

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.

=====

મરાગથમ્મલ

વિરુદ્ધ

કમલામ્મલ

સપ્ટેમ્બર ૧૧, ૨૦૦૬

[ન્યાયમૂર્તિ અશોક ભાન અને ન્યાયમૂર્તિ માર્કેડેય કાટજુ]

ભાડું અને હકાલપટ્ટી: તમિલનાડુ ઈમારતો (ભાડાપટ્ટા અને ભાડું નિયંત્રણ) અધિનિયમ, ૧૯૬૦-કલમ ૧૦ અને ૧૧ ભાડાની ચૂકવણીમાં ભૂલ-ભાડું નિયંત્રકે કલમ ૧૧ હેઠળ ભાડૂતને કોર્ટમાં ભાડું જમા કરાવવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો, જેનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જતાં, તેનો બચાવ રદ કરવામાં આવશે-નિર્ધારિત સમયની અંદર જમા કરવામાં આવેલ નથી બચાવ

પક્ષે ખાલી કરાવવાનો આદેશ આપ્યો-પડકાર વામાં આવ્યો જ્યારે ભાડું ચૂકવવાનું બાકી હતું ત્યારે ભાડૂત જાણીજોઈને તેની ચૂકવણી કરવાનું ટાળી રહ્યો હોવાથી તેને બહાર કાઢવાનો યોગ્ય આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો.

અપીલકર્તા-મકાન માલિકે પ્રતિવાદી-ભાડૂત સામે માર્ચ ૧૯૯૦ થી ૧૯૯૭ સુધી ભાડાની ચૂકવણીમાં ડિફોલ્ટના આધારે ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરી હતી. અપીલકર્તાએ તમિલનાડુ બિલ્ડિંગ્સ (લીઝ એન્ડ રેન્ટ કંટ્રોલ) એક્ટ, ૧૯૬૦ની કલમ ૧ હેઠળ અરજી દાખલ કરી હતી, જેમાં ૯/૧૧/૧૯૯૫ તારીખનો આદેશ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં ભાડૂતને ૨૨/૧૧/૧૯૯૫ પર અથવા તે પહેલાં કોર્ટમાં ભાડાની તમામ સ્વીકૃત બાકી રકમ જમા કરાવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો, જેનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જતાં તેનો બચાવ રદ કરવામાં આવશે. પ્રતિવાદીએ નિયત તારીખે ભાડાની બાકી રકમ જમા કરી ન હતી અને તેના બદલે ૨૧/૧૧/૧૯૯૫ ના રોજ સમયપત્રક દાખલ કર્યું હતું. આ રહેઠાણના સમયપત્રકમાં, પ્રતિવાદીઓએ જણાવ્યું હતું કે તે જૂન, ૧૯૯૨ થી ઓક્ટોબર ૧૯૯૫ સુધીનું ભાડું જમા કરાવવા માંગે છે. આ રહેઠાણના સમયપત્રક પર વિચાર કરવામાં આવ્યો અને ૨૯/૧૧/૧૯૯૫ ના રોજ ચલણ જારી કરવાનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો.

ભાડું નિયંત્રકે ૧/૧૨/૧૯૯૫ ના રોજ આદેશ પસાર કર્યો હતો કે પ્રતિવાદી તેને અપાયેલી પૂરતી તકો હોવા છતાં સ્વીકૃત બાકી રકમ જમા કરવામાં નિષ્ફળ રહી હતી અને તેથી, તેનો બચાવ રદ કરવામાં આવ્યો હતો.૨૨/૩/૧૯૯૬ ના રોજ, ભાડું નિયંત્રકે ખાલી કરાવવાનો આદેશ પસાર કર્યો.અપીલ પર, અપીલ સત્તામંડળે એવું માન્યું હતું કે પ્રતિવાદી ભાડાની ચુકવણીમાં જવાબદારી નિભાવવા માટે યોગ્ય ખંત દર્શાવતો નથી.પ્રતિવાદીએ પુનરાવર્તન અરજીઓ પસંદ કરી.ઉચ્ચ અદાલતે ચુકાદો આપ્યો હતો કે ભાડૂતને ગુણદોષના આધારે મુખ્ય ખાલી કરાવવાની અરજીને લડવાની તક આપવી જોઈએ.તેથી હાલની અપીલ.

અપીલને મંજૂરી આપતા, અદાલાતે

ઠરાવ્યું: પ્રતિવાદીએ ૨૧/૧૧/૧૯૯૫ ના રોજ મોડું શેડ્યૂલ દાખલ કરવાનું કોઈ કારણ નથી, એટલે કે ૨૨/૧૧/૧૯૯૫ ના આગલા દિવસે જ તેણે તમિલનાડુ ઈમારતો (લીઝ અને ભાડું નિયંત્રણ) અધિનિયમ, ૧૯૬૦ ની કલમ ૧૧ હેઠળ કોર્ટમાં તમામ સ્વીકૃત બાકી રકમ જમા કરાવવાની હતી.પ્રતિવાદી આ સમયપત્રક ૯/૧૧/૧૯૯૫ ના આદેશ પછી બીજા જ દિવસે એટલે કે ૧૦/૧૧/૧૯૯૫ પર અથવા તે પછી એક કે બે દિવસની અંદર દાખલ કરી શક્યો હોત.તે સ્વીકારવામાં આવે છે કે પ્રતિવાદી-ભાડૂત ઇરાદાપૂર્વક જયારે

બાકી હોય ત્યારે ભાડાની ચુકવણીને ટાળતો રહ્યો છે આમ, ભાડું નિયંત્રકના ૯/૧૧/૧૯૯૫ અને ૨૨/૩/૧૯૯૬ તારીખના આદેશોને સમર્થન આપવામાં આવે છે. હાઈકોર્ટના વિવાદિત ચુકાદાને રદ કરવામાં આવે છે અને પ્રતિવાદી-ભાડૂતને સંબંધિત પરિસર ખાલી કરવા માટે બે મહિનાનો સમય આપવામાં આવે છે, જેમાં નિષ્ફળ જતાં તેણીને પોલીસ દળ દ્વારા હાંકી કાઢવામાં આવશે. [૯૦૩-ડી-એફ]

દીવાની અપીલીય અધિકારક્ષેત્ર : સિવિલ અપીલ નંબર ૪૦૫૩/૨૦૦૬.

સી. આર. પી. નંબર ૧૯૮૧-૮૨/૨૦૦૦ માં મદ્રાસ હાઈકોર્ટના ૩૦/૩/૨૦૦૪ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

અપીલકર્તા માટે રણજીત કુમાર અને વી. મોહના.

પ્રતિવાદી માટે ટી. રાજા.

અદાલતનો ચુકાદો આમના દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો

ન્યાયમૂર્તિ માર્કેન્ડી કાટજી. રજા આપવામાં આવી છે.

આ અપીલ મદ્રાસ હાઈકોર્ટ દ્વારા સીઆરપી નંબર ૧૯૮૧ અને ૧૯૮૨/૨૦૦૦ માં પસાર કરાયેલા ૩૦/૨/૨૦૦૪ ના ચુકાદા સામે દાખલ કરવામાં આવી છે.

પક્ષકારો ના વિદ્વાન વકીલને સાંભળ્યા અને રેકૉર્ડનો અભ્યાસ કર્યો.

મદ્રાસ હાઈકોર્ટનો વિવાદિત ચુકાદો ભાડું નિયંત્રક દ્વારા ખાલી કરાવવાના આદેશ અને તમિલનાડુ ઇમારતો (લીઝ અને ભાડું નિયંત્રણ) અધિનિયમ, ૧૯૬૦ (ત્યારબાદ "અધિનિયમ" તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) ની કલમ ૧૧ હેઠળ દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી, તારીખ ૯/૧૧/૧૯૯૫ અને પરિણામી આદેશ તારીખ ૨૨/૩/૧૯૯૬ હેઠળ બે સુધારા અરજીઓમાં આપવામાં આવ્યો હતો.

અપીલકર્તાએ અહીં પ્રતિવાદી વિરુદ્ધ ઇશદાપૂર્વક ડિફેલ્ટ, ડિમોલિશન અને પુનર્નિર્માણ અને સબલેટિંગના આધારે ખાલી કરાવવા માટે આરસીઓપી નંબર ૧૬૨/૧૯૯૨ દાખલ કર્યો હતો. પ્રતિવાદીઓના પરિસર બિન-રહેણાંક છે અને માસિક ભાડું રૂ. ૬૫૦/- હોવાનું જણાવાયું છે. અપીલકર્તાના જણાવ્યા મુજબ, પ્રતિવાદી પરિસર સબલેટિંગ ઉપરાંત માર્ચ ૧૯૯૦ થી ૧૯૯૭ સુધીનું

ભાડું ચૂકવવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા. એવો પણ દાવો કરવામાં આવ્યો હતો કે ઇમારતને ડિમોલિશન અને પુનર્નિર્માણની જરૂર હતી. પ્રતિવાદીના જણાવ્યા મુજબ, જૂન ૧૯૯૨ સુધી નિયમિત ભાડું ચૂકવવામાં આવ્યું હતું અને પ્રથમ અપીલકર્તાએ જુલાઈ ૧૯૯૨ થી ભાડું મેળવવાનો ઇનકાર કર્યો હતો કારણ કે તેણે વધારેલ ભાડું માંગ્યું હતું. એવો પણ દાવો કરવામાં આવ્યો હતો કે જુલાઈ ૧૯૯૨ ના મહિનાના ભાડા બેંક ખાતામાં જમા કરવામાં આવ્યા હતા. પ્રતિવાદીએ એવી પણ દલીલ કરી હતી કે ડિમોલિશન અને પુનર્નિર્માણની જરૂરિયાત સાચી નથી. જ્યારે મુખ્ય આરસીઓપી અનિર્ણિત હતી. પ્રથમ અપીલકર્તાએ કાયદાની કલમ ૧૧ હેઠળ આઈએ નંબર ૫૨૩/૧૯૯૩ ની અરજી દાખલ કરી હતી, જેમાં ૯/૧૧/૧૯૯૫ ના રોજ એક આદેશ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં પ્રતિવાદીને ૨૨/૧૧/૧૯૯૫ ના રોજ અથવા તે પહેલાં કોર્ટમાં ભાડાની સંપૂર્ણ સ્વીકૃત બાકી રકમ જમા કરાવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો, જેનું પાલન ન થાય તો પ્રતિવાદીનો બચાવ રદ કરવામા આવશે. પ્રતિવાદીએ ૨૧/૧૧/૧૯૯૫ ના રોજ દાવાપત્રક દાખલ કર્યું હોવાનું દેખાય છે, જે પ્રતિવાદી દ્વારા દાખલ કરાયેલ દાવાપત્રકની નકલમાં મળેલી કોર્ટ સીલ પરથી ખુલાસો થયો છે. ઉપરોક્ત દાવાપત્રકમાં, પ્રતિવાદી જૂન ૧૯૯૨ થી ઓક્ટોબર ૧૯૯૫ સુધીના ભાડા જમા કરાવવા માંગતો હતો, કુલ રૂ. ૨૬,૬૫૦/- ની રકમ જાન્યુઆરી ૧૯૯૬ ના મહિનાને આવરી લે છે. ઉપરોક્ત લોજમેન્ટ શેડ્યૂલ પર વિચારણા કરવામાં આવી અને રૂ. ૨૬,૬૫૦/- રૂપિયાની રકમ જમા કરાવવા

માટે ચલણ જારી કરવાનો આદેશ ફક્ત ૨૯/૧૧/૧૯૯૫ ના રોજ આપવામાં આવ્યો.

ઉપરોક્ત સંજોગોમાં, ભાડા નિયંત્રકે ૧/૧૨/૧૯૯૫ ના રોજ આદેશ પસાર કર્યો હતો કે પ્રતિવાદીએ તેને પૂરતી તકો આપવામાં આવી હોવા છતાં સ્વીકૃત બાકી રકમ જમા કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા અને તેથી, તેમના બચાવને રદ કરવામાં આવ્યો હતો અને આઈએ ને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. ઉપરોક્ત આઈએ નંબર ૫૨૩/૧૯૯૩ માં પસાર કરાયેલા આદેશને ધ્યાનમાં રાખીને, ભાડા નિયંત્રકે ૨૨/૩/૧૯૯૬ ના રોજ મુખ્ય આરસીઓપી માં જ ખાલી કરાવવાનો આદેશ આપ્યો હતો. ઉપરોક્ત આદેશોની વિરુદ્ધ, પ્રતિવાદીએ આરસીએ નંબર ૬૩/૧૯૯૭ અને ૯૬/૧૯૯૮ પસંદ કર્યું હતું. આરસીએ નંબર ૬૩/૧૯૯૭ એ આઈએ નંબર ૫૨૩/૧૯૯૩ માં પસાર કરાયેલા આદેશ સામે અપીલ કરવામાં આવી હતી. હકીકતમાં, પ્રતિવાદીએ ઉપરોક્ત અપીલ મોડી દાખલ કરી હોવાનું કહેવાય છે અને તે હેતુ માટે અપીલ દાખલ કરવામાં થયેલા વિલંબને માફ કરવા માટે તેમના વતી આરસીએ સીએફઆર નંબર ૨૭૪/૧૯૯૬ માં આઈએ નંબર ૨૨/૧૯૯૬ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. ઉપરોક્ત આઈએ નંબર ૨૨/૧૯૯૬ માં, અપીલ અધિકારીએ પ્રતિવાદીને જૂન ૧૯૯૨ થી જુલાઈ ૧૯૯૭ સુધીના ભાડાના બાકી રકમ, ૧૬/૭/૧૯૯૭ ના રોજ અથવા તે પહેલાં કુલરૂ. ૩૯,૬૫૦/- ની રકમ જમા કરાવવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો. આઈએ

નંબર ૨૨/૧૯૯૬ માં આદેશ ૮/૭/૧૯૯૭ ના રોજ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. પ્રતિવાદીએ ૧૪/૭/૧૯૯૭ ના રોજ રૂ. ૩૯,૬૫૦/- ની રકમ પણ જમા કરાવી હતી. ત્યારબાદ, અપીલને આરસીએ નંબર ૬૩/૧૯૯૭ તરીકે ક્રમાંકિત કરવામાં આવી. બંને અપીલોનો નિકાલ ૪/૭/૨૦૦૦ ના રોજના એક સામાન્ય આદેશ દ્વારા કરવામાં આવ્યો હતો.

૪/૭/૨૦૦૦ ના અપીલના આદેશ સામે, મદ્રાસ હાઈકોર્ટ સમક્ષ બે પુનરીક્ષણ અરજીઓ દાખલ કરવામાં આવી હતી, જેનો વિવાદિત ચુકાદા દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવ્યો હતો.

વિવાદિત ચુકાદામાં ઉચ્ચ અદાલતે અવલોકન કર્યું છે: “૪/૭/૨૦૦૦ તારીખના અપીલીય સત્તામંડળના આદેશના અવલોકનથી જાણવા મળે છે કે અપીલીય સત્તામંડળ એવી ધારણા હેઠળ હતું કે પ્રતિવાદીએ આઈએ નંબર ૫૨૩/૧૯૯૩ માં પસાર કરાયેલા આદેશો છતાં જૂન ૧૯૯૨ પછીના સમયગાળાને આવરી લેતા ભૂતકાળની બાકી રકમ જમા કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા અને ત્યારબાદ અપીલીય સત્તામંડળ દ્વારા આદેશ પણ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. દેખીતી રીતે, ભાડાની થાપણને લગતી સાચી હકીકતોની ખરેખર પ્રશંસા કર્યા વિના આ નિષ્કર્ષ લેવામાં આવ્યો હોવાનું જણાય છે. હકીકતમાં, પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલે આ અદાલત સમક્ષ આઈએ નંબર ૨૨/૧૯૯૬ માં

પસાર કરાયેલા આદેશને અનુસરીને પ્રતિવાદી દ્વારા દાખલ કરાયેલ મેમો રજૂ કર્યો છે, જે મેમો ૧૭/૭/૧૯૯૭ પર દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, જે ચલણ નંબર ૪૦૪૪, તારીખ ૧૪/૭/૧૯૯૭ દ્વારા ૩૯,૬૫૦/- રૂપિયાની રકમ જમા કરવાની પુષ્ટિ કરે છે.તેથી, અપીલ અધિકારી દ્વારા આ બાબતને જ ધ્યાનમાં લેવામાં આવી ત્યાં સુધીમાં, પ્રતિવાદીએ અપીલ અધિકારી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા સમયની અંદર જૂન ૧૯૯૨ થી જુલાઈ ૧૯૯૭ સુધીના પાછલા બાકી લેણાં જમા કરી દીધા હોવાનું કહેવાય છે.વધુ હકીકત એ છે કે પ્રતિવાદી જુલાઈ ૧૯૯૭ પછીના સમયગાળા માટે નિયમિતપણે આર. સી. ઓ. પી. ની શાખમાં ભાડું ઝીણવટપૂર્વક જમા કરી રહ્યો છે અને અપીલકર્તા પ્રતિવાદી દ્વારા જમા કરાયેલ ભાડું પણ પાછી ખેંચી રહ્યો છે.

આવા સંજોગોમાં, તમામ નિષ્પક્ષતામાં, પ્રતિવાદીને ગુણદોષના આધારે મુખ્ય આર. સી. ઓ. પી. સામે લડવાની તક આપવી જોઈએ, કારણ કે મારો મત છે કે પ્રતિવાદીએ અપીલની કાર્યવાહીની પેન્ડન્સી દરમિયાન ભાડાની ચુકવણીમાં અત્યાર સુધી પોતાની પ્રામાણિકતા દર્શાવી છે.તે સંદર્ભમાં જોવામાં આવે તો, પ્રતિવાદી ભાડાની ચુકવણીમાં પોતાની જવાબદારી નિભાવવા માટે યોગ્ય ખંત દર્શાવી રહી ન હતી તેવા અપીલ અધિકારીના આદેશની પુષ્ટિ કરી શકાતી નથી.

અમને ડર છે કે અમે હાઈકોર્ટ દ્વારા લેવામાં આવેલા દૃષ્ટિકોણ સાથે સહમત ન થઈ શકીએ.

આ કેસમાં મકાનમાલિકે ૧૯૯૨માં હકાલપટ્ટીની અરજી દાખલ કરી હતી અને પ્રતિવાદી-ભાડૂત માર્ચ ૧૯૯૦થી જુલાઈ ૧૯૯૭ સુધી ભાડું ચૂકવવામાં નિષ્ફળ ગયો છે.

અધિનિયમની કલમ ૧૧ હેઠળ ૧૯/૮/૧૯૯૩ તારીખની અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી, જેમાં પ્રતિવાદીને માર્ચ ૧૯૯૦થી ભાડાની બાકી રકમ જમા કરાવવાનો અને માસિક ભાડું જમા કરાવવાનું ચાલુ રાખવાનો નિર્દેશ આપવાની વિનંતી કરવામાં આવી હતી. અને જે કરવામાં પ્રતિવાદી નિષ્ફળ જાય તો આર.સી.ઓ.પી.નંબર ૧૬૨/૧૯૯૨ ના કામે તેમના બચાવ ફગાવી દેવામાં આવે તેવી વિનંતી કરવામાં આવેલ હતી.

કાયદાની કલમ ૧૦ અને ૧૧ના સંબંધિત ભાગો નીચે મુજબ છે:

“વિભાગ ૧૦:ભાડૂતોની હકાલપટ્ટી –

(૧)

(૨) એક મકાનમાલિક કે જે તેના ભાડૂતને બહાર કાઢવા માંગે છે તે તે વતી દિશા માટે નિયંત્રકને અરજી કરશે. જો નિયંત્રક, ભાડૂતને અરજી સામે કારણ દર્શાવવાની વાજબી તક આપ્યા પછી, સંતુષ્ટ થાય છે –

(i) ભાડૂતએ મકાનના સંબંધમાં તેના મકાનમાલિક સાથે ભાડાપટ્ટે કરારમાં નિર્ધારિત સમય સમાપ્ત થયાના પંદર દિવસની અંદર અથવા આવા કોઈ કરારની ગેરહાજરીમાં, જે મહિના માટે ભાડું ચૂકવવાપાત્ર છે તે પછીના મહિનાના છેલ્લા દિવસ સુધીમાં મકાનના સંબંધમાં તેના દ્વારા બાકી ભાડું ચૂકવ્યું નથી અથવા ટેન્ડર કર્યું નથી; અથવા

(ii)–(vii).

નિયંત્રક ભાડૂતને મકાનમાલિકને મકાનના કબજામાં મૂકવાનો આદેશ આપશે અને જો નિયંત્રક એટલા સંતુષ્ટ ન હોય, તો તે અરજીને નકારી કાઢવાનો આદેશ આપશે:

પરંતુ ખંડ (૧) હેઠળ આવતા કોઈ પણ કિસ્સામાં જો નિયંત્રકને સંતોષ થાય કે ભાડૂતનું ભાડું ચૂકવવાનું અથવા ટેન્ડર ભરવાનું ડિફોલ્ટ ઇરાદાપૂર્વક ન હતું, તો તે કલમ ૧૧માં કંઈપણ હોવા છતાં,

ભાડૂતને તે ચુકવણી અથવા ટેન્ડરની તારીખ સુધી મકાનમાલિકને તેના દ્વારા બાકી ભાડું ચૂકવવા અથવા ટેન્ડર કરવા માટે વાજબી સમય આપી શકે છે અને આવી ચુકવણી અથવા ટેન્ડર પર અરજી નામંજૂર કરવામાં આવશે.

સમજૂતી:આ પેટા-કલમના હેતુ માટે, ભાડાની ચુકવણી અથવા ટેન્ડરમાં ભાડૂત દ્વારા ડિફોલ્ટ ભાડાનો દાવો કરનાર મકાનમાલિક દ્વારા બે મહિનાની નોટિસ જારી કર્યા પછી ચાલુ રહે તો ભાડાની ચૂકવણી અથવા ટેન્ડરમાં ડિફોલ્ટને ઇરાદાપૂર્વક ગણવામાં આવશે.

(૩)-(૮)

વિભાગ ૧૧:ખાલી કરાવવા માટેની કાર્યવાહીની પેન્ડન્સી દરમિયાન ભાડાની ચુકવણી અથવા જમા -

(૧) કોઈ પણ ભાડૂત કે જેની સામે કલમ ૧૦ હેઠળ મકાનમાલિક દ્વારા ખાલી કરાવવા માટેની અરજી કરવામાં આવી હોય, તે કલમ હેઠળ નિયંત્રક સમક્ષ અરજીને પડકારવા અથવા અરજી પર નિયંત્રક દ્વારા કરવામાં આવેલા કોઈપણ આદેશ સામે કલમ ૨૩ હેઠળ

કોઈપણ અપીલને પ્રાધાન્ય આપવા માટે હકદાર રહેશે નહીં, સિવાય કે તેણે મકાનમાલિકને ચૂકવણી કરી હોય અથવા નિયંત્રક અથવા અપીલ અધિકારી પાસે થાપણો ચૂકવી દીધેલ હોય અથવા ચૂકવી હોય, કેસ હોય તે પ્રમાણે, ચુકવણી અથવા થાપણની તારીખ સુધી મકાનના સંદર્ભમાં બાકી ભાડાની તમામ બાકી રકમ અને ચૂકવણી કરવાનું અથવા અગાઉની કાર્યવાહીની સમાપ્તિ સુધી મકાનના સંબંધમાં પછીથી બાકી થઈ શકે તેવું કોઈપણ ભાડું નિયંત્રક અથવા અપીલ અધિકારી, કેસ હોય તે પ્રમાણે જ જમા કરવાનું ચાલુ રાખ્યું હોય.

આ કેસમાં કલમ ૧૧ હેઠળ તારીખ ૯/૧૧/૧૯૯૫ ના રોજ આદેશ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં પ્રતિવાદી-ભાડૂતને ભાડાની સંપૂર્ણ સ્વીકૃત બાકી રકમ ૨૨/૧૧/૧૯૯૫ ના રોજ અથવા તે પહેલાં કોર્ટમાં જમા કરાવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો, અને જણાવવામાં આવેલ હતું કે તેણે પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જતાં પ્રતિવાદીનો બચાવ રદ કરવામાં આવશે.એ સાચું છે કે, પ્રતિવાદી-ભાડૂતએ ૨૨/૧૧/૧૯૯૫ ના રોજ અથવા તે પહેલાં ભાડાની બાકી રકમ જમા કરી ન હતી અને તેના બદલે ૨૧/૧૧/૧૯૯૫ ના રોજ સમયપત્રક દાખલ કર્યું હતું.આ રહેઠાણના સમયપત્રકમાં પ્રતિવાદીએ જણાવ્યું હતું કે તે જૂન ૧૯૯૨ થી ઓક્ટોબર, ૧૯૯૫ સુધીનું ભાડું જમા કરાવવા માંગે

છે, જે ૪૧ મહિનાને આવરી લેતા ૨૬,૬૫૦/- રૂપિયા છે.આ રહેઠાણના સમયપત્રક પર વિચાર કરવામાં આવ્યો અને ૨૬,૬૫૦/- રૂપિયાની રકમ જમા કરાવવા માટે ચલણ જારી કરવાનો આદેશ ૨૯/૧૧/૧૯૯૫ પર આપવામાં આવ્યો હતો.

પ્રતિવાદીએ ૨૧/૧૧/૧૯૯૫ ના રોજ મોડું શેડ્યૂલ દાખલ કરવાનું અમને કોઈ કારણ દેખાતું નથી, એટલે કે ૨૨/૧૧/૧૯૯૫ ના આગલા દિવસે જ જ્યારે તેણીને કલમ ૧૧ હેઠળ કોર્ટમાં સંપૂર્ણ સ્વીકૃત બાકી રકમ જમા કરાવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો.પ્રતિવાદી આ સમયપત્રક ૯/૧૧/૧૯૯૫ ના આદેશ પછીના બીજા જ દિવસે એટલે કે ૧૦/૧૧/૧૯૯૫ ના રોજ અથવા તે પછીના એક કે બે દિવસમાં દાખલ કરી શક્યો હોત.અમને કોઈ કારણ દેખાતું નથી કે તેણીએ ૨૨/૧૧/૧૯૯૫ ની પૂર્વસંધ્યા સુધી રાહ જોઈ, જે કોર્ટમાં સંપૂર્ણ ભાડું જમા કરવાની છેલ્લી તારીખ હતી.તે સ્વીકારવામાં આવે છે કે પ્રતિવાદી-ભાડૂત ઇરાદાપૂર્વક જ્યારે ભાડા ચુકવવાનો હોય ત્યારે ભાડાની ચુકવણીને ટાળતો રહ્યો છે .આમ, અમે મદ્રાસ હાઈકોર્ટ દ્વારા લેવામાં આવેલા દૃષ્ટિકોણ સાથે આદરપૂર્વક અસંમત છીએ અને અમે ભાડું નિયંત્રકના તારીખ ૯/૧૧/૧૯૯૫ અને ૨૨/૩/૧૯૯૬ ના આદેશોને સમર્થન આપીએ છીએ.હાઈકોર્ટના વિવાદિત ચુકાદાને રદ કરવામાં આવે છે અને પ્રતિવાદી-ભાડૂતને સંબંધિત પરિસર ખાલી કરવા માટે બે મહિનાનો સમય આપવામાં આવે

છે, જેમાં નિષ્ફળ જતાં તેને પોલીસ દળ દ્વારા હાંકી કાઢવામાં આવશે. અપીલની મંજૂરી છે. કોઈ ખર્ચ નહીં.

અપીલને મંજૂરી.

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.