

=====

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.

=====

હરિ રાવ

વિરુદ્ધ

એન. ગોવિંદાચારી અને અન્ય

૧૫ સપ્ટેમ્બર, ૨૦૦૫

[બી.એન. શ્રીકૃષ્ણ અને પી.કે. બાલાસુબ્રમણ્યમ, ન્યાયમૂર્તિઓ]

ભાડા નિયંત્રણ અને ખાલી કરાવવું:

ધ તમિલનાડુ બિલ્ડિંગ્સ (લીઝ એન્ડ રેન્ટ કંટ્રોલ) એક્ટ, ૧૯૬૦; કલમો ૧૦(૨), ૧૧(૨) અને ૨૧/ધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ; કલમ ૧૦૮(ઓ):

ચામડાની ચીજવસ્તુઓ/બૂટના વેપાર કરવા માટે ભાડે આપવામાં આવેલ પરિસર—ભાડૂત દ્વારા અલગ હેતુઓ માટે પરિસરનો વપરાશ—ખાલી કરાવવાની અરજી—ભાડા નિયંત્રક દ્વારા મંજૂર—અપીલ સત્તાધિકારી દ્વારા રદ

—તેની સામે પડકાર—ભાડા નિયંત્રકના હુકમને પુનઃસ્થાપિત કરતા હાઈકોર્ટ દ્વારા મંજૂર—અપીલ પર, ઠેરવવામાં આવ્યું કે: જ્યારે ભાડા કરારના દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ વપરાશ સિવાયના અન્ય વપરાશ પર પ્રતિબંધ મૂકતી કોઈ શરત વિના વેપાર કરવા માટે ભાડાપટ્ટો આપવામાં આવે ત્યારે, ભાડૂત પરિસરના સ્થાન અને પ્રકૃતિ સાથે સુસંગત હોય તેવો કોઈ પણ વેપાર પરિસરમાં કરી શકે છે— પ્રશ્નવાળું પરિસર ચામડા/બૂટના વેપાર કરવાના હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હોવાથી, રેડીમેડ કપડાં માટે તેનો વપરાશ ભાડૂત દ્વારા બદલાયેલા હેતુ માટેનો વપરાશ ગણી શકાય નહીં—કાયદાની કલમ ૧૦(૨)(૨)(બી) લાગુ પડતી નથી—ભાડા નિયંત્રક અને હાઈકોર્ટ બંનેએ કાયદાના સંદર્ભમાં સુસંગત પાસાઓ ધ્યાને લીધા ન હતા અને ખાલી કરાવવાનો હુકમ પસાર કરવામાં હુકમત વગર કામ કર્યું હતું.

દિવાલોમાં કાણાં પાડીને રેક્સ વગેરે લગાવવા—નુકસાનકારક બગાડના કૃત્યો —ઠેરવવામાં આવ્યું કે: ભાડૂતના આવા કૃત્યોને નુકસાનકારક બગાડના કૃત્યો તરીકે ઓળખી શકાય નહીં કારણ કે મકાનમાલિક તેના સમર્થનમાં કોઈ સામગ્રી રજૂ કરી શક્યા ન હતા.

સામાવાળા-મકાનમાલિકે પ્રશ્નવાળું પરિસર, એટલે કે એક રૂમ, અપીલકર્તા-ભાડૂતને બૂટના વેપાર/ચામડાની ચીજવસ્તુઓના વેપાર કરવાના હેતુ માટે ભાડે આપેલ હતું, પરંતુ ભાડૂતે પરિસરના એક ભાગનો વપરાશ રેડીમેડ કપડાંનો વેપાર કરવા માટે કર્યો હતો અને તેના સંબંધમાં, ભાડૂતે પરિસરની બહાર નામનાં પાટિયાં પણ લગાવ્યાં હતાં અને રેક્સ ફિટ કરવા માટે દિવાલોમાં બે કાણાં પાડ્યાં હતાં તેમજ અલગથી શ્રી-ફેઝ ઇલેક્ટ્રિક કનેક્શન પણ લીધું હતું. મકાનમાલિકે પરિસર જે હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવેલ હતું તે સિવાયના અન્ય હેતુ માટે મકાનનો વપરાશ કરવાના કારણોસર અને ભાડૂત દ્વારા રેક્સ વગેરે લગાવવાના આ કૃત્યો એવા નુકસાનકારક બગાડના કૃત્યો કરવા/કરાવવા સમાન છે કે જેથી ધ તમિલનાડુ (લીઝ એન્ડ રેન્ટ કંટ્રોલ) એક્ટની કલમ ૧૦(૨)(૩) ના અર્થ હેઠળ મકાનની કિંમત કે ઉપયોગિતાને ભૌતિક રીતે

નુકસાન થવાની સંભાવના રહે છે, તે કારણોસર ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરી હતી. ભાડા નિયંત્રક દ્વારા અરજી મંજૂર કરવામાં આવી હતી. અપીલ સત્તાધિકારી દ્વારા તે હુકમ રદ કરવામાં આવ્યો હતો. અપીલ પર, હાઇકોર્ટે ઠેરવેલ કે કેસમાં સાબિત થયેલી હકીકતો પર ખાલી કરાવવાનો હુકમ કરવામાં ભાડા નિયંત્રક સાચા હતા. તેથી આ હાલની અપીલ કરવામાં આવી છે.

અપીલકર્તા-ભાડૂતે એવી દલીલ કરી હતી કે પરિસર વેપાર કરવાના હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું, જોકે, સંબંધિત સમયે, તે માત્ર બૂટનો વેપાર કરી રહ્યો હતો; અને પરિસરના ભાગનો વપરાશ રેડીમેડ કપડાંનો વેપાર કરવા માટે કરવાથી તેના દ્વારા વપરાશમાં કોઈ ફેરફાર થયો ન હોવાથી ભાડાપટ્ટાની કોઈપણ શરતનું તેના દ્વારા કોઈ ઉલ્લંઘન થયું ન હતું.

સામાવાળા-મકાનમાલિકે એવી રજૂઆત કરી હતી કે તેણે પરિસર શૂ-માર્ટ ચલાવવા માટે ભાડે આપ્યું હતું અને તેણે ભાડૂતને પરિસરમાં રેડીમેડ કપડાં વેચવાની મંજૂરી આપતો અન્ય કોઈ કરાર કર્યો ન હતો; અને ભાડૂતે દુકાનનો એક ભાગ રેડીમેડ કપડાં વેચવા માટે બદલી નાખ્યો હતો અને આ બાબત પરિસર જે હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું તે સિવાયના હેતુ માટે ભાડૂત દ્વારા દુકાનનો વપરાશ કરવા સમાન હતી.

અપીલ મંજૂર કરતા, કોર્ટે

ઠેરવ્યું: ૧.૧. જ્યારે વેપારના હેતુ માટે ભાડાપટ્ટો મંજૂર કરવામાં આવે ત્યારે, ભાડા કરારના દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ ચોક્કસ વપરાશ સિવાયના વપરાશ પર પ્રતિબંધ મૂકતી પક્ષકારો વચ્ચેના કરારમાં કોઈ શરતના અભાવે, ભાડૂત પરિસરના સ્થાન અને પ્રકૃતિ સાથે સુસંગત હોય તેવો કોઈ પણ વેપાર પરિસરમાં કરવા માટે હકદાર રહેશે. (૨૪૪-સી-ડી)

૧.૨. જે કિસ્સામાં વાણિજ્યિક હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવેલ પરિસરનો વપરાશ ભાડૂત દ્વારા રહેણાંકના હેતુ માટે કરવામાં આવે, તો તે ધ

તમિલનાડુ બિલ્ડિંગ્સ (લીઝ એન્ડ રેન્ટ કંટ્રોલ) એક્ટની કલમ ૧૦(૨)(૨) (બી) ને આકર્ષિત કરતો તે જે હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું તે સિવાયના અન્ય હેતુ માટેનો વપરાશ બનશે. તેવી જ રીતે, જો કોઈ મકાન વેપારના હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હોય, પરંતુ ભાડૂત મશીનરી બેસાડીને સામગ્રીના ઉત્પાદન કે નિર્માણના હેતુ માટે પરિસરનો વપરાશ કરે, તો તે મકાન જે હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું તેના સિવાયનો વપરાશ થશે. વેપાર માટે ભાડે આપવામાં આવેલ મકાનનો ગોડાઉન તરીકે વપરાશ પણ આ જોગવાઈને આકર્ષિત કરી શકે છે. આખરે, પ્રશ્ન કોઈ ચોક્કસ કેસની હકીકતો પર, ભાડાની શરતો અને વ્યવહારને નિયંત્રિત કરતી શરતો તથા ધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૮(ઓ) ના સામાન્ય સારના સંદર્ભમાં નિર્ભર રહેશે. માત્ર એટલા માટે કે બૂટ અને અન્ય ચામડાની ચીજવસ્તુઓના વેપાર માટે ભાડે આપવામાં આવેલી દુકાનનો વપરાશ ભાડૂત દ્વારા રેડીમેડ કપડાંના વેપારના હેતુ માટે પણ કરવામાં આવે છે, તેને મકાન જે હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું તે સિવાયના હેતુ માટે ભાડૂત દ્વારા પરિસરનો વપરાશ કરવામાં આવ્યો હોવાનું ઠેરવી શકાય નહીં. [૨૪૪-ડી-ઈ-એફ-જી]

૨.૧. હાલના કેસમાં, બિન-રહેણાંકમાંથી રહેણાંકમાં કે વ્યવસાયમાંથી ઉત્પાદન અથવા ઔદ્યોગિકમાં વપરાશનો કોઈ ફેરફાર થયો ન હતો. અરુલ જોથીના કેસમાં ઉપલબ્ધ હતી તેવી કોઈ નકારાત્મક શરત પણ અહીં ન હતી. આવી પરિસ્થિતિમાં, હાથ પરના કેસમાં કાયદાની કલમ ૧૦(૨)(૨)(બી) ને આકર્ષિત કરતો વપરાશમાં કોઈ ફેરફાર થયો નથી તેવા અપીલ સત્તાધિકારીના નિર્ણયમાં દખલ કરવામાં હાઈકોર્ટ સ્પષ્ટપણે ભૂલભરેલી હતી. માત્ર એટલા માટે કે જે ભાડૂતે વેપાર ચલાવવાના હેતુ માટે મકાન રાખ્યું છે, તે જ્યારે મકાન ભાડે રાખ્યું ત્યારે જે ચીજવસ્તુનો વેપાર કરતો હતો તેમાં ફેરફાર કરે છે અથવા અન્ય ચીજવસ્તુઓનો પણ વેપાર કરે છે, તો તે જે હેતુ માટે પરિસર ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું તે સિવાયના અન્ય હેતુ માટે પરિસરનો વપરાશ કરી રહ્યો છે તેમ ગણી શકાય નહીં. તે હેતુને વેપારના હેતુ તરીકે સમજવો પડશે અને અન્ય

કોઈપણ વેપાર માટે તેનો વપરાશ કરવા પર પ્રતિબંધ મૂકતી શરતના અભાવે, એક વિવેકી વેપારીને શોભે તે રીતે પોતાના વેપારનો વિસ્તાર કરવા અથવા વેપારની અન્ય શાખાઓ હાથ ધરવા માટે પરિસરનો વપરાશ કરવા ભાડૂત મુક્ત રહેશે. [૨૨૬-ડી-ઈ-એફ-જી]

એમ. અરુલ જોથી અને અન્ય વિરુદ્ધ લજ્જા બાલ (મૃત્યુ પામનાર) અને અન્ય, [૨૦૦૦] ૩ એસ.સી.સી. ૭૨૩ અને એમ.કે. પલાનીઅપ્પા ચેટ્ટિયાર વિરુદ્ધ એ. પોન્નુસ્વામી પિલ્લઈ, [૧૯૭૦] ૨ એસ.સી.સી. ૨૯૦, લાગુ ન પડતા હોવાનું ઠેરવવામાં આવ્યું.

એમ.કે. પલાનીઅપ્પા ચેટ્ટિયાર વિરુદ્ધ એ. પોન્નુસ્વામી પિલ્લઈ, [૧૯૭૦] ૨ એસ.સી.સી. ૨૯૦; મોહન લાલ વિરુદ્ધ જય ભગવાન, [૧૯૮૮] ૩ એસ.સી.આર. ૩૪૫; ગુરદયાલ બત્રા વિરુદ્ધ રાજ કુમાર જૈન, [૧૯૮૯] ૩ એસ.સી.આર. ૪૨૩ અને દશરથ બાબુરાવ સંગાલે અને અન્ય વિરુદ્ધ કાશીનાથ ભાસ્કર દાતા, [૧૯૯૪] સપ્લી. ૧ એસ.સી.સી. ૫૦૪ અને રામ ગોપાલ વિરુદ્ધ જય નારાયણ અને અન્ય, [૧૯૯૫] સપ્લી. (૪) એસ.સી.સી. ૬૪૮, નો સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

૨.૨. એ સાચું છે કે આ કોર્ટે માલપે વિશ્વનાથ આચાર્ય અને અન્ય વિરુદ્ધ મહારાષ્ટ્ર રાજ્ય અને અન્ય ના કેસમાં ઠેરવ્યું છે કે, ભાડા નિયંત્રણ કાયદો સમગ્ર સમાજના વ્યાપક હિતમાં ઘડવામાં આવ્યો છે અને તેનો હેતુ મકાનમાલિકને નુકસાન પહોંચાડીને ભાડૂતને અપ્રમાણસર મોટો લાભ આપવાનો નથી. પરંતુ તેનો અર્થ એ નથી કે ભાડા નિયંત્રણ કાયદાને કલ્યાણકારી કાયદા તરીકે અને ભાડૂતને વાજબી રક્ષણ આપવું એ તે કાયદાના ઉદ્દેશ્યો પૈકીનો એક ઉદ્દેશ્ય છે તેવી સ્વીકૃતિ સાથે ન જોવો જોઈએ. કાયદાની કલમ ૧૦(૨)(૨)(બી) જેવી ખાલી કરાવવાની જવાબદારી લાદતી કાયદાકીય જોગવાઈનું અર્થઘટન કરતી વખતે, પરિસરનો વપરાશ એવો બદલાયો છે કે જે મકાન જે હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું તેનાથી સાવ વિપરીત બની ગયો છે કે કેમ તે જોવું જોઈએ

અને જ્યારે મૂળભૂત પ્રવૃત્તિ સમાન રહેતી હોય અને માત્ર તે પ્રવૃત્તિ કરવાની રીત કે પદ્ધતિમાં જ ફેરફાર થયો હોય ત્યારે ખાલી કરાવવાનો ઇનકાર કરવો જોઈએ. તેથી, અપીલ હેઠળના નિર્ણયમાં અને ભાડા નિયંત્રક તથા હાઈકોર્ટના હુકમોમાં સંદર્ભિત તે કોર્ટના અન્ય કેટલાક નિર્ણયોમાં હાઈકોર્ટ દ્વારા કાયદાની કલમ ૧૦(૨)(૨)(બી) નું કરવામાં આવેલું અર્થઘટન અસમર્થનીય અથવા ગેરવાજબી ઠેરવવું પડશે. તેથી, કાયદાની કલમ ૧૦(૨)(૨)(બી) હેઠળ હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ખાલી કરાવવાનો હુકમ રદ કરવો પડશે. (૨૨૬-જી-એચ; ૨૨૭-એ-બી-સી)

માલપે વિશ્વનાથ આચાર્ય અને અન્ય વિરુદ્ધ મહારાષ્ટ્ર રાજ્ય અને અન્ય, (૧૯૯૮) ૨ એસ.સી.સી. ૧, નો સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

૩. એ સાચું છે કે પોતાના વેપારના હેતુ માટે, ભાડૂતે ભૌતિકગિયામાં, દિવાલોમાં અને બીમમાં કાણાં પાડીને નવી રેક્સ લગાવી હતી. પરંતુ, અન્ય કોઈ સામગ્રીના અભાવે, તેને એવા નુકસાનકારક બગાડના કૃત્યો ગણી શકાય નહીં કે જેથી મકાનની કિંમત અને ઉપયોગિતાને ભૌતિક રીતે નુકસાન થવાની સંભાવના રહે; ભાડૂતના આવા કૃત્યોથી મકાનની કિંમતમાં કે ઉપયોગિતામાં કોઈ ભૌતિક નુકસાન થયું હતું તે દર્શાવવા માટે મકાનમાલિક તરફથી ભાગ્યે જ કોઈ પુરાવો રજૂ થયો છે. પેરાપેટની દિવાલનો ટેકો લઈને દુકાનની બહાર માત્ર સાઈન-બોર્ડ લગાવવાને નુકસાનકારક બગાડનું એવું કૃત્ય ગણી શકાય નહીં કે જે મકાનની કિંમત કે ઉપયોગિતાને ભૌતિક રીતે નુકસાન પહોંચાડે. એન્જિનિયર, ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી નં. ૨ નો અહેવાલ માત્ર એવો દાવો કરે છે કે પેરાપેટની દિવાલ ગમે ત્યારે તૂટી પડશે. તે દાવાના સંબંધમાં કોઈ સમર્થન આપતો પુરાવો નથી. ભાડૂતને પાટિયાં લગાવવાની પરવાનગી આપતો મકાનમાલિકનો આંક બી-૧ વાળો પત્ર પણ આ સંદર્ભમાં અવગણી શકાય નહીં. વધુમાં, જ્યારે કોઈ પરિસરમાં વેપાર ચાલતો હોય, તે પણ શહેરના મહત્વના વિસ્તારમાં, ત્યારે ગ્રાહકોને આકર્ષવા માટે ભાડૂતે બહાર સાઈન-બોર્ડ લગાવવા પડે તે સ્વાભાવિક છે. આ તીવ્ર સ્પર્ધાનો જમાનો છે અને જ્યાં સુધી રોશની અને અન્ય સાધનો

દ્વારા પરિસરને આકર્ષક બનાવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી કોઈ વેપારી ગ્રાહકોને આકર્ષવાની કે વેપારમાં ટકી રહેવાની સ્થિતિમાં રહી શકે નહીં. તેથી, ભાડૂતના સાબિત થયેલા કૃત્યો માત્ર એવા કૃત્યો છે કે જે ચામડાની ચીજવસ્તુઓ અને બૂટના વેપારના હેતુ માટે પરિસર ભાડે રાખનાર ભાડૂતની જરૂરિયાતો અને તે વેપારની પ્રગતિની સંભાવનાઓને આગળ વધારવા સાથે સુસંગત છે. પરિસરની અંદર દિવાલો કે બીમમાં કાણાં પાડીને પણ રેક્સ લગાવવા તે એવાં કૃત્યો કહી શકાય નહીં કે જે પોતે જ મકાનની કિંમત અને ઉપયોગિતાને ભૌતિક રીતે નુકસાન પહોંચાડે તેવા નુકસાનકારક બગાડના કૃત્યો હોય. [૨૨૮-એ-બી-સી-ડી-ઈ-એફ-જી]

જી. અરૂણાચલમ (મૃત્યુ પામનાર) કાનૂની વારસદારો મારફત અને અન્ય વિરુદ્ધ થોન્ડરપેરિયેનમ્બી અને અન્ય, એ.આઈ.એર. (૧૯૯૨) એસ.સી. ૯૭૭ અને જી. રઘુનાથન વિરુદ્ધ કે. વી. વર્ગીસ, (૨૦૦૫) ૬ સ્કેલ ૬૭૫, પર આધાર રાખવામાં આવ્યો.

બ્રિટિશ મોટર કાર કું. વિરુદ્ધ મદન લાલ સગ્ગી (મૃત્યુ પામનાર) અને અન્ય, (૨૦૦૫) ૧ એસ.સી.સી.; ઓમ પ્રકાશ વિરુદ્ધ અમર સિંહ, [૧૯૮૭] ૧ એસ.સી.સી. ૪૫૮; ઓમ પાલ વિરુદ્ધ આનંદ સ્વરૂપ, (૧૯૮૮) ૪ એસ.સી.સી. ૫૪૫; વરિયામ સિંહ વિરુદ્ધ બલદેવ સિંહ, (૨૦૦૩) ૧ એસ.સી.સી. ૫૯; ગુરબચન સિંહ વિરુદ્ધ શિવાલિક રબર ઇન્ડસ્ટ્રીઝ, (૧૯૯૬) ૨ એસ.સી.સી. ૬૨૬ અને વિપિન કુમાર વિરુદ્ધ રોશન લાલ આનંદ, [૧૯૯૩] ૨ એસ.સી.સી. ૬૧૪, નો સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

જ. ભાડા નિયંત્રક અને હાઈકોર્ટે કાયદાના સંદર્ભમાં સુસંગત પાસાઓ પ્રત્યે પોતાનું ધ્યાન યોગ્ય રીતે કેન્દ્રિત કર્યું નથી અને કાયદાની કલમ ૧૦(૨) (૩) હેઠળ ખાલી કરાવવાનો હુકમ પસાર કરવામાં હકુમત વગર કામ કર્યું છે. આ કારણોસર મકાનમાલિકને ખાલી કરાવવાનો હુકમ આપવાનો ઇનકાર કરવામાં અપીલ સત્તાધિકારી વાજબી હતા. [૨૨૯-ઈ-એફ-જી]

સિવિલ અપીલ અધિકારક્ષેત્ર: સિવિલ અપીલ નં. ૫૭૫૧/૨૦૦૫.

સી.આર.પી. નં. ૨૫૭૭/૧૯૯૬ માં મદ્રાસ હાઈકોર્ટના તારીખ ૧૯.૧૨.૨૦૦૧ ના ચુકાદા અને હુકમ સામે.

અપીલકર્તા તરફથી એ.ટી.એમ. સંપત અને શ્રીમતી ટી.એસ. શાંતિ.

સામાવાળા(ઓ) તરફથી સી. પરમશિવમ, પી. રમેશ અને રાકેશ કે. શર્મા.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ પી.કે. બાલાસુબ્રમણ્યન દ્વારા આપવામાં આવેલ.

૧. લીવ મંજૂર કરવામાં આવે છે.

૨. થાઉઝન્ડ લાઈટ્સ, માઉન્ટ રોડ મદ્રાસ ખાતેના એક મકાનમાં આવેલ એક રૂમ આ કાર્યવાહીનો વિષયવસ્તુ છે. સામાવાળા-મકાનમાલિકે તે રૂમ, કે જે ધ તમિલનાડુ બિલ્ડિંગ્સ (લીઝ એન્ડ રેન્ટ કંટ્રોલ) એક્ટ, ૧૯૬૦ માં વ્યાખ્યાયિત કર્યા મુજબનું એક 'મકાન' છે, તે અપીલકર્તાને ભાડે આપેલ હતું. મકાનમાલિકના જણાવ્યા મુજબ, ભાડૂત દ્વારા બૂટનો વેપાર અથવા ચામડાની ચીજવસ્તુઓનો વેપાર કરવાના હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવેલ હતું. અગાઉ એક કાર્યવાહી થયેલ હતી જેમાં સમાધાન થયું હતું અને મકાનમાં ફેરફાર કે પુનઃનિર્માણ કર્યા પછી ભાડૂતને ફરીથી ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું. પોતાનો વ્યવસાય ચલાવતી વખતે, ભાડૂતે પરિસરના એક ભાગનો વપરાશ રેડીમેડ કપડાંનો વેપાર કરવા માટે કર્યો હતો અને આ બાબત કાયદાની કલમ ૧૦(૨) (૨)(બી) ના અર્થ હેઠળ પરિસર જે હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું તે સિવાયના અન્ય હેતુ માટે ભાડૂત દ્વારા મકાનનો વપરાશ કરવા સમાન હતી. ભાડૂતે પોતાના વેપારના હેતુ માટે બહાર નામનાં પાટિયાં પણ લગાવ્યાં હતાં અને રેક્સ ફ્રિટ કરવા માટે દિવાલોમાં બે કાણાં પાડ્યાં હતાં તેમજ અલગથી શ્રી-ફેઝ ઇલેક્ટ્રિક કનેક્શન લીધું હતું અને તે હેતુ માટે તેણે ભૌતિકગણિતમાં અને દિવાલ

પર કાણાં પાડ્યાં હતાં; ભાડૂતના આ કૃત્યો કાયદાની કલમ ૧૦(૨)(૩) ના અર્થ હેઠળ મકાનની કિંમત કે ઉપયોગિતાને ભૌતિક રીતે નુકસાન પહોંચાડે તેવા નુકસાનકારક બગાડના કૃત્યો કરવા અથવા કરાવવા સમાન છે. આમ, મકાનમાલિકે આ બે કારણોસર ભાડૂત એટલે કે અપીલકર્તાને ખાલી કરાવવાની માંગણી કરી હતી.

૩. અપીલકર્તાએ આ દાવાનો વિરોધ કર્યો હતો. તેણે દલીલ કરી હતી કે મૂળ ભાડાપટ્ટો માત્ર બૂટ અથવા ચામડાની ચીજવસ્તુઓના વેપારના હેતુ માટે જ ન હતો. તે હજુ પણ બૂટ વેચવાનો વ્યવસાય ચાલુ રાખી રહ્યો હતો, પરંતુ રેડીમેડ કપડાંના વેપારનો સમાવેશ કરીને તેણે પોતાના વેપારનો વિસ્તાર કર્યો હતો. તેના દ્વારા તે રૂમનો વપરાશ જે હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યો હતો તે સિવાયના હેતુ માટે કરવામાં આવ્યો ન હતો. તે કારણસર તે ખાલી કરાવવાને પાત્ર ન હતો. સાઈન-બોર્ડ લગાવવાની મંજૂરી મકાનમાલિક દ્વારા આપવામાં આવી હતી અને પોતાના વેપારના હેતુ માટે બોર્ડ લગાવવા કે રેક્સ લગાવવાથી મકાનની કિંમત અને ઉપયોગિતાને ભૌતિક રીતે નુકસાન પહોંચાડે તેવા નુકસાનકારક બગાડના કૃત્યો થતા ન હતા. તેણે પોતાના વેપારના હેતુ માટે ઇલેક્ટ્રિક કનેક્શન, એટલે કે થ્રી-ફેઝ કનેક્શન, લેવું પડ્યું હતું અને તે કૃત્યથી પણ મકાનને કોઈ નુકસાન થયું ન હતું કે બગાડ થયો ન હતો અને તેથી તે તે કારણસર પણ ખાલી કરાવવાને પાત્ર ન હતો. આમ, તેણે ખાલી કરાવવાની અરજી રદ કરવા માટે અરજ કરી હતી.

૪. આંક એ-૧ થી એ-૪ રજૂ કરવા ઉપરાંત, મકાનમાલિકે ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી નં. ૧ તરીકે પોતાની જુબાની લીધી અને આંક એ-૪ નો અહેવાલ તૈયાર કરનાર એન્જિનિયરની ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી નં. ૨ તરીકે જુબાની લીધી. ભાડૂતે આંક બી-૧ પત્ર અને આંક બી-૨ અહેવાલ રજૂ કર્યા અને સામાવાળાના સાક્ષી નં. ૧ તરીકે પોતાની જુબાની લીધી તેમજ આંક બી-૨ નો અહેવાલ તૈયાર કરનાર એન્જિનિયરની સામાવાળાના સાક્ષી નં. ૨ તરીકે જુબાની લીધી. તેના જણાવ્યા મુજબ, આંક બી-૧ દર્શાવતો હતો કે તેના પરિસરના

વપરાશ પર કોઈ પ્રતિબંધ ન હતો. ભાડા નિયંત્રકે ઠેરવ્યું કે રેડીમેડ કપડાંનો વેપાર ચલાવવાના હેતુ માટે પણ મકાનનો વપરાશ કરવો તે કાયદાની કલમ ૧૦(૨)(૨)(બી) ના અર્થ હેઠળ મકાન જે હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું તે સિવાયના અન્ય હેતુ માટે મકાનનો વપરાશ કરવા સમાન હતું અને તે હેઠળ ખાલી કરાવવાનો હુકમ કરવાપાત્ર હતો. તેમણે એવું પણ ઠેરવ્યું કે સાઈન-બોર્ડ લગાવવા, રેક્સ લગાવવી અને તે હેતુ માટે કાણાં પાડીને અલગ થ્રી-ફેઝ ઇલેક્ટ્રિક કનેક્શન લેવું તે કાયદાની કલમ ૧૦(૨)(૩) ને આકર્ષિત કરતો મકાનમાં નુકસાનકારક બગાડ કરવા સમાન હતું. આમ, કાયદાની કલમ ૧૦(૨)(૨)(બી) અને કલમ ૧૦(૨)(૩) બંને હેઠળ ખાલી કરાવવાનો હુકમ કરવામાં આવ્યો હતો. ભાડૂતે અપીલ કરી. અપીલ સત્તાધિકારીને જણાવ્યું કે રેડીમેડ કપડાંના છૂટક વેપારના હેતુ માટે પણ ભાડૂત દ્વારા મકાનનો વપરાશ કરવો તે મકાન જે હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું તે સિવાયના હેતુ માટેનો વપરાશ ગણાતો નથી અને પરિણામે, ઠેરવ્યું કે મકાનમાલિક કાયદાની કલમ ૧૦(૨)(૨)(બી) હેઠળ ખાલી કરાવવાના હુકમ માટે હકદાર નથી. અપીલ સત્તાધિકારીએ વધુમાં ઠેરવ્યું કે સાઈન-બોર્ડ લગાવવા, રેક્સ લગાવવી અને અલગ થ્રી-ફેઝ કનેક્શન લેવું તે કાયદાની કલમ ૧૦(૨)(૩) ને આકર્ષિત કરતો ભાડૂત દ્વારા કરવામાં આવેલ નુકસાનકારક બગાડ ગણાતો નથી. આમ, અપીલ સત્તાધિકારીને જણાવ્યું કે મકાનમાલિકે પોતે રજૂ કરેલા બંને કારણો પર ખાલી કરાવવાનો પોતાનો દાવો સાબિત કર્યો નથી. તેણે ભાડા નિયંત્રકના નિર્ણયને ઉલટાવી દીધો અને ખાલી કરાવવાની અરજી રદ કરી. મકાનમાલિકે અપીલ સત્તાધિકારીના હુકમની કાયદેસરતા, નિયમિતતા અને ઔચિત્યને પડકારતી હાઈકોર્ટ સમક્ષ રિવિઝન અરજી દાખલ કરી. હાઈકોર્ટે ઠેરવેલ કે કેસમાં સાબિત થયેલી હકીકતો પર ખાલી કરાવવાનો હુકમ કરવામાં ભાડા નિયંત્રક સાચા હતા અને અપીલ સત્તાધિકારીનો નિર્ણય રદ કરવાપાત્ર હતો. હાઈકોર્ટે, આમ, રિવિઝન મંજૂર કરી અને અપીલ સત્તાધિકારીના નિર્ણયને બાજુ પર રાખીને, ભાડા નિયંત્રક દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ખાલી કરાવવાનો હુકમ પુનઃસ્થાપિત કર્યો. હાઈકોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલ આ નિર્ણયને ભાડૂત

તરફથી આ અપીલમાં પડકારવામાં આવ્યો છે.

૫. સ્વીકૃતપણે, મકાન ભાડૂત દ્વારા વેપાર ચલાવવાના હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું. આ વ્યવહારને સાબિત કરતો પક્ષકારો દ્વારા કરવામાં આવેલ કોઈ ભાડા કરારનો દસ્તાવેજ નથી. પુરાવા દર્શાવે છે કે સંબંધિત સમયે, ભાડૂત ચામડાની ચીજવસ્તુઓ, ખાસ કરીને બૂટના વેચાણનો વ્યવસાય શરૂ કરવા માંગતો હતો, અને તે હેતુ માટે તેણે મકાન ભાડે રાખ્યું હતું. ભાડા નિયંત્રક દ્વારા સંદર્ભિત અને ટાંકવામાં આવેલ, મકાનમાલિક દ્વારા ભાડૂતને લખાયેલ આંક બી-૧ વાળો પત્ર દર્શાવે છે કે ભાડૂત 'તમારા કબજા હેઠળના માઉન્ટ રોડ, મદ્રાસ-૬ સ્થિત મકાન નં. ૬૩૮ ના ભાગની દિવાલો પર બોર્ડ લગાવવા અને રંગકામ કરવાના અધિકારો સહિતના તમામ ભાડૂઆત અધિકારો સાથે, હાલના વધેલા ભાડા સાથે તે પરિસર પર ભાડૂઆત ચાલુ રાખવા' હકદાર હતો. ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી નં. ૧ તરીકે પોતાની જુબાનીમાં, મકાનમાલિકે જણાવ્યું હતું કે તેણે શૂ-માર્ટ ચલાવવા માટે પરિસર ભાડે આપ્યું હતું અને તેણે ભાડૂતને પરિસરમાં રેડીમેડ કપડાં વેચવાની મંજૂરી આપતો અન્ય કોઈ કરાર કર્યો ન હતો. પરંતુ, તેને ડેકોરેશન મટિરિયલ્સ વેચવાની મંજૂરી આપતો કરાર થયો હતો પરંતુ ભાડૂત તે વેચતો ન હતો. ફેન્સી માલસામાન વેચવાની પરવાનગી પણ હતી પરંતુ તે માત્ર ચામડાની ચીજવસ્તુઓ પૂરતી હતી. પરિસરમાંથી બૂટની સાથે સાથે ચપ્પલ અને મોજાં પણ વેચી શકાતા હતા. એવો કોઈ કરાર થયો ન હતો કે જેના દ્વારા ભાડૂતને કપડાં અને ટી-શર્ટ વેચવાની પરવાનગી આપવામાં આવી હોય. ખાલી કરાવવાની પોતાની અરજીમાં, મકાનમાલિકે માત્ર એટલું જ જણાવ્યું હતું કે ભાડૂતે શૂ-માર્ટ ચલાવવાના હેતુ માટે મકાન ભાડે રાખ્યું હતું પરંતુ ભાડૂતે રેડીમેડ કપડાં વેચવા માટે દુકાનનો એક ભાગ બદલી નાખ્યો હતો અને આ બાબત મકાન જે હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું તે સિવાયના અન્ય હેતુ માટે ભાડૂત દ્વારા દુકાનનો વપરાશ કરવા સમાન હતી. ભાડૂતે પોતાના વાંધામાં આ બાબતનો વિરોધ કર્યો હતો, જેણે એવો વલણ અપનાવ્યો હતો કે મકાન સામાન્ય રીતે તેના વેપારના હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું, જોકે,

સંબંધિત સમયે, તે માત્ર બૂટનો જ વેપાર કરી રહ્યો હતો. તેના દ્વારા ભાડાની કોઈપણ શરતનું કોઈ ઉલ્લંઘન થયું ન હતું અને દુકાન તેને જે હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવી હતી તે સિવાયના હેતુ માટે દુકાનનો કોઈ વપરાશ થયો ન હતો. અહીં એ નોંધવું જરૂરી છે કે ભાડૂતે અન્ય કોઈ વેપાર માટે મકાનનો વપરાશ ન કરવા અંગે કોઈ કરાર કર્યો હોવાની કોઈ રજૂઆત કરવામાં આવી ન હતી.

૬. અગાઉના ચુકાદાઓથી અપ્રભાવિત રહીને, કાયદાની સ્પષ્ટ શરતો અનુસાર, અમને જણાય છે કે મકાન જે હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું તે સિવાયના હેતુ માટે મકાનનો વપરાશ, કાયદાની કલમ ૨૧ ના સંદર્ભમાં વિચારવો પડશે કે જે નિયંત્રકની લેખિત પરવાનગી વિના રહેણાંક મકાનનું બિન-રહેણાંક મકાનમાં રૂપાંતર કરવા પર પ્રતિબંધ મૂકે છે, તે સંબંધમાં ભાડૂત દ્વારા કરવામાં આવેલ કોઈપણ શરત અને ભાડૂઆતની પ્રકૃતિના સંદર્ભમાં વિચારવો પડશે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, જ્યારે વેપારના હેતુ માટે ભાડાપટ્ટો આપવામાં આવે ત્યારે, ભાડા કરારના દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ ચોક્કસ વપરાશ સિવાયના વપરાશ પર પ્રતિબંધ મૂકતી પક્ષકારો વચ્ચેના કરારમાં કોઈ શરતના અભાવે, ભાડૂત પરિસરના સ્થાન અને પ્રકૃતિ સાથે સુસંગત હોય તેવો કોઈ પણ વેપાર પરિસરમાં કરવા માટે હકદાર રહેશે. જે કિસ્સામાં વાણિજ્યિક હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવેલ પરિસરનો વપરાશ ભાડૂત દ્વારા રહેણાંકના હેતુ માટે કરવામાં આવે, તો તે કાયદાની કલમ ૧૦(૨)(૨)(બી) ને આકર્ષિત કરતો તે જે હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું તે સિવાયના અન્ય હેતુ માટેનો વપરાશ બનશે. તેવી જ રીતે, જો કોઈ મકાન વેપારના હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હોય, પરંતુ ભાડૂત મશીનરી બેસાડીને સામગ્રીના ઉત્પાદન કે નિર્માણના હેતુ માટે પરિસરનો વપરાશ કરે, તો તે મકાન જે હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું તેના સિવાયનો વપરાશ થશે. વેપાર માટે ભાડે આપવામાં આવેલ મકાનનો ગોડાઉન તરીકે વપરાશ પણ આ જોગવાઈને આકર્ષિત કરી શકે છે. આખરે, પ્રશ્ન કોઈ ચોક્કસ કેસની હકીકતો પર, ભાડાની શરતો અને વ્યવહારને નિયંત્રિત કરતી શરતો તથા ધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૮(ઓ) ના સામાન્ય

સારના સંદર્ભમાં નિર્ભર રહેશે. માત્ર એટલા માટે કે બૂટ અને અન્ય ચામડાની ચીજવસ્તુઓના વેપાર માટે ભાડે આપવામાં આવેલી દુકાનનો વપરાશ ભાડૂત દ્વારા રેડીમેડ કપડાંના વેપારના હેતુ માટે પણ કરવામાં આવે છે, તેને પરિસર જે હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું તે સિવાયના હેતુ માટે ભાડૂત દ્વારા પરિસરનો વપરાશ કરવામાં આવ્યો હોવાનું ઠેરવી શકાય નહીં. અહીં એ નોંધવું જરૂરી છે કે હાલમાં પણ, ભાડૂત બૂટના વેપારનો વ્યવસાય ચાલુ રાખી રહ્યો છે, કે જે મકાનમાલિકના જણાવ્યા મુજબ મકાન જે હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું તે હેતુ હતો. ભાડૂત દ્વારા બૂટનો વેપાર બંધ કરવામાં આવ્યો નથી. માત્ર એટલું જ બન્યું છે કે, તેણે કેટલાક રેડીમેડ કપડાં અથવા ટી-શર્ટ વેચવા માટે પણ વૈવિધ્યીકરણ કર્યું છે, જેનું ઉત્પાદન તો બૂટ બનાવનારા કેટલાક ઉત્પાદકોએ પણ શરૂ કર્યું છે.

૭. મકાનમાલિકના વિદ્વાન વકીલે એમ. અરુલ જોથી અને અન્ય વિરુદ્ધ લજ્જા બાલ (મૃત્યુ પામનાર) અને અન્ય, [૨૦૦૦] ૩ એસ.સી.સી. ૭૨૩ ના ચુકાદા પર ઘણો આધાર રાખ્યો હતો. તે કેસ પણ કાયદાની કલમ ૧૦(૨)(૨) (બી) હેઠળ ઉદ્ભવ્યો હતો. પક્ષકારો વચ્ચેનો વ્યવહાર ભાડા કરારના દસ્તાવેજ દ્વારા નિયંત્રિત હતો. ભાડૂતે એવી કબૂલાત કરી હતી કે પરિસરનો 'ઉપયોગ ભાડૂત દ્વારા પોતાનો વ્યવસાય ચલાવવા માટે કરવામાં આવશે અને ભાડૂત ઉપરોક્ત વ્યવસાય સિવાય અન્ય કોઈ વ્યવસાય કરશે નહીં.' નિર્ધારિત વ્યવસાય રેડિયો, સાયકલ, પંખા, ઘડિયાળો અને સ્ટીલના ફર્નિચરનો વેપાર કરવાનો હતો. ત્યારબાદ, ભાડૂતે કરિયાણાનો (તેજાના અને દાળ વગેરેનો) વેપાર પણ શરૂ કર્યો. મકાનમાલિકે ખાલી કરાવવાની માંગણી કરી અને નીચેની અદાલતોએ કાયદાની કલમ ૧૦(૨)(૨)(બી) હેઠળ ખાલી કરાવવાનો હુકમ કર્યો. ભાડૂતે આ કોર્ટમાં અપીલ કરી હતી. આ કોર્ટે એમ.કે. પલાનીઅપ્પા ચેટ્ટિયાર વિરુદ્ધ એ. પોન્નુસ્વામી પિલ્લઈ, [૧૯૭૦] ૨ એસ.સી.સી. ૨૯૦ ના ચુકાદા સહિત આ કોર્ટના અગાઉના ચુકાદાઓનો સંદર્ભ આપ્યો હતો. તેણે ધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૮(ઓ) નો પણ સંદર્ભ આપ્યો હતો.

આ કોર્ટે અન્ય સમાન કાયદાઓ હેઠળ તેના ધ્યાને લાવવામાં આવેલા વિવિધ નિર્ણયોને અલગ તારવ્યા અને એવો અભિપ્રાય આપ્યો કે ભાડા કરારમાં ઉદ્દેશિત હેતુ સિવાયના કોઈપણ હેતુ માટે પરિસરનો વપરાશ ન કરવા અંગે ભાડા કરારમાં રહેલી શરતે ભાડૂતના વપરાશને કાયદાની કલમ ૧૦(૨)(૨) (બી) ના દાયરામાં લાવી દીધો હતો અને તેથી, ખાલી કરાવવાનો હુકમ વાજબી હતો. આદરપૂર્વક, જેમ અમે જોઈએ છીએ તેમ, નામદાર ન્યાયાધીશોએ પોતાનો નિર્ણય ભાડા કરારના દસ્તાવેજમાં નકારાત્મક શરતની હાજરી પર અને તે શરતનો ભંગ કાયદાની કલમ ૧૦(૨)(૨)(બી) ને આકર્ષિત કરશે અને તે વપરાશને તે જોગવાઈના દાયરામાં લાવશે તેવા દ્રષ્ટિકોણ પર આધારિત રાખ્યો હતો. આ કેસમાં, જેમ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે તેમ, અરુલ જોથીના કેસમાં સંકળાયેલી હતી તેવી કોઈ શરત નથી. એમ.કે. પલાનીઅપ્પા ચેટ્ટિયાર વિરુદ્ધ એ. પોન્નુસ્વામી પિલ્લઈ, [૧૯૭૦] ૨ એસ.સી.સી. ૨૯૦ માં, ભાડૂત, જે વ્યવસાય માટે મકાન ભાડે લેવામાં આવ્યું હતું તે વ્યવસાય ચાલુ રાખવાની સાથે સાથે, રસોઈ બનાવવાના હેતુ માટે મકાનના નહિવત્ ભાગનો ઉપયોગ કરી રહ્યો હતો. આ કોર્ટે ઠેરવેલ કે કાયદાની કલમ ૧૦(૨)(૨)(બી) હેઠળ ખાલી કરાવવાનું કોઈ કારણ બનતું નથી તેવા ભાડા નિયંત્રક અને અપીલ સત્તાધિકારીના નિર્ણયને ઉલટાવવામાં હાઈકોર્ટ ભૂલભરેલી હતી. આ કોર્ટે ખાલી કરાવવાની અરજી રદ કરી હતી. મોહન લાલ વિરુદ્ધ જય ભગવાન, [૧૯૮૮] ૩ એસ.સી.આર. ૩૪૫ માં, આ કોર્ટે, ધ હરિયાણા અર્બન (કંટ્રોલ ઓફ રેન્ટ એન્ડ એવિક્શન) એક્ટ, ૧૯૭૩ ની સંબંધિત જોગવાઈનું અર્થઘટન કરતા ઠેરવ્યું હતું કે જ્યારે દારૂનો વ્યવસાય ચલાવવાના હેતુ માટે મકાન ભાડે રાખનાર ભાડૂતે, નકારાત્મક શરતના અભાવે, વ્યવસાયને સામાન્ય કરિયાણાના વ્યવસાયમાં ફેરવી નાખ્યો, ત્યારે તે વપરાશ મકાન જે હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું તે સિવાયના હેતુ માટેનો વપરાશ ગણાતો ન હતો. ગુરદયાલ બત્રા વિરુદ્ધ રાજ કુમાર જૈન, [૧૯૮૯] ૩ એસ.સી.આર. ૪૨૩ માં પણ એ જ વલણ અપનાવવામાં આવ્યું હતું, જ્યાં પરિસર રિપેરિંગના વ્યવસાય માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું અને ભાડૂતે રિપેરિંગના વ્યવસાય સાથે થોડા સમય માટે

ટેલિવિઝન સેટનું વેચાણ પણ કર્યું હતું. આ કોર્ટે ઠેરવ્યું હતું કે વપરાશમાં એવો કોઈ ફેરફાર થયો ન હતો કે જે ધ ઇસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રિસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ ની સંબંધિત જોગવાઈ હેઠળ ખાલી કરાવવાની જવાબદારી આકર્ષિત કરે. સ્પષ્ટપણે જણાવવામાં આવ્યું હતું કે પરિસરને ગુફસાન પહોંચાડવાની વિભાવના, જે ધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૮(ઓ) નો પાયો છે, તે કાયદાની કલમ ૧૦(૨)(૨)(બી) જેવી જ જોગવાઈ માટેનો મુખ્ય આધાર છે. અમે માનીએ છીએ કે હાથ પરનો કેસ પછીના નિર્ણયોમાં માન્ય રાખવામાં આવેલા સિદ્ધાંતો દ્વારા સંચાલિત થાય છે અને તે કેસમાં ઉપલબ્ધ હતી તેવી નકારાત્મક શરતના અભાવે અરુલ જોથીના નિર્ણયનો રેશિયો અહીં લાગુ પડતો નથી. દશરથ બાબુરાવ સંગાલે અને અન્ય વિરુદ્ધ કાશીનાથ ભાસ્કર દાતા, [૧૯૯૪] સપ્લી. ૧ એસ.સી.સી. ૫૦૪ એવો કેસ હતો જ્યાં પરિસર 'બળદની મદદથી શેરડી પીલવા માટે અને તેની દુકાન માટે' ભાડે રાખવામાં આવ્યું હતું અને તે હેતુ માટે ભાડૂતે પતરાનો કામચલાઉ શેડ બનાવવાનો હતો. ભાડૂતે તે પરિસરમાં કાપડનો વ્યવસાય શરૂ કર્યો. નીચેની અદાલતોને જણાવ્યું કે આ વપરાશ પરિસર જે હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું તે સિવાયના હેતુ માટેનો હતો અને આ કોર્ટને તેમાં દખલ કરવાનું કોઈ કારણ જણાવ્યું નહીં. આ નિર્ણય માત્ર એ સ્થિતિની પુનઃપુષ્ટિ કરે છે કે બધું જ ભાડાની શરતો અને કેસની હકીકતો પર નિર્ભર રહેશે. દેખીતી રીતે, શરૂ કરાયેલ કાપડના વ્યવસાયને શેરડી પીલવા સાથે કોઈ સંબંધ ન હતો. રામ ગોપાલ વિરુદ્ધ જય નારાયણ અને અન્ય, [૧૯૯૫] સપ્લી. ૪ એસ.સી.સી. ૬૪૮ નો નિર્ણય દર્શાવે છે કે દુકાન (વાણિજ્યિક) ચલાવવાના હેતુ માટે ભાડે રાખેલ મકાનનો વપરાશ ભાડૂત દ્વારા ઉત્પાદનના હેતુ માટે કરવાથી વપરાશના ફેરફારના કારણોસર તેને ખાલી કરાવવાની જવાબદારી ઊભી થશે. તે કેસમાં ભાડૂતે દુકાનમાં ઘંટી અને તેલનું કોલું સ્થાપિત કર્યું હતું. હાથ પરનો કેસ તે પ્રકૃતિનો નથી. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, હાલના કેસમાં, બિન-રહેણાંકમાંથી રહેણાંકમાં અથવા વ્યવસાયમાંથી ઉત્પાદન કે ઔદ્યોગિકમાં વપરાશનો કોઈ ફેરફાર થયો ન હતો. પહેલેથી જ ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે તેમ, અરુલ જોથીના કેસમાં ઉપલબ્ધ હતી તેવી કોઈ

નકારાત્મક શરત પણ અહીં ન હતી. આવી પરિસ્થિતિમાં, અમને ખાતરી છે કે હાથ પરના કેસમાં કાયદાની કલમ ૧૦(૨)(૨)(બી) ને આકર્ષિત કરતો વપરાશમાં કોઈ ફેરફાર થયો નથી તેવા અપીલ સત્તાધિકારીના નિર્ણયમાં દખલ કરવામાં હાઈકોર્ટ સ્પષ્ટપણે ભૂલભરેલી હતી. માત્ર એટલા માટે કે જે ભાડૂતે વેપાર ચલાવવાના હેતુ માટે મકાન રાખ્યું છે, તે જ્યારે મકાન ભાડે રાખ્યું ત્યારે જે ચીજવસ્તુનો વેપાર કરતો હતો તેમાં ફેરફાર કરે છે અથવા અન્ય ચીજવસ્તુઓનો પણ વેપાર કરે છે, તો તે જે હેતુ માટે પરિસર ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું તે સિવાયના અન્ય હેતુ માટે પરિસરનો વપરાશ કરી રહ્યો છે તેમ ગણી શકાય નહીં. તે હેતુને વેપારના હેતુ તરીકે સમજવો પડશે અને અન્ય કોઈપણ વેપાર માટે તેનો વપરાશ કરવા પર પ્રતિબંધ મૂકતી શરતના અભાવે, એક વિવેકી વેપારીને શોભે તે રીતે પોતાના વેપારનો વિસ્તાર કરવા અથવા વેપારની અન્ય શાખાઓ હાથ ધરવા માટે પરિસરનો વપરાશ કરવા ભાડૂત મુક્ત રહેશે.

૮. એ સાચું છે કે આ કોર્ટે માલપે વિશ્વનાથ આચાર્ય અને અન્ય વિરુદ્ધ મહારાષ્ટ્ર રાજ્ય અને અન્ય, [૧૯૯૮] ૨ એસ.સી.સી. ૧ માં ઠેરવ્યું છે કે, ભાડા નિયંત્રણ કાયદો સમગ્ર સમાજના વ્યાપક હિતમાં ઘડવામાં આવ્યો છે અને તેનો હેતુ મકાનમાલિકને નુકસાન પહોંચાડીને ભાડૂતને અપ્રમાણસર મોટો લાભ આપવાનો નથી. પરંતુ તેનો અર્થ એ નથી કે ભાડા નિયંત્રણ કાયદાને કલ્યાણકારી કાયદા તરીકે અને ભાડૂતને વાજબી રક્ષણ આપવું એ તે કાયદાના ઉદ્દેશ્યો પૈકીનો એક ઉદ્દેશ્ય છે તેવી સ્વીકૃતિ સાથે ન જોવો જોઈએ. કાયદાની કલમ ૧૦(૨)(૨)(બી) જેવી ખાલી કરાવવાની જવાબદારી લાદતી કાયદાકીય જોગવાઈનું અર્થઘટન કરતી વખતે, પરિસરનો વપરાશ એવો બદલાયો છે કે જે મકાન જે હેતુ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું તેનાથી સાવ વિપરીત બની ગયો છે કે કેમ તે જોવું જોઈએ અને જ્યારે મૂળભૂત પ્રવૃત્તિ સમાન રહેતી હોય અને માત્ર તે પ્રવૃત્તિ કરવાની રીત કે પદ્ધતિમાં જ ફેરફાર થયો હોય ત્યારે ખાલી કરાવવાનો ઇનકાર કરવો જોઈએ. તેથી, અપીલ હેઠળના નિર્ણયમાં અને ભાડા નિયંત્રક તથા હાઈકોર્ટના હુકમોમાં સંદર્ભિત તે કોર્ટના અન્ય કેટલાક નિર્ણયોમાં હાઈકોર્ટ દ્વારા

કાયદાની કલમ ૧૦(૨)(૨)(બી) નું કરવામાં આવેલું અર્થઘટન અસમર્થનીય અથવા ગેરવાજબી ઠેરવવું પડશે. તેથી, કાયદાની કલમ ૧૦(૨)(૨)(બી) હેઠળ હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ખાલી કરાવવાનો હુકમ રદ કરવો પડશે.

૯. કાયદાની કલમ ૧૦(૨)(૩) હેઠળ ખાલી કરાવવાના પોતાના દાવાના સમર્થનમાં, મકાનમાલિકે એવી રજૂઆત કરી હતી કે તેના ભાડૂતે નવાં સાઈન-બોર્ડ લગાવ્યાં હતાં અને દિવાલમાં તેમજ બીમમાં કાણાં પાડીને વધારાની બે રેક્સ લગાવી હતી તથા અલગ ઇલેક્ટ્રિક કનેક્શન લીધું હતું કે જેના માટે ભૌતિકગણિતમાં અને દિવાલમાં કાણાં પાડવામાં આવ્યાં હતાં, અને આ તમામ બાબતો મકાનની કિંમત અને ઉપયોગિતાને ભૌતિક રીતે નુકસાન પહોંચાડે તેવા નુકસાનકારક બગાડના કૃત્યો કરવા સમાન હતી. તેણે એવો પણ આક્ષેપ કર્યો હતો કે રેડીમેડ કપડાં વેચવા માટે દુકાનનું રૂપાંતર કરતી વખતે ભાડૂતે મકાનને નુકસાન પહોંચાડ્યું હતું. તેણે મકાનની દિવાલોમાં કાણાં પાડીને વધારાના શો-કેસ બેસાડ્યા હતા. તેણે વધુ લાઈટો અને પંખા લગાવીને વીજળીનો વપરાશ વધાર્યો હતો. તેણે ઇલેક્ટ્રિક લોડ વધાર્યો હતો, જેના કારણે મકાનમાં વારંવાર ફ્યુઝ ઉડી જતો હતો અને સમગ્ર મકાનના ઇલેક્ટ્રિક સર્વિસ કનેક્શનને નુકસાન થતું હતું અને સમગ્ર મકાનમાં ગમે તે ક્ષણે આગ લાગી શકે તેમ હતી. તેણે બહાર એક મોટું નામનું પાટિયું પણ લગાવ્યું હતું, જેનાથી મકાનને નુકસાન થયું હતું અને ભારે વિદ્યુત વાયરો ખેંચ્યા હતા તથા ભારે વિદ્યુત લોડ સાથે નામના પાટિયા સુધી સર્વિસ કનેક્શન લીધું હતું. ભાડૂતે સાઈન-બોર્ડ લગાવવાની અને રેક્સ ફિટ કરવાની વાત સ્વીકારી હતી પરંતુ તેણે કોઈ નુકસાન કર્યું હોવાનો ઇનકાર કર્યો હતો. તેણે જે કંઈ પણ કર્યું હતું તે મકાનમાલિકની સંમતિથી કર્યું હતું અને મકાનમાલિક દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલો દાવો માત્ર કોર્ટની સહાનુભૂતિ મેળવવાનો પ્રયાસ હતો. એન્જિનિયર, ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી નં. ૨ એ નોંધ્યું હતું કે ભૌતિકગણિતની દિવાલોમાં અને બીમમાં પણ કાણાં પાડીને નવી રેક્સ લગાવવામાં આવી હતી. આગળ અને બાજુ પર બે નવાં

વિશાળ સાઈન-બોર્ડ લગાવવામાં આવ્યાં હતાં. પહેલા માળની પેરાપેટની દિવાલમાં કાણાં પાડવામાં આવ્યાં હતાં અને સાઈન-બોર્ડને ટેકો આપતા ઍંગલ આયર્ન લગાવવામાં આવ્યા હતા. પેરાપેટની દિવાલ માત્ર ૨ ઇંચ જાડી હતી અને તે વિશાળ સાઈન-બોર્ડનું વજન સહન કરી શકે તેમ ન હતી અને પેરાપેટની દિવાલ ગમે ત્યારે તૂટી પડી શકે છે. આગળના પાયામાં અને દિવાલમાં કાણાં પાડીને નવું ઇલેક્ટ્રિક કનેક્શન આપવામાં આવ્યું હતું અને નવું મીટર બોર્ડ બેસાડવામાં આવ્યું હતું. ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી નં. ૨ ના આ અહેવાલને, નવું ઇલેક્ટ્રિક કનેક્શન લેવાથી અથવા લોડમાં વધારો થવાને કારણે કોઈ જોખમ ઊભું થયું હતું તે દર્શાવવા માટે અન્ય કોઈ સામગ્રી દ્વારા સમર્થન આપવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો ન હતો. એ સાચું છે કે પોતાના વેપારના હેતુ માટે, ભાડૂતે ભૌતિકગણિતમાં, દિવાલોમાં અને બીમમાં કાણાં પાડીને નવી રેક્સ લગાવી હતી. પરંતુ, અન્ય કોઈ સામગ્રીના અભાવે, તેને એવા નુકસાનકારક બગાડના કૃત્યો ગણી શકાય નહીં કે જેથી મકાનની કિંમત અને ઉપયોગિતાને ભૌતિક રીતે નુકસાન થવાની સંભાવના રહે. અમારે કહેવું જ જોઈએ કે ભાડૂતના કૃત્યોથી મકાનની કિંમતમાં કે ઉપયોગિતામાં ભૌતિક નુકસાન થયું હતું તે દર્શાવવા માટે મકાનમાલિક તરફથી ભાગ્યે જ કોઈ પુરાવો રજૂ થયો છે. પેરાપેટની દિવાલનો ટેકો લઈને દુકાનની બહાર માત્ર સાઈન-બોર્ડ લગાવવાને નુકસાનકારક બગાડનું એવું કૃત્ય ગણી શકાય નહીં કે જે મકાનની કિંમત કે ઉપયોગિતાને ભૌતિક રીતે નુકસાન પહોંચાડે. એન્જિનિયર, ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી નં. ૨ નો અહેવાલ માત્ર એવો દાવો કરે છે કે પેરાપેટની દિવાલ ગમે ત્યારે તૂટી પડશે. તે દાવાના સંબંધમાં કોઈ સમર્થન આપતો પુરાવો નથી. ભાડૂતને પાટિયાં લગાવવાની પરવાનગી આપતો મકાનમાલિકનો આંક બી-૧ વાળો પત્ર પણ આ સંદર્ભમાં અવગણી શકાય નહીં. વધુમાં, જ્યારે કોઈ પરિસરમાં વેપાર ચાલતો હોય, તે પણ શહેરના મહત્વના વિસ્તારમાં, ત્યારે ગ્રાહકોને આકર્ષવા માટે ભાડૂતે બહાર સાઈન-બોર્ડ લગાવવા પડે તે સ્વાભાવિક છે. આ તીવ્ર સ્પર્ધાનો જમાનો છે અને જ્યાં સુધી રોશની અને અન્ય સાધનો દ્વારા પરિસરને આકર્ષક બનાવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી કોઈ વેપારી ગ્રાહકોને આકર્ષવાની કે વેપારમાં ટકી રહેવાની સ્થિતિમાં રહી

શકે નહીં. તેથી, ભાડૂતના સાબિત થયેલા કૃત્યો માત્ર એવા કૃત્યો છે કે જે ચામડાની ચીજવસ્તુઓ અને બૂટના વેપારના હેતુ માટે પરિસર ભાડે રાખનાર ભાડૂતની જરૂરિયાતો અને તે વેપારની પ્રગતિની સંભાવનાઓને આગળ વધારવા સાથે સુસંગત છે. પરિસરની અંદર દિવાલો કે બીમમાં કાણાં પાડીને પણ રેક્સ લગાવવા તે એવાં કૃત્યો કહી શકાય નહીં કે જે પોતે જ મકાનની કિંમત અને ઉપયોગિતાને ભૌતિક રીતે નુકસાન પહોંચાડે તેવા નુકસાનકારક બગાડના કૃત્યો હોય. વ્યાપકપણે, કાયદાની કલમ ૧૦(૨)(૩) ને આકર્ષિત કરવા માટે ભલે ગમે તેટલો નજીવો હોય તો પણ બાંધકામ સંબંધિત ફેરફાર સંકળાયેલો હોવો જોઈએ. વાસ્તવમાં, અમને આ કેસમાં ભાગ્યે જ એવી કોઈ રજૂઆત કે પુરાવો દેખાય છે કે જે એવા નિષ્કર્ષને વાજબી ઠેરવી શકે કે ભાડૂતના કૃત્યો એવા નુકસાનકારક બગાડના કૃત્યો સમાન છે કે જેથી મકાનની કિંમત અને ઉપયોગિતાને ભૌતિક રીતે નુકસાન થવાની સંભાવના રહે. આ જ જોગવાઈ સાથે કામ પાર પાડતા જી. અરૂણાચલમ (મૃત્યુ પામનાર) કાનૂની વારસદારો મારફત અને અન્ય વિરુદ્ધ થોન્ડરપેરિયેનમ્બી અને અન્ય, એ.આઈ.એર. (૧૯૯૨) એસ.સી. ૯૭૭ માં, આ કોર્ટે ઠેરવ્યું હતું કે આગળના દરવાજાના લાકડાના પાટિયાના સ્થાને ભાડૂત દ્વારા રોલિંગ શટર લગાવવું તે પોતાની મેળે મકાનની કિંમતને નુકસાન પહોંચાડતો બાંધકામ સંબંધિત ફેરફાર ગણાતો નથી અને કાયદાની કલમ ૧૦(૨)(૩) હેઠળ ખાલી કરાવવાનો કોઈ હુકમ કરી શકાય નહીં. અલબત્ત, તે કેસમાં એન્જિનિયરનો એવો અહેવાલ પણ હતો કે રોલિંગ શટર લગાવવા માટે કરવામાં આવેલ બાંધકામ સંબંધિત ફેરફારથી મકાનની કિંમતને કોઈ નુકસાન થયું ન હતું. કેરળના કાયદાના સંદર્ભમાં, કે જેમાં મકાનની કિંમત અથવા ઉપયોગિતાને ભૌતિક રીતે અને કાયમી ધોરણે નુકસાન પહોંચાડવાની વાત કરવામાં આવી હતી, આ કોર્ટે તાજેતરમાં જી. રઘુનાથન વિરુદ્ધ કે. વી. વર્ગીસ, (૨૦૦૫) ૬ સ્કેલ ૬૭૫ માં ઠેરવ્યું છે કે રોલિંગ શટર લગાવવું અને તે નિર્ણયમાં સંદર્ભિત તેને આનુષંગિક કૃત્યો કરવાથી તે મકાનની કિંમત કે ઉપયોગિતાને ભૌતિક રીતે અને કાયમી ધોરણે નુકસાન પહોંચાડતો વપરાશ ગણાશે નહીં. અહીંનો કાયદો માત્ર એવા નુકસાનકારક બગાડના

કૃત્યોની વાત કરે છે કે જેનાથી મકાનની કિંમત અને ઉપયોગિતાને ભૌતિક રીતે નુકસાન થવાની સંભાવના રહે. નુકસાન કાયમી હોવું જરૂરી નથી. પરંતુ તેમ છતાં, અમને જણાય છે કે તે ખરેખર મકાનની કિંમત અથવા ઉપયોગિતામાં ભૌતિક નુકસાન હોવું જોઈએ. બ્રિટિશ મોટર કાર કું. વિરુદ્ધ મદન લાલ સગ્ગી (મૃત્યુ પામનાર) અને અન્ય, [૨૦૦૫] ૧ એસ.સી.સી. ૮ માં, આ કોર્ટે ધ ઇસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રિસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯ ની કલમ ૧૩(૨)(૩) ના સંદર્ભમાં ભૌતિક ફેરફાર અથવા નુકસાનના પાસા પર વિચારણા કરી હતી. તે કેસમાં ભાડા કરારના દસ્તાવેજમાં એવી શરત હતી કે ભાડે રાખનાર ભાડૂઆતની મુદત દરમિયાન મકાનમાં કોઈ ઉમેરો અથવા ફેરફાર કે બદલાવ કરશે નહીં. આ કોર્ટે ઓમ પ્રકાશ વિરુદ્ધ અમર સિંહ, [૧૯૮૭] ૧ એસ.સી.સી. ૪૫૮, ઓમ પાલ વિરુદ્ધ આનંદ સ્વરૂપ, [૧૯૮૮] ૪ એસ.સી.સી. ૫૪૫, વરિયામ સિંહ વિરુદ્ધ બલદેવ સિંહ, [૨૦૦૩] ૧ એસ.સી.સી. ૫૯, ગુરબચન સિંહ વિરુદ્ધ શિવાલિક રબર ઇન્ડસ્ટ્રીઝ, [૧૯૯૬] ૨ એસ.સી.સી. ૬૨૬ અને વિપિન કુમાર વિરુદ્ધ રોશન લાલ આનંદ, [૧૯૯૩] ૨ એસ.સી.સી. ૬૧૪ નો સંદર્ભ આપ્યો હતો અને ઠેરવ્યું હતું કે,

'જ્યારે કોઈ બાંધકામ પરિસરની કિંમત અને ઉપયોગિતાને ભૌતિક રીતે નુકસાન પહોંચાડતું હોવાનો આક્ષેપ કરવામાં આવે ત્યારે, તે બાંધકામ એવા પ્રકારનું હોવું જોઈએ કે જેથી વાણિજ્યિક અને નાણાકીય દ્રષ્ટિકોણથી અથવા મકાનના ઉપયોગિતાના પાસાથી મકાનની કિંમતમાં નોંધપાત્ર ઘટાડો થતો હોય.'

હાલના કેસમાં ભાગ્યે જ એવી કોઈ સામગ્રી છે કે જેના આધારે કોર્ટ એવા નિષ્કર્ષ પર આવી શકે કે અહીં ભાડૂતના કૃત્યથી એવા નુકસાનકારક બગાડના કૃત્યો થયા છે કે જેથી મકાનની કિંમત અને ઉપયોગિતાને ભૌતિક રીતે નુકસાન થવાની સંભાવના રહે. ભાડા નિયંત્રક અને હાઇકોર્ટે કાયદાના સંદર્ભમાં સુસંગત પાસાઓ પ્રત્યે પોતાનું ધ્યાન યોગ્ય રીતે કેન્દ્રિત કર્યું નથી અને કાયદાની કલમ ૧૦(૨)(૩) હેઠળ ખાલી કરાવવાનો હુકમ પસાર કરવામાં હકુમત વગર કામ કર્યું

છે. આ કારણોસર મકાનમાલિકને ખાલી કરાવવાનો હુકમ આપવાનો ઇનકાર કરવામાં અપીલ સત્તાધિકારી વાજબી હતા.

૧૦. આ સંજોગોમાં, અમે આ અપીલ મંજૂર કરીએ છીએ અને હાઈકોર્ટના નિર્ણયને બાજુ પર રાખીને અપીલ સત્તાધિકારીના નિર્ણયને પુનઃસ્થાપિત કરીએ છીએ. તેનો અર્થ એ થશે કે મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી ખાલી કરાવવાની અરજી રદ થયેલી ગણાશે. કેસના સંજોગોમાં અમે ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ કરતા નથી.

અપીલ રદ કરવામાં 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.

=====