

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.

=====

પી. એમ. પન્નૂઝ

વિરુદ્ધ

કે. એમ. મુનેરૂદ્દીન અને અન્ય.

૨૩ જુલાઈ, ૨૦૦૩

[આર. સી. લાહોટી અને અશોક ભાન, ન્યાયમૂર્તિઓ.]

ભાડું નિયંત્રણ અને હકાલપટ્ટી:

તમિલનાડુ ઇમારતો (ભાડાપટ્ટા અને ભાડું નિયંત્રણ) અધિનિયમ, ૧૯૬૦;

કલમ ૧૦ (૨) પ્રોવિઝો અને ૨૫:

ભાડાની ચુકવણીમાં નિષ્ફળતાના આધારે મકાનમાલિકો દ્વારા દાખલ કરાયેલી

બેદખલ અરજી-ભાડું નિયંત્રક દ્વારા મંજૂરી-અપીલ અદાલત દ્વારા ઉલટાવી-

ઉચ્ચ અદાલતે મકાનમાલિકોની તરફેણમાં પુનરાવર્તન અરજીને મંજૂરી આપી-
ધાર્યુ:ભાડાની બાકી રકમની ચુકવણી અંગે સાચો વિવાદ હોવાથી, કાયદાની
કલમ ૧૦ (૨) ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાનો ઉપયોગ કરીને ભાડું નિયંત્રકે
ભાડૂતને વાજબી સમયની અંદર બાકી રકમની ચુકવણી કરવા માટે નિર્દેશ
આપવો જોઈતો હતો-કારણ કે ભાડૂતએ ભાડાની ચૂકવણીમાં ટેન્ડરમાં પ્રયાસો
કર્યા છે અને ભાડાની ચુકવણીમાં તેના માટે જવાબદાર કોઈપણ વિલંબ સાચો
છે, તેથી ભાડૂતને ઇરાદાપૂર્વક ડિફોલ્ટ ન ગણી શકાય-તેથી ખાલી કરાવવાનો
આદેશ રદ કરવામાં આવે છે.

કલમ ૧૦ (૨) (i) અને સમજૂતી-તેનો અર્થ.બે મહિનાની નોટિસ આપ્યા
વિના મકાનમાલિક દ્વારા શરૂ કરાયેલ ભાડાની ચુકવણીમાં ડિફોલ્ટના આધારે
ખાલી કરાવવા માટેની કાર્યવાહી-ભાડૂત દ્વારા 'ઇરાદાપૂર્વકની ડિફોલ્ટ' સાબિત
કરવાની જવાબદારી મકાનમાલિક પર છે-આવી નોટિસ આપ્યા પછી દાખલ
કરવામાં આવેલા દાવામાં, ભાડૂત ઇરાદાપૂર્વકની ડિફોલ્ટમાં હોવાની ધારણા
ઉઠાવવામાં આવે છે-ભાડૂતને તે સાબિત કરવાની જવાબદારી સોંપવામાં આવે
છે કે ભાડું ચૂકવવાની અથવા ટેન્ડર કરવાની ડિફોલ્ટ ઇરાદાપૂર્વક ન હતી.કલમ
૨૫-ઉચ્ચ ન્યાયાલયના પુનરીક્ષણ અધિકારક્ષેત્રનો અભ્યાસ-
યોજાયો:અપીલીય સત્તામંડળ દ્વારા કરવામાં આવેલા તથ્યોના નિષ્કર્ષમાં
હળવાશથી દખલ કરી શકાતી નથી-તેથી હાઈકોર્ટ દ્વારા અપીલની અદાલતની

જેમ કામ કરતા પુરાવાઓની પુનઃમૂલ્યાંકન કરીને કરવામાં આવેલ તથ્યોના તારણને ન્યાયી ઠેરવી શકાય નહીં-સિવિલ પ્રોસિજર કોડ, ૧૯૦૮; કલમ ૧૫.

શબ્દો અને વાક્યો:

‘વિલકુલ ડિફેલ્ટ’-ભાડું નિયંત્રણ કાયદાના સંદર્ભમાં તેનો અર્થ.

પ્રતિવાદી-મકાનમાલિકોએ પૂર્વવર્તી-ઇન-ટાઇટલ પાસેથી દાવાની મિલકત ખરીદી હતી.અપીલકર્તા તેમાં માસિક ભાડા પર ભાડૂત હતો.અપીલકર્તા સપ્ટેમ્બર, ૧૯૮૮ સુધી મકાનમાલિક/પ્રતિવાદીઓને મની ઓર્ડર દ્વારા ભાડું ચૂકવી રહ્યો હતો.ત્યારબાદ, પ્રતિવાદીઓએ ભાડું સ્વીકાર્યું ન હતું, જોકે અપીલકર્તાએ માસિક ભાડું ચૂકવવાનું ચાલુ રાખ્યું હતું.પ્રતિવાદીઓએ તેનો ઇનકાર કર્યો હતો.બાદમાં, પ્રતિવાદીઓએ ભાડાની ચુકવણીમાં ડિફેલ્ટના આધારે ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરી હતી.ભાડું નિયંત્રકે ખાલી કરાવવાની અરજીને મંજૂરી આપી હતી.અસંતુષ્ટ, ભાડૂતએ અપીલ દાખલ કરી હતી જેને અપીલ કોર્ટ દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી હતી.મકાનમાલિકો દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી પુનરીક્ષણ અરજીને હાઇકોર્ટ દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી હતી.એટલે વર્તમાન અપીલ.

અપીલને મંજૂરી આપતા કોર્ટે

ઠરાવ્યુ: ૧.૧.આ અદાલતમાં મકાનમાલિકો દ્વારા દાખલ કરાયેલ કાઉન્ટર એફિડેવિટ દર્શાવે છે કે હાલનો કેસ એવો નથી જેમાં અપીલકર્તાને તમિલનાડુ બિલ્ડિંગ્સ (લીઝ એન્ડ રેન્ટ કંટ્રોલ) એક્ટની કલમ ૧૦ની પેટા-કલમ (૨) સાથે જોડાયેલા સ્પષ્ટીકરણના સંદર્ભમાં 'વિલકુલ ડિફોલ્ટર' ઠેરવવાની માંગ કરવામાં આવી હતી. [૭૦૫-સી]

૧.૨.કાયદાની કલમ ૧૦ની પેટા-કલમ (૨) સાથે જોડાયેલ સમજૂતી પુરાવાના નિયમને લાગુ કરે છે.ભાડાનો દાવો કરતી બે મહિનાની નોટિસ જારી થયા પછી, ભાડૂત દ્વારા ડિફોલ્ટને તે સંબંધમાં ઇરાદાપૂર્વકની ધારણા તરીકે સમજવામાં આવશે અને ડિફોલ્ટના પરિણામમાંથી છટકી જવા માટે ભાડૂતને તેના નિયંત્રણ બહારના પર્યાપ્ત કારણ અથવા સંજોગોની ઉપલબ્ધતા બતાવવી પડશે.મકાનમાલિકને સ્પષ્ટીકરણ હેઠળ નોટિસ આપ્યા વિના, કાયદાની કલમ ૧૦ (૨) (i) હેઠળ ડિફોલ્ટના આધારે ખાલી કરાવવા માટેની કાર્યવાહી શરૂ કરવાથી અટકાવવામાં આવતો નથી, પરંતુ તે કિસ્સામાં મકાનમાલિકે ભાડૂત દ્વારા ઇરાદાપૂર્વકની ડિફોલ્ટનો કેસ બનાવવો પડશે, જેમાં નિષ્ફળ જતાં નિયંત્રક ભાડૂતને વાજબી સમય આપતા પરંતુક હેઠળ તેની વિવેકબુદ્ધિનો ઉપયોગ કરી શકે છે, જે ચુકવણી માટે અથવા ભાડું આપવા માટે પંદર દિવસથી વધુ નહીં

હોય.હાલનો કેસ મકાનમાલિક-પ્રતિવાદીઓએ અપીલકર્તાને માંગની નોટિસ આપી હોવાનો નથી અને તેથી, કાયદાની કલમ ૧૦ ની પેટા-કલમ (૨) ના સ્પષ્ટીકરણના સંદર્ભમાં અપીલકર્તાને ઇરાદાપૂર્વક ડિફોલ્ટર રાખવાનો પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી.[૭૦૬-સી-એફ]

એસ. સુંદરમ પિલ્લઈ અને અન્યો વિરુદ્ધ વી. આર. પટ્ટાબિરામન અને અન્યો, [૧૯૮૫] ૧ એસસીસી ૫૯૧; ચોર્ડિયા ઓટોમોબાઈલ્સ વિરુદ્ધ એસ. મૂસા અને અન્યો, [૨૦૦૦] ૩ એસસીસી ૨૮૨ અને એલઆરએસ વિરુદ્ધ ટી. ગોપાલાસામી અને એનઆર દ્વારા રાજા મુથુકોન (મૃત), [૨૦૦૨] ૪ એસસીસી ૨૦૪, ઉલ્લેખિત.

૧.૩. મુખ્ય વિવાદ ઓક્ટોબર, ૧૯૮૮ના મહિનાના ભાડાની ચૂકવણી પર કેન્દ્રિત હતો.તે મહિનાનું ભાડું ચૂકવવામાં આવ્યું હતું કે ટેન્ડર કરવામાં આવ્યું હતું કે નહીં તે અંગે વિવાદ હતો અને તેથી, અપીલકર્તાએ સલામત બાજુએ રહેવા માટે, લેખિત નિવેદન સાથે કોર્ટમાં ભાડાની નવી રકમ આપી હતી.પ્રતિવાદીઓએ તેમની નોટિસમાં એવું વલણ અપનાવ્યું હતું કે ડિસેમ્બર, ૧૯૮૮માં મોકલાયેલું ભાડું ઓક્ટોબર, ૧૯૮૮ના મહિનાના બાકી લેણાં માટે ફાળવવામાં આવી રહ્યું છે.જો કે, ઉચ્ચ અદાલતને આપવામાં આવેલા નિર્ણયોના અવલોકનથી એવું દેખાતું નથી કે પ્રતિવાદીઓએ આવા વિનિયોગની હકીકતના

પુરાવા તરીકે કોઈ પુરાવા રજૂ કર્યા છે.ફાળવણી અંગે નોટિસમાં આપેલું નિવેદન નોટિસમાં કરવામાં આવેલ દાવો છે પરંતુ પુરાવા દ્વારા પ્રમાણિત નથી.[૭૦૬-
G-H; ૭૦૭-A-B]

૧.૪. મળી આવેલી હકીકતો સૂચવે છે કે ભાડૂત-અપીલકર્તા કાર્યવાહીની પેન્ડન્સી પહેલાં અને પછી અને તે દરમિયાન પણ મની ઓર્ડર દ્વારા ભાડાની રકમ મોકલે છે અને કેટલાક મની ઓર્ડર મકાનમાલિક-પ્રતિવાદીઓ દ્વારા નકારવામાં આવ્યા છે.વર્તમાન કેસ એક યોગ્ય કેસ છે જેમાં નિયંત્રકે કાયદાની કલમ ૧૦ની પેટા-કલમ (૨) ની જોગવાઈ હેઠળ તેની સત્તાનો ઉપયોગ કરીને તે હેઠળ આદેશ પસાર કરવો જોઈએ અને ભાડૂત-અપીલકર્તાને ભાડાની આવી ચુકવણીની તારીખ સુધી મકાનમાલિકને તેના દ્વારા બાકી ભાડું ચૂકવવા અથવા ટેન્ડર કરવા માટે વાજબી સમય આપવો જોઈએ.જો આવા આદેશનું પાલન અપીલકર્તા-ભાડૂત દ્વારા કરવામાં આવ્યું હોત, તો ખાલી કરાવવા માટેની અરજી નામંજૂર થવી જોઈતી હતી.નિયંત્રકએ તે આદેશ પસાર ન કરવામાં ભૂલ કરી છે.
[૭૦૭-સી-ઈ]

૧.૫. એ વાત સાચી છે કે કાયદાની કલમ ૨૫ હેઠળ ઉચ્ચ ન્યાયાલયને આપવામાં આવેલ પુનરીક્ષણ અધિકારક્ષેત્ર સિવિલ પ્રોસિજર કોડની કલમ ૧૧૫ હેઠળ આપવામાં આવેલ અધિકારક્ષેત્ર જેટલું સંકુચિત નથી; તેમ છતાં, અપીલ

અધિકારી દ્વારા મેળવેલા તથ્યોના નિષ્કર્ષમાં ઉચ્ચ ન્યાયાલય દ્વારા અપીલની અદાલતની જેમ કામ કરીને અને પુરાવાની પુનઃમૂલ્યાંકન કરીને હળવાશથી દખલ કરી શકાતી નથી.[૭૦૭-ઈ-એફ]

૧.૬. ઉચ્ચ અદાલતે એક ખોટી ધારણા પર કાર્યવાહી કરી હતી કે ભાડૂતએ તેની ચૂક સ્વીકારી હતી અને ભાડૂત દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા લેખિત નિવેદનમાં સ્વીકાર કરવામાં આવ્યો હતો કે તેણે ભાડાની ચુકવણીમાં ભૂલ કરી હતી અને આવા સ્વીકારને ધ્યાનમાં રાખીને, તે સાબિત કરવું ભાડૂત પર હતું કે ચૂક ન તો ઇરાદાપૂર્વકની હતી, ન તો અનિચ્છનીય કે ઇરાદાપૂર્વકની હતી. હાઈકોર્ટનું નિરીક્ષણ લેખિત નિવેદનનું ખોટું વાંચન હતું. લેખિત નિવેદનમાં કરવામાં આવેલા વિવિધ દાવાઓને સંપૂર્ણ રીતે વાંચવાના હતા, અલગથી નહીં. અપીલકર્તાએ લેખિત નિવેદનમાં ક્યાંય પોતાની જાતને બાકી હોવાનું સ્વીકાર્યું નથી. ભાડૂત-અપીલકર્તાની વર્તણૂકની સંપૂર્ણતા, પક્ષકારો વચ્ચેના વ્યવહારો અને દસ્તાવેજો અને રજૂ કરેલા મૌખિક પુરાવા પરથી અનુમાન કરવામાં આવે છે, તે દર્શાવે છે કે અપીલકર્તાએ હંમેશા ભાડું ચૂકવવા અથવા ટેન્ડર કરવા માટે પ્રયાસ કર્યો છે અને વિલંબ અથવા ડિફોલ્ટ, જો કોઈ હોય તો, અપીલકર્તા-ભાડૂતને આભારી છે અને તેને કોઈ પણ સંજોગોમાં ઇરાદાપૂર્વક ન કહી શકાય. ભાડૂતએ ઇરાદાપૂર્વક ડિફોલ્ટ કર્યું છે કે નહીં તે આપેલ કેસની હકીકતો અને સંજોગો પર આધાર રાખે છે, આ મુદ્દો, તાત્કાલિક બાબતમાં, મુખ્યત્વે એક હકીકત છે.

[૭૦૭-F-H; ૭૦૮-B; ૭૦૯-A]

ઈ. પલાનીસામી વિરુદ્ધ પલાનીસામી (મૃત) એલ. આર. એસ. અને અન્યો
દ્વારા, [૨૦૦૩] ૧ એસ. સી. સી. ૧૨૩, વિશિષ્ટ.

૧.૭. ઉચ્ચ અદાલત, પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરીને, અપીલીય
સત્તામંડળ દ્વારા મેળવેલા તારણોમાં દખલ કરવી અને તેને ઉલટાવી દેવાનું
વાજબી ન હતું અને ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા નોંધાયેલ ઉલટફેર લેખિત નિવેદનને
ખોટી રીતે વાંચીને દૂષિત થાય છે.[૭૦૯-બી]

૧.૮. અપીલકર્તા અત્યાર સુધીના ભાડાની તમામ બાકી રકમ ચૂકવવા માટે
જવાબદાર રહેશે.જો કાર્યવાહીની પેન્ડન્સી વચ્ચે અથવા તે દરમિયાન કોઈ ચૂક
થઈ હોય જેના પરિણામે અપીલકર્તા-ભાડૂતએ ખાલી કરાવવા માટે નવી
જવાબદારી ઉપાડી હોય, તો મકાનમાલિક-પ્રતિવાદીઓ તે સંબંધમાં કાર્યવાહી
શરૂ કરવા માટે સ્વતંત્ર રહેશે અને તેમના આવા અધિકારને આ નિર્ણય દ્વારા માફ
કરવામાં આવશે નહીં.[૭૦૯-ઈ]

દિવાની અપીલીય અધિકારક્ષેત્ર: સિવિલ અપીલ નંબર ૩૧૨૧/૨૦૦૦.

મદ્રાસ હાઈકોર્ટના ૨૮/૦૧/૨૦૦૦ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી C. R. P.
નંબરો ૧૧૮૯/૧૯૯૬ માં.

અપીલકર્તા વતી ભીમરાવ એન. નાઈક અને વી. બાલચંદ્રન.

પ્રતિવાદીઓ તરફથી કે. વી. વિશ્વનાથન, કુનવાન અજીત સિંહ અને કે. વી.
વેંકટરમણ.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિશ્રી આર. સી. લાહોટી દ્વારા:

મકાનમાલિક-પ્રતિવાદીઓએ તમિલનાડુ ઇમારતો (લીઝ અને ભાડું નિયંત્રણ)
અધિનિયમ, ૧૯૬૦ (૧૯૬૦ નો અધિનિયમ નંબર ૧૮) (ત્યારબાદ ટૂંકમાં
'અધિનિયમ' તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) ની કલમ ૧૦ ની પેટા-કલમ (૨)
ની કલમ (I) હેઠળ ઉપલબ્ધ હોવાના કથિત આધાર પર અપીલકર્તા-ભાડૂતને
દાવાના પરિસરમાંથી બહાર કાઢવા માટે અરજી દાખલ કરી હતી.સંબંધિત
જોગવાઈઓ નીચે મુજબ છે:

“૧૦. ભાડૂતોની હકાલપટ્ટી.

(૨) એક મકાનમાલિક કે જે તેના ભાડૂતને બહાર કાઢવા માંગે છે તે તે પતી દિશા માટે નિયંત્રકને અરજી કરશે.જો નિયંત્રક, ભાડૂતને અરજી સામે કારણ દર્શાવવાની વાજબી તક આપ્યા પછી, સંતુષ્ટ થાય છે –

((i) ભાડૂતએ મકાનના સંબંધમાં તેના મકાનમાલિક સાથે ભાડાપટ્ટે કરારમાં નિર્ધારિત સમય સમાપ્ત થયાના પંદર દિવસની અંદર અથવા આવા કોઈ કરારની ગેરહાજરીમાં, જે મહિના માટે ભાડું ચૂકવવાપાત્ર છે તે પછીના મહિનાના છેલ્લા દિવસ સુધીમાં મકાનના સંબંધમાં તેના દ્વારા બાકી ભાડું ચૂકવ્યું નથી અથવા ટેન્ડર કર્યું નથી; અથવા

XXXXXXXX

નિયંત્રક ભાડૂતને મકાનમાલિકને મકાનના કબજામાં મૂકવાનો આદેશ આપશે અને જો નિયંત્રક એટલા સંતુષ્ટ ન હોય, તો તે અરજીને નકારી કાઢવાનો આદેશ આપશે:

પરંતુ ખંડ (i) હેઠળ આવતા કોઈ પણ કિસ્સામાં જો નિયંત્રકને સંતોષ થાય કે ભાડૂતનું ભાડું ચૂકવવાનું અથવા ટેન્ડર ભરવાનું ડિફોલ્ટ ઇરાદાપૂર્વક ન હતું, તો તે કલમ ૧૧માં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં,

ભાડૂતને તે ચુકવણી અથવા ટેન્ડરની તારીખ સુધી મકાનમાલિકને તેના દ્વારા બાકી ભાડું ચૂકવવા અથવા ટેન્ડર કરવા માટે વાજબી સમય આપી શકે છે અને આવી ચુકવણી અથવા ટેન્ડર પર, અરજી નામંજૂર કરવામાં આવશે.

સમજૂતી-આ પેટા-કલમના હેતુ માટે, મકાન માલિક દ્વારા બે મહીના ની નોટીસ આપવા છતાં ભાડું ચૂકવવામાં વિલંબ થાય તો તેને મરજીયાત વિલંબ ગણવામાં આવશે.

નિયંત્રકે અરજીને મંજૂરી આપી અને ભાડૂતએ ભાડાની ચુકવણીમાં જાણીજોઈને ભૂલ કરી હોવાનું તારણ નોંધાવીને અપીલકર્તા-ભાડૂતને હાંકી કાઢવાનો નિર્દેશ આપ્યો.ભાડૂતએ અપીલને પ્રાધાન્ય આપ્યું હતું જેને અપીલ અધિકારી હોવાને કારણે નાના કારણોની અદાલત દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી હતી.મકાન માલિકે કાયદાની કલમ ૨૫ હેઠળ પુનરાવર્તન પસંદ કર્યું જેને મંજૂરી આપવામાં આવી છે.ઉચ્ચ અદાલતે અપીલીય સત્તામંડળના ચુકાદાને રદ કર્યો છે અને નિયંત્રકના ચુકાદાને પુનઃસ્થાપિત કર્યો છે.વ્યથિત અનુભવતા ભાડૂતએ વિશેષ રજા દ્વારા આ અપીલ દાખલ કરી છે.

આ અપીલના હેતુ માટે જ્યાં સુધી સુસંગત છે ત્યાં સુધી સંક્ષિપ્તમાં હકીકતો અહીં ટૂંકમાં જણાવવામાં આવી છે.મકાનમાલિક-પ્રતિવાદીઓ, સંખ્યામાં પાંચ, એ ૦૯/૦૧/૧૯૮૭ તારીખના વેચાણ ખત હેઠળ શીર્ષકમાં પુરોગામી પાસેથી દાવો મિલકત ખરીદી હતી.ખરીદીની તારીખે, અપીલકર્તા દાવાના પરિસરમાં ભાડૂત હતો, જે પ્રતિવાદીઓના નામે પૂર્વવર્તી પાસેથી ૪૦૦ રૂપિયાના માસિક ભાડું ધરાવતો હતો.પ્રતિવાદીઓ દ્વારા મિલકતની ખરીદી પર અપીલકર્તાએ પ્રતિવાદીઓને ભાડું ચૂકવવાનું શરૂ કર્યું.જાન્યુઆરી, ૧૯૮૭ મહિનાનું ભાડું અપીલકર્તા દ્વારા પાંચ પ્રતિવાદીઓને ૮૦ રૂપિયામાં પાંચ મની ઓર્ડર દ્વારા મોકલવામાં આવ્યું હતું.ત્યારબાદ, અપીલકર્તાએ પ્રથમ પ્રતિવાદીને ચૂકવવાપાત્ર ૪૦૦ રૂપિયાના મની ઓર્ડર દ્વારા પ્રતિવાદીઓને ભાડું મોકલવાનું શરૂ કર્યું.ચૂકવેલ અથવા ટેન્ડર કરાયેલ ભાડાની ચોક્કસ રકમ અંગે કેટલાક વિવાદો છે પરંતુ આવા વિવાદને દૂર કરવા માટે, અમે માત્ર એવા તથ્યોની નોંધ લઈશું જે સાબિત થયા છે.અહીં ઉપર જણાવ્યા મુજબ જાન્યુઆરી, ૧૯૮૭ મહિનાનું ભાડું મોકલ્યા પછી, અપીલકર્તા-ભાડૂતએ સત્તર મની ઓર્ડર મોકલ્યા હતા, જેના દ્વારા સપ્ટેમ્બર, ૧૯૮૮ સુધીનું ભાડું અપીલકર્તા દ્વારા ચૂકવવામાં આવ્યું હતું અને પ્રતિવાદીઓ દ્વારા પ્રાપ્ત થયું હતું.ત્યારબાદ આ વિવાદ ફાટી નીકળ્યો હતો.

અપીલીય સત્તામંડળના ચુકાદા પરથી, જે હકીકતોની અંતિમ અદાલત છે, ત્રણ સંબંધિત હકીકતો બહાર પાડવામાં આવે છે અને નીચે પ્રમાણે સંક્ષિપ્તમાં પુનઃઉત્પાદિત કરવામાં આવે છે:

પ્રથમ, ૧૯૮૭ પહેલાં પણ, જ્યારે પ્રતિવાદીઓએ દાવાની મિલકત ખરીદી હતી, ત્યારે પ્રતિવાદીઓના શીર્ષકમાં પુરોગામીએ ભાડૂત-અપીલકર્તા સામે અપીલકર્તાને બહાર કાઢવાની માંગ કરતી ઘણી કાર્યવાહી શરૂ કરી હતી પરંતુ તે તમામ અસફળ રહી હતી. બીજું, મિલકતના માલિકો દાવાની મિલકતના પાણી અને ગટરવેરો ચૂકવવા માટે જવાબદાર હતા, જે જો તેમના દ્વારા ચૂકવવામાં ન આવે તો, ભાડૂતો દ્વારા જ ચૂકવી શકાય છે અથવા ચૂકવી શકાય છે, જે ચૂકવણી, મકાનમાલિકને સૂચિત કર્યા પછી, ભાડાની રકમમાંથી બાદ કરી શકાય છે કારણ કે જો આવા કરવેરા ચૂકવવામાં ન આવે તો, પરિસરમાં પીવાના પાણીનો પુરવઠો બંધ કરી શકાય છે. ત્રીજું, નવેમ્બર, ડિસેમ્બર, ૧૯૮૮ અને જાન્યુઆરી, ફેબ્રુઆરી, ૧૯૮૯ના સમયગાળા માટે, ચાર મહિના માટે, અપીલકર્તાએ પ્રતિવાદીઓને મની ઓર્ડર દ્વારા ભાડું મોકલ્યું હતું, જેમાં સંબંધિત દસ્તાવેજો પુરાવા તરીકે રજૂ કરવામાં આવ્યા હતા અને પ્રદર્શિત કરવામાં આવ્યા હતા.

હાઈકોર્ટ દ્વારા નોંધાયેલા તારણો પરથી, તે સ્પષ્ટ છે કે ૦૧/૦૩/૧૯૮૯ પર, વિસ્તરણ હેઠળ.આર-૭,૪૦૦ રૂપિયાની રકમ મની ઓર્ડર દ્વારા મોકલવામાં આવી હતી જેનો પ્રતિવાદીઓએ ઇનકાર કર્યો હતો.પ્રદર્શન આર-૮ અને આર-૯ હેઠળ, દરેક ૪૦૦ રૂપિયામાં, રકમ ૩૧/૦૩/૧૯૮૯ પર મોકલવામાં આવી હતી, જે પણ પ્રતિવાદીઓ દ્વારા પરત કરવામાં આવી હતી.એ સાચું છે કે, અપીલકર્તાએ મની ઓર્ડર કૂપનોમાં એ મહિનાનો ઉલ્લેખ કર્યો ન હતો કે જેના માટે દરેકને ૪૦૦ રૂપિયાની રકમ ભાડાના રૂપમાં મોકલવામાં આવી રહી હતી.

નિયંત્રક સમક્ષ નિર્ણય માટે ટકી રહેલો સાંકડો વિવાદ હતો:ભાડૂત કયા સમયગાળા માટે બાકી હતો?ડિસેમ્બર, ૧૯૮૮માં જે રકમ મોકલવામાં આવી હતી તે અપીલકર્તા દ્વારા નવેમ્બર, ૧૯૮૮ના મહિનાના બાકી લેણાંને કારણે આપવામાં આવી હોવાનો દાવો કરવામાં આવ્યો હતો, જ્યારે પ્રતિવાદીઓ અનુસાર, આવા ટેન્ડરમાં કોઈ ચોક્કસ નિર્દેશો નહોતા અને તે મકાનમાલિકો દ્વારા ઓક્ટોબર, ૧૯૮૮ના ભાડાની સરખામણીમાં ફાળવવામાં આવ્યું હતું, જે તેમના અનુસાર અપીલકર્તા દ્વારા બાકી અને ચૂકવવાપાત્ર હતું.

નિયંત્રક સમક્ષ ખાલી કરાવવા માટેની અરજી ૧૭/૦૪/૧૯૮૯ પર દાખલ કરવામાં આવી હતી.લેખિત નિવેદનમાં, અપીલકર્તાએ અરજી કરી હતી કે અનુક્રમે

૦૨/૦૮/૧૯૮૮,૨૦/૦૮/૧૯૮૮,૨૦/૦૯/૧૯૮૮,૨૫/૧૦/૧૯૮૮ અને ૧૮/૧૨/૧૯૮૮ તારીખોના પ્રદર્શન R-૨, R-૩, R-૪, R-૬ અને R-૧ દ્વારા દરેકને ૪૦૦ રૂપિયાની રકમ મોકલવામાં આવી હતી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે આ મની ઓર્ડર દ્વારા ઓક્ટોબર, ૧૯૮૮ મહિના સુધીનું ભાડું ચૂકવવામાં આવ્યું હતું. ૪૦૦ રૂપિયાનો બીજો મની ઓર્ડર ૩૧/૧૨/૧૯૮૮ પર મોકલવામાં આવ્યો હતો, જેને એકિઝિટ આર-૫ તરીકે ચિહ્નિત કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં ભાડૂત-અપીલકર્તા અનુસાર, ડિસેમ્બર, ૧૯૮૮ મહિનાનું ભાડું ચૂકવવામાં આવ્યું હતું. નવેમ્બર, ૧૯૮૮ના મહિના માટે ભાડૂત-અપીલકર્તાએ રજૂઆત કરી હતી કે જોકે નવેમ્બર, ૧૯૮૮નું ભાડું પણ મની ઓર્ડર દ્વારા ચૂકવવામાં આવ્યું હતું, પરંતુ તેની રસીદો શોધી શકાતી ન હતી અને તેથી, સલામત બાજુએ રહેવા માટે, ભાડૂત-અપીલકર્તાએ તે કોર્ટમાં જમા કરાવવાની રજૂઆત કરી હતી. પેરા ૬ દ્વારા ૧૭/૦૪/૧૯૮૯ તારીખની ખાલી કરાવવાની અરજીમાં એવો આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો છે કે ભાડૂત-અપીલકર્તાએ ૦૧/૧૧/૧૯૮૮ થી ૩૧/૦૩/૧૯૮૯ સુધી ૨,૦૦૦ રૂપિયાનું ભાડું ચૂકવ્યું ન હતું. જો કે, તે જ પેરામાં, અંતે એવો આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો છે કે જ્યાં સુધી ભાડૂત-અપીલકર્તા દ્વારા ભાડાની ચુકવણીમાં કરવામાં આવેલી જવાબદારી અથવા જાણીજોઈને ચૂકનો સંબંધ છે, તે ૦૧/૧૧/૧૯૮૮ અને ૨૮/૦૨/૧૯૮૯ વચ્ચેના સમયગાળા માટે છે, જેના માટે તેને હાંકી કાઢવામાં આવે છે.

૦૧/૦૩/૧૯૮૯ પર, મની ઓર્ડર દ્વારા મોકલાયેલ અપીલકર્તા, આર-૭, આર-૮ અને આર-૯ પ્રદર્શિત કરે છે, જેમાં દરેક ૪૦૦ રૂપિયાની રકમ જે મની ઓર્ડર કરે છે તે મકાનમાલિક-પ્રતિવાદીઓએ સ્વીકારવાનો ઇનકાર કર્યો હતો.<ID ૨ પર, નોટિસ હેઠળ, પ્રદર્શન R-૧૦, અપીલકર્તાએ જાન્યુઆરી, ૧૯૮૯થી માર્ચ, ૧૯૮૯ના ભાડા માટે રૂપિયા ૧૨૦૦/- નો ૧૦/૦૪/૧૯૮૯ તારીખનો ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટ મોકલ્યો હતો.ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટ અને બેરિંગ ધરાવતો નોંધાયેલો પત્ર અપીલકર્તા દ્વારા સમર્થન "મળ્યું નથી" સાથે પાછો મેળવવામાં આવ્યો હતો.૧૨/૦૬/૧૯૮૯ પર, અપીલકર્તાએ બીજો નોંધાયેલો પત્ર મોકલ્યો જેમાં જાન્યુઆરીથી મે, ૧૯૮૯ મહિના માટે ભાડાના ૨૦૦૦ રૂપિયાનો ચેક હતો અને તે જ પ્રતિવાદીઓને પ્રાપ્ત થયો હતો.ચેકને પણ રોકડમાં ફેરવવામાં આવ્યો હતો.

ખાલી કરાવવા માટેની અરજી દાખલ કરતા પહેલા પક્ષકારો વચ્ચે વકીલો દ્વારા નોટિસોનું આદાનપ્રદાન થતું હતું.પ્રતિવાદીઓના વકીલ દ્વારા અપીલકર્તાને મોકલવામાં આવેલી ૦૧/૦૨/૧૯૮૯ તારીખની નોટિસની સામગ્રી દર્શાવે છે કે પ્રતિવાદીઓએ રૂપિયા ૪૭૭.૮૫ ps માટે ચેક મોકલ્યો હતો.અપીલકર્તા દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ પાણી વેરાની રકમની ભરપાઈ દ્વારા.રૂપિયા ૧૯૧.૧૦ ps માટે વધુ એક દાવો હતો.અપીલકર્તા દ્વારા પાણી વેરો અને અપીલકર્તા દ્વારા

ચૂકવવામાં આવેલા ગટર વેરાના કારણે અપીલકર્તા દ્વારા કરવામાં આવ્યો હતો, જેના માટે પ્રતિવાદીઓએ આગ્રહ કર્યો હતો કે ચૂકવણી કરવા માટે તેની મૂળ રસીદો, ઝેરોક્સ નકલો નહીં પણ પ્રતિવાદીઓને મોકલવામાં આવે.પત્રના અંતે, પ્રતિવાદીઓએ ઉલ્લેખ કર્યો હતો કે અપીલકર્તા દ્વારા ડિસેમ્બર, ૧૯૮૮માં મોકલવામાં આવેલું ભાડું અને પ્રતિવાદીઓ દ્વારા ૩૧/૧૨/૧૯૮૮ પર પ્રાપ્ત થયેલું ભાડું ઓક્ટોબર, ૧૯૮૮ના મહિના સાથે સંબંધિત હશે અને તેથી, અપીલકર્તા પછીના ૦૩/૧૦/૧૯૮૮ ના પત્ર દ્વારા નવેમ્બર, ૧૯૮૮ માટે ભાડાની ચુકવણી કરવામાં નિષ્ફળ રહેશે, પ્રતિવાદીઓએ કરવેરાની ચુકવણી માટે તેમની જવાબદારી અંગે વિવાદ કર્યો હતો અને તે ખાતા પર પ્રતિવાદીઓ દ્વારા અપીલકર્તાને ચૂકવવામાં આવેલી રકમ પરત કરવાની માંગ પણ કરી હતી.

કરવેરાની ચુકવણી અને તેને લગતા વિવાદને લગતી હકીકતો માત્ર આકસ્મિક રીતે જણાવવામાં આવી છે કારણ કે તે વિવાદ આ અપીલમાં ઉકેલાય તેવું માનવામાં આવતું નથી અને ન તો તે અહીં નિર્ણય માટે ઊભો થાય છે.

આ અદાલતમાં મકાનમાલિકો દ્વારા દાખલ કરાયેલ જવાબી સોગંદનામાનું અવલોકન દર્શાવે છે કે વર્તમાન એ કેસ નથી જેમાં અપીલકર્તાને કાયદાની કલમ ૧૦ની પેટા-કલમ (૨) સાથે જોડાયેલા સ્પષ્ટીકરણના સંદર્ભમાં 'ઘરાદાપૂર્વક ડિક્લેટર' ઠેરવવાની માંગ કરવામાં આવી હોય. આ અપીલમાં નિર્ણય માટે

ઉદ્ભવતો એકમાત્ર પ્રશ્ન એ છે કે શું અપીલકર્તાએ કાયદાની કલમ ૧૦ (૨) ના અર્થમાં ભાડાની ચુકવણી અથવા ટેન્ડરમાં જાણીજોઈને ડિફોલ્ટ કર્યું હોવાનું માની શકાય છે અને તેથી, શું ઉચ્ચ અદાલત અપીલ અધિકારીના ચુકાદાને ઉલટાવવામાં ન્યાયી હતી.

કાયદાની કલમ ૧૦ (૨) ની જોગવાઈઓ એસ. સુંદરમ પિલ્લઈ અને અન્યો વિરુદ્ધ વી. આર. પટ્ટાબિરામન અને અન્યો, [૧૯૮૫] ૧ એસસીસી ૫૯૧ માં આ અદાલતની ત્રણ ન્યાયાધીશની બેન્ચ સમક્ષ વિચારણા માટે આવી હતી. નિર્ણયની સમીક્ષા પર આ અદાલતે એવું માન્યું હતું કે ઇરાદાપૂર્વકની ભૂલનો અર્થ તેના કાનૂની પરિણામોને સંપૂર્ણ રીતે જાણીને ઇરાદાપૂર્વક અને ઇરાદાપૂર્વકની ભૂલ થશે. જોગવાઈમાં 'વિલકુલ ડિફોલ્ટ' શબ્દોનો ઉપયોગ એ કાયદાકીય ઉદ્દેશ સૂચવે છે કે ડિફોલ્ટ, ઇરાદાપૂર્વક થવા માટે, ઇરાદાપૂર્વક, ઇરાદાપૂર્વક, ગણતરીપૂર્વક અને તેનાથી વહેતા કાનૂની પરિણામોની સંપૂર્ણ જાણકારી સાથે સભાન હોવું જોઈએ. ચોર્ડિયા ઓટોમોબાઈલ્સ વિરુદ્ધ એસ. મૂસા અને અન્યો, [૨૦૦૦] ૩ એસસીસી ૨૮૨ માં આ અદાલત દ્વારા લેવામાં આવેલો મત પણ આવો જ છે. એલ. આર. એસ. વિરુદ્ધ ટી. ગોપાલસામી અને અબ્ર, [૨૦૦૨] ૪ એસ. સી. સી. ૨૦૪ દ્વારા સુંદરમ પિલ્લઈનો કેસ (ઉપરોક્ત) રાજા મુથુકોન (મૃત) માં આ અદાલતમાં વિચારણા માટે આવ્યો હતો. આ અદાલતે એવું માન્યું હતું કે કલમ ૧૦ (૨) (I) ની જોગવાઈઓના સંચિત

વાંચન પર, પેટા-કલમ (૨) સાથે જોડાયેલા પરંતુક અને સ્પષ્ટીકરણ, નીચેના પરિણામો નીચે મુજબ છે:

“(૧) જ્યાં મકાનમાલિક દ્વારા સ્પષ્ટીકરણના સંદર્ભમાં કોઈ નોટિસ આપવામાં આવતી નથી, ત્યાં નિયંત્રક, અમારા દ્વારા વર્ણવેલ ચાર શરતોને ધ્યાનમાં રાખીને, ભાડૂત દ્વારા કરવામાં આવેલ ડિફોલ્ટ ઇરાદાપૂર્વક છે કે નહીં તે પ્રશ્નની તપાસ કરવા માટે નિઃશંક વિવેકબુદ્ધિ ધરાવે છે. જો તેને લાગે કે અમારા દ્વારા ઉલ્લેખિત કોઈપણ શરતોનો અભાવ છે અથવા ડિફોલ્ટ કેટલાક અણધાર્યા સંજોગોને કારણે છે, તો તે ભાડૂતને વાજબી સમય આપીને લોકસ પોઈન્ટેન્ટીયાની તક આપી શકે છે, જે કાયદો ૧૫ દિવસનો મૂકે છે, અને જો તે સમયની અંદર ભાડૂત ભાડું ચૂકવે છે, તો બહાર કાઢવાની અરજી નકારી કાઢવી પડશે.

(૨) જો મકાનમાલિક ભાડૂતને બાકી નીકળતી રકમની ચૂકવણી કરવા માટે બે મહિનાની નોટિસ આપવાનું પસંદ કરે અને ભાડૂત નોટિસના નિર્ધારિત સમયની અંદર બાકી રકમની ચૂકવણી ન કરે તો નિયંત્રક પાસે ઇરાદાપૂર્વકની ડિફોલ્ટનો પ્રશ્ન નક્કી કરવાનો કોઈ વિવેક નહીં હોય કારણ કે ભાડૂતની આવી વર્તણૂક પોતે જ ઇરાદાપૂર્વકની ડિફોલ્ટ હોવાનું માનવામાં આવશે સિવાય કે તે દર્શાવે કે તે મકાનમાલિક દ્વારા

મોકલવામાં આવેલી નોટિસનું સન્માન કરવામાં તેના નિયંત્રણ બહારના
પર્યાપ્ત કારણ અથવા સંજોગો દ્વારા અટકાવવામાં આવ્યો હતો.”

કાયદાની કલમ ૧૦ની પેટા-કલમ (૨) સાથે જોડાયેલ સમજૂતી પુરાવાના
નિયમને લાગુ કરે છે.ભાડાનો દાવો કરતી બે મહિનાની નોટિસ જારી થયા પછી,
ભાડૂત દ્વારા ડિફોલ્ટનો અર્થ તે સંબંધમાં ઇરાદાપૂર્વકની ધારણા તરીકે કરવામાં
આવશે અને ડિફોલ્ટના પરિણામમાંથી છટકી જવા માટે ભાડૂત તેના નિયંત્રણ
બહારના પર્યાપ્ત કારણ અથવા સંજોગોની ઉપલબ્ધતા બતાવશે.મકાનમાલિકને
સ્પષ્ટીકરણ હેઠળ નોટિસ આપ્યા વિના, કાયદાની કલમ ૧૦ (૨) (I) હેઠળ
ડિફોલ્ટના આધારે ખાલી કરાવવા માટેની કાર્યવાહી શરૂ કરવાથી અટકાવવામાં
આવતો નથી, પરંતુ તે કિસ્સામાં તે મકાનમાલિક પર રહેશે કે તે ભાડૂત દ્વારા
ઇરાદાપૂર્વક ડિફોલ્ટનો કેસ બનાવે, જેમાં નિષ્ફળ રહેવાથી નિયંત્રક ભાડૂતને
વાજબી સમય આપતા પરંતુક હેઠળ તેની વિવેકબુદ્ધિનો ઉપયોગ કરી શકે છે, જે
ચુકવણી અથવા ટેન્ડર માટે પંદર દિવસથી વધુ ન હોય.

અહીં ઉપર પહેલેથી જ જણાવવામાં આવ્યું છે તેમ, હાલનો કેસ મકાનમાલિક-
પ્રતિવાદીઓએ અપીલકર્તાને માંગની નોટિસ આપી હોવાનો નથી અને તેથી,
ઉપર જણાવેલા સ્પષ્ટીકરણના સંદર્ભમાં અપીલકર્તાને ઇરાદાપૂર્વક ડિફોલ્ટર
રાખવાનો પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી.તે હજુ પણ મકાનમાલિકો માટે ખુલ્લું છે, જોકે

ભાડૂતએ ભાડાની ચુકવણીમાં જાણીજોઈને ડિફોલ્ટ કર્યું હોવાની દલીલ કરવા માટે કાર્યવાહીની શરૂઆત પહેલાં ડિમાન્ડ નોટિસ આપવામાં આવી ન હતી.

કેસની હકીકતો અને સંજોગો અને નિયંત્રક દ્વારા જે રીતે તારણ નોંધવામાં આવ્યું હતું અને અપીલ અધિકારી દ્વારા ઉલટાવી દેવામાં આવ્યું હતું તે રીત સૂચવે છે કે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા મિલકતની ખરીદી પછી તરત જ ભાડું ચૂકવવામાં આવ્યું હતું અથવા મની ઓર્ડર દ્વારા ટેન્ડર કરવામાં આવ્યું હતું અને તેમાં જે મહિના માટે ભાડાની ચુકવણી મની ઓર્ડર દ્વારા ટેન્ડર કરવામાં આવી રહી હતી તે અપીલકર્તા દ્વારા જણાવવામાં આવ્યું ન હતું. મુખ્ય વિવાદ ઓક્ટોબર, ૧૯૮૮ના મહિના માટે ભાડાની ચુકવણીને કેન્દ્રમાં રાખીને હતો. આ મહિનાની રકમ ચૂકવવામાં આવી હતી કે ટેન્ડર કરવામાં આવ્યું હતું કે નહીં તે અંગે વિવાદ હતો અને તેથી, અપીલકર્તાએ સુરક્ષિત રહેવા માટે લેખિત નિવેદન સાથે કોર્ટમાં ૪૦૦ રૂપિયાની નવી રકમ રજૂ કરી હતી. જો કે ૦૧/૦૨/૧૯૮૮ ની નોટિસમાં, પ્રતિવાદીઓએ તેમના વકીલ દ્વારા વલણ અપનાવ્યું છે કે ડિસેમ્બર, ૧૯૮૮ મહિનામાં મોકલાયેલું ભાડું ઓક્ટોબર, ૧૯૮૮ના મહિનાના બાકી લેણાં માટે ફાળવવામાં આવી રહ્યું હતું, જો કે, હાઈકોર્ટ સમક્ષ રજૂ કરાયેલા ત્રણ નિર્ણયોના અવલોકનથી એવું દેખાતું નથી કે પ્રતિવાદીઓએ આવા વિનિયોગની હકીકતના પુરાવા તરીકે કોઈ પુરાવા રજૂ કર્યા છે. ફાળવણી અંગે નોટિસમાં આપેલું નિવેદન નોટિસમાં કરવામાં આવેલ દાવો છે પરંતુ પુરાવા દ્વારા પ્રમાણિત નથી.

બાકી નીકળતી રકમ, એટલે કે ભાડૂત-અપીલકર્તા દ્વારા મકાનમાલિક-પ્રતિવાદીઓને ચૂકવવામાં આવેલા ભાડાની ચોક્કસ રકમ કેટલી હતી અને તેના પરિણામે કેટલા મહિનાઓની જવાબદારીની ચૂકવણી થઈ તે અંગે એક પ્રામાણિક વિવાદ હોવાનું જણાય છે. મળી આવેલી હકીકતો સૂચવે છે કે ભાડૂત-અપીલકર્તા કાર્યવાહીની પેન્ડન્સી પહેલાં અને પછી અને તે દરમિયાન પણ મની ઓર્ડર દ્વારા ભાડાની રકમ મોકલે છે અને કેટલાક મની ઓર્ડર મકાનમાલિક-પ્રતિવાદીઓ દ્વારા નકારવામાં આવ્યા છે. વર્તમાન કેસ એક યોગ્ય કેસ છે જેમાં નિયંત્રકે કાયદાની કલમ ૧૦ની પેટા-કલમ (૨) ની જોગવાઈ હેઠળ તેની સત્તાનો ઉપયોગ કરીને તે હેઠળ આદેશ પસાર કરવો જોઈએ અને ભાડૂતો-અપીલકર્તાને ભાડાની આવી ચૂકવણીની તારીખ સુધી મકાનમાલિકને તેના દ્વારા બાકી ભાડું ચૂકવવા અથવા ટેન્ડર કરવા માટે ૧૫ દિવસથી વધુ ન હોય તેવો વાજબી સમય આપવો જોઈએ. જો આવા આદેશનું પાલન અપીલકર્તા-ભાડૂત દ્વારા કરવામાં આવ્યું હોત, તો ખાલી કરાવવા માટેની અરજી નામંજૂર થવી જોઈતી હતી. વિદ્વાન નિયંત્રકે તે આદેશ પસાર ન કરવામાં ભૂલ કરી છે.

એ વાત સાચી છે કે કાયદાની કલમ ૨૫ હેઠળ ઉચ્ચ ન્યાયાલયને આપવામાં આવેલ પુનરીક્ષણ અધિકારક્ષેત્ર સિવિલ પ્રોસિજર કોડની કલમ ૧૧૫ હેઠળ આપવામાં આવેલ અધિકારક્ષેત્ર જેટલું સંકુચિત નથી; તેમ છતાં અપીલ

અધિકારી દ્વારા કરવામાં આવેલા તથ્યોના નિષ્કર્ષમાં ઉચ્ચ ન્યાયાલય દ્વારા અપીલની અદાલતની જેમ કામ કરીને અને પુરાવાની ફરીથી પ્રશંસા કરીને હળવાશથી દખલ કરી શકાતી નથી. હાઈકોર્ટના આદેશનો અભ્યાસ દર્શાવે છે કે હાઈકોર્ટની કાર્યવાહી ખોટી ધારણા પર ચાલી રહી હતી કે ભાડૂતએ ડિફોલ્ટનો સ્વીકાર કર્યો હતો અને ભાડૂત દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા લેખિત નિવેદનમાં સ્વીકાર કરવામાં આવ્યો હતો કે તેણે નવેમ્બર, ૧૯૮૮ મહિનાના ભાડાની ચુકવણીમાં ડિફોલ્ટ કર્યું હતું અને આવા સ્વીકારને ધ્યાનમાં રાખીને, તે સાબિત કરવું ભાડૂત પર હતું કે ડિફોલ્ટ ન તો ઇરાદાપૂર્વક હતું, ન તો અનિચ્છનીય કે ઇરાદાપૂર્વક હતું. ઓછામાં ઓછું કહીએ તો, હાઈકોર્ટનું ઉપરોક્ત નિરીક્ષણ લેખિત નિવેદનનું ખોટું વાંચન છે. લેખિત નિવેદનમાં કરવામાં આવેલા વિવિધ દાવાઓને સંપૂર્ણ રીતે વાંચવા જોઈએ, અલગથી નહીં. અમે નિયંત્રક સમક્ષ ભાડૂત-અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા લેખિત નિવેદનનો કાળજીપૂર્વક અભ્યાસ કર્યો છે. અપીલકર્તાએ ક્યાંય પોતાની જાતને બાકી હોવાનું સ્વીકાર્યું નથી. અપીલકર્તાએ જે કહ્યું છે તે એ છે કે લેખિત નિવેદનમાં અરજી કરવામાં આવી હોવા છતાં કે નવેમ્બર, ૧૯૮૮ મહિનાનું ભાડું મની ઓર્ડર દ્વારા મોકલાયું હતું કારણ કે એમ. ઓ. રસીદો શોધી શકાતી ન હતી, કથિત ડિફોલ્ટથી છુટકારો મેળવવા માટે લેખિત નિવેદન સાથે રકમ ફરી એકવાર ટેન્ડર કરવામાં આવી રહી હતી. ભાડૂત-અપીલકર્તાની વર્તણૂકની સંપૂર્ણતા, પક્ષકારો વચ્ચેના વ્યવહારો અને દસ્તાવેજો અને રજૂ કરેલા મૌખિક પુરાવા પરથી અનુમાન કરવામાં આવે છે,

તે દર્શાવે છે કે અપીલકર્તાએ હંમેશા ભાડું ચૂકવવા અથવા ટેન્ડર કરવા માટે પ્રયાસ કર્યો છે અને વિલંબ અથવા ડિફોલ્ટ, જો કોઈ હોય તો, અપીલકર્તા-ભાડૂતને આભારી છે અને તેને કોઈ પણ સંજોગોમાં ઇરાદાપૂર્વક ન કહી શકાય.

એલ. આર. એસ. અને અન્યો દ્વારા ઇ. પલાનીસામી વિરુદ્ધ પલાનીસામી (મૃત), [૨૦૦૩] ૧ એસ. સી. સી. ૧૨૩ અને મદ્રાસ હાઈકોર્ટના વિવિધ નિર્ણયોમાં આ અદાલતના તાજેતરના નિર્ણય પર આધાર રાખીને, પ્રતિવાદીઓ માટેના વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે એકવાર ભાડૂત ડિફોલ્ટ હોવાનું દર્શાવવામાં આવે, જ્યારે તે સાબિત કરવાનું છે કે ડિફોલ્ટ ઇરાદાપૂર્વક ન હતું. પ્રતિવાદીઓ માટે વિદ્વાન વકીલ દ્વારા રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે ઇ. પલાનીસામીના કેસમાં (ઉપરોક્ત), આ અદાલતે કાયદાની કલમ ૮ની જોગવાઈઓનો ઉલ્લેખ કર્યો છે અને જણાવ્યું છે કે જ્યાં મકાનમાલિકે ટેન્ડર અથવા ભાડાની ચુકવણી સ્વીકારવાનો ઇનકાર કર્યો હોય અથવા ટાળ્યું હોય, તો ભાડૂતનો યોગ્ય ઉપાય કાયદાની કલમ ૮નો આશરો લેવો અને કાયદાની કલમ ૮ દ્વારા વિચારેલી રીતે ભાડું ચૂકવવું અથવા ચૂકવવું, જેમાં નિષ્ફળ જતાં નિયંત્રક સમક્ષ ભાડાની થાપણ ભાડૂતના લાભ માટે સુનિશ્ચિત નહીં કરે અને ડિફોલ્ટની અસર ધોવાઈ નહીં જાય.

અમે વિદ્વાન વકીલ દ્વારા આપવામાં આવેલા ચુકાદાનો કાળજીપૂર્વક અભ્યાસ કર્યો છે અને અમારો અભિપ્રાય છે કે તે વર્તમાન કેસના તથ્યોને લાગુ પડતો નથી.૯. પલાનીસામીના કેસમાં (ઉપરોક્ત), ભાડૂતને ડિફોલ્ટ નોટિસ જારી કર્યા પછી ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી હતી, જે ભાડૂતને આપવામાં આવી હતી અને ભાડૂતએ ભાડાની ચુકવણીમાં તેના તરફથી કોઈ પણ ડિફોલ્ટનો ઇનકાર કરીને જવાબ આપ્યો હતો.કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં, ભાડૂતને ઇરાદાપૂર્વકની ભૂલ કરી હોવાનું કહી શકાય કે કેમ તે પ્રશ્ન અદાલતની વિચારણા માટે ઊભો થયો ન હતો.પક્ષકારો દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆત માત્ર કાયદાની કલમ ૮ની આસપાસ કેન્દ્રિત હતી.અપીલીય સત્તામંડળે તેના નિર્ણયમાં અવલોકન કર્યું હતું કે મકાનમાલિકો દ્વારા અરજી દાખલ કરવામાં આવ્યા પછી પણ ભાડૂત મકાનમાલિકોને ભાડું આપવાનું વિચારતો ન હતો.આ પૃષ્ઠભૂમિમાં, કોર્ટે એવું માન્યું હતું કે જ્યાં કલમ ૮ લાગુ પડે છે, ત્યાં ભાડૂત દ્વારા કોર્ટમાં ભાડું જમા કરવા સંબંધિત ઉપરોક્ત જોગવાઈ હેઠળ લાભ મેળવતા પહેલાં તેનું કડક પાલન કરવું પડશે.

જ્યાં સુધી પ્રતિવાદીઓ માટે વિદ્વાન વકીલ દ્વારા ટાંકવામાં આવેલા ઉચ્ચ ન્યાયાલયના ઘણા નિર્ણયોની વાત છે, વ્યક્તિગત ચુકાદાઓ સાથે વ્યવહાર કરીને આ ચુકાદાને બોજો કર્યા વિના, તે અવલોકન કરવા માટે પૂરતું છે કે તેમાં નિર્ધારિત કાયદો દરેક કેસની હકીકતોની પૃષ્ઠભૂમિમાં વાંચવો પડશે.ભાડૂતએ

ઘરાદાપૂર્વક ડિફોલ્ટ કર્યું છે કે નહીં તે આપેલ કેસની હકીકતો અને સંજોગો પર આધાર રાખે છે, આ મુદ્દો મુખ્યત્વે એક હકીકત છે.

હાથમાં રહેલા કેસમાં, અમારો અભિપ્રાય છે કે ઉચ્ચ અદાલત, પુનરવલોકન અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરીને, અપીલ અધિકારી દ્વારા મેળવેલા તારણોમાં દખલ કરવા અને તેને ઉલટાવી દેવાનું વાજબી ન હતું અને ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા નોંધાયેલ ઉલટફેર લેખિત નિવેદનને ખોટી રીતે વાંચીને દૂષિત થાય છે.

અપીલકર્તા-ભાડૂતના વિદ્વાન વકીલે બારમાં જણાવ્યું હતું કે ભાડાની તમામ બાકી નીકળતી રકમ ચૂકવી દેવામાં આવી છે અને તેમ છતાં જો કોઈ બાકી નીકળતી રકમ હોવાનું જણાય છે, તો અપીલકર્તા આજેથી બે મહિનાના સમયગાળામાં ભાડૂતની જવાબદારી ચૂકવવા સામે અન્ય કોઈ વાંધો ઉઠાવ્યા વિના તેને ચૂકવી દેવાનું કામ કરે છે.તે નિવેદનને ધ્યાનમાં રાખીને, અમને નથી લાગતું કે હાઈકોર્ટ દ્વારા બહાર કાઢવાના આદેશને ટકાવી શકાય.

અપીલની મંજૂરી છે.હાઈકોર્ટ દ્વારા બહાર કાઢવાના આદેશને રદ કરવામાં આવે છે.અપીલકર્તા અમારા સમક્ષ અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા જણાવ્યા મુજબ ભાડાની તમામ બાકી રકમ ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.જો કાર્યવાહીની પેન્ડન્સી વચ્ચે અથવા તે દરમિયાન કોઈ ચૂક થઈ હોય જેના પરિણામે અપીલકર્તા-ભાડૂતએ ખાલી કરાવવા માટે નવી જવાબદારી ઉપાડી હોય, તો

મકાનમાલિક-પ્રતિવાદીઓ તે સંબંધમાં કાર્યવાહી શરૂ કરવા માટે સ્વતંત્ર રહેશે અને તેમના આવા અધિકારને આ નિર્ણય દ્વારા માફ કરવામાં આવશે નહીં.

આ સમગ્ર ખર્ચ પક્ષકારો દ્વારા ઉઠાવવામાં આવશે.

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.