

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.

=====

એસ.આર. બાબુ

વિરુદ્ધ

ટી.કે. વાસુદેવન અને અન્ય

સપ્ટેમ્બર ૪, ૨૦૦૧

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

ધ કેરળ બિલ્ડીંગ્સ (લીઝ એન્ડ રેન્ટ કંટ્રોલ) એક્ટ, ૧૯૬૫:

કલમો ૧૧(૮) અને ૧૧(૧૦), પ્રથમ પરંતુક - મકાનમાલિકે કલમ ૧૧(૩)

હેઠળ પોતાના અંગત ઉપયોગ માટે સદ્ભાવનાપૂર્વકની જરૂરિયાતના કારણોસર

બેઠખલીની અરજી દાખલ કરેલ છે - કલમ ૧૧(૮) હેઠળ પુનઃનિર્માણ પછી

અંગત ઉપયોગ માટે સદ્ભાવનાપૂર્વકની જરૂરિયાત; અને કલમ ૧૧(૪)(iv) હેઠળ

વધુ લાભદાયી ઉપયોગ માટે અમુક ભાગના તોડી પાડવા પછી પુનઃનિર્માણ માટે - રેન્ટ કંટ્રોલરે કલમ ૧૧(૩) હેઠળ બેદખલીનો હુકમ કર્યો અને અન્ય કારણો નામંજૂર કર્યા - ભાડૂઆતની અપીલ અપીલીય સત્તામંડળ દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી પરંતુ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ દ્વારા રિવિઝનમાં મંજૂર કરવામાં આવી - હાઈકોર્ટે ડિસ્ટ્રિક્ટ જજનો હુકમ રદ કર્યો અને રેન્ટ કંટ્રોલરના હુકમને પુનઃસ્થાપિત કર્યો - ઠેરવવામાં આવેલ કે, કેસ કલમ ૧૧ ની પેટા-કલમ (૮) હેઠળ આવે છે અને પેટા-કલમ (૩) હેઠળ નહીં કારણ કે મકાનમાલિક મકાનના એક ભાગના કબજામાં છે અને ભાડૂઆત તેના અન્ય ભાગમાં છે - એકવાર એવું ઠેરવવામાં આવે કે મકાનમાલિકને તેના અંગત ઉપયોગ માટે વધારાની જગ્યાની જરૂર છે, તો તે પોતાની જરૂરિયાત મુજબ તેને જેમ છે તેમ અથવા જરૂરી સમારકામ, ઉમેરણો કે ફેરફારો પછી તેનો ઉપયોગ કરવા હકદાર છે - મૂળ સત્તામંડળ દ્વારા નોંધાયેલ તારણ, જેની અપીલીય સત્તામંડળ અને હાઈકોર્ટ દ્વારા પુષ્ટિ કરવામાં આવી છે, તે એ છે કે મકાનમાલિકને સદ્ભાવનાપૂર્વક પોતાના અંગત ઉપયોગ માટે જગ્યાની જરૂર છે, એટલે તેને પોતાના અંગત ઉપયોગ માટે વધારાની જગ્યાની વધુ જરૂરિયાત છે - જોકે, કલમ ૧૧(૮) હેઠળ હુકમ કરતી વખતે, કલમ ૧૧ ની પેટા-કલમ (૧૦) ના પ્રથમ પરંતુક હેઠળનું તારણ પણ નોંધવું જરૂરી છે; અને આ કરવામાં આવ્યું ન હોવાથી, ઉક્ત પરંતુકની જરૂરિયાત સંતોષાય છે કે કેમ તે ધ્યાનમાં લેવા માટે અને જો એમ હોય તો, તે હેઠળ તારણ નોંધવા માટે મેટરને રેન્ટ કંટ્રોલરને મોકલી આપવામાં આવે છે.

કલમ ૧૧(૩) અને (૮) - વચ્ચેનો તફાવત - સ્પષ્ટ કરવામાં આવેલ.

સિવિલ અપીલીય હકૂમત : ૨૦૦૧ ની સિવિલ અપીલ નં. ૬૩૦૪.

૧૯૯૪ ના ઓ.પી. નં. ૨૨૪૯-પી માં કેરળ હાઈકોર્ટના તારીખ ૨૦.૫.૯૮ ના ચુકાદા અને હુકમથી.

અપીલકર્તા તરફથી એમ.પી. વિનોદ.

સામાવાળા તરફથી ટી.એલ.વી. ઐયર, સુબ્રમોનિયમ પ્રસાદ, સુશ્રી આસ્થા ત્યાગી અને એસ.એન. ઝા.

કોર્ટનો હુકમ નીચે મુજબ આપવામાં આવેલ:

લીવ મંજૂર કરવામાં આવે છે.

આ અપીલ ૧૯૯૪ ના ઓ.પી. નં. ૨૨૪૯ માં એર્નાકુલમ ખાતેની કેરળ હાઈકોર્ટના તારીખ ૨૦ મે, ૧૯૯૮ ના હુકમ વિરુદ્ધ દાખલ કરવામાં આવેલ છે.

અપીલકર્તા એ જગ્યા, વોર્ડ નં. ૨૮, ચંગનાચેરી (જે હવે પછી 'દાવો કરેલી જગ્યા' તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ના સંબંધમાં સામાવાળા નં. ૧ ના ભાડૂઆત છે.

પ્રથમ સામાવાળાએ ત્રણ કારણોસર અપીલકર્તા સામે રેન્ટ કંટ્રોલર, કોલ્લેક્ટરની કોર્ટમાં બેદખલીની અરજી (૧૯૮૩ ની આર.સી.પી. નં. ૧૧) દાખલ

કરી: (૧) અંગત ઉપયોગ માટે સદ્ભાવનાપૂર્વકની જરૂરિયાત - ધ કેરળ બિલ્ડિંગ્સ (લીઝ એન્ડ રેન્ટ કંટ્રોલ) એક્ટ, ૧૯૬૫ (૧૯૬૫ નો અધિનિયમ ૨) (જે હવે પછી 'સદર અધિનિયમ' તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કલમ ૧૧(૩) હેઠળ; (૨) પુનઃનિર્માણ પછી અંગત ઉપયોગ માટે સદ્ભાવનાપૂર્વકની જરૂરિયાત - સદર અધિનિયમની કલમ ૧૧(૮) હેઠળ; અને (૩) સદર અધિનિયમની કલમ ૧૧(જ)(iv) હેઠળ એવું જણાવતા કે તેઓ પોતાના વધુ લાભદાયી ઉપયોગ માટે ભાગને તોડી પાડી પુનઃનિર્માણ કરવાનો ઇરાદો ધરાવે છે. અપીલકર્તાએ પ્રથમ સામાવાળાની સદ્ભાવનાપૂર્વકની જરૂરિયાતનો ઇનકાર કર્યો અને ત્રણેય મુદ્દાઓ પર બેદખલીની અરજીનો વિરોધ કર્યો.

વિદ્વાન રેન્ટ કંટ્રોલરે સદર અધિનિયમની કલમ ૧૧ ની પેટા-કલમ (૮) અને કલમ ૧૧ ની પેટા-કલમ (જ) ના ખંડ (iv) હેઠળ સામાવાળાનો દાવો નામંજૂર કર્યો. જોકે, તેમણે પ્રથમ સામાવાળાની સદ્ભાવનાપૂર્વકની જરૂરિયાત સાબિત થયાનું ઠેરવીને કલમ ૧૧ ની પેટા-કલમ (૩) હેઠળ બેદખલીનો હુકમ કર્યો. અહીંના અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ અપીલમાં અપીલીય સત્તામંડળ દ્વારા વિદ્વાન રેન્ટ કંટ્રોલરના તારણોને માન્ય રાખવામાં આવ્યા હતા અને અપીલ જૂન ૨૩, ૧૯૮૭ ના રોજ ફગાવી દેવામાં આવી હતી. અપીલકર્તાએ એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ કોર્ટ, કોટ્ટયમ સમક્ષ રિવિઝનમાં મેટર ચલાવી. વિદ્વાન એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજે પુરાવાનું પુનઃમૂલ્યાંકન કરતા ઠેરવ્યું કે પ્રથમ સામાવાળાની સદ્ભાવનાપૂર્વકની જરૂરિયાત સાબિત થઈ નથી અને તે કારણસર

ઓક્ટોબર ૧૮, ૧૯૯૩ ના રોજ રિવિઝન મંજૂર કરીને અપીલીય સત્તામંડળના હુકમને રદ કર્યો. પ્રથમ સામાવાળાએ બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ ૧૯૯૪ ની ઓ.પી. નં. ૨૨૪૯ થી એર્નાકુલમ ખાતેની કેરળ હાઈકોર્ટ સમક્ષ વિદ્વાન એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજના સદર હુકમને પડકાર્યો. હાઈકોર્ટે ૧૯૮૭ ના આરસીઆરપી નં. ૧૬ માં વિદ્વાન એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજનો હુકમ રદ કર્યો અને તારીખ જાન્યુઆરી ૩૦, ૧૯૮૫ ના આરસીપી ૧૧/૮૩ માં રેન્ટ કંટ્રોલરના હુકમની પુષ્ટિ કરતા ૧૯૮૫ ની આરસીએ નં. ૧૬ અને ૧૭ માં અપીલીય સત્તામંડળના હુકમને પુનઃસ્થાપિત કર્યો. આમ મે ૨૦, ૧૯૯૮ ના રોજ ઓ.પી. મંજૂર કરવામાં આવી હતી. આ અપીલમાં તે હુકમની યથાર્થતાને પડકારવામાં આવી છે.

અપીલકર્તા તરફથી વિદ્વાન કાઉન્સેલ શ્રી એમ.પી. વિનોદ રજૂઆત કરે છે કે પ્રથમ સામાવાળા દાવો કરેલી જગ્યાને તેના વર્તમાન સ્વરૂપમાં નહીં પરંતુ પુનઃનિર્માણ પછી ઉપયોગ કરવા માંગે છે, તેથી એવું કહી શકાય નહીં કે તેમને સદ્ભાવનાપૂર્વક દાવો કરેલી જગ્યાની જરૂર છે.

પ્રથમ સામાવાળા તરફથી વિદ્વાન કાઉન્સેલ શ્રી એસ. પ્રસાદ રજૂઆત કરે છે કે એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ કોર્ટ સિવાયની તમામ નીચલી કોર્ટોએ સામાવાળાની તેમના અંગત ઉપયોગ માટે દાવો કરેલી જગ્યાની જરૂરિયાત સદ્ભાવનાપૂર્વકની

હોવાનું ઠેરવ્યું છે, તેથી તેઓ તેનો જેમ છે તેમ ઉપયોગ કરે છે કે તેમની જરૂરિયાતો અનુસાર તેમાં સમારકામ અથવા પુનઃનિર્માણ કરે છે તે ગૌણ છે.

ઉપરોક્ત રજૂઆતો પરથી અમારી વિચારણા માટે જે પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય છે તે એ છે કે: શું અપીલકર્તા દ્વારા દાવો કરેલી જગ્યાની અંગત ઉપયોગ માટેની જરૂરિયાતનો અર્થ માત્ર હાલની સ્થિતિમાં જ તેનો ઉપયોગ નહીં પરંતુ તેમાં જરૂરી સમારકામ કે પુનઃનિર્માણ કર્યા પછી તેનો ઉપયોગ એવો થાય છે.

વધુ આગળ વધતા પહેલા સદર અધિનિયમની કલમ ૧૧ ની પેટા-કલમો (૩) અને (૮) વચ્ચેનો તફાવત નોંધવો ઉપયોગી રહેશે. તેમનો અહીં ઉલ્લેખ કરવો જરૂરી છે:

"(૩). જો મકાનમાલિકને પોતાના અંગત ઉપયોગ માટે અથવા તેના પર નિર્ભર તેના કુટુંબના કોઈપણ સભ્યના ઉપયોગ માટે મકાનની સદ્ભાવનાપૂર્વક જરૂર હોય તો તે ભાડૂઆતને મકાનનો કબજો મકાનમાલિકને સોંપવાનો નિર્દેશ આપતા હુકમ માટે રેન્ટ કંટ્રોલ કોર્ટમાં અરજી કરી શકે છે:

પરંતુ રેન્ટ કંટ્રોલ કોર્ટ એવો કોઈ નિર્દેશ આપશે નહીં જો મકાનમાલિક સમાન શહેર, નગર અથવા ગામમાં પોતાના કબજામાં પોતાનું અન્ય મકાન

ધરાવતો હોય, સિવાય કે જ્યાં રેન્ટ કંટ્રોલ કોર્ટને સંતોષ થાય કે ખાસ કારણોસર, કોઈ ચોક્કસ કેસમાં આપું કરવું યોગ્ય અને ન્યાયી રહેશે.

વધુમાં પરંતુ જો આવો ભાડૂઆત તેની આજીવિકા માટે મુખ્યત્વે આવા મકાનમાં ચલાવવામાં આવતા કોઈપણ વેપાર કે વ્યવસાયમાંથી થતી આવક પર નિર્ભર હોય અને આવા વ્યક્તિ માટે આવો વેપાર કે વ્યવસાય ચલાવવા માટે વિસ્તારમાં અન્ય કોઈ યોગ્ય મકાન ઉપલબ્ધ ન હોય તો રેન્ટ કંટ્રોલ કોર્ટ ભાડૂઆતને મકાનમાલિકને કબજો સોંપવાનો કોઈ નિર્દેશ આપશે નહીં.

વધુમાં પરંતુ કોઈ મકાનમાલિક કે જેનો કબજો મેળવવાનો હક હયાત વ્યક્તિઓ વચ્ચે તબદીલીના સાધન હેઠળ ઉદ્ભવે છે, તે સાધનની તારીખથી એક વર્ષ વીતી જાય ત્યાં સુધી કબજો મેળવવાની અરજી કરવા માટે હકદાર રહેશે નહીં.

વધુમાં પરંતુ જો કોઈ મકાનમાલિક કબજો મેળવવાનો હુકમ મેળવ્યા પછી મકાન અંગેના તેના હકો અન્ય વ્યક્તિને તબદીલ કરે છે, તો તબદીલી મેળવનાર કબજો મેળવવા માટે હકદાર રહેશે નહીં જ્યાં સુધી તે સાબિત ન કરે કે તેને પોતાના અંગત ઉપયોગ માટે અથવા તેના પર નિર્ભર તેના કુટુંબના કોઈપણ સભ્યના ઉપયોગ માટે મકાનની સદ્ભાવનાપૂર્વક જરૂર છે."

ઉપર ટાંકવામાં આવેલી જોગવાઈનું સાદું વાંચન દર્શાવે છે કે તે મકાનમાલિકને ભાડે આપેલ મકાનમાંથી ભાડૂઆતની બેદખલીની દાદ માંગવા સક્ષમ બનાવે છે જો તેને પોતાના અંગત ઉપયોગ માટે અથવા તેના પર નિર્ભર કુટુંબના કોઈપણ સભ્યના ઉપયોગ માટે મકાનની સદ્ભાવનાપૂર્વક જરૂર હોય. પેટા-કલમ (૩) હેઠળ મકાનમાલિકને ઉપલબ્ધ વિકલ્પ તેના દુરુપયોગને રોકવા માટે તેને અનુસરતા ચાર પરંતુકોમાં સમાવિષ્ટ શરતોથી મર્યાદિત છે. પ્રથમ પરંતુક કોર્ટને એવા કેસમાં બેદખલીનો હુકમ કરતા અટકાવે છે જ્યાં મકાનમાલિક પોતાના અન્ય મકાન પર કબજો ધરાવતો હોય સિવાય કે ખાસ કારણોસર રેન્ટ કંટ્રોલરને સંતોષ થાય કે બેદખલીનો હુકમ કરવો યોગ્ય અને ન્યાયી રહેશે. બીજા પરંતુકમાં રેન્ટ કંટ્રોલરને સંબોધીને એક મનાઈ હુકમ છે કે તે એવા ભાડૂઆત સામે મકાનમાંથી બેદખલીનો હુકમ કરશે નહીં કે જે તેની આજીવિકા માટે મુખ્યત્વે તે મકાનમાં ચલાવવામાં આવતા કોઈપણ વેપાર કે વ્યવસાયમાંથી થતી આવક પર નિર્ભર હોય અને ભાડૂઆત માટે આવો વેપાર કે વ્યવસાય ચલાવવા માટે વિસ્તારમાં અન્ય કોઈ યોગ્ય મકાન ઉપલબ્ધ ન હોય. ત્રીજો અને ચોથો પરંતુક તબદીલી મેળવનાર મકાનમાલિક પર પ્રતિબંધ મૂકે છે. હયાત વ્યક્તિઓ વચ્ચે તબદીલીના સાધન હેઠળ મકાનનું ટાઈટલ પ્રાપ્ત કરનાર મકાનમાલિક, ત્રીજા પરંતુકને ધ્યાનમાં રાખીને, સાધનની તારીખથી એક વર્ષ વીતી જાય ત્યાં સુધી પેટા-કલમ (૩) નો આશરો લઈ શકે નહીં. ચોથો પરંતુક તબદીલી મેળવનાર મકાનમાલિકને મકાનના ભાડૂઆત સામે પેટા-કલમ (૩) હેઠળ તેના તબદીલ

કરનાર દ્વારા મેળવેલ બેદખલીના હુકમનો લાભ લેતા અટકાવે છે જ્યાં સુધી તબદીલી મેળવનાર પોતાના અંગત ઉપયોગ માટે અથવા તેના પર નિર્ભર તેના કુટુંબના કોઈપણ સભ્યના ઉપયોગ માટે મકાનની તેની સદ્ભાવનાપૂર્વકની જરૂરિયાત સાબિત ન કરે.

કલમ ૧૧ ની પેટા-કલમ (૮) આ મુજબ છે:

"જો કોઈ મકાનમાલિક માત્ર મકાનના એક ભાગ પર કબજો ધરાવતો હોય, તો તે પોતાના અંગત ઉપયોગ માટે વધારાની જગ્યાની જરૂર હોય તો, મકાનના બાકીના સંપૂર્ણ ભાગ અથવા કોઈપણ હિસ્સા પર કબજો ધરાવતા કોઈપણ ભાડૂઆતને તેનો કબજો મકાનમાલિકને સોંપવાનો નિર્દેશ આપતા હુકમ માટે રેન્ટ કંટ્રોલ કોર્ટમાં અરજી કરી શકે છે."

પેટા-કલમ (૮) નું વાંચન સ્પષ્ટ કરે છે કે આ પેટા-કલમનો આશરો લેવા માટે મકાનમાલિકે દર્શાવવું પડશે કે : (૧) તે મકાનના માત્ર એક ભાગ પર કબજો ધરાવે છે; (૨) ભાડૂઆત બાકીના સંપૂર્ણ ભાગ અથવા હિસ્સા પર કબજો ધરાવે છે; અને (૩) મકાનમાલિકને પોતાના અંગત ઉપયોગ માટે વધારાની જગ્યાની જરૂર છે.

સદર અધિનિયમની કલમ ૧૧ ની પેટા-કલમ (૩) અને પેટા-કલમ (૮) વચ્ચે નીચે મુજબનો તફાવત છે. અગાઉની જોગવાઈ ત્યારે લાગુ પડે છે જ્યારે

મકાન સંપૂર્ણપણે ભાડૂઆત દ્વારા કબજામાં હોય અને મકાનમાલિકને પોતાના અંગત ઉપયોગ માટે અથવા તેના પર નિર્ભર તેના કુટુંબના કોઈપણ સભ્યના ઉપયોગ માટે મકાનની સદ્ભાવનાપૂર્વક જરૂર હોય, શરત એ છે કે સમાન શહેર, નગર અથવા ગામમાં પોતાના કબજામાં પોતાનું અન્ય કોઈ મકાન ન હોય જ્યારે કે બાદની જોગવાઈ ત્યારે લાગુ પડે છે જ્યારે મકાનમાલિક મકાનના એક ભાગ પર પહેલેથી જ કબજો ધરાવતો હોય અને પોતાના અંગત ઉપયોગ માટે વધારાની જગ્યાની જરૂર હોય કે જેનો કબજો ભાડૂઆત પાસે હોય.

હાલના કેસમાં નિર્ધિવાદપણે પ્રથમ સામાવાળા મકાનના એક ભાગ પર કબજો ધરાવે છે અને અપીલકર્તા મકાનના અન્ય ભાગ પર કબજો ધરાવે છે જેની પ્રથમ સામાવાળાને પોતાના અંગત ઉપયોગ માટે વધારાની જગ્યા તરીકે જરૂર છે. તેથી, આ કેસ સદર અધિનિયમની કલમ ૧૧ ની પેટા-કલમ (૮) હેઠળ આવે છે અને કલમ ૧૧ ની પેટા-કલમ (૩) હેઠળ નહીં.

અમારા મતે, એકવાર એવું ઠેરવવામાં આવે કે મકાનમાલિકને પોતાના અંગત ઉપયોગ માટે વધારાની જગ્યાની જરૂર છે તો તે પોતાની જરૂરિયાત મુજબ તેનો શ્રેષ્ઠ ઉપયોગ કરવા હકદાર છે. મકાનમાલિક દ્વારા વધારાની જગ્યાનો ઉપયોગ કઈ સ્થિતિમાં કરવામાં આવશે તે ભાડૂઆત નક્કી કરી શકે નહીં. પ્રથમ સામાવાળા તેનો જેમ છે તેમ ઉપયોગ કરી શકે છે અથવા તે પોતાની જરૂરિયાતો

અનુસાર તેમાં જરૂરી સમારકામ, ઉમેરણો કે ફેરફારો કર્યા પછી તેનો ઉપયોગ કરી શકે છે. આવી બાબતોમાં અપીલકર્તાને કંઈ કહેવાનો હક નથી.

મૂળ સત્તામંડળ દ્વારા નોંધાયેલ તારણ કે જેની અપીલીય સત્તામંડળ તેમજ હાઈકોર્ટ દ્વારા પુષ્ટિ કરવામાં આવી છે, તે એ છે કે પ્રથમ સામાવાળાને સદ્ભાવનાપૂર્વક પોતાના અંગત ઉપયોગ માટે દાવો કરેલી જગ્યાની જરૂર છે, એટલે તેને પોતાના અંગત ઉપયોગ માટે વધારાની જગ્યાની વધુ જરૂરિયાત છે.

પેટા-કલમ (૮) હેઠળના હુકમના સંબંધમાં, સદર અધિનિયમની કલમ ૧૧ ની પેટા-કલમ (૧૦) નોંધવાની જરૂર છે :

"(૧૦). જો રેન્ટ કંટ્રોલ કોર્ટને સંતોષ થાય કે મકાનમાલિકનો પેટા-કલમો (૩), (૪), (૭) અથવા પેટા-કલમ (૮) હેઠળનો દાવો સદ્ભાવનાપૂર્વકનો છે, તો તે ભાડૂઆતને રેન્ટ કંટ્રોલ કોર્ટ દ્વારા નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવે તેવી તારીખે મકાનમાલિકને મકાનનો કબજો સોંપવાનો નિર્દેશ આપતો હુકમ કરશે, અને જો કોર્ટને એવો સંતોષ ન થાય, તો તે અરજી નામંજૂર કરતો હુકમ કરશે :

પરંતુ, પેટા-કલમ (૮) હેઠળ કરવામાં આવેલી અરજીના કિસ્સામાં, જો રેન્ટ કંટ્રોલ કોર્ટને સંતોષ થાય કે તેને મંજૂર કરવાથી ભાડૂઆતને થતી મુશ્કેલી મકાનમાલિકને થતા લાભ કરતાં વધુ હશે તો તે અરજી નામંજૂર કરશે.

વધુમાં પરંતુ રેન્ટ કંટ્રોલ કોર્ટ ભાડૂઆતને મકાનમાલિકને મકાનનો કબજો સોંપવા માટે વાજબી સમય આપી શકે છે અને તે સમય લંબાવી શકે છે જે કુલ ત્રણ મહિનાથી વધુ ન હોય."

તે એવી જોગવાઈ કરે છે કે જો રેન્ટ કંટ્રોલરને સંતોષ થાય કે મકાનમાલિકનો પેટા-કલમો (૩), (૪), (૭) અથવા (૮) હેઠળનો દાવો સદ્ભાવનાપૂર્વકનો છે, તો તેણે ભાડૂઆતને મકાનમાલિકને મકાનનો કબજો સોંપવાનો નિર્દેશ આપતો હુકમ કરવાનો રહેશે. જોકે, પ્રથમ પરંતુક કહે છે કે રેન્ટ કંટ્રોલર અરજી નામંજૂર કરશે, જો તેમને સંતોષ થાય કે અરજી મંજૂર કરવાથી ભાડૂઆતને થતી મુશ્કેલી મકાનમાલિકને થતા લાભ કરતાં વધુ હશે.

કારણ કે નીચલા સત્તામંડળોએ સદર અધિનિયમની કલમ ૧૧ ની પેટા-કલમ (૩) આકર્ષાય છે તેવા આધારે આગળ વધીને, સદર અધિનિયમની કલમ ૧૧ ની પેટા-કલમ (૧૦) ના પ્રથમ પરંતુક હેઠળ તારણ નોંધ્યું નથી, તેથી જરૂરી છે કે પક્ષકારોને સાંભળ્યા પછી ઉક્ત પરંતુકની જરૂરિયાત સંતોષાય છે કે કેમ તે ધ્યાનમાં લેવા અને જો એમ હોય તો તે હેઠળ તારણ નોંધવા માટે કેસ રેન્ટ કંટ્રોલરને પાછો મોકલવામાં આવે.

તેથી અમે અપીલ મંજૂર કરીએ છીએ, સદર અધિનિયમની કલમ ૧૧ ની પેટા-કલમ (૧૦) ના પ્રથમ પરંતુકની જરૂરિયાત સંતોષાય છે કે કેમ તે ધ્યાનમાં લેવા માટે અને કાયદા મુજબ તે હેઠળ તારણ આવ્યાના આધારે બેદખલીની

અરજી (૧૯૮૩ ની આર.સી.પી. નં. ૧૧) પર યોગ્ય હુકમો પસાર કરવા માટે કેસ રેન્ટ કંટ્રોલરને રિમાન્ડ કરીએ છીએ.

અપીલનો તે મુજબ નિકાલ કરવામાં આવે છે. કોઈ ખર્ચ નથી.

આર.પી. અપીલનો નિકાલ કરવામાં 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.