

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.

=====

લીલા સોની અને અન્ય

વિરુદ્ધ

રાજેશ ગોયલ અને અન્ય

સપ્ટેમ્બર ૩, ૨૦૦૧

[સૈયદ શાહ મોહમ્મદ કાદરી અને એસ.એન. કુકન, ન્યાયમૂર્તિઓ]

રેન્ટ કંટ્રોલ અને એવિક્શન :

એમ.પી. એકમોડેશન કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૬૧ : કલમ ૧૨(૧)(ઓ) અને (એમ).

એવિક્શન-મકાનમાલિકે ભાડૂઆતને કલમ ૧૨(૧)(ઓ) હેઠળ અનધિકૃત બાંધકામના કારણોસર એવિક્ટ કરવા માટે દાવો દાખલ કર્યો-ટ્રાયલ કોર્ટે દાવાનું હુકમનામું કર્યું-જોકે, પ્રથમ અપીલ કોર્ટે ઠેરવ્યું કે મકાનમાલિક એ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા કે કલમ ૧૨(૧)(એમ) માં જણાવ્યા મુજબ, સદર બાંધકામથી વાદગ્રસ્ત મકાનનું મૂલ્ય નોંધપાત્ર રીતે ઘટ્યું છે-પરંતુ હાઈકોર્ટે, બીજી અપીલમાં, મકાનમાલિકના દાવાનું હુકમનામું કર્યું-ની યોગ્યતા-કોર્ટે

ઠેરવેલ કે : કલમ ૧૨(૧)(ઓ) હેઠળના એવિક્શનના દાવાના કિસ્સામાં મકાનમાલિકે એ સાબિત કરવાની જરૂર નથી કે અનધિકૃત બાંધકામથી વાદગ્રસ્ત મકાનનું મૂલ્ય નોંધપાત્ર રીતે ઘટ્યું છે-તેથી, પ્રથમ અપીલ કોર્ટે કલમ ૧૨(૧) (એમ) ની જરૂરિયાતોને કલમ ૧૨(૧)(ઓ) માં વાંચવામાં પોતાને ગેરમાર્ગે દોરી છે-હાઈકોર્ટે યોગ્ય રીતે દાવાનું હુકમનામું કર્યું છે.

કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજર, ૧૯૦૮ :

કલમ ૧૦૦-બીજી અપીલ-હાઈકોર્ટની સત્તા-નો વ્યાપ અને મર્યાદા-કોર્ટે ઠેરવેલ કે : હાઈકોર્ટ હકીકતના પ્રશ્ન પર બીજી અપીલ સાંભળી શકે નહીં-આ માત્ર ત્યારે જ નહીં જ્યારે હાઈકોર્ટનો આ બાબતે અલગ મત હોઈ શકે છે પરંતુ ત્યારે પણ છે જ્યારે પ્રથમ અપીલ કોર્ટ હકીકતના પ્રશ્નો પર ભૂલભરેલા તારણો નોંધે છે.

કલમ ૧૦૩-હકીકતના મુદ્દા-નો નિર્ણય--હાઈકોર્ટની સત્તા-નો વ્યાપ અને મર્યાદા-કોર્ટે ઠેરવેલ કે : જો રેકૉર્ડ પરના પુરાવા પર્યાપ્ત હોય તો હાઈકોર્ટને કોઈપણ મુદ્દાનો નિર્ણય કરવાની સત્તા છે જ્યારે (૧) તે મુદ્દો ટ્રાયલ કોર્ટ અને નીચલી અપીલ કોર્ટ બંને દ્વારા નક્કી કરવામાં આવ્યો ન હોય અથવા (૨) કાયદાના નોંધપાત્ર પ્રશ્ન પર કોઈપણ અથવા બંને કોર્ટો દ્વારા તે મુદ્દો ખોટી રીતે નક્કી કરવામાં આવ્યો હોય.

પ્રતિવાદી-મકાનમાલિકે અપીલકર્તા-ભાડૂઆત સામે એમ.પી. એકમોકેશન કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૬૧ ની કલમ ૧૨(૧)(એ) હેઠળ ભાડું

ચૂકવવામાં ડિફોલ્ટ કરવાના અને સદર અધિનિયમની કલમ ૧૨(૧)(ઓ) હેઠળ તેને ભાડે ન આપેલા જમીનના ભાગ પર દબાણ કરવાના અને તેના પર બાંધકામ કરવાના કારણોસર વાદગ્રસ્ત મકાન સંબંધે એવિક્શન માટે દાખલ કર્યો હતો.

ટ્રાયલ કોર્ટે દાવાનું હુકમનામું કર્યું. પરંતુ પ્રથમ અપીલ કોર્ટે એ કારણોસર ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદાને રદ કર્યો કે પ્રતિવાદી એ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા કે સદર અધિનિયમની કલમ ૧૨(૧)(એમ) હેઠળ જણાવ્યા મુજબ બાંધકામના લીધે વાદગ્રસ્ત મકાનનું મૂલ્ય નોંધપાત્ર રીતે ઘટ્યું હતું. જોકે, હાઈકોર્ટે ધ કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજર, ૧૯૦૮ ની કલમ ૧૦૦ હેઠળ બીજી અપીલમાં ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદાને બહાલી આપી હતી અને વાદગ્રસ્ત મકાનમાંથી અપીલકર્તાના એવિક્શનનો નિર્દેશ આપ્યો હતો. તેથી આ અપીલ દાખલ કરવામાં આવી.

અપીલકર્તા વતી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે હાઈકોર્ટે, બીજી અપીલમાં, પ્રથમ અપીલ કોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવેલા હકીકતના તારણોમાં દખલ કરવી જોઈતી ન હતી.

અપીલ નામંજૂર કરતા, કોર્ટે

ઠેરવેલ કે : ૧.૧. એમ.પી. એકમોડેશન કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૬૧ ની કલમ ૧૨(૧)(એમ) ભાડૂઆતને ભાડે આપવામાં આવેલા મકાનમાં અનધિકૃત બાંધકામ વિશે વાત કરે છે, જેણે મકાનમાલિકના હિતને નુકસાન પહોંચાડવા

માટે મકાનમાં ભૌતિક રીતે ફેરફાર કર્યો હોય અથવા તેના મૂલ્યને નોંધપાત્ર રીતે ઘટાડવાની શક્યતા હોય. સદર અધિનિયમની કલમ ૧૨(૧)(ઓ) ભાડૂઆતને ભાડે આપેલા મકાનનો ભાગ ન હોય તેવા મકાનના ભાગ અથવા ભાગો પર અનધિકૃત રીતે કબજો જમાવવા અને મકાનમાલિકની ભાડૂઆતને લેખિત નોટિસ હોવા છતાં તેને ખાલી ન કરવા વિશે વાત કરે છે. બાદના કિસ્સામાં, મકાનમાલિક માટે એ સાબિત કરવાની કોઈ જરૂર નથી કે ભાડૂઆતને ભાડે ન આપેલા મકાનના ભાગ અથવા ભાગો પર અનધિકૃત કબજો એ મકાનમાલિકના હિતને નુકસાન પહોંચાડે છે અથવા તે તેના મકાનનું મૂલ્ય નોંધપાત્ર રીતે ઘટાડે છે.

૧.૨. પ્રથમ અપીલ કોર્ટ સદર અધિનિયમની કલમ ૧૨(૧)(ઓ) અને (એમ) વચ્ચેના તફાવતને ધ્યાનમાં લેવામાં માત્ર નિષ્ફળ જ નહોતી રહી પરંતુ કલમ ૧૨(૧)(એમ) ની જરૂરિયાતોને સદર અધિનિયમની કલમ ૧૨(૧)(ઓ) માં વાંચી લીધી હતી અને પોતાને ગેરમાર્ગે દોરી હતી.

૨.૧. એમાં કોઈ શંકા નથી કે ધ કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજર, ૧૯૦૮ ની કલમ ૧૦૦ હેઠળ હાઈકોર્ટની હકુમત બીજી અપીલમાં સંકળાયેલા કાયદાના નોંધપાત્ર પ્રશ્નો ઘડવા અને તેનો નિર્ણય કરવા પૂરતી મર્યાદિત છે. સીપીસી ની કલમ ૧૦૦ એ પ્રદાન કરે છે કે સીપીસી ની કલમ ૧૦૦ માં ઉલ્લેખિત કારણો સિવાય કોઈ બીજી અપીલ દાખલ થશે નહીં. આમ એ સ્પષ્ટ છે કે હાઈકોર્ટ દ્વારા હકીકતના પ્રશ્નો પર કોઈ બીજી અપીલ સાંભળવામાં આવી શકે નહીં, તેમજ

નીચલી અપીલ કોર્ટ દ્વારા નોંધાયેલા હકીકતના તારણોમાં દખલ કરી શકે નહીં. આ માત્ર ત્યારે જ નહીં જ્યારે હાઈકોર્ટ માટે આ બાબતે અલગ દૃષ્ટિકોણ લેવો શક્ય હોય પરંતુ ત્યારે પણ હોય છે જ્યારે હાઈકોર્ટને જણાય કે પ્રથમ અપીલ કોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવેલા હકીકતના પ્રશ્નો પરના તારણો ભૂલભરેલા છે.

અફસર શેખ વિરુદ્ધ સુલેમાન બીબી, (૧૯૭૬) ૨ એસ.સી.સી. ૧૪૧, પર આધાર રાખવામાં આવ્યો.

૨.૨. સીપીસી ની કલમ ૧૦૩ હાઈકોર્ટને બીજી અપીલના નિકાલ માટે જરૂરી એવા કોઈપણ મુદ્દાને નિર્ધારિત કરવા માટે અધિકૃત કરે છે, જો રેકૉર્ડ પરના પુરાવા પૂરતા હોય, તો નીચેની બે પરિસ્થિતિઓમાંથી કોઈપણમાં : (૧) જ્યારે તે મુદ્દો ટ્રાયલ કોર્ટ તેમજ નીચલી અપીલ કોર્ટ દ્વારા અથવા નીચલી અપીલ કોર્ટ દ્વારા નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યો ન હોય, અથવા (૨) જ્યારે ટ્રાયલ કોર્ટ તેમજ અપીલ કોર્ટ અથવા નીચલી અપીલ કોર્ટ બંને દ્વારા કાયદાના નોંધપાત્ર પ્રશ્ન પર કોઈપણ મુદ્દો ખોટી રીતે નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યો હોય, જે સીપીસી ની કલમ ૧૦૦ હેઠળ યોગ્ય રીતે બીજી અપીલનો વિષય હોઈ શકે છે.

જાદુ ગોપાલ ચક્રવર્તી વિરુદ્ધ પન્નાલાલ ભૌમિક, (૧૯૭૮) ૩ એસ.સી.સી. ૨૧૫, પર આધાર રાખવામાં આવ્યો.

૨.૩. હાઈકોર્ટ અગાઉ જણાવેલ હકીકતના તારણો નોંધવાની તેની હકુમતની સારી રીતે અંદર હતી, જેના પુરાવા રેકૉર્ડ પર હતા કારણ કે સીપીસી

ની કલમ ૧૦૩ હાઇકોર્ટને આવા હકીકતના મુદ્દાને નિર્ધારિત કરવાની સત્તા આપે છે.

સિવિલ એપેલેટ જ્યુરિસડિક્શન : સિવિલ અપીલ નં. ૬૧૧૬/૨૦૦૧.

મધ્ય પ્રદેશ હાઇકોર્ટના તારીખ ૪.૫.૨૦૦૦ ના ચુકાદા અને હુકમ પરથી એસ.એ.નં. ૧૮/૧૯૯૩ માં.

શિવ સાગર તિવારી અને બિશેષ નંદ ઝા અપીલકર્તા તરફથી.

સત્યપાલ ખુશાલ ચંદ પાસી, સુશીલ કુમાર જૈન, એ.પી. ધમીજા, સુશ્રી પ્રતિભા જૈન અને પ્રદીપ અગ્રવાલ પ્રતિવાદીઓ તરફથી.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ સૈયદ શાહ મોહમ્મદ કાદરી દ્વારા આપવામાં આવેલ.

સૈયદ શાહ મોહમ્મદ કાદરી, ન્યાયમૂર્તિ. મંજૂરી આપવામાં આવેલ છે.

આ અપીલ જ્યુડિકેચર ઓફ મધ્ય પ્રદેશ હાઇકોર્ટ, ગ્વાલિયર ખાતેની જબલપુર બેંચના ચુકાદા અને હુકમ સામે છે, જેમાં મે ૪, ૨૦૦૦ ના રોજની બીજી અપીલ નં. ૧૮/૧૯૯૩ મંજૂર કરીને ભાડૂઆત સામે મકાનમાલિકના દાવાનું હુકમનામું કરવામાં આવ્યું હતું.

અપીલકર્તાઓ એ મૂળ ભાડૂઆત, સ્વર્ગસ્થ કંવર લાલ સોની (જેઓ આ ચુકાદામાં, 'ભાડૂઆત' તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ના કાનૂની વારસદારો છે અને પ્રતિવાદીઓ એ મકાનમાલિક, સ્વર્ગસ્થ માધો લાલ બસંત લાલ (જેઓ હવે પછી, 'મકાનમાલિક' તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ના હિતના ઉત્તરાધિકારીઓ છે.

ભાડૂઆતે મકાનમાલિક પાસેથી આગ્રા-મુંબઈ રોડ, શિવપુરી, (મધ્યપ્રદેશ) (જે હવે પછી, 'વાદગ્રસ્ત મકાન' તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ખાતે આવેલ મકાન નં. ૮૩ રૂપિયા ૩૦ પ્રતિ માસના ભાડે મેળવ્યું હતું, જે પાછળથી વધારીને રૂપિયા ૪૦ પ્રતિ માસ કરવામાં આવ્યું હતું. મકાનમાલિકે સેકન્ડ સિવિલ જજ, વર્ગ ૨, શિવપુરીની કોર્ટમાં ભાડૂઆત સામે વાદગ્રસ્ત મકાનમાંથી એવિક્શન માટે બે કારણોસર દાવો (સિવિલ દાવો નં. ૬૩-એ/૮૬) દાખલ કર્યો હતો: (૧) રૂપિયા ૧૦૮૦ નું ભાડું ચૂકવવામાં ડિફોલ્ટ કરવા અને ભાડૂઆત પાસેથી લેણી નીકળતી કુલ રૂપિયા ૧૨૧૦ ની રકમનો દાવો કરવા - મધ્ય પ્રદેશ એકમોડેશન કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૬૧ (ટૂંકમાં 'ધ એક્ટ' એટલે કે 'સદર અધિનિયમ') ની કલમ ૧૨(૧)(એ) હેઠળ અને (૨) તેને ભાડે ન આપેલા જમીનના ભાગ પર દબાણ કરવા અને તેના પર બાંધકામ કરવા (જે 'વિવાદિત ભાગ' તરીકે ઉલ્લેખિત છે) - સદર અધિનિયમની કલમ ૧૨(૧)(ઓ) હેઠળ. ભાડૂઆતે દલીલ કરી હતી કે દાવાની નોટિસ બજયા પછી બાકી ભાડું જમા કરવામાં આવ્યું હતું અને કથિત અનધિકૃત બાંધકામ મકાનમાલિકની યોગ્ય પરવાનગી સાથે કરવામાં આવ્યું હતું.

ટ્રાયલ કોર્ટે પ્રથમ કારણસર ભાડૂઆતને સદર અધિનિયમની કલમ ૧૩ ની પેટા-કલમ (૫) નો લાભ આપ્યો અને ભાડૂઆતને વિવાદિત ભાગ ખાલી કરવાનો નિર્દેશ આપતું હુકમનામું પસાર કર્યું અને બીજા કારણસર ઓગસ્ટ ૨૪, ૧૯૮૭ ના રોજ દાવાનું હુકમનામું કરીને, ચુકાદાની તારીખથી બે મહિનાની અંદર સદર ભાગ માટે મકાનમાલિકને રૂપિયા ૧૦ પ્રતિ માસના દરે નુકસાની ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપ્યો.

ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદા અને હુકમનામાથી અસંતુષ્ટ થઈને, મકાનમાલિકે સેકન્ડ એડિશનલ જજ ટુ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ, શિવપુરીની કોર્ટમાં પ્રથમ અપીલ નં. ૩૦-એ/૧૯૯૨ દાખલ કરી. મકાનમાલિકે પ્રથમ અપીલ કોર્ટ સમક્ષ રજૂઆત કરી કે અપીલ પેઝિંગ હોવા દરમિયાન ભાડૂઆતે વાદગ્રસ્ત મકાનનું ભાડું ચૂકવ્યું ન હતું/જમા કરાવ્યું ન હતું અને તેણે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા મંજૂર કરાયેલ સમયની અંદર મકાનનો વિવાદિત ભાગ ખાલી કર્યો ન હતો. વિદ્વાન પ્રથમ અપીલ જજે ઠેરવ્યું કે અપીલ પેઝિંગ હોવા દરમિયાન ભાડું જમા કરાવવું આવશ્યક ન હતું અને કોઈ પણ સંજોગોમાં તે હકીકત મકાનમાલિક દ્વારા સાબિત કરવામાં આવી ન હતી. વિવાદિત ભાગનો કબજો સોંપવાના પ્રશ્ન પર, એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે મકાનમાલિક એ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા કે વિવાદિત ભાગ પરના બાંધકામની પ્રકૃતિ કાયમી પ્રકૃતિની હતી અને તેનાથી તેમને નુકસાન થયું હતું, આવા બાંધકામના પરિણામે વાદગ્રસ્ત મકાનની કિંમતમાં ઘટાડો થયો હતો અથવા તેનું મૂલ્ય ઘટ્યું હતું. તે દૃષ્ટિએ જોતાં, નવેમ્બર ૧૬, ૧૯૯૨ ના રોજ મકાનમાલિકની અપીલ કાઢી નાખવામાં આવી હતી.

પ્રથમ અપીલ કોર્ટના ચુકાદા અને હુકમનામાની કાયદેસરતાને પડકારતા, મકાનમાલિકે મધ્ય પ્રદેશ હાઈકોર્ટમાં બીજી અપીલ નં. ૧૮/૧૯૯૩ દાખલ કરી. હાઈકોર્ટે પ્રથમ અપીલ કોર્ટના ચુકાદામાં ફેરફાર કરીને ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદા અને હુકમનામાને બહાલી આપી હતી અને આ અપીલમાં વાદગ્રસ્ત ચુકાદા અને હુકમનામા દ્વારા વાદગ્રસ્ત મકાનમાંથી ભાડૂઆતના એવિક્શન માટે મકાનમાલિકના દાવાનું હુકમનામું કર્યું હતું.

ભાડૂઆત તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી શિવ સાગર તિવારીએ દલીલ કરી હતી કે હાઈકોર્ટે પ્રથમ અપીલ કોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવેલા હકીકતના તારણોમાં દખલ કરી હતી અને ભાડૂઆતે પ્રથમ અપીલ કોર્ટ તેમજ હાઈકોર્ટ સમક્ષ વિવિધ તારીખોએ મકાનમાલિકને ચૂકવવાપાત્ર તમામ ભાડું ચૂકવી દીધું હતું/જમા કરાવી દીધું હતું; પ્રથમ અપીલ કોર્ટના તારણો કે વિવાદિત બાંધકામથી વાદગ્રસ્ત મકાનનું મૂલ્ય ઘટ્યું નથી અથવા મકાનમાલિકને કોઈ નુકસાન થયું નથી, તેમાં દખલ કરવી જોઈતી ન હતી અને હાઈકોર્ટ દ્વારા ભાડૂઆતના એવિક્શન માટે હુકમનામું પસાર કરવું જોઈતું ન હતું.

મકાનમાલિક તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી સુશીલ કુમાર જૈને દલીલ કરી હતી કે પ્રથમ અપીલ કોર્ટ દ્વારા નોંધાયેલા તારણો સંપૂર્ણપણે ભૂલભરેલા હતા અને પ્રથમ અપીલ કોર્ટ દ્વારા જે મુદ્દા નક્કી કરવામાં આવ્યા ન હતા તે મુદ્દાઓ પર તારણો નોંધવામાં હાઈકોર્ટે કાયદાની કોઈ ભૂલ કરી નથી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે, હાઈકોર્ટના ચુકાદામાં કોઈ દખલગીરીની જરૂર નથી.

વિદ્વાન વકીલોની રજૂઆતોને સમજવા માટે, સદર અધિનિયમની કલમ ૧૨ ની પેટા-કલમ (૧) ની કલોઝ (એ) અને (ઓ) ની જોગવાઈઓનો સંદર્ભ લેવો ઉપયોગી રહેશે, જે આપણા હેતુ માટે સુસંગત છે. તે નીચે મુજબ નિર્ધારિત કરવામાં આવેલ છે:

"૧૨. ભાડૂઆતોના એવિક્શન પર પ્રતિબંધ.

(૧) અન્ય કોઈ કાયદા અથવા કરારમાં સમાવિષ્ટ તેનાથી વિપરીત કંઈપણ હોવા છતાં, કોઈ પણ મકાનમાંથી ભાડૂઆતના એવિક્શન માટે કોઈપણ સિવિલ કોર્ટમાં દાવો દાખલ કરવામાં આવશે નહીં સિવાય કે માત્ર નીચેનામાંથી એક અથવા વધુ કારણોસર એટલે કે:

(એ) મકાનમાલિક દ્વારા નિયત રીતે બાકી ભાડાની માંગણીની નોટિસ બજાવ્યાની તારીખના બે મહિનાની અંદર ભાડૂઆતે તેની પાસેથી કાયદેસર રીતે વસૂલવાપાત્ર બાકી ભાડાની આખી રકમ ચૂકવી ન હોય અથવા ચૂકવવાની ઓફર કરી ન હોય;

(બી) થી (એન)*****

(ઓ) કે ભાડૂઆતે મકાનમાલિકની લેખિત પરવાનગી વિના મકાનના એવા ભાગ અથવા ભાગોનો કબજો લઈ લીધો હોય કે જે તેને ભાડે આપેલા મકાનમાં સામેલ નથી અને જે ભાડૂઆતે મકાનમાલિકની આ અંગેની લેખિત નોટિસ હોવા છતાં ખાલી કર્યો નથી."

ઉપર જણાવ્યા મુજબની જોગવાઈઓના વાંચનથી સ્પષ્ટ થાય છે કે સદર અધિનિયમની કલમ ૧૨ ની પેટા-કલમ (૧), જે નોન-ઓબસ્ટેન્ટ કલોઝ સાથે શરૂ થાય છે, તે અન્ય કોઈપણ કાયદા અથવા કરાર પર ઓવરરાઈડિંગ અસર આપે છે અને તેમાંની કલોઝ (એ) થી (પી) માં ઉલ્લેખિત કારણો સિવાયના કોઈપણ કારણોસર ભાડૂઆતના એવિક્શન માટે કોઈપણ સિવિલ કોર્ટમાં દાવો દાખલ કરવા પર પ્રતિબંધ મૂકે છે.

સદર અધિનિયમની કલમ ૧૨ ની પેટા-કલમ (૧) ની કલોઝ (એ) એ પરવાનગીપાત્ર કારણો પૈકી એકનો સમાવેશ કરે છે જેના આધારે ભાડૂઆતના એવિક્શન માટે દાવો દાખલ કરી શકાય છે. તેમાં કહેવામાં આવ્યું છે કે જો ભાડૂઆતે મકાનમાલિક દ્વારા નિર્ધારિત રીતે બાકી ભાડાની માંગણીની નોટિસ બજાવ્યાની તારીખના બે મહિનાની અંદર તેની પાસેથી કાયદેસર રીતે વસૂલવાપાત્ર બાકી ભાડાની આખી રકમ ચૂકવી ન હોય અથવા ચૂકવવાની ઓફર કરી ન હોય, તો મકાનમાલિક ભાડૂઆતના એવિક્શનની માંગ કરી શકે છે. એ નોંધવું જોઈએ કે પેટા-કલમ (૧) ની કલોઝ (એ) ની કઠોરતા સદર અધિનિયમની કલમ ૧૨ ની પેટા-કલમ (૩) દ્વારા નરમ કરવામાં આવી છે, જે કોર્ટે સદર કારણોસર ભાડૂઆત સામે એવિક્શનનો હુકમ કરવાથી અટકાવે છે જો ભાડૂઆત સદર અધિનિયમની કલમ ૧૩ નું પાલન કરે. સદર અધિનિયમની કલમ ૧૩ ની પેટા-કલમ (૧) ભાડૂઆતને દાવો, અપીલ અથવા કાર્યવાહીના નિર્ણય સુધી, અપીલ અથવા અન્ય કાર્યવાહીની નોટિસ અથવા રિટ ઓફ સમન્સ બજાવના એક મહિનાની અંદર, અથવા કોર્ટ મંજૂરી આપે તેવા વધુ સમયની અંદર કોર્ટમાં જમા કરાવવા અથવા મકાનમાલિકને બાકી ભાડું ચૂકવવા અને ત્યારબાદ દર મહિને ભાડું જમા કરાવવાનું ચાલુ રાખવા અથવા પછીના દરેક મહિનાની ૧૫ મી તારીખ સુધીમાં ભાડું ચૂકવવા માટે સક્ષમ બનાવે છે. કલમ ૧૩ ની પેટા-કલમ (૨) ભાડૂઆત દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર ભાડાની રકમ અંગેના વિવાદના કિસ્સામાં ભાડાની ચુકવણી સાથે વ્યવહાર કરે છે અને તે આપણા હેતુ માટે સુસંગત નથી. કલમ ૧૩ ની પેટા-કલમ (૫) નિર્દેશ આપે છે કે જો

ભાડૂઆત તે કલમની પેટા-કલમ (૧) અને (૨) હેઠળ થાપણ અથવા ચૂકવણી કરે છે, તો ભાડૂઆત દ્વારા ભાડું ચૂકવવામાં ડિફોલ્ટ કરવાના કારણોસર કોર્ટ દ્વારા મકાનનો કબજો પરત મેળવવા માટે કોઈ હુકમનામું અથવા હુકમ કરવામાં આવશે નહીં. આવા કિસ્સામાં, કોર્ટ મકાનમાલિકને તેને યોગ્ય લાગે તેવો ખર્ચ આપવા માટે સક્ષમ છે. પેટા-કલમ (૬), જે કલમ ૧૩ ની પેટા-કલમ (૫) ની પૂરક છે, તે જણાવે છે કે જો કોઈ ભાડૂઆત તે કલમ દ્વારા આવશ્યકતા મુજબ કોઈ રકમ જમા કરવામાં અથવા ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાય, તો કોર્ટ એવિક્શન સામેના બચાવને રદ કરવાનો હુકમ કરી શકે છે અને દાવો, અપીલ અથવા કાર્યવાહીની સુનાવણી સાથે આગળ વધશે, જે પણ કિસ્સો હોય.

કલમ ૧૨ ની પેટા-કલમ (૧) ની કલોઝ (ઓ) માં ભાડૂઆતના એવિક્શન માટેનું બીજું એક કારણ છે. તે પ્રદાન કરે છે કે જો ભાડૂઆતે મકાનમાલિકની લેખિત પરવાનગી વિના મકાનના એવા ભાગનો કબજો લઈ લીધો હોય કે જે તેને ભાડે આપેલા મકાનમાં સામેલ નથી, અને જે ભાડૂઆતે મકાનમાલિકની આ અંગેની લેખિત નોટિસ હોવા છતાં ખાલી કર્યો નથી, તો તે વાદગ્રસ્ત મકાનમાંથી ભાડૂઆતના એવિક્શનની માંગ કરી શકે છે. અહીં એ નોંધવું યોગ્ય રહેશે કે સદર કલોઝ સદર અધિનિયમની કલમ ૧૨ ની પેટા-કલમ (૧૧) દ્વારા નિયંત્રિત થાય છે, જે કોર્ટને સદર કારણોસર ભાડૂઆતના એવિક્શનનો હુકમ કરવાથી અટકાવે છે જો ભાડૂઆત કોર્ટ દ્વારા આ વતી ઉદ્દેખિત કરવામાં આવેલ સમયની અંદર, તેને ભાડે ન આપેલા મકાનનો ભાગ ખાલી કરે અને મકાનમાલિકને નિર્દેશ મુજબ વળતર તરીકે રકમ ચૂકવે. કલમ

૧૨ ની પેટા-કલમ (૧) ની કલોઝ (ઓ) અને પેટા-કલમ (૧૧) નું સંયુક્ત વાંચન દર્શાવે છે કે તે ભાડૂઆત દ્વારા અનધિકૃત રીતે કબજામાં લેવાયેલા મકાનના ભાગને ખાલી કરવાના કોર્ટના હુકમનામા/નિર્દેશનું પાલન કરવામાં અને ગુકસાની ચૂકવવામાં ભાડૂઆતની નિષ્ફળતા છે જે કલોઝ (ઓ) માં સમાવિષ્ટ કારણોસર એવિક્શનના હુકમ તરફ દોરી જશે.

અહીં એ વાત પર ભાર મૂકવાની જરૂર છે કે કલમ ૧૨ ની પેટા-કલમ (૧) ની કલોઝ (એમ) અને (ઓ) માં ઉલ્લેખિત કારણો બે અલગ-અલગ કારણો છે. તેઓ પરસ્પર વિશિષ્ટ છે.

કલોઝ (એમ) નીચે મુજબ વાંચવામાં આવે છે:

"(એમ) કે ભાડૂઆતે મકાનમાલિકની લેખિત પરવાનગી વિના, એવું કોઈપણ બાંધકામ કર્યું હોય અથવા કરવાની મંજૂરી આપી હોય કે જેણે મકાનમાલિકના હિતને ગુકસાન પહોંચાડવા માટે મકાનમાં ભૌતિક રીતે ફેરફાર કર્યો હોય અથવા તેના મૂલ્યને નોંધપાત્ર રીતે ઘટાડવાની શક્યતા હોય."

આ કલોઝનું વાંચન દર્શાવે છે કે તે એવા ભાડૂઆતના એવિક્શનની માંગ કરવા માટેનું એક વધુ કારણ પ્રસ્થાપિત કરે છે કે જેણે મકાનમાલિકની લેખિત પરવાનગી વિના બાંધકામ કર્યું હોય અથવા મકાનમાલિકના હિતને ગુકસાન પહોંચાડવા માટે મકાનમાં ભૌતિક રીતે ફેરફાર કર્યો હોય અથવા આવા બાંધકામથી તેનું મૂલ્ય નોંધપાત્ર રીતે ઘટવાની શક્યતા હોય. જ્યારે કલોઝ

(એમ) ભાડૂઆતને ભાડે આપેલા મકાનમાં અનધિકૃત બાંધકામ વિશે વાત કરે છે, જેણે મકાનમાલિકના હિતને નુકસાન પહોંચાડવા માટે મકાનમાં ભૌતિક રીતે ફેરફાર કર્યો છે અથવા તેના મૂલ્યને નોંધપાત્ર રીતે ઘટાડવાની શક્યતા છે, કલોઝ (ઓ) ભાડે આપેલા મકાનનો ભાગ ન હોય તેવા મકાનના ભાગ અથવા ભાગો પર અનધિકૃત રીતે કબજો જમાવવા અને મકાનમાલિકની ભાડૂઆતને લેખિત નોટિસ હોવા છતાં તેને ખાલી ન કરવા વિશે વાત કરે છે. બાદના કિસ્સામાં, મકાનમાલિક માટે એ સાબિત કરવાની કોઈ જરૂર નથી કે ભાડૂઆતને ભાડે ન આપેલા મકાનના ભાગ અથવા ભાગો પર અનધિકૃત કબજો એ મકાનમાલિકના હિતને નુકસાન પહોંચાડે છે અથવા તે તેના મકાનનું મૂલ્ય નોંધપાત્ર રીતે ઘટાડે છે.

ઉપર ચર્ચા કરાયેલી જોગવાઈઓના પરિમાણોની અંદર, ટ્રાયલ કોર્ટે ભાડું ચૂકવવામાં ડિફોલ્ટ કરવા અંગે ભાડૂઆતને સદર અધિનિયમની કલમ ૧૩ ની કલોઝ (૫) નો લાભ આપ્યો અને ભાડૂઆતને ભાડે ન આપેલા મકાનના અનધિકૃત કબજા અંગે, તેણે ભાડૂઆત સામે એવિક્શનનો કોઈ હુકમ કર્યા વિના સદર અધિનિયમની કલમ ૧૨ ની પેટા-કલમ (૧૧) મુજબ ભાડૂઆત સામે હુકમનામું પસાર કર્યું.

એવું જણાય છે કે ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદા અને હુકમનામા સામે શિવપુરીના ડિસ્ટ્રિક્ટ જજના સેકન્ડ એડિશનલ જજ સમક્ષની તેમની અપીલમાં, મકાનમાલિકે સદર અધિનિયમની કલમ ૧૩(૬) હેઠળ એક અરજી દાખલ કરી

હતી જેમાં એવો આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો હતો કે અપીલ પેઝિંગ હોવા દરમિયાન ભાડૂઆતે ભાડું જમા કરવામાં ડિફોલ્ટ કર્યું હતું પરંતુ ભાડૂઆતે કોઈપણ સ્વીકાર્ય ખુલાસો રજૂ કરીને આક્ષેપનું ખંડન કર્યું ન હતું. પ્રથમ અપીલ કોર્ટે કાયદાની ગેરસમજ પર અપીલ પેઝિંગ હોવા દરમિયાન ભાડું ચૂકવવામાં આવ્યું ન હોવાનું સાબિત કરવાનો બોજ મકાનમાલિક પર ખોટી રીતે મૂક્યો અને તે કારણને ભૂલથી ફગાવી દીધું. તેના દ્વારા (ભાડૂઆત દ્વારા) અનધિકૃત રીતે કબજો જમાવેલા ભાગને ખાલી કરવા અને વળતર ચૂકવવા અંગે ટ્રાયલ કોર્ટના હુકમનામાનું પાલન ન કરવાના પ્રશ્ન પર, પ્રથમ અપીલ કોર્ટે ઠેરવ્યું કે મકાનમાલિક એ દર્શાવ્યું ન હતું કે કામચલાઉ શેડ બનાવીને અને તેને ઓરડામાં રૂપાંતરિત કરીને, વાદગ્રસ્ત મકાનનું મૂલ્ય ઘટ્યું હતું અથવા તેનું સ્વરૂપ બદલાઈ ગયું હતું અથવા મકાનમાલિકના હિતને કોઈપણ રીતે નુકસાન થયું હતું. પ્રથમ અપીલ કોર્ટ માત્ર ઉપર દર્શાવેલ કલોઝ (એમ) અને (ઓ) વચ્ચેના તફાવતને ધ્યાનમાં લેવામાં જ નિષ્ફળ નહોતી રહી પરંતુ કલમ ૧૨ ની પેટા-કલમ (૧) ની કલોઝ (ઓ) માં કલોઝ (એમ) ની જરૂરિયાતો વાંચી લીધી હતી અને પોતાને ગેરમાર્ગે દોરી હતી. ઓછામાં ઓછું કહેવું હોય તો, પ્રથમ અપીલ કોર્ટના બંને તારણો ભૂલભરેલા અને અસમર્થનીય છે.

હાઈકોર્ટે, તેની સમક્ષના રેકૉર્ડના આધારે, ઠેરવ્યું કે સદર અધિનિયમની કલમ ૧૩(૬) હેઠળ મકાનમાલિક દ્વારા કરવામાં આવેલી અરજીમાં કરાયેલા આક્ષેપોનું ખંડન અને વિરોધ કરવામાં આવ્યો ન હતો અને એવું તારણ નોંધ્યું કે અપીલ પેઝિંગ હોવા દરમિયાન ભાડું ચૂકવવામાં આવ્યું ન હતું અને તે મુજબ

ભાડૂઆતનો બચાવ રદ થવો જોઈતો હતો અને પ્રથમ અપીલ કોર્ટ દ્વારા અપીલ મંજૂર થવી જોઈતી હતી. તેણે વધુમાં ઠેરવ્યું કે ટ્રાયલ કોર્ટના હુકમનામાના અમલ માટે, મૂળ ભાડૂઆતના કેટલાક કાનૂની પ્રતિનિધિઓએ બાંહેધરી આપી હતી કે તેઓ વિવાદિત ભાગ ખાલી કરવા અંગે ટ્રાયલ કોર્ટના હુકમનામાનું પાલન કરશે જેની નોંધ એક્ઝીક્યુટીંગ કોર્ટ દ્વારા લેવામાં આવી હતી. પરંતુ તે બાંહેધરી પૂરી કરવામાં આવી ન હતી. પરિણામે, પ્રથમ અપીલ કોર્ટ માટે સદર અધિનિયમની કલમ ૧૨ ની પેટા-કલમ (૧) ની કલોઝ (ઓ) હેઠળ યોગ્ય હુકમ પસાર કરવા સિવાય બીજો કોઈ વિકલ્પ બચ્યો ન હતો.

અહીં જે પ્રશ્ન ઉભો થાય છે તે એ છે કે: શું હાઈકોર્ટે ઉપર નોંધાયેલા તારણો નોંધવામાં તેની હકુમત ઓળંગી છે?

તેમાં કોઈ શંકા નથી કે ધ કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજર (સી.પી.સી.) ની કલમ ૧૦૦ હેઠળ હાઈકોર્ટની હકુમત બીજી અપીલમાં સામેલ કાયદાના નોંધપાત્ર પ્રશ્નો ઘડવા અને તેનો નિર્ણય કરવા પૂરતી મર્યાદિત છે. સી.પી.સી. ની કલમ ૧૦૧ એ પ્રદાન કરે છે કે સી.પી.સી. ની કલમ ૧૦૦ માં ઉલ્લેખિત કારણો સિવાય કોઈ બીજી અપીલ દાખલ થશે નહીં. આમ તે સ્પષ્ટ છે કે હાઈકોર્ટ દ્વારા હકીકતના પ્રશ્નો પર કોઈ બીજી અપીલ સાંભળવામાં આવી શકે નહીં, તેમજ નીચલી અપીલ કોર્ટ દ્વારા નોંધાયેલા હકીકતના તારણોમાં દખલ કરી શકે નહીં. આ માત્ર ત્યારે જ નહીં જ્યારે હાઈકોર્ટ માટે આ બાબતે અલગ દૃષ્ટિકોણ લેવો શક્ય હોય પરંતુ ત્યારે પણ હોય છે જ્યારે હાઈકોર્ટને જણાય કે પ્રથમ અપીલ કોર્ટ

દ્વારા નોંધવામાં આવેલા હકીકતના પ્રશ્નો પરના તારણો ભૂલભરેલા છે [જુઓ: અક્સર શેખ અને અન્ય વિરુદ્ધ સુલેમાન બીબી અને અન્ય, (૧૯૭૬) ૨ એસ.સી.સી. ૧૪૧].

અહીં સી.પી.સી. ની કલમ ૧૦૩ નો સંદર્ભ લેવો યોગ્ય રહેશે જે હાઇકોર્ટને હકીકતના મુદ્દા નક્કી કરવા માટે સક્ષમ બનાવે છે:

"૧૦૩. હકીકતનો મુદ્દો નક્કી કરવાની હાઇકોર્ટની સત્તા.- કોઈપણ બીજી અપીલમાં, હાઇકોર્ટ, જો રેકૉર્ડ પરના પુરાવા પૂરતા હોય તો, અપીલના નિકાલ માટે જરૂરી કોઈપણ મુદ્દો નક્કી કરી શકે છે, -

(એ) જે નીચલી અપીલ કોર્ટ દ્વારા અથવા ફર્સ્ટ ઇન્સ્ટન્સની કોર્ટ અને નીચલી અપીલ કોર્ટ બંને દ્વારા નક્કી કરવામાં આવ્યો ન હોય, અથવા

(બી) જે કલમ ૧૦૦ માં ઉદ્ધેખિત કાયદાના આવા પ્રશ્નના નિર્ણયને કારણે આવી કોર્ટ અથવા કોર્ટો દ્વારા ખોટી રીતે નક્કી કરવામાં આવ્યો હોય."

ઉપર નોંધેલી કલમ, હાઇકોર્ટને બીજી અપીલના નિકાલ માટે જરૂરી એવા કોઈપણ મુદ્દાને નિર્ધારિત કરવા માટે અધિકૃત કરે છે, જો રેકૉર્ડ પરના પુરાવા પૂરતા હોય, તો નીચેની બે પરિસ્થિતિઓમાંથી કોઈપણમાં : (૧) જ્યારે તે મુદ્દો ટ્રાયલ કોર્ટ તેમજ નીચલી અપીલ કોર્ટ દ્વારા અથવા નીચલી અપીલ કોર્ટ દ્વારા નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યો ન હોય; અથવા (૨) જ્યારે ટ્રાયલ કોર્ટ તેમજ અપીલ

કોર્ટ અથવા નીચલી અપીલ કોર્ટ બંને દ્વારા કાયદાના નોંધપાત્ર પ્રશ્ન પર કોઈપણ મુદ્દો ખોટી રીતે નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યો હોય જે સી.પી.સી. ની કલમ ૧૦૦ હેઠળ યોગ્ય રીતે બીજી અપીલનો વિષય હોઈ શકે છે. [જુઓ: જાદુ ગોપાલ ચક્રવર્તી (મૃત) તેમના કાનૂની વારસદારો મારફત વિરુદ્ધ પન્નાલાલ ભૌમિક અને અન્ય, (૧૯૭૮) ૩ એસ.સી.સી. ૨૧૫].

પરિણામે, અમને હાઈકોર્ટના ચુકાદા અને હુકમમાં, જેને પડકારવામાં આવ્યો છે તેમાં કોઈ ગેરકાયદેસરતા જણાતી નથી. અપીલ ગુણદોષ વગરની છે. તેને ખર્ચ સાથે કાઢી નાખવામાં આવે છે.

અપીલ કાઢી નાખવામાં આવેલ.

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.