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.

==========

શકુંતલા બાઈ અને અન્ય

વિ.

નારાયણ દાસ અને અન્ય

૫ મે, ૨૦૦૪

[એસ. રાજેન્દ્ર બાબુ, મુખ્ય ન્યાયમૂર્તિ અને જી.પી. માથુર, ન્યાયમૂર્તિ]

મધ્ય પ્રદેશ એકોમોડેશન કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૬૧ :

કલમ ૧૨(૧)(એફ)—બિન-રહેણાંક પરિસર—મકાનમાલિકની વાજબી જરૂરિયાતના આધારે ખાલી કરાવવા માટેનો દાવો—હુકમનામું પસાર કરવામાં આવેલ—અપીલ પેન્ડિંગ દરમિયાન વાદીનું અવસાન—તેમના વારસદારોએ ફરિયાદ અરજીમાં સુધારો કર્યો અને પોતાની વાજબી જરૂરિયાત રજૂ કરી—હાઇકોર્ટે ઠેરવ્યું કે મૂળ વાદીના મૃત્યુ સાથે વાજબી જરૂરિયાતની વ્યક્તિગત જરૂરિયાતનો અંત આવ્યો—ઠેરવવામાં આવ્યું કે, મકાનમાલિકની

વાજબી જરૂરિયાત કાર્યવાહી શરૂ કરવાની તારીખે તપાસવી પડશે અને જો ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરવામાં આવે, તો ત્યાર પછી મકાનમાલિકના મૃત્યુથી કોઈ ફરક પડશે નહીં અને વારસદારો મિલકતનો બચાવ કરવા માટે સંપૂર્ણપણે હકદાર છે.

ન્યાય વહીવટ—ભાડા નિયંત્રણ કેસો—ઝડપી નિકાલ પર—ભાર મૂકવામાં આવેલ.

સૂત્ર—'actus curiae neminem gravabit'—ની લાગુ પડવાની ક્ષમતા.

વાદી–મકાનમાલિકની વાજબી જરૂરિયાતના આધારે વ્યાપારી પરિસરમાંથી ભાડૂતને ખાલી કરાવવા માટે મધ્ય પ્રદેશ એકોમોડેશન કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૬૧ ની કલમ ૧૨(૧) હેઠળ દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. દાવો મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. ભાડૂત દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલ પેન્ડિંગ દરમિયાન મકાનમાલિકનું અવસાન થયું અને તેમના વારસદારો અને કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓએ પોતાની વાજબી જરૂરિયાત રજૂ કરીને ફરિયાદ અરજીમાં સુધારો કરવાની માંગ કરી. ભાડૂતે પણ તેના વચનોમાં એ અસરનો સુધારો માંગ્યો કે મૂળ

વાદીના મૃત્યુ પછી તેની વાજબી જરૂરિયાતની દલીલનો અંત આવ્યો. એપેલેટ કોર્ટે સુધારા મંજૂર કર્યા અને દાવો ટ્રાયલ કોર્ટને રિમાન્ડ કર્યો. ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા દાવો ફગાવી દેવામાં આવ્યો હતો પરંતુ પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. જો કે, બીજી અપીલમાં, હાઇકોર્ટે એવું ઠેરવીને દાવો ફગાવી દીધો કે મૂળ વાદીના મૃત્યુ પર તેના વારસદારો વ્યક્તિગત વાજબી જરૂરિયાત પર આધારિત દાવાને ચાલુ રાખી શક્યા ન હોત. વ્યથિત થઈને, મૂળ વાદીના વારસદારોએ વર્તમાન અપીલ દાખલ કરી.

આ પ્રશ્ન પર : શું અપીલ પેન્ડિંગ દરમિયાન મકાનમાલિકના મૃત્યુના કારણે, તેની વ્યક્તિગત જરૂરિયાતના આધારે ભાડૂતને ખાલી કરાવવા માટે તેના દ્વારા કાયદેસર રીતે દાખલ કરાયેલો દાવો, ફગાવી દેવાને પાત્ર છે.

અપીલો મંજૂર કરતાં, કોર્ટે—

ઠેરવ્યું : ૧.૧. કાનૂની સ્થિતિ સુસ્થાપિત છે કે મકાનમાલિકની વાજબી જરૂરિયાત કાર્યવાહી શરૂ કરવાની તારીખે તપાસવી પડશે અને જો ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરવામાં આવે, તો ભાડૂત દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલ પેન્ડિંગ દરમિયાન મકાનમાલિકના મૃત્યુથી કોઈ ફરક પડશે નહીં

કારણ કે તેના વારસદારો મિલકતનો બચાવ કરવા માટે સંપૂર્ણપણે હકદાર છે. [૧૨૩–ડી–ઈ]

જી.સી. કપૂર વિ. નંદ કુમાર ભસીન, [૨૦૦૨] ૧ એસસીસી ૬૧૦, પર આધાર રાખવામાં આવ્યો.

કમલેશ્વર પ્રસાદ વિ. પ્રદુમનજુ અગ્રવાલ, [૧૯૯૭] ૪ એસસીસી ૪૧૩; ગયા પ્રસાદ વિ. પ્રદીપ શ્રીવાસ્તવ, [૨૦૦૧] ૨ એસસીસી ૬૦૪ અને શાંતિલાલ ઠાકોરદાસ વિ. ચિમનલાલ મગનલાલ તેલવાલા, [૧૯૭૬] ૪ એસસીસી ૪૧૭, પર આધાર રાખવામાં આવ્યો.

શ્રીમતી ફૂલ રાણી વિ. નૌબત રાય આહલુવાલિયા, એ.આઇ.આર. (૧૯૭૩) એસસી ૨૧૧૦, નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો.

૧.૨. તે અસરની કોઈપણ ચોક્કસ જોગવાઈની ગેરહાજરીમાં કાયદેસર રીતે દાખલ કરાયેલા દાવાને અટકાવી શકાતો નથી અથવા હવે ટકી શકે તેમ નથી તેવું માની શકાતું નથી. એમ.પી. એકોમોડેશન કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૬૧ ની કલમ ૧૨(૧) ના બળે ઊભો કરાયેલો પ્રતિબંધ સદર પેટા–કલમના ખંડ (એ) થી (પી) માં ગણાવેલા આધારો પૈકીના એક આધાર સિવાય દાવો દાખલ કરવા

સામે છે. તેથી, જે જોવાનું છે તે એ છે કે શું દાવો કાયદેસર રીતે દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, એટલે કે, શું દાવો દાખલ કરવાની તારીખે આધારો પૈકીનો એક આધાર બનતો હતો. તેથી, સિદ્ધાંત કે "છેલ્લી અદાલત દ્વારા ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર ન થાય અને અંતિમતા પ્રાપ્ત ન કરે ત્યાં સુધી મકાનમાલિકની જરૂરિયાત અસ્તિત્વમાં હોવી જોઈએ" તે અધિનિયમની કલમ ૧૨(૧) માં વપરાયેલી સ્પષ્ટ ભાષાને ધ્યાનમાં રાખીને અન્યથા પણ અહીં લાગુ થઈ શકે નહીં. [૧૨૫–એ–બી]

પી.વી. પાપન્ના વિ. કે. પદ્મનાભૈયા, [૧૯૯૪] ૨ એસસીસી ૩૧૬, સમજાવવામાં આવ્યો અને બિન–લાગુકર્તા ઠેરવવામાં આવ્યો.

ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કર્યા પછીની ઘટનાઓને ધ્યાનમાં લેવા અંગેના અવલોકનો, ઓબિટર હોવાનું ઠેરવવામાં આવ્યું અને સાચી કાનૂની સ્થિતિનું પ્રતિનિધિત્વ કરતા નથી. [૧૨૪–એફ–જી]

૧.૩. તે સુસ્થાપિત છે કે જ્યારે સુધારો માન્ય કરવામાં આવે છે, ત્યારે કાર્યવાહી આવા સુધારેલા વચનોના આધારે નક્કી કરવાની રહેશે. તે ઉપરાંત, કેસ રિમાન્ડ થયા પછી, ફરિયાદ અરજીમાં સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો અને પુત્રોની

જરૂરિયાત રજૂ કરવામાં આવી હતી જેઓ તે સમય સુધીમાં તમામ પુખ્ત વયના થઈ ગયા હતા. ત્યારપછી કોર્ટોએ પુત્રોની જરૂરિયાતના આધારે વિવાદનો નિર્ણય કરવા આગળ વધી અને નીચલી એપેલેટ કોર્ટે, તેમની જરૂરિયાત વાજબી હોવાનું શોધી કાઢ્યા પછી, તેમની તરફેણમાં ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કર્યો. તેથી, મૂળ વાદીના મૃત્યુની અસર અંગેના પ્રશ્નની તપાસ કરવી અને ત્યારપછી તેની જરૂરિયાતનો અંત આવ્યો હોવાના તારણ પર દાવો ફગાવી દેવો કે દાવો ફગાવી દેવો જોઈતો હતો, તે હાઈકોર્ટ તરફથી સંપૂર્ણપણે અસ્વીકાર્ય હતું. હાઈકોર્ટે લીધેલ વલણ સંપૂર્ણપણે ગેરકાયદેસર છે. [૧૨૫–એફ–જી; ૧૨૬–એ–બી]

૨.૧. જેમ કે પ્રસ્તાવના દર્શાવે છે કે મકાનમાલિકોની વાજબી જરૂરિયાતના આધારે ખાલી કરાવવાના કેસોની ઝડપી સુનાવણી માટે અને સામાન્ય રીતે ભાડૂતોને ખાલી કરાવવાનું નિયમન અને નિયંત્રણ કરવા માટે આ અધિનિયમ ઘડવામાં આવ્યો છે. જો હુકમનામું અંતિમતા પ્રાપ્ત કરે ત્યાં સુધી દરેક તબક્કે મકાનમાલિકના મૃત્યુ જેવી પછીની ઘટનાની નોંધ લેવાની હોય, તો મુકદ્દમાનો કોઈ અંત આવશે નહીં. પછીની ઘટનાઓને ધ્યાનમાં લેવાથી કેટલીકવાર સમગ્ર હાથ ધરેલી કાર્યવાહી નિષ્ફળ જઈ શકે છે અને જાહેર સમયનો મોટો બગાડ થઈ શકે છે. ભાડા નિયંત્રણ કાયદાનું આવા પ્રકારે અર્થઘટન કરવાનો કોઈ આધાર નથી જેનો મૂળ ઉદ્દેશ્ય કપટી મકાનમાલિકોથી ભાડૂતોની

સતામણી રોકવાનો છે. તેનો ઉદ્દેશ્ય માલિકોને તેમની મિલકતોથી હંમેશ માટે વંચિત કરવાનો નથી. [૧૨૫–સી–ઈ]

૨.૨. વર્તમાન કેસમાં, દાવો ૪૨ વર્ષ પહેલાં દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. દાવો મંજૂર થયા પછી, અપીલ પેન્ડિંગ દરમિયાન મકાનમાલિક વિધવા અને સગીર પુત્રોને છોડીને મૃત્યુ પામ્યા, પરંતુ આ બાબત હાઇકોર્ટના મતે ભાડૂતના ફાયદામાં આવી, તે સમજ્યા વિના કે તેમને પણ ગુજરાન ચલાવવા માટે વ્યવસાય કરવા કોઈ જગ્યાની જરૂર હતી. આવા આત્યંતિક મંતવ્યો ન્યાયિક વ્યવસ્થામાં લોકોના વિશ્વાસને નબળો પાડે છે અને તેમને તેમની મિલકતનો કબજો પુનઃપ્રાપ્ત કરવા માટે અદાલત બહારની પદ્ધતિઓનો આશરો લેવા પ્રેરિત કરે છે. [૧૧૭–ડી–ઈ]

સિવિલ એપેલેટ અધિકારક્ષેત્ર : ૧૯૯૮ ની સિવિલ અપીલ નં. ૪૪૯૬–૪૪૯૭.

એસ.એ. નં. ૩૪૭ અને ૨૪૬/૧૯૯૬ માં મધ્ય પ્રદેશ હાઇકોર્ટના તા. ૩.૯.૯૭ ના ચુકાદા અને હુકમ સામે.

અપીલકર્તાઓ તરફથી કે. રામામૂર્તિ, એમ.પી. શોરાવાલા, શ્રીરામ, ટી.એન. સક્સેના અને રાજેન્દ્ર મહેશ્વરી.

સામાવાળાઓ તરફથી બદ્રી પ્રસાદ સિંહ.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ જી.પી. માથુર દ્વારા આપવામાં આવેલ :

ન્યાયમૂર્તિ જી.પી. માથુર : ૧. આ એક આંચકાજનક કેસ છે. માલિક મકાનમાલિક દ્વારા વ્યવસાય ચલાવવાની વાજબી જરૂરિયાત માટે ૪૨ કરતાં વધુ વર્ષો પહેલાં માર્ચ, ૧૯૬૨ માં ભાડૂતને ખાલી કરાવવા માટેનો દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો પરંતુ તેમની વિધવા અને પુત્રો હજુ પણ ન્યાયની અદાલતના દરવાજા ખખડાવી રહ્યા છે. ભાડૂત દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલ પેન્ડિંગ દરમિયાન મકાનમાલિક વિધવા અને સગીર પુત્રોને છોડીને મૃત્યુ પામ્યા પરંતુ આ બાબત, હાઈકોર્ટના મતે, ભાડૂતના ફાયદામાં આવી, જેનાથી દાવો ફગાવી દેવાને પાત્ર બન્યો, તે સમજ્યા વિના કે તેઓને પણ ગુજરાન ચલાવવા માટે વ્યવસાય કરવા કોઈ જગ્યાની જરૂર હતી. આવા આત્યંતિક મંતવ્યો ન્યાયિક વ્યવસ્થામાં લોકોના વિશ્વાસને નબળો પાડે છે અને તેમને

તેમની મિલકતનો કબજો પુનઃપ્રાપ્ત કરવા માટે અદાલત બહારની પદ્ધતિઓનો આશરો લેવા પ્રેરિત કરે છે.

૨. મધ્ય પ્રદેશ હાઇકોર્ટના તા. ૩.૯.૧૯૯૭ ના ચુકાદા અને હુકમ સામે ખાસ રજા દ્વારા આ અપીલો દાખલ કરવામાં આવી છે જેના દ્વારા સામાવાળાઓ/ભાડૂતો દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી બીજી અપીલો મંજૂર કરવામાં આવી હતી અને તેમને ખાલી કરાવવા માટેનો દાવો ફગાવી દેવામાં આવ્યો હતો.

૩. ગિરધારી લાલ ગઠ્ઠાણી (અપીલકર્તા નં. ૧ ના પતિ અને અપીલકર્તા નં. ૨ થી ૪ ના પિતા) એ મગન લાલ (સામાવાળાઓના પિતા) ને બિન–રહેણાંક પરિસરમાંથી ખાલી કરાવવા માટે ૩૧.૩.૧૯૬૨ ના રોજ દાવો દાખલ કર્યો હતો. દાવો એ આધાર પર દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો કે તેમને પોતાનો વ્યવસાય ચલાવવા માટે પરિસરની જરૂર હતી. ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા દાવો મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો જેની સામે મગન લાલ દ્વારા અપીલ દાખલ કરવામાં આવી હતી. અપીલ પેન્ડિંગ દરમિયાન, ગિરધારી લાલનું અવસાન થયું અને અહીંના અપીલકર્તાઓને તેમના વારસદારો અને કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓ તરીકે બદલવામાં આવ્યા. અપીલકર્તાઓએ ફરિયાદ અરજીમાં સુધારો કરવાની માંગ

કરી અને દલીલ કરી કે તેઓને વ્યવસાય ચલાવવા માટે પરિસરની વાજબી જરૂરિયાત છે. ભાડૂત મગન લાલે લેખિત નિવેદનમાં એ અસરનો સુધારો માંગ્યો કે ગિરધારી લાલના મૃત્યુ પછી, દાવામાં રજૂ કરાયેલ વ્યવસાય ચલાવવા માટેના પરિસરની વાજબી જરૂરિયાતનો અંત આવ્યો. નીચલી એપેલેટ કોર્ટે સુધારાઓ મંજૂર કર્યા અને નવી વિચારણા માટે કેસ ટ્રાયલ કોર્ટને રિમાન્ડ કર્યો. દાવો પેન્ડિંગ દરમિયાન, ફરિયાદ અરજીમાં વધુ સુધારો કરવામાં આવ્યો અને એવી દલીલ કરવામાં આવી કે અપીલકર્તા નં. ૨, ૩ અને ૪ પણ પુખ્ત વયના થઈ ગયા હતા અને તેઓ વિવાદિત પરિસરમાં કાપડનો વ્યવસાય શરૂ કરવા માંગતા હતા. પક્ષકારોને પુરાવા રજૂ કરવાની તક આપ્યા પછી, ટ્રાયલ કોર્ટે દાવો ફગાવી દીધો. ત્યારબાદ અપીલકર્તાઓએ અપીલ દાખલ કરી અને તે પેન્ડિંગ દરમિયાન મૂળ ભાડૂત મગન લાલનું અવસાન થયું અને તેમના પુત્રો, સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ને ફરિયાદ અરજીમાં પક્ષકાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવ્યા. નીચલી એપેલેટ કોર્ટે અપીલ મંજૂર કરી અને ખાલી કરાવવા માટેનો દાવો મંજૂર કર્યો. ખાલી કરાવવાના ઉપરોક્ત ચુકાદા અને હુકમનામાથી વ્યથિત થઈને, સામાવાળાઓએ બીજી અપીલ દાખલ કરી જેને હાઈકોર્ટ દ્વારા તા. ૩.૯.૧૯૯૭ ના વાદગ્રસ્ત ચુકાદા/હુકમનામા દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવી છે અને દાવો ફગાવી દેવામાં આવ્યો છે.

૪. હાઇકોર્ટ દ્વારા અપીલ મંજૂર કરવામાં આવી તે મુખ્ય આધાર એ છે કે મકાનમાલિક દ્વારા ભાડૂતને ખાલી કરાવવા માટે દાખલ કરાયેલા દાવામાં, તેના દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી જરૂરિયાત ભાડૂત દ્વારા દાખલ કરાયેલી અપીલનો આખરી નિર્ણય ન આવે ત્યાં સુધી અસ્તિત્વમાં હોવી જોઈએ અને ભાડૂત હંમેશા અપીલ પેન્ડિંગ દરમિયાન પછીના તબક્કે મકાનમાલિકના મૃત્યુ જેવી પછીની ઘટનાનો લાભ લઈને એવી દલીલ કરી શકે છે કે મકાનમાલિકની જરૂરિયાતનો અંત આવ્યો છે. તદનુસાર, એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે ગિરધારી લાલ ગઢાણીના મૃત્યુ પર, તેમના દ્વારા દાખલ કરાયેલ સિવિલ દાવો ફગાવી દેવો જોઈતો હતો કારણ કે તેમના કાયદેસરના વારસદારો, અહીંના અપીલકર્તાઓ, વ્યક્તિગત વાજબી જરૂરિયાત પર આધારિત દાવાને ચાલુ રાખી શક્યા ન હોત.

૫. જે પ્રશ્ન વિચારણા માંગી લે છે તે એ છે કે શું અપીલ પેન્ડિંગ દરમિયાન મકાનમાલિકના મૃત્યુના કારણે, તેની વ્યક્તિગત જરૂરિયાતના આધારે ભાડૂતને ખાલી કરાવવા માટે તેના દ્વારા કાયદેસર રીતે દાખલ કરાયેલો દાવો, ફગાવી દેવાને પાત્ર છે.

૬. જે કાયદા સાથે અમારે સંબંધ છે તે મધ્ય પ્રદેશ એકોમોડેશન કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૬૧ (૧૯૬૧ નો એક્ટ નં. ૪૧) છે. સદર અધિનિયમની પ્રસ્તાવના નીચે મુજબ વંચાય છે :

> "પરિસરોના ભાડે આપવા અને ભાડાના નિયમન અને નિયંત્રણ માટે, ચોક્કસ શ્રેણીના મકાનમાલિકોની "વાજબી" જરૂરિયાતના આધારે ખાલી કરાવવાના કેસોની ઝડપી સુનાવણી માટે અને સામાન્ય રીતે પરિસરોમાંથી ભાડૂતોને ખાલી કરાવવાનું નિયમન અને નિયંત્રણ કરવા માટે અને તેની સાથે જોડાયેલી અથવા તેને આનુષંગિક અન્ય બાબતો માટે જોગવાઈ કરતો એક અધિનિયમ."

જેમ કે પ્રસ્તાવના દર્શાવે છે કે આ અધિનિયમ ભાડૂતોને ખાલી કરાવવાનું નિયમન અને નિયંત્રણ કરવા માટે અને અમુક શ્રેણીના મકાનમાલિકોની વાજબી જરૂરિયાતના આધારે ખાલી કરાવવાના કેસોની ઝડપી સુનાવણી માટે ઘડવામાં આવ્યો છે. કલમ ૨(બી) "મકાનમાલિક" ને વ્યાખ્યાયિત કરે છે અને તે નીચે મુજબ વંચાય છે :

> ૨(બી). "મકાનમાલિક" એટલે એવી વ્યક્તિ, જે હાલ પૂરતી, કોઈપણ પરિસરનું ભાડું મેળવી રહી છે, અથવા મેળવવા માટે હકદાર છે, પછી ભલે

તે પોતાના વતી હોય કે અન્ય કોઈ વ્યક્તિના વતી અથવા તરફથી અથવા તેના લાભ માટે હોય અથવા અન્ય કોઈ વ્યક્તિ માટે ટ્રસ્ટી, વાલી અથવા રિસીવર તરીકે હોય અથવા જે આ રીતે ભાડું મેળવતી હોય અથવા ભાડું મેળવવા માટે હકદાર હોત, જો પરિસર ભાડૂતને ભાડે આપવામાં આવ્યું હોત અને તેમાં ભાડૂત ન હોય તેવી દરેક વ્યક્તિનો સમાવેશ થાય છે જે સમયાંતરે મકાનમાલિક હેઠળ હક પ્રાપ્ત કરે છે.

૭. પ્રકરણ III ભાડૂતોને ખાલી કરાવવાના નિયંત્રણ સાથે સંબંધિત છે અને તેમાંની કલમ ૧૨ ની પેટા–કલમ (૧) નક્કી કરે છે કે અન્ય કોઈપણ કાયદા અથવા કરારમાં કંઈપણ વિરુદ્ધ હોવા છતાં, પેટા–કલમમાં ગણાવેલા એક અથવા વધુ આધારો સિવાય કોઈપણ પરિસરમાંથી ભાડૂતને ખાલી કરાવવા માટે તેની સામે કોઈપણ દીવાની અદાલતમાં કોઈ દાવો દાખલ કરવામાં આવશે નહીં. આ પેટા–કલમનો ખંડ (એફ) નીચે મુજબ વંચાય છે :

(એફ) કે બિન–રહેણાંક હેતુઓ માટે ભાડે આપવામાં આવેલ પરિસર મકાનમાલિક દ્વારા પોતાનો અથવા તેના કોઈપણ પુખ્ત પુત્રો અથવા અપરિણીત પુત્રીઓનો વ્યવસાય ચાલુ રાખવા અથવા શરૂ કરવાના હેતુ માટે વાજબી રીતે જરૂરી છે જો તે તેનો માલિક હોય અથવા એવી કોઈપણ

વ્યક્તિ માટે જેના લાભ માટે પરિસર રાખવામાં આવ્યું હોય અને મકાનમાલિક અથવા આવી વ્યક્તિ પાસે સંબંધિત શહેરમાં અથવા નગરમાં તેના કબજામાં પોતાનું અન્ય કોઈ વાજબી રીતે યોગ્ય બિન–રહેણાંક પરિસર ન હોય.

ઉપરોક્ત જોગવાઈઓ દર્શાવે છે કે બિન–રહેણાંક હેતુઓ માટે ભાડે આપેલા પરિસરમાંથી ભાડૂતને ખાલી કરાવવા માટેનો દાવો મકાનમાલિક દ્વારા પોતાના વ્યવસાય માટે અથવા તેના કોઈપણ પુખ્ત પુત્રો અથવા અપરિણીત પુત્રીઓના વ્યવસાય માટે દાખલ કરી શકાય છે, જો તે પરિસરનો માલિક હોય અથવા એવી કોઈપણ વ્યક્તિ માટે જેના લાભ માટે પરિસર રાખવામાં આવ્યું હોય. એ નોંધી શકાય છે કે આ ખંડ એવું કહેતો નથી કે માત્ર એવો મકાનમાલિક જેણે પુખ્ત વય પ્રાપ્ત કરી હોય તે જ દાવો દાખલ કરી શકે છે. પરંતુ જો રજૂ કરાયેલી જરૂરિયાત મકાનમાલિકના પુત્રોની હોય તો તેઓ પુખ્ત પુત્રો હોવા જોઈએ. સગીર હોય તેવા મકાનમાલિક પર ભાડૂતને ખાલી કરાવવાની માંગ કરવા સામે કોઈ પ્રતિબંધ નથી જો પરિસર તેના દ્વારા વાજબી રીતે જરૂરી હોય.

૮. અગાઉ ઉલ્લેખ કર્યો મુજબ, મૂળ મકાનમાલિક ગિરધારી લાલ ગઢાણી દ્વારા દાખલ કરાયેલો દાવો ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો પરંતુ

ભાડૂત મગન લાલ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલ પેન્ડિંગ દરમિયાન તેમનું અવસાન થયું હતું. ત્યારબાદ, અપીલકર્તાઓ (ગિરધારી લાલના વારસદારો) એ ફરિયાદ અરજીમાં સુધારો કરવા માટે અરજી કરી હતી જે મંજૂર કરવામાં આવી હતી. સુધારેલ પેરા ૫૮ નીચે મુજબ વંચાય છે :

> "(૫–બી). સ્વર્ગસ્થ શ્રી ગિરધારીલાલ દ્વારા જેના માટે ખાલી કરાવવાની માંગ કરવામાં આવી હતી તે જરૂરિયાત હજુ પણ ચાલુ છે, જો કંઈ હોય તો તે ઘણી વધારે તીવ્ર બની છે. વિચારાયેલ વ્યવસાય હવે મૃતકના વિધવા દ્વારા ચલાવવામાં આવશે. તેમને એક પુત્ર છે – સામાવાળા નં. ૩ લક્ષ્મીનારાયણ જે ટૂંક સમયમાં પુખ્ત વય પ્રાપ્ત કરશે. તે લગભગ ૧૬ વર્ષનો છે. તે એક હોશિયાર છોકરો છે અને આ વેપારમાં પહેલેથી જ પ્રશિક્ષિત છે. આ સામાવાળાઓ પાસે પૂરતા પૈસા છે. લક્ષ્મીનારાયણે તાજેતરમાં રૂ. ૭૫૦૦ નું પ્રથમ ઇનામ મેળવ્યું હતું, ગિરધારીલાલના વીમાના રૂ. ૧૧૦૦૦ પણ સામાવાળાઓ દ્વારા પ્રાપ્ત થયા છે. આ તેમને તેમના ગુજરાન માટે વ્યવસાય શરૂ કરવા સક્ષમ બનાવશે."

નીચલી એપેલેટ કોર્ટે નવી વિચારણા માટે કેસ ટ્રાયલ કોર્ટને રિમાન્ડ કર્યો અને રિમાન્ડ પછી દાવો પેન્ડિંગ દરમિયાન, વાદીઓએ ફરીથી ફરિયાદ અરજીમાં

સુધારો કરવા માટે અરજી કરી, જે મંજૂર કરવામાં આવી અને તેમાં સમાવિષ્ટ મુખ્ય સુધારો નીચે મુજબ વંચાય છે :

> "(૫–બી). વાદીઓ દાવાવાળા પરિસરમાં સાચા અર્થમાં તૈયાર કપડાંનો વ્યવસાય શરૂ કરશે. વાદી નં. ૩ અને ૪ એ પણ દાવો પેન્ડિંગ દરમિયાન પુખ્ત વય પ્રાપ્ત કરી છે. વાદી નં. ૨, ૩ અને ૪ દાવાવાળા પરિસરનો ખાલી કબજો મેળવ્યા પછી તૈયાર કપડાંનો વ્યવસાય શરૂ કરશે."

૯. અપીલકર્તાઓ દ્વારા માંગવામાં આવેલો પ્રથમ સુધારો એ હતો કે વિવાદિત પરિસરની જરૂરિયાત માત્ર ચાલુ જ નથી રહી પરંતુ ગિરધારી લાલના મૃત્યુના કારણે વધુ તીવ્ર બની હતી. વાદીઓના જણાવ્યા મુજબ, વ્યવસાય તેમના વિધવા દ્વારા ચલાવવામાં આવશે, જેમને તેમના હોશિયાર પુત્ર લક્ષ્મીનારાયણ દ્વારા મદદ કરવામાં આવશે, જે તે સમયે લગભગ ૧૬ વર્ષની ઉંમરનો હતો અને વેપારમાં પહેલેથી જ પ્રશિક્ષિત હતો. તેમના ગુજરાન માટે વ્યવસાય ચલાવવો જરૂરી હતો. એવું જણાય છે કે રિમાન્ડ પછી, દાવો ટ્રાયલ કોર્ટમાં ઘણા સમય સુધી પેન્ડિંગ રહ્યો અને આ સમયગાળા દરમિયાન, અન્ય પુત્રો, એટલે કે, વાદી નં. ૩ અને ૪ પણ પુખ્ત વયના થયા અને એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે તમામ પુત્રો વ્યવસાય ચલાવશે. આમ, જે સમયે ટ્રાયલ

કોર્ટે દાવાની આખરી સુનાવણી કરી, તે સમયે તમામ વાદીઓ પુખ્ત વયના હતા અને તેઓએ તેમના ગુજરાન માટે વ્યવસાય ચલાવવા માટે પ્રશ્નવાળા પરિસર માટે પોતાની વાજબી જરૂરિયાત ખાસ રજૂ કરી હતી.

૧૦. કાર્યવાહી પેન્ડિંગ દરમિયાન મકાનમાલિકના મૃત્યુની અસર આ કોર્ટના કેટલાક નિર્ણયોમાં વિચારવામાં આવી છે. શ્રીમતી ફૂલ રાણી વિ. નૌબત રાય આહલુવાલિયા, એ.આઇ.આર. (૧૯૭૩) એસસી ૨૧૧૦ માં, મકાનમાલિકે દિલ્હી રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટની કલમ ૧૪(૧)(ઇ) હેઠળ ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરી હતી અને એ આધાર પર ભાડૂતને ખાલી કરાવવાની માંગ કરી હતી કે પરિસર વાદીને "પોતાના માટે અને તેના પરિવારના સભ્યો માટે રહેઠાણ તરીકે ભોગવટા માટે" જરૂરી હતું. એડિશનલ રેન્ટ કંટ્રોલરે ગુણદોષ પર કેસની તપાસ કર્યા વિના, ખાલી કરવાની નોટિસ માન્ય ન હોવાના પ્રારંભિક આધાર પર અરજી ફગાવી દીધી હતી. પોતાના દ્વારા દાખલ કરાયેલી અપીલ પેન્ડિંગ દરમિયાન વાદીનું અવસાન થયું અને તેમના વારસદારોને બદલવામાં આવ્યા. કેસ રિમાન્ડ કરવામાં આવ્યો અને રેન્ટ કંટ્રોલરે ખાલી કરાવવાનો હુકમ કર્યો. અપીલમાં એવી દલીલ ઉઠાવવામાં આવી હતી કે દાવો કરવાનો અધિકાર વાદીના વારસદારો માટે બચતો નથી, જેને રેન્ટ કંટ્રોલ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા નકારી કાઢવામાં આવી હતી પરંતુ હાઇકોર્ટ દ્વારા અપીલમાં સ્વીકારવામાં આવી હતી. આ કોર્ટે ઠેરવ્યું હતું કે જે તબક્કે મૃત્યુ થાય છે તે મુજબ

અલગ પરિણામ આવી શકે છે. અહેવાલોના પેરા ૧૩ માં વિચારણા કરાયેલી પરિસ્થિતિઓ પૈકીની એક નીચે મુજબ છે :

> "(૧) એવા કેસો કે જેમાં વાદીની તરફેણમાં કબજા માટેનો હુકમનામું પસાર થયા પછી તેનું મૃત્યુ થયું હોય; જેમ કે, અસફળ ભાડૂત દ્વારા દાખલ કરાયેલી અપીલ પેન્ડિંગ દરમિયાન."

કેસોની આ શ્રેણીના સંબંધમાં એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે મિલકત તે લાભ માટે હકદાર છે જે, હુકમનામા હેઠળ, વાદીની તરફેણમાં ઉપાર્જિત થયો છે અને તેથી, કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓ અપીલ જેવી આગળની કાર્યવાહીનો બચાવ કરવા માટે હકદાર છે, જે તે લાભ સામે પડકારરૂપ છે. અન્યથા પણ આ તદ્દન તાર્કિક જણાય છે. સામાન્ય સંજોગોમાં ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા હુકમનામું પસાર થયા પછી, મૂળ મકાનમાલિકને પરિસરનો કબજો મળી ગયો હોત. પરંતુ જો તેને કબજો ન મળે અને ભાડૂત પરિસરના ભોગવટામાં ચાલુ રહે તો તે માત્ર એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા મનાઈ હુકમના કારણે જ હોઈ શકે છે. આવી પરિસ્થિતિમાં, જાણીતું સૂત્ર 'actus curiae neminem gravabit' કે 'અદાલતનું કાર્ય કોઈ વ્યક્તિને નુકસાન પહોંચાડશે નહીં' અમલમાં આવશે. તેથી, મકાનમાલિકના વારસદારો ભાડૂત દ્વારા દાખલ કરાયેલી અપીલનો બચાવ કરવા અને જે દાવાના કારણ પર મૂળ દલીલ કરવામાં આવી હતી અને જેના

આધારે નીચલી કોર્ટે બાબતનો નિર્ણય કર્યો હતો અને ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કર્યો હતો તેના આધારે પરિસરના કબજાનો દાવો કરવા માટે સંપૂર્ણપણે હકદાર રહેશે. જો કે, કોર્ટ સમક્ષના કેસના સંબંધમાં એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે ખાલી કરાવવાની અરજીમાં રજૂ કરાયેલી જરૂરિયાત જેના પર વાદીએ રાહત માટેના તેના અધિકારનો પાયો નાખ્યો હતો તે તેની વ્યક્તિગત જરૂરિયાત હતી અને આવું વ્યક્તિગત દાવાનું કારણ વાદીની સાથે જ નષ્ટ થવું જોઈએ. આ આધાર પર એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે વાદીનો દાવો કરવાનો અધિકાર તેના વારસદારો માટે બચશે નહીં અને તેઓ દાવો કરવાના મૂળ અધિકારનો લાભ લઈ શકશે નહીં.

૧૧. શાંતિલાલ ઠાકોરદાસ વિ. ચિમનલાલ મગનલાલ તેલવાલા, [૧૯૭૬] ૪ એસસીસી ૪૧૭ માં, મોટી બેન્ચે ફૂલ રાણી વિ. નૌબત રાય આહલુવાલિયા (ઉપરોક્ત) માં આપેલા નિર્ણયને તે હદ સુધી રદબાતલ કર્યો જ્યાં સુધી તેણે એવું ઠેરવ્યું હતું કે મૂળ મકાનમાલિકના પરિવારના સભ્યોના ભોગવટાની જરૂરિયાત તેની વ્યક્તિગત જરૂરિયાત હતી અને તેના મૃત્યુ પર તેના પરિવારના સભ્યોની જરૂરિયાત રહેતી બંધ થઈ ગઈ હતી. કોર્ટે એવો અભિપ્રાય લીધો હતો કે મૂળ મકાનમાલિકના મૃત્યુ પછી તેના પરિવારનો વરિષ્ઠ સભ્ય તેનું સ્થાન લે છે અને પોતાના ભોગવટા અને પરિવારના અન્ય સભ્યોના ભોગવટા માટે ખાલી કરાવવાનો દાવો ચાલુ રાખવા માટે સંપૂર્ણપણે સક્ષમ છે. આમ, આ

નિર્ણયે ઠેરવ્યું કે મૃતક મકાનમાલિકના બદલાયેલા વારસદારો ભાડૂતને ખાલી કરાવવા માટેનો દાવો ચાલુ રાખવા માટે હકદાર હતા. મોટી બેન્ચ દ્વારા અપાયેલા આ નિર્ણયનો રેશિયો કૂલ રાણી (ઉપરોક્ત) માં વ્યક્ત કરાયેલા અભિપ્રાયને કોઈપણ રીતે અસર કરતો નથી કે જ્યાં મકાનમાલિકની તરફેણમાં કબજા માટેનો હુકમનામું પસાર થયા પછી તેનું મૃત્યુ થાય છે, ત્યાં તેના કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓ અપીલ જેવી આગળની કાર્યવાહીનો બચાવ કરવા અને હુકમનામા હેઠળ તેમને ઉપાર્જિત થયેલા લાભનો બચાવ કરવા માટે હકદાર છે. વાસ્તવમાં, શાંતિલાલ ઠાકોરદાસ (ઉપરોક્ત) નો રેશિયો ઉપરોક્ત અભિપ્રાયને વધુ પુષ્ટિ આપશે. આ જ દિશામાં આ કોર્ટના ઘણા નિર્ણયો છે. કમલેશ્વર પ્રસાદ વિ. પ્રદુમનજુ અગ્રવાલ, [૧૯૯૭] ૪ એસસીસી ૪૧૩ માં એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે પ્રશ્નવાળા પરિસર માટે મકાનમાલિકની જરૂરિયાત ખાલી કરાવવાની અરજીની તારીખે અસ્તિત્વમાં હોવી જોઈએ, જે નિર્ણાયક તારીખ છે અને તે સદર તારીખે જ ભાડૂતે તેમાંથી ખાલી થવાની જવાબદારી વહોરી લીધી હતી. જો મકાનમાલિક હાઇકોર્ટમાં રિટ અરજી પેન્ડિંગ દરમિયાન મૃત્યુ પામ્યા હોય તો પણ, વાજબી જરૂરિયાત સમાપ્ત થઈ ગઈ હોવાનું કહી શકાય નહીં કારણ કે પ્રશ્નવાળો વ્યવસાય તેમની વિધવા અથવા અન્ય કોઈ પુત્ર દ્વારા ચલાવી શકાય છે. ગયા પ્રસાદ વિ. પ્રદીપ શ્રીવાસ્તવ, [૨૦૦૧] ૨ એસસીસી ૬૦૪ માં એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે મકાનમાલિકની જરૂરિયાતની વાજબીતા નક્કી કરવા માટેની નિર્ણાયક તારીખ તેની ખાલી કરાવવાની અરજીની તારીખ છે. અહીં

મકાનમાલિકે તેના પુત્રની વાજબી જરૂરિયાત માટે ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહી શરૂ કરી હતી જે ક્લિનિક શરૂ કરવા માંગતો હતો. મુકદ્દમો લાંબા સમય સુધી ચાલ્યો અને આ સમયગાળા દરમિયાન પુત્ર પ્રોવિન્શિયલ મેડિકલ સર્વિસમાં જોડાયો અને તેને જુદી જુદી જગ્યાએ મૂકવામાં આવ્યો હતો. પુત્ર દ્વારા સેવામાં જોડાવાની પછીની ઘટનાને એ આધાર પર ધ્યાનમાં લેવામાં આવી ન હતી કે નિર્ણાયક તારીખ ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરવાની તારીખ હતી. જી.સી. કપૂર વિ. નંદ કુમાર ભસીન, [૨૦૦૨] ૧ એસસીસી ૬૧૦ માં પણ સમાન અભિપ્રાય લેવામાં આવ્યો છે. તેથી, કાનૂની સ્થિતિ સુસ્થાપિત છે કે મકાનમાલિકની વાજબી જરૂરિયાત કાર્યવાહી શરૂ કરવાની તારીખે તપાસવી પડશે અને જો ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કરવામાં આવે, તો ભાડૂત દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલ પેન્ડિંગ દરમિયાન મકાનમાલિકના મૃત્યુથી કોઈ ફરક પડશે નહીં કારણ કે તેના વારસદારો મિલકતનો બચાવ કરવા માટે સંપૂર્ણપણે હકદાર છે.

૧૨. વર્તમાન કેસમાં હાઇકોર્ટે ફૂલ રાણી (ઉપરોક્ત) અને શાંતિલાલ ઠાકોરદાસ (ઉપરોક્ત) માં આપેલા નિર્ણયોની નોંધ લીધી હતી તેમાં કોઈ શંકા નથી, પરંતુ પી.વી. પાપન્ના વિ. કે. પદ્મનાભૈયા, [૧૯૯૪] ૨ એસસીસી ૩૧૬ માં બે ન્યાયમૂર્તિઓની બેન્ચ દ્વારા આપવામાં આવેલા નિર્ણય પર આધાર રાખવાનું પસંદ કર્યું. આ કેસમાં ટ્રાયલ કોર્ટે ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર

કર્યો હતો જેને ભાડૂત દ્વારા હાઇકોર્ટમાં રિવિઝન દાખલ કરીને પડકારવામાં આવ્યો હતો જે ફગાવી દેવામાં આવ્યો હતો પરંતુ પરિસર ખાલી કરવા માટે ચાર વર્ષનો સમય આપવામાં આવ્યો હતો. ભાડૂત દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી સ્પેશિયલ લીવ પિટિશન પણ ફગાવી દેવામાં આવી હતી. આ ચાર વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, મકાનમાલિક પોતાના ભાઈઓની તરફેણમાં વસિયતનામું કરીને મૃત્યુ પામ્યા. ચાર વર્ષ પૂરા થયા પછી જ્યારે ભાડૂતે પરિસર ખાલી ન કર્યું, ત્યારે અપીલકર્તાઓએ હુકમનામાના અમલ માટે અરજી કરી. ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા એક્ઝિક્યુશન અરજી મંજૂર કરવામાં આવી હતી અને ખાલી કરાવવાનો હુકમ કરવામાં આવ્યો હતો પરંતુ ભાડૂત દ્વારા દાખલ કરાયેલ રિવિઝનમાં હાઇકોર્ટે એ આધાર પર આ હુકમ ઉલટાવી દીધો હતો કે મકાનમાલિકના મૃત્યુ પર દાવાનું કારણ બચ્યું ન હતું અને અપીલકર્તાઓ (વસિયતનામાના લાભાર્થીઓ – મૃતક મકાનમાલિકના કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓ તરીકે દાવો કરનારા) ખાલી કરાવવાના હુકમનામાનો અમલ કરાવી શકતા નથી જે સંપૂર્ણપણે વ્યક્તિગત હતો. અગાઉના કેટલાક નિર્ણયોની તપાસ કર્યા પછી, કોર્ટે નીચે મુજબ ઠેરવ્યું :

> "૧૮. ઉપરોક્ત ચર્ચા માટે, અમારે એવું માનવું જોઈએ કે કોઈપણ ભાડા અધિનિયમ હેઠળ ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કર્યા પછી બનતી ઘટનાઓને પક્ષકારોના અધિકારો નક્કી કરતી આખરી અદાલત દ્વારા

હુકમનામું પસાર ન થાય ત્યાં સુધી ન્યાયનિર્ણયના હેતુ માટે ધ્યાનમાં લઈ શકાય છે પરંતુ હુકમનામું અંતિમ બન્યા પછી બનતી કોઈપણ ઘટનાને હુકમનામું ફરીથી ખોલવા માટેનો આધાર બનાવી શકાતી નથી. હુકમનામામાં પરિણમતા વિવાદની અંતિમતાને કોઈ ઘટના અથવા અન્ય કોઈ ઘટનાએ પરિસ્થિતિ બદલી નાખી છે તે આધાર પર પુનઃ ન્યાયનિર્ણય માટે એક્ઝિક્યુટિંગ કોર્ટ દ્વારા ફરીથી ખોલી શકાતી નથી. તેના આનુષંગિક પરિણામ તરીકે એ પણ માનવું જોઈએ કે એકવાર હુકમનામું અંતિમ બની જાય પછી તે મકાનમાલિકની મિલકતનો એક ભાગ બની જાય છે અને તેથી મૃતક મકાનમાલિકના કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓ તરીકે અપીલકર્તાઓ તેનો અમલ કરાવવા માટે હકદાર છે."

૧૩. આ કેસમાં વિચારણા માટેનો મર્યાદિત પ્રશ્ન એ હતો કે શું અંતિમતા પ્રાપ્ત કરેલ હુકમનામું મકાનમાલિકના મૃત્યુના કારણે બિન–અમલપાત્ર બનશે અને આ પ્રશ્નનો જવાબ મૂળભૂત રીતે એ સિદ્ધાંત પર મકાનમાલિકની તરફેણમાં અને ભાડૂતની વિરુદ્ધમાં આપવામાં આવ્યો હતો કે એક્ઝિક્યુટિંગ કોર્ટ હુકમનામાની પાછળ જઈ શકતી નથી. અપીલના નિર્ણય માટે ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર થયા પછી ભાડૂત દ્વારા દાખલ કરાયેલી અપીલ પેન્ડિંગ દરમિયાન મકાનમાલિકના મૃત્યુની અસર અંગેના પ્રશ્નની તપાસ કરવી સંપૂર્ણપણે બિનજરૂરી હતી. કૂલ રાણી (ઉપરોક્ત) અને શાંતિલાલ ઠાકોરદાસ

(ઉપરોક્ત) માં આપવામાં આવેલા નિર્ણયો બેન્ચના ધ્યાને લાવવામાં આવ્યા ન હતા. તેથી, અમારો એવો અભિપ્રાય છે કે ઉપરોક્ત કેસમાં કરાયેલા અવલોકનો કે "કોઈપણ ભાડા અધિનિયમ હેઠળ ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કર્યા પછી બનતી ઘટનાઓને પક્ષકારોના અધિકારો નક્કી કરતી આખરી અદાલત દ્વારા હુકમનામું પસાર ન થાય ત્યાં સુધી ન્યાયનિર્ણયના હેતુ માટે ધ્યાનમાં લઈ શકાય છે", જે ઓબિટરની પ્રકૃતિમાં વધુ છે તે સાચી કાનૂની સ્થિતિનું પ્રતિનિધિત્વ કરતા નથી.

૧૪. અધિનિયમની કલમ ૧૨ ની પેટા–કલમ (૧) કહે છે કે "ભાડૂતને ખાલી કરાવવા માટે તેની સામે દીવાની અદાલતમાં કોઈ દાવો દાખલ કરવામાં આવશે નહીં....." વપરાયેલી ભાષા એવું કહેતી નથી કે "કોઈ હુકમનામું પસાર કરવામાં આવશે નહીં....." તેથી ઊભો કરાયેલો પ્રતિબંધ પેટા–કલમના ખંડ (એ) થી (પી) માં ગણાવેલા આધારો પૈકીના એક આધાર સિવાય દાવો દાખલ કરવા સામે છે. તેથી જે જોવાનું છે તે એ છે કે શું દાવો કાયદેસર રીતે દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો એટલે કે શું દાવો દાખલ કરવાની તારીખે આધારો પૈકીનો એક આધાર બનતો હતો. તે અસરની કોઈપણ ચોક્કસ જોગવાઈની ગેરહાજરીમાં કાયદેસર રીતે દાખલ કરાયેલા દાવાને અટકાવી શકાતો નથી અથવા હવે ટકી શકે તેમ નથી તેવું માની શકાતું નથી. તેથી "છેલ્લી અદાલત દ્વારા ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર ન થાય અને અંતિમતા પ્રાપ્ત ન કરે ત્યાં સુધી મકાનમાલિકની

જરૂરિયાત અસ્તિત્વમાં હોવી જોઈએ" તે સિદ્ધાંત કલમમાં વપરાયેલી સ્પષ્ટ ભાષાને ધ્યાનમાં રાખીને અન્યથા પણ અહીં લાગુ થઈ શકે નહીં.

૧૫. જેમ કે પ્રસ્તાવના દર્શાવે છે કે મધ્ય પ્રદેશ એકોમોડેશન કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૬૧ મકાનમાલિકોની વાજબી જરૂરિયાતના આધારે ખાલી કરાવવાના કેસોની ઝડપી સુનાવણી માટે અને સામાન્ય રીતે ભાડૂતોને ખાલી કરાવવાનું નિયમન અને નિયંત્રણ કરવા માટે ઘડવામાં આવ્યો છે. જો હુકમનામું અંતિમતા પ્રાપ્ત કરે ત્યાં સુધી દરેક તબક્કે મકાનમાલિકના મૃત્યુ જેવી પછીની ઘટનાની નોંધ લેવાની હોય, તો મુકદ્દમાનો કોઈ અંત આવશે નહીં. હાઈકોર્ટ દ્વારા બીજી અપીલનો નિર્ણય આવે ત્યાં સુધીમાં, સામાન્ય રીતે લાંબો સમય વીતી જાય છે અને આવા સિદ્ધાંત પર જો આ સમયગાળા દરમિયાન કાર્યવાહી શરૂ કરનાર મકાનમાલિક મૃત્યુ પામે, તો ગુણદોષમાં ગયા વિના દાવો ફગાવી દેવો પડશે. વારસદારો દ્વારા દાખલ કરાયેલા નવા દાવામાં પણ આ જ બાબત બની શકે છે અને તે ક્યારેય ન સમાપ્ત થતી પ્રક્રિયા બની શકે છે. પછીની ઘટનાઓને ધ્યાનમાં લેવાથી, કેટલીકવાર, સમગ્ર હાથ ધરેલી કાર્યવાહી નિષ્ફળ જઈ શકે છે અને જાહેર સમયનો મોટો બગાડ થઈ શકે છે. ભાડા નિયંત્રણ કાયદાનું આવા પ્રકારે અર્થઘટન કરવાનો કોઈ આધાર નથી જેનો મૂળ ઉદ્દેશ્ય કપટી મકાનમાલિકોથી ભાડૂતોની સતામણી રોકવાનો છે. તેનો ઉદ્દેશ્ય માલિકોને તેમની મિલકતોથી હંમેશ માટે વંચિત કરવાનો નથી.

૧૬. આ બાબતનું બીજું પાસું છે જે વિચારણા માંગી લે છે. કેસ રિમાન્ડ થયા પછી, ફરિયાદ અરજીમાં સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો અને પુત્રોની જરૂરિયાત રજૂ કરવામાં આવી હતી જેઓ તે સમય સુધીમાં તમામ પુખ્ત વયના થઈ ગયા હતા. ત્યારપછી કોર્ટોએ પુત્રોની જરૂરિયાતના આધારે વિવાદનો નિર્ણય કરવા આગળ વધી અને નીચલી એપેલેટ કોર્ટે, તેમની જરૂરિયાત વાજબી હોવાનું શોધી કાઢ્યા પછી, તેમની તરફેણમાં ખાલી કરાવવાનો હુકમનામું પસાર કર્યો. ભાડૂત દ્વારા દાખલ કરાયેલી બીજી અપીલમાં, હાઇકોર્ટે, જેના આધારે કેસનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો તે મુદ્દાઓની તપાસ કરવાને બદલે, એવું ઠેરવ્યું કે ગિરધારી લાલના મૃત્યુના કારણે, તેમના દ્વારા રજૂ કરાયેલી જરૂરિયાતનો અંત આવ્યો અને તે તારણ પર દાવો ફગાવી દીધો. પક્ષકારોએ તેમના સંબંધિત વચનોમાં સુધારો કર્યો હોવાથી અને નીચેની બે અદાલતોએ આવા સુધારેલા વચનો અને તેના પર રજૂ કરાયેલા પુરાવાઓના આધારે બાબતનો નિર્ણય કર્યો હોવાથી, મૂળ વાદીના મૃત્યુની અસર અંગેના પ્રશ્નની તપાસ કરવી અને ત્યારપછી તેની જરૂરિયાતનો અંત આવ્યો હોવાના તારણ પર દાવો ફગાવી દેવો કે દાવો ફગાવી દેવો જોઈતો હતો, તે હાઇકોર્ટ તરફથી સંપૂર્ણપણે અસ્વીકાર્ય હતું. તે સુસ્થાપિત છે કે જ્યારે સુધારો માન્ય કરવામાં આવે છે, ત્યારે કાર્યવાહી આવા સુધારેલા વચનોના આધારે નક્કી કરવાની રહેશે. તેથી, અમારો એવો અભિપ્રાય છે કે હાઇકોર્ટે લીધેલ વલણ સંપૂર્ણપણે ગેરકાયદેસર છે.

૧૭. તે મુજબ ખર્ચ સહિત અપીલો મંજૂર કરવામાં આવે છે. હાઇકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને હુકમનામું રદ કરવામાં આવે છે અને ખાલી કરાવવા માટેનો દાવો મંજૂર કરતો એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજનો ચુકાદો પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે.

૧૮. સામાવાળાઓ (ભાડૂતો) ના વિદ્વાન વકીલે અરજ કરી હતી કે તેઓને પરિસર ખાલી કરવા માટે થોડો સમય આપવામાં આવે. અપીલકર્તાઓ તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી કે. રામામૂર્તિએ ખૂબ જ ન્યાયીપણે જણાવ્યું છે કે સામાવાળાઓને પરિસર ખાલી કરવા માટે ચાર મહિનાનો સમય આપી શકાય છે. આ નિવેદનને ધ્યાનમાં રાખીને, અમે સામાવાળાઓને ટ્રાયલ કોર્ટમાં એક મહિનાની અંદર સામાન્ય બાંહેધરી ફાઇલ કરવાની શરતે પરિસર ખાલી કરવા માટે ચાર મહિનાનો સમય આપીએ છીએ.

આર.પી.

અપીલો મંજૂર કરવામાં આવે છે.

This judgment has been translated using an AI-assisted translation tool.

==========

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.