<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 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.

==========

ફકીર મોહમ્મદ (મૃતક) તેમના કાનૂની વારસદારો મારફત

વિરુદ્ધ

સીતા રામ

ડિસેમ્બર ૧૦, ૨૦૦૧

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

ભાડું અને ખાલી કરાવવું:

રાજસ્થાન પરિસર (ભાડા નિયંત્રણ અને ખાલી કરાવવા) અધિનિયમ, ૧૯૫૦:

કલમો ૧૩ અને ૧૯એ:

ભાડુઆતને ખાલી કરાવવો–ભાડાની ચુકવણીમાં કસૂર–કલમ (સી) હેઠળ કોર્ટમાં ભાડું જમા કરાવવાની માન્યતા–કલમ ૧૯ ની પેટા–કલમ (૩) ની

કલમો (એ) અને (બી) 'અથવા' શબ્દ દ્વારા અલગ પડે છે જે વિભાજક છે– જ્યારે રૂબરૂમાં અથવા પોસ્ટલ મની ઓર્ડર દ્વારા ચુકવણીનો ઇનકાર કરવામાં આવે અથવા મકાનમાલિક કલમ (બી) હેઠળ ભાડુઆતની નોટિસનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે બંનેમાંથી કોઈપણ કિસ્સામાં ભાડુઆત કોર્ટમાં ભાડું જમા કરાવવા માટે હકદાર છે.

કલમ ૧૯–એ(૩)(બી)–ભાડું જમા કરાવવા માટે બેંક ખાતા નંબર નિર્દિષ્ટ કરવા મકાનમાલિકને નોટિસની બજવણી–બજવણીની પદ્ધતિ અંગેની જોગવાઈની ગેરહાજરીમાં રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ દ્વારા નોટિસ મોકલવાની સૌથી સામાન્ય અને સામાન્ય પદ્ધતિ અનુસરવી જોઈએ–જ્યારે ભાડુઆત રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ દ્વારા નોટિસ મોકલવામાં નિષ્ફળ ગયો હોય, ત્યારે કલમ ૧૧૪(એફ) હેઠળ ધારણા કરી શકાય નહીં.

પુરાવા અધિનિયમ, ૧૮૭૨:

કલમ ૧૧૪:

તે હેઠળ કરાયેલી ધારણા વૈકલ્પિક છે–આપેલ કેસની હકીકતો અને સંજોગો પર કોર્ટ આવી ધારણા કરવાનો ઇનકાર કરી શકે છે–સર્ટિફિકેટ ઓફ પોસ્ટિંગ હેઠળ મોકલેલી નોટિસ–હકીકતો પર, બજવણી અંગેની ધારણા કરવાનો ઇનકાર

કરવામાં આવ્યો.

શબ્દો અને શબ્દપ્રયોગો:

'અથવા' અને 'અને'––રાજસ્થાન પરિસર (ભાડા નિયંત્રણ અને ખાલી કરાવવા) અધિનિયમ, ૧૯૫૦ ની કલમ ૧૯ ના સંદર્ભમાં તેનો અર્થ:

અપીલકર્તા–ભાડુઆત પ્રત્યુત્તરદાતા–મકાનમાલિકની માલિકીના પરિસરના એક ભાગના કબજામાં હતો. અગાઉ ભાડુઆત દ્વારા ભાડું ચૂકવવામાં અથવા આપવા સપાત્ર કરવામાં નિષ્ફળ રહેવા બદલ તેને ખાલી કરાવવા માટે એક દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. તે ફગાવી દેવામાં આવ્યો હતો કારણ કે ભાડુઆતે ભાડું જમા કરાવ્યું હતું અને આથી રાજસ્થાન પરિસર (ભાડા નિયંત્રણ અને ખાલી કરાવવા) અધિનિયમ, ૧૯૫૦ ની કલમ ૧૩(૪) અને ૧૩(૬) હેઠળ સુરક્ષિત હતો. ભાડુઆત ફરીથી ચોક્કસ સમયગાળા માટે ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવવામાં કસૂરવાર ઠર્યો. મકાનમાલિકે બીજી કસૂરના આધારે અધિનિયમની કલમ ૧૩(૧)(એ) હેઠળ દાવો દાખલ કર્યો. ભાડુઆતે અધિનિયમની કલમ ૧૯એ હેઠળની જોગવાઈ મુજબ કોર્ટમાં ભાડું જમા કરાવ્યું. ટ્રાયલ કોર્ટે આ થાપણોને કલમ ૧૯ એ હેઠળ માન્ય થાપણો ગણી અને દાવો ફગાવી દીધો. પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટે ટ્રાયલ કોર્ટના નિર્ણયને ઉલટાવી દીધો અને થાપણો માન્ય થાપણો નથી તેમ ઠરાવીને દાવાની મંજૂરી આપી. હાઈકોર્ટે ભાડુઆત દ્વારા

કરાયેલી અપીલ ફગાવી દીધી અને એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ખાલી કરાવવાના હુકમનામાને યથાવત રાખ્યું. આથી આ અપીલ.

અપીલકર્તા–ભાડુઆત વતી એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે મકાનમાલિક તેના દ્વારા આપવા સપાત્ર કરાયેલી ભાડાની રકમ સ્વીકારવાનું ટાળતા હોવાથી, તેના સ્થાનિક વકીલ મારફત મકાનમાલિકને એક નોટિસ પાઠવવામાં આવી હતી જેમાં તેમને બેંક ખાતા નંબર અને બેંક ખાતાનો પ્રકાર જાહેર કરવા માટે કહેવામાં આવ્યું હતું જેથી તેઓ મકાનમાલિકના ખાતામાં ભાડાની રકમ જમા કરાવી શકે. મકાનમાલિકે નોટિસનો કોઈ જવાબ ન આપ્યો હોવાથી, ભાડાની રકમ અધિનિયમની કલમ ૧૯–એ(૩)(સી) હેઠળની જોગવાઈઓ અનુસાર કોર્ટમાં જમા કરવામાં આવી હતી, જેને અધિનિયમની કલમ ૧૯એ(૪) હેઠળ મકાનમાલિકને કરાયેલી ચુકવણી ગણવામાં આવશે.

પ્રત્યુત્તરદાતા–મકાનમાલિક વતી એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે ભાડુઆતે કલમ ૧૯–એ(૩) ની બંને કલમો (એ) અને (બી) ની જરૂરિયાતોનું પાલન કરવું જ જોઈએ અને ત્યારબાદ મકાનમાલિક જવાબ આપવામાં નિષ્ફળ જાય, ત્યારપછી જ કલમ ૧૯–એ(૩) ની કલમ (સી) હેઠળ જમા કરાવવાનો અધિકાર ભાડુઆતને મળે છે અને તે થાપણ માન્ય થાપણ ગણાશે અને કલમ ૧૯–એ(૪) અમલમાં આવશે.

અપીલ ફગાવતા, કોર્ટે

ઠરાવ્યું : ૧.૧. રાજસ્થાન પરિસર (ભાડા નિયંત્રણ અને ખાલી કરાવવા) અધિનિયમ, ૧૯૫૦ ની કલમ ૧૯–એ નો હેતુ એવા હઠધર્મી ભાડુઆતોની કાળજી લેવાનો છે જેઓ કાં તો ભાડું બાકી હોય ત્યારે ચૂકવતા નથી અથવા ચુકવણી અથવા આપવા સપાત્ર કરવાના ખોટા બહાના ઉભા કરે છે જેથી મકાનમાલિકને હેરાન કરી શકાય અને મકાનમાલિકની ભારે નારાજગી વચ્ચે ક્ષુલ્લક બહાના ઉભા કરીને મુકદ્દમાબાજીમાં રાચે છે, પેટા–કલમ (૩) એવી પરિસ્થિતિની કાળજી લે છે જ્યાં ભાડુઆતે ચુકવણી કરવાની તેની જવાબદારી પૂરી કરી છે કે કેમ તે અંગે વિવાદ હોઈ શકે છે, ભાડુઆત દ્વારા ભાડાની રૂબરૂ ચુકવણી ઉપરાંત, ભાડાની ચુકવણી અથવા આપવા સપાત્ર કરવા માટે અન્ય બે પદ્ધતિઓ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવી છે જે ભાડુઆતના વિકલ્પો પર ઉપયોગ કરવા માટે ઉપલબ્ધ છે. આ હદ સુધી વિધાનમંડળ દ્વારા ઉપયોગમાં લેવાયેલી ભાષામાં કોઈ અસ્પષ્ટતા જણાતી નથી કારણ કે પેટા–કલમ (૩) ની કલમો (એ) અને (બી) 'અથવા' શબ્દના ઉપયોગ દ્વારા અલગ પડે છે. કલમ (સી) ના અર્થઘટન પર વિવાદ ઊભો થાય છે જેમાં પોસ્ટલ મની ઓર્ડર દ્વારા ભાડું મોકલવાની કલ્પના કરતી કલમ અને બેંક ખાતાની વિગતો પૂરી પાડવામાં મકાનમાલિક દ્વારા કસૂરને લગતી કલમ સંયોજક 'અને' દ્વારા જોડાયેલી છે.

[૫૮૩–એ–સી; ૫૮૩–એફ; જી]

૧.૨. 'અથવા' શબ્દનો ઉપયોગ વિધાનમંડળનો એવો આશય પ્રગટ કરે છે કે આવી રૂબરૂ ચુકવણી, મની ઓર્ડરથી મોકલવું અથવા જમા કરાવવું એ ચુકવણીની ત્રણ વૈકલ્પિક પદ્ધતિઓ છે. આ નિષ્કર્ષ પેટા–કલમ (૪) ના કાયદાકીય મુસદ્દા દ્વારા વધુ મજબૂત બને છે જે જોગવાઈ કરે છે કે પેટા–કલમ (૧) દ્વારા કલ્પના કરાયેલ બાકી ભાડું ચૂકવવાની અથવા આપવા સપાત્ર કરવાની ભાડુઆતની જવાબદારી પૂરી થયેલી ગણાશે જો બાકી ભાડું પેટા–કલમ (૩) માં નિર્દિષ્ટ કોઈપણ પદ્ધતિ દ્વારા ચૂકવવામાં આવ્યું હોય, મોકલવામાં આવ્યું હોય અથવા જમા કરવામાં આવ્યું હોય. જો કે, પેટા–કલમ (૩) ની કલમ (સી), ચુકવણીની કેટલીક પદ્ધતિઓ વિશે વાત કરતી વખતે, પોસ્ટલ મની ઓર્ડર દ્વારા મોકલવાની અને બેંક ખાતામાં જમા કરાવવાની પદ્ધતિઓ વચ્ચે 'અને' શબ્દનો ઉપયોગ કરે છે, જેને સંદર્ભમાં વિભાજક તરીકે વાંચવો આવશ્યક છે. 'અથવા' શબ્દ સામાન્ય રીતે વિભાજક હોય છે અને 'અને' શબ્દ સામાન્ય રીતે સંયોજક હોય છે. પરંતુ કેટલીકવાર સંદર્ભમાંથી પ્રગટ થતા વિધાનમંડળના સ્પષ્ટ આશયને અસર આપવા માટે તેમને તેનાથી ઉલટું વાંચવામાં આવે છે. 'અથવા' ને 'અને' તરીકે વાંચવું અને તેનાથી ઉલટું પણ વાંચવું કાયદેસર છે જો સમાન કાયદાના અન્ય કોઈ ભાગ અથવા સ્પષ્ટપણે દર્શાવેલ કાયદાકીય આશય માટે તેમ કરવું જરૂરી હોય. આમ, કલમ (સી)

હેઠળ કોર્ટમાં બાકી ભાડું જમા કરાવવાનો ભાડુઆતનો અધિકાર ત્યારે જ ઉદ્ભવે છે જો આવી થાપણ અગાઉ ભાડુઆતે કલમ ૧૯–એ(૩) ની કલમો (એ) અને (બી) દ્વારા કલ્પના કરાયેલી બે પદ્ધતિઓમાંથી એક અપનાવી હોય. [૫૮૪–ઈ–જી; ૫૮૫–એ; બી]

જસ્ટિસ જી.પી. સિંહ દ્વારા સ્ટેચ્યુટરી ઇન્ટરપ્રિટેશન, ૮મી આવૃત્તિ, ૨૦૦૧, પૃષ્ઠ ૩૭૦, નો સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

૨.૧. કલમ ૧૯–એ(૩) ની કલમ (બી) લેખિત નોટિસ વિશે વાત કરે છે પરંતુ નોટિસ મોકલવાની અને બજવણી કરવાની રીત નિર્દિષ્ટ કરતી નથી. જો કોઈ નોટિસ રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ દ્વારા મોકલવામાં આવે છે, તો પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૧૧૪ સાથે વાંચતા રાજસ્થાન જનરલ ક્લોઝ એક્ટની કલમ ૩૦ હેઠળ બજવણી અંગેની ધારણા ઉદ્ભવે છે. મકાનમાલિક દ્વારા આવી કોઈ નોટિસ મળવાનો ઇનકાર કરતા સોગંદ પર આપેલા નિવેદનને ધ્યાનમાં લેતા નોટિસની બજવણી સાબિત કરવાની જવાબદારી ભાડુઆતના પક્ષે હતી. [૫૮૫–ઈ; એફ]

૨.૨. નોટિસ મોકલવાની સૌથી સામાન્ય અને સામાન્ય પદ્ધતિ પોસ્ટ દ્વારા છે.

જ્યારે લેખિતમાં નોટિસ પોસ્ટ દ્વારા મોકલવાની હોય અને બજવણીની પદ્ધતિ નિર્દિષ્ટ ન હોય, ત્યારે જનરલ ક્લોઝ એક્ટની કલમ ૩૦ અમલમાં આવે છે. નોટિસ યોગ્ય સરનામું લખીને, પૂર્વ–ચુકવણી કરીને અને રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ દ્વારા પોસ્ટ કરીને મોકલવી જોઈએ, જે કરવામાં ભાડુઆત વર્તમાન કેસમાં નિષ્ફળ ગયો છે. પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૧૧૪ હેઠળ ઉદ્ભવતી ધારણા એ એક વૈકલ્પિક ધારણા છે જે કોર્ટ ચોક્કસ કેસની હકીકતો અને સંજોગોના આધારે કરી પણ શકે છે અથવા ન પણ કરી શકે. [૫૮૫–જી; એચ; ૫૮૬–એ; બી]

૨.૩. ભાડુઆતે મકાનમાલિકને રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ દ્વારા નોટિસ કેમ ન મોકલવી જોઈએ તેનું કોઈ કારણ નથી. એડવોકેટ કે જેમની મારફત નોટિસ મોકલવામાં આવી હોવાનો આક્ષેપ છે, તેમની તપાસ કરવામાં આવી નથી. વધુમાં, એ નોંધવું રસપ્રદ છે કે કલમ ૧૯–એ(૩)(બી) હેઠળ કોઈ લેખિત નોટિસ મકાનમાલિકને મોકલવામાં આવી હોવાની અને તે પણ સર્ટિફિકેટ ઓફ પોસ્ટિંગ હેઠળ મોકલવામાં આવી હોવાની દલીલ લેખિત જવાબમાં કરવામાં આવી નથી. કેસની તમામ હકીકતો અને સંજોગોને ધ્યાનમાં લેતા, ભાડુઆતના પક્ષમાં પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૧૧૪(એફ) હેઠળ ધારણા કરવી અને ભાડુઆત દ્વારા મકાનમાલિકને જરૂરી નોટિસ મોકલવામાં આવી હતી તેવું માનવું સુરક્ષિત રહેશે નહીં. [૫૮૬–ડી–જી]

શિવ કુમાર અને અન્ય વિરુદ્ધ હરિયાણા રાજ્ય અને અન્ય, [૧૯૪] ૪ એસસીસી ૪૪૫, નો સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

દીવાની અપીલ હકુમત: ૧૯૯૮ ની દીવાની અપીલ નંબર ૩૪૫૪.

એસ.બી.સી.એસ.એ. ૧૯૯૫ ના નંબર ૮૬ માં રાજસ્થાન હાઈકોર્ટના તારીખ ૧૯.૫.૯૮ ના ચુકાદા અને હુકમ પરથી.

અપીલકર્તાઓ વતી બી.ડી. શર્મા અને સુશ્રી દીપ શિખા ભારતી.

પ્રત્યુત્તરદાતા વતી સુશ્રી મધુરિમા ટાટિયા, આર.એમ. ટાટિયા અને ઈન્દ્રા મકવાણા.

કોર્ટનો ચુકાદો નીચે મુજબ આપવામાં આવ્યો હતો

આર.સી. લાહોટી, જે. પ્રત્યુત્તરદાતા દ્વારા દાખલ કરાયેલ રાજસ્થાન પરિસર (ભાડા નિયંત્રણ અને ખાલી કરાવવા) અધિનિયમ, ૧૯૫૦ (ત્યારબાદ ટૂંકમાં "અધિનિયમ" તરીકે ઓળખાશે) ની કલમ ૧૩ ની પેટા-કલમ (૧) ની કલમ (એ) હેઠળ ઉપલબ્ધ ગ્રાઉન્ડ પર દુકાનમાંથી ભાડુઆતને ખાલી કરાવવા માટેનો દાવો ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવ્યો હતો. પ્રત્યુત્તરદાતા દ્વારા કરાયેલી અપીલમાં, પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટે ટ્રાયલ કોર્ટના નિર્ણયને ઉલટાવી દીધો અને દાવાની મંજૂરી આપી. હાઈકોર્ટે ભાડુઆત દ્વારા કરાયેલી બીજી અપીલ

ફગાવી દીધી છે અને એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ખાલી કરાવવાના હુકમનામાને યથાવત રાખ્યું છે. ભાડુઆત, જેનું મુકદ્દમાબાજી દરમિયાન મૃત્યુ થયું છે, તેમના કાનૂની પ્રતિનિધિઓએ વિશેષ પરવાનગી અરજી દ્વારા આ અપીલ દાખલ કરી છે. સુવિધા ખાતર અમે અપીલકર્તાઓને 'ભાડુઆત' અને પ્રત્યુત્તરદાતાને 'મકાનમાલિક' તરીકે સંબોધીશું.

પ્રાસંગિક હકીકતો, જે હદ સુધી વિવાદમાં નથી, ટૂંકમાં નીચે મુજબ જણાવી શકાય છે. મકાનમાલિક એક મકાન ધરાવે છે જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર ચાર દુકાનો છે, જેમાંથી એક દુકાન ભાડુઆતના કબજામાં રૂ. ૫૫ ના માસિક ભાડા પર છે. અગાઉ ભાડુઆત દ્વારા તેના પર બાકી રહેલી ભાડાની રકમ ચૂકવવામાં અથવા આપવા સપાત્ર કરવામાં નિષ્ફળ રહેવા બદલ તેને ખાલી કરાવવા માટે એક દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો પરંતુ કલમ ૧૩ ની પેટા-કલમ (૪) અને (૬) હેઠળ ચુકવણી/થાપણ કરીને ભાડુઆતે ખાલી કરાવવા સામે રક્ષણ મેળવ્યું હોવાના કારણે તે દાવો ફગાવી દેવામાં આવ્યો હતો. ભાડુઆત ફરી એકવાર ૧.૩.૧૯૮૫ થી ૩૦.૬.૧૯૮૬ સુધીના સમયગાળા માટે ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવવામાં કસૂરવાર ઠર્યો. વર્તમાન દાવો બીજી કસૂરના આધારે દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. ૪.૫.૧૯૮૫ ના રોજ, ભાડુઆતે સિવિલ મિસ. કેસ નંબર ૨૭/૮૫ માં ચલણ નંબર ૩૬ દ્વારા કોર્ટમાં ૬ મહિનાનું ભાડું જમા કરાવ્યું હતું અને ત્યારબાદ, ૩૦.૧૦.૧૮૫ ના રોજ, સિવિલ મિસ. કેસ નંબર

૮૯/૮૫ માં ટેન્ડર નંબર ૨૨૩૦ દ્વારા અન્ય ૧૨ મહિનાનું ભાડું જમા કરાવ્યું હતું. આ બંને થાપણો અધિનિયમની કલમ ૧૯એ હેઠળ કરવામાં આવી હતી. ટ્રાયલ કોર્ટે આ થાપણોને કલમ ૧૯એ હેઠળ માન્ય થાપણો ગણી હતી જ્યારે પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ અને હાઈકોર્ટે આ થાપણો માન્ય નથી તેમ ઠરાવ્યું છે અને તેથી ભાડુઆત કસૂરવાર છે. આ વિવાદ કલમ ૧૯એ ના અથ ઘટન પર કેન્દ્રિત છે. કલમો ૧૩ અને ૧૯એ, જે પ્રાસંગિક છે, તે નીચે મુજબ ઉદ્ધધૃત કરીને પુનઃઉત્પાદિત કરવામાં આવી છે:

"સેક.૧૩

ભાડુઆતોને ખાલી કરાવવા.– (૧) કોઈપણ કાયદા અથવા કરારમાં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, કોઈ પણ કોર્ટ મકાનમાલિકની તરફેણમાં, હુકમનામાની બજવણીમાં અથવા અન્યથા, ભાડુઆતને ખાલી કરાવવાનો કોઈ હુકમનામું પસાર કરશે નહીં અથવા કોઈ હુકમ કરશે નહીં, જ્યાં સુધી તે આ અધિનિયમ દ્વારા મંજૂર પૂર્ણ હદ સુધી ભાડું ચૂકવવા તૈયાર અને સંમત હોય, સિવાય કે તે સંતુષ્ટ ન થાય કે

(એ)

ભાડુઆતે તેના પર બાકી રહેલી છ મહિનાની ભાડાની રકમ ન તો ચૂકવી છે કે ન તો આપવા સપાત્ર કરી છે; અથવા

(૩) તે પેટા–કલમમાં ઉલ્લેખિત અન્ય કોઈપણ ગ્રાઉન્ડ સાથે અથવા તેના વિના પેટા–કલમ (૧) ની કલમ (એ) માં દર્શાવેલ ગ્રાઉન્ડ પર ખાલી કરાવવાના દાવામાં, કોર્ટ, સુનાવણીની પ્રથમ તારીખે અથવા કોર્ટ આ વતી નક્કી કરી શકે તેવી અન્ય કોઈપણ તારીખે જે લેખિત જવાબ દાખલ કર્યા પછી ત્રણ મહિનાથી વધુ ન હોવી જોઈએ અને મુદ્દાઓ ઘડતા પહેલા હોવી જોઈએ, પક્ષકારોને સાંભળ્યા પછી અને રેકોર્ડ પરની સામગ્રીના આધારે ભાડુઆત દ્વારા કોર્ટમાં જમા કરાવવાની અથવા મકાનમાલિકને ચૂકવવાની ભાડાની રકમ કામચલાઉ ધોરણે નક્કી કરશે. આવી રકમની ગણતરી ભાડાના તે દર પર કરવામાં આવશે જે દરે તે છેલ્લે ચૂકવવામાં આવ્યું હતું અથવા તે સમયગાળા માટે ચૂકવવાપાત્ર હતું જે માટે ભાડુઆતે કસૂર કરી હોય, જેમાં તે પછીના સમયગાળાનો સમાવેશ થાય છે જે મહિનાના અંત સુધીનો છે જેમાં આવું નિર્ધારણ કરવામાં આવ્યું હોય તેની અગાઉના મહિનાના અંત સુધીનો, આવી રકમ પર વાર્ષિક છ ટકાના દરે ગણતરી કરાયેલા વ્યાજ સાથે જે તારીખથી આવી કોઈપણ રકમ ચૂકવવાપાત્ર હતી તે તારીખથી નિર્ધારણની તારીખ સુધીનું વ્યાજ.

પરંતુ શરત એ છે કે આ પેટા–કલમ હેઠળ રકમ નક્કી કરતી વખતે, કોર્ટ ભાડાની તે રકમને ધ્યાનમાં લેશે નહીં જે દાખલ કરવાની તારીખે મુદત બહાર (બાર બાય લિમિટેશન) થઈ ગઈ હોય.

(૪) ભાડુઆત કોર્ટમાં જમા કરશે અથવા મકાનમાલિકને ચૂકવશે કોર્ટ દ્વારા પેટા–કલમ (૩) હેઠળ નક્કી કરાયેલી રકમ આવા નિર્ધારણની તારીખથી પંદર દિવસની અંદર, અથવા કોર્ટ દ્વારા લંબાવી શકાય તેવા વધુ સમયની અંદર, જે ત્રણ મહિનાથી વધુ ન હોય. ભાડુઆત કોર્ટમાં જમા કરવાનું અથવા મકાનમાલિકને ચૂકવવાનું પણ ચાલુ રાખશે, દર મહિને તે સમયગાળા પછીનું માસિક ભાડું જે સુધી નિર્ધારણ કરવામાં આવ્યું છે, દરેક પછીના મહિનાની પંદરમી તારીખ સુધીમાં અથવા કોર્ટ દ્વારા લંબાવી શકાય તેવા વધુ સમયની અંદર, જે પંદર દિવસથી વધુ ન હોય, તે માસિક દરે જે દરે ભાડું કોર્ટ દ્વારા પેટા–કલમ (૩) હેઠળ નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું.

(૫) જો કોઈ ભાડુઆત પેટા–કલમ (૪) માં ઉલ્લેખિત રકમને તે તારીખે અથવા તેમાં નિર્દિષ્ટ સમયની અંદર જમા કરાવવામાં કે ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાય, તો કોર્ટ ખાલી કરાવવા સામેના બચાવને રદ કરવાનો (સ્ટ્રક આઉટ) હુકમ કરશે અને દાવાની સુનાવણી સાથે આગળ વધશે.

(૬) જો કોઈ ભાડુઆત પેટા–કલમ (૪) દ્વારા જરૂરીયાત મુજબ થાપણ અથવા ચુકવણી કરે છે, તો કોર્ટ દ્વારા તેની સામે કલમ (એ) ના પેટા–સેક. (૧) માં નિર્દિષ્ટ ગ્રાઉન્ડ પર ખાલી કરાવવાનું કોઈ હુકમનામું પસાર કરવામાં

આવશે નહીં:

પરંતુ શરત એ છે કે ભાડુઆત આ પેટા–કલમ હેઠળ કોઈ રાહત માટે હકદાર રહેશે નહીં, જો આવી કોઈ રહેણાંક વ્યવસ્થાના સંદર્ભમાં કલમ ૧૩–એ હેઠળ આવો લાભ અથવા લાભો મેળવ્યા પછી જો તે ફરીથી તે રહેણાંક વ્યવસ્થાના ભાડાની ચુકવણીમાં છ મહિના માટે કસૂર કરે છે.

સેક.૧૯–એ. ભાડુઆત દ્વારા ભાડાની ચુકવણી, મની ઓર્ડરથી મોકલવું અને જમા કરાવવું. – (૧) આ કલમની જોગવાઈઓને આધીન દરેક ભાડુઆત કરાર દ્વારા નક્કી કરાયેલા સમયની અંદર અથવા આવા કરારની ગેરહાજરીમાં, જે મહિના માટે તે ચૂકવવાપાત્ર હોય તે પછીના મહિનાની પંદરમી તારીખ સુધીમાં ભાડું ચૂકવશે.

(૨) ભાડા પેટે ચુકવણી કરનાર દરેક ભાડુઆત મકાનમાલિક અથવા તેના અધિકૃત એજન્ટ દ્વારા યોગ્ય રીતે સહી કરાયેલ ચૂકવેલી રકમની રસીદ મેળવવા માટે હકદાર રહેશે.

(૩) ભાડુઆત, મકાનમાલિકને ભાડાની રૂબરૂ ચુકવણી ઉપરાંત, નીચેની કોઈપણ પદ્ધતિ દ્વારા ભાડું મોકલી અથવા જમા કરાવી શકે છે–

(એ)

તે તેના દ્વારા બાકી અને ચૂકવવાપાત્ર ભાડાની રકમ મકાનમાલિકના સામાન્ય સરનામે પોસ્ટલ મની ઓર્ડર દ્વારા મોકલી શકે છે; અથવા

(બી) તે, લેખિત નોટિસ દ્વારા, મકાનમાલિકને તેના દ્વારા નોટિસ મળ્યાની તારીખથી દસ દિવસની અંદર, એક બેંક અને ખાતા નંબર નિર્દિષ્ટ કરવા કહી શકે છે જેમાં ભાડુઆત દ્વારા મકાનમાલિકના જમા ખાતે ભાડું જમા કરાવી શકાય. જો મકાનમાલિક બેંક અને ખાતા નંબર નિર્દિષ્ટ કરે છે, તો ભાડુઆત આવી બેંક અને ખાતા નંબરમાં ભાડું જમા કરાવશે અને પરિસરના સંદર્ભમાં ત્યારબાદ બાકી થતું કોઈપણ ભાડું તેમાં જમા કરવાનું ચાલુ રાખશે:

પરંતુ શરત એ છે કે આવી બેંક તે શહેર અથવા નગરમાં આવેલી હોવી જોઈએ જેમાં પરિસર આવેલું છે;

વધુમાં શરત એ છે કે મકાનમાલિક માટે ભાડુઆતને લેખિત નોટિસ આપીને અને ઉપરોક્ત શરતને આધીન, આ કલમ હેઠળ તેના દ્વારા અગાઉ નિર્દિષ્ટ કરાયેલી બેંકથી અલગ બેંક સમય-સમય પર નિર્દિષ્ટ કરવાનું ખુલ્લું રહેશે;

(સી) જ્યાં તેણે કલમ (એ) હેઠળ પોસ્ટલ મની ઓર્ડર દ્વારા ભાડું મોકલ્યું હોય અને મની ઓર્ડર ઇનકાર અથવા ન મળ્યાના પોસ્ટલ શેરા સાથે તેને પાછો

મળ્યો હોય અને જ્યાં મકાનમાલિક કલમ (બી) હેઠળ બેંક અને ખાતા નંબર નિર્દિષ્ટ ન કરે અથવા જ્યાં ભાડું જે વ્યક્તિ અથવા વ્યક્તિઓને ચૂકવવાપાત્ર છે તે અંગે સદ્ભાવનાપૂર્વક (બોનાફાઇડ) શંકા હોય, ત્યાં ભાડુઆત કલમ (બી) માં ઉલ્લેખિત દસ દિવસના સમયગાળાની સમાપ્તિના પંદર દિવસની અંદર કોર્ટમાં આવું ભાડું જમા કરાવી શકે છે અને ઉપરોક્ત મુજબની સદ્ભાવનાપૂર્વક શંકાના કિસ્સામાં, પેટા–સેક.(૧) માં ઉલ્લેખિત સમયના પંદર દિવસની અંદર અને પરિસરના સંદર્ભમાં ત્યારબાદ બાકી થતું કોઈપણ ભાડું કોર્ટમાં જમા કરવાનું ચાલુ રાખી શકે છે.

(૪) કલમ ૧૩ ની પેટા–સેક. (૧) ની કલમ (એ) ના હેતુ માટે; ભાડુઆતે તેના પર બાકી રહેલી કોઈપણ ભાડાની રકમ ચૂકવી અથવા આપવા સપાત્ર કરી હોવાનું માનવામાં આવશે, જો તેણે પેટા–કલમ (૩) માં નિર્દિષ્ટ કોઈપણ પદ્ધતિ દ્વારા ભાડાની રકમ ચૂકવી, મોકલી અથવા જમા કરી હોય.

(૫) કોર્ટમાં જમા કરાવવાની સાથે ભાડુઆત દ્વારા એક અરજી સામેલ કરવાની રહેશે જેમાં નીચેની વિગતો શામેલ હશે, એટલે કે

(એ)

જે રહેણાંક વ્યવસ્થા માટે ભાડું જમા કરવામાં આવ્યું છે તેનું પરિસર ઓળખવા

માટે પૂરતું વર્ણન;

(બી) જે સમયગાળા માટે ભાડું જમા કરવામાં આવ્યું છે તે સમયગાળો;

(સી) મકાનમાલિક અથવા આવા ભાડા માટે હકદાર હોવાનો દાવો કરનાર વ્યક્તિ કે વ્યક્તિઓનું નામ અને સરનામું;

(ડી) ભાડું જમા કરાવવા માટેની અરજી કરવા પાછળનું કારણ અને સંજોગો."

ભાડુઆતના વિદ્વાન વકીલના જણાવ્યા અનુસાર, મકાનમાલિક તેના દ્વારા આપવા સપાત્ર કરાયેલી ભાડાની રકમ સ્વીકારવાનું ટાળતા હતા, અને તેથી, ૧૨.૨.૧૯૮૫ ના રોજ તેના સ્થાનિક વકીલ મારફત તેમણે મકાનમાલિકને એક નોટિસ આપી હતી જેમાં તેમને તેમની બેંક, બેંક ખાતા નંબર અને બેંક ખાતાનો પ્રકાર જાહેર કરવા માટે કહેવામાં આવ્યું હતું જેથી ભાડુઆત મકાનમાલિકના બેંક ખાતામાં ભાડાની રકમ જમા કરાવી શકે. મકાનમાલિકે નોટિસનો કોઈ જવાબ આપ્યો ન હતો, અને તેથી, ભાડુઆતે અધિનિયમની કલમ ૧૯–એ ની પેટા–કલમ (૩) ની કલમ (સી) ને સુસંગત રહીને બાકી ભાડાની રકમ કોર્ટમાં જમા કરાવી હતી જે થાપણને કલમ ૧૯–એ ની પેટા–કલમ (૪) હેઠળ

મકાનમાલિકને કરાયેલી ચુકવણી અથવા આપવા સપાત્ર ગણવામાં આવશે. પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ અને હાઈકોર્ટે ઠરાવ્યું છે કે કલમ ૧૯–એ હેઠળ માન્ય થાપણ બનવા માટે, કોર્ટમાં જમા કરાવતા પહેલા મકાનમાલિકના સામાન્ય સરનામે પોસ્ટલ મની ઓર્ડર દ્વારા રકમ મોકલવી આવશ્યક છે અને આવો મની ઓર્ડર પાછો મળવાના કિસ્સામાં મકાનમાલિકને લેખિત નોટિસ આપીને કલમ ૧૯–એ (૩)(બી) દ્વારા કલ્પના કરાયેલી વિગતો માંગવી આવશ્યક છે અને આ બંને પગલાં સતત લીધા પછી જ ભાડુઆત કોર્ટમાં જમા કરાવવા માટે હકદાર બને છે. જે હદ સુધી ભાડુઆતનો એવો કેસ નથી કે તેણે મકાનમાલિકને પોસ્ટલ મની ઓર્ડર દ્વારા બાકી ભાડું આપવા સપાત્ર કર્યું હતું, તેથી થાપણ માન્ય ન હતી કારણ કે કોર્ટમાં જમા કરાવવા માટેની પૂર્વ–શરતોમાંથી એક ગેરહાજર હતી. હાઈકોર્ટના ચુકાદાથી નારાજ થઈને ભાડુઆતે વિશેષ પરવાનગી દ્વારા આ અપીલ દાખલ કરી છે.

કલમ ૧૯–એ નો હેતુ એવા હઠધર્મી ભાડુઆતોની કાળજી લેવાનો છે જેઓ કાં તો ભાડું બાકી હોય ત્યારે ચૂકવતા નથી અથવા ચુકવણી અથવા આપવા સપાત્ર કરવાના ખોટા બહાના ઉભા કરે છે જેથી મકાનમાલિકને હેરાન કરી શકાય અને મકાનમાલિકોની ભારે નારાજગી વચ્ચે ક્ષુલ્લક બહાના ઉભા કરીને મુકદ્દમાબાજીમાં રાચે છે. પેટા–કલમ (૧) ભાડુઆતને કરાર અનુસાર અને કરારની ગેરહાજરીમાં જે મહિના માટે ભાડું ચૂકવવાપાત્ર હોય તે પછીના

મહિનાની પંદરમી તારીખ સુધીમાં ભાડું ચૂકવવાની ફરજ પાડે છે. મકાનમાલિક પેટા–કલમ (૨) દ્વારા ભાડા પેટેની કોઈપણ ચુકવણી માટે રસીદ અથવા સ્વીકૃતિ આપવા માટે બંધાયેલો છે. પેટા–કલમ (૩) એવી પરિસ્થિતિની કાળજી લે છે જ્યાં ભાડુઆતે ચુકવણી કરવાની તેની જવાબદારી પૂરી કરી છે કે કેમ તે અંગે વિવાદ હોઈ શકે છે. ભાડુઆત દ્વારા મકાનમાલિકને ભાડાની રૂબરૂ ચુકવણી ઉપરાંત, ભાડાની ચુકવણી અથવા આપવા સપાત્ર કરવા માટે અન્ય બે પદ્ધતિઓ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવી છે જે ભાડુઆતના વિકલ્પ પર ઉપયોગ કરવા માટે ઉપલબ્ધ છે. તે તેના દ્વારા બાકી અને ચૂકવવાપાત્ર ભાડાની રકમ પોસ્ટલ મની ઓર્ડર દ્વારા મોકલી શકે છે અને જો મની ઓર્ડર પર મકાનમાલિકનું સામાન્ય સરનામું હોય તો તે પૂરતું રહેશે. બીજો વિકલ્પ એ છે કે તે નોટિસ દ્વારા મકાનમાલિકને નોટિસ મળ્યાની તારીખથી ૧૦ દિવસની અંદર બેંકનું નામ અને બેંક ખાતા નંબર નિર્દિષ્ટ કરવા માટે કહી શકે છે જેમાં ભાડુઆત બાકી ભાડું જમા કરાવી શકે છે. આવી નોટિસની બજવણી પર, મકાનમાલિકની એ જવાબદારી છે કે તે ભાડુઆતને જરૂરી વિગતોની જાણ કરે, ત્યારબાદ ભાડુઆત મકાનમાલિક દ્વારા નિર્દિષ્ટ કરાયેલા બેંક ખાતામાં ભાડું જમા કરાવીને ભાડાની ચુકવણીની સુવિધાનો લાભ લઈ શકે છે. આવા બેંક ખાતામાં જમા કરાવવાથી ભાડુઆત તેની ભાડું ચૂકવવાની અથવા આપવા સપાત્ર કરવાની જવાબદારીમાંથી મુક્ત થાય છે.

આ હદ સુધી, વિધાનમંડળ દ્વારા ઉપયોગમાં લેવાયેલી ભાષામાં કોઈ અસ્પષ્ટતા જણાતી નથી કારણ કે પેટા–કલમ (૩) ની કલમો (એ) અને (બી) 'અથવા' શબ્દના ઉપયોગ દ્વારા અલગ પડે છે. વિવાદ ઊભો થાય છે, અને પક્ષકારો સામસામે છે, કલમ (સી) ના અર્થઘટન પર જેમાં, પોસ્ટલ મની ઓર્ડર દ્વારા ભાડું મોકલવાની કલ્પના કરતી કલમ અને બેંક ખાતાની વિગતો પૂરી પાડવામાં મકાનમાલિક દ્વારા કસૂરને લગતી કલમ સંયોજક 'અને' દ્વારા જોડાયેલી છે. આ જોગવાઈનું સાદું વાચન એવો પ્રભાવ પાડી શકે છે કે ભાડુઆતે કલમ (એ) હેઠળ પોસ્ટલ મની ઓર્ડર દ્વારા બાકી ભાડું મોકલવું જ જોઈએ અને, ઇનકાર અથવા ન મળ્યાના પોસ્ટલ શેરા સાથે આવો મની ઓર્ડર તેને પાછો મળવા પર, બાકી ભાડું જમા કરાવવાના હેતુ માટે બેંક ખાતાની વિગતો નિર્દિષ્ટ કરવા માટે લેખિત નોટિસ આપીને મકાનમાલિકને કહેવું જોઈએ. મકાનમાલિક ભાડુઆતની આવી માંગનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે જ ભાડુઆતને કોર્ટમાં ભાડું જમા કરાવવાનો અધિકાર મળે છે. ટૂંકમાં, મકાનમાલિકના વિદ્વાન વકીલની એવી રજૂઆત છે કે ભાડુઆતે પેટા–કલમ (૩) ની બંને કલમો (એ) અને (બી) ની જરૂરિયાતોનું પાલન કરવું જ જોઈએ, ત્યારબાદ મકાનમાલિક જવાબ આપવામાં નિષ્ફળ જાય, ત્યારપછી જ કલમ (સી) હેઠળ કોર્ટમાં જમા કરાવવાનો અધિકાર ભાડુઆતને મળે છે. જો ભાડુઆતે કલમો (એ) અને (બી) દ્વારા કલ્પના કરાયેલા બે પગલાંમાંથી માત્ર એક જ પગલું લીધું હોય, તો કલમ (સી) હેઠળ કોર્ટમાં જમા કરાવવાનો

અધિકાર ભાડુઆતને મળશે નહીં અને જો કરવામાં આવે તો પણ તે માન્ય થાપણ ગણાશે નહીં અને પેટા–કલમ (૪) દ્વારા જોગવાઈ કરાયેલ બાકી ભાડાની રકમની ચુકવણી અથવા આપવા સપાત્ર કરવાની કાલ્પનિક માન્યતા (ડીમિંગ ફિક્શન) અમલમાં આવશે નહીં.

મકાનમાલિકના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા આ પ્રકારે કરવા માંગતા અર્થઘટન સાથે સંમત થવું આપણને મુશ્કેલ લાગે છે. અમારા મતે, પેટા–કલમ (૩) ની કલમો (એ) અને (બી) 'અથવા' શબ્દ દ્વારા અલગ પડે છે જે વિભાજક છે અને મકાનમાલિકની ભૂલના કારણે બેમાંથી કોઈપણ પદ્ધતિ દ્વારા ચુકવણી કરવામાં નિષ્ફળતા ભાડુઆતને કોર્ટમાં ભાડું જમા કરાવવા માટે સક્ષમ બનાવશે અને આવી થાપણ માન્ય થાપણ ગણાશે જેથી તેને કલમ ૧૯એ ની પેટા–કલમ (૪) ના અર્થમાં બાકી ભાડાની ચુકવણી અથવા આપવા સપાત્ર ગણવામાં આવશે. કલમ ૧૯એ ની પેટા–કલમ (૩) નો શરૂઆતનો ભાગ કોર્ટની દખલગીરી વિના ચુકવણીની ત્રણ રીતો પ્રદાન કરે છે. આ છે : (૧) મકાનમાલિકને ભાડાની રૂબરૂ ચુકવણી, (૨) પોસ્ટલ મની ઓર્ડર દ્વારા રકમ મોકલવી, અને (૩) બેંકમાં બાકી ભાડું જમા કરાવવું.

તેમાં 'અથવા' શબ્દનો ઉપયોગ વિધાનમંડળનો એવો આશય પ્રગટ કરે છે કે આવી રૂબરૂ ચુકવણી, મની ઓર્ડરથી મોકલવું અથવા જમા કરાવવું એ

ચુકવણીની ત્રણ વૈકલ્પિક પદ્ધતિઓ છે. આ નિષ્કર્ષ પેટા–કલમ (૪) ના કાયદાકીય મુસદ્દા દ્વારા વધુ મજબૂત બને છે જે જોગવાઈ કરે છે કે પેટા–કલમ (૧) દ્વારા કલ્પના કરાયેલ બાકી ભાડું ચૂકવવાની અથવા આપવા સપાત્ર કરવાની ભાડુઆતની જવાબદારી પૂરી થયેલી ગણાશે જો બાકી ભાડું પેટા–કલમ (૩) માં નિર્દિષ્ટ કોઈપણ પદ્ધતિ દ્વારા ચૂકવવામાં આવ્યું હોય, મોકલવામાં આવ્યું હોય અથવા જમા કરવામાં આવ્યું હોય, એટલે કે રૂબરૂ ચૂકવવામાં આવ્યું હોય અથવા પોસ્ટલ મની ઓર્ડર દ્વારા મોકલવામાં આવ્યું હોય અથવા બેંકમાં જમા કરવામાં આવ્યું હોય. જો કે, પેટા–કલમ (૩) ની કલમ (સી), ચુકવણીની કેટલીક પદ્ધતિઓ વિશે વાત કરતી વખતે, પોસ્ટલ મની ઓર્ડર દ્વારા મોકલવાની અને બેંક ખાતામાં જમા કરાવવાની પદ્ધતિઓ વચ્ચે 'અને' શબ્દનો ઉપયોગ કરે છે, જેને સંદર્ભમાં વિભાજક તરીકે વાંચવો જ જોઈએ. તે સુસ્થાપિત છે કે 'અને' ને 'અથવા' તરીકે વાંચી શકાય છે, જો સંદર્ભમાં તેમ વાંચવાની જરૂર હોય. સમાન અર્થઘટનનો નિયમ (રૂલ ઓફ હોમોજીનિયસ કન્સ્ટ્રક્શન) પણ કલમ (સી) માં ઉક્ત 'અને' ને 'અથવા' તરીકે વાંચવાનો આદેશ આપે છે, તેમ ન કરવાથી કલમ ૧૯એ ની પેટા–કલમ (૩) ની કલમો (એ) અને (બી) ને પેટા–કલમ (૪) સાથે વાંચતા અને પેટા–કલમ (૩) ની કલમ (સી) વચ્ચે દેખીતો વિરોધાભાસ ઊભો થશે.

'અથવા' શબ્દ સામાન્ય રીતે વિભાજક હોય છે અને 'અને' શબ્દ સામાન્ય રીતે

સંયોજક હોય છે. પરંતુ કેટલીકવાર સંદર્ભમાંથી પ્રગટ થતા વિધાનમંડળના સ્પષ્ટ આશયને અસર આપવા માટે તેમને તેનાથી ઉલટું વાંચવામાં આવે છે. 'અથવા' ને 'અને' તરીકે અને તેનાથી ઉલટું પણ વાંચવું કાયદેસર છે જો સમાન કાયદાના અન્ય કોઈ ભાગ અથવા સ્પષ્ટપણે દર્શાવેલ કાયદાકીય આશય માટે તેમ કરવું જરૂરી હોય. (જુઓ જસ્ટિસ જી.પી. સિંહ દ્વારા સ્ટેચ્યુટરી ઇન્ટરપ્રિટેશન, ૮મી આવૃત્તિ, ૨૦૦૧, પૃષ્ઠ ૩૭૦).

તેથી, અમે સ્પષ્ટપણે એવા અભિપ્રાયના છીએ કે કલમ (સી) હેઠળ કોર્ટમાં બાકી ભાડું જમા કરાવવાનો ભાડુઆતનો અધિકાર ત્યારે જ ઉદ્ભવે છે જો આવી થાપણ અગાઉ ભાડુઆતે કલમ ૧૯એ ની પેટા-કલમ (૩) ની કલમો (એ) અને (બી) દ્વારા કલ્પના કરાયેલી બે પદ્ધતિઓમાંથી એક અપનાવી હોય.

જો કે હજુ પણ, જે પ્રશ્નની તપાસ કરવાની બાકી રહે છે તે એ છે કે શું ભાડુઆતે ઉપરોક્ત કલમ (બી) હેઠળ લેખિત નોટિસ આપીને બેંક ખાતાની વિગતો માંગી હતી કે કેમ. ભાડુઆતે તેના વકીલ દ્વારા મકાનમાલિકને મોકલવામાં આવી હોવાનો આક્ષેપ કરાયેલી તારીખ ૧૨.૨.૧૯૮૫ ની નોટિસની નકલ રજૂ કરી છે. આ નોટિસ સર્ટિફિકેટ ઓફ પોસ્ટિંગ હેઠળ પોસ્ટ દ્વારા મોકલવામાં આવી હોવાનો આક્ષેપ છે. એક કાગળના ટુકડા પર લખેલી પોસ્ટલ રસીદ જેના પર પોસ્ટલ સ્ટેમ્પ લગાવેલા છે અને તારીખ ૧૨.૨.૧૯૮૫ નો પોસ્ટલ સિક્કો છે તે

રજૂ કરવામાં આવી છે. મકાનમાલિકે સોગંદ પર આવી કોઈ નોટિસ મળવાનો ઇનકાર કર્યો છે.

કલમ ૧૯–એ ની પેટા–કલમ (૩) ની કલમ (બી) લેખિત નોટિસ વિશે વાત કરે છે પરંતુ નોટિસ મોકલવાની અને બજવણી કરવાની રીત નિર્દિષ્ટ કરતી નથી. જો કોઈ નોટિસ રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ દ્વારા મોકલવામાં આવે છે, તો પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૧૧૪ સાથે વાંચતા રાજસ્થાન જનરલ ક્લોઝ એક્ટ, ૧૯૫૫ ની કલમ ૩૦ હેઠળ બજવણી અંગેની ધારણા ઉદ્ભવે છે પરંતુ નોટિસ રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ દ્વારા મોકલવામાં આવી ન હતી. તે સર્ટિફિકેટ ઓફ પોસ્ટિંગ હેઠળ મોકલવામાં આવી હોવાનો આક્ષેપ છે. મકાનમાલિકના વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે ભાડુઆત દ્વારા રેકોર્ડ પર લાવવામાં આવેલી આવી નોટિસ વાસ્તવમાં મોકલવામાં આવી ન હતી અને કોઈપણ સંજોગોમાં તેને મળી ન હતી. મકાનમાલિક દ્વારા આવી કોઈ નોટિસ મળવાનો ઇનકાર કરતા સોગંદ પર આપેલા નિવેદનને ધ્યાનમાં લેતા નોટિસની બજવણી સાબિત કરવાની જવાબદારી ભાડુઆતના પક્ષે હતી.

ભાડુઆતે તેના પર રહેલી આવી જવાબદારીમાંથી મુક્ત થવા માટે કોઈ પુરાવા રજૂ કર્યા નથી. જે હદ સુધી ઉપરોક્ત કલમ (બી) ભાડુઆતને તેનું બેંક અને ખાતા નંબર 'નિર્દિષ્ટ કરવા' માટે મકાનમાલિકને કહેતી 'લેખિત નોટિસ' વિશે

વાત કરે છે, તે જોગવાઈમાં મકાનમાલિક પર નોટિસની બજવણી ગર્ભિત છે. નોટિસ મોકલવાની સૌથી સામાન્ય અને સામાન્ય પદ્ધતિ પોસ્ટ દ્વારા છે. જ્યારે લેખિતમાં નોટિસ પોસ્ટ દ્વારા મોકલવાની હોય અને બજવણીની પદ્ધતિ નિર્દિષ્ટ ન હોય, ત્યારે જનરલ ક્લોઝ એક્ટની કલમ ૩૦ અમલમાં આવે છે. નોટિસ યોગ્ય સરનામું લખીને, પૂર્વ–ચુકવણી કરીને અને રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ દ્વારા પોસ્ટ કરીને મોકલવી જોઈએ જે કરવામાં ભાડુઆત વર્તમાન કેસમાં નિષ્ફળ ગયો છે. ભાડુઆત–અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે જોગવાઈમાં બજવણીની પદ્ધતિ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવી ન હોવાની ગેરહાજરીમાં, ભાડુઆત સર્ટિફિકેટ ઓફ પોસ્ટિંગ હેઠળ લેખિત નોટિસ મોકલવામાં ન્યાયી હતો અને પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૧૧૪ ના દૃષ્ટાંત (એફ) હેઠળ બજવણી અંગેની ધારણા કરવાની જરૂર છે. એટલું નોંધવું પૂરતું છે કે પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૧૧૪ હેઠળ ઉદ્ભવતી ધારણા એ એક વૈકલ્પિક ધારણા છે જે કોર્ટ ચોક્કસ કેસની હકીકતો અને સંજોગોના આધારે કરી પણ શકે છે અથવા ન પણ કરી શકે. પ્રત્યુત્તરદાતાના વિદ્વાન વકીલે શિવ કુમાર અને અન્ય વિરુદ્ધ હરિયાણા રાજ્ય અને અન્ય, [૧૯૪] ૪ એસસીસી ૪૪૫ (પેરા ૬) માં આ કોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલા અવલોકન તરફ અમારું ધ્યાન દોર્યું છે, જેમાં મેનેજમેન્ટ દ્વારા કામદારોને નોટિસો સર્ટિફિકેટ ઓફ પોસ્ટિંગ દ્વારા મોકલવામાં આવી હતી જે હકીકત વિવાદાસ્પદ હતી. આ કોર્ટે અવલોકન કર્યું – "અમારી સમક્ષ રજૂ કરાયેલા પ્રમાણપત્રના આધારે હાથ પરના વિવાદનો નિર્ણય કરવો અમને

સુરક્ષિત લાગ્યો નથી, કારણ કે કોઈપણ સમયે આવા પોસ્ટલ સિક્કા મેળવવા મુશ્કેલ નથી". અમારી સમક્ષ પક્ષકારો વચ્ચેના વિવાદની પૃષ્ઠભૂમિમાં, અમે એવું કોઈ કારણ જોતા નથી કે ભાડુઆતે મકાનમાલિકને રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ દ્વારા નોટિસ કેમ ન મોકલવી જોઈએ. તદુપરાંત અમે નોટિસની નકલ પર મકાનમાલિકનું સરનામું આ પ્રમાણે લખેલું જોઈએ છીએ – 'સીતારામ, પિતા હરિરામ જ્ઞાતિએ સોની, રહેવાસી સુનારોં કા બાસ, જોધપુર,' જ્યારે સર્ટિફિકેટ ઓફ પોસ્ટિંગ પર સરનામું આ પ્રમાણે વંચાય છે – 'સીતારામ સોનાર, પિતા હરિરામજી, સુનારોં કા બાસ, શાહપુરા, જોધપુર.' પોસ્ટ ઓફિસને નોટિસ કોણે સોંપી તે સ્પષ્ટ નથી. ભાડુઆત ફકીર મોહમ્મદ અને તેનો પુત્ર મોહમ્મદ શરીફ એ પ્રતિવાદી દ્વારા તપાસવામાં આવેલા માત્ર બે સાક્ષીઓ છે. કોઈ પોતે નોટિસ પોસ્ટ કરી હોવાનું કહેતું નથી. નોટિસ એક વકીલ મારફત આપવામાં આવી હોવાનું જણાય છે જેમની તપાસ કરવામાં આવી નથી. એ નોંધવું રસપ્રદ છે કે કલમ ૧૯–એ(૩)(બી) હેઠળ કોઈ લેખિત નોટિસ મકાનમાલિકને મોકલવામાં આવી હોવાની, અને તે પણ સર્ટિફિકેટ ઓફ પોસ્ટિંગ હેઠળ, તેવી દલીલ લેખિત જવાબમાં કરવામાં આવી નથી. મુદ્દાઓ ૧૭.૧૨.૧૯૮૭ ના રોજ નક્કી કરવામાં આવ્યા હતા. વધારાના મુદ્દાઓ ૧૬.૧૧.૧૮૮ ના રોજ ઘડવામાં આવ્યા હતા. પ્રતિવાદી–ભાડુઆતે ૧૩.૩.૧૮૯ અને ૬.૪.૧૮૯ ના રોજ પુરાવા રજૂ કરવા માટે સમય લીધો હતો. વિલંબથી ૯.૫.૧૮૯ ના રોજ, સી.પી.સી. ના ઓર્ડર ૧૩ રૂલ ૨ હેઠળની અરજી દ્વારા, નોટિસની નકલ અને

સર્ટિફિકેટ ઓફ પોસ્ટિંગને રેકોર્ડ પર લાવવા માટે કોર્ટની પરવાનગી માંગવામાં આવી હતી, જે આપવામાં આવી હતી. કેસની તમામ હકીકતો અને સંજોગોને ધ્યાનમાં લેતા, અમે નથી માનતા કે ભાડુઆતના પક્ષમાં પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૧૧૪(એફ) હેઠળ ધારણા કરવી અને ભાડુઆત દ્વારા મકાનમાલિકને જરૂરી નોટિસ મોકલવામાં આવી હતી તેવું માનવું સુરક્ષિત રહેશે.

પૂર્વોક્ત કારણોસર અમે એવા અભિપ્રાયના છીએ કે ભાડુઆતે ભાડાની ચુકવણીમાં કસૂર કરી છે અને તેથી અધિનિયમની કલમ ૧૩ ની પેટા-કલમ (૧) ની કલમ (એ) હેઠળ તેને ખાલી કરાવવા માટેનો ગ્રાઉન્ડ સાબિત થયો હતો. અપીલ ખર્ચ સાથે ફગાવી દેવામાં આવે છે. પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલ અને હાઈકોર્ટ દ્વારા યથાવત રાખવામાં આવેલ ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું કાયમ રાખવામાં આવે છે, જો કે તેનાથી ભિન્ન કારણોસર. જો કે, ભાડુઆતને પરિસર ખાલી કરવા માટે ૩૧.૩.૨૦૦૨ સુધીનો સમય આપવામાં આવે છે, જેની શરત એ રહેશે કે તેણે આજથી એક મહિનાના સમયગાળાની અંદર બજવણી કરનાર કોર્ટ (એક્ઝિક્યુટિંગ કોર્ટ) સમક્ષ સોગંદનામા પર એક સામાન્ય અંડરટેકિંગ ફાઇલ કરવી પડશે કે તે એક મહિનાની અંદર ભાડાની તમામ બાકી રકમ ચૂકવી દેશે, દર મહિને બાકી થતું ભાડું તે મહિનાની ૧૫મી તારીખ સુધીમાં ચૂકવવાનું ચાલુ રાખશે અને ૩૧ માર્ચ, ૨૦૦૨ ના રોજ અથવા તે પહેલાં મકાનમાલિકને ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો સોંપશે.

એસ.કે.એસ.

અપીલ ફગાવી દીધી.

This judgment has been translated using AI Tool .

==========

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

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