

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.

=====

કૈલાસભાઈ શુકરામ તિવારી

વિરુદ્ધ

જોસ્ટના લેક્ઝમિડાસ પુજારા અને અન્ય

ડિસેમ્બર ૧, ૨૦૦૫

[બી. પી. સિંઘ અને પી. કે. બાલાસુબ્રમણ્યન, ન્યાયમૂર્તિ]

ભાડું નિયંત્રણ અને હકાલપટ્ટી:

બોમ્બે ભાડું, હોટેલ અને લોજિંગ હાઉસ દર નિયંત્રણ કાયદો,

૧૯૪૭; કલમ ૧૩ (૧) (ઈ) અને ૧૩ (૧) (કે):

પેટા-ભાડાપટ્ટા અને પરિસરના બિન-વપરાશકર્તાના આધારે ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરવી-ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા મંજૂરી-અપીલ કોર્ટ દ્વારા પુષ્ટિ-હાઈકોર્ટ દ્વારા ઉલટાવી-અપીલ પર, ચુકાદો આપ્યો:ભાડૂતનો સંબંધી તેની સાથે રહેતો હોય તે માત્ર હકીકત ભાડું નિયંત્રણ કાયદાના સંદર્ભમાં ભાડૂતના સંબંધીને પરિવારના સભ્ય બનાવશે નહીં-ભાડૂતના પતિના પિતરાઈ ભાઈ, જે સંબંધિત પરિસરમાં રહે છે, તેને તેના પરિવારના સભ્ય તરીકે ન ગણી શકાય-તેથી, ઉચ્ચ અદાલતે નીચેની અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલા તથ્યોના સહવર્તી તારણોને ઉલટાવીને ભૂલ કરી હતી.

અપીલકર્તા-મકાનમાલિકે પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને પ્રશ્નમાં જગ્યા આપી દીધી."ભાડૂત તે તેના પતિ સાથે પરિસરમાં રહેતી હતી.બાદમાં, તેના પતિના પિતરાઈ ભાઈ, પ્રતિવાદી નંબર ૨ પણ તેમની સાથે જોડાયા અને પ્રતિવાદી નંબર ૧ બીજા પરિસરમાં સ્થળાંતરિત થયો પરંતુ પ્રતિવાદી નંબર ૨ પરિસરમાં રહેવાનું ચાલુ રાખ્યું.મકાન માલિકે બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ અને લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ એક્ટની કલમ ૧૩ (૧) (ઈ) અને ૧૩ (૧) (કે) હેઠળ ભાડૂત પરિસરને પેટા ભાડાપટ્ટે આપવાના અને તેનો ઉપયોગ ન કરવાના આધારે ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરી હતી. ટ્રાયલ કોર્ટે એ અવલોકન કરતી અરજીને મંજૂરી આપી હતી કે પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને ભાડૂતના પરિવારના સભ્ય ન કહી શકાય અને તે પણ કે તે ભાડૂતની શરૂઆતથી તેની સાથે રહેતો ન

હતો.અપીલીય અદાલતે ટ્રાયલ કોર્ટના તારણોને સમર્થન આપ્યું.આ આદેશને પ્રતિવાદી-ભાડૂત દ્વારા હાઈકોર્ટમાં પડકારવામાં આવ્યો હતો.ઉચ્ચ અદાલતે ખાલી કરાવવા માટેનો દાવો એ આધાર પર ફગાવી દીધો હતો કે મકાનમાલિક એ સ્થાપિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયો હતો કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ નાશ પામેલા પરિસરમાં રહેતો ન હતો અને તેનો કબજો પ્રતિવાદી નંબર ૨ને સુપરત કરવામાં આવ્યો હતો.એટલે વર્તમાન અપીલ.

અપીલને મંજૂરી આપતા કોર્ટે ઠરાવ્યું:

૧.૧.કોઈ વ્યક્તિ ભાડૂતના પરિવારનો સભ્ય છે કે કેમ તે પ્રશ્ન કેસના તથ્યો અને સંજોગો પર નક્કી થવો જોઈએ.માતાપિતા, જીવનસાથી, ભાઈઓ, બહેનો, પુત્રો અને પુત્રીઓ ઉપરાંત, જો કોઈ અન્ય સંબંધી ભાડૂતના પરિવારનો સભ્ય હોવાનો દાવો કરે છે, તો તેના માટે કેટલાક વધુ પુરાવા જરૂરી છે.તે સાબિત કરો કે તેઓ હંમેશા એક જ પરિવારના સભ્યો તરીકે સમયાંતરે સાથે રહ્યા છે.કોઈ સંબંધીએ સગવડ માટે ભાડૂત સાથે રહેવાનું પસંદ કર્યું છે તે માત્ર હકીકત, ભાડું નિયંત્રણ કાયદાના સંદર્ભમાં તેને ભાડૂતના પરિવારનો સભ્ય બનાવશે નહીં.[૫૧૨-જી, એચ; ૫૧૩-એ]

૧.૨.નીચેની અદાલતોએ રેકૉર્ડ પરના પુરાવાના આધારે એવું માનીને વાજબી ઠેરવ્યું હતું કે, પ્રશ્નમાં રહેલો પરિસર પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને આપવામાં આવ્યો હતો, જેમાં તેણીએ તેના પતિ સાથે કબજો કર્યો હતો.ત્યારબાદ, તેણીએ અન્ય જગ્યા હસ્તગત કરી અને તેમાં સ્થળાંતર કર્યું.તે પહેલાં, પ્રતિવાદી નંબર ૨ તેમની સાથે રહેવા આવ્યો હતો અને પ્રતિવાદી નંબર ૧ અને તેના પતિ બીજા આવાસમાં સ્થળાંતરિત થયા પછી પણ તેણે ડિમાઈન્ડ પરિસરમાં રહેવાનું ચાલુ રાખ્યું હતું.પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં અને ભાડું નિયંત્રણ કાયદાના સંદર્ભમાં પણ પ્રતિવાદી નંબર ૧ ના પરિવારના સભ્ય તરીકે ન કહી શકાય.ઉચ્ચ અદાલતે નીચેની અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલા તથ્યોના સહવર્તી તારણોને રદ કરીને વાજબી ઠેરવ્યા ન હતા.

[૫૧૩-બી-ડી]

[આ અદાલતે અવલોકન કર્યું છે કે વિવાદિત ચુકાદાના પરિચ્છેદ ૩૦માં ઉચ્ચ અદાલતે સંયુક્ત દીવાની ન્યાયાધીશ કલ્યાણ, ત્રીજા અધિક જિલ્લા ન્યાયાધીશ, થાણે, ટ્રાયલ કોર્ટ અને પ્રથમ અપીલ કોર્ટ સામે પોતાની નારાજગી વ્યક્ત કરી છે; ન્યાયાધીશે કરેલા અવલોકનો ન્યાયી નથી, બોમ્બે ઉચ્ચ ન્યાયાલયના મહાપંચાયકને તે મુજબ જાણ કરવી જોઈએ જેથી ઉચ્ચ ન્યાયાલયના ચુકાદામાં કરવામાં આવેલા અવલોકનો સંબંધિત ન્યાયિક અધિકારીઓની સેવા કારકિર્દી પર પ્રતિકૂળ અસર ન કરે.]

સિવિલ અપીલેટ જ્યુરિસડીક્શન:સિવિલ અપીલ નંબર
૭૧૬૧/૨૦૦૩.

ડબલ્યુ પી નંબર ૩૦૬/૧૯૯૦ માં બોમ્બે હાઈકોર્ટના
૨૯/૮/૨૦૦૧ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

અપીલકર્તા માટે એસ. કે. ધોળકિયા, આશિષ ધોળકિયા, સુશ્રી
સુમિતા હઝારિકા અને સુશ્રી અનુ મોહલા.

પ્રતિવાદીઓ માટે રવિન્દ્ર કેશવરાવ અદસુરે અને ગૌતમ ગોદારા.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમુર્તિ બી. પી. સિંઘ દ્વારા આપવામાં આવ્યો
હતો.

વિશેષ રજા દ્વારા આ અપીલ ૨૯મી ઓગસ્ટ, ૨૦૦૧ના રોજ
બોમ્બેની ઉચ્ચ ન્યાયાલયના રિટ પિટિશન નંબર ૩૦૬/૧૯૯૦ માં પસાર
કરાયેલા ચુકાદા અને આદેશને આક્ષેપ કરે છે.ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૭
હેઠળ ઉપરોક્ત રિટ અરજી ભાડૂત-પ્રતિવાદી નંબર ૧ના કહેવા પર ૧૪

સપ્ટેમ્બર, ૧૯૮૯ના રોજ થાણેના ત્રીજા વધારાના જિલ્લા ન્યાયાધીશના આદેશ સામે સિવિલ અપીલ નંબર ૧૮૬/૧૯૮૭ માં દાખલ કરવામાં આવી હતી, જેમાં સંયુક્ત સિવિલ જજ, કલ્યાણના ૧૦મી માર્ચ, ૧૯૮૭ના ચુકાદા અને આદેશને આર સી એસ નંબર ૧૩૭/૧૯૮૨ માં જોડવામાં આવ્યો હતો. ટ્રાયલ કોર્ટ અને ફર્સ્ટ એપેલેટ કોર્ટે હકીકતના સહવર્તી તારણો રેકૉર્ડ કરીને મકાનમાલિક-અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી ખાલી કરાવવાની અરજીને મંજૂરી આપી હતી, જેમાં એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે મકાનમાલિકે બોમ્બે રેસ્ટ્રસ, હોટેલ અને લોજિંગ હાઉસ રેસ્ટ્રસ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ (ટૂંકમાં 'ધ એક્ટ') ની કલમ ૧૩ (૧) (ઈ) અને ૧૩ (૧) (કે) હેઠળ ભાડૂતને બહાર કાઢવાનો કેસ કર્યો હતો. આપણી સામે પ્રતિવાદી નંબર ૧ ભાડૂત છે જ્યારે પ્રતિવાદી નંબર ૨ તે વ્યક્તિ છે જેના પર પરિસર સબલેટ કરવામાં આવ્યો હોવાનો આરોપ છે. ઉચ્ચ અદાલતે બંધારણની કલમ ૨૨૭ હેઠળ તેના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરીને હકીકતના સહવર્તી તારણોને રદ કર્યા હતા અને અપીલકર્તા-મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા દાવાને ફગાવી દીધો હતો.

આ અપીલમાં આપણી વિચારણા માટે ઉદ્ભવતા મુદ્દાઓ તરફ ધ્યાન આપતા પહેલા, આપણે ટૂંકમાં હકીકતલક્ષી પૃષ્ઠભૂમિની નોંધ લઈ શકીએ છીએ જેમાં વિવાદ ઊભો થયો હતો. બિનજરૂરી વિગતોથી વંચિત, એ નોંધવામાં આવી શકે છે કે કલ્યાણ ખાતે આવેલું પરિસર, આશરે ૩૭૫ ચોરસ ફૂટનું એક

એપાર્ટમેન્ટ છે.અપીલકર્તાનો કેસ એ છે કે ઉપરોક્ત પરિસર વર્ષ ૧૯૭૫માં કોઈક સમયે પ્રતિવાદી નંબર ૧ને આપવામાં આવ્યો હતો અને તે તેના પતિ સાથે પરિસરમાં રહેતી હતી.સંમત ભાડું દર મહિને ૯૨ રૂપિયા હતું.મકાનમાલિકના જણાવ્યા અનુસાર, ભાડૂત-પ્રતિવાદી નંબર ૧ વર્ષ ૧૯૮૧માં બોરીવલીમાં અન્ય પરિસરમાં સ્થળાંતરિત થયો હતો.જો કે, પ્રતિવાદી નંબર ૨ ઉપ-ભાડૂત તરીકે પરિસરમાં ચાલુ રહ્યો.અપીલકર્તાના જણાવ્યા અનુસાર, આ પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને પરિસરનો પેટા-ભાડાપટ્ટો આપવા સમાન છે, ખાલી કરાવવાની અરજીમાં કેટલાક અન્ય આધારો પણ ઉઠાવવામાં આવ્યા હતા, જેમ કે ભાડાની ચુકવણીમાં ડિફોલ્ટ વગેરે, પરંતુ અમે તે આધારો સાથે સંબંધિત નથી કારણ કે તે આધારો પરના તારણો ભાડૂત-પ્રતિવાદી નંબર ૧ ની તરફેણમાં છે.

ભાડૂત-પ્રતિવાદી નંબર ૧ ની અરજી હતી કે તે ૧૯૭૫ થી પરિસરમાં રહેતી હતી અને પ્રતિવાદી નંબર ૨, જે તેના પતિના પિતાના ભાઈનો પુત્ર હતો, તે જ પરિસરમાં તેમની સાથે રહેવા આવ્યો હતો કારણ કે તે તેમના પરિવારનો સભ્ય હતો.લેખિત નિવેદનમાં એ વાતને નકારી કાઢવામાં આવી હતી કે ભાડૂત-પ્રતિવાદી નંબર ૧ તેના પતિ સાથે બોરીવલી ખાતેના અન્ય પરિસરમાં સ્થળાંતરિત થયો હતો.તે પણ નકારી કાઢવામાં આવ્યું હતું કે પરિસર પ્રતિવાદી નંબર ૨ને સોંપવામાં આવ્યું હતું.લેખિત નિવેદનમાં જણાવવામાં આવ્યું હતું કે તેમના પતિ કલ્યાણમાં વ્યવસાય કરતા હતા અને તેથી તેમને સૂટ પરિસરની

જરૂર હતી.તે પણ નકારી કાઢવામાં આવ્યું હતું કે ભાડૂત-પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને ક્યારેય મકાનમાલિક તરફથી કોઈ નોટિસ મળી હતી.

પ્રતિવાદી નંબર ૨ એ પ્રતિવાદી નંબર ૧ દ્વારા દાખલ કરાયેલ લેખિત નિવેદન અપનાવ્યું.મકાન માલિકે ત્રણ સાક્ષીઓની તપાસ કરી જ્યારે ભાડૂતએ તેમના સંબંધિત દાવાઓના સમર્થનમાં બે સાક્ષીઓની તપાસ કરી.

રેકૉર્ડ પરના પુરાવાની પ્રશંસા પર, ટ્રાયલ કોર્ટ એવા નિષ્કર્ષ પર આવી કે કલ્યાણના સરનામાં પર પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને મોકલવામાં આવેલી નોટિસ આપી શકાતી નથી, પરંતુ બોરીવલીના સરનામાં પર નોંધાયેલ નોટિસ સહિત તેણીને મોકલવામાં આવેલી નોટિસ આપવામાં આવી હતી અને રસીદ કાર્ડમાં પ્રતિવાદી નંબર ૧ ની સહી હતી, જે દાવામાં એક્સ્ટેન્શન ૩૦ તરીકે પ્રદર્શિત કરવામાં આવી હતી.તેમાં કોઈ શંકા નથી કે ભાડૂત-પ્રતિવાદી નંબર ૧ ના પતિ, જેની સાક્ષી તરીકે તપાસ કરવામાં આવી હતી, તેણે સ્વીકૃતિ કાર્ડ પર તેની સહી કરવાનો ઇનકાર કર્યો હતો પરંતુ ભાડૂત-પ્રતિવાદી નંબર ૧ પોતે તેની સહી નકારી કાઢવા માટે સાક્ષી પેટીમાં દાખલ થયો ન હતો, ન તો આ વિષય પર જુબાની આપવા માટે ટપાલ વિભાગ તરફથી કોઈની તપાસ કરવામાં આવી હતી.ટ્રાયલ કોર્ટનો મત હતો કે કેસના તથ્યો અને સંજોગોમાં પતિ દ્વારા માત્ર ઇનકાર પૂરતો નથી.જો કે, ટ્રાયલ કોર્ટ એવા નિષ્કર્ષ પર આવી હતી કે

મકાનમાલિક એ સાબિત કરવા માટે પુરાવા રજૂ કરવામાં નિષ્ફળ ગયો હતો કે બોરીવલી ખાતે ભાડૂત દ્વારા કબજો કરાયેલ પરિસર તેની જરૂરિયાતો માટે પૂરતું અને યોગ્ય હતું. મકાનમાલિક આ સંબંધમાં પોતાનો બોજો ઉપાડવામાં નિષ્ફળ ગયો હતો, અને તેથી કોર્ટ માટે એ તારણ નોંધવું શક્ય ન હતું કે ભાડૂત-પ્રતિવાદી નંબર ૧એ જે પરિસરમાં સ્થળાંતર કર્યું હતું તે તેની જરૂરિયાતો માટે યોગ્ય અને પૂરતું હતું. જો કે, સબલેટિંગના પ્રશ્ન પર, ટ્રાયલ કોર્ટે ચુકાદો આપ્યો હતો કે પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને પ્રતિવાદી નંબર ૧ ના પરિવારના સભ્ય તરીકે ન કહી શકાય. તેઓ કલ્યાણ ખાતેના પરિસરમાં સાથે રહેવાનું ચાલુ રાખતા હોવાના દાવાને રેકૉર્ડ પરના પુરાવા દ્વારા સમર્થન મળ્યું ન હતું. તેઓ કલ્યાણમાં સાથે રહેતા હતા તે સાબિત કરવા માટે તેઓ રાશન કાર્ડ કે અન્ય કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવા રજૂ કરી શક્યા ન હતા. ભાડૂત-પ્રતિવાદી નંબર ૧ ના પતિ, જેમની સાક્ષી તરીકે તપાસ કરવામાં આવી હતી, તેમણે સ્વીકાર્યું કે તેમના નામ મતદાર ચાદીમાં મળ્યા નથી. તેમણે એ પણ સ્વીકાર્યું હતું કે આવકવેરાના વળતરમાં તેમનું સરનામું જાહેર કરવામાં આવ્યું હતું પરંતુ સુનાવણીમાં આવકવેરાનું વળતર પ્રદર્શિત કરવામાં આવ્યું ન હતું. તેમણે કલ્યાણ ખાતે પોતાનો વ્યવસાય ચાલુ રાખવાનો દાવો કર્યો હોવા છતાં, એવું હોવાનું દર્શાવવા માટે કોઈ સામગ્રી રજૂ કરવામાં આવી ન હતી. તેઓ કલ્યાણમાં તેમનો વ્યવસાય ચલાવી રહ્યા હતા તે સાબિત કરવા માટે તેમણે તેમના ઇન્વૉઇસેસ, બિલ અથવા આવા અન્ય દસ્તાવેજો પણ રજૂ કર્યા ન હતા. તેનાથી વિપરીત, એક્સ્ટ જડના રૂપમાં પુરાવા

હતા, જે દર્શાવે છે કે તેણે ૩૦/૭/૧૯૭૦ પર કલ્યાણ ખાતે પોતાનો વ્યવસાય બંધ કરી દીધો હતો.તે નોંધણી પ્રમાણપત્ર રજૂ કરવામાં પણ નિષ્ફળ ગયો જે તેને દુકાનો અને સંસ્થાઓ અધિનિયમ હેઠળ આપવામાં આવ્યું હોઈ શકે છે. પક્ષકારો દ્વારા રજૂ કરાયેલા પુરાવાને ધ્યાનમાં લેતા ટ્રાયલ કોર્ટ ચોક્કસ નિષ્કર્ષ પર આવી હતી કે ભાડૂત-પ્રતિવાદી નંબર ૧ ની અરજીને ટેકો આપવા માટે કોઈ પુરાવા નથી કે તે ૧૯૮૦ પછી કલ્યાણ ખાતેના દાવાના પરિસરમાં રહેતી રહી.

ટ્રાયલ કોર્ટને એવું પણ જાણવા મળ્યું હતું કે ભાડું નિયંત્રણ કાયદાના સંદર્ભમાં પ્રતિવાદી નંબર ૨ પ્રતિવાદી નંબર ૧ ના પરિવારનો સભ્ય ન હતો.એવું સ્વીકારવામાં આવ્યું હતું કે પ્રતિવાદી નંબર ૨ના પિતાનો ઈન્દોરમાં અલગ વ્યવસાય હતો અને પ્રતિવાદી નંબર ૨નો પણ કલ્યાણમાં પોતાનો સ્વતંત્ર પરિવહન વ્યવસાય હતો.તેનો વ્યવસાય ભાડૂત-પ્રતિવાદી નંબર ૧ ના પતિના વ્યવસાયથી અલગ હતો.પ્રતિવાદી નંબર ૨ એ સ્વીકાર્યું કે તે વર્ષ ૧૯૮૦ માં કલ્યાણ આવ્યો હતો અને વર્ષ માટે પરિસરમાં રહેતો હતો તેથી ટ્રાયલ કોર્ટે તારણ કાઢ્યું કે તે શરૂઆતથી જ ભાડૂત-પ્રતિવાદી નંબર ૧ સાથે રહેતો ન હતો.હકીકતમાં, તે પક્ષકારોનો સ્વીકૃત કેસ છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૨ ભાડૂત-પ્રતિવાદી નંબર ૧ માં ભાડૂતની શરૂઆતના ચાર કે પાંચ વર્ષ પછી જોડાયો હતો.મામલાના આ ડ્રજિકોણમાં, ટ્રાયલ કોર્ટે અપીલકર્તા દ્વારા સબલેટિંગના આધારે અને કાયદાની કલમ ૧૩ (૧) (કે) હેઠળ કલ્પના કરાયેલા આધાર પર,

એટલે કે બિન-વપરાશકર્તાના આધાર પર દાખલ કરવામાં આવેલી ખાલી કરાવવાની અરજીને મંજૂરી આપી હતી.અમે આ તબક્કે અવલોકન કરી શકીએ છીએ કે અમે એ પ્રશ્નમાં નથી જઈ રહ્યા કે કાયદાની કલમ ૧૩ (એલ) (કે) હેઠળનો આધાર તૈયાર કરવામાં આવ્યો છે કે કેમ, કારણ કે આ અપીલના નિકાલ માટે તે પૂરતું હશે જો એવું જણાય કે કલમ ૧૩ (૧) (ઈ) હેઠળનો આધાર એ છે કે સબલેટિંગનો આધાર તૈયાર કરવામાં આવ્યો છે.

અપીલ અદાલતે રેકૉર્ડ પરના પુરાવાના પુનઃમૂલ્યાંકન પર, ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા નોંધાયેલા તારણો સાથે સંમત થયા અને અપીલને ફગાવી દીધી.

પ્રતિવાદીઓએ પછી બંધારણની કલમ ૨૨૭ હેઠળ ઉચ્ચ ન્યાયાલયના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કર્યો અને તેની સમક્ષ નીચેની અદાલતોના ચુકાદાઓ અને આદેશોનો વિરોધ કર્યો.હાઈકોર્ટ સમક્ષ દાખલ કરવામાં આવેલી રિટ પિટિશનમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ વર્ષ ૧૯૭૩ માટે ૯૨ રૂપિયાના માસિક ભાડા પર સંબંધિત પરિસરનો ભાડૂત હતો અને વર્ષ ૧૯૭૯માં અથવા તેની આસપાસ, પ્રતિવાદી નંબર ૨- તેના પતિના પિતરાઈ ભાઈ તેમની સાથે પરિસરમાં રહેવા આવ્યા હતા.એવું અનુમાન કરવામાં આવ્યું હતું કે પ્રતિવાદી નંબર ૨ તેમના પતિને કલ્યાણ, થાણે

વગેરેમાં તેમનો વ્યવસાય ચલાવવામાં મદદ કરવાના હેતુથી તેમની સાથે રહેતો હતો. રિટ પિટિશનનો ગ્રાઉન્ડ કે નીચે મુજબ વાંચે છે:

"(કે) બંને અદાલતો એ વાતની કદર કરવામાં નિષ્ફળ ગઈ કે રેકૉર્ડ પરના પુરાવા સ્પષ્ટપણે સ્થાપિત કરે છે કે અરજદાર નંબર ૧ બોરીવલી ખાતે અન્ય રહેણાંક પરિસર હસ્તગત કર્યા પછી પણ દાવાના પરિસરમાં અધિકાર, શીર્ષક અને હિતમાં ચાલુ રહ્યો હતો કારણ કે અરજદાર નંબર ૧ ના પતિ કલ્યાણ અને તેની પરિઘમાં તેમનો વ્યવસાયિક હિત જાળવી રાખતા હતા અને અરજદાર નંબર ૨ દ્વારા ઉપરોક્ત હિતોની સંભાળ રાખતા હતા, જે તેમના પરિવારના સભ્ય હતા અને તેમને દાવાના પરિસરમાં રહેવાની મંજૂરી આપતા હતા.

આમ તે સ્પષ્ટ થશે કે ભાડૂત-પ્રતિવાદી નંબર ૧એ એ હકીકત સ્વીકારી હતી કે તેણે બોરીવલી ખાતે અન્ય રહેણાંક પરિસર હસ્તગત કર્યું હતું અને તે પરિસર પ્રતિવાદી નંબર ૨ના કબજામાં હતું.તેના માટે કારણ એ આપવામાં આવ્યું હતું કે તેના પતિને કલ્યાણ અને તેની પરિઘમાં વ્યવસાયિક રસ હોવાથી, તે પ્રતિવાદી નંબર ૨ દ્વારા તેનો વ્યવસાય જોઈ રહ્યો હતો, જે તેને ઉપરોક્ત પરિસરમાં રહેવાની મંજૂરી આપીને તેના પરિવારનો સભ્ય હતો.તેથી આપણે એ આધાર પર આગળ વધવું જોઈએ કે ભાડૂત-પ્રતિવાદી નંબર ૧એ

તેના પતિ સાથે બોરીવલીમાં અન્ય રહેણાંક પરિસર હસ્તગત કર્યું છે અને તેઓ ઉપરોક્ત પરિસરમાં રહે છે તે હવે વિવાદમાં નથી.આપણે એ આધાર પર પણ આગળ વધવું જોઈએ કે પરિસર હવે પ્રતિવાદી નંબર રના કબજામાં છે.

ઉચ્ચ અદાલતે ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલીય અદાલતના તર્કમાં ખામી શોધી કાઢી હતી, અને અવલોકન કર્યું હતું કે તાત્કાલિક કેસમાં, અપીલકર્તા એ હકીકત સ્થાપિત કરવાનો પ્રારંભિક બોજો ઉપાડવામાં નિષ્ફળ ગયો હતો કે ભાડૂત-પ્રતિવાદી નંબર ૧ નાશ પામેલા પરિસરમાં રહેતો ન હતો અથવા તેણે પ્રતિવાદી નંબર રને નાણાંકીય રીતે કબજો સોંપી દીધો હતો અને તેણીને ભાડે આપેલા ભાગને ફરીથી કબજે કરવાનો તેનો કોઈ ઇરાદો નહોતો.ઉચ્ચ અદાલત સમક્ષ તેણીની રિટ અરજીમાં પ્રતિવાદી નંબર ૧ ની ચોક્કસ અરજીને ધ્યાનમાં રાખીને, વિદ્વાન ન્યાયાધીશનું નિરીક્ષણ વાજબી નથી.

પ્રશ્ન હજુ પણ ઊભો થાય છે કે શું પ્રતિવાદી નંબર ર ને પ્રતિવાદી નંબર ૧ ના પરિવારનો સભ્ય ગણી શકાય.તે વિવાદમાં નથી કે પ્રતિવાદી નંબર ર પ્રતિવાદી નંબર ૧ ના પતિના પિતરાઈ છે.તે પણ વિવાદિત ન હોઈ શકે કે તે વર્ષ ૧૯૮૦ માં ભાડૂત-પ્રતિવાદી નંબર ૧ અને તેના પતિ સાથે રહેવા આવ્યો હતો, અને વર્ષ ૧૯૭૩ અથવા ૧૯૭૫ માં ભાડૂતની શરૂઆત થઈ ત્યારથી તેમની સાથે રહેતો ન હતો, (ચોક્કસ વર્ષ જ્યારે ભાડૂતની શરૂઆત થઈ હતી તે

રેકૉર્ડ પરથી સ્પષ્ટ નથી).પ્રતિવાદી નંબર ૨ દ્વારા એ પણ સ્વીકારવામાં આવે છે કે તેનો પોતાનો અલગ અને સ્વતંત્ર વ્યવસાય હતો અને તે પ્રતિવાદી નંબર ૧ ના પતિના વ્યવસાયની સંભાળ રાખતો ન હતો.પ્રતિવાદી નંબર ૧ નો પતિ કોલસાનો વેપાર કરે છે, જ્યારે પ્રતિવાદી નંબર ૨ પરિવહનનો વ્યવસાય હોવાનો દાવો કરે છે અને તેની પાસે એક ટ્રક છે જે તે લાભ માટે ચલાવી રહ્યો હતો.

અમારી સમક્ષ એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે ભાડૂત-પ્રતિવાદી નંબર ૧ ના પતિના પિતા અને પ્રતિવાદી નંબર ૨ ના પિતા વાસ્તવિક ભાઈઓ હોવાથી, બંને વચ્ચે લોહીનો સંબંધ છે અને તેથી એવું માનવું આવશ્યક છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૨ પ્રતિવાદી નંબર ૧ ના પરિવારનો સભ્ય છે.આ રજૂઆત એ હકીકતને અવગણે છે કે પ્રશ્નમાં ભાડૂત પ્રતિવાદી નંબર ૧ નો પતિ નથી પરંતુ પ્રતિવાદી નંબર ૧ પોતે છે.એવું ન કહી શકાય કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ અને પ્રતિવાદી નંબર ૨ રક્ત સંબંધો છે.તે સિવાય, પ્રશ્ન હજુ પણ રહે છે કે શું કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં એવું માની શકાય છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૨ પ્રતિવાદી નંબર ૧ ના પરિવારનો સભ્ય છે.ખાસ કરીને કાયદામાં 'પરિવાર' ની વ્યાખ્યાની ગેરહાજરીમાં, ભાડૂતના પરિવારના સભ્ય તરીકે કોને ગણી શકાય તે અંગે સ્ટ્રેઈટ જેકેટ ફોર્મ્યુલા મૂકવાનો પ્રયાસ કરવો નિર્ણયક છે. સંબંધિત વિચારણાઓને ધ્યાનમાં રાખીને, પ્રશ્નનો નિર્ણય દરેક કેસની હકીકતો અને સંજોગો પર થવો જોઈએ.ઉચ્ચ અદાલતે આ અદાલતના કેટલાક નિર્ણયો પર આધાર રાખ્યો છે

જેમાં ઉઠાવવામાં આવેલો પ્રશ્ન એ હતો કે શું ભાઈ પરિવારના સભ્ય હતા, અથવા એવો કેસ કે જેમાં ભાડૂતને તેના માતાપિતા અને પરિવારના સભ્યોને છોડીને વેપાર માટે વિદેશ જવું પડ્યું હતું, જેમાં ભાઈઓ અને સિસ્ટર્સનો સમાવેશ થાય છે. આવી વાસ્તવિક પરિસ્થિતિમાં, આ અદાલતે ચુકાદો આપ્યો હતો કે જે વ્યક્તિઓએ પરિસરમાં કબજો કર્યો હતો તે ભાડૂતના પરિવારના સભ્યો હતા.અહીં એવું નથી.

તે પ્રતિવાદી નંબર ૨ નો કેસ નથી કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ ના પતિનો પરિવાર, તેના કાકાઓ અને પિતરાઈ ભાઈઓ સહિત, હંમેશા સાથે રહેતા હતા.હકીકતમાં રેકૉર્ડ પરના પુરાવા દર્શાવે છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ તેના પતિ સાથે જ પરિસરમાં રહેતો હતો.પ્રતિવાદી નંબર ૨ વર્ષ ૧૯૮૦ માં કોઈક સમયે તેમની સાથે જોડાયો હતો, અને તેમનો પોતાનો અલગ વ્યવસાય હતો. તેઓ અગાઉ ક્યારેય સાથે રહેતા હતા અથવા તેમના પિતા ક્યારેય સાથે રહેતા હતા તે બતાવવા માટે કંઈ નથી.હકીકતમાં રેકૉર્ડ પરના પુરાવા તેનાથી વિપરીત છે.વર્ષ ૧૯૮૦માં તેઓ પ્રતિવાદી નંબર ૧ સાથે રહેવા આવ્યા પછી, ભાડૂત દ્વારા વૈકલ્પિક જગ્યા હસ્તગત કરવામાં આવી હતી અને તેઓ વર્ષ ૧૯૮૧માં કોઈક સમયે તે જગ્યા પર સ્થળાંતરિત થયા હતા.ત્યારબાદ ટૂંક સમયમાં આ વિવાદ ઊભો થયો, કારણ કે ભાડૂત બોરીવલી ખાતેના અન્ય પરિસરમાં સ્થળાંતરિત થયા પછી, તે પરિસરમાં પ્રતિવાદી નંબર ૨ દ્વારા કબજો ચાલુ રહ્યો હતો.હકીકતો

અને સંજોગોમાં, એવું માનવું મુશ્કેલ છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૨ પ્રતિવાદી નંબર ૧, ભાડૂતના પરિવારનો સભ્ય છે.

કોઈ વ્યક્તિ ભાડૂતના પરિવારનો સભ્ય છે કે કેમ તે પ્રશ્ન કેસની હકીકતો અને સંજોગો પર નક્કી થવો જોઈએ.માતાપિતા, જીવનસાથી, ભાઈઓ, બહેનો, પુત્રો અને પુત્રીઓ ઉપરાંત, જો કોઈ અન્ય સંબંધી ભાડૂત પરિવારના સભ્ય હોવાનો દાવો કરે છે, તો તે સાબિત કરવા માટે કેટલાક વધુ પુરાવા જરૂરી છે કે તેઓ હંમેશા એક જ પરિવારના સભ્ય તરીકે એક સાથે રહ્યા છે.કોઈ સંબંધીએ સગવડ માટે ભાડૂત સાથે રહેવાનું પસંદ કર્યું છે તે માત્ર હકીકત, ભાડું નિયંત્રણ કાયદાના સંદર્ભમાં તેને ભાડૂતના પરિવારનો સભ્ય બનાવશે નહીં.

તેથી, અમે સંતુષ્ટ છીએ કે નીચેની અદાલતોએ રેકૉર્ડ પરના પુરાવાના આધારે એવું માનીને ન્યાયી ઠેરવ્યું હતું કે, પ્રશ્નમાં આવેલો પરિસર પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને આપવામાં આવ્યો હતો, જે તેના અને તેના પતિ દ્વારા કબજો કરવામાં આવ્યો હતો.તેમણે બોરીવલી ખાતે અન્ય એક જગ્યા હસ્તગત કરી હતી, જ્યાં તેઓ ૧૯૮૧માં સ્થળાંતરિત થયા હતા.તે પહેલાં, વર્ષ ૧૯૮૦ માં જ, પ્રતિવાદી નંબર ૨ તેમની સાથે રહેવા આવ્યો હતો અને પ્રતિવાદી નંબર ૧ અને તેના પતિ બોરીવલી ખાતેના અન્ય આવાસમાં સ્થળાંતરિત થયા પછી પણ તેણે ડિમાઈન્ડ પરિસરમાં રહેવાનું ચાલુ રાખ્યું હતું.પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને

પ્રતિવાદી નંબર ૧ ના પરિવારના સભ્ય તરીકે કહી શકાતા નથી, કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં, અને ભાડું નિયંત્રણ કાયદાના સંદર્ભમાં, જેની સાથે અમે તાત્કાલિક કેસમાં ચિંતિત છીએ.

અમારો મત છે કે ઉચ્ચ અદાલતે નીચેની અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલા તથ્યોના સહવર્તી તારણોને રદ કરીને વાજબી ઠેરવ્યા ન હતા.તેથી આ અપીલને મંજૂરી છે.હાઈકોર્ટના ચુકાદા અને આદેશને રદ કરવામાં આવે છે અને ટ્રાયલ કોર્ટ અને ફર્સ્ટ અપીલેટ કોર્ટના ચુકાદાને પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે.અમે ખર્ચ માટે કોઈ ઓર્ડર આપતા નથી.

અમે નોંધ્યું છે કે તેના ચુકાદાના ફક્ત ૩૦ માં, ઉચ્ચ ન્યાયાલયના વિદ્વાન ન્યાયાધીશે સંયુક્ત દીવાની ન્યાયાધીશ, કલ્યાણ અને ત્રીજા વધારાના જિલ્લા ન્યાયાધીશ, થાણે સામે તેની નારાજગી વ્યક્ત કરી છે, તે ટ્રાયલ કોર્ટ અને પ્રથમ અપીલ કોર્ટ છે.આપણે અવલોકન કરવું જોઈએ કે-ઉચ્ચ ન્યાયાલયના વિદ્વાન ન્યાયાધીશે કરેલા અવલોકનો વાજબી નથી.તેથી આદેશનો આ ભાગ બોમ્બે હાઈકોર્ટના મહાપંચયકને જણાવવો જોઈએ, જેથી હાઈકોર્ટના ચુકાદામાં કરવામાં આવેલા અવલોકનો સંબંધિત ન્યાયિક અધિકારીઓની સેવા કારકિર્દી પર પ્રતિકૂળ અસર ન કરે.

પ્રતિવાદી નંબર ૨ માટે વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને અલ્ટીમેટ આવાસ શોધવા અને પછી પરિસર ખાલી કરવા માટે થોડો સમય આપવામાં આવી શકે છે. અપીલકર્તા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલની સંમતિ સાથે, અમે પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને પરિસર ખાલી કરવા માટે છ મહિનાનો સમય આપીએ છીએ, જે આજથી ચાર અઠવાડિયાની અંદર આ અદાલતના મહાપંજીયક સમક્ષ સામાન્ય બાંહેધરી રજૂ કરવાને આધિન છે.

એસ. કે. એસ

અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવી છે.

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.*