

=====

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.

=====

કુમારી લિઝા અરુલાનંદમ

વિ.

શ્રીમતી એ.એસ. સુલોચના

સપ્ટેમ્બર ૧૧, ૧૯૯૦

[એમ.એચ. કાનિયા, કે.એન. સૈકિયા અને કે. રામાસ્વામી, ન્યાયમૂર્તિઓ]

ભારતનું બંધારણ, ૧૯૫૦: અનુચ્છેદ ૧૩૬-સ્પેશિયલ લીવ-તથ્યોના તારણો-પુરાવાની વિચારણા પર આધારિત-દખલ ન કરવી જોઈએ.

તમિલનાડુ બિલ્ડીંગ્સ (લીઝ એન્ડ રેન્ટ કંટ્રોલ) એક્ટ, ૧૯૬૦: કલમ ૪ વ્યાજબી ભાડાનું નિર્ધારણ-બાંધકામનો ખર્ચ-બજાર મૂલ્ય-નિર્ધારણ-કઈ તારીખે.

અપીલકર્તા-ભાડૂત રૂ.૧૭૦ ના માસિક ભાડે બે માળના મકાનમાં રહેતા હતા. સામાવાળા-મકાનમાલિકે વ્યાજબી ભાડું નક્કી કરવા માટે તમિલનાડુ

બિલ્ડિંગ્સ (લીઝ એન્ડ રેન્ટ કંટ્રોલ) એક્ટ, ૧૯૬૦ ની કલમ ૪ હેઠળ અરજ દાખલ કરી હતી. ભાડા નિયંત્રકએ એ હકીકતની નોંધ લીધી કે મકાનનો ૧/૩ ભાગ રહેણાંકના હેતુ માટે અને બાકીનો મકાનનો ભાગ બિન-રહેણાંકના હેતુ માટે, એટલે કે શાળા ચલાવવા માટે ઉપયોગમાં લેવાતો હતો. તેણે મકાનની કુલ કિંમતનું મૂલ્યાંકન કરવા માટે એક એન્જિનિયરને કમિશનર તરીકે પણ નીમ્યા. કમિશનરે પબ્લિક વર્ક્સ ડિપાર્ટમેન્ટમાં પ્રચલિત દરો અપનાવ્યા અને તેમનો રિપોર્ટ સબમિટ કર્યો. કમિશનરના રિપોર્ટના આધારે, ભાડા નિયંત્રકે ખર્ચ રૂ.૧,૫૧,૮૨૦ કાઢ્યો. તદનુસાર, સદર જગ્યા માટે ૧૨ ટકા ગ્રોસ રિટર્ન પર માસિક રૂ.૧૫૧૮ વ્યાજબી ભાડું કાઢવામાં આવ્યું. કારણ કે સામાવાળા-મકાનમાલિકે વ્યાજબી ભાડામાં વધારા માટેનો તેમનો દાવો માત્ર રૂ.૧,૦૦૦ સુધી મર્યાદિત રાખ્યો હતો, તેથી ભાડા નિયંત્રકે વ્યાજબી ભાડું રૂ.૧,૦૦૦ નક્કી કર્યું. અપીલ પર, ભાડા નિયંત્રકના આદેશને સ્મોલ કોઝ કોર્ટ દ્વારા સમર્થન આપવામાં આવ્યું હતું.

રિવિઝનને પ્રાધાન્ય આપવામાં આવતાં, હાઈકોર્ટે અપનાવેલ મૂલ્યાંકન સાથે સંમતિ દર્શાવી અને જગ્યાનો ૧/૩ ભાગ રહેણાંક હેતુ માટે અને ૨/૩ ભાગ બિન-રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવાય છે તે આધાર પર વ્યાજબી ભાડું નક્કી કર્યું, અને, સદર અધિનિયમની કલમ ૪ ની પેટા-કલમ (૨) અને (૩) મુજબ, કાઢેલા બાંધકામના ખર્ચ પર અનુક્રમે ૯ ટકા અને ૧૨ ટકા લેખે ભાડું કાઢ્યું. હાઈકોર્ટે માસિક વ્યાજબી ભાડું રૂ.૧૩૯૧.૬૭ નક્કી કર્યું. તેણે ભાડા નિયંત્રક દ્વારા નક્કી કરાયેલ અને સામાવાળા-મકાનમાલિક દ્વારા મર્યાદિત

કરાયેલ રૂ.૧,૦૦૦ ના વ્યાજબી ભાડાની પુષ્ટિ કરી.

આ અપીલ, સ્પેશિયલ લીવ દ્વારા, હાઈકોર્ટના હુકમ સામે છે. એવો દાવો કરવામાં આવ્યો હતો કે મકાનની કિંમત અને કાઢેલું તેનું બજાર મૂલ્ય ગેરકાયદેસર, ભ્રામક અને અસમર્થનીય હતું.

અપીલ ફગાવી દેતાં,

કોર્ટે ઠેરવેલ કે: ૧. તમિલનાડુ બિલ્ડિંગ્સ (લીઝ એન્ડ રેન્ટ કંટ્રોલ) એક્ટ, ૧૯૬૦ ની કલમ ૪ એ સિદ્ધાંતો નિર્ધારિત કરે છે જેના આધારે વ્યાજબી ભાડું નક્કી કરવાનું હોય છે. તે સિદ્ધાંતોના પ્રકાશમાં, ભાડા નિયંત્રક, અપીલ કોર્ટ અને હાઈકોર્ટ દ્વારા પક્ષકારો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા પુરાવાની વિચારણા કરવામાં આવી હતી અને તેઓએ શોધી કાઢ્યું હતું કે વ્યાજબી ભાડાનું નિર્ધારણ સામાવાળા-મકાનમાલિક દ્વારા કરવામાં આવેલા દાવા કરતાં ઘણું વધારે હતું. કારણ કે તેણીએ તેણીનો દાવો પ્રતિ માસ રૂ.૧,૦૦૦ પૂરતો મર્યાદિત રાખ્યો હતો, તેથી નીચેની અદાલતોએ વ્યાજબી ભાડું રૂ.૧,૦૦૦ નક્કી કર્યું છે. તેથી, પુરાવાની વિચારણા પર આધારિત તથ્યોના તારણો પર, આ કોર્ટ દખલ કરી શકે નહીં અને પોતાના નિષ્કર્ષ પર આવી શકે નહીં. તારણ દખલને વોરંટ કરતું દૂષિત કે ગેરકાયદેસર નથી. [૨૧૦બી-સી]

૨.૧ સદર અધિનિયમની કલમ ૪ ની પેટા-કલમ ૪, સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે પેટા-કલમ (૨) અને (૩) માં ઉલ્લેખિત બાંધકામના કુલ ખર્ચમાં વ્યાજબી ભાડું નક્કી કરવા માટેની અરજીની તારીખે બજાર મૂલ્યનો સમાવેશ થશે.

[૨૦૯સી]

૨.૨ તે સ્પષ્ટ છે કે જ્યારે આ કોર્ટે નામ્બિયારના કેસમાં પોતાનો નિર્ણય આપ્યો હતો ત્યારે કલમ ૪ માં બાંધકામનો ખર્ચ કઈ તારીખે નક્કી કરવાનો હતો તે અંગે કોઈ જોગવાઈ નહોતી, અને રુલ ૧૨ માં વ્યાજબી ભાડું નક્કી કરવાની રીત પૂરી પાડવામાં આવી હતી. ૧૯૭૩ ના સુધારા અધિનિયમ ૨૩ દ્વારા ૧૯૭૩ માં કાનૂનમાં લાવવામાં આવેલ અનુગામી સુધારાએ, કલમ ૪ માં પેટા-કલમ (૪) નો સમાવેશ કર્યો છે જેણે બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવા માટેના પ્રારંભિક બિંદુ તરીકે અરજીની તારીખને વિસ્તૃત કરી છે. તેથી નીચેની અદાલતો દ્વારા વ્યાજબી ભાડું યોગ્ય રીતે નક્કી કરવામાં આવ્યું છે.

[૨૦૯ડી-ઈ; એચ]

કે.સી. નામ્બિયાર વિ. સ્મોલ કોઝ કોર્ટના ચોથા ન્યાયાધીશ, મદ્રાસ અને અન્ય, [૧૯૭૦] ૧ એસસીઆર ૮૦૬, નો સંદર્ભ લીધેલ.

સિવિલ એપેલેટ જ્યુરિસ્ટિક્શન: સિવિલ અપીલ નં. ૨૨૨૮/૧૯૮૨.

સી.આર.પી. નં. ૧૧૫૦/૧૯૭૯ માં મદ્રાસ હાઈકોર્ટના તારીખ ૨૫.૭.૧૯૮૦ ના ચુકાદા અને હુકમ પરથી.

અપીલકર્તા વતી અનંત પક્ષી અને ઈ.સી. અગ્રવાલા.

સામાવાળા વતી વી. બાલચંદ્રન અને કે. વિજય કુમાર.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ કે. રામાસ્વામી દ્વારા આપવામાં આવેલ.

અપીલકર્તા/ભાડૂત રૂ.૧૭૦ ના માસિક ભાડે ૧૦૦, ઐયા મુદલી સ્ટ્રીટ, ચિંતાદ્રીપેટ, માઉન્ટ રોડ, મદ્રાસ ખાતેના બે માળના મકાનમાં રહે છે. સામાવાળા મકાનમાલિકે ૧૯૭૩ ના એક્ટ ૨૩ દ્વારા સુધારેલા તમિલનાડુ બિલ્ડિંગ્સ (લીઝ એન્ડ રેન્ટ કંટ્રોલ) એક્ટ ૧૮/૧૯૬૦ (ટૂંકમાં 'ધ એક્ટ') ની કલમ ૪ હેઠળ અરજ દાખલ કરી. ભાડા નિયંત્રકે વ્યાજબી ભાડું પ્રતિ માસ રૂ.૧,૦૦૦ નક્કી કર્યું. અપીલ પર, સ્મોલ કોઝ કોર્ટ, મદ્રાસે અને કલમ ૨૫ હેઠળ વધુ રિવિઝન પર, મદ્રાસ હાઈકોર્ટે આદેશને બહાલી આપી. વિશેષ રજા દ્વારા આ અપીલ ભાડૂતના કહેવાથી કરવામાં આવી છે. સ્વીકૃત હકીકતો એ છે કે મકાનનો ૧/૩ ભાગ રહેણાંક માટે અને બાકીનો બિન-રહેણાંક હેતુ માટે એટલે કે શાળા ચલાવવા માટે ઉપયોગમાં લેવાય છે. તે ૫૦ વર્ષ જૂનું છે. સદર અધિનિયમની કલમ ૪ વ્યાજબી ભાડું નક્કી કરવા માટેની પ્રક્રિયા પ્રદાન કરે છે, જે નીચે મુજબ વંચાય છે:

"વ્યાજબી ભાડું નક્કી કરવું (૧) નિયંત્રક કોઈ મકાનના ભાડૂત અથવા મકાનમાલિક દ્વારા કરવામાં આવેલી અરજી પર અને તેને યોગ્ય લાગે તેવી પૂછપરછ કર્યા પછી, નીચેની પેટા-કલમોમાં નિર્ધારિત સિદ્ધાંતો અનુસાર આવા મકાન માટે વ્યાજબી ભાડું નક્કી કરશે.

(૨) કોઈપણ રહેણાંક મકાન માટે વ્યાજબી ભાડું આવા મકાનના કુલ ખર્ચ પર વાર્ષિક નવ ટકા ગ્રોસ રિટર્ન હશે.

(૩) કોઈપણ બિન-રહેણાંક મકાન માટે વ્યાજબી ભાડું આવા મકાનના

કુલ ખર્ચ પર વાર્ષિક બાર ટકા ગ્રોસ રિટર્ન હશે.

(જ) પેટા-કલમ (૨) અને પેટા-કલમ (૩) માં ઉલ્લેખિત કુલ ખર્ચમાં, જેમાં મકાન બનાવવામાં આવ્યું છે તે સાઈટનું બજાર મૂલ્ય, મકાનના બાંધકામનો ખર્ચ અને વ્યાજબી ભાડું નક્કી કરવા માટેની અરજીની તારીખે અનુસૂચિ-૧ માં નિર્દિષ્ટ એક અથવા વધુ સુવિધાઓની જોગવાઈના ખર્ચનો સમાવેશ થશે;

વધુ શરત એ છે કે અનુસૂચિ-૧ માં નિર્દિષ્ટ સુવિધાઓની જોગવાઈનો ખર્ચ નીચે મુજબની મર્યાદાથી વધશે નહીં-

(i) કોઈપણ રહેણાંક મકાનના કિસ્સામાં, પંદર ટકા; અને

(ii) બિન-રહેણાંક મકાનના કિસ્સામાં, જેમાં મકાન બનાવવામાં આવ્યું છે તે સાઈટના ખર્ચ અને આ કલમ હેઠળ નક્કી કર્યા મુજબના મકાનના બાંધકામના ખર્ચના પચીસ ટકા."

"પ.(એ) આંતરિક પાણી-પુરવઠા, સેનિટરી અને ઇલેક્ટ્રિકલ ઇન્સ્ટોલેશનના ખર્ચ સહિત મકાનના બાંધકામનો ખર્ચ સંબંધિત વિસ્તાર માટે સરકારના પબ્લિક વર્ક્સ ડિપાર્ટમેન્ટ દ્વારા અંદાજના હેતુ માટે અપનાવવામાં આવેલા દરોને ધ્યાનમાં રાખીને નક્કી કરવામાં આવશે:

નિયંત્રક, યોગ્ય કિસ્સાઓમાં, મકાનની પ્રકૃતિને ધ્યાનમાં રાખીને બાંધકામના ત્રીસ ટકાથી વધુ ન હોય તેવી રકમ મંજૂર અથવા નામંજૂર કરી

શકે છે.

(બી) નિયંત્રક ખંડ (એ) માં ઉલ્લેખિત રીતે નક્કી કરેલા બાંધકામના ખર્ચમાંથી અનુસૂચિ II માં ઉલ્લેખિત દરે ગણતરી કરેલ અવમૂલ્યન કાપી લેશે."

કલમ ૪ નું વિહંગાવલોકન દર્શાવે છે કે ભાડૂત અથવા મકાનમાલિક દ્વારા તે વતી કરવામાં આવેલી અરજીની પહેલાં નિયંત્રક કલમ ૪ ની પેટા-કલમ ૨ થી ૫ માં નિર્ધારિત સિદ્ધાંતો અનુસાર વ્યાજબી ભાડું નક્કી કરતા પહેલા પૂછપરછ કરશે. રહેણાંક મકાનના કિસ્સામાં વ્યાજબી ભાડું પ્રશ્નવાળા મકાનના કુલ ખર્ચ પર વાર્ષિક ૯ ટકા અને બિન-રહેણાંક મકાન માટે ૧૨ ટકા ગ્રોસ રિટર્ન હશે. કુલ ખર્ચમાં આનો સમાવેશ થશે (એ) જે સાઈટ પર મકાન બનાવવામાં આવ્યું છે તેનું બજાર મૂલ્ય; (બી) મકાનના બાંધકામનો ખર્ચ; અને (સી) અનુસૂચિ I માં ઉલ્લેખિત કોઈપણ એક અથવા વધુ સુવિધાઓ પૂરી પાડવાનો ખર્ચ જે આનાથી વધશે નહીં: (૧) રહેણાંક મકાનના કિસ્સામાં ૧૫ ટકા; અને (૨) કોઈપણ બિન-રહેણાંક મકાનના કિસ્સામાં સદર અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળ નક્કી કર્યા મુજબ મકાન જે સાઈટમાં બાંધવામાં આવ્યું હતું તેના ખર્ચના ૨૫ ટકા. મકાનના બાંધકામના ખર્ચમાં આંતરિક પાણી પુરવઠો, સેનિટરી અને ઇલેક્ટ્રિકલ ઇન્સ્ટોલેશનનો પણ સમાવેશ થશે. તેના ગુણોત્તરનો અંદાજ સંબંધિત વિસ્તાર માટે સરકારના પબ્લિક વર્ક્સ ડિપાર્ટમેન્ટ દ્વારા કરવામાં આવે છે તે રીતે હશે. ઉપરોક્ત ઉપરાંત, મકાનની પ્રકૃતિને ધ્યાનમાં રાખીને, નિયંત્રક યોગ્ય કિસ્સાઓમાં ૩૦% થી વધુ ન હોય તેવી રકમ મંજૂર અથવા નામંજૂર કરી શકે છે.

નિયંત્રક અનુસૂચિ II માં ઉલ્લેખિત દરે ગણતરી કરાયેલ અવમૂલ્યન પણ કલમ (જ) ની પેટા-કલમ પ ના ખંડ (એ) માં દર્શાવેલ રીતે નક્કી કરાયેલ બાંધકામ ખર્ચમાંથી કાપી લેશે. મકાનનું વ્યાજબી ભાડું વ્યાજબી ભાડું નક્કી કરવા માટે દાખલ કરેલી અરજીની તારીખે નક્કી કરવામાં આવશે.

સદર અધિનિયમની કલમ પ તેમાં દર્શાવેલ કારણોસર સદર અધિનિયમ હેઠળ વ્યાજબી ભાડું ફરીથી નક્કી કરવાનો અધિકાર પૂરો પાડે છે જેની સાથે અમને અત્યારે કોઈ સંબંધ નથી. મકાનના કુલ ખર્ચનું મૂલ્યાંકન કરવા માટે એક એન્જિનિયરને કમિશનર તરીકે નીમવામાં આવ્યા હતા, જેમણે પબ્લિક વર્ક્સ ડિપાર્ટમેન્ટના દરો અપનાવ્યા હતા અને તેમનો રિપોર્ટ રજૂ કર્યો હતો જે આંક P-2 છે. તેમની સાક્ષી તરીકે પણ તપાસ કરવામાં આવી હતી. ટેરેસવાળા મકાન માટે બાંધકામના દર આ મુજબ હતા (એ) ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માટે રૂ.૩૪૫ પ્રતિ ચો. મીટર અને (બી) પહેલા માળ માટે રૂ.૩૨૦ પ્રતિ ચો. મીટર. છતવાળા ભાગ માટે, બાંધકામનો ખર્ચ રૂ.૩૦૦ પ્રતિ ચો. મીટર છે. પક્ષકારોએ મૌખિક પુરાવા પણ રજૂ કર્યા હતા. ભાડા નિયંત્રકે તે ધ્યાનમાં લીધા પછી અગાઉ જણાવ્યા મુજબ દરો નક્કી કર્યા અને તેણે તે આધારે વ્યાજબી ભાડું કાઢ્યું.

સમગ્ર ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ૨૯૨૭.૨૫ ચોરસ ફૂટનો છે. બે દુકાનોનો વિસ્તાર ૨૩૮.૦૦ ચોરસ ફૂટનો છે. પહેલા માળનો બિલ્ટ અપ વિસ્તાર ૩૩૩૦.૭૫ ચોરસ ફૂટ છે, છતવાળો ભાગ ૨૩૭ ચોરસ ફૂટનો છે. બાંધકામનો ખર્ચ રૂ.૧,૯૯,૩૦૦ અંદાજવામાં આવ્યો હતો. અવમૂલ્યન ૧ ટકાના દરે આપવામાં આવ્યું હતું, કારણ કે તે ફર્સ્ટ ક્લાસ બિલ્ડીંગ છે. તેણે ખુદી સાઈટનું બજાર

મૂલ્ય રૂ.૨૦,૦૦૦ ઉમેર્યું અને ખાલી ભાગ પર વાર્ષિક ૧ ટકાના દરે એન્યુઇટી પણ ઉમેરવામાં આવી. તદનુસાર ભાડા નિયંત્રકે રૂ.૧,૫૧,૮૨૦ ખર્ચ કાઢ્યો. બિન-રહેણાંક જગ્યા તરીકે વ્યાજબી ભાડું, ૧૨ ટકા ગ્રોસ રિટર્ન પર, માસિક રૂ.૧૫૧૮ નક્કી કરવામાં આવ્યું. સામાવાળા, મકાનમાલિકે વ્યાજબી ભાડામાં રૂ.૧,૦૦૦ સુધીનો વધારો મર્યાદિત રાખ્યો હોવાથી, તે મુજબ નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું. અપીલ પર તેને બહાલી આપવામાં આવી હતી. રિવિઝનમાં, હાઇકોર્ટે અપનાવેલ મૂલ્યાંકન સાથે સંમત થતાં, ૩/૪ ભાગનો રહેણાંક હેતુ માટે અને ૨/૩ ભાગનો બિન-રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગ કરવામાં આવે છે તેના આધારે વ્યાજબી ભાડું નક્કી કર્યું. તે આધારે વિદ્વાન ન્યાયાધીશે કલમ ૪(૨) અને (૩) માં દર્શાવ્યા મુજબ ૯ ટકા અને ૧૨% ના દરે ગણતરી કરી અને વ્યાજબી ભાડું નક્કી કર્યું. ૧ ટકા અવમૂલ્યનને સમર્થન આપતી વખતે તેણે વ્યાજબી ભાડું માસિક રૂ.૧૩૯૧.૬૭ નક્કી કર્યું, પરંતુ મકાનમાલિક દ્વારા મર્યાદિત કર્યા મુજબ માસિક રૂ.૧,૦૦૦ ના વ્યાજબી ભાડાની પુષ્ટિ કરી. આ ભૌતિક મેટ્રિક્સ પરથી પ્રશ્ન એ છે કે ભાડા નિયંત્રક દ્વારા નક્કી કરાયેલ અને છેવટે હાઇકોર્ટ દ્વારા સમર્થિત વ્યાજબી ભાડું ગેરકાયદેસર છે કે કેમ. અપીલકર્તા/ભાડૂત માટેના વિદ્વાન વકીલની દલીલ કે મકાનની કિંમત અને તેનું બજાર મૂલ્ય ગેરકાયદેસર છે, તે ભ્રામક અને અસમર્થનીય છે. કલમ ૪ માત્ર પ્રક્રિયા પૂરી પાડતી નથી પરંતુ તે સિદ્ધાંતો અને પદ્ધતિ પણ પૂરી પાડે છે જેના આધારે વ્યાજબી ભાડું નક્કી કરવાનું હોય છે. વ્યાજબી ભાડાનું નિર્ધારણ, તેથી, કલમ ૪ સાથે સુસંગત છે. અમે તદનુસાર તેની કાયદેસરતાની પુષ્ટિ કરીએ છીએ. આ કડવી વાસ્તવિકતાને

સમજીને વકીલે ભાર મૂક્યો કે બાંધકામના ખર્ચનું મૂલ્યાંકન મકાનના બાંધકામની તારીખ મુજબ હોવું જોઈએ અને કે.સી. નામ્બિયાર વિ. સ્મોલ કોઝ કોર્ટના ચોથા ન્યાયાધીશ, મદ્રાસ અને અન્ય, [૧૯૭૦] ૧ એસસીઆર ૯૦૬ પર મજબૂત આધાર રાખ્યો. તેમાં આ કોર્ટે ઠેરવ્યું કે 'બાંધકામનો ખર્ચ' શબ્દપ્રયોગનો અર્થ છે મૂળરૂપે બનાવવામાં આવેલા મકાનના બાંધકામનો ખર્ચ જેમાં ત્યારબાદના સુધારાઓ માટે જરૂરી એવા ઉમેરાઓનો સમાવેશ થાય છે. રુલ ૧૨ જે દર નિર્ધારિત કરે છે કે જેના પર બાંધકામ ખર્ચની ગણતરી કરવાની છે તે સ્પષ્ટપણે કલમની શરતોની બહાર જાય છે. તદનુસાર આ કોર્ટે અપીલ મંજૂર કરી અને બાંધકામ ખર્ચના આધારે વ્યાજબી ભાડું નક્કી કર્યું. તે આધારે અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલે દલીલ કરી કે રહેણાંક તેમજ બિન-રહેણાંક મકાનના બાંધકામના ખર્ચની ગણતરી અરજીની તારીખના સંદર્ભમાં થવી જોઈએ. અમને દલીલમાં કોઈ દમ જણાતો નથી. એવું પહેલેથી જ જોવામાં આવ્યું છે કે સદર અધિનિયમની કલમ ૪ ની પેટા-કલમ ૪, સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે પેટા-કલમ ૨ અને પેટા-કલમ ૩ માં ઉલ્લેખિત બાંધકામના કુલ ખર્ચમાં વ્યાજબી ભાડું નક્કી કરવા માટેની અરજીની તારીખે બજાર મૂલ્યનો સમાવેશ થશે. તે સ્પષ્ટ છે કે જ્યારે આ કોર્ટે નામ્બિયારના કેસમાં નિર્ણય આપ્યો ત્યારે કલમ ૪ માં એવી કોઈ જોગવાઈ નહોતી કે કઈ તારીખે બાંધકામનો ખર્ચ નક્કી કરવાનો હતો, અને રુલ ૧૨ માં વ્યાજબી ભાડું નક્કી કરવાની રીત પૂરી પાડવામાં આવી હતી. પરંતુ ત્યારબાદ ૧૯૭૩ ના સુધારા અધિનિયમ ૨૩ દ્વારા તેમાં સુધારો કરવામાં આવ્યો, જેમાં સદર અધિનિયમની કલમ ૪ ની પેટા-કલમ

(૪) માં અરજી કરવાની તારીખનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો. જ્યારે આપણે સદર અધિનિયમની કલમ ૫ જોઈએ છીએ ત્યારે આ પણ સ્પષ્ટ થાય છે. કલમ ૫ ની પેટા-કલમ (૩) સ્પષ્ટપણે ઉલ્લેખ કરે છે કે:

"જ્યાં તમિલનાડુ બિલ્ડિંગ (લીઝ એન્ડ રેન્ટ કંટ્રોલ) એમેન્ડમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૭૩ શરૂ થયાની તારીખ પહેલાં કોઈપણ મકાનનું વ્યાજબી ભાડું નક્કી કરવામાં આવ્યું હોય ત્યાં મકાનમાલિક અથવા ભાડૂત કલમ ૪ ની જોગવાઈઓ અનુસાર વ્યાજબી ભાડું ફરીથી નક્કી કરવા માટે નિયંત્રકને અરજી કરી શકશે અને આવી અરજી પર, નિયંત્રક વ્યાજબી ભાડું ફરીથી નક્કી કરી શકશે."

આમ અમારો સ્પષ્ટ મત છે કે નામ્બિયારના કેસમાંનો ગુણોત્તર (ratio) હવે લાગુ પડશે નહીં. ૧૯૭૩ માં કાનૂનમાં લાવવામાં આવેલ અનુગામી સુધારાએ, બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવા માટેના પ્રારંભિક બિંદુ તરીકે અરજીની તારીખને વિસ્તૃત કરી. વિસ્તારમાં પ્રવર્તતા પબ્લિક વર્ક્સ ડિપાર્ટમેન્ટના દરો મુજબ કમિશનર દ્વારા અંદાજવામાં આવેલ મકાનના મૂલ્યાંકન અને પક્ષકારો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા પુરાવાના આધારે, હાઈકોર્ટ દ્વારા સુધારેલા ભાડા નિયંત્રકે યોગ્ય રીતે વ્યાજબી ભાડું નક્કી કર્યું છે.

આગળ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વ્યાજબી ભાડું નક્કી કરવા માટે નિયંત્રક દ્વારા અપનાવવામાં આવેલી અને આખરે હાઈકોર્ટ દ્વારા માન્ય રાખવામાં આવેલી પદ્ધતિ યોગ્ય નથી. એવું દલીલ કરવામાં આવ્યું છે કે મકાનની કિંમત

સમય સમય પર બદલાતી રહે છે જેવું રેકૉર્ડ પરના પુરાવાઓ પરથી પ્રતિબિંબિત થાય છે અને નીચેની અદાલતોએ યોગ્ય પરિપ્રેક્ષ્યમાં પુરાવાઓને ધ્યાનમાં ન લઈને ગંભીર ભૂલ કરી છે. એવું પહેલેથી જ જોવામાં આવ્યું છે કે કલમ ૪ એ સિદ્ધાંતો નિર્ધારિત કર્યા છે જેના આધારે વ્યાજબી ભાડું નક્કી કરવાનું હોય છે. તે સિદ્ધાંતોના પ્રકાશમાં પક્ષકારો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા પુરાવાની નિયંત્રક, અપીલ કોર્ટ અને હાઈકોર્ટ દ્વારા વિચારણા કરવામાં આવી હતી, અને જાણવા મળ્યું કે વ્યાજબી ભાડાનું નિર્ધારણ મકાનમાલિક દ્વારા કરવામાં આવેલા દાવા કરતાં ઘણું વધારે છે. કારણ કે મકાનમાલિકે પોતાનો દાવો પ્રતિ માસ રૂ.૧,૦૦૦ પૂરતો મર્યાદિત રાખ્યો હતો, તેથી નીચેની અદાલતોએ વ્યાજબી ભાડું રૂ.૧,૦૦૦ નક્કી કર્યું છે. તેથી, પુરાવાની વિચારણા પર આધારિત તથ્યોના તારણો પર, આ કોર્ટ દખલ કરી શકશે નહીં અને તેના નિષ્કર્ષ પર આવી શકશે નહીં. જેનાથી તારણ દખલને વોરંટ કરતું દૂષિત કે ગેરકાયદેસર નથી.

અપીલ રૂ.૫,૦૦૦ ના ખર્ચ સાથે તદનુસાર ફગાવી દેવામાં આવે છે.

અપીલ નામંજૂર કરવામાં આવેલ છે.

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.

=====