

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 judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

[૨૦૧૭] ૧૨ એસસીઆર ૧૦૪૪

આત્મા રામ પ્રોપર્ટીઝ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ

વિરુદ્ધ

ધી ઓરિએન્ટલ ઇન્સ્યોરન્સ કંપની લિમિટેડ

(સિવિલ અપીલ નંબર ૨૦૯૧૩/૨૦૧૭)

૦૬ ડિસેમ્બર, ૨૦૧૭

[જે. ચેલમેશ્વર અને એસ. અબ્દુલ નઝીર, જે.જે.]

દિલ્લી ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૫૮ – કલમ ૭(૨), ૧૪, ૫૦ – નવી

દિલ્લી મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ અધિનિયમ, ૧૯૯૪ – કલમ ૬૭(૩), ૪૧૧ –

શું નવી દિલ્લી મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ અધિનિયમ, ૧૯૯૪ (એન.ડી.એમ.સી.

એક્ટ) ની કલમ ૬૭(૩) હેઠળ મકાનમાલિક/માલિક દ્વારા ભાડાની બાકી લેણી રકમ તરીકે ભાડૂઆત પાસેથી વસૂલવા પાત્ર મિલકત વેરાને, તેવા વસૂલવા પાત્ર વેરાને ભાડા તરીકે ચૂકવવામાં કસૂર કરનાર ભાડૂઆતને હાંકી કાઢવાના હેતુ માટે ભાડાના ભાગ તરીકે ગણી શકાય - ઠરાવ્યું કે: એન.ડી.એમ.સી. એક્ટની સરખામણીમાં દિલ્હી ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમ એ અગાઉનો અધિનિયમ છે, તે મકાનમાલિક અને ભાડૂઆતના મુદ્દાના સંબંધમાં એક વિશેષ કાયદો છે અને તેમાં 'નોન-ઓબ્સ્ટાન્ટે' (તેમ છતાં પણ) કલમ છે - તે મકાનમાલિકના તેની મરજી મુજબ ભાડૂઆતને હાંકી કાઢવાના અધિકાર પર પ્રતિબંધ મૂકે છે - અધિનિયમની કલમ ૭ ની પેટા-કલમ (૨) મકાનમાલિક પર ભાડૂઆત પાસેથી મિલકત પર લાદવામાં આવેલા મિલકત વેરાની કોઈ પણ રકમ વસૂલવા પર પ્રતિબંધ મૂકે છે - જ્યારે, એન.ડી.એમ.સી. એક્ટ એ મકાનમાલિક-ભાડૂઆતના મુદ્દાના સંદર્ભમાં વિશેષ કાયદો નથી અને તેમાં કલમ ૪૧૧ છે જે જોગવાઈ કરે છે કે અન્ય કાયદાઓની અવગણના કરવી નહીં - એન.ડી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૬૭(૩) માત્ર મિલકતના સંદર્ભમાં વેરાને ભાડા તરીકે વસૂલવાનો અધિકાર આપે છે - તે ભાડા અધિનિયમની કલમ ૭(૨) ની અસરને દૂર કરવાના સંદર્ભમાં ભાડા અધિનિયમ પર સર્વોપરી થતી નથી - એન.ડી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૬૭(૩) હેઠળ અપીલકર્તા દ્વારા ભાડાની બાકી લેણી રકમ તરીકે ભાડૂઆત પાસેથી વસૂલવા પાત્ર વેરાને, ભાડા તરીકે તેવા વસૂલવા પાત્ર વેરાની ચુકવણીમાં કસૂર કરનાર પ્રતિવાદીને હાંકી

કાઢવા માટે ભાડાના ભાગ તરીકે ગણી શકાય નહીં – કાયદાઓનું અર્થઘટન – સુમેળભર્યું અર્થઘટન.

દિલ્લી ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૫૮ – અધિનિયમનો હેતુ – જોગવાઈઓનું અર્થઘટન – ઠરાવ્યું કે: એ સ્થાપિત છે કે આ અધિનિયમની જોગવાઈઓનું અર્થઘટન કરતી વખતે, અદાલતો કાયદાકીય રીતે અધિનિયમની જોગવાઈઓને સુમેળભરી રીતે વાંચવા માટે બંધાયેલી છે જેથી મકાનમાલિકના અધિકારો અને ભાડૂઆતની એકબીજા પ્રત્યેની જવાબદારીઓ વચ્ચે સંતુલન જળવાય, તે બાબત ધ્યાનમાં રાખીને કે ભાડા અધિનિયમ ઘડતી વખતે ધારાસભાનો એક હેતુ ઓછું ભાડું ચૂકવતા ભાડૂઆતોને બહાર ફેંકી દેવા અને બજારના ભાવે મિલકત ભાડે આપવાની લોભી મકાનમાલિકોની વૃત્તિ પર રોક લગાવવાનો હતો.

કાયદાઓનું અર્થઘટન – સુમેળભર્યું અર્થઘટન – ઠરાવ્યું કે: જ્યારે સામાન્ય સિદ્ધાંત એ છે કે પાછળના કાયદામાં 'નોન-ઓબ્સ્ટાન્ટે' કલમ હોય તો પણ અગાઉનો કાયદો પાછળના કાયદા પર પ્રભાવી રહેશે, જો એમ માનવામાં આવે કે અગાઉનો કાયદો વિવાદિત વિષય પરનો વિશેષ કાયદો છે – એમ માની લઈએ કે અગાઉના કાયદા પર પાછળનો કાયદો પ્રભાવી હોવાનું આ કેસમાં લાગુ પડે છે, તો પણ બંને કાયદાઓનું સુમેળભર્યું અર્થઘટન કરવું જોઈએ જેથી ખાતરી કરી

શકાય કે પાછળનો કાયદો અગાઉના કાયદાના હેતુને ગુક્સાન પહોંચાડે નહીં – દિલ્હી ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૫૮ – નવી દિલ્હી મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ અધિનિયમ, ૧૯૯૪.

અપીલ ફગાવતા, અદાલતે ઠરાવ્યું: શું ભાડૂઆત પાસેથી ભાડા તરીકે વસૂલવા પાત્ર મિલકત વેરાની બિન-ચુકવણી તેને મિલકતમાંથી હાંકી કાઢવા/ખાલી કરાવવા માટેનો આધાર બની શકે?

૧. દિલ્હી ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમ ફાયદાકારક અને પ્રતિબંધિત પ્રકૃતિનો છે. તે પ્રાથમિક રીતે ભાડા અને ખાલી કરાવવાના નિયંત્રણ માટેની જોગવાઈ કરતો અધિનિયમ છે. ભાડા અધિનિયમના પ્રકરણ ૩ માં આવતી કલમ ૧૪ ભાડૂઆતોને ખાલી કરાવવાના નિયંત્રણ માટેની જોગવાઈ કરે છે. જ્યાં સુધી કંટ્રોલર (નિયંત્રક) તેની સાથે જોડાયેલા પ્રોવિઝો (પરંતુક) માં ખાસ ઉલ્લેખિત કોઈપણ આધારના અસ્તિત્વ અંગે પોતાની જાતને સંતુષ્ટ ન કરે ત્યાં સુધી તે મકાનમાલિકની વિનંતી પર કોઈપણ મિલકતનો કબજો પાછો મેળવવા અંગે પ્રતિબંધ મૂકે છે. [પેરા ૧૫] [૧૦૫૩-એ-સી]

૨. જ્યારે સામાન્ય સિદ્ધાંત એ છે કે એવા કિસ્સાઓમાં પાછળનો કાયદો પ્રભાવી

રહેશે જ્યાં પાછળના કાયદામાં 'નોન-ઓબ્સ્ટાન્ટે' કલમ હોય, એટલે કે, તેને સર્વોપરી અસર આપતી હોય અને બીજું, જો તેને વિવાદિત બાબતના સંદર્ભમાં વિશેષ કાયદો પણ માનવામાં આવે. વર્તમાન કેસમાં, અગાઉના કાયદાની કલમ ૧૪ માં 'નોન-ઓબ્સ્ટાન્ટે' કલમ છે જે ભાડૂઆતને કોઈપણ મિલકતમાંથી ખાલી કરાવવા સામે રક્ષણ આપે છે કે "અન્ય કોઈ કાયદા અથવા કરારમાં કંઈપણ વિપરીત હોવા છતાં, મકાનમાલિકની તરફેણમાં ભાડૂઆત સામે કોઈ પણ મિલકતનો કબજો પાછો મેળવવા માટેનો આદેશ અથવા હુકમનામું કોઈ અદાલત અથવા કંટ્રોલર દ્વારા કરવામાં આવશે નહીં." આમ અગાઉનો કાયદો જે એક વિશેષ કાયદો છે તેમાં 'નોન-ઓબ્સ્ટાન્ટે' કલમ છે અને પાછળનો કાયદો જે મકાનમાલિક-ભાડૂઆતના મુદ્દા માટે વિશેષ કાયદો નથી અને તેમાં 'નોન-ઓબ્સ્ટાન્ટે' કલમ પણ નથી અને વાસ્તવમાં, તેમાં એક કલમ છે એટલે કે કલમ ૪૧૧ જે જોગવાઈ કરે છે કે અન્ય કાયદાઓની અવગણના કરવી નહીં. [પેરા ૨૦] [૧૦૫૪-એફ-જી]

૩. એન.ડી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૬૭(૩) માત્ર મિલકતના સંદર્ભમાં વેરાને ભાડા તરીકે વસૂલવાનો અધિકાર આપે છે. તે ભાડા અધિનિયમની કલમ ૭(૨) ની અસરને દૂર કરવાના સંદર્ભમાં ભાડા અધિનિયમ પર સર્વોપરી થતી નથી. એન.ડી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૬૭(૩) હેઠળ અપીલકર્તા દ્વારા ભાડાની બાકી લેણી રકમ તરીકે ભાડૂઆત પાસેથી વસૂલવા પાત્ર વેરાને, ભાડા તરીકે તેવા

વસૂલવા પાત્ર વેરાની ચુકવણીમાં કસૂર કરનાર પ્રતિવાદીને હાંકી કાઢવા/ખાલી કરાવવાના હેતુ માટે ભાડાના ભાગ તરીકે ગણી શકાય નહીં. [પેરા ૨૮]
[૧૦૫૬-એચ; ૧૦૫૭-એ-બી]

લાઇફ ઇન્સ્યોરન્સ કોર્પોરેશન ઓફ ઇન્ડિયા વિરુદ્ધ ડી.જે. બહાદુર અને અન્ય (૧૯૮૧) ૧ એસ.સી.સી. ૩૧૫: [૧૯૮૧] ૧ એસ.સી.આર. ૧૦૮૩; સનવરમલ કેજરીવાલ વિરુદ્ધ વિશ્વા કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ અને અન્ય (૧૯૯૦) ૨ એસ.સી.સી. ૨૮૮: [૧૯૯૦] ૧ એસ.સી.આર. ૮૬૨- ૫૨ ભરોસો મૂક્યો.

કર્નાની પ્રોપર્ટીઝ લિમિટેડ વિરુદ્ધ ઓગસ્ટીન (૧૯૫૭) એસ.સી.આર. ૨૦; બોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વિરુદ્ધ લાઇફ ઇન્સ્યોરન્સ કોર્પોરેશન, બોમ્બે (૧૯૭૦) ૧ એસ.સી.સી. ૭૯૧: [૧૯૭૧] ૧ એસ.સી.આર. ૩૩૫; રાજુ કાકરા શેઠી વિરુદ્ધ રમેશ પ્રતાપરાવ શિરોલે (૧૯૯૧) ૧ એસ.સી.સી. ૫૭૦ [૧૯૯૧] ૧ એસ.સી.આર. ૫૧; ડી.સી. ભાટિયા વિરુદ્ધ યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા (૧૯૯૫) ૧ એસ.સી.સી. ૧૦૪: [૧૯૯૪] ૪ સપ્લિ. એસ.સી.આર. ૫૩૯; કલકત્તા ગુજરાતી એજ્યુકેશન સોસાયટી વિરુદ્ધ કલકત્તા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (૨૦૦૩) ૧૦ એસ.સી.સી. ૫૩૩: [૨૦૦૩] ૨ સપ્લિ. એસ.સી.આર. ૯૧૫ - બિન-લાગુ ઠરાવ્યું.

ગંગા રામ વિરુદ્ધ મોહમ્મદ ઉસ્માન આઈ.એલ.આર. (૧૯૭૮) ૧ દિલ્હી પાના ૧૩૯; સેન્ટ સ્ટીફન્સ કોલેજ વિરુદ્ધ યુનિવર્સિટી ઓફ દિલ્હી (૧૯૯૨) ૧ એસ.સી.સી. ૫૫૮: [૧૯૯૧] ૩ સપ્લિ. એસ.સી.આર. ૧૨૧; ગોવિંદ સુગર મિલ્સ લિમિટેડ વિરુદ્ધ બિહાર રાજ્ય અને અન્ય (૧૯૯૯) ૭ એસ.સી.સી. ૭૬; કોમર્શિયલ ટેક્સ ઓફિસર, રાજસ્થાન વિરુદ્ધ બિનાની સિમેન્ટ્સ લિમિટેડ અને અન્ય (૨૦૧૪) ૮ એસ.સી.સી. ૩૧૯: [૨૦૧૪] ૩ એસ.સી.આર. ૧ – નો ઉલ્લેખ કર્યો.

કેસ લો સંદર્ભ કોષ્ટક:

[૧૯૫૭] એસ.સી.આર. ૨૦ – પેરા ૧૦ – બિન-લાગુ ઠરાવ્યું

[૧૯૭૧] ૧ એસ.સી.આર. ૩૩૫ – પેરા ૧૦ – બિન-લાગુ ઠરાવ્યું

[૧૯૯૧] ૧ એસ.સી.આર. ૫૧ – પેરા ૧૦ – બિન-લાગુ ઠરાવ્યું

[૧૯૯૪] ૪ સપ્લિ. એસ.સી.આર. ૫૩૯ – પેરા ૧૦ – બિન-લાગુ ઠરાવ્યું

[૨૦૦૩] ૨ સપ્લિ. એસ.સી.આર. ૯૧૫ – પેરા ૧૦ – બિન-લાગુ ઠરાવ્યું

[૧૯૮૧] ૧ એસ.સી.આર. ૧૦૮૩ – પેરા ૨૧ – પર ભરોસો મૂક્યો

[૧૯૯૦] ૧ એસ.સી.આર. ૮૬૨ – પેરા ૨૨ – પર ભરોસો મૂક્યો

(૧૯૭૮) ૧ દિલ્હી પાના ૧૩૯ – પેરા ૯ – નો ઉલ્લેખ કર્યો

[૧૯૯૧] ૩ સપ્લિ. એસ.સી.આર. ૧૨૧ – પેરા ૨૪ – નો ઉલ્લેખ કર્યો

(૧૯૯૯) ૭ એસ.સી.સી. ૭૬ – પેરા ૨૪ – નો ઉલ્લેખ કર્યો

[૨૦૧૪] ૩ એસ.સી.આર. ૧ – પેરા ૨૫ – નો ઉલ્લેખ કર્યો

સિવિલ અપીલીય અધિકારક્ષેત્ર: સિવિલ અપીલ નંબર ૨૦૯૧૩/૨૦૧૭.

આર.એફ.એ. નંબર ૪૮૦/૨૦૧૩ માં નવી દિલ્હી ખાતેની દિલ્હીની હાઇકોર્ટના તારીખ ૩૦.૦૫.૨૦૧૬ ના ચુકાદા અને આદેશ પરથી.

અપીલકર્તા માટે દુષ્યંત એ. દવે, સીનિયર એડવોકેટ, બિમલ રોય જાદ, અમિત સેઠી, સુશીલ કુમાર જૈન, સુશ્રી કિષ્ટી જૈન, પુનિત જૈન, સુશ્રી પૂનમ, અભિનવ ગુપ્તા, એડવોકેટ્સ.

પ્રતિવાદી માટે વિકાસ સિંહ, રવિ ગુપ્તા, સીનિયર એડવોકેટ્સ, વિષ્ણુ મહેરા, સુશ્રી સાક્ષી મિત્તલ, કપિશ સેઠ, સુશ્રી સૃષ્ટિ બેનર્જી, ગગન ગુપ્તા, અંકિત જૈન, અવિનાશ શર્મા, અંકિત જૈન, સચિન જૈન, મોહિત ડી. રામ, સુશ્રી મોનિષા

હાંડા, એડવોકેટ્સ.

અદાલતનો ચુકાદો એસ. અબ્દુલ નઝીર, જે. દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો.

૧. રજા મંજૂર કરવામાં આવે છે.

૨. આ અપીલમાં કાયદાનો એક મહત્વનો પ્રશ્ન સામેલ છે કે શું નવી દિલ્હી મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ અધિનિયમ, ૧૯૯૪ (ટૂંકમાં 'એન.ડી.એમ.સી. એક્ટ') ની કલમ ૬૭(૩) હેઠળ મકાનમાલિક/માલિક દ્વારા ભાડાની બાકી તેણી રકમ તરીકે ભાડૂઆત પાસેથી વસૂલવા પાત્ર મિલકત વેરાને, તેવા વસૂલવા પાત્ર વેરાને ભાડા તરીકે ચૂકવવામાં કસૂર કરનાર ભાડૂઆતને હાંકી કાઢવા અથવા ખાલી કરાવવાના હેતુ માટે ભાડાના ભાગ તરીકે ગણી શકાય અને જ્યારે ભાડું, ભાડે આપેલી જગ્યાના સંદર્ભમાં વસૂલવા પાત્ર વેરા સહિત, દર મહિને રૂ. ૩૫૦૦/- થી વધી જાય, ત્યારે શું તે દિલ્હી ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૫૮ (ટૂંકમાં 'ભાડા અધિનિયમ') નું રક્ષણ ગુમાવે છે.

૩. અપીલકર્તા/વાદી આત્મા રામ મેન્શન (અગાઉ સિંધિયા હાઉસ તરીકે ઓળખાતું), કનોટ સર્કસ, નવી દિલ્હી-૧૧૦૦૦૧ તરીકે ઓળખાતી ઇમારતના

માલિક/મકાનમાલિક છે જે અગાઉના માલિકો દ્વારા વાદીની તરફેણમાં નિષ્પાદિત તારીખ ૩૧.૦૫.૧૯૮૦ ના નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા છે. પ્રતિવાદી/પ્રતિવાદી ઉપરોક્ત મિલકતના એક ભાગના સંદર્ભમાં ભાડૂઆત છે. ભાડૂઆતની જગ્યાનું ભાડું તે સમાપ્ત થાય તે પહેલાં દર મહિને રૂ. ૧૪૩૮/- હતું જેમાં વીજળી અને પાણીના ચાર્જ સામેલ ન હતા. પ્રતિવાદી રૂ. ૧૪૩૮/- ની ઉક્ત રકમ પર રૂ. ૧૪૮/- નો સર્વિસ ટેક્સ ચૂકવી રહ્યો હતો અને આ રીતે છેલ્લે ચૂકવેલ ભાડું દર મહિને રૂ. ૧૫૮૬/- હતું.

૪. નવી દિલ્હી મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ (વાર્ષિક ભાડાનું નિર્ધારણ) પેટા-નિયમો, ૨૦૦૯ (ટૂંકમાં 'પેટા-નિયમો ૨૦૦૯') ના સુધારા બાદ, નવી દિલ્હી મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ (ટૂંકમાં 'એન.ડી.એમ.સી.') વિસ્તારમાં સ્થિત મિલકતો પરના ઘરવેરાનું મૂલ્યાંકન યુનિટ એરિયા સિસ્ટમના આધારે કરવાનું હતું. પ્રતિવાદીના કબજા હેઠળની ભાડે આપેલી જગ્યા એન.ડી.એમ.સી. ના અધિકારક્ષેત્રમાં આવતી હતી. યુનિટ એરિયા સિસ્ટમ મુજબ ઉક્ત મિલકત પર ચૂકવવાપાત્ર ઘરવેરો દર વર્ષે રૂ. ૯,૬૪,૭૧૦/- થાય છે, એટલે કે દર મહિને રૂ. ૮૦,૩૯૨.૫૦. વાદીના જણાવ્યા મુજબ, પ્રતિવાદી ઉક્ત રકમ ચૂકવવા માટે જવાબદાર હતો. વાદીએ તારીખ ૦૬.૦૭.૨૦૦૯ ના રોજ એક નોટિસ પાઠવીને પ્રતિવાદીને સમગ્ર ઘરવેરો ચૂકવવા અથવા તેનો માસિક હપ્તો ચૂકવવા જણાવ્યું હતું. જો કે, પ્રતિવાદીએ તેનો કોઈ જવાબ આપ્યો ન હતો કે વાદીને ઘરવેરો

જમા/ચૂકવ્યો ન હતો. વાદીએ તારીખ ૦૮.૧૨.૨૦૦૯ ના રોજ વધુ એક નોટિસ પાઠવીને પ્રતિવાદીને ઘરવેરો ચૂકવવા જણાવ્યું હતું. પ્રતિવાદી ઘરવેરાની ચુકવણી કરવા માટે આગળ આવ્યો ન હતો. પોતાની મિલકતને સુરક્ષિત રાખવા અને કોઈપણ દંડની કાર્યવાહી ટાળવા માટે, વાદીએ એન.ડી.એમ.સી. પાસે મિલકત વેરાના સ્વ-મૂલ્યાંકનના આધારે કુલ રૂ. ૨,૯૪,૨૩,૨૩૭/- નો ઘરવેરો જમા કરાવ્યો હતો. ઘરવેરાની ચુકવણી કર્યા પછી, વાદીએ ફરીથી તારીખ ૦૭.૦૪.૨૦૧૦ ના રોજ નોટિસ પાઠવીને પ્રતિવાદીને વેરાની ઉક્ત રકમ ચૂકવવા જણાવ્યું હતું. નોટિસ "સરનામા વિના નીકળી ગયા છે" ના રિપોર્ટ સાથે પરત આવી હતી.

૫. વાદીના જણાવ્યા મુજબ, દાવો કરેલી મિલકત પર ચૂકવેલ વેરો પ્રારંભિક ભાડા કરતા ઘણો વધારે હતો, એન.ડી.એમ.સી. દ્વારા લાદવામાં આવેલા મિલકત વેરાની રકમ અને પ્રારંભિક ભાડું ભાડાની બાકી લેણી રકમ તરીકે વસૂલવા પાત્ર બન્યું હતું અને દાવો કરેલી મિલકતનું ભાડું દર મહિને રૂ. ૩૫૦૦/- થી ઉપર પહોંચતા ભાડા અધિનિયમનું રક્ષણ સમાપ્ત થઈ ગયું છે. જેમ કે વાદીએ તારીખ ૧૬.૦૬.૨૦૧૦ ના કાનૂની નોટિસ દ્વારા, તેના કાનૂની અધિકારોને નુકસાન પહોંચાડ્યા વિના પ્રતિવાદીની ભાડુઆતની પતાવટ સમાપ્ત કરી દીધી હતી. પ્રતિવાદીએ તારીખ ૨૩.૦૭.૨૦૧૦ ના રોજ જવાબ મોકલીને ભાડું ચૂકવવાની તેની જવાબદારીનો ઇનકાર કર્યો હતો. તેથી, વાદીએ ભાડે

આપેલી જગ્યાના કબજાના હુકમનામા માટે, તારીખ ૦૧.૦૫.૨૦૧૧ થી ૩૧.૦૫.૨૦૧૧ સુધી દર મહિને રૂ. ૬,૨૪,૬૦૦/- ના નુકસાન/મેસને પ્રોફિટ્સ (વચગાળાના નફા) માટે અને ભાડે આપેલી જગ્યાનો ખાલી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ભવિષ્યના નુકસાન/મેસને પ્રોફિટ્સના મૂલ્યાંકન માટે સિવિલ પ્રોસિજર કોડ, ૧૯૦૮ (ટૂંકમાં 'સી.પી.સી.') ના ઓર્ડર ૨૦ રૂલ ૧૨ હેઠળ તપાસનો આદેશ આપવા માટે ઉપરોક્ત દાવો દાખલ કર્યો હતો.

૬. પ્રતિવાદીએ વધેલું ભાડું ચૂકવવાની તેની જવાબદારીનો ઇનકાર કરતું લેખિત નિવેદન દાખલ કર્યું હતું. એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે વાદી પાસે પોતાની રીતે ભાડું વધારવાની કોઈ સત્તા કે શક્તિ નથી. એવું વધુમાં કહેવામાં આવ્યું હતું કે ભાડે આપેલી જગ્યા ભાડા અધિનિયમ દ્વારા સંચાલિત થાય છે અને પ્રતિવાદી એક સુરક્ષિત ભાડૂઆત છે. એન.ડી.એમ.સી. ના પેટા-નિયમો ભાડા અધિનિયમની જોગવાઈઓને બાયપાસ કરીને મકાનમાલિક અને ભાડૂઆતના સંબંધોને સંચાલિત કરી શકતા નથી. એવી વધુમાં દલીલ કરવામાં આવી હતી કે ઘરવેરાને ભાડાની બાકી લેણી રકમ તરીકે ગણી શકાય નહીં, જે મિલકતને ભાડા અધિનિયમના દાયરામાંથી બહાર લઈ જાય છે. તે વાતનો ઇનકાર કરવામાં આવ્યો હતો કે મિલકત ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ દ્વારા સંચાલિત થાય છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે એન.ડી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૬૭ જ્યારે જગ્યા ભાડે આપવામાં આવે અને પેટા-ભાડે આપવામાં આવે ત્યારે વેરાની

જવાબદારીના વિભાજન વિશે વાત કરે છે. મકાનમાલિક માત્ર ઘરવેરો વસૂલવાના અધિકાર માટે હકદાર છે. તે ભાડા અધિનિયમ હેઠળ ઉલ્લેખિત ન હોય તેવા કોઈપણ આધારે ભાડૂઆતને ખાલી કરાવવા માટે જઈ શકે નહીં. તેથી, ભાડાના નિયંત્રકની અદાલત સિવાયની અદાલતમાં વાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ કબજા માટેનો દાવો ભાડા અધિનિયમની કલમ ૫૦ ની જોગવાઈઓ દ્વારા પ્રતિબંધિત છે.

૭. વાદીએ તેમાં જણાવેલ કારણોસર ભાડે આપેલી જગ્યાના કબજા માટેનું હુકમનામું પસાર કરવા માટે સી.પી.સી. ના ઓર્ડર ૧૨ રૂલ ૬ સાથે વાંચવામાં આવતી કલમ ૧૫૧ હેઠળ અરજી દાખલ કરી હતી. પ્રતિવાદીએ વાંધાઓ દાખલ કરીને અરજીનો વિરોધ કર્યો હતો.

૮. ટ્રાયલ કોર્ટ (નિચલી અદાલતે) તારીખ ૧૨.૦૮.૨૦૧૩ ના રોજ વાદીની તરફેણમાં ભાડે આપેલી જગ્યાના કબજાનું હુકમનામું આપતો આદેશ પસાર કર્યો હતો. હાઈકોર્ટ તારીખ ૩૦.૦૫.૨૦૧૬ ના આદેશ દ્વારા ટ્રાયલ કોર્ટના આદેશને બાજુ પર રાખ્યો છે અને મામલો ટ્રાયલ કોર્ટને પરત મોકલ્યો છે. અપીલકર્તાએ આ અપીલમાં ઉક્ત આદેશની કાયદેસરતા અને શુદ્ધતા સામે સવાલ ઉઠાવ્યો છે.

૯. અપીલકર્તા/વાદી તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન સીનિયર કાઉન્સેલ શ્રી દુષ્યંત દવે રજૂઆત કરે છે કે પેટા-નિયમો ૨૦૦૯ અમલમાં આવ્યા પછી, એન.ડી.એમ.સી. વિસ્તારમાં મિલકત વેરાનું મૂલ્યાંકન વાસ્તવિક ભાડાના આધારે અગાઉના મિલકત વેરાને બદલે યુનિટ એરિયા સિસ્ટમના આધારે કરવાનું હતું. પરિણામે, પ્રતિવાદીના કબજા હેઠળના વિસ્તાર માટે ચૂકવવાપાત્ર વાર્ષિક મિલકત વેરો દર વર્ષે રૂ. ૯,૬૪,૭૧૦/- થયો, એટલે કે બાર મહિનાના સમયગાળામાં વિભાજિત કરવામાં આવે ત્યારે દર મહિને રૂ. ૮૦,૩૮૨.૫૦/- . અપીલકર્તાની વારંવારની વિનંતી છતાં પ્રતિવાદી ઘરવેરો ચૂકવવામાં નિષ્ફળ રહ્યો; તેથી અપીલકર્તા પાસે વેરાની સમગ્ર બાકી રકમ જમા કરાવવા સિવાય બીજો કોઈ વિકલ્પ રહ્યો ન હતો. અપીલકર્તાએ તારીખ ૧૬.૦૬.૨૦૧૦ ના રોજ નોટિસ પાઠવીને ભાડું ચૂકવવામાં પ્રતિવાદીની નિષ્ફળતા પર ભાડુઆતની પતાવટ સમાપ્ત કરી હતી અને ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ દાવો માંડ્યો હતો. એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે દર મહિને ભાડાનો દર રૂ. ૧૪૩૮/- હતો અને વેરો ઉમેર્યા પછી, તે દર મહિને રૂ. ૩૫૦૦/- થી વધી ગયો હતો. તેથી, ભાડૂઆતે ભાડા અધિનિયમનું રક્ષણ ગુમાવ્યું હતું. એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે દિલ્લી હાઇકોર્ટની ફૂલ બેન્ચે ગંગા રામ વિરુદ્ધ મોહમ્મદ ઉસ્માન, જે આઈ.એલ.આર. (૧૯૭૮) ૧ દિલ્લી પાના ૧૩૯ માં નોંધાયેલ છે, તેમાં ઠરાવ્યું છે કે ઇમારત અથવા જમીન પરના વેરાની રકમ ભાડાનો ભાગ બને છે. દિલ્લી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અધિનિયમ, ૧૯૫૭ (ટૂંકમાં 'કોર્પોરેશન

એક્ટ') ની કલમ ૧૨૧(૧) મકાનમાલિકને ભાડૂઆત પાસેથી લાદવામાં આવેલા ઘરવેરાની રકમ કરતા વધારે રકમ વસૂલવા માટે સક્ષમ બનાવે છે જે ઈમારત પર લાદવામાં આવ્યો છે અને જે ભાડૂઆત પાસેથી પ્રાપ્ત થયેલા કરારબદ્ધ ભાડાની રકમ પર લેવા પાત્ર રકમ કરતા વધારે છે. ફૂલ બેન્ચે ઠરાવ્યું હતું કે મકાનમાલિક, ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૨૧(૧) હેઠળ, ભાડાના કરાર અને ભાડા અધિનિયમની કલમ ૭(૨) અને કલમ ૪ ની જોગવાઈઓ હોવા છતાં ભાડૂઆત પાસેથી ઘરવેરાની વધેલી રકમ વસૂલવા માટે હકદાર છે. કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૧૨૧ ની પેટા-કલમ (૧) અને (૩) એ એન.ડી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૬૭ ની પેટા-કલમ (૧) અને (૩) સાથે સમાન છે. ગંગા રામ (ઉપરોક્ત) માં ફૂલ બેન્ચના ચુકાદામાં જણાવેલ કારણોસર, હાઈકોર્ટે અપીલો ફગાવી દેવી જોઈતી હતી.

૧૦. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે ભાડા અધિનિયમની કલમ ૭(૨) એ એન.ડી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૬૭(૩) ના લાભને નકારવાનો આધાર બની શકે નહીં. વેરાનો ઘટક ભાડાનો ભાગ બને છે. જો વેરાના ઘટકને માસિક ભાડામાં ઉમેરવામાં આવે, તો જગ્યાનું કુલ ભાડું રૂ. ૩,૫૦૦/- થી વધી જાય છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે એન.ડી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૬૭(૧) હેઠળ મિલકત વેરાને કાલ્પનિક રીતે ભાડા તરીકે ગણવો જોઈએ કારણ કે તેના અભાવે; મકાનમાલિકને વેરાની સમગ્ર રકમ ચૂકવવાની ફરજ પડશે જે તેની

પાસેથી વસૂલવા પાત્ર છે અને તેને આવા વેરાની વસૂલાત માટે સિવિલ સૂટ દાખલ કરવાના ખર્ચાળ અને કંટાળાજનક ઉપાય માટે છોડી દેવામાં આવશે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વધારાનો મિલકત વેરો ચૂકવવાની જવાબદારી ફક્ત ભાડૂઆતની છે અને મકાનમાલિકને ભાડા તરીકે આવી રકમની વસૂલાત માટે 'અધિકારો અને ઉપાયો' પૂરા પાડવામાં આવ્યા છે. તેથી, હાઇકોર્ટ એવું ઠરાવવામાં ન્યાયી ન હતી કે મિલકત વેરો અપીલકર્તાને દાવો કરેલી મિલકતનો કબજો/ખાલી કરાવવાની માંગણી કરવા સક્ષમ બનાવવા માટે ભાડું ગણાશે નહીં. આ સંદર્ભમાં, તેમણે આ અદાલતના કર્નાની પ્રોપર્ટીઝ લિમિટેડ વિરુદ્ધ ઓગસ્ટીન, (૧૯૫૭) એસ.સી.આર. ૨૦, બોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વિરુદ્ધ લાઇફ ઇન્સ્યોરન્સ કોર્પોરેશન, બોમ્બે (૧૯૭૦) ૧ એસ.સી.સી. ૭૯૧, રાજુ કાકરા શેટ્ટી વિરુદ્ધ રમેશ પ્રતાપરાવ શિરોલે, (૧૯૯૧) ૧ એસ.સી.સી. ૫૭૦, ડી.સી. ભાટિયા વિરુદ્ધ યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા, (૧૯૯૫) ૧ એસ.સી.સી. ૧૦૪ અને કલકત્તા ગુજરાતી એજ્યુકેશન સોસાયટી વિરુદ્ધ કલકત્તા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, (૨૦૦૩) ૧૦ એસ.સી.સી. ૫૩૩ ના નિર્ણયો પર ભરોસો મૂક્યો છે.

૧૧. પ્રતિવાદી તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન સીનિયર કાઉન્સેલ શ્રી વિકાસ સિંહ રજૂઆત કરે છે કે દાવો કરેલી મિલકતનું કરારબદ્ધ ભાડું દર મહિને રૂ. ૧,૫૮૬/- હતું. ભાડા અધિનિયમ એ એક વિશેષ કાયદો છે, અને તેમાં

'નોન-ઓબ્સટાન્ટે' કલમ છે અને એન.ડી.એમ.સી. એક્ટમાં 'નોન-ઓબ્સટાન્ટે' કલમ નથી. એન.ડી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૪૧૧ જોગવાઈ કરે છે કે અન્ય કાયદાઓની અવગણના કરવી નહીં. કાયદાની પ્રાથમિકતા ધારાસભાના હેતુના આધારે નક્કી કરવી પડશે. એન.ડી.એમ.સી. એક્ટ એ સામાન્ય કાયદો છે અને વિશેષ કાયદો સામાન્ય કાયદા પર પ્રભાવી રહે છે. એવું નિર્દેશ કરવામાં આવે છે કે એન.ડી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૬૭(૩) મકાનમાલિકને ભાડું વસૂલવાની મંજૂરી આપે છે. જોકે, ભાડાની બિન-ચુકવણી માટે જેમાં વેરાના ઘટકનો સમાવેશ થાય છે, મકાનમાલિક ભાડૂઆતને હાંકી કાઢવા/ખાલી કરાવવા માટે દાવો કરી શકે નહીં. વૈકલ્પિક રીતે, એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે જો એન.ડી.એમ.સી. એક્ટ ભાડા અધિનિયમ પર પ્રભાવી હોય, તો પણ આ અદાલતે જોગવાઈઓનું સુમેળભર્યું અર્થઘટન કરવું જોઈએ જેથી ખાતરી કરી શકાય કે પાછળનો કાયદો ભાડા અધિનિયમનું ઉલ્લંઘન ન કરે. એન.ડી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૬૭(૩) માત્ર ભાડું વસૂલવાનો અધિકાર આપે છે અને જો પાછળનો કાયદો ભાડા અધિનિયમની કલમ ૭(૨) ની અસરને દૂર કરવાના સંદર્ભમાં અગાઉના કાયદા પર સર્વોપરી થતો હોય તો પણ, ભાડૂઆત ભાડા અધિનિયમ હેઠળનું રક્ષણ ગુમાવશે કે કેમ તે નક્કી કરવાના હેતુ માટે વેરાને ભાડા તરીકે ઉમેરી શકાય નહીં, તે કરારબદ્ધ ભાડામાં ઉક્ત ભાડું ઉમેરીને તેને દર મહિને રૂ. ૩,૫૦૦/- થી વધુ ગણવા માટે.

૧૨. વર્તમાન બાબતમાં વિચારણા માટે જે મુદ્દો ઉભો થાય છે તે એન.ડી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૬૭(૩) વિરુદ્ધ ભાડા અધિનિયમની કલમ ૭(૨) ના પરસ્પર સંબંધ અંગેનો છે. કલમ ૬૭(૩) હેઠળ મકાનમાલિકને ભાડૂઆત પાસેથી ઘરવેરો વસૂલવાનો અધિકાર આપવામાં આવ્યો છે જાણે કે તે ભાડું હોય જ્યારે ભાડા અધિનિયમની કલમ ૭(૨) હેઠળ, ભાડૂઆત પાસેથી ભાડા તરીકે કોઈપણ વેરો વસૂલવા પર ચોક્કસ પ્રતિબંધ છે.

૧૩. રજૂ કરવામાં આવેલી દલીલોને ધ્યાનમાં રાખીને, ચાલો આપણે પ્રથમ એ બાબત પર વિચાર કરીએ કે શું ગંગારામ (ઉપરોક્ત) માં દિલ્લી હાઈકોર્ટે એવો મત અપનાવ્યો છે કે કોર્પોરેશન એક્ટ હેઠળ વસૂલાતપાત્ર ટેક્સને ભાડૂતના નિકાલ/બેદખલીના હેતુ માટે ભાડાનો ભાગ બનાવી શકાય છે. ગંગારામ (ઉપરોક્ત) માં ભાડૂતે મિલકતનો એક ભાગ પેટા-ભાડે આપ્યો હતો અને તે પેટા-ભાડૂત પાસેથી ભાડું મેળવતો હતો. ભાડૂત દ્વારા પેટા-ભાડૂત પાસેથી મેળવેલા ભાડા અને તેના દ્વારા મકાનમાલિકને ચૂકવવાપાત્ર ભાડાને ધ્યાનમાં લીધા પછી, કોર્પોરેશને એ આધારે રેટબલ વેલ્યુ નક્કી કરી હતી કે પરિસર ભાડૂત દ્વારા મકાનમાલિકને ચૂકવવામાં આવતા ભાડા કરતાં વધુ ભાડું મેળવે છે. મકાનમાલિકનો એવો કેસ હતો કે તે, કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૧૨૧(૧) હેઠળ, ભાડૂત પાસેથી મિલકત પર લાદવામાં આવેલા મિલકત વેરાની રકમ અને જો ટેક્સની ગણતરી ભાડૂત દ્વારા મકાનમાલિકને ચૂકવવામાં આવેલી

ભાડાની રકમ પર જ કરવામાં આવી હોત, તો પરિસર પર લાદવામાં આવનાર ટેક્સની રકમ વચ્ચેનો તફાવત વસૂલવા માટે હકદાર હતો, જેમાં ભાડૂત દ્વારા પેટા-ભાડૂત પાસેથી મેળવેલા ભાડાને ધ્યાનમાં લીધા વિના. આ રજૂઆતને ધ્યાનમાં લેતા, કોર્ટે નિર્ધારણ માટે બીજો પ્રશ્ન નીચે મુજબ ઘડ્યો હતો:

"(૨) જો તેમ હોય, તો શું મકાનમાલિક કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૧૨૧ હેઠળ ભાડૂત પાસેથી ઘરવેરાની વધેલી રકમ વસૂલવા માટે હકદાર છે, તેમ છતાં ભાડાપટ્ટાનો કરાર અને દિલ્લી ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમની કલમ ૭ની પેટા-કલમ (૨) અને કલમ ૪ની જોગવાઈઓ હોવા છતાં?"

૧૪. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમની જોગવાઈઓ દ્વારા બનાવવામાં આવેલ અવરોધ ભાડૂત દ્વારા કબજે કરાયેલ બિલ્ડિંગ પરના "સામાન્ય ટેક્સ" ને લગતો છે. ભાડા અધિનિયમની કલમ ૭(૨) માં સમાયેલ અવરોધ ભાડૂત દ્વારા કબજે કરાયેલ બિલ્ડિંગ પરના સામાન્ય ટેક્સને લગતો છે જ્યારે કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૧૨૧(૧) તે ચોક્કસ આકસ્મિકતા સાથે સંબંધિત છે જ્યાં ભાડે આપેલા પરિસર માટે લાદવામાં આવેલ મિલકત વેરો તે રકમ કરતા વધારે હોય, જે જો આકારણી ભાડૂત દ્વારા મકાનમાલિકને ચૂકવવાપાત્ર ભાડાના આધારે કરવામાં આવી હોત તો લાદવામાં આવી હોત. કોર્ટે ઠરાવ્યું કે મકાનમાલિક ભાડાપટ્ટાના કરાર અને ભાડા અધિનિયમની કલમ ૭ની પેટા-કલમ (૨) અને કલમ ૪ની જોગવાઈઓ હોવા છતાં, કોર્પોરેશન એક્ટની

કલમ ૧૨૧ હેઠળ ભાડૂત પાસેથી ઘરવેરાની વધેલી રકમ વસૂલવા માટે હકદાર છે. કોર્ટે ભાડા અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ ભાડૂતના નિકાલને લગતા પ્રશ્ન પર વિચાર કર્યો નથી જ્યાં ભાડૂતને નિકાલથી રક્ષણ આપવામાં આવે છે.

૧૫. આ અપીલમાં વિચારણા માટેનો પ્રશ્ન સાવ અલગ છે. પ્રશ્ન એ છે કે શું ભાડૂત પાસેથી ભાડા તરીકે વસૂલાતપાત્ર મિલકત વેરાની બિન-ચુકવણી તેના પરિસરમાંથી નિકાલ/બેદખલી માટેનું કારણ બની શકે છે. ભાડા અધિનિયમ લાભદાયી અને પ્રતિબંધિત પ્રકૃતિનો પણ છે. તે મુખ્યત્વે ભાડા અને નિકાલના નિયંત્રણ માટેની જોગવાઈ કરવા માટેનો કાયદો છે. તે સ્થાયી થયેલ છે કે આ અધિનિયમની જોગવાઈઓનું અર્થઘટન કરતી વખતે, અદાલતો કાયદાકીય મજબૂરી હેઠળ છે કે તેઓ અધિનિયમની જોગવાઈઓને સુમેળભર્યા રીતે વાંચે જેથી મકાનમાલિકના અધિકારો અને ભાડૂતના એકબીજા પ્રત્યેની જવાબદારીઓ વચ્ચે સંતુલન જળવાય, એ વાતને ધ્યાનમાં રાખીને કે ભાડા અધિનિયમ ઘડતી વખતે ધારાસભાનો એક ઉદ્દેશ્ય લોભી મકાનમાલિકોની ઓછું ભાડું ચૂકવતા ભાડૂતોને બહાર કાઢી મૂકવાની અને પરિસરને બજારના ભાવે ભાડે આપવાની વૃત્તિને અંકુશમાં લેવાનો હતો. ભાડા અધિનિયમના પ્રકરણ ૩ માં આવતી કલમ ૧૪ ભાડૂતોના નિકાલને નિયંત્રિત કરવા માટેની જોગવાઈ કરે છે. તે મકાનમાલિકના આગ્રહ પર કોઈપણ પરિસરના કબજાની વસૂલાત અંગે પ્રતિબંધ મૂકે છે સિવાય કે કંટ્રોલર પોતાની જાતને તેમાં જોડાયેલા પ્રોવિઝોમાં ખાસ

ઉલ્લેખિત કોઈપણ આધારોના અસ્તિત્વ અંગે સંતુષ્ટ ન કરે.

૧૬. ભાડા અધિનિયમની કલમ ૨(આઈ) "પરિસર" ને વ્યાખ્યાયિત કરે છે. કલમ ૩(સી) જણાવે છે કે, "આ અધિનિયમની કોઈ પણ વાત એવા કોઈપણ પરિસરને લાગુ પડશે નહીં, પછી તે રહેણાંક હોય કે ન હોય, જેનું માસિક ભાડું ૩,૫૦૦/- રૂપિયાથી વધુ હોય". કલમ ૭ ની પેટા-કલમ (૨) મકાનમાલિક પર ભાડૂત દ્વારા કબજે કરાયેલ પરિસરના સંદર્ભમાં લાદવામાં આવેલ બિલ્ડિંગ અથવા જમીન પરના ટેક્સની કોઈપણ રકમ ભાડૂત પાસેથી વસૂલ ન કરવા માટે પ્રતિબંધ મૂકે છે. આ જોગવાઈ નીચે મુજબ છે:

"(૨) જ્યાં મકાનમાલિક પરિસરના સંદર્ભમાં પરિસરમાં વપરાયેલી વીજળી અથવા પાણી માટેનો કોઈપણ ચાર્જ અથવા તે વિસ્તારમાં અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતી સ્થાનિક સત્તા દ્વારા લાદવામાં આવેલ અન્ય કોઈ ચાર્જ ચૂકવે છે જે સામાન્ય રીતે ભાડૂત દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર હોય છે, તે તેની પાસેથી વસૂલ કરી શકે છે; પરંતુ મકાનમાલિક ભાડૂત દ્વારા કબજે કરાયેલા પરિસરના સંદર્ભમાં લાદવામાં આવેલ બિલ્ડિંગ અથવા જમીન પરના કોઈપણ ટેક્સની રકમ ભાડામાં વધારો કરીને અથવા અન્યથા ભાડૂત પાસેથી વસૂલ કરશે નહીં."

૧૭. ભાડા અધિનિયમની કલમ ૫૦ સિવિલ કોર્ટને કોઈપણ એવા દાવા અથવા કાર્યવાહીને સાંભળવા પર મનાઈ ફરમાવે છે જે ભાડા અધિનિયમ લાગુ પડે તેવા કોઈપણ પરિસ્થિતિ સંબંધમાં પ્રમાણભૂત ભાડાના નિર્ધારણને લગતી હોય અથવા તેમાંથી કોઈ ભાડૂતના નિકાલને લગતી હોય અથવા અન્ય કોઈ બાબત કે જે કંટ્રોલરને ઉક્ત અધિનિયમ હેઠળ સત્તા આપવામાં આવી હોય.

૧૮. એન.ડી.એમ.સી. એક્ટની બે જોગવાઈઓ એટલે કે; કલમ ૬૭ ની પેટા-કલમ (૧) અને (૩) જે નીચે મુજબ છે તેની નોંધ લેવી પણ સુસંગત છે:

"૬૭. જ્યારે પરિસર ભાડે અથવા પેટા-ભાડે આપવામાં આવે ત્યારે મિલકત વેરા માટેની જવાબદારીની વહેંચણી.-(૧) જો મિલકત વેરા માટે આકારણી કરાયેલ કોઈપણ જમીન અથવા બિલ્ડિંગ ભાડે આપવામાં આવે છે, અને તેની રેટબલ વેલ્યુ તે વ્યક્તિને તેના સંદર્ભમાં ચૂકવવાપાત્ર ભાડાની રકમ કરતાં વધી જાય છે જેના પર કલમ ૬૬ ની જોગવાઈ હેઠળ ઉક્ત ટેક્સ લાદવાપાત્ર છે, તો તે વ્યક્તિ તેના ભાડૂત પાસેથી તેના પર લાદવામાં આવેલા મિલકત વેરાની રકમ અને જો ઉક્ત ટેક્સ તેને ચૂકવવાપાત્ર ભાડાની રકમ પર ગણવામાં આવ્યો હોત તો તેના પર લાદવામાં આવનાર રકમ વચ્ચેનો તફાવત મેળવવા માટે હકદાર રહેશે.

(૨)

(૩) આ કલમ હેઠળ કોઈપણ રકમ મેળવવા માટે હકદાર કોઈપણ વ્યક્તિ પાસે, તેની વસૂલાત માટે, તે જ અધિકારો અને ઉપાયો હશે જાણે કે આવી રકમ તેને તે વ્યક્તિ દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર ભાડું હોય જેની પાસેથી તે મેળવવા માટે હકદાર છે."

૧૯. અન્ય એક જોગવાઈ કે જેના પર વિચાર કરવાની જરૂર છે તે એન.ડી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૪૧૧ છે, જે નીચે મુજબ વંચાય છે:

"૪૧૧. અન્ય કાયદાઓની અવગણના કરવાની નથી.— આ અધિનિયમમાં જોગવાઈ કર્યા સિવાય આ અધિનિયમમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત કાઉન્સિલ અથવા અધ્યક્ષ અથવા કોઈપણ મ્યુનિસિપલ અધિકારી અથવા અન્ય મ્યુનિસિપલ કર્મચારી દ્વારા તે સમયે અમલમાં રહેલા કોઈપણ કાયદાની અવગણના કરવાની સત્તા આપતી હોવાનું માનવામાં આવશે નહીં."

૨૦. જ્યારે સામાન્ય સિદ્ધાંત એ છે કે પાછળનો કાયદો એવા કિસ્સાઓમાં પ્રબળ રહેશે જ્યાં પાછળના કાયદામાં નોન-ઓબસ્ટેન્ટે કલોઝ હોય, એટલે કે, તેને સર્વોપરી અસર આપવી અને બીજું, જો તેને વિષય વસ્તુના સંદર્ભમાં વિશેષ

કાયદો પણ માનવામાં આવે. પ્રસ્તુત કેસમાં, અગાઉના કાયદામાં કલમ ૧૪ માં નોન-ઓબસ્ટેન્ટે કલોઝ છે જે ભાડૂતને કોઈપણ પરિસરમાંથી બહાર કાઢવામાં આવતા રક્ષણ આપે છે "કોઈપણ અન્ય કાયદા અથવા કરારમાં સમાવિષ્ટ વિપરીત કંઈપણ હોવા છતાં, મકાનમાલિકની તરફેણમાં ભાડૂત સામે કોઈપણ અદાલત અથવા કંટ્રોલર દ્વારા કોઈપણ પરિસરના કબજાની વસૂલાત માટેનો કોઈ હુકમ અથવા ડિક્રી કરવામાં આવશે નહીં". આમ અગાઉનો કાયદો જે એક વિશેષ કાયદો છે તેમાં નોન-ઓબસ્ટેન્ટે કલોઝ છે અને પાછળનો કાયદો જે મકાનમાલિક-ભાડૂત વિષયના સંદર્ભમાં વિશેષ કાયદો નથી અને તેમાં નોન-ઓબસ્ટેન્ટે કલોઝ નથી અને હકીકતમાં, તેમાં એક કલમ એટલે કે કલમ ૪૧૧ છે જે જોગવાઈ કરે છે કે અન્ય કાયદાઓની અવગણના કરવાની નથી.

૨૧. લાઈફ ઈન્સ્યોરન્સ કોર્પોરેશન ઓફ ઈન્ડિયા વિ. ડી.જે. બહાદુર અને અન્ય, (૧૯૮૧) ૧ એસ.સી.સી. ૩૧૫ માં, આ કોર્ટ ઔદ્યોગિક વિવાદ અધિનિયમ, ૧૯૪૭ અને લાઈફ ઈન્સ્યોરન્સ એક્ટ, ૧૯૫૬ વચ્ચેના સંઘર્ષ પર વિચાર કરી રહી હતી. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે જ્યાં સુધી ઔદ્યોગિક વિવાદને લગતી બાબતોનો સંબંધ છે, ત્યાં સુધી ઔદ્યોગિક વિવાદ અધિનિયમ પાછળના કાયદા એટલે કે લાઈફ ઈન્સ્યોરન્સ કોર્પોરેશન ઓફ ઈન્ડિયા એક્ટ પર પ્રબળ રહેશે.

૨૨. સનવરમલ કેજરીવાલ વિ. વિશ્વ કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ અને અન્ય, (૧૯૯૦) ૨ એસ.સી.સી. ૨૮૮ માં, એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે ભાડૂતને નિકાલથી બચાવવાના સંદર્ભમાં ૧૯૪૭ નો ભાડા અધિનિયમ મહારાષ્ટ્ર કો-ઓપરેટિવ સોસાયટીઝ એક્ટ, ૧૯૬૦ પર પ્રબળ રહેશે. અહીં પણ, બંને એક્ટમાં નોન-ઓબસ્ટેન્ટે કલોઝ હતો પરંતુ તેમ છતાં અગાઉના કાયદાને ક્ષેત્ર આવરી લેવા માટે માનવામાં આવ્યું હતું અને તેથી, તેને પાછળના કાયદા પર પ્રાધાન્ય આપવાનું હતું.

૨૩. ઉપરોક્ત ચુકાદાઓ પરથી જોઈ શકાય છે તેમ, આ કોર્ટે ઠરાવ્યું છે કે અગાઉનો કાયદો પાછળના કાયદા પર પ્રબળ રહેશે ભલે પાછળના કાયદામાં નોન-ઓબસ્ટેન્ટે કલોઝ હોય, જો એવું ઠરાવવામાં આવે કે અગાઉનો કાયદો તે વિષય પરનો વિશેષ કાયદો છે.

૨૪. ધારી લઈએ કે પાછળનો કાયદો અગાઉના કાયદા પર પ્રબળ રહેશે તે આ કેસમાં લાગુ પડે છે, તો પણ બે કાયદાઓનું અર્થઘટન સુમેળભર્યા રીતે કરવું પડશે જેથી ખાતરી કરી શકાય કે પાછળનો કાયદો અગાઉના કાયદાના ઉદ્દેશ્યને નુકસાન ન પહોંચાડે. સેન્ટ સ્ટીફન્સ કોલેજ વિ. યુનિવર્સિટી ઓફ દિલ્હી, (૧૯૯૨) ૧ એસ.સી.સી. ૫૫૮ માં, આ મુજબ ઠરાવવામાં આવ્યું છે:—

"૧૪૦.... અર્થઘટનનો સુવર્ણ નિયમ એ છે કે શબ્દોને સામાન્ય, કુદરતી અને વ્યાકરણના અર્થમાં વાંચવા જોઈએ અને સુમેળભર્યા અર્થઘટનનો સિદ્ધાંત માત્ર એ નિયમ લાગુ કરે છે કે જ્યાં કોઈ વિષય સાથે સંબંધિત કાયદાની સામાન્ય જોગવાઈ હોય અને તે જ વિષય સાથે સંબંધિત વિશેષ જોગવાઈ હોય, તો વિશેષ સામાન્ય પર પ્રબળ રહેશે. જો તેને તે રીતે અર્થઘટન કરવામાં ન આવે તો પરિણામ એ આવશે કે વિશેષ જોગવાઈ સંપૂર્ણપણે નિષ્ફળ જશે".

તેવી જ રીતે, ગોવિંદ સુગર મિલ્સ લિમિટેડ વિ. સ્ટેટ ઓફ બિહાર અને અન્ય (૧૯૯૯) ૭ એસ.સી.સી. ૭૬ માં આ કોર્ટે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે:

"૧૦. કોઈ કાયદો સામાન્ય છે કે વિશેષ તે પ્રશ્ન નક્કી કરતી વખતે, મુખ્ય વિષયવસ્તુ અને કાયદાના હેતુના સંદર્ભમાં ચોક્કસ દ્રષ્ટિકોણ પર ધ્યાન કેન્દ્રિત કરવું આવશ્યક છે. આ મૂળભૂત સિદ્ધાંતને ધ્યાનમાં રાખીને, આપણે બે કાયદાઓની જોગવાઈઓ તપાસવી પડશે કે શું ફાઈનાન્સ એક્ટની કલમ ૪ અને સુગરકેન એક્ટની કલમ ૪૯ ની જોગવાઈઓનું સુમેળભર્યું અર્થઘટન શક્ય છે કે કેમ....".

૨૫. કોમર્શિયલ ટેક્સ ઓફિસર, રાજસ્થાન વિ. બિનાની સિમેન્ટ્સ લિમિટેડ અને અન્ય (૨૦૧૪) ૮ એસ.સી.સી. ૩૧૯ માં, એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે જ્યારે સામાન્ય કાયદો અને સામાન્ય કાયદા દ્વારા વ્યવહાર કરવામાં આવતા સમાન પાસા સાથે સંબંધિત વિશેષ કાયદો પ્રશ્નમાં હોય, ત્યારે વિશેષ કાયદા દ્વારા જે હદ સુધી વ્યવહાર કરવામાં આવે છે તે હદ સુધી સામાન્ય કાયદો ગર્ભિત રીતે રદ થાય છે.

૨૬. ભાડા અધિનિયમનો ઉદ્દેશ્ય એવા ભાડૂતોને રક્ષણ પૂરું પાડવાનો છે કે જેમને સામાન્ય કાયદા હેઠળ, ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ સહિત, મકાનમાલિક દ્વારા તેમની ભાડાપટ્ટાની સમાપ્તિ પર ગમે ત્યારે ભાડે આપેલા પરિસરમાંથી કાઢી શકાય છે. તે ભાડૂતને તેમની ઈચ્છા મુજબ બહાર કાઢવાના મકાનમાલિકના અધિકારને પ્રતિબંધિત કરે છે. મકાનમાલિક અને ભાડૂતના મુદ્દાના સંબંધમાં તે એક વિશેષ કાયદો છે. તેથી, જ્યાં સુધી મકાનમાલિક અને ભાડૂતના મુદ્દાનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી ભાડા અધિનિયમ પ્રબળ રહેશે.

૨૭. ચાલો હવે શ્રી દુષ્યંત દવે દ્વારા જે ચુકાદાઓ પર ભરોસો મૂકવામાં આવ્યો છે તેના પર વિચાર કરીએ. કરનાની પ્રોપર્ટી લિમિટેડ (ઉપરોક્ત) માં પક્ષકારોના કરાર દ્વારા, નિર્ધારિત ભાડામાં વધારાની સગવડો અને સેવાઓની ચુકવણીનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો હતો. બોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (ઉપરોક્ત) માં

ભાડૂતના નિકાલને લગતા પ્રશ્ન પર વિચાર કરવામાં આવ્યો નથી. રાજુ કાકરા શેઠી (ઉપરોક્ત) માં ભાડે આપેલા પરિસરના સંદર્ભમાં કબજેદાર-ભાડૂત પાસેથી એજ્યુકેશન સેસ વસૂલવાનો વૈધાનિક અધિકાર પક્ષકારોના કરાર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો. ડી.સી. ભાટિયા (ઉપરોક્ત) માં આ કોર્ટે દિલ્લી ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૫૮ની કલમ ૩(સી) ની માન્યતા પર વિચાર કર્યો છે. કલકત્તા ગુજરાતી એજ્યુકેશન સોસાયટી (ઉપરોક્ત) માં આ કોર્ટે ભાડૂતના નિકાલ પર કે ભાડા અધિનિયમની કલમ ૭ની પેટા-કલમ (૨) જેવી જોગવાઈ અને કલકત્તા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૯૮૦ની કલમ ૨૩૧ જે એન.ડી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૬૭(૩) ને સમાન છે, તે વચ્ચેની આંતરપ્રક્રિયા પર વિચાર કર્યો નથી. તેથી, આ ચુકાદાઓ પ્રસ્તુત કેસની હકીકતોને લાગુ પડતા નથી.

૨૮. તેથી, અમારો એવો મત છે કે જોકે ભાડા અધિનિયમ એન.ડી.એમ.સી. એક્ટની સરખામણીમાં અગાઉનો કાયદો છે, તે વિષયવસ્તુના સંદર્ભમાં વિશેષ કાયદો છે અને તેમાં નોન-ઓબસ્ટેન્ટે કલોઝ છે. એન.ડી.એમ.સી. એક્ટ મકાનમાલિક-ભાડૂત મુદ્દાના સંદર્ભમાં વિશેષ કાયદો નથી અને તેમાં કલમ ૪૧૧ છે જે જોગવાઈ કરે છે કે અન્ય કાયદાઓની અવગણના કરવાની નથી. એન.ડી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૬૭(૩) માત્ર પરિસરના સંદર્ભમાં ટેક્સને ભાડા તરીકે વસૂલવાનો અધિકાર આપે છે. તે ભાડા અધિનિયમની કલમ ૭(૨) ની

અસરને દૂર કરવાના સંદર્ભમાં ભાડા અધિનિયમ પર સર્વોપરી થતી નથી. અમારા મતે, અપીલકર્તા દ્વારા ભાડાના લેણાં તરીકે એન.ડી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૬૭(૩) હેઠળ ભાડૂત પાસેથી વસૂલાતપાત્ર ટેક્સને પ્રતિવાદી કે જે આવા વસૂલાતપાત્ર ટેક્સને ભાડા તરીકે ચૂકવવામાં કસૂર કરે છે તેના નિકાલ/બેદખલીની માંગ કરવાના હેતુ માટે ભાડાનો ભાગ ગણી શકાય નહીં.

૨૯. અપીલ ગુણવત્તા વિનાની છે અને તે મુજબ કોઈપણ ખર્ચના આદેશ વિના તેને ફગાવી દેવામાં આવે છે.

અપીલ ફગાવી દેવામાં 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 judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.