

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.

=====

ગુરુબાચન સિંહ અને અન્ય

વિરુદ્ધ

રામ નિવાસ

૨૪ મે, ૨૦૦૬

[ડૉ. એ. આર. લક્ષ્મણન અને લોકેશ્વર સિંહ પંતા, જે. જે.]

ભાડું અને ખાલી કરાવવું:

રાજસ્થાન પરિસર (ભાડું અને હકાલપટ્ટી નિયંત્રણ) અધિનિયમ,

૧૯૫૦-કલમ ૧૩ (૧) (ઈ)-પેટા-ભાડાપટ્ટા-ભાડૂત ભાડૂત પરિસરના કબજા

સાથે અલગ થઈ રહ્યો છે-કથિત પેટા-ભાડૂત પાસેથી ભાડાની રસીદનો પુરાવો-
ઠેરવ્યુ-સબ-લેટિંગના આધારે ખાલી કરાવવા માટે જવાબદાર ભાડૂત.

મકાન માલિકે ભાડૂત સામે એ આધાર પર ખાલી કરાવવાનો દાવો દાખલ કર્યો હતો કે ભાડૂતએ પૂર્વ પરવાનગી વિના, દર મહિને રૂ.૧૦૦ રૂપિયાના ભાડામાં આરટીડીસીને દાવાની દુકાન સબલેટ કરી હતી.ભાડૂતએ બચાવ કર્યો હતો કે દુકાન આરટીડીસીને માત્ર ૨૦ દિવસના સમયગાળા માટે આપવામાં આવી હતી કારણ કે આરટીડીસીની દુકાનનું નવીનીકરણ ચાલી રહ્યું હતું.

ટ્રાયલ કોર્ટે ચુકાદો આપ્યો હતો.પ્રથમ અપીલ અદાલતે સબ-લેટિંગના આધારે ટ્રાયલ કોર્ટના તારણને સમર્થન આપ્યું હતું.અપીલ પર, ઉચ્ચ અદાલતે જણાવ્યું હતું કે એવા સહવર્તી તારણો છે કે દાવાની દુકાનનો કબજો વ્યવસાય ચલાવવા માટે આરટીડીસી પાસે હતો અને તે સમયગાળા દરમિયાન ભાડૂતનું દાવાની દુકાન પર કોઈ નિયંત્રણ નહોતું; તે દર્શાવવા માટે કોઈ પુરાવા નથી કે તે સમયગાળા દરમિયાન ભાડૂતો દાવાની દુકાનનો કબજો ચાલુ રાખતા હતા અને આરટીડીસી દ્વારા રૂ.૧૦૦/- રૂપિયાની ભાડાની ચુકવણી પર ચાર મહિનાના સમયગાળા માટે ઉપરોક્ત દુકાનનો ઉપયોગ, રાજસ્થાન પરિસર (ભાડું અને હકાલપટ્ટી નિયંત્રણ) ની કલમ ૧૩ની પેટા-કલમ (૧) ની કલમ (ઈ) ના અર્થમાં

સબલેટ કરવા સમાન છે.) અધિનિયમ, ૧૯૫૦.અસંતુષ્ટ ભાડૂતએ હાલની અપીલ દાખલ કરી હતી.

અપીલનો નિકાલ કરતા, કોર્ટે

ઠરાવ્યુ૧. આર. ટી. ડી. સી. માં વરિષ્ઠ કાર્યાલય સહાયકના પુરાવા દ્વારા પેટા-લેટિંગ સ્પષ્ટ રીતે સ્થાપિત કરવામાં આવ્યું છે. તે તેમનો પુરાવો છે કે આર. ટી. ડી. સી. એ વિવાદિત દુકાનને ૧૧/૪/૧૯૯૧ થી કામચલાઉ ધોરણે ભાડે લીધી હતી કારણ કે કેઈએમની સામેની દુકાનમાં સમારકામ ચાલી રહ્યું હતું.તેમણે વધુમાં જણાવ્યું હતું કે વિવાદિત દુકાનનું ભાડું ૧૧/૪/૧૯૯૧ થી ૧૫/૮/૧૯૯૧ સુધી દર મહિને રૂ.૧૦૦/- રૂપિયા ચૂકવવા પર આરટીડીસી ચાર મહિના સુધી કબજામાં રહ્યું હતું.કોસ-એક્ઝામિનેશનમાં તેમની જુબાનીને બદનામ કરવા અને સબલેટિંગ અને ભાડાની રસીદ અંગેના તેમના કેસને નકારી કાઢવા માટે કંઈપણ બહાર આવ્યું નથી.આ રીતે સબલેટિંગ અને ભાડૂત દ્વારા ભાડૂત પાસેથી ભાડાની રસીદ અંગે સ્પષ્ટ પુરાવા છે.ઉપરોક્ત કારણોસર, ત્રણેય અદાલતોના સહવર્તી તારણોમાં દખલ કરવા માટે કોઈ વોરંટ નથી.[૯૭૧-એ-સી, ૯૭૪-એ-બી]

દિલ્લી સ્ટેશનર્સ એન્ડ પ્રિન્ટર્સ વિરુદ્ધ રાજેન્દ્ર કુમાર, (૧૯૯૦) ૨
એસ. સી. સી. ૩૩૧; દેવ કુમાર વિરુદ્ધ સ્વર્ણ લતા, [૧૯૯૬] ૧ એસ. સી. સી.
૨૫-લાગુ પડતા નથી.

ગપ્પુલાલ વિરુદ્ધ શ્રીજી દ્વારકાધીશજી, એ. આઈ. આર. (૧૯૬૯)
એસ. સી. ૧૨૯૧; જગદીશ પ્રસાદ વિરુદ્ધ અંગૂરી દેવી, [૧૯૮૪] ૨ એસ. સી.
સી. ૫૯૦; શાલીમાર તાર પ્રોડક્ટ્સ લિમિટેડ વિરુદ્ધ એચ. સી. શર્મા, [૧૯૮૮] ૧
એસ. સી. સી. ૭૦; દીપક બેનર્જી વિરુદ્ધ લીલાબતી ચક્રવર્તી, (૧૯૮૭) ૪ સેક
૧૬૧-નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

૩. ભાડૂતો વર્ષ ૧૯૭૦થી આ દુકાન પર કબજો ધરાવે છે.આ
અદાલતના આદેશ મુજબ ભાડૂતોએ કોર્ટમાં ભાડું પણ જમા કરાવ્યું છે.સંબંધિત
પરિસરના લાંબા કબજાને ધ્યાનમાં રાખીને, ભાડૂતોને પરિસર ખાલી કરવા માટે નવ
મહિનાનો સમય આપવામાં આવે છે.ભાડૂતો હવે ૧૫૦૦/- રૂપિયાની રકમ
ભાડાની રીતે નહીં પરંતુ ઉપયોગ અને વ્યવસાય માટે વળતરની રીતે, કોઈપણ
ડિફિકલ્ટ વિના ચૂકવશે.[૯૭૪-ડી, ઇ]

સિવિલ અપીલેટ જ્યુરિસડીક્શન : સિવિલ અપીલ નંબર
૩૫૩૬/૨૦૦૪.

એસ. બી. સી. એસ. એ. નંબર ૨૩૪/૧૯૯૮ માં જયપુર ખાતે
રાજસ્થાન હાઈકોર્ટના ૨૬/૮/૨૦૦૩ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

અપીલકર્તાઓ વતી સુશીલ કુમાર જૈન અને સુશ્રી પ્રતિભા જૈન,
વકીલો.

પ્રતિવાદી વતી કે. એસ. ભટ્ટી, પવન અને રુપેશ રંજન, વકીલો.

કોર્ટનો ચુકાદો આના દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો

ડૉ. એ. આર. લક્ષ્મણન, જે:અસફળ ભાડૂતો આ અપીલમાં અમારી
સમક્ષ અપીલકર્તા છે.પ્રતિવાદી મકાનમાલિક છે.આ પરિસર રાજસ્થાનના અજમેરમાં
સ્ટેશન રોડ પર ૩૦૦ રૂપિયાના માસિક ભાડામાં આવેલું છે.

પ્રતિવાદી/વાદીએ ભાડાની ચુકવણીમાં ડિફોલ્ટ અને વપરાશકર્તાના ફેરફાર અને સબલેટિંગના આધારે ભાડૂતોને બહાર કાઢવા માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો.એવો આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો હતો કે ભાડૂતોએ છ મહિનાથી વધુ સમય સુધી ભાડાની ચુકવણીમાં ડિફોલ્ટ કર્યું હતું.એવું પણ જાણવા મળ્યું છે કે ભાડૂતોએ મકાનમાલિકની પૂર્વ પરવાનગી લીધા વિના દર મહિને રૂ.૧૦૦/- રૂપિયામાં બીચરની દુકાન ચલાવવા માટે રાજસ્થાન પ્રવાસન વિકાસ નિગમ (ટૂંકમાં "આર. ટી. ડી. સી".) ને જગ્યા સોંપી દીધી છે.

અપીલકર્તાઓએ લેખિત નિવેદન દાખલ કરીને ફરિયાદમાં કરવામાં આવેલા આરોપોને નકારી કાઢ્યા હતા.અપીલકર્તાઓએ દલીલ કરી હતી કે તેમણે ભાડાની ચુકવણીમાં કોઈ ચૂક કરી નથી અને તે કોર્ટમાં જમા કરવામાં આવી છે.એવું કહેવામાં આવ્યું હતું કે પ્રતિવાદી-મકાન માલિકે ભાડું સ્વીકારવાનો ઇનકાર કર્યો હતો.તે જ મની ઓર્ડર દ્વારા મોકલવામાં આવ્યો હતો જે પણ સ્વીકારવામાં આવ્યો ન હતો.અન્ય કોઈ વિકલ્પ ન હોવાથી, ભાડૂતોએ રાજસ્થાન પરિસર (ભાડું અને હકાલપટ્ટી નિયંત્રણ) અધિનિયમ, ૧૯૫૦ (ટૂંકમાં "અધિનિયમ") ની કલમ ૧૯ એ હેઠળ કોર્ટમાં ઉપરોક્ત ભાડું જમા કરાવ્યું હતું.એવું પણ ખાસ જણાવવામાં આવ્યું છે કે સંબંધિત પરિસર આરટીડીસીને માત્ર ૨૦ દિવસના સમયગાળા માટે આપવામાં

આવ્યું હતું કારણ કે આરટીડીસીની દુકાનનું બાંધકામ અને નવીનીકરણ ચાલી રહ્યું હતું.

મુકદ્દમાની પેન્ડન્સી દરમિયાન કાયદાની કલમ ૧૩ (૩) ની જોગવાઈઓ હેઠળ ભાડું નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું. પ્રતિવાદી-મકાનમાલિકના વકીલે ૧/૪/૧૯૯૧ થી ૩૧/૧૨/૧૯૯૪ સુધી ભાડાની થાપણ સ્વીકારી હતી.એટલે કે કાયદાની કલમ ૧૯એ હેઠળ દર મહિને ૩૦૦ રૂપિયાના દરે ૩૨ મહિનાના સમયગાળા માટે. તેથી, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે કોર્ટમાં ભાડું જમા કરવા અંગે કોઈ વિવાદ નથી.

ટ્રાયલ કોર્ટે ભાડાની ચુકવણી અને સબલેટિંગમાં ડિફોલ્ટના આધારે મકાનમાલિકની તરફેણમાં દાવો કર્યો હતો.મકાન માલિકે વપરાશકર્તાના પરિવર્તનનો આધાર દબાવ્યો ન હતો.ટ્રાયલ કોર્ટના ઉપરોક્ત આદેશથી વ્યથિત ભાડૂતોએ સિવિલ અપીલ નંબર ૧૧૫/૧૯૯૭ માં વધારાના જિલ્લા ન્યાયાધીશ સમક્ષ અપીલ દાખલ કરી હતી.અપીલીય અદાલતે અપીલને ફગાવી દીધી હતી અને અવલોકન કર્યું હતું કે કાયદાની કલમ ૧૯ એ હેઠળ કરવામાં આવેલી થાપણ માન્ય થાપણ નથી.અપીલીય અદાલતે પણ સબલેટિંગના આધારે ટ્રાયલ કોર્ટના તારણને સમર્થન આપ્યું હતું.

પ્રથમ અપીલ અદાલતના આદેશથી વ્યથિત થઈને ભાડૂતોએ હાઈકોર્ટ સમક્ષ બીજી અપીલ દાખલ કરી હતી, જે એસ. બી. સિવિલ સેકન્ડ અપીલ નંબર ૨૩૪/૧૯૯૮ હતી. ઉચ્ચ અદાલતે અપીલ સ્વીકારી હતી અને કાયદાના જરૂરી નોંધપાત્ર પ્રશ્નો તૈયાર કર્યા હતા. ઉચ્ચ અદાલતે તેના ૨૬/૮/૨૦૦૩ ના ચુકાદા દ્વારા ભાડૂતો દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી બીજી અપીલને ફગાવી દીધી હતી. અસંતુષ્ટ હોવાને કારણે ભાડૂતોએ વિશેષ રજા દ્વારા આ અદાલત સમક્ષ ઉપરોક્ત અપીલ દાખલ કરી છે. ૨૧/૧૧/૨૦૦૩ પર વિશેષ રજા અરજી પર નોટિસનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો અને તે જ તારીખે હાઈકોર્ટના આદેશની કામગીરી પર વચગાળાનો સ્ટે પણ આપવામાં આવ્યો હતો. ભાડાની બાકી રકમ તે તારીખથી છ અઠવાડિયાની અંદર ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ કાર્યવાહીના ક્રેડિટમાં જમા કરવામાં આવશે તેવી શરતને આધિન વધુ આદેશો બાકી રહે ત્યાં સુધી ૨૬/૪/૨૦૦૪ પર વચગાળાનો આદેશ પણ ચાલુ રાખવામાં આવ્યો હતો. ૬/૭/૨૦૦૪ પર રજા આપવામાં આવી હતી અને સ્ટે ચાલુ રાખવાનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો. બંને પક્ષોની વિનંતી પર, આ અદાલતે ૨૦મી માર્ચ, ૨૦૦૬ના રોજ આદેશ પસાર કર્યો અને અપીલને આખરે ઉનાળાના વેકેશન દરમિયાન સુનાવણી માટે મુકવામાં આવી.

અમે અપીલકર્તા-ભાડૂતોના વિદ્વાન વકીલ શ્રી સુશીલ કુમાર જૈન અને પ્રતિવાદી-મકાનમાલિકના વિદ્વાન વકીલ શ્રી કે. એસ. ભાટીને સાંભળ્યા છે.શ્રી જૈને અમને ત્રણેય અદાલતો દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલી તમામ દલીલો અને આદેશોમાંથી પસાર કર્યા.જ્યાં સુધી અદાલતમાં ભાડું જમા કરવાના આધારે ખાલી કરાવવાની વાત છે, ત્યાં સુધી શ્રી જૈને રજૂઆત કરી હતી કે જ્યારે ભાડૂતોએ અદાલતની મંજૂરી પછી કાયદાની કલમ ૧૮એની જોગવાઈઓનો આશરો લઈને ભાડું જમા કરાવ્યું હતું, ત્યારે કાયદાની કલમ ૧૮એની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાની ધારણા છે અને તેથી, નીચેની અદાલતોએ ધાર્યું હતું કે કાયદાની કલમ ૧૮એ હેઠળની થાપણ કાયદેસર નથી કારણ કે ભાડૂતોએ મની ઓર્ડરની કાર્યવાહીનું પાલન કર્યું નથી.શ્રી જૈનના જણાવ્યા અનુસાર એકવાર કોર્ટની યોગ્ય પરવાનગી પછી ભાડું કોર્ટમાં જમા કરવામાં આવે, ત્યારે પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૧૧૪ઈ હેઠળ પાલનની ધારણા છે. તેઓ વધુમાં દલીલ કરે છે કે વર્તમાન કેસ ભાડામાં ચૂકનો કેસ નથી અને કાયદાની કલમ ૧૮એ હેઠળ કોર્ટમાં ભાડું જમા કરાવવું અને કાયદાની કલમ ૧૩ (૩) હેઠળ ભાડું નક્કી કરવા માટે મકાનમાલિકનો સ્વીકાર કે ભાડાની રકમ દર મહિને ૩૦૦ રૂપિયાના દરે કોર્ટમાં પહેલેથી જ જમા કરવામાં આવી છે, અપીલકર્તાઓ કાયદાની કલમ ૧૩ પેટા-કલમો (૩), (૪) અને (૬) ના લાભ માટે હકદાર છે. તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે કાયદાની કલમ ૧૩ની જોગવાઈઓ હેઠળ, ભાડૂતો જ્યારે હંમેશા ભાડું ચૂકવવા તૈયાર હોય અને દાવો દાખલ

કરતા પહેલા કોર્ટમાં ભાડું જમા કરાવ્યું હોય ત્યારે તેમની સામે ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરી શકાતો નથી.

જ્યાં સુધી સબલેટિંગના આધારે ખાલી કરાવવાની વાત છે, શ્રી જૈને રજૂઆત કરી હતી કે ભાડૂતોએ આર. ટી. ડી. સી. ને પરિસર સબલેટિંગ કર્યું હતું, જ્યારે તેમની દુકાન પુનર્નિર્માણ અને નવીનીકરણ હેઠળ હોવાથી તેમને સમાવવા માટે માત્ર ૨૦ દિવસના સમયગાળા માટે પરિસર આપવામાં આવ્યું હતું અને તેથી, જ્યારે ભાડૂતોએ પરિસરને આર. ટી. ડી. સી. ને સબલેટિંગ કર્યું ન હતું અને તેમને દુકાનનો વિશિષ્ટ કબજો લેવાની મંજૂરી આપી ન હતી, ત્યારે ત્યાં કોઈ સબલેટિંગ ન હોઈ શકે.મકાનમાલિક વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી કે. એસ. ભાટીએ રજૂઆત કરી હતી કે શ્રી જૈન દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી દલીલોમાં કોઈ ગુણ નથી અને ત્રણેય અદાલતોએ એક સાથે શોધી કાઢ્યું છે કે ભાડૂતોએ ભાડાની ચુકવણીમાં જાણીજોઈને ડિફોલ્ટ કર્યું છે અને ચાર મહિનાના સમયગાળા માટે અસ્થાયી હોવા છતાં પરિસરને ખાલી કરી દીધું છે અને દર મહિને ૨૧૦૦/- રૂપિયાની રકમ એકત્રિત કરી છે.શ્રી ભાટીએ ઉચ્ચ ન્યાયાલય દ્વારા પ્રસ્તુત શ્રેણીબદ્ધ તારણો તરફ પણ અમારું ધ્યાન દોર્યું હતું.

કાયદાની કલમ ૧૩ની પેટા-કલમ (૧) ની કલમ (ઈ) ની જોગવાઈઓ નીચે મુજબ છે:

૧૩. ભાડૂતોની હકાલપટ્ટી-(૧) કોઈ પણ કાયદો અથવા કરારમાં કંઈપણ હોવા છતાં, કોઈ પણ અદાલત મકાનમાલિકની તરફેણમાં કોઈ હુકમનામું પસાર કરશે નહીં અથવા કોઈ આદેશ આપશે નહીં, પછી ભલે તે હુકમના અમલમાં હોય અથવા અન્યથા, જ્યાં સુધી ભાડૂત આ અધિનિયમ દ્વારા સ્વીકાર્ય સંપૂર્ણ હદ સુધી તેના માટે ભાડું ચૂકવવા તૈયાર હોય અને તૈયાર હોય, સિવાય કે તે સંતોષાય.

(ક) ભાડૂતે મકાનમાલિકની પરવાનગી વિના સમગ્ર અથવા પરિસરના કોઈપણ ભાગનો કબજો સોંપ્યો છે, પેટા-ભાડાપટ્ટે આપ્યો છે અથવા અન્યથા તેની સાથે ભાગ લીધો છે; અથવા

પક્ષકારો દ્વારા અહીં રજૂ કરાયેલા પુરાવાને ધ્યાનમાં રાખીને ઉચ્ચ અદાલત એવા નિષ્કર્ષ પર આવી હતી કે ભાડૂતએ સ્પષ્ટપણે ત્રણ દુકાનોને ચાર મહિનાના સમયગાળા માટે આર. ટી. ડી. સી. ને સોંપી દીધી હતી અને આર. ટી. ડી. સી. પાસેથી ભાડું તરીકે રૂ. ૧૦૦ રૂપિયા મેળવ્યા હતા. અદાલતે એવું પણ માન્યું હતું કે

એવા સહવર્તી તારણો છે કે બીયરની દુકાનનો વ્યવસાય ચલાવવા માટે સૂટની દુકાનનો કબજો આર. ટી. ડી. સી. પાસે હતો અને તે સમયગાળા દરમિયાન ભાડૂતોને સૂટની દુકાન પર કોઈ નિયંત્રણ નહોતું. વધુમાં એવું પણ માનવામાં આવ્યું હતું કે તે સમયગાળા દરમિયાન ભાડૂતોએ દાવાની દુકાનનો કબજો જાળવી રાખ્યો હતો તે દર્શાવવા માટે કોઈ પુરાવા નથી. તેથી, ઉચ્ચ અદાલતે તારણ કાઢ્યું છે કે આરટીડીસી દ્વારા ભાડું તરીકે રૂપિયા ૨૧૦૦/- ની ચુકવણી પર ચાર મહિનાના સમયગાળા માટે ઉપરોક્ત દુકાનનો ઉપયોગ ચોક્કસપણે કાયદાની કલમ ૧૩ ની પેટા-કલમ (૧) ની કલમ (ઈ) ના અર્થમાં સબલેટ કરવા સમાન છે.

કલમ ૧૩ પેટા-કલમ (૧), (ઈ) સબલેટિંગ સાથે સંબંધિત છે, ઉપરોક્ત કલમ કહે છે કે જો ભાડૂતએ મકાનમાલિકની પરવાનગી વિના પરિસરનો સંપૂર્ણ અથવા કોઈપણ ભાગ સોંપ્યો હોય, પેટા-ભાડાપટ્ટો આપ્યો હોય અથવા અન્યથા તેનો કબજો લીધો હોય, તો ભાડૂત પરિસરમાંથી પુરાવા બનવા માટે જવાબદાર છે. તાત્કાલિક કેસમાં તે ૧૯૮૨ થી આરટીડીસીમાં વરિષ્ઠ અધિકારી સહાયકના પુરાવા દ્વારા સ્પષ્ટ રીતે સ્થાપિત કરવામાં આવ્યું છે. આ તેમનો પુરાવો છે કે આર. ટી. ડી. સી. એ વિવાદિત દુકાનને કામચલાઉ ધોરણે ૧૧/૪/૧૯૯૧ પાસેથી ભાડે લીધી હતી કારણ કે કેઈએમની સામેની દુકાનમાં સમારકામ ચાલી રહ્યું

હતું.તેમણે વધુમાં જણાવ્યું હતું કે ભાડાની ચુકવણી પર આરટીડીસી ચાર મહિના સુધી કબજામાં રહી હતી.

તેમણે વધુમાં કહ્યું કે આરટીડીસીએ વિવાદિત દુકાનનું ભાડું રૂ.૧૦૦/- રૂપિયા પ્રતિ માસ ૧૧/૪/૧૯૯૧ થી ૧૫/૮/૧૯૯૧ સુધી આપ્યું હતું અને ભાડું ભાડૂત ગુરબચન સિંહને ચૂકવવામાં આવ્યું હતું.કેસ- એક્ઝામિનેશનમાં તેમની જુબાનીને બદનામ કરવા અને સબલેટિંગ અને ભાડાની રસીદ અંગેના તેમના કેસને નકારી કાઢવા માટે કંઈપણ બહાર આવ્યું નથી.

ભાડૂતોના વિદ્વાન વકીલે દિલ્લી સ્ટેશનર્સ એન્ડ પ્રિન્ટર્સ વિરુદ્ધ રાજેન્દ્ર કુમાર, [૧૯૯૦] ૨ એસ. સી. સી. ૩૩૧ નો ઉલ્લેખ કર્યો છે.આ પણ સબલેટિંગનો કેસ છે.આ કેસમાં, આ અદાલતે એવું માન્યું હતું કે પ્રતિવાદી- મકાનમાલિક દ્વારા તેને આપવામાં આવેલા ભાગમાં રહેતા સહ-ભાડૂત દ્વારા ભાડૂત-અપીલકર્તાના રસોડા અને શૌચાલયનો માત્ર ઉપયોગ કરવાનો અર્થ એ નથી કે અપીલકર્તાએ રસોડા અને શૌચાલયનો આનંદ માણવાનો વિશિષ્ટ અધિકાર સ્થાનાંતરિત કર્યો હતો અને સહ-ભાડૂતની તરફેણમાં પરિસરના ઉપરોક્ત ભાગનો કાનૂની કબજો સાથે ભાગ લીધો હતો.આ ચુકાદો, અમારા મતે, હાથ પરના કેસને લાગુ પડતો નથી.ઉપરોક્ત કિસ્સામાં, ભાડૂતને કામચલાઉ ધોરણે રસોડા અને

શૌચાલયનો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવી છે.તેમણે રસોડા અને શૌચાલયનો આનંદ માણવાનો વિશિષ્ટ અધિકાર સ્થાનાંતરિત કર્યો નથી.તેમણે પોતાના કબજામાં રહેલા પરિસરના ભાગનો કાયદેસરનો કબજો પણ છીનવી લીધો ન હતો અને ભાડાની કોઈ પણ રકમ એકત્રિત કરી હતી.તેથી આ કેસ હકીકતો અને કાયદાના આધારે અલગ પડે છે.

શ્રી જૈને પેજ ૩૦ (પ્રાગત્રાફ્ટ ૯) પર દેવ કુમાર વિરુદ્ધ સ્પર્ણ લતા,
[૧૯૯૬] ૧ એસસીસી ૨૫ નો કેસ પણ ટાંક્યો છે, જે આ રીતે વાંચે છે:

"૯.બીજા પ્રશ્ન પર આવીએ તો 'સબ-લેટિંગ'અભિવ્યક્તિને કાયદામાં વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવી નથી. સબ-લેટિંગના પ્રશ્ન પરનો નિષ્કર્ષ એ કાયદાના પ્રશ્ન પરનો નિષ્કર્ષ છે જે રેકૉર્ડ પરની સામગ્રી પરના તારણોમાંથી મેળવવામાં આવે છે જેમાં વિશિષ્ટ કબજાના સ્થાનાંતરણ અને કબજાની ઉપરોક્ત ટ્રાન્સફર વિચારણા માટે છે."સબ-લેટિંગ"અભિવ્યક્તિનો સાચો અર્થ શું છે તે અંગે, આ અદાલતે યુ. પી. અર્બન બિલ્ડીંગ્સ (રેગ્યુલેશન ઓફ લેટિંગ, રેન્ટ એન્ડ એવિક્શન) એક્ટ હેઠળ ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહીમાં જગદીશ પ્રસાદ વિરુદ્ધ અંગૂરી દેવી, [૧૯૮૪] એસ. સી. સી. ૫૯૦ ના કેસમાં આ જ

વિચારણા કરી હતી. અદાલતે એવું માન્યું હતું કે માત્ર દુકાનમાં ભાડૂત સિવાયની વ્યક્તિની હાજરીથી પેટા ભાડાપટ્ટે લેવાની ધારણા કરી શકાતી નથી અને જ્યાં સુધી પરિસર પર ભાડૂત દ્વારા નિયંત્રણ રાખવામાં આવે અને પરિસરમાં ચાલતો વ્યવસાય ભાડૂતનો હોય, ત્યાં સુધી દુકાનમાં ભાડૂત સિવાયની વ્યક્તિની હાજરીથી પેટા ભાડાપટ્ટે વહેતું હોવાનું માની શકાતું નથી. વધુમાં એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે દુકાનમાંથી ભાડૂતને બહાર કાઢવાની અરજીમાં, જે પરિસરને પેટા ભાડાપટ્ટે આપવાના આરોપો પર આધારિત છે, આરોપ સાબિત કરવો પડશે. *શાલીમાર તાર પ્રોડક્ટ્સ લિમિટેડ વિરુદ્ધ એચ. સી. શર્મા*, [૧૯૮૮] ૧ એસ. સી. સી. ૭૦ના કેસમાં આ અદાલત દ્વારા પેટા-ભાડાપટ્ટો આપવાના પ્રશ્ન પર વિચાર કરવામાં આવ્યો હતો અને એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે પેટા-ભાડાપટ્ટો આપવાના અર્થમાં ભાડાપટ્ટો લેનારનો કાનૂની કબજો અલગ થવો જોઈએ અને કાનૂની કબજો અલગ થવાનો અર્થ "અન્યને સામેલ કરવાનો અધિકાર અને બાકાત રાખવાનો અધિકાર" પણ છે.

ઉપરોક્ત ફકરા પરથી જોવા મળે છે કે જ્યાં સુધી ભાડૂત દ્વારા પરિસર પર નિયંત્રણ રાખવામાં આવે અને પરિસરમાં ચાલતો વ્યવસાય ભાડૂતનો હોય ત્યાં સુધી

સબલેટિંગની ધારણા કરી શકાતી નથી.આ ચુકાદામાં એમ પણ કહેવામાં આવ્યું છે કે દુકાનમાંથી ભાડૂતને બહાર કાઢવાની અરજીમાં, જે પરિસરને ખાલી કરાવવામાં આવ્યા હોવાના આરોપો પર આધારિત છે, આરોપ સાબિત કરવો પડશે.તાત્કાલિક કેસમાં પહેલેથી જ નોંધ્યું છે તેમ, સબલેટિંગનો આરોપ આરટીડીસીના કર્મચારીના પુરાવા અને ભાડાની ચુકવણી દ્વારા પણ સ્પષ્ટ રીતે સ્થાપિત કરવામાં આવ્યો છે.આ ચુકાદો પણ અપીલકર્તાઓને કોઈ મદદરૂપ થતો નથી.

રિલાયન્સને ગપ્પૂલાલ વિરુદ્ધ શ્રીજી દ્વારકાધીશજી, AIR (૧૯૬૯) SC ૧૨૯૧ના કેસમાં પણ મૂકવામાં આવ્યું છે.આ કેસ રાજસ્થાન પરિસર (ભાડું અને હકાલપટ્ટી નિયંત્રણ) અધિનિયમ (૧૯૫૦નો ૧૭) સાથે પણ સંબંધિત છે.આ અદાલત દ્વારા ઉપરોક્ત ચુકાદામાં કલમ ૧૩ (૧) (ઈ) પર પણ વિચાર કરવામાં આવ્યો હતો.આ ચુકાદામાં એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે મકાનમાલિકની પરવાનગી વિના સબલેટ કરવાની સ્થિતિમાં, ખાલી કરાવવું એ એકમાત્ર યોગ્ય ઉપાય છે અને કાયદાની શરૂઆત પહેલાં કે પછી પરિસરને સબલેટ કરવું એ મહત્વનું નથી.જો ભાડૂતએ કાયદાના અમલમાં આવતા પહેલા અથવા પછી મકાનમાલિકની પરવાનગી વિના પરિસરને ખાલી કરાવ્યું હોય, તો તે કાયદાની કલમ ૧૩ (૧) (ઈ) હેઠળ ખાલી કરાવવાથી સુરક્ષિત નથી અને તે મહત્વનું નથી કે તેને મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૦૮ (જે) હેઠળ પરિસરને ખાલી કરાવવાનો

અધિકાર હતો. આ કિસ્સામાં પણ મકાન માલિકે મંદિરની સીડીની ઉત્તર બાજુની બે દુકાનોના સંબંધમાં કલમ ૧૩ (૧) (ઇ) હેઠળ ખાલી કરાવવાનો આધાર સ્થાપિત કર્યો છે.આ અદાલત કાયદાની કલમ ૧૩ (૧) (ઇ) અને પુરાવાને ધ્યાનમાં લઈને એવા નિષ્કર્ષ પર આવી હતી કે મકાનમાલિક ભાડૂતને બે દુકાનોમાંથી બહાર કાઢવા માટેના હુકમનામા માટે હકદાર છે.આ અદાલતે એવું પણ માન્યું હતું કે હકીકતના સહવર્તી તારણોને બીજી અપીલમાં દખલ કરી શકાતી નથી.

જગદીશ પ્રસાદ વિરુદ્ધ અંગૂરી દેવી, [૧૯૮૪] ૨ એસ. સી. સી.

૫૯૦ ના કેસમાં, આ અદાલતે નીચે મુજબ ચુકાદો આપ્યો છે:

"(૧) જ્યારે ભાડૂત સિવાયની કોઈ વ્યક્તિ પોતાના અધિકારનો ઉપયોગ કરીને દુકાનમાં બેસે છે ત્યારે જ સબલેટિંગની ધારણા ઊભી થઈ શકે છે.જ્યાં સુધી પરિસર પર ભાડૂતનું નિયંત્રણ હોય અને પરિસરમાં ચાલતો વ્યવસાય ભાડૂતનો હોય, ત્યાં સુધી દુકાનમાં ભાડૂત સિવાય અન્ય વ્યક્તિની હાજરીથી સબલેટિંગ વહેતું હોવાનું માની શકાય નહીં.આ કાયદામાં કોર્ટને માત્ર કોઈ બહારના વ્યક્તિની હાજરીની હકીકત પરથી સબટેનન્સી લેવાની જરૂર નથી.પરિસરને વ્યક્તિને સબલેટ કરવામાં આવ્યો હોવાના આરોપને મકાનમાલિક

દ્વારા હકીકત તરીકે સાબિત કરવો પડશે અને માત્ર તે વ્યક્તિ અથવા તેના પુત્રની પરિસરની અંદર હાજરી દર્શાવતા ફોટોગ્રાફના આધારે, સબલેટની ધારણા કરી શકાતી નથી.

રિલાયન્સને શાલીમાર તાર પ્રોડક્ટ્સ લિમિટેડ વિરુદ્ધ એચ. સી. શર્મા, [૧૯૮૮] ૧ એસ. સી. સી. ૭૦ના કેસમાં પણ મૂકવામાં આવ્યું છે. આ પણ સબલેટિંગનો કેસ છે. આ કેસમાં, આ અદાલતે દિલ્લી ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમની કલમ ૧૪ (૧) પરંતુક (બી) અને ૧૬ (૨) અને (૩) ની જોગવાઈઓ પર કાર્યવાહી કરી છે. વિચારણા માટે આ અદાલત સમક્ષ પૂછવામાં આવેલો પ્રશ્ન એ હતો કે શું સબલેટિંગ હતું અને તે માટે મકાનમાલિકની લેખિત સંમતિ મેળવવામાં આવી છે કે કેમ. આ અદાલતે એવું માન્યું હતું કે ટ્રિબ્યુનલ અને હાઈકોર્ટના તે પ્રશ્નો પર હકીકતના સહવર્તી તારણો સામાન્ય રીતે ભારતના બંધારણની કલમ ૧૩૬ હેઠળ અપીલમાં સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા સ્વીકારવામાં આવશે. આ અદાલતે એવું પણ માન્યું હતું કે ભાડૂતને લીઝ ડીડના ઉદ્ભવનમાં મકાનમાલિકની લેખિત સંમતિ વિના પરિસરનો કોઈ ભાગ સબલેટ કરવાનો કોઈ અધિકાર નથી. મકાનમાલિકની લેખિત પરવાનગી વિના પરિસર ભાડે આપવામાં આવ્યું હોવાથી, આ અદાલતે એવું માન્યું હતું કે મકાનમાલિક ખાલી કરાવવાના હુકમનો હકદાર છે.

રિલાયન્સને ટીપક બેનર્જ વિરુદ્ધ લીલાબતી ચક્રવર્તી, [૧૯૮૭] ૪ એસસીસી ૧૬૧ના કેસમાં પણ મૂકવામાં આવ્યું છે. પશ્ચિમ બંગાળ પરિસર ભાડૂત અધિનિયમ, ૧૯૫૬ અને ઉપરોક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૩ (૧) (એ) ની જોગવાઈઓ હેઠળ સબલેટિંગનું આ વધુ એક ઉદાહરણ છે. આ અદાલતે સ્પષ્ટ રીતે એવું માન્યું છે કે જે વ્યક્તિ કથિત રીતે ભાડૂત હોવાનું કહેવાય છે તે એવા પરિસરનો એકમાત્ર કબજો ધરાવતી હોવાનું દર્શાવવું જોઈએ કે જેના પર મુખ્ય ભાડૂતનું કોઈ નિયંત્રણ નથી. આ અદાલતે એવું પણ માન્યું હતું કે ભાડાપટ્ટા અથવા તાબેદારી સાબિત કરવા માટેનો ઘટક એ છે કે પરિસર પર કબજો કરવાનો અધિકાર અમુક વળતર અથવા ભાડાની ચુકવણીના બદલામાં હોવો જોઈએ. વર્તમાન કેસમાં, સબલેટિંગ અને ભાડૂત દ્વારા ભાડૂત પાસેથી ભાડાની રસીદ અંગે સ્પષ્ટ પુરાવા હતા.

ઉપરોક્ત કારણોસર, અમારો અભિપ્રાય છે કે ત્રણેય અદાલતોના સહવર્તી તારણોમાં દખલ કરવા માટે કોઈ વોરંટ નથી. જો કે, અમે કલમ ૧૩ (૩), (૪) અને (૬) ના અર્થઘટન પર શ્રી જૈન દ્વારા દલીલ કરાયેલ પ્રથમ પ્રશ્નને ખુલ્લો મૂકીએ છીએ જેનો નિર્ણય યોગ્ય કેસમાં અને કાયદાની કલમ ૧૯એમાં લેવાશે.

વૈકલ્પિક રીતે શ્રી જૈને પરિસર ખાલી કરવા અને શાંતિપૂર્ણ ખાલી કબજો મકાનમાલિકને સોંપવા માટે કેટલાક વાજબી સમય માટે પ્રાર્થના કરી હતી. તે

વિવાદમાં નથી કે ભાડૂતો વર્ષ ૧૯૭૦ થી આ દુકાન પર કબજો ધરાવે છે.આ અદાલતના આદેશ મુજબ ભાડૂતોએ કોર્ટમાં ભાડું પણ જમા કરાવ્યું છે.પ્રશ્નમાં રહેલા પરિસરના લાંબા કબજાને ધ્યાનમાં લેતા, અમારો મત છે કે ભાડૂતોને વાજબી સમય આપવો જોઈએ જેથી તેઓ તૃતીય પક્ષો દ્વારા તેમની તમામ બાકી રકમ વસૂલવાની સ્થિતિમાં હોય.તેમને યોગ્ય રહેઠાણ શોધવા માટે પણ સમય આપવો પડશે.તેથી અમે ભાડૂતોને જગ્યા ખાલી કરવા અને ફેબ્રુઆરી, ૨૦૦૭ના અંત સુધીમાં શાંતિપૂર્ણ ખાલી કબજો સોંપવા માટે નવ મહિનાનો સમય આપીએ છીએ.ભાડૂતો હવે ૧૫૦૦/- રૂપિયાની રકમ ભાડાની રીતે નહીં પરંતુ દરેક અનુગામી મહિનાની ૧૫મી તારીખે અથવા તે પહેલાં ૧/૬/૨૦૦૬ થી ફેબ્રુઆરી, ૨૦૦૭ના અંત સુધી કોઈપણ ડિફોલ્ટ વિના ઉપયોગ અને વ્યવસાય માટે વળતર તરીકે ચૂકવશે.ભાડૂતોએ આજથી ત્રણ અઠવાડિયાના સમયગાળામાં આ અદાલતમાં ફાઈલ અને બાંહેધરી આપવી પડશે.અમે એ પણ સ્પષ્ટ કરીએ છીએ કે ભાડૂતો આ સમયગાળા દરમિયાન પરિસરને અન્ય કોઈ તૃતીય પક્ષને સબલેટ નહીં કરે અને ૧લી માર્ચ, ૨૦૦૭ના રોજ અથવા તે પહેલાં મકાનમાલિકને શાંતિપૂર્ણ કબજો સોંપશે.

સિવિલ અપીલનો તે મુજબ નિકાલ કરવામાં આવે છે.કોઈ ખર્ચ નહીં.

મકાનમાલિક આ અદાલતના આદેશો અનુસાર પહેલેથી જમા કરેલું ભાડું કોઈપણ જામીનગીરી આપ્યા વિના ઉપાડવા માટે સ્વતંત્ર છે અને જો ભાડાની કોઈ બાકી હોય, તો અપીલકર્તાઓ આજથી ચાર અઠવાડિયાની અંદર તે ચૂકવશે.

ડી. જી.

અપીલનો નિકાલ કરાયો.

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.