

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.

=====

રશીદા બેગમ

વી.

જનરલ સેલ્સ લિમિટેડ.

૯ જુલાઈ, ૨૦૦૨

[ડી. પી. મોહપાત્ર અને શિવરાજ વી. પાટીલ, ન્યાયમૂર્તિ શ્રીઓ]

ભાડું નિયંત્રણ અને હકાલપટ્ટી:

દિલ્લી ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૫૮-કલમ ૧૪ (૧) પરંતુક (કે) અને ૧૪ (૧૧)-ખાલી કરાવવું-પરિસરનો દુરુપયોગ કરનાર અને લીઝની શરતોના ઉલ્લંઘનના આધારે-હકીકતો પર, પક્ષો વચ્ચે જમીનની લીઝનો કરાર કરવામાં આવ્યો હતો-કરાર જેમાં સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યું હતું કે જ્યાં સુધી ઔપચારિક લીઝ ડીડનો અમલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી લીઝ લેનાર કરાર અને શરતોથી બંધાયેલો રહેશે અને તે પણ કે કરારના ઉલ્લંઘનના કિસ્સામાં, લીઝ

લેનાર મિલકતનો કબજો જાળવી શકે છે-લીઝ લેનાર મકાનનું નિર્માણ કરે છે અને તેનો એક ભાગ ભાડે આપે છે-લીઝ લેનારને નોટિસ જારી કરે છે દુરુપયોગકર્તાના આધારે લીઝ સમાપ્ત કરવી અને ભાડૂતને કબજો સોંપવાનો નિર્દેશ આપવો-ભાડૂત દ્વારા દુરુપયોગકર્તાના આધારે ભાડૂત સામે ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરવી-ભાડું નિયંત્રક દ્વારા અરજી ફગાવી દેવાઈ-વળતર નક્કી કરવા માટે ભાડું નિયંત્રકને નિર્દેશ આપતી ટ્રિબ્યુનલ-ભાડૂત પછી ખાલી કરાવવાની અરજીને બરતરફ કરવાની માંગ કરે છે કારણ કે પક્ષો વચ્ચે કોઈ ઔપચારિક લીઝ ડીડનો અમલ કરવામાં આવ્યો નથી-ભાડું નિયંત્રક અરજીને મંજૂરી આપે છે-જો કે, ટ્રિબ્યુનલ ભાડું નિયંત્રકના આદેશને રદ કરે છે અને તેને વળતર નક્કી કરવા માટે નિર્દેશ આપે છે-આદેશને પડકારવામાં આવ્યો-ભાડૂતની અરજીને મંજૂરી આપતી ઉચ્ચ અદાલત-વાજબીપણું અપીલ, ધારવામાં આવી હતી કે, જ્યારે ભાડૂતએ દુરુપયોગકર્તાના આધારે ભાડાપટ્ટે સમાપ્ત કરવાની નોટિસ જારી કરી હતી, ત્યારે ભાડૂતને બહાર કાઢવા માટે અરજી દાખલ કરવાનો અધિકાર હતો-એક તકનીકી અરજી કે ઔપચારિક લીઝ ડીડની ગેરહાજરીને ભાડૂત દ્વારા ખાલી કરાવવાની અરજીમાં આધાર તરીકે ન લઈ શકાય-આમ, ઉચ્ચ અદાલત ખાલી કરાવવાની અરજીને રદ કરવામાં ન્યાયી ન હતી.

અપીલાર્થીને ભારતના રાષ્ટ્રપતિ વતી કામ કરતા અધિકારી દ્વારા જમીનના પ્લોટની લીઝ આપવામાં આવી હતી.પક્ષો વચ્ચે લીઝ માટે નોંધાયેલ

કરાર અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો.કરારમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે ઔપચારિક લીઝ ડીડ અમલમાં ન આવે ત્યાં સુધી, ભાડૂત તમામ કરારો અને શરતોથી બંધાયેલો રહેશે જાણે કે લીઝ ખરેખર અમલમાં મૂકવામાં આવી હોય અને કરારના ઉલ્લંઘનના કિસ્સામાં, ભાડૂત જમીનનો કબજો લઈ શકે.અપીલાર્થીને જમીનનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હતો અને મકાનના નિર્માણ માટે પરવાનગી આપવામાં આવી હતી.અપીલાર્થીએ મકાનનું નિર્માણ કર્યું હતું અને તેનો એક ભાગ પ્રતિવાદીને ભાડે આપ્યો હતો. પછી ભાડૂતએ પરિસરના દુરુપયોગ કરનારના આધારે ભાડાપટ્ટો સમાપ્ત કરવા માટે અપીલકર્તા-ભાડૂતને નોટિસ જારી કરી.અપીલકર્તા-ભાડૂતએ પ્રતિવાદી-ભાડૂતની તરફેણમાં કરારને સમાપ્ત કર્યો અને તેને ખાલી કબજો સોંપવાનો નિર્દેશ આપ્યો.પ્રતિવાદી-ભાડૂત પરિસર ખાલી કરવામાં નિષ્ફળ ગયો.ત્યારબાદ અપીલકર્તાએ દિલ્લી ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૫૮ની કલમ ૧૪ (૧) (કે) હેઠળ પરિસરનો દુરુપયોગ કરનારના આધારે ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરી હતી.વધારાના ભાડું નિયંત્રક (એઆરસી) એ ખાલી કરાવવાની અરજી ફગાવી દીધી હતી.જો કે, ટ્રિબ્યુનલે એ. આર. સી. ના આદેશને રદ કર્યો અને તેમને કાયદાની કલમ ૧૪ (૧૧) હેઠળ નુકસાની નક્કી કરવા માટે આગળ વધવાનો નિર્દેશ આપ્યો. ત્યારબાદ પ્રતિવાદીએ અરજીને રદ કરવા માટે અરજી દાખલ કરી હતી કારણ કે ભાડૂત અને અપીલકર્તા-ભાડૂત વચ્ચે કોઈ ઔપચારિક લીઝ ડીડનો અમલ કરવામાં આવ્યો ન હતો.એઆરસીએ અરજીને મંજૂરી આપી હતી.નારાજ, અપીલકર્તા-લેસીએ એ. આર. સી. ના આદેશને પડકારતી અપીલ દાખલ કરી.

ટ્રિબ્યુનલે અપીલને મંજૂરી આપી અને એઆરસીને વળતર નક્કી કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો.ત્યારબાદ પ્રતિવાદી-ભાડૂતએ ટ્રિબ્યુનલના આદેશને પડકારતી હાઈકોર્ટ સમક્ષ અપીલ દાખલ કરી હતી, જેને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી.એટલે વર્તમાન અપીલ.

આ અપીલમાં વિચારણા માટે જે પ્રશ્ન ઊભો થયો હતો તે એ હતો કે શું કેસની હકીકતો અને સંજોગો પર, કાયદાની કલમ ૧૪ (૧) ની જોગવાઈની કલમ (કે) હેઠળ અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી ખાલી કરાવવાની અરજીને આ આધાર પર ફગાવી દેવામાં ઉચ્ચ અદાલત યોગ્ય હતી કે અપીલકર્તા અને ઉપરી ભાડૂત વચ્ચે કોઈ ઔપચારિક લીઝ ડીડ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો ન હતો.

અપીલને મંજૂરી આપતા કોર્ટે ઠરાવ્યું:

૧. દિલ્લી ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૫૮ની કલમ ૧૪ (૧) પરંતુક કલમ (કે) હેઠળ, ભાડૂતના વર્તન પર ભાર મૂકવામાં આવે છે, જેણે સરકાર દ્વારા મકાનમાલિક પર લાદવામાં આવેલી કોઈપણ શરતથી વિપરીત રીતે પરિસરનો દુરુપયોગ કર્યો છે અથવા તેની સાથે વ્યવહાર કર્યો છે.કલમ ૧૪ (૧) ની જોગવાઈમાં એવા આધારોની ગણતરી કરવામાં આવી છે જેના પર મકાનમાલિક ભાડૂત પાસેથી પરિસરનો કબજો વસૂલ કરી શકે છે.આ કાયદાની કલમ (કે) નો

હેતુ મકાનમાલિકના હિતનું રક્ષણ કરવાનો છે, જેને લીઝની સમાપ્તિનો સામનો કરવો પડી શકે છે અને જમીનની લીઝ આપતી વખતે ઉપરી ભાડૂત દ્વારા તેના પર લાદવામાં આવેલી શરતોનો ભંગ કરવા બદલ મિલકત ગુમાવવી પડી શકે છે.આવી સ્થિતિમાં, મકાનમાલિકને ભાડૂતને બહાર કાઢવા અને પરિસરનો કબજો મેળવવા માટે નિયંત્રકને ખસેડવાનો અધિકાર આપવામાં આવે છે જેથી તે પરિસરનો દુરુપયોગ કરનારના પરિણામો અને ભાડાપટ્ટે આપેલી શરતોના ઉલ્લંઘનથી બચી શકે.જો ભાડૂત કલમ ૧૪ (૧) ના પરંતુકના ખંડ (કે) માં ઉલ્લેખિત કોઈ પણ અધિકારી દ્વારા મકાનમાલિક પર લાદવામાં આવેલી શરતનું પાલન કરે અને નિયંત્રક નિર્દેશ કરે તે રીતે કલમ ૧૪ (૧૧) હેઠળ વળતર તરીકે તે અધિકારીને રકમ ચૂકવે તો તેને પરિસરમાંથી બહાર કાઢવાની ધમકી સામે પોતાને બચાવવા માટે તક આપવામાં આવે છે.વધુમાં, કલમ ૧૪ (૧) અને કલમ ૧૪ (૧૧) ની જોગવાઈની કલમ (કે) માં કોઈ ચોક્કસ સ્વરૂપમાં લીઝના દસ્તાવેજના અમલનો ઉલ્લેખ નથી.ભાર એ શરતોના પાલન પર છે કે જેના આધારે મિલકતની લીઝ ભાડૂતને આપવામાં આવી હતી જે પરિસરના કબજામાં ભાડૂતનો મકાનમાલિક છે.[૬૫-જી-એચ; ૬૬-એ-સી]

૨. તાત્કાલિક કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં, શંકા માટે બહુ ઓછો અવકાશ છે કે ઉપરી ભાડૂત અને અપીલકર્તા-ભાડૂત વચ્ચે કેટલીક શરતો સાથે જમીનની લીઝ માટે કરાર હતો જે કરારની સમાપ્તિના પરિણામ સાથે ભાડૂતને બંધનકર્તા હતા.ખરેખર, ઉપરી ભાડૂતએ અપીલકર્તા-ભાડૂતને મિલકતનો

દુરુપયોગ કરનારના આધારે ભાડાપટ્ટો સમાપ્ત કરવાની અને ભારતના રાષ્ટ્રપતિના પરિસરમાં ફરીથી પ્રવેશ કરવાના નિર્ણયની જાણ કરવાની નોટિસ જારી કરી હતી. આ સંજોગોમાં, અપીલકર્તા કાયદાની કલમ ૧૪ (૧) ની જોગવાઈની કલમ (કે) ની શરતોમાં ભાડૂતને બહાર કાઢવા માટે અરજી દાખલ કરવાનો હકદાર હતો. તકનીકી દલીલ કે ભારતના રાષ્ટ્રપતિ અને અપીલકર્તા-ભાડૂત વચ્ચે લીઝનો કોઈ ઔપચારિક દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો ન હોવાથી પ્રતિવાદી-ભાડૂતને નિર્વિવાદ તથ્યાત્મક સ્થિતિને ધ્યાનમાં રાખીને ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહીમાં ઉઠાવવા માટે ઉપલબ્ધ ન હતો. ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા પસાર કરાયેલા રિમાન્ડ આદેશમાં તે અસર માટે ચોક્કસ નિર્દેશ હોવા છતાં, દુરુપયોગ કરનાર માટે પ્રતિવાદી-ભાડૂત દ્વારા ઉપરી ભાડૂતને ચૂકવવાના વળતરના નિર્ધારણ માટે કાયદાની કલમ ૧૪ (૧૧) હેઠળ આગળ વધવામાં એ. આર. સી. ભૂલ કરી હતી, અને ટ્રિબ્યુનલ કાયદાની કલમ ૧૪ (૧૧) હેઠળ પરિસરનો દુરુપયોગ કરનાર માટે વળતરના નિર્ધારણ માટે આગળ વધવાના નિર્દેશ સાથે એ. આર. સી. ના આદેશને રદ કરવામાં યોગ્ય હતું. તેથી, ટ્રિબ્યુનલના આદેશને રદ કરીને અને ખાલી કરાવવાની અરજીને ફગાવી દેવાનો હાઈકોર્ટનો ચુકાદો બિનટકાઉ છે. [૬૬-એફ, જી, એચ; ૬૭-એ, બી, સી]

સિવિલ અપીલેટ જ્યુરિસડિક્શન: સિવિલ અપીલ નંબર ૩૬૬૩-૬૪ ઓફ ૨૦૦૨.

એસ. એ. ઓ. ૩૧૦૦માં દિલ્હી હાઈકોર્ટના ૧૦ મે, ૨૦૦૦ અને ૨૪ મે, ૨૦૦૦ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

અપીલકર્તાઓ તરફે એન. એન. ગોસ્વામી, રમણ કપૂર અને અરુણ કે. સિંહા.

પ્રતિવાદી તરફે મખીજા, સુશ્રી સુમન બગ્ગા અને સુશ્રી રાની છાબડા.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ ડી. પી. મોહપાત્રા દ્વારા આપવામાં આવ્યો

પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી આ અપીલ એસ. એ. ઓ. નં.૩/૨૦૦૦ અને સી. એમ. પી. નં.૧૩૫/૨૦૦ માં દિલ્હી હાઈકોર્ટના ચુકાદા સામે નિર્દેશિત કરવામાં આવી છે, જેમાં ૨૨ નવેમ્બર, ૧૯૯૯ના રોજ આર. સી. એ. નં.૧૨૭/૯૭ માં ભાડા નિયંત્રણ ટ્રિબ્યુનલના ચુકાદાને રદ કરવામાં આવ્યો હતો અને ૨૭ જાન્યુઆરી, ૧૯૯૭ના રોજ વધારાના ભાડા નિયંત્રકના ચુકાદાની પુષ્ટિ કરવામાં આવી હતી, જેમાં અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી ખાલી કરાવવાની અરજીને જાળવી ન શકાય તેવી ગણાવીને ફગાવી દેવામાં આવી હતી.આ પરિસરને પ્લોટ નંબર ૮, બ્લોક નં.૪૮, શોપિંગ સેન્ટર, માલયા માર્ગ, ડિપ્લોમેટિક એન્કલેવ, નવી દિલ્હી તરીકે વર્ણવવામાં આવ્યું છે.અપીલકર્તાને

ભારત સંઘ દ્વારા જમીનનો પ્લોટ ફાળવવામાં આવ્યો હતો, જેના પર પ્રશ્નમાં રહેલો પરિસર ઊભો છે.જમીન અને વિકાસ અધિકારી (ટૂંકમાં "એલ એન્ડ ડીઓ") અને અપીલકર્તા દ્વારા ભારતના રાષ્ટ્રપતિ વચ્ચે ૨૪ ડિસેમ્બર, ૧૯૬૫ના રોજ લીઝ માટે નોંધાયેલ કરાર કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં બંને પક્ષો માટે બંધનકર્તા નિયમો અને શરતો નક્કી કરવામાં આવી હતી.કરારની કલમ ૧૮ માં, એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે જ્યાં સુધી ઔપચારિક લીઝ ડીડ અમલમાં ન આવે ત્યાં સુધી, ભાડૂત ઉપરોક્ત સ્વરૂપમાં તમામ કરારો અને શરતો દ્વારા સમાન રીતે અને તમામ બાબતોમાં સમાન પરિણામો સાથે બંધાયેલો રહેશે જાણે કે લીઝ ખરેખર અમલમાં મૂકવામાં આવી હોય.કરારની કલમ ૨૧માં એવું જણાવવામાં આવ્યું હતું કે કરારની કોઈપણ શરતોના અમલમાં કોઈ પણ ઉદ્વેગન અથવા નિષ્ફળતાના કિસ્સામાં, રાષ્ટ્રપતિ અથવા તેમના પત્ની તેમના કર્મચારી એવા કોઈ પણ અધિકારી માટે આ જમીન અને મકાનમાં પ્રવેશ કરવો અને તેના પર કબજો રાખવો અને રાષ્ટ્રપતિના સંપૂર્ણ ઉપયોગ માટે આ જમીન પર મળી શકે તેવી તમામ ઇમારતો, બાંધકામો અને સામગ્રીનો કબજો લેવો અને જાળવી રાખવો કાયદેસર રહેશે અને તે પછી કરાર રદબાતલ થશે.ત્યારબાદ, અપીલકર્તાએ પ્લોટ પર મકાનના નિર્માણ માટે મંજૂરી યોજના માટે અરજી કરી હતી અને નવી દિલ્હી મ્યુનિસિપલ કમિટી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલી યોજના પર, અપીલકર્તાએ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર બે વ્યાપારી દુકાનો અને પ્રથમ માળ પર રહેણાંક ક્વાર્ટર સાથે જમીન પર બાંધકામ કર્યું હતું.આવી જ એક દુકાન ૭૮૦ ચોરસ ફૂટ વિસ્તારમાં ફેલાયેલી છે.મકાનના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર ૨૪ ડિસેમ્બર,

૧૯૭૬ના ભાડાના ખત દ્વારા પ્રતિવાદીને વેપારી હેતુઓ માટે રૂ. ૨૩૪૦ દર મહિના ના ભાડા ઉપર આપવામા આવેલ હતી.

બાંધકામ અને આવાસ મંત્રાલયની જમીન અને વિકાસ કચેરીના સેટલમેન્ટ કમિશનરે ૨૪ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૮૩ના રોજ અપીલકર્તાને નોટિસ જારી કરી હતી, જેમાં આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો હતો કે કરારનો ભંગ થયો છે કે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનો ઉપયોગ પોસ્ટ ઓફિસ અને ઉષા ઇન્ટરકોન્ટિનેન્ટલ જનરલ સેલ્સ પ્રાઇવેટ લિમિટેડની ઓફિસ તરીકે થઈ રહ્યો છે. ભાડૂત દ્વારા ૨૨ માર્ચ, ૧૯૮૩ના રોજ લખેલા પત્ર નં./૯/૪૮ (S-૮)/૮૩ દ્વારા નોટિસ આપવામાં આવી હોવા છતાં હજુ સુધી ઉલ્લંઘનો દૂર કરવામાં આવ્યા નથી. નોટિસમાં વધુમાં જણાવવામાં આવ્યું હતું કે આ સંજોગોમાં ભાડૂત ૨૫ જુલાઈ, ૧૯૮૩ના રોજ લીઝના કરારની કલમ XXI દ્વારા તેમને આપવામાં આવેલી સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને ઉક્ત પરિસરમાં ફરી પ્રવેશ કર્યો હતો. ભાડૂત, અહીં અપીલકર્તાને, જમીન, મકાન, ફિટિંગ અને ફિક્સર વગેરે સહિત પરિસરનો શાંતિપૂર્ણ કબજો વિકાસ કાર્યાલયમાં સહાયક ઇજનેર શ્રી ગંડોત્રાને સોંપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. સહાયક સમાધાન કમિશનર પાસેથી ઉપરોક્ત નોટિસ પ્રાપ્ત થયા પછી, અપીલકર્તાએ ૨૪ ઓક્ટોબર, ૧૯૮૩ની નોટિસ દ્વારા પ્રતિવાદીની તરફેણમાં કરારને તાત્કાલિક અસરથી સમાપ્ત કર્યો હતો અને તેને નોટિસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર પરિસર ખાલી કરવા અને તેનો ખાલી કબજો સોંપવાની જરૂર હતી. ભાડૂત-પ્રતિવાદી અહીં પરિસર ખાલી કરવામાં નિષ્ફળ ગયો હોવાથી,

અપીલકર્તાએ દિલ્હી ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૫૮ (ટૂંકમાં 'અધિનિયમ') ની કલમ ૧૪ (૧) (કે) હેઠળ અરજી દાખલ કરી હતી, જેમાં પ્રતિવાદીને ખાલી કરવાની માંગ કરવામાં આવી હતી. વધારાના ભાડું નિયંત્રક (ટૂંકમાં 'એઆરસી'), દિલ્હીએ ૨૭ જાન્યુઆરી, ૧૯૯૭ના આદેશ દ્વારા અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી ખાલી કરાવવાની અરજીને ફગાવી દીધી હતી. અપીલ પર, ભાડું નિયંત્રણ ટ્રિબ્યુનલે ૨૨ નવેમ્બર, ૧૯૯૯ના ચુકાદા દ્વારા એ. આર. સી. ના આદેશને ૨૬ કર્યો હતો અને એલ એન્ડ ડી. ઓ. ને નોટિસ જારી કર્યા પછી કાયદાની કલમ ૧૪ (૧૧) હેઠળ નુકસાની નક્કી કરવા માટે આગળ વધવા માટે એ. આર. સી. ને આ બાબત મોકલી હતી. રિમાન્ડ પછી એઆરસી સમક્ષ કાર્યવાહીની પેન્ડન્સી દરમિયાન, પ્રતિવાદીએ અરજીને ૨૬ કરવાની વિનંતી કરતી અરજી દાખલ કરી હતી કારણ કે એલ એન્ડ ડીઓ અને અપીલકર્તા વચ્ચે કોઈ ઔપચારિક લીઝ ડીડનો અમલ કરવામાં આવ્યો ન હતો. અરજી પ્રાપ્ત થયા પછી, એઆરસીએ શ્રી ટી. સી. હિંગોરાની, નાયબ રાજ્યપાલનું નિવેદન નોંધ્યું હતું. જમીન અને વિકાસ અધિકારી, જેમણે જણાવ્યું હતું કે, અન્ય બાબતોની સાથે, અપીલકર્તા સાથે લીઝ માટેના કરાર પર એલ એન્ડ ડીઓ દ્વારા ૨૪ ડિસેમ્બર, ૧૯૬૫ના રોજ હસ્તાક્ષર કરવામાં આવ્યા હતા અને દસ્તાવેજ એસ. જે. ૧૯૮૬ પુસ્તક નંબર ૧, વોલ્યુમ નં. ૧૪૯૦ પૃષ્ઠો ૧૦૭-૧૨૦ દ્વારા નોંધવામાં આવ્યો હતો અને ૧૭ માર્ચ, ૧૯૬૬ના રોજ નોંધવામાં આવ્યો હતો; કારણના અનુસરણમાં કાયમી લીઝ ડીડ પર હસ્તાક્ષર કરવાના હતા; કાયમી લીઝ ડીડની એક નકલ અપીલકર્તાને લીઝ માટેના કરાર સાથે આપવામાં આવી હતી

અને તેના પર અપીલકર્તા સુશ્રી રશિદા બેગમ દ્વારા અગાઉથી હસ્તાક્ષર કરવામાં આવ્યા હતા.કાયમી લીઝ ડીડ પર ઇમારત પૂર્ણ થયા પછી અને સરકારી લેણાં ચૂકવ્યા પછી હસ્તાક્ષર કરવાના હતા.નાયબ જમીન વિકાસ અધિકારીએ વધુમાં જણાવ્યું હતું કે કાયમી લીઝ પર હસ્તાક્ષર ન કરવાથી પક્ષો વચ્ચેના કરારમાં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓને કોઈ પણ રીતે અસર થતી નથી.આ બાબતને ધ્યાનમાં રાખીને, એઆરસીએ એવું માન્યું હતું કે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ ઔપચારિક લીઝ ન હોય તેવા કેસમાં, લીઝની શરતોના ઉલ્લંઘનનો કોઈ પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી, ન તો કાયદાની કલમ ૧૪ (૧૧) હેઠળ નુકસાનીનો કોઈ પ્રશ્ન ઊભો થાય છે. તેથી, કાયદાની કલમ ૧૪ (૧૧) હેઠળની કાર્યવાહી બંધ કરવામાં આવી હતી અને ૨૭ જાન્યુઆરી, ૧૯૯૭ ના આદેશ દ્વારા ફાઇલને રેકૉર્ડ રૂમમાં મોકલવામાં આવી હતી.એ. આર. સી. ના આદેશ સામે અહીં અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલમાં, ભાડું નિયંત્રણ ટ્રિબ્યુનલે ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા રિમાન્ડના આદેશનો ઉલ્લેખ કરીને, એ. આર. સી. દ્વારા ખાલી કરાવવાની અરજીને ફગાવી દેવાના આદેશને રદ કર્યો હતો અને કેસને ચોક્કસ આદેશ સાથે તેને મોકલી આપ્યો હતો કે કાયદાની કલમ ૧૪ (૧૧) હેઠળ પરિસરનો દુરુપયોગ કરનાર માટે વળતર/દંડ નક્કી કરવાના હેતુથી કેસને રિમાન્ડ કરવામાં આવ્યો હોવાથી, પક્ષકારો અને એલ એન્ડ ડીઓને સાંભળ્યા પછી, એ. આર. સી. પાસે અધિનિયમની કલમ ૧૪ (૧૧) ની જોગવાઈઓ અનુસાર વળતર અથવા દુરુપયોગના આરોપો નક્કી કરવા સિવાય કોઈ વિકલ્પ નહોતો. કે એ. આર. સી. એ એ પ્રશ્નમાં જવા માટે ખુદ્દું ન હતું કે શું અરજી પોતે

જાળવવા યોગ્ય છે કે નહીં.ટ્રિબ્યુનલે વધુમાં જણાવ્યું હતું કે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલા કરારમાં કરારો પરથી સ્પષ્ટ છે કે ભાડૂત, જે અહીં અપીલકર્તા છે, તે માત્ર પરિસરનો કબજો મેળવવા માટે જ હકદાર નથી, પરંતુ તેને કરારના આધારે તેના પર મકાન ઊભું કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને વધુમાં જમીનના મૂલ્ય માટે સંપૂર્ણ રકમ ભાડૂત દ્વારા ચૂકવવામાં આવી હતી.ટ્રિબ્યુનલનો મત હતો કે કાયદાની કલમ ૧૪ની જોગવાઈની કલમ (કે) માં 'લીઝ' શબ્દ અસ્તિત્વમાં છે, તેનો અર્થ એ નથી કે જ્યાં સુધી પક્ષો વચ્ચે કાયમી લીઝ અમલમાં ન આવે ત્યાં સુધી કાયદાની કલમ ૧૪ (૧) (કે) હેઠળની જોગવાઈઓ લાગુ કરવામાં આવશે નહીં.ટ્રિબ્યુનલે લીઝ ડીડનો અમલ કર્યા વિના માત્ર ફાળવણી પત્ર જારી કરવાની અને તેમાં શરતો લાદવાની સરકારની પ્રવર્તમાન પ્રથાની પણ નોંધ લીધી હતી અને કરાર હેઠળ મકાનમાલિક પર લાદવામાં આવેલી કોઈપણ શરતોનો ભંગ થવાના કિસ્સામાં, તેના ભાડૂતને બહાર કાઢવા માટે કલમ ૧૪ (૧) ની જોગવાઈના કલમ (કે) નો આશ્રય લેવામાં આવ્યો હતો.ઉપરોક્ત ચર્ચા પર, ટ્રિબ્યુનલે ૨૨ નવેમ્બર, ૧૯૯૯ના રોજ તેના ચુકાદા દ્વારા મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલનો સ્વીકાર કર્યો હતો અને એ. આર. સી. ના આદેશને રદ કર્યો હતો અને નિર્દેશો સાથે કેસ પરત મોકલી દીધો હતો કે એ. આર. સી. પક્ષકારોને સાંભળ્યા પછી એક મહિનાની અંદર એલ. એન્ડ. ડી. ઓ. ને ચૂકવવાપાત્ર દુરુપયોગ કરનાર માટે વળતર નક્કી કરશે અને કાયદાની કલમ ૧૪ (૧) (કે) ની જોગવાઈઓ દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલા ક્ષેત્રમાં પ્રવેશ કર્યા વિના કાયદાની કલમ ૧૪ (૧૧) હેઠળ જ આદેશ

પસાર કરશે. પક્ષોને ૨ ડિસેમ્બર, ૧૯૯૯ના રોજ એઆરસી સમક્ષ હાજર થવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો.ભાડૂત, જે અહીં પ્રતિવાદી છે, તેણે ટ્રિબ્યુનલના ચુકાદા/આદેશને પડકારતી હાઈકોર્ટ સમક્ષ અપીલ દાખલ કરી હતી, જેને ૧૦ મે, ૨૦૦૦ના ચુકાદા દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી હતી.હાઈકોર્ટના ઉપરોક્ત ચુકાદાને આ અપીલમાં પડકારવામાં આવ્યો છે.

વિચારણા માટે જે વિવાદાસ્પદ પ્રશ્ન ઊભો થાય છે તે એ છે કે શું કેસની હકીકતો અને સંજોગો પર, કાયદાની કલમ ૧૪ (૧) ની જોગવાઈની કલમ (કે) હેઠળ અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી ખાલી કરાવવાની અરજીને માત્ર એ આધાર પર ફગાવી દેવામાં ઉચ્ચ અદાલત યોગ્ય હતી કે મકાનમાલિક અને ઉપરી ભાડૂત વચ્ચે કોઈ ઔપચારિક લીઝ ડીડ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો ન હતો?અમારા મતે આ પ્રશ્નનો જવાબ કલમ ૧૪ના પરંતુકની કલમ (કે) ના અર્થઘટન અને કાયદાની કલમ ૧૪ (૧૧) સાથેની તેની ક્રિયાપ્રતિક્રિયા પર આધારિત છે. કલમ ૧૪ (૧) અને કલમ ૧૪ (૧૧) ની જોગવાઈની કલમ (કે) અહીં નીચે ટાંકવામાં આવી છે:

"૧૪.ખાલી કરાવવા સામે ભાડૂતનું રક્ષણ-(૧) અન્ય કોઈ કાયદો અથવા કરારમાં તેનાથી વિપરીત કંઈપણ હોવા છતાં, કોઈ પણ અદાલત અથવા નિયંત્રક દ્વારા ભાડૂત સામે મકાનમાલિકની તરફેણમાં કોઈ પણ જગ્યાના કબજાની વસૂલાત માટે કોઈ આદેશ અથવા

હુકમનામું કરવામાં આવશે નહિ.

પરંતુ નિયંત્રક, તેને નિયત રીતે કરવામાં આવેલી અરજી પર, નીચે
આપેલા એક અથવા વધુ આધારો પર જ પરિસરનો કબજો વસૂલવાનો
આદેશ આપી શકે છે, એટલે કે.

.....

(કે) ભાડૂતએ અગાઉની સૂચના હોવા છતાં, સરકાર અથવા દિલ્હી
વિકાસ સત્તામંડળ અથવા દિલ્હી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા
મકાનમાલિક પર લાદવામાં આવેલી કોઈપણ શરતની વિરુદ્ધ રીતે
પરિસરનો ઉપયોગ કર્યો છે અથવા તેની સાથે વ્યવહાર કર્યો છે, જ્યારે
તેને જે જમીન પર પરિસર સ્થિત છે તેની લીઝ આપી છે;

.....

કલમ ૧૪ ની પેટા-કલમ (૧૧) નીચે મુજબ વાંચે છે:

"(૧૧) પેટા-કલમ (૧) ના પરંતુકના ખંડ (કે) માં નિર્દિષ્ટ કરેલા
આધાર પર કોઈ પણ જગ્યાના કબજાની વસૂલાત માટે કોઈ આદેશ

આપવામાં આવશે નહીં, જો ભાડૂત, નિયંત્રક દ્વારા આ વતી નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવે તેવા સમયની અંદર, તે ખંડમાં ઉલ્લેખિત કોઈપણ સત્તાધિકારીઓ દ્વારા મકાનમાલિક પર લાદવામાં આવેલી શરતનું પાલન કરે છે અથવા નિયંત્રક નિર્દેશ કરે તે વળતરની રકમ તે સત્તાધિકારીને ચૂકવે છે.

.....

કલમ ૧૪ (૧) ના પરંતુકની કલમ (કે) ના સાદા વાંચન પર, તે સ્પષ્ટ છે કે ભાડૂતના વર્તન પર ભાર મૂકવામાં આવે છે, જેણે સરકાર દ્વારા મકાનમાલિક પર લાદવામાં આવેલી કોઈપણ શરતની વિરુદ્ધ રીતે પરિસરનો દુરુપયોગ કર્યો છે અથવા તેની સાથે વ્યવહાર કર્યો છે, જ્યારે તેને જમીનની લીઝ આપવામાં આવી છે જેના પર પરિસર સ્થિત છે.કલમ ૧૪ (૧) ની જોગવાઈમાં એવા આધારોની ગણતરી કરવામાં આવી છે કે જેના પર મકાનમાલિક ભાડૂત પાસેથી પરિસરનો કબજો વસૂલ કરી શકે છે.કલમ (કે) ની જોગવાઈનો હેતુ મકાનમાલિકના હિતનું રક્ષણ કરવાનો છે, જે લીઝની સમાપ્તિનો સામનો કરી શકે છે અને જમીનની લીઝ આપતી વખતે ઉપરી ભાડૂત દ્વારા તેના પર લાદવામાં આવેલી શરતોનો ભંગ કરવા બદલ મિલકત ગુમાવી શકે છે.આવી પરિસ્થિતિનો સામનો કરવા માટે, મકાનમાલિકને ભાડૂતને બહાર કાઢવા અને પરિસરનો કબજો મેળવવા માટે નિયંત્રકને ખસેડવાનો અધિકાર આપવામાં આવે છે જેથી તે પરિસરના દુરુપયોગ

કરનારના પરિણામો અને ભાડાપટ્ટે આપેલી શરતોના ઉલ્લંઘનથી બચી શકે.જો ભાડૂત કલમ ૧૪ (૧) ના પરંતુકના ખંડ (કે) માં ઉલ્લેખિત કોઈ પણ અધિકારી દ્વારા મકાનમાલિક પર લાદવામાં આવેલી શરતનું પાલન કરે છે અને નિયંત્રક નિર્દેશ કરે તે વળતરની રકમ તે અધિકારીને ચૂકવે છે, તો તેને પરિસરમાંથી બહાર કાઢવાની ધમકી સામે પોતાને બચાવવા માટે તક આપવામાં આવે છે.આ હેતુ માટેની જોગવાઈ કાયદાની કલમ ૧૪ની પેટા-કલમ (૧૧) માં કરવામાં આવી છે. ઉપરોક્ત બે વૈધાનિક જોગવાઈઓમાંથી કોઈ પણ કોઈ ચોક્કસ સ્વરૂપમાં લીઝના દસ્તાવેજના અમલનો ઉલ્લેખ કરતું નથી.ભાર એ શરતોના પાલન પર છે કે જેના આધારે મિલકતની લીઝ ભાડૂતને આપવામાં આવી હતી જે પરિસરના કબજામાં ભાડૂતનો મકાનમાલિક છે.

હાથ પરના કેસમાં, જમીનના પ્લોટની લીઝ માટે અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી ભારતના રાષ્ટ્રપતિ વતી કાર્યરત અધિકારી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવી હતી.ઉપરી ભાડૂત અને તેના ભાડૂત વચ્ચે નોંધાયેલ કરાર કરવામાં આવ્યો હતો જેમાં ભાડાપટ્ટે આપેલી શરતો સામેલ કરવામાં આવી હતી.દસ્તાવેજમાં જણાવવામાં આવ્યું હતું કે જ્યાં સુધી લીઝનો ઔપચારિક દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવામાં ન આવે અને આવા દસ્તાવેજની ગેરહાજરીમાં, તેમાં નિર્ધારિત નિયમો અને શરતો ભાડૂતને બંધનકર્તા રહેશે અને તે જ રીતે લાગુ કરી શકાય છે જેમ કે પક્ષો વચ્ચે લીઝનો ઔપચારિક દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હોય.ઉપરોક્ત સમજૂતીને અનુસરીને, જમીનનો કબજો ભાડૂતને

સોંપવામાં આવ્યો હતો અને નવી દિલ્હી મ્યુનિસિપલ કમિટી દ્વારા મકાનના નિર્માણ માટે મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. એક ઇમારત બાંધવામાં આવી હતી અને તેનો એક ભાગ અહીં પ્રતિવાદીની તરફેણમાં ભાડે આપવામાં આવ્યો હતો. આ સંજોગોમાં, શંકા માટે બહુ ઓછી તક છે કે ઉપરી ભાડૂત અને અપીલકર્તા વચ્ચે કેટલીક શરતો સાથે જમીનની લીઝ માટે કરાર હતો જે કરારની સમાપ્તિના પરિણામ સાથે ભાડૂતને બંધનકર્તા હતા, શરતોના પાલનમાં ડિફોલ્ટના કિસ્સામાં, અને સમાપ્તિ પર મિલકત પર પુનઃપ્રારંભ/ફરીથી પ્રવેશ માટે. ખરેખર, ઉપરી ભાડૂતએ અપીલકર્તાને મિલકતનો દુરુપયોગ કરનારના આધારે ભાડાપટ્ટો સમાપ્ત કરવાની અને ભારતના રાષ્ટ્રપતિના પરિસરમાં ફરીથી પ્રવેશ કરવાના નિર્ણયની જાણ કરવાની નોટિસ જારી કરી હતી. આ સંજોગોમાં, અપીલકર્તા કાયદાની કલમ ૧૪ (૧) ની જોગવાઈની કલમ (કે) ની શરતોમાં ભાડૂતને બહાર કાઢવા માટે અરજી દાખલ કરવાનો હકદાર હતો. તકનીકી દલીલ કે ભારતના રાષ્ટ્રપતિ અને અપીલકર્તા વચ્ચે લીઝનો કોઈ ઔપચારિક દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો ન હોવાથી અગાઉ નોંધ્યા મુજબ નિર્વિવાદ તથ્યાત્મક સ્થિતિને ધ્યાનમાં રાખીને ખાલી કરાવવા માટેની કાર્યવાહીમાં ઉઠાવવા માટે ભાડૂત-પ્રતિવાદી માટે ઉપલબ્ધ ન હતો; ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા પસાર કરાયેલા રિમાન્ડ આદેશમાં તે અસર માટે ચોક્કસ નિર્દેશ હોવા છતાં, દુરુપયોગ કરનાર માટે ભાડૂત દ્વારા ઉપરી ભાડૂતને ચૂકવવાના વળતરના નિર્ધારણ માટે કાયદાની કલમ ૧૪ (૧૧) હેઠળ આગળ વધવાનો ઇનકાર કરવામાં એઆરસી સ્પષ્ટ રીતે ભૂલમાં હતી. તેથી, ટ્રિબ્યુનલે કાયદાની કલમ ૧૪ (૧૧) હેઠળ પરિસરનો

દુરુપયોગ કરનાર માટે વળતર નક્કી કરવા માટે આગળ વધવાના નિર્દેશ સાથે એ. આર. સી. ના ઉપરોક્ત આદેશને રદ કરવામાં સાચો હતો. પરિણામે, તે અનુસરે છે કે ટ્રિબ્યુનલના ચુકાદા/આદેશને રદ કરીને અને ખાલી કરાવવા માટેની અરજીને ફગાવી દેવાનો હાઈકોર્ટનો ચુકાદો બિનટકાઉ છે.

તદનુસાર, અપીલને ખર્ચ સાથે મંજૂરી આપવામાં આવે છે.એસ. એ. ઓ. નં.૩/૨૦૦ માં ૨૪ મે, ૨૦૦૦ના રોજ હાઈકોર્ટના ચુકાદાને રદ કરવામાં આવ્યો છે અને આર.સી.એ. નં.૧૨૭/૧૯૯૭ માં ભાડું નિયંત્રણ ટ્રિબ્યુનલના ૨૨ નવેમ્બર, ૧૯૯૯ના ચુકાદાને પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે. છે.સુનાવણી ફી ની રૂ. ૧૦, ૦૦૦ની આકારણી કરવામાં આવે છે.

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.