

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.

=====

[૨૦૨૧] ૯ એસ.સી.આર. ૭૩

ગીતા ગુપ્તા

વિરુદ્ધ

રમેશ ચંદ્ર ક્ષિવેદી અને અન્ય

(સિવિલ અપીલ નંબર ૪૭૫૦/૨૦૧૧)

૨૦ સપ્ટેમ્બર, ૨૦૨૧

[ન્યાયમૂર્તિ અજય રસ્તોગી અને ન્યાયમૂર્તિ અભય એસ ઓઝા]

ઉત્તર પ્રદેશ શહેરી ઇમારતો (ભાડાપટ્ટા, ભાડું અને કબજો ખાલી કરી આપવાનું નિયમન) અધિનિયમ, ૧૯૭૨-ઉત્તર પ્રદેશ શહેરી ઇમારતો (ભાડાપટ્ટા, ભાડાપટ્ટા અને કબજો ખાલી કરી આપવાનું નિયમન) નિયમો, ૧૯૭૨-અપીલકર્તાએ તારીખ ૧૩/૦૩/૧૯૯૪ ના વેચાણ ખત દ્વારા મિલકત

હસ્તગત કરી હતી-ઉપરોક્ત મિલકતમાં બે ગાદી, બે ગોડાઉન અને એક ટીન શેડ (સામૂહિક રીતે વિવાદિત મિલકત તરીકે ઓળખાય છે) નો સમાવેશ થાય છે, જે અગાઉ અપીલકર્તાના વિક્રેતા/પૂર્વગામીઓ દ્વારા ભાડાપટ્ટા દ્વારા અન્ય વ્યક્તિ 'ડી' ને આપવામાં આવી હતી-અધિનિયમની કલમ-૧૬ હેઠળ એક અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી. વિવાદિત મિલકતની ફાળવણી માટે બીજા સામાવાળા, વિવાદિત મિલકત ખાલી પડી ગઈ હોવાના આધારે-એક નિરીક્ષણ અહેવાલ તૈયાર કરવામાં આવ્યો હતો-અહેવાલમાં નોંધવામાં આવ્યું હતું કે પ્રથમ સામાવાળા વિવાદિત મિલકતમાં તેનો વ્યવસાય કરી રહ્યો હતો અને તેને નવેમ્બર ૧૯૭૫માં 'ડી' દ્વારા ભાડૂત તરીકે સામેલ કરવામાં આવ્યો હતો-એડિશનલ સિટી મેજિસ્ટ્રેટ જણાવ્યું હતું કે પ્રથમ સામાવાળા ૧૫/૧૧/૧૯૭૫ ના કરારના આધારે ભાડૂત તરીકે સતત કબજોમાં હતો અને તે વિવાદિત પરિસરનો ભાડૂત બની ગયો હતો-તેથી, વિવાદિત મિલકત ખાલી નહોતી-હાઈકોર્ટ સમક્ષ ઉપરોક્ત ચુકાદા સામે દાખલ કરવામાં આવેલી રિટ પિટિશન નકારી કાઢવામાં આવી હતી-તે પહેલાં સુપ્રીમ કોર્ટે, અપીલકર્તાએ દલીલ કરી હતી કે ૦૫/૦૭/૧૯૭૬ પર, વિવાદિત પરિસર ખાલી હતા અને વર્ષ ૧૯૮૪માં મિલકત ખરીદા પછી, તેમને ઉપરોક્ત મિલકતમાંથી કોઈ આવક મળી નથી-ધારિત:પ્રથમ સામાવાળાએ ૧૫/૧૧/૧૯૭૫ ના કરાર પર આધાર રાખ્યો છે, જેના દ્વારા તેને ભાડાપટ્ટો આપવામાં આવ્યો હતો-એડિશનલ સિટી મેજિસ્ટ્રેટ દ્વારા એક તારણ નોંધવામાં આવ્યું છે કે અપીલકર્તાના પૂર્વગામીઓએ પ્રથમ

સામાવાળાના કબજા અંગે વર્ષ ૧૯૭૫ થી ક્યારેય કોઈ વાંધો ઉઠાવ્યો ન હતો-
આમ, પ્રથમ સામાવાળા ૦૫/૦૭/૧૯૭૬ પહેલા ભાડૂત તરીકે કબજોમાં હતો-
તેથી, તે અધિનિયમની કલમ-૧૪ ના આધારે ભાડૂત માનવામાં આવશે-
વધારાના સિટી મેજિસ્ટ્રેટના આદેશમાં કોઈ ખામી નથી-તેથી, જો અપીલકર્તા
તેને બહાર કાઢવા માંગે છે પ્રથમ સામાવાળાએ કાયદાની કલમ-૨૦ અથવા
કલમ-૨૧નો આશરો લેવો પડશે-જો કે, પ્રથમ સામાવાળાને કાયદાની કલમ-
૩૦ હેઠળ બાકી કાર્યવાહીમાં ભાડાની તમામ બાકી રકમ કોર્ટ ઓફ સિવિલ જજ
સમક્ષ જમા કરાવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે-આમ, એડિશનલ સિટી
મેજિસ્ટ્રેટ દ્વારા લેવામાં આવેલા દષ્ટિકોણમાં અને હાઈકોર્ટ દ્વારા તેની પુષ્ટિ
કરવામાં કોઈ ભૂલ નથી.

અપીલ ફગાવી દેતા, અદાલતે ઠેરવેલ કે:

૧. પ્રથમ સામાવાળાએ ૧૫મી નવેમ્બર, ૧૯૭૫ના કરાર પર આધાર
રાખ્યો હતો, જે કથિત રીતે કથિત 'ડી' દ્વારા અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો, જે
મૂળ માલિકોના પાવર ઓફ એટર્ની ધારક અને મેનેજર હોવાનો દાવો કરે છે.
પ્રથમ સામાવાળાએ ઉપરોક્ત કરારનો બીજો પક્ષ છે જેને વિવાદિત પરિસરના
સંદર્ભમાં ભાડાપટ્ટો આપવામાં આવ્યો હતો. એડિશનલ સિટી મેજિસ્ટ્રેટ દ્વારા
નોંધાયેલ હકીકતનું તારણ એ છે કે મૂળ માલિકોએ ક્યારેય નકારી કાઢ્યું નથી કે
ઉપરોક્ત 'ડી' તેમના વકીલ અથવા મેનેજર હતા અને મૂળ માલિકોએ ન તો કોઈ

નોટિસ આપી હતી કે ન તો ખાલી કરાવવા માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો.કાઉન્ટરમાં, પ્રથમ સામાવાળાએ ઉપરોક્ત કરાર પર આધાર રાખ્યો છે.પ્રત્યુત્તરમાં, અપીલકર્તાએ આક્ષેપ કર્યો હતો કે આ દસ્તાવેજ બનાવટી છે.જો કે, અરજદારે એવું દર્શાવવા માટે કંઈપણ રેકૉર્ડ પર રજૂ કર્યું નથી કે ૧૯૭૫ થી ૧૯૮૪ સુધી, મૂળ માલિકોએ વર્ષ ૧૯૭૫ માં વિવાદિત પરિસરના ભાડૂત તરીકે પ્રથમ સામાવાળાને સામેલ કરવા સામે કોઈ વાંધો ઉઠાવ્યો હતો. આમ, પ્રથમ સામાવાળાને પમી જુલાઈ, ૧૯૭૬ પહેલાં ભાડૂત તરીકે કબજામાં સામેલ કરવામાં આવ્યો હતો.એડિશનલ સિટી મેજિસ્ટ્રેટ દ્વારા નોંધાયેલ તારણ એ છે કે પ્રથમ સામાવાળાની હાજરીમાં, અપીલકર્તાના પૂર્વગામીઓએ વર્ષ ૧૯૭૫ થી ક્યારેય કોઈ વાંધો ઉઠાવ્યો ન હતો. તેથી, એડિશનલ સિટી મેજિસ્ટ્રેટ તારણ કાઢ્યું હતું કે અપીલકર્તાના પૂર્વગામીઓના પુરાવાની ગેરહાજરીમાં, તે સ્વીકાર્યું ખૂબ જ મુશ્કેલ છે કે વર્ષ ૧૯૭૫ થી, પ્રથમ સામાવાળા મૂળ માલિકોની સંમતિ વિના કબજામાં રહ્યો હતો.એડિશનલ મેજિસ્ટ્રેટ દ્વારા કરવામાં આવેલા આ નિષ્કર્ષમાં કંઈ ખોટું નથી કે પ્રથમ સામાવાળાને અપીલકર્તાના પૂર્વગામીની સંમતિથી સામેલ કરવામાં આવ્યો હતો.આ અદાલતને એડિશનલ સિટી મેજિસ્ટ્રેટ દ્વારા લેવામાં આવેલા અને હાઈકોર્ટ દ્વારા પુષ્ટિ કરવામાં આવેલા ઉપરોક્ત ટ્રાંસ્ક્રિપ્ટમાં કોઈ ભૂલ જોવા મળતી નથી.[પેરા ૧૨] [૭૯-બી-૭]

૨. પ્રથમ સામાવાળા મૂળ માલિકોની સંમતિ સાથે પમી જુલાઈ, ૧૯૭૬ના રોજ કબજામાં ભાડૂત હોવાથી, તેને ઉપરોક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૪ના આધારે ભાડૂત માનવામાં આવશે. [પેરા ૧૩] [૭૯-જી-એચ]

૩. તેથી, એડિશનલ સિટી મેજિસ્ટ્રેટના આદેશમાં ખામી શોધવાનું કોઈ કારણ નથી.કલમ ૧૪ના આધારે, પ્રથમ સામાવાળાને ઉપરોક્ત અધિનિયમ હેઠળ ભાડૂત તરીકે રક્ષણ મળે છે. તેથી, જો અપીલકર્તા ઈચ્છે છે કે પ્રથમ સામાવાળાને હાંકી કાઢવામાં આવે, તો તેણે ઉપરોક્ત કાયદાની કલમ ૨૦ નો આશરો લેવો પડશે. સંજોગો પર આધાર રાખીને, તેણી પાસે ઉપરોક્ત અધિનિયમની કલમ ૨૧ નો આશરો લેવાનો વિકલ્પ પણ છે. [પેરા ૧૪] [૮૦-એ-બી]

૪. પ્રથમ સામાવાળાને ભાડાની તમામ બાકી રકમ જમા કરાવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે અને તે પછી, કાયદાની કલમ-૩૦ હેઠળ સિવિલ જજ સમક્ષ પડતર કાર્યવાહીમાં નિયમિતપણે ભાડું જમા કરવાનું ચાલુ રાખે છે.તે અરજદારને રકમ પણ ચૂકવી શકે છે.અરજદાર હંમેશા ઉપરોક્ત અધિનિયમની કલમ ૩૦ની પેટા-કલમ (૩) અનુસાર ભાડાની રકમ ઉપાડવા માટે અરજી કરી શકે છે. જો અરજદાર દ્વારા ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહી દાખલ કરવામાં આવે, તો અરજદારના કેસને ધ્યાનમાં રાખીને કે તે વર્ષ ૧૯૯૪ થી જ વિવાદિત પરિસ્થિતિ લાભથી વંચિત છે, તો સંબંધિત અધિકારી અથવા કોર્ટ, જે પણ કેસ હોય, ખાલી

કરાવવાની કાર્યવાહીના નિકાલને પ્રાથમિકતા આપશે.[પેરા ૧૭] [૮૦-એફ-૭]

અચલ મિશ્રા વિરુદ્ધ રામ શંકર સિંહ અને અન્યો
(૨૦૦૫) ૫ એસસીસી ૫૩૧:[૨૦૦૫] ૩ એસસીઆર
૪૩૯; રામ મૂર્તિ દેવી વિરુદ્ધ પુષ્પા દેવી અને અન્ય
(૨૦૧૭) ૧૫ એસસીસી ૨૩૦:[૨૦૧૭] ૭
એસસીઆર ૮૭૨; હરીશ ટંડન વિરુદ્ધ એડિશનલ
ડિસ્ટ્રિક્ટ મેજિસ્ટ્રેટ, અલ્હાબાદ, યુપી અને અન્યો
(૧૯૯૫) ૧ એસસીસી ૫૩૭:[૧૯૯૫] ૧ એસ. સી.
આર. ૫૬-લાગુ પડતો નથી.

કેસ કાયદા સંદર્ભ

[૨૦૦૫] ૩ એસ. સી. આર. ૪૩૯ ના સંદર્ભ પેરા ૬ માટે લાગુ પડતો નથી.
[૨૦૧૭] ૭ એસ. સી. આર. ૮૭૨ ના સંદર્ભ પેરા ૬ માટે લાગુ પડતો નથી.
૧૯૯૫] ૧ એસ. સી. આર. ૫૬ ના સંદર્ભ પેરા ૬ માટે લાગુ પડતો નથી.

સિવિલ અપીલેટ જ્યુરિસડિક્શન:સિવિલ અપીલ નંબર ૪૭૫૦/૨૦૧૧.

અલ્હાબાદ ખાતેની હાઈકોર્ટ ઓફ જ્યુડિકેચરના તારીખ ૦૯/૧૦/૨૦૦૯ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી લેખિત એ નંબર ૧૨૨૦૩/૧૯૯૭.

એસ. બી. ઉપાધ્યાય, પરિષ્ઠ વકીલ, સુશ્રી કુમુદ લતા દાસ, વાય. કે. સેક્શન-ચૌહાણ, સુશ્રી ઇન્દુ કૌલ, અપીલકર્તા વતી વકીલો.

આનંદ વર્મા, સુશ્રી ચિત્રાંકા નાઈક, રાજીવ કુમાર દુબે, કમલેન્દ્ર મિશ્રા, સામાવાળાઓ માટે વકીલો.

અદાલતનો ચુકાદો આમના દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો

ન્યાયમૂર્તિશ્રી અભય એસ. ઓકા

૧. આ અપીલ દ્વારા, અપીલકર્તા જે અલ્હાબાદ હાઈકોર્ટ સમક્ષ રિટ અરજદાર હતા, તેમણે અલ્હાબાદ હાઈકોર્ટના વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા ૯ ઓક્ટોબર, ૨૦૦૯ના રોજ પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને આદેશ પર વાંધો ઉઠાવ્યો છે.

૨. અપીલકર્તા પરિસર નંબર ૭૪/૧૩, કલેક્ટરગંજ, કાનપુર નગર, ઉત્તર પ્રદેશના માલિક હોવાનો દાવો કરી રહ્યો છે. અપીલકર્તાએ મૂળ માલિકો શ્રી વિષ્ણુ સ્વરૂપ મિશ્રા અને શ્રી ગોપાલ સ્વરૂપ મિશ્રા વતી પાવર ઓફ એટની ધારક દ્વારા ચલાવવામાં આવેલા ૧૩મી માર્ચ, ૧૯૯૪ના વેચાણ ખત દ્વારા આ જગ્યા હસ્તગત કરી હતી. અરજદારે દાવો કર્યો હતો કે વેચાણ દસ્તાવેજના પરિસરની ભૌતિક કબજો તેણીના વિકેતાઓ દ્વારા તેને સોંપવામાં આવ્યો હતો જેમાં બે ગાદી, બે ગોડાઉન અને એક ટીન શેડ (સામૂહિક રીતે "વિવાદિત પરિસર" તરીકે ઓળખાય છે) નો સમાવેશ થાય છે, જે અગાઉ અપીલકર્તાના વિકેતા દ્વારા ભાડૂત તરીકે ધ્રુવ નારાયણ ત્રિપાઠીને આપવામાં આવ્યો હતો.

૩. બીજા સામાવાળા દ્વારા ઉત્તર પ્રદેશ શહેરી ઇમારતો (ભાડાપટ્ટા, ભાડું અને કબજો ખાલી કરી આપવાનું નિયમન) અધિનિયમ, ૧૯૭૨ (ટૂંકમાં "ઉપરોક્ત અધિનિયમ") ની કલમ ૧૬ લાગુ કરીને વિવાદિત પરિસરની ફાળવણી માટે અરજી કરવામાં આવી હતી. આ અરજી એ આધાર પર કરવામાં આવી હતી કે વિવાદિત પરિસર ઉપરોક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૨ની પેટા-કલમ (૪) અનુસાર ખાલી પડી ગયા છે. ઉપરોક્ત અરજીના આધારે, ઉત્તર પ્રદેશ શહેરી ઇમારતો (ભાડાપટ્ટા, ભાડું અને કબજો ખાલી કરી આપવાનું નિયમન) નિયમો, ૧૯૭૨ના નિયમ ૮ (૨) અનુસાર, ૨૦મી મે, ૧૯૯૫ના રોજ એક નિરીક્ષણ અહેવાલ જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટને સુપરત કરવામાં આવ્યો

હતો.અહેવાલમાં નોંધવામાં આવ્યું છે કે પ્રથમ સામાવાળા-રમેશ ચંદ્ર ઢિવેદી વિવાદિત પરિસરમાં મેસર્સ રમેશ ચંદ્ર પ્રવેશ કુમારના નામ અને શૈલીમાં વેપાર કરી રહ્યા હતા.અહેવાલમાં જણાવવામાં આવ્યું હતું કે પ્રથમ સામાવાળાએ જાણ કરી હતી કે તેમને શ્રી ધ્રુવ નારાયણ ત્રિપાઠી દ્વારા નવેમ્બર ૧૯૭૫માં વિવાદિત પરિસરમાં રૂ.૫૦૦-ના માસિક ભાડામાં ભાડૂત તરીકે સામેલ કરવામાં આવ્યા હતા.જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટ (એડિશનલ સિટી મેજિસ્ટ્રેટ-VI) એ ઉપરોક્ત અધિનિયમ હેઠળની સત્તાઓનો ઉપયોગ કરતી વખતે જણાવ્યું હતું કે ૧૫મી નવેમ્બર, ૧૯૭૫ના રોજ થયેલા કરારના આધારે, પ્રથમ સામાવાળાને ધ્રુવ નારાયણ ત્રિપાઠી દ્વારા ભાડૂત તરીકે સામેલ કરવામાં આવ્યો હતો, જે પાવર ઓફ એટર્ની ધારક અને માલિકોના વ્યવસ્થાપક તરીકે કામ કરતા હતા.તેમણે એવું માન્યું હતું કે મૂળ માલિકોએ ધ્રુવ નારાયણ ત્રિપાઠીની કાર્યવાહી સામે ક્યારેય વાંધો ઉઠાવ્યો ન હતો.એડિશનલ સિટી મેજિસ્ટ્રેટ જણાવ્યું હતું કે પ્રથમ સામાવાળા ૧૫મી નવેમ્બર, ૧૯૭૫ના રોજ થયેલા કરારના આધારે ભાડૂત તરીકે સતત કબજામાં હતો અને તેથી તે વિવાદિત પરિસરનો ભાડૂત બની ગયો છે.આથી એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે વિવાદિત પરિસર ઉપરોક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૨ની પેટા-કલમ (જ) ના અર્થમાં ખાલી નથી.

૪. એડિશનલ સિટી મેજિસ્ટ્રેટના ઉપરોક્ત ચુકાદા અને આદેશ સામે અરજદાર દ્વારા રિટ અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી, જેને ૧૫મી નવેમ્બર, ૧૯૭૫ના વિવાદિત ચુકાદા અને આદેશ દ્વારા નકારી કાઢવામાં આવી હતી.

૫. અપીલના સમર્થનમાં અપીલકર્તા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે ઉપરોક્ત ધ્રુવ નારાયણ ત્રિપાઠીને અરજદારના પૂર્વગામીઓ વતી ભાડૂત તરીકે પ્રથમ સામાવાળાને સામેલ કરવાનો કોઈ અધિકાર નથી.તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે ઉપરોક્ત ધ્રુવ નારાયણ ત્રિપાઠી એ ભાડૂત હતા જેમને અપીલકર્તાના પૂર્વગામી-ઈન-ટાઈટલ દ્વારા સામેલ કરવામાં આવ્યા હતા.તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે ૫મી જુલાઈ, ૧૯૭૬ના રોજ વિવાદિત જગ્યાઓ ખાલી હતી.તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે અરજદારે વર્ષ ૧૯૯૪માં મિલકત ખરીદી હતી અને તે દિવસથી તેમને વિવાદિત પરિસરમાંથી કોઈ આવક મળી નથી.તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે અલ્હાબાદ હાઈકોર્ટ સમક્ષની રિટ અરજી વર્ષ ૧૯૯૭ની હતી જેનો નિર્ણય ૯ ઓક્ટોબર, ૨૦૦૮ના રોજ લેવામાં આવ્યો હતો અને હાલની અપીલ વર્ષ ૨૦૧૧ની છે.આમ, રજૂઆત એ છે કે છેલ્લા ૨૭ વર્ષ દરમિયાન, અપીલકર્તાને વિવાદિત પરિસરમાંથી કોઈ લાભ મળ્યો નથી.

૬. અપીલકર્તા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે *અચલ મિશ્રા વિરુદ્ધ રામ શંકર સિંહ અને અન્યો*^૧, *રામ મૂર્તિ દેવી વિરુદ્ધ પુષ્પા દેવી અને અન્યો*^૨ અને *હરીશ ટંડન વિરુદ્ધ એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ મેજિસ્ટ્રેટ, અલ્હાબાદ, યુ. પી. અને અન્યો*^૩ ૩ ના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણયો પર આધાર રાખ્યો હતો

૭. પ્રથમ સામાવાળા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે એડિશનલ સિટી મેજિસ્ટ્રેટ દ્વારા નોંધાયેલા તારણો તરફ અમારું ધ્યાન દોર્યું હતું કે પ્રથમ સામાવાળા ૧૯૭૫ થી વિવાદિત પરિસરનો કબજો ધરાવે છે અને પમી જુલાઈ, ૧૯૭૬ પહેલા જ ભાડું ચૂકવી રહ્યો છે. તેમણે ઉપરોક્ત અધિનિયમની કલમ ૩૦ની પેટા-કલમ (૧) નો આશરો લઈને સિવિલ જજ, (જુનિયર ડિવિઝન) કાનપુર નગરની અદાલતમાં પ્રથમ સામાવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલા ભાડાની થાપણ તરફ અમારું ધ્યાન દોર્યું હતું. તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે તેમની સૂચનાઓ અનુસાર, પ્રથમ સામાવાળા નિયમિતપણે ઉપરોક્ત કાર્યવાહીમાં ભાડું જમા કરી રહ્યો છે અને જો ભાડાનો અમુક ભાગ જમા કરવામાં ન આવે તો પણ પ્રથમ સામાવાળા આમ કરશે.

૧ (૨૦૦૫) ૫ એસસીસી ૫૩૧

૨ (૨૦૧૭) ૧૫ એસસીસી ૨૩૦

૩ (૧૯૯૫) ૧ એસસીસી ૫૩૭

૮. પ્રથમ સામાવાળા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતોના પ્રત્યુત્તર તરીકે અપીલકર્તા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે વિનંતી કરી હતી કે વિવાદિત પરિસર ખરીદાના ૨૭ વર્ષ પછી અપીલકર્તાને ખાલી કરાવવા માટે દાવો દાખલ કરવા માટે દબાણ કરવું અન્યાયી રહેશે.

૯. અમે રજૂઆતોને કાળજીપૂર્વક ધ્યાનમાં લીધી છે.અમે રેકૉર્ડ પરની સામગ્રી તેમજ ઉપરોક્ત કાયદાની જોગવાઈઓનો અભ્યાસ કર્યો છે. કલમ ૧૨ની પેટા-કલમ (૧) માં અમુક કિસ્સાઓમાં ઇમારતની માન્ય ખાલી જગ્યાના ખ્યાલનો સમાવેશ થાય છે.કલમ ૧૨ની પેટા-કલમ (૧) ની કલમ (બી) હેઠળ, મકાનના ભાડૂતએ મકાન અથવા તેના કોઈ ભાગ પર કબજો કરવાનું બંધ કરી દીધું હોવાનું માનવામાં આવશે, જો તેણે તેના પરિવારના સભ્ય ન હોય તેવી કોઈપણ વ્યક્તિને તેના પર કબજો કરવાની મંજૂરી આપી હોય.કલમ ૧૨ની પેટા-કલમ (૨) જણાવે છે કે બિન-રહેણાંક ઇમારતોના કિસ્સામાં, જ્યાં મકાનમાં વ્યવસાય કરતો ભાડૂત તેના પરિવારના સભ્ય ન હોય તેવી વ્યક્તિને ભાગીદાર તરીકે સ્વીકારે છે, ત્યારે ભાડૂતએ મકાન પર કબજો કરવાનું બંધ કરી દીધું હોવાનું માનવામાં આવશે.ઉપરોક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૨ની પેટા-કલમ (૪) એવી જોગવાઈ કરે છે કે કલમ ૧૨ની પેટા-કલમ (૧) અથવા (૨) ના

અર્થમાં મકાનમાલિક અથવા ભાડૂતનો કબજો બંધ થઈ ગયો હોય તેવી કોઈપણ ઈમારત અથવા ભાગ ખાલી હોવાનું માનવામાં આવશે.

૧૦. ઉપરોક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૬ની પેટા-કલમ (૧) ની કલમ (એ) હેઠળ, જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટને આદેશમાં નિર્દિષ્ટ કોઈપણ વ્યક્તિને ખાલી પડેલી કોઈપણ ઈમારતને ભાડે આપવા માટે કોઈપણ મકાનમાલિકની જરૂર પડવાની સત્તા આપવામાં આવી છે.

૧૧. ઉપરોક્ત કાયદાની કલમ ૧૪ એ સામગ્રી છે જે આ પ્રમાણે છે:

“૧૪. હાલના ભાડૂતોને નિયમિત કરવા અથવા વ્યવસાય કરવો. –
[આ અધિનિયમ અથવા હાલમાં અમલમાં રહેલા અન્ય કોઈપણ કાયદામાં જે કંઈપણ સમાવિષ્ટ છે તે છતાં, કોઈપણ લાઈસન્સધારક (કલમ ૨ ના અર્થમાં)એ) અથવા ઉત્તર પ્રદેશ શહેરી ઈમારતો (ભાડાપટ્ટા, ભાડું અને કબજો ખાલી કરી આપવાનું નિયમન) (સુધારા) અધિનિયમ, ૧૯૭૬ના પ્રારંભની તરત પહેલાં મકાનમાલિકની સંમતિ સાથે મકાનનો કબજો ધરાવતો ભાડૂત, એવી વ્યક્તિ ન હોય કે જેની સામે કોઈ દાવો અથવા કબજો ખાલી

કરી આપવા માટેની કાર્યવાહી આવી શરૂઆતની તારીખે કોઈ અદાલત અથવા સત્તાધિકારી સમક્ષ પડતર હોય, તો તે આવા મકાનનો અધિકૃત લાઈસન્સધારક અથવા ભાડૂત માનવામાં આવશે.”

કલમ ૧૪ હેઠળ, યુ. પી. શહેરી ઇમારતો (ભાડાપટ્ટા, ભાડું અને કબજો ખાલી કરી આપવાનું નિયમન) (સુધારા અધિનિયમ), ૧૯૭૬ શરૂ થાય તે પહેલાં મકાનમાલિકની સંમતિ સાથે મકાન પર કબજો ધરાવતા ભાડૂતને અધિકૃત ભાડૂત માનવામાં આવશે.સુધારા અધિનિયમની શરૂઆતની તારીખ પમી જુલાઈ, ૧૯૭૬ છે.

૧૨. પ્રથમ સામાવાળાએ ૧૫મી નવેમ્બર, ૧૯૭૫ના કરાર પર આધાર રાખ્યો હતો, જે કથિત રીતે ધ્રુવ નારાયણ ત્રિપાઠી દ્વારા અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો, જે મૂળ માલિકોના પાવર ઓફ એટર્ની ધારક અને મેનેજર હોવાનો દાવો કરે છે.પ્રથમ સામાવાળા એ ઉપરોક્ત કરારનો બીજો પક્ષ છે, જેને વિવાદિત પરિસરના સંદર્ભમાં ભાડાપટ્ટો આપવામાં આવ્યો હતો.એડિશનલ સિટી મેજિસ્ટ્રેટ દ્વારા નોંધાયેલ હકીકતનું તારણ એ છે કે મૂળ માલિકોએ ક્યારેય એ વાતનો ઇનકાર કર્યો નથી કે ઉપરોક્ત ધ્રુવ નારાયણ ત્રિપાઠી તેમના વકીલ અથવા

મેનેજર હતા અને મૂળ માલિકોએ ન તો કોઈ નોટિસ આપી હતી કે ન તો ખાલી કરાવવા માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો.કાઉન્ટરમાં, પ્રથમ સામાવાળાએ ફકરા પમાં પરિશિષ્ટ આર-૪માં જણાવેલા કરાર પર આધાર રાખ્યો છે.પ્રત્યુત્તરમાં, અપીલકર્તાએ આક્ષેપ કર્યો હતો કે આ દસ્તાવેજ બનાવટી છે.જો કે, અરજદારે ૧૯૭૫ થી ૧૯૯૪ સુધી, મૂળ માલિકોએ વર્ષ ૧૯૭૫ માં વિવાદિત પરિસરના ભાડૂત તરીકે પ્રથમ સામાવાળાને સામેલ કરવા સામે કોઈ વાંધો ઉઠાવ્યો હોવાનું દર્શાવવા માટે કંઈપણ રેકૉર્ડ પર રજૂ કર્યું નથી.આમ, પ્રથમ સામાવાળાને પમી જુલાઈ, ૧૯૭૬ પહેલાં ભાડૂત તરીકે કબજામાં સામેલ કરવામાં આવ્યો હતો.એડિશનલ સિટી મેજિસ્ટ્રેટ દ્વારા નોંધાયેલ તારણ એ છે કે પ્રથમ સામાવાળાની હાજરીમાં, અપીલકર્તાના પૂર્વગામીઓએ વર્ષ ૧૯૭૫ થી ક્યારેય કોઈ વાંધો ઉઠાવ્યો ન હતો.તેથી, એડિશનલ સિટી મેજિસ્ટ્રેટે તારણ કાઢ્યું હતું કે અપીલકર્તાના પૂર્વગામીઓના પુરાવાની ગેરહાજરીમાં, તે સ્વીકારવું ખૂબ જ મુશ્કેલ છે કે વર્ષ ૧૯૭૫ થી, પ્રથમ સામાવાળા મૂળ માલિકોની સંમતિ વિના કબજામાં રહ્યો હતો.એડિશનલ મેજિસ્ટ્રેટ દ્વારા કરવામાં આવેલા આ નિષ્કર્ષમાં કંઈ ખોટું નથી કે પ્રથમ સામાવાળાને અપીલકર્તાના પૂર્વગામીની સંમતિથી સામેલ કરવામાં આવ્યો હતો.એડિશનલ સિટી મેજિસ્ટ્રેટ દ્વારા લેવામાં આવેલા અને હાઈકોર્ટ દ્વારા પુષ્ટિ કરાયેલા આ દ્રષ્ટિકોણમાં અમને કોઈ ભૂલ જોવા મળતી નથી.

૧૩. પ્રથમ સામાવાળા મૂળ માલિકોની સંમતિ સાથે પમી જુલાઈ, ૧૯૭૬ના રોજ કબજામાં ભાડૂત હોવાથી, તેને ઉપરોક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૪ના આધારે ભાડૂત માનવામાં આવશે.

૧૪. તેથી, એડિશનલ સિટી મેજિસ્ટ્રેટના આદેશમાં ખામી શોધવાનું કોઈ કારણ નથી.કલમ ૧૪ના આધારે, પ્રથમ સામાવાળાને ઉપરોક્ત અધિનિયમ હેઠળ ભાડૂત તરીકે રક્ષણ મળે છે. તેથી, જો અપીલકર્તા ઇચ્છે છે કે પ્રથમ સામાવાળાને હાંકી કાઢવામાં આવે, તો તેણે ઉપરોક્ત કાયદાની કલમ ૨૦ નો આશરો લેવો પડશે. સંજોગો પર આધાર રાખીને, તેણી પાસે ઉપરોક્ત અધિનિયમની કલમ ૨૧ નો આશરો લેવાનો વિકલ્પ પણ છે.

૧૫. અમે અપીલકર્તા દ્વારા લેવામાં આવેલા નિર્ણયોનો કાળજીપૂર્વક અભ્યાસ કર્યો છે.**અચલ મિશ્રા** (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં નિર્ણય એવું માને છે કે ઉપરોક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૨ હેઠળ ખાલી જગ્યા જાહેર કરવાના આદેશને રિટ પિટિશન દાખલ કરીને પડકારવામાં આવી શકે છે અથવા ઉપરોક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૮ હેઠળ ઉપાય અપનાવીને ફાળવણીનો આદેશ આપ્યા પછી તેને પડકારવામાં આવી શકે છે. **હરીશ ટંડન** (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં પણ નિર્ણયની આ અપીલના વિવાદ પર કોઈ અસર નથી. છેલ્લે, **રામ મૂર્તિ દેવી** (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં નિર્ણય સંકળાયેલ મુદ્દાની ચર્ચા કરતો નથી. તે

ગેરકાયદેસર સબલેટિંગના મુદ્દા સંદર્ભેની ચર્ચા કરે છે. આમાંથી કોઈ પણ નિર્ણય આ કેસની હકીકતોને લાગુ પડતો નથી.

૧૬. અપીલમાં કોઈ યોગ્યતા ન હોવા છતાં, તે સુનિશ્ચિત કરવું જરૂરી રહેશે કે પ્રથમ સામાવાળા વિવાદિત પરિસરના સંદર્ભમાં નિયમિતપણે ભાડું ચૂકવે. પ્રથમ સામાવાળા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા વાંધાઓમાં, તેમણે ખાસ કરીને એવું કેસ રજુ કરેલ છે કે પ્રથમ સામાવાળાએ પરચુરણ અરજી દાખલ કરી છે. ઉપરોક્ત અધિનિયમની કલમ ૩૦ની પેટા-કલમ (૧) હેઠળ કાનપુર નગર ખાતે સિવિલ જજ (જુનિયર ડિવિઝન) ની અદાલતમાં કેસ નંબર ૨૮૪/૭૦/૦૪. પ્રથમ સામાવાળા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે દાવો કર્યો હતો કે ભાડાની સંપૂર્ણ રકમ ઉપરોક્ત કેસમાં જમા કરવામાં આવી છે.

૧૭. અમે પ્રથમ સામાવાળાને ૩૧ ઓગસ્ટ, ૨૦૨૧ સુધી ભાડાની તમામ બાકી રકમ, જો કોઈ હોય તો, આજથી છ અઠવાડિયાના સમયગાળાની અંદર જમા કરાવવાનો નિર્દેશ આપીએ છીએ અને તે પછી, ઉપરોક્ત કાર્યવાહીમાં નિયમિતપણે ભાડું જમા કરવાનું ચાલુ રાખવું. તે અરજદારને રકમ પણ ચૂકવી શકે છે. અરજદાર હંમેશા ઉપરોક્ત અધિનિયમની કલમ ૩૦ની પેટા-કલમ (૩) અનુસાર ભાડાની રકમ ઉપાડવા માટે અરજી કરી શકે છે. જો અરજદાર દ્વારા ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહી દાખલ કરવામાં આવે, તો અરજદારના કેસને

ધ્યાનમાં રાખીને કે તે વર્ષ ૧૯૯૪ થી જ વિવાદિત પરિસરના લાભથી વંચિત છે, તો સંબંધિત અધિકારી અથવા કોર્ટ, જે પણ હોય, ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહીના નિકાલને પ્રાથમિકતા આપશે.

૧૮. ઉપર જે નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે તેને આધિન, અપીલમાં કોઈ યોગ્યતા નથી અને તે મુજબ તેને બરતરફ કરવામાં આવે છે.

અરજી ફગાવી દેવામાં આવી છે.

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.