==

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઇ 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.

==

રાકેશ વિજ

વિરુદ્ધ

રમિન્દર પાલ સિંહ સેઠી

૩૦ સપ્ટેમ્બર, ૨૦૦૫

[આર. સી. લાહોટી, મુખ્ય ન્યાયમૂર્તિ, જી. પી. માથુર અને પી. કે. બાલાસુબ્રમણ્યન, ન્યાયમૂર્તિઓ]

ભાડૂઆત નિયમન અને બેદખલી:

ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯:

કલમ ૧૩–બેદખલીની અરજી–શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાત–બિન–રહેણાંક મકાન–ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશમાં–મકાનમાલિક દુકાન–કમ–ફ્લેટ તરીકે વર્ણવેલ પરિસરના સહ–માલિક હતા–મકાનમાલિકે ૧૯૪૯ ના કાયદાની કલમ ૧૩ હેઠળ એવા કારણોસર બેદખલીની અરજી દાખલ કરી કે મકાનમાલિક

આધુનિક ઉપકરણો સાથે મોટું ડેન્ટલ ક્લિનિક સ્થાપવા માંગતા હતા જેના માટે હાલમાં તેમના કબજા હેઠળની જગ્યા સંપૂર્ણપણે અપૂરતી હતી–૧૯૪૯ ના કાયદામાં ૧૯૫૬ ના સુધારા કાયદા દ્વારા સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો જેના પરિણામે મકાનમાલિક માત્ર રહેણાંક અથવા અનુસૂચિત મકાનમાંથી જ ભાડૂઆતની બેદખલી માંગી શકતા હતા, પરંતુ બિન–રહેણાંક મકાનમાંથી ભાડૂઆતની બેદખલી માંગવાના તેમના અધિકારથી સંપૂર્ણપણે વંચિત રાખવામાં આવ્યા હતા–૧૯૭૪ ના વિસ્તરણ કાયદા દ્વારા ૧૯૪૯ નો કાયદો ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ પર વિસ્તૃત કરવામાં આવ્યો હતો–ત્યારબાદ, ૧૯૮૨ ના સુધારા કાયદાએ દાવો કરેલ પરિસર એટલે કે દુકાન–કમ–ફ્લેટને બિન–રહેણાંક મકાન જાહેર કર્યું–ત્યારબાદ, સુપ્રિમ કોર્ટે હરબિલાસના કેસમાં ૧૯૫૬ ના સુધારા કાયદાને રદબાતલ ઠેરવ્યો–રેન્ટ કંટ્રોલર દ્વારા બેદખલીની અરજી મંજૂર કરવામાં આવી–હાઇકોર્ટે રીવિઝન ફગાવી દીધી–તેની શુદ્ધતા–ઠેરવવામાં આવ્યું કે: સમગ્ર ૧૯૪૯ ના કાયદાની જોગવાઈઓ ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ પર વિસ્તૃત કરવામાં આવી છે અને લાગુ કરવામાં આવી છે–તેથી, મકાનમાલિક માટે પોતાના અંગત ઉપયોગના કારણોસર બિન–રહેણાંક મકાનમાંથી ભાડૂઆતની બેદખલી માંગવાનું ખુલ્લું છે–ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન (એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ, ૧૯૫૬–ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન (એક્સટેન્શન ટુ ચંડીગઢ) એક્ટ, ૧૯૭૪–ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન (ચંડીગઢ એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ, ૧૯૮૨.

સામાવાળા ડેન્ટલ સર્જન હતા અને ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશમાં આવેલ દુકાન–કમ–ફ્લેટ તરીકે વર્ણવેલ પરિસરમાં પોતાની પત્ની સાથે સહ–માલિક હતા જેમાં અપીલકર્તા ભાડૂઆત હતા. સામાવાળાએ ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ ની કલમ ૧૩ હેઠળ એવા કારણોસર બેદખલીની અરજી દાખલ કરી હતી કે સામાવાળા આધુનિક ઉપકરણો સાથે મોટું ડેન્ટલ ક્લિનિક સ્થાપવા માંગતા હતા જેના માટે હાલમાં તેમના કબજા હેઠળના ભાડાના પરિસરમાં જરૂરી જગ્યા સંપૂર્ણપણે અપૂરતી હતી. ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ

રેસ્ટ્રિક્શન (એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ, ૧૯૫૬ દ્વારા ૧૯૪૯ ના કાયદામાં સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો જેના પરિણામે મકાનમાલિક માત્ર રહેણાંક અથવા અનુસૂચિત મકાન અથવા ભાડે આપેલ જમીનમાંથી જ ભાડૂઆતની બેદખલી માંગી શકતા હતા, પરંતુ જો તેમને પોતાના અંગત ઉપયોગ માટે તેની જરૂર હોય તો પણ બિન–રહેણાંક મકાનમાંથી ભાડૂઆતની બેદખલી માંગવાના તેમના અધિકારથી સંપૂર્ણપણે વંચિત રાખવામાં આવ્યા હતા. ૧૯૪૯ નો કાયદો ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન (એક્સટેન્શન ટુ ચંડીગઢ) એક્ટ, ૧૯૭૪ દ્વારા ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ પર વિસ્તૃત કરવામાં આવ્યો હતો. ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન (ચંડીગઢ એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ, ૧૯૮૨ દ્વારા વિવાદિત પરિસર બિન–રહેણાંક મકાન બન્યું હતું. આ કોર્ટ દ્વારા હરબિલાસના કેસમાં ૧૯૫૬ નો સુધારા કાયદો રદબાતલ ઠેરવવામાં આવ્યો હતો.

રેન્ટ કંટ્રોલર દ્વારા બેદખલીની અરજી મંજૂર કરવામાં આવી હતી અને હાઈકોર્ટે અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ રીવિઝન ફગાવી દીધી હતી. તેથી આ અપીલ.

કોર્ટ સમક્ષ નીચે મુજબનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થયો હતો:–

શું ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ હેઠળ ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશમાં મકાનમાલિક રહેણાંક તેમજ બિન–રહેણાંક મકાન બંનેમાંથી પોતાના અંગત ઉપયોગના કારણોસર ભાડૂઆતની બેદખલી માંગી શકે છે?

અપીલ ફગાવતાં, કોર્ટે

ઠેરવ્યું કે: ૧. ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન (એક્સટેન્શન ટુ ચંડીગઢ) એક્ટ, ૧૯૭૪ ની કલમ ૩ અનુસૂચિમાં નિર્દિષ્ટ ફેરફારોને આધીન રહીને, ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ ને ૪.૧૧.૧૯૭૨ થી ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ પર લાગુ કરે છે. આ એવો કેસ નથી કે જ્યાં

૧૯૪૯ ના કાયદાની કોઈ ચોક્કસ કલમ કે જોગવાઈ લાગુ કરવામાં આવી હોય, પરંતુ સમગ્ર ૧૯૪૯ ના કાયદાની જોગવાઈઓ ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ પર વિસ્તૃત કરવામાં આવી છે અને લાગુ કરવામાં આવી છે. હકીકતમાં આ એક કાયદાને એવા પ્રદેશ પર વિસ્તૃત કરવાનો કેસ છે જ્યાં તે અગાઉ લાગુ પડતો ન હતો. [૭૯૬–જી–એચ; ૭૯૭–એ]

૨. જ્યારે બેદખલીની અરજી દાખલ કરવામાં આવી તે તારીખે અથવા તે પછીના કોઈપણ તબક્કે, જેમાં આ બાબત સાંભળવામાં આવી અને આ કોર્ટ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવી રહી છે તે તારીખનો સમાવેશ થાય છે, ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ ને ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન (એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ, ૧૯૫૬ દ્વારા જે રીતે સુધારવામાં આવ્યો હતો તે રીતે વાંચવો શક્ય નથી પરંતુ તેને તે મૂળરૂપે જેવો અસ્તિત્વમાં હતો તેવો જ વાંચવો પડશે જેમાં મકાનમાલિકને પોતાના અંગત ઉપયોગના કારણોસર બિન–રહેણાંક મકાનમાંથી ભાડૂઆતની બેદખલી માંગવાનો અધિકાર આપતી જોગવાઈ સમાવિષ્ટ હતી. આવું એટલા માટે છે કારણ કે હરબિલાસના કેસમાં ૧૯૫૬ ના સુધારા કાયદાની જોગવાઈઓ બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ નો ભંગ કરતી હોવાનું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું. તેથી, ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશમાં મકાનમાલિક માટે પોતાના અંગત ઉપયોગના કારણોસર બિન–રહેણાંક મકાનમાંથી ભાડૂઆતની બેદખલી માંગવાનું ખુલ્લું છે. [૭૯૮–એ, બી; સી; ડી]

દીપ ચંદ વિરુદ્ધ સ્ટેટ ઓફ યુ.પી., એ.આઈ.એર. (૧૯૫૯) એસસી ૬૪૮, મહેન્દ્ર લાલ જૈની વિરુદ્ધ સ્ટેટ ઓફ યુ.પી., એ.આઈ.એર. (૧૯૬૩) એસસી ૧૦૧૯, સ્ટેટ ઓફ હરિયાણા વિરુદ્ધ ચૌ. ભજન લાલ, એ.આઈ.એર. (૧૯૯૨) એસસી ૬૦૪, રણંજય સિંહ વિરુદ્ધ બૈજનાથ સિંહ, એ.આઈ.એર. (૧૯૫૪) એસસી ૭૪૯, સ્ટેટ ઓફ એમ.પી. વિરુદ્ધ એમ.વી. નરસિમ્હન, એ.આઈ.એર. (૧૯૭૫) એસસી ૧૮૩૫, યુ.પી. આવાસ એવમ્ વિકાસ પરિષદ વિરુદ્ધ જૈનુલ ઈસ્લામ, [૧૯૯૮] ૨ એસસીસી ૪૬૭ અને મેસર્સ પંજાબ ટીન સપ્લાય કંપની વિરુદ્ધ સેન્ટ્રલ ગવર્નમેન્ટ, એ.આઈ.એર. (૧૯૮૪) એસસી

૮૭, પર આધાર રાખવામાં આવ્યો.

હરબિલાસ રાય બંસલ વિરુદ્ધ સ્ટેટ ઓફ પંજાબ, [૧૯૯૬] ૧ એસસીસી ૧, ડો. હરકિશન સિંહ વિરુદ્ધ યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા, એ.આઇ.એર. (૧૯૭૫) પી એન્ડ એચ (ફુલ બેંચ), પકાલા નારાયણસ્વામી વિરુદ્ધ એમ્પરર, એ.આઇ.એર. (૧૯૩૯) પીસી ૪૭ અને એમ્પરર વિરુદ્ધ બેનોઆરી લાલ શર્મા, એ.આઇ.એર. (૧૯૪૫) પીસી ૪૮, નો સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

મેક્સવેલ: ઓન ધ ઈન્ટરપ્રિટેશન ઓફ સ્ટેચ્યુટ્સ ૧૨મી આવૃત્તિ ૧૯૬૯ પૃષ્ઠ ૨૮, નો સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

૩. મકાનમાલિકને હંમેશ માટે પોતાના અંગત ઉપયોગના કારણોસર પણ બિન–રહેણાંક મકાનમાંથી ભાડૂઆતની બેદખલી માંગવાના તેમના અધિકારથી સંપૂર્ણપણે વંચિત રાખવા તે તેમના માટે અત્યંત અન્યાયી અને ગેરવાજબી ગણાશે. [૭૯૮–ઈ]

સિવિલ અપીલીય હકુમત: સિવિલ અપીલ નં. ૨૮૯૪/૨૦૦૧.

સી.આર. નં. ૫૬૦૫/૨૦૦૦ માં પંજાબ અને હરિયાણા હાઈકોર્ટના તારીખ ૨૦.૧૨.૨૦૦૦ ના ચુકાદા અને હુકમ સામે.

સાથે

ડબલ્યુ.પી.(સી). નં. ૨૩૪, ૨૦૦૧/૨૦૦૩ ની સી.એ. નં. ૭૦૪૯, ૩૫૫૧/૨૦૦૨, ૭૯૨૦–૭૯૨૧ અને એસ.એલ.પી.(સી) નં. ૨૦૪૪૪/૨૦૦૧.

ઉપસ્થિત પક્ષકારો વતી અમરેન્દ્ર શરણ, મોહન પરાસરન, એડિશનલ સોલિસિટર જનરલ્સ, સુધીર ચંદ્રા, એ. કે. ચોપરા, સંજય કરોલ, (ગેરહાજર), એમ. એલ. વર્મા, (ગેરહાજર), સુધીર ચંદ્રા, અચિંત્ય દ્વિવેદી, મનોજ સ્વરૂપ,

સોમિરન શર્મા, એસ. એ. હસીબ, એસ. એમ. સરીન, પી. એન. પુરી, ગોપી ચંદ, રાકેશ જોશી, રાજીન્દર સિંહ, હિમાંશુ ઉપાધ્યાય, વિકાસ મહાજન, જસવંત રાય અગ્રવાલ, ભાસ્કર વાય. કુલકર્ણી, આર. કે. તલવાર, અમિત તલવાર, યશ પાલ ધીંગરા, સમીર અલી ખાન, અમિત આનંદ તિવારી, નવીન પ્રકાશ, ગૌરવ ધીંગરા, ચિદાનંદ ડી. એલ., સુશ્રી કામિની જયસ્વાલ, સુશ્રી શોમિલા બક્ષી, સુશ્રી ઇન્કલી બરૂઆ, બલબીર સિંહ ગુપ્તા, સુશ્રી એસ. જનની, (ગેરહાજર), ડી. એન. ગોબુર્ધન, કે. એલ. કોહલી, વી. સી. મહાજન, એમ. કે. દુઆ, એસ. એમ. સરીન, રાજેશ ખોરાના, વિમલ ચંદ્ર એસ. દવે, (ગેરહાજર), આર. કે. કપૂર, વિકાસ જૈન, એમ. કે. વર્મા અને અનીસ અહેમદ ખાન.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ જી. પી. માથુર દ્વારા આપવામાં આવેલ.

સિવિલ અપીલ નં. ૨૮૯૪/૨૦૦૧.

૧. વિશેષ પરવાનગી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ આ અપીલ, ચંડીગઢ ખાતેની પંજાબ અને હરિયાણા હાઇકોર્ટના તારીખ ૨૦.૧૨.૨૦૦૦ ના ચુકાદા અને હુકમ સામે દાખલ કરવામાં આવી છે, જેના દ્વારા રેન્ટ કંટ્રોલર દ્વારા અપીલકર્તા વિરુદ્ધ પસાર કરવામાં આવેલ અને એપેલેટ ઓથોરિટી દ્વારા બહાલ રાખવામાં આવેલ બેદખલીના હુકમ સામે અપીલકર્તા દ્વારા કરવામાં આવેલ રીવિઝન ફગાવી દેવામાં આવી હતી.

૨. પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલશ્રીઓ દ્વારા ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલ કાનૂની મુદ્દાઓની તપાસ કરતાં પહેલાં કેસની હકીકતો સંક્ષિપ્તમાં ધ્યાને લેવી અનુકૂળ રહેશે. સામાવાળા ડો. રમિન્દર પાલ સિંહ સેઠી એક ડેન્ટલ સર્જન છે અને તેઓ સેક્ટર ૩૭-એ, ચંડીગઢ ખાતે દુકાન-કમ-ફ્લેટ (સંક્ષિપ્તમાં "એસસીએફ") તરીકે વર્ણવેલ પરિસરમાં પોતાની પત્ની સાથે સહ-માલિક છે, જેમાં અપીલકર્તાના પિતા સ્વર્ગસ્થ ઓ. પી. વિજ ભાડૂઆત હતા. સામાવાળાએ ઓ. પી. વિજની બેદખલી માટે અન્ય બાબતોની સાથે સાથે એવા કારણોસર અરજી દાખલ કરી હતી કે તેઓ મકાન નં. ૫, સેક્ટર ૧૬-એ, ચંડીગઢ ખાતે

પોતાનું ક્લિનિક ધરાવતા હતા, પરંતુ સદર પરિસરના માલિક, એટલે કે શ્રી વાસન સિંહે ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ (સંક્ષિપ્તમાં '૧૯૪૯ નો કાયદો') ની કલમ ૨(એચએચ) ના અર્થ હેઠળ તેઓ નિર્દિષ્ટ મકાનમાલિક હોવાના કારણે તેમની સામે બેદખલીની અરજી દાખલ કરી હતી અને સદર અરજી રેન્ટ કંટ્રોલર સમક્ષ નિર્ણય માટે પેન્ડિંગ હતી. સામાવાળા આધુનિક ઉપકરણો, ડેન્ટલ ખુરશીઓની વધુ સંખ્યા, એક્સ–રે તપાસ, ઓર્થોપેન્ટામોગ્રામ્સ અને રેડિયો વિડિયો ગ્રાફ્સ તથા અન્ય સુવિધાઓ સાથે મોટું ડેન્ટલ ક્લિનિક સ્થાપવા માંગતા હતા જેના માટે હાલમાં તેમના કબજા હેઠળના ભાડાના પરિસરમાં જરૂરી જગ્યા સંપૂર્ણપણે અપૂરતી હતી. ભાડૂઆત ઓ. પી. વિજે વિવિધ કારણોસર બેદખલીની અરજીનો વિરોધ કર્યો હતો અને મુખ્ય દલીલ એ કરવામાં આવી હતી કે ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન (એક્સટેન્શન ટુ ચંડીગઢ) એક્ટ, ૧૯૭૪ અથવા વર્ષ ૧૯૮૨ માં સદર કાયદામાં કરવામાં આવેલા સુધારાની સંબંધિત જોગવાઈઓ હેઠળ મકાનમાલિકની અંગત જરૂરિયાતના આધારે ભાડૂઆતની બેદખલી માંગી શકાય નહીં. રેન્ટ કંટ્રોલરે, રેકોર્ડ પરના પુરાવાની સંપૂર્ણ તપાસ કર્યા પછી, તારીખ ૧૬.૯.૧૯૯૯ ના ચુકાદા અને હુકમ દ્વારા બેદખલીની અરજી મંજૂર કરી હતી અને સદર હુકમ એપેલેટ ઓથોરિટી દ્વારા તારીખ ૧૬.૧૧.૨૦૦૦ ના રોજ અપીલમાં બહાલ રાખવામાં આવ્યો હતો. અપીલ પેન્ડિંગ હતી તે દરમિયાન મૂળ ભાડૂઆત ઓ. પી. વિજનું અવસાન થયું અને તેમના પુત્ર એવા વર્તમાન અપીલકર્તા રાકેશ વિજ સહિતના તેમના કાનૂની વારસદારોને તેમના સ્થાને જોડવામાં આવ્યા. ત્યારબાદ રાકેશ વિજે હાઈકોર્ટમાં ૧૯૪૯ ના કાયદાની કલમ ૧૫(૫) હેઠળ રીવિઝન દાખલ કરી, પરંતુ તે ૨૦.૧૨.૨૦૦૦ ના રોજ ફગાવી દેવામાં આવી.

૩. અપીલકર્તા તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી અશ્વિની ચોપરા દ્વારા કરવામાં આવેલી મુખ્ય રજૂઆત એ છે કે ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન (એક્સટેન્શન ટુ ચંડીગઢ) એક્ટ, ૧૯૭૪ માં અને ૧૯૮૨ માં સદર કાયદાના સુધારા પછી પણ મકાનમાલિકની શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાતના

આધારે ભાડૂઆતની બેદખલીની જોગવાઈ કરવામાં આવી નથી અને તેથી, સામાવાળા મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી બેદખલીની અરજી જેમાં તેમણે હાલના ભાડૂઆત એવા અપીલકર્તાના પિતાની બેદખલી માંગી હતી, તે કાયદેસર રીતે ચાલવાપાત્ર ન હતી અને રેન્ટ કંટ્રોલ ઓથોરિટીઓ દ્વારા તેમજ હાઈકોર્ટ દ્વારા લેવાયેલ વલણ કાયદાની દ્રષ્ટિએ ભૂલભરેલું છે.

૪. બીજી બાજુ, સામાવાળા વતી વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી સુધીર ચંદ્રાએ એવી રજૂઆત કરી છે કે ચંડીગઢને લાગુ પડતા કાયદાની જોગવાઈઓના યોગ્ય અર્થઘટન મુજબ મકાનમાલિક પોતાની શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાતના આધારે ભાડૂઆતની બેદખલી માંગી શકે છે અને ભાડૂઆતના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલ તેનાથી વિરુદ્ધની દલીલ કાયદાની દ્રષ્ટિએ સંપૂર્ણપણે ભૂલભરેલી છે.

૫. ઉપસ્થિત થયેલા વિવાદને યોગ્ય રીતે સમજવા માટે સંબંધિત કાયદાઓની સુસંગત જોગવાઈઓ દર્શાવવી જરૂરી છે. શહેરી વિસ્તારોની હદમાં આવેલ અમુક પરિસરોના ભાડામાં વધારા પર અને તેમાંથી ભાડૂઆતોની બેદખલી પર નિયંત્રણો લાદતો મુખ્ય કાયદો ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ છે, જે ૨૫.૩.૧૯૪૯ ના રોજ ઈસ્ટ પંજાબ ગેઝેટમાં પ્રકાશિત થયો હતો. આ કાયદાની કલમ ૨ વ્યાખ્યાઓ આપે છે અને તેની પેટા-કલમો (ડી), (એફ) અને (જી) નીચે મુજબ પુનઃ રજૂ કરવામાં આવે છે: –

> "૨. વ્યાખ્યાઓ – આ કાયદામાં, વિષય અથવા સંદર્ભમાં કંઈ પ્રતિકૂળ ન હોય ત્યાં સુધી, –
>
> (ડી) "બિન-રહેણાંક મકાન" એટલે માત્ર વ્યવસાય અથવા વેપારના હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવાતું મકાન:
>
> પરંતુ શરત એ છે કે માત્ર તેની સુરક્ષા કરવાના હેતુથી મકાનમાં રહેઠાણને

"બિન–રહેણાંક મકાન" ને "રહેણાંક મકાન" માં રૂપાંતરિત કરતું ગણવામાં આવશે નહીં;

(એફ) "ભાડે આપેલ જમીન" એટલે મુખ્યત્વે વ્યવસાય અથવા વેપાર માટે ઉપયોગમાં લેવાના હેતુસર અલગથી ભાડે આપવામાં આવેલી કોઈપણ જમીન;

(જી) "રહેણાંક મકાન" એટલે કોઈપણ એવું મકાન જે બિન–રહેણાંક મકાન નથી."

આ કાયદાની કલમ ૧૩ ભાડૂઆતોની બેદખલી સાથે સંબંધ ધરાવે છે. કલમ ૧૩(૧) અને કલમ ૧૩(૩)(એ) નો સંબંધિત ભાગ, જે હાથ પરના વિવાદ સાથે સુસંગત છે, તે નીચે પુનઃ રજૂ કરવામાં આવે છે: –

"૧૩. ભાડૂઆતોની બેદખલી, – (૧) મકાન અથવા ભાડે આપેલ જમીનનો કબજો ધરાવતા ભાડૂઆતને, આ કલમની જોગવાઈઓ અનુસાર સિવાય, આ કાયદાના પ્રારંભ પહેલાં કે પછી પસાર થયેલી ડિક્રીના અમલમાં અથવા અન્યથા અને ભાડૂઆતપણાની સમાપ્તિ પહેલાં કે પછી તેમાંથી બેદખલ કરવામાં આવશે નહીં.

(૨) ....

(૩) (એ) મકાનમાલિક ભાડૂઆતને મકાનમાલિકને કબજો સોંપવાનો નિર્દેશ આપતા હુકમ માટે કંટ્રોલરને અરજી કરી શકે છે –

(૧) રહેણાંક અથવા અનુસૂચિત મકાનના કિસ્સામાં જો –

(એ) તેને પોતાના વપરાશ/કબજા માટે તેની જરૂર હોય;

(બી) તે સંબંધિત શહેરી વિસ્તારમાં, યથાપ્રસંગ, અન્ય કોઈ રહેણાંક અથવા અનુસૂચિત મકાનનો કબજો ધરાવતો ન હોય; અને

(સી) તેણે આ કાયદાના પ્રારંભ પછી, સદર શહેરી વિસ્તારમાં, પૂરતા કારણ વિના આવું મકાન ખાલી કર્યું ન હોય;

(૨) બિન–રહેણાંક મકાન અથવા ભાડે આપેલ જમીનના કિસ્સામાં, જો –

(એ) તેને પોતાના અંગત ઉપયોગ માટે તેની જરૂર હોય;

(બી) તે પોતાના વ્યવસાયના હેતુ માટે સંબંધિત શહેરી વિસ્તારમાં, યથાપ્રસંગ, અન્ય કોઈ આવું મકાન અથવા ભાડે આપેલ જમીનનો કબજો ધરાવતો ન હોય, અને

(સી) તેણે આ કાયદાના પ્રારંભ પછી, સંબંધિત શહેરી વિસ્તારમાં, પૂરતા કારણ વિના આવું મકાન અથવા ભાડે આપેલ જમીન ખાલી કરી ન હોય."

ઉપરોક્ત ૧૯૪૯ ના કાયદામાં ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન (એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ, ૧૯૫૬ (સંક્ષિપ્તમાં "૧૯૫૬ નો સુધારા કાયદો") દ્વારા સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો, જે ૨૪.૯.૧૯૫૬ ના રોજ ગેઝેટમાં પ્રકાશિત થયો હતો અને તેની જોગવાઈઓ, જે વર્તમાન કેસના નિર્ણય માટે સુસંગત છે, તે નીચે પુનઃ રજૂ કરવામાં આવે છે:

"૨. ૧૯૪૯ ના ઈસ્ટ પંજાબ એક્ટ ૩ ની કલમ ૧૩ નો સુધારો. – ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯, જે હવે પછી મુખ્ય કાયદા તરીકે ઉલ્લેખિત છે, તેની કલમ ૧૩ ના પેટા–કલમ (૩) ના ખંડ

(એ) માં –

(૧) (એ) પેટા–ખંડ (૧) માં, "અથવા અનુસૂચિત" શબ્દો કાઢી નાખવામાં આવશે.

(બી) પેટા–પેરા (બી) માં, "અથવા અનુસૂચિત" શબ્દો અને "યથાપ્રસંગ" શબ્દો કાઢી નાખવામાં આવશે.

(૨) (એ) પેટા–ખંડ (૨) માં "બિન–રહેણાંક મકાન અથવા" શબ્દો કાઢી નાખવામાં આવશે.

(બી) પેટા–પેરા (બી) માં, "મકાન અથવા" શબ્દો અને "યથાપ્રસંગ" શબ્દો કાઢી નાખવામાં આવશે.

(સી) પેટા–પેરા (સી) માં, "મકાન અથવા" શબ્દો કાઢી નાખવામાં આવશે."

૧૯૫૬ ના સુધારા કાયદા દ્વારા કરવામાં આવેલા સુધારાના પરિણામે ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ ની સંબંધિત જોગવાઈઓ નીચે મુજબ વંચાય છે: –

"૧૩. ભાડૂઆતોની બેદખલી – (૧) મકાન અથવા ભાડે આપેલ જમીનનો કબજો ધરાવતા ભાડૂઆતને, આ કલમની જોગવાઈઓ અનુસાર અથવા ત્યારબાદ સુધારેલ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ ની કલમ ૧૩ હેઠળ કરવામાં આવેલા હુકમ મુજબ સિવાય, આ કાયદાના પ્રારંભ પહેલાં કે પછી પસાર થયેલી ડિક્રીના અમલમાં અથવા અન્યથા અને ભાડૂઆતપણાની સમાપ્તિ પહેલાં કે પછી તેમાંથી બેદખલ કરવામાં આવશે નહીં.

(૨) ....

(૩) (એ) મકાનમાલિક ભાડૂઆતને મકાનમાલિકને કબજો સોંપવાનો નિર્દેશ આપતા હુકમ માટે કંટ્રોલરને અરજી કરી શકે છે –

(૧) રહેણાંક મકાનના કિસ્સામાં જો ....
(સુસંગત ન હોવાથી કાઢી નાખેલ છે)

(૨) ભાડે આપેલ જમીનના કિસ્સામાં, જો –

(એ) તેને પોતાના અંગત ઉપયોગ માટે તેની જરૂર હોય;

(બી) તે પોતાના વ્યવસાયના હેતુ માટે સંબંધિત શહેરી વિસ્તારમાં અન્ય કોઈ આવી ભાડે આપેલ જમીનનો કબજો ધરાવતો ન હોય, અને

(સી) તેણે આ કાયદાના પ્રારંભ પછી, સંબંધિત શહેરી વિસ્તારમાં, પૂરતા કારણ વિના આવી ભાડે આપેલ જમીન ખાલી કરી ન હોય."

જોઈ શકાશે કે ૧૯૫૬ ના સુધારા કાયદા દ્ધારા કરવામાં આવેલા સુધારાના પરિણામે મકાનમાલિક માત્ર રહેણાંક અથવા અનુસૂચિત મકાન અથવા ભાડે આપેલ જમીનમાંથી જ ભાડૂઆતની બેદખલી માંગી શકતા હતા, પરંતુ જો તેમને પોતાના અંગત ઉપયોગ માટે તેની જરૂર હોય તો પણ બિન–રહેણાંક મકાનમાંથી ભાડૂઆતની બેદખલી માંગવાના તેમના અધિકારથી સંપૂર્ણપણે વંચિત રાખવામાં આવ્યા હતા.

૬. પંજાબ રીઓર્ગેનાઈઝેશન એક્ટ, ૧૯૬૬ દ્ધારા પંજાબ રાજ્યના

પુનર્ગઠનના પરિણામે, ચંડીગઢને ૧.૧૧.૧૯૬૬ થી કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ તરીકે અલગ કરવામાં આવ્યું હતું. કેન્દ્ર સરકારે ૧૩.૧૦.૧૯૭૨ ના રોજ એક જાહેરનામું બહાર પાડ્યું હતું જેના દ્વારા ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ ને ૪.૧૧.૧૯૭૨ થી ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ પર લાગુ કરવામાં આવ્યો હતો. આ જાહેરનામાની માન્યતાને પડકારવામાં આવી હતી અને પંજાબ અને હરિયાણા હાઈકોર્ટની ફુલ બેંચે ડો. હરકિશન સિંહ વિરુદ્ધ યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા અને અન્ય, એ.આઈ.એર. (૧૯૭૫) પી એન્ડ એચ ૧૬૦ માં આ જાહેરનામાને અમાન્ય જાહેર કર્યું હતું. આ નિર્ણયનું પરિણામ એ આવ્યું કે ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ પર લાગુ પડતો બંધ થઈ ગયો. ત્યારબાદ, સંસદે ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન (એક્સટેન્શન ટુ ચંડીગઢ) એક્ટ, ૧૯૭૪ (સંક્ષિપ્તમાં "ચંડીગઢ વિસ્તરણ કાયદો") ઘડ્યો, જે ૨૦.૧૨.૧૯૭૪ ના રોજ ગેઝેટમાં પ્રકાશિત થયો હતો. તે માત્ર ૪ કલમો અને એક અનુસૂચિ ધરાવતો સંક્ષિપ્ત કાયદો છે. આ કાયદાની કલમો ૧, ૨ અને ૩ નીચે મુજબ વંચાય છે: –

> "૧. ટૂંકી સંજ્ઞા. – આ કાયદો ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ (એક્સટેન્શન ટુ ચંડીગઢ) એક્ટ, ૧૯૭૪ તરીકે ઓળખી શકાશે.
>
> ૨. વ્યાખ્યા. – આ કાયદામાં "કાયદો" એટલે ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ જેવો કે તે ૧ નવેમ્બર, ૧૯૬૬ ના દિવસની તરત જ પહેલાં પુનર્ગઠન–પૂર્વના પંજાબ રાજ્યના અમુક વિસ્તારોમાં (જે વિસ્તારો મ્યુનિસિપલ કમિટીઓ, છાવણી બોર્ડ, ટાઉન કમિટી અથવા નોટિફાઈડ એરિયા કમિટી દ્વારા સંચાલિત હતા અથવા તે કાયદાના હેતુઓ માટે શહેરી વિસ્તારો તરીકે સૂચિત કરવામાં આવ્યા હતા) વિસ્તૃત કરવામાં આવ્યો હતો અને અમલમાં હતો.

૩. ૧૯૪૯ ના ઈસ્ટ પંજાબ એક્ટ ૩ નો ચંડીગઢ પર વિસ્તરણ.– કોઈપણ કોર્ટના કોઈપણ ચુકાદા, ડિક્રી અથવા હુકમમાં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, આ કાયદો, અનુસૂચિમાં નિર્દિષ્ટ ફેરફારોને આધીન રહીને, ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશમાં ૪ નવેમ્બર, ૧૯૭૨ ના દિવસથી અમલમાં રહેશે અને અમલમાં રહ્યો હોવાનું માનવામાં આવશે, જાણે કે તે રીતે ફેરફાર કરેલ કાયદાની જોગવાઈઓ આ કલમમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવી હોય અને તેનો ભાગ બની હોય અને જાણે કે આ કલમ તમામ મહત્ત્વના સમયે અમલમાં રહી હોય."

કલમ ૪ ૧૯૪૯ ના કાયદા હેઠળ કોઈપણ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ કોઈપણ ચુકાદા, ડિક્રી અથવા હુકમની માન્યતા અને બચાવ અંગેની જોગવાઈઓ કરે છે અને અનુસૂચિ કેટલાક ગૌણ ફેરફારો કરે છે જે હેઠળ એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે ૧૯૪૯ ના કાયદામાં આવતા "રાજ્ય સરકાર" શબ્દો માટે "કેન્દ્ર સરકાર" શબ્દો બદલવામાં આવશે અને "શહેરી વિસ્તાર" ની વ્યાખ્યા આપવામાં આવી છે, જેનો અર્થ ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશમાં સમાવિષ્ટ વિસ્તાર થાય છે અને વસ્તીની ગીચતા તથા ઉપલબ્ધ આવાસની પ્રકૃતિ અને પ્રમાણને ધ્યાનમાં રાખીને સદર પ્રદેશના કોઈપણ વિસ્તારને આ કાયદાના હેતુઓ માટે શહેરી વિસ્તાર જાહેર કરવાની કેન્દ્ર સરકારને સત્તા આપતી વધુ જોગવાઈ કરે છે.

૭. ત્યારબાદ, સંસદે ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન (ચંડીગઢ એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ, ૧૯૮૨ (સંક્ષિપ્તમાં "૧૯૮૨ નો કાયદો") ઘડ્યો, જે પણ માત્ર ૪ કલમો ધરાવે છે. આ કાયદાની કલમો ૨ અને ૩ નીચે મુજબ પુનઃ રજૂ કરવામાં આવે છે: –

"કલમ ૧ નો સુધારો. – ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશમાં અમલમાં રહેલા ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ (૧૯૪૯ નો ઈસ્ટ પંજાબ એક્ટ ૩) (જે હવે પછી મુખ્ય કાયદા તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની

કલમ ૧ ના પેટા–કલમ (૧) માં, "ઈસ્ટ પંજાબ" શબ્દો માટે, "પંજાબ" શબ્દ મૂકવામાં આવશે.

૩. કલમ ૨ નો સુધારો. – મુખ્ય કાયદાની કલમ ૨ માં, ખંડ (ડી) માટે, નીચે મુજબનો ખંડ બદલવામાં આવશે, એટલે કે: –

(ડી) "બિન–રહેણાંક મકાન" એટલે

(૧) માત્ર વ્યવસાય અથવા વેપારના હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવાતું મકાન;

(૨) વ્યવસાય અથવા વેપારના હેતુ માટે તેમજ રહેઠાણના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા માટે એક જ ભાડૂઆતપણા હેઠળ ભાડે આપવામાં આવેલું મકાન.

સ્પષ્ટીકરણ.–આ ખંડના હેતુઓ માટે, માત્ર તેની સુરક્ષા કરવાના હેતુથી મકાનમાં રહેઠાણને "બિન–રહેણાંક મકાન" ને "રહેણાંક મકાન" માં રૂપાંતરિત કરતું ગણવામાં આવશે નહીં."

કલમ ૪ પેન્ડિંગ કેસો માટે જોગવાઈ કરે છે, જે વર્તમાન કેસના હેતુ માટે સુસંગત નથી. આ કાયદા દ્વારા લાવવામાં આવેલ મહત્ત્વનો સુધારો એ છે કે "બિન–રહેણાંક મકાન" નો અર્થ વ્યવસાય અથવા વેપારના હેતુ માટે તેમજ રહેઠાણના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા સારૂ એક જ ભાડૂઆતપણા હેઠળ ભાડે આપવામાં આવેલું મકાન પણ થશે. એવું જણાય છે કે ચંડીગઢમાં આવાં ઘણાં મકાનો છે જ્યાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનો ઉપયોગ દુકાન તરીકે થાય છે અને પહેલા માળનો ઉપયોગ રહેઠાણના હેતુ માટે થાય છે અને તે દુકાન–કમ–ફ્લેટ (એસસીએફ) તરીકે ઓળખાય છે. વર્તમાન કેસમાં વિવાદિત પરિસર એક દુકાન–કમ–ફ્લેટ છે અને તેથી, ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન

(ચંડીગઢ એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ, ૧૯૮૨ દ્વારા લાવવામાં આવેલા ઉપરોક્ત સુધારાના પરિણામે તે એક બિન-રહેણાંક મકાન બની ગયું.

૮. ઘટનાઓની શૃંખલા પૂર્ણ કરવા માટે અન્ય એક ઘટનાક્રમની નોંધ લેવી જરૂરી છે, જે ખૂબ જ મહત્ત્વપૂર્ણ છે. ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન (એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ, ૧૯૫૬ ની બંધારણીય કાયદેસરતાને પડકારવામાં આવી હતી અને હરબિલાસ રાય બંસલ વિરુદ્ધ સ્ટેટ ઓફ પંજાબ અને અન્ય, [૧૯૯૬] ૧ એસસીસી ૧ માં આ કોર્ટ દ્વારા તેને અલ્ટ્રા વાયર્સ ઠેરવીને રદબાતલ કરવામાં આવ્યો હતો. આ કેસમાં ચુકાદો ૫.૧૨.૧૯૯૫ ના રોજ આપવામાં આવ્યો હતો. ઉપરોક્ત કાયદાની જોગવાઈઓની સંપૂર્ણ તપાસ કર્યા પછી કોર્ટે અહેવાલના ફકરા ૧૩, ૧૭ અને ૧૮ માં પોતાનો નિષ્કર્ષ નીચે મુજબ નોંધ્યો હતો: -

> "૧૩. સુધારા પહેલાં, કાયદાની જોગવાઈઓ રહેણાંક અને બિન-રહેણાંક મકાનોને એકસમાન રીતે લાગુ પડતી હતી. વર્ષ ૧૯૫૬ ના સુધારાએ વાદગ્રસ્ત વર્ગીકરણ ઊભું કર્યું. કાયદાના હેતુઓ અને કારણો દર્શાવે છે કે તે ભાડામાં વધારાને નિયંત્રિત કરવા અને ભાડૂઆતોની બદદાનતપૂર્વકની બેદખલી સામે રક્ષણ આપવાના હેતુથી ઘડવામાં આવ્યો હતો. તેથી, કાયદાએ શરૂઆતમાં-તેના હેતુઓ અને કારણોને અનુરૂપ-મકાનમાલિક દ્વારા પરિસરની શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાતને, પછી ભલે તે રહેણાંક હોય કે બિન-રહેણાંક, ભાડૂઆતની બેદખલીના એક કારણ તરીકે જોગવાઈ કરી હતી. સુધારા દ્વારા બનાવવામાં આવેલા વર્ગીકરણને કાયદા દ્વારા પ્રાપ્ત કરવા માંગેલા હેતુ સાથે કોઈ સંબંધ નથી. મકાનમાલિકની શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાત માટે પરિસર ખાલી કરાવવાથી ભાડૂઆતને કોઈ હાલાકી પડશે નહીં. ભાડૂઆતને વૈધાનિક રક્ષણ એ હદ સુધી લંબાવી શકાય નહીં કે જ્યાં મકાનમાલિકને પોતાના અંગત ઉપયોગ અને વપરાશ/કબજા માટે પરિસરની શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાત હોય ત્યારે પણ તેને તેના બાકીના જીવન માટે ભાડૂઆતને

બેદખલ કરવાથી વંચિત રાખવામાં આવે. સુધારાના કારણે ભાડૂઆતો નહીં પરંતુ મકાનમાલિકો મોટી હાલાકી ભોગવી રહ્યા છે. એક મકાનમાલિક જ્યાં સુધી તેને તેની શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂર ન હોય ત્યાં સુધી દુકાન ભાડે આપવાનું વાસ્તવિક રીતે પસંદ કરી શકે છે. એક દુકાનદાર (માલિક) નું નાની ઉંમરે મૃત્યુ થાય તેવા કેસની કલ્પના કરો. વ્યવસાય ચાલુ રાખવા માટે પરિવારમાં કોઈ સભ્ય ન હોય અને વિધવાને ઘણા સમય સુધી દુકાનની જરૂર ન હોય. તેણી જ્યાં સુધી તેના બાળકો મોટા ન થાય અને તેમને તેમના અંગત ઉપયોગ માટે પરિસરની જરૂર ન પડે ત્યાં સુધી દુકાન ભાડે આપવાનું પસંદ કરી શકે છે. આવી પરિસ્થિતિમાં તેણીને ભાડૂઆતને બેદખલ કરવાના અધિકારથી વંચિત રાખવી તે સંપૂર્ણપણે મનસ્વી ગણાશે. સુધારાએ એવી પરિસ્થિતિ ઊભી કરી છે જ્યાં ભાડૂઆત આજીવન બિન-રહેણાંક પરિસરનો કબજો ચાલુ રાખી શકે છે અને ભાડૂઆતના મૃત્યુ પછી પણ તેના વારસદારો ભાડૂઆતપણું ચાલુ રાખી શકે છે. અમારા મનમાં કોઈ શંકા નથી કે કાયદાના હેતુઓ, કારણો અને યોજના સુધારા દ્વારા ઊભી કરાયેલી આ પ્રકારની પરિસ્થિતિની કલ્પના કરી શક્યા ન હોત જે બિન-રહેણાંક પરિસરના મકાનમાલિક માટે સ્પષ્ટપણે કઠોર અને ઘોર અન્યાયી છે."

"૧૭. જ્ઞાન દેવીના કેસ [૧૯૮૫] ૨ એસસીસી ૬૮૩ માં બંધારણીય બેંચ સમક્ષ વિચારણા માટેનો પ્રશ્ન એ હતો કે ધ દિલ્હી રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૫૮ હેઠળ વાણિજ્યિક પરિસર સંબંધિત વૈધાનિક ભાડૂઆતપણું વારસાગત છે કે નહીં. બેંચે આ પ્રશ્નનો હકારાત્મક જવાબ આપ્યો હતો. ઉપર ટાંકવામાં આવેલા અવલોકનો બેંચ દ્વારા વાણિજ્યિક પરિસરના મકાનમાલિકોને થતી હાલાકીને ધ્યાનમાં રાખીને કરવામાં આવ્યા હતા જેઓ અંગત ઉપયોગ માટેની શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાતના આધારે પણ તેમના ભાડૂઆતોને બેદખલ કરી શકતા નથી. બંધારણીય બેંચનું એ અવલોકન કે "પરિસરના બંને વર્ગો, રહેણાંક કે વાણિજ્યિક,

સંબંધમાં મકાનમાલિકની શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાત મોટાભાગે એકસમાન ધોરણે રહેશે" તે અમે લીધેલા એ દ્રષ્ટિકોણને સંપૂર્ણ સમર્થન આપે છે કે સુધારા દ્વારા બનાવવામાં આવેલા વર્ગીકરણને કાયદા દ્વારા પ્રાપ્ત કરવા માંગેલા હેતુ સાથે કોઈ વ્યાજબી સંબંધ નથી. તેથી, અમે ઠેરવીએ છીએ કે ચુકાદાના અગાઉના ભાગમાં ટાંકવામાં આવેલી સુધારાની જોગવાઈઓ ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ નો ભંગ કરે છે અને તે રદબાતલ થવાને પાત્ર છે."

"૧૮. અમે અપીલ મંજૂર કરીએ છીએ, હાઈકોર્ટનો વાદગ્રસ્ત ચુકાદો રદ કરીએ છીએ, સુધારાની ઉપરોક્ત જોગવાઈઓને બંધારણીય રીતે અમાન્ય જાહેર કરીએ છીએ અને પરિણામે કાયદાની મૂળ જોગવાઈઓને પુનઃસ્થાપિત કરીએ છીએ જે સુધારો અમલમાં આવ્યા પહેલાં કાર્યરત હતી. ચોખ્ખું પરિણામ એ આવે છે કે કાયદા હેઠળ મકાનમાલિક બિન-રહેણાંક મકાનમાંથી ભાડૂઆતની બેદખલી એવા આધારે માંગી શકે છે કે તેને પોતાના અંગત ઉપયોગ માટે તેની જરૂર છે. પક્ષકારોએ પોતાનો ખર્ચ જાતે ભોગવવાનો રહેશે."

આ કોર્ટના ઉપર ટાંકવામાં આવેલા તારણોને ધ્યાનમાં રાખીને, કાયદાની જે સ્થિતિ ફલિત થાય છે તે એ છે કે મકાનમાલિક ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ હેઠળ રહેણાંક તેમજ બિન-રહેણાંક મકાન બંનેમાંથી પોતાના અંગત ઉપયોગના આધારે ભાડૂઆતની બેદખલી માંગી શકે છે.

૯. હવે, અમે વર્તમાન કેસમાં સંકળાયેલા મુખ્ય વિંવાદ તરફ વળીએ છીએ જ્યા મકાનમાલિકે પોતાના અંગત ઉપયોગના કારણોસર દુકાન-કમ-ફ્લેટમાંથી પોતાના ભાડૂઆતની બેદખલી માંગી છે. અગાઉ દર્શાવ્યા મુજબ ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન (ચંડીગઢ એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ, ૧૯૮૨ ના પરિણામે એક જ ભાડૂઆતપણા હેઠળ ભાડે આપવામાં આવેલ દુકાન-કમ-ફ્લેટ 'બિન-રહેણાંક મકાન' ગણાશે. વિચારણા

માટે જે પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય છે તે એ છે કે, શું ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશમાં મકાનમાલિક પોતાના અંગત ઉપયોગના આધારે બિન–રહેણાંક મકાનમાંથી ભાડૂઆતની બેદખલી માંગી શકે છે. ભાડૂઆત વતી વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી અશ્વિની ચોપરાએ રજૂઆત કરી છે કે સંસદે ચંડીગઢ વિસ્તરણ કાયદો, ૧૯૭૪ ઘડ્યો હતો અને આ કાયદાએ ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ ને ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ પર લાગુ કર્યો હતો. જે સમયે સંસદે આ ચંડીગઢ વિસ્તરણ કાયદો, ૧૯૭૪ ઘડ્યો, જે ૨૦.૧૨.૧૯૭૪ ના રોજ ગેઝેટમાં પ્રકાશિત થયો હતો, ત્યારે વાસ્તવિક રીતે ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ માં એવી કોઈ જોગવાઈ સમાવિષ્ટ ન હતી કે જેના હેઠળ મકાનમાલિક ૧૯૫૬ ના સુધારા કાયદા દ્વારા તેમાં કરવામાં આવેલા સુધારાને કારણે પોતાના અંગત ઉપયોગના આધારે બિન–રહેણાંક મકાનમાંથી ભાડૂઆતની બેદખલી માંગી શક્યા હોત, કારણ કે તે સુધારા દ્વારા ૧૯૪૯ ના કાયદાની કલમ ૧૩(૩)(એ)(૨) માં આવતા "બિન–રહેણાંક મકાન અથવા" શબ્દો કાઢી નાખવામાં આવ્યા હતા. પરિણામે ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશમાં મકાનમાલિકને પોતાના અંગત ઉપયોગના આધારે બિન–રહેણાંક મકાનમાંથી ભાડૂઆતની બેદખલી માંગવાનો કોઈ અધિકાર નથી કારણ કે તેને લાગુ પડતા કાયદામાં તે મુજબની કોઈ જોગવાઈ અસ્તિત્વમાં નથી.

૧૦. સામાવાળા–મકાનમાલિક વતી વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી સુધીર ચંદ્રાએ એવી રજૂઆત કરી છે કે હરબિલાસ રાય બંસલ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં, આ કોર્ટે ૧૯૫૬ ના સુધારા કાયદાની જોગવાઈઓને બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ નો ભંગ કરતી હોવાના કારણે બંધારણીય રીતે અમાન્ય અને પરિણામે બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૩ ના ખંડ (૨) ને ધ્યાને લેતાં રદબાતલ જાહેર કરી હતી. ૧૯૫૬ ના સુધારા કાયદાની જોગવાઈઓ રદબાતલ ઠરેલી હોવાથી, તેનું પરિણામ એ આવે કે જાણે સદર ૧૯૫૬ નો સુધારા કાયદો ક્યારેય અસ્તિત્વમાં આવ્યો જ ન હતો અને તેથી, ચંડીગઢ વિસ્તરણ કાયદાની કલમો ૨ અને ૩ ના બળે સંસદે ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ પર જે લાગુ કર્યું હતું તે ધ ઈસ્ટ પંજાબ

અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ હતો, જેવો તે ૧૯૫૬ ના સુધારા કાયદા દ્વારા તેના સુધારા પહેલાં અસ્તિત્વમાં હતો, જેમાં એવી જોગવાઈ સમાવિષ્ટ હતી કે જેના હેઠળ મકાનમાલિક પોતાના અંગત ઉપયોગના આધારે બિન–રહેણાંક મકાનમાંથી ભાડૂઆતની બેદખલી માંગી શકતા હતા.

૧૧. સામાવાળા–મકાનમાલિકના વિદ્વાન વકીલશ્રી દ્વારા કરવામા આવેલી દલીલમાં અમને પૂરતું વજૂદ જણાય છે. હરબિલાસ રાય બંસલ (ઉપરોક્ત) માં, આ કોર્ટે અત્યંત સ્પષ્ટ શબ્દોમાં ઠેરવ્યું હતું કે ૧૯૫૬ ના સુધારા કાયદા દ્વારા ઊભું કરવામાં આવેલું વર્ગીકરણ, જેના દ્વારા કલમ ૧૩(૩) (એ)(૨) માં આવતા "બિન–રહેણાંક મકાન અથવા" શબ્દો કાઢી નાખવામાં આવ્યા હતા અને અમુક અન્ય સુધારાઓ કરવામાં આવ્યા હતા, તેને કાયદા દ્વારા પ્રાપ્ત કરવા માંગેલા હેતુ સાથે કોઈ વ્યાજબી સંબંધ ન હતો અને પરિણામે સુધારા કાયદાની જોગવાઈઓ બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ નો ભંગ કરતી હતી. આમ કરવામાં આવેલા સુધારા રદબાતલ ઠેરવવામાં આવ્યા હતા. બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૩ નો ખંડ (૨) જણાવે છે કે રાજ્ય બંધારણના ભાગ ૩ દ્વારા આપવામાં આવેલા અધિકારો છીનવી લેતો કે તેમાં ઘટાડો કરતો કોઈ કાયદો બનાવશે નહીં અને આ ખંડના ઉલ્લંઘનમાં બનેલો કોઈપણ કાયદો, ઉલ્લંઘનની હદ સુધી, રદબાતલ રહેશે. બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૩ ના ખંડ (૨) માં સમાવિષ્ટ આ બંધારણીય પ્રતિબંધની વાસ્તવિક અસર અને મહત્ત્વ આ કોર્ટના બે બંધારણીય બેંચના નિર્ણયોમાં વિચારવામાં અને તપાસવામાં આવ્યા છે. દીપ ચંદ વગેરે વિરુદ્ધ ધ સ્ટેટ ઓફ ઉત્તર પ્રદેશ અને અન્ય, એ.આઇ.એર. (૧૯૫૯) એસસી ૬૪૮ માં, સુબ્બા રાવ, ન્યાયમૂર્તિએ (જેઓ તે સમયે ન્યાયમૂર્તિ હતા) અહેવાલના ફકરા ૧૩ માં નીચે મુજબ ઠેરવ્યું હતું: –

> "૧૩ .... તેથી, ધારાસભા પાસે અનુચ્છેદ ૧૩ માં સમાવિષ્ટ આદેશનું ઉલ્લંઘન કરીને કોઈપણ કાયદો બનાવવાની કોઈ સત્તા નથી. અનુચ્છેદ ૧૩(૧) બંધારણના પ્રારંભ પહેલાં ભારતના પ્રદેશમાં અમલમાં રહેલા કાયદાઓ સાથે સંબંધ ધરાવે છે

અને આવા કાયદાઓ જ્યાં સુધી તેઓ ભાગ ૩ ની જોગવાઈઓ સાથે અસંગત હોય ત્યાં સુધી, આવી અસંગતતાની હદ સુધી, રદબાતલ રહેશે. તેથી, આ ખંડ બંધારણ–પૂર્વના કાયદાઓની માન્યતાને સ્વીકારે છે અને માત્ર એટલું જ જાહેર કરે છે કે સદર કાયદાઓ ત્યારપછી ભાગ ૩ સાથેની તેમની અસંગતતાની હદ સુધી રદબાતલ રહેશે; જ્યારે તે અનુચ્છેદનો ખંડ (૨) રાજ્ય પર ભાગ ૩ દ્વારા આપવામાં આવેલા અધિકારો છીનવી લેતા કે ઘટાડતા કાયદા બનાવવા પર પ્રતિબંધ લાદે છે અને જાહેર કરે છે કે આ ખંડના ઉલ્લંઘનમાં બનેલા કાયદા, ઉલ્લંઘનની હદ સુધી, રદબાતલ રહેશે. બંને ખંડો વચ્ચે સ્પષ્ટ તફાવત છે. ખંડ (૧) હેઠળ, બંધારણ–પૂર્વનો કાયદો ભાગ ૩ ની જોગવાઈઓ સાથેની તેની અસંગતતાની હદ સિવાય અસ્તિત્વમાં રહે છે; જ્યારે, ભાગ ૩ ની જોગવાઈઓનું ઉલ્લંઘન કરતો બંધારણ–પછીનો કોઈ કાયદો બનાવી શકાતો નથી, અને તેથી કાયદો, તે હદ સુધી, બન્યો હોવા છતાં, તેની શરૂઆતથી જ શૂન્ય છે. જો આ સ્પષ્ટ તફાવત ધ્યાનમાં રાખવામાં આવે, તો ઊભા થયેલા મોટાભાગના વાદળો વિખેરાઈ જાય છે. જ્યારે અનુચ્છેદ ૧૩ નો ખંડ (૨) સ્પષ્ટ અને અસંદિગ્ધ શબ્દોમાં કહે છે કે કોઈ પણ રાજ્ય ભાગ ૩ દ્વારા આપવામાં આવેલા અધિકારો છીનવી લેતો કે ઘટાડતો કોઈ કાયદો બનાવશે નહીં, ત્યારે રાજ્ય માટે એવી દલીલ કરવી યોગ્ય રહેશે નહીં કે આ ખંડ કાયદો ઘડવાની સત્તામાં કાપ મૂકતો નથી અથવા તે માત્ર નિયંત્રણ લાદે છે પરંતુ પ્રતિબંધ નહીં. રાજ્ય અમુક કાયદા બનાવવા સામેનો બંધારણીય પ્રતિબંધ અન્ય બંધારણોની જોગવાઈઓ પરના નિર્ણયોમાંથી સામ્યતા મેળવીને કે પ્રેરણા લઈને ઘટાડી શકાતો નથી; કે અમે એવી દલીલની પ્રશંસા કરી શકીએ નહીં કે અનુચ્છેદ ૧૩(૨) ની બીજી લીટીમાં રહેલા "કોઈપણ કાયદો" શબ્દો આવા પ્રતિબંધની વિરુદ્ધ બનેલા કાયદાના અસ્તિત્વને સમર્થન આપે છે. એવું કહેવામાં આવે છે કે કાયદો ત્યારે જ અસ્તિત્વમાં આવી શકે જ્યારે તે બનાવવામાં આવે અને તેથી તે ખંડના ઉલ્લંઘનમાં બનેલો કોઈપણ કાયદો એવી પૂર્વધારણા કરે છે કે બનેલો

કાયદો શૂન્ય નથી. આ દલીલ સૂક્ષ્મ હોઈ શકે પરંતુ મજબૂત નથી. તે ખંડમાંના "કોઈપણ કાયદો" શબ્દોનો અર્થ પ્રતિબંધ હોવા છતાં વાસ્તવિક રીતે પસાર થયેલો કે બનેલો કાયદો જ હોઈ શકે છે. આવા ઉલ્લંઘનનું પરિણામ તે ખંડમાં જણાવવામાં આવ્યું છે. આ ખંડનું સાદું વાંચન, કોઈપણ વ્યાજબી શંકા વિના, દર્શાવે છે કે આ પ્રતિબંધ બાબતના મૂળ સુધી જાય છે અને કાયદો બનાવવાની રાજ્યની સત્તાને મર્યાદિત કરે છે; પ્રતિબંધ છતાં બનેલો કાયદો મૃત–જન્મેલો કાયદો છે."

(ભાર મૂક્યો છે)

આ જ પ્રશ્ન મહેન્દ્ર લાલ જૈની વિરુદ્ધ ધ સ્ટેટ ઓફ ઉત્તર પ્રદેશ અને અન્ય, એ.આઇ.એર. (૧૯૬૩) એસસી ૧૦૧૯ માં અન્ય એક બંધારણીય બેંચ દ્વારા વિચારવામાં આવ્યો હતો, જ્યાં વાંચુ, ન્યાયમૂર્તિએ (જેઓ તે સમયે ન્યાયમૂર્તિ હતા) કોર્ટ વતી બોલતા અહેવાલના ફકરા ૨૨ માં નીચે મુજબ જણાવ્યું હતું: –

"૨૨ .... વધુમાં, અનુચ્છેદ ૧૩(૨) જોગવાઈ કરે છે કે કાયદો ઉલ્લંઘનની હદ સુધી રદબાતલ રહેશે. હવે આ સંદર્ભમાં ઉલ્લંઘન ત્યારે જ એકવાર થાય છે જ્યારે કાયદો બનાવવામાં આવે છે, કારણ કે ઉલ્લંઘન મૂળભૂત અધિકારોને છીનવી લેતો કે ઘટાડતો કોઈપણ કાયદો બનાવવા પરના પ્રતિબંધનું છે. અનુચ્છેદ ૧૩(૨) નું ઉલ્લંઘન સતત ચાલતી બાબત હોવાનો કોઈ પ્રશ્ન નથી. તેથી, જ્યાં બંધારણ–પછીના કાયદાનો પ્રશ્ન હોય, ત્યાં રાજ્ય સામે મૂળભૂત અધિકારો છીનવી લેવા કે ઘટાડવા સામે પ્રતિબંધ છે અને એવી વધુ જોગવાઈ છે કે જો પ્રતિબંધનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવે તો કાયદો ઉલ્લંઘનની હદ સુધી રદબાતલ રહેશે. આ સ્પષ્ટ જોગવાઈને ધ્યાને લેતાં, એવું ઠેરવવું જ જોઈએ કે અનુચ્છેદ ૧૩(૧) હેઠળ આવરી લેવાયેલા કાયદાથી વિપરીત જે બન્યો ત્યારે માન્ય હતો, અનુચ્છેદ ૧૩(૨) માં સમાવિષ્ટ

પ્રતિબંધના ઉલ્લંઘનમાં બનેલો કાયદો ઉલ્લંઘનની હદના આધારે સંપૂર્ણપણે કે આંશિક રીતે મૃત–જન્મેલો કાયદો છે. આવો કાયદો શરૂઆતથી જ મૃત છે અને ગ્રહણના સિદ્ધાંત હેઠળ તેના પુનર્જીવનનો કોઈ પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થઈ શકે નહીં ...."

(ભાર મૂક્યો છે)

આ બે બંધારણીય બેંચના નિર્ણયો સ્પષ્ટપણે ઠેરવે છે કે બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૩ ના ખંડ (૨) માં સમાવિષ્ટ પ્રતિબંધને ધ્યાનમાં લેતાં બંધારણના ભાગ ૩ ના ઉલ્લંઘનમાં બનેલો કોઈપણ કાયદો મૃત–જન્મેલો કાયદો હશે અને આવો કાયદો તેની શરૂઆતથી જ મૃત છે. જે કાયદો મૃત–જન્મેલો છે અને તેની શરૂઆતથી જ મૃત છે, તેની કોઈપણ હેતુ માટે જરાય નોંધ લઈ શકાય નહીં કે તેને વાંચી શકાય નહીં.

૧૨. ચંડીગઢ વિસ્તરણ કાયદાની કલમ ૨ "કાયદો" શબ્દોને ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરે છે જેવો કે તે ૧ નવેમ્બર, ૧૯૬૬ ના પહેલા દિવસની તરત જ અગાઉ પુનર્ગઠન–પૂર્વના પંજાબ રાજ્યના અમુક વિસ્તારોમાં વિસ્તૃત કરવામાં આવ્યો હતો અને અમલમાં હતો. ચંડીગઢ વિસ્તરણ કાયદાની કલમ ૩ ને ધ્યાનમાં લેતાં "કાયદો", જેનો અર્થ ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ જેવો વિસ્તૃત કરાયો હતો અને અમલમાં હતો તે થશે, તે ૪ નવેમ્બર, ૧૯૭૨ ના દિવસથી ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશમાં અમલમાં રહ્યો હોવાનું માનવામાં આવશે. "જેવો તે વિસ્તૃત કરવામાં આવ્યો હતો અને અમલમાં હતો" તે શબ્દો અત્યંત મહત્ત્વપૂર્ણ છે. જોકે વાસ્તવિકતા એ છે કે ૧૯૫૬ ના સુધારા કાયદા દ્વારા ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ માં અમુક સુધારાઓ કરવામાં આવ્યા હતા, જેના દ્વારા કલમ ૧૩(૩)(એ)(૨) માં સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો અને તેમાં આવતા "બિન–રહેણાંક મકાન" શબ્દો કાઢી નાખવામાં આવ્યા હતા, પરંતુ સદર સુધારો બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ નો ભંગ કરતો હોવાનું જણાયેલ હોવાથી અને તેને

રદબાતલ ઠેરવવામાં આવેલ હોવાથી તેની નોંધ લઈ શકાતી નથી કે વાંચી શકાતી નથી કારણ કે તે સુધારો પોતે જ શરૂઆતથી મૃત–જન્મેલો અને મૃત હતો. તેથી, સંસદે ચંડીગઢ વિસ્તરણ કાયદા દ્વારા ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ પર જે વિસ્તૃત કર્યું અને લાગુ કર્યું તે ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ હતો જેવો તે ૧૯૫૬ ના સુધારા કાયદા દ્વારા તેના સુધારા પહેલાં અસ્તિત્વમાં હતો. જે શરૂઆતથી જ મૃત–જન્મેલું કે મૃત હતું તેને "કાયદા" માં વાંચી શકાય નહીં, કારણ કે કલમ ૩ ૪ નવેમ્બર, ૧૯૭૨ થી ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ પર ૧૯૪૯ ના કાયદાને લાગુ કરવા સિવાય અન્ય કશું કહેતી નથી.

૧૩. એ બાબત ધ્યાને લઈ શકાય કે ચંડીગઢ વિસ્તરણ કાયદો કેવળ પોતાની રીતે, અથવા જો તેને અલગથી વાંચવામાં આવે, તો તેનો કોઈ અર્થ સરતો નથી અને તે સંપૂર્ણપણે બિનઅસરકારક બની રહેશે. આ કાયદાને અસરકારક અને વ્યવહારુ બનાવવા માટે વ્યક્તિએ અનિવાર્યપણે "કાયદો", એટલે કે ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ વાંચવો પડે. ચંડીગઢ વિસ્તરણ કાયદાની કલમ ૩ માં મહત્ત્વપૂર્ણ શબ્દો એ છે કે "કાયદો ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશમાં ૪ નવેમ્બર, ૧૯૭૨ ના દિવસથી અમલમાં રહેશે અને અમલમાં રહ્યો હોવાનું માનવામાં આવશે" અને જાણે કે આ કલમ તમામ મહત્ત્વના સમયે અમલમાં રહી હોય, જોકે ચંડીગઢ વિસ્તરણ કાયદો ૨૦.૧૨.૧૯૭૪ ના રોજ ગેઝેટમાં પ્રકાશિત થયો હતો. આ કલમે માત્ર ૧૯૪૯ ના કાયદાને ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ પર લાગુ કર્યો ન હતો પરંતુ કાનૂની કલ્પના (ડીમિંગ પ્રોવિઝન) ના બળે તેને ૪ નવેમ્બર, ૧૯૭૨ થી ભૂતકાળની અસર પણ આપી હતી. કાયદાના અર્થઘટનનો એ સુસ્થાપિત સિદ્ધાંત છે કે વૈધાનિક કલ્પનાને પૂર્ણ અસર આપવી જોઈએ અને તેને તેના તાર્કિક અંત સુધી લઈ જવી જોઈએ. બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૩ ના ખંડ (૨) માં સમાવિષ્ટ આદેશને ધ્યાને લેતાં ચંડીગઢ વિસ્તરણ કાયદાની કલમ ૩ નો એવો અર્થ કરી શકાય નહીં કે સંસદે ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ ને

ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ પર વિસ્તૃત કરતી વખતે અને લાગુ કરતી વખતે એવી જોગવાઈઓ પણ લાગુ કરી હતી જે શરૂઆતથી જ મૃત–જન્મેલી અથવા મૃત હતી. બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૩(૨) નો આદેશ જ્યારે સંસદ કાયદો બનાવવા માટે ધારાસભા તરીકે કાર્ય કરી રહી હોય ત્યારે તેને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે. સંસદે જે શરૂઆતથી જ મૃત–જન્મેલું કે મૃત હતું તેને ધ્યાનમાં લીધું હોવાનું માની શકાય નહીં.

૧૪. અપીલકર્તા–ભાડૂઆતના વિદ્વાન વકીલે આગળ એવી રજૂઆત કરી છે કે જે સમયે ચંડીગઢ વિસ્તરણ કાયદો, ૧૯૭૪ ઘડવામાં આવ્યો હતો, તે સમયે હરબિલાસ રાય બંસલ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં ચુકાદો આપવામાં આવ્યો ન હતો અને સંસદ સમક્ષ ૧૯૫૬ ના સુધારા કાયદા દ્વારા તેના સુધારા પછી જેવો તે હતો તેવો ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ નો પાઠ હતો જેના દ્વારા કલમ ૧૩(૩)(એ)(૨) માં "બિન–રહેણાંક મકાન અથવા" શબ્દો કાઢી નાખવામાં આવ્યા હતા. તેથી સ્વાભાવિક રીતે, સંસદે સદર કાયદા (૧૯૪૯ નો કાયદો) પર વિચારણા કરી જેમાં બિન–રહેણાંક મકાનમાંથી ભાડૂઆતની બેદખલી અંગે કોઈ જોગવાઈ ન હતી અને તેને ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ પર વિસ્તૃત કર્યો. વિદ્વાન વકીલે એવી પણ રજૂઆત કરી છે કે કાયદાની જોગવાઈઓનું અર્થઘટન કરવા માટે કોર્ટે સંસદના ઈરાદા તરફ જોવું જોઈએ અને તે સમયે અસ્તિત્વમાં રહેલી વાસ્તવિક પરિસ્થિતિને ધ્યાને લેતાં, એટલે કે વર્ષ ૧૯૭૪ માં ચંડીગઢ વિસ્તરણ કાયદો પસાર કરવાના સમયે, ૧૯૪૯ નો કાયદો ૧૯૫૬ ના સુધારા કાયદા દ્વારા સુધારેલ હતો, તેથી એવું ઠેરવવું શક્ય નથી કે સંસદ મકાનમાલિકને પોતાના અંગત ઉપયોગના આધારે બિન–રહેણાંક મકાનમાંથી ભાડૂઆતની બેદખલી માંગવાનો અધિકાર આપવાનો પણ ઈરાદો ધરાવતી હતી. અમારા મતે, ભાડૂઆતના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા સૂચવવામાં આવેલી રીતે ચંડીગઢ વિસ્તરણ કાયદાની કલમો ૨ અને ૩ નું અર્થઘટન કરવું શક્ય નથી કારણ કે તે સંસદના કલ્પિત ઈરાદા પર આધારિત છે. મેક્સવેલ ઓન ધ ઈન્ટરપ્રિટેશન ઓફ સ્ટેચ્યુટ્સ (બારમી આવૃત્તિ – ૧૯૬૯) ના પૃષ્ઠ ૨૮ પર

એવું કહેવામાં આવ્યું છે કે પ્રાથમિક નિયમ અક્ષરશઃ અર્થઘટન કરવાનો છે અને જો કાયદામાં સમાવિષ્ટ ભાષામાં ફેરફાર, બદલાવ કે યોગ્યતા લાવવા માટે કંઈ ન હોય, તો તેનું અર્થઘટન શબ્દો અને વાક્યોના સામાન્ય અને સ્વાભાવિક અર્થમાં થવું જોઈએ. પ્રકરણ ૨, પૃષ્ઠ ૨૮ પર આ સિદ્ધાંત નીચે મુજબ જણાવવામાં આવ્યો છે: –

> "અર્થઘટનનો નિયમ એ છે કે "ધારાસભાએ જે વાસ્તવિક રીતે વ્યક્ત કર્યું છે તેનો તે જ અર્થ ધારાસભાનો ઈરાદો હતો તેમ માનવું". તમામ અર્થઘટનનો હેતુ સંસદના ઈરાદાને શોધવાનો છે, "પરંતુ સંસદનો ઈરાદો વપરાયેલી ભાષા પરથી તારવવો જોઈએ," કારણ કે "એ સુસ્થાપિત છે કે સંસદના કાયદાઓ ઘડનારાઓની માન્યતાઓ અને ધારણાઓ કાયદો બનાવી શકતી નથી"."

૧૫. સ્ટેટ ઓફ હરિયાણા અને અન્ય વિરુદ્ધ ચૌ. ભજન લાલ અને અન્ય, એ.આઇ.એર. (૧૯૯૨) એસસી ૬૦૪ માં ફકરા ૪૨ માં, આ કોર્ટે પકાલા નારાયણસ્વામી વિરુદ્ધ એમ્પરર, એ.આઇ.એર. (૧૯૩૯) પીસી ૪૭ માં લોર્ડ એટકિનના ચુકાદામાંથી નીચેના પરિચ્છેદને અનુમોદન સાથે ટાંક્યો હતો: –

> "જ્યારે શબ્દોનો અર્થ સ્પષ્ટ હોય, ત્યારે કલ્પિત ઈરાદાઓ શોધવામાં કોર્ટોએ પોતાને વ્યસ્ત રાખવાની ફરજ નથી .... તેથી, ફરિયાદપક્ષના હિતમાં હોય કે આરોપીના હિતમાં, સાદો અર્થ લાગુ કરવાના ફાયદા કે ગેરફાયદાઓ ધ્યાનમાં લેવા અસ્વીકાર્ય જણાય છે."

એમ્પરર વિરુદ્ધ બેનોઆરી લાલ શર્મા અને અન્ય, એ.આઇ.એર. (૧૯૪૫) પીસી ૪૮ માં, લોર્ડ ચાન્સેલર વિસ્કાઉન્ટ સિમોને જણાવ્યું હતું કે, "કાયદાના ઘડાયેલા શબ્દોનું અર્થઘટન કરતી વખતે કોર્ટને તેમાં સંકળાયેલી નીતિ સાથે અથવા વપરાયેલી ભાષાને અમલી બનાવવાથી જે હાનિકારક કે અન્યથા પરિણામો આવી શકે તેની સાથે કોઈ લેવાદેવા નથી." તેથી, ચંડીગઢ વિસ્તરણ કાયદો, ૧૯૭૪ ના અર્થઘટન માટે સંસદના કોઈપણ કલ્પિત ઈરાદાને

ધ્યાનમાં લઈ શકાય નહીં.

૧૬. અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલે ૧૯૫૬ ના સુધારા કાયદાના હેતુઓ અને કારણોના કથન પર ભાર મૂક્યો છે, જે જણાવે છે કે જે જોગવાઈઓ હેઠળ વાણિજ્યિક પરિસરના ભાડૂઆતોને મકાનમાલિકની અંગત જરૂરિયાતોના આધારે બેદખલ કરી શકાય છે તે આવા ભાડૂઆતો માટે મોટી હાલાકી ઊભી કરે છે અને અંગત ઉપયોગના આધારે બેદખલીની મંજૂરી આપતી જોગવાઈનો અમુક મકાનમાલિકો દ્વારા દુરુપયોગ કરવામાં આવ્યો છે અને તેથી, એવું જરૂરી માનવામાં આવ્યું હતું કે પંજાબમાં બિન–રહેણાંક મિલકતના ભાડૂઆતોને દિલ્હી અને દિલ્હી–અજમેર એક્ટ દ્વારા આવરી લેવાયેલા અન્ય શહેરી વિસ્તારોમાં આવી મિલકતના ભાડૂઆતોની સમકક્ષ રાખવા જોઈએ. આમ એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે સંસદે જ્યારે ચંડીગઢ વિસ્તરણ કાયદો, ૧૯૭૪ ઘડ્યો ત્યારે તેણે ૪.૧૧.૧૯૭૨ થી ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ ને ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ પર વિસ્તૃત કરતી વખતે પોતાના ધ્યાનમાં આ હેતુ રાખ્યો જ હશે. અમારા મતે બીજા કાયદાના હેતુઓ અને કારણો તથા કાયદો ઘડનારાઓના કલ્પિત ઈરાદા કે વિચારોને ધ્યાનમાં રાખીને ચંડીગઢ વિસ્તરણ કાયદાની જોગવાઈઓનું અર્થઘટન કરવું યોગ્ય રહેશે નહીં. રણંજય સિંહ વિરુદ્ધ બૈજનાથ સિંહ અને અન્ય, એ.આઇ.એર. (૧૯૫૪) એસસી ૭૪૯ માં બંધારણીય બેંચ વતી બોલતા એસ. આર. દાસ, ન્યાયમૂર્તિએ (જેઓ તે સમયે ન્યાયમૂર્તિ હતા) જે જણાવ્યું હતું તે અહીં ટાંકવું યોગ્ય રહેશે: –

> "કાયદાની ભાવના એક અસ્પષ્ટ અને અસુરક્ષિત માર્ગદર્શક હોઈ શકે છે અને કાયદાની કલમો અને તે હેઠળ ઘડાયેલા નિયમોની સાદી ભાષાની વિરુદ્ધમાં કલ્પિત ભાવનાને ચોક્કસપણે અમલી બનાવી શકાય નહીં. જો આ વૈધાનિક જોગવાઈઓ વિશે માત્ર એટલું જ કહી શકાય કે તેમની ભાષાના સામાન્ય, વ્યાકરણ અને કુદરતી અર્થ અનુસાર અર્થઘટન કરતાં તે ગરીબ ઉમેદવારોને ગેરલાભમાં મૂકીને અન્યાય કરે છે, તો તેની રજૂઆત સંસદ સમક્ષ થવી જોઈએ અને આ કોર્ટ સમક્ષ નહીં."

કાયદાની આ સ્થિતિ હોવાથી, ચંડીગઢ વિસ્તરણ કાયદાની જોગવાઈઓનું અર્થઘટન કરવા માટે ૧૯૫૬ ના સુધારા કાયદાના હેતુઓ અને કારણોના કથનને ધ્યાનમાં લેવું યોગ્ય રહેશે નહીં.

૧૭. અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલે છેલ્લે એવી રજૂઆત કરી છે કે ૧૯૪૯ ના કાયદાની જોગવાઈઓ ચંડીગઢ વિસ્તરણ કાયદામાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવી છે અને તેથી, સદર કાયદાની જોગવાઈઓ, જેવી તે ૨૦.૧૨.૧૯૭૪ ના રોજ લખાણ મુજબ અસ્તિત્વમાં હતી, તે પછીના કાયદાનો (ચંડીગઢ વિસ્તરણ કાયદો) એક અભિન્ન અંગ બની ગઈ અને પરિણામે ૧૯૫૬ ના સુધારા કાયદા દ્વારા સદર કાયદામાં કરવામાં આવેલા સુધારાને ધ્યાનમાં લેવો જ પડશે અને ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ પર ૧૯૪૯ ના કાયદાની લાગુ પડવાની સ્થિતિ તપાસતી વખતે તેને અવગણી શકાય નહીં. રજૂઆત એ છે કે આ સમાવેશ (ઈનકોર્પોરેશન) નો કેસ છે, જેનો અર્થ એ થાય છે કે જો કોઈ પછીનો કાયદો અગાઉના કાયદાના કેટલાક ખંડોને સંદર્ભ દ્વારા પોતાનામાં સમાવે છે, તો તેની કાનૂની અસર તે કલમોને નવા કાયદામાં એવી રીતે લખવાની છે કે જાણે તે વાસ્તવિક રીતે પેન અને શાહીથી તેમાં લખવામાં આવી હોય અથવા તેમાં છાપવામાં આવી હોય. તેનું પરિણામ એ આવે છે કે તે પછીના કાયદાને અગાઉના કાયદાની સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ સાથે એક સ્વતંત્ર કાયદો બનાવે છે, જે અગાઉના કાયદાના સુધારા કે રદબાતલ થવાથી સુધારાતો કે રદ થતો નથી.

૧૮. જોકે, સામાવાળા-મકાનમાલિક વતી વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી સુધીર ચંદ્રાએ રજૂઆત કરી છે કે સમાવેશ દ્વારા કાયદો ઘડવો અથવા સંદર્ભ દ્વારા કાયદો ઘડવાના સિદ્ધાંતનો અહીં કોઈ અમલ થઈ શકે નહીં કારણ કે સદર સિદ્ધાંત માત્ર કાયદાના સુધારા અથવા રદબાતલ થવાના કિસ્સામાં જ સુસંગતતા ધરાવે છે. વિદ્વાન વકીલના જણાવ્યા અનુસાર કાયદાના સુધારા અથવા રદબાતલ થવાની અસર અહીં વિચારણા માટે ઉપસ્થિત થતી ન હોવાથી, ચંડીગઢ વિસ્તરણ કાયદાનો વાસ્તવિક અર્થ શોધવાના હેતુ માટે સમાવેશ દ્વારા કાયદો ઘડવાના કેસોને સંચાલિત કરતા સિદ્ધાંતને લાગુ કરવો યોગ્ય રહેશે નહીં.

૧૯. સક્ષમ ધારાસભા દ્વારા પછીના કાયદામાં અગાઉના અથવા અસ્તિત્વમાં રહેલા કાયદાને અપનાવવો કે લાગુ કરવો તે કાયદો ઘડવાની એક સ્વીકૃત પદ્ધતિ છે. જો અપનાવતો કાયદો અગાઉના અસ્તિત્વમાં રહેલા કાયદાની અમુક જોગવાઈઓનો સંદર્ભ આપે છે, તો તે સંદર્ભ દ્વારા વિધાન (લેજિસ્લેશન બાય રેફરન્સ) તરીકે ઓળખાય છે. જ્યારે જો અન્ય કાયદાની જોગવાઈઓ સીધેસીધી ઉપાડીને કાયદામાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવે છે, ત્યારે તે સમાવેશ દ્વારા વિધાન (લેજિસ્લેશન બાય ઈનકોર્પોરેશન) તરીકે ઓળખાય છે. કોઈ વિધાન સમાવેશ દ્વારા હતું કે સંદર્ભ દ્વારા તે નક્કી કરવું એ કાયદામાં વપરાયેલી ભાષા, અસ્તિત્વમાં રહેલા કાયદાની જોગવાઈઓનો સંદર્ભ આપવા કે સમાવિષ્ટ કરવાના હેતુ અને દૈનિક કામગીરી પર તેની અસરને ધ્યાનમાં રાખીને કોર્ટો દ્વારા અર્થઘટન કરવાની બાબત છે. તેનું કારણ એ છે કે કોર્ટની મુખ્ય ફરજ એ ધારણા કરવાની છે કે ધારાસભા દ્વારા બનાવવામાં આવેલો કોઈપણ કાયદો જાહેર હેતુ પૂર્ણ કરવા માટે ઘડવામાં આવે છે.

૨૦. સ્ટેટ ઓફ મધ્ય પ્રદેશ વિરુદ્ધ એમ. વી. નરસિમ્હન, એ.આઈ.એર. (૧૯૭૫) એસસી ૧૮૩૫ માં, અગાઉના કેટલાક નિર્ણયોની સમીક્ષા કર્યા પછી, નીચે મુજબનો સિદ્ધાંત સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યો હતો: –

> "જ્યાં કોઈ પછીનો કાયદો અગાઉના કાયદાની જોગવાઈઓનો સમાવેશ કરે છે ત્યારે ઉછીની લીધેલી જોગવાઈઓ પછીના કાયદાનો એક અભિન્ન અને સ્વતંત્ર ભાગ બની જાય છે અને અગાઉના કાયદામાં કોઈપણ રદબાતલ કે સુધારાથી સંપૂર્ણપણે અપ્રભાવિત રહે છે. જોકે, આ સિદ્ધાંત નીચેના કિસ્સાઓમાં લાગુ પડશે નહીં:
>
> (એ) જ્યાં પછીનો કાયદો અને અગાઉનો કાયદો એકબીજાના પૂરક હોય;
>
> (બી) જ્યાં બંને કાયદાઓ એક જ વિષય પરના (ઈન પારી મટિરિયા) હોય;

(સી) જ્યાં અગાઉના કાયદામાં કરવામાં આવેલ સુધારો, જો તેને પછીના કાયદામાં પણ લાવવામાં ન આવે, તો તે પછીના કાયદાને સંપૂર્ણપણે બિનકાર્યક્ષમ અને બિનઅસરકારક બનાવી દેશે; અને

(ડી) જ્યાં અગાઉના કાયદાનો સુધારો, કાં તો સ્પષ્ટપણે અથવા આવશ્યક ઈરાદા દ્વારા, સદર જોગવાઈઓને પછીના કાયદા પર લાગુ કરે છે."

૨૧. આ જ પ્રશ્ન યુ.પી. આવાસ એવમ્ વિકાસ પરિષદ વિરુદ્ધ જૈનુલ ઈસ્લામ અને અન્ય, [૧૯૯૮] ૨ એસસીસી ૪૬૭ માં ઘણી વિગતવાર તપાસવામાં આવ્યો હતો, જ્યાં આ કોર્ટની ત્રણ ન્યાયમૂર્તિઓની બેંચે યુ.પી. આવાસ એવમ્ વિકાસ પરિષદ અધિનિયમ, ૧૯૬૫ ની કલમ ૫૫ અને અનુસૂચિની અસર પર વિચાર કર્યો હતો, જે ધ લેન્ડ એક્વિઝિશન એક્ટની જોગવાઈઓનો સ દર્ભ આપે છે અને તેણે ઠેરવ્યું છે કે અધિનિયમના કોઈપણ હેતુ માટે પરિષદ દ્વારા જરૂરી હોય તેવી કોઈપણ જમીન અથવા તેમાં રહેલું હિત ધ લેન્ડ એક્વિઝિશન એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ સંપાદિત કરી શકાય છે, જે આ હેતુ માટે અધિનિયમની અનુસૂચિમાં નિર્દિષ્ટ ફેરફારોને આધીન રહેવું પડશે. આ કોર્ટે, અગાઉના ઘણા નિર્ણયોનો સંદર્ભ લીધા પછી, અહેવાલના ફકરા ૧૭ માં નીચે મુજબનો સિદ્ધાંત નિર્ધારિત કર્યો હતો: –

"૧૭. પછીનું વિધાન ઘણીવાર અગાઉના વિધાનનો સંદર્ભ આપે છે જેથી અગાઉના વિધાનની જોગવાઈઓ પછીના વિધાન દ્વારા આવરી લેવાયેલી બાબતોને લાગુ પાડી શકાય. આવું વિધાન કાં તો (૧) એક સંદર્ભિત વિધાન હોઈ શકે છે જેમાં માત્ર અગાઉના કાયદાની જોગવાઈઓનો સંદર્ભ અથવા ઉલ્લેખ હોય છે; અથવા (૨) સમાવેશ દ્વારા વિધાન હોઈ શકે છે જે હેઠળ અગાઉના વિધાનની જોગવાઈઓ કે જેનો સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે તે સંદર્ભ દ્વારા પછીના વિધાનમાં સમાવિષ્ટ

કરવામાં આવે છે. જો તે સંદર્ભિત વિધાન હોય તો અગાઉના વિધાનની જોગવાઈઓ કે જેનો પછીના વિધાનમાં સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે તે પછીના વિધાનમાં ઉલ્લેખિત બાબતો પર આવા અગાઉના વિધાનના અમલની તારીખે જેવી હોય તેવી જ લાગુ પડશે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, પછીના વિધાનના ઘડતરની તારીખ પછી અગાઉના વિધાનમાં કરવામાં આવેલ કોઈપણ સુધારો પણ લાગુ પડશે. પરંતુ જો તે સમાવેશ દ્વારા વિધાન હોય તો અર્થઘટનનો નિયમ એ છે કે સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલા અગાઉના કાયદાનો રદબાતલ થવો તે પછીના કાયદાના અમલને અસર કરતો નથી જેમાં તેને સમાવિષ્ટ કરવામાં આવ્યો છે. તેવી જ રીતે તે કાયદામાં કરવામાં આવેલ કોઈપણ સુધારો જે આ રીતે સમાવિષ્ટ કરવામાં આવ્યો છે તે આવા કાયદાના સમાવેશની તારીખ પછી કરવામાં આવે તો તે પછીના કાયદાને અસર કરતો નથી જેમાં તે સમાવિષ્ટ છે અને કાયદાની જોગવાઈઓ જે સમાવિષ્ટ કરવામાં આવી છે તે સમાવેશના સમયે જેવી હતી તેવી જ રહેશે અને પછીના સુધારાઓને પછીના વિધાનમાં વાંચવાના નથી. લોર્ડ એશર, એમ.આર. ના શબ્દોમાં, સંદર્ભ દ્વારા આવા સમાવેશની કાનૂની અસર "નવા કાયદામાં તે કલમોને એવી રીતે લખવાની છે કે જાણે તે વાસ્તવિક રીતે પેનથી તેમાં લખવામાં આવી હોય અથવા તેમાં છાપવામાં આવી હોય, અને, જે ક્ષણે તમારી પાસે પછીના કાયદામાં તે કલમો હોય, ત્યારે તમારે અગાઉના કાયદાનો સંદર્ભ લેવાનો કોઈ પ્રસંગ રહેતો નથી." [જુઓ: વુડ્સ એસ્ટેટ, રી, (૧૮૮૬) ૩૧ સી.એચ. ડી. ૬૦૭, પૃષ્ઠ ૬૧૫ પર]. કોઈ ચોક્કસ વિધાન સંદર્ભિત વિધાનની શ્રેણીમાં આવે છે કે સમાવેશ દ્વારા વિધાનની શ્રેણીમાં આવે છે તે કાયદામાં વપરાયેલી ભાષા કે જેમાં અગાઉના વિધાનનો સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે અને અન્ય સુસંગત સંજોગો પર આધાર રાખે છે."

અમારા મતે, સમાવેશ દ્વારા વિધાન અથવા સંદર્ભ દ્વારા વિધાન પાછળ રહેલા કાયદાના સિદ્ધાંતની વર્તમાન કેસમાં વધુ સુસંગતતા નથી. અમારે કોઈપણ

કાયદાના કોઈપણ સુધારા અથવા રદબાતલ થવાની અસરની તપાસ કરવાની જરૂર નથી. ચંડીગઢ વિસ્તરણ કાયદાની કલમ ૩ અનુસૂચિમાં નિર્દિષ્ટ ફેરફારોને આધીન રહીને, ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ ને ૪.૧૧.૧૯૭૨ થી ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ પર લાગુ કરે છે. આ એવો કેસ નથી કે જ્યાં ૧૯૪૯ ના કાયદાની કોઈ ચોક્કસ કલમ કે જોગવાઈ લાગુ કરવામાં આવી હોય, પરંતુ સમગ્ર ૧૯૪૯ ના કાયદાની જોગવાઈઓ ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ પર વિસ્તૃત કરવામાં આવી છે અને લાગુ કરવામાં આવી છે. હકીકતમાં આ એક કાયદાને એવા પ્રદેશ પર વિસ્તૃત કરવાનો કેસ છે જ્યાં તે અગાઉ લાગુ પડતો ન હતો.

૨૨. આ જ પ્રશ્ન, એટલે કે શું ૧૯૪૯ નો કાયદો ચંડીગઢ વિસ્તરણ કાયદામાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવ્યો હતો, તે મેસર્સ પંજાબ ટીન સપ્લાય કંપની, ચંડીગઢ વિરુદ્ધ સેન્ટ્રલ ગવર્નમેન્ટ અને અન્ય, એ.આઈ.એર. (૧૯૮૪) એસસી ૮૭ માં આ કોર્ટ સમક્ષ વિચારણા માટે આવ્યો હતો, અને વેંકટરામૈયા, ન્યાયમૂર્તિએ (જેઓ તે સમયે ન્યાયમૂર્તિ હતા) નીચે મુજબ ઠેરવ્યું હતું: –

> "૮. વિસ્તરણ કાયદાએ માત્ર ૪ નવેમ્બર, ૧૯૭૨ થી તે કાયદાને અમલમાં મૂક્યો હતો જે તેની અનુસૂચિમાં દર્શાવેલા ફેરફારો સાથે ભૂતપૂર્વ પંજાબ રાજ્યમાં અમલમાં રહેલો કાયદો હતો, તેને ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશમાં લાગુ કર્યો હતો અને કાયદા હેઠળ લેવાયેલા, બહાર પાડવામાં આવેલા અને કરવામાં આવેલા અથવા લેવાયા, બહાર પડાયા કે કરાયા હોવાનું મનાતા તમામ પગલાં, બહાર પાડેલા જાહેરનામાઓ અને કરેલા હુકમોને માન્ય રાખ્યા હતા. આવું કર્યા પછી તે દ્રશ્યપટ પરથી હટી ગયો. ત્યારબાદ ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ પર તેની અસર ધ્યાનમાં લેવા માટે માત્ર વિસ્તરણ કાયદા દ્વારા સુધારેલા કાયદા તરફ જ જોવાનું રહે છે. રાજપુતાના માઈનિંગ એજન્સીઝ લિમિટેડ વિરુદ્ધ યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા, [૧૯૬૧] ૧ એસ.સી.આર. ૪૫૩, પૃષ્ઠ ૪૫૭ પર આ કોર્ટે અવલોકન કર્યા મુજબ "એવી ધારણા માટે ન તો કોઈ દાખલો છે કે ન તો કોઈ

વાજબીપણું છે કે જ્યારે એક કાયદો બીજા કાયદાને કોઈ પ્રદેશ પર લાગુ કરે છે, ત્યારે પછીનો કાયદો અગાઉના કાયદામાં સમાવિષ્ટ થઈ ગયેલો ગણવો જોઈએ. જો નવા કાયદા દ્વારા અગાઉના કાયદાને પુનઃ ઘડવામાં આવ્યો હોવાનું માનવામાં આવે તેવું દર્શાવતા શબ્દો હોય તો તે અન્યથા હોઈ શકે". પ્રસ્તુત કેસમાં કાયદો માત્ર વિસ્તૃત કરવામાં આવ્યો હતો પરંતુ પુનઃ ઘડવામાં આવ્યો ન હતો. તેથી, આપણે એવી ધારણા પર આગળ વધવું જોઈએ કે સુધારાઓ સાથેનો કાયદો પોતે જ ૪ નવેમ્બર, ૧૯૭૨ થી ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશમાં અમલમાં હતો."

(આ ચુકાદામાં ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ નો "કાયદો" તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે અને ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન (એક્સટેન્શન ટુ ચંડીગઢ) એક્ટ, ૧૯૭૪ નો "વિસ્તરણ કાયદો" તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે – જુઓ ફકરા ૧ અને ૩.)

તેથી, અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલની એ રજૂઆત સ્વીકારવી શક્ય નથી કે ૧૯૪૯ નો કાયદો ચંડીગઢ વિસ્તરણ કાયદામાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવ્યો હતો.

૨૩. આખરી પ્રશ્ન એ છે કે "કાયદો" શું છે. "કાયદો" શબ્દોનો અર્થ નક્કી કરવા માટે આપણે કલમ ૨, એટલે કે ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ નો સંદર્ભ લેવો પડશે અને આ ૧૯૪૯ ના કાયદાની જોગવાઈઓ જેવી તે બેદખલીની અરજી દાખલ કરવામાં આવી તે તારીખે અસ્તિત્વમાં હતી અથવા આખરી ચુકાદામાં પરિણમેલા મુકદ્દમાના ચાલુ રહેવા સુધી હતી તેવી જોવી અને તપાસવી પડશે. જ્યારે બેદખલીની અરજી દાખલ કરવામાં આવી તે તારીખે અથવા તે પછીના કોઈપણ તબક્કે, જેમાં આ બાબત સાંભળવામાં આવી અને આ કોર્ટ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવી રહી છે તે તારીખનો સમાવેશ થાય છે, ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ ને ૧૯૫૬ ના સુધારા કાયદા દ્વારા જે રીતે સુધારવામાં આવ્યો હતો તે રીતે વાંચવો શક્ય નથી પરંતુ

તેને તે મૂળરૂપે જેવો અસ્તિત્વમાં હતો તેવો જ વાંચવો પડશે જેમાં મકાનમાલિકને પોતાના અંગત ઉપયોગના કારણોસર બિન–રહેણાંક મકાનમાંથી ભાડૂઆતની બેદખલી માંગવાનો અધિકાર આપતી જોગવાઈ સમાવિષ્ટ હતી. આવું એટલા માટે છે કારણ કે હરબિલાસ રાય બંસલ (ઉપરોક્ત) માં ૧૯૫૬ ના સુધારા કાયદાની જોગવાઈઓ બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ નો ભંગ કરતી હોવાનું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું અને તેને રદબાતલ કરવામાં આવી હતી. તેથી, કોઈપણ રીતે વાંચવામાં આવે તો તેનું અનિવાર્ય પરિણામ એ આવે છે કે ચંડીગઢ વિસ્તરણ કાયદાની કલમ ૨ માં આવતા "કાયદો" શબ્દોને ૧૯૫૬ ના સુધારા કાયદા પહેલાં જેવો તે અસ્તિત્વમાં હતો તેવો ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ તરીકે જ વાંચવો પડશે. જે પરિણામ આવે છે તે એ છે કે ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશમાં મકાનમાલિક માટે પોતાના અંગત ઉપયોગના આધારે બિન–રહેણાંક મકાનમાંથી ભાડૂઆતની બેદખલી માંગવાનું ખુલ્લું છે.

૨૪. ઉપર જે કહેવામાં આવ્યું છે તે ઉપરાંત, કાયદાનું અર્થઘટન ન્યાયી અને સમાનતાપૂર્ણ રીતે થવું જોઈએ. મકાનમાલિકને હંમેશ માટે પોતાના અંગત ઉપયોગના કારણોસર પણ બિન–રહેણાંક મકાનમાંથી ભાડૂઆતની બેદખલી માંગવાના તેમના અધિકારથી સંપૂર્ણપણે વંચિત રાખવા તે તેમના માટે અત્યંત અન્યાયી અને ગેરવાજબી ગણાશે.

૨૫. વર્તમાન કેસમાં રેન્ટ કંટ્રોલર અને એપેલેટ ઓથોરિટીએ હકીકતનું સમવર્તી તારણ નોંધ્યું છે કે સામાવાળા મકાનમાલિકને પોતાના અંગત ઉપયોગ માટે પ્રશ્નવાળા પરિસરની શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાત છે અને આ તારણ હાઈકોર્ટ દ્વારા રીવિઝનમાં બહાલ રાખવામાં આવ્યું છે. બાબતના આ દ્રષ્ટિકોણને ધ્યાને લેતાં અમને વાદગ્રસ્ત હુકમોમાં કોઈ ગેરકાયદેસરતા જણાતી નથી. અપીલ તે અનુસાર ખર્ચ સાથે ફગાવી દેવામાં આવે છે. અપીલકર્તા–ભાડૂઆત એક મહિનાની અંદર સામાન્ય બાંહેધરી દાખલ કરે તે શરતે તેમને પરિસર ખાલી કરવા માટે છ મહિનાનો સમય આપવામાં આવે છે.

રિટ પિટિશન (સિવિલ) નં. ૨૩૪/૨૦૦૩.

રમિન્દર પાલ સિંહ સેઠી .... અરજદાર

વિરુદ્ધ

યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા અને અન્ય .... સામાવાળા

બંધારણના અનુચ્છેદ ૩૨ હેઠળ દાખલ કરવામાં આવેલી આ રિટ પિટિશનમાં નીચે મુજબની અરજો કરવામાં આવી છે: –

"(૧) ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન (એક્સટેન્શન ટુ ચંડીગઢ) એક્ટ, ૧૯૭૪ ની કલમ ૧૩(૩)(એ)(૨) ની જોગવાઈઓ ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ ના અલ્ટ્રા વાયર્સ હોવાના કારણે તેને રદબાતલ કરતો સરટિઓરરીનો રિટ જારી કરવો; અને

(૨) જાહેર કરવું કે ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન (એક્સટેન્શન ટુ ચંડીગઢ) એક્ટ, ૧૯૭૪ દ્વારા ચંડીગઢ પર વિસ્તૃત કરાયેલા ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ હેઠળ, શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકના આધારે ભાડૂઆતની બેદખલી રહેણાંક મકાન તેમજ બિન–રહેણાંક મકાન બંનેના કિસ્સામાં કરી શકાય છે;

(૩) આ નામદાર કોર્ટને યોગ્ય અને વાજબી જણાય તેવો અન્ય હુકમ/હુકમો પસાર કરવા."

૨૦૦૧ ની સિવિલ અપીલ નં. ૨૮૯૪ માં, અમે ઠેરવ્યું છે કે ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન (એક્સટેન્શન ટુ ચંડીગઢ) એક્ટ, ૧૯૭૪ દ્વારા ચંડીગઢ પર વિસ્તૃત કરાયેલા ધ ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રેસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ હેઠળ, મકાનમાલિક પોતાના અંગત ઉપયોગના આધારે બિન–રહેણાંક મકાનમાંથી ભાડૂઆતની બેદખલી માંગી શકે છે. બાબતના આ દ્રષ્ટિકોણને

ધ્યાને લેતાં, અમે રિટ પિટિશનમાં ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલી દલીલો પર નિર્ણય લેવો જરૂરી ગણતા નથી કારણ કે રિટ અરજદારને મૂળભૂત રાહત પહેલેથી જ મંજૂર કરવામાં આવી છે. રિટ પિટિશન અને તેમાં કરવામાં આવેલી આઇ.એ. નો નિકાલ કરવામાં આવે છે.

સિવિલ અપીલ નં. ૭૦૪૯/૨૦૦૧, ૩૫૫૧/૨૦૦૨, ૭૯૨૦–૭૯૨૧ અને સ્પેશિયલ લીવ પિટિશન (સિવિલ) નં. ૨૦૪૪૪/૨૦૦૧.

આ તમામ બાબતોમાં રેન્ટ કંટ્રોલર અને એપેલેટ ઓથોરિટીએ હકીકતનું સમવર્તી તારણ નોંધ્યું છે કે મકાનમાલિકને પોતાના અંગત ઉપયોગ માટે પરિસરની શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાત છે અને આ તારણ હાઇકોર્ટ દ્વારા રીવિઝનમાં બહાલ રાખવામાં આવ્યું છે. ૨૦૦૧ ની સિવિલ અપીલ નં. ૨૮૯૪ માં આપવામાં આવેલા કારણોસર, સિવિલ અપીલો અને સ્પેશિયલ લીવ પિટિશનમાં કોઈ તથ્ય નથી, જે આથી ખર્ચ સાથે ફગાવી દેવામાં આવે છે. ભાડૂઆતો એક મહિનાની અંદર સામાન્ય બાંહેધરી દાખલ કરે તે શરતે તેમને પરિસર ખાલી કરવા માટે છ મહિનાનો સમય આપવામાં આવે છે.

અપીલો અને એસ.એલ.પી. ફગાવી દેવામાં આવે છે.

રિટ પિટિશનનો નિકાલ કરવામાં આવે 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 થઇ 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.

==