

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.

=====

કે. રઘુનાથ

વિરુદ્ધ

ચંદ્રશેખર અને અન્યો

૧ ડિસેમ્બર, ૨૦૦૪

[ન્યાયમૂર્તિ બી. પી. સિંહ અને ન્યાયમૂર્તિ અરુણ કુમાર]

ભાડું નિયંત્રણ અને નિષ્કાસન:

કર્ણાટક ભાડું નિયંત્રણ કાયદો, ૧૯૬૧:કલમ ૨૨ (૧), (એચ) અને (પી).

નિયમ ૯ હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો-રિવિઝન અરજી-દાખલ કરવા માટેની મર્યાદા-રિવિઝન અરજી દાખલ કરતા પહેલા ભાડાની બાકી રકમની ચુકવણી ન કરવી-મકાન માલિકે કલમ ૨૨ (૧) (એચ) હેઠળ ભાડૂત સામે ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરી હતી અને (પી)-નાના કારણોની અદાલતે કલમ ૫૦ (૧) હેઠળ ભાડૂત દ્વારા રિવિઝન અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી-ભાડૂત દ્વારા રિવિઝન અરજી દાખલ કરતા પહેલા ભાડાની બાકી રકમ જમા કરવામાં આવી ન હતી કે ચૂકવવામાં આવી ન હતી-પરંતુ તેણે ૪ નંબર પર

મકાનમાલિકને મની ઓર્ડર દ્વારા રકમ મોકલી હતી-જોકે, ઉચ્ચ અદાલતે રિવિઝન અરજીને ફગાવી દીધી હતી ૧૩.૦૪.૨૦૦૦ પર-તેની ચોકસાઈ-એવું માનવામાં આવે છે કે કલમ ૫૦ રિવિઝન અરજીને પસંદ કરવા માટે મર્યાદા સમયગાળો સૂચવતી નથી-જો કે, ૯૦ દિવસની અંદર રિવિઝન અરજી દાખલ કરી શકાય છે અને ભાડાની બાકી રકમ ઉપરોક્ત સમયગાળાની અંદર જમા કરવામાં આવતી નથી તેના આધારે કાર્યવાહી, રિવિઝન અરજી ફગાવી દેવા માટે જવાબદાર છે-જ્યારે ૧૩.૦૪.૨૦૦૦ પર ઉચ્ચ અદાલત સમક્ષ સુનાવણી માટે રિવિઝન અરજી આવી ત્યાં સુધીમાં ભાડાની બાકી રકમ ૧૧.૦૪.૨૦૦૦ પર ચૂકવી દેવામાં આવી હતી-તેથી, ઉચ્ચ અદાલતે મર્યાદાના આધારે રિવિઝન અરજીને ફગાવી દેવાનું વાજબી ઠેરવ્યું ન હતું-આગળ ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવવામાં, કાયદાની કલમ ૨૯ અને નિયમોના નિયમ ૯ વાંચવામાં કોઈ વિલંબ થયો ન હતો.

પ્રતિવાદી-મકાન માલિકે કર્ણાટક ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની કલમ ૨૨ (૧) (એચ) અને ૨૨ (એલ) (પી) હેઠળ અપીલકર્તા-ભાડૂત સામે ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરી હતી.સ્મોલ કોઝ કોર્ટ ૪.૨.૨૦૦૦ પર ખાલી કરાવવાનો આદેશ પસાર કર્યો હતો.અપીલકર્તાએ કાયદાની કલમ ૫૦ (૧) હેઠળ ૬.૪.૨૦૦૦ પર હાઈકોર્ટ સમક્ષ રિવિઝન અરજી દાખલ કરી હતી. અપીલકર્તા, રિવિઝન અરજી દાખલ કરતા પહેલા, ના.તેણે ભાડાની બાકી રકમ જમા કરી નહોતી કે ચૂકવી નહોતી, પરંતુ તેણે તેને મની ઓર્ડર દ્વારા સામાવાળાને ૧૧.૦૪.૨૦૦૦ પર મોકલી હતી.ઉચ્ચ અદાલતે કાયદાની કલમ ૨૯ની જરૂરિયાતોનું પાલન ન કરવા બદલ ૧૩.૦૪.૨૦૦૦ પર રિવિઝન અરજીને ફગાવી દીધી હતી. જેથી આ અરજી કરવામાં આવી હતી.

અપીલને મંજૂરી આપતા, કોર્ટે ચુકાદો આપ્યો કે;

૧. કર્ણાટક ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની કલમ ૫૦ (૧), જે નાના કારણોની અદાલતના આદેશ સામે ઉચ્ચ અદાલતમાં પુનરાવર્તનની જોગવાઈ કરે

છે, તે પુનરાવર્તનને પસંદ કરવા માટે કોઈ મર્યાદા સમયગાળો સૂચવતું નથી. જો કે, ઉચ્ચ અદાલતે ચુકાદો આપ્યો છે કે આવા પુનરાવર્તનને ૯૦ દિવસની અંદર પસંદ કરવું આવશ્યક છે. [૫૯૫-બી-સી-ડી]

ઓબલપ્પા વિ. અલમેલમ્મા, એ.આઈ.આર. (૧૯૮૩) ૧ આર.સી.આર. ૨૫૮ નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

૨.૧. ૯૦ દિવસની અંદર પુનરાવર્તનને પ્રાધાન્ય આપી શકાય તેના આધારે કાર્યવાહી કરવી, જોકે કલમ ૫૦ આવા પુનરાવર્તનને પ્રાધાન્ય આપવા માટેની મર્યાદા નક્કી કરતી નથી, અને ભાડાની બાકી રકમ ૯૦ દિવસના સમયગાળાની અંદર જમા કરવામાં આવતી નથી, પરિસ્થિતિ કોઈ મુશ્કેલી ઊભી કરતી નથી, કારણ કે તે ઘટનામાં અદાલત પુનરાવર્તનને બરતરફ કરી શકે છે સિવાય કે સુધારાવાદી અદાલતને સંતોષવા સક્ષમ હોય કે તેની પાસે આવા સમયની અંદર જમા ન કરવા માટે પૂરતું કારણ હતું. [૫૯૫-ઈ-એફ-જી]

૨.૨. હાલના કેસમાં, સ્મોલ કોઝ કોર્ટના ૦૪.૦૨.૨૦૦૦ ના ૦૬.૦૪.૨૦૦૦ પરના આદેશ સામે રિવિઝન અરજીનો સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો હતો. તેથી, રિવિઝન અરજી સમયસર દાખલ કરવામાં આવી હતી. ભાડાની બાકી રકમ ૧૧.૦૪.૨૦૦૦ પર ચૂકવવામાં આવી હતી. તેથી, ૧૩.૦૪.૨૦૦૦ પર હાઈકોર્ટ સમક્ષ સુનાવણી માટે પુનરાવર્તન આવ્યું ત્યાં સુધીમાં, રિવિઝન અરજીને પ્રાધાન્ય આપવા માટે મંજૂર કરવામાં આવેલા સમયગાળાની અંદર ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવી દેવામાં આવી હતી. આ સંજોગોમાં રિવિઝન અરજીને યોગ્યતાના આધારે સ્વીકારવી જોઈતી હતી અને ઉચ્ચ અદાલતે તેને મર્યાદાના આધારે ફગાવી દેવી જોઈતી ન હતી. [૫૯૫-**G-H**; ૫૯૬-**A-B**]

૩.૧. જો કાયદા હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમોના નિયમ ૯ હેઠળ મર્યાદાની ગણતરી કરવાની મંજૂરી હોય, તો ભાડાની ચુકવણી માટે ભાડૂતની સમજૂતીમાં

ધ્યાનમાં લેવામાં આવેલી છેલ્લી તારીખ જાણી શકાતી નથી તે હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને, મર્યાદાની ગણતરી કલમ ૨૯ (૧) ના છેલ્લા ભાગમાં નિર્ધારિત સમયના આધારે કરી શકાય છે, એટલે કે "જે મહિના માટે ભાડું ચૂકવવાપાત્ર છે તે પછીની છેલ્લી તારીખથી ૧૫ દિવસ".[૫૯૬-ડી-ઈ]

૩.૨. હાલના કેસમાં, ખાલી કરાવવાનો આદેશ ૦૪.૦૨.૨૦૦૦ પર પસાર કરવામાં આવ્યો હતો.તેનાથી વિપરીત કોઈ પુરાવાની ગેરહાજરીમાં એવું માની શકાય છે કે ફેબ્રુઆરી મહિનાનું ભાડું બાકી હતું અને ચૂકવવાપાત્ર હતું. આગામી મહિનો જેના માટે ભાડું ચૂકવવાપાત્ર છે તે માર્ચ, ૨૦૦૦ નો મહિનો હશે અને માર્ચના છેલ્લા દિવસથી ૧૫ દિવસ ૧૫.૪.૨૦૦૦ હશે.ભાડાની બાકી રકમ જમા કરવા માટે માન્ય મર્યાદા સમયગાળાની ગણતરી કરવામાં આવે તો પણ, ૧૧.૦૪.૨૦૦૦ પર કરવામાં આવેલી ચુકવણી સમયસર કરવામાં આવી હતી.તેથી, કાયદાના નિયમ ૯ સાથે કાયદાની કલમ ૨૯ વાંચીને ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવવામાં હકીકતમાં કોઈ વિલંબ થયો ન હતો. [૫૯૬-ઈ-એફ-જી]

સી.આઈ.ટી. વિરુદ્ધ મેસર્સ ફિલ્મિસ્ટાન લિમિટેડ, [૧૯૬૧] ૩ એસ. સી. આર. ૮૯૩ પર આધાર રાખ્યો હતો.

દીવાની અપીલીય હુકમત

સિવિલ અપીલ નંબર ૪૫૩૩/૨૦૦૧.

વિશેષ રજા દ્વારા આ અપીલ બેંગલોર ખાતેની કાર્પાટક હાઈકોર્ટના ૧૩મી એપ્રિલ, ૨૦૦૦ના ચુકાદા વિરુદ્ધ એચ.આર.આર.પી. નં. ૨૨૭/૨૦૦૦ માં નિર્દેશિત કરવામાં આવી છે.અમારી સમક્ષ અપીલ કરનાર ભાડૂત છે અને પ્રતિવાદીઓ મકાનમાલિક છે.વિવાદિત ચુકાદા અને આદેશ દ્વારા ઉચ્ચ અદાલતે

અપીલકર્તા દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી રિવિઝન અરજીને ફગાવી દીધી છે, જેમાં એવું માનવામાં આવ્યું છે કે રિવિઝન અરજી દાખલ કરતા પહેલા કર્ણાટક ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૬૧ (ત્યારબાદ "અધિનિયમ" તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) ની કલમ ૨૯ દ્વારા વિચારવામાં આવેલી રીતે ભાડાની બાકી રકમ અપીલકર્તા દ્વારા જરૂરિયાત મુજબ ચૂકવવામાં આવી ન હતી અથવા જમા કરવામાં આવી ન હતી અને કાયદાની કલમ ૫૦ (૧) હેઠળ રિવિઝન અરજી દાખલ કરતા પહેલા ભાડું જમા ન કરવા માટે કોઈ સમજૂતી આપવામાં આવી ન હતી.

કેસની હકીકતો વિવાદમાં નથી.

પ્રતિવાદી-મકાનમાલિકોએ કાયદાની કલમ ૨૨ (૧) (એચ) અને ૨૨ (૧) (પી) હેઠળ અપીલકર્તાને બહાર કાઢવા માટે અરજી દાખલ કરી હતી, જેનો નિકાલ સ્મોલ કોઝ કોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં અરજીને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને ૪ ફેબ્રુઆરી, ૨૦૦૦ના ચુકાદા અને આદેશ દ્વારા અપીલકર્તા સામે ખાલી કરાવવાનો આદેશ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. અપીલકર્તાએ કાયદાની કલમ ૫૦ (૧) હેઠળ ૬ એપ્રિલ, ૨૦૦૦ના રોજ હાઈકોર્ટ સમક્ષ રિવિઝન અરજી દાખલ કરી હતી. રિવિઝન અરજીને પ્રાધાન્ય આપતા પહેલા તેમણે ન તો ભાડાની બાકી રકમ જમા કરી હતી કે ન તો ચૂકવણી કરી હતી, પરંતુ તેમણે ૧૧મી એપ્રિલ, ૨૦૦૦ના રોજ મકાનમાલિકોને મની ઓર્ડર દ્વારા મોકલી હતી. આ મામલો ૧૩મી એપ્રિલ, ૨૦૦૦ના રોજ હાઈકોર્ટ સમક્ષ આવ્યો હતો જ્યારે હાઈકોર્ટે કાયદાની કલમ ૨૯ની જરૂરિયાતોનું પાલન ન

કરવા બદલ રિવિઝન અરજીને ફગાવી દેવાનો વિવાદિત વાદગ્રસ્ત હુકમ પસાર કર્યો હતો.

અપીલકર્તાના વકીલે અમારી સમક્ષ દલીલ કરી હતી કે હકીકતમાં, રિવિઝન અરજી દાખલ કરવામાં અને ભાડાની બાકી ચૂકવણીમાં પણ કોઈ વિલંબ થયો ન હતો અને તેથી, ઉચ્ચ અદાલતે તે આધાર પર રિવિઝન અરજીને ફગાવી દેવામાં ભૂલ કરી હતી. સામાવાળાના વકીલે હાઈકોર્ટના આદેશને ટેકો આપ્યો છે અને કાયદાની સંબંધિત જોગવાઈઓ તરફ અમારું ધ્યાન દોર્યું છે.

કાયદાની કલમ ૨૯ નો સંબંધિત ભાગ નીચે મુજબ જોગવાઈ કરે છે: –

"૨૯. ખાલી કરાવવા માટેની કાર્યવાહીની પેન્ડન્સી દરમિયાન ડિપોઝિટ અને ભાડાની ચૂકવણી. –

(૧) કોઈ પણ ભાડૂત કે જેની સામે કલમ ૨૧ હેઠળ મકાનમાલિક દ્વારા ખાલી કરાવવા માટેની અરજી કરવામાં આવી હોય, તે કલમ હેઠળ અદાલત સમક્ષ અરજીને પડકારવા અથવા કલમ ૨(૧) હેઠળ અરજી પર અદાલત દ્વારા કરવામાં આવેલા આદેશ સામે કલમ ૫૦ હેઠળ રિવિઝન અરજીને પસંદ કરવા અથવા કાર્યવાહી કરવા માટે હકદાર રહેશે નહીં, સિવાય કે તેણે મકાનમાલિકને ચૂકવણી કરી હોય અથવા અદાલત અથવા જિલ્લા ન્યાયાધીશ અથવા ઉચ્ચ અદાલતમાં થાપણો ચૂકવી હોય, ચૂકવણી અથવા થાપણોની તારીખ સુધી પરિસરના સંબંધમાં બાકી ભાડાની તમામ બાકી રકમ અને પછીથી પરિસરના સંબંધમાં બાકી થઈ શકે તેવું કોઈપણ ભાડું ચૂકવવાનું અથવા જમા કરવાનું ચાલુ રાખ્યું હોય. દર કે જેના પર તે છેલ્લે ચૂકવવામાં આવ્યો હતો અથવા ચૂકવવા માટે સંમત થયો હતો, જ્યાં સુધી કોર્ટ અથવા જિલ્લા ન્યાયાધીશ અથવા ઉચ્ચ

અદાલત સમક્ષ કાર્યવાહી સમાપ્ત ન થાય ત્યાં સુધી, કેસ હોઈ શકે છે.

(૨) પેટા-કલમ (૧) હેઠળ ભાડાની થાપણ નિયત સમયની અંદર અને રીતે કરવામાં આવશે અને તેની સાથે પેટા-કલમ (૫) માં ઉલ્લેખિત નોટિસની સેવા માટે નિયત કરવામાં આવે તેવી ફી પણ હશે.

(૩) x x x x x x

(૪) જો કોઈ ભાડૂત ઉપરોક્ત ભાડું ચૂકવવામાં અથવા જમા કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો કોર્ટ, જિલ્લા ન્યાયાધીશ અથવા ઉચ્ચ અદાલત, જે પણ કેસ હોય, જ્યાં સુધી ભાડૂત તેનાથી વિપરીત પૂરતું કારણ ન દર્શાવે, ત્યાં સુધી આગળની તમામ કાર્યવાહી બંધ કરશે અને ભાડૂતને મકાનમાલિકને પરિસરનો કબજો આપવા અથવા અપીલ અથવા રિવિઝન અરજીને બરતરફ કરવાનો આદેશ આપશે.

(૫) x x x x x x

કલમ ૨૮ની પેટા-કલમ (૨) એ જોગવાઈ કરે છે કે પેટા-કલમ (૧) હેઠળ ભાડાની થાપણ નિયત સમયની અંદર અને નિયત રીતે કરવામાં આવશે, જેનો અર્થ છે કે ભાડાની થાપણ નિયત રીતે અને નિયમો દ્વારા પૂરા પાડવામાં આવેલ સમયની અંદર કરવી આવશ્યક છે.

કલમ ૫૦ જે ઉચ્ચ અદાલત અથવા જિલ્લા ન્યાયાધીશને પુનરાવર્તનની જોગવાઈ કરે છે તે નીચે મુજબ છે: -

"૫૦. રિવિઝન

(૧) ઉચ્ચ અદાલત, કોઈપણ સમયે, આવા આદેશ અથવા કાર્યવાહીની કાયદેસરતા અથવા શુદ્ધતા અંગે પોતાને સંતોષ આપવાના હેતુથી આ અધિનિયમ હેઠળ નાના કારણોની અદાલત અથવા દીવાની ન્યાયાધીશની અદાલત દ્વારા પસાર કરવામાં

આવેલા કોઈપણ આદેશ અથવા કાર્યવાહી અથવા કલમ ૧૪, ૧૫, ૧૬ અથવા ૧૭ હેઠળ નિયંત્રક દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા કોઈપણ આદેશની માંગ કરી શકે છે અને તેની તપાસ કરી શકે છે અને તેના સંદર્ભમાં તે યોગ્ય લાગે તે રીતે આદેશ પસાર કરી શકે છે.

(૨) જિલ્લા ન્યાયાધીશ, કોઈપણ સમયે, કલમ ૩ની કલમ (ડી) ની પેટા-કલમ (૩) માં ઉલ્લેખિત મુનિસિફ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા કોઈપણ આદેશ અથવા કાર્યવાહીની તપાસ કરી શકે છે, જેથી તે આવા આદેશ અથવા કાર્યવાહીની કાયદેસરતા અથવા શુદ્ધતા અંગે પોતાને સંતોષ આપી શકે અને તેના સંદર્ભમાં તે જે યોગ્ય લાગે તે આદેશ પસાર કરી શકે છે. જિલ્લા ન્યાયાધીશનો આદેશ અંતિમ રહેશે.

(૩) ઉચ્ચ અદાલત અથવા જિલ્લા ન્યાયાધીશ સમક્ષની તમામ કાર્યવાહીનો ખર્ચ અને આનુષંગિક ખર્ચ ઉચ્ચ અદાલત અથવા જિલ્લા ન્યાયાધીશની વિવેકબુદ્ધિમાં રહેશે, જે પણ કેસ હોય.

નિયમ ૯ એ સંબંધિત નિયમ છે જે કલમ ૨૯ દ્વારા ધ્યાનમાં લેવામાં આવેલી ડિપોઝિટ કરવાની રીત અને સમય નક્કી કરે છે.

સંબંધિત નિયમ નીચે ટાંકવામાં આવ્યો છે: –

"નિયમ ૯. કલમ ૨૯ હેઠળ ભાડાની થાપણ.

(૧) જે સમયગાળાની અંદર કલમ ૨૯ની પેટા-કલમ (૧) હેઠળ ભાડું જમા કરાવી શકાય છે તે ભાડાની ચુકવણી માટે મકાનમાલિક સાથે ભાડૂતના કરારમાં નક્કી કરવામાં આવેલી છેલ્લી તારીખના પંદર દિવસ હશે અથવા આવા કરારની ગેરહાજરીમાં જે મહિના માટે ભાડું ચૂકવવાપાત્ર છે તે પછીની છેલ્લી તારીખથી પંદર દિવસ હશે.

આમ જોવામાં આવશે કે કલમ ૫૦ કે જે નાના કારણોની અદાલતના આદેશ સામે હાઈકોર્ટમાં પુનરાવર્તનની જોગવાઈ કરે છે, આ કેસની જેમ, પુનરાવર્તનને પસંદ કરવા માટે કોઈ મર્યાદા સૂચવતી નથી. હકીકતમાં હાઈકોર્ટ અને જિલ્લા ન્યાયાધીશને સુઓ મોટો કાર્યવાહી કરવાની સત્તા આપવામાં આવી છે, પરંતુ અમારી સમક્ષ તે વિવાદિત નથી કે પીડિત પક્ષ પણ તે જોગવાઈનો ઉપયોગ કરી શકે છે અને રાહત માંગી શકે છે.

પક્ષકારોના વકીલે અમારી સમક્ષ રજૂઆત કરી હતી કે મર્યાદા માટેની જોગવાઈની ગેરહાજરીમાં કર્ણાટકની ઉચ્ચ અદાલતે ચુકાદો આપ્યો છે કે આવા પુનરાવર્તનને ૯૦ દિવસની અંદર પસંદ કરવું આવશ્યક છે. તે પી. કન્નસ્વામી વિરુદ્ધ બી. એલ. શંકરનારાયણ શેટ્ટી એ. આઈ. આર. ૧૯૭૭ કર્ણાટક ૭૨ના કિસ્સામાં આ રીતે નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું. ઓબાલપ્પા વિરુદ્ધ અલમેલમ્મા એ. આઈ. આર. ૧૯૮૩ ૧ ભાડું નિયંત્રણ રિપોર્ટર ૨૫૮ માં તે જ અદાલતના અનુગામી ચુકાદાએ સ્પષ્ટતા કરી છે કે ૯૦ દિવસનો સમયગાળો કાયદા દ્વારા નિર્ધારિત મર્યાદાનો સમયગાળો ન હોવા છતાં, આ નિર્ણયોની ચોકસાઈમાં ગયા વિના આપણે ૯૦ દિવસની અંદર પુનરાવર્તનને પસંદ કરી શકાય તેના આધારે આગળ વધીએ છીએ, જોકે કલમ ૫૦ આવા પુનરાવર્તનને પસંદ કરવા માટે મર્યાદા નક્કી કરતી નથી.

ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને જો કર્ણાટક ઉચ્ચ ન્યાયાલયના ઉપરોક્ત નિર્ણયો દ્વારા નિર્ધારિત ૯૦ દિવસની અંદર પુનરાવર્તન દાખલ કરવામાં આવે અને ભાડાની બાકી રકમ ૯૦ દિવસના સમયગાળાની અંદર જમા

કરવામાં ન આવે, તો પરિસ્થિતિ કોઈ મુશ્કેલી ઊભી કરતી નથી, કારણ કે તે ઘટનામાં અદાલત પુનરાવર્તનને રદ કરી શકે છે, સિવાય કે સુધારાવાદી અદાલતને સંતુષ્ટ કરી શકે કે તે સમયની અંદર જમા ન કરવા માટે તેની પાસે પૂરતું કારણ છે.તાત્કાલિક કિસ્સામાં આપણે એક અલગ પરિસ્થિતિનો સામનો કરી રહ્યા છીએ.૬ એપ્રિલ, ૨૦૦૦ના રોજ ૪ ફેબ્રુઆરી, ૨૦૦૦ના સ્મોલ કોઝ કોર્ટના આદેશ સામે પુનરાવર્તનને પ્રાધાન્ય આપવામાં આવ્યું હતું.તેથી, રિવિઝન અરજી સમયસર દાખલ કરવામાં આવી હતી.ભાડાની બાકી રકમ ૧૧ એપ્રિલ, ૨૦૦૦ના રોજ ચૂકવવામાં આવી હતી.

તેથી, ૧૩ મી એપ્રિલ, ૨૦૦૦ ના રોજ હાઈકોર્ટ સમક્ષ સુનાવણી માટે પુનરાવર્તન આવ્યું ત્યાં સુધીમાં, રિવિઝન અરજીને પ્રાધાન્ય આપવા માટે મંજૂર કરેલા સમયગાળાની અંદર ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવી દેવામાં આવી હતી.આ સંજોગોમાં અમારો મત છે કે રિવિઝન અરજીને યોગ્યતાના આધારે સ્વીકારવી જોઈતી હતી અને ઉચ્ચ અદાલતે તેને મર્યાદાના આધારે ફગાવી દેવી જોઈતી ન હતી.અદાલતે સુધારાને ૬ એપ્રિલ, ૨૦૦૦ના રોજ જે તારીખે ચુકવણી કરવામાં આવી હતી તે તારીખે યોગ્ય રીતે રજૂ કરવામાં આવ્યો હોવાનું ગણવું જોઈતું હતું.

પ્રતિવાદીઓના વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે નિયમ ૨૯ એ સમયગાળો સૂચવે છે કે જેમાં થાપણ કરવી જોઈએ.અમે નિયમ ૨૯ની તપાસ કરી છે કે કયા સમયગાળાની અંદર, નિયમ અનુસાર, ભાડાની બાકી રકમની થાપણ અથવા ચુકવણી થવી જોઈએ.

કમનસીબે, આ નિયમ ખુશીથી ઉચ્ચારવામાં આવ્યો નથી.અમારા મતે તેણે કલમ ૫૦ હેઠળ પુનરાવર્તિત કાર્યવાહીમાં ભાડું જમા કરવા માટે સમય મર્યાદા નક્કી કરી નથી, તેમ છતાં કલમ ૨૯ સીધી આવી કાર્યવાહીનો ઉલ્લેખ કરે છે.આ કદાચ એ હકીકતને કારણે હોઈ શકે છે કે કાયદો પોતે જ કલમ ૫૦ હેઠળ પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્રને લાગુ કરવા માટે કોઈ મર્યાદા સૂચવતો નથી.જો કે, જો ભાડાની ચુકવણી માટે ભાડૂતની સમજૂતીમાં ધ્યાનમાં લેવામાં આવેલી છેલ્લી તારીખ આપણને ખબર ન હોય તે હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને નિયમ ૯ હેઠળ મર્યાદાની ગણતરી કરવાની મંજૂરી હોય, તો આપણે પેટા-કલમ (૧) ના છેલ્લા ભાગમાં નિર્ધારિત સમયના આધારે મર્યાદાની ગણતરી કરી શકીએ છીએ, એટલે કે "જે મહિના માટે ભાડું ચૂકવવાપાત્ર છે તે પછીની છેલ્લી તારીખથી ૧૫ દિવસ".

હાલના કેસમાં ખાલી કરાવવાનો આદેશ ૪ ફેબ્રુઆરી, ૨૦૦૦ના રોજ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો.તેનાથી વિપરીત કોઈ પુરાવાની ગેરહાજરીમાં આપણે એવું માનીએ છીએ કે ફેબ્રુઆરી મહિનાનું ભાડું બાકી હતું અને ચૂકવવાપાત્ર હતું.જે મહિના માટે ભાડું ચૂકવવાપાત્ર છે તે પછીનો મહિનો માર્ચ, ૨૦૦૦ હશે અને માર્ચના છેલ્લા દિવસથી ૧૫ દિવસ પછીનો મહિનો ૧૫ એપ્રિલ, ૨૦૦૦ હશે.જો આપણે ભાડાની બાકી રકમ જમા કરવા માટે માન્ય મર્યાદા સમયગાળાની ગણતરી કરીએ તો પણ, ૧૧મી એપ્રિલ, ૨૦૦૦ના રોજ કરવામાં આવેલી ચુકવણી સમયસર કરવામાં આવી હતી.તેથી અમારો મત છે કે કાયદાના નિયમ ૯ સાથે કાયદાની કલમ ૨૯ વાંચીને ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવવામાં હકીકતમાં કોઈ વિલંબ થયો ન હતો.અન્યથા પણ સૈદ્ધાંતિક રીતે અમને

આવકવેરાના કમિશનર, બોમ્બે વિરુદ્ધ મેસર્સ ફિલ્મિસ્ટાન લિમિટેડ, ૧૯૬૧ ૩ એસસીઆર ૮૯૩ માં આ અદાલતના નિર્ણય દ્વારા અમારા નિષ્કર્ષમાં સમર્થન આપવામાં આવ્યું છે.

તે આવકવેરાના કાયદા હેઠળનો કેસ હતો અને આ પ્રશ્ન કાયદાની કલમ ૩૦ના સંદર્ભમાં ઊભો થયો હતો, જેમાં આકારણીના આદેશો સામે અપીલની જોગવાઈ હતી.કલમ ૩૦ (૧) માં સમાવિષ્ટ પરંતુક નીચે મુજબ છે: –

"પરંતુ કલમ ૪૬ની પેટા-કલમ (૧) હેઠળ આદેશ સામે કોઈ અપીલ નહીં કરવામાં આવે, સિવાય કે કર ચૂકવવામાં આવ્યો હોય.

વિભાગ દ્વારા વાંધો એ હતો કે અપીલને મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત કરવામાં આવી હતી કારણ કે જ્યારે અપીલ કરવામાં આવી હતી ત્યારે કર ચૂકવવામાં આવ્યો ન હતો.આ દલીલને નકારી કાઢતાં આ અદાલતે ચુકાદો આપ્યો:

"પક્ષકારો વચ્ચેનો વિવાદ "કોઈ અપીલ જૂઠું બોલશે નહીં" શબ્દોની આસપાસ ફરે છે.

અમારી સામે જે દલીલ કરવામાં આવી હતી તે એ હતી કે આ શબ્દોનો અર્થ એ છે કે જ્યાં સુધી કર ચૂકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી અપીલ કરવાનો કોઈ અધિકાર નથી અને તેથી જો કર ચૂકવવામાં ન આવ્યો હોય તો અપીલનું મેમોરેન્ડમ દાખલ કરી શકાતું નથી અને જો દાખલ કરવામાં આવે તો તે માત્ર નકામું કાગળ છે.અમારા મતે પરંતુકમાં "કોઈ અપીલ નહીં થાય" શબ્દોનો અર્થ એ નથી કે કોઈ અપીલનું મેમોરેન્ડમ રજૂ કરી શકાતું નથી.તેનો અર્થ એ છે કે જ્યાં સુધી કર ચૂકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી અપીલ યોગ્ય રીતે દાખલ કરવામાં

આવશે નહીં.દાખલા તરીકે, જો અપીલનું મેમોરેન્ડમ ૨૦મા દિવસે એટલે કે મર્યાદાની મુદત પૂરી થવાના ૧૦ દિવસ પહેલાં દાખલ કરવામાં આવે અને બાકીના ૧૦ દિવસની અંદર કર ચૂકવવામાં આવે, તો અપીલ યોગ્ય અપીલ હશે; તે સમયની અંદર હશે અને મર્યાદાનો કોઈ પ્રશ્ન ઊભો થશે નહીં, પરંતુ જો મર્યાદાનો સમયગાળો પૂરો થયા પછી કર ચૂકવવામાં આવે તો તે અપીલનું મેમોરેન્ડમ અગાઉ રજૂ કરવામાં આવ્યું હોવા છતાં અને મર્યાદાના સમયગાળાની અંદર તે દિવસે દાખલ કરવામાં આવ્યું હોવાનું માનવામાં આવશે.

પછી આ પ્રશ્ન નક્કી કરવો પડશે કે વિલંબને માફ કરવા માટે પૂરતું કારણ હતું કે કેમ અને ટ્રિબ્યુનલે જે આદેશ આપ્યો હતો તે જ છે અને અમારા મતે કાયદાની કલમ ૩૦ની પેટા-કલમ (૨) સાથે વાંચી શકાય તેવી કલમ ૩૦ (૧) ની જોગવાઈની અસર છે. તેથી અમે અપીલને મંજૂરી આપીએ છીએ અને યોગ્યતા પર રિવિઝન અરજીના નિકાલ માટે આ બાબતને ઉચ્ચ અદાલતમાં મોકલીએ છીએ.તેમના દ્વારા દાવો કરાયેલ મકાનમાલિકોની જરૂરિયાત તાકીદની હોવાથી કારણ કે તેમને તેમની પ્રામાણિક વ્યક્તિગત જરૂરિયાત માટે જગ્યાની જરૂર છે, અમે ઉચ્ચ અદાલતને વિનંતી કરીએ છીએ કે તેઓ રિવિઝન અરજીનો શક્ય તેટલી વહેલી તકે નિકાલ કરે.અમારા ધ્યાનમાં એ પણ લાવવામાં આવ્યું હતું કે આ અદાલત સમક્ષ અપીલની પેન્ડન્સી દરમિયાન કોઈ ભાડું જમા કરવામાં આવ્યું નથી.કમનસીબે, ન તો અપીલકર્તાએ દર મહિને સ્વેચ્છાએ ભાડું જમા કરાવ્યું અને ન તો જ્યારે તે બાકી હતું ત્યારે, ન તો પ્રતિવાદીઓએ આ અદાલત પાસેથી અપીલકર્તાને દર મહિને ભાડું જમા કરાવવાનો નિર્દેશ

માંગ્યો.જો કે, અમે અપીલકર્તાને ૩૦મી નવેમ્બર, ૨૦૦૪ના રોજ બાકી ભાડું આજથી ચાર અઠવાડિયાના સમયગાળામાં જમા કરાવવાનો નિર્દેશ આપીએ છીએ.

પક્ષકારો હાઈકોર્ટમાં જવા માટે સ્વતંત્ર છે અને ભવિષ્યમાં ભાડું જમા કરાવવા માટે વધુ નિર્દેશો માંગે છે.જો અમારા નિર્દેશ મુજબ ભાડું આજથી ચાર અઠવાડિયાના સમયગાળાની અંદર જમા કરવામાં ન આવે, તો તે માત્ર તે જ આધાર પર રિવિઝન અરજીને રદ કરવા માટે ઉચ્ચ અદાલત માટે ખુલ્લું રહેશે.પક્ષકારોને ૧૭મી જાન્યુઆરી, ૨૦૦૫ના રોજ કર્ણાટક હાઈકોર્ટના મહાપંચાયક સમક્ષ હાજર થવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે, જ્યારે તેઓ પક્ષકારોને સુનાવણીની સંભવિત તારીખની જાણ કરશે.

આ અપીલને ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ વિના મંજૂરી આપવામાં આવે છે.

અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવી.

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.