

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.

=====

આર. કપિલનાથ (મૃતક) વારસદારો મારફતે

વિરુદ્ધ

કૃષ્ણા

૧૩ ડિસેમ્બર, ૨૦૦૨

(આર. સી. લાહોટી અને બ્રિજેશ કુમાર, ન્યાયમૂર્તિઓ)

કાયદાનું અર્થઘટન:

વૈધાનિક ફેરફારો-પેનિંગ કાર્યવાહીઓ પર તેની અસર-ઠેરવ્યું: ફોરમમાં ફેરફાર લાવતો નવો કાયદો પેનિંગ કાર્યવાહીઓને અસર કરતો નથી, જ્યાં સુધી તેમાં કાર્યવાહીઓના તબદીલી માટેની જોગવાઈ કરવામાં ન આવી હોય અથવા પેનિંગ કાર્યવાહીઓને અસર થાય છે તેવો અન્ય કોઈ સ્પષ્ટ સંકેત ન હોય- હકીકતો પરથી, અધિનિયમમાં થયેલ સુધારો પેનિંગ કાર્યવાહીઓના સંબંધમાં ફોરમમાં ફેરફાર લાવતો નથી, આમ સુધારાની અસર ધાર્મિક સંસ્થાની માલિકીની

જગ્યા પરના ખાલી કરાવવાના મેટરમાં સુનાવણી કરવા માટે મુન્સફ કોર્ટને તેના અધિકારક્ષેત્રથી વંચિત કરી શકે નહીં-કર્ણાટક રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૬૧-કર્ણાટક રેન્ટ કંટ્રોલ (એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ, ૧૯૯૪.

કર્ણાટક રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૬૧:

કલમો ૨૧(૧)(બી) અને ૩(એચ)-જગ્યાના સંબંધમાં ભાડું મેળવનાર મંદિરના પૂજારી કલમ ૩(એચ) ના અર્થમાં મકાનમાલિક છે-પૂજારી પોતે માલિક હોવાનો દાવો પણ કરે છે-ખાલી કરાવવા માટેનો દાવો-ટકવાપાત્રતા-ઠેરવ્યું, જોકે પૂજારી માલિક હોવાનો દાવો કરે છે પરંતુ જ્યાં સુધી તે મકાનમાલિક હોવાનું જણાય છે ત્યાં સુધી તે ખાલી કરાવવા માટેની કાર્યવાહી જાળવી રાખવા માટે હકદાર છે.

શબ્દો અને શબ્દસમૂહો:

'મકાનમાલિક'-કર્ણાટક રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૬૧ની કલમ ૩(એચ) ના સંદર્ભમાં અર્થ.

ભારતનું સંવિધાન, ૧૯૫૦:

અનુચ્છેદ ૧૩૬-ટ્રાયલ કોર્ટની ફોરમ સક્ષમતા અંગેનો વાંધો-હાઈકોર્ટ સુધી લેવામાં આવ્યો નથી, એસ.એલ.પી. માં પણ નથી-સુપ્રિમ કોર્ટમાં વધારાના કારણ તરીકે મોડેથી રજૂ કરવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં.

દાવો કરેલ જગ્યા, એક રહેણાંક મકાન એક મંદિર-એક ધાર્મિક સંસ્થાની માલિકીનું હતું. તે રાજ્ય સરકારના સંચાલન હેઠળ નહોતું અને અપીલકર્તા-ભાડૂઆતને ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું. અપીલકર્તા-ભાડૂઆત પ્રતિવાદીના પિતાને ભાડું ચૂકવતા હતા જેઓ મંદિરના પૂજારી અને મેનેજર હતા. પ્રતિવાદીએ જગ્યાના માલિક હોવાનો દાવો કરીને કર્ણાટક રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૬૧ની કલમ ૨૧(૧)(એચ) અને (પી) હેઠળ ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરી. મુન્સફ કોર્ટે ખંડ (પી) હેઠળ ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું મંજૂર કર્યું પરંતુ ખંડ (એચ) હેઠળ નહીં. અપીલકર્તાએ એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ સમક્ષ રિવિઝન અરજી દાખલ કરી. કાર્યવાહીના પેનિંગ સમયગાળા દરમિયાન અધિનિયમમાં સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો. કલમ ૨(૭) માંથી, જે અધિનિયમના અમલીકરણમાંથી જગ્યાની એક શ્રેણીને બાકાત રાખતી હતી એટલે કે, 'રાજ્ય સરકારના સંચાલન હેઠળની ધાર્મિક અથવા સખાવતી સંસ્થાની કોઈ પણ જગ્યા', તેમાંથી 'રાજ્ય સરકારના સંચાલન હેઠળની' શબ્દો કાઢી નાખવામાં આવ્યા હતા. એ.ડી.જે. એ રિવિઝન અરજી ફગાવી દીધી. હાઈકોર્ટે પણ ખંડ (પી) હેઠળના ખાલી કરાવવાના હુકમનામાને માન્ય રાખ્યું. તેથી હાલની અપીલ.

અપીલકર્તા-ભાડૂઆતે દલીલ કરી હતી કે સુધારાની અસરથી મુન્સફ કોર્ટને જગ્યા પર ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહી સાંભળવા અને નિર્ણય લેવાના તેના અધિકારક્ષેત્રથી વંચિત કરી દેવામાં આવી છે; અને એ કે ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરનાર અરજદારે પોતાને માત્ર મકાનમાલિક તરીકે જ દાવો કરવો જોઈએ

અને માલિક તરીકે નહીં અને પ્રતિવાદીએ પોતાને જગ્યાના માલિક તરીકે દાવો કર્યો જે મંદિર વતી માત્ર ભાડું ઉઘરાવનાર હોવા સાથે અસંગત છે, આમ તેની વિનંતી પર ખાલી કરાવવાનો દાવો નકારવો જોઈતો હતો.

અપીલ ફગાવી દેતા, કોર્ટે ઠેરવેલ કે:

૧.૧. ફોરમમાં ફેરફાર લાવતો નવો કાયદો પેર્લિંગ કાર્યવાહીઓને અસર કરતો નથી, જ્યાં સુધી તેમાં કાર્યવાહીઓના તબદીલી માટેની જોગવાઈ કરવામાં ન આવી હોય અથવા પેર્લિંગ કાર્યવાહીઓને અસર થાય છે તેવો અન્ય કોઈ સ્પષ્ટ સંકેત ન હોય.

૧.૨. હાલના કેસમાં, કર્પોરેટ રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૬૧ એ પેર્લિંગ કાર્યવાહીઓના સંબંધમાં ફોરમમાં ફેરફાર લાવ્યો નથી. સુધારો અમલમાં આવ્યો ત્યાં સુધીમાં, મુન્સફ કોર્ટ સમક્ષની કાર્યવાહી પહેલેથી જ પૂર્ણ થઈ ચૂકી હતી અને કેસ એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ સમક્ષ રિવિઝનના તબક્કે પેર્લિંગ હતો. ૧૯૯૪ના સુધારા અધિનિયમને ભૂતકાળની અસર આપવામાં આવી ન હતી અને અધિનિયમમાં જરૂરી ગર્ભિતાર્થ દ્વારા ભૂતકાળની અસરનું અનુમાન કરવા માટે કંઈ નહોતું. વધુમાં, ફોરમની સક્ષમતાને પડકારતો વાંધો એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ સમક્ષ કે હાઈકોર્ટ સમક્ષ ઉઠાવવામાં આવ્યો ન હતો. તે સ્પેશિયલ લીવ પિટિશનમાં કારણ તરીકે પણ લેવામાં આવ્યો ન હતો. તે પાછળથી ફાઇલ કરવામાં આવેલી એક અલગ અરજી દ્વારા જ લેવામાં આવ્યો હતો, જેમાં વધારાના

કારણો રજૂ કરવાની પરવાનગી માંગવામાં આવી હતી. આવા વાંધાને આટલા મોડેથી ઉઠાવવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં.

જસ્ટિસ જી. પી. સિંહ દ્વારા લિખિત પ્રિન્સિપલ્સ ઓફ સ્ટેચ્યુટરી ઇન્ટરપ્રિટેશન, ૮મી આવૃત્તિ, ૨૦૦૧, પાનું ૪૪૨, સંદર્ભિત.

૨. કોઈ પણ જગ્યાના કબજાની વસૂલાત માટેની અરજી મકાનમાલિક દ્વારા ભાડૂઆત વિરુદ્ધ અધિનિયમની કલમ ૨૧(૧) ના અર્થમાં દાખલ કરી શકાય છે. કલમ ૩(અય) માં 'મકાનમાલિક' ના અર્થમાં એવી કોઈ પણ વ્યક્તિનો સમાવેશ થાય છે જે તે સમય માટે કોઈ પણ જગ્યાના સંબંધમાં ભાડું મેળવી રહી હોય અથવા મેળવવા માટે હકદાર હોય, પછી તે તેના પોતાના નામે હોય અથવા અન્ય કોઈ વ્યક્તિ વતી અથવા તેના લાભ માટે હોય વગેરે. તેમાં કોઈ શંકા હોઈ શકે નહીં કે વિવાદ પણ થયો નથી કે પ્રતિવાદી કલમ ૩(અય) ના અર્થમાં મકાનમાલિક છે. જોકે પ્રતિવાદીએ પોતાને માલિક તરીકે પણ ગણાવ્યા હતા, પરંતુ જ્યાં સુધી તે મકાનમાલિક હોવાનું જણાયું છે ત્યાં સુધી તે કલમ ૨૧(૧)(પી) હેઠળ ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહી જાળવી રાખવા માટે હકદાર છે. વાદી અથવા અરજદાર ઉચ્ચ હકનો દાવો કરી શકે છે અને માત્ર નાના હક અથવા રાહત માટેની પાત્રતા સાબિત કરવામાં સફળ થઈ શકે છે પરંતુ તેનાથી વાદી અથવા અરજદાર સફળ થવા માટે ગેરલાયક ઠરશે નહીં જ્યાં સુધી તેના દ્વારા સફળતાપૂર્વક સાબિત થયેલ નાનો હક પ્રતિવાદી વિરુદ્ધ રાહત મેળવવા માટે કાયદામાં પૂરતો હોય.

સિવિલ એપેલેટ જ્યુરિસ્ડિક્શન: સિવિલ અપીલ નંબર ૨૪૭૪/૧૯૯૯.

એચ.આર.આર.પી. નંબર ૧૫૪૯/૧૯૯૫ માં કર્ણાટક હાઈકોર્ટના ૧૧/૦૪/૧૯૯૬ ના ચુકાદા અને હુકમ પરથી.

અપીલકર્તા તરફે કુમારી કિરણ સુરી.

પ્રતિવાદી તરફે ઈ.સી. વિદ્યા સાગર માટે બી.કે. ચૌધરી, સંતોષ કુમાર અને અમર એલ.વી.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ આર.સી. લાહોટી દ્વારા આપવામાં આવેલ.

દાવો કરેલ જગ્યા હુબલી શહેરના વોર્ડ II ના સીટીએસ નંબર ૯૩૬ અને ૯૩૯ માં સમાવિષ્ટ એક રહેણાંક મકાન છે. સદર જગ્યા એક મંદિર-એક ધાર્મિક સંસ્થાની માલિકીની છે પરંતુ તે રાજ્ય સરકારના સંચાલન હેઠળ નથી. પ્રતિવાદીના દત્તક પિતા, સ્વર્ગસ્થ શંકરભટ્ટ, મંદિરના પૂજારી અને મેનેજર હતા. અપીલકર્તાને સ્વર્ગસ્થ શંકરભટ્ટ દ્વારા દાવો કરેલ જગ્યામાં ભાડૂઆત તરીકે રાખવામાં આવ્યા હતા. શંકરભટ્ટે, રજિસ્ટર્ડ દત્તક વિધિ દ્વારા, પ્રતિવાદીને તેમના પુત્ર તરીકે દત્તક લીધા છે જે હાલમાં મંદિરના પૂજારી અને મેનેજર છે. અપીલકર્તા પ્રતિવાદીને ભાડું ચૂકવી રહ્યા છે. તે શંકામાં નથી, કે વિવાદમાં પણ નથી કે, દાવો કરેલ જગ્યાની માલિકી ગમે તે હોય, પ્રતિવાદી ચોક્કસપણે ભાડું ઉઘરાવનાર છે.

પ્રતિવાદીએ પોતાની જાતને જગ્યાના માલિક હોવાનો દાવો કરીને કર્ણાટક રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૬૧ (જે હવે પછી 'સદર અધિનિયમ' તરીકે ટૂંકમાં ઉલ્લેખિત છે) ની કલમ ૨૧ ના પેટા-કલમ (૧) ના ખંડ (એચ) અને (પી) હેઠળ ઉપલબ્ધ આધારો પર ભાડૂઆત-અપીલકર્તાને ખાલી કરાવવા માટે દાવો દાખલ કર્યો. ખંડ (એચ) હેઠળના આધારની ઉપલબ્ધતા નકારવામાં આવી છે જ્યારે મુન્સફ કોર્ટે ખંડ (પી) હેઠળ હુકમનામું મેળવવા માટે પ્રતિવાદીની પાત્રતાને માન્ય રાખી છે. અપીલકર્તાએ સદર અધિનિયમની કલમ ૫૦(૨) હેઠળ પ્રથમ એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ, ધારવાડ સમક્ષ રિવિઝન અને ત્યારબાદ સિવિલ પ્રોસિજર કોડની કલમ ૧૧૫ હેઠળ હાઈકોર્ટમાં રિવિઝન અરજી દાખલ કરી. ઉપરોક્ત ખંડ (પી) હેઠળના ખાલી કરાવવાના હુકમનામાને પુષ્ટિ આપતા બંને ફગાવી દેવામાં આવ્યા છે. તમામ કોર્ટો દ્વારા એવું તારણ કાઢવામાં આવ્યું છે કે ભાડૂઆતે યોગ્ય મકાન બાંધ્યું છે અથવા તેનો ખાલી કબજો મેળવ્યો છે. ભાડૂઆતે સ્પેશિયલ લીવ દ્વારા હાલની અપીલ દાખલ કરી છે.

અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલ કુમારી કિરણ સુરીની મુખ્ય રજૂઆત કર્ણાટક એક્ટ નંબર ૩૨/૧૯૯૪ દ્વારા સદર અધિનિયમમાં કરવામાં આવેલા સુધારાની આસપાસ કેન્દ્રિત છે. અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે દાવો કરેલ જગ્યા એક મંદિરની છે જે એક ધાર્મિક સંસ્થા છે. કર્ણાટક રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૬૧ અન્ય બાબતોની સાથે ભાડૂઆતોને ખાલી કરાવવા પર નિયંત્રણ રાખવા માટે ઘડવામાં આવ્યો હતો. સદર અધિનિયમ

વ્યાપક ઉપયોગ ધરાવે છે. જોકે, કલમ ૨ ની પેટા-કલમ (૭) જોગવાઈ કરે છે કે સદર અધિનિયમમાંની કોઈ પણ બાબત તેમાં દર્શાવેલા વિવિધ ખંડોમાં ઉલ્લેખિત કેટલીક જગ્યાઓને લાગુ પડશે નહીં. સદર અધિનિયમના અમલીકરણમાંથી બાકાત રાખવામાં આવેલી જગ્યાઓની શ્રેણીઓ પૈકીની એક 'રાજ્ય સરકારના સંચાલન હેઠળની ધાર્મિક અથવા સખાવતી સંસ્થાની કોઈ પણ જગ્યા' હતી. કર્ણાટક રેન્ટ કંટ્રોલ (એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ, ૧૯૯૪ (૧૯૯૪નો એક્ટ નંબર ૩૨) દ્વારા જે ૧૮ મે, ૧૯૯૪ થી અમલમાં આવ્યો હતો, તેમાં "રાજ્ય સરકારના સંચાલન હેઠળની" શબ્દો કાઢી નાખવામાં આવ્યા હતા. સુધારાની અસર એ છે કે જ્યારે અગાઉ માત્ર રાજ્ય સરકારના સંચાલન હેઠળની ધાર્મિક અથવા સખાવતી સંસ્થાની જગ્યાઓને જ સદર અધિનિયમના સંચાલનમાંથી મુક્તિ આપવામાં આવી હતી, હવે સુધારા પછી, બાકાત શ્રેણીનો વ્યાપ વધારવામાં આવ્યો છે જેથી તે તમામ ધાર્મિક અથવા સખાવતી સંસ્થાની માલિકીની જગ્યાઓને આવરી લે, ભલે તે રાજ્ય સરકારના સંચાલન હેઠળ હોય કે ન હોય. સદર અધિનિયમની કલમ ૨૧ હેઠળ ભાડૂઆતને ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહી એવી કોર્ટમાં જાળવી શકાય છે જે, કલમ ૩ ના ખંડ (ડી) માં વ્યાખ્યાયિત કર્યા મુજબ, મુન્સફ કોર્ટ છે. જ્યાં સુધી દાવો કરેલ જગ્યાનો સંબંધ છે, કાર્યવાહી વર્ષ ૧૯૮૬ માં મુન્સફ કોર્ટમાં શરૂ કરવામાં આવી હતી.

એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ સમક્ષ રિવિઝન અરજી વર્ષ ૧૯૯૦ માં ફાઈલ કરવામાં આવી હતી અને ૧૪ સપ્ટેમ્બર ૧૯૯૫ ના રોજ તેનો નિર્ણય લેવામાં

આવ્યો હતો. રિવિઝન પેનિંગ હોવા દરમિયાન, ૧૯૯૪ નો સુધારો અમલમાં આવ્યો. સુધારાની અસર એ છે કે દાવો કરેલ જગ્યાને સદર અધિનિયમના સંચાલનમાંથી બહાર કાઢી લેવામાં આવી હતી અને તેથી મુન્સફ આવી જગ્યા પર ખાલી કરાવવા માટેના કેસની સુનાવણી કરવાનો અધિકારક્ષેત્ર ગુમાવી બેઠા હતા. વિદ્વાન એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજે કાયદામાં થયેલા આ ફેરફારની નોંધ લેવી જોઈતી હતી અને મુન્સફ સમક્ષ હાથ ધરવામાં આવેલી કાર્યવાહીને કાયદામાં ફેરફારને કારણે અધિકારક્ષેત્રના અભાવે અમાન્ય ગણાવવી જોઈતી હતી.

વિદ્વાન વકીલની ઉપરોક્ત રજૂઆતને નકારવા ખાતર જ જણાવવામાં આવી છે. એ નોંધવું પ્રાસંગિક છે કે સુધારો અમલમાં આવ્યો ત્યાં સુધીમાં મુન્સફ કોર્ટમાં કાર્યવાહી પહેલેથી જ પૂર્ણ થઈ ચૂકી હતી. એ વિવાદિત નથી કે એમેન્ડમેન્ટ એક્ટ નંબર ૩૨/૧૯૯૪ ને ભૂતકાળની અસર આપવામાં આવી નથી અને સદર અધિનિયમમાં જરૂરી ગર્ભિતાર્થ દ્વારા ભૂતકાળની અસરનું અનુમાન કરવા માટે કંઈ નથી. સદર અધિનિયમ ખાસ કરીને ૧૮ મે, ૧૯૯૪ થી અમલમાં લાવવામાં આવ્યો છે. અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલે કાયદાકીય કાર્યવાહી પેનિંગ હોય તે દરમિયાન કાયદામાં લાવવામાં આવેલ સુધારો કેવી રીતે અમલમાં મૂકવો તે અંગેના કાયદાને નિર્ધારિત કરતા અનેક નિર્ણયો ટાંક્યા હતા. ટાંકવામાં આવેલા તે નિર્ણયોનો ઉલ્લેખ કર્યા વિના, એટલું અવલોકન કરવું પૂરતું છે કે તે તમામ નિર્ણયો કાયદાકીય કાર્યવાહી પેનિંગ હોય તે દરમિયાન સર્જાયેલા અથવા નાબૂદ થયેલા મૂળભૂત અધિકારો સાથે સંબંધિત છે અને

સંબંધિત કાયદામાં વિધાયિકાના હેતુ અને ઉપયોગમાં લેવાયેલી ભાષાના આધારે, આ કોર્ટે પેનિંગ કાર્યવાહીઓ પર કાયદાની અસર અને કાયદામાં ફેરફારની નોંધ લેવાની અને કાયદાકીય ફેરફારો સાથે સુસંગત રીતે રાહતને યોગ્ય રીતે ઘડવાની કોર્ટની સત્તા નક્કી કરી છે. જ્યાં સુધી હાલના કેસનો સંબંધ છે, અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા કરવામાં આવેલી એકમાત્ર રજૂઆત એ છે કે સુધારાની અસર મુન્સફ કોર્ટને દાવો કરેલ જગ્યા જેવી જગ્યાઓ માટે ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહી સાંભળવા અને નિર્ણય લેવાના તેના અધિકારક્ષેત્રથી વંચિત કરવાની છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, તે કાર્યવાહી પેનિંગ હોય તે દરમિયાન ફોરમમાં કરવામાં આવેલ ફેરફાર છે. આવા કેસોમાં અપનાવવો જોઈતો સાચો અભિગમ એ છે કે ફોરમમાં ફેરફાર લાવતો નવો કાયદો પેનિંગ કાર્યવાહીઓને અસર કરતો નથી, જ્યાં સુધી તેમાં કાર્યવાહીઓના તબદીલી માટેની જોગવાઈ કરવામાં ન આવી હોય અથવા પેનિંગ કાર્યવાહીઓને અસર થાય છે તેવો અન્ય કોઈ સ્પષ્ટ સંકેત ન હોય. (જુઓ પ્રિન્સિપલ્સ ઓફ સ્ટેચ્યુટરી ઇન્ટરપ્રિટેશન, જસ્ટિસ જી.પી. સિંહ, ૮મી આવૃત્તિ, ૨૦૦૧, પાનું ૪૪૨) અમે પહેલેથી જ સંકેત આપ્યો છે કે સદર અધિનિયમ જ્યાં સુધી પેનિંગ કાર્યવાહીઓનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી ફોરમમાં ફેરફાર લાવતો નથી. તદુપરાંત, સુધારો અમલમાં આવ્યો ત્યાં સુધીમાં, મુન્સફ સમક્ષની કાર્યવાહી પહેલેથી જ પૂર્ણ થઈ ગઈ હતી અને કેસ એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ સમક્ષ રિવિઝનના તબક્કે પેનિંગ હતો. વધુમાં અમને જણાય છે કે ફોરમની સક્ષમતાને પડકારતો વાંધો વિદ્વાન એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ

જજ સમક્ષ ઉઠાવવામાં આવ્યો ન હતો અને અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ સિવિલ રિવિઝનમાં હાઈકોર્ટ સમક્ષ પણ વાંધો લેવામાં આવ્યો ન હતો. તે સ્પેશિયલ લીવ પિટિશનમાં કારણ તરીકે લેવામાં આવ્યો ન હતો. તે પાછળથી ફાઈલ કરવામાં આવેલી એક અલગ અરજી દ્વારા અને વધારાના કારણો રજૂ કરવાની પરવાનગી માંગીને જ લેવામાં આવ્યો છે. આવા વાંધાને આટલા મોડેથી ઉઠાવવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં. જોકે, અમે ૧૯૯૪ ના સુધારા પર આધારિત દલીલને ગુણદોષ વગરની ઠેરવી છે.

ત્યારબાદ એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે જોકે સદર અધિનિયમની કલમ ૨૧(૧)(પી) હેઠળ ખાલી કરાવવાની અરજી મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરી શકાય છે અને તે જરૂરી નથી કે તે જગ્યાનો માલિક પણ હોવો જોઈએ, તેમ છતાં તે જરૂરી છે કે અરજદારે પોતાને માત્ર મકાનમાલિક તરીકે જ દાવો કરવો જોઈએ અને માલિક તરીકે નહીં. વિદ્વાન વકીલે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે પ્રતિવાદીએ પોતાને જગ્યાના માલિક હોવાનો દાવો કર્યો છે જે દાવો મંદિર વતી તેના માત્ર ભાડું ઉઘરાવનાર હોવા સાથે અસંગત છે અને તેથી તેની વિનંતી પર ખાલી કરાવવાનો દાવો નકારવો જોઈતો હતો. આ રજૂઆત પણ સંપૂર્ણપણે ગુણદોષ વિનાની છે. સદર અધિનિયમની કલમ ૨૧(૧) ના અર્થમાં મકાનમાલિક દ્વારા ભાડૂઆત વિરુદ્ધ કોઈ પણ જગ્યાના કબજાની વસૂલાત માટે અરજી ફાઈલ કરી શકાય છે. કલમ ૩ નો ખંડ (એચ) 'મકાનમાલિક' ના અર્થમાં એવી કોઈ પણ વ્યક્તિનો સમાવેશ કરે છે જે તે સમય માટે કોઈ પણ જગ્યાના

સંબંધમાં ભાડું મેળવી રહી હોય અથવા મેળવવા માટે હકદાર હોય, પછી તે તેના પોતાના નામે હોય અથવા અન્ય કોઈ વ્યક્તિ વતી અથવા તેના લાભ માટે હોય વગેરે. તેમાં કોઈ શંકા હોઈ શકે નહીં કે વિવાદ પણ થયો નથી કે પ્રતિવાદી ઉપરોક્ત કલમ ૩(એચ) ના અર્થમાં 'મકાનમાલિક' છે. જોકે પ્રતિવાદીએ પોતાને માલિક તરીકે પણ ગણાવ્યા હતા, પરંતુ જ્યાં સુધી તે મકાનમાલિક હોવાનું જણાયું છે ત્યાં સુધી તે કલમ ૨૧(૧)(પી) હેઠળ ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહી જાળવી રાખવા માટે હકદાર છે. વાદી અથવા અરજદાર ઉચ્ચ હકનો દાવો કરી શકે છે અને માત્ર નાના હક અથવા રાહત માટેની પાત્રતા સાબિત કરવામાં સફળ થઈ શકે છે પરંતુ તેનાથી વાદી અથવા અરજદાર સફળ થવા માટે ગેરલાયક ઠરશે નહીં જ્યાં સુધી તેના દ્વારા સફળતાપૂર્વક સાબિત થયેલ નાનો હક પ્રતિવાદી વિરુદ્ધ રાહત મેળવવા માટે કાયદામાં પૂરતો હોય.

પૂર્વોક્ત કારણોસર, અપીલ કોઈપણ ગુણદોષ વિનાની ઠરે છે અને ફગાવી દેવાને પાત્ર છે. તે સમગ્ર ખર્ચ સાથે ફગાવી દેવામાં આવે છે. અમલીકરણ માટેનું હુકમનામું આજથી ચાર મહિનાના સમયગાળા માટે અમલીકરણ માટે ઉપલબ્ધ રહેશે નહીં, જે અપીલકર્તા દ્વારા ભાડાની તમામ બાકી રકમ ચૂકવવા અને સામાન્ય બાંહેધરી ફાઇલ કરવાને આધીન રહેશે—બંને આજથી ત્રણ અઠવાડિયાના સમયગાળામાં—ઉક્ત ચાર મહિનાનો સમયગાળો પૂરો થયા પછી મકાનમાલિક-પ્રતિવાદીને ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો સોંપવા માટે અને ત્યાં સુધી મહિના દર મહિને બાકી રહેતું ભાડું ચૂકવવાનું ચાલુ રાખવા માટે.

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 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.