

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.

=====

શ્રીમતી શાંતિ દેવી અને અન્ય

વિરુદ્ધ

સ્વામી આશાનંદ અને અન્ય

ડિસેમ્બર ૨૦, ૨૦૦૨

[આર. સી. લાહોટી અને બ્રિજેશ કુમાર, ન્યાયમૂર્તિ]

ભાડું નિયંત્રણ અને હકાલપટ્ટી:

યુ. પી. અર્બન બિલ્ડીંગ્સ (રેગ્યુલેશન ઓફ લેટિંગ, રેન્ટ એન્ડ એવિક્શન) એક્ટ, ૧૯૭૨-કલમ ૨૧ (૧) (એ)-એક સંન્યાસી દ્વારા માંગવામાં આવેલી બેદખલી-ધર્મના પ્રચાર સહિત ધાર્મિક પ્રવૃત્તિઓ કરતી ઇમારતના પુનઃનિર્માણના આધારે, જે હેતુ માટે પરિસરની માંગ કરવામાં આવે છે તે જોગવાઈના કાર્યક્ષેત્રમાં આવે છે-ભાડાપટ્ટા હેઠળના પરિસરને ખાલી કરવાને પાત્ર છે.

દાવાવાળા પરીસર પ્રતિવાદી નં. ૧ જો કે સંન્યાસી હતા, તેમના ધ્વારા ચાર ભાડૂતોના પુર્વજોસહિત, સદર પરીસર યુ. પી. અર્બન બિલ્ડીંગ્સ (રેગ્યુલેશન ઓફ લેટિંગ, રેન્ટ એન્ડ

એવિક્શન) એક્ટ, ૧૯૭૨-કલમ ૨૧ (૧) (એ) મુજબ બિલ્ડિંગને તોડી પાડ્યા પછી પુનઃનિર્માણની જરૂરીયાત માટે ખાલી કરવાનું હતું.

અપીલકર્તાઓ, વિધવા અને ચોથા ભાડૂતના પુત્રોમાંથી એકએ આ અદાલતમાં અપીલમાં દલીલ કરી હતી કે જે હેતુ માટે પરિસર ખાલી કરવાની માંગ કરવામાં આવી છે તે કાયદાની કલમ ૨૧ (૧) (એ) ના કાર્યક્ષેત્રમાં આવતું નથી.

અરજી નામંજૂર કરતાં કોર્ટે

ઠરાવ્યું: ૧.૧. એવું કહી શકાય નહીં કે જે હેતુ માટે પરિસર ખાલી કરાવવાની માંગણી કરવામાં આવી છે તે યુ.પી. બિલ્ડિંગ્સ (રેગ્યુલેશન ઓફ લેટિંગ, રેન્ટ એન્ડ ઇવિક્શન) એક્ટ, ૧૯૭૨ની કલમ ૨૧(૧)(એ) ના કાર્યક્ષેત્રમાં આવતો નથી. કલમ ૨૧ ની પેટા-કલમ (૧) નો ખંડ (એ) ખૂબ વ્યાપક રીતે રજૂ થયેલો છે. મકાનમાલિક દ્વારા પોતાનો ઉપયોગ કરવા માટે, પછી ભલે તે રહેઠાણના હેતુ માટે હોય કે કોઈ વ્યવસાય (profession), વેપાર (trade) કે ધંધા (calling) ના હેતુ માટે હોય, મકાનને તોડીને તેનું પુનઃનિર્માણ કરવાની પરવાનગી છે. અહીં વપરાયેલા શબ્દો 'વ્યવસાય, વેપાર કે ધંધા' ખૂબ જ વ્યાપક છે અને તેમાં એવી તમામ પ્રવૃત્તિઓનો સમાવેશ થાય છે જેમાં કોઈ વ્યક્તિ ઉપયોગી અને/અથવા આર્થિક રીતે સક્રિય થઈ શકે. [૬૯૬-એચ; ૬૯૭-એ-બી]

૧.૨. આ કિસ્સામાં, એમાં કોઈ શંકા નથી કે પ્રતિવાદી-મકાનમાલિક એક સંન્યાસી છે અને તેમનો ધંધો ધાર્મિક પ્રવૃત્તિઓ કરવાનો છે, જેમાં ઉપદેશો આપીને અને ભક્તોને આકર્ષીને

ધર્મનો પ્રચાર કરવાનો સમાવેશ થાય છે. જોકે પ્રતિવાદી આ પ્રવૃત્તિઓ કોઈ વ્યાપારી પ્રવૃત્તિની જેમ કરતા હોય તેવું લાગતું નથી, છતાં હકીકત એ છે કે પ્રતિવાદી તેમની આજીવિકા માટે પણ આવી પ્રવૃત્તિઓ પર આધાર રાખે છે. અન્ય ભાડૂતો દ્વારા ખાલી કરાયેલ પરિસર ફરીથી ભાડે આપવામાં આવ્યું નથી કે તેનો કોઈ દુરુપયોગ થયો નથી. ઇમારતનો મોટો ભાગ પહેલેથી જ ખાલી છે અને ઇમારતનો એક ખૂબ જ નાનો ભાગ અપીલકર્તાઓના કબજામાં છે. જ્યાં સુધી તેઓ મકાન ખાલી નહીં કરે, ત્યાં સુધી સૂચિત પુનઃનિર્માણ થઈ શકશે નહીં.

[૬૯૭-બી-સી]

સિવિલ એપેલેટ તે જ્યુરિડિક્શન:૨ ૦૦ રની સિવિલ અપીલ નંબર ૬૩૩.

૧૯૯૮ના CMWP નંબર ૨૪૮૩૩માં અલ્હાબાદ હાઈકોર્ટના ૧૩.૭.૨૦૦૦ તારીખના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

અપીલકર્તાઓ માટે આર. પી. ગુપ્તા માટે સુશેન્દ્ર કુમાર ચૌહાણ, સુશ્રી રશમ જાન.

પ્રતિવાદીઓ માટે ડૉ. (શ્રીમતી) વિપિન ગુપ્તા માટે અનુપ્રત શર્મા, આલોક સિંહ.

કોર્ટનો ચુકાદો આર. સી. લાહોટી, જસ્ટિસ દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો.

દાવાવાળા પરીસર ધાર્મિક નગરી હરીદ્વારમાં સ્થિત એક ઇમારતનો ભાગ છે. આ ઇમારત ચાર અલગ-અલગ ભાગોમાં ચાર ભાડૂતોના કબજામાં હતી.સ્વામી આશાનંદ, જેઓ પ્રતિવાદી

નંબર ૧ છે અને સર્વસ્વીકૃત રીતે મકાનમાલિક-માલિક છે, તેમણે યુ.પી. અર્બન બિલ્ડિંગ્સ (રેગ્યુલેશન ઓફ લેટિંગ, રેન્ટ એન્ડ ઇવિક્શન) એક્ટ, ૧૯૭૨ ની કલમ ૨૧(૧)(એ) હેઠળ ઉપલબ્ધ આધાર પર તમામ ભાડૂતો વિરુદ્ધ મકાન ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહી શરૂ કરી હતી. તમામ ભાડૂતો સામે મકાન ખાલી કરવાનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો. ત્રણ ભાડૂતોએ તેમના કબજા હેઠળનું પરિસર મકાનમાલિક-પ્રતિવાદીને સોંપી દીધું છે. એક ભાડૂત, શીલચંન્દ્ર, જે આ કાર્યવાહી દરમિયાન અવસાન પામ્યા છે, તેમની વિધવા અને બે પુત્રો અનુક્રમે બે અપીલકર્તાઓ અને પ્રોફોર્મા પ્રતિવાદી નંબર ૩ તરીકે કાર્યવાહી ચાલુ રાખી રહ્યા છે. અપીલ સત્તાધિકારીએ તેમની અપીલને ફગાવી દીધી છે અને ઉચ્ચ ન્યાયાલયે પણ તેમની રિટ પિટિશનને ફગાવી દીધી છે. આ અપીલ ખાસ પરવાનગી (special leave) દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી છે.

પ્રતિવાદી નંબર ૧ દ્વારા જે દાવો કરવામાં આવ્યો છે અને જે ત્રણેય અદાલતો દ્વારા સાબિત થયો છે તે મુજબ, તેઓ એક સંન્યાસી છે. તેમના જીવનનો હેતુ ધર્મનો ઉપદેશ આપવાનો અને ધાર્મિક વિધિઓ કરવાનો છે. તેઓ પહેલાં વિવિધ સ્થળોએ ફરતા હતા. તાજેતરમાં, તેમનું સ્વાસ્થ્ય નાજુક બન્યું છે અને તેથી, તેમણે કાચમી ધોરણે હરિદ્વારમાં આ વિવાદિત પરિસરમાં રહેવાનો પ્રસ્તાવ મૂક્યો છે. આ ઇમારતને મોટા પાયે પુનઃનિર્માણ કરવાનો પ્રસ્તાવ છે, જેથી રહેઠાણની સાથે એક મંદિરનું પણ નિર્માણ કરી શકાય. આ મંદિરમાં પ્રતિવાદી દ્વારા પૂજા કરવામાં આવતા ભગવાન કૃષ્ણજી અને ભગવાન શિવાજી મહારાજની મૂર્તિઓ સ્થાપિત કરવામાં આવશે. ત્યાં એક સત્સંગ હોલ હશે જ્યાં પ્રતિવાદી નંબર ૧ ધાર્મિક ઉપદેશો આપશે. દેવતાઓના ઉપયોગ માટે એક પૂજા ખંડ, એક ભંડાર ખંડ અને એક શૃંગાર ખંડ પણ હશે.

બહારથી આવતા મહેમાનો પણ આ નવા નિર્મિત પરિસરમાં રોકાઈ શકશે. આ ઉપરાંત, તેઓ ભક્તો પાસેથી મળતા ચઢાવા દ્વારા પણ પોતાની આજીવિકા કમાતા હતા.

અપીલની પેન્ડન્સી દરમિયાન, પ્રતિવાદીએ એક ધાર્મિક ટ્રસ્ટ પણ બનાવ્યું છે, જોકે ટ્રસ્ટના દસ્તાવેજમાં દાવો પરિસર ટ્રસ્ટમાં નિહિત હોવાનું નથી કહેવામાં આવ્યું. ટ્રસ્ટ ડીડ માત્ર સૂચિત ધાર્મિક પ્રવૃત્તિઓ માટે પ્રતિવાદીના ઠરાવની પુષ્ટિ કરે છે.

કલમ ૨૧ (૧) (એ) નીચે મુજબ જોગવાઈ કરે છે:—

"૨૧. ભાડૂતના કબજા હેઠળના મકાનને છોડવા માટેની કાર્યવાહી—(૧) નિયત અધિકારી, તે વતી મકાનમાલિકની અરજી પર ભાડૂત અથવા તેના કોઈ ચોક્કસ ભાગ હેઠળ મકાનમાંથી ભાડૂતને બહાર કાઢવાનો આદેશ આપી શકે છે, જો તેને સંતોષ થાય કે નીચેનામાંથી કોઈ પણ આધાર અસ્તિત્વમાં છે.

(ક) મકાન તેના હાલના સ્વરૂપમાં અથવા તોડી પાડ્યા પછી અને મકાનમાલિક દ્વારા તેના અથવા તેના પરિવારના કોઈ સભ્ય દ્વારા અથવા કોઈ પણ વ્યક્તિ કે જેના લાભ માટે તે તેના દ્વારા રહેણાંક હેતુઓ માટે અથવા કોઈ પણ વ્યવસાય, વેપાર અથવા કોલિંગ હેતુઓ માટે રાખવામાં આવે છે, અથવા જ્યાં મકાનમાલિક જાહેર સખાવતી ટ્રસ્ટનો ટ્રસ્ટી છે, તેના ટ્રસ્ટના હેતુઓ માટે તેના દ્વારા કબજો કરવા માટે નવું બાંધકામ જરૂરી છે;

XXX

XXX

XXX

ભાડૂત-અપીલકર્તા માટે વિદ્વાન વકીલની એકમાત્ર રજૂઆત એ રહી છે કે જે હેતુ માટે જગ્યા ખાલી કરવાની માંગ કરવામાં આવી છે તે ઉપરોક્ત જોગવાઈના કાર્યક્ષેત્રમાં આવતી નથી. અમે સહમત નથી. ઉપર જણાવેલી કલમ (અ) ખૂબ જ વ્યાપક રીતે લખવામાં આવી છે. રહેણાંક હેતુ માટે અથવા કોઈપણ વ્યવસાય, વેપાર અથવા કોલિંગના હેતુઓ માટે મકાનમાલિક દ્વારા કબજો કરવા માટે તોડી પાડવા અને પુનઃનિર્માણ કરવાની મંજૂરી છે. "વ્યવસાય", "વેપાર" અથવા "કોલિંગ" શબ્દો ખૂબ જ વ્યાપક છે અને તેમાં એવી તમામ પ્રવૃત્તિઓનો સમાવેશ થાય છે જેમાં વ્યક્તિ પોતાને ઉપયોગી અને/અથવા લાભદાયી રીતે સંલગ્ન કરી શકે છે. તેમાં શંકા ન કરી શકાય કે પ્રતિવાદી-મકાનમાલિક એક સંન્યાસી છે અને તેનું કાર્ય ઉપદેશો આપીને અને ભક્તોને આકર્ષિત કરીને ધર્મના પ્રચાર સહિત ધાર્મિક પ્રવૃત્તિઓનું પ્રદર્શન છે. જો કે પ્રતિવાદી વ્યાપારી પ્રવૃત્તિ જેવી પ્રવૃત્તિઓ કરતો હોય તેવું લાગતું નથી, તેમ છતાં હકીકત એ છે કે પ્રતિવાદી તેની આજીવિકાને પહોંચી વળવા માટે પણ આવી પ્રવૃત્તિઓ પર આધાર રાખે છે. અન્ય ભાડૂતો દ્વારા ખાલી કરાયેલ જગ્યાઓ ફરીથી ભાડે આપવામાં આવી નથી અથવા તેનો કોઈ દુરુપયોગ કરવામાં આવ્યો નથી. ઇમારતનો મોટો ભાગ પહેલેથી જ ખાલી થઈ ગયો છે અને તે ઇમારતનો એક નાનો ભાગ છે જે હજુ પણ અપીલકર્તાઓના કબજામાં છે અને જ્યાં સુધી તેઓ ખાલી ન કરે ત્યાં સુધી સૂચિત પુનર્નિર્માણ હાથ ધરી શકાતું નથી.

ભાડૂતને બહાર કાઢવા માટે પ્રતિવાદી-મકાનમાલિકના હકને સમર્થન આપતા હાઈકોર્ટના વિવાદિત ચુકાદામાં અમને કોઈ નબળાઈ દેખાતી નથી.

અરજી ફગાવી દેવામાં આવે છે. જો કે, અપીલકર્તાઓને આજથી ત્રણ અઠવાડિયાના સમયગાળામાં સામાન્ય બાંહેધરી દાખલ કરવાને આધિન દાવો પરિસર ખાલી કરવા અને પ્રતિવાદી-મકાનમાલિકને શાંતિપૂર્ણ રીતે ખાલી કબજો પહોંચાડવા માટે ચાર મહિનાનો સમય

આપવામાં આવ્યો છે.

કે. કે. ટી.

અપીલ ફગાવી દેવામાં 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 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.