

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.

=====

એવરેસ્ટ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ લિમિટેડ અને અન્ય

વિરુદ્ધ

કાલ્કુટ્ટા અને અન્ય બંદર માટે ટ્રસ્ટીનું બોર્ડ

સપ્ટેમ્બર ૨૯, ૨૦૦૬

[એસ. બી. સિન્હા અને દલવીર ભંડારી, ન્યાયાધીશો]

વચગાળાની રાહત-ઉચ્ચ ન્યાયાલય દ્વારા તેના વિવેકાધીન અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરીને વચગાળાની રાહતની મંજૂરી-સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા હસ્તક્ષેપનો અવકાશ, તેની સાથે હસ્તક્ષેપની જરૂર નથી-મુખ્ય બંદર ટ્રસ્ટ અધિનિયમ, ૧૯૬૩.

મેજર પોર્ટ ટ્રસ્ટ એક્ટ, ૧૯૬૩ હેઠળ રચાયેલા પ્રતિવાદી પાસે જમીનનો મોટો ભૂખંડ હતો. અપીલકર્તાઓને લાંબી લીઝ પર જમીન આપવામાં આવી હતી. જ્યારે લીઝનો સમયગાળો સમાપ્ત થયો, ત્યારે અપીલકર્તાઓએ નવીકરણ માટે

પ્રતિવાદીને રજૂઆત કરી હતી.૧૯.૯.૧૯૯૬ તારીખની સૂચના દ્વારા, જમીનના ભાડાના સમયપત્રકમાં ફેરફાર કરવામાં આવ્યો હતો.જાહેરનામાની શરતો એવી હતી કે ભાડૂતને માસિક ભાડા ઉપરાંત નોન-રિફંડેબલ અને નોન-એડજસ્ટેબલ પ્રીમિયમ તરીકે ૪ વર્ષનું ભાડું ચૂકવવું જરૂરી હતું; દર વર્ષે ભાડામાં વધારો અને એક કલમ કે જો આવું વધારેલું ભાડું દર પાંચ વર્ષ પછી સુનિશ્ચિત ભાડું કરતાં ઓછું હોવાનું જણાય, તો ચૂકવવાપાત્ર ભાડું પ્રવર્તમાન નિયત ભાડાના સ્તરે વધારવામાં આવશે.અસંતુષ્ટ અપીલકર્તાઓએ ઉપરોક્ત જાહેરનામાના અધિકારોને આ આધાર પર પડકાર્યો હતો કે ભાડાની માત્રામાં ૫૨૦૦% કરતાં વધુ વધારો કરવામાં આવ્યો છે અને તેમને પ્રીમિયમ અને સુરક્ષા દ્વારા મોટી રકમ ચૂકવવાની જરૂર હોવાથી, તે બંધારણની અનુચ્છેદ ૧૪નું ઉલ્લંઘન છે.

હાઈકોર્ટના સિંગલ જજે રિટ પિટિશનને ફગાવી દીધી હતી.અપીલ પર, ઉચ્ચ અદાલતની ખંડપીઠે, જો અપીલકર્તાને પ્રીમિયમ અને વધેલા ભાડાની ચૂકવણી કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે તો તેને જે મુશ્કેલીઓનો સામનો કરવો પડી શકે છે તે ધ્યાનમાં લેતા, તેમને ઉપરોક્ત અનુસૂચિ દ્વારા લાગુ કરવામાં આવેલી વૃદ્ધિના ૮૦ ટકાના દરે વધેલું વ્યાજ ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો, સાથે સાથે ઉપરોક્ત અનુસૂચિ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી જરૂરી ચૂકવણીઓ/થાપણો અને ૪ અઠવાડિયાની અંદર ચૂકવણી કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો, અપીલમાં તેમના અધિકારો અને દલીલો પ્રત્યે પૂર્વગ્રહ વિના બાકી રકમના ૫૦ ટકા અને ભાડાની બાકી રકમ અને બાકી રકમના ૫૦ ટકા માટે, અપીલકર્તાઓને કોઈપણ રાષ્ટ્રીયકૃત રકમ સાથે બેંક ગેરંટી રજૂ કરવાનો નિર્દેશ

આપવામાં આવ્યો હતો. બેંક.ઉપરોક્ત નિર્દેશને અનુસરીને, અપીલકર્તા નંબર ૧ એ વર્તમાન દરના ૮૦ ટકા ચૂકવ્યા હતા અને પ્રીમિયમ સિવાય બેંક ગેરંટી પણ આપી હતી.

આ અદાલતમાં અપીલમાં, અપીલકર્તાએ દલીલ કરી હતી કે હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ એ ધ્યાનમાં લેવામાં નિષ્ફળ રહી છે કે ડીડ ઓફ લીઝ હેઠળ કોઈ પ્રીમિયમ ચૂકવવાપાત્ર નથી.તેથી, વિવાદિત જાહેરનામાના આધારે માંગ, જેને કોઈ વૈધાનિક સમર્થન નથી, તે ગેરકાયદેસર હતી.

અપીલનો નિકાલ કરતા કોર્ટે કહ્યું:

૧. હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે વચગાળાની રાહત આપવાની બાબતમાં તેના વિવેકાધીન અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કર્યો હતો.સામાન્ય રીતે, આ અદાલત તેમાં દખલ કરતી નથી.હાઈકોર્ટ દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલા નિર્દેશોના મોટા ભાગનું પાલન કરવામાં આવ્યું છે.અપીલકર્તા દ્વારા માત્ર પ્રીમિયમની રકમના ૫૦ ટકા અને બાકીના ૫૦ ટકાના સંદર્ભમાં બેંક ગેરંટીની ચુકવણી કરવાની જરૂર છે.અપીલકર્તા એક ઉદ્યોગ છે.તે ૬૦૦ વ્યક્તિઓને રોજગારી આપે છે, ઉચ્ચ અદાલતે ઉપરોક્ત હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને એક આદેશ પસાર કર્યો હતો જે તેના અનુસાર સંપૂર્ણપણે કઠોર નહીં હોય.તેણે પ્રીમિયમની રકમના માત્ર ૫૦ ટકા ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો.ઉપરોક્ત દિશામાં કોઈ દખલગીરી કરવામાં આવતી નથી.જો કે, અપીલકર્તાને નિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે બાકીની ૫૦ ટકા પ્રીમિયમની રકમ માટે બેંક ગેરંટી આપવાને બદલે હાઈકોર્ટના મૂળ પક્ષના

રજિસ્ટ્રારને સંતોષ થાય તે માટે તેના સંદર્ભમાં પૂરતી સુરક્ષા આપવામાં આવે.જો પ્રતિવાદીઓને સંપૂર્ણ વધેલું ભાડું અથવા પ્રીમિયમની રકમ, ઉપરોક્ત સૂચનાના સંદર્ભમાં સુરક્ષા માટે જમા કરવામાં આવેલી રકમની ચુકવણી તેમજ પ્રતિવાદી દ્વારા ૧૩.૭.૨૦૦૧ ના પત્રમાં સમાવિષ્ટ માંગ માટે હકદાર ન હોવાનું માનવામાં આવે તો તે શરતને આધિન રહેશે કે જો પ્રતિવાદીઓ કોઈપણ રકમની રિફંડ મેળવવા માટે જવાબદાર હોવાનું જણાય તો તે દર વર્ષે ૧૨ ટકાના દરે વ્યાજ વહન કરશે.

[૮૪૧- ઈ-એચ; ૮૪૨-એ]

જમશેદ હોર્મસજી વાડિયા વિ. બોર્ડ ઓફ ટ્રસ્ટીઝ, પોર્ટ ઓફ મુંબઈ અને અન્ય, [૨૦૦૪] ૩ એસસીસી ૨૧૪, નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

દિવાની અપીલ અધિકારક્ષેત્ર:

૨૦૦૬ની સિવિલ અપીલ નંબર ૪૩૩૨.

૨૦૦૫ ના જી. એ. નંબર ૫૪ માં કલકત્તા હાઈકોર્ટના અંતિમ ચુકાદા અને આદેશમાંથી એપીઓ/ટી નંબર ૭/૨૦૦૫ માં ડબ્લ્યુ. પી. નંબર ૧૬૯૦/૨૦૦૧ માંથી ઉદ્ભવે છે.

અપીલકર્તાઓ તરફથી રણજીત કુમાર, ભાર્ગવ વી. દેસાઈ, અનિલ ખેર, કપિલ ખેર અને રાહુલ ગુપ્તા.

પ્રતિવાદી માટે સિદ્ધાર્થ ભટનાગર, અનુરાધા પ્રિયદર્શિની અને ઈન્દ્ર સાહની.

કોર્ટનો ચુકાદો એસ. બી. સિંઘા દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો. ન્યાયાધીશ.લીવ
મંજુર

અહીં પ્રતિવાદીની રચના મેજર પોર્ટ ટ્રસ્ટ એક્ટ, ૧૯૬૩ (ટૂંકમાં, "ધ એક્ટ")
હેઠળ કરવામાં આવી છે.તે જમીનના મોટા પ્લોટનો માલિક છે.૧૫મી માર્ચ,
૧૯૩૮ના લીઝના કરાર દ્વારા, અપીલકર્તા નંબર ૧ ને લીઝ પર જમીન નં. ડી-
૧૧૭,૧લી ફેબ્રુઆરી, ૧૯૩૮થી ૩૦ વર્ષના સમયગાળા માટે ૨૮૩૪૪.૭૧૬
ચોરસ મીટરનું માપન.લીઝના આ ખતમાં નવીનીકરણ કલમ હતી જેમાં એવી
જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે તેની મુદત પૂરી થાય ત્યારે ૧૦ વર્ષના
નવીકરણના બે વધુ વિકલ્પો સાથે ૧૦ વર્ષના વધુ સમયગાળા માટે તેનું
નવીકરણ કરી શકાય છે, પરંતુ ભાડાના વધેલા દરે, જે તરત જ અગાઉના
સમયગાળા માટે ભાડાના ૫૦ ટકાથી વધુ નહીં હોય.પ્લોટ નં. ૧ ના સંદર્ભમાં
પ્રતિવાદીઓ દ્વારા અપીલકર્તાઓની તરફેણમાં લીઝનો બીજો દસ્તાવેજ અમલમાં
મૂકવામાં આવ્યો હતો. ૧લી ફેબ્રુઆરી, ૧૯૫૮થી ૧૦ વર્ષના સમયગાળા માટે
૨૩૮૦.૯૧૯ ચોરસ મીટર માપવા માટે D-૧૧૭/૧.લીઝના કહેવાતા ખતમાં
પણ સમાન નવીનીકરણ કલમ હતી.

ઉપરોક્ત ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટના સંદર્ભમાં લીઝનો સમયગાળો સમાપ્ત થયા પછી,
અપીલકર્તા નંબર ૧ દ્વારા પ્રતિવાદીઓને તેના નવીનીકરણ માટે રજૂઆત
કરવામાં આવી હતી.૧૯મી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૯૬ના એક જાહેરનામા દ્વારા,

જમીનની ભાડાની અનુસૂચિ, અન્ય બાબતોની સાથે., બદલી કરવામાં આવી હતી.આ જાહેરનામું કથિત રીતે કાયદાની કલમ ૫૬ની શરતોમાં બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું. ઉપરોક્ત જાહેરનામાની આઈટમ નંબર ૧૭ લીઝ હોલ્ડ પ્રોપર્ટીનો ઉલ્લેખ કરે છે, જેમાં જણાવવામાં આવ્યું છે:

૧૭. બજથી તુરાવલા રોડ ૭૭૭.૦૦ (૫૦ મીટર)

બજ રોડથી પરિપત્ર ૪૧૬.૦૦ (બીજો પટ્ટો)

ગાર્ડન રીય રોડ "

ઉપરોક્ત સૂચનામાં નોંધો જોડવામાં આવી હતી, જેમાં અન્ય બાબતોની સાથે નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો:

“(૨) (અ) ભવિષ્યમાં માસિક ભાડા ઉપરાંત બિન-પરતપાત્ર અને બિન-સમાયોજિત પ્રીમિયમ તરીકે ૪ વર્ષના ભાડાની વસૂલાત પર ૧૫ વર્ષના સમયગાળા માટે લાંબા ગાળાના ભાડાપટ્ટા આપવામાં આવશે.

(બી) લીઝની મુદત પૂરી થયા પછી વધુ વિસ્તરણ માટે આવતા લાંબા ગાળાના લીઝ અને જ્યાં નવીકરણનો કોઈ વિકલ્પ અસ્તિત્વમાં નથી, ત્યાં સંપૂર્ણ શેડ્યૂલ ભાડું તરત જ લાગુ થશે અને ૪ વર્ષના ભાડાની સમકક્ષ પ્રીમિયમ વસૂલ કરવામાં આવશે.લીઝના નવીકરણના કિસ્સામાં તેના માટે વિકલ્પ હોય છે, તે લીઝના સંબંધિત કરારો દ્વારા સંચાલિત કરવામાં આવશે.

(સી) બંદરની માલિકીના માળખાના કિસ્સામાં સામાન્ય રીતે માસિક લીઝ/લાઈસન્સ આપવામાં આવશે.

(૩) ભાડાના અનુસૂચિ દર તમામ પ્રવર્તમાન ભાડાપટ્ટાઓ, લાઈસન્સ અને ભાડાપટ્ટાઓ પર લાગુ થશે, સિવાય કે પ્રવર્તમાન લાંબા ગાળાના ભાડાપટ્ટાઓમાં ભાડાના દર લીઝના સંબંધિત કરાર દ્વારા સંચાલિત થશે.

(૪) ભવિષ્યમાં આપવામાં આવેલ તમામ લાંબા ગાળાના ભાડાપટ્ટા અને તમામ વર્તમાન માસિક ભાડાપટ્ટા અને લાઈસન્સના કિસ્સામાં ભાડું વાર્ષિક ૫.૧ ટકાના દરે વધારવામાં આવશે.ઉપર જણાવ્યા મુજબ વૃદ્ધિ ઉપરાંત, ભવિષ્યના લાંબા ગાળાના ભાડાપટ્ટાઓમાં એવી જોગવાઈ પણ હશે કે જો આવા વધેલા ભાડા દર ૫ વર્ષ પછી નિર્ધારિત ભાડા કરતા ઓછા હોવાનું જણાય, તો ચૂકવવાપાત્ર ભાડું પ્રવર્તમાન સમયપત્રક ભાડાના સ્તરે વધારવામાં આવશે.

અહીં અપીલકર્તાઓએ અન્ય બાબતોની સાથે દલીલ કરી હતી કે ઉપરોક્ત જાહેરનામાને કારણે ભાડાની માત્રામાં ૫૨૦૦% કરતા વધુ વધારો કરવામાં આવ્યો છે અને તેમને પ્રીમિયમ અને સુરક્ષા દ્વારા મોટી રકમ ચૂકવવાની જરૂર હોવાથી, તે ભારતના બંધારણની અનુચ્છેદ ૧૪નું ઉલ્લંઘન છે જે મનસ્વી પ્રકૃતિનું છે.અપીલકર્તાઓની વધુ દલીલ એ હતી કે ઉપરોક્ત જાહેરનામું કાયદાની જોગવાઈઓથી વિપરીત છે.

જાહેર હિસાબ સમિતિની બેઠકની વિગતો ઉચ્ચ અદાલત સમક્ષ મૂકવામાં આવી હતી જેમાં તેમાં નિર્દિષ્ટ રીતે ભાડામાં વધારો કરવાની ભલામણ કરવામાં આવી હતી.એવું મંતવ્ય આપવામાં આવ્યું હતું કે આ જાહેરનામું ભારતના બંધારણની અનુચ્છેદ ૧૪નું ઉલ્લંઘન કરતું નથી.વધુમાં એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે મૂળ લીઝમાં નિર્ધારિત શરતોને ધ્યાનમાં રાખીને નવી લીઝ આપવાની જરૂર હતી કારણ કે સાઠ વર્ષનો સમયગાળો સમાપ્ત થઈ ગયો હતો.સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ની વિવિધ જોગવાઈઓનો ઉલ્લેખ કરતા એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે:

“તે બતાવવાનો કોઈ પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો ન હતો કે અરજદારોને અન્ય લોકો કરતાં પસંદગીના વર્ગ તરીકે વર્ગીકૃત કરવા માટે તેમની તરફેણમાં કોઈ ઇક્વિટી મળી છે, જેઓ હવે અરજદારોના કબજામાં આવેલી મિલકતોને લીઝ પર લેવા માટે રસ ધરાવી શકે છે.બીજી બાજુ, ઉપર જણાવ્યા મુજબ, તેમના હાલના ભાડાપટ્ટાઓનું નવીકરણ કરવાનો વિકલ્પ ધરાવતા ભાડાપટ્ટાધારકોને તેમના ભાડાપટ્ટાઓમાં નવીનીકરણ નો આંતરિક અધિકાર મળ્યો છે અને તે મુજબ, તેમને હંમેશા એક અલગ વર્ગ તરીકે વર્ગીકૃત કરી શકાય છે અને ટ્રસ્ટી મંડળે ભાડાપટ્ટાઓમાં પહેલેથી જ કરેલી પ્રતિબદ્ધતાને માન આપવા માટે અલગથી વ્યવહાર કરી શકાય છે, જેણે નવીનીકરણ નો આ પ્રકારનો અધિકાર આપ્યો છે.

અદાલતે એમ કહીને 'પ્રમાણસરતાના સિદ્ધાંત' ને લાગુ કરવાનો ઇનકાર કર્યો હતો

".....અરજદારો દ્વારા ચૂકવવામાં આવતા ભાડાની સરખામણી ભાડાની સાથે કરવી, જે હવે ઉપરોક્ત અનુસૂચિના આધારે માંગવામાં આવી રહ્યું છે અને ભાડામાં વધારો સંપૂર્ણપણે અપ્રમાણસર છે તેવું તારણ કાઢવું સંપૂર્ણપણે અયોગ્ય રહેશે.આ કાર્યવાહીનું કારણ અગાઉના ભાડાના સમયપત્રકથી સમયની ખોટ હતી અને કાર્યવાહીનું પરિણામ સમયપત્રક જ હતું.તે આગ્રહ કરવામાં આવ્યો ન હતો કે તે અપ્રમાણસર છે ".

તે નોંધવામાં આવ્યું હતું:

" ૨૦૦૧ના ડબલ્યુ. પી. ૧૬૯૦માં અરજદારના કિસ્સામાં સમાપ્ત થયેલી લીઝમાં કોઈ નવીનીકરણ કલમ નહોતી.ઉપરોક્ત અરજદારનો કેસ એ છે કે તે વાજબી રીતે અપેક્ષા રાખે છે કે લીઝની મુદત પૂરી થયા પછી ભાડામાં વાજબી વધારો કરીને વધુ સમયગાળા માટે તેનું નવીનીકરણ કરવામાં આવશે કારણ કે અગાઉના પ્રસંગે અગાઉના લીઝની મુદત પૂરી થયા પછી, લીઝની મુદત પૂરી થઈ ગઈ હતી.

ઉપરોક્ત તારણો પર, વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે ઉપરોક્ત રિટ અરજીને ફગાવી દીધી હતી.કલકત્તા હાઈકોર્ટ સમક્ષ અપીલકર્તાઓ દ્વારા ઇન્ટ્રા-કોર્ટ અપીલ દાખલ કરવામાં આવી હતી, જે એ. પી. ઓ. ટી. નંબર ૭/૨૦૦૫ માં જી. એ. નંબર ૫૪/૨૦૦૫ તરીકે નોંધાયેલી હતી.હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે સુનાવણી માટે અપીલ સ્વીકારતી વખતે અને જો અપીલકર્તા-કંપનીને પ્રીમિયમ અને વધેલું ભાડું ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે તો તેને જે મુશ્કેલીઓનો સામનો

કરવો પડી શકે છે તેને ધ્યાનમાં રાખીને, અહીં આક્ષેપિત આદેશ પસાર કર્યો હતો.હાઈકોર્ટ સમક્ષ પક્ષકારોએ જમશેદ હોર્મુસજી વાડિયા વિરુદ્ધ બોર્ડ ઓફ ટ્રસ્ટીઝ, પોર્ટ ઓફ મુંબઈ એન્ડ અનધર, [૨૦૦૪] ૩ એસ. સી. સી. ૨૧૪ ના ચુકાદા પર વ્યાપક આધાર રાખ્યો હતો.

મામલાની યોગ્યતા પર પક્ષકારોને સાંભળ્યા પછી, નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો:

"(i) બંને અપીલકર્તાઓ એપ્રિલ, ૨૦૦૫ના મહિનાથી ઉપરોક્ત અનુસૂચિ દ્વારા લાગુ કરવામાં આવેલી વૃદ્ધિની ૮૦ ટકાના દરે વધેલા વ્યાજની ચૂકવણી કરશે, સાથે સાથે ઉપરોક્ત અનુસૂચિ દ્વારા લાગુ કરવામાં આવેલી જરૂરી ચૂકવણીઓ/થાપણો પણ ચૂકવશે.

(૨) જ્યાં સુધી બાકી નીકળતી રકમની વાત છે, અપીલકર્તાઓ અપીલમાં તેમના અધિકારો અને દલીલો પ્રત્યે પૂર્વગ્રહ વિના બાકી નીકળતી રકમના ૫૦ ટકા રકમની ચૂકવણી તારીખથી ૪ અઠવાડિયાની અંદર કરશે.સત્તાવાળાઓ તેમના અધિકારો અને દલીલો પ્રત્યે પૂર્વગ્રહ વિના તેનો સ્વીકાર કરશે.

(૩) જ્યાં સુધી ભાડાના ૨૦ ટકા અને બાકી રકમના ૫૦ ટકાની બાકી રકમની વાત છે, ત્યાં સુધી બંને અપીલકર્તાઓએ તારીખથી ૮ અઠવાડિયાની અંદર કોઈપણ રાષ્ટ્રીયકૃત બેંકમાં બેંક ગેરંટી રજૂ કરવી પડશે અને અપીલનો નિકાલ થાય ત્યાં સુધી તેનું નવીનીકરણ કરવાનું ચાલુ

રાખશે.અમે સ્પષ્ટ કરીએ છીએ કે જો ઉપરોક્ત નિર્દેશોનું પાલન કરવામાં નહીં આવે તો પોર્ટ ટ્રસ્ટ સત્તામંડળો કાયદા અનુસાર યોગ્ય પગલાં લેવા માટે સ્વતંત્ર રહેશે.

(જ) ભાડાના વધેલા સમયપત્રક તેમજ બાકી નીકળતી રકમની ચૂકવણી તારીખથી ચાર અઠવાડિયાના સમયગાળાની અંદર કરવી પડશે.

જોકે, પક્ષકારોને અપીલની વહેલી સુનાવણી માટે આ બાબતનો ઉલ્લેખ કરવાની છૂટ આપવામાં આવી હતી.

આ અદાલતે, ૧૨.૫.૨૦૦૫ તારીખના આદેશ દ્વારા, નોટિસ જારી કરતી વખતે, માત્ર પ્રીમિયમની માંગ પર રોક લગાવી હતી.

ઉપરોક્ત નિર્દેશને અનુસરીને અપીલકર્તા નંબર ૧એ હાઈકોર્ટના નિર્દેશ મુજબ વર્તમાન દરના ૮૦ ટકા ચૂકવ્યા હતા.તેણે નિર્દેશ મુજબ બેંક ગેરંટી પણ આપી હતી.તે વિવાદમાં નથી કે પ્રીમિયમ સિવાય, ઉચ્ચ અદાલતના અન્ય તમામ નિર્દેશોનું પાલન કરવામાં આવ્યું છે.

અપીલકર્તાઓ વતી હાજર રહેલા પરિષ્ઠ વકીલશ્રી શ્રી રણજીત કુમારે રજૂઆત કરી હતી કે પ્રતિવાદીઓની માંગ અત્યંત મનસ્વી છે અને આમ, ભારતના બંધારણની અનુચ્છેદ ૧૪નું ઉલ્લંઘન કરે છે.વિદ્વાન વકીલશ્રી વિનંતી કરશે કે હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે વિવાદિત ચુકાદો પસાર કરવામાં ગંભીર ભૂલ કરી છે કારણ કે તે ધ્યાનમાં લેવામાં નિષ્ફળ રહી છે કે ડીડ ઓફ લીઝ હેઠળ કોઈ

પ્રીમિયમ ચૂકવવાપાત્ર નથી.તેથી, વિવાદિત જાહેરનામાના આધારે માંગ, જેને કોઈ વૈધાનિક સમર્થન નથી, તે ગેરકાયદેસર હતી.

બીજી તરફ પ્રતિવાદીઓ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલશ્રી રજૂઆત કરી હતી કે, જમીન માટે નક્કી કરાયેલ ભાડાનું પ્રમાણ બજાર ભાડાની સરખામણીએ ઘણું ઓછું છે.વિદ્વાન વકીલશ્રીના જણાવ્યા અનુસાર, લીઝની મુદત સમાપ્ત થઈ ગઈ હોવાથી, રિટ પિટિશનમાં પસાર કરાયેલા આદેશની દ્રષ્ટિએ, અપીલકર્તા નંબર ૧ ને લાભ આપવામાં આવ્યો છે કારણ કે તેને નવીનીકરણ કોઈ અધિકાર નથી.

પ્રતિવાદી-બોર્ડ એ ભારતના બંધારણની અનુચ્છેદ ૧૨ના અર્થમાં 'રાજ્ય' છે.તે ભાડા કાયદાઓ દ્વારા બંધાયેલ નથી.તેથી, ડિવિઝન બેન્ચ સમક્ષ વિચારણા માટે જે ટૂંકા પ્રશ્નો ઉભા થશે, તે એ છે કે અહીં અપીલકર્તાઓ દ્વારા રિટ પિટિશનમાં આક્ષેપ કરાયેલ કાર્યવાહી મનસ્વી હતી કે કેમ?"

જમશેદ હોર્મુસજી (ઉપરોક્ત) માં, કાયદો નીચેની શરતોમાં જણાવવામાં આવ્યો હતો:

"કાયદાની સ્થિતિ નક્કી કરવામાં આવી છે કે રાજ્ય અને તેની સત્તામંડળોએ કરારના ક્ષેત્ર સહિત તેમની તમામ પ્રવૃત્તિઓમાં ન્યાયી, ન્યાયી અને વાજબી બનવું પડશે.મકાનમાલિક અથવા ભાડૂતની ભૂમિકા ભજવતી વખતે પણ, રાજ્ય અને તેના સત્તાવાળાઓ આમ જ રહે છે અને ભારતના બંધારણની અનુચ્છેદ ૧૪ પર નારાજગી અથવા અસ્વસ્થતા ફેલાવતા સાંભળ્યા શકાતા નથી અથવા જોઈ શકાતા નથી.

તે સામાન્ય જ્ઞાન છે કે ઘણા ભાડું નિયંત્રણ કાયદાઓ દેશભરમાં ફેલાયેલા છે, જેનો ઉદભવ વિશ્વ યુદ્ધ પછી આવાસની અછત દ્વારા જોવા મળ્યો હતો.ઘણીવાર આ કાયદાઓ સરકાર, અર્ધ-સરકારી અથવા જાહેર સંસ્થાઓ, સરકારી માલિકીના નિગમો, ટ્રસ્ટો અને રાજ્યના અન્ય સાધનોની માલિકીની મિલકતોને તેમની લાગુ પડતા મુક્તિ આપે છે.

આ અદાલતે આવી મુક્તિ આપવાના હેતુ અંગેના પ્રશ્નો નક્કી કરવા માટે આગળ વધ્યા અને અભિપ્રાય આપ્યો કે મકાનમાલિક-ભાડૂત સંબંધના ક્ષેત્રમાં પ્રતિવાદીઓની ક્રિયાઓની માન્યતા માત્ર ભાડું નિયંત્રણ કાયદા હેઠળ જ નહીં પણ બંધારણ હેઠળ પણ ચકાસવા માટે ઉપલબ્ધ છે:

"ભાડું નિયંત્રણ કાયદાઓ હંગામી નહીં તો કામચલાઉ છે; બંધારણ કાયમી અને સર્વકાલીન કાયદો છે.

અપીલકર્તાઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલી રિટ અરજીને ફગાવી દેવામાં આવી છે.હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે વચગાળાની રાહત આપવાની બાબતમાં તેના વિવેકાધીન અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કર્યો હતો.સામાન્ય રીતે, આ અદાલત તેમાં દખલ કરતી નથી.અમે અહીં અગાઉ નોંધ્યું છે કે હાઈકોર્ટ દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલા નિર્દેશોના મોટા ભાગનું પાલન કરવામાં આવ્યું છે.અપીલકર્તા દ્વારા માત્ર પ્રીમિયમની રકમના ૫૦ ટકા અને બાકીના ૫૦ ટકાના સંદર્ભમાં બેંક ગેરંટીની ચુકવણી કરવાની જરૂર છે.અપીલકર્તા એક ઉદ્યોગ છે.તે ૬૦૦ લોકોને રોજગારી આપે છે.ઉચ્ચ અદાલતે ઉપરોક્ત હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને એક આદેશ પસાર

કર્ચો હતો જે તેના અનુસાર સંપૂર્ણપણે કઠોર નહીં હોય.તેણે પ્રીમિયમની રકમના માત્ર ૫૦ ટકા ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો.અમે ઉપરોક્ત નિર્દેશમાં દખલ કરવા માંગતા નથી.જો કે, અમે અપીલકર્તાને પ્રીમિયમની બાકીની ૫૦ ટકા રકમ માટે બેંક ગેરંટી આપવાનો નિર્દેશ આપવાને બદલે, નિર્દેશ આપીએ છીએ કે તેના સંદર્ભમાં હાઈકોર્ટના મૂળ પક્ષના રજિસ્ટ્રારને સંતોષ થાય તે માટે પૂરતી સુરક્ષા આપવામાં આવે.જો પ્રતિવાદીઓને સંપૂર્ણ વધેલું ભાડું અથવા પ્રીમિયમની રકમ, ૧૯મી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૯૬ના ઉપરોક્ત જાહેરનામાના સંદર્ભમાં જમીનગીરી માટે જમા કરવામાં આવેલી રકમની ચુકવણી તેમજ પ્રતિવાદી દ્વારા ૧૩.૭.૨૦૦૧ ના પત્રમાં સમાવિષ્ટ માંગ માટે હકદાર ન હોવાનું માનવામાં આવે તો તે શરતને આધિન રહેશે કે જો પ્રતિવાદીઓ કોઈપણ રકમની રિફંડ મેળવવા માટે જવાબદાર હોવાનું જણાય તો તે દર વર્ષે @૧૨% વ્યાજ ધરાવશે.

જો કે, અમે આ કેસની વિચિત્ર હકીકતો અને સંજોગોમાં, હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચને વિનંતી કરીએ છીએ કે આ આદેશ જારી થયાની તારીખથી બે મહિનાના સમયગાળાની અંદર અપીલનો નિકાલ શક્ય તેટલી ઝડપથી અને પ્રાધાન્યપૂર્વક કરવાની ઇચ્છનીયતા પર વિચાર કરે.

આ અપીલનો ઉપરોક્ત શરતો પર નિકાલ કરવામાં આવે છે.આ કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં, પક્ષકારો તેમના પોતાના ખર્ચ ચૂકવશે અને સહન કરશે.

અપીલનો નિકાલ કરવામાં આવ્યો.

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.