

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.

=====

લક્ષ્મીદાસ બાપુદાસ દરબાર અને અન્ય

વિ.

શ્રીમતી રુદ્રવા અને અન્ય

ઓગસ્ટ ૨૭, ૨૦૦૧

[એસ.પી. ભરૂયા, વાય.કે. સભરવાલ અને બ્રિજેશ કુમાર, ન્યાયમૂર્તિઓ.]

ભાડા નિયંત્રણ અને બેદખલી

કર્ણાટક ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૬૧ : કલમ ૨૧(૧)(h)

કરારીય નિશ્ચિત મુદતનો પટ્ટો-તે હેઠળના ભાડુઆત-ની બેદખલી-મકાનમાલિકની વાજબી અને શુદ્ધબુદ્ધિની જરૂરિયાતના કારણોસર અરજી-ઠેરવવામાં આવ્યું કે જાળવવાપાત્ર નથી-કલમ ૨૧ માં નોન-ઓબસ્ટેન્ટે કલોઝ-નિશ્ચિત મુદતના કરારીય પટ્ટા પરની અસર સમજાવી

સામાવાળા-પટ્ટા આપનારના હિતના પુરોગામી દ્વારા તેમની બિનખેતીની જમીન ૯૯ વર્ષના સમયગાળા માટે પટ્ટે આપવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ, તેમણે પોતાનો વ્યવસાય શરૂ કરવા માટે જગ્યાની શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વક જરૂર હોવાના

કારણોસર કર્ણાટક ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૬૧ ની કલમ ૨૧(h) હેઠળ અરજી દાખલ કરી હતી. નીચલી કોર્ટે અરજી મંજૂર કરી અને પટ્ટે રાખનારાઓને બેદખલ કરવાનો હુકમ પસાર કરતા ઠેરવ્યું કે તે કાયમી પટ્ટો નહોતો અને પ્રશ્ન હેઠળના પટ્ટાને કર્ણાટક ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમની કલમ ૨૧ લાગુ પડતી હતી. ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ દ્વારા ઠેરવવામાં આવ્યું કે તે કાયમી પ્રકારનો પટ્ટો હતો અને તેથી કલમ ૨૧(૧) લાગુ પડતી નથી. સામાવાળા-પટ્ટા આપનાર દ્વારા પસંદ કરવામાં આવેલી રિવિઝન હાઈકોર્ટ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવી હતી, જેણે ઠેરવ્યું કે ડિસ્ટ્રિક્ટ કોર્ટે પટ્ટો કાયમી પ્રકારનો છે તેવું તારણ કાઢવામાં ભૂલ કરી હતી. એમ ઠેરવવામાં આવ્યું કે પટ્ટાના કરાર સિવાય કર્ણાટક ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમની જોગવાઈઓ લાગુ પડતી હતી અને સદર અધિનિયમની કલમ ૨૧(૧)(h) હેઠળ પટ્ટે રાખનારાઓને બેદખલ કરવા માટેની અરજી જાળવવાપાત્ર હતી.

આ કોર્ટમાં અપીલમાં પ્રશ્ન ઉભો થયો કે શું મકાનમાલિકની વાજબી અને શુદ્ધબુદ્ધિની જરૂરિયાતના કારણોસર નિશ્ચિત મુદતના કરારીય પટ્ટા હેઠળ ભાડુઆતને બેદખલ કરવા માટે કર્ણાટક ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમની કલમ ૨૧(૧)(h) હેઠળની અરજી જાળવવાપાત્ર છે.

અપીલ મંજૂર કરતા, કોર્ટે

ઠેરવેલ કે : ૧. કર્ણાટક ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૬૧ ની કલમ ૨૧ ભાડુઆતોને વૈધાનિક રક્ષણ પૂરું પાડતી જોગવાઈ છે. જો કે કલમ ૨૧ માં ભાડુઆતને બેદખલ કરવા અંગેના પ્રતિબંધને પ્રોવાઈસો હેઠળ હળવો કરવામાં

આવ્યો છે, જેમાં એવું કહેવામાં આવ્યું છે કે જગ્યાનો કબજો પાછો મેળવવા માટેનો હુકમ પ્રોવાઈસોના ખંડો (એ) થી (પી) માં ગણાવ્યા મુજબના કારણોસર જ તે તરફ દાખલ કરાયેલ અરજી પર કરી શકાય છે. પ્રોવાઈસોમાં 'ફક્ત' (**only**) શબ્દનો ઉપયોગ એ ભાર મૂકવા માટે મહત્વપૂર્ણ છે કે તે માત્ર એવા કારણોને સંબંધિત છે જેને પ્રદાન કર્યા મુજબ વધારાના ઉમેરી શકાતા નથી. બેદખલી અથવા બેદખલીના કારણો સાથે સંબંધિત ન હોય તેવો આખો કરાર અથવા અન્ય શરતોને અસર થશે નહીં. જ્યાં સુધી નિશ્ચિત મુદતના પટ્ટાનો સંબંધ છે, ત્યાં સુધી તેને માત્ર એ હદ સુધી અસર થશે કે પટ્ટાના સમયગાળાની સમાપ્તિ પછી પણ પટ્ટા આપનાર દ્વારા કબજો મેળવી શકાશે નહીં સિવાય કે સદર અધિનિયમની કલમ ૨૧ માં સમાવિષ્ટ એક અથવા વધુ કારણો ભાડુઆતની બેદખલી માટે ઉપલબ્ધ હોય. એવું દર્શાવવા માટે કશું જ નથી કે કોઈ પણ કેસમાં એવું ઠેરવવામાં આવ્યું નથી કે કલમ ૨૧ ના અનુસંધાનમાં નિશ્ચિત મુદતના ભાડાપટ્ટાનો કરાર સંપૂર્ણ રીતે રદબાતલ થાય છે. એવું તારણ કાઢી શકાય નહીં કે કર્ણાટક ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમ અમલમાં આવતા ભાડાપટ્ટાના કરારનું મહત્વ જતું રહે છે. [૨૩૭-બી-ઈ, જી]

૨. નિશ્ચિત મુદતના કરારીય પટ્ટા પર કર્ણાટક ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમની કલમ ૨૧ હેઠળ સમાવિષ્ટ નોન-ઓબસ્ટેન્ટે ક્લોઝની અસર નીચે મુજબ છે : -

(૧) નિશ્ચિત પટ્ટાની મુદત પૂરી થવા પર, ભાડુઆત સદર અધિનિયમની કલમ ૨૧ ની પેટા-કલમ (૧) ના ખંડો (એ) થી (પી) માં ગણાવ્યા મુજબના કારણોસર જ બેદખલ થવાને પાત્ર રહેશે. [૨૩૮-એ, બી]

(૨) સદર અધિનિયમની કલમ ૨૧ ની પેટા-કલમ (૧) ના ખંડો (એ) થી (પી) માં ગણાવેલા કારણો સિવાયના અથવા તે ઉપરાંત પટ્ટાના કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ કારણ બિનકાર્યક્ષમ રહેશે. [૨૩૮-બી]

(૩) નિશ્ચિત મુદતના કરારીય પટ્ટા હેઠળ ભાડુઆતને બેદખલ કરવાની કાર્યવાહી માત્ર સદર અધિનિયમની કલમ ૨૧ ની પેટા-કલમ (૧) ના ખંડો (એ) થી (પી) માં ગણાવેલા કારણો પર જ પટ્ટાના અસ્તિત્વ અથવા ચાલુ રહેવા દરમિયાન શરૂ કરી શકાય છે અને તે પટ્ટાના દસ્તાવેજમાં પટ્ટાના હકો જપ્ત કરવાના કારણોમાંના એક તરીકે પણ પ્રદાન કરવામાં આવેલ છે, અન્યથા નહીં. [૨૩૮-સી-ડી]

(૪) અગાઉના ફકરામાં દર્શાવેલા કેસ સિવાય નિશ્ચિત મુદતના પટ્ટાનો સમયગાળો સુનિશ્ચિત અને સુરક્ષિત રહે છે. [૨૩૮-ડી]

ધનપાલ ચેટ્ટિયાર વિ. ચશોદા અમ્મલ અને અન્ય, એ.આઈ.આર. (૧૯૭૯) એસ.સી. ૧૭૪૫, સમજાવવામાં આવ્યો અને લાગુ ન પડતો ઠેરવવામાં આવ્યો.

મેસર્સ બોમ્બે ટાયર્સ ઇન્ટરનેશનલ લિમિટેડ વિ. કે.એસ. પ્રકાશ, એ.આઈ.આર. (૧૯૯૭) કર્ણાટક ૩૧૧ અને શ્રી લક્ષ્મી વેંકટેશ્વરા એન્ટરપ્રાઇઝિસ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ વિ. સૈયદા વજિહુન્નિસા બેગમ, આઈ.એલ.આર. (૧૯૯૪) કર્ણાટક ૧૬૫૯, ઓવરરુલ કરવામાં આવ્યા.

શ્રી રામકૃષ્ણ થિયેટર્સ લિમિટેડ વિ. જનરલ ઇન્વેસ્ટમેન્ટ્સ એન્ડ કોમર્શિયલ કોર્પોરેશન લિમિટેડ અને અન્ય, એ.આઈ.આર. (૧૯૯૩) કર્ણાટક ૯૦ અને મોડર્ન હોટલ વિ. વી.કે. રાધાકૃષ્ણૈયા, (૧૯૮૯) ૨ એસ.સી.સી. ૬૮૬, નો સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

સિવિલ અપીલીય અધિકારક્ષેત્ર : સિવિલ અપીલ નં. ૨૦૩૧/૨૦૦૦.

હાઈકોર્ટના એચ.આર.આર.પી. ૫૯૭૭/૧૯૯૦ માં તારીખ ૩.૧૧.૯૮ ના ચુકાદા અને હુકમ પરથી.

કે. રાજેન્દ્ર ચૌધરી, વી. બાલાચંદ્રન અને ડૉ. આર. પ્રકાશ અપીલકર્તાઓ માટે.

શંકર દિવાટે સામાવાળા માટે.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ બ્રિજેશ કુમાર દ્વારા આપવામાં આવેલ.

બ્રિજેશ કુમાર, ન્યાયમૂર્તિ. આ અપીલમાં સીધી રીતે ધ્યાનમાં આવતો પ્રશ્ન એ છે કે શું મકાનમાલિકની વાજબી અને શુદ્ધબુદ્ધિની જરૂરિયાતના કારણોસર નિશ્ચિત મુદતના કરારીય પટ્ટા હેઠળ ભાડુઆતને બેદખલ કરવા માટે કર્ણાટક ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમની કલમ ૨૧(૧)(h) હેઠળની અરજી જાળવવાપાત્ર છે કે નહીં. અગાઉ અમુક પ્રસંગોએ આ કોર્ટ તેમજ કર્ણાટક

હાઈકોર્ટની પૂર્ણ બેન્ચો સહિત હાઈકોર્ટો દ્વારા આ પ્રશ્ન ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યો છે પરંતુ મંતવ્યોમાં સુસંગતતા હોય તેવું જણાતું નથી.

આ મુદ્દાને જન્મ આપતી સંક્ષિપ્ત વાસ્તવિક પૃષ્ઠભૂમિ એ છે કે વર્ષ ૧૯૦૫ માં, એક ગુરૂપ્પા ચન્નાબસપ્પા બેલાગુરીના માતા અને વાલીએ, મુખત્યારનામું ધરાવીને, કારખાનું સ્થાપવા માટે તેમની બિનખેતીની જમીન ૯૯ વર્ષના સમયગાળા માટે અનંત પરશુરામ નાગાંવકરને પટ્ટે આપી હતી. વર્ષ ૧૯૦૭ માં ઉપરોક્ત પટ્ટે રાખનાર નાગાંવકરે રૂ. ૮,૫૦૦ ની રકમ માટે રામદાસ વિઠ્ઠલદાસ દરબારની તરફેણમાં પટ્ટો સોંપ્યો હતો. કરારોના મૂળ પક્ષકારો બધા જ મૃત્યુ પામ્યા છે અને તેમના વારસદારો તેમની જગ્યાએ આવ્યા છે અને તેઓ વર્તમાન કાર્યવાહીમાં પક્ષકારો છે.

વર્ષ ૧૯૮૬ માં પટ્ટા આપનારએ પટ્ટે રાખનારાઓને જગ્યા ખાલી કરવા માટે નોટિસ આપી હતી એવા કારણોસર કે પટ્ટે રાખનારાઓએ ૧.૩.૮૫ થી ૩૧.૩.૮૬ ના સમયગાળા માટે ભાડું ચૂકવ્યું નથી અને તેમના વ્યવસાય માટે મિલકતની પણ શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વક જરૂર હતી. પટ્ટે રાખનારાઓ દ્વારા કથિત મુજબ ચૂકવણીમાં કસૂરનો ઇનકાર કરતી નોટિસનો જવાબ મોકલવામાં આવ્યો હોવાનું કહેવાય છે અને અન્ય બાબતોની સાથે ભારપૂર્વક જણાવ્યું હતું કે કરાર હેઠળ ૯૯ વર્ષના નિશ્ચિત મુદતના પટ્ટાને ધ્યાનમાં રાખીને પટ્ટા આપનારને પટ્ટો સમાપ્ત કરવાનો કોઈ અધિકાર નથી. તેમ છતાં ત્યારબાદ પટ્ટા આપનારએ પોતાનો વ્યવસાય શરૂ કરવા માટે જગ્યાની શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વક જરૂર હોવાના કારણોસર

કર્ણાટક ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમ ૧૯૬૧ ની કલમ ૨૧(૧)(h) અને ૨૧(૧)(p) હેઠળ એક અરજી દાખલ કરી હતી.

પટ્ટે રાખનારાઓએ એવા કારણોસર અરજીનો વિરોધ કર્યો હતો કે નિશ્ચિત મુદતનો પટ્ટો અસ્તિત્વમાં હતો જે ફક્ત ૨૯.૨.૨૦૦૪ ના રોજ સમાપ્ત થાય છે. એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી હતી કે હકીકતમાં તે એક કાયમી પટ્ટો હતો જેને સમાપ્ત કરી શકાય તેમ નહોતો. નીચલી કોર્ટે, એટલે કે ડિસ્ટ્રિક્ટ મુનિસિફે અરજી મંજૂર કરી અને સદર અધિનિયમની કલમ ૨૧ ની પેટા-કલમ (૧) ના ખંડ (h) હેઠળ પટ્ટે રાખનારાઓને બેદખલ કરવા માટે તારીખ ૨.૩.૧૯૯૦ ના રોજ હુકમ પસાર કરતા ઠેરવ્યું કે તે કાયમી પટ્ટો નહોતો અને કર્ણાટક ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમની કલમ ૨૧ પ્રશ્ન હેઠળના પટ્ટાને લાગુ પડશે.

બંને પક્ષકારોએ ડિસ્ટ્રિક્ટ કોર્ટ સમક્ષ રિવિઝન પસંદ કરી, પટ્ટા આપનારએ કર્ણાટક ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમની કલમ ૨૧(૧) ના ખંડ (p) હેઠળની તેમની અરજી નામંજૂર કરતા હુકમના ભાગ સામે જ્યારે પટ્ટે રાખનારાઓએ સદર અધિનિયમની કલમ ૨૧ ની પેટા-કલમ (૧) ના ખંડ (h) હેઠળ તેમને બેદખલ કરતા હુકમના ભાગ સામે. વિદ્વાન ડિસ્ટ્રિક્ટ જજે ઠેરવ્યું કે તે કાયમી પ્રકારનો પટ્ટો છે. તેથી કર્ણાટક ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમની કલમ ૨૧(૧) લાગુ પડશે નહીં. સદર અધિનિયમની કલમ ૨૧(૧)(p) હેઠળ બેદખલીનો ઇનકાર કરવામાં આવ્યો હતો તે ભાગ સિવાય ડિસ્ટ્રિક્ટ મુનિસિફનો હુકમ ઉલટાવવામાં આવ્યો હતો.

સામાવાળા-પટ્ટા આપનારએ માનનીય હાઈકોર્ટ સમક્ષ રિવિઝન પસંદ કરી હતી. તે મંજૂર કરવામાં આવી છે, એમ ઠેરવતા કે ડિસ્ટ્રિક્ટ કોર્ટે પટ્ટો કાયમી પ્રકારનો છે તેવું તારણ કાઢવામાં ભૂલ કરી હતી. એવું વધુ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે કાયમી પટ્ટાની તરફેણમાં કોઈ પૂર્વધારણા હોઈ શકે નહીં કારણ કે આવા પટ્ટાનું અનુમાન કરવા માટે સ્પષ્ટ અને સંદિગ્ધ ભાષા હોવી જોઈએ. કર્ણાટક ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમની જોગવાઈઓને પટ્ટાના કરાર સિવાય લાગુ પડતી હોવાનું ઠેરવવામાં આવ્યું છે અને ૯૯ વર્ષની નિશ્ચિત મુદત પૂરી થતાં પહેલાં પણ, પટ્ટા આપનારને સદર અધિનિયમની કલમ ૨૧(૧)(h) હેઠળ પટ્ટે રાખનારને બેદખલ કરવા માટે અરજી દાખલ કરવા માટે હકદાર હોવાનું જણાયું છે.

હાઈકોર્ટના ચુકાદાના વાંચનથી સંકેત મળે છે કે તેની સમક્ષ ઉઠાવવામાં આવેલી બે દલીલોમાંથી એક એ હતી કે ડિસ્ટ્રિક્ટ કોર્ટનું તારણ, જેમાં ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે તે કાયમી પટ્ટો છે, તે ભૂલભરેલું છે. પટ્ટા આપનારના જણાવ્યા મુજબ, પટ્ટો ૯૯ વર્ષના નિશ્ચિત સમયગાળા માટે હતો. વૈકલ્પિક રીતે, દલીલ એવી હતી કે જો તે કાયમી પટ્ટો હોત તો પણ, કાયદાની જોગવાઈઓના આધારે પટ્ટે રાખનારની બેદખલીની માંગ કરવા માટે કર્ણાટક ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમની કલમ ૨૧ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડતી હોત. હાઈકોર્ટ એવા નિષ્કર્ષ પર પહોંચી કે પ્રશ્ન હેઠળનો પટ્ટો એક નવીનીકરણના વિકલ્પ સાથે ૯૯ વર્ષનો નિશ્ચિત મુદતનો કરારીય પટ્ટો છે. જો કે, અમારા માટે, પટ્ટાના કાયમી અથવા બિન-કાયમી પ્રકાર સાથે સંબંધિત પ્રશ્નમાં જવું જરૂરી રહેશે નહીં,

અપીલકર્તા વતી કરવામાં આવેલી દલીલને ધ્યાનમાં રાખીને કે તેમનો પ્રયાસ એ દર્શાવવાનો રહેશે કે કર્ણાટક ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમ નિશ્ચિત મુદતના અસ્તિત્વમાં રહેલા પટ્ટાને સમાપ્ત કરવા માટે પણ લાગુ પડશે નહીં. તેથી, પટ્ટો એ કાયમી પટ્ટો છે તે દર્શાવવા માટે અમારી સમક્ષ કોઈ દલીલો કરવામાં આવી નથી. તેથી, અમે હાથ પરના કેસમાં છે તે મુજબ, અસ્તિત્વમાં રહેલા નિશ્ચિત મુદતના કરારીય પટ્ટા પર કર્ણાટક ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમની કલમ ૨૧(૧) (h) ની લાગુ પડવા અંગે સંબંધિત અન્ય પ્રશ્નની તપાસ કરવા આગળ વધીશું.

ઉપરોક્ત પ્રશ્ન સાથે કામ કરતી વખતે, હાઈકોર્ટે એ.આઈ.આર. ૧૯૯૭ કર્ણાટક ૩૧૧ મેસર્સ બોમ્બે ટાયર્સ ઇન્ટરનેશનલ લિમિટેડ વિ. કે.એસ. પ્રકાશ માં નોંધાયેલા કર્ણાટક હાઈકોર્ટના પૂર્ણ બેન્ચના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો છે, જ્યાં એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે કર્ણાટક ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમની કલમ ૨૧ હેઠળ બેદખલી માટેની કાર્યવાહી જાળવવાપાત્ર રહેશે, એ હકીકત હોવા છતાં કે ભાડુઆત જે પટ્ટા હેઠળ કબજો ભોગવે છે તે અસમાપ્ત મુદતનો પટ્ટો છે. ઉપરોક્ત પૂર્ણ બેન્ચના ચુકાદામાંથી સંબંધિત ફરો નીચે ટાંકવામાં આવ્યો છે.

"ઉપર જણાવેલ બાબતને ધ્યાનમાં રાખીને, અમારો સ્પષ્ટ અભિપ્રાય છે કે શ્રી લક્ષ્મી વેંકટેશ્વરા એન્ટરપ્રાઇઝિસના કેસ આઈ.એલ.આર. (૧૯૯૪) કર્ણાટક ૧૬૫૯ માં સુપ્રિમ કોર્ટના ચુકાદાના પ્રકાશમાં શ્રી રામકૃષ્ણ થિયેટર્સના કેસ આઈ.એલ.આર. (૧૯૯૨) કર્ણાટક ૧૨૯૬ : (એ.આઈ.આર. ૧૯૯૩ કર્ણાટક ૯૦) માં આ કોર્ટની પૂર્ણ બેન્ચનો

ચુકાદો હવે સારો કાયદો રહ્યો નથી. તે મુજબ, અમે ઠેરવીએ છીએ કે જો મકાનમાલિક કાર્પાટક ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમની કલમ ૨૧ માં ઉદ્દેખિત એક અથવા બીજી શરતો સંતોષે તો તે બેદખલીના હુકમ માટે હકદાર છે, એ હકીકત હોવા છતાં કે ભાડુઆત જે પટ્ટા હેઠળ જગ્યાના કબજામાં છે તે એક મુદત માટે છે અને બેદખલી માટેની અરજી દાખલ કરવામાં આવે તે તારીખે તે સમાપ્ત થઈ નથી."

તે સ્પષ્ટ છે કે બોમ્બે ટાયર્સ (સુપ્રા) માં પૂર્ણ બેન્ચે આઈ.એલ.આર. (૧૯૯૪) કાર્પાટક ૧૬૫૯ માં નોંધાયેલ શ્રી લક્ષ્મી વેંકટેશ્વરા એન્ટરપ્રાઇઝિસ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ વિ. સૈયદા વજિહુન્નિસા બેગમ ના કેસમાં આ કોર્ટના ચુકાદાને અનુસર્યો છે.

શ્રી લક્ષ્મી વેંકટેશ્વરા એન્ટરપ્રાઇઝિસ (સુપ્રા) એ ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમની જોગવાઈઓ નિશ્ચિત મુદતના કરારીય પટ્ટાને લાગુ પડશે તેવું ઠેરવતી વખતે એ.આઈ.આર. ૧૯૭૯ એસ.સી. ૧૭૪૫ ધનપાલ ચેટ્ટિયાર વિ. યશોદા અમ્મલ અને અન્ય માં નોંધાયેલા ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો. મેસર્સ બોમ્બે ટાયર્સમાં એવું વધુ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે શ્રી લક્ષ્મી વેંકટેશ્વરા એન્ટરપ્રાઇઝિસ (સુપ્રા) માં સુપ્રિમ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ધનપાલ ચેટ્ટિયારના કેસનું અર્થઘટન તેના પર બંધનકર્તા છે. મેસર્સ બોમ્બે ટાયર્સમાં ચુકાદાનો ફરો ૧૫ વાંચવો ફાયદાકારક રહેશે જે નીચે ટાંકવામાં આવ્યો છે:

"ભાડુઆતોના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે ધનપાલ ચેટ્ટિયારના કેસ એ.આઇ.આર. ૧૯૭૯ એસ.સી. ૧૭૪૫ માં સુપ્રિમ કોર્ટનો ચુકાદો માત્ર ટી.પી. એક્ટની કલમ ૧૦૬ હેઠળ પટ્ટાના નિર્ધારણના કેસ પૂરતો મર્યાદિત છે અને સિદ્ધાંતો એવા કેસો સુધી વિસ્તૃત કરી શકાતા નથી જ્યાં પટ્ટામાં મુદત પ્રદાન કરવામાં આવેલી હોય. વિદ્વાન વકીલએ તેમના કેસના સમર્થનમાં ઉપરોક્ત ચુકાદામાં સુપ્રિમ કોર્ટના વિવિધ અવલોકનો પર પણ આધાર રાખ્યો હતો. પરંતુ અમને ડર છે કે અમે ભાડુઆતોના વિદ્વાન વકીલની દલીલ સ્વીકારી શકતા નથી. શ્રી લક્ષ્મી વેંકટેશ્વરા એન્ટરપ્રાઇઝિસના કેસમાં (આઇ.એલ.આર. (૧૯૯૪) કર્ણાટક ૧૬૫૯), સુપ્રિમ કોર્ટે એ જ ચુકાદાને ધ્યાનમાં લીધો છે અને જણાવ્યું છે કે ઉપરોક્ત ચુકાદો સ્પષ્ટપણે ઠેરવે છે કે ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમની જોગવાઈઓ કરાર હોવા છતાં લાગુ પડશે. ધનપાલ ચેટ્ટિયારના કેસમાં ચુકાદાની અસર સુપ્રિમ કોર્ટના નામદાર ન્યાયમૂર્તિઓ દ્વારા જણાવવામાં આવી છે અને અમે તેનાથી બંધાયેલા છીએ. ધનપાલ ચેટ્ટિયારના કેસમાં શું નિયત કરવામાં આવ્યું હતું તે અંગે આ કોર્ટ અલગ મંતવ્ય લઈ શકતી નથી. ધનપાલ ચેટ્ટિયારના કેસમાં જે નિર્ણય લેવામાં આવ્યો છે તે શ્રી લક્ષ્મી વેંકટેશ્વરા એન્ટરપ્રાઇઝિસના કેસના ચુકાદાના ફક્ત ૧૧ માં તેમના નામદાર ન્યાયમૂર્તિઓ દ્વારા જણાવવામાં આવ્યું છે. તે એ અસરમાં છે કે ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમની જોગવાઈઓ કરાર સિવાય લાગુ પડશે.

જ્યારે સુપ્રિમ કોર્ટે તે અસર માટે કાયદો નિયત કર્યો છે, ત્યારે આ કોર્ટે અનિવાર્યપણે તેને અનુસરવો પડશે અને અમે તેમ કરીએ છીએ."

આ અનિવાર્યપણે આપણને ધનપાલ ચેટ્ટિયાર (સુપ્રા) ના કેસમાં નિયત કર્યા મુજબના કાયદાની દરખાસ્ત જોવા અને શોધવા તરફ દોરી જાય છે. આ સાત ન્યાયમૂર્તિઓની બેન્ચનો ચુકાદો છે. હકીકતો એવી છે કે મકાનમાલકણે તમિલનાડુ ભાડા અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ તેમની વ્યક્તિગત જરૂરિયાતના કારણોસર તેના ભાડુઆતને બેદખલ કરવા માટે અરજી કરી હતી. અરજી ફગાવી દેવામાં આવી હતી. અપીલ પર, જોકે શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાતનો તેનો કેસ માન્ય રાખવામાં આવ્યો હતો પરંતુ કાયદા મુજબ નોટિસ-ટુ-કિપટના અભાવને કારણે બેદખલીનો ઇનકાર કરવામાં આવ્યો હતો. રિવિઝનમાં મેટર સાથે કામ કરતી હાઈકોર્ટે ઠેરવ્યું કે ભાડા અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ ભાડુઆતની બેદખલી માંગવા માટે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૬ હેઠળ નોટિસ-ટુ-કિપટ જરૂરી નહોતી. તેથી, આ કોર્ટ સમક્ષ વિચારણા હેઠળનો પ્રશ્ન ચુકાદાના ફકરા ૧ માં જ દર્શાવવામાં આવ્યો છે જે નીચે ટાંકવામાં આવ્યો છે:—

"...કોઈપણ રાજ્ય ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમ હેઠળ ભાડુઆત સામે બેદખલી માટેનું હુકમનામું અથવા હુકમ મેળવવા માટે, શું ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૬ હેઠળ નોટિસ આપવી જરૂરી છે."

એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૬ હેઠળ નોટિસ આપવાનો હેતુ ફક્ત ભાડાપટ્ટાનો કરાર સમાપ્ત કરવાનો છે પરંતુ જો ભાડુઆત કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ બેદખલીની જવાબદારી વહન કરે તો તે જરૂરી રહેશે નહીં. આવા કિસ્સામાં ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૬ હેઠળની નોટિસ માત્ર ઔપચારિકતા અને વધારાની રહેશે અને તે ભાડુઆતને કોઈપણ બેવડા રક્ષણના માર્ગે આપવાની જરૂર નથી. આગળ એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે ભલે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૬ હેઠળ નોટિસ આપીને ભાડાપટ્ટો સમાપ્ત કરવામાં આવે તો પણ કાયદામાં પ્રદાન કર્યા મુજબ ભાડુઆત દ્વારા વહન કરવામાં આવેલી કોઈપણ જવાબદારીની ગેરહાજરીમાં મકાનમાલિક બેદખલી માટે કાર્યવાહી શરૂ કરવાની સ્થિતિમાં રહેશે નહીં. તેથી, ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૬ હેઠળની નોટિસ તેનું મહત્વ ગુમાવે છે. ચુકાદાના ફક્ત ૧૮ ના અંતે નીચે મુજબ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે:

"પરંતુ પ્રથમ ધારણા પર અમે આ બાબતનું એક અલગ મંતવ્ય લીધું છે અને એ નિષ્કર્ષ પર આવ્યા છીએ કે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ અનુસાર પટ્ટાનું નિર્ધારણ બિનજરૂરી છે અને માત્ર વધારાનું છે કારણ કે મકાનમાલિક આવા નિર્ધારણ પછી પણ ભાડુઆતને બેદખલ કરી શકતા નથી. ભાડુઆત ત્યાર પછી પણ એવો જ રહે છે. આમ હોવાથી, ભાડુઆતને બેદખલ કરવા માટે ભાડા અધિનિયમ હેઠળ કેસ ઊભો કરવો એ પોતે જ પૂરતું છે અને ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૬

અનુસાર નોટિસ જારી કરીને પટ્ટાના નિર્ધારણના આધારે કાર્યવાહીનો આધાર રાખવો ફરજિયાત નથી."

તે નોંધપાત્ર રીતે નોંધવું જોઈએ કે ધનપાલ ચેટ્ટિયાર કેસમાં ચુકાદાના ફરરા પ માં, આ કોર્ટે સામાન્ય રીતે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની વિવિધ જોગવાઈઓ અને વિવિધ રાજ્યોના ભાડા અધિનિયમોની અસરનો સંદર્ભ આપતા આમ અવલોકન કર્યું છે:

"..... પરંતુ જરૂરિયાતમંદોના રક્ષણ માટેના તમામ સામાજિક કાયદાઓમાં, જરૂરી નથી કે સમાજના કહેવાતા નબળા વર્ગને જે સામાન્ય રીતે અને લોકપ્રિય રીતે કહેવાય છે, કરારની સ્વતંત્રતામાં નોંધપાત્ર દખલ છે અને સંબંધિત સત્તાધિકારી દ્વારા તેને ચોક્કસ જગ્યા ફાળવવા પર તેની ઈચ્છા વિરુદ્ધ પણ વ્યક્તિ મકાનમાલિકનો ભાડુઆત બની જાય છે. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૭ હેઠળ સ્થાવર મિલકતનો વર્ષોવર્ષનો પટ્ટો, અથવા એક વર્ષથી વધુની કોઈપણ મુદત માટે, અથવા વાર્ષિક ભાડું અનામત રાખવાનો પટ્ટો, માત્ર રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ દ્વારા જ કરી શકાય છે. કોઈપણ રાજ્ય ભાડા અધિનિયમે આ જોગવાઈને રદ કરી નથી અથવા અસર કરી નથી.."

હકીકત તરીકે ધનપાલ ચેટ્ટિયાર (સુપ્રા) ના કેસમાં નિશ્ચિત મુદતના કરારીય પટ્ટાને ટૂંકા કરવાનો પ્રશ્ન સંકળાયેલો નહોતો.

એવું ક્યાંય પણ ઠેરવવામાં આવ્યું નથી કે ભાડા અધિનિયમની જોગવાઈઓના આધારે મુદતી પટ્ટાનો કરાર તમામ બાબતોમાં સંપૂર્ણપણે રદબાતલ થઈ જાય છે. કરાર હેઠળના ભાડાપટ્ટા પર ભાડા અધિનિયમની અસર માત્ર ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૬ હેઠળ નોટિસ આપવાની જરૂરિયાત સુધી મર્યાદિત અંશે ધ્યાનમાં લેવામાં આવી છે.

આગળ આપણે શ્રી લક્ષ્મી વેંકટેશ્વરા એન્ટરપ્રાઇઝિસ (સુપ્રા) ના કેસમાંના ચુકાદાને ધ્યાનમાં લઈએ. તે ૩૨ વર્ષના મુદતી પટ્ટાને લગતો કેસ હતો. ફક્ત ૫ માં નીચે મુજબ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે:

"આ કોર્ટે વી. ધનપાલ ચેટ્ટિયાર વિ. યશોદા અમ્મલમાં સ્પષ્ટપણે નિયત કર્યું છે કે ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમના ધ્યાનમાં કરારીય ભાડાપટ્ટો તેનું મહત્વ ગુમાવશે. તે કેસમાં, ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૬ હેઠળની નોટિસ પણ વધારાની હોવાનું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું. તેથી એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે જો મકાનમાલિક સદર અધિનિયમની કલમ ૨૧ હેઠળના કોઈપણ એક ગણાવેલા કારણો પર પગલાંનો આધાર રાખી શકે, તો કરારીય પટ્ટાનું અસ્તિત્વ હોવા છતાં પગલાં જાળવવાપાત્ર રહેશે."

ઉપરોક્ત અવલોકનો ચેટ્ટિયારનો કેસ કયા સંદર્ભમાં નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો તે ધ્યાનમાં લીધા વિના ધનપાલ ચેટ્ટિયારના કેસમાં (સુપ્રા) ના

ચુકાદાના સંદર્ભ દ્વારા કરવામાં આવ્યા છે. કોર્ટ પછી સદર અધિનિયમની કલમ ૨૧ ને ધ્યાનમાં લેવા આગળ વધે છે જે નીચે મુજબ છે:

"૨૧. ભાડુઆતોને બેદખલી સામે રક્ષણ.- અન્ય કોઈ કાયદા કે કરારમાં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, કોઈ પણ કોર્ટ કે અન્ય સત્તાધિકારી દ્વારા મકાનમાલિકની તરફેણમાં ભાડુઆત સામે કોઈપણ જગ્યાનો કબજો મેળવવા માટે કોઈ હુકમ કે હુકમનામું કરવામાં આવશે નહીં.

પ્રોવાઈડેડ ઘેટ કે કોર્ટ તેના તરફ કરવામાં આવેલી અરજી પર, માત્ર નીચેના એક અથવા વધુ કારણોસર જગ્યાનો કબજો મેળવવા માટે હુકમ કરી શકે છે, એટલે કે:-..... "

ઉપરોક્ત જોગવાઈના આધારે એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે કોઈપણ કરારમાં વિપરીત સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત પ્રવર્તી શકે નહીં.

એ ચકાસવું પડી શકે છે કે કર્ણાટક ભાડા અધિનિયમની કલમ ૨૧ ની જોગવાઈઓ કોઈપણ અન્ય કાયદા અથવા કરાર પર કેટલી હદે ઓવરરાઈડિંગ અસર કરશે. ભાડા અધિનિયમો મુખ્યત્વે, જો સંપૂર્ણ રીતે નહીં તો, ભાડુઆતોના હિતોનું રક્ષણ કરવા, વધુ પડતું ભાડું વસૂલવા પર પ્રતિબંધ મૂકવા અને તેમની મનસ્વી બેદખલી પર અંકુશ લાવવા માટે બનાવવામાં આવ્યા છે. તે બાબતને ધ્યાનમાં રાખીને કર્ણાટક ભાડા અધિનિયમની કલમ ૨૧ પ્રદાન કરે છે કે કોઈપણ કરારમાં વિપરીત કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, કોર્ટ અથવા અન્ય કોઈ સત્તાધિકારી દ્વારા ભાડુઆતની બેદખલી માટેનો કોઈ હુકમ કરવામાં આવશે નહીં. નિઃશંકપણે, તે ભાડુઆતોને વૈધાનિક રક્ષણ પૂરું પાડતી જોગવાઈ છે કારણ કે

તે સદર અધિનિયમની કલમ ૨૧ ના શીષક પરથી પણ સ્પષ્ટ થાય છે. જો કે આ પ્રતિબંધને પ્રોવાઈસો હેઠળ એમ કહેતા હળવો કરવામાં આવ્યો છે કે જગ્યાનો કબજો મેળવવા માટેનો હુકમ પ્રોવાઈસોના ખંડો (એ) થી (પી) માં ગણાવ્યા મુજબના કારણોસર જ તે તરફ દાખલ કરાયેલ અરજી પર કરી શકાય છે. સદર અધિનિયમની કલમ ૨૧ હેઠળ સમાવિષ્ટ નોન-ઓબસ્ટેન્ટે કલોઝ, કોઈપણ કરારમાં એવી કોઈપણ શરતને ઓવરરાઈડ કરશે જે કલમ ૨૧ ની પેટા-કલમ (૧) ના ખંડો (એ) થી (પી) માં ગણાવેલ કારણો સિવાય બેદખલી માટેનું કારણ પૂરી પાડી શકે છે. કરારમાં આવું વધારાનું કારણ બિનકાર્યક્ષમ રેન્ડર કરવામાં આવશે. પ્રોવાઈસોમાં 'ફક્ત' (only) શબ્દનો ઉપયોગ એ ભાર મૂકવા માટે મહત્વપૂર્ણ છે કે તે માત્ર એવા કારણોને સંબંધિત છે જેને પ્રદાન કર્યા મુજબ વધારાના ઉમેરી શકાતા નથી. બેદખલી અથવા બેદખલીના કારણો સાથે સંબંધિત ન હોય તેવો આખો કરાર અથવા અન્ય શરતોને અસર થશે નહીં. જ્યાં સુધી નિશ્ચિત મુદતના પટ્ટાનો સંબંધ છે, ત્યાં સુધી તેને માત્ર એ હદ સુધી અસર થશે કે પટ્ટાના સમયગાળાની સમાપ્તિ પછી પણ પટ્ટા આપનાર દ્વારા કબજો મેળવી શકાશે નહીં સિવાય કે સદર અધિનિયમની કલમ ૨૧ માં સમાવિષ્ટ એક અથવા વધુ કારણો ભાડુઆતની બેદખલી માટે ઉપલબ્ધ હોય. એવું દર્શાવવા માટે કશું જ નથી કે કોઈ પણ કેસમાં એવું ઠેરવવામાં આવ્યું નથી કે કર્ણાટક ભાડા અધિનિયમની કલમ ૨૧ ના અનુસંધાનમાં નિશ્ચિત મુદતના ભાડાપટ્ટાનો કરાર સંપૂર્ણ રીતે રદબાતલ થાય છે. અગાઉ ધનપાલ ચેટ્ટિયારના કેસમાં આ ચુકાદાના પહેલાના ભાગમાં દર્શાવ્યા મુજબ, ફરિયાદી પાસે એવું અવલોકન

કરવામાં આવ્યું છે કે કોઈપણ રાજ્યના ભાડા અધિનિયમોએ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૭ ની જોગવાઈઓને રદ કરી નથી કે અસર કરી નથી જે સ્થાવર મિલકતનો વર્ષોવર્ષનો પટ્ટો, અથવા એક વર્ષથી વધુની કોઈપણ મુદત માટે, અથવા વાર્ષિક ભાડું અનામત રાખવાનો પટ્ટો પ્રદાન કરે છે. અગાઉ સૂચવ્યા મુજબ, કર્ણાટક ભાડા અધિનિયમની કલમ ૨૧ ની પેટા-કલમ (૧) નો પ્રોવાઈસો મકાનમાલિક ભાડુઆતની બેદખલી માંગી શકે તેવા કારણોને મર્યાદિત કરે છે. એવું કંઈ પણ સૂચવવામાં આવ્યું નથી કે જેના આધારે એવું તારણ કાઢી શકાય કે કર્ણાટક ભાડા અધિનિયમ અમલમાં આવતા ભાડાપટ્ટાના કરારનું મહત્વ જતું રહે છે. અમારા મતે, નોન-ઓબસ્ટેન્ટે કલોઝની અસરને શ્રી રામકૃષ્ણ થિયેટર્સ લિમિટેડ વિ. જનરલ ઇન્વેસ્ટમેન્ટ્સ એન્ડ કોમર્શિયલ કોર્પોરેશન લિમિટેડ અને અન્ય, એ.આઈ.આર. (૧૯૯૩) કર્ણાટક ૯૦ ના કેસમાં પૂર્ણ બેન્યના ચુકાદામાં યોગ્ય રીતે સમજાવવામાં આવી છે. (૧૯૮૯) ૨ એસ.સી.સી. ૬૮૬ મોડર્ન હોટલ વિ. વી.કે. રાધાકૃષ્ણૈયા માં નોંધાયેલા આ કોર્ટના ચુકાદાઓ પૈકીના એકમાં, એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે પટ્ટામાં જમીના ખંડની ગેરહાજરીમાં નિશ્ચિત મુદત માટે અસ્તિત્વમાં રહેલા પટ્ટાના સમયગાળાને ઘટાડી શકાતો નથી.

તેથી ખૂબ જ આદર સાથે, અમારા મતે, શ્રી લક્ષ્મી વેંકટેશ્વર અન્ટરપ્રાઇઝિસ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ (સુપ્રા) ના કેસમાં ધનપાલ ચેટ્ટિયાર (સુપ્રા) ના કેસમાં ચુકાદાનો યોગ્ય અર્થ કાઢવામાં આવ્યો નથી અને તે હવે સારો કાયદો રહ્યો નથી તેમજ તેને અનુસરતો, બોમ્બે ટાયર્સ ઇન્ટરનેશનલ લિમિટેડ (સુપ્રા)

ના કેસમાં પૂર્ણ બેન્ચનો ચુકાદો પણ નથી. શ્રી રામકૃષ્ણ થિયેટર્સ લિમિટેડ (સુપ્રા) ના કેસમાં હાઈકોર્ટની પૂર્ણ બેન્ચનો અગાઉનો ચુકાદો યોગ્ય રીતે કાયદો નિયત કરે છે.

ઉપર હાથ ધરાયેલી ચર્ચાના પરિણામે, હાઈકોર્ટનો વાદગ્રસ્ત ચુકાદો ટકી શકતો નથી. અપીલ મંજૂર કરવામાં આવે છે અને હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને હુકમ સેટ-અસાઈડ કરવામાં આવે છે.

જો કે, કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં, ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ કરવામાં આવશે નહીં.

ટી.એન.એ.

અપીલ મંજૂર કરવામાં આવી.

This judgment has been translated using an AI-assisted translation tool.

=====

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.