

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.

=====

પવિત્ર કુમાર રોય અને અન્ય

વિરુદ્ધ

એલિટા ડી 'સુઝા

સપ્ટેમ્બર ૨૫, ૨૦૦૬

[એ. કે. માથુર અને અલ્તમસ કબીર , ન્યાયાધીશો]

પશ્ચિમ બંગાળ પ્રિમાઈસીસ ટેનન્સી એક્ટ, ૧૯૫૬-કલમ ૩ (૨)
(૧૯૬૫ના સુધારા અધિનિયમ XXIV દ્વારા ઉમેરવામાં આવ્યું છે)-૨૦ વર્ષથી
વધુ સમય માટે ભાડાપટ્ટા માટેની જોગવાઈ લાગુ પડે છે, પરંતુ તેમાં એક કલમ
છે જે અનુસાર બંને પક્ષોના કહેવા પર તેના પૂર્વ નિર્ધારિત મંજૂરી આપે છે-૨૦
વર્ષથી વધુ સમય માટે ભાડાપટ્ટા-ભાડાપટ્ટા હેઠળના મકાનોની રજાઓ માટે
મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ હેઠળ ભાડાપટ્ટા આપનાર-દાવો કરનાર-
૧૯૫૬ના અધિનિયમ હેઠળ રક્ષણ ન માંગનાર-દાવો કરાયેલ-મિલકત
હસ્તાંતરણ અધિનિયમ હેઠળ રક્ષણ માંગનાર અને તેના દ્વારા કબજો ચાલુ

રાખનાર-ભાડાપટ્ટા સમયગાળાની સમાપ્તિ ભાડૂત પાસેથી કબજો માંગનાર-કબજો આપવામાં નિષ્ફળ-દાવો-ભાડૂત ૧૯૫૬ના અધિનિયમ-સુનાવણી અદાલતની જોગવાઈઓ દ્વારા સંચાલિત હતો તે આધાર પર દાવાની જાળવણીક્ષમતા પર સવાલ ઉઠાવે છે અને પ્રથમ અપીલ અદાલતે એવું માન્યું હતું કે ૧૯૫૬ના અધિનિયમ હેઠળનું રક્ષણ લાગુ પડતું નથી-ઉચ્ચ અદાલતે એવું માન્યું હતું કે ૧૯૫૬નો અધિનિયમ લાગુ પડતો હતો-અપીલ પર, જણાવ્યું હતું કે: જોગવાઈ હેઠળનું રક્ષણ ત્યારે જ લાગુ પડે છે જ્યારે લીઝ તેની મુદત પૂરી થાય તે પહેલાં સમાપ્ત કરવામાં આવે અને લીઝને તેનો સંપૂર્ણ અભ્યાસક્રમ ચલાવવાની મંજૂરી આપવામાં આવે તે પછી નહીં-હાથ ઉપરના કેસમાં ઉપલબ્ધ ન હોય તેવી જોગવાઈ હેઠળ સંરક્ષણ ઉપલબ્ધ છે કારણ કે તે લીઝની મુદત પૂરી થયા પછી લેવામાં આવ્યું હતું અગાઉના દાવામાં મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની જોગવાઈ હેઠળ લાભ મેળવ્યો હોય અને ૧૯૫૬ના અધિનિયમ-સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨-કલમ ૧૧૧ (જી) અને ૧૧૪-પ્રતિબંધના સિદ્ધાંત હેઠળ રક્ષણ માંગ્યું ન હોય તેવા વ્યક્તિને તે હેઠળ રક્ષણ લેવાથી પણ બાકાત રાખવામાં આવ્યો હતો.

ભાડૂતની અરજી પર, તેની સામે દાખલ કરવામાં આવેલા દાવાને મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૧૪ હેઠળ રક્ષણ આપવામાં આવ્યું હતું અને તેથી તેણે દાવાના પરિસરનો કબજો જાળવી રાખ્યો હતો.

ત્યારબાદ, ભાડાપટ્ટાનો સમયગાળો પૂર્ણ થતાં, ભાડાપટ્ટા આપનારે ભાડાપટ્ટે લેનારને દાવો કરેલ જગ્યાનો કબજો આપવા જણાવ્યું. તેમ કરવામાં

નિષ્ફળ જતાં, ભાડાપટ્ટા આપનારે બીજો ટાઈટલ દાવો દાખલ કર્યો. ભાડાપટ્ટે લેનારે આ દાવાની જાળવણીક્ષમતા પર પ્રશ્ન ઉઠાવ્યો કે તેણી પશ્ચિમ બંગાળ પરિસર ભાડાપટ્ટા અધિનિયમ, ૧૯૫૬ ની કલમ ૩ (૨) હેઠળ સુરક્ષિત હતી. આ દાવાને એ આધાર પર મંજૂર કરવામાં આવ્યો કે ભાડાપટ્ટે લેનાર ૧૯૫૬ ના અધિનિયમ હેઠળ સુરક્ષા માંગવા માટે જવાબદાર નહોતી, કારણ કે તેણીએ અગાઉના દાવામાં તે હેઠળ સુરક્ષા માંગી નહોતી અને તેનાથી વિપરીત, પોતે જ મિલકત ટ્રાન્સફર અધિનિયમની કલમ ૧૧૪ હેઠળ સુરક્ષા માંગી હતી. પ્રથમ અપીલમાં, ટ્રાયલ કોર્ટનો હુકમ કાયમ થયો. બીજી અપીલમાં, હાઈકોર્ટે નીચલી કોર્ટોના તારણોને ઉલટાવ્યા અને ઠરાવ્યું કે ૧૯૫૬ ના અધિનિયમની કલમ ૩ (૨) પ્રશ્નમાં રહેલા ભાડાપટ્ટાના ખતને લાગુ પડતી હતી. તેથી આ વર્તમાન અપીલ દાખલ કરવામાં આવી.

અપીલને મંજૂરી આપતા કોર્ટે ઠરાવ્યું :

૧. પશ્ચિમ બંગાળ પરિસર ભાડાપટ્ટા અધિનિયમ, ૧૯૫૬ ની કલમ ૩ ના પેટા-કલમ (૨) ની રચના પર, આ કોર્ટ હાઈકોર્ટ દ્વારા વ્યક્ત કરાયેલા દૃષ્ટિકોણ સાથે સહમત થવા માટે અસમર્થ છે. કલમ ૩ માં સુધારો કરવાનો ધારાસભાનો ઇરાદો જમીનદારોને લાંબા ગાળાના ભાડાપટ્ટાનો ઉપયોગ ૧૯૫૬ ના અધિનિયમના સંરક્ષણમાંથી બાકાત રાખવા માટેના છઠ્ઠાવરણ તરીકે કરતા અટકાવવાનો અને છતાં પૂર્વનિર્ધારિતનો અધિકાર જાળવી રાખવાનો હોવાનું જણાય છે. પેટા-કલમ (૨) આવા દુરુપયોગને રોકવા માટે ઘડવામાં આવી હોય

તેવું જણાય છે, કારણ કે, એકવાર ભાડાપટ્ટાને નિર્ધારિત સમયગાળા પહેલા સમાપ્ત કરવામાં આવે, તે તેની જોગવાઈને આકર્ષિત કરે છે. [૬૪૮- ઈ]

મહિન્દ્રા એન્ડ મહિન્દ્રા લિમિટેડ વિરુદ્ધ કોહિનૂર ટેવી, ૯૩ સી. ડબલ્યુ. એન. ૭૭૩ નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

૨. ભાડાપટ્ટા અગાઉથી નક્કી કરવા માટેની કલમનો સમાવેશ કરવો, જે અન્યથા વીસ વર્ષથી વધુના નિશ્ચિત સમયગાળા માટે હોય, તે હકીકતમાં તેને ૧૯૫૬ના અધિનિયમની કલમ ૩ની પેટા-કલમ (૨) ના પરંતુકમાં વિચારેલા અપવાદમાં લાવશે નહીં. આવી કલમનો સમાવેશ ભાડૂત દ્વારા ઉપરોક્ત કલમ હેઠળના વિકલ્પનો ઉપયોગ કરવામાં આવે તો બચાવ તરીકે લઈ શકાય છે. આ પ્રકારનો બચાવ ભાડૂત દ્વારા અગાઉના દાવામાં સ્થાપિત કરવામાં આવ્યો ન હતો જ્યારે તે તેના માટે ઉપલબ્ધ હતો અને ભાડાપટ્ટાનો નિશ્ચિત સમયગાળો વીતી ગયા પછી તે તેના માટે ઉપલબ્ધ નથી. [૬૮૫-ઈ-એફ]

૩. કાયદો સ્પષ્ટ છે કે વીસ વર્ષ કે તેથી વધુ સમયગાળાના ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજો ૧૯૫૬ ના અધિનિયમની કામગીરીમાંથી બાકાત રહેશે, સિવાય કે તે સંબંધિત કલમ ૩૧ અને કલમ ૩૬ ની બાબતોમાં, સિવાય કે જો તે જમીનદાર અથવા ભાડાપટ્ટા લેનારના વિકલ્પ પર તેમની સમાપ્તિ પહેલા સમાપ્ત કરી શકાય. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, જો આવા ભાડાપટ્ટાને તેના નિર્ધારિત સમયગાળાની સમાપ્તિ પહેલા સમાપ્ત કરવામાં આવે, તો કલમ ૩ (૨) ની જોગવાઈ બેદખલી સામેના બચાવ તરીકે આકર્ષિત થશે. જો કે, જો ભાડાપટ્ટાને તેનો સંપૂર્ણ

સમયગાળો ચલાવવાની મંજૂરી આપવામાં આવે, તો ભાડાપટ્ટો અને તેમાં સમાવિષ્ટ શરતો બંને સમાપ્ત થઈ જશે અને તે કાર્યરત રહેશે નહીં અને પૂર્વનિર્ધારણની કલમ બેદખલી સામેના બચાવ તરીકે હવે ઉપલબ્ધ રહેશે નહીં.

[૬૮૬- બી- સી]

જ. અપીલકર્તાઓએ "એસ્ટોપેલ"નાં પ્રશ્ન પર પણ સફળ થવું જોઈએ. મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ હેઠળ અદાલતના અધિકારક્ષેત્રમાં રજૂઆત કર્યા પછી અને તે હેઠળ રાહત મેળવ્યા પછી, પ્રતિવાદી વર્તમાન દાવામાં પશ્ચિમ બંગાળ પરિસર ભાડૂત અધિનિયમ, ૧૯૫૬ની જોગવાઈઓ હેઠળ રક્ષણનો દાવો કરી શકતો નથી, જેના માટે તે કોઈ પણ સંજોગોમાં લીઝ ડીડના સંદર્ભમાં હકદાર નથી. [૬૮૬-D]

દિવાની અપીલ અધિકારક્ષેત્ર:

૨૦૦૧ની દિવાની અપીલ નંબર ૨૩૮૦.

એસ. એ. નં. ૫૯૫/૧૯૯૭ માં કલકત્તા હાઈકોર્ટના તા. ૧૦.૦૯.૧૯૯૯ નાં ચુકાદા અને અંતિમ આદેશમાંથી.

અપીલકર્તાઓ માટે પી. એસ. મિશ્રા, હીરેન દાસન, ધ્રુવ કુમાર ઝા, રામ રોય અને બિજન ઘોષ.

પ્રતિવાદી માટે રાણા મુખર્જી, સિદ્ધાર્થ ગૌતમ અને ગુડવિલ ઈન્ડિવર.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયાધીશ અલ્તમસ કબીર દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો. આ અપીલ પશ્ચિમ બંગાળ પરિસર ભાડૂત અધિનિયમ, ૧૯૫૬ (ત્યારબાદ '૧૯૫૬ અધિનિયમ' તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) ની કલમ ૩ ની પેટા-કલમ (૨) ના અર્થઘટનને લગતા કાયદાનો એક રસપ્રદ પ્રશ્ન ઉઠાવે છે, જેને તેના સંપૂર્ણ અવકાશ અને અસર માટે અગાઉ ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યો હોય તેવું લાગતું નથી. આ પ્રશ્ન ૧૯૫૬ના અધિનિયમની કલમ ૩ની પેટા-કલમ (૨) ને વીસ વર્ષથી વધુ સમયગાળા માટે ચલાવવામાં આવેલા ભાડાપટ્ટાઓ પર લાગુ થવા સાથે સંબંધિત છે, પરંતુ તેમાં એક કલમ છે જે ભાડાપટ્ટા આપનાર અથવા ભાડાપટ્ટા લેનારના કહેવા પર અગાઉથી નિર્ણય લેવાની મંજૂરી આપે છે. ૧૯૬૫ પહેલાં, ઉપરોક્ત કલમમાં માત્ર એક જ કલમનો સમાવેશ થતો હતો જેને હવે પેટા-કલમ (૧) તરીકે ગણવામાં આવે છે. ૧૯૬૫ના સુધારા અધિનિયમ XXIX દ્વારા પેટા-કલમ (૨) ઉમેરવામાં આવી હતી. અમે આ અપીલમાં કલમ ૩ ની જોગવાઈઓ પર વિચારણા કરી રહ્યા હોવાથી, અમુક સમય સુધી, તે સુધારા પછી જે છે તે જ સંદર્ભ માટે નીચે પુનઃઉત્પાદિત કરવામાં આવી છે: –

"૩. અધિનિયમની અમુક જોગવાઈઓ અમુક ભાડાપટ્ટાઓને લાગુ ન થવી. — (૧) ભાડાની જોગવાઈઓ અને કલમ ૩૧ અને ૩૬ ની જોગવાઈઓ, ભાડાપટ્ટે લેનારના પોતાના રહેઠાણના હેતુ માટેના અને ભારતીય નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધાયેલા ભાડાપટ્ટા હેઠળ રાખેલા કોઈપણ પરિસરને લાગુ થશે, જ્યાં—

(અ) આવો ભાડાપટ્ટો ૧લી ડિસેમ્બર ૧૯૪૮ ના રોજ અથવા તે પછી દાખલ કરવામાં આવ્યો હોય, અને

(બ) આવો ભાડાપટ્ટો ૨૦ વર્ષથી વધુ ન હોય તેવા સમયગાળા માટે હોય, અને ઉપર જણાવ્યા સિવાય આ અધિનિયમમાં કંઈપણ ૧૫ વર્ષથી ઓછા ન હોય તેવા સમયગાળા માટેના ભાડાપટ્ટા હેઠળ રાખેલા કોઈપણ પરિસરને લાગુ થશે નહીં.

(૨) પેટા-કલમ (૧) માં વિરુદ્ધ કંઈપણ હોવા છતાં, પરંતુ કલમ ૧ ની પેટા-કલમ (૩) ને આધીન, આ અધિનિયમ એવા તમામ પરિસરોને લાગુ થશે જે પશ્ચિમ બંગાળ પરિસર ભાડાપટ્ટા (સુધારો) વટહુકમ, ૧૯૬૫ ના પ્રારંભ પછી દાખલ કરવામાં આવેલા ભાડાપટ્ટા હેઠળ રાખવામાં આવ્યા છે:

"જોકે જો આવો કોઈ ભાડાપટ્ટો ૨૦ વર્ષથી ઓછા નહીં હોય તેવા સમયગાળા માટે હોય અને આવા ભાડાપટ્ટા દ્વારા નિર્ધારિત સમયગાળો જમીનદાર અથવા ભાડાપટ્ટે લેનાર બંનેમાંથી કોઈ એકના વિકલ્પ પર તેની સમાપ્તિ પહેલા સમાપ્ત કરી શકાય તેમ સ્પષ્ટપણે દર્શાવવામાં આવ્યો ન હોય, તો ભાડા સંબંધિત જોગવાઈઓ અને કલમ ૩૧ અને ૩૬ ની જોગવાઈઓ સિવાય, આ અધિનિયમમાં કંઈપણ આવા ભાડાપટ્ટા હેઠળ રાખેલા કોઈપણ પરિસરને લાગુ થશે નહીં."

આ અપીલમાં સામેલ હકીકતો પરથી જણાય છે તેમ, તારીખ ૧૩મી જાન્યુઆરી, ૧૯૬૯ ના નોંધાયેલા ભાડાપટ્ટાના ખત દ્વારા, અપીલકર્તાઓના પૂર્વજ-હિત ધારકે પરિસર નંબર ૨૯/૧, બોન્ડેલ રોડ, કલકત્તા ૭૦૦૦૧૯ માં, ૧૨૦૦ ચોરસ ફૂટના માપવાળી એક ગેરેજ સાથેની ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ફ્લેટ, પ્રતિવાદીને પ્રતિ માસ રૂ. ૪૫૦/- ના ભાડા પર ભાડે આપી હતી. આ ભાડાપટ્ટો ૧લી જાન્યુઆરી, ૧૯૬૯ થી અમલમાં આવ્યો હતો અને તે ૨૧ વર્ષના સમયગાળા માટે હતો. ભાડાપટ્ટાના ખતમાં એક કલમ હતી જે પક્ષકારોને કોઈપણ બાજુથી નોટિસ આપીને તેની સમાપ્તિ પહેલા ભાડાપટ્ટાને સમાપ્ત કરવાની મંજૂરી આપતી હતી.

તારીખ ૨૯મી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૭૨ ના રોજ, જ્યારે ભાડાપટ્ટો ચાલુ હતો, ત્યારે ભાડાપટ્ટા આપનારે મિલકત ટ્રાન્સફર અધિનિયમ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૧૧૧ (જી) હેઠળ ભાડાપટ્ટાને સમાપ્ત કરવાની નોટિસ આપી. ભાડાપટ્ટે લેનારને નોટિસનો સમયગાળો પૂરો થવા પર ભાડાપટ્ટા આપનારને ખાલી કરવા અને કબજો સોંપવા માટે કહેવામાં આવ્યું હતું. ભાડાપટ્ટે લેનાર પરિસર ખાલી ન કરવાને કારણે, ભાડાપટ્ટા આપનારે ટાઈટલ દાવો નંબર ૩/૧૯૭૩, ભાડાપટ્ટે લેનારની દાવો કરેલ જગ્યામાંથી બેદખલી માટે અને બાકી ભાડા અને ગુકસાનીની વસૂલાત માટે દાખલ કર્યો. ઉપરોક્ત દાવાને અલીપુરના બીજા સબઓર્ડિનેટ જજ દ્વારા મિલકત ટ્રાન્સફર અધિનિયમ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૧૧૧ હેઠળ ખામીના આધારે મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. જોકે, ભાડાપટ્ટે લેનારે મિલકત ટ્રાન્સફર અધિનિયમ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૧૧૪ હેઠળ સુરક્ષા માટે અરજી

કરી અને બાકી ભાડાની ચૂકવણી પર, તે દાવો કરેલ જગ્યાનો કબજો જાળવી રાખવા માટે હકદાર હતો.

ત્યારબાદ, ભાડાપટ્ટાના ખતમાં નિર્ધારિત ૨૧ વર્ષનો સમયગાળો પૂર્ણ થતાં, ૧૯૯૦ માં, ભાડાપટ્ટા આપનાર, જેનું પ્રતિનિધિત્વ અહીંયા અપીલકર્તાઓ દ્વારા કરવામાં આવે છે, તેણે ભાડાપટ્ટે લેનારને (અહીંયા પ્રતિવાદી) દાવો કરેલ જગ્યાનો શાંતિપૂર્ણ અને ખાલી કબજો સોંપવા જણાવ્યું. પ્રતિવાદી તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જતાં, ભાડાપટ્ટા આપનારે બેદખલી માટે બીજો દાવો, ટાઈટલ દાવો નંબર ૭૧/૧૯૯૦, બીજા મુન્સિફ, અલીપુરની કોર્ટમાં દાખલ કર્યો. તેના લેખિત નિવેદનમાં પ્રતિવાદીએ એવો પક્ષ લીધો કે આ દાવો જાળવણીક્ષમ નથી કારણ કે પ્રતિવાદી ૧૯૫૬ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ સુરક્ષિત ભાડાપટ્ટે લેનાર હતી. ટ્રાયલ કોર્ટે તેના તારીખ ૨૯મી જૂન, ૧૯૯૬ ના ચુકાદા અને હુકમ દ્વારા અહીંયા પ્રતિવાદી દ્વારા લેવામાં આવેલ બચાવને નકાર્યો કે તેણીને માસિક ભાડાપટ્ટે લેનાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવી હતી અને એવું ઠરાવીને દાવો મંજૂર કર્યો કે પ્રતિવાદી માસિક ભાડાપટ્ટાના તેના દાવાને સ્થાપિત કરવામાં નિષ્ફળ ગઈ છે.

ઉપરોક્ત ઉપરાંત, ટ્રાયલ કોર્ટે એ હકીકતની પણ નોંધ લીધી કે અગાઉનો દાવો મિલકત ટ્રાન્સફર અધિનિયમ, ૧૮૮૨ ની જોગવાઈઓ હેઠળ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, અને કોઈપણ સમયે પ્રતિવાદીએ એવો બચાવ લીધો નહોતો કે તેનું

ભાડાપટ્ટું ૧૯૫૬ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ દ્વારા સંચાલિત હતું. ટ્રાયલ કોર્ટે એ હકીકતની નોંધ લીધી કે, તેનાથી વિપરીત, પ્રતિવાદીએ પોતે જ મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૧૧૪ હેઠળ બેદખલી વિરુદ્ધ રાહત મેળવી હતી.

ઉપરોક્ત બે આધારો પર, ટ્રાયલ કોર્ટે અહીં પ્રતિવાદી ને ખાલી કરાવવા માટેના આદેશ દાવામાં આપ્યો હતો.

પ્રતિવાદીએ ટ્રાયલ કોર્ટના ઉપરોક્ત ચુકાદા અને હુકમ વિરુદ્ધ ટાઈટલ અપીલ નંબર ૨૪૬/૧૯૯૬ દાખલ કરી. પ્રથમ અપીલ કોર્ટે પણ પ્રતિવાદીનો માસિક ભાડાપટ્ટે લેનાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવ્યો હોવાનો દાવો નકાર્યો અને એવું ઠરાવીને ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદાની પુષ્ટિ કરી કે ટાઈટલ દાવો નંબર ૩/૧૯૭૩ માંનો નિર્ણય સિવિલ પ્રોસિજર કોડ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૧૧ ની જોગવાઈઓને આકર્ષિત કરે છે, જે ભાડાપટ્ટાના પરિસરને મિલકત ટ્રાન્સફર અધિનિયમ લાગુ પડવા સંબંધિત છે અને વધુમાં ઠરાવ્યું કે ઉપરોક્ત પ્રશ્નને ફરીથી ખોલી શકાય નહીં. પ્રથમ અપીલ કોર્ટ દ્વારા એ પણ ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે તારીખ ૧૩મી જાન્યુઆરી, ૧૯૬૯ ના ભાડાપટ્ટાના ખત દ્વારા બનાવેલ ભાડાપટ્ટું તેની કલમ ૩ (૨) ની જોગવાઈઓ ને ધ્યાનમાં રાખીને ૧૯૫૬ ના અધિનિયમ દ્વારા સંચાલિત થશે નહીં. આવા તારણ પર પહોંચતા, પ્રથમ અપીલ કોર્ટે સવિતા દેવ વિ. નાગેશ્વર મજુમદાર અને અન્ય, એઆઈઆર (૧૯૯૬) એસસી ૨૭૨, માં આ કોર્ટના નિર્ણયનો સંદર્ભ લીધો અને તેના પર આધાર રાખ્યો. ઉપરોક્ત હુકમથી નારાજ થઈને, પ્રતિવાદીએ કૉલકતા હાઈકોર્ટ સમક્ષ બીજી અપીલ દાખલ કરી

જેનો બીજી અપીલ નંબર ૫૯૫/૧૯૯૭ તરીકે નંબર આપવામાં આવ્યો. તારીખ ૧૦મી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૯૯ ના ચુકાદા અને આદેશ દ્વારા, હાઈકોર્ટે ભાડાપટ્ટા આપનાર દ્વારા તારીખ ૧૩મી જાન્યુઆરી, ૧૯૬૯ ના રોજ કરવામાં આવેલા ભાડાપટ્ટાના ખત ને ૧૯૫૬ ના અધિનિયમની લાગુ પડવા સંબંધિત નીચલી કોર્ટોના તારણને ઉલટાવીને બીજી અપીલ મંજૂર કરી. હાઈકોર્ટે એ તારણ સાથે પણ અસહમતિ દર્શાવી કે અગાઉના દાવા (ટી.એસ. નંબર ૩/૧૯૭૩) માંનો નિર્ણય ૧૯૫૬ ના અધિનિયમ હેઠળના સંરક્ષણના બચાવ જેટલો સંબંધ છે ત્યાં સુધી અધિકારપૂર્વક નિરસ્ત તરીકે કાર્ય કરે છે.

આ અપીલ કોલકતા હાઈકોર્ટના ઉપરોક્ત ઉલટાવવાના ચુકાદા વિરુદ્ધ દાખલ કરવામાં આવી છે.

અપીલના સમર્થનમાં હાજર રહેલા વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી પી. એસ. મિશ્રાએ નીચેની અદાલતો સમક્ષ અપીલકર્તાના વલણનો પુનરોચ્ચાર કર્યો હતો અને રજૂઆત કરી હતી કે પ્રતિવાદી-પ્રતિવાદીને ૧૯૫૬ના કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ તેણીની ભાડાપટ્ટે રહેવાનું રક્ષણ કરવામાં આવ્યું છે તેવી દલીલ કરવાથી પ્રતિબંધિત કરવામાં આવ્યા હતા. તેમણે વિનંતી કરી કે પ્રતિવાદીએ અગાઉના દાવામાં મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૧૪ નો લાભ મેળવ્યો હોવાથી, તેણીને પછીના દાવામાં બચાવ ઉઠાવવાથી દૂર કરવામાં આવી હતી કે તેણીની ભાડાપટ્ટે ૧૯૫૬ અધિનિયમની કલમ ૩ ની પેટા-કલમ (૨) ની જોગવાઈ હેઠળ સુરક્ષિત છે.

એવી દલીલ પણ કરવામાં આવી હતી કે અધિકારપૂર્વક નિરસ્ત ના પ્રશ્ન સિવાય, હાઈકોર્ટે ભાડાપટ્ટે લેનાર દ્વારા બનાવેલ ભાડાપટ્ટા ને ૧૯૫૬ ના અધિનિયમની લાગુ પડવા સંબંધિત નીચલી કોર્ટોના તારણોને ભૂલથી ઉલટાવ્યા હતા, જે કલમ જમીનદાર અને ભાડાપટ્ટે લેનાર બંનેને તેના ચાલુ રહેવા દરમિયાન ભાડાપટ્ટાને સમાપ્ત કરવા માટે હકદાર બનાવે છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે કારણ કે ભાડાપટ્ટો એકવીસ વર્ષના નિશ્ચિત સમયગાળા માટે હતો અને તેને તેની સંપૂર્ણ મુદત સુધી ચાલવા દેવામાં આવ્યો હતો અને પ્રતિવાદી ભાડાપટ્ટાના સમગ્ર સમયગાળા દરમિયાન વસિયત કરેલ પરિસરના કબજામાં રહ્યો હતો, તેથી હાઈકોર્ટે એવું ઠરાવવામાં ભૂલ કરી હતી કે આવી કલમ ભાડાપટ્ટાને ૧૯૫૬ ના અધિનિયમની સુરક્ષા હેઠળ લાવે છે.

શ્રી મિશ્રાએ રજૂઆત કરી કે આ કોર્ટનો સવિતા ડે વિ. નાગેશ્વર મજુમદાર અને અન્ય, (ઉપરોક્ત), માંનો નિર્ણય અપીલકર્તાના કેસને સંપૂર્ણપણે સમર્થન આપે છે અને હાઈકોર્ટે નીચલી કોર્ટોના ચુકાદાઓને ભૂલભરેલ રીતે ઉલટાવ્યા છે.

પ્રતિવાદી તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ, શ્રી રાણા મુખર્જી દ્વારા અધિકારપૂર્વક નિરસ્ત અને એસ્ટોપેલ ના સિદ્ધાંતોનો ઉપયોગ નકારવામાં આવ્યો. તેમના મતે, પ્રતિવાદીને એવો દાવો કરતા અટકાવવામાં આવી ન શકે કે તેના પક્ષમાં મંજૂર કરાયેલ ભાડાપટ્ટો ૧૯૫૬ ના અધિનિયમની કલમ ૩ (૨) હેઠળ સુરક્ષિત હતો, માત્ર એટલા માટે કે અગાઉના દાવામાં મિલકત ટ્રાન્સફર અધિનિયમની કલમ ૧૧૪ ની જોગવાઈઓ ને લાગુ કરવામાં આવી હતી. એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે મિલકત ટ્રાન્સફર અધિનિયમ, ૧૮૮૨ ની કલમ

૧૧૪ નો ઉદ્દેશ ૧૯૫૬ ના અધિનિયમની કલમ ૧૭ (૪) ના ઉદ્દેશ જેવો જ હતો અને આપેલા કેસમાં બેમાંથી કઈ જોગવાઈ લાગુ કરવામાં આવી હતી તે અપ્રસ્તુત હતું અને, કોઈપણ સંજોગોમાં, આ પ્રશ્ન કાયદાનો શુદ્ધ પ્રશ્ન હતો જેના પર અધિકારપૂર્વક નિરસ્ત નો નિયમ લાગુ થશે નહીં, જેમ કે આ કોર્ટ દ્વારા મથુરા પ્રસાદ બાજુ જયસ્વાલ અને અન્ય વિ. દોસીબાઈ એન.બી. જીજીભોય, [૧૯૭૦] ૧ એસસીસી ૬૧૩, માં ઠરાવવામાં આવ્યું હતું.

શ્રી મુખર્જીએ રજૂઆત કરી કે ૧૯૫૬ ના અધિનિયમની કલમ ૩ (૨) ની ભાષાએ સ્પષ્ટ કર્યું કે પૂર્વનિર્ધારણની કલમ ને કારણે ભાડાપટ્ટે લેનાર ને ૧૯૫૬ ના અધિનિયમનું સંરક્ષણ મળ્યું હતું. એવી ભારપૂર્વક દલીલ કરવામાં આવી હતી કે ભાડાપટ્ટો, હકીકતમાં, તેની ચાલુ રહેવા દરમિયાન તારીખ ૨૯મી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૭૨ ના રોજ અપીલકર્તાઓ દ્વારા જારી કરાયેલી નોટિસ દ્વારા અને તેના આધારે બેદખલી માટેના દાવા દ્વારા સમાપ્ત કરવામાં આવ્યો હતો. પૂર્વનિર્ધારણના વિકલ્પનો ઉપયોગ ભાડાપટ્ટાને ૧૯૫૬ ના અધિનિયમની હદ અને સંરક્ષણ હેઠળ લાવ્યો. તેથી, ભાડાપટ્ટાના અમલની તારીખથી ત્રણ વર્ષની અંદર ભાડાપટ્ટાની સમાપ્તિ દ્વારા અસર કરાયેલ ભંગ ને કારણે ૨૧ વર્ષના નિશ્ચિત સમયગાળા માટે ભાડાપટ્ટાના અવિરત ચાલુ રહેવાનો આ કેસ નહોતો. તેથી, હાઈકોર્ટના એ તારણમાં કોઈ ભૂલ નહોતી કે પૂર્વનિર્ધારણ સંબંધિત કલમ ને કારણે, ભાડાપટ્ટો મિલકત ટ્રાન્સફર અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ અગાઉનો દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હોવા છતાં અને ચલાવવામાં આવ્યો હોવા છતાં ૧૯૫૬ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ દ્વારા સંચાલિત થશે.

૧૯૫૬ ના અધિનિયમની કલમ ૩ ની પેટા-કલમ (૨) ની રચના પર, અમે હાઈકોર્ટ દ્વારા વ્યક્ત કરાયેલા દૃષ્ટિકોણ સાથે સહમત થવા માટે અસમર્થ છીએ. કલમ ૩ માં સુધારો કરવાનો ધારાસભાનો ઈરાદો જમીનદારોને લાંબા ગાળાના ભાડાપટ્ટા નો ઉપયોગ ૧૯૫૬ ના અધિનિયમના સંરક્ષણમાંથી બાકાત રાખવા માટેના છદ્માવરણ તરીકે કરતા અટકાવવાનો અને છતાં પૂર્વનિર્ધારણનો અધિકાર જાળવી રાખવાનો હોવાનું જણાય છે. પેટા-કલમ (૨) આવા દુરુપયોગને રોકવા માટે ઘડવામાં આવી હોય તેવું જણાય છે, કારણ કે, એકવાર ભાડાપટ્ટાને નિર્ધારિત સમયગાળા પહેલા સમાપ્ત કરવામાં આવે, તે તેની જોગવાઈને આકર્ષિત કરે છે.

આ બાબતનું પાસું કલકત્તા હાઈકોર્ટની એક વિભાગીય બેન્ચ દ્વારા મહિન્દ્રા એન્ડ મહિન્દ્રા લિમિટેડ વિ. કોહિનૂર દેબી, ૯૩ સી.ડબલ્યુ.એન. પાના નંબર ૭૭૩, માં ૧૯૫૬ ના અધિનિયમની કલમ ૩ ની પેટા-કલમ (૨) ની તેના પેટા-કલમ (૧) દ્વારા સંચાલિત ભાડાપટ્ટા ને લાગુ પડવા પર વિચાર કરતી વખતે નોંધવામાં આવ્યું હતું અને તેમાં નીચે મુજબ અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું: -

" વીસ વર્ષ માટેનો ભાડાપટ્ટો, ઉદાહરણ તરીકે, કાયદાની દ્રષ્ટિએ આવો ભાડાપટ્ટો હોવાનું બંધ કરશે નહીં, પરંતુ ચાલુ રહેશે, ભલે ભાડાપટ્ટે લેનારને તેને વહેલો સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ આપવામાં આવ્યો હોય. જો ભાડાપટ્ટે લેનારની તરફેણમાં દૂર કરવાના અધિકાર અથવા વિકલ્પ સાથેનો નિશ્ચિત મુદતનો ભાડાપટ્ટો, વિંકલ્પનો ઉપયોગ ન થાય ત્યાં સુધી, માત્ર તે નિશ્ચિત મુદતનો ભાડાપટ્ટો રહે છે, તો ભાડાપટ્ટે લેનારની

તરફેલામાં વહેલી સમાપ્તિના અધિકાર અથવા વિકલ્પ સાથેનો નિશ્ચિત મુદતનો ભાડાપટ્ટો પણ નિશ્ચિત મુદતનો ભાડાપટ્ટો રહેવો જોઈએ, કારણ કે દરેક કિસ્સામાં વિકલ્પ, ઉપયોગ ન થાય ત્યાં સુધી, કોઈ અધિકાર, ટાઈટલ અથવા હિત બનાવતો, વિસ્તૃત કરતો, મર્યાદિત કરતો અથવા બુઝાવતો નથી."

જો કે, આખરે આ બાબતનો નિર્ણય અન્ય વિચારણાઓ પર લેવામાં આવ્યો હતો, તેમ છતાં ઉપરોક્ત નિવેદન આપણને કાયદાની યોગ્ય છલાવટ હોવાનું જણાય છે.

આ કોર્ટ સમક્ષ સવિતા કે. વિ. નાગેશ્વર મજુમદાર અને અન્ય, (ઉપરોક્ત), ના કેસમાં કંઈક અંશે સમાન પ્રશ્ન વિચારણા માટે આવ્યો હતો જે હાઈકોર્ટ સમક્ષ ટાંકવામાં આવ્યો હતો. ઉપરોક્ત નિર્ણય પર વિચાર કરતી વખતે હાઈકોર્ટે માત્ર એટલું જ અવલોકન કર્યું કે ઉપરોક્ત કેસમાં જે ઠરાવવામાં આવ્યું હતું તે એ હતું કે એકવીસ વર્ષના નિશ્ચિત સમયગાળા માટેનો ભાડાપટ્ટો જોગવાઈમાં કરવામાં આવેલા સુધારાના અમલ પહેલા દાખલ કરવામાં આવ્યો હોવાથી ૧૯૫૬ ના અધિનિયમની કલમ ૩ (૨) દ્વારા સંચાલિત નહોતો. હાઈકોર્ટે ભાડાપટ્ટાની અનિશ્ચિતતા સંબંધિત નિર્ણયને ધ્યાનમાં લીધો નહોતો જે તેની સંપૂર્ણ મુદત પહેલા સમાપ્ત કરી શકાય અને એ અવલોકનને પણ ધ્યાનમાં લીધું નહોતું કે ભાડાપટ્ટાની આવી સૂચિત અનિશ્ચિતતા આ કેસની હકીકતોમાં ઊભી થતી નથી કારણ કે ભાડાપટ્ટે લેનાર/ભાડાપટ્ટેદાર એ વીસ વર્ષના ભાડાપટ્ટાના સમયગાળાનો સંપૂર્ણપણે આનંદ લીધો હતો, જે આ તાત્કાલિક અપીલનો પણ

કેસ છે. જોકે, આ તાત્કાલિક કેસમાં, ભાડાપટ્ટો ભાડાપટ્ટાના નિશ્ચિત સમયગાળા દરમિયાન નોટિસ દ્વારા સમાપ્ત કરવામાં આવ્યો હતો, ભાડાપટ્ટે લેનાર એકવીસ વર્ષના સંપૂર્ણ સમયગાળા માટે કોઈ અવરોધ વિના વસિયત કરેલ પરિસર પર કબજો ચાલુ રાખ્યો.

સવિતા કે નાં કેસ માંનો નિર્ણય એ સ્થિતિને સ્પષ્ટ કરે છે કે માત્ર ૨૦ વર્ષથી વધુના નિશ્ચિત સમયગાળા માટેના ભાડાપટ્ટા માં પૂર્વનિર્ધારણ માટેની કલમનો સમાવેશ કરવાથી તે આપોઆપ ૧૯૫૬ ના અધિનિયમની કલમ ૩ ની પેટા-કલમ (૨) ની જોગવાઈ માં સમાવિષ્ટ અપવાદ હેઠળ આવશે નહીં. જો ઉપરોક્ત કલમ હેઠળ વિકલ્પનો ઉપયોગ કરવામાં આવે, તો આવી કલમનો સમાવેશ ભાડાપટ્ટેદાર દ્વારા બચાવ તરીકે લઈ શકાય છે. અગાઉના દાવા માં જ્યારે તે તેના માટે ઉપલબ્ધ હતો ત્યારે ભાડાપટ્ટે લેનાર દ્વારા આવો બચાવ ગોઠવવામાં આવ્યો નહોતો અને ભાડાપટ્ટાના નિશ્ચિત સમયગાળાની સમાપ્તિ પછી તે તેના માટે ઉપલબ્ધ નથી.

જેમ કે કલકત્તા હાઈકોર્ટ દ્વારા મહિન્દ્રા એન્ડ મહિન્દ્રા કેસ (ઉપરોક્ત) માં દર્શાવવામાં આવ્યું હતું, નિશ્ચિત સમયગાળા માટેનો ભાડાપટ્ટો તેમાં એવી કલમનો સમાવેશ કરવાથી તેવો રહેવાનું બંધ કરતો નથી જે જમીનદાર અથવા ભાડાપટ્ટે લેનાર બંનેમાંથી કોઈ એકને તેની સમાપ્તિ પહેલા ભાડાપટ્ટાને સમાપ્ત કરવા માટે હકદાર બનાવે છે, સિવાય કે આવા વિકલ્પનો ખરેખર ઉપયોગ કરવામાં ન આવે.

અપીલ હેઠળના પડકારાયેલા ચુકાદા માં, હાઈકોર્ટે એવું ઠરાવવામાં ભૂલ કરી કે એવું તારણ કાઢવામાં આવ્યું હતું કે પ્રશ્નમાં રહેલો ભાડાપટ્ટો ૧૯૫૬ ના અધિનિયમની કલમ ૩ (૨) દ્વારા સંચાલિત હતો. તેનાથી વિપરીત, ટ્રાયલ કોર્ટ અને પ્રથમ અપીલ કોર્ટ બંનેએ ઠરાવ્યું હતું કે ભાડાપટ્ટાનું ખત કલમ ૩ (૨) હેઠળ ૧૯૫૬ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ દ્વારા સંચાલિત નહોતું અને સવિતા દેવના કેસના નિર્ણયના ખોટા ઉપયોગ પર હાઈકોર્ટ દ્વારા આવા તારણને ઉલટાવવામાં આવ્યું હતું.

કાયદો સ્પષ્ટ છે કે વીસ વર્ષ કે તેથી વધુ સમયગાળાના ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજો ૧૯૫૬ ના અધિનિયમની કામગીરીમાંથી બાકાત રહેશે, સિવાય કે તે સંબંધિત કલમ ૩૧ અને કલમ ૩૬ ની બાબતોમાં, સિવાય કે જો તે જમીનદાર અથવા ભાડાપટ્ટે લેનારના વિકલ્પ પર તેમની સમાપ્તિ પહેલા સમાપ્ત કરી શકાય. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, જો આવા ભાડાપટ્ટાને તેના નિર્ધારિત સમયગાળાની સમાપ્તિ પહેલા સમાપ્ત કરવામાં આવે, તો કલમ ૩ (૨) ની જોગવાઈ બેદખલી સામેના બચાવ તરીકે આકર્ષિત થશે. જો કે, જો ભાડાપટ્ટાને તેનો સંપૂર્ણ સમયગાળો ચલાવવાની મંજૂરી આપવામાં આવે, તો ભાડાપટ્ટો અને તેમાં સમાવિષ્ટ શરતો બંને સમાપ્ત થઈ જશે અને તે કાર્યરત રહેશે નહીં અને પૂર્વનિર્ધારણની કલમ બેદખલી સામેના બચાવ તરીકે હવે ઉપલબ્ધ રહેશે નહીં.

એસ્ટોપેલ ના પ્રશ્ન પર પણ અપીલ મંજૂર થવી જોઈએ. મિલકત ટ્રાન્સફર અધિનિયમ હેઠળ કોર્ટના અધિકારક્ષેત્ર ને સ્વીકાર્યા પછી અને તે હેઠળ રાહત મેળવ્યા પછી, પ્રતિવાદી વર્તમાન દાવામાં પશ્ચિમ બંગાળ પરિસર ભાડાપટ્ટા

અધિનિયમ, ૧૯૫૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સંરક્ષણનો દાવો કરી શકે નહીં, જેના માટે તે, કોઈપણ સંજોગોમાં, તારીખ ૧૩મી જાન્યુઆરી, ૧૯૬૯ ના ભાડાપટ્ટાના ખત ની શરતો અનુસાર, હકદાર નથી.

તદનુસાર, અપીલ મંજૂર કરવામાં આવે છે. હાઈકોર્ટનો ચુકાદો અને હુકમ રદ કરવામાં આવે છે અને ટ્રાયલ કોર્ટનો ચુકાદો અને હુકમ પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે. પ્રતિવાદીને ૧૫ દિવસની અંદર સામાન્ય સોગંદનામું દાખલ કરવાની શરતે ૩૧મી ડિસેમ્બર, ૨૦૦૬ સુધીનો સમય પરિસર ખાલી કરવા અને તેનો શાંતિપૂર્ણ કબજો અપીલકર્તાઓને સોંપવા માટે આપવામાં આવે છે.

અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવી છે.

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.