<u>અસ્વીકરણ</u>: 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.

<u>DISCLAIMER:</u> 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.

==========

આત્મા એસ બેરાર

વીરુધ્ધ

મુખ્તિયાર સિંહ

૧૨ ડિસેમ્બર, ૨૦૦૨

[આર. સી. લાહોટી અને બ્રિજેશ કુમાર, ન્યાયમુર્તિશ્રીઓ]

ભાડું નિયંત્રણ અને હકાલપટ્ટી:

પૂર્વ પંજાબ શહેરી ભાડું પ્રતિબંધ કાયદો, ૧૯૪૯:

વિભાગ ૨ ૫ (૫)–સંશોધન.ઉચ્ચ ન્યાયાલયનું અધિકારક્ષેત્ર–નો અવકાશ.

કલમ ૧૩ (૩) (એ) અને ૧૫ (૫)–મુક્તિ અરજી–ના આધારે

તેના પોતાના કબજા માટે મકાનમાલિકની જરૂરિયાત–ખાલી કરાવવા માટે નીચેની અદાલત

દરમિયાન થતી ઘટનાઓના પ્રકાશમાં તેને બાજુએ મૂકીને આદેશ–ઉચ્ચ અદાલત

સુધારાત્મક અધિકારક્ષેત્રની કવાયતમાં કાર્યવાહીની પેન્ડન્સી:ઉચ્ચ અદાલતે તથ્યોના તારણોમાં દખલ કરવાનું વાજબી ઠેરવ્યું નથી કારણ કે આવી ઘટનાઓની પ્રામાણિક ભરતી પર કોઈ અસર થતી નથી અને નીચેની અદાલતો દ્વારા સાબિત કરવાની જરૂર છે.

સિવિલ પ્રોસિજર કોડ, ૧૯૦૮:

આદેશ ૭–અનુગામી ઘટનાઓની નોંધ લેવાની અદાલતની સત્તા–સત્તા અસ્તિત્વમાં છે પરંતુ ત્રણ શરતોને આધિન તેનો ઉપયોગ કરી શકાય છે:((i) ઘટનાને તાત્કાલિક અદાલતની નોંધમાં લાવવી જોઈએ (ii) કાર્યવાહીના નિયમો સાથે સુસંગતતા અને તેને પહોંચી વળવા માટે વિરોધી પક્ષને તક આપવી, અને (iii) રાહતના અધિકારને અસર કરતી સામગ્રી હોવી જોઈએ.

ભારતીય મહેસૂલ સેવાના સભ્ય, અપીલકર્તા–મકાન માલિકે રહેણાંક મકાન બનાવ્યું હતું.નિવૃત્તિ પછી તેઓ તેમની પત્ની સાથે ત્યાં રહેતા હતા અને બાદમાં

તેને આંશિક રીતે પ્રતિવાદી–ભાડૂતને આપી દીધા હતા અને તેમના વ્યવસાય માટે ઔદ્યોગિક શહેરમાં સ્થળાંતરિત થયા હતા.દસ વર્ષ પછી અપીલકર્તા–મકાન માલિકે ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરી કારણ કે તે પોતાના વ્યવસાય માટે જગ્યા ઇચ્છતો હતો.ભાડું નિયંત્રકે ખાલી કરાવવાનો આદેશ પસાર કર્યો હતો.અપીલીય સત્તામંડળે તેને સમર્થન આપ્યું હતું.જોકે, હાઈકોર્ટે ઘટનાઓને ધ્યાનમાં રાખીને આ આદેશને રદ કર્યો હતો.જે કાર્યવાહીની પેન્ડન્સી દરમિયાન થઈ હતી.તેથી હાલની અપીલ.

પ્રતિવાદી–ભાડૂતએ દલીલ કરી હતી કે ભાડું નિયંત્રક અને અપીલ સત્તામંડળ દ્વારા મેળવેલા તારણોને દૂષિત કરવામાં આવ્યા હતા અને કાર્યવાહીની પેન્ડન્સી દરમિયાન બનેલી ઘટનાના પ્રકાશમાં હસ્તક્ષેપ કરવામાં ઉચ્ચ અદાલતને ન્યાયી ઠેરવવામાં આવી હતી.

અપીલને મંજૂરી આપતા કોર્ટે

ઠેરવ્યુ કે:I. પૂર્વ પંજાબ શહેરી ભાડું પ્રતિબંધ અધિનિયમ, ૧૯૪૯ની કલમ ૧૫ (૫) દ્વારા ઉચ્ચ ન્યાયાલયને પુનરીક્ષણાત્મક અધિકારક્ષેત્ર પ્રદાન કરવાનો ઉદ્દેશ નિયંત્રક દ્વારા કરવામાં આવેલા આદેશની કાયદેસરતા અથવા ઔચિત્ય અથવા તેની સામેની કાર્યવાહી અંગે પોતાને સંતોષવા સક્ષમ બનાવવાનો છે. [૫૫–બી]

રામ દાસ વિરુદ્ધ ઈશ્વર ચંદર અને અન્યો **અન્ય,** **(૧૯૮૮) ૩ એસ.** *સી. સી. ૧૩૧; પ્રતિભા દેવી વિરુદ્ધ ટી. વી.* **કૃષ્ણન,** **(૧૯૯૬) ૫ એસ.** *સી. સી. ૩૫૩; શિવ સરૂપ ગુપ્તા વિરુદ્ધ ડૉ. મહેશ* **ચંદ ગુપ્તા,** **(૧૯૯૯)** *(૬ એસ. સી. સી. ૨૨૨; મુડીગોંડા ચંદ્ર મૌલી શાસ્ત્રી વિરુદ્ધ ભીમાનેપલ્લી બિકશાલુ અને* **અન્યો અન્ય,** **(૧૯૯૯)** *(૭ એસ. સી. સી. ૬૬ અને અન્યો લેખ રાજ* **વિરુદ્ધ મુનિ લાલ અને અન્યો** *અન્ય,* **(૨૦૦૧ જે ૨ સેક ૭૬૨) નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.**

૨. મકાનમાલિકની પોતાના ઘરમાં રહેવાની અને પોતાના ઘર–મહેલમાં આરામથી રહેવાની ઇચ્છા, તેની હિલચાલને મર્યાદિત કરીને જેથી બીમાર શરીર અને નબળી ક્ષમતાઓ સાથે એડજસ્ટ થઈ શકે, તે અકુદરતી, ભ્રામક, બહાનું અથવા ભાડૂતથી છુટકારો મેળવવાનો માત્ર ઢોંગ નથી.મુકદ્દમાથી કંટાળીને અને ખાલી કરાવવાની બાબતોમાં વિલંબથી ચિંતિત મકાન માલિકે ભાડૂતને પોતાનું ઘર વેચવાની ઓફર કરી હતી જેથી તે વેચાણની આવકનો ઉપયોગ બીજા કોઈ મકાનમાં કરી શકે પરંતુ શહેરના મધ્યમાં જેને તે પ્રેમ કરે છે, કારણ કે તે ત્યાં જન્મ્યો હતો અને સ્થળોએ સ્થળાંતર કરવા છતાં તેની સાથે જોડાયેલો રહ્યો હતો.મકાન માલિકે ક્યારેય ભાડૂત સિવાય અન્ય કોઈને ઘર વેચવાનો પ્રયાસ કર્યો હોવાના કોઈ પુરાવા રજૂ કરવામાં આવ્યા નથી કે રેકોર્ડ પર કોઈ સામગ્રી લાવવામાં આવી નથી.વધુમાં તેમણે ભાડૂત સાથે વેચાણની વાટાઘાટો કરવાને

બદલે બે પત્રો લખ્યા હોવાનું સ્વીકારવામાં સંકોચ અનુભવ્યો નથી.તેમણે એવા કારણો આપ્યા જે વાજબી અને સંભવિત લાગે અને તેમના વર્તનને સમજાવે.પોતાના ઘરમાં રહેવાનો તેમનો નિર્ધાર ભાડૂતના વલણથી પ્રોત્સાહિત થાય છે.અપીલ સત્તામંડળે એવું પણ અનુમાન લગાવ્યું હતું કે ભારત અને કેનેડા વચ્ચે મકાનમાલિકની અવારનવાર અવરજવર દર્શાવતી પાસપોર્ટમાં સમાવિષ્ટ એન્ટ્રીઓમાંથી અપીલકર્તાના શહેર સાથેના સંબંધો હજુ પણ જીવંત છે.[પ૪–૮–એફ]

રામ દાસ વિરુદ્ધ ઈશ્વર ચંદર અને અન્યો અન્ય, (૧૯૮૮) **૩ એસ. સી. સી.** *૧૩૧; નરસી વોહરા અને અન્યો અન્યમાં ગુલાબબાઈ* વિરુદ્ધ **ના/, (૧૯૯૧ (૩ એસ.** સી. *સી. ૪૮૩; બેગા બેગમ વિરુદ્ધ અબ્દુલ* અહદ **ખાન, (૧૯૭૯) ૧** એસ. *સી. સી. ૨૭૩ અને અન્યો શિવ સરૂપ ગુપ્તા* વિરુદ્ધ **ડૉ. મહેશ ચંદ ગુપ્તા, [૧૯૯૯] ૬ એસ.** સી. સી. ૨૨૨ નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

૩. પછીની ઘટનાઓની નોંધ લેવાની અદાલતની સત્તા સારી રીતે સ્થિર અને અસંદિગ્ધ છે.જો કે, તેની સાથે ત્રણ સવારો છેઃપ્રથમ, પછીની ઘટનાને તાત્કાલિક અદાલતના ધ્યાન પર લાવવી જોઈએ; બીજું, તે કાર્યવાહીના નિયમો સાથે સુસંગત રીતે અદાલતના ધ્યાન પર લાવવી જોઈએ જે અદાલતને આવી ઘટનાઓની નોંધ લેવા માટે સક્ષમ બનાવે છે અને વિરોધી પક્ષને આવી

ઘટનાઓને મળવાની અથવા સમજાવવાની તક આપે છે; અને ત્રીજું; પછીની ઘટનામાં પક્ષકારને રાહત આપવાના અધિકાર સાથે સંબંધિત સામગ્રી હોવી જોઈએ.પ્રતિવાદી–ભાડૂત દ્વારા ઉચ્ચ અદાલત અને આ અદાલતના ધ્યાન પર લાવવામાં આવેલી કહેવાતી અનુગામી ઘટનાઓમાંથી કોઈ પણ, જે પ્રમાણિક અને જરૂરિયાતના કિસ્સામાં ખામીનું કારણ બને છે ઉચ્ચ અદાલત હેઠળના સત્તાવાળાઓ દ્વારા સાબિત થયું.સામાન્ય માનવ સ્વભાવ અને વર્તણૂકના પ્રકાશમાં જોવામાં આવતી ઘટનાઓ જરૂરિયાતની ગંભીરતાને વધુ મજબૂત બનાવે છે.[૫૫–H; ૫૬–A·C]

૪. મકાનમાલિક માટે શું કરવું વધુ યોગ્ય રહેશે તે સૂચવવામાં ઉચ્ચ અદાલતે આતુર અને સાહસ કરવાની જરૂર નથી.તાત્કાલિક કેસ એ એક યોગ્ય કેસ છે જ્યાં ઉચ્ચ અદાલતે નીચે આપેલા બે સત્તાવાળાઓ દ્વારા મેળવેલા તથ્યોના તારણોમાં દખલ ન કરવી જોઈએ અને તે પણ એક સાથે, તેના પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરીને કારણ કે તે અલગ અભિપ્રાય ધરાવે છે.(૫૬–ડી–ઈ]

પ્રલીવા દેવી વિ. ટી. વી. કૃષ્ણન, **(૧૯૯૬) ૫ એસસીસી ૩૫૩, પર આધાર રાખ્યો હતો.**

સિવિલ અપીલેટ જ્યુરિસડીક્શનઃ

સિવિલ અપીલ નંબર ૨૮૯૮/૨૦૦૦.

૬ તારીખના ચુકાદા અને હુકમમાંથી. ૭.૧૯૯૯ ૧૯૯૯ના સી. આર. નંબર ૧૦૩૫માં પંજાબ અને હરિયાણા ઉચ્ચ ન્યાયાલયની.

અપીલકર્તા માટે રણજીત કુમાર, રાજીવ કે. ગર્ગ, શ્રીમતી ગુલનાર ખાન અને અન્નમ અને ડી. એન. રાવ.

સામાવાળા માટે સંજીવ મલ્હોત્રા માટે એ. કે. શ્રીવાસ્તવ, એ. એસ. સોહલ અને ડૉ. રાજ કુમાર પ્રુથી.

કોર્ટનો ચુકાદો આના દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો

આર. સી. લાહોટી, ન્યાયમુર્તિ. પોતાના વ્યવસાય માટે મકાનમાલિકની જરૂરિયાતના આધારે રહેણાંક મકાનમાંથી ખાલી કરાવવાનો આદેશ નિયંત્રક દ્વારા પસાર કરવામાં આવ્યો હતો અને અપીલ સત્તામંડળ દ્વારા અપીલમાં તેને સમર્થન આપવામાં આવ્યું હતું, જેને ઉચ્ચ અદાલતે પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરીને ઉલટાવી દીધો છે.પીડિત મકાનમાલિક વિશેષ રજા દ્વારા અપીલમાં છે.પૂર્વ પંજાબ શહેરી ભાડું પ્રતિબંધ અધિનિયમ, ૧૯૪૯ (ટૂંકમાં આ અધિનિયમ) ની

કલમ ૧૩ (૩) (એ) મકાનમાલિકને તેના પોતાના વ્યવસાય માટે જરૂરી હોય તો મકાનમાલિકને રહેણાંક મકાનનો કબજો આપવા માટે ભાડૂતને નિર્દેશ આપતા આદેશ માટે નિયંત્રકને અરજી કરવાનું વિચાર કરે છે.નિયંત્રકનો આદેશ અપીલીય સત્તામંડળ સમક્ષ અપીલને આધિન છે.કાયદાની કલમ ૧૫ની પેટા–કલમ (૫) હેઠળ, ઉચ્ચ અદાલતને આ કાયદા હેઠળ પસાર કરવામાં આવેલા કોઈપણ આદેશની કાયદેસરતા અથવા ઔચિત્ય અથવા લેવામાં આવેલી કાર્યવાહી અંગે પોતાને સંતોષ આપવાના હેતુથી રેકોર્ડ્સ બોલાવવાનો અને તેની તપાસ કરવાનો અધિકારક્ષેત્ર આપવામાં આવ્યો છે. ઉચ્ચ ન્યાયાલય તેના સંબંધમાં એવો આદેશ પસાર કરી શકે છે જે તેને યોગ્ય લાગે.

દાવો પરિસર એક રહેણાંક ઇમારત છે જેનું નિર્માણ મકાનમાલિક–પ્રતિવાદી દ્વારા વર્ષ ૧૯૬૧માં મોગા શહેરમાં કરવામાં આવ્યું હતું.તેઓ ભારતીય મહેસૂલ સેવાના સભ્ય હતા.તેઓ નિવૃત્ત થયા અને ૩૦.૪.૧૯૮૨ સુધી તેમની પત્ની સાથે સૂટ પરિસરમાં રહેતા હતા.૧.૫.૧૯૮૨ પર તેણે દાવાના પરિસરનો એક ભાગ ભાડૂત–પ્રતિવાદીને આપી દીધો.અપીલકર્તાએ, સેવાઓમાં મેળવેલા તેમના તમામ અનુભવ સાથે, કસ્ટમ્સ અને કેન્દ્રીય આબકારી બાબતોમાં સલાહકાર/સલાહકાર તરીકે પોતાનું નસીબ અજમાવવાનું વિચાર્યું અને તેથી લુધિયાણાની ઔદ્યોગિક ટાઉનશીપમાં સ્થળાંતર કર્યું.૧૪.૬.૧૯૯૧ પર મકાન માલિકે ભાડૂત–પ્રતિવાદીને બહાર કાઢવા માટે કાર્યવાહી શરૂ કરી હતી અને

આરોપ લગાવ્યો હતો કે તે વૃદ્ધ થઈ ગયો છે અને સલાહકાર/સલાહકારનો વ્યવસાય ચાલુ રાખવાની સ્થિતિમાં નથી.એક સમયે તેમનું મન યોગ્ય રહેઠાણ ખરીદવાનું કે ભાડે આપવાનું હતું, પરંતુ અંતે તેમણે આ વિચાર છોડી દીધો હતો અને આખરે મોગામાં સ્થાયી થવાનું અને પોતાના પોશાકના પરિસરમાં શાંતિપૂર્ણ રીતે રહેવાનું નક્કી કર્યું હતું.તેમની પત્નીની તબિયત પણ નાજુક હતી અને મોગાએ પત્નીના સ્વાસ્થ્યની સંભાળ રાખવા માટે મિત્રો અને સંબંધીઓ અને જૂના પરિચિતોની ઉષ્મા અને નિકટતા ઉપરાંત પૂરતી તબીબી સુવિધાઓ પૂરી પાડી હતી.

દાવો પરિસર એકમાત્ર પરિસર છે જે અપીલકર્તાની માલિકીનું છે.એ સાચું છે કે, તેમના રહેઠાણ માટે તેમની પાસે અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપલબ્ધ નથી.

ઉચ્ચ ન્યાયાલયની નીચેની બે અદાલતોના અભિપ્રાયમાં, મકાનમાલિકની જરૂરિયાત, જેમ કે વિનંતી અને સાબિત થઈ છે, તે ભાડૂતના પરિસર પર કબજો વસૂલવાના આદેશ માટે મકાનમાલિકને હકદાર હોવાનું જણાયું હતું.આ મુકદ્દમો હાઈકોર્ટ સુધી પહોંચ્યો અને ૬.૭.૧૯૯૯ ના વિવાદિત આદેશ દ્વારા નિર્ણય લેવામાં આવ્યો ત્યાં સુધીમાં લગભગ ૮ વર્ષ વીતી ગયા હતા.જૂના નિવૃત્ત મહેસૂલ સેવાના કર્મચારીઓનું જીવન સ્થિર રહ્યું ન હતું અને જીવનની સાંજે શાંતિ અને આરામની શોધમાં ઘણી ઘટનાઓમાંથી પસાર થયું

હતું, જે વ્યક્તિને સારું શિક્ષણ મેળવવાનું અને જીવનમાં દરજ્જો અને સ્થિતિનો આનંદ માણવાનું સૌભાગ્ય મળ્યું હતું.અમે એવી ઘટનાઓ સાથે વ્યવહાર કરવા પર ધ્યાન કેન્દ્રિત કરીશું જે થોડાં સમય સુધી પેન્ડન્ટ હતી અને મુખ્યત્વે ઉચ્ચ અદાલતમાં જરૂરિયાત મુજબ હકીકતોના તારણોને ઉલટાવવા માટે પ્રચલિત હતી, પરંતુ તે ઘટનાઓ માટે, કદાચ ઉચ્ચ અદાલત આવું કરવા માટે ઇચ્છુક ન હોત.એવું લાગે છે કે અપીલકર્તા–મકાનમાલિકના મોટાભાગના સંબંધો કેનેડામાં સ્થાયી થયા છે.અપીલકર્તા તેમની સાથે સમય વિતાવે છે અને ઘણી વાર કેનેડામાં રહે છે.૧.૧૧.૧૯૮૬ પર, તેમણે કેનેડામાં કાયમી નિવાસી તરીકેનો દરજ્જો મેળવ્યો.વર્ષ ૧૯૯૫માં તેમને કેનેડાની નાગરિકતા પણ મળી છે.નવેમ્બર ૧૯૮૯માં, તેમણે મકાનનો વધારાનો ભાગ તે જ ભાડૂત એટલે કે સામાવાળાને ભાડે આપ્યો હતો.૧૬.૧.૧૯૯૦ અને ૨૧.૨.૧૯૯૦ પર, અપીલકર્તાએ ભાડૂત સામાવાળાને બે પત્રો લખ્યા હતા, જેમાં વેચાણ માટે વાટાઘાટ કરતા પક્ષો અને ભાડૂતને ઘર વેચવા માટે અપીલકર્તાની ઇચ્છા દર્શાવવામાં આવી હતી.એ સાચું છે કે વાટાઘાટો નિષ્ફળ રહી હતી.૧૪.૬.૧૯૯૧ પર, ખાલી કરાવવા માટેની કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી હતી.૨૭.૭.૧૯૯૬ પર, ભાડું નિયંત્રકે સામાવાળાને બહાર કાઢવાનો આદેશ પસાર કર્યો હતો.૨૯.૯.૧૯૯૭ પર, અપીલ સત્તામંડળે ભાડૂતની અપીલ ફગાવી દીધી.<ID ૩ પર, ઉચ્ચ અદાલતે ૧૬.૧.૧૯૯૦ અને ૨૧.૨.૧૯૯૦ તારીખના બે પત્રોના પ્રકાશમાં વધુ પુરાવા રેકોર્ડ કરવા માટે અપીલ અધિકારીને રિમાન્ડ કર્યા હતા, જેમાં મકાનમાલિકને બે

પત્રો દ્વારા જાહેર કરાયેલ તેના વર્તનને સમજાવવાની તક આપવામાં આવી હતી અને જો આ પત્રો મકાનમાલિક દ્વારા વિનંતી કરાયેલ જરૂરિયાતના કિસ્સામાં નુકસાન પહોંચાડવાની અસર ધરાવે છે.અપીલકર્તાનું નિવેદન અપીલ અધિકારી દ્વારા નોંધવામાં આવ્યું હતું.અપીલ સત્તામંડળે ફરી એકવાર ૧૯.૧.૧૯૯૯ ના આદેશ દ્વારા ભાડૂતની અપીલને ફગાવી દીધી.૬.૭.૧૯૯૯ પર, ભાડૂતના પુનરાવર્તનને વિવાદિત આદેશ દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી હતી.ઉચ્ચ અદાલતે તેના વિવાદિત આદેશમાં જણાવ્યું છે કે અપીલકર્તા–મકાનમાલિક વૃદ્ધાવસ્થામાં હતો અને તેના તમામ સંબંધીઓ કેનેડામાં સ્થાયી થયા હતા, જ્યાં અપીલકર્તા પણ સ્થાયી થયો હોવાનું જણાય છે, તે વાર્તાને સ્વીકારવી મુશ્કેલ હતી કે અપીલકર્તા ભારત પરત આવશે અને દાવાના પરિસરમાં રહેશે.ઉચ્ચ ન્યાયાલયના મતે, આ તારણને વધારાની તાકાત મળે છે, કારણ કે અપીલકર્તાએ વર્ષ ૧૯૯૦ની શરૂઆતમાં ભાડૂત સાથે મકાનના વેચાણ માટે વાટાઘાટો કરી હતી, જે તેના બે પત્રો દ્વારા બહાર આવ્યું છે.

આ તબક્કે, અમે ૨૮.૪.૧૯૯૮ પર અપીલ અધિકારી દ્વારા વધારાના પુરાવા દ્વારા નોંધાયેલા અપીલકર્તાના નિવેદનનો સંદર્ભ લેવા માંગીએ છીએ.તે દિવસે અપીલકર્તા ૮૦ વર્ષના હતા.તેઓ જણાવે છે કે તેઓ મોગા તાલુકામાં રહે છે જ્યાં તેમણે પોતાનું ઘર બનાવ્યું હતું અને પોતાના પરિવાર સાથે ખુશીથી રહેતા હતા.તે પોતાના જ ઘરમાં રહેવા માંગે છે.તેમની પત્ની તાલુકા મોગાના

લોપો ગામની છે.તેની દ્રષ્ટિ લગભગ શૂન્ય થઈ ગઈ છે અને તેની હિલચાલમાં કોઈએ તેને ટેકો આપવો પડે છે.તેમની સાંભળવાની શક્તિ પણ ખૂબ જ નબળી પડી ગઈ હતી.તેની પત્ની લગભગ તેની ઉંમરની હતી અને તેમ છતાં તેના માટે વૃદ્ધાવસ્થા પણ શરૂ થઈ ગઈ હતી, તેમ છતાં તે ભગવાનની કૃપાથી સારી રીતે કામ કરતી સારી ક્ષમતાઓનો આનંદ માણી રહી હતી.તેમણે નિખાલસપણે સ્વીકાર્યું કે તેમણે ૧૬.૧.૧૯૯૦ અને ૨૧.૨.૧૯૯૦ તારીખના પત્રો લખ્યા હતા.તેમણે સમજાવ્યું, "જ્યારે મેં આ પત્રો લખ્યા ત્યારે મેં વિચાર્યું કે મારા માટે મકાન ખાલી કરાવવું મુશ્કેલ બનશે અને તેથી મારે તે જ વેચવું જોઈએ.આ રીતે, આ સંબંધમાં પત્રવ્યવહાર ૧૯૯૦ની શરૂઆતમાં લગભગ ત્રણ મહિના સુધી ચાલુ રહ્યો.વાટાઘાટો પરિપક્વ થઈ ન હતી.પ્રતિવાદીઓએ મિલકત ખરીદવાનો ઇનકાર કર્યો હતો.ત્યારબાદ મેં મારું મન બદલ્યું અને મેં મોગામાં રહેવાનું મન બનાવ્યું કારણ કે હું Ludhiana.I પર રહી શકતો નથી અને મેં મન બનાવી લીધું કે હું કોઈ પણ કિંમતે કોઈને ઘર વેચીશ નહીં.મારી દીકરીઓમાંથી કોઈ પણ હવે લુધિયાણામાં રહેતી નથી.તેમણે વધુમાં જણાવ્યું હતું કે તેમને ત્રણ પુત્રો છે.તેમાંથી બે તેમના પરિવારો સાથે સારી રીતે સ્થાયી થયા હતા અને તેમનાથી દૂર રહેતા હતા.ત્રીજા પુત્રનું હવાઈ દુર્ઘટનામાં મૃત્યુ થયું હતું.તેમને બે ભાઈઓ હતા.બન્નેના મોત થયા છે.તેમણે ફરીથી કહ્યું, "જ્યારે મેં પત્રો લખ્યા હતા ત્યારે મારું મન કેનેડા જવાનું હતું".તેમણે આગળ કહ્યું કે તેમના પિતરાઇ ભાઇ જગત સિંહ બ્રાર મોગા ખાતે સૂટ હાઉસની પાછળ જ રહેતા હતા અને તેઓ પણ

લગભગ ૧ વર્ષ પહેલા ભારતીય મહેસૂલ સેવામાંથી નિવૃત્ત થયા હતા.તેમની પાસે મોગાના તાલુકા ગુલાબ સિંહ વાલા ગામમાં અન્ય જમીન મિલકત છે.તેમણે તેમના ત્રીજા પુત્રના અવસાનને કારણે ૧૯૮૫માં તેમની પ્રેક્ટિસ છોડી દીધી હતી.

મકાનમાલિકના નિવેદનના પ્રકાશમાં, જેમ કે મૂળ રૂપે નોંધાયેલું છે અને ઉચ્ચ અદાલતના આદેશો હેઠળ વધુમાં નોંધાયેલું છે, ખરેખર મકાનમાલિક–ભાડૂતની મુકદ્દમા અને કાયદાના વિલંબની દયનીય વાર્તા જાહેર થાય છે.એક નિવૃત્ત સરકારી કર્મચારી, તેના વૃદ્ધ જીવન સાથી સાથે, જીવનની સાંજે આશ્રય અને પતાવટની શોધમાં ભારત અને કેનેડા વચ્ચે ફરતો હોય છે જેથી તે શાંતિપૂર્ણ રીતે તેના જીવનનું સંતુલન પસાર કરી શકે અને તેના પોતાના ઘરમાં અંતિમ શ્વાસ લઈ શકે જે એકમાત્ર મિલકત છે જે તેણે પોતાની કમાણી અને મહેનતનું રોકાણ કરીને જાતે બનાવી હતી.એ વાત સાચી છે કે અપીલકર્તાની સારી સંખ્યામાં કેનેડામાં સ્થાયી થયેલા સંબંધીઓ છે અને તેમની સાથેના સંબંધોની જાડાઈએ તેને કેનેડામાં સમાધાન કરવાનો પ્રયાસ કરવા માટે લલચાવ્યો હતો પરંતુ તેની માતૃભૂમિમાં તેના સંબંધો અને આધારો બધા ખોવાઈ ગયા ન હતા.એક વૃદ્ધ ભારતીય માટે માતૃભૂમિ અને જન્મસ્થળ પ્રત્યેની તેની લાગણીઓ વધુ મજબૂત થતી જોવી ખૂબ જ સ્વાભાવિક છે અને ઉંમર વધવાની સાથે બંધન વધુ ગાઢ બને છે.પોતાની પત્ની સાથે શાંતિથી રહેવા માટે તેણે પોતે

બનાવેલા ઘરને ઘરમાં રૂપાંતરિત કરવાની તેની ઈચ્છાને અકુદરતી અને ચોક્કસપણે માત્ર ઈચ્છાશીલ અથવા તરંગી ન કહી શકાય.

તમામ ભાડું નિયંત્રણ કાયદાઓ દ્વારા વિચારવામાં આવેલ ખાલી કરાવવા માટેનો એક આધાર, જે અન્યથા સામાન્ય રીતે ભાડૂતોની તરફેણમાં ભારે આધાર રાખે છે, તે માલિક મકાનમાલિકની પોતાના ઉપયોગ અથવા પોતાના વ્યવસાય માટે પોતાનું રહેણાંક અથવા બિન–રહેણાંક પરિસર હોવું જરૂરી છે.વિવિંધ કાયદાઓ દ્વારા ઉપયોગમા લેવાતી અભિવ્યક્તિઓ અલગ અલગ હોઈ શકે છે જેમ કે 'પ્રામાણિક જરૂરિયાત', 'વાસ્તવિક જરૂરિયાત', 'વ્યાજબી અને સદ્ભાવનાથી જરૂરી છે', વગેરે.અભિવ્યક્તિનો ઉપયોગ ગમે તે હોય, અંતર્ગત કાયદાકીય ઉદ્દેશ એક છે અને તે અનેક ન્યાયિક ઘોષણાઓમાં દર્શાવવામાં આવ્યો છે, જેમાંથી આપણે માત્ર ત્રણનો જ ઉલ્લેખ કરવા માંગીએ છીએ.

રામ *દાસ વિ. માં. ઈશ્વર ચંદર અને અન્ય,* (૧૯૮૮) ૩ એસ. સી. સી. ૧૩૧, એમ. એન. વેંકટચલૈયા, જે. (તે સમયે તેમના સ્વામી તરીકે) ત્રણ ન્યાયાધીશોની બેન્ચ વતી બોલતા કહ્યું હતું કે, "પક્ષકારોના કરારના અધિકારોના આધારે ભાડૂતોને ખાલી કરાવવાથી રક્ષણ આપવા માટે ઘડવામાં આવેલા કાયદાઓ અમુક વૈધાનિક શરતોના સંતોષને આધિન મકાનમાલિક દ્વારા

કબજો ફરી શરૂ કરે છે.તેમાંથી એક મકાનમાલિકની પ્રામાણિક જરૂરિયાત છે, જેને કાયદામાં વિવિધ રીતે "પ્રામાણિક જરૂરિયાત", "વાજબી જરૂરિયાત", "પ્રામાણિક અને વાજબી જરૂરિયાત" તરીકે વર્ણવવામાં આવી છે, અથવા, વર્તમાન કાયદાના કિસ્સામાં, ફક્ત "મકાનમાલિક તેના પોતાના ઉપયોગ માટે જરૂરી છે" તરીકે ઓળખવામાં આવે છે.પરંતુ આવા તમામ કેસો માટે આવશ્યક વિચાર એ છે કે મકાનમાલિકની જરૂરિયાત વાસ્તવિક અને પ્રામાણિક હોવી જોઈએ, સદ્ભાવનાથી કલ્પના કરવી જોઈએ; અને તે ઉપરાંત, અદાલતે તે જરૂરિયાતને સંતોષવા માટે વાજબી પણ ગણવું જોઈએ.મકાનમાલિકની કબજો મેળવવાની ઈચ્છા, ભલે તે પ્રામાણિક હોય, તેમાં અનિવાર્યપણે એક વ્યક્તિલક્ષી તત્વ છે અને તે ઈચ્છા, કાયદામાં "જરૂરિયાત" બનવાની, "જરૂરિયાત" નું ઉદ્દેશ્ય તત્વ હોવું આવશ્યક છે.તે એવું પણ હોવું જોઈએ કે કોર્ટ તેને વાજબી માને અને તેથી, સંતુષ્ટ થવા માટે લાયક હોય.આમ કરતી વખતે, અદાલતે તમામ સંબંધિત સંજોગોને ધ્યાનમાં લેવા જોઈએ જેથી ભાડૂતને કાયદા દ્વારા આપવામાં આવતું રક્ષણ માત્ર ભ્રમણા ન બને અથવા તેને નાબૂદ ન કરવામાં આવે.

ગુલાબબાઈ *વિરુદ્ધ નલિન નરસી પોહરા અને અન્ય, (૧૯૯૧)* ૩ એસ. સી. સી. ૪૮૩ માં, બેગા બેગમ વિરુદ્ધ અબ્દુલ અહદ ખાન, (૧૯૭૯) ૧ એસ. સી. સી. ૨૭૩ માં લેવામાં આવેલા દ્રષ્ટિકોણને પુનરાવર્તિત કરતા, એવું માનવામાં

આવ્યું હતું કે "વાજબી જરૂરિયાત" શબ્દો નિઃશંકપણે એવું માને છે કે માત્ર ઇચ્છા અથવા ઇચ્છાના વિરોધમાં જરૂરિયાતનું એક તત્વ હોવું જોઈએ.ઇચ્છા અને જરૂરિયાત વચ્ચેના તફાવતને નિઃશંકપણે ધ્યાનમાં રાખવો જોઈએ, પરંતુ એવી રીતે નહીં કે જેથી વાસ્તવિક જરૂરિયાતને પણ ઇચ્છા સિવાય બીજું કંઈ ન બનાવી શકાય.

તાજેતરમાં, શિવ સરૂપ ગુપ્તા વિરુદ્ધ ડૉ. મહેશ ચંદ ગુપ્તા, (૧૯૯૯) ૬ એસ. સી. સી. ૨૨૨ માં, આ અદાલતે એક વિગતવાર ચુકાદામાં, આ પાસા સાથે વ્યવહાર કરતા, પ્રામાણિક જરૂરિયાતની વિભાવનાનું વિશ્લેષણ કર્યું હતું અને કહ્યું હતું કે અનુભવાયેલી જરૂરિયાતના અર્થમાં જરૂરિયાત જે એક નિષ્ઠાવાન, પ્રામાણિક ઇચ્છાનું પરિણામ છે, જે ભાડૂતને બહાર કાઢવાના માત્ર ઢોંગ અથવા બહાનું સાથે વિરોધાભાસી છે, તે મકાનમાલિક સાથે પ્રવર્તમાન માનસિક સ્થિતિનો સંદર્ભ આપે છે.મકાનમાલિકના મનમાં ડોકિયું કરવાનો એકમાત્ર રસ્તો એ છે કે ન્યાયાધીશ દ્વારા પોતાને મકાનમાલિકની ખુરશીમાં મૂકીને અને પછી પોતાને પ્રશ્ન પૂછીને હકીકતોની કવાયત હાથ ધરવામાં આવે છે કે શું આપેલ હકીકતોમાં, મકાનમાલિક દ્વારા પ્રમાણિત, પરિસરમાં કબજો કરવાની જરૂરિયાતને કુદરતી, વાસ્તવિક, નિષ્ઠાવાન, પ્રામાણિક કહી શકાય?જો જવાબ હકારાત્મક હોય, તો જરૂરિયાત પ્રમાણિક છે.અમને નથી લાગતું કે અમે ત્રણ પૂર્વવર્તીઓમાં પહેલેથી જ જે કહેવામાં આવ્યું છે તેના કરતાં સ્વ–વ્યવસાય

માટેના જરૂરિયાતના કાયદાના પ્રદર્શનમાં ઉપયોગી રીતે કંઈપણ ઉમેરી શકીએ છીએ.

ચાલો આપણે કેસની હકીકતો પર પાછા ફરીએ.શું એવું કહી શકાય કે મકાનમાલિકની પોતાના ઘરમાં રહેવાની અને પોતાના મહેલમાં આરામથી રહેવાની ઇચ્છા દરેક ઘર કેદી માટે એક કિલ્લો છે જે તેની હિલચાલને મર્યાદિત કરે છે જેથી બીમાર શરીર અને નબળી ક્ષમતાઓ સાથે એડજસ્ટ થઈ શકે, તે અકુદરતી, ભ્રામક, બહાનું અથવા ભાડૂતથી છુટકારો મેળવવાનો માત્ર ઢોંગ છે? જરૂરિયાત વાસ્તવિકતા, નિષ્ઠા અને પ્રામાણિકતાથી અલગ પડે છે તે દર્શાવવા માટે શું છે?મુકદ્દમાથી કંટાળીને અને કાયદાકીય અદાલતોમાં કમનસીબે ખાલી કરાવવાની બાબતોમાં થતા વિલંબથી ચિંતિત થઈને, એક કહેવતની અપકીર્તિ પ્રાપ્ત કરીને, મકાનમાલિકને તેના ઘૂંટણ પર બેસાડ્યો અને તેણે ભાડૂતને પોતાનું ઘર વેચવાની રજૂઆત કરી જેથી તે વેચાણની આવકનો ઉપયોગ કરીને પોતાને સ્થાયી કરી શકે.મકાન માલિકે ક્યારેય ભાડૂત સિવાય અન્ય કોઈને અથવા જાન્યુઆરી અને ફેબ્રુઆરી ૧૯૯૦ મહિના પહેલા અને પછી કોઈ પણ સમયે ઘર વેચવાનો પ્રયાસ કર્યો હોય તેવા કોઈ પુરાવા રજૂ કરવામાં આવ્યા નથી અથવા રેકોર્ડ પર કોઈ સામગ્રી લાવવામાં આવી નથી.આપણે એ પરિબળને મહત્વ આપવું જોઈએ કે મકાનમાલિક ભાડૂત સાથે વેચાણની વાટાઘાટો કરવાને બદલે બે પત્રો લખ્યા હોવાનું સ્વીકારવામાં શરમ અનુભવતો નથી, પરંતુ તે પછી તે

વાજબી અને સંભવિત લાગે તેવું કારણ સોંપે છે અને તેના વર્તનને સમજાવે છે.પોતાના ઘરમાં રહેવાનો તેમનો નિર્ધાર ભાડૂતના વલણથી પ્રોત્સાહિત થાય છે.આપણને તેમાં કંઈ પણ અકુદરતી લાગતું નથી.વિદ્વત અપીલ સત્તામંડળે ભારત અને કેનેડા વચ્ચે મકાનમાલિકની વારંવારની હિલચાલ દર્શાવતી પાસપોર્ટમાં રહેલી એન્ટ્રીઓને ધ્યાનમાં લીધી હતી, જ્યાંથી અપીલ સત્તામંડળે અનુમાન લગાવ્યું હતું કે અપીલકર્તાના મોગા સાથેના સંબંધો હજુ પણ જીવંત છે.સામાવાળાના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે આ તારણની ટીકા કરી હતી કે પાસપોર્ટ એન્ટ્રીઓ મકાનમાલિકનો ભારતમાં પ્રવેશ દર્શાવે છે પરંતુ મોગામાં તેમનું રોકાણ જરૂરી નથી.તે અવલોકન કરવા માટે પૂરતું છે કે મકાનમાલિક ભારત પહોંચ્યા પછી પોતાના સ્થળની મુલાકાત લેવા સિવાય બીજું ક્યાં અને શું કરવા ગયો હશે, જે દેશની મુલાકાત લેતી વખતે અથવા માતૃભૂમિમાં પરત ફરતી વખતે કોઈપણ જમીનના પુત્રની સ્વાભાવિક ઈચ્છા છે.

માત્ર એટલા માટે કે હકીકતોની અદાલતના અલગ ન્યાયાધીશને અભિપ્રાય બદલવા અને હકીકતોના સમાન સમૂહથી અલગ નિષ્કર્ષ કાઢવા માટે સમજાવી શકાયા હોત, તે હકીકતોના શુદ્ધ તારણોને ખલેલ પહોંચાડવાનો પુનરીક્ષણ અધિકારીનો અધિકારક્ષેત્ર નથી.હકીકતના તારણોમાં દખલ કરવા માટે પુનરાવર્તિત અદાલતના અધિકારક્ષેત્ર સાથે કામ કરતા પક્ષકારો માટે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા પૂર્વવર્તીઓનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો.વિદ્વાન

સલાહકાર પ્રત્યે સંપૂર્ણ નિષ્પક્ષતામાં, આપણે તેમાંના કેટલાકનો ઉલ્લેખ કરી શકીએ છીએ.

કાયદાની કલમ ૧૫ની પેટા–કલમ (૫) દ્વારા ઉચ્ચ ન્યાયાલયને પુનરીક્ષણાત્મક અધિકારક્ષેત્ર પ્રદાન કરવાનો ઉદ્દેશ નિયંત્રક દ્વારા કરવામાં આવેલા આદેશની કાયદેસરતા અથવા ઔચિત્ય અથવા તેની સામેની કાર્યવાહી અંગે પોતાને સંતોષવા સક્ષમ બનાવવાનો છે.રામ દાસ વિ. ઈશ્વર ચંદર અને અન્યો ઓઆરએસ. (૧૯૮૮) ૩ એસ. સી. સી. ૧૩૧ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે ઉચ્ચ ન્યાયાલયને આપવામાં આવેલ પુનરીક્ષણ અધિકારક્ષેત્રનું સ્વરૂપ અને અન્યો અવકાશ અધિકારક્ષેત્રને રોકાણ કરતા કાયદાની ભાષા પર નિર્ધારિત કરવો પડશે.પ્રતિભા દેવી વિ. માં. ટી. વી. કૃષ્ણન (૧૯૯૬) ૫ એસ. સી. સી. ૩૫૩ એ ત્રણ ન્યાયાધીશોની ખંડપીઠે ચુકાદો આપ્યો હતો કે દિલ્હી ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૫૮ની કલમ ૨૫–બી (૮) ને સંદર્ભિત પુનરાવર્તન શક્તિ સી. પી. સી. ની કલમ ૧૧૫ હેઠળ પુનરાવર્તન શક્તિ જેટલી સંકુચિત નથી અને તે અપીલ શક્તિ જેટલી વ્યાપક પણ નથી.કાયદાકીય સિદ્ધાંતોને ધ્યાનમાં રાખીને અને ઉદ્દેશ્યપૂર્ણ નિર્ધારણ પર અને આસપાસના સંજોગોના પ્રકાશમાં પુરાવાની યોગ્ય પ્રશંસા પર મકાનમાલિક દ્વારા વપરાશકર્તા માટે તોડી પાડવામાં આવેલી જગ્યાની જરૂરિયાત અને તેની પ્રામાણિકતાને લગતા નિષ્કર્ષને ધ્યાનમાં રાખીને પુનરાવર્તન શક્તિનો ઉપયોગ કરવામાં દખલગીરી

કરવા માટે જવાબદાર રહેશે નહીં.શિવ સરૂપ ગુપ્તા વિરુદ્ધ ડૉ. મહેશ ચંદ ગુપ્તા (૧૯૯૯) ૬ એસ. સી. સી. ૨૨૨ કેસમાં આ અદાલતે કલમ ૧૧૫ સી. પી. સી. માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓનો દિલ્હી અધિનિયમની કલમ ૨૫–બી (૮) સાથે તુલનાત્મક અભ્યાસ કર્યો હતો અને ચુકાદો આપ્યો હતો કે ઉચ્ચ અદાલત હકીકતો વિશે અલગ દ્રષ્ટિકોણ અપનાવવા માટે તેના માત્ર વલણ દ્વારા નિર્ધારિત પુરાવાની પ્રશંસા અથવા પુનઃમૂલ્યાંકન કરી શકતી નથી, જાણે કે તે તથ્યોની અદાલત હોય.એવા નિષ્કર્ષ પર પહોંચવું જે સંપૂર્ણપણે ગેરવાજબી હોય અથવા તે એવું હોય કે કોઈ પણ વાજબી વ્યક્તિ ઉપલબ્ધ સામગ્રી પર પહો ચી શકતી ન હોત, પુરાવાના ભારને અવગણીને, કાયદાના ખોટા આધાર પર આગળ વધી શકતી ન હોત અથવા સ્થાપિત તથ્યોમાંથી આવા તારણો મેળવી શકતી ન હોત કારણ અને/અથવા નિષ્પક્ષતાના અભાવને દગો આપતો હોય, જે ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા કલમ ૨૫–બી (૮) ની જોગવાઈ હેઠળ દખલગીરીની હાકલ કરતા 'કાયદા અનુસાર નહીં' નિષ્કર્ષને પ્રસ્તુત કરશે.મુડીગોંડા ચંદ્ર મૌલી શાસ્ત્રી વિ. ભીમાનેપલ્લી બિકશાલુ અને અન્યો ઓઆરએસ. (૧૯૯૯) ૭ એસસીસી ૬૬ અને અન્યો લેખ રાજ વિ. મુનિ લાલ અને અન્યો ઓઆરએસ. (૨૦૦૧) ૨ એસ. સી. સી. ૭૬૨ એ જ દ્રષ્ટિકોણ લે છે.કાયદાની કલમ ૧૫ (૫) હેઠળ પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રનો અવકાશ સમાન છે, જે નિયંત્રકના આદેશ અથવા કાર્યવાહીની કાયદેસરતા અથવા ઔચિત્યની ચકાસણી કરવા સુધી મર્યાદિત છે.

ભાડૂત–પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે ભાડું નિયંત્રક અને અપીલીય સત્તામંડળ દ્વારા મેળવેલા તારણોને દૂષિત કરવામાં આવ્યા હતા અને ખાસ કરીને કાર્યવાહીની પેન્ડન્સી દરમિયાન બનેલી ઘટનાઓના પ્રકાશમાં તેમાં દખલ કરવામાં ઉચ્ચ અદાલતને વાજબી ઠેરવવામાં આવી હતી.પછીની ઘટનાઓની નોંધ લેવાની અદાલતની સત્તા સારી રીતે સ્થિર અને અસંદિગ્ધ છે.જો કે, તેની સાથે ત્રણ સવારો છે:પ્રથમ, પછીની ઘટનાને તાત્કાલિક અદાલતની નોંધમાં લાવવી જોઈએ; બીજું, તે કાર્યવાહીના નિયમો સાથે સુસંગત રીતે કોર્ટની નોંધમાં લાવવી જોઈએ જે કોર્ટને આવી ઘટનાઓની નોંધ લેવા માટે સક્ષમ બનાવે છે અને વિરોધી પક્ષને આવી ઘટનાઓને મળવાની અથવા સમજાવવાની તક આપે છે; અને ત્રીજું, પછીની ઘટનામાં કોઈ પણ પક્ષને રાહત આપવાના અધિકાર સાથે સંબંધિત સામગ્રી હોવી જોઈએ.અમે ભાડૂત–પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા હાઈકોર્ટ અને આ અદાલતના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવેલી કહેવાતી અનુગામી ઘટનાઓમાંથી દરેક સાથે વ્યવહાર કર્યો છે.ઉચ્ચ અદાલત હેઠળના સત્તાવાળાઓ દ્વારા સાબિત કરવામાં આવ્યું હતું તેમ, તેમાંથી કોઈ પણ પ્રામાણિકતા અને જરૂરિયાતના કિસ્સામાં અવરોધ ઊભો કરતું નથી.સામાન્ય માનવ સ્વભાવ અને વર્તણૂકના પ્રકાશમાં જોવામાં આવતી ઘટનાઓ જરૂરિયાતની ગંભીરતાને વધુ મજબૂત બનાવે છે.આપણે ફક્ત પ્રતિભા દેવીના કેસમાં (ઉપરોક્ત) આ અદાલતના ત્રણ ન્યાયાધીશોની ખંડપીઠે કરેલા અવલોકનોની યાદ અપાવવાની જરૂર છે "મકાનમાલિક તેની રહેણાંક જરૂરિયાતો

માટે શ્રેષ્ઠ ન્યાયાધીશ છે.તેને આ બાબતમાં સંપૂર્ણ સ્વતંત્રતા છે.મકાનમાલિકે કેવી રીતે અને કઈ રીતે જીવવું જોઈએ તે નક્કી કરવું અથવા તેના માટે પોતાનું રહેણાંક ધોરણ નક્કી કરવું તે અદાલતોનો મુદ્દો નથી.મકાનમાલિક માટે શું કરવું વધુ યોગ્ય રહેશે તે સૂચવવામાં ઉચ્ચ અદાલતે આતુર અને સાહસ કરવાની જરૂર નથી."તે અપીલકર્તાની નજર હતી, હાઈકોર્ટની નહીં.હાઈકોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલી બિનજરૂરી સલાહ બિનજરૂરી હતી. એવો કોઈ કાયદો નથી કે જે મકાનમાલિકને તેની મિલકતના લાભદાયી આનંદથી વંચિત રાખે.વર્તમાન કેસ, અમારા મતે, એક યોગ્ય કેસ છે જ્યાં ઉચ્ચ અદાલતે નીચે આપેલા બે સત્તાવાળાઓ દ્વારા મેળવેલા તથ્યોના તારણોમાં દખલ ન કરવી જોઈએ અને તે પણ એક સાથે, તેના પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરીને કારણ કે તે એક અલગ અભિપ્રાય ધરાવે છે.

અપીલને સમગ્ર ખર્ચ સાથે મંજૂરી આપવામાં આવે છે.હાઈકોર્ટના ચુકાદાને રદ કરવામાં આવે છે અને ભાડું નિયંત્રક અને અપીલીય સત્તામંડળનો ચુકાદો પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે.મકાનમાલિકની તરફેણમાં અને ભાડૂતની વિરુદ્ધમાં દાવાના પરિસર પર કબજો વસૂલવાનો આદેશ અનુસરવામાં આવશે.ભાડૂત–પ્રતિવાદીને દાવાની જગ્યા ખાલી કરવા અને અપીલકર્તા–મકાનમાલિકને ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો પહોંચાડવા માટે ચાર મહિનાનો સમય આપવામાં આવે છે અને આજથી ત્રણ અઠવાડિયાના સમયગાળામાં તેની

સામાન્ય બાંહેધરીને આધિન ભાડાની તમામ બાકી રકમની ચૂકવણી કરવાનું ચાલુ રાખે 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.