

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

અખિલેશ્વર કુમાર અને અન્યો

વિરુદ્ધ

મુસ્ટાકિમ અને અન્યો

૧૨ ડિસેમ્બર, ૨૦૦૨

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

ભાડું નિયંત્રણ અને બેદખલી

બિહાર બિલ્ડિંગ (લીઝ, ભાડું અને બેદખલી નિયંત્રણ) અધિનિયમ,

૧૮૮૨-કલમ ૧૧ (૧) (સી) અને ૧૪ (૮)-બેદખલીની અરજી-વાસ્તવિક

જરૂરિયાતના આધારે-મકાનમાલિકની તરફેણમાં હુકમનામું-જો કે, ઉચ્ચ અદાલતે મકાનમાલિક દ્વારા વિનંતી કરવામાં આવેલી જરૂરિયાતને વાસ્તવિક ન હોવાનું માનીને હુકમનામું રદ કર્યું-અપીલ પર, ધાર્યું:ટ્રાયલ કોર્ટે સંબંધિત સંજોગો અને ઉપલબ્ધ પુરાવાને ધ્યાનમાં લીધા-આમ ઉચ્ચ ન્યાયાલય દ્વારા પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રમાં તારણને ખલેલ પહોંચાડી શકાતી નથી.

અપીલકર્તાઓ, શિક્ષિત બેરોજગાર, અપીલકર્તા નંબર ૧ ની વ્યવસાય ચલાવવાની જરૂરિયાતને સંતોષવા માટે વાદગ્રસ્ત પરિસરની ખરીદી કરી હતી. વાદગ્રસ્ત પરિસર શીર્ષકમાં અપીલકર્તાના પુરોગામી દ્વારા પ્રતિવાદીને આપવામાં આવ્યો હતો.અરજદારોએ ખાલી કરાવવા માટે અરજી કરી હતી.બિહાર બિલ્ડિંગ (લીઝ, ભાડું અને બેદખલી નિયંત્રણ) અધિનિયમ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૧૧ (૧) (સી) હેઠળ પ્રતિવાદી-ભાડૂત સામેટ્રાયલ કોર્ટે આંશિક ખાલી કરાવવાનો હુકમ જારી કર્યો હતો.પ્રતિવાદી-ભાડૂતએ પુનરાવર્તન દાખલ કર્યું.ઉચ્ચ અદાલતે પુનરાવર્તનને મંજૂરી આપી અને હુકમનામું રદ કર્યું કે અપીલકર્તાઓ તેમના પિતાને અન્ય પરિસરમાં ચાલતા તેમના વ્યવસાયમાં ટેકો આપવામાં રોકાયેલા હતા અને તે પણ કે અપીલકર્તાઓ માટે અન્ય બે દુકાનો ઉપલબ્ધ છે.એટલે વર્તમાન અપીલ.

અપીલને મંજૂરી આપતા કોર્ટે

ઠરાવ્યુ૧.૧.ઉચ્ચ ન્યાયાલય દ્વારા અપનાવવામાં આવેલા અભિગમને સ્વીકારી શકાતો નથી અને તે ન્યાયની નિષ્ફળતાનું કારણ બને છે.અપીલકર્તાઓ દ્વારા વિનંતી કરાયેલી જરૂરિયાત અનુભવાયેલી જરૂરિયાતથી ઓછી છે અને તે માત્ર એક ઈચ્છા છે તેવું અવલોકન બિનટકાઉ છે.ટ્રાયલ કોર્ટનો ચુકાદો એક વિગતવાર અને સંપૂર્ણ ચુકાદો છે જેમાં કાયદાના સંબંધિત સિદ્ધાંતો સાથે સુસંગતતા સાથે નિષ્પક્ષતા સાથે મૂલ્યાંકન કરવામાં આવેલા દરેક ઉપલબ્ધ પુરાવા અને સંબંધિત સંજોગોને ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યા છે અને તેથી આ તારણ એ છે કે જેને ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા તેના પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરીને અસ્વસ્થ કરી શકાયું ન હોત.વધુમાં, જે રીતે અદાલતે ટ્રાયલ કોર્ટના તારણોથી વિપરીત અભિપ્રાય રચવા માટે આગળ વધ્યું છે તે સંપૂર્ણપણે બિનટકાઉ છે.[૬૦-બી; ૬૧-બી-સી]

૧.૨.તે દર્શાવવા માટે જબરજસ્ત પુરાવા ઉપલબ્ધ છે કે અપીલકર્તા નંબર ૧ નિષ્ક્રિય બેઠો છે, તેના માટે કોઈ પૂરતી વ્યાપારી પ્રવૃત્તિ ઉપલબ્ધ નથી જેથી તેને લાભકારક રીતે નોકરી મળી શકે.અપીલકર્તા નંબર ૧ તેના પિતાને તેમના પારિવારિક વ્યવસાયમાં કામચલાઉ મદદ કરી રહ્યો છે, જેનો અર્થ એ નથી કે તેણે ક્યારેય પોતાનો સ્વતંત્ર વ્યવસાય શરૂ ન કરવો જોઈએ.ઉચ્ચ અદાલતે પુરાવાઓની અવગણના કરી હતી, ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પણ તેના પર આધાર રાખ્યો હતો કે

અપીલકર્તા નંબર ૧ના પિતાના જમાઈ તેમના વ્યવસાયમાં મદદ કરી રહ્યા હતા અને તેમના પુત્રો પાસે કરવા માટે બહુ ઓછું બાકી હતું.[૬૦-બી-ડી]

૧.૩.એકવાર મકાનમાલિક દ્વારા તે સાબિત થઈ જાય કે તેના પોતાના હેતુ માટે તેના દ્વારા દાવાની સગવડ પ્રામાણિકપણે જરૂરી છે અને આવા સંતોષ કોર્ટ ઓફ ફેક્ટ્સ દ્વારા ઉદ્દેશ્ય મૂલ્યાંકનની કસોટી સામે ટકી રહે છે, પછી આવી જરૂરિયાતને સંતોષવા માટે વાજબી રહેઠાણની પસંદગી જરૂરિયાતમંદોની વ્યક્તિલક્ષી પસંદગી પર છોડી દેવી જોઈએ.કોર્ટ જરૂરિયાતમંદો પર પોતાની પસંદગી પર ભાર મૂકી શકતી નથી.પસંદગીનો ઉપયોગ વ્યાજબી રીતે થવો જોઈએ અને તરંગી રીતે નહીં.હાઈકોર્ટમાં જે વૈકલ્પિક સમાધાન પ્રચલિત હતું તે કાં તો અપીલકર્તા નંબર ૧ માટે ઉપલબ્ધ નથી અથવા દાવાની જોગવાઈ મુજબ તમામ બાબતોમાં યોગ્ય નથી.ઉચ્ચ અદાલતનો અભિગમ કે અપીલકર્તા નંબર ૨, જે પણ એક શિક્ષિત બેરોજગાર છે, તેની જરૂરિયાતને સંતોષવા માટે આવાસ ખાલી કરવામાં આવ્યું છે, તેને બદલવું જોઈએ અથવા અપીલકર્તા નંબર ૧, અન્ય શિક્ષિત બેરોજગાર ભાઈની જરૂરિયાતને સંતોષવા માટે સંબંધિત વૈકલ્પિક આવાસ તરીકે ગણી શકાય નહીં.તેથી સેપ્ટિક ટાંકી પર આવેલી અને દુકાનની સામે ખાડાને કારણે અપ્રાપ્ય અને તેથી ખાલી પડેલી દુકાનને ધ્યાનમાં લેતા, તે સૂટની દુકાનનો યોગ્ય વિકલ્પ ગણી શકાય નહીં જે માર્કેટિંગ સંકુલમાં સ્થિત છે, તે સરળતાથી સુલભ છે

અને તેમાંથી એકની લાગણીયુક્ત જરૂરિયાતને સંતોષવા માટે અપીલકર્તાઓ દ્વારા
ખરીદવામાં આવી છે.[૬૦-એફ-એચ; ૬૧-એ]

સિવિલ અપીલેટ જ્યુરિસડિક્શન:સિવિલ અપીલ નંબર
૩૨૨૬/૧૯૯૯.

સી આર નંબર ૪૪૯/૧૯૯૭ માં પટણા હાઈકોર્ટના ૨/૧૧/૧૯૯૮
ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

અપીલકર્તાઓ તરફથી એસ. બી. સાન્યાલ, સુશ્રી મનિલા વર્મા,
દેવાશીષ ભારુકા અને રંજન મુખર્જી.

પ્રતિવાદીઓ માટે સુજીત કે. સિંહ, તથાગટ એચ. વર્ધન અને શશી
બી. ઉપાધ્યાય.

કોર્ટનો ચુકાદો આના દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો

આર. સી. લાહોટી, જે:બિહાર ઇમારતો (લીઝ, ભાડું અને હકાલપટ્ટી) નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૮૨ (ટૂંકમાં 'અધિનિયમ') ની કલમ ૧૧ની પેટા-કલમ (૧) ની કલમ (સી) હેઠળ જમીનની ઉપલબ્ધતાને જાળવી રાખવા માટે હુકમનામું અપીલકર્તા-મકાનમાલિકોની તરફેણમાં અને ભાડૂત-પ્રતિવાદીઓ સામે વિદ્વાન મુન્સિફ, બિહારશરીફ દ્વારા પસાર કરવામાં આવ્યું હતું.કાયદાની કલમ ૧૪ (૮) હેઠળ સુધારાને ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી છે અને ટ્રાયલ કોર્ટના હુકમને રદ કરવામાં આવ્યો છે.પીડિત મકાનમાલિકો વિશેષ રજા દ્વારા અપીલમાં છે.

ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા કથિત અને સાબિત થયેલા તથ્યોને ટૂંકમાં સારાંશ આપવા અને નોંધવા માટે તે પૂરતું હશે.ચાર વાદી-અપીલકર્તાઓમાંથી ત્રણ ભાઈઓ છે અને ચોથી બહેન છે.તેઓ બધા રામચંદ્ર સાવના પુત્રો અને પુત્રી છે. રામચંદ્ર સાઓ ડુંગળી અને બટાટાનો વેપાર ચલાવતા રહ્યા છે.તેમના ત્રણ પુત્રોમાંથી વાદી નંબર ૧એ ૧૯૮૪માં બી. એસસી., વાદી નંબર ૨એ ૧૯૯૪માં બી. એ. ઓનર્સ અને વાદી નંબર ૩એ ૧૯૮૮માં મેટ્રિક પાસ કરી હતી.ત્રણેય પુત્રો શિક્ષિત છે અને બેરોજગાર છે.ત્રણેય ભાઈઓને વ્યવસાય ચલાવવા માટે બિન-રહેણાંક જગ્યાની જરૂર છે, દરેક પોતાના અને એકબીજાથી અલગ છે.દાવાના પરિસરમાં બે દુકાનો એક સાથે જોડાયેલી હોય છે, જે વાદીઓના શીર્ષકમાં પૂર્વવર્તી ડૉ. ભુવનેશ કુમાર દ્વારા પ્રતિવાદી-ભાડૂતોને ભાડે આપવામાં આવી

હતી.વાદીઓએ વાદી નંબર ૧, અખિલેશ કુમારની જરૂરિયાતને સંતોષવા માટે વેચાણના નોંધાયેલા ખત દ્વારા વાદગ્રસ્ત પરિસરની ખરીદી કરી છે, જે પિતા પાસેથી નાણાકીય સહાય દ્વારા ઉપલબ્ધ કરાયેલી મૂડી સાથે કપડાનો પોતાનો છૂટક વ્યવસાય શરૂ કરવા માંગે છે.ટ્રાયલ કોર્ટે જરૂરિયાતને વાજબી અને સદ્ભાવનાપૂર્ણ ગણાવી હતી.જો કે, ટ્રાયલ કોર્ટે અભિપ્રાય આપ્યો હતો કે આંશિક ખાલી કરાવવાથી અખિલેશ કુમારની જરૂરિયાત સંતોષશે અને તેથી, ૨૧/૧૨/૮૬ ના હુકમનામા દ્વારા ટ્રાયલ કોર્ટના હુકમનામામાં નિર્દિષ્ટ કરેલા દાવાના પરિસરનો ભાગ ખાલી કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો.પ્રતિવાદી-ભાડૂતોએ પુનરાવર્તન પસંદ કર્યું.ઉચ્ચ અદાલતે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા લાવવામાં આવેલા આવશ્યક તારણોને નકારી કાઢ્યા નથી કે અખિલેશ કુમાર એક શિક્ષિત બેરોજગાર છે અને તેને વ્યવસાયમાં સ્વતંત્ર રીતે સ્થાયી થવાની જરૂર છે.જો કે, ટ્રાયલ કોર્ટના હુકમને ઉલટાવવામાં હાઈકોર્ટમાં જે પ્રવર્તે છે તેની નોંધ લઈ શકાય છે.ઉચ્ચ ન્યાયાલયનું માનવું છે કે તમામ વાદીઓ પિતાને બટાટા અને ડુંગળીના વ્યવસાયમાં ટેકો આપવામાં રોકાયેલા છે જે અન્ય પરિસરમાં ચાલી રહ્યો છે અને તેથી, તે માનવું મુશ્કેલ છે કે વાદી નંબર ૧ પોતાનો કોઈ પણ વ્યવસાય શરૂ કરવા માંગે છે.બીજું, વાદીઓ માટે અન્ય બે દુકાનો ઉપલબ્ધ છે જેમાં વાદી નંબર ૧ વ્યવસાય શરૂ કરી શક્યો હોત જો તે આમ કરવા માટે પ્રામાણિકપણે ઈચ્છતો હોત.પરંતુ તેમ કરવામાં આવ્યું ન હતું.ઉચ્ચ અદાલતે તેના નિષ્કર્ષનો સારાંશ એ અવલોકન કરીને આપ્યો કે વાદીઓ દ્વારા વિનંતી

કરવામાં આવેલી જરૂરિયાત વાસ્તવિક ન હતી; તે માત્ર ઈચ્છા હતી, જરૂરિયાતનું તત્વ ગેરહાજર હતું.

અમારા મતે, હાઈકોર્ટ દ્વારા અપનાવવામાં આવેલા અભિગમને સ્વીકારી શકાતો નથી અને તે ન્યાયની નિષ્ફળતાનું કારણ બને છે.તે દર્શાવવા માટે જબરજસ્ત પુરાવા ઉપલબ્ધ છે કે વાદી નંબર ૧ નિષ્ક્રિય બેઠો છે, તેના માટે કોઈ પૂરતી વ્યાપારી પ્રવૃત્તિ ઉપલબ્ધ નથી જેથી તેને લાભદાયી રીતે નોકરી મળી શકે.વાદી નંબર ૧ અને તેના પિતા બંનેએ આ હકીકતનો સ્વીકાર કર્યો છે.માત્ર એટલા માટે કે વાદી નંબર ૧ તેના પિતાને તેમના પારિવારિક વ્યવસાયમાં કામચલાઉ મદદ કરી રહ્યો છે, તેનો અર્થ એ નથી કે તેણે ક્યારેય પોતાનો સ્વતંત્ર વ્યવસાય શરૂ ન કરવો જોઈએ.ઉચ્ચ અદાલતે જેની અવગણના કરી છે તે એ અસરના પુરાવા છે, જેના પર ટ્રાયલ કોર્ટે પણ આધાર રાખ્યો હતો, કે વાદી નંબર ૪ નો પતિ, એટલે કે રામચંદ્ર સાવના જમાઈ, તેમના વ્યવસાયમાં મદદ કરી રહ્યા હતા અને ત્રણ પુત્રો દ્વારા કરવાનું બહુ ઓછું બાકી હતું.

હાઈકોર્ટના અભિપ્રાય મુજબ વૈકલ્પિક રહેઠાણની ઉપલબ્ધતાનો પણ આવો જ કિસ્સો છે.ત્યાં એક દુકાન છે જેના સંદર્ભમાં વાદી નંબર ૨ ની જરૂરિયાતને સંતોષવા માટે ખાલી કરાવવા માટેનો દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો.દાવામાં

સમાધાન કરવામાં આવ્યું હતું અને દુકાન ખાલી કરવામાં આવી હતી.આ દુકાન વાદી નંબર ૨ ના વ્યવસાય માટે છે.વાદીના પિતા દ્વારા બાંધવામાં આવેલી બીજી એક દુકાન છે જે સેપ્ટિક ટાંકી પર આવેલી છે પરંતુ તે લગભગ અપ્રાપ્ય છે કારણ કે દુકાનની સામે એક ઊંડી ખાઈ છે અને તેથી જ તે ખાલી અને બિનઉપયોગી પડી છે.એકવાર મકાનમાલિક દ્વારા તે સાબિત થઈ જાય કે તેના પોતાના હેતુ માટે તેના દ્વારા દાવાની સગવડ પ્રામાણિકપણે જરૂરી છે અને આવા સંતોષ કોર્ટ ઓફ ફેક્ટ્સ દ્વારા ઉદ્દેશ્ય મૂલ્યાંકનની કસોટી સામે ટકી રહે છે, પછી આવી જરૂરિયાતને સંતોષવા માટે વાજબી રહેઠાણની પસંદગી જરૂરિયાતમંદોની વ્યક્તિલક્ષી પસંદગી પર છોડી દેવી જોઈએ.કોર્ટ જરૂરિયાતમંદો પર પોતાની પસંદગી પર ભાર મૂકી શકતી નથી.અલબત્ત, પસંદગીનો ઉપયોગ વ્યાજબી રીતે થવો જોઈએ અને તરંગી રીતે નહીં.ઉચ્ચ અદાલતમાં જે વૈકલ્પિક સમજૂતી પ્રચલિત છે તે કાં તો વાદી નંબર ૧ માટે ઉપલબ્ધ નથી અથવા દાવાની જોગવાઈ મુજબ તમામ બાબતોમાં યોગ્ય નથી.ઉચ્ચ અદાલતનો અભિગમ કે વાદી નંબર ૨, જે પણ એક શિક્ષિત બેરોજગાર છે, તેની જરૂરિયાતને સંતોષવા માટે આવાસ ખાલી કરવામાં આવ્યું હતું, તેને બદલવું જોઈએ અથવા અન્ય શિક્ષિત બેરોજગાર ભાઈ, વાદી નંબર ૧ ની જરૂરિયાતને સંતોષવા માટે સંબંધિત વૈકલ્પિક આવાસ તરીકે ગણી શકાય.તેથી સેપ્ટિક ટાંકી પર આવેલી દુકાનને ધ્યાનમાં રાખીને અને દુકાનની સામે ખાડાને કારણે અપ્રાપ્ય અને તેથી ખાલી પડેલી દુકાનને સૂટની દુકાનનો યોગ્ય વિકલ્પ

ગણી શકાય નહીં જે માર્કેટિંગ સંકુલમાં સ્થિત છે, સરળતાથી સુલભ છે અને તેમાંથી એકની લાગણીની જરૂરિયાતને સંતોષવા માટે વાદી દ્વારા ખરીદવામાં આવી છે.

અમને ઉચ્ચ અદાલતના નિરીક્ષણને ટકાવી રાખવાનું મુશ્કેલ લાગે છે કે વાદીઓ દ્વારા વિનંતી કરવામાં આવેલી જરૂરિયાત અનુભવાયેલી જરૂરિયાતથી ઓછી છે અને તે માત્ર એક ઇચ્છા છે. ટ્રાયલ કોર્ટનો ચુકાદો એક વિગતવાર અને સંપૂર્ણ ચુકાદો છે, જેમાં દરેક ઉપલબ્ધ પુરાવા અને સંબંધિત સંજોગોને ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યા છે, જેનું નિષ્પક્ષતા સાથે મૂલ્યાંકન કરવામાં આવ્યું છે, કાયદાના સંબંધિત સિદ્ધાંતો સાથે સુસંગત છે અને તેથી આ તારણ એ છે કે જેને ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા તેના પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરીને નારાજ કરી શકાયું ન હોત. વધુમાં, જેમ આપણે ધ્યાન દોર્યું છે તેમ, જે રીતે ઉચ્ચ અદાલતે ટ્રાયલ કોર્ટના તારણોથી વિપરીત અભિપ્રાય રચવા માટે આગળ વધ્યું છે તે સંપૂર્ણપણે બિનટકાઉ છે.

અપીલની મંજૂરી છે. હાઈકોર્ટના વિવાદિત ચુકાદાને રદ કરવામાં આવે છે. તેના બદલે, ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલ હુકમનામું સમગ્ર ખર્ચ સાથે પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે. ભાડૂત-પ્રતિવાદીઓને મકાનમાલિક-અપીલકર્તાઓને ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો પહોંચાડવા માટે અને ભાડાની બાકી

નીકળતી રકમની ચૂકવણી કરવા અને તેને ચાલુ રાખવા વચ્ચે આજેથી ચાર મહિનાનો સમય આપવામાં આવે છે, પરંતુ તે આજેથી ત્રણ અઠવાડિયાના સમયગાળામાં અમલ કરતી અદાલતમાં સામાન્ય બાંહેધરી દાખલ કરવાને આધિન છે.

એન. જે.

અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવી.

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.