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.

==========

મેસર્સ સ્ટાઈલ (ડ્રેસ લેન્ડ) વગેરે વગેરે

વિરુદ્ધ

યુનિયન ટેરિટરી, ચંડીગઢ અને અન્ય

ઓગસ્ટ ૧૮, ૧૯૯૯

[એસ. સઘીર અહમદ અને આર. પી. સેઠી, ન્યાયમૂર્તિઓ]

ધ કેપિટલ ઓફ પંજાબ (ડેવલપમેન્ટ એન્ડ રેગ્યુલેશન) એક્ટ, ૧૯૫૨–કલમો ૩ અને ૨૨–ચંડીગઢ ખાતે તત્કાલીન પંજાબની નવી રાજધાનીના નિર્માણ સમયે ઘડવામાં આવેલ અધિનિયમ–ચંડીગઢમાં જમીન અને મકાનોના હસ્તાંતરણ બાબતે કેન્દ્ર સરકારની સત્તા–સરકાર સાથે કોમર્શિયલ ફ્લેટના ભાડાપટ્ટા અંગેનો કરાર–ભાડામાં રૂપિયા ૨,૬૭૧ થી ૧૪૦૦૦ પ્રતિ માસનો તીવ્ર વધારો–હાઇકોર્ટ સમક્ષ રીટ પિટિશનમાં ભાડા વધારાને પડકાર–કોર્ટે

ઠેરવેલ કે, કલમો ૩ અને ૨૨ નું સંયુક્ત વાંચન સંપત્તિના હસ્તાંતરણને લગતી શરતો અને નિયમોને નિયંત્રિત કરતા નિયમો બનાવવા માટે કેન્દ્ર સરકાર પરની જવાબદારીનું અસ્તિત્વ દર્શાવે છે–પરંતુ નિયમો ઘડવામાં નિષ્ફળતા ભાડાપટ્ટાની શરતો હેઠળ કરાયેલા સંપત્તિના હસ્તાંતરણને ગેરકાયદેસર, રદબાતલ અથવા બિનઅસરકારક બનાવશે નહીં–આથી હાઈકોર્ટે યોગ્ય રીતે તારણ કાઢ્યું કે ભાડું વધારવા માટે અપનાવેલી અને આધાર બનાવવામાં આવેલી પ્રક્રિયાને મનસ્વી, ભેદભાવપૂર્ણ અને ગેરવાજબી કહી શકાય નહીં.

ભારતનું બંધારણ, ૧૯૫૦:

અનુચ્છેદ ૧૪:

ભેદભાવ અને મનસ્વીપણું કેન્દ્ર સરકાર ધ કેપિટલ ઓફ પંજાબ (ડેવલપમેન્ટ એન્ડ રેગ્યુલેશન) એક્ટ, ૧૯૫૨ ની કલમ ૩ હેઠળ સંપત્તિના હસ્તાંતરણ અને તેને ભાડાપટ્ટે આપવા અંગે નિયમો બનાવવા અધિકૃત છે–કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા આવા કોઈ નિયમો ઘડવામાં આવ્યા નથી–કોર્ટે ઠેરવેલ કે, જોકે કાયદાકીય રીતે નિયમો બનાવવા બંધાયેલ નથી, પરંતુ ભેદભાવ અને મનસ્વીપણા અંગે નાગરિકોની આશંકાઓને દૂર કરવા માટે તેણે આવા પગલાં લેવા બંધાયેલ છે. નિયમની ગેરહાજરીમાં આવી સત્તાનો ઉપયોગ–કોર્ટે ઠેરવેલ કે, ન્યાયી અને વાજબી હોવો જરૂરી છે અને એવા કારણોથી પ્રેરિત હોવો જોઈએ જેને મનસ્વી અથવા ભેદભાવપૂર્ણ કહી શકાય–કાયદાનું શાસન–વહીવટી કાયદો–નિયમોની ગેરહાજરી.

અનુચ્છેદ ૨૨૬ અને ૧૩૬–ન્યાયિક સમીક્ષા–ખાનગી વ્યક્તિઓ સાથે સરકારી કરાર–કોર્ટે ઠેરવેલ કે, આવરી લેવાયેલ છે–વહીવટી કાયદો ન્યાયિક સમીક્ષા.

વહીવટી કાયદો:

વહીવટી હુકમો–ન્યાયિક સમીક્ષાનો વ્યાપ–કોર્ટે ઠેરવેલ કે, કોર્ટ સરકાર દ્વારા તેના પગલાંના સમર્થનમાં આપવામાં આવેલા કારણોની તપાસ કરી શકે છે પરંતુ તેના પોતાના કારણોને અવેજીમાં મૂકી શકતી નથી–વધુમાં, કોર્ટો નિર્ણય કરતાં નિર્ણય લેવાની પ્રક્રિયા સાથે વધુ સંબંધિત છે–વહીવટી હુકમ–બાહ્ય અને અસંબંધિત કારણો–આવા હુકમો રદ કરવા જરૂરી છે.

કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતો–વહીવટી કાર્યવાહીમાં પાલન–નાગરિકોના સંપત્તિના અધિકારો અથવા સંપત્તિના ગુણધર્મોને અસર કરતા વહીવટી હુકમો–કોર્ટે ઠેરવેલ કે, કુદરતી ન્યાયના નિયમો સાથે સુસંગત રીતે લેવા જરૂરી છે.

વ્યાજ–ચુકવણી–ભાડાની બાકી રકમ પર–કોર્ટના મનાઈ હુકમના સમયગાળા માટે–કોર્ટે ઠેરવેલ કે, હાઇકોર્ટ દ્વારા રીટ પિટિશન નકારી કાઢવામાં આવી ત્યાં સુધી મનાઈ હુકમ મેળવવામાં આવ્યો હતો તે સમયગાળા માટે ભાડાની બાકી રકમ પર વ્યાજ ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં હાઇકોર્ટ ખોટી નહોતી–જો કે, હાઇકોર્ટ દ્વારા માન્ય રખાયેલ ૧૮% ઘટાડીને ૧૫% કરવામાં આવેલ–સિવિલ પ્રોસિજર કોડ, ૧૯૦૮, ઓર્ડર ૩૯ કલમ ૩૪.

અપીલકર્તાઓએ ૧૯૬૩–૬૪ આસપાસ સામાવાળા–ભાડે આપનાર પાસેથી ચંડીગઢમાં અમુક વ્યાપારી જગ્યાઓ ભાડાપટ્ટે લીધી હતી પરંતુ મે ૧૯૬૮ માં ભાડે આપનાર અને ભાડૂતો વચ્ચે પ્રતિ માસ રૂપિયા ૫૨૫ ના ભાડાની ચુકવણી પર ભાડાપટ્ટા કરવામાં આવ્યા હતા. ભાડાપટ્ટો શરૂઆતમાં પાંચ વર્ષના સમયગાળા માટે હતો અને ડીડ હેઠળ આરક્ષિત ભાડામાં ૨૦% ના વધારા સાથે પાંચ વર્ષની બીજી મુદત માટે માત્ર એક જ વાર રિન્યૂ કરી શકાય તેવો હતો. ૧૦ વર્ષના પ્રારંભિક સમયગાળાની સમાપ્તિ પછી, માર્ચ ૧૯૮૩ થી ભાડાપટ્ટે લીધેલી જગ્યાનું ભાડું વધારીને પ્રતિ માસ રૂપિયા ૨,૬૭૧ કરવામાં આવ્યું હતું. ભાડૂતોએ હાઇકોર્ટમાં રીટ પિટિશન દાખલ કરીને ભાડા વધારાને પડકાર્યો હતો પરંતુ તેઓ સફળ થયા ન હતા. સામાવાળા/પ્રતિવાદીઓએ ફરીથી અપીલકર્તાઓ/ભાડૂતોને નોટિસો જારી કરી કે માર્ચ ૧૯૯૨ થી ભાડું વધારીને પ્રતિ માસ રૂપિયા ૧૪,૦૦૦ કરવામાં આવી રહ્યું છે અને ભાડૂતોને આ શરતો અને નિયમો પર નવા ભાડાપટ્ટા રિન્યૂ કરવા જણાવવામાં આવ્યું. અપીલકર્તાઓએ ફરી એકવાર રીટ પિટિશન દાખલ કરીને હાઇકોર્ટનો સંપર્ક કર્યો. જો કે રીટ પિટિશનો ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા એવા નિર્દેશ સાથે નકારી કાઢવામાં આવી હતી કે જો અપીલકર્તાઓ વાદગ્રસ્ત નોટિસોમાં સામેલ શરતો અને નિયમો પ્રત્યે ત્રણ મહિનાની અંદર તેમની સંમતિ આપે, તો સામાવાળા/પ્રતિવાદીઓએ છ મહિનાની અંદર ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવવાને આધીન આવા અપીલકર્તાઓને આપવામાં આવેલ ભાડાપટ્ટાને રિન્યૂ કરવાના રહેશે. જે

સમયગાળા દરમિયાન વાદગ્રસ્ત નોટિસોમાં દર્શાવેલ દરો પર ભાડાની ચુકવણી હાઇકોર્ટ દ્વારા રોકવામાં આવી હતી, તે સમયગાળા માટે અપીલકર્તાઓને ૧૮% વાર્ષિકના દરે વ્યાજ ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. અપીલકર્તાઓએ ત્યારબાદ હાઇકોર્ટ સમક્ષ રિવ્યૂ પિટિશનો દાખલ કરી અને તે પણ નકારી કાઢવામાં આવી. તેથી આ અપીલ.

અપીલકર્તાઓ દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે ધ કેપિટલ ઓફ પંજાબ (ડેવલપમેન્ટ એન્ડ રેગ્યુલેશન) એક્ટ, ૧૯૫૨ હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમોની ગેરહાજરીમાં, સામાવાળાને ભાડું વધારવાનો કોઈ અધિકાર ન હતો, કે જો આવી સત્તા અસ્તિત્વમાં હોય તો પણ, સત્તાનો ઉપયોગ અયોગ્ય અને મનસ્વી રહ્યો હતો, કે સામાવાળાનો વિવેકાધિકાર જો માની લેવામાં આવે તો પણ અમર્યાદિત નથી અને ભાડાપટ્ટા તેના મનસ્વી વિવેકાધિકારથી અથવા તેની મરજીથી રોકી શકાતા નથી; અને કે અપીલકર્તાઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલા કેસોમાં તેના દ્વારા આપવામાં આવેલ મનાઈ હુકમના સમયગાળા માટે વ્યાજ આપવામાં હાઇકોર્ટ વાજબી નહોતી.

અપીલોને અંશતઃ મંજૂર કરતા, આ **કોર્ટે ઠેરવેલ કે:**

૧.૧. ધ કેપિટલ ઓફ પંજાબ (ડેવલપમેન્ટ એન્ડ રેગ્યુલેશન) એક્ટ, ૧૯૫૨ ની કલમો ૩ અને ૨૨ નું સંયુક્ત વાંચન ભાડાપટ્ટે આપવા સહિત સંપત્તિના હસ્તાંતરણને લગતી શરતો અને નિયમોને નિયંત્રિત કરવાના હેતુઓ માટે નિયમો બનાવવા કેન્દ્ર સરકાર પરની જવાબદારીનું અસ્તિત્વ દર્શાવે છે. જો કે, નિયમો

બનાવવામાં નિષ્ફળતા ભાડાપટ્ટાની શરતો હેઠળ કરવામાં આવેલ સંપત્તિના હસ્તાંતરણને ગેરકાયદેસર, રદબાતલ અથવા બિનઅસરકારક બનાવશે નહીં. અપીલકર્તાઓએ ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશમાં મિલકત વેચવા, ભાડે આપવા અથવા અન્યથા ટ્રાન્સફર કરવાની સત્તા સામાવાળામાં નિહિત હોવાનું પણ સ્વીકાર્યું છે જે શરતોને તે યોગ્ય માને છે. મિલકત ટ્રાન્સફર કરવાની સત્તા જેમાં તેને ભાડે આપવાનો સમાવેશ થાય છે તે કલમ ૩ દ્વારા જ અધિકૃત છે અને તેના નિયમો અને શરતો કેન્દ્ર સરકારના સંતોષ પર છોડી દેવામાં આવ્યા છે.

જોકે, નિયમો બનાવવા કાયદાકીય રીતે બંધાયેલ નથી, છતાં કેન્દ્ર સરકાર કલમ હેઠળ કલ્પના કરાયેલ પદ્ધતિઓ દ્વારા મિલકતોના હસ્તાંતરણને ધ્યાનમાં રાખીને, ભેદભાવ અને મનસ્વીપણા અંગે નાગરિકોની આશંકાઓને દૂર કરવા માટે મિલકતોના હસ્તાંતરણને નિયંત્રિત કરતા નિયમો બનાવવાના પગલાં લેવા બંધાયેલ હતી. કેન્દ્ર સરકારના પોતાના હિતમાં તેની કાર્યવાહીમાં વિશ્વાસ અને તર્કસંગતતા, વાજબીપણું અને નિષ્પક્ષતા પ્રેરિત કરવા માટે નિયમો ઘડવાનું યોગ્ય હોત. એવી આશા રાખવામાં આવે છે કે કેન્દ્ર સરકાર કલમ દ્વારા ફરજિયાત કર્યા મુજબ નિયમો બનાવવામાં વધુ સમય બગાડશે નહીં અને સદર અધિનિયમ ના ઉદ્દેશ્યોને તેમના તાર્કિક નિષ્કર્ષ સુધી લઈ જવાના હેતુઓ માટે જ્યારે અને જ્યારે બનાવવામાં આવે ત્યારે જ આવા નિયમો હેઠળ, જો જરૂરી જણાય તો, ભાડા વધારાની શરૂઆત કરશે.

કોર્ટે ઠેરવેલ કે: ૧.૨. નિયમોની ગેરહાજરીમાં, ભાડા વધારા સહિત ભાડાપટ્ટાની શરતો અને નિયમો લાદવા અંગે સામાવાળા ની કાર્યવાહી ન્યાયી અને વાજબી હોવી જરૂરી છે અને તે એવા કારણોથી પ્રેરિત ન હોવી જોઈએ જેને મનસ્વી અથવા ભેદભાવપૂર્ણ કહી શકાય. સરકાર તેમના ભાડૂતો પાસેથી નફો મેળવવાના એકમાત્ર ઉદ્દેશ્યથી શરતો લાદવામાં ખાનગી વ્યક્તિની જેમ વર્તી શકે નહીં. સરકારી પગલાં ધોરણો પર આધારિત હોવા જરૂરી છે, જે મનસ્વી અથવા બિનઅધિકૃત નથી.

રમના દયારામ શેટ્ટી વિ. ધ ઇન્ટરનેશનલ એરપોર્ટ ઓથોરિટી ઓફ ઇન્ડિયા અને અન્ય, એ.આઇ.આર. (૧૯૭૯) એસ.સી. ૧૬૨૯; [૧૯૭૯] ૩ એસ.સી.સી. ૪૮૯, પર આધાર રાખવામાં આવેલ.

ઇરુસિયન ઇક્વિપમેન્ટ એન્ડ કેમિકલ્સ લિમિટેડ વિ. સ્ટેટ ઓફ વેસ્ટ બંગાળ, [૧૯૭૫] ૨ એસ.સી.આર. ૬૭૪; એ.આઇ.આર. (૧૯૭૫) એસ.સી. ૨૬૬, નો સંદર્ભ લેવામાં આવેલ.

વી. પુન્નન થોમસ વિ. સ્ટેટ ઓફ કેરળ, એ.આઇ.આર. (૧૯૬૯) કેરળ ૮૧ (એફબી), નો સંદર્ભ લેવામાં આવેલ.

કોર્ટે ઠેરવેલ કે: ૨.૧. કુદરતી ન્યાયના નિયમો સાથે સુસંગત રીતે વહીવટી હુકમો પણ કરવા જરૂરી છે, જ્યારે તેઓ નાગરિકોના સંપત્તિના અધિકારો અથવા સંપત્તિના ગુણધર્મોને અસર કરે છે. ન્યાયિક સમીક્ષાની સત્તાનો ઉપયોગ કરતી વખતે કોર્ટ સરકાર દ્વારા તેના પગલાંના સમર્થનમાં આપવામાં આવેલા કારણોની

તપાસ કરી શકે છે પરંતુ તેના પોતાના કારણોને અવેજીમાં મૂકી શકતી નથી. જો કોર્ટને જણાય કે આપવામાં આવેલા કારણો અપ્રસ્તુત અને બાહ્ય હતા, તો કોર્ટ કારોબારી હુકમને રદ કરી શકે છે.

કુમારી શ્રીલેખા વિદ્યાર્થી અને અન્ય વિ. સ્ટેટ ઓફ યુ.પી. અને અન્ય, (૧૯૯૧) ૧ એસ.સી.સી. ૨૧૨, પર આધાર રાખવામાં આવેલ.

કોર્ટે ઠેરવેલ કે: ૨.૨. હાઇકોર્ટે આ બાબતની ઊંડાણપૂર્વક તપાસ કરી અને યોગ્ય રીતે તારણ કાઢ્યું કે ભાડું વધારવા માટે અપનાવેલી અને આધાર બનાવવામાં આવેલી પ્રક્રિયાને મનસ્વી, ભેદભાવપૂર્ણ અથવા ગેરવાજબી કહી શકાય નહીં. હાઇકોર્ટ દ્વારા પહોંચેલા તારણો સાચા છે અને નોંધાયેલા કારણોના આધારે ભાડાના દરમાં વધારો કરવાની સામાવાળા ની કાર્યવાહીમાં કોઈ ખામી નથી. આવી કાર્યવાહી તમામ સમાન રીતે સ્થિત અને મુકાયેલા દુકાનદારોના સંદર્ભમાં સમાનરૂપે લાગુ કરવામાં આવી હોવાનું જણાવાયું છે. માત્ર અમુક ભાડૂતોના સંદર્ભમાં નિષ્ક્રિયતાને અપીલકર્તાઓ અને અન્ય લોકો સામે શરૂ કરાયેલી કાર્યવાહીને રદ કરવાનો આધાર બનાવી શકાય નહીં. સામાવાળા એ ખાતરી આપી હતી અને હાઇકોર્ટે બાકી રહી ગયેલા લોકો સામે સમાન કાર્યવાહી શરૂ કરવા માટે યોગ્ય નિર્દેશો જારી કર્યા હતા.

ચંડીગઢ એડમિનિસ્ટ્રેશન અને અન્ય વિ. જગજીત સિંહ અને અન્ય, [૧૯૯૫] ૧ એસ.સી.સી. ૭૪૫, પર આધાર રાખવામાં આવેલ.

કોર્ટે ઠેરવેલ કે: ૨.૩. અપીલકર્તાઓનો એવો કેસ નથી કે જેમના ભાડા વધારવામાં આવ્યા નથી તેઓને કરવામાં આવેલી તરફેણ કાયદેસર અથવા માન્ય છે. આવી ચૂક સામાવાળાઓની કોઈપણ કાયદેસરની કાર્યવાહીના સંદર્ભમાં પણ નથી. ભેદભાવનો પ્રશ્ન તો જ ઊભો થશે જો એવું જણાય કે બાકી રહેલા લોકોની તરફેણમાં કરાયેલો હુકમ કાયદેસર અને માન્ય હતો અને રીટ અરજદારોનો કેસ ભૌતિક બાબતોમાં આવા વ્યક્તિઓના કેસ જેવો જ હતો. અપીલકર્તાઓ માટે તેમની સામે ભેદભાવનો આક્ષેપ કરીને અનુચ્છેદ ૧૪ ના ઉલ્લંઘન અંગે આગ્રહ રાખવાનો કોઈ આધાર નથી.

કોર્ટે ઠેરવેલ કે: ૩. મનાઈ હુકમના સમયગાળા માટે હાઈકોર્ટ દ્વારા વ્યાજ આપવા અંગે, કાયદાનો એ પ્રસ્થાપિત સિદ્ધાંત છે કે જ્યારે અને જ્યારે કોઈ પક્ષકાર કાયદાની અદાલતમાંથી મનાઈ હુકમ માટે અરજી કરે છે અને મેળવે છે, ત્યારે તે હંમેશા અરજી કરનાર પક્ષકારના જોખમ અને જવાબદારી પર હોય છે. મનાઈ હુકમ પસાર થવા માત્રને દાવો કરનાર પક્ષકારને કોઈપણ વધારાનો અધિકાર એનાયત કરાયો હોવાનું માની શકાય નહીં. તેથી, હાઈકોર્ટ દ્વારા રીટ પિટિશનો નકારી કાઢવામાં આવી ત્યાં સુધી મનાઈ હુકમ મેળવવામાં આવ્યો હતો તે સમયગાળા માટે ભાડાની બાકી રકમ પર વ્યાજ ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં હાઈકોર્ટ ખોટી નહોતી. જો કે, ઉપરોક્ત સમયગાળાથી વાર્ષિક ૧૮% ના દરે વ્યાજ આપવું એ વધુ પડતું હતું. સામાવાળા–સત્તામંડળની ખાનગી વ્યાપારી સંસ્થાઓ સાથે તુલના કરી શકાય નહીં અને વ્યાજના રૂપમાં વળતરની રકમ

આપી શકાય નહીં જે, ન્યાયિક ભાષામાં, દંડ સમાન હોઈ શકે છે, તે હકીકત હોવા છતાં કે કાયદાની પ્રક્રિયાને જોખમમાં મૂકનાર વ્યક્તિઓને વ્યાજ દ્વારા સામાવાળા–સત્તામંડળને વળતર આપવા માટે યોગ્ય રીતે જવાબદાર ઠેરવવામાં આવ્યા હતા. ઉપરોક્ત સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૧૫% વ્યાજ ન્યાયી અને યોગ્ય હોત. હાઇકોર્ટે યોગ્ય રીતે તારણ કાઢ્યું છે તેમ સામાવાળાઓ તારીખ ૧.૩.૧૯૯૨ થી હાઇકોર્ટ દ્વારા મનાઈ હુકમ પસાર કરવામાં આવ્યાની તારીખ વચ્ચે ભાડાની બાકી રકમ પર યોગ્ય વ્યાજ વસૂલવા મુક્ત છે. વ્યાજનો આવો દર નક્કી કરવામાં સામાવાળા–સત્તામંડળ ન્યાયી અને વાજબી રીતે કાર્ય કરશે.

શ્રી ચામુંડી મોપેડ્સ લિમિટેડ વિ. ચર્ચ ઓફ સાઉથ ઈન્ડિયા ટ્રસ્ટ એસોસિએશન, [૧૯૯૨] ૩ એસ.સી.સી. ૧; કનોરિયા કેમિકલ્સ એન્ડ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ લિમિટેડ અને અન્ય વિ. યુ.પી. સ્ટેટ ઈલેક્ટ્રિસિટી બોર્ડ અને અન્ય, [૧૯૯૭] ૫ એસ.સી.સી. ૭૭૨ અને કશ્યપ ઝિપ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ વિ. યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા, (૧૯૯૩) ૬૪ ઈ.એલ.ટી. ૧૬૧, પર આધાર રાખવામાં આવેલ.

દીવાની અપીલ અધિકારક્ષેત્ર: વર્ષ ૧૯૯૯ ની સિવિલ અપીલ નં. ૪૫૪૦ વગેરે વગેરે. પંજાબ અને હરિયાણા હાઇકોર્ટના સી.ડબલ્યુ.પી. નં. ૧૧૦૩૬ ના ૧૯૯૪ માં આર.એ. નં. ૧૩૨ ના ૧૯૯૮ માં આપેલા તારીખ ૧૭.૭.૯૮ ના ચુકાદા અને હુકમમાંથી.

અપીલકર્તાઓ તરફથી ડી. એ. દવે, એચ. એન. સાલ્વે, સુશ્રી મીનાક્ષી વિજ, નરેશ બક્ષી અને નિદેશ ગુપ્તા. સામાવાળાઓ તરફથી કે. એન. રાવલ,

એડિશનલ સોલિસિટર જનરલ, સુનીલ ગુપ્તા, સુશ્રી કવિતા વાડિયા અને સુશ્રી ઈન્દુ મલ્હોત્રા.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ સેઠી દ્વારા આપવામાં આવેલ. એસ.એલ.પી.(સી) ૧૨૧૮૮/૯૯ (સીસી ૯૦૨/૯૯) માં વિલંબ માફ કરવામાં આવ્યો. મંજૂરી આપવામાં આવી.

સેક્ટર ૧૭ એ ભારતની સુંદર નગરી ચંડીગઢમાં એક વ્યાપારી કેન્દ્ર છે, જે દેશના બે સૌથી સમૃદ્ધ રાજ્યો પંજાબ અને હરિયાણાની રાજધાની પણ છે. આ વ્યાપારી કેન્દ્રના દુકાનદારો તેમની ભાડાપટ્ટે આપેલી જગ્યાના ભાડામાં રૂપિયા ૨,૬૭૧ થી રૂપિયા ૧૪,૦૦૦ પ્રતિ માસના વધારાથી નારાજ છે જે, તેમના મતે, અતાર્કિક છે, કાયદા દ્વારા અયોગ્ય છે અને ૬૦૦ ટકા વધારો હોવાથી મનસ્વી છે. તેમના કબજા હેઠળની દુકાનો ૧૦ મે, ૧૯૬૮ થી રૂપિયા ૫૨૫ ના નજીવા ભાડા પર તેમને શરૂઆતમાં ભાડાપટ્ટે આપવામાં આવી હોવાનું જણાવવામાં આવ્યું છે.

જ્યારે સામાવાળા કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશે સમય સમયે ભાડામાં સતત વધારો કર્યો છે, ત્યારે અહીના અપીલકર્તાઓએ વર્તમાન કાનૂની વ્યવસ્થા હેઠળ કલ્પી શકાય તેવા તમામ પ્રકારના અવરોધો ઊભા કરવાનો અસફળ પ્રયાસ કર્યો છે.

વર્તમાન અપીલો દાખલ કરવા તરફ દોરી જતા લગભગ સ્વીકૃત તથ્યો એ છે કે અપીલકર્તાઓને વર્ષ ૧૯૬૩–૬૪ આસપાસ ચંડીગઢના સેક્ટર ૧૭ માં વ્યાપારી જગ્યાઓ ભાડાપટ્ટે આપવામાં આવી હતી. જો કે, મે, ૧૯૬૮ માં ભાડે આપનાર

અને ભાડૂતો વચ્ચે ઔપચારિક ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજો કરવામાં આવ્યા હતા જેમાં જે મહિના માટે ભાડું ચૂકવવાપાત્ર થતું હોય તે મહિનાની ૧૯ મી તારીખ સુધીમાં અગાઉથી પ્રતિ માસ રૂપિયા ૫૨૫ ના માસિક ભાડાની ચુકવણી કરવાની હતી. ભાડાપટ્ટો શરૂઆતમાં મંજૂરીની તારીખથી પાંચ વર્ષના સમયગાળા માટે હતો જેને ભાડે આપનાર દ્વારા ભાડૂતોને લેખિતમાં એક મહિનાની અગાઉથી નોટિસ આપીને સમાપ્ત કરી શકાતો હતો. ભાડાપટ્ટો ડીડ હેઠળ આરક્ષિત ભાડામાં ૨૦% ના વધારા સાથે પાંચ વર્ષની બીજી મુદત માટે માત્ર એક જ વાર રિન્યૂ કરી શકાય તેવો હતો. નિયત તારીખે ભાડાની ચુકવણી ન કરવાના સંજોગોમાં અથવા ભાડૂત દ્વારા ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતોના ભંગ અથવા પાલન ન કરવાના કિસ્સામાં, અગાઉના કોઈપણ કારણ અથવા પુનઃપ્રવેશના અધિકાર જતો કરવા છતાં, ભાડાપટ્ટો સમાપ્ત કરવો અને મકાન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરવો અને તેને પુનઃકબજે કરવો, જાળવી રાખવો અને તેનો ઉપભોગ કરવો ભાડે આપનાર માટે કાયદેસર હતું અને તે સંજોગોમાં ભાડૂત ભાડાની રકમ અથવા તેના કોઈપણ ભાગના રિફંડ માટે અથવા આવા પુનઃગ્રહણના કારણે કોઈપણ વળતર માટે હકદાર ન હતો.

૧૦ વર્ષના પ્રારંભિક સમયગાળાની સમાપ્તિ પછી, ભાડાપટ્ટે લીધેલી જગ્યાનું ભાડું ૧.૩.૧૯૮૨ થી વધારીને પ્રતિ માસ રૂપિયા ૨,૬૭૧ કરવામાં આવ્યું હતું. ભાડાના વધારાથી નારાજ થઈને, ભાડૂતોએ પંજાબ અને હરિયાણા હાઇકોર્ટમાં રીટ પિટિશનો દાખલ કરી જેમાં તેમની દલીલ સ્વીકારવામાં આવી ન હતી અને

હાઇકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે તેના ૪ ઓગસ્ટ, ૧૯૮૮ ના ચુકાદા દ્વારા ઠેરવ્યું કે એવું દર્શાવવા માટે કોઈ પુરાવા નથી કે વધારવામાં આવેલું ભાડું કોઈપણ રીતે ગેરવાજબી અથવા મનસ્વી હતું. કોર્ટે વધુમાં નોંધ્યું હતું કે, "હકીકતમાં અમને એવી લાગણી થઈ હતી કે આવી જગ્યાઓના સંદર્ભમાં વાજબી ચૂકવવાપાત્ર ભાડા કરતા આ ઘણું ઓછું છે". જો કે, તે સમય સુધીમાં ભાડૂતો ૧લી માર્ચ, ૧૯૮૨ થી ફેબ્રુઆરી, ૧૯૯૧ ના અંત સુધી વધેલું ભાડું ચૂકવવા સંમત થયા હોવાથી, કોર્ટે તેમના ભાડાપટ્ટા રદ કરવાના હુકમો કે જેઓ વધેલું ભાડું ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જવા પર પસાર કરવામાં આવ્યા હતા, તેને બાજુ પર રાખ્યા હતા. પિટિશનોનો નીચે મુજબ ઠરાવીને નિકાલ કરવામાં આવ્યો હતો:

> "પરિણામ એ આવશે કે તેઓ એસ્ટેટ એડમિનિસ્ટ્રેશન હેઠળ ભાડૂત તરીકે ચાલુ હોવાનું માનવામાં આવશે. અમે હવે ઉપરોક્ત મુજબ ભાડું ચૂકવવા માટે સંમત થતો ભાડાપટ્ટાનો દસ્તાવેજ કરીશું. એસ્ટેટ એડમિનિસ્ટ્રેશનના પ્રવર્તમાન નિયમો મુજબ ૧લી માર્ચ, ૧૯૯૧ થી સમયગાળા માટે ભાડું સુધારી શકાય તેવું રહેશે. માર્ચ ૧, ૧૯૮૨ થી જુલાઈ ૩૧, ૧૯૮૮ ના સમયગાળા માટેની બાકી રકમ સપ્ટેમ્બર ૩૦, ૧૯૮૮ ના રોજ અથવા તે પહેલાં ચૂકવવામાં આવશે અને ઓગસ્ટ, ૧૯૮૮ મહિના માટેનું ભાડું ૧૦મી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૮૮ ના રોજ અથવા તે પહેલાં ચૂકવવામાં આવશે અને સપ્ટેમ્બર ૧૯૮૮ મહિના માટે, તે ૧૦મી ઓક્ટોબર, ૧૯૮૮ ના રોજ અથવા તે પહેલાં

ચૂકવવામાં આવશે અને ત્યારપછીના દરેક મહિના માટે દરેક ત્યારપછીના મહિનાની ૧૦મી તારીખે અથવા તે પહેલાં ચૂકવવામાં આવશે."

હાઇકોર્ટ દ્વારા નિર્ધારિત સમયગાળાની સમાપ્તિ પછી, ભાડૂતોને કબજામાં રહેવા દેવામાં આવ્યા હતા પરંતુ તેમને ૧૯મી ઓગસ્ટ, ૧૯૯૨ ના રોજ એક નોટિસ ફટકારવામાં આવી હતી જેમાં તેમને ૧.૩.૧૯૯૧ થી ૨૯.૨.૧૯૯૨ સુધીના વચગાળાના સમયગાળા માટે વધેલા દરે ભાડા વધારા માટે ચંડીગઢ એડમિનિસ્ટ્રેશનના નિર્ણય બાકી રહેતા ૧.૩.૧૯૯૨ થી રૂપિયા ૨,૬૭૧/– થી રૂપિયા ૧૪,૦૦૦ સુધીના ભાડા વધારાને આધીન ભાડાપટ્ટો રિન્યૂ કરવા જાણ કરવામાં આવી હતી, જે વધારવામાં આવે ત્યારે ભાડૂતો પર બંધનકર્તા હોવાનું જણાવવામાં આવ્યું હતું. ભાડૂતોને તેમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને નિયમો ધરાવતા સામાવાળા ની તરફેણમાં નવા ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજો રિન્યૂ કરવા જણાવવામાં આવ્યું હતું.

વધેલું ભાડું ગેરકાયદેસર, અયોગ્ય, મનસ્વી અને બિનજરૂરી છે તેવું લાગતા, સેક્ટર ૧૭ માં દુકાનોના ભાડૂતોએ ચંડીગઢ ખાતે પંજાબ અને હરિયાણા હાઇકોર્ટમાં વિવિધ રીટ પિટિશનો દાખલ કરી. આવી પિટિશનોનો એક સેટ વર્ષ ૧૯૯૬ ની નં. ૧૦૫૨૦-૨૧ કે જે ડૉ. સાહિબ સિંહ એન્ડ સન્સ વિ. ચંડીગઢ એડમિનિસ્ટ્રેશન નામથી હતી, તેનો ચુકાદા એનેક્ષર પી-૪ દ્વારા નિકાલ

કરવામાં આવ્યો હતો જેમાં કેસના વિશિષ્ટ તથ્યો અને સંજોગોમાં જરૂરી યોગ્ય નિર્દેશો સાથે ભાડું વધારવાના કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ ચંડીગઢના અધિકારને માન્ય રાખવામાં આવ્યો હતો.

સાહિબ સિંહની બાબત કરતા તેમના કેસ અલગ છે તેવી દલીલ કરતા, અહીના અપીલકર્તાઓએ નવી સુનાવણી અને અલગ ચુકાદા માટે આગ્રહ રાખ્યો. અરજ સ્વીકારવામાં આવી હતી અને ડિવિઝન બેન્ચે ૧૯મી ડિસેમ્બર, ૧૯૯૭ ના તેના વિગતવાર ચુકાદા દ્વારા પિટિશનો નકારી કાઢી હતી પરંતુ સંજોગોમાં એવો નિર્દેશ આપ્યો હતો કે જો અપીલકર્તાઓ વાદગ્રસ્ત નોટિસોમાં સામેલ શરતો અને નિયમો પ્રત્યે ત્રણ મહિનાની અંદર તેમની સંમતિ આપે, તો સામાવાળાઓ છ મહિનાની અંદર ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવવાને આધીન આવા અપીલકર્તાઓને આપવામાં આવેલ ભાડાપટ્ટાને રિન્યૂ કરી શકે છે. સામાવાળાઓ ૧.૩.૧૯૯૨ થી હાઇકોર્ટમાંથી તેમના દ્વારા મેળવવામાં આવેલા મનાઈ હુકમોની તારીખ વચ્ચે ભાડાની બાકી રકમ પર યોગ્ય વ્યાજ વસૂલવા હકદાર હતા. જે સમયગાળા દરમિયાન વાદગ્રસ્ત નોટિસોમાં દર્શાવેલ દરો પર ભાડાની ચુકવણી કોર્ટ દ્વારા રોકવામાં આવી હતી, તે સમયગાળા માટે અપીલકર્તાઓને ૧૮% વાર્ષિકના દરે વ્યાજ ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. વ્યાજની રકમ અપીલકર્તાઓ દ્વારા ચુકાદાની તારીખથી છ મહિનાની અંદર ચૂકવવાની જરૂરી હતી. આમ, આવા તમામ અપીલકર્તાઓ કે જેઓ નિર્દેશની શરતોમાં તેમની સંમતિ આપવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા અથવા ચુકાદામાં ઉલ્લેખિત સમયની અંદર વ્યાજ સાથે બાકી

રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા તેઓને ભાડાપટ્ટે આપેલી મિલકતોના કબજામાં રહેવાનો તેમનો અધિકાર જપ્ત કરવાનો હતો અને સામાવાળાઓને તે સંજોગોમાં કાયદા મુજબ તેનો કબજો પાછો મેળવવા માટે સંપૂર્ણપણે મુક્ત જાહેર કરવામાં આવ્યા હતા. કોર્ટે સામાવાળાઓને સેક્ટર ૧૭ માં આવેલી અન્ય સમાન મિલકતોનું ભાડું વધારવા માટે તાકીદના પગલાં લેવાનો નિર્દેશ આપ્યો કે જેના અંગે અપીલકર્તાઓ દ્વારા ભેદભાવની દલીલ પર ફરિયાદો કરવામાં આવી હતી. એ નોંધવું જોઈએ કે હાઇકોર્ટે અપીલકર્તાઓના કેસમાં ચુકાદો આપ્યો ત્યાં સુધીમાં, આ કોર્ટે સાહિબ સિંહના કેસમાં ચુકાદા સામે દાખલ કરવામાં આવેલી એસ.એલ.પી. (સી) નં. ૧૮૪૬૬ ના ૧૯૯૭ ને ૨૯મી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૯૭ ના હુકમ દ્વારા નકારી કાઢી હતી. દાવાને વધુ લંબાવવા માટે, અપીલકર્તાઓએ હાઇકોર્ટ સમક્ષ રિવ્યૂ પિટિશનો દાખલ કરી જેમાં બાબત પર પુનર્વિચાર કરવા અથવા ઓછામાં ઓછું મુખ્ય ચુકાદા દ્વારા આપવામાં આવેલ વ્યાજ ચૂકવવાની તેમની જવાબદારીમાંથી અપીલકર્તાઓને મુક્ત કરવા અરજ કરી. રિવ્યૂ પિટિશનો પણ ૧૭મી જુલાઈ, ૧૯૯૮ ના રોજ નકારી કાઢવામાં આવી હતી. રિવ્યૂ પિટિશનોમાં હુકમો સંભળાવ્યાના તરત જ, અપીલકર્તાના વકીલે નિવેદન આપ્યું કે તેમના અસીલો વ્યાજની રકમ ચૂકવવા તૈયાર હતા જેના માટે તેમને થોડો સમય જોઈતો હતો. તેમણે આ હેતુ માટે છ મહિનાનો સમય આપવા વિનંતી કરી પરંતુ કોર્ટે ન્યાયના હિતમાં ત્રણ મહિનાનો સમય આપ્યો.

આ અપીલો હાઇકોર્ટના ૧૯મી ડિસેમ્બર, ૧૯૯૭ ના મુખ્ય ચુકાદા અને ૧૭મી જુલાઈ, ૧૯૯૮ ના રિવ્યૂ પિટિશનોના હુકમો સામે કરવામાં આવી છે.

એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વાદગ્રસ્ત ચુકાદો અને હુકમ કાયદા વિરુદ્ધ, અધિકારક્ષેત્ર વિનાનો અને સત્તાના મનસ્વી ઉપયોગનું પરિણામ છે. અપીલકર્તાઓ માટે હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે ભારપૂર્વક દલીલ કરી છે કે ધ કેપિટલ ઓફ પંજાબ (ડેવલપમેન્ટ એન્ડ રેગ્યુલેશન) એક્ટ, ૧૯૫૨ હેઠળ ઘડવામાં આવશ્યક નિયમોની ગેરહાજરીમાં, સામાવાળા એડમિનિસ્ટ્રેશનને ભાડું વધારવાનું કોઈ અધિકારક્ષેત્ર ન હતું. વૈકલ્પિક રીતે, આવી સત્તા અસ્તિત્વમાં છે તે સ્વીકારતા, તેઓએ દલીલ કરી છે કે સત્તાનો ઉપયોગ અયોગ્ય અને મનસ્વી રહ્યો છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે સામાવાળા વિશેષ સેવાઓના નિયમનકાર અને પ્રદાતા હોવાથી અને ભાડાપટ્ટા આપવા સહિત મોટી સંખ્યામાં લાભો પૂરા પાડનાર હોવાથી ન્યાયી અને વાજબી રીતે કાર્ય કરવા જરૂરી છે. સામાવાળાઓનો વિવેકાધિકાર જો માની લેવામાં આવે તો પણ અમર્યાદિત નથી અને સામાવાળાઓ તેના મનસ્વી વિવેકાધિકારથી અથવા તેની મરજીથી ભાડાપટ્ટા આપી શકે નહીં કે રોકી શકે નહીં. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે અપીલકર્તાઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલા કેસોમાં તેના દ્વારા આપવામાં આવેલ મનાઈ હુકમના સમયગાળા માટે વ્યાજ આપવામાં હાઇકોર્ટ વાજબી નહોતી.

એમાં કોઈ વિવાદ નથી કે ધ કેપિટલ ઓફ પંજાબ (ડેવલપમેન્ટ એન્ડ રેગ્યુલેશન) એક્ટ, ૧૯૫૨ (હવે પછી 'સદર અધિનિયમ' તરીકે ઓળખાશે) કે

જે ૧૯૫૨ નો પંજાબ અધિનિયમ નં. ૨૭ છે, તે ચંડીગઢ શહેરને ૧૯૬૮ થી લાગુ પડે છે. આ અધિનિયમ એવા સમયે ઘડવામાં આવ્યો હતો જ્યારે ચંડીગઢ ખાતે તત્કાલીન પંજાબની નવી રાજધાનીનું નિર્માણ પ્રગતિમાં હતું. જ્યાં સુધી યોગ્ય રીતે રચાયેલી સ્થાનિક સંસ્થા શહેરનો વહીવટ સંભાળે નહીં ત્યાં સુધી મ્યુનિસિપલ પેટા-નિયમોની તર્જ પર મકાનોની સાઇટ્સના વેચાણને નિયંત્રિત કરવા અને બિલ્ડિંગના નિયમો બહાર પાડવા માટે રાજ્ય સરકારને કાનૂની સત્તા પ્રદાન કરવાનું જરૂરી માનવામાં આવતું હતું. સદર અધિનિયમ ની કલમ ૩ પ્રદાન કરે છે:

> ૩. "ચંડીગઢમાં જમીન અને મકાનોના હસ્તાંતરણ બાબતે કેન્દ્ર સરકારની સત્તા.- (૧) આ કલમની જોગવાઈઓને આધીન, કેન્દ્ર સરકાર ચંડીગઢમાં સરકારની માલિકીની કોઈપણ જમીન અથવા મકાન હરાજી, ફાળવણી અથવા અન્યથા દ્વારા, આવી શરતો અને નિયમો પર વેચી, ભાડાપટ્ટે આપી અથવા અન્યથા હસ્તાંતરિત કરી શકે છે જે તે, આ અધિનિયમ હેઠળ બનાવવામાં આવતા કોઈપણ નિયમોને આધીન, લાદવા માટે યોગ્ય માને. (૨) પેટા-કલમ (૧) હેઠળના કોઈપણ હસ્તાંતરણ માટેની અવેજની રકમ કેન્દ્ર સરકારને એવી રીતે અને એવા હપ્તામાં અને વ્યાજના એવા દરે ચૂકવવામાં આવશે જે નિર્ધારિત કરવામાં આવે. (૩) તે સમયે અમલમાં હોય તેવા અન્ય કોઈપણ કાયદામાં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, જ્યાં સુધી

પેટા–કલમ (૧) હેઠળ કોઈપણ સાઈટ અથવા મકાન, અથવા બંનેના હસ્તાંતરણને કારણે કેન્દ્ર સરકારને ચૂકવવાપાત્ર વ્યાજ અથવા અન્ય કોઈપણ રકમ, જો કોઈ હોય તો, સાથેની સમગ્ર અવેજની રકમ ચૂકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, આવી સાઈટ અથવા મકાન, અથવા બંને, જે કિસ્સો હોય, કેન્દ્ર સરકારની માલિકીના જ રહેશે."

કલમ ૩ ની પેટા–કલમ (૧) પોતે જ કેન્દ્ર સરકારને ચંડીગઢમાં તેની માલિકીની કોઈપણ જમીન અથવા મકાન વેચવા, ભાડે આપવા અથવા અન્યથા હસ્તાંતરિત કરવા માટે અધિકૃત કરે છે જે શરતો અને નિયમો તે લાદવા માટે યોગ્ય માને. વેચાણ, ભાડાપટ્ટા અને હસ્તાંતરણ માટેની શરતો અધિનિયમ હેઠળ બનાવવામાં આવતા નિયમો દ્વારા નિયંત્રિત કરી શકાય છે. સદર અધિનિયમની કલમ ૨૨ કેન્દ્ર સરકારને સદર અધિનિયમના હેતુઓને પાર પાડવા માટે નિયમો બનાવવા અધિકૃત કરે છે જેમાં નીચેનાનો સમાવેશ થાય છે:

(એ) શરતો અને નિયમો કે જેના પર કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા આ અધિનિયમ હેઠળ કોઈપણ જમીન અથવા મકાન હસ્તાંતરિત કરી શકાય છે;

(બી) કોઈપણ હસ્તાંતરણ માટે અવેજની રકમ જે રીતે ચૂકવવામાં આવી શકે છે તે રીત;

(સી) ચૂકવવાપાત્ર વ્યાજનો દર, અને આ અધિનિયમ હેઠળ ચૂકવવાપાત્ર રકમાઓ, વ્યાજ, ફી, ભાડાં અથવા અન્ય લેણાંની ચુકવણી માટેની પ્રક્રિયા;

(ડી) શરતો અને નિયમો કે જે હેઠળ કોઈપણ સાઇટ અથવા મકાનમાં કોઈપણ અધિકારના હસ્તાંતરણની પરવાનગી આપી શકાય છે;

(ઈ) કોઈપણ મકાનનું બાંધકામ અથવા કોઈપણ સાઇટનો ઉપયોગ;

(એફ) કલમ ૭ હેઠળ ફી અથવા કરની વસૂલાત;

(જી) શરતો અને નિયમો કે જેના ભંગ બદલ કોઈપણ સાઇટ અથવા મકાન પુનઃગ્રહણ કરી શકાય છે;

(એચ) આ અધિનિયમ હેઠળ હસ્તાંતરિત કરેલી સાઇટ્સ પર બાંધવામાં આવનાર મકાનો અંગેની શરતો;

(આઈ) નોટિસનું ફોર્મ અને નોટિસ બજાવવાની રીત;

(જે) આ અધિનિયમ હેઠળ અપીલો અને અરજીઓ ફાઇલ કરી શકાય તે ફોર્મ અને રીત અને આવી અપીલો અને અરજીઓ પર વસૂલવાપાત્ર કોર્ટ ફી;

(કે) કલમ ૫ ની પેટા–કલમ (૨) માં ઉલ્લેખિત બાબતો;

(એલ) અન્ય કોઈપણ બાબત જે નિર્ધારિત કરવી આવશ્યક છે અથવા નિર્ધારિત કરી શકાય છે.

સદર અધિનિયમ ની કલમો ૩ અને ૨૨ નું સંયુક્ત વાંચન ભાડાપટ્ટે આપવા સહિત સંપત્તિના હસ્તાંતરણને લગતી શરતો અને નિયમોને નિયંત્રિત કરવાના હેતુઓ માટે નિયમો બનાવવા કેન્દ્ર સરકાર પરની જવાબદારીનું અસ્તિત્વ દર્શાવે છે. જો કે, નિયમો બનાવવામાં નિષ્ફળતા ભાડાપટ્ટાની શરતો હેઠળ કરવામાં આવેલ સંપત્તિના હસ્તાંતરણને ગેરકાયદેસર, રદબાતલ અથવા બિનઅસરકારક બનાવશે નહીં. અપીલકર્તાઓ માટે હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે, કેટલીક દલીલો પછી, ચંડીગઢ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશમાં મિલકત વેચવા, ભાડે આપવા અથવા અન્યથા હસ્તાંતરિત કરવાની સત્તા સામાવાળાઓમાં નિહિત હોવાનું પણ સ્વીકાર્યું જે શરતોને તે યોગ્ય માને તેને આધીન. તેઓએ એવો આગ્રહ રાખ્યો ન હતો કે ભાડાપટ્ટો કરી શકાતો નથી અથવા નિયમો ઘડ્યા વિના ભાડા વધારા સહિતની શરતો લાદી શકાતી નથી. અમારો પણ એવો મત છે કે મિલકત હસ્તાંતરિત કરવાની સત્તા જેમાં તેને ભાડે આપવાનો સમાવેશ થાય છે તે કલમ ૩ દ્વારા જ અધિકૃત છે અને તેના નિયમો અને શરતો કેન્દ્ર સરકારના સંતોષ પર છોડી દેવામાં આવ્યા છે.

જોકે, નિયમો બનાવવા માટે કાયદાકીય રીતે બંધાયેલ ન હોવા છતાં, કેન્દ્ર સરકાર આ કલમ હેઠળ કલ્પના કરાયેલ પદ્ધતિઓ દ્વારા મિલકતોના હસ્તાંતરણને નિયંત્રિત કરતા નિયમો બનાવવા માટે પગલાં લેવા બંધાયેલ

હતી, જેથી ભેદભાવ અને મનસ્વીપણા અંગે નાગરિકોની આશંકાઓને દૂર કરી શકાય. કેન્દ્ર સરકારના પોતાના હિતમાં તેની કાર્યવાહીમાં વિશ્વાસ અને તર્કસંગતતા, વાજબીપણું અને નિષ્પક્ષતા પ્રેરિત કરવા માટે નિયમો ઘડવાનું યોગ્ય હોત. અમે વિશ્વાસ અને આશા રાખીએ છીએ કે કેન્દ્ર સરકાર કલમ દ્વારા ફરજિયાત કર્યા મુજબ નિયમો બનાવવામાં વધુ સમય ગુમાવશે નહીં અને જો જરૂરી જણાય તો, સદર અધિનિયમ ના ઉદ્દેશ્યોને તેમના તાર્કિક નિષ્કર્ષ સુધી લઈ જવાના હેતુઓ માટે જ્યારે બનાવવામાં આવે ત્યારે જ આવા નિયમો હેઠળ ભાડા વધારાની શરૂઆત કરશે.

નિયમોની ગેરહાજરીમાં, ભાડાના વધારા સહિત ભાડાપટ્ટાની શરતો અને નિયમો લાદવા અંગે સામાવાળા ની કાર્યવાહી ન્યાયી અને વાજબી હોવી જરૂરી છે અને તે એવા કારણોથી પ્રેરિત ન હોવી જોઈએ જેને મનસ્વી અથવા ભેદભાવપૂર્ણ કહી શકાય. સરકાર તેમના ભાડૂતો પાસેથી નફો મેળવવાના એકમાત્ર ઉદ્દેશ્યથી શરતો લાદવામાં ખાનગી વ્યક્તિની જેમ વર્તી શકે નહીં. સરકારી પગલાં ધોરણો પર આધારિત હોવા જરૂરી છે જે મનસ્વી અથવા બિનઅધિકૃત નથી.

આ કોર્ટે રમના દયારામ શેટ્ટી વિ. ધ ઇન્ટરનેશનલ એરપોર્ટ ઓથોરિટી ઓફ ઇન્ડિયા અને અન્ય, એ.આઇ.આર. (૧૯૭૯) એસ.સી. ૧૬૨૯ = [૧૯૭૯] ૩ એસ.સી.સી. ૪૮૯ માં ન્યાયમૂર્તિ મેથ્યુ ના અવલોકનો સાથે સંમત થતા ઠરાવ્યું:

"અમે વી. પુન્નન થોમસ વિ. સ્ટેટ ઓફ કેરળ, એ.આઇ.આર. (૧૯૬૯) કેરળ ૮૧ (એફબી) માં ન્યાયમૂર્તિ મેથ્યુ ના અવલોકનો સાથે સંમત છીએ કે: "સરકાર તેના લાભો મેળવનારાઓની પસંદગી કરવામાં વ્યક્તિ જેટલી મુક્ત નથી અને હોવી પણ જોઈએ નહીં. તેની પ્રવૃત્તિ ગમે તે હોય, સરકાર હજુ પણ સરકાર છે અને લોકશાહી સમાજમાં તેની સ્થિતિમાં રહેલા નિયંત્રણોને આધીન રહેશે. લોકશાહી સરકાર એવા વ્યક્તિઓની પસંદગી માટે મનસ્વી અને તરંગી ધોરણો નક્કી કરી શકતી નથી કે જેમની સાથે જ તે વ્યવહાર કરશે". આ જ મુદ્દો આ કોર્ટ દ્વારા ઈરુસિયન ઈક્વિપમેન્ટ એન્ડ કેમિકલ્સ લિમિટેડ વિ. સ્ટેટ ઓફ વેસ્ટ બંગાળ, [૧૯૭૫] ૨ એસ.સી.આર. ૬૭૪; એ.આઇ.આર. (૧૯૭૫) એસ.સી. ૨૬૬ માં ઉઠાવવામાં આવ્યો હતો જ્યાં પ્રશ્ન એ હતો કે શું કોઈ વ્યક્તિને સાંભળવાની તક આપ્યા વિના તેને બ્લેક-લિસ્ટ કરવું ખરાબ હતું? મુખ્ય ન્યાયમૂર્તિ રે એ પોતાના અને બેન્ચ પરના તેમના સાથીઓ વતી બોલતા ધ્યાન દોર્યું કે વ્યક્તિને બ્લેક-લિસ્ટ કરવાથી માત્ર તેની પ્રતિષ્ઠાને અસર થતી નથી... પરંતુ સરકાર સાથે કરાર કરવાના મામલે સમાનતાનો ઇનકાર પણ થાય છે અને તેથી, વાજબી સુનાવણી વિના તેને સમર્થન આપી શકાય નહીં."

વહીવટી હુકમો પણ, અને માત્ર અર્ધ-ન્યાયિક જ નહીં, કુદરતી ન્યાયના નિયમો

સાથે સુસંગત રીતે કરવા જરૂરી છે, જ્યારે તેઓ નાગરિકોના સંપત્તિના અધિકારો અથવા સંપત્તિના ગુણધર્મોને અસર કરે છે. ન્યાયિક સમીક્ષાની સત્તાનો ઉપયોગ કરતી વખતે કોર્ટ સરકાર દ્વારા તેના પગલાંના સમર્થનમાં આપવામાં આવેલા કારણોની તપાસ કરી શકે છે પરંતુ તેના પોતાના કારણોને અવેજીમાં મૂકી શકતી નથી. જો કોર્ટને જણાય કે આપવામાં આવેલા કારણો અપ્રસ્તુત અને બાહ્ય હતા, તો કોર્ટ કારોબારી હુકમને રદ કરી શકે છે. કોર્ટો નિર્ણય કરતાં નિર્ણય લેવાની પ્રક્રિયા સાથે વધુ સંબંધિત છે.આ કોર્ટે કુમારી શ્રીલેખા વિદ્યાર્થી અને અન્ય વિ. સ્ટેટ ઓફ યુ.પી. અને અન્ય, [૧૯૯૧] ૧ એસ.સી.સી. ૨૧૨ માં ઠરાવ્યું કે રાજ્યની દરેક કાર્યવાહીને, ટકી રહેવા માટે, મનસ્વીપણાના દોષને આધીન ન હોવી જોઈએ જે અનુચ્છેદ ૧૪ નો મૂળ સાર છે અને કાયદાના શાસનનો પાયો છે, જે પ્રણાલી આપણને સંચાલિત કરે છે, મનસ્વીપણું એ કાયદાના શાસનનો નકાર છે. બિન–મનસ્વીપણું કાયદાના શાસનનું આવશ્યક પરિણામ હોવાથી, તે અનિવાર્ય છે કે દરેક જાહેર અધિકારીની કોઈપણ ક્ષેત્રની તમામ કાર્યવાહીઓ તર્ક દ્વારા માર્ગદર્શિત હોવી જોઈએ નહીં કે રાજ્ય વતી કાર્ય સોંપવામાં આવેલા વ્યક્તિઓના મનોભાવ, તરંગ, ધૂન કે વ્યક્તિગત પસંદગીઓથી, અને તમામ સત્તાઓનો ઉપયોગ સત્તાના દુરુપયોગને બદલે જાહેર હિત માટે થવો જોઈએ. રિન્યૂ કરવાની કાર્યવાહી માત્ર કાર્યના સ્વરૂપ પરથી નહીં પરંતુ તે કાર્ય બજાવતી સંસ્થાના જાહેર સ્વરૂપ પરથી માપવી જોઈએ અને આવી કાર્યવાહી ન્યાયિક સમીક્ષા માટે ખુલ્લી રહેશે ભલે તે કરારના ક્ષેત્રને લગતી હોય. રાજ્યની જે

કાર્યવાહી તર્ક દ્વારા સમર્થિત ન હોય તેને રક્ષણ આપી શકાય નહીં કારણ કે નાગરિકો માટે આવી કાર્યવાહી મનસ્વી હોવા અંગે પ્રશ્ન ઉઠાવવો સરળ બની રહેશે.

પ્રસ્તુત કેસમાં, સામાવાળા એડમિનિસ્ટ્રેશને ભાડું વધારવાની તેમની કાર્યવાહી ન્યાયી અને વાજબી હોવાનું ઠરાવવા માટે એક્ઝિક્યુટિવ એન્જિનિયર સીપી ડિવિઝન નં. 3 ચંડીગઢ ના તારીખ ૧૬.૩.૧૯૯૨ ના મેમો નં. ૩૧૭, ગવર્નમેન્ટ ઓફ પંજાબ ના તારીખ ૧૫મી મે, ૧૯૯૬ ના પરિપત્ર અને સિવિલ રીટ નં. ૧૦૫૨૧/૯૬ માં દાખલ કરાયેલ કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ, ચંડીગઢ ના એક્ઝિક્યુટિવ એન્જિનિયર, સીપી ડિવિઝન નં. ૫, શ્રી કૃષ્ણજીત સિંહ ના સોગંદનામા પર આધાર રાખ્યો હતો. તારીખ ૧૬.૩.૧૯૯૨ ના મેમોમાં અગાઉના તારીખ ૩.૨.૮૭ ના મેમો નં. ૧૨૨ અને ૪.૩.૧૯૯૨ ના રોજ ચીફ એન્જિનિયર, યુ.ટી. ચંડીગઢ ની ઓફિસમાં યોજાયેલી મીટિંગનો સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો હતો. મેમોમાં એવો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો કે અગાઉ ભલામણ કરાયેલા ભાડાના દરો અપ્રચલિત થઈ ગયા હતા અને તે દરો પર સરકારને ભાડાના ધોરણે રહેઠાણ ઉપલબ્ધ નહોતું, પ્લિન્થ એરિયાને ધ્યાનમાં રાખીને કે જે સરકાર દ્વારા ભાડે લેવામાં આવેલી ખાનગી ઈમારતોના ભાડાની ગણતરીના હેતુઓ માટે ૧.૩.૧૯૯૨ થી સુધારવામાં આવ્યો હતો. મેમોમાં વધુમાં જણાવવામાં આવ્યું હતું કે:

"મેમો નં. ૧૨૨ તારીખ ૩.૨.૮૭ માં અગાઉથી જણાવેલા જમીનના દરો લાગુ પડશે, પરંતુ ભાડાના મૂલ્યની ગણતરી વાર્ષિક ૯% ના દરે કરવામાં આવશે.

ક્રમ નં.	વર્ણન	અપનાવવા માટે સૂચિત દરો	નોંધ
૧.	ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	રૂ. ૨૪૫૦.૦૦ પ્રતિ ચો.	પ્લિન્થ એરિયા દરો.
૨.	ફર્સ્ટ ફ્લોર	રૂ. ૨૨૫૦.૦૦ પ્રતિ ચો.	
૩.	સેકન્ડ ફ્લોર અને તે મુજબ	રૂ. ૨૨૫૦.૦૦ પ્રતિ ચો.	
૪.	રૂમો/વરંડામાં ટેરેસ ટાઇલ્સ/ટેરેસ ફ્લોરિંગ માટે વધારાનું (શૌચાલયો સિવાય)	રૂ. ૬૫.૦૦	
૫.	શૌચાલયો અને રસોડામાં ફ્લોરિંગ અને ડેડોમાં ગ્લેઝ્ડ/સ્પાર્ટિક અથવા સમકક્ષ ટાઇલ્સ માટે વધારાનું	રૂ. ૩૫૦.૦૦	
૬.	માર્બલ ફ્લોરિંગ માટે વધારાનું	રૂ.	

ક્રમ નં.	વર્ણન	અપનાવવા માટે સૂચિત દરો	નોંધ
		૯૦૦.૦૦	
૭.	પિત્તળની ફિટિંગ્સ સાથે માત્ર સાગના લાકડાના જોઇનરી માટે વધારાનું	રૂ. ૪૪૦.૦૦	માત્ર દરવાજા અને બારીઓ માટે.
૮.	મકાનના પ્લિન્થ એરિયાની બહાર કોંક્રિટ પેવિંગ	રૂ. ૧૦૦.૦૦	
૯.	ઘાસવાળા વિસ્તારનું લેન્ડસ્કેપિંગ	રૂ. ૧૦૦૦.૦૦	ઘાસવાળા વિસ્તારની કેનાલ દીઠ.

નોંધ: (૧) મકાનના ભાગ માટે આ રીતે મેળવવામાં આવેલી રકમમાં ૨૦% નો ઘટાડો કરી શકાય છે અને ત્યારબાદ ભાડાના મૂલ્યની ગણતરી વાર્ષિક ૯% ના દરે કરી શકાય છે.

(૨) દરો ૧.૩.૧૯૯૨ થી લાગુ કરવામાં આવ્યા હોવાથી મકાનની ઉંમરના વાર્ષિક ૧% ના દરે ઘસારો ગણવો જોઈએ (માત્ર જમીનની કિંમત સિવાય મકાનના ભાગ માટે).

(II) જમીનની કિંમત (એ) ૧લી કેનાલ સુધી (૫૦૦ ચો. વાર સુધી) રૂ. ૪૫૩.૦૦ (માત્ર ચારસો અને ત્રેપન) પ્રતિ ચો. વાર. (બી) ૨જી

કેનાલ (૫૦૧ થી ૧૦૦૦ ચો. વાર) રૂ. ૩૫૬.૦૦ (માત્ર રૂપિયા ત્રણસો અને છપ્પન પ્રતિ ચો. વાર.) (સી) બાકીના વિસ્તાર માટે (૧૦૦૦ ચો. વારથી ઉપર) રૂ. ૨૨૭.૦૦ (માત્ર રૂપિયા બસો અને સત્તાવીસ પ્રતિ ચો. વાર.) (ડી) પ્રેફ્રેન્શિયલ પ્લોટ માટે ૧૦% વધારાનું

(III) આ રીતે મેળવવામાં આવેલી જમીનની કિંમત માટે ભાડાના મૂલ્યની ગણતરી વાર્ષિક ૯% ના દરે કરવામાં આવશે.

(બી) વ્યાપારી હેતુઓ માટે ઉપરોક્ત દરો પર આ રીતે મેળવવામાં આવેલ ભાડું પાંચ ગણું વધારવામાં આવશે. (નીચે લીટી દોરેલ છે)

ગવર્નમેન્ટ ઓફ પંજાબ નો તારીખ ૧૫મી મે, ૧૯૯૬ નો પરિપત્ર પણ ખાનગી ઈમારતોના ભાડાના સમયાંતરે પુનરાવર્તનના વિષય પર હતો. ભાડા વધારાની કાર્યવાહીને વાજબી ઠેરવતા અને તેને વ્યાજબી અને ન્યાયી રીતે નિર્ધારિત કરેલ હોવાનું દર્શાવતા, શ્રી કૃષ્ણજીત સિંહે તેમના સોગંદનામા (એનેક્ષર પી–૫) માં જણાવ્યું હતું:

"ઉપરોક્ત એસ.સી.ઓ. ના સંદર્ભમાં રૂ. ૧૪,૦૦૦ ના માસિક ભાડાની આકારણી નીચે મુજબ કરવામાં આવી હતી:

એસ.સી.ઓ. નો કવર એરિયા ૨૦૬૬.૬૨ ચો. ફૂટ છે જે ૧૯૨.૦૬ ચો. મીટર થાય છે. વર્ષ ૧૯૯૨ માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર પ્રતિ ચો. મીટર

બાંધકામનો ખર્ચ આવી ઈમારતો માટે રૂ. ૨૪૫૦ હતો. રૂ. ૨૪૫૦ નો આ આંકડો ચંડીગઢમાં અન્ય સમાન પ્રકારની ઈમારતોના બાંધકામના વાસ્તવિક ખર્ચ પર આધારિત છે. આમ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના બાંધકામનો કુલ ખર્ચ રૂ. ૪,૭૦,૫૪૭ (૧૯૨.૦૬ ચો. મીટર ગુણ્યા ૨૪૫૦) આવે છે.

એસ.સી.ઓ. ૫૧ જૂનું બાંધકામ હોવાથી, બાંધકામના કુલ ખર્ચમાં ૨૦% નો ઘટાડો કરવામાં આવ્યો હતો. તે પછી ધોરણો મુજબ ૨૯ વર્ષ માટે વાર્ષિક ૧% ઘસારાની પણ પરવાનગી આપવામાં આવી હતી. વિગતો નીચે મુજબ આપવામાં આવી છે:

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના બાંધકામનો કુલ ખર્ચ રૂ. ૨૪૫૦ x ૧૯૨.૦૬ = રૂ. ૪૭૦૫૪૭.૦૦ માઇનસ ૨૦% = રૂ. ૯૪૧૦૯.૦૦ રૂ. ૩૭૬૪૩૮.૦૦ માઇનસ ૨૯ વર્ષ માટે વાર્ષિક ૧% ઘસારો = રૂ. ૧૦૯૧૬૭.૦૦ રૂ. ૨૬૭૨૭૧.૦૦

૩. વાર્ષિક ભાડાના મૂલ્યના નિર્ધારણ માટે, બાંધકામના ચોખ્ખા ખર્ચના ૯% લેવાના છે જે રૂ. ૨૪૦૫૪ આવે છે (રૂ. ૨૬૭૨૭૧/- ના ૯% = રૂ. ૨૪૦૫૪). રૂ. ૨૪૦૫૪ નો આ આંકડો બાંધકામના કુલ ખર્ચ પર પ્રતિ વર્ષ ભાડાનું મૂલ્ય દર્શાવે છે જેને "એ" તરીકે ચિહ્નિત કરી શકાય છે. જમીનની કિંમતની ગણતરી કરવા માટે જેના

પર ઉપરોક્ત એસ.સી.ઓ. બનાવવામાં આવ્યું છે જેનો વિસ્તાર ૨૦૬૬ ચો. ફૂટ છે જે ૨૨૯.૬૨ ચો. વાર બરાબર છે. પત્ર એનેક્ષર આર/એ મુજબ પ્રતિ ચો. વારની કિંમત રૂ. ૪૫૩ છે જે જમીનની કુલ કિંમત રૂ. ૧૦૪૦૧૮ જેટલી થાય છે. આ આંકડો ૨૨૯.૬૨ ચો. વારને રૂ. ૪૫૩ (૨૨૯.૬૨ ચો. વાર x રૂ. ૪૫૩) વડે ગુણાકાર કરીને મેળવવામાં આવ્યો છે. વાર્ષિક ભાડાનું મૂલ્ય નક્કી કરવા માટે આપણે ફરીથી જમીનની કિંમતના ૯% ધ્યાનમાં લેવા પડશે એટલે કે રૂ. ૧૦૪૦૧૮ જેનું વાર્ષિક ભાડાનું મૂલ્ય રૂ. ૯૩૬૨ છે. આને "બી" તરીકે ચિહ્નિત કરી શકાય છે. આમ ઉપરોક્ત એસ.સી.ઓ. નું વાર્ષિક ભાડું "એ" અને "બી" ઉમેરીને રૂ. ૩૩૪૧૬ આવે છે. પ્રતિ માસ ભાડાનું મૂલ્ય નક્કી કરવા માટે રૂ. ૩૩૪૧૬ ને ૧૨ વડે ભાગવાના રહેશે અને આપણને પ્રતિ માસ ભાડું મળશે જે રૂ. ૨૭૮૫ બરાબર છે. ઉપરોક્ત એસ.સી.ઓ. વ્યાપારી હોવાથી આને ૫ ગણાથી ગુણાકાર કરવાનો રહેશે જે રૂ. ૧૩૯૨૫ એટલે કે રૂ. ૧૪૦૦૦ આવે છે."

અપીલકર્તાઓની પિટિશનોમાં દાખલ કરવામાં આવેલા લેખિત નિવેદનમાં, સામાવાળાએ જણાવ્યું હતું:

"૧૩. રીટ પિટિશનના પેરા ૧૩ ના સ્વીકૃત ભાગ પર કોઈ ટિપ્પણીની જરૂર નથી. એ રજૂ કરવામાં આવે છે કે સક્ષમ અધિકારીએ એન્જિનિયરિંગ વિભાગ, ચંડીગઢ એડમિનિસ્ટ્રેશન દ્વારા કરવામાં

આવેલ ભાડાની પુનઃઆકારણીના આધારે ૧.૩.૧૯૯૨ થી ભાડું વસૂલવા માટે એનેક્ષર આર/૨ દ્વારા મંજૂરી આપી હતી. વર્ષ ૧૯૭૦ દરમિયાન ભારત સરકારે ફાઇનાન્સ સેક્રેટરી મેમો તારીખ ૨૫.૫.૧૯૭૦ દ્વારા જાણ કરી હતી કે વ્યાપારી હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવાતા સરકારી રહેઠાણના સંદર્ભમાં બજાર ભાડું અથવા ખાતાકીય ચાર્જિસ સાથે એફઆર ૪૫ હેઠળ ગણતરી કરેલ ભાડું, જે પણ વધુ હોય તે વસૂલવાપાત્ર છે. ફાઇનાન્સ સેક્રેટરીએ તારીખ ૧૨.૬.૧૯૭૫ ના પત્ર દ્વારા સેક્ટર ૧૭–ઈ માં દુકાનો/બૂથના સંદર્ભમાં પ્રતિ ચોરસ ફૂટ ₹. ૧.૧૦ ના દરે ભાડું વસૂલવાની મંજૂરી આપી હતી. તે મુજબ સેક્ટર ૧૭ ના ભાડૂતોને જાણ કરવામાં આવી હતી કે ૧.૩.૧૯૮૨ થી દુકાન માટે પ્રતિ માસ ₹. ૨૬૭૧ અને બૂથ માટે ₹. ૧૦૯૦ ભાડું વસૂલવામાં આવશે. અગાઉ રજૂ કર્યા મુજબ ત્રણ રીટ પિટિશનો (વર્ષ ૧૯૮૩ ની સીડબલ્યુપી નં. ૩૫૮૧, ૩૫૮૨, ૩૫૮૩) દાખલ કરવામાં આવી હતી. આ નામદાર હાઇકોર્ટે આ રીટ પિટિશન સાથે એનેક્ષર પી/૩ તરીકે જોડેલ ચુકાદા દ્વારા આ રીટ પિટિશનોનો નિકાલ કર્યો હતો. આ ચુકાદાના વાંચન પરથી જણાય છે કે સેક્ટર ૧૭–ઈ, ચંડીગઢમાં એસ.સી.ઓ./બૂથના સંદર્ભમાં ૧.૩.૯૨ થી આ પત્રમાં સમાવિષ્ટ દર પર ભાડું વસૂલવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. આમ, પ્રતિ માસ ₹. ૧૪૦૦૦ નો આંકડો ચંડીગઢ

એડમિનિસ્ટ્રેશનના એન્જિનિયરિંગ વિભાગ દ્વારા ભાડાની પુનઃઆકારણી પર આધારિત છે. તેથી અરજદાર આ બજાર ભાડું ચૂકવવા માટે જવાબદાર છે.

૧૪. રીટ પિટિશનના પેરા ૧૪ માં સમાવિષ્ટ કથનોના જવાબમાં એ રજૂ કરવામાં આવે છે કે અરજદાર દ્વારા આ પેરામાં ઉલ્લેખિત દુકાનો ચંડીગઢ એડમિનિસ્ટ્રેશન દ્વારા વિવિધ પક્ષકારોને ભાડે આપવામાં આવી નથી. સદર દુકાનો ખાનગી વ્યક્તિઓની માલિકીની છે અને પેરામાં ઉલ્લેખિત પક્ષકારોને આગળ ભાડે આપવામાં આવી છે. પરંતુ અરજદારના કબજા હેઠળની પ્રસ્તુત દુકાન સરકાર દ્વારા ભાડે આપવામાં આવેલ છે. પ્રશ્નવાળી અને અરજદારના કબજા હેઠળની એસ.સી.ઓ. ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના સંદર્ભમાં પ્રતિ માસ રૂ. ૧૪,૦૦૦ ના દરે ગણતરી કરેલ બજાર ભાડું ચંડીગઢ એડમિનિસ્ટ્રેશનના એન્જિનિયરિંગ વિભાગ દ્વારા કરવામાં આવેલી આકારણી પર આધારિત છે અને તે ન્યાયી, વાજબી, બંધારણીય છે અને તેને માન્ય રાખવા પાત્ર છે."

હાઇકોર્ટે આ બાબતની ઊંડાણપૂર્વક તપાસ કરી અને યોગ્ય રીતે તારણ કાઢ્યું કે ભાડું વધારવા માટે અપનાવેલી અને આધાર બનાવવામાં આવેલી પ્રક્રિયાને મનસ્વી, ભેદભાવપૂર્ણ અથવા ગેરવાજબી કહી શકાય નહીં. અમે હાઇકોર્ટ દ્વારા પહોંચેલા તારણો સાથે સંમત છીએ અને અહીં ઉપર અમારા દ્વારા નોંધાયેલા

કારણોના આધારે ભાડાના દરમાં વધારો કરવાની સામાવાળાઓની કાર્યવાહીમાં કોઈ ખામી જણાતી નથી. આવી કાર્યવાહી તમામ સમાન રીતે સ્થિત અને મુકાયેલા દુકાનદારોના સંદર્ભમાં સમાનરૂપે લાગુ કરવામાં આવી હોવાનું જણાવાયું છે. માત્ર અમુક ભાડૂતોના સંદર્ભમાં નિષ્ક્રિયતાને અપીલકર્તાઓ અને અન્ય લોકો સામે શરૂ કરાયેલી કાર્યવાહીને રદ કરવાનો આધાર બનાવી શકાય નહીં. સામાવાળાઓએ ખાતરી આપી હતી અને હાઇકોર્ટે બાકી રહી ગયેલા લોકો સામે સમાન કાર્યવાહી શરૂ કરવા માટે યોગ્ય નિર્દેશો જારી કર્યા હતા. આવી પરિસ્થિતિ સાથે કામ પાર પાડતાં આ કોર્ટે ચંડીગઢ એડમિનિસ્ટ્રેશન અને અન્ય વિ. જગજીત સિંહ અને અન્ય [૧૯૯૫] ૧ એસ.સી.સી. ૬૪૫ માં ઠરાવ્યું છે:

> "સામાન્ય રીતે કહીએ તો, સામાવાળા–સત્તામંડળે સમાન સંજોગોમાં રહેલી અન્ય વ્યક્તિના કેસમાં ચોક્કસ હુકમ પસાર કર્યો છે તે હકીકત ભેદભાવની દલીલ પર અરજદારની તરફેણમાં રીટ જારી કરવાનો આધાર બની શકે નહીં. અન્ય વ્યક્તિની તરફેણમાં થયેલો હુકમ કાયદેસર અને માન્ય હોઈ શકે અથવા ન પણ હોઈ શકે. અરજદારના કિસ્સામાં તેને અનુસરવાનો નિર્દેશ આપતા પહેલા તેની તપાસ થવી જોઈએ. જો અન્ય વ્યક્તિની તરફેણમાં થયેલો હુકમ કાયદા વિરુદ્ધ હોય અથવા તેના કેસના તથ્યો અને સંજોગોમાં બિનજરૂરી જણાય, તો એ સ્પષ્ટ છે કે આવા ગેરકાયદેસર અથવા બિનજરૂરી હુકમને સામાવાળા–સત્તામંડળને તે ગેરકાયદેસરતાનું પુનરાવર્તન કરવાની

અથવા બીજો બિનજરૂરી હુકમ પસાર કરવાની ફરજ પાડતી રીટ જારી કરવાનો આધાર બનાવી શકાય નહીં. હાઇકોર્ટની અસાધારણ અને વિવેકાધીન સત્તાનો ઉપયોગ આવા હેતુ માટે કરી શકાય નહીં."

"માત્ર એટલા માટે કે સામાવાળા–સત્તામંડળે એક ગેરકાયદેસર/બિનજરૂરી હુકમ પસાર કર્યો છે, તે હાઇકોર્ટને તે ગેરકાયદેસરતાનું વારંવાર પુનરાવર્તન કરવા સત્તામંડળને મજબૂર કરવાનો અધિકાર આપતું નથી. ગેરકાયદેસર/બિનજરૂરી કાર્યવાહી સુધારવી જોઈએ, જો તે કાયદા મુજબ થઈ શકે તો ખરેખર, જ્યાં પણ શક્ય હોય, કોર્ટે યોગ્ય સત્તામંડળને કાયદા મુજબ આવા ખોટા હુકમો સુધારવાનો નિર્દેશ આપવો જોઈએ પરંતુ જો તેને સુધારી શકાય તેમ ન હોય તો પણ, તે જોવું મુશ્કેલ છે કે તેને તેના પુનરાવર્તનનો આધાર કેવી રીતે બનાવી શકાય. સામાવાળા–સત્તામંડળને ગેરકાયદેસરતાનું પુનરાવર્તન કરવાનો નિર્દેશ આપવાનો ઇનકાર કરીને, કોર્ટ અગાઉના ગેરકાયદેસર કૃત્ય/હુકમને માફ કરી રહી નથી કે આવો ગેરકાયદેસર હુકમ ભેદભાવની કાયદેસરની ફરિયાદ માટે આધાર બની શકે નહીં. આવી દલીલોને અસર આપવાથી કાયદાના હિતોને નુકસાન થશે અને જાહેર હિતને અગમ્ય નુકસાન થશે. તે કાયદા અને કાયદાના શાસનનો નકાર હશે. અલબત્ત, જો અન્ય વ્યક્તિની તરફેણમાં થયેલો હુકમ કાયદેસર અને વાજબી હોવાનું જણાય તો તેને અનુસરી શકાય છે અને જો અરજદારનો કેસ અન્ય વ્યક્તિઓના કેસ જેવો જ હોવાનું જણાય તો અરજદારને સમાન રાહત આપી શકાય છે. પરંતુ પછી કોર્ટ સમક્ષ હાજર હોય અને રાહત

માંગતા હોય તેવા અરજદારના કેસની તપાસ કરવાને બદલે અન્ય વ્યક્તિની ગેરહાજરીમાં તેના કેસની તપાસ શા માટે કરવી. શું અન્ય વ્યક્તિના કેસમાં કરવામાં આવેલા હુકમ અથવા લેવામાં આવેલી કાર્યવાહીની સાચીતાની તપાસ કરવા કરતાં, જે અન્ય વ્યક્તિ કેસ પહેલાં નથી કે તેનો કેસ નથી, તેના પોતાના કેસના તથ્યો અને સંજોગોમાં માંગવામાં આવેલી રાહત માટે કોર્ટ સમક્ષ અરજદારની યોગ્યતાની તપાસ કરવી વધુ યોગ્ય અને અનુકૂળ નથી? અમારા સુવિચારિત મતે, આવો માર્ગ – અપવાદરૂપ પરિસ્થિતિઓને બાદ કરતા – સલાહભર્યો કે ઇચ્છનીય રહેશે નહીં. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, હાઇકોર્ટ કાયદાને અને રીટ અધિકારક્ષેત્રને સંચાલિત કરતા સર્વસ્વીકૃત ધોરણોને અવગણી શકે નહીં અને એમ કહી શકે નહીં કે કારણ કે એક કેસમાં ચોક્કસ હુકમ પસાર કરવામાં આવ્યો છે અથવા ચોક્કસ કાર્યવાહી કરવામાં આવી છે, તે જ પુનરાવર્તન થવું જોઈએ ભલે તે હુકમ અથવા કાર્યવાહી કાયદા વિરુદ્ધ હોય કે અન્યથા. દરેક કેસનો નિર્ણય તેના પોતાના ગુણદોષ, તથ્યાત્મક અને કાનૂની આધારે, સંબંધિત કાનૂની સિદ્ધાંતો અનુસાર થવો જોઈએ. સત્તાવાળાઓના હુકમો અને કાર્યવાહીઓની સુપ્રીમ કોર્ટ અને હાઇકોર્ટોના ચુકાદાઓ સાથે તુલના કરી શકાય નહીં કે તેમને ન્યાયિક વિશ્વમાં સમજવામાં આવતા પૂર્વદૃષ્ટાંતોના સ્તર સુધી વધારી શકાય નહીં."

અપીલકર્તાઓનો એવો કેસ નથી કે જેમના ભાડા વધારવામાં આવ્યા નથી તેઓને કરવામાં આવેલી તરફેણ કાયદેસર અથવા માન્ય છે. આવી ચૂક

સામાવાળાઓની કોઈપણ કાયદેસરની કાર્યવાહીના સંદર્ભમાં પણ નથી. ભેદભાવનો પ્રશ્ન તો જ ઊભો થશે જો એવું જણાય કે બાકી રહેલા લોકોની તરફેણમાં કરાયેલો હુકમ કાયદેસર અને માન્ય હતો અને રીટ અરજદારોનો કેસ ભૌતિક બાબતોમાં આવા વ્યક્તિઓના કેસ જેવો જ હતો. આવો કોઈ આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો નથી કે દલીલો કરવામાં આવી નથી. તેથી, અપીલકર્તાઓ માટે તેમની સામે ભેદભાવનો આક્ષેપ કરીને અનુચ્છેદ ૧૪ ના ઉલ્લંઘન અંગે આગ્રહ રાખવાનો કોઈ આધાર નથી.

મનાઈ હુકમના સમયગાળા માટે હાઈકોર્ટ દ્વારા વ્યાજ આપવા અંગે, એ દલીલ કરવામાં આવી છે કે સાહિબ સિંહના કેસમાં આવો કોઈ નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો ન હોવાથી, અપીલકર્તાઓ પર વ્યાજ ચૂકવવાની જવાબદારી લાદી શકાય નહીં અને વાર્ષિક ૧૮% નો દર વધુ પડતો અને અતિશય હતો. કાયદાનો એ પ્રસ્થાપિત સિદ્ધાંત છે કે જ્યારે અને જ્યારે કોઈ પક્ષકાર કાયદાની કોર્ટમાંથી મનાઈ હુકમ માટે અરજી કરે છે અને મેળવે છે, ત્યારે તે હંમેશા અરજી કરનાર પક્ષકારના જોખમ અને જવાબદારી પર હોય છે. મનાઈ હુકમ પસાર થવા માત્રને દાવો કરનાર પક્ષકારને કોઈપણ વધારાનો અધિકાર એનાયત કરાયો હોવાનું માની શકાય નહીં. આ કોર્ટે શ્રી ચામુંડી મોપેડ્સ લિમિટેડ વિ. ચર્ચ ઓફ સાઉથ ઈન્ડિયા ટ્રસ્ટ એસોસિએશન, [૧૯૯૨] ૩ એસ.સી.સી. ૧ માં ઠરાવ્યું હતું કે કોર્ટ દ્વારા હુકમના સદર ભાગનો અર્થ માત્ર એટલો જ થાય છે કે આવો હુકમ તેના પસાર થયાની તારીખથી અમલમાં રહેશે નહીં. હુકમનો અર્થ એવો ન હોઈ શકે કે

જે હુકમ પર રોક લગાવવામાં આવી હતી તે અસ્તિત્વમાંથી ભૂંસાઈ ગયો છે. કેસના નિકાલ સુધી બાકી રહેલ મનાઈ હુકમ મૂળ કાર્યવાહીના નિકાલ સાથે જ સમાપ્ત થાય છે અને આવા કિસ્સાઓમાં કોર્ટની ફરજ છે કે પક્ષકારોને તે જ સ્થિતિમાં મૂકે જેમાં તેઓ કોર્ટના વચગાળાના હુકમો ન હોત તો હોત. ફરીથી કનોરિયા કેમિકલ્સ એન્ડ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ લિમિટેડ અને અન્ય વિ. યુ.પી. સ્ટેટ ઇલેક્ટ્રિસિટી બોર્ડ અને અન્ય, [૧૯૯૭] ૫ એસ.સી.સી. ૭૭૨ માં કોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે જ્યારે અંતે રીટ પિટિશન નકારી કાઢવામાં આવે ત્યારે મનાઈ હુકમ આપવાથી દાવેદારોને તેમના દ્વારા રોકી રાખવામાં આવેલી રકમ પર વ્યાજ સાથે મોડી ચુકવણી કરવાની તેમની જવાબદારીમાંથી મુક્ત કરવાની અસર થતી નથી. અન્યથા ઠરાવવું એ જાહેર નીતિ અને ન્યાયના હિતોની વિરુદ્ધ હશે. કેસ લો કશ્યપ ઝિપ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા, (૧૯૯૩) ૬૪ ઇ.એલ.ટી. ૧૬૧ માં, કોર્ટના હુકમ હેઠળ મનાઈ હુકમના સમયગાળા માટે મહેસૂલ વિભાગને વ્યાજ આપવામાં આવ્યું હતું, કારણ કે તેમાંના અરજદારો કોર્ટના હુકમો હેઠળ ડ્યુટીની ચુકવણી રોકી રાખવાનો લાભ ધરાવતા હોવાનું જણાયું હતું.

તેથી, હાઇકોર્ટ દ્વારા રીટ પિટિશનો નકારી કાઢવામાં આવી ત્યાં સુધી મનાઈ હુકમ મેળવવામાં આવ્યો હતો તે સમયગાળા માટે ભાડાની બાકી રકમ પર વ્યાજ ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં હાઇકોર્ટ ખોટી નહોતી. જો કે, અમને લાગે છે કે ઉપરોક્ત સમયગાળાથી વાર્ષિક ૧૮% ના દરે વ્યાજ આપવું એ વધુ પડતું હતું. સામાવાળા–સત્તામંડળની ખાનગી વ્યાપારી સંસ્થાઓ સાથે તુલના કરી શકાય

નહીં અને વ્યાજના રૂપમાં વળતરની રકમ આપી શકાય નહીં જે, ન્યાયિક ભાષામાં, દંડ સમાન હોઈ શકે છે, તે હકીકત હોવા છતાં કે કાયદાની પ્રક્રિયાને જોખમમાં મૂકનાર વ્યક્તિઓને વ્યાજ દ્વારા સામાવાળા–સત્તામંડળને વળતર આપવા માટે યોગ્ય રીતે જવાબદાર ઠેરવવામાં આવ્યા હતા. અમારા મતે ઉપરોક્ત સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૧૫% વ્યાજ ન્યાયી અને યોગ્ય હોત. જો કે, અમે હાઈકોર્ટના તારણો સાથે સંમત છીએ કે સામાવાળાઓ તારીખ ૧.૩.૧૯૯૨ થી હાઈકોર્ટ દ્વારા મનાઈ હુકમ પસાર કરવામાં આવ્યાની તારીખ વચ્ચે ભાડાની બાકી રકમ પર યોગ્ય વ્યાજ વસૂલવા મુક્ત છે. અમને ખાતરી છે કે વ્યાજનો આવો દર નક્કી કરવામાં સામાવાળા–સત્તામંડળ ન્યાયી અને વાજબી રીતે કાર્ય કરશે.

મેસર્સ ન્યૂ રાજન વોચ કંપની દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી વર્ષ ૧૯૯૯ ની સી.એ. નં. ૪૫૭૪–૪૫૭૫ (@એસ.એલ.પી. (સી) નં. ૧૭૮૯૪–૯૫) માં એ સ્વીકારવામાં આવ્યું હતું કે તેમના કેસમાં ૯મી એપ્રિલ, ૧૯૯૦ ના રોજ ભાડાપટ્ટો પ્રતિ માસ રૂ. ૧૦૯૦ ના માસિક ભાડા પર કરવામાં આવ્યો હતો જે જે મહિના માટે ચૂકવવાપાત્ર થતું હોય તે મહિનાની ૧૦મી તારીખ સુધીમાં અગાઉથી ચૂકવવાનો હતો. ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજની શરતોમાંની એક શરત હતી:

> "ભાડાપટ્ટો મંજૂરીની તારીખથી ત્રણ વર્ષના સમયગાળા માટે રહેશે અને ભાડે આપનાર દ્વારા ભાડૂતને લેખિતમાં એક મહિનાની અગાઉથી નોટિસ આપીને કોઈપણ સમયે સમાપ્ત કરી શકાશે અને તે

આની કલમ ૯ હેઠળ ભાડે આપનાર દ્વારા નોટિસ વિના તરત જ સમાપ્ત કરી શકાશે. આ દ્વારા આપવામાં આવેલ ભાડાપટ્ટો સરકાર દ્વારા નિર્ધારિત કરવામાં આવે તેવા ભાડા પર અન્ય ત્રણ વર્ષની મુદત માટે એકવાર રિન્યૂ કરી શકાય તેવો રહેશે."

આ અપીલોમાં અપીલકર્તાઓએ દલીલ કરી છે કે તેના અમલની તારીખથી ત્રણ વર્ષના સમયગાળા માટે ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજ અસ્તિત્વમાં હોય તે દરમિયાન સામાવાળાઓને ભાડું વધારવાનું કોઈ અધિકારક્ષેત્ર ન હતું. રજૂઆતમાં તથ્ય હોવાનું જણાય છે જેની હાઇકોર્ટ દ્વારા નોંધ લેવામાં આવી નથી. જો કે, આ અપીલકર્તાઓ એ દલીલ કરવામાં વાજબી નથી કે પછીના ત્રણ વર્ષના સમયગાળા માટે પણ તેઓ સમાન ભાડા પર અથવા વધુમાં વધુ ૨૦% ના દરે વધારવામાં આવેલા ભાડા પર ભાડાપટ્ટો રિન્યૂ કરવા હકદાર હતા. અત્રે ઉપર રજૂ કરાયેલ શરત નં. ૪ સામાવાળા–સત્તામંડળને સરકાર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તેવા ભાડા પર અન્ય ત્રણ વર્ષની મુદત માટે ભાડાપટ્ટો રિન્યૂ કરવા સ્પષ્ટ અને અસંદિગ્ધ રીતે અધિકૃત કરે છે. તેથી, એ સ્પષ્ટ છે કે ૯મી એપ્રિલ, ૧૯૯૦ થી શરૂ થતા ત્રણ વર્ષના પ્રથમ સમયગાળા માટે સામાવાળા–સત્તામંડળ મેસર્સ ન્યૂ રાજન વોચ કંપનીને ભાડે આપેલી દુકાનનું ભાડું વધારવામાં વાજબી નહોતું. જો કે, ભાડા વધારો ૯મી એપ્રિલ, ૧૯૯૩ થી કાયદેસર, યોગ્ય અને માન્ય ગણાશે.

આ સંજોગોમાં, અહીં દર્શાવેલ હદ સિવાય પડકારવામાં આવેલા ચુકાદાઓ અને હુકમોને માન્ય રાખીને અપીલોનો નિકાલ કરવામાં આવે છે. વાદગ્રસ્ત ચુકાદાઓ

અને હુકમો એ હદ સુધી સુધારેલ ગણાશે કે મનાઈ હુકમના સમયગાળા માટે ૧૮% વ્યાજ ચૂકવવાને બદલે અપીલકર્તાઓ વાર્ષિક ૧૫% ના દરે વ્યાજ ચૂકવવા જવાબદાર રહેશે. મેસર્સ ન્યૂ રાજન વોચ કંપનીના કિસ્સામાં વધેલું ભાડું ૯મી એપ્રિલ, ૧૯૯૩ થી અસરકારક હોવાનું માનવામાં આવશે અને તે કેસોમાં અપીલકર્તાઓને માત્ર ત્રણ વર્ષના સમયગાળા માટે કરાર મુજબના ભાડાના દરની ચુકવણી માટે હકદાર ગણવામાં આવશે. એ સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે કે અપીલકર્તાઓ અને સમાન રીતે સ્થિત અને મુકાયેલા અન્ય ભાડૂતોના ભાડામાં સદર અધિનિયમ ની કલમ ૨૨ સાથે વંચાણે લેતા કલમ ૩ દ્વારા ફરજિયાત કર્યા મુજબ નિયમો ઘડ્યા વિના વધુ વધારો કરવામાં આવશે નહીં.

ખર્ચ સરળ કરવામાં આવ્યો.

અપીલો અંશતઃ મંજૂર.

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.