

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.

=====

શાંતિ પ્રસાદ દેવી અને અન્ય

વિરુદ્ધ

શંકર મહતો અને અન્ય

૧૧/૦૭/૨૦૦૫

[ડી.એમ. ધર્માધિકારી અને બી.એન. શ્રીકૃષ્ણ, ન્યાયમૂર્તિઓ]

સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨:

કલમ ૧૧૬ - 'હોલિંગ ઓવર' (કબજો ચાલુ રાખવો) - ભાડાપટ્ટાનો

દસ્તાવેજ - નવીનીકરણ - ભાડાપટ્ટાની મુદત પૂરી થયા પછી પણ

ભાડૂઆતનો કબજો ચાલુ રહ્યો - માલિક દ્વારા પછીના મહિનાઓનું ભાડું

સ્વીકારવામાં આવ્યું - ભાડૂઆત દ્વારા ભાડાપટ્ટાના નવીનીકરણ માટે નોટિસ

આપવા છતાં, માલિક દ્વારા બેદખલ કરવાનો દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો -

ઠરાવવામાં આવ્યું કે, ભાડાપટ્ટાના કરારની નવીનીકરણની શરતો મુજબ,

નવીનીકરણનો વિકલ્પ ભાડાપટ્ટાની મુદત પૂરી થાય તે પહેલાં અને નિર્દિષ્ટ શરતો પર વાપરવાનો હતો – નવીનીકરણ સ્પષ્ટપણે કલમ ૧૧૬ માં આવતા "તેથી વિરુદ્ધનો કરાર" અભિવ્યક્તિ હેઠળ આવે છે – માત્ર ભાડાના સ્વીકારથી 'હોલિંગ ઓવર' દ્વારા ગર્ભિત નવીનીકરણ થઈ શકે નહીં – નવીનીકરણના વિકલ્પનો ઉપયોગ નવીનીકરણની કલમોની શરતો અનુસાર કરવામાં આવ્યો ન હતો – બેદખલ કરવાનો હુકમનામું માન્ય રાખવામાં આવ્યું.

વિશિષ્ટ રાહત અધિનિયમ, ૧૯૬૩:

બેદખલ કરવાનો દાવો – ભાડાપટ્ટાના નવીનીકરણના કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટેનો પ્રતિ-દાવો – ઠરાવવામાં આવ્યું કે, નવીનીકરણનો વિકલ્પ ભાડાપટ્ટાની મુદત પૂરી થયા પછી વાપરવામાં આવ્યો હોવાથી અને નવીનીકરણની કલમો અસ્પષ્ટ અને વિશિષ્ટ પાલન માટે અસમર્થ હોવાથી, નીચેની અદાલતો દ્વારા દાવો યોગ્ય રીતે રદ કરવામાં આવ્યો છે.

અપીલકર્તા એક રજિસ્ટર્ડ લીઝ ડીડ હેઠળ માસિક ભાડા પર વિવાદિત મિલકત પર પેટ્રોલ પંપ ચલાવી રહ્યા હતા, જેમાં નવીનીકરણની શરત હતી કે ભાડાપટ્ટાની મુદત પૂરી થાય તે પહેલાં વિકલ્પનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને નવીનીકરણના નિયમો અને શરતો કાં તો પક્ષકારોની પરસ્પર સંમતિથી અથવા તેમાં નિષ્ફળતાના કિસ્સામાં, ગામના સ્થાનિક મુખીયા/પંચો દ્વારા નક્કી કરવામાં આવશે. અપીલકર્તાએ, ભાડાપટ્ટાની અવધિ પૂરી થયા પછી, થોડા

મહિનાનું ભાડું મોકલ્યું અને ભાડાપટ્ટાના નવીનીકરણની માંગ કરતી નોટિસ પણ માલિકને મોકલી. માલિકે ભાડું સ્વીકાર્યું, પરંતુ ભાડાપટ્ટાની મુદત પૂરી થઈ ગઈ હોવાની દલીલ સાથે બેદખલ કરવાનો દાવો દાખલ કર્યો. ભાડૂઆતે પણ ભાડાપટ્ટાના નવીનીકરણના કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે દાવો દાખલ કર્યો. ટ્રાયલ કોર્ટે બેદખલ કરવાનો દાવો એવું કહીને ફગાવી દીધો કે ભાડાપટ્ટાની પ્રારંભિક અવધિ પૂરી થયા પછી, માલિક દ્વારા ભાડાનો સ્વીકાર કરવાથી ભાડાપટ્ટાનું નવીનીકરણ થયું અને ભાડૂઆત સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૧૧૬ ના અર્થમાં ‘હોલ્ડિંગ ઓવર’ કરી રહ્યા હતા, અને આ અધિનિયમની કલમ ૧૦૬ હેઠળ નોટિસ આપીને ભાડાપટ્ટો સમાપ્ત કર્યા વિના દાવો દાખલ કરી શકાય નહીં. વિશિષ્ટ પાલન માટેનો દાવો પણ ફગાવી દેવામાં આવ્યો હતો. પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટે, વિશિષ્ટ પાલનના દાવાને ૨૬ રાખતા, બેદખલ કરવાનો હુકમનામું આપ્યું. હાઈકોર્ટે ભાડૂઆતની બીજી અપીલો ફગાવી દીધી, જેમણે વર્તમાન અપીલો દાખલ કરી છે.

અપીલો ફગાવી દેતા, અદાલતે

ઠરાવ્યું: ૧. હાઈકોર્ટ અને નીચેની પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટે યોગ્ય રીતે ઠરાવ્યું છે કે ભાડાપટ્ટાની મુદત પૂરી થયા પછી, તે પછીના મહિનાઓ માટે માત્ર ભાડાનો સ્વીકાર કરવો જેમાં ભાડૂઆતે ભાડે આપેલી જગ્યા પર કબજો ચાલુ રાખ્યો હતો, તેને ભાડાપટ્ટાની મુદત પૂરી થયા પછી પણ ભાડૂઆતની

સાતત્યતા માટે 'સંમતિ' દર્શાવતું વર્તન કહી શકાય નહીં. નવીનીકરણની કલમો હેઠળ નવીનીકરણની માંગ કરવાનો વિકલ્પ ભાડાપટ્ટાની મુદત પૂરી થાય તે પહેલાં અને નિર્દિષ્ટ શરતો પર વાપરવાનો હતો. ભાડાપટ્ટાના કરારમાં નવીનીકરણની કલમ (૭) અને (૯) સ્પષ્ટપણે સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૧૧૬ માં વપરાયેલ શબ્દપ્રયોગ 'તેથી વિરુદ્ધનો કરાર' હેઠળ આવે છે. નવીનીકરણની માંગ કરવા માટેની વિશિષ્ટ કલમોની હાજરીમાં, ભાડૂઆત દ્વારા આપવામાં આવેલા ભાડાના માત્ર સ્વીકાર પર 'હોલિંગ ઓવર' દ્વારા કોઈ ગર્ભિત નવીનીકરણ થઈ શકે નહીં. નવીનીકરણના વિકલ્પનો ઉપયોગ નવીનીકરણની કલમની શરતો અનુસાર કરવામાં આવ્યો ન હતો, એટલે કે ભાડાપટ્ટાની મુદત પૂરી થાય તે પહેલાં કરવામાં આવ્યો ન હતો. જે ભાડું ઓફર કરવામાં આવ્યું હતું તે માલિક દ્વારા તે સમયગાળા માટે સ્વીકારવામાં આવ્યું હતું જે દરમિયાન ભાડૂઆત ભાડે આપેલી જગ્યા પર વધુ સમય રોકાયા હતા. આ સંજોગોમાં, ભાડૂઆત એવો દાવો કરી શકતા નથી કે તેઓ સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૧૬ ના અર્થમાં ભાડૂઆત તરીકે 'હોલિંગ ઓવર' કરી રહ્યા હતા. [જરૂર- સી, ઈ]

૨. ભાડૂઆત દ્વારા દાખલ કરાયેલ ભાડાપટ્ટાના નવીનીકરણના કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટેનો પ્રતિ-દાવો તમામ અદાલતો દ્વારા યોગ્ય રીતે રદ કરવામાં આવ્યો હતો. તમામ અદાલતોના સમાન તારણો છે કે નવીનીકરણ

માટેનો વિકલ્પ ભાડાપટ્ટાની અવધિ પૂરી થયા પછી વાપરવામાં આવ્યો હતો. તેથી, વપરાયેલ નવીનીકરણનો વિકલ્પ ભાડાપટ્ટાના કરારની નવીનીકરણની કલમોની શરતોની વિરુદ્ધ હતો. નવીનીકરણની કાનૂની નોટિસ પછી, માલિકે કોઈ હકારાત્મક જવાબ મોકલ્યો ન હતો અને બદલે બેદખલ કરવાનો દાવો દાખલ કર્યો હતો, તેથી, નવીનીકરણ માટે કોઈ પરસ્પર સંમતિ નહોતી. નવીનીકરણની કલમો અસ્પષ્ટ હતી અને વિશિષ્ટ પાલન માટે અસમર્થ હતી.

[૪૨૪- બી- ડી]

ભવાનજી લખમશી વિરુદ્ધ હિંમતલાલ જમનાદાસ દાણી, [૧૯૭૨] ૧ એસસીસી ૩૮૮ અને કાઈ ખુશરો બેઝોનજી કાપડિયા વિરુદ્ધ બાઈ જેરબાઈ હિરજીભોય વોર્ડન, એઆઈઆર (૧૯૪૯) એફસી ૧૨૪, ટાંકવામાં આવ્યા.

દીવાની અપીલ અધિકારક્ષેત્ર: સિવિલ અપીલ નંબર ૨૭૧૮-૨૭૧૯/૨૦૦૦

પટના હાઈકોર્ટના ૦૬/૦૮/૧૯૯૯ ના રોજ ૧૯૮૯ ની એસ.એ. સંખ્યા ૪૬૫ અને ૪૮૬ માં આપેલા ચુકાદા અને આદેશ પરથી

અપીલકર્તા વતી એસ.બી. સાન્યાલ અને અખિલેશ કુમાર પાંડે.

પ્રતિવાદીઓ વતી પ્રભાષ કુ. ચાદવ અને ડૉ. કિશન સિંઘ ચૌહાણ.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ ડી.એમ. ધર્માધિકારી દ્વારા આપવામાં આવેલ.

અપીલકર્તાએ ૧૭/૦૭/૧૯૬૨ ના રોજ રજિસ્ટર્ડ લીઝ ડીડ હેઠળ પંદર વર્ષના સમયગાળા માટે પેટ્રોલ પંપ ચલાવવા માટે વિવાદિત જગ્યાનો ભાડાપટ્ટા પર કબજો મેળવ્યો હતો. તે વાર્ષિક ભાડાપટ્ટો હતો પરંતુ સંમત દરે ભાડું માસિક હપ્તામાં ચૂકવવાપાત્ર હતું. ભાડાપટ્ટાની મુદત ૧૭/૦૭/૧૯૭૭ ના રોજ પૂરી થઈ હતી.

રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કલમ નં. (૭) અને (૯) હતી જે વધુ સમયગાળા માટે નવીનીકરણનો વિકલ્પ આપતી હતી, જેનો ઉપયોગ પ્રારંભિક અવધિ પૂરી થાય તે પહેલાં કરી શકાતો હતો. ભાડાપટ્ટાની મુદત ૧૯/૦૭/૧૯૭૭ ના રોજ પૂરી થયા પછી ભાડૂઆતે ૧૯ ઓગસ્ટ ૧૯૭૭ સુધી ભાડું મોકલવાનું ચાલુ રાખ્યું. ૨૩/૦૮/૧૯૭૭ ના રોજ ભાડૂઆતે કલમ (૭) હેઠળ તેના વિકલ્પનો ઉપયોગ કરી અને ભાડાપટ્ટાના નવીનીકરણની માંગ કરતી વકીલની નોટિસ મોકલી. ત્યારબાદ ભાડૂઆતે માર્ચથી મે ૧૯૭૮ સુધીના ત્રણ મહિના માટે પ્રત્યેક રૂ. ૩૪૫ નું માસિક ભાડું મોકલ્યું. માલિક દ્વારા ભાડું સ્વીકારવામાં આવ્યું હતું.

ભાડૂઆતને નવીનીકરણનો વિકલ્પ પૂરો પાડતી ભાડાપટ્ટાની કલમ (૭) માં બે શરતો હતી; પ્રથમ કે વિકલ્પનો ઉપયોગ ભાડાપટ્ટાની સમાપ્તિ પહેલાં થવો

જોઈએ અને બીજું કે વધુ સમયગાળા માટે નવીનીકરણના નિયમો અને શરતો પક્ષકારોની પરસ્પર સંમતિથી અથવા પરસ્પર સંમતિના અભાવે, ગામના સ્થાનિક મુખીયા અથવા પંચોની દખલગીરી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવશે.

ભાડાપટ્ટાના નવીનીકરણની માંગ કરતી ભાડૂઆત દ્વારા આપવામાં આવેલી કાનૂની નોટિસનો માલિકે કોઈ હકારાત્મક પ્રતિસાદ આપ્યો ન હતો અને તેના બદલે ભાડાપટ્ટાની મુદત પૂરી થઈ ગઈ હોવાના આધારે ભાડૂઆતને વિવાદિત જગ્યામાંથી બેદખલ કરવા માટે ૧૬/૦૬/૧૯૭૮ ના રોજ ટાઈટલ સૂટ નં. ૫૯/૭૮ દાખલ કર્યો.

ભાડૂઆતે તેના નવીનીકરણના કથિત અધિકાર પર ભાડાપટ્ટાના નવીનીકરણના કથિત કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે પ્રતિ-દાવો નં. ૧૩/૮૦ દાખલ કર્યો.

બંને પ્રતિ-દાવાઓની સંયુક્ત રીતે સુનાવણી કરવામાં આવી હતી અને સામાન્ય ચુકાદા દ્વારા નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો.

ટ્રાયલ કોર્ટે ૧૬/૦૩/૧૯૮૭ ના સામાન્ય ચુકાદા દ્વારા માલિક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા બેદખલ કરવાના દાવાને એવું કહીને ફગાવી દીધો કે

ભાડાપટ્ટાના પ્રારંભિક પંદર વર્ષ પૂરા થયા પછી, માલિક દ્વારા ભાડાનો સ્વીકાર કરવાથી ભાડાપટ્ટાનું નવીનીકરણ થયું અને ભાડૂઆતને સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૧૬ ના અર્થમાં 'હોલ્ડિંગ ઓવર' ગણવામાં આવશે. માલિક દ્વારા ભાડાપટ્ટાની સમાપ્તિ પછીના સમયગાળા માટે ભાડાનો સ્વીકાર કરવાના પરિણામે ભાડૂઆત 'હોલ્ડિંગ ઓવર' કરી રહ્યા હતા તેવા ઉપરોક્ત તારણના આધારે, ટ્રાયલ કોર્ટ એવા નિષ્કર્ષ પર આવી કે સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૦૬ હેઠળ વૈધાનિક નોટિસ દ્વારા ભાડાપટ્ટો સમાપ્ત કર્યા વિના બેદખલ કરવાનો દાવો દાખલ કરી શકાય નહીં.

ટ્રાયલ કોર્ટે સામાન્ય ચુકાદા દ્વારા ભાડૂઆત દ્વારા ભાડાપટ્ટાના નવીનીકરણના વિશિષ્ટ પાલન માટેના પ્રતિ-દાવાને ફગાવી દીધો હતો. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજની કલમ (૯) અનુસાર, નવીનીકરણના વિકલ્પનો ઉપયોગ મૂળ અવધિ પૂરી થાય તે પહેલાં કરવામાં આવ્યો ન હતો. નવીનીકરણના કરારના જે વિશિષ્ટ પાલનનો દાવો કરવામાં આવ્યો હતો તેને એ આધારે પણ નકારી કાઢવામાં આવ્યો હતો કે નવીનીકરણની શરતો અસ્પષ્ટ અને અમલીકરણ માટે અસમર્થ હતી. આમ, ટ્રાયલ કોર્ટે બંને દાવા રદ કર્યા.

ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા બે દાવાઓના નિકાલને કારણે બે પ્રતિ-અપીલો થઈ; એક માલિક દ્વારા અને બીજી ભાડૂઆત દ્વારા. પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટે માલિકની અપીલ મંજૂર કરી અને બેદખલ કરવાનું હુકમનામું આપ્યું. તેણે ઠરાવ્યું કે ભાડાપટ્ટાની સમાપ્તિ પછી ભાડૂઆત દ્વારા મોકલવામાં આવેલ ભાડાનો માલિક દ્વારા માત્ર સ્વીકાર કરવાથી, નવીનીકરણની પદ્ધતિ સૂચવતી વિશિષ્ટ શરતોને ધ્યાનમાં લેતા, ભાડાપટ્ટાનું નવીનીકરણ ગણી શકાય નહીં અને સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૧૬ હેઠળ 'હોલ્ડિંગ ઓવર' નો સિદ્ધાંત આકર્ષાતો નથી. પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટના જણાવ્યા અનુસાર, ભાડાપટ્ટાની મુદત પૂરી થઈ ગઈ હોવાથી સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૦૬ હેઠળ વૈધાનિક નોટિસ આપીને કથિત નવીનીકરણ પામેલા ભાડાપટ્ટાને સમાપ્ત કરવાની કોઈ કાનૂની જરૂરિયાત નહોતી.

ભાડૂઆત દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી પ્રતિ-અપીલો ફગાવી દેવામાં આવી હતી અને નવીનીકરણના કથિત કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવાને રદ રાખવામાં આવ્યો હતો.

ભાડૂઆતે હાઇકોર્ટમાં બે બીજી અપીલ દાખલ કરી. વિવાદિત સામાન્ય ચુકાદા દ્વારા હાઇકોર્ટે પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટના સામાન્ય ચુકાદાને માન્ય રાખ્યો હતો. હાઇકોર્ટે પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટના તર્ક સાથે સંમત થઈ હતી કે ભાડાપટ્ટાની

મૂળ અવધિ પૂરી થયા પછી, ભાડે આપેલી જગ્યાના ઉપયોગ અને કબજા માટે માલિક દ્વારા ભાડાનો માત્ર સ્વીકાર કરવો એ ભાડૂઆતના કબજાની સાતત્યતા માટે માલિકની 'સંમતિ' દર્શાવતું નથી જેથી સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૧૬ હેઠળ ભાડાપટ્ટાનું નવીનીકરણ અનુમાનિત કરી શકાય.

હાઈકોર્ટ ટ્રાયલ કોર્ટ અને પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટના સમાન તારણો સાથે સંમત થઈ હતી કે ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજમાં ભાડૂઆતને આપવામાં આવેલ નવીનીકરણનો વિકલ્પ ભાડાપટ્ટાની મૂળ અવધિ પૂરી થાય તે પહેલાં વાપરવામાં આવ્યો ન હતો. હાઈકોર્ટ એ પણ સંમત થઈ હતી કે ભાડાપટ્ટાના નવીનીકરણના સમયગાળા માટે નક્કી કરવામાં આવેલી શરતો અસ્પષ્ટ અને વિશિષ્ટ અમલીકરણ માટે અસમર્થ હતી. આમ ભાડાપટ્ટાના નવીનીકરણના કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટેના ભાડૂઆતના દાવાને ફગાવી દેવાનું પણ માન્ય રાખવામાં આવ્યું હતું.

નીચેની અદાલતોમાં આ રીતે કેસ હારી ગયા પછી, ભાડૂઆતે આ બે અપીલોમાં આ અદાલતનો સંપર્ક કર્યો છે.

વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી એસ. બી. સાન્યાલે નીચેની અદાલતોમાં ભાડૂઆત દ્વારા લેવામાં આવેલા કાનૂની વલણનો પુનરોચ્ચાર કર્યો. એવી દલીલ

કરવામાં આવે છે કે ભાડાપટ્ટાની મૂળ અવધિ પૂરી થયા પછી, ઓગસ્ટ મહિના માટે અને માર્ચ ૧૯૭૮ થી મે ૧૯૭૮ સુધીના ભાડાનો સ્વીકાર સ્પષ્ટપણે ભાડાપટ્ટો ચાલુ રાખવા માટે માલિકની તરફથી 'સંમતિ' દર્શાવે છે. સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૧૬ હેઠળ ભાડૂઆત દ્વારા 'હોલિંગ ઓવર' ની અસર તરીકે મૂળ ભાડાપટ્ટાના ૪ નિયમો અને શરતો પર ભાડાપટ્ટાનું નવીનીકરણ થયું હોવાનું માનવામાં આવે છે. એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે નીચેની અદાલતોએ એવું માનવામાં ભૂલ કરી છે કે જે ભાડાપટ્ટો સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૧૬ હેઠળ 'હોલિંગ ઓવર' ની અસર તરીકે નવીનીકરણ પામ્યો હતો, તેને બેદખલ કરવાનો દાવો દાખલ કરવા માટે પૂર્વ-શરત તરીકે સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૦૬ હેઠળ વૈધાનિક નોટિસ દ્વારા સમાપ્ત કરવાની જરૂર નહોતી.

ભાડાપટ્ટાના નવીનીકરણના કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટેના ભાડૂઆતના પ્રતિ-દાવાઓના સંદર્ભમાં, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજની સંબંધિત કરાર કલમો (૭) અને (૯) ને તેમાં રહેલી અન્ય કલમો સાથે જોડીને એવું અર્થઘટન કરવું જોઈતું હતું કે નવીનીકરણ માટેનો વિકલ્પ વ્યાજબી સમયગાળામાં વાપરી શકાયો હોત જે વર્તમાન કેસમાં મૂળ ભાડાપટ્ટાની સમાપ્તિની તારીખથી ૩૫ દિવસનો હતો. એવી દલીલ પણ કરવામાં આવી છે કે નવીનીકરણની કલમ અસ્પષ્ટ અને વિશિષ્ટ પાલન માટે અસમર્થ હોવાના

આધારે નવીનીકરણના કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવાને નકારી શકાય નહીં. ભવાનજી લખમશી વિરુદ્ધ હિંમતલાલ જમનાદાસ દાણી, [૧૯૭૨] ૧ એસસીસી ૩૮૮ અને કાઈ ખુશરો બેઝોનજી કાપડિયા વિરુદ્ધ બાઈ જેરબાઈ હિરજીભોય વોર્ડન, એઆઈઆર (૧૯૪૯) એક્સી ૧૨૪ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે.

જવાબમાં, અમે વિદ્વાન વકીલ શ્રી પ્રભાષ કુમાર ચાદવ અને તેમને સહાય કરતા એડવોકેટ ડૉ. કિશન સિંઘ ચૌહાણને સાંભળ્યા, જેમણે બેદખલ કરવાનો હુકમનામું આપવામાં હાઈકોર્ટ અને નીચેની અદાલતો દ્વારા લેવાયેલા અભિપ્રાયને સમર્થન આપ્યું હતું.

સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૧૬ નીચે મુજબ વંચાય છે:—

"કબજો ચાલુ રાખવાની અસર. જો મિલકતનો ભાડૂઆત અથવા પેટા—ભાડૂઆત ભાડૂઆતને આપવામાં આવેલા ભાડાપટ્ટાના નિશ્ચય પછી તેના કબજામાં રહે છે, અને માલિક અથવા તેનો કાનૂની પ્રતિનિધિ ભાડૂઆત અથવા પેટા—ભાડૂઆત પાસેથી ભાડું સ્વીકારે છે, અથવા અન્યથા તેના કબજામાં રહેવા માટે સંમતિ આપે છે, તો તે ભાડાપટ્ટો, તેથી વિરુદ્ધના કરારના અભાવે, કલમ ૧૦૬ માં નિર્દિષ્ટ કર્યા મુજબ જે હેતુ માટે મિલકત

ભાડે આપવામાં આવી હોય તે મુજબ વર્ષ-દર-વર્ષ અથવા માસ-દર-માસ નવીનીકરણ પામે છે." (ભાર મૂકવામાં આવે છે)

અમે હાઈકોર્ટ અને નીચેની પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ સાથે સંપૂર્ણપણે સંમત છીએ કે ભાડાપટ્ટાની મુદત પૂરી થયા પછી, તે પછીના મહિનાઓ માટે માત્ર ભાડાનો સ્વીકાર કરવો જેમાં ભાડૂઆતે ભાડે આપેલી જગ્યા પર કબજો ચાલુ રાખ્યો હતો, તેને ભાડાપટ્ટાની મુદત પૂરી થયા પછી પણ ભાડૂઆતની સાતત્યતા માટે 'સંમતિ' દર્શાવતું વર્તન કહી શકાય નહીં. ભાડાપટ્ટાના નવીનીકરણની માંગ કરતી કાનૂની નોટિસનો માલિકે કોઈ જવાબ આપ્યો નથી. કલમ (૯) સાથે વંચાતી કલમ (૭) માં રહેલા નવીનીકરણના કરાર માટે બે શરતો પૂરી કરવી જરૂરી હતી; પ્રથમ ભાડાપટ્ટાની મૂળ અવધિ પૂરી થાય તે પહેલાં ભાડૂઆત દ્વારા નવીનીકરણના વિકલ્પનો ઉપયોગ અને બીજું, પરસ્પર સંમતિ દ્વારા અને તેના અભાવે ગામના સ્થાનિક મુખીયા અથવા પંચોની મધ્યસ્થી દ્વારા ભાડાપટ્ટાના નવીનીકરણના સમયગાળા માટે નિયમો અને શરતો નક્કી કરવી. ભાડાપટ્ટાના કરારમાં ઉપરોક્ત નવીનીકરણની કલમ (૭) અને (૯) સ્પષ્ટપણે સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૧૬ માં વપરાયેલ શબ્દપ્રયોગ 'તેથી વિરુદ્ધનો કરાર' હેઠળ આવે છે. ઉપરોક્ત કલમો હેઠળ નવીનીકરણની માંગ કરવાનો વિકલ્પ ભાડાપટ્ટાની સમાપ્તિ પહેલાં અને નિર્દિષ્ટ શરતો પર વાપરવાનો હતો.

વર્તમાન કેસમાં માલિકે નવીનીકરણ માટે ન તો સ્પષ્ટપણે કે ન તો ગર્ભિત રીતે સંમતિ આપી હતી. મૂળ કરારમાં જોગવાઈ મુજબ નવીનીકરણ એક વિશિષ્ટ પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવાનું હતું, એટલે કે પરસ્પર સંમતિની શરતો પર અથવા વિકલ્પ તરીકે મુખીયા અને પંચોની મધ્યસ્થી દ્વારા. પ્રસ્તુત કેસમાં, કરારમાં નવીનીકરણની કલમ છે જે નવીનીકરણનો ચોક્કસ સમયગાળો અને પદ્ધતિ નક્કી કરે છે જે સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૧૬ ના અર્થમાં 'તેથી વિરુદ્ધનો કરાર' હતો. નવીનીકરણની માંગ કરવા માટેની વિશિષ્ટ કલમ (૭) અને (૯) ની હાજરીમાં, ભાડૂઆત દ્વારા આપવામાં આવેલા ભાડાના માત્ર સ્વીકાર પર 'હોલિંગ ઓવર' દ્વારા કોઈ ગર્ભિત નવીનીકરણ થઈ શકે નહીં. પ્રસ્તુત કેસમાં, નવીનીકરણના વિકલ્પનો ઉપયોગ નવીનીકરણની કલમની શરતો અનુસાર કરવામાં આવ્યો ન હતો, એટલે કે ભાડાપટ્ટાની સમાપ્તિ પહેલાં. તેનો ઉપયોગ ભાડાપટ્ટાની સમાપ્તિ પછી કરવામાં આવ્યો હતો અને ભાડૂઆતે ભાડે આપેલી જગ્યાનો ઉપયોગ અને કબજો ચાલુ રાખ્યો હતો. જે ભાડું ઓફર કરવામાં આવ્યું હતું તે માલિક દ્વારા તે સમયગાળા માટે સ્વીકારવામાં આવ્યું હતું જે દરમિયાન ભાડૂઆત ભાડે આપેલી જગ્યા પર વધુ સમય રોકાયા હતા. ભાડૂઆત, ઉપરોક્ત સંજોગોમાં, એવો દાવો કરી શકતા નથી કે તેઓ સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૧૬ ના અર્થમાં ભાડૂઆત તરીકે 'હોલિંગ ઓવર' કરી રહ્યા હતા.

જ્યાં સુધી ભાડૂઆત દ્વારા દાખલ કરાયેલ ભાડાપટ્ટાના નવીનીકરણના કારણના વિશિષ્ટ પાલન માટેના પ્રતિ-દાવાનો પ્રશ્ન છે, ત્યાં તમામ અદાલતોના સમાન તારણો છે કે નવીનીકરણ માટેનો વિકલ્પ ભાડાપટ્ટાની અવધિ પૂરી થયા પછી વાપરવામાં આવ્યો હતો. તેથી, વપરાયેલ નવીનીકરણનો વિકલ્પ ભાડાપટ્ટાના કરારની કલમ (૯) ની શરતોની વિરુદ્ધ હતો. નવીનીકરણના સમયગાળા માટે પરસ્પર અથવા વૈકલ્પિક રીતે ગામના મુખીયા અને પંચો દ્વારા નિયમો અને શરતો નક્કી કરવાની માંગ કરતી નવીનીકરણની કલમો અનિશ્ચિત અને વિશિષ્ટ પાલન માટે અસમર્થ છે. નવીનીકરણની કાનૂની નોટિસ પછી, માલિકે કોઈ હકારાત્મક જવાબ મોકલ્યો ન હતો અને બદલે બેદખલ કરવાનો દાવો દાખલ કર્યો હતો, તેથી, નવીનીકરણ માટે કોઈ પરસ્પર સંમતિ નહોતી. વિવાદ નક્કી કરવા માટે સંમત થયેલું મંચ ગામના સ્થાનિક મુખીયા અને પંચો દ્વારા હતું. કરારની નવીનીકરણની કલમો અસ્પષ્ટ હતી અને વિશિષ્ટ પાલન માટે અસમર્થ હતી. કરારમાં મુખીયા અને પંચોના નામ આપવામાં આવ્યા ન હતા અને બે મંચોમાંથી કોઈ એકને પસંદ કરવાની પદ્ધતિ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવી ન હતી.

માલિક દ્વારા દાખલ કરાયેલ નવીનીકરણના કારણના વિશિષ્ટ પાલન માટેનો પ્રતિ-દાવો તમામ અદાલતો દ્વારા યોગ્ય રીતે રદ કરવામાં આવ્યો હતો. ભાડાપટ્ટાની મૂળ મુદત ૧૯/૦૭/૧૯૭૭ ના રોજ પૂરી થઈ હતી અને

ભાડાપટ્ટાની સમાપ્તિના આધારે બેદખલ કરવાનો દાવો ૧૬/૦૬/૧૯૭૮ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો જે મર્યાદાના સમયગાળાની અંદર હતો અને તેને યોગ્ય રીતે મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો.

અમે ઉપર ચર્ચા કરેલા વધારાના કારણોસર, અપીલોમાં કોઈ બળ નથી.

ભાડે આપેલી જગ્યાનો ઉપયોગ પેટ્રોલ પંપ ચલાવવા માટે કરવામાં આવતો હોવાથી, અમે અપીલકર્તાને તેના ઇન્સ્ટોલેશન અને અન્ય જંગમ મિલકતો હટાવ્યા પછી ભાડે આપેલી જગ્યાનો કબજો સોંપવા માટે આ આદેશની તારીખથી બે મહિનાનો વ્યાજબી સમયગાળો આપીએ છીએ.

ખાલી કરવા માટેનો ઉપરોક્ત વધારાનો સમય અપીલકર્તાને બે મહિનાના સમયગાળામાં આ અદાલતમાં સોગંદનામું દાખલ કરવા પર જ આપવામાં આવે છે કે તેણી મિલકતના કબજાના કુલ સમયગાળા માટે મૂળ સંમત દરે ભાડાની તમામ બાકી રકમ અને મેસ્ને પ્રોફિટ્સ (વચગાળાનો નફો) ચૂકવશે. મિલકત તે જ સ્થિતિમાં હોવી જોઈએ જેમાં તે શરૂઆતમાં લેવામાં આવી હતી.

ઉપરોક્ત કારણોસર, અમને ભાડૂઆત દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી આ અપીલોમાં કોઈ યોગ્યતા જણાતી નથી, તે મુજબ તે ખર્ચ સાથે ફગાવી દેવામાં આવે છે.

અપીલો ફગાવી દેવામાં આવી.

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.

=====