

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.

=====

ભગબનદાસ અગરવાલા

વિ.

ભગવાનદાસ કાનુ અને અન્ય

ફેબ્રુઆરી ૨૫, ૧૯૭૭

[પી. એન. ભગવતી અને એસ. મુર્તઝા ફઝલ અલી, ન્યાયમૂર્તિઓ]

ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, કલમ ૧૦૬, ખાલી કરવા માટેની નોટિસ, શું તેનું અર્થઘટન અતિ-ટીકાત્મક રીતે થવું જોઈએ.

અપીલકર્તાએ તેના ભાડૂઆત ભગવાનદાસ કાનુ વગેરેને ખાલી કરવા માટે નોટિસ આપ્યા પછી તેમને કાઢી મૂકવા માટે દાવો દાખલ કર્યો. ટ્રાયલ કોર્ટે દાવો કાઢી નાખ્યો પરંતુ અપીલ પર, પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટે પ્રતિવાદીઓ સામે કાઢી મૂકવાનું હુકમનામું પસાર કર્યું. હાઈકોર્ટ સમક્ષ બીજી અપીલમાં, પ્રતિવાદીઓએ ખાલી કરવા માટેની નોટિસની માન્યતાને એ આધારે પડકારી કે તે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૬ ની આવશ્યકતાઓ સાથે સુસંગત નથી. હાઈકોર્ટે અપીલ મંજૂર કરી અને ઠેરવ્યું કે ખાલી કરવા માટેની નોટિસ ભાડૂઆતના

મહિનાની સમાપ્તિ પર સ્પષ્ટપણે ભાડૂઆતનો અંત લાવતી નથી, અને તે અમાન્ય છે.

સ્પેશિયલ લીવ દ્વારા અપીલ મંજૂર કરતા, કોર્ટે,

કોર્ટે ઠેરવેલ કે: ખાલી કરવા માટેની નોટિસનું અર્થઘટન *ut res magis valeat quam pereat* મુજબ થવું જોઈએ. તેને અતિ-ટીકાત્મક રીતે વાંચવી જોઈએ નહીં, કે તેના અર્થઘટનને રૂઢિચુસ્ત પાંડિત્ય અથવા અતિશય ઝીણવટભરી સૂક્ષ્મતા દ્વારા પ્રભાવિત થવું જોઈએ નહીં, પરંતુ તેનું અર્થઘટન સામાન્ય સમજની રીતે થવું જોઈએ. ખાલી કરવા માટેની નોટિસમાં પ્રતિવાદીઓને "ઓક્ટોબર ૧૯૬૨ ના મહિનાની અંદર" ખાલી કરવા માટે જણાવવામાં આવ્યું હતું, અન્યથા ૧લી નવેમ્બર, ૧૯૬૨ થી તેમને અતિક્રમણકર્તા ગણવામાં આવશે. આ નોટિસના લેખકોનો ઇરાદો સ્પષ્ટ કરે છે કે તેઓ માત્ર ઓક્ટોબર ૧૯૬૨ ના મહિનાના અંતથી જ ભાડૂઆતનો અંત લાવી રહ્યા હતા અને તે મહિનાના ચાલુ સમયગાળા દરમિયાન અગાઉના કોઈ સમયથી નહીં.

સાઈડબોથમ વિ. હોલેન્ડ (૧૮૯૫) ૧ ક્યુ.બી. ૩૭૮; હરિહર બેનર્જી વિ. રામશશિ રોય ૪૫ આઈ.એ. ૨૨૨, લાગુ કરવામાં આવ્યો.

સિવિલ એપેલેટ જ્યુરિસડિક્શન: વર્ષ ૧૯૬૮ ની સિવિલ અપીલ નં. ૨૦૮૦.

સેકન્ડ અપીલ નં. ૯૮/૬૫ માં આસામ અને નાગાલેન્ડ હાઈકોર્ટના તારીખ ૧૧-૪-૬૮ ના ચુકાદા અને હુકમ પરથી સ્પેશિયલ લીવ દ્વારા અપીલ.

અપીલકર્તા તરફથી જી. એલ. સાંઘી અને કે. જે. જહોન.

સામાવાળા તરફથી એસ. કે. નંદી અને જી. એસ. ચેટર્જી.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ ભગવતી દ્વારા આપવામાં આવેલ.

ન્યાયમૂર્તિ ભગવતી. સ્પેશિયલ લીવ દ્વારા આ અપીલ પ્રતિવાદીઓના ભાડૂઆતનો અંત લાવતી અપીલકર્તા દ્વારા આપવામાં આવેલ ખાલી કરવા માટેની નોટિસની માન્યતાને લગતો એક નાનો પ્રશ્ન ઉભો કરે છે. અપીલકર્તાએ, મકાનમાલિક તરીકે, ૨૫મી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૬૨ ના રોજ ખાલી કરવા માટેની નોટિસ આપ્યા પછી, ભાડૂઆત તરીકે પ્રતિવાદીઓ સામે કાઢી મૂકવા માટે દાવો દાખલ કર્યો. ટ્રાયલ કોર્ટે દાવો કાઢી નાખ્યો પરંતુ અપીલ પર, પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટે ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદાને રદ કર્યો અને પ્રતિવાદીઓ સામે કાઢી મૂકવાનું હુકમનામું પસાર કર્યું. પ્રતિવાદીઓએ હાઈકોર્ટમાં સેકન્ડ અપીલ દાખલ કરી અને હાઈકોર્ટ સમક્ષ માત્ર એક જ પ્રશ્ન ચર્ચાસ્પદ હતો જે ખાલી કરવા માટેની નોટિસની માન્યતાના સંબંધમાં હતો. ખાલી કરવા માટેની નોટિસ અમાન્ય હોવા અંગે બે આધારો પર હુમલો કરવામાં આવ્યો હતો. પહેલો આધાર બિનમહત્વપૂર્ણ છે કારણ કે તેને નકારતા હાઈકોર્ટના નિર્ણયને પ્રતિવાદીઓ તરફથી અમારી સમક્ષ પડકારવામાં આવ્યો નથી. બીજો આધાર એ હતો કે ખાલી કરવા માટેની નોટિસ

અમાન્ય હતી કારણ કે તે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૬ ની આવશ્યકતાઓ સાથે સુસંગત ન હતી. તે કલમ કહે છે કે કરાર અથવા સ્થાનિક કાયદા અથવા પ્રથાથી વિપરીત ગેરહાજરીમાં, મહિને-મહિને ચાલતું ભાડૂઆત, "ભાડે આપનાર અથવા ભાડૂઆત બંને પક્ષે, ભાડૂઆતના મહિનાના અંત સાથે સમાપ્ત થતી પંદર દિવસની નોટિસ દ્વારા" સમાપ્ત કરવા પાત્ર રહેશે. હાઈકોર્ટ સમક્ષ પ્રતિવાદીઓની દલીલ એ હતી કે ખાલી કરવા માટેની નોટિસ ભાડૂઆતના મહિનાના અંત સાથે સમાપ્ત થતી ન હતી અને તેથી તે અમાન્ય હતી. આ દલીલ હાઈકોર્ટને યોગ્ય લાગી અને તેણે ઠેરવ્યું કે ખાલી કરવા માટેની નોટિસ સ્પષ્ટ અને અસંદિગ્ધ ન હતી અને "ભાડૂઆત સમાપ્ત કરવાની તારીખ અંગે શંકાને અવકાશ" આપતી હતી અને ભાડૂઆતના મહિનાની સમાપ્તિ પર ભાડૂઆતનો અંત લાવતી ન હતી અને તેથી અમાન્ય હતી અને આ દૃષ્ટિકોણથી તેણે અપીલકર્તાનો દાવો કાઢી નાખ્યો. અપીલકર્તાએ ત્યારબાદ આ કોર્ટમાંથી મેળવેલી સ્પેશિયલ લીવ સાથે વર્તમાન અપીલ દાખલ કરી.

આ અપીલમાં નિર્ણય માટે ઉપસ્થિત થતો એકમાત્ર પ્રશ્ન એ છે કે શું અપીલકર્તા દ્વારા પ્રતિવાદીઓને આપવામાં આવેલી ખાલી કરવા માટેની નોટિસ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૬ ની આવશ્યકતાઓ સાથે સુસંગત ન હોવાને કારણે અમાન્ય હતી કે કેમ. ખાલી કરવા માટેની નોટિસ, જ્યાં સુધી સુસંગત છે, નીચે મુજબના શબ્દોમાં હતી:

"તમને આ નોટિસ દ્વારા જણાવવામાં આવે છે કે તમે ઓક્ટોબર ૧૯૬૨ ના મહિનાની અંદર અમારા કબજા માટે ઉક્ત મકાન ખાલી કરશો અન્યથા ઉક્ત મકાનના સંદર્ભમાં ૧લી નવેમ્બરથી તમને અતિક્રમણકર્તા ગણવામાં આવશે."

ભાડૂઆત કબૂલાતપૂર્વક માસિક ભાડૂઆત હતું અને તેથી ખાલી કરવા માટેની નોટિસને ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૬ હેઠળ ત્યાં સુધી માન્ય કહી શકાય નહીં જ્યાં સુધી તે ભાડૂઆતના મહિનાના અંત સાથે સમાપ્ત ન થાય. હાઈકોર્ટ દ્વારા લેવામાં આવેલ દૃષ્ટિકોણ એ હતો કે ખાલી કરવા માટેની નોટિસ દ્વારા અપીલકર્તાએ પ્રતિવાદીઓને તે મહિનાની સમાપ્તિ પર નહીં પરંતુ "ઓક્ટોબર ૧૯૬૨ ના મહિનાની અંદર" મકાન ખાલી કરવા જણાવ્યું હોવાથી, ખાલી કરવા માટેની નોટિસ કાયદા મુજબ ન હતી અને પ્રતિવાદીઓના ભાડૂઆતનો અંત લાવવા માટે કાર્યરત ન હતી. પ્રશ્ન એ છે કે શું હાઈકોર્ટ દ્વારા લેવામાં આવેલા આ દૃષ્ટિકોણને ટકાવી શકાય.

હવે, તે સુસ્થાપિત કાયદો છે કે ખાલી કરવા માટેની નોટિસનું અર્થઘટન તેમાં ભૂલો શોધવાની ઈચ્છા સાથે થવું જોઈએ નહીં, જે તેને ખામીયુક્ત બનાવશે, પરંતુ તેનું અર્થઘટન *ut res magis valeat quam pereat* મુજબ થવું જોઈએ. "ખાલી કરવા માટેની નોટિસની માન્યતા", જેમ કે સાઈડબોથમ વિ. હોલેન્ડ (૧) માં લોર્ડ જસ્ટિસ લિન્ડલી, એલ.જે. દ્વારા દર્શાવવામાં આવ્યું છે તેમ, "વાળની ખાલ ખેંચવા પર આધારિત ન હોવી જોઈએ". તેને અતિ-ટીકાત્મક રીતે વાંચવી

જોઈએ નહીં, કે તેના અર્થઘટનને રૂઢિચુસ્ત પાંડિત્ય અથવા અતિશય ઝીણવટભરી સૂક્ષ્મતા દ્વારા પ્રભાવિત થવું જોઈએ નહીં, પરંતુ તેનું અર્થઘટન સામાન્ય સમજની રીતે થવું જોઈએ. જુઓ હરિહર બેનર્જી વિ. રામશશિ રોય (૨). વર્તમાન કેસમાં ખાલી કરવા માટેની નોટિસની માન્યતા અર્થઘટનના આ સર્વસ્વીકૃત સિદ્ધાંતના પ્રકાશમાં નક્કી થવી જોઈએ.

એ નિર્વિવાદ છે કે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૬ હેઠળ ખાલી કરવા માટેની નોટિસ ભાડૂઆતના મહિનાના અંત સાથે સમાપ્ત થવી જોઈએ, અથવા બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, તેણે ભાડૂઆતના મહિનાની સમાપ્તિથી અમલમાં આવે તે રીતે ભાડૂઆતનો અંત લાવવો જોઈએ. જો તે ભાડૂઆતનો અંત અગાઉની તારીખથી અમલમાં આવે તે રીતે લાવે, તો તે સ્પષ્ટપણે અમાન્ય ગણાશે. હવે, અહીં ખાલી કરવા માટેની નોટિસમાં પ્રતિવાદીઓને "ઓક્ટોબર ૧૯૬૨ ના મહિનાની અંદર" જગ્યા ખાલી કરવા માટે જણાવવામાં આવ્યું હતું અને તેમને જાણ કરવામાં આવી હતી કે અન્યથા મકાનના સંદર્ભમાં "૧લી નવેમ્બરથી તેમને અતિક્રમણકર્તા ગણવામાં આવશે". પ્રશ્ન એ છે કે ખાલી કરવા માટેની નોટિસમાં જે સંદર્ભમાં "ઓક્ટોબર ૧૯૬૨ ના મહિનાની અંદર" શબ્દોનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો છે તેનો અર્થ અને અસર શું છે? શું આ શબ્દોનો અર્થ એવો થાય છે કે પ્રતિવાદીઓના ભાડૂઆતનો અંત ઓક્ટોબર ૧૯૬૨ ના મહિનાની સમાપ્તિ પહેલાની તારીખે લાવવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો અને તેમને આવી સમાપ્તિ પહેલાં મકાન ખાલી કરવા માટે જણાવવામાં આવ્યું હતું?

અમે એવું માનતા નથી. જ્યારે ખાલી કરવા માટેની નોટિસમાં પ્રતિવાદીઓને "ઓક્ટોબર ૧૯૬૨ ના મહિનાની અંદર" ખાલી કરવા માટે જણાવવામાં આવ્યું હતું, ત્યારે તેનો અર્થ એ હતો કે પ્રતિવાદીઓ ઓક્ટોબર ૧૯૬૨ ના મહિનાની અંદર કોઈપણ સમયે પરંતુ તે મહિનાની સમાપ્તિ પછી નહીં ખાલી કરી શકે છે. ખાલી કરવા માટેની નોટિસ મુજબ છેલ્લી શણ જ્યાં સુધી પ્રતિવાદીઓ કાયદેસર રીતે મકાનના કબજામાં રહેવાનું ચાલુ રાખી શકે, તે ૩૧મી ઓક્ટોબર, ૧૯૬૨ ની મધ્યરાત્રિ હતી. ભાડૂઆતને "ઓક્ટોબર ૧૯૬૨ ના મહિનાની અંદર" ખાલી કરવા માટે કહેતી નોટિસ અને ભાડૂઆતને ૩૧મી ઓક્ટોબર, ૧૯૬૨ ની મધ્યરાત્રિ સુધીમાં ખાલી કરવા માટે જણાવતી નોટિસ વચ્ચે અમને કોઈ તફાવત દેખાતો નથી, કારણ કે બંને કિસ્સાઓમાં, ભાડૂઆત ૩૧મી ઓક્ટોબર, ૧૯૬૨ ની સમાપ્તિ સુધી મકાન પર કબજો ધરાવવા માટે હકદાર રહેશે પરંતુ તેનાથી આગળ નહીં. આ સ્થિતિ તાર્કિક રીતે અને નિર્વિવાદપણે, માત્ર "ઓક્ટોબર ૧૯૬૨ ના મહિનાની અંદર" શબ્દોના ઉપયોગ પરથી, કોઈપણ વધારાના શબ્દો વિના સ્પષ્ટ કુદરતી અર્થઘટન તરીકે ફલિત થતી હોવાનું જણાય છે, પરંતુ અહીં નોટિસ આગળ એમ ઉમેરીને તેને કોઈપણ શંકા કે વિવાદની બહાર મૂકી દે છે કે અન્યથા પ્રતિવાદીઓને ૧લી નવેમ્બર, ૧૯૬૨ થી અતિક્રમણકર્તા ગણવામાં આવશે. આ નોટિસના લેખકોનો ઇરાદો સ્પષ્ટ કરે છે કે તેઓ માત્ર ઓક્ટોબર ૧૯૬૨ ના મહિનાના અંતથી જ ભાડૂઆતનો અંત લાવી રહ્યા છે અને તે મહિનાના ચાલુ સમયગાળા દરમિયાન અગાઉના કોઈ સમયથી નહીં. જો પ્રતિવાદીઓ ઓક્ટોબર ૧૯૬૨ ના મહિનાની અંદર મકાન ખાલી કરતા નથી, તો

તેમને ૧લી નવેમ્બર, ૧૯૬૨ થી અતિક્રમણકર્તા ગણવામાં આવશે અને કોઈ અગાઉની તારીખથી નહીં, જે સ્પષ્ટપણે સૂચવે છે કે તેઓ ઓક્ટોબર ૧૯૬૨ ના મહિનાની સમાપ્તિ સુધી કાયદેસર રીતે ભાડૂઆત તરીકે ચાલુ રહેશે. તેથી, ભાડૂઆતનો અંત ઓક્ટોબર ૧૯૬૨ ના મહિનાની સમાપ્તિ પર લાવવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો અને અગાઉ નહીં અને ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૬ દ્વારા જરૂરી મુજબ ખાલી કરવા માટેની નોટિસ ભાડૂઆતના મહિનાના અંત સાથે સમાપ્ત થઈ હતી. સંજોગો જોતાં તે એક માન્ય નોટિસ હતી જેણે ૩૧મી ઓક્ટોબર, ૧૯૬૨ ની મધ્યરાત્રિથી અમલમાં આવે તે રીતે પ્રતિવાદીઓના ભાડૂઆતનો અસરકારક રીતે અંત લાવ્યો.

અમે તે મુજબ અપીલ મંજૂર કરીએ છીએ, હાઈકોર્ટનો હુકમ રદ કરીએ છીએ અને પ્રતિવાદીઓ સામે પસાર કરાયેલા કાઢી મૂકવાના હુકમનામાને પુનઃસ્થાપિત કરીએ છીએ. પ્રતિવાદીઓ લાંબા સમયથી મકાનના કબજામાં હોવાથી, તે વ્યાજબી છે કે તેમને મકાન ખાલી કરવા માટે થોડો વાજબી સમય મળવો જોઈએ. તેથી અમે નિર્દેશ આપીએ છીએ કે કાઢી મૂકવા માટેનું હુકમનામું ૩૧મી ઓક્ટોબર, ૧૯૭૭ સુધી પ્રતિવાદીઓ સામે અમલપાત્ર રહેશે નહીં એ શરતે કે પ્રતિવાદીઓ મકાનના ઉપયોગ અને વપરાશ માટે વળતર તરીકે માસિક ભાડાની સમકક્ષ રકમ મહિના દર મહિને નિયમિતપણે અપીલકર્તાને ચૂકવવાનું ચાલુ રાખશે. સમગ્ર કાર્યવાહીમાં ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ રહેશે નહીં.

એમ.આર.

અપીલ મંજૂર કરવામાં 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.