

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.

=====

[૨૦૧૬] ૫ એસ.સી.આર. ૮૯૩

શ્યામ લાલ

વિરુદ્ધ

દીપા દાસ ચેલા રામ ચેલા ગરીબ દાસ

(સિવિલ અપીલ નંબર ૪૨૪૫ ઓફ ૨૦૧૨)

જુલાઈ ૦૫, ૨૦૧૬

[રંજન ગોગોઈ, અરુણ મિશ્રા અને પ્રફુલ્લ સી. પંત, ન્યાયમૂર્તિશ્રીઓ]

કલમો ૯ અને ૧૪-એ

પંજાબ સિક્યોરિટી ઓફ લેન્ડ ટેન્યોર એક્ટ, ૧૯૫૩ સાથે વંચાણે લેતા પંજાબ

ટેનન્સી એક્ટ, ૧૮૮૭ની કલમો ૩૯ અને ૪૦ – ફૃષિ ભાડૂતી/લીઝ – આ અધિનિયમ હેઠળ નિશ્ચિત મુદત માટે – ભાડુઆત/લીઝધારકને હાંકી કાઢવા/બેદખલ કરવા માટે ૧૯૫૩ના અધિનિયમ હેઠળ રક્ષણની ઉપલબ્ધતા – ભાડૂતી/લીઝની મુદત પૂરી થયા પછી – નિશ્ચિત મુદત માટે લીઝ કરાર (બિન-નોંધાયેલ) – ભાડુઆત/લીઝધારક ભાડૂતીની મુદત પૂરી થયા પછી પણ જમીનના કબજામાં રહ્યો – ભાડુઆતે જમીનમાલિકને મિલકતમાંથી બહાર કાઢતા રોકવા માટે મનાઈહુકમનો દાવો દાખલ કર્યો – જમીનમાલિકનો સામેનો વાંધો જેમાં લીઝની મુદત પૂરી થવા પર ભાડુઆત ભાડુઆત તરીકે મટી ગયો હોવાના આધારે મિલકત ખાલી કરવા માટે આજ્ઞાપક મનાઈહુકમની માંગણી કરવામાં આવી – ભાડુઆતને બેદખલ કરવાનો આદેશ – હાઈકોર્ટ દ્વારા પુષ્ટિ – અપીલ પર, સુપ્રીમ કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે સુખદેવ સિંહ કેસના મંતવ્ય સાથે અસંમતિ દર્શાવી જેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે ૧૯૫૩ના અધિનિયમ હેઠળનો ભાડુઆત કરાર હેઠળની નિશ્ચિત મુદતની ભાડૂતી પૂરી થવા પર ભાડુઆત મટી જાય છે, ત્યારપછી તે બેદખલ કરવા સામે કાયદાકીય રક્ષણ માટે હકદાર નથી – તેથી આ બાબત મોટી બેન્ચ (લાર્જર બેન્ચ) ને મોકલવામાં આવી – ઠરાવ્યું: લીઝ કરાર બિન-નોંધાયેલ હોવાથી, તે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૭ અને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમો ૧૭ અને ૪૯ ના આધારે પુરાવા તરીકે ગ્રાહ્ય રહેશે નહીં – તેથી, લીઝનો સમયગાળો નક્કી કરવા માટે તેને ધ્યાનમાં લઈ શકાય નહીં – લીઝને વર્ષ-દર-વર્ષની લીઝ

માનવી જોઈએ – ભાડુઆત/લીઝધારક જમીનમાલિકની ગર્ભિત સંમતિ સાથે કાયદાકીય રીતે અનુમાનિત સમયગાળા પછી પણ જમીનના કબજામાં રહ્યો – આમ, ભાડુઆતે 'ટેનન્ટ હોલિંગ ઓવર' અથવા 'ટેનન્ટ એટ વિલ' (સ્વેચ્છાએ રહેતો ભાડુઆત) નો દરજ્જો પ્રાપ્ત કર્યો – તેથી, જે ભાડુઆતની લીઝ પૂરી થઈ ગઈ છે તે ૧૮૮૭ના અધિનિયમની સંબંધિત જોગવાઈઓ સાથે વંચાણો લેતા ૧૯૫૩ના અધિનિયમના કાર્યક્ષેત્રમાં ભાડુઆત રહેશે નહીં – પરંતુ જમીનમાલિકની સંમતિથી લીઝની અવધિ પૂરી થયા પછી કબજો ચાલુ રાખવાથી કબજેદારને ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૧૬ મુજબ હોલિંગ ઓવરના સિદ્ધાંત પર 'ભાડુઆત' નો દરજ્જો મળશે – તેથી, આવો ભાડુઆત ૧૯૫૩ના અધિનિયમ હેઠળ રક્ષણ માટે હકદાર રહેશે – ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ કલમ ૧૦૬, ૧૦૭ અને ૧૧૬; રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ કલમ ૧૭ અને ૪૯.

અપીલ મંજૂર કરતા, કોર્ટે ઠરાવ્યું:

૧. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨, પંજાબ રાજ્ય (વર્તમાન હરિયાણા રાજ્ય સહિત જે અગાઉના પંજાબ રાજ્યમાં સમાવિષ્ટ હતું) ને લાગુ પડતો નથી. જો કે, ૧ એપ્રિલ, ૧૯૫૫ ના રોજ પંજાબ સરકારી ગેઝેટમાં પ્રકાશિત ૨૬ માર્ચ, ૧૯૫૫ ના ગેઝેટ નોટિફિકેશન (નંબર ૧૬૦૫-આર(સીએચ)-૫૫/૫૮૯) દ્વારા, ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમો ૫૪, ૧૦૭ અને ૧૨૩

ની જોગવાઈઓને ૧ એપ્રિલ, ૧૯૫૫ થી સમગ્ર પંજાબ રાજ્યમાં લાગુ કરવામાં આવી હતી. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમો ૫૪, ૧૦૭ અને ૧૨૩ ને તે રાજ્યના પેપ્સુ (**PEPSU**) વિસ્તારમાં પણ ૧૫ મે, ૧૯૫૭ ના નોટિફિકેશન દ્વારા ૧૫ મે, ૧૯૫૭ થી લાગુ કરવામાં આવી હતી જે પંજાબ સરકારી ગેઝેટ (અસાધારણ) માં પ્રકાશિત કરવામાં આવ્યું હતું. [પેરા ૧૩ અને ૧૪] [૯૦૨-ઈ-એફ; ૯૦૩-એ-બી]

૨. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૭ મુજબ સ્થાવર મિલકતના વાર્ષિક લીઝ નોંધાયેલ દસ્તાવેજ દ્વારા કરવા જરૂરી છે. જો કે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૧૧૭ પ્રકરણ પાંચ ની જોગવાઈઓ, જેમાં કલમ ૧૦૭ નો સમાવેશ થાય છે, તેને કૃષિ લીઝ પર લાગુ ન પાડે તેવી જોગવાઈ કરે છે, પરંતુ ઉપર જણાવેલ નોટિફિકેશન દ્વારા કલમ ૧૧૭ ને પંજાબ રાજ્યમાં લાગુ કરવામાં આવી નથી. તેથી, ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૧૦૭ ની જોગવાઈઓ પંજાબ રાજ્યમાં (હરિયાણા સહિત) કૃષિ લીઝ સહિત સ્થાવર મિલકતના તમામ લીઝ પર સંપૂર્ણ જોર અને શક્તિ સાથે લાગુ થશે. [પેરા ૧૫] [૯૦૩-ઈ-જી]

૩. વર્તમાન કેસમાં અપીલકર્તા ભાડુઆત લીઝ કરારમાં પરિકલ્પિત નિશ્ચિત મુદત માટે એટલે કે ૨૯ મે, ૧૯૯૬ થી ૨૮ મે, ૨૦૦૫ સુધી અને તે પછી પણ

જમીનના કબજામાં રહ્યો હતો. પ્રશ્ન હેઠળની લીઝ નોંધાયેલ દસ્તાવેજ ન હોવાથી અને ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૧૭ હરિયાણા રાજ્યને લાગુ પડતી ન હોવાથી, ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૧૦૭ સાથે વંચાણે લેતા રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૧૭ અને ૪૯ ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતા, લીઝ ડીડની શરતો પુરાવા તરીકે ગ્રાહ્ય રહેશે નહીં અને તેથી, લીઝનો સમયગાળો નક્કી કરવાના હેતુ માટે તેને ધ્યાનમાં લઈ શકાય નહીં.

[પેરા ૧૭] [૯૦૪-બી-ડી]

૪. જો પ્રસ્તુત કેસમાં લીઝને વર્ષ-દર-વર્ષની લીઝ ગણવાની હોય અને તેની કુલ અવધિ નક્કી કરવા માટે તેની શરતોને ધ્યાનમાં લઈ શકાય તેમ ન હોય, તો તેનું પરિણામ એ આવે કે ભાડુઆત જમીનમાલિકની ગર્ભિત સંમતિથી લીઝના કાયદાકીય રીતે અનુમાનિત સમયગાળા (એક વર્ષ) પછી પણ કબજામાં રહ્યો હતો. વર્તમાન કેસમાં આવી સંમતિ ભાડુઆત દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા દાવામાં સામેનો વાંધો રજૂ કરવા પર જ સમાપ્ત થઈ હતી. તેથી, ભાડુઆતે ટેનન્ટ હોલિંગ ઓવર અથવા ટેનન્ટ એટ વિલનો દરજ્જો પ્રાપ્ત કર્યો હતો, જે તેને પંજાબ સિક્યોરિટી ઓફ લેન્ડ ટેન્યોર એક્ટ, ૧૯૫૩ હેઠળ રક્ષણ આપશે જેના માટે જમીનમાલિકે બેદખલ કરવાના હુકમનામું મેળવવા માટે હકદાર બનતા પહેલાં ૧૯૫૩ના અધિનિયમની કલમ ૯ માં ઉલ્લેખિત કોઈપણ શરતોનો પુરાવો સ્થાપિત કરવો જરૂરી રહેશે. [પેરા ૧૮] [૯૦૪-

એફ-૭]

૫. આમ, ૧૯૫૩ના અધિનિયમ હેઠળ બેદખલી સામે રક્ષણ મેળવવા માટે, આવું રક્ષણ માંગતી કોઈપણ વ્યક્તિ પંજાબ ટેનન્સી એક્ટ, ૧૮૮૭ ની સંબંધિત જોગવાઈઓ સાથે વંચાણે લેતા ૧૯૫૩ના અધિનિયમ હેઠળ "ભાડુઆત" શબ્દના દાયરામાં આવવી જોઈએ. કાયદાકીય રક્ષણ ફક્ત કાયદાકીય ભાડુઆતને એટલે કે અધિનિયમ હેઠળના ભાડુઆતને જ ઉપલબ્ધ રહેશે. ૧૯૫૩ ના પંજાબ અધિનિયમ સાથે વંચાણે લેતા ૧૮૮૭ ના અધિનિયમની સંબંધિત જોગવાઈઓમાં એવા ભાડુઆતનો સમાવેશ થતો નથી કે જેની લીઝ પૂરી થઈ ગઈ હોય. તેમ છતાં, જમીનમાલિકની સંમતિથી લીઝની અવધિ પૂરી થયા પછી કબજો જાળવી રાખવો/ચાલુ રાખવો એ ભૂતપૂર્વ ભાડુઆતને હોલિડિંગ ઓવરના સિદ્ધાંત પર તે જ દરજ્જો આપવાનું ચાલુ રાખશે. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૬ હેઠળ લીઝના અનુમાનિત સમયગાળાની સમાપ્તિ પછી પણ આવી સાતત્યતા, જેમ કે વર્તમાન કેસમાં છે, કબજેદારને ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૧૬ ના પરિણામે અધિનિયમ હેઠળ ભાડુઆતનો દરજ્જો પ્રદાન કરશે જે હોલિડિંગ ઓવરના પરિણામો સાથે સંબંધિત છે. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૧૬ ના અમલથી ભાડુઆતના કબજાને લીઝના અનુમાનિત સમયગાળાની સમાપ્તિ અથવા અંત પછી પણ કાયદેસરતા મળશે જેથી તેને કાયદાકીય ભાડુઆત જેવો દરજ્જો મળે

અને તેથી ૧૯૫૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ દ્વારા પરિકલ્પિત બેદખલી સામે રક્ષણ મળે. [પેરા ૧૮] [૯૦૪-જી-એચ; ૯૦૫-એ-ડી]

એન્થોની વિરુદ્ધ કે.સી. ઈટૂપ એન્ડ સન્સ અને અન્ય ૨૦૦૦ (૧) સપ્લિ.
એસસીઆર ડ્રજપ: (૨૦૦૦) ૬ એસસીસી ૩૯૪ – અલગ પાડેલ.

સુખદેવ સિંહ (મૃતક) વારસદારો મારફતે અને અન્ય વિરુદ્ધ પુરણ અને અન્ય (૨૦૧૫) ૧૨ એસસીસી ૩૪૪ – સંદર્ભ લીધો.

કેસ લો સંદર્ભ

(૨૦૧૫) ૧૨ એસસીસી ૩૪૪ સંદર્ભ લીધો પેરા ૧

૨૦૦૦ (૧) સપ્લિ. એસસીઆર ડ્રજપ સંદર્ભ લીધો પેરા ૧૭

સિવિલ અપીલ ન્યાયક્ષેત્ર: ૨૦૧૨ ની સિવિલ અપીલ નંબર ૪૨૪૫.

આર. એસ. એ. નંબર ૩૭૮૫ ઓફ ૨૦૦૯ માં ચંદીગઢ ખાતે પંજાબ અને હરિયાણા હાઈકોર્ટના ૨૮.૦૬.૨૦૧૦ ના ચુકાદા અને આદેશ પરથી.

પી. એચ. પારેખ, સિનિયર એડવોકેટ, ઈ. આર. કુમાર, ક્ષત્રશાલ રાજ, કુમારી

રીતિકા સેઠી, વિશાલ પ્રસાદ, (મેસર્સ પારેખ એન્ડ કંપની માટે), અપીલકર્તા માટે એડવોકેટ્સ.

મનોજ સ્વરૂપ, અંકિત સ્વરૂપ, કુમારી તાન્યા સ્વરૂપ, રોહિત કુમાર સિંઘ, પ્રતિવાદી માટે એડવોકેટ્સ.

કોર્ટનો ચુકાદો રંજન ગોગોઈ, ન્યાયમૂર્તિ દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો.

૧. આ અપીલ ભાડુઆત વતી છે જે લીઝની મુદત પૂરી થયા બાદ હાઈકોર્ટ દ્વારા પુષ્ટિ આપવામાં આવેલા બેદખલીના આદેશથી વ્યથિત છે.

આ કોર્ટની બે-જજની બેન્ચે સુખદેવ સિંહ (મૃતક) વારસદારો મારફતે અને અન્ય વિરુદ્ધ પુરણ અને અન્ય ના કેસમાં એવો અભિપ્રાય લીધો છે કે પંજાબ સિક્યોરિટી ઓફ લેન્ડ ટેન્યોર એક્ટ, ૧૯૫૩ (ત્યારબાદ '૧૯૫૩ ના અધિનિયમ' તરીકે ઓળખાય છે) હેઠળનો ભાડુઆત કરાર હેઠળની નિશ્ચિત મુદતની ભાડૂતી પૂરી થવા પર ભાડુઆત મટી જાય છે, ત્યારપછી તે અધિનિયમ હેઠળ પરિકલ્પિત બેદખલી સામેના કાયદાકીય રક્ષણ માટે હકદાર નથી. એક સમકક્ષ બેન્ચ (કો-ઓર્ડિનેટ બેન્ચ), દર્શાવેલ કારણોસર, સુખદેવ સિંહ (ઉપર મુજબ) ના ઉપરોક્ત અભિપ્રાય સાથે સંમત થઈ શકી નથી. તેથી નીચે મુજબ ઘડી શકાય તેવા પ્રશ્નના જવાબ માટે આ સંદર્ભ (રેફરન્સ) આપવામાં

આવ્યો છે:

પંજાબ સિક્યોરિટી ઓફ લેન્ડ ટેન્યોર એક્ટ, ૧૯૫૩ (ત્યારબાદ "૧૯૫૩ ના અધિનિયમ" તરીકે ઓળખાય છે) હેઠળ કૃષિ લીઝના સંબંધમાં નિશ્ચિત મુદતની ભાડૂતી પૂરી થયા પછી, શું ભાડૂતી આપોઆપ સમાપ્ત થઈ જાય છે અને લીઝવાળી જગ્યામાં રહેતી વ્યક્તિ ભાડુઆત મટી જાય છે?

૨. આ તબક્કે, આ વિષય સાથે સંબંધિત કાયદાની કેટલીક સંબંધિત જોગવાઈઓની નોંધ લેવી ઉપયોગી થશે. "ભાડુઆત" ને ૧૯૫૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨(૬) દ્વારા નીચે મુજબના શબ્દોમાં વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો છે:

"ભાડુઆત" નો અર્થ પંજાબ ટેનન્સી એક્ટ, ૧૮૮૭ (૧૮૮૭ નો એક્ટ ૧૬) માં તેને સોંપવામાં આવ્યો છે તેવો છે, અને તેમાં પેટા-ભાડુઆત અને સ્વ-ખેતી કરતા લીઝધારકનો સમાવેશ થાય છે, પરંતુ રિસેટલમેન્ટ એક્ટની કલમ ૨ માં વ્યાખ્યાયિત કર્યા મુજબના વર્તમાન ધારકનો સમાવેશ થશે નહીં."

૩. પંજાબ ટેનન્સી એક્ટ, ૧૮૮૭ (ત્યારબાદ "૧૮૮૭ ના અધિનિયમ" તરીકે

ઓળખાય છે) ની કલમ ૪(૫) "ભાડુઆત" ને નીચે મુજબ વ્યાખ્યાયિત કરે છે:

"૪. વ્યાખ્યાઓ- આ અધિનિયમમાં, જ્યાં સુધી વિષય અથવા સંદર્ભમાં કંઈ પ્રતિકૂળ ન હોય ત્યાં સુધી, -

XXXX

(૫) "ભાડુઆત" એટલે એવી વ્યક્તિ જે બીજી વ્યક્તિ હેઠળ જમીન ધરાવે છે, અને તે બીજી વ્યક્તિને તે જમીન માટે ભાડું ચૂકવવા માટે જવાબદાર છે અથવા જો કોઈ વિશેષ કરાર ન હોય તો જવાબદાર હોત; પરંતુ તેમાં નીચેનાનો સમાવેશ થતો નથી -

(એ) ગૌણ જમીનમાલિક, અથવા

(બી) જમીનમાલિકના અધિકારોનો ગીરો રાખનાર, અથવા

(સી) એવી વ્યક્તિ કે જેને પંજાબ લેન્ડ રેવન્યુ એક્ટ ૧૮૮૭ (૧૮૮૭ નો ૧૭) હેઠળ જમીન મહેસૂલની બાકી રકમ અથવા તેના તરીકે વસૂલવા પાત્ર રકમની વસૂલાત માટે હોલિંગ ટ્રાન્સફર કરવામાં આવ્યું હોય અથવા એસ્ટેટ અથવા હોલિંગ ફાર્મમાં આપવામાં આવ્યું હોય, અથવા

(ડી) એવી વ્યક્તિ જે સરકાર પાસેથી પેટા-ભાડા પર આપવાના

હેતુ માટે બિન-કબજાવાળી જમીનની લીઝ લે છે."

૪. ૧૮૮૭ નો અધિનિયમ જમીનના એવા કબજેદારો પર ભોગવટાના હક (ઓક્યુપન્સી રાઈટ્સ) પ્રદાન કરે છે જેઓ તેની કલમ ૫ દ્વારા દર્શાવેલ જરૂરિયાતો પૂર્ણ કરે છે. ભોગવટા ભાડુઆત (ઓક્યુપન્સી ટેનન્ટ) ૧૮૮૭ ના અધિનિયમ હેઠળ કલમ ૩૯(૧) માં નિર્દિષ્ટ કરેલા આધારો પર બેદખલ થવાને પાત્ર છે, એટલે કે,

(એ) તેણે ભાડૂતીમાં સમાવિષ્ટ જમીનનો ઉપયોગ એવી રીતે કર્યો છે કે જેનાથી તે જે હેતુ માટે તેની પાસે હતી તે માટે અયોગ્ય બની ગઈ છે;

(બી) જ્યાં ભાડું વસ્તુના રૂપમાં ચૂકવવાપાત્ર હોય, ત્યાં તેણે પૂરતા કારણ વગર તે વિસ્તારમાં પ્રચલિત પદ્ધતિ અથવા મર્યાદા મુજબ તે જમીન પર ખેતી કરવામાં નિષ્ફળતા મેળવી હોય જ્યાં જમીન આવેલી છે;

(સી) જ્યારે તેની ભાડૂતીના સંબંધમાં ભાડાની બાકી રકમ માટે તેની વિરુદ્ધ હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યું હોય અને તે અસંતોષકારક રહે.

૫. બીજી બાજુ, ૧૮૮૭ ના અધિનિયમની કલમ ૪૦ હેઠળ, જે ભાડુઆત પાસે ભોગવટાનો અધિકાર નથી પરંતુ કરાર હેઠળ નિશ્ચિત મુદત માટે જમીન ધરાવે છે, તે લીઝની મુદત પૂરી થવા પર અને આવી મુદત પૂરી થતા પહેલા નીચેના

આધારો પર તેની ભાડૂતીમાંથી બેદખલ થવાને પાત્ર છે:

"(એ) તેણે ભાડૂતીમાં સમાવિષ્ટ જમીનનો ઉપયોગ એવી રીતે કર્યો છે કે જેનાથી તે જે હેતુ માટે તેની પાસે હતી તે માટે અયોગ્ય બની ગઈ છે;

(બી) જ્યાં ભાડું વસ્તુના રૂપમાં ચૂકવવાપાત્ર હોય, ત્યાં તેણે પૂરતા કારણ વગર તે વિસ્તારમાં પ્રચલિત પદ્ધતિ અથવા મર્યાદા મુજબ તે જમીન પર ખેતી કરવામાં નિષ્ફળતા મેળવી હોય જ્યાં જમીન આવેલી છે;

(સી) કોઈપણ ગ્રાઉન્ડ પર જે કરારના હુકમનામા અથવા આદેશ હેઠળ બેદખલીને ન્યાયી ઠેરવશે."

૬. ૧૯૫૩ ના અધિનિયમની કલમ ૯ જે ભાડુઆતને બેદખલ કરવાની જવાબદારી સાથે સંબંધિત છે તે નીચે મુજબના શબ્દોમાં છે:

"૯. ભાડુઆતને બેદખલ કરવાની જવાબદારી.—

(૧) તે સમયે અમલમાં રહેલા અન્ય કોઈપણ કાયદામાં કંઈપણ હોવા છતાં, કોઈ પણ જમીનમાલિક ભાડુઆતને બેદખલ કરવા માટે સક્ષમ રહેશે નહીં સિવાય કે આવો ભાડુઆત

(i) આ અધિનિયમ હેઠળ અનામત રાખવામાં આવેલા વિસ્તારમાં

ભાડુઆત હોય અથવા નાના જમીનમાલિકનો ભાડુઆત હોય,
અથવા

(ii) પૂરતા કારણ વગર નિયમિતપણે ભાડું ચૂકવવામાં નિષ્ફળ
જાય, અથવા

(iii) આ અધિનિયમના પ્રારંભમાં ભાડાની બાકી રકમ ધરાવતો
હોય, અથવા

(iv) તે વિસ્તારમાં પ્રચલિત પદ્ધતિ અથવા મર્યાદા મુજબ તેની
ભાડૂતીમાં સમાવિષ્ટ જમીન પર ખેતી કરવામાં પૂરતા કારણ વગર
નિષ્ફળ ગયો હોય અથવા નિષ્ફળ જાય, જ્યાં જમીન આવેલી છે,
અથવા

(v) તેની ભાડૂતીમાં સમાવિષ્ટ જમીનનો ઉપયોગ એવી રીતે કર્યો
હોય અથવા કરે છે કે જેણે તેને જે હેતુ માટે તે ધરાવે છે તે માટે
અયોગ્ય બનાવી હોય અથવા બનાવે, અથવા

(vi) ભાડૂતી અથવા તેનો ભાગ પેટા-ભાડા પર આવ્યો હોય, એવી
શરતે કે જ્યાં ભાડૂતીનો માત્ર એક ભાગ પેટા-ભાડા પર આપવામાં
આવ્યો હોય, ત્યાં ભાડુઆત માત્ર તેવા ભાગમાંથી જ બેદખલ થવાને
પાત્ર રહેશે, અથવા

(vii) જમીનમાલિક દ્વારા આ હેતુ માટે આસિસ્ટન્ટ કલેક્ટરને

કરવામાં આવેલી અરજી પર તેમ કરવા માટે કહેવામાં આવતા, તેની ભાડૂતીના સંદર્ભમાં નિર્ધારિત ફોર્મમાં કબૂલિયત અથવા પટ્ટા (લીઝ) પર સહી કરવાનો ઇનકાર કરે.

સ્પષ્ટીકરણ - કલમ (iii) ના હેતુઓ માટે, ભાડુઆત આ અધિનિયમના પ્રારંભમાં ભાડાની બાકી રકમમાં હોવાનું માનવામાં આવશે, માત્ર જો ભાડુઆત દ્વારા હુકમનામું અથવા આદેશના અમલીકરણની નોટિસની તારીખથી બે મહિનાના સમયગાળામાં બાકી રકમની ચુકવણી કરવામાં ન આવી હોય, જેમાં તેને ભાડાની આવી બાકી રકમ ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હોય.

(૨) અગાઉ અહીં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, ભાડુઆત જે વિસ્તાર ધરાવે છે તે પરવાનગી પાત્ર વિસ્તાર કરતા વધારે હોય તો તેવા કોઈપણ વિસ્તારમાંથી પણ બેદખલ થવાને પાત્ર રહેશે;

પરંતુ શરત એ છે કે ભાડૂતીનો તે ભાગ કે જેમાંથી આવા ભાડુઆતને બેદખલ કરી શકાય છે તે તેના વિકલ્પ પર નક્કી કરવામાં આવશે જો સંબંધિત જમીનમાલિક હેઠળની તેની ભાડૂતીનો વિસ્તાર તે વિસ્તાર કરતા વધારે હોય કે જેમાંથી તેને ઉક્ત જમીનમાલિક દ્વારા બેદખલ કરી શકાય છે;

વધુમાં એવી શરત છે કે જો ભાડુઆત અનેક જમીનમાલિકોની જમીન

ધરાવતો હોય અને એક કરતા વધારે જમીનમાલિક તેની બેદખલી ઈચ્છતા હોય, તો બેદખલીનો અધિકાર તે ક્રમમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવશે જે ક્રમમાં સંબંધિત જમીનમાલિકો દ્વારા અરજીઓ કરવામાં આવી હોય અથવા દાવા દાખલ કરવામાં આવ્યા હોય, અને એકસાથે અરજીઓ અથવા દાવાઓના કિસ્સામાં બેદખલીની અગ્રતા સૌથી નાના જમીનમાલિકથી ક્રમશઃ શરૂ થશે.

સ્પષ્ટીકરણ.- જ્યાં ભાડુઆત અન્ય ભાડુઆતો સાથે સંયુક્ત રીતે જમીન ધરાવે છે, ત્યાં તેના દ્વારા ધરાવતા વિસ્તારની ગણતરીમાં માત્ર સંયુક્ત ભાડૂતીમાં તેનો હિસ્સો જ ધ્યાનમાં લેવામાં આવશે."

૭. બેદખલીની પ્રક્રિયા સાથે સંબંધિત ૧૯૫૩ ના અધિનિયમની કલમ ૧૪-એ ની નોંધ લેવી આ તબક્કે જરૂરી રહેશે:

"૧૪-એ. તે સમયે અમલમાં રહેલા અન્ય કોઈપણ કાયદામાં કંઈપણ વિરુદ્ધ હોવા છતાં, અને કલમ ૯-એ ની જોગવાઈઓને આધીન.-

(i) આ અધિનિયમ હેઠળ ભાડુઆતને બેદખલ કરવાની ઈચ્છા ધરાવતા જમીનમાલિકે અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતા આસિસ્ટન્ટ કલેક્ટર ફર્સ્ટ ગ્રેડને લેખિતમાં અરજી કરવી પડશે, જેઓ ત્યારબાદ આ અધિનિયમની કલમ ૧૦ ના પેટા-કલમ (૨) ના પેટા-કલમ ૧૦ માં આપેલ જોગવાઈ મુજબ આગળ વધશે, અને ઉક્ત કલમના પેટા-

કલમ (૩) ની જોગવાઈઓ પણ આવી અરજીના સંબંધમાં લાગુ થશે, શરત એ છે કે ભાડુઆતના વળતર અને ભોગવટાના અધિકારો મેળવવાના હકો, જો પંજાબ ટેનન્સી એક્ટ, ૧૮૮૭ (૧૮૮૭ નો ૧૬) હેઠળ હોય, તો તેના પર કોઈ અસર થશે નહીં;

પરંતુ શરત એ છે કે જો ભાડુઆત આસિસ્ટન્ટ કલેક્ટર, ફર્સ્ટ ગ્રેડ દ્વારા ગણતરી કરવામાં આવેલ ભાડાની બાકી રકમ અને વ્યાજની ચૂકવણી, આવી બાકી રકમ પર વાર્ષિક આઠ ટકાના દરે, અરજીના ખર્ચ સાથે, જો કોઈ હોય તો, જે આસિસ્ટન્ટ કલેક્ટર, ફર્સ્ટ ગ્રેડ દ્વારા માન્ય રાખવામાં આવે, તે પ્રથમ સુનાવણીના દિવસે અથવા આવી સુનાવણીની તારીખથી પંદર દિવસની અંદર ચૂકવે, તો તેને બેદખલ કરવામાં આવશે નહીં;

(ii) ભાડુઆત પાસેથી ભાડાની બાકી રકમ વસૂલવાની ઈચ્છા ધરાવતા જમીનમાલિકે અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતા આસિસ્ટન્ટ કલેક્ટર સેકન્ડ ગ્રેડને લેખિતમાં અરજી કરવી પડશે, જેઓ ત્યારબાદ ભાડુઆતને નિર્ધારિત ફોર્મમાં નોટિસ મોકલશે કે કાં તો ભાડું અથવા તેનું મૂલ્ય જમા કરાવે, જો તે વસ્તુના રૂપમાં ચૂકવવાપાત્ર હોય અથવા તેની ચુકવણી કર્યાનો પુરાવો આપે અથવા તે હકીકતનો પુરાવો આપે કે તે આખું અથવા ભાડાનો ભાગ ચૂકવવા માટે જવાબદાર નથી અથવા જમીનમાલિકે તે સ્વીકારવાનો અથવા રસીદ

આપવાનો ઇનકાર કર્યો છે તે હકીકત, નોટિસમાં નિર્દિષ્ટ સમયગાળાની અંદર. જ્યાં, આ અધિનિયમની કલમ ૧૦ ની પેટા-કલમ (૨) માં પૂરી પાડવામાં આવેલ ટૂંકી તપાસ (સમરી ડિટર્મિનેશન) પછી, આસિસ્ટન્ટ કલેક્ટરને જણાય છે કે ભાડુઆતે ભાડું ચૂકવ્યું નથી અથવા જમા કરાવ્યું નથી, તો તે ભાડુઆતને ટૂંકી પ્રક્રિયાથી બેદખલ કરશે અને સંબંધિત જમીનમાલિકને જમીનનો કબજો સોંપશે;

(iii) (એ) જો કોઈ જમીનમાલિક તેના ભાડુઆત પાસેથી ભાડું સ્વીકારવાનો ઇનકાર કરે અથવા આ અધિનિયમ હેઠળ તે જેટલા માટે હકદાર છે તેના કરતા વધારે ભાડું માંગે અથવા રસીદ આપવાનો ઇનકાર કરે, તો ભાડુઆત અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતા આસિસ્ટન્ટ કલેક્ટર સેકન્ડ ગ્રેડને તે હકીકતની લેખિતમાં જાણ કરી શકે છે;

(બી) આવી અરજી મળવા પર, આસિસ્ટન્ટ કલેક્ટર લેખિત નોટિસ દ્વારા જમીનમાલિકે આ અધિનિયમ મુજબ ચૂકવવાપાત્ર ભાડું સ્વીકારવા અથવા રસીદ આપવા, જે કંઈ હોય તે, અથવા બંને, નોટિસ મળ્યાના ૬૦ દિવસની અંદર કરવા માટે કહેશે."

૮. આગળ વધતા પહેલા એ સ્પષ્ટ કરવું આવશ્યક છે કે બંને કાયદાઓ એટલે કે ૧૮૮૭ ના અધિનિયમ અને ૧૯૫૩ ના અધિનિયમ અમલમાં છે અને

પોતપોતાના ક્ષેત્રોમાં કાર્ય કરવાનું ચાલુ રાખે છે. જ્યાં સુધી સમાન ક્ષેત્રોનો સંબંધ છે, સંબંધિત જોગવાઈઓમાં નોન-ઓબ્સ્ટાન્ટે (non obstante) કલોઝના આધારે ૧૯૫૩ નો અધિનિયમ ૧૮૮૭ ના અધિનિયમની સમાન બાબતની જોગવાઈઓ પર પ્રભાવી રહે છે. ભાડુઆતોને બેદખલ કરવા સંબંધિત ૧૮૮૭ ના અધિનિયમની કલમ ૪૦ અને ૧૯૫૩ ના અધિનિયમની કલમ ૯ એ એક ઉદાહરણ છે જ્યાં બંને અધિનિયમોની જોગવાઈઓ વચ્ચે આવી આંતરક્રિયા થાય છે.

૯. વિરોધી પક્ષો વતી કરવામાં આવેલી દલીલો બંને અધિનિયમો હેઠળ "ભાડુઆત" ની વ્યાખ્યા અને ૧૮૮૭ ના અધિનિયમની કલમ ૩૯ અને ૪૦ ની જોગવાઈઓના પ્રકાશમાં ૧૯૫૩ ના અધિનિયમની કલમ ૯ અને ૧૪-એ ની જોગવાઈઓના સાચા અને યોગ્ય અર્થઘટન સાથે સંબંધિત છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે અપીલકર્તા અહીં સ્વ-ખેતી કરતો લીઝધારક છે અને તેથી, ૧૯૫૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨(૬) હેઠળ ભાડુઆત છે જે તેને અધિનિયમની કલમ ૯ હેઠળ રક્ષણ માટે હકદાર બનાવે છે. જે વ્યક્તિ ૧૯૫૩ ના અધિનિયમ હેઠળ ભાડુઆત છે તેને ૧૯૫૩ ના અધિનિયમની કલમ ૯ માં ગણાવેલા કોઈપણ આધારો પર જ બેદખલ કરી શકાય છે. અધિનિયમ હેઠળ આપવામાં આવેલા કાયદાકીય રક્ષણને ધ્યાનમાં લેતા આવું રક્ષણ માત્ર ભાડૂતીની મુદત પૂરી થવા પર સમાપ્ત થતું નથી. હકીકતમાં કરાર આધારિત

ભાડૂતી એવા લીઝધારકના કિસ્સામાં તેની તમામ સુસંગતતા ગુમાવે છે જે પ્રશ્નમાં રહેલા કોઈપણ કાયદા હેઠળ ભાડુઆત છે. જો કે ૧૮૮૭ ના અધિનિયમની કલમ ૪૦ હેઠળ લીઝનો સમયગાળો પૂરો થવા પર ભાડુઆતની બેદખલીની પરિકલ્પના કરવામાં આવી છે, પરંતુ ૧૯૫૩ ના અધિનિયમમાં આવી કોઈ જોગવાઈ નથી. કલમ ૯ માં રહેલ નોન-ઓબ્સ્ટાન્ટે કલોઝ ૧૯૫૩ ના અધિનિયમની ઉક્ત જોગવાઈને ૧૮૮૭ ના અધિનિયમની ઉપરોક્ત જોગવાઈઓ પર ઓવરરાઈડિંગ અસર આપે છે. ૨૦૧૧ ના પંજાબ એક્ટ ૧૭ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી ૧૯૫૩ ના અધિનિયમની કલમ ૯ ની પેટા-કલમ (viii) (જે હરિયાણા રાજ્યને લાગુ કરવામાં આવી નથી) પણ કોર્ટ સમક્ષ મૂકવામાં આવી છે. આ ઉપરાંત, બેદખલીની પ્રક્રિયા અનિવાર્યપણે ૧૯૫૩ ના અધિનિયમની કલમ ૧૪-એ માં જે દર્શાવવામાં આવ્યું છે તેને અનુરૂપ હોવી જોઈએ અને બેદખલીની કાર્યવાહી મહેસૂલ સત્તાધિકારી (રેવન્યુ ઓથોરિટી) સમક્ષ હોવી જોઈએ અને સિવિલ કોર્ટ સમક્ષ નહીં. ઉદ્ભવતા પ્રશ્નનો જવાબ આપવા માટે અપીલકર્તા વતી આ વ્યાપક રજૂઆતો કરવામાં આવી છે.

૧૦. જવાબમાં, એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે ભાડુઆતને કાયદાકીય રક્ષણ નિશ્ચિત મુદતની લીઝ પૂરી થયા પછી ત્યારે જ ઉપલબ્ધ રહેશે જો અધિનિયમ હેઠળ ભાડુઆતની વ્યાખ્યા એટલી વ્યાપક હોય કે જેમાં એવી વ્યક્તિનો

સમાવેશ થાય કે જેની ભાડૂતીની કરાર મુદત પૂરી થઈ ગઈ હોય. ૧૮૮૭ ના અધિનિયમ અથવા ૧૯૫૩ ના અધિનિયમ હેઠળ આવી કોઈ જોગવાઈ અસ્તિત્વમાં નથી. કોઈપણ કાયદામાં ભાડુઆતની વ્યાખ્યામાં એવા ભાડુઆતનો સમાવેશ થતો નથી કે જેની ભાડૂતીનો સમયગાળો પૂરો થઈ ગયો હોય. આવી કોઈપણ જોગવાઈની ગેરહાજરીમાં, જે વ્યક્તિની લીઝની મુદત પૂરી થઈ ગઈ છે તે ભાડુઆત મટી જાય છે અને તેથી, તે ૧૯૫૩ ના અધિનિયમ હેઠળ રક્ષણ માટે હકદાર નથી. સ્વ-ખેતી કરતો લીઝધારક માત્ર લીઝના સમયગાળા માટે જ અધિનિયમ હેઠળ ભાડુઆત રહેશે. લીઝની મુદત પૂરી થવા પર તે ભાડુઆત મટી જશે સિવાય કે કાયદો ખાસ કરીને આવા દરજ્જા માટેની જોગવાઈ કરે જે ૧૯૫૩ અને ૧૮૮૭ ના બંને અધિનિયમો દ્વારા પૂરી પાડવામાં આવી નથી.

૧૧. વર્તમાન કેસમાં, સ્વીકાર્ય રીતે, ભાડુઆતની બેઝબલી ૧૯૫૩ ના અધિનિયમની કલમ ૯ માં ગણાવેલા કોઈપણ આધારો પર અને ૧૯૫૩ ના અધિનિયમની કલમ ૧૪-એ હેઠળની પ્રક્રિયાને અનુસરીને માંગવામાં આવી ન હતી. હકીકતમાં, આ કોર્ટ સમક્ષ અપીલકર્તા જ હતો જેણે તેને હાંકી કાઢવા પર રોક લગાવવાની માંગણી કરતો મનાઈદુકમનો દાવો દાખલ કર્યો હતો અને તે જ દાવામાં પ્રતિવાદી - જમીનમાલિકે, પ્રતિવાદી તરીકે, સામો વાંધો દાખલ કર્યો હતો જેમાં અપીલકર્તા-ભાડુઆત લીઝનો સમયગાળો પૂરો થવા પર ભાડુઆત

મટી ગયો હોવાના આધારે પરિસર ખાલી કરાવવા માટે આજ્ઞાપક મનાઈદુકમની માંગણી કરવામાં આવી હતી.

૧૨. પક્ષકારો વતી કરવામાં આવેલી વિસ્તૃત દલીલોની નોંધ લીધા પછી, હવે આપણે ઉપર જણાવ્યા મુજબ આપણને મોકલવામાં આવેલા વિશિષ્ટ પ્રશ્ન સાથે આગળ વધી શકીએ છીએ, અને આ સંદર્ભમાં તેની સમક્ષની બીજી અપીલમાં જવાબ માટે હાઈકોર્ટ દ્વારા ઘડવામાં આવેલા પ્રશ્નોની નોંધ લઈ શકીએ છીએ જે નીચે મુજબના શબ્દોમાં છે—

(i) શું કૃષિ જમીનના ભાડુઆત/લીઝધારકને આજ્ઞાપક મનાઈદુકમના દાવા દ્વારા બેદખલ કરવાનો આદેશ આપી શકાય કે જમીનમાલિક માટે એકમાત્ર ઉપાય પંજાબ સિક્યોરિટી ઓફ લેન્ડ ટેન્યોર એક્ટ, ૧૯૫૩ ની જોગવાઈઓ હેઠળ બેદખલી માંગવાનો છે.

(ii) શું ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૧૦૭ અને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૧૭ હેઠળ જરૂરી નોંધાયેલ દસ્તાવેજની ગેરહાજરીમાં કૃષિ જમીનનો લીઝ ડીડ પુરાવા તરીકે ગ્રાહ્ય છે.

૧૩. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨, તેની શરૂઆતની જોગવાઈ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે તે પંજાબ રાજ્યને (વર્તમાન હરિયાણા રાજ્ય સહિત જે

અગાઉના પંજાબ રાજ્યમાં સમાવિષ્ટ હતું) લાગુ પડતો નથી. જો કે, ૧ એપ્રિલ, ૧૯૫૫ ના રોજ પંજાબ સરકારી ગેઝેટ (ભાગ ૧, પાના ૩૭૨) માં પ્રકાશિત ૨૬ માર્ચ, ૧૯૫૫ ના ગેઝેટ નોટિફિકેશન (નંબર ૧૬૦૫-આર(સીએચ)-૫૫/૫૮૯) દ્વારા, ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમો ૫૪, ૧૦૭ અને ૧૨૩ ની જોગવાઈઓને ૧ એપ્રિલ, ૧૯૫૫ થી સમગ્ર પંજાબ રાજ્યમાં લાગુ કરવામાં આવી હતી. પ્રશ્નમાં રહેલું ગેઝેટ નોટિફિકેશન નીચે મુજબ છે:

"૨૬ માર્ચ, ૧૯૫૫ નંબર ૧૬૦૫-આર(સીએચ)-૫૫/૫૮૯. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ (૧૮૮૨ નો ૪) ની કલમ ૧ દ્વારા આપવામાં આવેલી સત્તાઓ અને આ સંદર્ભમાં તેને સમર્થ બનાવતી અન્ય તમામ સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને, પંજાબના રાજ્યપાલ ૧ એપ્રિલ, ૧૯૫૫ થી સમગ્ર પંજાબ રાજ્યમાં ઉક્ત અધિનિયમની કલમો ૫૪, ૧૦૭ અને ૧૨૩ ની જોગવાઈઓને લાગુ કરતા આનંદ અનુભવે છે. પંજાબ સરકારનું નોટિફિકેશન નંબર ૧૮૩-એસટી તારીખ ૨૭ એપ્રિલ, ૧૯૩૫, આથી રદ કરવામાં આવે છે."

૧૪. ૧૫ મે, ૧૯૫૭ ના નોટિફિકેશન દ્વારા જે પંજાબ સરકારી ગેઝેટ (અસાધારણ) (પાના ૬૩૩ તારીખ ૧૫ મે, ૧૯૫૭ પર) માં પ્રકાશિત થયું હતું, તેના દ્વારા ૧૫ મે, ૧૯૫૭ થી તે રાજ્યના પેપ્સુ વિસ્તારમાં ટ્રાન્સફર ઓફ

પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમો ૫૪, ૧૦૭ અને ૧૨૩ લાગુ કરવામાં આવી
હતી, જે નીચે મુજબના શબ્દોમાં છે:

"પંજાબ સરકારી ગેઝેટ

અસાધારણ

સત્તા દ્વારા પ્રકાશિત

ચંદીગઢ, બુધવાર, મે ૧૫, ૧૯૫૭

મહેસૂલ વિભાગ

નોટિફિકેશન

૧૫ મે, ૧૯૫૭

નંબર ૩૦૫-એસટી-૫૭/૨૧૬૬.- ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ,
૧૮૮૨ (૧૮૮૨ નો સેન્ટ્રલ એક્ટ ૪) ની કલમ ૧ દ્વારા આપવામાં
આવેલી સત્તાઓ અને આ સંદર્ભમાં તેને સમર્થ બનાવતી અન્ય તમામ
સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને, પંજાબના રાજ્યપાલ ઉક્ત અધિનિયમની
કલમો ૫૪, ૧૦૭ અને ૧૨૩ ની જોગવાઈઓને તે પ્રદેશોમાં
વિસ્તારતા આનંદ અનુભવે છે જે, ૧ નવેમ્બર, ૧૯૫૬ ના તરત જ
પહેલા, પટિયાલા અને ઇસ્ટ પંજાબ સ્ટેટ્સ યુનિયન (પેપ્સુ) રાજ્યમાં
સમાવિષ્ટ હતા, જે સત્તાવાર ગેઝેટમાં આ નોટિફિકેશનના પ્રકાશનની
તારીખથી અમલમાં આવશે."

૧૫. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૧૦૭ જે ઉપરોક્ત નોટિફિકેશન્સ દ્વારા પંજાબ રાજ્ય (હરિયાણા સહિત) ને લાગુ કરવામાં આવી છે, તે મુજબ સ્થાવર મિલકતના વાર્ષિક લીઝ નોંધાયેલ દસ્તાવેજ દ્વારા કરવા જરૂરી છે. જો કે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૧૧૭ પ્રકરણ પાંચ ની જોગવાઈઓ, જેમાં કલમ ૧૦૭ નો સમાવેશ થાય છે, તેને કૃષિ લીઝ પર લાગુ ન પાડે તેવી જોગવાઈ કરે છે, પરંતુ ઉપર જણાવેલ નોટિફિકેશન દ્વારા કલમ ૧૧૭ ને પંજાબ રાજ્યમાં લાગુ કરવામાં આવી નથી. તેથી, ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૧૦૭ ની જોગવાઈઓ પંજાબ રાજ્યમાં (હરિયાણા સહિત) કૃષિ લીઝ સહિત સ્થાવર મિલકતના તમામ લીઝ પર સંપૂર્ણ જોર અને શક્તિ સાથે લાગુ થશે.

૧૬. ઉપરોક્ત બાબત ઉદભવતા મુખ્ય પ્રશ્નના નિર્ધારણ સાથે અતૂટ રીતે જોડાયેલી છે, એટલે કે પક્ષકારો વચ્ચેની લીઝ નિશ્ચિત મુદતની લીઝ છે કે નહીં, એક એવો પ્રશ્ન જેનો જવાબ પક્ષકારો વચ્ચેના લીઝ ડીડની શરતો પર આધારિત હશે. કમનસીબે અને ખેદજનક રીતે ઉપર જણાવેલ ગેઝેટ નોટિફિકેશન્સ હાઈકોર્ટના ધ્યાન પર લાવવામાં આવ્યા ન હતા, જેના કારણે હાઈકોર્ટે ઘડવામાં આવેલા પ્રશ્નનો જવાબ એમ કહીને આપ્યો હતો કે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૧૭ કલમ ૧૦૭ ની જોગવાઈઓને કૃષિ લીઝ પર

લાગુ ન પાડે તેવી બનાવે છે અને તેથી લીઝની શરતોને ઉપરોક્ત પ્રશ્નના નિર્ધારણ માટે ધ્યાનમાં લઈ શકાય છે.

૧૭. એ બાબત વિવાદમાં નથી કે વર્તમાન કેસમાં અપીલકર્તા ભાડુઆત લીઝ કરારમાં પરિકલ્પિત નિશ્ચિત મુદત માટે એટલે કે ૨૯ મે, ૧૯૯૬ થી ૨૮ મે, ૨૦૦૫ સુધી અને તે પછી પણ જમીનના કબજામાં રહ્યો હતો. પ્રશ્ન હેઠળની લીઝ નોંધાયેલ દસ્તાવેજ ન હોવાથી અને ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૧૭ હરિયાણા રાજ્યને લાગુ પડતી ન હોવાથી, ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૧૦૭ સાથે વંચાણે લેતા રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૧૭ અને ૪૯ ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતા, લીઝ ડીડની શરતો પુરાવા તરીકે ગ્રાહ્ય રહેશે નહીં અને તેથી, લીઝનો સમયગાળો નક્કી કરવાના હેતુ માટે તેને ધ્યાનમાં લઈ શકાય નહીં. જો કે એન્થોની વિરુદ્ધ કે.સી. ઈટ્કૂપ એન્ડ સન્સ અને અન્ય માં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે આવી સ્થિતિમાં એક વર્ષથી વધુ ન હોય તેવી મૌખિક લીઝનું અનુમાન લગાવી શકાય છે, પરંતુ એ ભૂલવું જોઈએ નહીં કે એન્થોની (ઉપર મુજબ) માં પ્રશ્ન હેઠળની લીઝ કેરળ બિલ્ડિંગ્સ (લીઝ એન્ડ રેન્ટ કંટ્રોલ) એક્ટ, ૧૯૬૫ હેઠળની હતી, એટલે કે બિન-કૃષિ લીઝ હતી. વર્તમાન કેસમાં, લીઝ સ્વીકાર્ય રીતે કૃષિ લીઝ હોવાથી ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૬ ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતા તેને વર્ષ-દર-વર્ષની લીઝ માની શકાય છે.

૧૮. જો પ્રસ્તુત કેસમાં લીઝને વર્ષ-દર-વર્ષની લીઝ ગણવાની હોય અને તેની કુલ અવધિ નક્કી કરવા માટે તેની શરતોને ધ્યાનમાં લઈ શકાય તેમ ન હોય, તો તેનું પરિણામ એ આવે કે ભાડુઆત જમીનમાલિકની ગર્ભિત સંમતિથી લીઝના કાયદાકીય રીતે અનુમાનિત સમયગાળા (એક વર્ષ) પછી પણ કબજામાં રહ્યો હતો. વર્તમાન કેસમાં આવી સંમતિ અગાઉ ઉદ્દેખ કર્યા મુજબ ભાડુઆત દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા દાવામાં સામેનો વાંધો રજૂ કરવા પર જ સમાપ્ત થઈ હતી. તેથી, ભાડુઆતે ટેનન્ટ હોલિંગ ઓવર અથવા ટેનન્ટ એટ વિલનો દરજ્જો પ્રાપ્ત કર્યો હતો, જે તેને ૧૯૫૩ ના અધિનિયમ હેઠળ રક્ષણ આપશે જેના માટે જમીનમાલિકે બેદખલ કરવાના હુકમનામું મેળવવા માટે હકદાર બનતા પહેલા ૧૯૫૩ ના અધિનિયમની કલમ ૯ માં ઉદ્દેખિત કોઈપણ શરતોનો પુરાવો સ્થાપિત કરવો જરૂરી રહેશે. ઉપરની બાબત પરથી અનિવાર્યપણે એવું ફલિત થશે કે ૧૯૫૩ ના અધિનિયમ હેઠળ બેદખલી સામે રક્ષણ મેળવવા માટે, આવું રક્ષણ માંગતી કોઈપણ વ્યક્તિ પંજાબ ટેનન્સી એક્ટ, ૧૮૮૭ ની સંબંધિત જોગવાઈઓ સાથે વંચાણે લેતા ૧૯૫૩ ના અધિનિયમ હેઠળ "ભાડુઆત" શબ્દના દાયરામાં આવવી જોઈએ. કાયદાકીય રક્ષણ ફક્ત કાયદાકીય ભાડુઆતને એટલે કે અધિનિયમ હેઠળના ભાડુઆતને જ ઉપલબ્ધ રહેશે. ૧૯૫૩ ના પંજાબ અધિનિયમ સાથે વંચાણે લેતા ૧૮૮૭ ના અધિનિયમની સંબંધિત જોગવાઈઓમાં એવા ભાડુઆતનો સમાવેશ થતો

નથી કે જેની લીઝ પૂરી થઈ ગઈ હોય. તેમ છતાં, જમીનમાલિકની સંમતિથી લીઝની અવધિ પૂરી થયા પછી કબજો જાળવી રાખવો/ચાલુ રાખવો એ ભૂતપૂર્વ ભાડુઆતને હોલિંગ ઓવરના સિદ્ધાંત પર તે જ દરજ્જો આપવાનું ચાલુ રાખશે. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૬ હેઠળ લીઝના અનુમાનિત સમયગાળાની સમાપ્તિ પછી પણ આવી સાતત્યતા, જેમ કે વર્તમાન કેસમાં છે, કબજેદારને ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૧૬ ના પરિણામે અધિનિયમ હેઠળ ભાડુઆતનો દરજ્જો પ્રદાન કરશે જે હોલિંગ ઓવરના પરિણામો સાથે સંબંધિત છે. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૧૬ ના અમલથી ભાડુઆતના કબજાને લીઝના અનુમાનિત સમયગાળાની સમાપ્તિ અથવા અંત પછી પણ કાયદેસરતા મળશે જેથી તેને કાયદાકીય ભાડુઆત જેવો દરજ્જો મળે અને તેથી ૧૯૫૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ દ્વારા પરિકલ્પિત બેદખલી સામે રક્ષણ મળે.

૧૯. અમે તે મુજબ મોકલવામાં આવેલા પ્રશ્નનો ઉપરોક્ત શબ્દોમાં જવાબ આપીએ છીએ, અને આ અપીલ મંજૂર કરીએ છીએ અને હાઈકોર્ટના પડકાર હેઠળના આદેશને રદ કરીએ છીએ.

કલ્પના કે. ત્રિપાઠી

અપીલ મંજૂર.

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.