

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] ૧૪ એસ.સી.આર. ૪૩૭

શ્રીમતી સૈયદ સુગરા ઝૈદી

વિરુદ્ધ

લાયક અહમદ (મૃતક) વારસદારો મારફત અને અન્ય

(સિવિલ અપીલ નં. ૨૦૮૧૫/૨૦૧૭)

૦૬/૧૨/૨૦૧૭

[ફુરિયન જોસેફ અને આર. ભાનુમતી, જેજે.]

ભાડું નિયંત્રણ અને ખાલી કરાવવું:

ઉત્તર પ્રદેશ અર્બન બિલ્ડીંગ્સ (રેગ્યુલેશન ઓફ લેટીંગ, રેન્ટ એન્ડ એવિક્શન)

એક્ટ, ૧૯૭૨- ભાડા કરારનું નવીનીકરણ ન થવાની અસર - અપીલકર્તા-મકાનમાલિકે ભાડાપટ્ટાની મૂળ મુદત પૂરી થયા પછી પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતોને ખાલી કરાવવા માટે દાવો દાખલ કર્યો - અપીલકર્તાએ એવી દલીલ કરી હતી કે પ્રતિવાદી ભાડું અને હાઉસ ટેક્સ ચૂકવવામાં નિયમિતપણે કસૂરવાર રહ્યા હતા અને ભાડાપટ્ટાની મુદત પૂરી થયા પછી પ્રતિવાદી નવો દસ્તાવેજ કરાવવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા, તેથી ખાલી કરાવવા માટેની કાનૂની નોટિસની બજવાણી પછી તેમનો કબજો ગેરકાયદેસર બની ગયો હતો - ઠરાવ્યું: ભાડાપટ્ટાની અવધિ વીતી ગયા પછી, જો પટ્ટાધારક (લેસી) પટ્ટા આપનાર (લેસર)ની સંમતિ વિના કબજો ચાલુ રાખે છે, તો તે સહનશીલતા દ્વારા ભાડૂત (ટેનન્ટ બાય સફરન્સ) છે અને તેને કોઈપણ પૂર્વ સૂચના અથવા કબજાની માંગ વિના કોઈપણ સમયે બેદખલ કરવા માટે દાવો માંડી શકાય છે - ભાડાપટ્ટાના નવીનીકરણ માટે ભાડા કરારમાં રહેલી શરત આપોઆપ ભાડાપટ્ટાની મુદત અથવા અવધિમાં વધારો કરતી નથી - ભાડા કરારના નવીનીકરણના અભાવે, પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતોનો ભાડે આપેલ જગ્યામાં કબજો ગેરકાયદેસર બની ગયો છે અને તેથી, તેઓ ખાલી કરાવવા પાત્ર છે.

ઉત્તર પ્રદેશ અર્બન બિલ્ડીંગ્સ (રેગ્યુલેશન ઓફ લેટીંગ, રેન્ટ એન્ડ એવિક્શન) એક્ટ, ૧૯૭૨ - ભાડા કરારની શરતોના ઉલ્લંઘનમાં ભાડૂઆત હકની તબદીલી - અપીલકર્તા-મકાનમાલિકે ભાડાપટ્ટાની મૂળ મુદત પૂરી થયા પછી

પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતોને ખાલી કરાવવા માટે દાવો દાખલ કર્યો - અપીલકર્તાએ એવી દલીલ કરી હતી કે પ્રતિવાદીએ દાવાવાળી જગ્યામાં દુકાનો બનાવી હતી અને ભાડા કરારની શરતોના ઉલ્લંઘનમાં તે ત્રાહિત પક્ષને ભાડે આપી હતી - ઠરાવ્યું: ભાડા કરારમાં, પક્ષકારો ત્રાહિત પક્ષની તરફેણમાં ભાડૂઆત હક બનાવવા અથવા તબદીલ કરવા માટે સંમત થયા નથી - જોકે, મૂળ પક્ષકારો દ્વારા વ્યાપારી હેતુ માટે જગ્યા પેટા-ભાડે આપવાની સંમતિ આપવામાં આવી હતી, પરંતુ ભાડા કરારમાં વિશિષ્ટ શરતની ગેરહાજરીમાં દાવાવાળી મિલકતમાં ત્રાહિત પક્ષના હિતના સર્જન તરફ દોરી જતી ભાડૂઆત હકની તબદીલી કરી શકાઈ હોત નહીં - આમ, પ્રતિવાદી નં. ૩ ને ભાડૂઆત હકની તબદીલી દ્વારા ભાડા કરારની શરતોના ઉલ્લંઘનના આધારે પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતો ખાલી કરાવવા પાત્ર છે.

અપીલ મંજૂર કરતા, કોર્ટે ઠરાવ્યું:

શું ભાડાપટ્ટાની મુદત પૂરી થયા પછી અને ભાડૂઆત હકનો અંત આવ્યા પછી, જ્યારે ભાડાપટ્ટાનું નવીનીકરણ કરવામાં આવ્યું ન હતું, ત્યારે પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતો દાવાવાળી મિલકતનો કબજો ચાલુ રાખી શકે? [પેરા ૮]

૧.૧ અપીલકર્તા-મકાનમાલિકે સમય વીતી જવાના કારણે ભાડાપટ્ટાના અંતના આધારે ભાડે આપેલ જગ્યાનો ખાલી કબજો મેળવવા માટે પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતોને નોટિસ પાઠવી હતી. ભાડાપટ્ટાની અવધિ વીતી ગયા પછી, જો પટ્ટાધારક પટ્ટા આપનારની સંમતિ વિના કબજો ચાલુ રાખે છે, તો તે સહનશીલતા દ્વારા ભાડૂત છે અને તેને કોઈપણ પૂર્વ સૂચના અથવા કબજાની માંગ વિના કોઈપણ સમયે બેદખલ કરવા માટે દાવો માંડી શકાય છે. [પેરા ૧૨]
[જજ૩-ઈ-એફ]

૧.૨ ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજના નવીનીકરણ માટે ભાડા કરારમાં રહેલી શરત આપોઆપ ભાડાપટ્ટાની મુદત અથવા અવધિમાં વધારો કરતી નથી. ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજમાં નવીનીકરણની કલમ સંબંધિત, દિલ્લી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિરુદ્ધ દુર્ગા ચંદ કૌશિષના કેસમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે આવી કલમ પટ્ટાધારકને માત્ર ભાડાપટ્ટા બનાવવા અંગેના કાયદાના પાલન અને સંતોષ મુજબ નવો પટ્ટો મેળવવા માટે હકદાર બનાવે છે. ભાડા કરારના નવીનીકરણના અભાવે, પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતોનો ભાડે આપેલ જગ્યામાં કબજો ગેરકાયદેસર બની ગયો છે અને તેઓ ખાલી કરાવવા પાત્ર છે. [પેરા ૧૩]
[જજ૩-એફ-જી]

૨. ખાલી કરાવવા માટેનું બીજું કારણ ભાડૂતો દ્વારા દાવાવાળી જગ્યામાં

દુકાનોનું બાંધકામ અને ભાડા કરારની શરતોના ઉલ્લંઘનમાં તેને પેટા-ભાડે આપવાનું છે. જોકે, ભાડા કરારમાં ભાડૂતોને બાંધકામ કરવાની મંજૂરી આપતી કલમ છે, પરંતુ ભાડા કરારમાં ભાડૂતને તેના ભાડૂઆત હક ત્રાહિત પક્ષને તબદીલ કરવાની મંજૂરી આપતી કોઈ કલમ નથી. અપીલકર્તાનો એવો કેસ છે કે ભાડા કરારના ઉલ્લંઘનમાં, મૂળ ભાડૂતોમાંના એકે તેના ભાડૂઆત હક ત્રાહિત પ્રતિવાદીની તરફેણમાં તબદીલ કર્યા હતા. અપીલકર્તા-મકાનમાલિકે ખાસ ઇનકાર કર્યો હતો કે ભાડૂઆત હકની આવી તબદીલી મૂળ મકાનમાલિકની સંમતિથી કરવામાં આવી હતી. બીજી બાજુ, પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતોએ તેમના દાવાના સમર્થનમાં રજૂઆત કરી હતી કે ભાડૂઆત હકની આવી તબદીલી મૂળ મકાનમાલિકની સંમતિ અને જાણકારી સાથે થઈ હતી, જે મૂળ મકાનમાલિક દ્વારા સહી કરેલી હોવાનું કહેવાય તેવી ભાડૂતોમાંના એકને આપવામાં આવેલી પહોંચ પર આધારિત હતી. અપીલકર્તા-મકાનમાલિક દ્વારા તેમણે આવી હિતની તબદીલીની મંજૂરી આપી હોવાનો ખાસ ઇનકાર કરવામાં આવ્યો હોવાથી, તે પહોંચ પુરાવા રજૂ કરીને સાબિત કરવી જોઈતી હતી. પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતોએ, જોકે સદર દસ્તાવેજો પર આધાર રાખ્યો હતો, પરંતુ તે દસ્તાવેજો સાબિત કરવા માટે કોઈ પગલાં લીધાં ન હતાં. [પેરા ૧૪] [જજ-એ-ડી]

૩. નીચેની અદાલતોએ એવા તારણો નોંધ્યા હતા કે ભાડા કરાર ક્યાંય પણ કોઈપણ ભાડૂતને તેમના ભાડૂઆત હક તબદીલ કરતા અટકાવતો નથી અને

તેથી, ભાડા કરારની કોઈપણ શરતોનું ઉલ્લંઘન થયું નથી. જો પક્ષકારો ત્રાહિત પક્ષની તરફેણમાં ભાડૂઆત હક બનાવવા અથવા તબદીલ કરવા સંમત થયા હોત, તો તેમણે ભાડા કરારમાં તે અંગેની વિશિષ્ટ શરત ઉમેરી હોત. જોકે, મૂળ પક્ષકારો દ્વારા વ્યાપારી હેતુ માટે જગ્યા પેટા-ભાડે આપવાની સંમતિ આપવામાં આવી હતી, પરંતુ ભાડા કરારમાં વિશિષ્ટ શરતની ગેરહાજરીમાં દાવાવાળી મિલકતમાં ત્રાહિત પક્ષના હિતના સર્જન તરફ દોરી જતી ભાડૂઆત હકની તબદીલી કરી શકાય હોત નહીં. આમ, પ્રતિવાદી નં. ૩ ને ભાડૂઆત હકની તબદીલી દ્વારા ભાડા કરારની શરતોના ઉલ્લંઘનના આધારે પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતો ખાલી કરાવવા પાત્ર છે. [પેરા ૧૫][૪૪૪-ઈ-૭]

૪. જ્યાં સુધી ભાડાની ચુકવણીમાં કસૂર અને પ્રતિવાદીઓ દ્વારા ભાડાની બાકી રકમ જમા કરાવવાની વાત છે અને શું પ્રતિવાદીઓ યુ.પી. એક્ટ ૧૩/૧૯૭૨ ની કલમ ૨૦(૪) ના લાભો માટે હકદાર છે, નીચેની અદાલતોએ સમાન તારણો નોંધ્યા છે કે યુ.પી. એક્ટ ૧૩/૧૯૭૨ ની કલમ ૨૦(૪) નું પાલન કરવામાં આવ્યું છે. અપીલકર્તા-મકાનમાલિકના જણાવ્યા મુજબ, પ્રતિવાદીઓ ટ્રાયલ કોર્ટમાં નિયમિતપણે ભાડું જમા કરાવવામાં નિષ્ફળ રહ્યા છે અને યુ.પી. એક્ટ ૧૩/૧૯૭૨ ની કલમ ૨૦(૪) નું કોઈ પાલન થયું નથી. જે રીતે, પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતો ભાડા કરારનું નવીનીકરણ ન થવા અને ભાડૂઆત હકનો અંત આવવા તથા ભાડા કરારની શરતોના ઉલ્લંઘનમાં ભાડૂઆત હકની

તબદીલીના આધારે ખાલી કરાવવા પાત્ર છે, તેથી ભાડાની ચુકવણીમાં કસૂર અને ચુ.પી. એક્ટ ૧૩/૧૯૭૨ ની કલમ ૨૦(૪) ના પાલનના કારણ ની તપાસ કરવાની કોઈ જરૂર નથી. [પેરા ૧૬][૪૪૪-જી-એચ; ૪૪૫-એ-બી]

દિલ્લી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિરુદ્ધ દુર્ગા ચંદ કૌશિષ (૧૯૭૩) ૨ SCC ૮૨૫: [૧૯૭૪] ૧ SCR ૫૩૫ – પર આધાર રાખ્યો.

કેસ લો સંદર્ભ

[૧૯૭૪] ૧ SCR ૫૩૫ – પર આધાર રાખ્યો – પેરા ૧૩

સિવિલ અપીલેટ જ્યુરિસ્ડિક્શન: સિવિલ અપીલ નં. ૨૦૯૧૫/ ૨૦૧૭

અલ્હાબાદની હાઈકોર્ટના સિવિલ રિવિઝન નં. ૫૪૩/૧૯૮૯ માં તારીખ ૦૯/૧૦/૨૦૦૯ ના ચુકાદા અને હુકમ પરથી.

વી. શેખર, જિતેન્દ્ર મોહન શર્મા, પરિષ્ઠ એડવોકેટ્સ, મનોજ સક્સેના, શશાંક શેખર, રામકૃષ્ણ, સૌમો પાલિત, પૃથ્વીરાજ સિંહ, સુશ્રી સ્તુતિ એન. કર્ણવાલ,

ડૉ. કૈલાશ ચંદ, અજીત શર્મા, સુશ્રી સીમા સિંઘ, અદનાન, બી. ડી. ઝા, શકીલ અહેમદ, સુશ્રી સાદિયા શકીલ, સુશ્રી પ્રીતિ ઝા, એસ. કે. સિન્હા, એડવોકેટ્સ હાજર રહેલા પક્ષકારો માટે.

ચુકાદો આર. ભાનુમતી, જે. ઢ્ઞારા આપવામાં આવ્યો હતો.

૧. લીવ ગ્રાન્ટેડ.

૨. આ અપીલ અલ્હાબાદ હાઈકોર્ટ ઢ્ઞારા રિવિઝન પિટિશન નં. ૫૪૩/૧૯૮૯ માં તારીખ ૦૯/૧૦/૨૦૦૯ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલા ચુકાદામાંથી ઉદ્ભવે છે, જેણે મૂળ વાદી/મકાનમાલિક ઢ્ઞારા દાખલ કરવામાં આવેલી રિવિઝન પિટિશનને ફગાવી દીધી હતી અને તે રીતે વાદી/મકાનમાલિકના બેદખલીના દાવાને ફગાવી દેતા ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદાને પુષ્ટિ આપી હતી.

૩. કેસની ટૂંકી હકીકતો એવી છે કે બેલી બજાર, મેરઠ ખાતે આવેલી મિલકત નં. ૩૭ (જૂની), ૧૭ અને ૧૮ (નવા નંબરો) મૂળ વાદી/મકાનમાલિક (નઝર મોહમ્મદ ઝૈદી) ઢ્ઞારા મૂળ પ્રતિવાદીઓ (અબ્દુલ કય્યુમ અને હાજી અનવરુલ હક) ને તારીખ ૧૨/૦૮/૧૯૬૮ ના નોંધાયેલા ભાડા કરાર ઢ્ઞારા દસ વર્ષના સમયગાળા માટે દર મહિને રૂ. ૭૫૦/- ના ભાડેથી આપવામાં આવી હતી.

ભાડા કરારમાં એક વિશિષ્ટ શરત હતી જેમાં ભાડા કરારનું નવીનીકરણ રૂ. ૭૫૦/- થી વધારીને રૂ. ૮૦૦/- પ્રતિ માસના દરે વધુ પાંચ વર્ષના સમયગાળા માટે અલગ નોંધાયેલ કરારના અમલીકરણ દ્વારા કરવાની કલ્પના કરવામાં આવી હતી. ભાડાપટ્ટાની મૂળ મુદત પૂરી થયા પછી, મકાનમાલિક (નઝર મોહમ્મદ ઝૈદી) એ પ્રતિવાદીઓ/ભાડૂતોને ખાલી કરાવવા માટે SCC સૂટ નં. ૨/૧૯૮૧ માં અન્ય બાબતોની સાથે નીચેના મુદ્દાઓ પર દાવો દાખલ કર્યો: (i) ભાડાપટ્ટાનો સમયગાળો પૂરો થઈ ગયો છે; પ્રતિવાદીઓ/ભાડૂતો રૂ. ૮૦૦/- પ્રતિ માસના વધેલા ભાડા પર નવો પટ્ટા દસ્તાવેજ કરાવવામાં નિષ્ફળ રહ્યા છે; (ii) પ્રતિવાદીઓ/ભાડૂતોએ દાવાવાળી જગ્યામાં દુકાનોનું બાંધકામ કર્યું છે અને ભાડા કરારની શરતોના ઉલ્લંઘનમાં તે ત્રાહિત પક્ષને ભાડે આપી છે; અને (iii) પ્રતિવાદીઓ દ્વારા ભાડું અને મ્યુનિસિપલ ટેક્સ ચૂકવવામાં કસૂર.

જ. પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતોએ એવું કહીને દાવાનો વિરોધ કર્યો હતો કે તેમણે ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજને વધુ પાંચ વર્ષના સમયગાળા માટે રિન્યુ કરાવવા માટે તમામ શક્ય પગલાં લીધાં છે અને તારીખ ૧૨/૦૮/૧૯૬૮ ના ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજની શરતો મુજબ રૂ. ૮૦૦/- પ્રતિ માસના દરે ભાડું પણ મૂળ વાદીને મોકલ્યું હતું જેણે તે સ્વીકારવાનો ઇનકાર કર્યો હતો. ભાડૂતોએ વધુમાં એવી રજૂઆત કરી હતી કે ભાડાની તમામ બાકી રકમ, વ્યાજ સાથે નુકસાન વગેરે ઉત્તર પ્રદેશ અર્બન મિલ્ડીંગ્સ (રિન્યુલેશન ઓફ લેટીંગ, રેન્ટ એન્ડ એવિક્શન)

એક્ટ, ૧૯૭૨ (ટૂંકમાં 'યુ.પી. એક્ટ ૧૩/૧૯૭૨') ની કલમ ૨૦(૪) હેઠળ કોર્ટમાં જમા કરાવવામાં આવ્યા છે અને ખાલી કરાવવા માટેનો દાવો ફગાવી દેવા પાત્ર છે.

પ. દલીલો અને પુરાવાઓને ધ્યાનમાં લેતા, ટ્રાયલ કોર્ટે અગિયાર મુદ્દાઓ ઘડ્યા અને તે આધારે દાવો ફગાવી દીધો કે વાદી/મકાનમાલિક યુ.પી. એક્ટ ૧૩/૧૯૭૨ ની કલમ ૨૦ હેઠળ ઉલ્લેખિત ખાલી કરાવવા માટેના કોઈપણ કારણો સાબિત કરી શક્યા નથી. જ્યાં સુધી પ્રતિવાદીઓ/ભાડૂતો દ્વારા ભાડા કરારની શરતોના કથિત ઉલ્લંઘનમાં બાંધકામના મુદ્દાનો સંબંધ હતો, ટ્રાયલ કોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે બાંધકામ ભાડા કરારની શરતોને અનુરૂપ હતું અને ભાડા કરારમાં એવું કંઈ નહોતું જે પ્રતિવાદીઓ/ભાડૂતોના જગ્યામાં બાંધકામ કરવાના અધિકારને પ્રતિબંધિત કરતું હોય. ભાડા કરારના બિન-નવીનીકરણ (નોન-રિન્યુઅલ) બાબતે, ટ્રાયલ કોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે ભાડા કરારને રિન્યુ કરવામાં વાદી/મકાનમાલિક તરફથી અનિચ્છા હતી. ટ્રાયલ કોર્ટે વધુમાં ઠરાવ્યું હતું કે ભાડાની ચુકવણીમાં કોઈ કસૂર નથી અને ભાડૂતોએ ભાડાપટ્ટાનો સમયગાળો પૂરો થયા પછી પણ વધેલા ભાડાના દરે ભાડું ચૂકવવાનું ચાલુ રાખ્યું હતું. તેનાથી નારાજ થઈને, વાદી/મકાનમાલિકે રિવિઝન દ્વારા હાઈકોર્ટનો સંપર્ક કર્યો અને આક્ષેપિત આદેશ દ્વારા તેને ફગાવી દેવામાં આવી.

૬. અપીલકર્તાના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી વી. શેખરે દલીલ કરી હતી કે તારીખ ૧૨/૦૮/૧૯૬૮ નો ભાડાપટ્ટો દસ વર્ષના નિશ્ચિત સમયગાળા માટે હતો અને નવો દસ્તાવેજ કરીને તેને વધુ પાંચ વર્ષ માટે લંબાવી શકાય તેમ હતો અને કારણ કે પ્રતિવાદી-ભાડૂતો કોઈપણ નવો દસ્તાવેજ કરાવવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા, તેથી ખાલી કરાવવા માટેની કાનૂની નોટિસની બજવાણી પછી તેમનો કબજો ચાલુ રાખવો ગેરકાયદેસર બની ગયો હતો. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે નીચેની અદાલતો એ સમજવામાં નિષ્ફળ રહી છે કે પ્રતિવાદીઓએ ભાડાની ચુકવણી અને નગરપાલિકાને હાઉસ ટેક્સની ચુકવણીમાં ઘણી વખત કસૂર કરી હતી અને ચુ.પી. એક્ટ ૧૩/૧૯૭૨ ની કલમ ૨૦(૪) હેઠળની દલીલ પર પણ, ભાડૂતો સ્વીકારેલી રકમ નિયમિતપણે જમા કરાવવામાં કસૂરવાર રહ્યા હતા અને તેથી, પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતો ખાલી કરાવવા પાત્ર છે.

૭. હાઈકોર્ટ અને ટ્રાયલ કોર્ટના તારણોનો પુનરોચ્ચાર કરતા, પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતોના વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે નીચેની અદાલતોએ એકસમાન તારણો નોંધ્યા છે કે પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતો દ્વારા દરેક શક્ય પગલાં લેવામાં આવ્યા હતા અને તે વાદી-મકાનમાલિક હતા જેઓ ભાડા કરારનું નવીનીકરણ કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા અને આ રીતે નોંધાયેલા એકસમાન તારણોમાં દખલ કરી શકાય નહીં.

૮. વિરોધી દલીલો અને રેકૉર્ડ પરની સામગ્રીના વિચારણા પર, વિચારણા માટે ઉદ્ભવતો પ્રશ્ન એ છે કે શું લીઝનો સમયગાળો પૂરો થયા પછી અને ભાડૂઆતની સમાપ્તિ પછી, જ્યારે લીઝનું નવીનીકરણ કરવામાં આવ્યું ન હોય ત્યારે પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતો દાવો કરેલી મિલકતનો કબજો ચાલુ રાખી શકે છે?

૯. દાવો કરેલી મિલકત પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતોને તારીખ ૧૨/૦૮/૧૯૬૮ ના રોજ નોંધાયેલા ભાડા કરાર દ્વારા દસ વર્ષના સમયગાળા માટે દર મહિને રૂ. ૭૫૦/- ના ભાડા પર આપવામાં આવી હતી. ભાડા કરારમાં એક વિશિષ્ટ શરત હતી જેમાં રૂ. ૭૫૦/- થી વધારીને રૂ. ૮૦૦/- પ્રતિ માસના દરે વધેલા ભાડા પર વધુ પાંચ વર્ષના સમયગાળા માટે અલગ ભાડા કરારના અમલીકરણ દ્વારા ભાડા કરારના નવીનીકરણની કલ્પના કરવામાં આવી હતી. લીઝનું નવીનીકરણ કરવામાં આવ્યું ન હતું અને ત્યારબાદ મકાનમાલિકે સમય વીતી જવાને કારણે લીઝની સમાપ્તિના આધારે દાવો કરેલી મિલકતનો ખાલી કબજો મેળવવા માટે ૦૯/૦૪/૧૯૭૯ ના રોજ પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતોને નોટિસ આપી હતી.

૧૦. ટ્રાયલ કોર્ટનો એવો અભિપ્રાય હતો કે લીઝ ડીડની શરતોનું કોઈ ઉલ્લંઘન થયું નથી કારણ કે તેઓએ ભાડા કરારનું નવીનીકરણ કરાવવામાં પૂરતા પ્રયત્નો કર્યા હતા. આવા નિષ્કર્ષ પર પહોંચવા માટે, ટ્રાયલ કોર્ટ અને હાઈકોર્ટે એકિઝબિટ-એ-૧૮ (૧૩/૦૬/૧૯૭૮) પર ભરોસો મૂક્યો હતો, જે વાદીના

વકીલ ગુલઝાર મોહમ્મદ દ્વારા કથિત રીતે જારી કરવામાં આવેલી નોટિસ છે જેમાં ભાડૂતોને જાણ કરવામાં આવી હતી કે જો ભાડૂતો રૂ. ૮૦૦/- પ્રતિ માસના દરે વધેલું ભાડું ચૂકવે તો તેઓ ભાડા કરારની શરતો મુજબ લીઝનું નવીનીકરણ કરવા તૈયાર છે. પુરાવાના આ ટુકડાનો મકાનમાલિક દ્વારા સ્પષ્ટપણે ઇનકાર કરવામાં આવ્યો હતો. ટ્રાયલ કોર્ટ એક્ઝિબિટ-એ-૧૮ નોટિસ (૧૩/૦૬/૧૯૭૮) જારી કરવા અંગે અપીલકર્તા-મકાનમાલિકના ઇનકારને ધ્યાનમાં રાખ્યો ન હતો. એક્ઝિબિટ-એ-૧૮ નોટિસ જારી કરવાના ઇનકારના પ્રકાશમાં, એ સાબિત કરવા માટે પુરાવા રજૂ કરવા જરૂરી હતા કે એક્ઝિબિટ-એ-૧૮ નોટિસ ખરેખર મકાનમાલિકની સૂચનાઓ પર જારી કરવામાં આવી હતી. ગુલઝાર મોહમ્મદ વકીલ દ્વારા મકાનમાલિકની સૂચનાથી ઉક્ત નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી તે સાબિત કરવાની જવાબદારી પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતો પર હતી. ટ્રાયલ કોર્ટ નિર્દેશ કર્યો હતો કે પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતોએ ઉક્ત વકીલની તપાસ કરવા માટે પગલાં લીધાં હતાં; પરંતુ તેઓ કોર્ટ સમક્ષ હાજર થયા ન હતા. રેકૉર્ડ પરની સામગ્રી પરથી, તે જાણી શકાયું નથી કે વકીલ ગુલઝાર મોહમ્મદની તપાસ કરવા માટે ભાડૂતો દ્વારા શું પગલાં લેવામાં આવ્યા હતા. અમારા મતે, ટ્રાયલ કોર્ટ સી.પી.સી. ના ઓર્ડર ૧૬ રૂલ ૧૪ હેઠળ તેની સત્તાનો ઉપયોગ કરી શકતી હતી અને ઉક્ત વકીલને સાક્ષી તરીકે સમન્સ મોકલી શકતી હતી. ઉક્ત વકીલ ગુલઝાર મોહમ્મદની તપાસના અભાવે, ટ્રાયલ કોર્ટ મકાનમાલિકની સૂચનાથી જારી કરવામાં આવેલી કથિત એક્ઝિબિટ-એ-૧૮ નોટિસ પર ભરોસો

મૂકવો જોઈતો ન હતો.

૧૧. એક્ટિવિટ-એ-૧૮ નોટિસ (૧૩/૦૬/૧૯૭૮) મકાનમાલિકની સૂચનાથી જારી કરવામાં આવી હોવાનું કહેવાય છે. અગાઉ નિર્દેશ કર્યા મુજબ, મકાનમાલિકે પરિસરનો ખાલી કબજો મેળવવા માટે ૦૮/૦૪/૧૯૭૮ ના રોજ નિકાલની નોટિસ આપી હતી. જો ખરેખર એક્ટિવિટ-એ-૧૮ નોટિસ તારીખ ૧૩/૦૬/૧૯૭૮ મકાનમાલિકના કહેવાથી લીઝ રિન્યુ કરવાની ઓફર કરવા માટે જારી કરવામાં આવી હોત, તો પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતોને દાવો કરેલી મિલકતનો ખાલી કબજો સોંપવા માટે ૦૮/૦૪/૧૯૭૮ ના રોજ નિકાલની નોટિસ આપવાની કોઈ જરૂર નહોતી. નીચેની અદાલતોએ એક્ટિવિટ-એ-૧૮ નોટિસ (૧૩/૦૬/૧૯૭૮) જારી કરવાના મકાનમાલિકના ઇનકાર અને વકીલ ગુલઝાર મોહમ્મદની બિન-તપાસને અવગણીને ભૂલ કરી છે. હાઈકોર્ટનું એવું ધારવું યોગ્ય નહોતું કે પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતોએ ભાડા કરારનું નવીનીકરણ કરાવવા માટે પગલાં લીધાં છે અને માત્ર મકાનમાલિકના ભાગે જ અનિચ્છા હતી. નોંધનીય છે કે, ભાડૂતોએ ૧૨/૦૮/૧૯૭૮ પછી લીઝ કરારનું નવીનીકરણ કરાવવા માટે કોર્ટનો સંપર્ક કર્યો નથી.

૧૨. અગાઉ નિર્દેશ કર્યા મુજબ, ૦૮/૦૪/૧૯૭૮ ના રોજ, મકાનમાલિકે સમય વીતી જવાને કારણે લીઝની સમાપ્તિના આધારે ભાડાના પરિસરનો ખાલી

કબજો મેળવવા માટે પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતોને નોટિસ આપી હતી. લીઝનો સમયગાળો વીતી ગયા પછી, જો પટ્ટાધારક (લેસી) પટ્ટા આપનાર (લેસર) ની સંમતિ વિના ભાડે આપેલા પરિસરનો કબજો ચાલુ રાખે છે, તો તે 'ટેનન્ટ બાય સફરન્સ' છે અને તે કોઈપણ પૂર્વ નોટિસ અથવા કબજાની માંગ વિના કોઈપણ સમયે તેને બહાર કાઢવા (ઈજેક્ટમેન્ટ) માટેના દાવો માટે પાત્ર બને છે.

૧૩. લીઝ ડીડના નવીનીકરણ માટે લીઝ કરારની શરત આપોઆપ લીઝની મુદત અથવા કાર્યકાળ લંબાવતી નથી. જ્યાં સુધી લીઝ ડીડમાં નવીનીકરણની કલમનો સંબંધ છે, દિલ્હી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિ. દુર્ગા ચંદ કૌશિક (૧૯૭૩) ૨ એસ.સી.સી. ૮૨૫ માં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે આવી શરત માત્ર પટ્ટાધારકને પટ્ટા બનાવવાનું સંચાલન કરતા કાયદાના યોગ્ય સંતોષમાં અને તે મુજબ નવો પટ્ટો મેળવવા માટે હકદાર બનાવે છે. ભાડા કરારના નવીનીકરણના અભાવે, અમારા સુવિચારિત મતે, ભાડાના પરિસરમાં પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતોનો કબજો ગેરકાયદેસર બની ગયો છે અને તેઓ નિકાલ (એવિક્શન) ને પાત્ર છે.

૧૪. નિકાલ માટેનું બીજું કારણ ભાડૂતો દ્વારા દાવાના પરિસરમાં દુકાનોનું બાંધકામ અને ભાડા કરારની શરતોના ઉલ્લંઘનમાં તેને પેટા ભાડે આપવી તે છે. જોકે ભાડા કરારમાં એક કલમ છે જે ભાડૂતોને બાંધકામ કરવાની મંજૂરી આપે છે,

પરંતુ લીઝ કરારમાં એવી કોઈ કલમ નથી કે જે ભાડૂતોને તેમના ભાડુઆતનો હિત ત્રીજા પક્ષને ટ્રાન્સફર કરવાની મંજૂરી આપતી હોય. અપીલકર્તાનો કેસ એ છે કે ભાડા કરારના ઉલ્લંઘનમાં, અનવર ઉલ હક જે મૂળ ભાડૂતોમાંના એક હતા, તેમણે તેમના ભાડુઆતનો હિત ત્રીજા પ્રતિવાદી મોહમ્મદ ઇલ્યાસ ઉર્ફે ચમનના પક્ષમાં ટ્રાન્સફર કર્યો હતો. અપીલકર્તા-મકાનમાલિકે સ્પષ્ટપણે ઇનકાર કર્યો હતો કે ભાડુઆતમાં આવા હિતનું ટ્રાન્સફર મૂળ મકાનમાલિકની સંમતિથી હતું. બીજી તરફ, પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતોએ તેમના દાવાના સમર્થનમાં રજૂઆત કરી હતી કે ભાડુઆતમાં આવા હિતનું ટ્રાન્સફર મૂળ મકાનમાલિકની સંમતિ અને જાણકારી સાથે થયું હતું, અને એક્ટિંગિટ-એ-૧ થી એ-૭ પર આધાર રાખ્યો હતો જે મૂળ મકાનમાલિક દ્વારા મોહમ્મદ ઇલ્યાસ ઉર્ફે ચમનને ભાડૂતોમાંના એક તરીકે જારી કરવામાં આવેલી રસીદો હોવાનું કહેવાય છે. અપીલકર્તા-મકાનમાલિક દ્વારા તેઓએ આવા હિતના ટ્રાન્સફરની મંજૂરી આપી હોવાનો સ્પષ્ટ ઇનકાર કરવાને જોતા, રસીદો એક્ટિંગિટ-એ-૧ થી એ-૭ પુરાવા રજૂ કરીને સાબિત કરવી જોઈતી હતી. પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતોએ, જોકે ઉક્ત દસ્તાવેજો પર ભરોસો મૂક્યો હતો, પરંતુ તે દસ્તાવેજો સાબિત કરવા માટે કોઈ પગલાં લીધાં નહોતા.

૧૫. તે મુદ્દાઓ પર, નીચેની અદાલતોએ એવા તારણો નોંધ્યા હતા કે ભાડા કરારમાં ક્યાંય પણ કોઈપણ ભાડૂતોને તેમના ભાડુઆતનો હિત ટ્રાન્સફર કરવા

પર પ્રતિબંધ નથી અને તેથી, ભાડા કરારની કોઈપણ શરતોનું ઉલ્લંઘન થયું નથી. આવું નોંધતી વખતે, ટ્રાયલ કોર્ટે એ હકીકત ગુમાવી દીધી કે ભાડા કરારમાં, પક્ષકારોએ ખાસ કરીને કલમ (૯) નો સમાવેશ કર્યો હતો, જે ભાડૂતો દ્વારા પેટા-ભાડે આપવાની મંજૂરી આપે છે. જો પક્ષકારો ત્રીજા પક્ષની તરફેણમાં ભાડુઆતમાં હિત બનાવવા અથવા ટ્રાન્સફર કરવા માટે સંમત થયા હોત, તો તેઓએ ભાડા કરારમાં તે અંગેની ચોક્કસ શરત ઉમેરી હોત. જોકે, મૂળ પક્ષકારો દ્વારા વ્યાવસાયિક હેતુ માટે પરિસરને પેટા-ભાડે આપવા માટે સંમતિ આપવામાં આવી હતી, પરંતુ ભાડા કરારમાં ચોક્કસ શરતની ગેરહાજરીમાં દાવો કરેલી મિલકતમાં ત્રીજા પક્ષના હિતના સર્જન તરફ દોરી જતું ભાડુઆતના હિતનું ટ્રાન્સફર કરી શકાયું હોત નહીં. આમ, પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતો પ્રતિવાદી નંબર ૩ – મોહમ્મદ ઈલ્યાસ ઉર્ફે ચમનને ભાડુઆતના હિતના ટ્રાન્સફર દ્વારા ભાડા કરારની શરતોના ઉલ્લંઘનના આધારે નિકાલને પાત્ર છે.

૧૬. જ્યાં સુધી ભાડાની ચુકવણીમાં ડિફોલ્ટ અને પ્રતિવાદીઓ દ્વારા બાકી ભાડાની જમા રકમનો સંબંધ છે અને પ્રતિવાદીઓ યુ.પી. એક્ટ ૧૩ ઓફ ૧૯૭૨ ની કલમ ૨૦(જ) ના લાભો માટે હકદાર છે કે કેમ, તે અંગે નીચેની અદાલતોએ એકસમાન તારણો નોંધ્યા છે કે યુ.પી. એક્ટ ૧૩ ઓફ ૧૯૭૨ ની કલમ ૨૦(જ) નું પાલન કરવામાં આવ્યું છે. અપીલકર્તા-મકાનમાલિકના જણાવ્યા મુજબ, પ્રતિવાદીઓ ટ્રાયલ કોર્ટમાં નિયમિતપણે ભાડું જમા કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા છે

અને યુ.પી. એક્ટ ૧૩ ઓફ ૧૯૭૨ ની કલમ ૨૦(જ) નું કોઈ પાલન થયું નથી. જેવું કે અમે ઠરાવ્યું છે કે પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતો ભાડા કરારના બિન-નવીનીકરણ અને ભાડુઆતની સમાપ્તિ અને ભાડા કરારની શરતોના ઉદ્ધંધનમાં ભાડુઆતના હકની ટ્રાન્સફરના આધારે નિકાલને પાત્ર છે, અમે ભાડાની ચુકવણીમાં ડિફોલ્ટ અને યુ.પી. એક્ટ ૧૩ ઓફ ૧૯૭૨ ની કલમ ૨૦(જ) ના પાલનના મુદ્દા પર જવાનું પ્રસ્તાવિત કરતા નથી.

૧૭. નીચેની અદાલતોએ યોગ્ય રીતે મુલ્યાંકન કર્યું ન હતી કે ૦૯/૦૪/૧૯૭૯ ના રોજ નિકાલની નોટિસ બજાવ્યા પછી ભાડે આપેલા પરિસરમાં પ્રતિવાદીઓનો કબજો ગેરકાયદેસર બની ગયો હતો. હાઈકોર્ટે એ વાતની મુલ્યાંકન કરી ન હતી કે પ્રતિવાદીઓએ મિલકત ત્રીજા પક્ષને પેટા-ભાડે આપી છે અને તેઓ માત્ર રૂ. ૮૦૦/- પ્રતિ માસનું નજીવું ભાડું ચૂકવીને મોટો નફો કમાઈ રહ્યા છે. પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતો મિલકત પર જામી શકે નહીં અને અપીલકર્તા-મકાનમાલિકના ભોગે પોતાના માટે નફો કરી શકે નહીં અને હાઈકોર્ટેનો ચુકાદો ટકી શકે તેમ નથી.

૧૮. પરિણામે, વિવાદિત ચુકાદો રદ કરવામાં આવે છે અને આ અપીલ મંજૂર કરવામાં આવે છે. પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતો અને તેમના દ્વારા રખાયેલા પેટા-ભાડૂતો અને તેમના દ્વારા દાવો કરતી અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિને આજથી એક

વર્ષના સમયગાળામાં દાવો કરેલી જગ્યાનો ખાલી કબજો સોંપવા માટે નિર્દેશ આપવામાં આવે છે, જે કરવામાં નિષ્ફળ જશે તો પ્રતિવાદીઓ-ભાડૂતો અને તેમના પેટા-ભાડૂતો અથવા તેમના દ્વારા દાવો કરતી અન્ય વ્યક્તિઓ અન્ય કાર્યવાહી ઉપરાંત કોર્ટના તિરસ્કાર માટે જવાબદાર રહેશે. ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ નથી.

અપીલ મંજૂર.

અંકિત જ્ઞાન

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.