

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 judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

સી.વી. રાજેન્દ્રન અને અન્ય

વિરુદ્ધ

એન.એમ. મુહમ્મદ કુન્હી

સપ્ટેમ્બર ૧૩, ૨૦૦૨

[સૈયદ શાહ મોહમ્મદ કાદરી અને એસ.એન. વરિયાવા, જેજે.]

કેરલા બિલ્ડિંગ્સ (લીઝ એન્ડ રેન્ટ કંટ્રોલ) એક્ટ, ૧૯૬૫:

કલમ ૧૫(૩)-બીજી નિકાલ (ઇવેક્શન) અરજી-પોષણક્ષમતા (મેન્ટેનેનિલિટી)-મકાનમાલિકે પુત્રની શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની (બોનાફાઇડ) જરૂરિયાતના આધારે ભાડૂઆતને નિકાલ કરવા માટે અગાઉ અરજી દાખલ કરી હતી-જરૂરિયાત શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જણાઈ હતી પરંતુ વૈકલ્પિક રહેઠાણના અભાવે નિકાલનો આદેશ પસાર કરવામાં આવ્યો ન હતો-મકાનમાલિક દ્વારા પોતાની શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાત માટે બીજી નિકાલ અરજી દાખલ કરવામાં આવી-રેન્ટ કંટ્રોલરે રાહત આપવાનો ઈનકાર કરતાં ઠરાવ્યું કે બીજી નિકાલ અરજી કલમ

૧૫(૩) દ્વારા બાધિત (બાઈ) હતી-એપેલેટ ઓથોરિટીએ બીજી અરજી પોષણક્ષમ હોવાનું ઠરાવી કેસ રેન્ટ કંટ્રોલરને પરત મોકલ્યો (રિમાન્ડ કર્યો)- ડિરિટ્રક્ટ જજ દ્વારા આદેશ બહાલ રાખવામાં આવ્યો-ત્યારબાદ રેન્ટ કંટ્રોલરે નિકાલ અરજી મંજૂર કરી-જ્યારે ભાડૂઆત દ્વારા આ બાબત હાઈકોર્ટમાં લઈ જવામાં આવી ત્યારે હાઈકોર્ટે ઠરાવ્યું કે બીજી નિકાલ અરજીની પોષણક્ષમતાનો મુદ્દો આખરી (ફાઈનલ) થઈ ગયો હોવાથી તેના પર ફરીથી નવેસરથી વિવાદ કરી શકાય નહીં-તેણે એમ પણ ઠરાવ્યું કે કલમ ૧૫ ત્યારબાદની નિકાલ અરજીને બાધિત કરતી નથી-ઠરાવવામાં આવ્યું કે, સી.પી.સી. ની કલમ ૧૦૫ નો પેટા-નિયમ (૨) રિમાન્ડના આદેશ સાથે સંબંધિત છે અને જોગવાઈ કરે છે કે પેટા-નિયમ (૧) ની જોગવાઈઓ હોવા છતાં, જ્યાં રિમાન્ડના આદેશથી નારાજ કોઈ પણ પક્ષ, જેની સામે અપીલ થઈ શકતી હોય, તેમાંથી અપીલ કરતો નથી, તો તે ત્યાર પછી તેની શુદ્ધતા અંગે વિવાદ કરવાથી વંચિત (પ્રિક્લુડેડ) રહેશે-અહીં જે બાબત પર ફરીથી વિવાદ કરવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવી રહ્યો છે તે ખરેખર રિમાન્ડનો આદેશ નથી પરંતુ એક મહત્વના મુદ્દાને નક્કી કરતો આદેશ છે જેને એ જ દવાના અગાઉના તબક્કે આખરી બનવા દેવામાં આવ્યો હતો-કેમ કે આ કાયદાની કલમ ૧૫ વર્તમાન નિકાલ અરજીને બાધિત કરે છે કે નહીં, તે પ્રશ્ન દવાના અગાઉના તબક્કે એપેલેટ ઓથોરિટી દ્વારા અપીલકર્તાઓની વિરુદ્ધ નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો અને તેને આખરી બનવા દેવામાં આવ્યો હતો, તેથી અપીલકર્તાઓ માટે દવાના ત્યારબાદના તબક્કે તેના પર ફરીથી વિવાદ કરવાનું

પુઠું નથી-કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજર, ૧૯૦૮-કલમ ૧૦૫(૨)-કલમ ૧૧-
રેસ જ્યુડિકાટા (પૂર્વ ન્યાયનો સિદ્ધાંત).

દીવાની અપીલ અધિકારક્ષેત્ર : સિવિલ અપીલ નં. ૫૮૩૨/૨૦૦૨.

સી.આર.પી. નં. ૨૧૪૭/૧૯૯૨ માં કેરલા હાઈકોર્ટના તારીખ
૬.૭.૨૦૦૨ ના ચુકાદા અને આદેશ પરથી.

અપીલકર્તાઓ વતી પી.પી. રાવ, એ. રઘુનાથ, એ.ડી. સિક્કી.

સામાવાળા વતી કે. સુકુમારન, કુમારી કાર્તિકા એસ.એન.આર. શંકર,
કુમારી માલિની પોદુવાલ.

કોર્ટનો નીચે મુજબનો આદેશ આપવામાં આવ્યો :

લીવ (પરવાનગી) મંજૂર કરવામાં આવે છે.

આ અપીલમાં વિચારણા માટે ઉપસ્થિત થતો ટૂંકો મુદ્દો એ છે કે : શું રેન્ટ
કંટ્રોલ એપેલેટ ઓથોરિટી, પચ્યાનુર દ્વારા પસાર કરાયેલા તારીખ ૨૫ નવેમ્બર,
૧૯૮૮ ના રિમાન્ડના આદેશને, જેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે સામાવાળા

દ્વારા અપીલકર્તાઓ વિરુદ્ધ કેરલા બિલ્ડિંગ્સ (લીઝ એન્ડ રેન્ટ કંટ્રોલ) એક્ટ, ૧૯૬૫ (ટૂંકમાં, 'કાયદો') ની કલમ ૧૧ ની પેટા-કલમ (૩) હેઠળ દાખલ કરાયેલી બીજી નિકાલ અરજી (આરસીપી નં. ૧૩/૮૭) કાયદાની કલમ ૧૫ દ્વારા બાધિત નથી, તેને રિમાન્ડના આદેશના અનુસંધાનમાં રેન્ટ કંટ્રોલર દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશમાંથી ઉદ્ભવતી કાર્યવાહીમાં ફરીથી વિવાદિત કરવાની મંજૂરી આપી શકાય કે નહીં.

અપીલકર્તાઓ પ્રસ્તુત અરજીના શેડ્યૂલવાળા મકાનના ભાડૂઆતો છે, જેના મકાનમાલિક સામાવાળા છે. શેડ્યૂલવાળા મકાનમાંથી અપીલકર્તાઓને નિકાલ કરવા માટે પક્ષકારો વચ્ચેના મુકદ્દમાના પ્રથમ તબક્કામાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે સામાવાળાના પુત્રની જરૂરિયાત શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની હતી પરંતુ આખરે એ ગ્રાઉન્ડ પર નિકાલનો આદેશ પસાર કરી શકાયો ન હતો કે તે વિસ્તારમાં અપીલકર્તાઓ માટે કોઈ વૈકલ્પિક રહેઠાણ ઉપલબ્ધ ન હતું. સામાવાળાએ, ત્યાર પછી, પોતાની શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાતના ગ્રાઉન્ડ પર અપીલકર્તાઓને નિકાલ કરવાની કાર્યવાહી શરૂ કરી, જેમાંથી આ અપીલ ઉદ્ભવે છે. વિદ્વાન રેન્ટ કંટ્રોલરે સામાવાળાને રાહત આપવાનો ઇનકાર એ ગ્રાઉન્ડ પર કર્યો કે કાયદાની કલમ ૧૫(૩) હેઠળ નિકાલ અરજી પોષણક્ષમ ન હતી. ૨૫ નવેમ્બર, ૧૯૮૮ ના રોજ એપેલેટ ઓથોરિટીએ સામાવાળાની અપીલ મંજૂર રાખી ઠરાવ્યું કે નિકાલ અરજી પોષણક્ષમ હતી અને કાયદા અનુસાર ગુણદોષ

(મેરિટ્સ) ના આધારે નવેસરથી નિકાલ કરવા માટે કેસ રેન્ટ કંટ્રોલરને પરત મોકલ્યો (રિમાન્ડ કર્યો), જે આદેશ આખરી બન્યો કારણ કે તે આદેશને ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ, થલેસ્સેરી દ્વારા ૩ ડિસેમ્બર, ૧૯૯૦ ના રોજ આરસીઆરપી નં. ૪૨/૮૯ માં બહાલ રાખવામાં આવ્યો હતો. રિમાન્ડ પછી, વિદ્વાન રેન્ટ કંટ્રોલરે શોધી કાઢ્યું કે સામાવાળાની જરૂરિયાત શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની હતી અને તે વિસ્તારમાં વૈકલ્પિક રહેઠાણ ઉપલબ્ધ હતું, તેથી ૨૫ સેપ્ટેમ્બર, ૧૯૯૧ ના રોજ નિકાલ અરજી મંજૂર કરી, જેને રેન્ટ કંટ્રોલ એપેલેટ ઓથોરિટી, થલેસ્સેરી દ્વારા ૩ ઓગસ્ટ, ૧૯૯૧ ના રોજ રેન્ટ કંટ્રોલ અપીલ નં. ૧૯૩/૧૯૯૧ માં બહાલ રાખવામાં આવી હતી. અપીલકર્તાઓ દ્વારા અહીં એપેલેટ ઓથોરિટીના ઉક્ત આદેશ વિરુદ્ધ એર્નાકુલમ ખાતેની કેરલા હાઇકોર્ટ સમક્ષ દાખલ કરાયેલી સિવિલ રિવિઝન પિટિશન નં. ૨૧૪૭/૧૯૯૨ માં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે એપેલેટ ઓથોરિટીનો અગાઉનો આદેશ, જેમાં ઠરાવાયું હતું કે કાયદાની કલમ ૧૫ અપીલકર્તાઓ વિરુદ્ધની નિકાલની કાર્યવાહીને બાધિત કરતી નથી, તે આખરી બની ગયો હતો અને તેના પર ફરીથી નવેસરથી વિવાદ કરી શકાય નહીં. જો કે, હાઇકોર્ટે એવું તારણ પણ નોંધ્યું હતું કે કાયદાની કલમ ૧૫ ત્યારબાદની નિકાલ અરજીને બાધિત કરતી નથી. બાબતના આ દ્રષ્ટિકોણથી, હાઇકોર્ટ દ્વારા ૬ જુલાઈ, ૨૦૦૨ ના રોજ સિવિલ રિવિઝન પિટિશન ફગાવી દેવામાં આવી હતી. હાઇકોર્ટના તે આદેશ વિરુદ્ધ વિશેષ પરવાનગી (સ્પેશિયલ લીવ) દ્વારા આ કોર્ટ સમક્ષ અપીલ કરવામાં આવી છે.

અપીલકર્તાઓ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી પી.પી. રાવ દલીલ કરે છે કે એપેલેટ ઓથોરિટી દ્વારા પસાર કરાયેલો આદેશ, જેમાં ઠરાવાયું હતું કે નિકાલ અરજી પોષણક્ષમ હતી અને કાયદાની કલમ ૧૫ બાધક ન હતી, તે રેસ જ્યુડિકાટા (પૂર્વ ન્યાય) તરીકે કામ કરતો નથી. પોતાની દલીલના સમર્થનમાં, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ આ કોર્ટના *સત્યાધ્યાન ઘોષાલ અને અન્ય વિરુદ્ધ શ્રીમતી દેવરાજિન દેબી અને અન્ય*, [૧૯૬૦] ૩ એસસીઆર ૫૯૦ ના ચુકાદા પર આધાર રાખે છે.

અમે તે ચુકાદાની બારીકાઈથી તપાસ કરી છે. તેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે એક વચગાળાનો આદેશ (ઇન્ટરલોક્યુટરી ઓર્ડર) જેણે કાર્યવાહીનો અંત આણ્યો ન હતો અને જેની સામે અપીલ કરવામાં આવી ન હતી, કાં તો અપીલ થઈ શકે તેમ ન હોવાના કારણે અથવા અપીલ થઈ શકે તેમ હોવા છતાં અપીલ કરવામાં આવી ન હતી, તેને આખરી ડિક્રી અથવા આદેશમાંથી કરાતી અપીલમાં પડકારી શકાય છે. એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે વચગાળાના ચુકાદાઓ જે ડિક્રીની સત્તા ધરાવે છે તેમને અન્ય વચગાળાના ચુકાદાઓથી અલગ પાડવા જોઈએ જે ડિક્રી અથવા આખરી આદેશના માધ્યમથી પક્ષકારો વચ્ચેના વિવાદના નિર્ણય તરફનું એક પગલું છે. તે કેસમાં, મૂળ થીકા ટેનન્સી એક્ટ, ૧૯૪૯ ની કલમ ૨૮ ની લાગુ પડવાની પાત્રતાનો પ્રશ્ન વચગાળાની પ્રકૃતિનો હોવાનું

ઠરાવવામાં આવ્યું હતું, જે પાછળની કેટેગરીમાં આવતો હતો.

અમે ઉમેરી શકીએ કે કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજર, ૧૯૦૮ ની કલમ ૧૦૫ સ્પષ્ટપણે જોગવાઈ કરે છે કે કેસના નિર્ણયને અસર કરતા કોઈ પણ આદેશમાં કોઈ ભૂલ, ખામી અથવા ગેરરીતિ હોય તો તેને અપીલના મેમોરેન્ડમમાં વાંધાના ગ્રાઉન્ડ તરીકે રજૂ કરી શકાય છે જે મૂળ ડિક્રી વિરુદ્ધ કરી શકાય છે; પ્લીડિંગ્સના સુધારાની પ્રકૃતિના આદેશો, પાછળના તબક્કે દસ્તાવેજોની મોડી સ્વીકૃતિ, વધારાના પુરાવાઓની સ્વીકૃતિ અને તેના જેવા આદેશો વચગાળાની પ્રકૃતિના આદેશો છે જેને મૂળ ડિક્રી વિરુદ્ધ કરી શકાય તેવી અપીલના મેમોરેન્ડમમાં વાંધાનો ગ્રાઉન્ડ ઉઠાવીને પડકારી શકાય છે. સી.પી.સી. ની કલમ ૧૦૫ નો પેટા-નિયમ (૨) રિમાન્ડના આદેશ સાથે સંબંધિત છે અને જોગવાઈ કરે છે કે પેટા-નિયમ (૧) ની જોગવાઈઓ હોવા છતાં, જ્યાં રિમાન્ડના આદેશથી નારાજ કોઈ પણ પક્ષ, જેની સામે અપીલ થઈ શકતી હોય, તેમાંથી અપીલ કરતો નથી, તો તે ત્યાર પછી તેની શુદ્ધતા અંગે વિવાદ કરવાથી વંચિત રહેશે. અહીં જે બાબત પર ફરીથી વિવાદ કરવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવી રહ્યો છે તે ખરેખર રિમાન્ડનો આદેશ નથી પરંતુ એક મહત્વના મુદ્દાને નક્કી કરતો આદેશ છે જેને એ જ દવાના અગાઉના તબક્કે આખરી બનવા દેવામાં આવ્યો હતો. રેસ જ્યુડિકાટાનો સિદ્ધાંત એક જ મુકદ્દમાના બે તબક્કાઓ વચ્ચે લાગુ પડે છે જેથી જો કોઈ મુદ્દો અગાઉના તબક્કે કોઈ પક્ષની વિરુદ્ધ નક્કી કરવામાં આવ્યો હોય, તો તેને એ જ દવા

અથવા કાર્યવાહીના ત્યારબાદના તબક્કે તેના દ્વારા ફરીથી વિવાદિત કરવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં. આ સ્થિતિ હોપ પ્લાન્ટેશન્સ લિમિટેડ વિરુદ્ધ તાલુકા લેન્ડ બોર્ડ, પીરમેડ અને અન્ય, [૧૯૯૯] ૫ એસસીસી ૫૯૦ માં ઠરાવવામાં આવી છે, જેમાં અમારામાંથી એક (સૈયદ શાહ મોહમ્મદ કાદરી, જે.) પક્ષકાર હતા.

ઉપરોક્ત ચર્ચાના પ્રકાશમાં અમે ઠરાવીએ છીએ કે કાયદાની કલમ ૧૫ વર્તમાન નિકાલ અરજીને બાધિત કરે છે કે નહીં, તે પ્રશ્ન દવાના અગાઉના તબક્કે એપેલેટ ઓથોરિટી દ્વારા અપીલકર્તાઓની વિરુદ્ધ નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો અને તેને આખરી બનવા દેવામાં આવ્યો હતો, તેથી અપીલકર્તાઓ માટે દવાના ત્યારબાદના તબક્કે તેના પર ફરીથી વિવાદ કરવાનું ખુદ્દું નથી. બાબતના આ દ્રષ્ટિકોણથી, અમને પડકાર હેઠળના આદેશમાં કોઈ ગેરકાનૂનીતા જણાતી નથી જે કોઈ હસ્તક્ષેપની માંગ કરે.

વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી પી.પી. રાવ, જો કે, રજૂઆત કરે છે કે અપીલકર્તાઓ ૧૯૫૯ થી ભાડાના મકાનના કબજામાં હોવાથી, તેમને જગ્યા ખાલી કરવા માટે વાજબી સમય આપવામાં આવે. કેસની હકીકતો અને સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને, અમે અપીલકર્તાઓને પ્રસ્તુત અરજીના શેડ્યૂલવાળા મકાનનો ખાલી કબજો સોંપવા માટે, આજથી ચાર અઠવાડિયાની અંદર તેમના દ્વારા

સામાન્ય બાંહેધરી (અંડરટેકિંગ) રજૂ કરવાની શરતે, એપ્રિલ ૨૦૦૩ ના અંત સુધીનો સમય આપીએ છીએ.

ઉપરોક્ત અવલોકનોને આધીન, દીવાની અપીલ ફગાવવામાં આવે છે, પરંતુ ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ રહેશે નહીં.

અપીલ ફગાવવામાં આવી.

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 judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.