ') ની કલમ ૧૦ હેઠળ ૧ મે, ૧૯૮૩ થી ૩૧ ઓક્ટોબર, ૧૯૮૩ સુધીના સમયગાળા માટે ભાડાની ચુકવણીમાં દોષ સહિત વિવિધ આધારો પર.જ્યારે ઉપરોક્ત આર. સી. બાકી હતી, ત્યારે તેમણે ભાડાના નિયંત્રક સમક્ષ આર. સી. <આઈ. ડી. ૧> દાખલ કરીને કાયદાની કલમ ૧૦ (૨) (૨) (એ) હેઠળ પ્રતિવાદીને આ આધાર પર બહાર કાઢવાની માંગ કરી હતી કે તેમણે દાવાના પરિસરનો એક ભાગ બીજા પ્રતિવાદીને સોંપી દીધો છે, જે મેસર્સ શ્યામા ટ્રેડર્સના નામ અને શૈલીમાં બાંધકામ સામગ્રી પૂરી પાડવાનો વ્યવસાય કરી રહ્યો છે.તેણીએ મુખ્ય ભાડું નિયંત્રકની અદાલતમાં

આર. સી. <આઈ. ડી. ૧> પણ દાખલ કરી હતી, કારણ કે પ્રતિવાદીએ કાયદાની કલમ ૧૦ (૨) (i) હેઠળ ૧ નવેમ્બર, ૧૯૮૩ થી ૩૧ માર્ચ, ૧૯૮૪ સુધીના સમયગાળા માટે ભાડાની ચુકવણીમાં ઇરાદાપૂર્વક ડિફોલ્ટ કર્યું હતું. જ્યારે આ કેસો પ્રથમ કેસ પેનિંગ હતા, ત્યારે આર. સી. ૨૪૪/૮૩ ને ૪ એપ્રિલ, ૧૯૮૮ના રોજ બરતરફ કરવામાં આવ્યો હતો.તે આર. સી. માં બરતરફીનો આદેશ અંતિમ બની ગયો છે.

જ્યાં સુધી આર. સી. <આઈ. ડી. ૧> (સ્વૈચ્છાએ ડિફોલ્ટના આધારે દાખલ કરાયેલ) નો સંબંધ છે, ત્યાં સુધી વિદ્વાન ભાડું નિયંત્રકને જાણવા મળ્યું કે પ્રતિવાદીએ ભાડાની ચુકવણીમાં સ્વૈચ્છાએ ડિફોલ્ટ કર્યું છે અને ખાલી કરાવવાનો આદેશ આપ્યો છે.તે આદેશને અપીલમાં તેમજ હાઈકોર્ટ દ્વારા પુનરાવર્તનમાં સમર્થન આપવામાં આવ્યું હતું.આ આદેશમાંથી સિવિલ અપીલ ૧૭૧૬/૮૭ ઉદ્ભવે છે.

સબ-લેટિંગના આધારે વિદ્વાન ભાડું નિયંત્રકે સબ-લેટિંગ સાબિત થયું હોવાનો મત રાખીને ખાલી કરાવવાનો આદેશ આપ્યો હતો.જો કે, અપીલ પર વિદ્વાન મુખ્ય ન્યાયાધીશ, સિટી સ્મોલ કોઝ કોર્ટ, હૈદરાબાદએ ભાડું નિયંત્રકના ચુકાદાને રદ કર્યો અને ૨૮ ઓક્ટોબર, ૧૯૯૨ના રોજ અપીલને મંજૂરી આપી.આ બાબતને સી. આર. પી. <આઈ. ડી. ૧> માં હાઈકોર્ટમાં લઈ જવામાં આવી હતી.૭.૮.૯૬ ના આદેશમાં ઉચ્ચ અદાલતે અપીલીય સત્તામંડળના આદેશને રદ કર્યો અને ભાડું નિયંત્રકના આદેશને પુનઃસ્થાપિત કર્યો અને આમ પુનરાવર્તનની મંજૂરી આપી.તે આદેશમાંથી સિવિલ અપીલ ૧૭૧૫/૮૭ ઉદ્ભવે છે.

જ્યાં સુધી સિવિલ અપીલ ૧૭૧૬/૮૭ નો સંબંધ છે ત્યાં સુધી અપીલકર્તા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ સુશ્રી કે. અમરેશ્વરી દલીલ કરે છે કે ઉપરોક્ત સમયગાળા દરમિયાન ભાડાની ચુકવણી ન થવી-૧ નવેમ્બર, ૧૯૮૩ થી ૩૧ માર્ચ, ૧૯૮૪-એ કારણ હતું કે કાયદાની કલમ ૧૧ હેઠળ આરસી ૨૪૪/૮૩ માં દાખલ કરાયેલ આઈ. એ. વિદ્વાન ભાડું નિયંત્રક સમક્ષ બાકી હતું, તેથી અપીલકર્તાએ વિચાર્યું કે જ્યાં સુધી કોર્ટ દ્વારા આ બાબતનો નિર્ણય લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તેણે ભાડું જમા કરાવવાની જરૂર નથી, તેથી ભાડાની ચુકવણીમાં ડિફોલ્ટને ઇરાદાપૂર્વક ડિફોલ્ટ તરીકે ગણી શકાય નહીં. વિદ્વાન વકીલ રજૂ કરે છે કે ૨૮ એપ્રિલ, ૧૯૮૪ના રોજ આદેશ પસાર કર્યા પછી તરત જ, અપીલકર્તાએ એક્સબીટીએસ હેઠળ બાકી રકમ ચૂકવી હતી. ૮ મે, ૧૯૮૪ અને ૧૭ જુલાઈ, ૧૯૮૪ના રોજ આરએલ અને આર.આમ ભાડાની ચુકવણીમાં ડિફોલ્ટને ઇરાદાપૂર્વકની ડિફોલ્ટ તરીકે ગણી શકાય નહીં અને તેથી અપીલ કોર્ટના આદેશની પુષ્ટિ કરતા પડકાર હેઠળ હાઈકોર્ટનો આદેશ છે. અલગ રાખવા યોગ્ય. અમને ડર છે, અમે વિદ્વાન વકીલની દલીલ પર આગળ વધી શકતા નથી, પ્રથમ કારણ કે વિદ્વાન ભાડું નિયંત્રકે અપીલકર્તા સામે ઇરાદાપૂર્વકની ભૂલનો આધાર શોધી કાઢ્યો હતો અને વિદ્વાન અપીલ ન્યાયાધીશે તેની પુષ્ટિ કરી હતી. ઉચ્ચ અદાલતે હસ્તક્ષેપ ન કરવો યોગ્ય માન્યું કારણ કે આ તારણ સહવર્તી તારણ હતું. અને બીજું યોગ્યતા પર. આ અદાલત દ્વારા J.Jermans વિરુદ્ધ અલિયામલ અને અન્ય, [૧૯૯૯] ૭ SCC ૩૮૨ માં ઇરાદાપૂર્વકની ચૂકની રકમ નીચે મુજબ પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવી છે:-

" 'ઇરાદાપૂર્વકની ચૂક' એ બાકી ભાડું ચૂકવવાની જવાબદારીનું ઇરાદાપૂર્વક અથવા સભાન ઉદ્દેશન સૂચવે છે; તે બેદરકારી અથવા કઠોર અથવા અવિનયી વર્તનને કારણે પણ હોઈ શકે છે. પરંતુ જો ડિફોલ્ટ અજ્ઞાનતા, અકસ્માત અથવા મજબૂરી અથવા ભાડૂતના

નિયંત્રણની બહારના સંજોગોને કારણે થયું હોય, તો તેને 'વિલક્ષ્ણ ડિફોલ્ટ' તરીકે ગણી શકાય નહીં.આને હકીકતો પર અને દરેક કેસના સંજોગોમાં હકીકતના પ્રશ્ન તરીકે નક્કી કરવું પડશે.

ભાડાની ચુકવણીમાં ડિફોલ્ટ એ ઇશદાપૂર્વકની ડિફોલ્ટ નથી તેવી દલીલ કરવા માટે વિદ્વાન વકીલ દ્વારા પણ આ આદેશ પર આધાર રાખવામાં આવે છે.વિદ્વાન વકીલ રજૂ કરે છે કે તે એક નિરક્ષર મહિલા છે અને અજ્ઞાનતાને કારણે તે સમયસર ભાડું ચૂકવી શકી નથી; તેણી માનતી હતી કે આઈ. એ. નંબર ૧૧ કોર્ટમાં પેનિંગ હોવાથી, જ્યારે આઈ. એ. નક્કી થાય ત્યારે જ તે ભાડું ચૂકવી શકે છે.અમે આ દલીલને સ્વીકારી શકતા નથી.જ્યારે આઈ. એ. અદાલતમાં પેનિંગ હતી, ત્યારે ઉપર નોંધાયેલા ત્રણેય કેસોમાં તેણીનું પ્રતિનિધિત્વ એક વકીલ દ્વારા કરવામાં આવ્યું હતું.જો તેણીને કોઈ શંકા હોય તો તેણી વતી હાજર રહેલા તેણીના વકીલ પાસેથી સલાહ લેવાનો તેણીને ફાયદો હતો.આ દર્શાવે છે કે મકાનમાલિકને ભાડું ચૂકવવાની જવાબદારી પ્રત્યે ઉદાસીનતા છે.મામલાના આ ડ્રજિકોણમાં અમને અપીલમાં કોઈ યોગ્યતા દેખાતી નથી.તે મુજબ તેને બરતરફ કરવામાં આવે છે.

અમે આ અપીલમાં જે ડ્રજિકોણ અપનાવ્યો છે તેમાં અમે સિવિલ અપીલ ૧૭૧૫/૧૯૯૭ નો વિષય એવા જ પરિસરના સંબંધમાં સબલેટિંગના અન્ય પ્રશ્નમાં જવાની જરૂર નથી માનતા.તે મુજબ અપીલનો નિકાલ કરવામાં આવે છે.

કેસના સંજોગોમાં પક્ષકારોને તેમના પોતાના ખર્ચ ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે.

વિદ્વાન વકીલ રજૂ કરે છે કે ભાડૂત પરિસરમાં ભોજનાલય લઈ જઈ રહ્યો છે અને વ્યવસાયને સ્થાનાંતરિત કરવા માટે રહેઠાણ મેળવવું મુશ્કેલ છે, તેથી પરિસર ખાલી કરવા માટે એક વર્ષ આપવામાં આવી શકે છે.આ સંજોગોમાં, અમે અપીલકર્તાને ૩૦મી એપ્રિલ, ૨૦૦૨ સુધી જગ્યા ખાલી કરવા અને તેનો શાંતિપૂર્ણ કબજો પ્રતિવાદીને સોંપવા માટે સમય આપીએ છીએ, જે અપીલકર્તા દ્વારા આજથી ત્રણ અઠવાડિયાની અંદર સામાન્ય બાંહેધરી દાખલ કરવાને આધિન છે.

જો કે, અમે સ્પષ્ટ કરીએ છીએ કે આ આદેશ પક્ષકારોને જો તેઓ ઇચ્છે તો ઉપરોક્ત સમયગાળાની અંદર આ બાબતનો નિકાલ કરવાથી અટકાવતો નથી.

આર. પી.

અપીલોનો નિકાલ કરવામાં આવ્યો.

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.