

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.

=====

પુષ્કર સિંઘ

વિરૂદ્ધ

અનસુયા

ઓગસ્ટ ૨૨, ૨૦૦૬

[અશોક ભાન, ન્યાયમૂર્તિશ્રી અને માર્કેડેય કાટજુ, ન્યાયમૂર્તિશ્રી]

ભાડું નિયંત્રણ અને હકાલપટ્ટી:

દિલ્લી ભાડું નિયંત્રણ કાયદો; કલમ ૧૪ (૧) (ઈ):ખાલી કરાવવાની
અરજી --- પ્રમાણિક જરૂરિયાતો --- મકાનમાલિકની પત્નીના નામે
વૈકલ્પિક રહેઠાણની ઉપલબ્ધતા --- રહેઠાણના હેતુ માટે યોગ્યતા ---
ઠરાવ્યુ:ભાડૂઆત પોતે રહેઠાણના હેતુ માટે વૈકલ્પિક રહેઠાણને યોગ્ય ગણી

શકતા ન હોવાથી, ફક્ત વૈકલ્પિક રહેઠાણની ઉપલબ્ધતાના આધારે ખાલી કરાવવાની અરજી નકારી શકાય નહીં.

અપીલકર્તા-મકાન માલિકે તેના ભાડૂત, પ્રતિવાદી સામે દિલ્લી ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમની કલમ ૧૪ (૧) (ઇ) હેઠળ તેના પરિવાર માટે પ્રામાણિક જરૂરિયાતના આધારે પરિસર ખાલી કરવા માટે ખાલી કરવાની અરજી દાખલ કરી હતી. વધારાના ભાડું નિયંત્રકે અરજીને મંજૂરી આપી હતી કે અપીલકર્તા અને તેના પરિવારના સભ્યોની પ્રામાણિક જરૂરિયાત છે અને અપીલકર્તાને તેની પત્નીની મિલકત પર કબજો કરવા માટે દબાણ કરી શકાતું નથી.

અસંતુષ્ટ, ભાડૂતએ પુનરીક્ષણ અરજી દાખલ કરી હતી, જેને હાઈકોર્ટ દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી હતી કે મકાનમાલિકની પત્નીના નામે રહેણાંક રહેઠાણ ઉપલબ્ધ હોવાથી, તે કદી શકાતું નથી કે ભાડૂતની જરૂરિયાત વાસ્તવિક હતી.તેથી આ અપીલ.

અપીલકર્તા-મકાન માલિકે દલીલ કરી હતી કે તેમની પત્નીના નામે ઉપલબ્ધ વૈકલ્પિક રહેઠાણ સંપૂર્ણપણે અયોગ્ય હતું અને તેમને પોતાની અને તેમના પરિવારની વાસ્તવિક જરૂરિયાત માટે પ્રશ્નમાં રહેલા પરિસરની જરૂર હતી;

અને તેમણે પ્રતિવાદી-ભાડૂતને વૈકલ્પિક રીતે ઉપલબ્ધ પરિસર ભાડે આપવાની રજૂઆત કરી હતી, પરંતુ પ્રતિવાદીએ આ પ્રસ્તાવ સ્વીકાર્યો ન હતો.

અપીલને મંજૂરી આપતા કોર્ટે

ઠરાવ્યુ: ભાડૂત પોતે માને છે કે વૈકલ્પિક રહેઠાણ રહેઠાણના હેતુ માટે યોગ્ય નથી, તેથી ખાલી કરાવવાની અરજી માત્ર મકાનમાલિકની પત્નીના નામે વૈકલ્પિક રહેઠાણની ઉપલબ્ધતાના આધારે નકારી શકાય નહીં. આથી, હાઈકોર્ટના સિંગલ જજના વિવાદિત ચુકાદા અને આદેશને રદ કરવામાં આવે છે અને વધારાના ભાડું નિયંત્રકને બહાર કાઢવાનો આદેશ પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે. [૧૯૯-બી]

એમ. એલ. પ્રભાકર વિ. રાજીવ સિંઘલ, [૨૦૦૧] ૨ એસસીસી ૩૫૫ પર આધાર રાખ્યો હતો.

નવી દિલ્હી ખાતે દિલ્હી હાઈકોર્ટના તા.૦૭.૦૭.૨૦૦૩ ના રોજના ચુકાદા અને આદેશમાંથી સિવિલ પરચૂરણ (મુખ્ય) નં.૧૫૧/૨૦૦૨ માં.

અપીલકર્તા તરફે તતિની બાસુ અને સુધીર નંદરાજોગ.

પ્રતિવાદી તરફે સતીશ ચંદ ગુપ્તા, ઓમ પ્રકાશ અને રામેશ્વર પ્રસાદ ગોયલ.

કોર્ટનો ચુકાદો આના દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો

માર્કેટકેટ કાટજુ, ન્યાયમૂર્તિશ્રી. પરવાનગી આપવામાં આવી.

આ અપીલ દિલ્હી હાઈકોર્ટના વિદ્વાન સિંગલ જજના તા.૦૭.૦૭.૨૦૦૩ ના રોજના વાંધાજનક ચુકાદા અને આદેશ સામે દાખલ કરવામાં આવી છે, જેમાં પ્રતિવાદીની દીવાની પરચૂરણ (મુખ્ય) અરજી નં.૧૫૧/૨૦૦૨ ને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને ૧૯ ઓક્ટોબર, ૨૦૦૧ ના રોજના એડિશનલ રેન્ટ કંટ્રોલરના ફ્લેટ નં.૨૧૫-એ, ટાઈપ-બી, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, જી.બી.ટી. હોસ્પિટલની સામે, નંદ નગરી, દિલ્હી ધરાવતા પરિસરમાંથી ભાડૂતને બહાર કાઢવાના નિર્દેશ આપતા આદેશને કાયદાની કલમ ૧૪(આઈ)(ઈ) હેઠળ રદ કરવામાં આવ્યો હતો.

પક્ષકારો તરફેના વિદ્વાન વકિલોને સાંભળ્યા.

અપીલકર્તાએ દિલ્હી ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમની કલમ ૧૪ (૧) (ઈ) હેઠળ તેના ભાડૂત અનસુયા સામે અરજી દાખલ કરી હતી, જે અહીં પ્રતિવાદી છે. આ ફ્લેટમાં બે ઓરડા, બાથરૂમ, રસોડું, શૌચાલય અને આંગણાનો સમાવેશ થાય છે, જે અપીલકર્તાએ વર્ષ ૧૯૯૦માં પ્રતિવાદીને ભાડે આપ્યા હતા.

દિલ્હી ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમની કલમ ૨૫-બી સાથે વાંચી શકાય તેવી કલમ ૧૪ (૧) (ઈ) હેઠળની તેમની અરજીમાં, અપીલકર્તાએ દલીલ કરી હતી કે તેમના પરિવારમાં પોતે, તેમની પત્ની, બે પુત્રો, ત્રણ પુત્રીઓ છે જે રહેઠાણના હેતુઓ માટે તેમના પર નિર્ભર છે. તેમણે વધુમાં જણાવ્યું હતું કે તેમના મોટા પુત્રના લગ્ન તા.૨૧.૦૭.૧૯૯૮ પર થયા હતા અને તેમને પોતાના અને તેમની પત્ની માટે એક ઓરડો, તેમના પુત્ર અને તેમના પરિવાર માટે એક ઓરડો, એક ડ્રોઈંગ રૂમ અને એક અભ્યાસ ખંડ, એક પૂજા ખંડ અને એક મહેમાન ખંડની જરૂર હતી. અપીલકર્તાએ વધુમાં જણાવ્યું હતું કે તેમની પુત્રી અર્ચના નોકરી કરે છે અને તેમની બીજી પુત્રીએ બી.એ.એમ.એસ. પૂર્ણ કર્યું છે અને ત્રીજી પુત્રી બી.એસ.સી.ની વિદ્યાર્થીની છે અને તેમનો પરિણીત પુત્ર અને પુત્રવધૂ સ્નાતક કરી રહ્યા છે અને નાનો પુત્ર ફિઝિયોથેરાપીનો વિદ્યાર્થી છે. તેમણે વધુમાં જણાવ્યું હતું કે હાલમાં તેમની પાસે ઉપલબ્ધ રહેઠાણ રહેઠાણના હેતુઓ માટે પૂરતું નથી અને તેથી રહેઠાણના હેતુ માટે પ્રતિવાદીની પ્રમાણિક ભાડાપટ્ટા હેઠળ પ્રશ્નમાં ફ્લેટની જરૂર છે. અપીલકર્તાએ એમ પણ જણાવ્યું હતું

કે પ્રશ્નમાં ફ્લેટ પ્રતિવાદીને રહેઠાણના હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યો હતો. આ રજૂઆતોના પ્રકાશમાં, અપીલકર્તાએ અરજી દાખલ કરી અને વિનંતી કરી કે દિલ્હી ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમની કલમ ૧૪ (૧) (ઇ) હેઠળ તેની તરફેણમાં અને પ્રતિવાદી સામે ખાલી કરાવવાનો આદેશ પસાર કરવામાં આવે.

તેમના લેખિત નિવેદનમાં, પ્રતિવાદીએ જણાવ્યું હતું કે અપીલકર્તા પાસે હરિજન બસ્તી, દિલ્હી ખાતે નં.૬/૨૧૩ નામનું વૈકલ્પિક રહેઠાણ હતું જેમાં નવ રૂમ હતા જે તેમની પત્ની શ્રીમતી કૃષ્ણા દેવીના નામે છે. આમ, એવો આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો હતો કે અપીલકર્તા પાસે પૂરતી સગવડ છે.

વધારાના ભાડું નિયંત્રક, કડકડડૂમા, દિલ્હીએ તા.૧૯.૧૦.૨૦૦૧ તારીખના આદેશ દ્વારા અરજીને મંજૂરી આપી હતી કે અપીલકર્તા અને તેના પરિવારના સભ્યોની પ્રામાણિક જરૂરિયાત છે. આ સત્તામંડળે એવું માન્યું હતું કે અપીલકર્તાને તેની પત્નીની મિલકત પર કબજો કરવા માટે દબાણ કરી શકાતું નથી.

અસંતુષ્ટ, ભાડૂત/પ્રતિવાદી બંધારણની કલમ ૨૨૭ હેઠળ અરજી કરે છે જેને દિલ્હી ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમની કલમ ૨૫-બી (૮) હેઠળ પુનરીક્ષણ અરજી તરીકે ગણવામાં આવી હતી અને તે પુનરીક્ષણને હાઈકોર્ટ દ્વારા વિવાદિત

આદેશ દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. ઉચ્ચ અદાલતે એવું માન્યું હતું કે વૈકલ્પિક રહેઠાણની અવગણના કરી શકાતી નથી જો તે પત્નીની માલિકીનું હોય જ્યારે પતિ અને પત્ની બંને સાથે મળીને રહે છે અને મેસમાં સંયુક્ત રીતે રહે છે અને રહે છે. ઉચ્ચ અદાલતે એવું માન્યું હતું કે અપીલકર્તાની પત્નીના નામે હરિજન બસ્તીમાં રહેણાંક રહેઠાણ છે, તેથી એવું ન કહી શકાય કે મકાનમાલિકની જરૂરિયાતો પ્રામાણિક છે.

વિવાદિત આદેશ સામે આ અપીલ આ અદાલતમાં દાખલ કરવામાં આવી છે.

આ અદાલતમાં, અપીલકર્તા-મકાનમાલિકના વિદ્વાન વકીલે જણાવ્યું હતું કે અપીલકર્તાની પત્નીના નામે હરિજન બસ્તી ખાતે વૈકલ્પિક રહેઠાણ સંપૂર્ણપણે અયોગ્ય છે અને અપીલકર્તાને પોતાની અને પરિવારની પ્રામાણિક જરૂરિયાત માટે પ્રશ્નમાં ફ્લેટની જરૂર છે અને અપીલકર્તા હરિજન બસ્તી ખાતેના પરિસરની રજૂઆત કરવા તૈયાર છે, જે તેની પત્નીના નામે છે, જો પ્રતિવાદી તેના પર કબજો કરવા તૈયાર હોય તો પ્રતિવાદી-ભાડૂતને ભાડાપટ્ટે. જો કે, પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલે જણાવ્યું હતું કે પ્રતિવાદી હરિજન બસ્તી ખાતે વૈકલ્પિક રહેઠાણની ઓફર સ્વીકારવા તૈયાર નથી, જે અપીલકર્તાની પત્નીના નામે હતી. આ સંજોગોમાં અમારો અભિપ્રાય છે કે ભાડૂત પોતે માને છે કે હરિજન

બસ્તીમાં રહેઠાણ રહેઠાણ માટે યોગ્ય નથી, તેથી અરજીને માત્ર આ આધાર પર નકારી શકાય નહીં કે હરિજન બસ્તીમાં તેની પત્નીના નામે રહેઠાણ છે.

એમ. એલ. પ્રભાકર વિરુદ્ધ રાજીવ સિંઘલ, [૨૦૦૧] ૨ એસ. સી. સી. ૩૫૫ માં આ અદાલત દ્વારા સમાન દ્રષ્ટિકોણ લેવામાં આવ્યો હતો.

ઉપર આપેલા કારણોસર, આ અપીલને મંજૂરી છે.દિલ્લી હાઈકોર્ટના વિદ્વાન સિંગલ જજના વિવાદિત ચુકાદા અને આદેશને રદ કરવામાં આવે છે અને તા.૧૯.૧૦.૨૦૦૧ તારીખના વિદ્વાન વધારાના ભાડું નિયંત્રકની હકાલપટ્ટીનો આદેશ પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે.

વધારાના ભાડું નિયંત્રકે તેના તા.૧૯.૧૦.૨૦૦૧ ના આદેશ દ્વારા ભાડૂતને તે આદેશની તારીખથી છ મહિનાનો સમય આપ્યો હતો. તે છ મહિનાનો સમય લાંબો સમય વીતી ગયો હોવાથી, અમે ભાડૂતને આ આદેશની તારીખથી બે મહિનાનો સમય આ પરિસર ખાલી કરવા માટે આપીએ છીએ, જેમાં નિષ્ફળ જતાં ભાડૂત અને તેના પરિવારના સભ્યોને પોલીસ દળ દ્વારા હાંકી કાઢવામાં આવશે.

ખર્ચ અંગે કોઈ ઓર્ડર આપવામાં આવશે નહીં.

અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવે 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 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.