

**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.

=====

શ્રી કૈલાશ ચંદ અને અન્ય એક

વિ.

શ્રી ધરમ દાસ

ઓક્ટોબર ૭, ૨૦૦૪

[ન્યાયમૂર્તિ પસાયત અને ન્યાયમૂર્તિ સી.કે. ઠક્કર]

હિમાચલ પ્રદેશ અર્બન રેન્ટ કન્ટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૮૭: કલમ ૧૪(૩), (એ)(૧) અને ત્રીજો પરંતુક – વ્યક્તિગત જરૂરિયાતના આધારે મકાનમાલિકે એકવાર રાહત મેળવી હોય તો ફરીવાર તે જ આધારો પર ભાડૂઆતના નિષ્કાસનની માંગણી પર અવરોધ – મકાનમાલિકની પ્રામાણિક જરૂરિયાતના આધારો પર ભાડૂઆતનું નિષ્કાસન – ત્યારબાદ તે જ જોગવાઈઓ હેઠળ, પરંતુ બદલાયેલ સંજોગોમાં, ભાડૂઆતના નિષ્કાસન માટે મકાનમાલિક દ્વારા અરજી – ટકવાપાત્રતા – ઠરાવાયું, સદરહુ મામલો ત્રણ ન્યાયાધીશોની ખંડપીઠ સમક્ષ વિચારણા માટે મૂકવું યોગ્ય રહે – તદાનુસાર હુકમ.

મોલર મલ (મૃત) વતી કા.વા. વિ. મેસર્સ કેચ આયર્ન વર્ક્સ (પ્રા.) લિ.

[૨૦૦૦] જ એસ.સી.સી. ૨૮૫ અને બ્રીજ લાલ પુરી વિ. મુની લાલ,

એ.આઈ.આર. (૧૯૭૯) પી.એન્ડ એચ. ૧૩૨ અને જાગીર સિંઘ વિ. જગદીશ પાલ સાગર, (૧૯૮૦) ૧ આર.સી.આર. (પી એન્ડ એચ), સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

ફૂડ કોર્પોરેશન ઓફ ઇન્ડિયા વિ. ન્યુ ઇન્ડિયા અશ્યોરન્સ કું. લિ. અને અન્યો [૧૯૯૪] ૩ એસ.સી.સી. ૩૨૪; કે.એસ. સુન્દરારાજુ ચેટિયાર વિ. એમ.આર. રામાચંદ્રા નાયડુ, [૧૯૯૪] ૫ એસ.સી.સી. ૧૪; પંજાબ રાજ્ય અને અન્ય એક વિ. ખાન ચંદ [૧૯૭૪] ૨ એસ.સી.આર. ૭૬૮; ભાટિયા ઇન્ટરનેશનલ વિ. બલ્ક ટ્રેડિંગ એસ.એ. અને અન્ય એક, [૨૦૦૨] ૪ એસ.સી.સી. ૧૦૫; રાકેશ વાઘવાન અને અન્યો વિ. જગદંબા ઇન્ડસ્ટ્રીયલ કોર્પો. અને અન્યો, [૨૦૦૨] ૫ એસ.સી.સી. ૪૪૦; સુરજ મલ વિ. રાઘેશ્યામ, [૧૯૮૮] ૩ એસ.સી.સી. ૧૮, ટાંકવામાં આવ્યા.

### દીવાની અપીલીય હુકમત: સિવિલ અપીલ નં. ૩૯૦/૨૦૦૪

હિમાચલ પ્રદેશ ઉચ્ચ ન્યાયાલયના સી.આર. નં. ૩૫/૨૦૦૪ માં તા. ૨૭.૧૧.૨૦૦૧ રોજના ચુકાદા અને હુકમ માંથી.

અપીલકર્તાઓ વતી ધ્રુવ મહેતા અને મોહિત ચૌધરી.

સામાવાળાઓ વતી રાજેશ ગુપ્તા, હરપ્રીત સિંઘ અને અજય ચૌધરી.

ન્યાયાલયનો નીચે મુજબનો હુકમ કરવામાં આવ્યો.

હિમાચલ પ્રદેશ ઉચ્ચ ન્યાયાલય, શિમલા દ્વારા સિવિલ રિવિઝન નંબર ૩૫/૧૯૯૯માં ૨૭ નવેમ્બર, ૨૦૦૧ના રોજ આપવામાં આવેલા ચુકાદા અને આદેશ વિરુદ્ધ આ અપીલ દાખલ કરવામાં આવી છે. આ આદેશ દ્વારા ઉચ્ચ ન્યાયાલયના એકલ ન્યાયાધીશે મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી

મકાન ખાલી કરાવવાની અરજી ફગાવી દીધી હતી અને ભાડૂઆત નિયંત્રક (રેન્ટ કંટ્રોલર), શિમલા દ્વારા આપવામાં આવેલા તથા અપીલ સત્તાધિકારી (દ્વિતીય), શિમલા દ્વારા બહાલી આપવામાં આવેલા મકાન ખાલી કરાવવાના આદેશને રદ કર્યો હતો.

અહીં અપીલકર્તા શિમલાના આનંદલે સ્થિત મકાન નંબર ૧૦૮ (ટૂંકમાં 'વાદગ્રસ્ત મિલકત') ના માલિક છે. તેમણે આ મિલકતનો પ્રથમ માળ પ્રતિવાદીને ભાડે આપ્યો હતો. મકાનમાલિકે નવેમ્બર ૧૯૮૦માં મકાનના પ્રથમ માળ બાબતે ભાડૂઆત વિરુદ્ધ ખાલી કરાવવાની અરજી કરી હતી. ભાડૂઆત નિયંત્રકે ૩૧ ઓક્ટોબર, ૧૯૮૪ના આદેશથી આ અરજી મંજૂર કરી હતી. ભાડૂઆતે આ આદેશને પડકારતી અપીલ દાખલ કરી હતી. જોકે, ૧૭ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૮૬ના રોજ બંને પક્ષો વચ્ચે સમાધાન થયું હતું. તે સમાધાનના આધારે ભાડૂઆત મકાનમાલિક માટે પ્રથમ માળ ખાલી કરવા સંમત થયા હતા અને તેના બદલામાં તેમને તે જ મકાનના ભોંયતળિયામાં ભાડૂઆત તરીકે રાખવામાં આવ્યા હતા.

આ રજૂઆત પ્રમાણે, તે સમયે મકાનમાલિક શિમલામાં એકલા રહેતા હતા. જોકે, ત્યારબાદ તેમના પત્ની પણ પાનહોઈ ગામથી શિમલા રહેવા આવ્યા હતા. વધુમાં, મકાનમાલિક તેમના બાળકને શિમલામાં અભ્યાસ કરાવવા માંગતા હતા, જ્યાં શિક્ષણની ઉત્તમ સુવિધાઓ ઉપલબ્ધ છે. તેથી, તેમણે ભાડૂઆત વિરુદ્ધ મકાન ખાલી કરાવવાની અરજી કરી હતી. ભાડૂઆત નિયંત્રક, શિમલાએ ૨૦ જાન્યુઆરી, ૧૯૮૩ના રોજ આપેલા આદેશમાં ઠરાવ્યું હતું કે મકાનમાલિકને

પોતાના અંગત અને વાસ્તવિક વપરાશ માટે આ જગ્યાની જરૂર છે અને તે મુજબ મકાન ખાલી કરાવવાનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો. આ આદેશથી નારાજ થઈને ભાડૂઆતે અપીલ કરી હતી, જે અપીલ સત્તાધિકારી (દ્વિતીય), શિમલાએ ૩૦ નવેમ્બર, ૧૯૯૮ના આદેશથી ફગાવી દીધી હતી. ત્યારબાદ ભાડૂઆતે આ મામલાને ઉચ્ચ ન્યાયાલયમાં પડકાર્યો હતો. મકાનમાલિકના જણાવ્યા મુજબ, અગાઉની અદાલતોમાં ક્યારેય ન ઉઠાવવામાં આવેલી એક નવી દલીલ ભાડૂઆત દ્વારા ઉચ્ચ ન્યાયાલયમાં કરવામાં આવી હતી. ભાડૂઆતે એવી રજૂઆત કરી હતી કે હિમાચલ પ્રદેશ શહેરી ભાડૂઆત નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૮૭ની કલમ ૧૪ની પેટા-કલમ (૧)ની ત્રીજી શરત મુજબ, મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી આ અરજી જાળવવા પાત્ર નથી. આ કાયદાની કલમ ૧૪ અમુક ચોક્કસ સંજોગો અને આધારો પર ભાડૂઆતને ખાલી કરાવવાની જોગવાઈ કરે છે. તેની પેટા-કલમ (૩) મકાનમાલિક દ્વારા મિલકતની જરૂરિયાત હોય તેવા કિસ્સાઓ સાથે સંબંધિત છે.

(૩) મકાનમાલિક ભાડૂઆતને મિલકતનો કબજો સોંપવા માટેનો આદેશ આપવા અર્થે નિયંત્રક (કંટ્રોલર) ને અરજી કરી શકે છે -

(ક) રહેણાંકના મકાનના કિસ્સામાં, જો -

(૧) તેને તે મિલકત પોતાના અંગત વપરાશ (વસવાટ) માટે જરૂરી હોય :

XXXXXX XXXXXX XXXXXX

એવી પણ વધુમાં શરત રાખવામાં આવે છે કે, જ્યાં મકાનમાલિકે ખંડ (ક) અથવા ખંડ (ખ) ની જોગવાઈઓ હેઠળ કોઈપણ મકાન અથવા ભાડે આપેલી જમીનનો કબજો મેળવી લીધો હોય, તો તે તે જ શ્રેણીના અન્ય

કોઈપણ મકાન અથવા ભાડે આપેલી જમીનનો કબજો મેળવવા માટે ઉપરોક્ત ખંડ હેઠળ ફરીથી અરજી કરવા માટે હકદાર રહેશે નહીં."

ભાડૂઆત વતી ઉચ્ચ ન્યાયાલય સમક્ષ એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે, મકાનમાલિકે અગાઉ પ્રથમ માળનો કબજો મેળવી લીધો હોવાથી તેઓ ફરીથી અરજી કરવા માટે હકદાર નથી. તેથી, આ અરજી જાળવવા પાત્ર નથી અને માત્ર તે જ આધાર પર તેને ફગાવી દેવી જોઈએ. ઉચ્ચ ન્યાયાલયે આ અદાલતના (સર્વોચ્ચ ન્યાયાલયના) 'મોલર મલ (મૂતક) વારસદારો મારફત વિરુદ્ધ મેસર્સ કે આયર્ન વર્ક્સ (પ્રાઇવેટ) લિમિટેડ, [૨૦૦૦ (૪) એસ.સી.સી. ૨૮૫]' ના ચુકાદા પર આધાર રાખીને ભાડૂઆતની આ દલીલને માન્ય રાખી હતી.

આ અદાલતની બે ન્યાયાધીશોની ખંડપીઠને 'મોલર મલ' ના કિસ્સામાં હરિયાણા શહેરી (ભાડૂઆત નિયંત્રણ અને ખાલી કરાવવા બાબત) અધિનિયમ, ૧૯૭૩ (જેને હવે પછી "હરિયાણા અધિનિયમ" તરીકે ઓળખવામાં આવશે) માં રહેલી આવી જ સમાન જોગવાઈ પર વિચાર કરવાનો પ્રસંગ આવ્યો હતો. હરિયાણા અધિનિયમની કલમ ૧૩(૩)(ખ) ની શરત પણ મકાનમાલિક પર ભાડૂઆતને ખાલી કરાવવા માટે પ્રતિબંધ મૂકે છે, જો તેણે અગાઉ ઉક્ત જોગવાઈ હેઠળ અન્ય ભાડૂઆતો પાસેથી મિલકત ખાલી કરાવી હોય. આ જોગવાઈની મર્યાદા અને વ્યાપને ધ્યાનમાં લેતા, ખંડપીઠે અવલોકન કર્યું હતું કે:

"મકાનમાલિક વતી આગળ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે, આ શરત આ કેસની હકીકતોને લાગુ પડતી નથી, કારણ કે વર્તમાન ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરવાની તારીખે મકાનમાલિકે અન્ય કોઈ ભાડે આપેલી જગ્યાનો કબજો મેળવ્યો નહોતો. ત્યારબાદ મેળવેલ કબજો

મકાનમાલિક માટે આ અરજીમાં દર્શાવેલ જગ્યાનો કબજો મેળવવા માટે અવરોધરૂપ બનશે નહીં. મકાનમાલિક વતી આ દલીલને વિગતવાર સમજાવતા એવું કહેવામાં આવ્યું છે કે, જો ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરવાની તારીખે મકાનમાલિકે અન્ય કોઈ જગ્યાનો કબજો મેળવ્યો ના હોય, તો તે શરત મકાનમાલિકને ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરવા અને બીજી જગ્યાનો કબજો મેળવવા માટે અવરોધરૂપ બનશે નહીં, ભલે અરજી લંબિત હોય તે દરમિયાન તેણે અન્ય જગ્યાનો કબજો મેળવી લીધો હોય. મકાનમાલિક ઈચ્છે છે કે અમે આ શરતમાં આવતા "ફરીથી અરજી કરવા માટે હકદાર રહેશે નહીં" એ શબ્દોનો શાબ્દિક અર્થ કરીએ. જો અમે અધિનિયમનો ઉદ્દેશ્ય અને તેની યોજનાને ધ્યાનમાં લીધા વિના "ફરીથી અરજી કરવા માટે હકદાર રહેશે નહીં" એ શબ્દોનો આવો અર્થ કરીએ, તો તેવો અર્થ નીકળી શકે કે તે શરતમાં સમાવિષ્ટ અવરોધ માત્ર ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરવાના તબક્કે જ લાગુ પડશે. પરંતુ આવું અર્થઘટન અધિનિયમની મૂળ યોજનાની વિરુદ્ધ જશે. સ્પષ્ટ છે કે હરિયાણા શહેરી (ભાડૂઆત નિયંત્રણ અને ખાલી કરાવવા બાબત) અધિનિયમ, ૧૯૭૩, ભારતનાં અન્ય રાજ્યોમાં પ્રચલિત સમાન કાયદાઓની જેમ, એક એવું વિધાન છે જે ભાડું નક્કી કરવા પર અને જે ભાડે આપેલી જગ્યાઓને આ કાયદો લાગુ પડતો હોય તેમાંથી ભાડૂઆતોને ખાલી કરાવવા પર નિયંત્રણ રાખે છે. આ કાયદો મકાનમાલિકના ભાડે આપેલી જગ્યા ખાલી કરાવવાના અધિકાર પર નિયંત્રણ રાખે છે અને તેમાં દર્શાવેલા આધારો સિવાય અન્ય આધારો પર મકાનમાલિકના ખાલી કરાવવાના અધિકારને મર્યાદિત કરે છે. હકીકતમાં, મકાનમાલિક આ કાયદા હેઠળ ગણાવેલા આધારો પર જ ખાલી કરાવવાની માંગ કરી શકે છે અને અન્ય કોઈ આધારો પર નહીં. આ બાબત અધિનિયમની કલમ ૧૩(૧) ની ભાષા પરથી સ્પષ્ટ થાય છે, જે ચોક્કસ શબ્દોમાં કહે છે કે મકાન અથવા ભાડે આપેલી જમીનનો કબજો

ધરાવતા ભાડૂઆતને "આ કલમ" ની જોગવાઈઓ અનુસાર જ ખાલી કરાવી શકાશે, તે સિવાય નહીં."

"કલમ ૧૩ એવા વિવિધ આધારો દર્શાવે છે કે જેના પર મકાનમાલિક કબજો મેળવી શકે છે. જો મકાનમાલિકે આ કાયદાની સમાન જોગવાઈઓ હેઠળ અગાઉ સમાન મિલકતનો કબજો મેળવી લીધો હોય, તો આ શરત (પ્રોવિઝો) દ્વારા તે અધિકાર વધુ મર્યાદિત બને છે. હવે પ્રશ્ન એ છે કે, આ શરત હેઠળનો અવરોધ માત્ર અરજી દાખલ કરવા પૂરતો જ મર્યાદિત છે કે તે મકાનમાલિકના મૂળ અધિકાર પરનો અવરોધ છે? જો મકાનમાલિક દ્વારા સૂચવવામાં આવેલું અર્થઘટન સ્વીકારવામાં આવે, તો આ અવરોધ માત્ર અરજી કરવા પર ગણાશે, ખાલી કરાવવાના તેના અધિકાર પર નહીં. અમારા મતે, આ શરતનું સાચું અર્થઘટન નથી. કલમ ૧૩ની પેટા-કલમ (૩) માં આવેલી વિવિધ શરતોના કાળજીપૂર્વક અવલોકનથી સ્પષ્ટ થાય છે કે, ધારાસભાનો હેતુ કલમ ૧૩માં લાદવામાં આવેલા પ્રતિબંધો ઉપરાંત, તે પેટા-કલમમાં ઉલ્લેખિત કલમો હેઠળ ખાલી કરાવવાની માંગ કરવાના મકાનમાલિકના અધિકારને વધુ મર્યાદિત કરવાનો હતો. ઉદાહરણ તરીકે, જો મકાનમાલિક તેના પુત્રના વપરાશ માટે જગ્યાની જરૂર હોવાના આધારે ભાડૂઆતને ખાલી કરાવવાની માંગ કરતો હોય, તો તે પેટા-કલમને લાગુ પડતી શરત મુજબ, તે માત્ર એક જ વાર આવી જગ્યા ખાલી કરાવી શકે છે. તેવી જ રીતે, જો મકાનમાલિક કલમ ૧૩(૩) (ખ) હેઠળ પોતાના વસવાટ માટે ખાલી કરાવવાની માંગ કરતો હોય, તો તે શરતના આધારે મકાનમાલિક સમાન પ્રકારની મિલકત માટે માત્ર એક જ વાર આવું ખાલી કરાવવું માંગી શકે છે. તેથી, અમારા મતે, આ શરત દ્વારા લાદવામાં આવેલ અવરોધ વાસ્તવમાં મકાનમાલિકના વાસ્તવિક કબજો મેળવવાના અધિકાર પરનો અવરોધ છે અને તે માત્ર ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરવા પૂરતો મર્યાદિત નથી. મકાનમાલિક વતી એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે કાયદાનું અર્થઘટન કરતી વખતે

અદાલતોએ 'શાબ્દિક અર્થઘટન'નો નિયમ લાગુ કરવો જોઈએ અને જો તેમ કરવામાં આવે, તો આ શરતના શબ્દો દર્શાવે છે કે લાદવામાં આવેલ પ્રતિબંધ માત્ર અરજી દાખલ કરવાના તબક્કે જ મર્યાદિત છે. અમે મકાનમાલિકની આ દલીલ સાથે સહમત છીએ કે સામાન્ય રીતે અદાલતોએ શાબ્દિક અર્થઘટનના નિયમનું પાલન કરવું જોઈએ, જે અદાલતને ધારાસભા દ્વારા વપરાયેલા શબ્દોનો કુદરતી અર્થ લેવા કહે છે. પરંતુ, આ નિયમમાં એક અપવાદ છે. આ અપવાદ ત્યારે અમલમાં આવે છે જ્યારે કાયદાના શબ્દોનું શાબ્દિક અર્થઘટન વિસંગતતા અથવા અતાર્કિકતા તરફ દોરી જાય, અથવા જ્યારે એવું દર્શાવવામાં આવે કે જે કાનૂની સંદર્ભમાં શબ્દોનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો છે અથવા સમગ્ર કાયદાને વાંચતા તેનો અલગ અર્થ જરૂરી છે. અમારા મતે, જો "ફરીથી અરજી કરવા માટે હકદાર" શબ્દ પ્રયોગને તેનો શાબ્દિક અર્થ આપવામાં આવે, તો જે હેતુ માટે ધારાસભાએ આ શરત કાયદામાં સામેલ કરી છે તેને જ નિષ્ફળ બનાવશે; કારણ કે જે મકાનમાલિક પાસે એકથી વધુ ભાડે આપેલી મિલકતો હોય, તે એક સાથે અનેક અરજીઓ દાખલ કરીને આ શરતના અવરોધ વગર તે તમામ મિલકતોનો કબજો મેળવી શકે છે. અમારો અભિપ્રાય છે કે આ કાયદામાં શરતનો હેતુ આવો હોઈ શકે નહીં. જો આવું અર્થઘટન કરવામાં આવે તો કલમ ૧૩(૩)માં આપેલી વિવિધ શરતો નિર્રથક બની જશે અને કાયદાનો મૂળ ઉદ્દેશ્ય જ નિષ્ફળ જશે. આવું કોઈપણ અર્થઘટન અતાર્કિકતા તરફ દોરી જશે. તેથી, અમે આ શરતનું અર્થઘટન એમ કરવામાં સહેજ પણ ખચકાટ રાખતા નથી કે, તેમાં કલ્પવામાં આવેલો પ્રતિબંધ માત્ર અરજી દાખલ કરવાના તબક્કા પૂરતો મર્યાદિત નથી, પરંતુ તે ત્યાં સુધી લંબાય છે જ્યારે અદાલત કે ટ્રિબ્યુનલ વાસ્તવિક રીતે ખાલી કરાવવા માટે મકાનમાલિકના કેસ પર વિચાર કરી રહી હોય."

અદાલતનું ધ્યાન પંજાબ અને હરિયાણા ઉચ્ચ ન્યાયાલયના બે નિર્ણયો તરફ દોરવામાં આવ્યું હતું: (૧) બ્રિજ લાલ પુરી વિરુદ્ધ મુનિ લાલ [AIR 1979 P&H 132] અને (૨) જાગીર સિંહ વિરુદ્ધ જગદીશ પાલ સાગર [1980 (1) RCR 494 (P&H)]. આ કેસોમાં ઉચ્ચ ન્યાયાલયે ઠરાવ્યું હતું કે, આ શરત એવું નક્કી નથી કરતી કે જો આખું મકાન (જે મકાનમાલિકને તેના વ્યક્તિગત વપરાશ માટે જરૂરી છે) એક કરતા વધુ ભાડૂઆતો દ્વારા કબજામાં રાખવામાં આવ્યું હતું, તો તે એક ભાડૂઆતને ખાલી કરાવ્યા પછી અન્ય ભાડૂઆતો વિરુદ્ધ કાર્યવાહી કરી શકતા નથી. વધુમાં એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે; "આ શરતનો હેતુ એ છે કે જો મકાનમાલિક કોઈ એક એવા મકાનમાં થી ભાડૂઆતને ખાલી કરાવવામાં સફળ રહ્યો હોય જે તેના વ્યક્તિગત વસવાટ માટે પૂરતું છે, તો તેને સ્વતંત્ર મકાનોમાંથી ભાડૂઆતોને ગેરવાજબી રીતે બહાર કાઢવાની મંજૂરી આપવી જોઈએ નહીં." ઉચ્ચ ન્યાયાલય દ્વારા કાયદાનું યોગ્ય અર્થઘટન કરવામાં આવ્યું નથી એવું નોંધતા, બે ન્યાયાધીશોની ખંડપીઠે આગળ જણાવ્યું કે:

"ઉચ્ચ ન્યાયાલયના ઉપર ટાંકવામાં આવેલા બે ચુકાદાઓના આધારે એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે, પ્રસ્તુત કેસમાં મકાનમાલિક તેની માલિકીની જગ્યાના એક ભાગને ખાલી કરાવવા માંગે છે જે વર્તમાન અપીલકર્તાને ભાડે આપવામાં આવ્યો છે. ઉપર ઉલ્લેખિત અન્ય ત્રણ ભાડૂઆતોને જે જગ્યાઓમાંથી ખાલી કરાવવામાં આવ્યા હતા તે પણ આ જ મિલકતના ભાગો હતા, તેથી ઉપરના ચુકાદાને ધ્યાનમાં લેતા, શરત હેઠળનો પ્રતિબંધ અહીં લાગુ પડતો નથી. અમને મકાનમાલિકની આ દલીલ સ્વીકારવામાં પણ મુશ્કેલી થાય છે. આ શરતની ભાષામાંથી અમને અપીલકર્તાની આ દલીલ અથવા ઉપર જણાવેલા ચુકાદાઓમાં ઉચ્ચ ન્યાયાલય દ્વારા કાઢવામાં આવેલા નિષ્કર્ષો માટે કોઈ આધાર

મળતો નથી. આ શરત, એક જ મકાનમાં રહેતા એકથી વધુ ભાડૂઆતો પાસેથી કબજો મેળવવા માંગતા મકાનમાલિક અથવા એક જ મકાનમાલિક હેઠળના અલગ-અલગ સ્વતંત્ર મકાનોમાં રહેતા ભાડૂઆતો વચ્ચે આવો કોઈ ભેદ કરતી નથી. જેમ કે અમે અવલોકન કર્યું છે, આ કાયદાની અન્ય જોગવાઈઓની જેમ આ શરતનો હેતુ પણ મકાનમાલિકના ખાલી કરાવવાના અધિકારને વધુ મર્યાદિત કરવાનો છે; જો એમ હોય, તો જો ભાડૂઆતો એક જ મિલકતના અલગ-અલગ ભાગોમાં રહેતા હોય તો એકથી વધુ ભાડૂઆતોને ખાલી કરાવવા માટે મકાનમાલિકને મોટો અધિકાર આપતી હોય તેવી કોઈ વાત આ શરતમાં ઉમેરવાનું અમને યોગ્ય લાગતું નથી. તેથી, અમારો અભિપ્રાય છે કે ઉપર જણાવેલા કેસમાં ઉચ્ચ ન્યાયાલય દ્વારા વ્યક્ત કરવામાં આવેલ દૃષ્ટિકોણ સાચો કાયદો પ્રતિપાદિત કરતો નથી. પરિણામે, ઉક્ત ચુકાદા પર આધારિત મકાનમાલિકની દલીલ પણ ફગાવી દેવામાં આવે છે."

અમારી સમક્ષ, પ્રતિવાદી-ભાડૂઆત વતી વિજ્ઞાન વકીલે એવી દલીલ કરી હતી કે આ મુદ્દો આ અદાલત દ્વારા 'મોલર મલ' કેસમાં અંતિમ રીતે નક્કી કરવામાં આવ્યો છે. કારણ કે અપીલકર્તા-મકાનમાલિકે અગાઉની કાર્યવાહીમાં પ્રતિવાદી-ભાડૂઆત પાસેથી કબજો મેળવી લીધો છે, તેથી આ અધિનિયમની કલમ ૧૪ ની પેટા-કલમ (૩) ની ત્રીજી શરત (પ્રોવિઝો) લાગુ પડે છે અને તેઓ ભાડૂઆત દ્વારા રોકવામાં આવેલા ભૌતિકગિયાનો કબજો મેળવવા માટે આ અધિનિયમની કલમ ૧૪ ની પેટા-કલમ (૩) હેઠળ ફરીથી અરજી કરવા માટે હકદાર નથી. તેથી, ઉચ્ચ ન્યાયાલય દ્વારા અરજી ફગાવી દેવાનો નિર્ણય સાચો અને સંપૂર્ણપણે ન્યાયી હતો.

બીજી બાજુ, મકાનમાલિક વતી વિદ્વાન વકીલે ભારપૂર્વક દલીલ કરી હતી કે ભાડૂઆત દ્વારા કરવામાં આવેલા દાવા મુજબ મકાનમાલિકે કબજો મેળવ્યો નથી. પક્ષકારો વચ્ચે થયેલા સમાધાનના અનુસંધાને, મકાનમાલિકે પ્રથમ માળનો કબજો મેળવ્યો હતો, પરંતુ તેના બદલામાં તેમણે ભાડૂઆતને ભોંયતળિયે રહેવાની મંજૂરી આપી હતી. આમ, આ કિસ્સાને 'કબજો મેળવ્યો' તેમ કહી શકાય નહીં. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે આ અધિનિયમની કલમ ૧૪(૩)ની ત્રીજી શરત આવા સમાધાન અને જગ્યાની અદલાબદલીને લાગુ પડશે નહીં, જેથી મકાનમાલિકના વાસ્તવિક જરૂરિયાતના આધારે ભાડૂઆતને ખાલી કરાવવાના અધિકારને છીનવી શકાય નહીં. એવું પણ આગ્રહપૂર્વક કહેવામાં આવ્યું હતું કે આ અધિનિયમની કલમ ૧૪(૩)ની ત્રીજી શરત દ્વારા જે કલ્પના કરવામાં આવી છે તે એ છે કે, જો મકાનમાલિકે ભાડૂઆત પાસેથી કબજો મેળવી લીધો હોય, તો તે "તે જ સમાન આધારો" પર અન્ય કોઈ મકાનનો કબજો મેળવવા માટે ફરીથી અરજી કરવા માટે હકદાર નથી. પરંતુ જો સંજોગો બદલાયા હોય અથવા તેની જરૂરિયાત વધી હોય, તો આ પ્રતિબંધ લાગુ પડતો નથી અને ભાડૂઆતને ખાલી કરાવવાની અરજી ટકી શકે તેમ છે અને કેસનો નિર્ણય તેની પોતાના ગુણદોષના આધારે થવો જોઈએ. એવી દલીલ પણ કરવામાં આવી હતી કે જો ભાડૂઆત દ્વારા સૂચવવામાં આવેલું અર્થઘટન સ્વીકારવામાં આવે — કે મકાનમાલિકની ગમે તેવી જરૂરિયાત હોવા છતાં અરજી ટકી શકશે નહીં — તો આ જોગવાઈને મનસ્વી, અતાર્કિક અને બંધારણીય સત્તાની બહાર (અલ્ટ્રા વાયર્સ) ગણવી જોઈએ.

૧. ફૂડ કોર્પોરેશન ઓફ ઈન્ડિયા વિરુદ્ધ ન્યુ ઈન્ડિયા એશ્યોરન્સ કંપની લિમિટેડ અને અન્ય, [૧૯૯૪ (૩) એસ.સી.સી. ૩૨૪] ૨. કે.એસ. સુંદરરાજુ ચેટ્ટિયાર વિરુદ્ધ એમ.આર. રામચંદ્ર નાયડુ, [૧૯૯૪ (૫) એસ.સી.સી. ૧૪] ૩. પંજાબ રાજ્ય અને અન્ય વિરુદ્ધ ખાન ચંદ, [૧૯૭૪ (૨) એસ.સી.આર. ૭૬૮] ૪. ભાટિયા ઇન્ટરનેશનલ વિરુદ્ધ બલ્ક ટ્રેડિંગ એસ.એ. અને અન્ય, [૨૦૦૨ (૪) એસ.સી.સી. ૧૦૫] ૫. રાકેશ વાઘવન અને અન્ય વિરુદ્ધ જગદંબા ઇન્ડસ્ટ્રીયલ કોર્પોરેશન અને અન્ય, [૨૦૦૨ (૫) એસ.સી.સી. ૪૪૦] ૬. સુરજ મલ વિરુદ્ધ રાધેશ્યામ [૧૯૮૮ (૩) એસ.સી.સી. ૧૮]

પક્ષકારોની સામસામેની દલીલોને ધ્યાનમાં લેતા, અમારા મતે, પ્રથમ દ્રષ્ટિએ મકાનમાલિકની રજૂઆત ગંભીર વિચારણાને પાત્ર છે. અમારા મતે, મકાનમાલિક માટે એવી દલીલ કરવી શક્ય હોઈ શકે છે કે આ કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં એવું ન કહી શકાય કે મકાનમાલિકે અધિનિયમની કલમ ૧૪(૩) ની ત્રીજી શરતના દાયરામાં આવતા કોઈ મકાન કે જગ્યાનો કબજો મેળવ્યો છે. ફરીથી, અધિનિયમની કલમ ૧૪(૩) ની ત્રીજી શરત એવી હકીકતોને લાગુ પડી શકે છે જે અદાલત/સત્તાધિકારી સમક્ષ હતી જ્યારે દાવો/અરજી નક્કી કરવામાં આવી હતી અને મકાનમાલિકે મકાન અથવા તેના ભાગનો કબજો મેળવ્યો હતો. પરંતુ જો સંજોગો બદલાયા હોય અને જરૂરિયાત વધી હોય, તો મકાનમાલિક માટે વાસ્તવિક જરૂરિયાતના આધારે અધિનિયમની કલમ ૧૪ ની પેટા-કલમ (૩) હેઠળ અરજી કરવી શક્ય બની શકે છે. આવી પરિસ્થિતિમાં, અધિનિયમની

કલમ ૧૪(૩) ની ત્રીજી શરત તેને સક્ષમ અદાલત અથવા સત્તાધિકારી પાસે જતાં અટકાવી શકે નહીં. પંજાબ અને હરિયાણા ઉચ્ચ ન્યાયાલય દ્વારા ઉપર જણાવેલ બે કેસોમાં અવલોકન કર્યા મુજબ અમને જણાય છે કે, આ શરતનો હેતુ મકાનમાલિકને ભાડૂઆતોને ગેરવાજબી રીતે ખાલી કરાવતા રોકવાનો છે. જો તે ભાડૂઆતને મકાનમાંથી ખાલી કરાવવામાં સફળ રહ્યો હોય અને તેની વ્યક્તિગત જરૂરિયાત પૂર્ણ અથવા સંતોષાઈ ગઈ હોય, તો તે ફરીથી અધિનિયમની કલમ ૧૪(૩) નો આશરો લઈ શકે નહીં. પરંતુ જો જરૂરિયાત હજુ પણ ચાલુ રહેતી હોય અથવા સંજોગો અલગ હોય, તો અધિનિયમની કલમ ૧૪(૩) ની ત્રીજી શરત લાગુ પડતી નથી. વિદ્વાન વકીલની એ રજૂઆત કે જો અધિનિયમની કલમ ૧૪(૩) ની ત્રીજી શરતનું તેમણે સૂચવ્યા મુજબ વાજબી રીતે અર્થઘટન કરવામાં ન આવે, તો તેની બંધારણની કલમ ૧૪ (સમાનતાનો અધિકાર) ના ધોરણે તપાસ કરવી પડશે, તે રજૂઆત સંપૂર્ણપણે પાયાવિહોણી નથી.

ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં લેતા, અમારા મતે, આ જોગવાઈ પર નવેસરથી વિચાર કરવો જરૂરી છે, જેથી અગાઉ અમારા ધ્યાનમાં આવેલી અસ્પષ્ટતાઓ દૂર કરી શકાય. તેથી, એ યોગ્ય રહેશે કે આ પ્રશ્નની વિચારણા માટે આ બાબતને ત્રણ ન્યાયાધીશોની ખંડપીઠ સમક્ષ મૂકવામાં આવે. તદનુસાર, અમે રજિસ્ટ્રીને આદેશ આપીએ છીએ કે યોગ્ય કાર્યવાહી કરવા માટે આ દસ્તાવેજો ભારતના માનનીય મુખ્ય ન્યાયાધીશશ્રી સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવે.

તે મુજબ આદેશ 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.