**અસ્વીકરણ:** સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઇ 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.

==========

**શેખ નૂર અને અન્ય**

**વિરુદ્ધ**

**શેખ જી.એસ. ઈબ્રાહિમ (મૃતક) એલઆરએસ મારફતે**

**ઓગસ્ટ ૪, ૨૦૦૩**

**[આર. સી. લાહોટી અને અશોક ભાન, ન્યાયમૂર્તિઓ]**

*ભાડા નિયંત્રણ અને ખાલી કરાવવા બાબત (Rent Control and Eviction):બોમ્બે રેન્ટ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેટ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭:મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલે પ્રોપર્ટી ટેક્સ ન ચૂકવવા બદલ મિલકત ટાંચમાં લીધી (attached) અને તેની હરાજી કરી – ભાડું વસૂલવા માટે અધિકૃત મહિલાએ હરાજીમાં મિલકત ખરીદી – ત્યારબાદ વર્તમાન મકાનમાલિકને*

*ટ્રાન્સફર કરી – ભાડું ચૂકવવામાં ડિફોલ્ટના કારણોસર ખાલી કરાવવાની (eviction) અરજી દાખલ કરવામાં આવી – ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા મંજૂર – અપીલીય અદાલત અને હાઇકોર્ટ દ્વારા સમર્થન – કાયદેસરતા – હરાજી/વેચાણ – તેને પડકાર – ટ્રાન્સફરી (transferee) ને ભાડાની બાકી રકમ વસૂલવાના અધિકારો સોંપવા – માન્યતા – કોર્ટે ઠેરવેલ કે: સાબિતીનો બોજો ભાડૂતો પર હતો – તેઓએ સંબંધિત સત્તાવાળાઓ સમક્ષ પણ ફરિયાદ નોંધાવી હતી – વેચાણને રદ કરતા સત્તાવાળાઓના કોઈ પુરાવા/તારણોની ગેરહાજરીમાં, એવું માની શકાય કે તેણે માન્ય ટાઇટલ પ્રાપ્ત કર્યું હતું – જ્યારે ટ્રાન્સફરરે (transferor) ટ્રાન્સફરી–મકાનમાલિકની તરફેણમાં બાકી રકમ વસૂલવાનો અધિકાર સોંપ્યો હોય, ત્યારે તે ભાડાની બાકી રકમ તરીકે તે વસૂલવા માટે હકદાર છે – ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ – કલમ ૧૦૯ – એવિડન્સ એક્ટ.*

*શબ્દો અને શબ્દસમૂહો:'લેણું (debt due)' – નો અર્થ ભાડા નિયંત્રણ કાયદાના સંદર્ભમાં.*

દાવાવાળી મિલકતના મૂળ માલિક/મકાનમાલિક પાકિસ્તાન ચાલ્યા ગયા હતા અને તેમના વતી ભાડું એકત્ર કરવા માટે 'એફ (F)', એક મહિલાને અધિકૃત કરી હતી. પાછળથી, મિલકતના સંદર્ભમાં બાકી કરવેરા જમા કરવામાં નિષ્ફળતા

પર, મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલે, ટાંચ વોરંટ (warrant of attachment) નો અમલ કર્યો અને વિવાદિત મિલકત જાહેર હરાજી દ્વારા વેચી. 'એફ' એ હરાજીના વેચાણમાં સદર મિલકત ખરીદી અને તેને સામાવાળા / પ્રતિવાદી–મકાનમાલિક, ટ્રાન્સફરીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરી અને ભાડાની બાકી રકમની વસૂલાતનો અધિકાર પણ સોંપ્યો, અને ટ્રાન્સફરર–મહિલા દ્વારા ભાડૂતોને ભાડાની બાકી રકમની ચુકવણી માટે નોટિસ પણ જારી કરવામાં આવી હતી. અપીલકર્તા–ભાડૂતોએ ન તો સામાવાળા / પ્રતિવાદીને મકાનમાલિક તરીકે માન્યતા આપી અને ન તો ભાડું/બાકી રકમની ચુકવણી કરી. તેથી મકાનમાલિક દ્વારા ડિફોલ્ટ અને બોનાફાઇડ (શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની) જરૂરિયાતના કારણોસર ખાલી કરાવવા માટે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો જેને ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા ડિફોલ્ટના કારણોસર મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં સામાવાળા / પ્રતિવાદીને 'એફ' પાસેથી ટ્રાન્સફરી તરીકે મિલકતના માલિક તરીકે ઠરાવવામાં આવ્યા હતા. અપીલીય અદાલત દ્વારા ખાલી કરાવવાના હુકમની પુષ્ટિ કરવામાં આવી હતી. નારાજ થઈને, ભાડૂતોએ રીટ પિટિશનો દાખલ કરીને હુકમને પડકાર્યો હતો, જેને હાઇકોર્ટ દ્વારા નકારી કાઢવામાં આવી હતી. આથી વર્તમાન અપીલો છે.

અપીલકર્તાઓ વતી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે 'એફ' માત્ર ભાડું એકત્ર કરનાર હતી અને માલિક/મકાનમાલિક ન હતી; કે મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ

મ્યુનિસિપલ કરવેરાની બાકી રકમના બદલામાં મિલકતને ટાંચમાં લઈ શકે નહીં; કે કારણ કે 'એફ' ની તરફેણમાં વેચાણ મિલીભગતવાળું/છેતરપિંડીવાળું હતું, તે મિલકતની માલિક બની શકી ન હતી અને તે ટ્રાન્સફરીને માન્ય ટાઇટલ આપી શકી ન હતી; કે મિલકત ઇવેક્યુઇ મિલકત (evacuee property) હોવાથી, તેને મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ દ્વારા વેચી શકાતી નથી; કે મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ દ્વારા થયેલ વેચાણ કાયદાની દ્રષ્ટિએ કોઈ વેચાણ ન હતું; અને કે વેચાણ પહેલાના ભાડાની બાકી રકમ ટ્રાન્સફરી દ્વારા ભાડાની બાકી રકમ તરીકે વસૂલ કરી શકાતી નથી કારણ કે તે લેણાંના (debt due) સ્વરૂપની હતી.

અપીલોને નકારી કાઢતા, કોર્ટે **કોર્ટે ઠેરવેલ કે:**

૧.૧. મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ દ્વારા 'એફ' (મૂળ માલિક દ્વારા તેના વતી ભાડું વસૂલવા માટે અધિકૃત મહિલા) ની તરફેણમાં કરવામાં આવેલું વેચાણ મિલીભગતવાળું, છેતરપિંડીવાળું અને યોગ્ય ઔપચારિકતાઓનું પાલન કર્યા વિનાનું હતું, તે સાબિત કરવાનો બોજો અપીલકતા ઓ પર હતો. ચીફ ઓફિસર, મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ દ્વારા તેની તરફેણમાં જારી કરાયેલ સેલ સર્ટિફિકેટના આધારે તે દાવાવાળી જગ્યાની માલિક બની ન હતી તે સાબિત કરવાનું તેમના પર હતું. જોકે અપીલકર્તાઓએ કલેક્ટર અને મહારાષ્ટ્ર સરકારને ફરિયાદો કરીને મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ દ્વારા હાથ ધરવામાં આવેલી હરાજીને પડકારી હતી, જોકે, એ દર્શાવવા માટે રેકોર્ડ પર એવું કંઈ નથી કે તે ફરિયાદોના અનુસંધાનમાં

'એફ' ની તરફેણમાં થયેલ વેચાણ બાજુ પર રાખવામાં આવ્યું હતું. અપીલકર્તાઓએ પહેલાથી જ તેની તરફેણમાં વેચાણની માન્યતાને પડકારવા માટે ફોરમ પસંદ કરી લીધું હતું અને અપીલકર્તાઓએ સત્તાવાળાઓ દ્વારા શું પગલાં લેવામાં આવ્યા છે તે જણાવ્યું ન હોવાથી, એવું માની શકાય કે સરકાર તેમજ કલેક્ટર દ્વારા વેચાણ બાજુ પર રાખવા માટે કોઈ પગલાં લેવામાં આવ્યા ન હતા. વધુમાં, વર્તમાન કાર્યવાહીમાં અપીલકર્તાઓ ચીફ ઓફિસર, મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ દ્વારા કરવામાં આવેલા વેચાણની માન્યતાને પડકારવા માટે હકદાર ન હતા. અપીલકર્તાઓ વેચાણને પડકારતા ઘોષણા માટેનો અલગ દાવો દાખલ કરીને આમ કરી શક્યા હોત જે તેઓએ કર્યું ન હતું. [૨૦૯–બી, ડી–ઈ]

૧.૨. જ્યાં સુધી 'એફ' ની તરફેણમાં યોજાયેલ હરાજીનું વેચાણ બાજુ પર રાખવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એવું કહી શકાય નહીં કે તેણે વિવાદિત મિલકત પર માન્ય ટાઇટલ પ્રાપ્ત કર્યું નથી. મિલકતમાં માન્ય ટાઇટલ પ્રાપ્ત કર્યા પછી તેને ગમે તે વ્યક્તિની તરફેણમાં મિલકત ટ્રાન્સફર કરવાનો સંપૂર્ણ અધિકાર હતો. સામાવાળા/પ્રતિવાદીની તરફેણમાં તેના દ્વારા કરવામાં આવેલા વેચાણને પણ પડકારવામાં આવ્યું ન હતું. તેના દ્વારા સામાવાળા/પ્રતિવાદીની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ કોઈ ખામીથી પીડાય છે તે દર્શાવવા માટે રેકોર્ડ પર કંઈ લાવવામાં આવ્યું નથી. આથી, ચીફ ઓફિસર, મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ દ્વારા કરવામાં આવેલ ટ્રાન્સફર એક માન્ય વ્યવહાર હતો અને પરિણામે સામાવાળા/

પ્રતિવાદીની તરફેણમાં તેના દ્વારા કરવામાં આવેલ વેચાણ પણ મિલકતનું માન્ય ટ્રાન્સફર હતું. [૨૦૯–એફ–એચ]

૧.૩. મિલકત ઈવેક્યુઇ મિલકત બની ગઈ હતી તેવી કોઈ પ્લીડિંગ્સની ગેરહાજરીમાં અથવા તેના પુરાવાની ગેરહાજરીમાં, એવું ઠરાવી શકાય નહીં કે મિલકત ઈવેક્યુઇ મિલકત હતી જેને મિલકત પર બાકી રહેલા મ્યુનિસિપલ કરવેરાની વસૂલાત માટે ટાંચમાં લઈ શકાતી ન હતી અને વેચી શકાતી ન હતી. [૨૧૦–બી]

૧.૪. ટ્રાન્સફર પર મિલકત માટે ટ્રાન્સફરી ભાડા તરીકે બાકી રકમ વસૂલ કરવા માટે હકદાર નથી સિવાય કે બાકી રકમ વસૂલવાનો અધિકાર પણ ટ્રાન્સફર કરવામાં આવે. જો બાકી રકમ વસૂલવાનો અધિકાર સોંપવામાં આવે છે, તો ટ્રાન્સફરી/મકાનમાલિક તે બાકી રકમને ભાડા તરીકે વસૂલ કરી શકે છે અને જો ચૂકવવામાં ન આવે તો તે બાકી રકમ માટે પણ ભાડા કાયદા હેઠળ ખાલી કરાવવાની અરજી જાળવી શકે છે. કારણ કે પ્રસ્તુત કિસ્સામાં, સામાવાળા / પ્રતિવાદી ટ્રાન્સફરીની તરફેણમાં બાકી રકમ વસૂલવાના અધિકારની સોંપણી હતી તેથી તે ભાડાની બાકી રકમ તરીકે તે વસૂલવા હકદાર હતો. જો તે સમયગાળાને ધ્યાનમાં લેવામાં આવે તો ભાડૂત/અપીલકર્તાઓ ચોક્કસપણે છ

મહિનાથી વધુ સમય માટે ભાડાની બાકી રકમમાં હતા અને ડિફોલ્ટના કારણોસર વિવાદિત જગ્યામાંથી ખાલી કરાવવાને પાત્ર બન્યા હતા. [૨૧૪–ડી–એફ]

રામચંદર નરસે એન્ડ કો. વિરુદ્ધ વામનરાવ શેનોય યુજે (એસસી) ૭૦(૬૯) અને સદ્દી ક્રિષ્ના રેડ્ડી વિરુદ્ધ નલ્લમીલી વેંકટા રેડ્ડી અને અન્ય, [૧૯૮૨] ૩ એસ.સી.સી. ૩૬૪; ગિરધારીલાલ (મૃતક) એલઆરએસ મારફતે વિરુદ્ધ હુકમ સિંહ અને અન્ય, એ.આઇ.એર. (૧૯૭૭) એસ.સી. ૧૨૯ અને એન.એમ. એન્જિનિયર અને અન્ય વિરુદ્ધ નરેન્દ્ર સિંહ વિરડી અને અન્ય, એ.આઇ.એર. (૧૯૯૫) એસ.સી. ૪૪૮, પર આધાર રાખવામાં આવેલ. રામ પ્રકાશ ઘાઈ વિરુદ્ધ કરમ ચંદ, એ.આઇ.એર. (૧૯૬૩) અલ્હાબાદ ૪૭; ચંપક લાલ ડાહ્યાભાઈ નતાલી અને અન્ય વિરુદ્ધ સરસ્વતીબેન અને અન્ય, એ.આઇ.એર. (૧૯૭૭) ગુજરાત ૪૮; અને પ્રતાપ મુક્તાસા ટાંક વિરુદ્ધ વિષ્ણુ ગોપાલ પાઠક, (૧૯૯૭) બોમ્બે આર.સી. ૪૧૬, ને મંજૂરી આપવામાં આવી.

દીવાની અપીલ અધિકારક્ષેત્ર: સિવિલ અપીલ નં. ૫૪૮૫–૮૬ ઓફ ૧૯૯૩. ડબલ્યુ.પી. નં. ૨૫૫૦ અને ૨૫૬૭ ઓફ ૧૯૯૨ માં મુંબઈ હાઇકોર્ટના તારીખ ૨૯.૬.૧૯૯૩ ના ચુકાદા અને હુકમમાંથી. અપીલકર્તાઓ તરફથી અલ્ટેમિશ રેઈન અને કે. કે. ગુપ્તા. સામાવાળા / પ્રતિવાદી નં. ૨ તરફથી વિજય કુમાર,

ત્રિપુરારી રે અને વિશ્વજીત સિંહ. સામાવાળા / પ્રતિવાદી નં. ૧ તરફથી ઈમ્તિયાઝ અહેમદ, સુશ્રી નગ્મા ઈમ્તિયાઝ અને વી. એન. રઘુપતિ.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ ભાન દ્વારા આપવામાં આવેલ ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલ ખાલી કરાવવાના હુકમથી, જેની પ્રથમ અપીલીય અદાલત અને બાદમાં હાઇકોર્ટ દ્વારા યોગ્ય રીતે પુષ્ટિ કરવામાં આવી હતી, તેનાથી નારાજ થઈને ભાડૂત/અપીલકર્તાઓએ (ત્યારપછી 'અપીલકર્તાઓ' તરીકે ઓળખાશે) આ અપીલો દાખલ કરી છે. નીચેની અદાલતોએ એક સામાન્ય હુકમ દ્વારા કાર્યવાહીનો નિકાલ કર્યો છે કારણ કે બંને કેસોમાં સામેલ તથ્યો અને કાયદાનો મુદ્દો સમાન છે. બંને અપીલોનો સામાન્ય હુકમ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવી રહ્યો છે. ટૂંકમાં તથ્યો આ મુજબ છે: ભુસાવળના સિટી સર્વે નં. ૧૯૦૦ પરનું મકાન નં. ૨૬૯૦ એ દાવાવાળી જગ્યા છે. શ્રી મોહમ્મદ યાહ્યા માલિક હતા. તેમણે વર્ષ ૧૯૪૬ માં અપીલકર્તાઓને મિલકત ભાડે આપી હતી. ભાગલા પછી મોહમ્મદ યાહ્યા વર્ષ ૧૯૪૭ માં પાકિસ્તાન ચાલ્યા ગયા. તેઓ વર્ષ ૧૯૫૭ માં ભારત આવ્યા અને ભાડાની બાકી રકમ એકત્રિત કરી. ભવિષ્ય માટે તેમણે ભાડૂતોને નિર્દેશ આપ્યો કે ભાડું ફાતિમાબીને ચૂકવવામાં આવે. અપીલકર્તાઓએ આ વ્યવસ્થા સ્વીકારી અને ફાતિમાબીને ભાડું ચૂકવવાનું શરૂ કર્યું. ભાડૂતો દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર મ્યુનિસિપલ કરવેરા સદર મકાનના સંદર્ભમાં ચૂકવવામાં આવ્યા ન હતા અને મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ, ભુસાવળ દ્વારા ટાંચ વોરંટ (warrant of

attachment) જારી કરવામાં આવ્યું હતું. તે વોરંટના અમલમાં વિવાદિત મકાનને જાહેર હરાજી દ્વારા વેચવાનો હુકમ કરવામાં આવ્યો હતો. ફાતિમાબીએ હરાજીમાં વિવાદિત મકાન ખરીદ્યું. તેની તરફેણમાં વેચાણ કન્ફર્મ થયું હતું. ૧૫મી એપ્રિલ, ૧૯૭૬ ના રોજ તેણે સામાવાળા / પ્રતિવાદી શેખ ઘાસુ શેખ ઈબ્રાહિમ (મૃતક) એલઆરએસ મારફતે (ત્યારપછી 'સામાવાળા / પ્રતિવાદી' તરીકે ઓળખાશે) ની તરફેણમાં તેના માલિકી હકો ટ્રાન્સફર કર્યા. ૧૬.૪.૧૯૭૬ ના રોજ ફાતિમાબીએ અપીલકર્તાઓને એક પત્ર લખીને જાણ કરી કે તેણે મિલકતમાં તેના અધિકારો સામાવાળા / પ્રતિવાદીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કર્યા છે અને ભાડૂતોને ટ્રાન્સફરની તારીખ પહેલાં બાકી રહેલું ભાડું તેમજ ભવિષ્યનું ભાડું સામાવાળા / પ્રતિવાદીને ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપ્યો. આ એટોર્નમેન્ટનો (attornment) પત્ર અપીલકર્તાઓને મળ્યો હતો. સામાવાળા / પ્રતિવાદી–મકાનમાલિકે ત્યારબાદ ભાડૂતોને નોટિસ જારી કરીને તેમના કબજામાં રહેલા મકાનો માટે બાકી રહેલું ભાડું ચૂકવવા જણાવ્યું. અપીલકર્તાઓએ સામાવાળા / પ્રતિવાદીને તેમના મકાનમાલિક તરીકે સ્વીકારવાનો અને ભાડું ચૂકવવાનો ઇનકાર કર્યો. ત્યારબાદ, સામાવાળા / પ્રતિવાદીએ અપીલકર્તાઓ સામે (૧) કે અપીલકર્તાઓ ડિફોલ્ટર હતા કારણ કે તેઓ છ મહિનાથી વધુ સમય માટે બાકી ભાડું ચૂકવવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા અને (૨) કે સામાવાળા / પ્રતિવાદીને તેમના અંગત ભોગવટા માટે બોનાફાઇડ (શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વક) મકાનની જરૂર હતી તેવા કારણોસર અલગ દાવા દાખલ કર્યા.

નોટિસની બજવણી પછી અપીલકર્તાઓ હાજર થયા. સામાવાળા / પ્રતિવાદીએ જણાવ્યું હતું તેમ તેઓ ભાડાની બાકી રકમમાં હતા તે હકીકતનો તેઓએ ગંભીરતાથી વિવાદ કર્યો ન હતો. તેઓએ સામાવાળા / પ્રતિવાદીના ટાઇટલ અને તેની સાથે મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચેના સંબંધનો ઇનકાર કર્યો. તેઓએ ફાતિમાબી દ્વારા તેમની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ ખતને પણ પડકાર્યું. તેઓએ એવું પણ જણાવ્યું કે મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ દ્વારા વિવાદિત મિલકતનું ફાતિમાબીને કરવામાં આવેલ ટ્રાન્સફર ગેરકાયદેસર હોવાથી કાયદાની દ્રષ્ટિએ કોઈ વેચાણ ન હતું. તેમના મતે ફાતિમાબીએ ઘર છેતરપિંડીથી તેની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરાવ્યું હતું. કે ફાતિમાબી માત્ર ભાડું મેળવવા માટે હકદાર હતી. તેઓએ તેને સદર ઘરની માલિક તરીકે સ્વીકારી ન હતી. તેઓએ સામાવાળા / પ્રતિવાદીના ટાઇટલને પડકાર્યું અને જ્યાં સુધી તે અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતી સક્ષમ અદાલતમાંથી પોતાનું ટાઇટલ નક્કી ન કરાવે ત્યાં સુધી તેને ઘરના માલિક તરીકે સ્વીકારવાનો ઇનકાર કર્યો.

આ પ્લીડિંગ્સ (pleadings) પર કેટલાક મુદ્દાઓ ઘડવામાં આવ્યા હતા. ટ્રાયલ કોર્ટે ઠરાવ્યું કે સામાવાળા / પ્રતિવાદી ફાતિમાબી પાસેથી ટ્રાન્સફરી હોવાના નાતે દાવાવાળી જગ્યાના માલિક બની ગયા હતા. બોનાફાઇડ અથવા અંગત ભોગવટાનું કારણ નકારી કાઢવામાં આવ્યું હતું. અપીલકર્તાઓ છ

મહિનાથી વધુ સમય માટે ભાડાની બાકી રકમમાં હોવાનું જણાયું હતું અને પરિણામે તેઓને ખાલી કરવાનો હુકમ કરવામાં આવ્યો હતો. ટ્રાયલ કોર્ટના આ હુકમની અપીલમાં પુષ્ટિ કરવામાં આવી હતી. સદર હુકમોને પડકારતી અપીલકર્તાઓ દ્વારા હાઇકોર્ટમાં દાખલ કરવામાં આવેલી રીટ પિટિશનો પણ નકારી કાઢવામાં આવી હતી.

અપીલકર્તાઓ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે ભારપૂર્વક દલીલ કરી કે ફાતિમાબી ન તો મકાનમાલિક હતી કે ન તો મિલકતની માલિક. તે મૂળ માલિક વતી માત્ર ભાડું એકત્ર કરનાર હતી. મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ દ્વારા તેની તરફેણમાં મિલકતનું ટ્રાન્સફર ગેરકાયદેસર હતું કારણ કે મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ મ્યુનિસિપલ કરવેરાની બાકી રકમ માટે મિલકતને ટાંચમાં લઈ શકતી ન હતી કે વેચી શકતી ન હતી. આ વેચાણ મિલીભગતવાળું અને છેતરપિંડીવાળું હતું. વેચાણની વિચારણા (consideration) તરીકે માત્ર ૧,૦૦૦ રૂપિયા ચૂકવવામાં આવ્યા હતા જ્યારે મકાનની કિંમત ઘણી વધારે હતી. સદર દલીલમાં વધુ ઉમેરો કરતા, અપીલકર્તાઓના વકીલે વધુ દલીલ કરી કે કારણ કે ફાતિમાબી મિલકતની માલિક બની શકી ન હતી, તેથી તેના દ્વારા સામાવાળા / પ્રતિવાદીની તરફેણમાં કરવામાં આવેલું વેચાણ કાયદાની દ્રષ્ટિએ કોઈ વેચાણ ન હતું. ફાતિમાબી પાસે મિલકત માટે માન્ય ટાઇટલ ન હતું અને તેથી તે તેને અન્ય કોઈ વ્યક્તિને આપી શકે નહીં. અપીલકર્તાઓના વકીલ દ્વારા દર્શાવેલ અન્ય

એક શંકાસ્પદ સંજોગ એ હતો કે મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ, ભુસાવળ પાસેથી સેલ સર્ટિફિકેટ મેળવ્યા પછી, ફાતિમાબીએ તે જ દિવસે ખૂબ ઉતાવળમાં તે મકાન સામાવાળા / પ્રતિવાદીને વેચી દીધું જે તેના નજીકના સગા છે.

અમને આ રજૂઆતમાં કોઈ તથ્ય જણાતું નથી. અપીલકર્તાઓને તેમની અને ફાતિમાબી વચ્ચેના મકાનમાલિક અને ભાડૂતના સંબંધ પર વિવાદ કરવાથી રોકવામાં (estopped) આવે છે. તેઓએ તેમની પોતાની સ્વીકૃતિ મુજબ વર્ષ ૧૯૫૭ માં તેને એટોર્નમેન્ટ કર્યું હતું અને મૂળ માલિકના નિર્દેશો મુજબ તેને ભાડાની ચુકવણી કરી રહ્યા હતા. મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ દ્વારા ફાતિમાબીની તરફેણમાં કરવામાં આવેલું વેચાણ મિલીભગતવાળું, છેતરપિંડીવાળું અને યોગ્ય ઔપચારિકતાઓનું પાલન કર્યા વિનાનું હતું, તે સાબિત કરવાનો બોજો અપીલકતા ઓ પર હતો. ચીફ ઓફિસર, મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ, ભુસાવળ દ્વારા તેની તરફેણમાં જારી કરાયેલ સેલ સર્ટિફિકેટના આધારે ફાતિમાબી દાવાવાળા મકાનની માલિક બની નથી તે સાબિત કરવાનું તેમના પર હતું. રેકોર્ડ પરના તથ્યોના સંદર્ભમાં યા તો કાયદાની કોઈપણ જોગવાઈના સંદર્ભમાં અમને એવું દર્શાવવામાં આવ્યું નથી કે મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ સદર મિલકત પર બાકી રહેલા મ્યુનિસિપલ કરવેરાની બાકી રકમ માટે દાવાવાળી મિલકતને ટાંચમાં લઈ શકતી નથી કે વેચી શકતી નથી. વધુમાં, કોઈપણ પુરાવા દ્વારા એવું સાબિત કરવામાં આવ્યું નથી કે હરાજી દ્વારા વેચાણ

યોજવા માટેની યોગ્ય ઔપચારિકતાઓનું પાલન કરવામાં આવ્યું ન હતું. પુરાવા પરથી, એવું જણાય છે કે અપીલકર્તાઓએ કલેક્ટર, જલગાંવ અને મહારાષ્ટ્ર સરકારને ફરિયાદો કરીને મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ, ભુસાવળ દ્વારા હાથ ધરવામાં આવેલી હરાજીને પડકારી હતી. તે ફરિયાદોના અનુસંધાનમાં ફાતિમાબીની તરફેણમાં થયેલ વેચાણ બાજુ પર રાખવામાં આવ્યું હતું તે દર્શાવવા માટે રેકોર્ડ પર કંઈ લાવવામાં આવ્યું નથી. અમારા મતે, અપીલકર્તાઓએ પહેલાથી જ ફાતિમાબીની તરફેણમાં વેચાણની માન્યતાને પડકારવા માટે ફોરમ પસંદ કરી લીધું હતું અને અપીલકર્તાઓએ સદર સત્તાવાળાઓ દ્વારા શું પગલાં લેવામાં આવ્યા છે તે જણાવ્યું ન હોવાથી, એવું માની શકાય કે સરકાર તેમજ કલેક્ટર દ્વારા વેચાણ બાજુ પર રાખવા માટે કોઈ પગલાં લેવામાં આવ્યા ન હતા. વર્તમાન કાર્યવાહીમાં અપીલકર્તાઓ ચીફ ઓફિસર, મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ, ભુસાવળ દ્વારા કરવામાં આવેલા વેચાણની માન્યતાને પડકારવા માટે હકદાર ન હતા. અપીલકર્તાઓ વેચાણને પડકારતા ઘોષણા માટેનો અલગ દાવો દાખલ કરીને આમ કરી શક્યા હોત જે તેઓએ કર્યું ન હતું. જ્યાં સુધી ફાતિમાબીની તરફેણમાં યોજાયેલ હરાજીનું વેચાણ બાજુ પર રાખવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એવું કહી શકાય નહીં કે ફાતિમાબીએ વિવાદિત મિલકત પર માન્ય ટાઇટલ પ્રાપ્ત કર્યું નથી. મિલકતમાં માન્ય ટાઇટલ પ્રાપ્ત કર્યા પછી ફાતિમાબીને ગમે તે વ્યક્તિની તરફેણમાં મિલકત ટ્રાન્સફર કરવાનો સંપૂર્ણ અધિકાર હતો. સામાવાળા / પ્રતિવાદીની તરફેણમાં તેના દ્વારા કરવામાં આવેલા વેચાણને પણ પડકારવામાં

આવ્યું ન હતું. ફાતિમાબી દ્વારા સામાવાળા / પ્રતિવાદીની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ કોઈ ખામીથી પીડાય છે તે દર્શાવવા માટે રેકોર્ડ પર કંઈ લાવવામાં આવ્યું નથી. તદનુસાર એવું ઠરાવવામાં આવે છે કે ચીફ ઓફિસર, મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ, ભુસાવળ દ્વારા કરવામાં આવેલ ટ્રાન્સફર એક માન્ય વ્યવહાર હતો અને પરિણામે ફાતિમાબી દ્વારા સામાવાળા / પ્રતિવાદીની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ પણ સામાવાળા / પ્રતિવાદીની તરફેણમાં મિલકતનું માન્ય ટ્રાન્સફર હતું.

અપીલકર્તાઓના વિદ્વાન વકીલે પછી એવી દલીલ કરી કે મોહમ્મદ યાહ્યા પાકિસ્તાન ચાલ્યા ગયા હોવાથી મિલકત ઇવેક્યુઇ મિલકત (evacuee property) બની ગઈ હતી જેને મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ, ભુસાવળના ચીફ ઓફિસર દ્વારા હરાજીમાં ટાંચમાં લઈ શકાતી ન હતી કે વેચી શકાતી ન હતી. આ દલીલ આ કોર્ટમાં પહેલીવાર ઉઠાવવામાં આવી રહી છે. મિલકત એક ઇવેક્યુઇ મિલકત હતી અને તે રીતે જાહેર કરવામાં આવી હતી તે હકીકત રેકોર્ડ પર લાવવામાં આવી નથી. મિલકત ઇવેક્યુઇ મિલકત બની ગઈ હતી તેવી કોઈ પ્લીડિંગ્સની ગેરહાજરીમાં અથવા તેના પુરાવાની ગેરહાજરીમાં, એવું ઠરાવી શકાય નહીં કે મિલકત ઇવેક્યુઇ મિલકત હતી જેને મિલકત પર બાકી રહેલા મ્યુનિસિપલ કરવેરાની વસૂલાત માટે ટાંચમાં લઈ શકાતી ન હતી અને વેચી શકાતી ન હતી.

અંતમાં અપીલકર્તાઓના વકીલ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે સામાવાળા / પ્રતિવાદીની તરફેણમાં વેચાણ પહેલાના ભાડાની બાકી રકમ ભાડાની બાકી રકમ તરીકે વસૂલ કરી શકાશે નહીં. કે સામાવાળા / પ્રતિવાદીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર પહેલાની બાકી રકમ 'લેણાં (debt due)' ના સ્વરૂપની હતી. જો સામાવાળા / પ્રતિવાદીની તરફેણમાં વેચાણ પહેલાના સમયગાળાને બાકાત રાખવામાં આવે તો બાકી રહેતું ભાડું છ મહિનાથી ઓછા સમય માટેનું હશે.

બોમ્બે રેન્ટ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેટ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ (જે હવે પછી "અધિનિયમ" તરીકે ઓળખાશે) હેઠળ, ભાડૂત માત્ર ત્યારે જ ભાડાની બાકી રકમના આધારે ખાલી થવાને પાત્ર બને છે, જો તે દાવો દાખલ કરવાની તારીખે છ મહિનાથી વધુ સમયથી ભાડાની બાકી રકમમાં હોય. ટ્રાન્સફરી/મકાનમાલિકની તરફેણમાં ટ્રાન્સફરની તારીખ પહેલાં ભાડૂત પાસેથી બાકી રહેલું ભાડું ભાડું નહોતું પણ લેણું હતું તે દલીલને સાબિત કરવા માટે, અપીલકર્તાઓના વિદ્વાન વકીલે બોમ્બે હાઈકોર્ટના સિંગલ જજના ચુકાદા વિનાયક મહાદેવ નિર્ગુમ વિરુદ્ધ સદાનંદ શાંતારામ બાંદેકર, [૧૯૮૧] ૨ એસસીઆર ૫૫૧ પર આધાર રાખ્યો હતો, જેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે ટ્રાન્સફરી/મકાનમાલિક તેમની તરફેણમાં મિલકત ટ્રાન્સફર થવાની તારીખ

પહેલાં બાકી રહેલા ભાડાને ભાડાની બાકી રકમ તરીકે વસૂલ કરવા માટે હકદાર નથી અને તે કારણસર અધિનિયમ હેઠળ ખાલી કરાવવાની માંગ કરી શકે નહીં. તે એક લેણું ગણાશે અને અલગ દાવો દાખલ કરીને વસૂલ કરી શકાશે.

ટ્રાન્સફર પહેલાની બાકી રકમ ભાડાની બાકી રકમ તરીકે વસૂલ કરી શકાશે નહીં, કારણ કે તે "લેણું" હતું તેવી દલીલ અપીલકર્તાઓ દ્વારા તેમના પ્લીડિંગ્સમાં કે નીચેની કોઈપણ અદાલતો સમક્ષ ઉઠાવવામાં આવી ન હતી. ઊલટાનું અપીલકર્તાઓએ તેમને બાકી ભાડા તરીકે સ્વીકારી લીધું હતું અને તે મુજબ આગળ વધ્યા હતા. આ દલીલ અમારી સમક્ષ પહેલીવાર ઉઠાવવામાં આવી રહી છે. સામાન્ય રીતે, આવી દલીલ પ્રથમ વખત ઉઠાવવાની મંજૂરી આપવામાં આવતી નથી પરંતુ વકીલે આગ્રહ રાખ્યો હતો કે આ કાયદાનો પ્રશ્ન છે અને બાબતના મૂળમાં જાય છે તેથી તેમને તે જ દલીલ કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. આપણે કાયદાના પ્રશ્ન પર જઈએ તે પહેલાં બાબતના તથ્યાત્મક પાસાને નીચે મુજબ દર્શાવી શકાય:

ફાતિમાબી દ્વારા સામાવાળા / પ્રતિવાદીની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ ખત રેકોર્ડ પર રજૂ કરવામાં આવ્યું નથી તે દર્શાવવા માટે કે ભાડાની બાકી રકમની સોંપણી હતી કે નહીં. પરંતુ આ આપણને અટકાવી શકે નહીં કારણ કે ફાતિમાબીએ અપીલકર્તાઓને કરેલા તેના પત્રવ્યવહારમાં સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું

હતું કે તેણે બાકી રહેલા ભાડા સાથે મિલકત સામાવાળા / પ્રતિવાદીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરી છે. કે અપીલકર્તાઓએ નવા મકાનમાલિકને એટોર્ન કરવું જોઈએ અને તેને ભાડું ચૂકવવાનું શરૂ કરવું જોઈએ. તેમાં ખાસ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો કે ટ્રાન્સફરી/મકાનમાલિક તેમની પાસેથી અગાઉના મકાનમાલિકને બાકી રહેલા ભાડાની વસૂલાત કરવા માટે હકદાર રહેશે. તેવી જ રીતે સામાવાળા / પ્રતિવાદી/મકાનમાલિક દ્વારા મોકલવામાં આવેલી નોટિસમાં સ્પષ્ટપણે જણાવવામાં આવ્યું હતું કે તે તેમની તરફેણમાં મિલકતના ટ્રાન્સફરની તારીખ પહેલાં બાકી રહેલા ભાડાની વસૂલાત કરવા માટે હકદાર છે અને અપીલકર્તાઓને બાકી ભાડું ચૂકવવા જણાવ્યું હતું જેનું તેઓએ પાલન કર્યું ન હતું. અપીલકર્તાઓ દ્વારા આ તથ્યોનો વિવાદ કરવામાં આવ્યો નથી. આના આધારે હકીકતની અંતિમ અદાલત તરીકે પ્રથમ અપીલીય અદાલતને જણાયું કે મકાનમાલિક/ટ્રાન્સફરી તેની તરફેણમાં મિલકતના ટ્રાન્સફરની તારીખ પહેલાંના ભાડાની બાકી રકમ વસૂલવા માટે હકદાર છે. આના પરથી એ સરળતાથી અનુમાન લગાવી શકાય છે કે ફાતિમાબીએ તેની બાકી રહેલી ભાડાની રકમ ટ્રાન્સફરી/મકાનમાલિકની તરફેણમાં સોંપી હતી. હકીકતના આ તારણને અપીલકર્તાઓ દ્વારા વિવાદિત થવા દઈ શકાય નહીં, જેઓ તેમની પ્લીડિંગ્સમાં જરૂરી દલીલ ઉઠાવીને તેના પર કોઈ મુદ્દો જોડવામાં નિષ્ફળ ગયા છે.

ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૯ નીચે મુજબ છે: "૧૦૯. લેસરના (lessor's) ટ્રાન્સફરીનો અધિકાર. – જો લેસર લીઝ પર આપેલી મિલકત, અથવા તેનો કોઈ ભાગ, અથવા તેમાં તેના હિતનો કોઈ ભાગ ટ્રાન્સફર કરે છે, તો ટ્રાન્સફરી, વિપરીત કરારની ગેરહાજરીમાં, ટ્રાન્સફર કરાયેલી મિલકત અથવા ભાગ અંગે લેસરના તમામ અધિકારો ધરાવશે અને જો લેસી (lessee) પસંદ કરે, તો લેસરની તમામ જવાબદારીઓને આધીન રહેશે જ્યાં સુધી તે તેનો માલિક છે; પરંતુ લેસર માત્ર આવા ટ્રાન્સફરના કારણસર લીઝ દ્વારા તેના પર લાદવામાં આવેલી કોઈપણ જવાબદારીઓને આધીન રહેવાનું બંધ કરશે નહીં, સિવાય કે લેસી ટ્રાન્સફરીને તેને જવાબદાર વ્યક્તિ તરીકે માનવાનું પસંદ કરે: એવી શરતે કે ટ્રાન્સફરી ટ્રાન્સફર પહેલાં બાકી રહેલા ભાડાની બાકી રકમ માટે હકદાર નથી, અને જો લેસી, આવું ટ્રાન્સફર કરવામાં આવ્યું છે તે માનવા માટે કારણ ન ધરાવતો હોય, લેસરને ભાડું ચૂકવે છે, તો લેસી ટ્રાન્સફરીને તે ભાડું ફરીથી ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે નહીં.

લેસર, ટ્રાન્સફરી અને લેસી એ નક્કી કરી શકે છે કે આ રીતે ટ્રાન્સફર કરાયેલા ભાગના સંદર્ભમાં લીઝ દ્વારા અનામત પ્રીમિયમ અથવા ભાડાનું કેટલું પ્રમાણ ચૂકવવાપાત્ર છે, અને, જો તેઓ અસંમત હોય તો આવો નિર્ણય લીઝ પર આપેલી મિલકતના કબજા માટેનો દાવો ચલાવવાનું અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતી કોઈપણ અદાલત દ્વારા કરી શકાય છે."

ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૯ નો મુખ્ય ભાગ પ્રોવિઝો (proviso) સાથે વાંચતા ચોક્કસપણે દર્શાવે છે કે બાકી રહેલા ભાડાની રકમ એ ટ્રાન્સફર કરાયેલી મિલકત અંગે લેસરના અધિકારોમાંથી એક છે. ભાડાની બાકી રકમ વસૂલવાનો અધિકાર મૂળ માલિક પાસે હતો અને તેના તમામ અધિકારોના ટ્રાન્સફર પર તે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૯ ની જોગવાઈઓ મુજબ ટ્રાન્સફરીમાં સ્થાપિત થાય છે. કલમ ૧૦૯ ની પ્રોવિઝો સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે જો બાકી ભાડાની સોંપણી કરવામાં આવી હોય તો ટ્રાન્સફરી/મકાનમાલિક ભાડૂત પાસેથી ભાડાની બાકી રકમ તરીકે તે વસૂલ કરવા માટે હકદાર રહેશે.

રામચંદર નરસે એન્ડ કો. વિરુદ્ધ વામનરાવ શેનોય, યુજે (એસસી) ૭૦(૬૯) માં, આ કોર્ટે બોમ્બે હાઈકોર્ટના ચુકાદાને અન્ય બાબતોની સાથે એ કારણસર ભાડૂતને બહાર કાઢવાનો હુકમ આપવા માટે મંજૂરી આપી હતી કે ભાડૂત ટ્રાન્સફર મકાનમાલિકને તેની તરફેણમાં મિલકતના ટ્રાન્સફર પહેલાંની બાકી રકમ સહિત ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ રહ્યો હતો. સંજોગવશાત તે કેસમાં અને પ્રસ્તુત કિસ્સામાં ધ્યાનમાં લેવામાં આવેલી કાયદાની જોગવાઈઓ સમાન છે. આ કોર્ટે કલકત્તા હાઈકોર્ટના શ્રીમતી દયા દેબી વિરુદ્ધ ચપલા દેબી, એઆઈઆર (૧૯૬૦) કલકત્તા, ૩૭૮ ના ચુકાદાના ગુણોત્તરની નોંધ લીધી હતી જેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે ભાડાની બાકી રકમની સોંપણી ભાડું રહેવાનું બંધ થઈ

જાય છે, તે કાયદામાં લેણું બની જાય છે અને તેથી ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહીમાં મકાનમાલિકને ચુકવણી માટે કોર્ટમાં તેને ચૂકવવાનો અથવા ટેન્ડર કરવાનો કોઈ પ્રશ્ન ન હતો. આ કોર્ટ સદર મતની સાચીતા અથવા અન્યથામાં ગઈ ન હતી. ભાડૂતના વકીલ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલ સ્વીકારવામાં આવી ન હતી જોકે કલકત્તા હાઇકોર્ટ દ્વારા વ્યક્ત કરાયેલ મતને ખાસ નામંજૂર કરવામાં આવ્યો ન હતો.

શ્રીમતી દયા દેબીના કેસ (ઉપર) માં કલકત્તા હાઇકોર્ટના ચુકાદાની નોંધ આ કોર્ટ દ્વારા સજ્જી ક્રિષ્ના રેડ્ડી વિરુદ્ધ નલ્લમીલી વેંકટા રેડ્ડી અને અન્ય, [૧૯૮૨] ૩ એસસીસી ૩૬૪ માંના અનુગામી ચુકાદામાં લેવામાં આવી હતી. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે શ્રીમતી દયા દેબીના, કેસ (ઉપર) માં વ્યક્ત કરાયેલ મત સાચો ન હતો. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે ટ્રાન્સફરી મકાનમાલિકને સોંપવામાં આવેલી ભાડાની બાકી રકમ તેનું સ્વરૂપ ગુમાવતી નથી અને તે દાવાપાત્ર માંગ (actionable claim) બનતી નથી અને ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહી અનુગામી મકાનમાલિક દ્વારા ભાડાની બાકી રકમના આધારે જાળવી શકાય છે. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું: "મને હાઇકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા હુકમમાં દખલ કરવાનું કોઈ કારણ જણાતું નથી, પરંતુ એક મુદ્દો છે જેનો મારે સંદર્ભ આપવો જોઈએ, અને તે દયા દેબી વિરુદ્ધ ચપલા દેબીમાં કલકત્તા હાઇકોર્ટના નિર્ણયમાંથી ઉદ્ભવે છે. તે નિર્ણયે એવો મત લીધો છે કે જ્યારે ભાડાની બાકી

રકમ માટેનો દાવો A દ્વારા B ને સોંપવામાં આવે છે, ત્યારે તે સોંપવામાં આવતાની સાથે જ ભાડા માટેના દાવાનું સ્વરૂપ ગુમાવે છે અને તે માત્ર એક દાવાપાત્ર માંગ બની જાય છે. આ મત, અલબત્ત, અન્ય મોટાભાગની હાઈકોર્ટો દ્વારા શેર કરવામાં આવતો નથી અને કલકત્તા હાઈકોર્ટે પોતે પણ અન્ય નિર્ણયોમાં આ મત સ્વીકાર્યો નથી. મને એવું લાગે છે કે આ મત સાચો નથી કારણ કે તે જોવું મુશ્કેલ છે કે ભાડાની બાકી રકમ માટેનો દાવો જ્યારે માલિક દ્વારા તેની મિલકતો બીજાને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવે છે ત્યારે તે સોંપવામાં આવતાની સાથે કેવી રીતે બંધ થઈ જાય છે. જ્યાં સુધી ભાડૂતનો સંબંધ છે, રકમ તેના દ્વારા અનુગામી મકાનમાલિકને ભાડાની બાકી રકમ તરીકે ચૂકવવાપાત્ર રહે છે કારણ કે તે તેની પોતાની જવાબદારી છે અને તે કોઈ અન્ય સ્વરૂપ પ્રાપ્ત કરતી નથી. અને તેથી જ્યારે અનુગામી મકાનમાલિક તેને સોંપેલ રકમનો દાવો કરે છે ત્યારે ભાડૂત સામેની તેની કાર્યવાહીનું કારણ ભાડાની બાકી રકમ માટે હશે કારણ કે એવો કોઈ અન્ય આધાર નથી કે જેના પર તેને ભાડૂત સામેની કાર્યવાહીનું કારણ મળે. તેથી, તેમાં કોઈ શંકા નથી કે પ્રસ્તુત કિસ્સામાં ૧લા સામાવાળા / પ્રતિવાદી જેઓ અગાઉની મકાનમાલકિન પાસેથી ભાડાની બાકી રકમ માટેના દાવાના એસાઈની (assignee) હતા તેઓ અરજદાર પાસેથી ભાડાની બાકી રકમ વસૂલવા માટે હકદાર હતા અને ૧લા સામાવાળા / પ્રતિવાદી દ્વારા અરજદાર સામે ખાલી કરાવવાના હુકમ માટે રેન્ટ કંટ્રોલર સમક્ષ અરજી કરવામાં આવી તે તારીખે અરજદાર પાસેથી ૧લા સામાવાળા /

પ્રતિવાદીને ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવવાની બાકી હતી. સ્પેશિયલ લીવ પિટિશન તદનુસાર નકારી કાઢવામાં આવે છે...."

ગિરધારીલાલ (મૃતક) એલઆરએસ મારફતે વિરુદ્ધ હુકમ સિંહ અને અન્ય, એઆઈઆર (૧૯૭૭) એસસી ૧૨૯ માં, ટ્રાન્સફરી તેની તરફેણમાં મિલકતના ટ્રાન્સફર પહેલાં બાકી રહેલા ભાડા માટે હકદાર છે કે કેમ તે મુદ્દા પર વિચાર કરવામાં આવ્યો હતો. રાજસ્થાન હાઈકોર્ટ દ્વારા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૯ ની પ્રોવિઝોનું એવું અર્થઘટન કરવામાં આવ્યું હતું કે જ્યાં સુધી વિપરીત કરાર ન હોય ત્યાં સુધી સામાન્ય રીતે ટ્રાન્સફરી બાકી રકમ માટે હકદાર નથી, તેને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. જો બાકી રકમની સોંપણી કરવામાં આવી હોય તો ચોક્કસપણે ટ્રાન્સફરી મકાનમાલિક તેની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર પહેલાં બાકી રહેલી રકમ સહિત ભાડાની બાકી રકમના આધારે ખાલી કરાવવા માટેની અરજી જાળવી શકે છે. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું: "ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૯ ની પ્રોવિઝો પર આધારિત વાંધો, અમને લાગે છે કે યોગ્ય રીતે, હાઈકોર્ટ દ્વારા નીચે મુજબ નિકાલ કરવામાં આવ્યો હતો; "આગામી વાંધો એ છે કે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૯ ની પ્રોવિઝો હેઠળ ટ્રાન્સફરી ટ્રાન્સફર પહેલાં બાકી રહેલા ભાડાની બાકી રકમ માટે હકદાર નથી. અમારા મતે તે સામાન્ય રીતે ત્યાં સુધી હકદાર નથી જ્યાં સુધી વિપરીત કરાર ન

હોય. સમાધાન અરજીમાં સમાવિષ્ટ વિપરીત કરાર સ્પષ્ટ હતો જે કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલ સમાધાન હુકમનામામાં સામેલ કરવામાં આવ્યો હતો."

એન.એમ. એન્જિનિયર અને અન્ય વિરુદ્ધ નરેન્દ્ર સિંહ વિરડી અને અન્ય, એઆઈઆર (૧૯૯૫) એસસી ૪૪૮ માં, આ કોર્ટે ફરીથી ઠરાવ્યું કે ટ્રાન્સફરીની તરફેણમાં ભાડાની કોઈપણ સોંપણીની ગેરહાજરીમાં એસાઇની (assignee) સોંપણી પહેલાં બાકી રહેલા ભાડા માટે હકદાર નથી. નકારાત્મક રીતે તેનો અર્થ એ છે કે જો બાકી રકમની સોંપણી કરવામાં આવી હોય તો તેને અનુગામી ટ્રાન્સફરી મકાનમાલિક દ્વારા ભાડાની બાકી રકમ તરીકે વસૂલ કરી શકાય છે.

અલ્હાબાદ હાઇકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા રામ પ્રકાશ ઘાઈ વિરુદ્ધ કરમ ચંદ, એઆઈઆર (૧૯૬૩) અલ્હાબાદ ૪૭ માં, ચંપક લાલ ડાહ્યાભાઈ નતાલી અને અન્ય વિરુદ્ધ સરસ્વતીબેન અને અન્ય, એઆઈઆર (૧૯૭૭) ગુજરાત ૪૮ માં પૂર્ણ બેન્ચ અને સિંગલ જજ બેન્ચ દ્વારા પ્રતાપ મુક્તાસા ટાંક વિરુદ્ધ વિષ્ણુ ગોપાલ પાઠક, (૧૯૯૭) બોમ્બે આર.સી. ૪૧૬ માં સમાન મત લેવામાં આવ્યો છે. આ નિર્ણયોમાં જે ઠરાવવામાં આવ્યું છે તેનો અમે સંદર્ભ આપતા નથી કારણ કે તેઓ ઉપર જણાવેલ આ કોર્ટના નિર્ણયો સાથે સુસંગત છે.

ઉપર દર્શાવેલ કેસોને ધ્યાનમાં રાખીને, અમારા મતે, કાયદાની સાચી સ્થિતિ એ છે કે ટ્રાન્સફર પર મિલકત માટે ટ્રાન્સફરી ભાડા તરીકે બાકી રકમ વસૂલ કરવા માટે હકદાર નથી સિવાય કે બાકી રકમ વસૂલવાનો અધિકાર પણ ટ્રાન્સફર કરવામાં આવે. જો બાકી રકમ વસૂલવાનો અધિકાર સોંપવામાં આવે છે, તો ટ્રાન્સફરી/મકાનમાલિક તે બાકી રકમને ભાડા તરીકે વસૂલ કરી શકે છે અને જો ચૂકવવામાં ન આવે તો તે બાકી રકમ માટે પણ ભાડા કાયદા હેઠળ ખાલી કરાવવાની અરજી જાળવી શકે છે. કારણ કે આ કિસ્સામાં અમે શોધી કાઢ્યું છે કે સામાવાળા / પ્રતિવાદી ટ્રાન્સફરીની તરફેણમાં બાકી રકમ વસૂલવાના અધિકારની સોંપણી હતી તેથી તે ભાડાની બાકી રકમ તરીકે તે વસૂલવા હકદાર હતો. જો તે સમયગાળાને ધ્યાનમાં લેવામાં આવે તો ભાડૂત/અપીલકર્તાઓ ચોક્કસપણે છ મહિનાથી વધુ સમય માટે ભાડાની બાકી રકમમાં હતા અને દાવો દાખલ કરવાની તારીખે છ મહિનાથી વધુ સમય માટે ભાડું ચૂકવવામાં તેમના ભાગે ડિફોલ્ટના કારણોસર વિવાદિત જગ્યામાંથી ખાલી કરાવવાને પાત્ર બન્યા હતા.

ઉપર જણાવેલા કારણોસર અમને આ અપીલોમાં કોઈ મેરિટ જણાતું નથી અને તેને ફગાવી દઈએ છીએ. પક્ષકારો આ કોર્ટમાં પોતાનો ખર્ચ જાતે ભોગવશે.

અપીલો નકારી કાઢવામાં આવી.

***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.