

=====

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.

=====

સુશીલા

વિરુદ્ધ

બીજા એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ, બાંદા અને અન્ય

૧૭ ડિસેમ્બર, ૨૦૦૨

[આર. સી. લાહોટી અને બ્રિજેશ કુમાર, ન્યાયમૂર્તિઓ]

ભાડા નિયંત્રણ અને ખાલી કરાવવું:

યુ.પી. અર્બન બિલ્ડિંગ્સ (રેગ્યુલેશન ઓફ લેટિંગ, રેન્ટ એન્ડ ઇવિક્શન) એક્ટ, ૧૯૭૨ / યુ.પી. અર્બન બિલ્ડિંગ્સ (રેગ્યુલેશન ઓફ લેટિંગ, રેન્ટ એન્ડ ઇવિક્શન) રૂલ્સ, ૧૯૭૨ – કલમ ૨૧(૧)(એ) / નિયમ ૧૬(૨) – ખાલી કરાવવું – વાસ્તવિક જરૂરિયાતના કારણસર – મકાનમાલિકણ સ્ત્રીને તેના પરિણીત બેરોજગાર પુત્ર માટે પોતાનો વ્યવસાય શરૂ કરવા પરિસરની જરૂર હોવા

બાબત – નિયત સત્તાધિકારીએ ખાલી કરવાનો હુકમ કર્યો જ્યારે એપેલેટ કોર્ટ અને હાઈકોર્ટે તેને રદ કર્યો – અપીલમાં, ઠેરવવામાં આવ્યું કે, જોકે ભાડૂઆતનો સમયગાળો લાંબો છે, તેમ છતાં સામાવાળા ભાડૂઆત પાસે બે દુકાનો છે જ્યારે મકાનમાલિક પાસે કોઈ વૈકલ્પિક આવાસ નથી – આથી મકાનમાલિકાણી જરૂરિયાત અને આવશ્યકતા વાસ્તવિક હોવાથી તેમજ તુલનાત્મક મુશ્કેલી પણ મકાનમાલિકાણે વધુ હોવાથી ખાલી કરવાનો હુકમ પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવ્યો.

અપીલકર્તા-મકાનમાલિકાણે એક દુકાન ખરીદી હતી જે સામાવાળા-ભાડૂઆતના કબજામાં હતી. તે જ સમયે તેના પતિએ પણ અડીને આવેલી દુકાન ખરીદી હતી. તે સમયે તેમનાં બાળકો નાનાં હતાં. થોડાં વર્ષો પછી અરજદારના પુત્રના લગ્ન થયા અને તેણે ઇલેક્ટ્રિકલ સર્ટિફિકેટ કોર્સ પણ પાસ કર્યો પરંતુ તે બેરોજગાર રહ્યો. ત્યારબાદ અપીલકર્તાએ તેના પુત્રને પોતાનો વ્યવસાય શરૂ કરવા માટે દુકાન ખાલી કરાવવા ખાલી કરવાની અરજી દાખલ કરી. તેણે રજૂઆત કરી કે તેના પતિ સાથે તેના સંબંધો સૌહાર્દપૂર્ણ ન હતા અને તેની પાસે કોઈ વૈકલ્પિક દુકાન પણ ન હતી જ્યારે સામાવાળા-ભાડૂઆત પાસે બે દુકાનો હતી. ખાલી કરવાની અરજી મંજૂર કરવામાં આવી હતી. જોકે, એપેલેટ કોર્ટ અને હાઈકોર્ટ બંનેએ ખાલી કરવાનો હુકમ રદ કર્યો હતો. તેથી મકાનમાલિકાણ દ્વારા આ અપીલ કરવામાં આવી છે.

સામાવાળા-ભાડૂઆતે સ્વીકાર્યું કે અરજદારની જરૂરિયાત વાસ્તવિક

હતી, જોકે એવી દલીલ કરી હતી કે મકાનમાલિકણ કરતાં ભાડૂઆતને વધુ મુશ્કેલી હતી.

અપીલ મંજૂર કરતાં, કોર્ટે –

ઠેરવ્યું: ૧.૧ યુ.પી. અર્બન બિલ્ડિંગ્સ (રેગ્યુલેશન ઓફ લેટિંગ, રેન્ટ એન્ડ ઇવિક્શન) રૂલ્સ, ૧૯૭૨ ના નિયમ ૧૬(૨)(એ) હેઠળ પૂરો પાડવામાં આવેલ ભાડૂઆતનો સમયગાળો કેસના અન્ય તથ્યો અને સંજોગોના સંદર્ભમાં ધ્યાનમાં લેવાના પરિબળો પૈકી માત્ર એક પરિબળ છે. ભાડૂઆતને ખાલી કરવાનો હુકમ કરવો કે નહીં તે નક્કી કરવા માટે તે એકમાત્ર માપદંડ અથવા નિર્ણાયક પરિબળ હોઈ શકે નહીં. પ્રસ્તુત કેસમાં સામાવાળાનો ભાડૂઆતનો સમયગાળો નિઃશંકપણે લાંબો હોવા છતાં, નિયત સત્તાધિકારી દ્વારા જણાયા મુજબ તેની પાસે અન્ય દુકાન ઉપલબ્ધ હોવાથી જ્યાં તે પોતાનો વ્યવસાય સારી રીતે ખસેડી શકે છે, તે વિવાદિત આવાસમાં ભાડૂઆતની લંબાઈના પરિબળને તટસ્થ બનાવે છે. વધુમાં, મકાનમાલિકણ પાસે અન્ય કોઈ દુકાન નથી જ્યાં તે તેના પરિણીત અને બેરોજગાર પુત્રને સ્થાપિત કરી શકે જ્યારે સામાવાળા પાસે બે દુકાનો છે. તેમજ રેકૉર્ડ પર એવું દર્શાવવા માટે કંઈ નથી કે અપીલકર્તાના પુત્રના પિતાનો વ્યવસાય એટલો વિશાળ છે અથવા તે ખૂબ સમૃદ્ધ વ્યવસાય છે જેથી નિયમ ૧૬(૨)(સી) લાગુ થઈ શકે. નિયમ ૧૬ ના પ્રકાશમાં તથ્યોને ધ્યાનમાં લેતાં, પશ્ચિમ મકાનમાલિકણના બેરોજગાર પુત્રની તરફેણમાં નમે છે જેની જરૂરિયાત ચોક્કસપણે વાસ્તવિક છે અને સામાવાળા-ભાડૂઆત દ્વારા પણ તે

સ્વીકારવામાં આવી છે. [૨૯૩-ડી-જી]

૨. નિયત સત્તાધિકારીએ એ પરિબળ ધ્યાનમાં લીધું હતું કે અપીલકર્તાએ દર્શાવ્યું હતું કે તેના પુત્રએ ઘરગથ્થુ ઇલેક્ટ્રિકલ વાયરિંગમાં તાલીમ અભ્યાસક્રમ પૂર્ણ કર્યો હતો અને ઔદ્યોગિક તાલીમ સંસ્થા (આઈ.ટી.આઈ.) માંથી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યું હતું અને તેને કોઈ સરકારી નોકરી મળી ન હતી અને તે ઇલેક્ટ્રિકલ સામાન અને વાસણોની દુકાન શરૂ કરીને સ્વરોજગાર મેળવવા માંગતો હતો, પરંતુ એપેલેટ કોર્ટે પ્રમાણપત્ર વિશે શંકા વ્યક્ત કરી હતી. આ મુદ્દા પ્રત્યેનો સમગ્ર અભિગમ ગેરમાર્ગે દોરનારો હતો. ભલે ગમે તે હોય, એ સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે કે અપીલકર્તાના પુત્ર તકનીકી રીતે શિક્ષિત હોવાના પરિબળને બાકાત રાખીને પણ, અન્યથા પણ નિયમોના નિયમ ૧૬ ના પ્રકાશમાં અને તુલનાત્મક મુશ્કેલીની પૃષ્ઠભૂમિમાં તેને ધ્યાનમાં લેતાં મકાનમાલિકાણી જરૂરિયાત અને આવશ્યકતા વાસ્તવિક છે, જે ખાલી કરવાની અરજી નામંજૂર કરવાના સંજોગોમાં મકાનમાલિકાણે વધુ મુશ્કેલી રૂપ થશે. આમ, એપેલેટ કોર્ટે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા અરજદાર-મકાનમાલિકાણી અરજી મંજૂર કરતો હુકમ રદ કરવામાં ભૂલ કરી હતી અને હાઈકોર્ટે પણ આ બાબતને યાંત્રિક રીતે હાથ ધરવામાં ભૂલ કરી હતી. [૨૯૪-બી-ઈ]

સિવિલ એપેલેટ અધિકારક્ષેત્ર: સિવિલ અપીલ નં. ૫૧૨૪/૧૯૯૮.

સી.એમ.ડબલ્યુ.પી. નં. ૧૪૭૨/૧૯૮૫ માં અલ્હાબાદ હાઈકોર્ટના તારીખ ૩૦.૪.૧૯૯૭ ના ચુકાદા અને હુકમમાંથી.

અપીલકર્તા તરફથી યોગેશ્વર પ્રસાદ અને શ્રીમતી રચના ગુપ્તા.

સામાવાળાઓ તરફથી સુધીર ચંદ્રા, સિદ્ધાર્થ ભટનાગર, અચિંત્ય ઢિવેદી
અને પ્રશાંત કુમાર.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ બ્રિજેશ કુમાર દ્વારા આપવામાં આવેલ.

આ અપીલમાં વિવાદ સામાવાળા – બૈજનાથની ભાડૂઆત હેઠળની દુકાન સંબંધિત છે. અરજદાર-મકાનમાલિકાએ વર્ષ ૧૯૭૭ માં એક શ્રીમતી કાંતિ દેવી પાસેથી પ્રશ્નવાળી દુકાન ખરીદી હતી. તેનું માપ ૨ x ૫.૩ મીટર છે. અરજદારે તેના પુખ્ત અને પરિણીત પુત્રને જીવનમાં સ્થાપિત કરવાની વાસ્તવિક જરૂરિયાતના કારણસર યુ.પી. અર્બન બિલ્ડિંગ્સ (રેગ્યુલેશન ઓફ લેટિંગ, રેન્ટ એન્ડ ઇવિક્શન) એક્ટ, ૧૯૭૨ (સંક્ષિપ્તમાં 'ધ એક્ટ') ની કલમ ૨૧(૧)(એ) હેઠળ એક અરજી દાખલ કરી હતી, જેણે પ્રશ્નવાળી દુકાનમાં ઇલેક્ટ્રિકલ સામાન અને વાસણોનો વ્યવસાય શરૂ કરવાનો હતો. આ અરજીનો સામાવાળા-બૈજનાથ દ્વારા અસફળ રીતે વિરોધ કરવામાં આવ્યો હતો. જોકે ભાડૂઆત-સામાવાળા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલ મંજૂર કરવામાં આવી હતી. હાઈકોર્ટમાં અરજદાર દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રિટ પિટિશન એવું અવલોકન કરીને અપીલમાં કરવામાં આવેલ ઉલટાવવાનો હુકમ બહાલ રાખીને ફગાવી દેવામાં આવી હતી કે રિટ અધિકારક્ષેત્ર હેઠળ, તથ્યોના તારણો સ્પષ્ટપણે અન્યાયી ન હોય ત્યાં સુધી તેમાં દખલ કરી શકાતી નથી. તેથી, હાઈકોર્ટના હુકમને પડકારતી આ અપીલ કરવામાં આવી છે.

અગાઉ નોંધ્યા મુજબ, અપીલકર્તા-મકાનમાલિકાએ ઓગસ્ટ, ૧૯૭૭ માં વિવાદિત દુકાન ખરીદી હતી, જ્યારે તેનાં બાળકો પુખ્ત થયાં ન હતાં. તેના મોટા પુત્ર પ્રેમ પ્રકાશના પાછળથી લગ્ન થયા હતા અને તેણે આઈ.ટી.આઈ. બાંદામાંથી ઇલેક્ટ્રિકલ સર્ટિફિકેટ કોર્સ પણ પાસ કર્યો હતો પરંતુ તે બેરોજગાર રહ્યો હતો. આમ તેના પુત્ર માટે ઇલેક્ટ્રિકલ સામાન અને વાસણોનો પોતાનો વ્યવસાય શરૂ કરવા માટે દુકાન ખાલી કરાવવી જરૂરી હતી. અહીં એ ઉલ્લેખ કરી શકાય કે પ્રશ્નવાળી દુકાનને અડીને બીજી એક દુકાન આવેલી છે જે પણ તે જ સમયે એટલે કે વર્ષ ૧૯૭૭ માં તેના પતિ દ્વારા ખરીદવામાં આવી હતી, જે તે દુકાનમાં સોની તરીકેનું કામ અને નાણાં ધીરવાનો વ્યવસાય ચલાવી રહ્યા છે. તેણીએ એવી રજૂઆત પણ કરી હતી કે તેના પતિ સાથેના તેના સંબંધો સૌહાર્દપૂર્ણ રહ્યા નથી પરંતુ નીચલી અદાલતો દ્વારા તે સ્વીકારવામાં આવ્યું નથી. પ્રશ્નવાળી દુકાન શરૂઆતમાં સામાવાળા બૈજનાથના પિતા મૂળચંદની ભાડૂઆત હેઠળ હતી જેઓ સદર દુકાનમાં કરિયાણાનો વ્યવસાય ચલાવતા હતા. મૂળચંદના અવસાન પછી, બૈજનાથે તે દુકાનમાં વ્યવસાય શરૂ કર્યો હતો. સામાવાળાના જણાવ્યા મુજબ એ વાત સાચી ન હતી કે પ્રશ્નવાળી દુકાનની જરૂર મકાનમાલિકાને હતી. તેમનો એવો કેસ પણ રહ્યો હતો કે પ્રશ્નવાળી દુકાનની ખરીદી વખતે અરજદાર જાણતા હતા કે તે ભાડૂઆતના કબજામાં હતી. એવો આક્ષેપ પણ કરવામાં આવ્યો હતો કે અપીલકર્તાના પતિએ ચોક બજારમાં તેના સાળા ખુન્નીના નામે વધુ એક દુકાન ખરીદી હતી; જોકે અદાલતો દ્વારા તે સાબિત થયેલું જણાયું નથી. અરજદાર-મકાનમાલિકાના જણાવ્યા અનુસાર ભાડૂઆત બૈજનાથ પાસે ગુરસહાઈ રોડ

પર એક દુકાન છે તેમજ ચોક બજારમાં અન્ય એક દુકાન છે જે તેના દ્વારા ખરીદવામાં આવી હતી.

જ્યાં સુધી ગુરસહાઈ રોડ પરની દુકાનનો સંબંધ છે, સામાવાળાના જણાવ્યા મુજબ, તેના પિતા મૂળચંદના અવસાન પહેલાં તે પોતે ગુરસહાઈ રોડ પર પોતાની દુકાન ચલાવતો હતો પરંતુ મૂળચંદના અવસાન પછી તેણે પ્રશ્નવાળી દુકાનમાં પોતાનો વ્યવસાય શરૂ કર્યો અને તેણે તેના પુત્ર રાજેન્દ્ર કુમારને ગુરસહાઈ રોડ પરની દુકાનમાં સ્થાપિત કર્યો. બીજી દુકાન અંગે, તેનો કેસ એવો છે કે તે રહેણાંક મકાન છે અને દુકાન નથી પરંતુ નિયત સત્તાધિકારી દ્વારા તે સ્વીકારવામાં આવ્યું નથી. એવું પણ જણાયું છે કે સદર દુકાન પ્રશ્નવાળી દુકાનની તદ્દન નજીક છે. તમામ તથ્યો અને સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને, ટ્રાયલ કોર્ટે એવા તારણ સાથે અરજી મંજૂર કરી હતી કે મકાનમાલિકાની વાસ્તવિક જરૂરિયાત હતી જે ભાડૂઆતની સરખામણીમાં વધુ તાકીદની હતી અને તેથી તેને ખાલી કરાવવાનો હુકમ કર્યો હતો.

ભાડૂઆત-સામાવાળા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલ મંજૂર કરતી વખતે એપેલેટ કોર્ટે ઠેરવ્યું કે અરજદાર-મકાનમાલિકા એ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહી છે કે દુકાનની તેને તેના પુત્ર માટે વાસ્તવિક જરૂરિયાત હતી. તુલનાત્મક મુશ્કેલીના પ્રશ્ન પર એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે જો અરજી મંજૂર કરવામાં આવે તો ભાડૂઆતને વધુ મુશ્કેલી પડશે કારણ કે તે ખૂબ લાંબા સમયથી આવાસનો ભાડૂઆત રહ્યો છે. એપેલેટ કોર્ટે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં

આવેલા તારણોને ઉલટાવ્યા છે જે જોકે અનુમતિપાત્ર છે પરંતુ તેમ કરવામાં એપેલેટ કોર્ટનો સમગ્ર અભિગમ તદ્દન અયોગ્ય અને કાયદાકીય રીતે અસમર્થનીય જણાય છે. એક જગ્યાએ એપેલેટ કોર્ટે પ્રેમ પ્રકાશના ઇન્ડસ્ટ્રીયલ ટ્રેનિંગ ઇન્સ્ટિટ્યૂટ, બાંદામાંથી ઇલેક્ટ્રિકલ ટ્રેનિંગ કોર્સ કર્યાના સર્ટિફિકેટ પર એ આધારે શંકા કરવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો કે તેનું રહેઠાણ લુખ્તારા ગામ દર્શાવવામાં આવ્યું હતું જ્યારે ઇન્ડસ્ટ્રીયલ ટ્રેનિંગ ઇન્સ્ટિટ્યૂટ બાંદામાં હતી. ત્યારબાદ અન્ય એક જગ્યાએ એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે પ્રેમ પ્રકાશ પોતાની પાસે રહેલા સર્ટિફિકેટ સાથે સરકારમાં કેવા પ્રકારની નોકરી મેળવી શકે તે દર્શાવવામાં આવ્યું નથી. એપેલેટ કોર્ટને પ્રભાવિત કરનારું વધુ એક કારણ એ હતું કે પ્રેમ પ્રકાશ માટે પ્રશ્નવાળી દુકાનને અડીને આવેલી તેના પિતાની દુકાન પર તેના પિતા સાથે કામ કરવાનું શા માટે શક્ય ન બને. વધુમાં, જો કુવા (પ્રેમ પ્રકાશના પિતાની બહેનના પતિ) તેના પિતા સાથે કામ કરી શકતા હોય તો પ્રેમ પ્રકાશ પણ ત્યાં કામ કરી શક્યો હોત.

અમને જણાય છે કે પ્રેમ પ્રકાશ એક યુવાન છે જે બેરોજગાર છે. તે પરિણીત છે અને તેને બાળકો છે. તેના માટે અથવા તેની માતા માટે તેને જીવનમાં સ્વતંત્ર રીતે સ્થાપિત કરવાનું સંપૂર્ણ વાજબીપણું છે. તેને તેના પિતા સાથે તેમની નાની દુકાનમાં સોનીકામ અને નાણાં ધીરવાના કામમાં જોડાવા માટે દબાણ કરી શકાય નહીં. અમારા મતે, તે પોતાની પસંદગીનો વ્યવસાય સ્વતંત્ર રીતે શરૂ કરવા માટે હકદાર છે. એપેલેટ કોર્ટે ઉપર જણાવ્યા મુજબનો અભિપ્રાય લીધો હતો જે સ્પષ્ટપણે ખોટો અને સંપૂર્ણપણે અસ્વીકાર્ય છે.

બૈજનાથ પાસે તેણે ચોક બજારમાં ખરીદેલા મકાનમાં એક દુકાન છે તેવા અરજદારના કેસ બાબતે, સામાવાળાએ માત્ર એટલી હદે સ્વીકાર્યું હતું કે તેણે મકાન ખરીદ્યું હતું પરંતુ કોઈપણ દુકાન હોવાનો ઇનકાર કર્યો હતો. આ હકીકત સાબિત કરવા માટે, એવું જણાય છે કે અરજદાર-અપીલકર્તાએ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ દાખલ કરી હતી. એપેલેટ કોર્ટે અવલોકન કર્યું કે 'બીજી બાજુ વેચાણ દસ્તાવેજનું અવલોકન કરતાં સ્પષ્ટ થાય છે કે સામાવાળાની તરફેણમાં માત્ર મકાનનો જ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો હતો'. આ સંબંધમાં અરજદારના વિદ્વાન વકીલે અમારું ધ્યાન રેકૉર્ડ પર રહેલી વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ તરફ દોર્યું છે. વેચાણ દસ્તાવેજમાં વર્ણન એવું છે કે વેચનારે ૧૯૩૭ માં દુલીચંદ પાસેથી દુકાન સહિત મોહલ્લા ચોક બજારમાં વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ ચતુર્સીમા મુજબનું મકાન ખરીદ્યું હતું અને ઉપરોક્ત મિલકત બૈજનાથની તરફેણમાં તબદીલ કરવામાં આવી રહી હતી. તે કોઈ શંકા રાખતું નથી કે વેચાણ દસ્તાવેજ મકાન તેમજ દુકાન બંને અંગે હતો. એ જાણીને આશ્ચર્ય થાય છે કે એપેલેટ કોર્ટ એવા તારણ પર આવી કે વેચાણ દસ્તાવેજ માત્ર મકાન અંગે જ હતો. આ દસ્તાવેજનું સ્પષ્ટ ખોટું વાંચન છે. તેથી, દુકાનનો સમાવેશ કર્યા વિના વેચાણ દસ્તાવેજ માત્ર મકાન અંગે જ હતો તેવું એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા કાઢવામાં આવેલું તારણ પણ ક્ષતિગ્રસ્ત છે. આમ એ સ્પષ્ટ છે કે બૈજનાથ પાસે ચોક બજારમાં અન્ય એક દુકાન ઉપલબ્ધ છે.

અમે હવે, શરૂઆતમાં જ નિર્દેશ કરી શકીએ છીએ કે સામાવાળાના વિદ્વાન વકીલે ખૂબ જ વાજબી અને યોગ્ય રીતે સ્વીકાર્યું છે કે તેઓ અરજદારના

પુત્ર પ્રેમ પ્રકાશને સ્થાપિત કરવા માટે દુકાનની વાસ્તવિક જરૂરિયાત સામે કોઈ વિવાદ કરશે નહીં. જોકે તેમણે રજૂઆત કરી છે કે ભાડૂઆત અને મકાનમાલિકની તુલનાત્મક મુશ્કેલીને ધ્યાનમાં લેતાં અરજી નિષ્ફળ જવાને પાત્ર છે, જે યુ.પી. અર્બન મિલિંડગ્સ (રેગ્યુલેશન ઓફ લેટિંગ, રેન્ટ એન્ડ ઇવિક્શન) રૂલ્સ, ૧૯૭૨ ના નિયમ ૧૬ ના પેટા-નિયમ (૨) ના પ્રકાશમાં ભાડૂઆતને વધુ થશે. તે સંબંધમાં પ્રસ્તુત અધિનિયમની કલમ ૨૧(૧) નો ચોથો પ્રતિબંધક નિયમ નીચે મુજબ વંચાય છે:

"૨૧. ભાડૂઆતના કબજા હેઠળના મકાનને મુક્ત કરવાની કાર્યવાહી. –
(૧) નિયત સત્તાધિકારી, તે સંબંધમાં મકાનમાલિકની અરજી પર, ભાડૂઆત હેઠળના મકાન અથવા તેના કોઈપણ નિર્દિષ્ટ ભાગમાંથી ભાડૂઆતને ખાલી કરાવવાનો હુકમ કરી શકે છે જો તેને સંતોષ થાય કે નીચેના કારણો પૈકી કોઈપણ અસ્તિત્વમાં છે એટલે કે –
xxx xxx xxx
એવી પણ શરત છે કે નિયત સત્તાધિકારી, ખુલાસામાં પૂરી પાડવામાં આવેલી બાબતો સિવાય, અરજી મંજૂર કરવાથી ભાડૂઆતને થનારી સંભવિત મુશ્કેલી વિરુદ્ધ અરજી નામંજૂર કરવાથી મકાનમાલિકને થનારી સંભવિત મુશ્કેલીને ધ્યાનમાં લેશે અને તે હેતુ માટે નિર્ધારિત કરવામાં આવે તેવા પરિબલોને ધ્યાનમાં રાખશે."

નિયમ ૧૬ નો પેટા-નિયમ (૨) નીચે મુજબ ટાંકવામાં આવ્યો છે:

"૧૬. અંગત જરૂરિયાતના આધારે મુક્ત કરવા માટેની અરજી [કલમો
૨૧(૧)(એ) અને ૩૪(૮)] -

(૧) XXX XXX

(૨) કોઈપણ વ્યવસાયના હેતુઓ માટે ભાડે આપવામાં આવેલી
ઈમારતના સંદર્ભમાં કલમ ૨૧ ના પેટા-કલમ (૧) ના ખંડ (એ) હેઠળ
મુક્ત કરવાની અરજી પર વિચાર કરતી વખતે, નિયત સત્તાધિકારી નીચે
મુજબના તથ્યોને પણ ધ્યાનમાં રાખશે -

(એ) ભાડૂઆત સામાવાળો, અથવા મૂળ ભાડૂઆત કે જેના વારસદાર
સામાવાળા છે, તે મકાનમાં પોતાનો વ્યવસાય ચલાવી રહ્યો છે ત્યારથી
જેટલો સમયગાળો વધુ લાંબો હશે, તેટલું જ અરજી મંજૂર કરવાનું
વાજબીપણું ઓછું રહેશે;

(બી) જ્યાં ભાડૂઆત પાસે યોગ્ય આવાસ ઉપલબ્ધ હોય કે જ્યાં તે
નોંધપાત્ર નુકસાન વિના પોતાનો વ્યવસાય ખસેડી શકે ત્યાં અરજી મંજૂર
કરવાનું વધુ વાજબીપણું રહેશે;

(સી) ભાડે આપેલ પરિસરમાં શરૂ કરવા માટે પ્રસ્તાવિત વ્યવસાય
ઉપરાંત મકાનમાલિકનો પોતાનો હાલનો વ્યવસાય જેટલો મોટો હશે,
તેટલું જ અરજી મંજૂર કરવાનું વાજબીપણું ઓછું રહેશે, અને આવા કેસમાં
અરજી મંજૂર કરવામાં આવે તો પણ, નિયત સત્તાધિકારી ભાડૂઆતની
અરજી પર એવી શરત લાદી શકે છે જ્યાં મકાનમાલિક પાસે અન્ય
આવાસ ઉપલબ્ધ હોય (ભલે તે અધિનિયમને આધીન હોય કે ન હોય) જે

તેના પોતાના પ્રસ્તાવિત વ્યવસાય માટે યોગ્ય નથી પરંતુ ભાડૂઆતના હેતુને પૂર્ણ કરી શકે છે, કે મકાનમાલિક તે આવાસ નિયત સત્તાધિકારી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવનાર વાજબી ભાડે ભાડૂઆતને ભાડે આપશે; (ડી) જ્યાં મકાનમાલિકના પુરુષ વંશપરંપરાગત વંશજના પુત્ર અથવા અપરિણીત અથવા વિધવા અથવા છૂટાછેડા લીધેલ અથવા ન્યાયિક રીતે અલગ થયેલી પુત્રી, મકાન મૂળરૂપે ભાડે આપવામાં આવ્યું તે પછી, તેનું તકનીકી શિક્ષણ પૂર્ણ કર્યું હોય અને સરકારી નોકરીમાં રોકાયેલ ન હોય, અને સ્વરોજગારમાં જોડાવા માંગતા હોય, તેમની જરૂરિયાતને યોગ્ય વિચારણા આપવામાં આવશે.

(૩) xxx xxx"

ઉપરોક્ત નોંધાયેલા પેટા-નિયમમાં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ પર વિચારણા કરતાં પહેલાં, અમે વાસ્તવિક પરિસ્થિતિનું વિશ્લેષણ કરી શકીએ છીએ. બંને પક્ષો મોટા પરિવારો ધરાવે છે. સામાવાળા બૈજનાથના પિતા લાંબા સમયથી કરિયાણાની દુકાન ચલાવતા હતા. આ દુકાન અરજદાર દ્વારા વર્ષ ૧૯૭૭ માં ખરીદવામાં આવી હતી. તેના પતિએ પણ તે જ સમયે એક દુકાન ખરીદી હતી જે વિવાદિત દુકાનને અડીને આવેલી છે. તેઓ સોની છે અને પોતાની દુકાનમાં નાણાં ધીરવાનો વ્યવસાય પણ ચલાવે છે. અરજદારનાં બાળકો સમય જતાં મોટાં થયાં છે અને તે દરમિયાન પ્રેમ પ્રકાશના લગ્ન થયા હતા અને તેને બાળકો છે. પ્રેમ પ્રકાશ સૌથી મોટો પુત્ર છે. તે બેરોજગાર છે. તેને તેનાથી નાના બીજા બે ભાઈઓ છે. જ્યાં સુધી બૈજનાથનો સંબંધ છે, શરૂઆતમાં તેના પિતા વિવાદિત

આવાસમાં પોતાની દુકાન ચલાવતા હતા. બૈજનાથ ગુરસહાઈ રોડ પર અલગથી પોતાની દુકાન ચલાવતો હતો. આમ તેનો વ્યવસાય અને દુકાન તેના પિતા મૂળચંદથી અલગ હતા. પરંતુ મૂળચંદના અવસાન પર તેણે પ્રશ્નવાળી દુકાનમાં પોતાનો વ્યવસાય શરૂ કર્યો અને ગુરસહાઈ રોડ પર તેના દ્વારા ચલાવવામાં આવતી દુકાનમાં તેના પુત્રને સ્થાપિત કર્યો. તેની પાસે ચોક બજારમાં પણ એક દુકાન છે જે હકીકત તેના વેચનાર દ્વારા તેની તરફેણમાં કરવામાં આવેલા વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા સારી રીતે સ્થાપિત થાય છે. રેકૉર્ડ પરના પુરાવા પરથી એ પણ જાણવા મળે છે કે આ વિસ્તારની આસપાસ અન્ય દુકાનો પણ આવેલી છે. તેથી, એવું કહી શકાય નહીં કે તે તે વિસ્તારમાં પોતાની દુકાન ચલાવી શકતો નથી જેવું કે નિયત સત્તાધિકારી દ્વારા તારણ કાઢવામાં આવ્યું હતું. વાસ્તવમાં, પ્રત્યુત્તર એક્ઝિડેવિટ પૈકી એકમાં એવું દર્શાવવામાં આવ્યું છે કે ચોક બજારની કેટલીક દુકાનોમાં તે ટેલરિંગ સ્કૂલ પણ ચલાવી રહ્યો છે. ભલે ગમે તે હોય, હકીકત એ રહે છે કે ભાડૂઆત હેઠળની દુકાન સિવાય ઓછામાં ઓછી એક દુકાન ભાડૂઆત પાસે ઉપલબ્ધ છે જે હકીકત તેણે શરૂઆતમાં છુપાવવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો. વાસ્તવમાં, તે પોતે શરૂઆતમાં ગુરસહાઈ રોડ પરની અન્ય એક દુકાનમાં પોતાના અલગ વ્યવસાયમાં સ્થાયી થયો હતો અને તેના પિતાના અવસાન પર તેના પુત્રની યોગ્ય વ્યવસ્થા અને રોજગાર માટે ગુરસહાઈ રોડ પરની બીજી દુકાન તેને સોંપીને પ્રશ્નવાળી દુકાનમાં ખસી ગયો હતો. તે પોતાના પુત્રને ચોક બજારમાં તેના દ્વારા ખરીદેલી દુકાનમાં ખૂબ સારી રીતે ખસેડી શક્યો હોત અથવા જો તે ગુરસહાઈ રોડ પરથી ખસવા માંગતો હોત તો તે પોતે તે દુકાનમાં ખસી શક્યો

હોત. હાલમાં, તેની પાસે બે દુકાનો છે; એક પોતાના માટે, બીજી તેના પુત્ર માટે અને ચોક બજારમાં ઓછામાં ઓછી એક વધુ દુકાન છે. જ્યાં સુધી અરજદારનો સંબંધ છે, તેની પાસે અન્ય કોઈ દુકાન નથી જ્યાં તે તેના પરિણીત પુત્રને સ્થાપિત કરી શકે જે બેરોજગાર છે. આવા સંજોગોમાં, પ્રશ્નવાળી દુકાન લાંબા સમયથી ભાડૂઆતના કબજામાં છે તે એકમાત્ર હકીકત તુલનાત્મક મુશ્કેલીનો પ્રશ્ન નક્કી કરવામાં કોઈ મહત્વપૂર્ણ અસર કરશે નહીં. એવું કહેવું કે અરજદાર-મકાનમાલિકાનો પુત્ર બેરોજગાર રહી શકે છે પરંતુ પ્રશ્નવાળી દુકાન ભાડૂઆતના કબજામાં જ રહેવી જોઈએ કે જેની પાસે ચોક બજારમાં અન્ય એક દુકાન ઉપલબ્ધ છે, તે ૧૯૭૨ ના નિયમોના નિયમ ૧૬ ના પેટા-નિયમ (૨) માં નિર્ધારિત માર્ગદર્શિકા અને કસોટીઓ પર ટકી શકશે નહીં.

યુ.પી. અર્બન બિલ્ડિંગ્સ (રેગ્યુલેશન ઓફ લેટિંગ, રેન્ટ એન્ડ ઇવિક્શન) રૂલ્સ, ૧૯૭૨ ના નિયમ ૧૬ નું સાદું વાંચન સ્પષ્ટ કરે છે કે નિયમ માત્ર અમુક પરિબલો સૂચવે છે જે વાસ્તવિક જરૂરિયાતના આધારે ભાડૂઆતને ખાલી કરાવવાની અરજી પર વિચાર કરતી વખતે ધ્યાનમાં લેવાના હોય છે. અગાઉ ટાંકવામાં આવેલ નિયમ ૧૬ નો પેટા-નિયમ (૨) વ્યાપારી ઉપયોગ માટેના આવાસમાંથી ખાલી કરાવવાના કેસો સાથે સંબંધિત છે. પેટા-નિયમ (૨) નો ખંડ (એ) પૂરો પાડે છે કે, ભાડૂઆતનો સમયગાળો જેટલો વધુ હશે તેટલું અરજી મંજૂર કરવાનું વાજબીપણું ઓછું રહેશે; જ્યારે ખંડ (બી) મુજબ જો ભાડૂઆત પાસે પોતાનો વ્યવસાય ખસેડવા માટે યોગ્ય આવાસ ઉપલબ્ધ હોય, તો અરજી મંજૂર કરવાનું વાજબીપણું વધુ રહેશે. ભાડૂઆત પાસે અન્ય યોગ્ય આવાસની

ઉપલબ્ધતા, નિયમ ૧૬ ના પેટા-નિયમ (૨) ના ખંડ (એ) હેઠળ પૂરા પાડવામાં આવેલ ધ્યાનમાં લેવાના પરિબળ તરીકે ભાડૂઆતના લાંબા સમયગાળા સાથે જોડાયેલા મહત્વને હળવું કરે છે. અન્ય એક પરિબળ કે જે કેટલાક કેસોમાં ખંડ (સી) હેઠળ સુસંગત હોઈ શકે છે તે એ છે કે જ્યાં મકાનમાલિકનો હાલનો વ્યવસાય સ્થાપિત કરવા માટેના પ્રસ્તાવિત વ્યવસાયને બાદ કરતાં ખૂબ મોટો અને વિસ્તૃત હોય, ત્યાં અરજી મંજૂર કરવાનું ઓછું વાજબીપણું રહેશે. પેટા-ખંડ (સી) પાછળનો વિચાર સ્પષ્ટ છે એટલે કે જ્યાં મકાનમાલિક મોટો વ્યવસાય ચલાવતો હોય ત્યાં ખૂબ લાંબા સમયથી નાનો વ્યવસાય કરતા ભાડૂઆતને ઉખેડીને વ્યવસાયના વિસ્તરણ અથવા વૈવિધ્યકરણ માટે ખાલી કરાવવાનો આશરો લઈ શકાતો નથી. આવી પરિસ્થિતિમાં જો ખાલી કરવાનો હુકમ કરવામાં આવે તો તે ચોક્કસપણે ભાડૂઆતને વધુ મુશ્કેલી પહોંચાડવા માટે બંધાયેલ છે.

હાથ પરના કેસમાં અમે શોધીએ છીએ કે સામાવાળાની ભાડૂઆતનો સમયગાળો નિઃશંકપણે લાંબો હોવા છતાં, તેની પાસે અન્ય દુકાનની ઉપલબ્ધતા જ્યાં તે પોતાનો વ્યવસાય સારી રીતે ખસેડી શકે છે જેવું કે નિયત સત્તાધિકારી દ્વારા જણાયું છે, તે વિવાદિત આવાસમાં ભાડૂઆતની લંબાઈના પરિબળને તટસ્થ બનાવે છે. અમે વધુમાં શોધીએ છીએ કે મકાનમાલિકણ પાસે અન્ય કોઈ દુકાન નથી જ્યાં તે તેના પુત્રને સ્થાપિત કરી શકે જે પરિણીત અને બેરોજગાર છે. રેકૉર્ડ પર એવું દર્શાવવા માટે કંઈ નથી કે પ્રેમ પ્રકાશના પિતાનો વ્યવસાય એટલો મોટો છે અથવા તે ખૂબ સમૃદ્ધ વ્યવસાય છે જેથી નિયમ

૧૬(૨) ના ખંડ (સી) ની લાગુ પડવાની ક્ષમતા આકર્ષિત થાય. અગાઉ અવલોકન કર્યા મુજબ એ સ્પષ્ટ છે કે નિયમો, ૧૯૭૨ ના નિયમ ૧૬ ના પેટા-નિયમ (૨) ના ખંડ (એ) હેઠળ પૂરો પાડવામાં આવેલ ભાડૂઆતનો સમયગાળો એ કેસના અન્ય તથ્યો અને સંજોગોના સંદર્ભમાં ધ્યાનમાં લેવાના પરિબળો પૈકી માત્ર એક પરિબળ છે. ભાડૂઆતને ખાલી કરવાનો હુકમ કરવો કે નહીં તે નક્કી કરવા માટે તે એકમાત્ર માપદંડ અથવા નિર્ણાયક પરિબળ હોઈ શકે નહીં. સામાવાળા વતી ઉપયોગમાં લેવાયેલા નિયમ ૧૬ ના પ્રકાશમાં તથ્યોને ધ્યાનમાં લેતાં, અમે શોધીએ છીએ કે તેમાં પૂરી પાડવામાં આવેલી માર્ગદર્શિકા અનુસાર પછું મકાનમાલિકાના બેરોજગાર પુત્રની તરફેણમાં નમે છે જેની જરૂરિયાત ચોક્કસપણે વાસ્તવિક છે અને અમારી સમક્ષ સામાવાળા દ્વારા પણ તે સ્વીકારવામાં આવી છે. એ ઉલ્લેખ કરી શકાય કે અમે નિયમોના નિયમ ૧૬ ના પેટા-નિયમ (૨) ના ખંડ (ડી) ને ધ્યાનમાં લેતા નથી; જ્યાં દુકાન મુક્ત કરવાની તરફેણમાં ધ્યાનમાં રાખવાનું અન્ય એક પરિબળ એ છે કે જો વ્યક્તિ પાસે તેના જમા પાસામાં કોઈ તકનીકી શિક્ષણ હોય પરંતુ તે કોઈપણ સરકારી સેવામાં રોકાયેલ ન હોય અને સ્વરોજગારમાં જોડાવા માંગતો હોય.

અરજદારે દર્શાવ્યું હતું કે તેના પુત્ર પ્રેમ પ્રકાશે ઘરગથ્થુ ઇલેક્ટ્રિકલ વાયરિંગમાં તાલીમ અભ્યાસક્રમ પૂર્ણ કર્યો હતો અને ઔદ્યોગિક તાલીમ સંસ્થા, બાંદામાંથી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યું હતું. તેને કોઈ સરકારી નોકરી મળી ન હતી અને તે ઇલેક્ટ્રિકલ સામાન અને વાસણોની દુકાન શરૂ કરીને સ્વરોજગાર મેળવવા માંગતો હતો. નિયત સત્તાધિકારીએ આ પરિબળ ધ્યાનમાં લીધું હતું પરંતુ અમને

જાણાય છે કે એપેલેટ કોર્ટે પ્રેમ પ્રકાશ સંબંધિત પ્રમાણપત્ર હોવાની હકીકત પર શંકા વ્યક્ત કરી હતી કારણ કે તેનું રહેઠાણ લુપ્તારા ગામ દર્શાવવામાં આવ્યું હતું, જે ગામ પણ નિર્વિવાદપણે બાંદા જિલ્લામાં આવે છે. એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા એવું પણ અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે પ્રેમ પ્રકાશ ઔદ્યોગિક તાલીમ સંસ્થા, બાંદામાંથી મેળવેલા પ્રમાણપત્રના આધારે કઈ સરકારી નોકરી મેળવી શકે તે દર્શાવી શકાયું નથી. આ મુદ્દા પ્રત્યેનો સમગ્ર અભિગમ ગેરમાર્ગે દોરનારો હતો. ભલે ગમે તે હોય, અમે સ્પષ્ટ કરીએ છીએ કે પ્રેમ પ્રકાશ તકનીકી રીતે શિક્ષિત હોવાના પરિબળને બાકાત રાખીને પણ, અન્યથા પણ અમને જણાય છે કે નિયમોના નિયમ ૧૬ ના પ્રકાશમાં અને તુલનાત્મક મુશ્કેલીની પૃષ્ઠભૂમિમાં તેને ધ્યાનમાં લેતાં મકાનમાલિકાણી જરૂરિયાત અને આવશ્યકતા વાસ્તવિક છે, જે ખાલી કરવાની અરજી નામંજૂર કરવાના સંજોગોમાં મકાનમાલિકાણે વધુ થશે.

ઉપરોક્ત ચર્ચાઓના પ્રકાશમાં અમે માનીએ છીએ કે ટ્રાયલ કોર્ટે અરજદાર-મકાનમાલિકાણી અરજી મંજૂર કરતો હુકમ રદ કરવામાં એપેલેટ કોર્ટે ભૂલ કરી હતી અને હાઈકોર્ટે પણ આ બાબતને ચાંત્રિક રીતે હાથ ધરવામાં ભૂલ કરી હતી.

પરિણામે, સમગ્ર કાર્યવાહીના ખર્ચ સાથે અપીલ મંજૂર કરવામાં આવે છે. હાઈકોર્ટે તેમજ એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમો રદ કરવામાં આવે છે અને મુનસિફ (નિયત સત્તાધિકારી) બાંદા દ્વારા ભાડૂઆત-બૈજનાથને ખાલી કરાવવા માટે અરજદારની અરજી મંજૂર કરતો હુકમ પુનઃસ્થાપિત કરવામાં

આવે છે.

દુકાન લાંબા સમયથી સામાવાળા નં. ૨ ના કબજામાં હોવાથી, અમે તેને બાકી ભાડું, જો કોઈ હોય તો, તે તમામ ચૂકવી દેવા પર અને તે નિયમિતપણે ચૂકવવાનું ચાલુ રાખવા પર તથા આજથી ચાર અઠવાડિયાના સમયગાળામાં આ કોર્ટમાં તે મતલબની સામાન્ય બાંહેધરી રજૂ કરવા પર, અરજદાર-મકાનમાલિકણને તેનો ખાલી કબજો સોંપવા માટે ચાર મહિનાનો સમય આપીએ છીએ.

અપીલ 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.

=====