

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.

=====

ઈન્દરજીત કૌર

વિ.

નિર્પલ સિંહ

ડિસેમ્બર ૧૫, ૨૦૦૦

[ડી.પી. મહાપાત્રા અને શિવરાજ વી. પાટીલ, ન્યાયમૂર્તિઓ]

ભાડું નિયંત્રણ અને ખાલી કરાવવું:

દિલ્લી ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૫૮ – કલમો ૧૪(૧)(ઈ), ૨૫બી(જ) અને (પ) – ખાલી કરાવવાની અરજી – શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાત – બચાવ માટેની રજા – મંજૂરી – કોર્ટે ઠેરવેલ કે, જ્યારે ભાડૂઆત બચાવ માટે રજા માંગે છે તે તબક્કે, જો તે પ્રથમદર્શીય રીતે એવા તથ્યો જાહેર કરીને કેસ બનાવે કે જે મકાનમાલિકને ખાલી કરાવવાનો હુકમ મેળવતા અટકાવે તો તે પૂરતું છે – એવું કહેવું યોગ્ય અભિગમ નહીં હોય કે જ્યાં સુધી ભાડૂઆત તે તબક્કે જ એટલો મજબૂત કેસ સ્થાપિત ન કરે કે જે મકાનમાલિકને દાવો કરતા અટકાવે, ત્યાં સુધી બચાવ માટે રજા મંજૂર કરવી જોઈએ નહીં.

વિદેશમાં પોતાના પરિવાર સાથે સ્થાયી થયેલા મકાનમાલિકે ભાડૂઆતને ખાલી કરાવવાની માંગ કરતા જણાવ્યું કે તેઓ પાછા આવી ગયા છે અને કાયમ માટે

ભારતમાં સ્થાયી થયા છે – ભાડૂઆત દ્વારા વિરોધ કરવાની રજા માંગતી અરજી દાખલ કરવામાં આવી, જે નામંજૂર કરવામાં આવી – ટકી રહેવાની ક્ષમતા – કોર્ટે ઠેરવેલ કે, જ્યારે તથ્યો ગંભીર રીતે વિવાદિત હતા અને દસ્તાવેજોની સાચી કે ખોટી બાબતોની તપાસ કરવાની જરૂર હતી ત્યારે મકાનમાલિકના કેસને સ્વીકારવામાં એડિશનલ રેન્ટ કંટ્રોલરે ભૌતિક અનિયમિતતા આચરી છે અને સ્પષ્ટ ભૂલ કરી છે – બચાવ માટે રજા આપવાના તબક્કે કેસના ગુણદોષ પર ન્યાયિક નિર્ણય એ એડિશનલ રેન્ટ કંટ્રોલરના હુકમ અને કાયદાકીય ફરજની બહાર છે.

વિદેશમાં પોતાના પરિવાર સાથે સ્થાયી થયેલા સામાવાળા / પ્રતિવાદી-મકાનમાલિકે દિલ્હી ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમની કલમ ૧૪(૧)(ઇ) હેઠળ અપીલકર્તા-ભાડૂઆતને દાવો કરેલ પરિસરમાંથી ખાલી કરાવવા માટે ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરી હતી. ખાલી કરાવવાની માંગણી તેમના પોતાના અને તેમના પરિવારના સભ્યો માટે રહેઠાણ તરીકેના વ્યવસાય માટે તેમની શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાતના કારણોસર કરવામાં આવી હતી અને જણાવ્યું હતું કે તેઓ પાછા આવી ગયા છે અને ભારતમાં કાયમી ધોરણે સ્થાયી થયા છે. અપીલકર્તા-ભાડૂઆતે ખાલી કરાવવાની અરજીનો વિરોધ કરવા માટે રજા માંગતી અરજી દાખલ કરી હતી જેને એડિશનલ રેન્ટ કંટ્રોલર દ્વારા નામંજૂર કરવામાં આવી હતી અને દાવો કરેલ પરિસરના સંદર્ભમાં તેમની સામે ખાલી કરાવવાનો હુકમ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. હાઈકોર્ટમાં દાખલ કરવામાં આવેલી સિવિલ રિવિઝન પણ ફગાવી દેવામાં આવી હતી. તેથી વર્તમાન અપીલ.

અપીલકર્તા વતી, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે બચાવ માટે રજા માંગતી અરજીમાં જણાવેલ તથ્યો અને ઉઠાવવામાં આવેલા નક્કર કારણો સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે સામાવાળા / પ્રતિવાદી દિલ્હી ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમની કલમ ૧૪(૧)(ઇ) માં સ્પષ્ટ કરેલ કારણોસર પરિસરનો કબજો મેળવવા માટેનો હુકમ મેળવવા માટે હકદાર રહેશે નહીં; કે બચાવ માટે રજા આપવા માટે કરવામાં

આવેલી અરજી સાથે કામ કરવામાં એડિશનલ રેન્ટ કંટ્રોલરનો અભિગમ અધિનિયમની કલમ રપબી(જ) અને (પ) ના વ્યાપને ધ્યાનમાં રાખીને યોગ્ય ન હતો; કે જણાવેલા તથ્યો અને ઉઠાવવામાં આવેલી વિરોધી રજૂઆતોના પ્રકાશમાં વિચારણા માટે કેટલાક સુનાવણી યોગ્ય મુદ્દાઓ ઉભા થયા હતા; કે રજા આપવા માટેની અરજી પર વિચાર કરતી વખતે વિવાદિત તથ્યો નક્કી કરી શકાય નહીં.

અપીલ મંજૂર કરતા, કોર્ટે

કોર્ટે ઠેરવેલ કે: ૧. એડિશનલ રેન્ટ કંટ્રોલરે જોગવાઈઓના વ્યાપ અને તેમના પર લાદવામાં આવેલી કાયદાકીય ફરજને ધ્યાનમાં રાખ્યા વિના દિલ્લી ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમની કલમ રપબી(પ) હેઠળ બચાવ માટે રજા આપવાના તબક્કે સંબંધિત રજૂઆતોના ગુણદોષ ધ્યાનમાં લીધા છે. બચાવ માટે રજાનો ઈનકાર કરવામાં તેમણે તેમનામાં નિહિત હકુમતનું ઉલ્લંઘન કર્યું છે. એવું જણાય છે કે તેમણે કલમ રપબી(પ) ના વ્યાપ અને સામગ્રી પર ધ્યાન કેન્દ્રિત કર્યું નથી. અપીલકર્તા દ્વારા બચાવ માટે રજા માંગતી દાખલ કરવામાં આવેલી એફિડેવિટમાં જણાવેલ તથ્યો અને ઉઠાવવામાં આવેલા કારણોને ધ્યાનમાં લેતા, એવો મત લેવો શક્ય નથી કે વિચારણા માટે કોઈ સુનાવણી યોગ્ય મુદ્દો ઉભો થયો નથી. બચાવ માટે રજા માંગતી તેમની અરજીના સમર્થનમાં અપીલકર્તાની એફિડેવિટમાં જણાવેલ તથ્યો પ્રથમદર્શીય રીતે દર્શાવે છે કે સામાવાળા / પ્રતિવાદી અપીલકર્તા પાસેથી પરિસરનો કબજો મેળવવા માટેનો હુકમ મેળવવા માટે હકદાર રહેશે નહીં, ખાસ કરીને જ્યારે પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કેસો પડતર હોય અને બચાવ પ્રથમદર્શીય રીતે તુરંજ અથવા બિનપાયાદાર જણાતો ન હોય. એડિશનલ રેન્ટ કંટ્રોલરે મકાનમાલિક-સામાવાળા / પ્રતિવાદીના કેસને સ્વીકારવામાં ભૌતિક અનિયમિતતા સાથે કામ કર્યું છે અને સ્પષ્ટ ભૂલ કરી છે જ્યારે તથ્યો ગંભીર રીતે વિવાદિત હતા અને દસ્તાવેજોની સાચી કે ખોટી બાબતોની તપાસ કરવાની જરૂર હતી.

ચરણ દાસ દુગ્ગલ વિ. બ્રહ્મા નંદ, [૧૯૮૩] ૧ એસસીસી ૩૦૧, પર આધાર રાખવામાં આવ્યો.

પ્રિસિઝન સ્ટીલ એન્ડ એન્જિનિયરિંગ વર્ક્સ વિ. પ્રેમ દેવ નિરંજન દેવ તાયલ, [૧૯૮૨] ૩ એસસીસી ૨૭૦, નો સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

૨. કલમ ૧૪ ના પેટા-કલમ (૧) ની જોગવાઈના ખંડ (ઈ) હેઠળનું કારણ મકાનમાલિકને તેની શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાતના કારણોસર ભાડાના પરિસરનો કબજો પાછો મેળવવા માટે સક્ષમ બનાવે છે. આ એક સક્ષમ જોગવાઈ હોવાથી, આવશ્યકપણે મકાનમાલિક પર પોતાનો કેસ હકારાત્મક રીતે સ્થાપિત કરવાનો બોજ છે. જ્યારે ભાડૂઆત બચાવ માટે રજા માંગે છે તે તબક્કે, જો તે પ્રથમદર્શીય રીતે એવા તથ્યો જાહેર કરીને કેસ બનાવે કે જે મકાનમાલિકને ખાલી કરાવવાનો હુકમ મેળવતા અટકાવી શકે તો તે પૂરતું છે. એવું કહેવું યોગ્ય અભિગમ નહીં હોય કે જ્યાં સુધી ભાડૂઆત તે તબક્કે જ એટલો મજબૂત કેસ સ્થાપિત ન કરે કે જે મકાનમાલિકને દાવો કરતા અટકાવે, ત્યાં સુધી બચાવ માટે રજા મંજૂર કરવી જોઈએ નહીં જ્યારે તે કલમ ૨૫બી(૫) ની જરૂરિયાત નથી. ટૂંકમાં અને સારમાં સંપૂર્ણપણે તુરંચ અને તદ્દન બિનપાયાદાર બચાવ ભાડૂઆતને બચાવ માટે રજા મેળવવા માટે હકદાર ન બનાવી શકે પરંતુ જ્યારે સુનાવણી યોગ્ય મુદ્દો ઉઠાવવામાં આવે છે ત્યારે કાયદા દ્વારા રેન્ટ કંટ્રોલર પર રજા આપવાની ફરજ લાદવામાં આવે છે. રજા આપવાના તબક્કે વાસ્તવિક કસોટી એ હોવી જોઈએ કે શું બચાવ માટે રજા માંગવા દાખલ કરવામાં આવેલી એફિડેવિટમાં જાહેર કરાયેલા તથ્યો પ્રથમદર્શીય રીતે દર્શાવે છે કે મકાનમાલિક ખાલી કરાવવાનો હુકમ મેળવવા માટે હકદાર રહેશે નહીં અને એ નહીં કે અંતે બચાવ નિષ્ફળ જઈ શકે છે. મકાનમાલિક, જેને પોતાના રહેઠાણ અને વ્યવસાય માટે શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વક પરિસરની જરૂર હોય તેને ભાડૂઆતને ખાલી કરાવવા માટે લાંબી રાહ જોઈને સહન કરવું જોઈએ નહીં. તે જ સમયે, ભાડૂઆતને પરિસરમાંથી સંક્ષિપ્તમાં બહાર ફેંકી શકાય નહીં, ભલે તે પ્રથમદર્શીય રીતે એવું કહેવામાં સક્ષમ હોય કે મકાનમાલિકનો દાવો શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકનો નથી અથવા બિનપાયાદાર છે

અને તેથી ખાલી કરાવવાનો હુકમ મેળવવા માટે હકદાર નથી. તેથી ચેપ્ટર IIIA ની વ્યાપક યોજનામાં અને ખાસ કરીને કલમ રપબી(પ) ની સ્પષ્ટ શરતો અને ભાષાને ધ્યાનમાં રાખીને ખાલી કરાવવાની અરજીનો વિરોધ કરવા માટે ભાડૂઆતને બચાવ માટે રજા આપવા અથવા નકારવામાં અભિગમ સાવધ અને ન્યાયી હોવો જોઈએ.

સિવિલ અપેલેટ હકુમત: સિવિલ અપીલ નં. ૭૩૮૫ વર્ષ ૨૦૦૦.

નવી દિલ્હી ખાતે દિલ્હી હાઈકોર્ટના સિવિલ રિવિઝન નં. ૭૦૪ વર્ષ ૧૯૯૯ ના તારીખ ૨૯.૭.૧૯૯૯ ના ચુકાદા અને હુકમ સામે.

હાજર રહેલા પક્ષકારો તરફે સુધીર કુમાર ગુપ્તા, આર.કે. ગુપ્તા, રાજવિન્દર સિંહ, એસ. ચક્રવર્તી અને રાની છાબરા.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ શિવરાજ વી. પાટીલ દ્વારા આપવામાં આવેલ.

રજા મંજૂર કરવામાં આવી.

આ અપીલમાં જે વિવાદને સંબોધવાની અને ઉકેલવાની જરૂર છે તે દિલ્હી ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૫૮ (ટૂંકમાં 'અધિનિયમ') ની કલમ ૧૪ ના પેટા-કલમ (૧) ની જોગવાઈના ખંડ (ઈ) હેઠળ ખાલી કરાવવા માટે દાખલ કરાયેલી અરજીનો વિરોધ કરવા અધિનિયમની કલમ રપબી(પ) હેઠળ ભાડૂઆતને રજા આપવા સંબંધિત છે.

ટૂંકમાં, વર્તમાન અપીલ દાખલ કરવા તરફ દોરી જતા તથ્યો નીચે મુજબ છે:

અહીં સામાવાળા / પ્રતિવાદી (મકાનમાલિક) એ અધિનિયમની કલમ ૧૪(૧) ની જોગવાઈના ખંડ (ઈ) હેઠળ એક અરજી દાખલ કરી હતી જેમાં તેમના પોતાના અને તેમના પર નિર્ભર પરિવારના અન્ય સભ્યો માટે રહેઠાણ તરીકેના તેમના વ્યવસાય માટે તેમની શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાતના કારણોસર અપીલકતા (ભાડૂઆત) ને પરિસરમાંથી ખાલી

કરાવવાની માંગ કરી હતી અને જણાવ્યું હતું કે તેઓ પાછા આવી ગયા છે અને ભારતમાં કાયમી ધોરણે સ્થાયી થયા છે; યુનાઇટેડ કિંગડમમાં સ્થાયી થયેલા તેમના પુત્રો, પુત્રીઓ અને અન્ય સંબંધીઓ પણ તેમની મુલાકાત લે છે પરંતુ તેઓ તેમને આવાસ પૂરા પાડવા માટે અસમર્થ છે; તેમના પુત્ર શ્રી રાજપાલ સિંહે સ્થાયી થવા માટે ભારતમાં પાછા ફરવાનું નક્કી કર્યું છે અને યુ.કે.માં તેમની બાબતો સમેટી રહ્યા છે વગેરે.

અપીલકર્તાએ અધિનિયમની કલમ ૨૫બી(૪) હેઠળ સમન્સ મેળવ્યા પછી વિગતોમાં તથ્યોનું વર્ણન કરીને અને બચાવ માટે રજા આપવાની તેમની અરજના સમર્થનમાં કારણો ઉઠાવીને એફિડેવિટ દ્વારા સમર્થિત ખાલી કરાવવાની અરજીનો વિરોધ કરવા માટે રજા માંગતી અરજી દાખલ કરી. અન્ય રજૂઆતો ઉપરાંત, તેમણે નીચે મુજબના મુદ્દા ઉઠાવ્યા:—

(૧) સામાવાળા / પ્રતિવાદી, તેમના પુત્ર અને પુત્રી બ્રિટિશ પાસપોર્ટ ધરાવતા બ્રિટિશ નાગરિકો છે અને યુનાઇટેડ કિંગડમમાં કાયમ માટે સ્થાયી થયા છે. તેમનો પુત્ર કમ્પ્યુટર એન્જિનિયર છે અને ત્યાં સારી રીતે સ્થાયી થયો છે અને તેની બાબતો સમેટવાનો પ્રશ્ન ઉભો થતો નથી. તેમની પુત્રી પહેલેથી જ યુ.કે.માં પરણેલી છે અને ખુશીથી રહે છે. સામાવાળા / પ્રતિવાદીનો પણ ભારતમાં સ્થાયી થવાનો કોઈ ઈરાદો નથી કારણ કે તેઓ યુ.કે.માં આરામથી સ્થાયી થયા છે. ખાલી કરાવવાની અરજી ભાડું વધારવા અને / અથવા પરિસર વેચવા માટે દાખલ કરવામાં આવી છે.

(૨) પરિસર રહેણાંક-સહ-વાણિજ્યિક હેતુ માટે ભાડે લેવામાં આવ્યું હતું અને, તેથી, અધિનિયમની કલમ ૧૪(૧) ની જોગવાઈના ખંડ (ઈ) હેઠળનું કારણ ઉપલબ્ધ નથી.

(૩) દાખલ કરાયેલ ખાલી કરાવવાની અરજી જરૂરી પક્ષકારોને ન જોડવા માટે ખરાબ છે.

(૪) ખાલી કરાવવાની અરજીમાં એવો દાવો કરવામાં આવ્યો છે કે અપીલકર્તા બે રૂમના ભાડૂઆત છે અને અન્ય બે રૂમ માટે મેજિસ્ટ્રેટ સમક્ષ અતિક્રમણની ફરિયાદ પડતર છે. તેથી એડિશનલ રેન્ટ કંટ્રોલર ચાર રૂમના સંદર્ભમાં ખાલી કરાવવાનો હુકમ પસાર કરવામાં ખોટા હતા.

(૫) સિવિલ કોર્ટમાં પોતાના કબજાનું રક્ષણ કરવા માટે અપીલકર્તા દ્વારા સામાવાળા / પ્રતિવાદી સામે દાખલ કરવામાં આવેલો દાવો પડતર છે અને જેમાં સામાવાળા / પ્રતિવાદી સામે મંજૂર કરવામાં આવેલો હંગામી મનાઈ હુકમ અમલમાં છે.

એડિશનલ રેન્ટ કંટ્રોલર, દિલ્હીએ, પ.૩.૧૯૯૯ ના વિગતવાર હુકમ દ્વારા અપીલકર્તા દ્વારા બચાવ માટે રજા માંગતી દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી નામંજૂર કરી અને દાવો કરેલ પરિસરના સંદર્ભમાં તેમની સામે ખાલી કરાવવાનો હુકમ પસાર કર્યો. અપીલકર્તા દિલ્હી હાઈકોર્ટમાં સિવિલ રિવિઝનમાં આ બાબત લઈ ગયા અને તે ફગાવી દેવામાં આવી, એડિશનલ રેન્ટ કંટ્રોલરના હુકમને સમર્થન આપવામાં આવ્યું. તેથી વિશેષ રજા દ્વારા આ અપીલ અમારી સમક્ષ લાવવામાં આવી છે.

અપીલકર્તા વતી વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી કે (૧) બચાવ માટે રજા માંગવા અધિનિયમની કલમ ૨૫બી(૪) હેઠળ દાખલ કરાયેલ એફિડેવિટમાં જણાવેલ તથ્યો અને ઉઠાવવામાં આવેલા નક્કર કારણો સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે સામાવાળા / પ્રતિવાદી અધિનિયમની કલમ ૧૪(૧) ની જોગવાઈના ખંડ (ઇ) માં નિર્દિષ્ટ કારણોસર પરિસરનો કબજો પાછો મેળવવા માટેનો હુકમ મેળવવા માટે હકદાર રહેશે નહીં; (૨) અધિનિયમની કલમ ૨૫બી(૪) અને (૫) ના વ્યાપને ધ્યાનમાં રાખીને બચાવ માટે રજા આપવા માટે કરવામાં આવેલી અરજી સાથે કામ કરવામાં એડિશનલ રેન્ટ કંટ્રોલરનો અભિગમ યોગ્ય ન હતો; તેમણે રજૂઆતો અને દસ્તાવેજોની ચર્ચા કર્યા પછી બચાવ માટે રજા આપવાનો ઈનકાર કર્યો હતો જાણે કે તેઓ ટ્રાયલ પછી મુખ્ય ખાલી કરાવવાની અરજીનો નિર્ણય

લઈ રહ્યા હોય; (૩) જણાવેલા તથ્યો અને ઉઠાવવામાં આવેલી વિરોધી રજૂઆતોના પ્રકાશમાં વિચારણા માટે કેટલાક સુનાવણી યોગ્ય મુદ્દાઓ ઉભા થયા હતા; (૪) રજા આપવા માટેની અરજી પર વિચાર કરતી વખતે વિવાદિત તથ્યો નક્કી કરી શકાય નહીં; (૫) જ્યારે ઉક્ત હુકમ ભૌતિક અનિયમિતતા અને હકુમતની ભૂલથી પીડાતો હતો ત્યારે એડિશનલ રેન્ટ કંટ્રોલરના હુકમને માત્ર સમર્થન આપવામાં હાઈકોર્ટ પણ સાચી ન હતી.

સામાવાળા / પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલે વાદ્યસ્ત હુકમોને સમર્થન આપતી રજૂઆતો કરી.

વર્તમાન હેતુ માટે અધિનિયમની સંબંધિત અને ભૌતિક જોગવાઈઓ, વિરોધી રજૂઆતોને સમજવા માટે, નીચે મુજબ ઉતારી લેવામાં આવી છે:—

૧૪(૧)(ઈ) કે રહેણાંક હેતુઓ માટે ભાડે આપેલ પરિસર મકાનમાલિકને પોતાના અથવા તેના પર નિર્ભર તેના પરિવારના કોઈપણ સભ્ય માટે રહેઠાણ તરીકેના વ્યવસાય માટે શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વક જરૂરી છે, જો તે તેનો માલિક હોય, અથવા કોઈપણ વ્યક્તિ જેના લાભ માટે પરિસર રાખવામાં આવ્યું હોય અને મકાનમાલિક અથવા આવી વ્યક્તિ પાસે રહેવા માટે બીજી કોઈ વાજબી જગ્યા ન હોય;

સમજૂતી – આ ખંડના હેતુઓ માટે, "રહેણાંક હેતુઓ માટે ભાડે આપેલ પરિસર" માં એવા કોઈપણ પરિસરનો સમાવેશ થાય છે જેનો રહેઠાણ તરીકે ઉપયોગ કરવા માટે ભાડે આપવામાં આવ્યો હોય અને મકાનમાલિકની સંમતિ વિના, વાણિજ્યિક અથવા અન્ય હેતુઓ માટે આકસ્મિક રીતે ઉપયોગમાં લેવાતો હોય;

રૂપબી(૧) કલમ ૧૪ ના પેટા-કલમ (૧) ની જોગવાઈના ખંડ (ઈ) માં નિર્દિષ્ટ કારણસર, અથવા કલમ ૧૪એ હેઠળ [અથવા

કલમ ૧૪બી હેઠળ અથવા કલમ ૧૪સી હેઠળ અથવા કલમ ૧૪ડી હેઠળ] કોઈપણ પરિસરનો કબજો પાછો મેળવવા માટે મકાનમાલિકની દરેક અરજી સાથે આ કલમમાં નિર્દિષ્ટ પ્રક્રિયા અનુસાર કાર્યવાહી કરવામાં આવશે.

રપબી(૨) ...

રપબી(૩) ...

રપબી(૪) ભાડૂઆત કે જેના પર ત્રીજી અનુસૂચિમાં નિર્દિષ્ટ કરેલા ફોર્મમાં સમન્સ યોગ્ય રીતે બજાવવામાં આવેલ છે (સામાન્ય રીતે અથવા રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ દ્વારા) તે પરિસરમાંથી ખાલી કરાવવાની અરજનો વિરોધ કરશે નહીં સિવાય કે તે ખાલી કરાવવાની અરજનો વિરોધ કરવા માંગતા કારણો દર્શાવતી એફિડેવિટ દાખલ કરે અને ત્યારબાદ પૂરી પાડવામાં આવ્યા મુજબ કંટ્રોલર પાસેથી રજા મેળવે; અને સમન્સના અનુસંધાનમાં તેમની હાજરીની કસૂરમાં અથવા તેમને આવી રજા મેળવવાની કસૂરમાં, ખાલી કરાવવાની અરજીમાં મકાનમાલિક દ્વારા કરવામાં આવેલ નિવેદન ભાડૂઆત દ્વારા સ્વીકારવામાં આવ્યું હોવાનું માનવામાં આવશે અને અરજદાર ઉપરોક્ત કારણોસર ખાલી કરાવવાના હુકમ માટે હકદાર રહેશે.

રપબી(૫) જો ભાડૂઆત દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી એફિડેવિટ એવા તથ્યો જાહેર કરે કે જે મકાનમાલિકને કલમ ૧૪ ના પેટા-કલમ (૧) ની જોગવાઈના ખંડ (ઈ) માં નિર્દિષ્ટ કારણસર અથવા કલમ ૧૪એ હેઠળ પરિસરનો કબજો પાછો મેળવવા માટેનો હુકમ મેળવતા અટકાવે તો કંટ્રોલર ભાડૂઆતને અરજનો વિરોધ કરવા માટે રજા આપશે."

ચેપ્ટર IIIA અમુક અરજીઓની સંક્ષિપ્ત સુનાવણી સાથે સંબંધિત છે જે સ્પષ્ટપણે જણાવે છે કે અધિનિયમની કલમ ૧૪ ના પેટા-કલમ (૧) ની જોગવાઈના ખંડ (ઈ) માં નિર્દિષ્ટ કારણસર અથવા કલમ ૧૪એ અથવા ૧૪બી અથવા ૧૪સી અથવા ૧૪ડી હેઠળ કબજો પાછો મેળવવા માટે મકાનમાલિકની દરેક અરજી સાથે અધિનિયમની કલમ ૨૫બી માં નિર્ધારિત વિશેષ જોગવાઈઓ અનુસાર કાર્યવાહી કરવામાં આવશે. આ પ્રકરણની વ્યાપક યોજના મુજબ ભાડૂઆતને ઉપરોક્ત જોગવાઈઓમાં ઉદ્દેશિત કારણોસર ખાલી કરાવવા માટે દાખલ કરવામાં આવેલી અરજીનો વિરોધ કરવા પર પ્રતિબંધ છે સિવાય કે તે ખાલી કરાવવાની અરજીનો વિરોધ કરવા માટે કંટ્રોલર પાસેથી રજા મેળવે. બચાવ માટે રજા મેળવવાની કસૂરમાં અથવા તેમને રજાનો ઇનકાર કરવામાં આવે તો ખાલી કરાવવાનો હુકમ અનુસરે છે. એવું જણાય છે કે વિલંબ ટાળવાના હેતુથી જે કારણોસર ખાલી કરાવવાની માંગ કરવામાં આવી છે તેના સ્વરૂપને ધ્યાનમાં રાખીને સંક્ષિપ્ત સુનાવણીનો આશરો અપનાવવામાં આવ્યો છે જેથી મકાનમાલિકને તેમના શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકના ઉપયોગ માટે પરિસરનો તાત્કાલિક કબજો મેળવવાના તેમના અધિકારથી વંચિત અથવા નકારી કાઢવા જોઈએ નહીં.

તે જ સમયે, કાયદામાં તે સુસ્થાપિત અને સ્વીકૃત સ્થિતિ છે કે કોઈ પણ વ્યક્તિને તેની સામેના કેસને ખોટો સાબિત કરવા અને તેની રજૂઆત મુજબ પોતાનો કેસ સ્થાપિત કરવા માટે પૂરતી અને અસરકારક તક પૂરી પાડ્યા વિના પરિસરમાંથી ખાલી કરાવવા જેવા સિવિલ પરિણામો ભોગવવા માટે આધીન કરવામાં આવશે નહીં જેના પરિણામે તેને મુશ્કેલી પડે.

અધિનિયમની કલમ ૨૫બી(૪) અને (૫) પરથી સ્પષ્ટ થાય છે તેમ, ભાડૂઆત પર મૂકવામાં આવેલ બોજ હળવો અને મર્યાદિત છે જેમાં જો તેના દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી એક્ઝિડેવિટ એવા તથ્યો જાહેર કરે કે જે મકાનમાલિકને અધિનિયમની કલમ ૧૪(૧) ની જોગવાઈના ખંડ (ઈ) માં નિર્દિષ્ટ કારણસર પરિસરનો કબજો પાછો મેળવવા માટેનો હુકમ મેળવતા અટકાવે, જેની સાથે આપણે આ કેસમાં સંબંધિત છીએ, તે બચાવ માટે રજા આપવા માટે પૂરતા છે.

મકાનમાલિક, જેને પોતાના રહેઠાણ અને વ્યવસાય માટે શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વક પરિસરની જરૂર હોય તેને ભાડૂઆતને ખાલી કરાવવા માટે લાંબી રાહ જોઈને સહન કરવું જોઈએ નહીં. તે જ સમયે, ભાડૂઆતને પરિસરમાંથી સંક્ષિપ્તમાં બહાર ફેંકી શકાય નહીં, ભલે તે પ્રથમદર્શીય રીતે એવું કહેવામાં સક્ષમ હોય કે મકાનમાલિકનો દાવો શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકનો નથી અથવા બિનપાયાદાર છે અને તેથી ખાલી કરાવવાનો હુકમ મેળવવા માટે હકદાર નથી. તેથી ચેપ્ટર IIIA ની વ્યાપક યોજનામાં અને ખાસ કરીને કલમ રપબી(પ) ની સ્પષ્ટ શરતો અને ભાષાને ધ્યાનમાં રાખીને ખાલી કરાવવાની અરજીનો વિરોધ કરવા માટે ભાડૂઆતને બચાવ માટે રજા આપવા અથવા નકારવામાં અભિગમ સાવધ અને ન્યાયી હોવો જોઈએ.

અમારો એવો સુવિચારિત મત છે કે જ્યારે ભાડૂઆત બચાવ માટે રજા માંગે છે તે તબક્કે, જો તે પ્રથમદર્શીય રીતે એવા તથ્યો જાહેર કરીને કેસ બનાવે કે જે મકાનમાલિકને ખાલી કરાવવાનો હુકમ મેળવતા અટકાવે તો તે પૂરતું છે. એવું કહેવું યોગ્ય અભિગમ નહીં હોય કે જ્યાં સુધી ભાડૂઆત તે તબક્કે જ એટલો મજબૂત કેસ સ્થાપિત ન કરે કે જે મકાનમાલિકને દાવો કરતા અટકાવે, ત્યાં સુધી બચાવ માટે રજા મંજૂર કરવી જોઈએ નહીં જ્યારે તે કલમ રપબી(પ) ની જરૂરિયાત નથી. માંગવામાં આવેલ બચાવ માટેની રજા માત્ર પૂછવા માટે અથવા નિયમિત રીતે મંજૂર કરી શકાય નહીં જે અધિનિયમના ચેપ્ટર IIIA માં સમાવિષ્ટ વિશેષ જોગવાઈઓના મૂળ ઉદ્દેશ્યને નિષ્ફળ બનાવશે. જ્યાં કલમ ૧૪ ના પેટા-કલમ (૧) ની જોગવાઈના ખંડ (ઈ) હેઠળ ભાડૂઆત પાસેથી પરિસરનો કબજો મેળવવાની મકાનમાલિકની માત્ર યોજના અથવા ઇચ્છા પર ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરવામાં આવી હોય, જ્યારે વાસ્તવમાં જરૂરિયાત શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની ન પણ હોય ત્યારે બચાવ માટે રજા આપવાનો ઇનકાર કરી શકાય નહીં. આવા કિસ્સામાં રજા આપવાનો ઇનકાર કરવાથી ભાડૂઆતને સંક્ષિપ્તમાં ખાલી કરાવવામાં આવે છે જેના પરિણામે તેને અને તેના પરિવારના સભ્યોને, જો કોઈ હોય તો, ભારે હાલાકી ભોગવવી પડે છે, જોકે જો તેને રજા આપવામાં આવે તો તે

સ્થાપિત કરી શકે છે કે મકાનમાલિક ખાલી કરાવવાના હુકમ માટે હકદાર નથી. બચાવ માટે રજા આપવાના તબક્કે પક્ષકારો વિરોધી રજૂઆતોના સમર્થનમાં એફિડેવિટ્સ પર આધાર રાખે છે. એફિડેવિટ્સમાં કરવામાં આવેલા દાવાઓ અને પ્રતિ-દાવાઓ કોઈ એક કે બીજી રીતે હકારાત્મક નિષ્કર્ષ પર પહોંચવા માટે સુરક્ષિત અને સ્વીકાર્ય પુરાવા ન આપી શકે સિવાય કે એ દર્શાવવા માટે મજબૂત અને સ્વીકાર્ય પુરાવા ઉપલબ્ધ હોય કે ભાડૂઆત દ્વારા બચાવ માટે રજા માંગતી અરજીમાં જાહેર કરાયેલા તથ્યો કાં તો તુરંચ, બિનપાયાદાર અથવા સૌથી વધુ ગેરવાજબી હતા.

એક કિસ્સો લો જ્યારે વ્યક્તિગત જરૂરિયાતના કારણોસર કબજો માંગવામાં આવે છે, ત્યારે મકાનમાલિકે તેની જરૂરિયાત સ્થાપિત કરવી પડે છે અને તેની માત્ર ઈચ્છા નહીં. કલમ ૧૪ ના પેટા-કલમ (૧) ની જોગવાઈના ખંડ (ઈ) હેઠળનું કારણ મકાનમાલિકને તેની શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાતના કારણોસર ભાડાના પરિસરનો કબજો પાછો મેળવવા માટે સક્ષમ બનાવે છે. આ એક સક્ષમ જોગવાઈ હોવાથી, આવશ્યકપણે મકાનમાલિક પર પોતાનો કેસ હકારાત્મક રીતે સ્થાપિત કરવાનો બોજ છે. ટૂંકમાં અને સારમાં સંપૂર્ણપણે તુરંચ અને તદ્દન બિનપાયાદાર બચાવ ભાડૂઆતને બચાવ માટે રજા મેળવવા માટે હકદાર ન બનાવી શકે પરંતુ જ્યારે સુનાવણી યોગ્ય મુદ્દો ઉઠાવવામાં આવે છે ત્યારે કાયદા દ્વારા જ રેન્ટ કંટ્રોલર પર રજા આપવાની ફરજ લાદવામાં આવે છે. રજા આપવાના તબક્કે વાસ્તવિક કસોટી એ હોવી જોઈએ કે શું બચાવ માટે રજા માંગવા દાખલ કરવામાં આવેલી એફિડેવિટમાં જાહેર કરાયેલા તથ્યો પ્રથમદર્શીય રીતે દર્શાવે છે કે મકાનમાલિક ખાલી કરાવવાનો હુકમ મેળવવા માટે હકદાર રહેશે નહીં અને એ નહીં કે અંતે બચાવ નિષ્ફળ જઈ શકે છે. એ યાદ રાખવું સારું છે કે જ્યારે બચાવ માટેની રજાનો ઇનકાર કરવામાં આવે છે, ત્યારે ખાલી કરાવવાના ગંભીર પરિણામો આવશે અને રજા માંગનાર પક્ષને ઉલટતપાસ દ્વારા ખાલી કરાવવાની અરજીમાં કરવામાં આવેલા દાવાઓની સત્યતા ચકાસવાની તક નકારવામાં આવે છે. એ પણ નોંધી શકાય છે કે જે કિસ્સાઓમાં રજા મંજૂર

કરવામાં આવે છે ત્યાં પણ ખાલી કરાવવાની અરજીઓના ઝડપી નિકાલ માટે આ પ્રકરણમાં જ જોગવાઈઓ કરવામાં આવી છે. કલમ રપબી(૬) જણાવે છે કે જ્યાં ભાડૂઆતને ખાલી કરાવવાની અરજીનો વિરોધ કરવા માટે રજા આપવામાં આવે છે, ત્યાં કંટ્રોલર શક્ય તેટલી વહેલી તકે અરજીની સુનાવણી શરૂ કરશે. કલમ રપબી(૭) આવા કિસ્સાઓમાં અનુસરવાની પ્રક્રિયાની વાત કરે છે. કલમ રપબી(૮) હાઈકોર્ટમાં રિવિઝનની જોગવાઈ સિવાય કબજો પાછો મેળવવાના હુકમ સામેની અપીલોને બાકાત રાખે છે. આમ કલમ રપબી(૬), (૭) અને (૮) ની સંયુક્ત અસર ખાલી કરાવવાની અરજીઓના ઝડપી નિકાલ તરફ દોરી જશે જેથી મકાનમાલિકે લાંબા સમય સુધી રાહ જોવી અને સહન ન કરવું પડે. બીજી તરફ, જ્યારે ભાડૂઆતને બચાવ સાબિત કરવાની વાજબી તક હોવા છતાં બચાવ માટે રજા નકારવામાં આવે છે, ત્યારે તેને ભારે હાલાકી ભોગવવી પડશે. આ દૃષ્ટિએ સ્પર્ધાત્મક દાવાઓને ધ્યાનમાં રાખીને સંતુલિત મત લેવાનો છે.

આ કોર્ટે ચરણ દાસ દુગ્ગલ વિ. બ્રહ્મા નંદમાં વ્યક્તિગત જરૂરિયાતના કારણોસર દાખલ કરવામાં આવેલી ખાલી કરાવવાની અરજીનો વિરોધ કરવા માટે બચાવ માટે રજા આપવાની બાબતમાં પ્રશ્ન સાથે કામ કરતી વખતે, પેરા ૫ માં આ પ્રમાણે જણાવ્યું છે:—

"૫. જ્યારે બચાવ માટે રજા માંગવામાં આવે ત્યારે અભિગમ શું હોવો જોઈએ? એવી ગેરસમજ હોય તેવું જણાય છે કે જ્યાં સુધી ભાડૂઆત તે તબક્કે જ એટલો મજબૂત કેસ ન બનાવે કે જે મકાનમાલિકને દાવો કરતા અટકાવે, ત્યાં સુધી બચાવ માટે રજા મંજૂર કરી શકાય નહીં. આ અભિગમ સંપૂર્ણપણે અયોગ્ય છે. જ્યારે બચાવ માટે રજા માંગવામાં આવે છે, ત્યારે ભાડૂઆતે એવી દલીલો ઉભી કરીને એવો પ્રથમદર્શીય કેસ બનાવવો જ જોઈએ કે સુનાવણી યોગ્ય મુદ્દો ઉભરી આવશે અને અમારા મતે રજા આપવા માટે તે પૂરતું હોવું જોઈએ. આ કસોટી એ સુનાવણી યોગ્ય મુદ્દાની કસોટી છે અને ક્રિયામાં અંતિમ સફળતાની નહીં (જુઓ સંતોષ

કુમાર વિ. ભાઈ મૂલ સિંહ). રજા આપવાના તબક્કે પક્ષકારો તેમની વિરોધી રજૂઆતોના સમર્થનમાં એફિડેવિટ્સ પર આધાર રાખે છે અને એફિડેવિટ્સ પરના દાવાઓ અને પ્રતિ-દાવાઓ કોઈ એક કે બીજી રીતે હકારાત્મક નિષ્કર્ષ તરફ દોરી જવા માટે આવા નિર્વિવાદ પુરાવા ન આપી શકે. કબૂલ કરીએ છીએ કે જ્યારે વ્યક્તિગત જરૂરિયાતના કારણોસર કબજો માંગવામાં આવે છે, ત્યારે સંપૂર્ણ જરૂરિયાત સંતોષવાની નથી હોતી પરંતુ માત્ર એક ઈચ્છા સમાન રીતે પૂરતી નથી. તે માત્ર એક ઈચ્છા કરતાં કંઈક વધુ હોવું જોઈએ. અને તે એક સક્ષમ જોગવાઈ હોવાથી, પોતાનો કેસ હકારાત્મક રીતે સ્થાપિત કરવાનો બોજ મકાનમાલિક પર છે. જો આ કિસ્સામાં એવું જણાય છે કે, મકાનમાલિક પઠાણકોટમાં રહે છે, કે એક ઘર ખરીદ્યું છે, કદાચ તેના પુત્રો અને પુત્રીઓના નામે, પરંતુ તેની વૃદ્ધાવસ્થામાં દિલ્હી પાછા ફરવાની કોઈ સ્પષ્ટ જરૂર ન હોઈ શકે, તો એક સુનાવણી યોગ્ય મુદ્દો અસ્તિત્વમાં આવશે અને અમારા મતે આ કેસમાં બચાવ માટે રજા આપવા માટે તે પૂરતું હતું."

તે જ ચુકાદામાં, પેરા ૭ માં આગળ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે:—

"૭. આપણા પ્રક્રિયાગત કાયદાઓની ઉત્પત્તિ કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોમાં શોધી શકાય છે, જેમાં મુખ્ય બાબત એ છે કે કોઈ પણ વ્યક્તિને તેની સામેના કેસને ખોટો સાબિત કરવા અને પોતાનો કેસ પૂરો પાડવા માટે ભાગ લેવાની પૂરતી અને અસરકારક તક આપ્યા વિના તેની પીઠ પાછળ સિવિલ અથવા ખરાબ અથવા આર્થિક પરિણામ ભોગવવું જોઈએ નહીં. સંક્ષિપ્ત પ્રક્રિયા સત્તાધિકારીને સંક્ષિપ્ત બરતરફીનો આનંદ માણવાની સત્તા આપતી નથી. નિઃશંકપણે સંપૂર્ણપણે તુરંત બચાવ વ્યક્તિને બચાવ માટે રજા મેળવવા માટે હકદાર ન બનાવી શકે. પરંતુ સમાન રીતે

ઉઠાવવામાં આવેલો સુનાવણી યોગ્ય મુદ્દો, રજા આપવાની ફરજ પાડે છે. કદાચ અંતે બચાવ નિષ્ફળ જઈ શકે છે. એ ધ્યાનમાં રાખવું જરૂરી છે કે જ્યારે બચાવ માટે રજાનો ઇનકાર કરવામાં આવે છે ત્યારે રજા માંગનાર પક્ષને ઉલટતપાસ દ્વારા સામા પક્ષના દાવાઓની સત્યતા ચકાસવાની તક નકારવામાં આવે છે અને વિરોધી એફિડેવિટ્સ મુદ્દાને એક યા બીજી રીતે નિષ્કર્ષ પર લાવવા માટે વિશ્વસનીય પુરાવા ન આપી શકે. એક ક્ષણ માટે પણ એવું સૂચવવામાં આવતું નથી કે માત્ર માંગવા પર બચાવ માટે રજા આપવી જ જોઈએ પરંતુ સુનાવણી યોગ્ય મુદ્દાઓ ઉઠાવવામાં આવ્યા હોવા છતાં રજા આપવાનો ઇનકાર કરવો એટલો જ અયોગ્ય છે અને તેમની એફિડેવિટ્સ દાખલ કરનારા સાક્ષીઓની ઉલટતપાસ દ્વારા સત્યની ખાતરી કર્યા પછી વિવાદનો યોગ્ય રીતે ન્યાયિક નિર્ણય થઈ શકે છે. પોતાની જરૂરિયાતો સાબિત કરવાનો બોજ મકાનમાલિક પર છે અને તેના દાવાની વધુ ચકાસણી થવી જરૂરી છે જ્યારે એવું દર્શાવવામાં આવે કે તે લાંબા સમયથી દિલ્હીની બહાર રહે છે, કે તેની પાસે એક ઇમારત છે જોકે તેના પુત્રો અને પુત્રીઓના નામે છે જ્યાં તે રહે છે અને જે સ્થળે તે તેનો સામાન્ય પત્રવ્યવહાર મેળવે છે. જો આવી સ્થિતિમાં કોઈ એવું કહી શકે કે સુનાવણી યોગ્ય મુદ્દો ઉભો કરવામાં આવ્યો નથી, તો આવા મુદ્દા ક્યાં, ક્યારે અને કયા સંજોગોમાં ઉભા થશે તે શોધવા માટે નુકસાનમાં છે. તેથી, અમે સંતુષ્ટ છીએ કે આ એક એવો કેસ છે જેમાં સુનાવણી યોગ્ય મુદ્દાઓ ઉઠાવવામાં આવ્યા હતા અને વિદ્વાન રેન્ટ કંટ્રોલર અને હાઇકોર્ટ બંને રજા આપવાનો ઇનકાર કરવામાં ભૂલ કરી રહ્યા હતા."

આ કોર્ટના પ્રિસિઝન સ્ટીલ એન્ડ એન્જિનિયરિંગ વર્ક્સ વિ. પ્રેમ દેવ નિરંજન દેવ તાચલના કેસમાં પછીના નિર્ણયમાં આ જ મતનો પુનરોચ્ચાર કરતા આ નિર્ણયનો સંદર્ભ પણ લેવામાં આવ્યો છે.

આ પૃષ્ઠભૂમિ સાથે, અમે હવે હાથ પર રહેલા કેસના તથ્યો તરફ વળીએ છીએ. એડિશનલ રેન્ટ કંટ્રોલરનો હુકમ વાંચવાથી સ્પષ્ટ થાય છે કે તેમણે વિગતવાર હુકમ લખવાની તસ્દી લીધી છે જાણે કે તેઓ ખાલી કરાવવાની અરજીની સંપૂર્ણ ટ્રાયલ પછી હુકમ લખી રહ્યા હોય; તેમણે જોગવાઈઓના વ્યાપ અને તેમના પર લાદવામાં આવેલી કાયદાકીય ફરજને ધ્યાનમાં રાખ્યા વિના કલમ રપબી(પ) હેઠળ બચાવ માટે રજા આપવાના તબક્કે સંબંધિત રજૂઆતોના ગુણદોષ ધ્યાનમાં લીધા છે. અપીલકર્તાને બચાવ માટે રજા આપવાનો ઇનકાર કરવામાં તેમણે તેમનામાં નિહિત હકુમતનું ઉદ્ધંધન કર્યું. અમને એવું જણાય છે કે તેમણે કલમ રપબી(પ) ના વ્યાપ અને સામગ્રી પર ધ્યાન કેન્દ્રિત કર્યું નથી. અપીલકર્તા દ્વારા બચાવ માટે રજા માંગવા દાખલ કરવામાં આવેલી એફિડેવિટમાં જણાવેલ તથ્યો અને ઉઠાવવામાં આવેલા કારણોને ધ્યાનમાં રાખીને જેનું અમે ઉપર વર્ણન કર્યું છે, એવો મત લેવો શક્ય નથી કે વિચારણા માટે કોઈ સુનાવણી યોગ્ય મુદ્દો ઉભો થયો નથી. બચાવ માટે રજા માંગતી તેમની અરજીના સમર્થનમાં અપીલકર્તાની એફિડેવિટમાં જણાવેલ તથ્યો પ્રથમદર્શીય રીતે દર્શાવે છે કે સામાવાળા / પ્રતિવાદી અપીલકર્તા પાસેથી પરિસરનો કબજો મેળવવા માટેનો હુકમ મેળવવા માટે હકદાર રહેશે નહીં, ખાસ કરીને જ્યારે પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કેસો પડતર હોય અને બચાવ પ્રથમદર્શીય રીતે તુરંત અથવા બિનપાયાદાર જણાતો ન હોય. એડિશનલ રેન્ટ કંટ્રોલરે મકાનમાલિક-સામાવાળા / પ્રતિવાદીના કેસને સ્વીકારવામાં ભૌતિક અનિયમિતતા સાથે કામ કર્યું છે અને સ્પષ્ટ ભૂલ કરી છે જ્યારે તથ્યો ગંભીર રીતે વિવાદિત હતા અને દસ્તાવેજોની સાચી કે ખોટી બાબતોની તપાસ કરવાની જરૂર હતી. શું દાવો કરેલ પરિસરનો ઉપયોગ શરૂઆતથી જ રહેણાંક-સહ-વાણિજ્યિક હેતુઓ માટે કરવામાં આવ્યો હતો અને શું સામાવાળા / પ્રતિવાદી

અને તેમના પુત્ર અને પરિવારના અન્ય સભ્યો યુ.કે.માં કાયમી અને આરામદાયક રીતે સ્થાયી થયા છે અને શું સામાવાળા / પ્રતિવાદી દ્વારા પરિસરની જરૂરિયાત શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની હતી, આ એવી બાબતો છે જેનો ન્યાયિક નિર્ણય બચાવ માટે રજા આપવાની અરજી સાથે કામ કરવાના તબક્કે એડિશનલ રેન્ટ કંટ્રોલર દ્વારા કરવામાં આવ્યો છે તેમ કરી શકાયો ન હોત. બાબતની આ દૃષ્ટિએ, અમને એ કહેતા કોઈ સંકોચ નથી કે અપીલકર્તાને બચાવ માટે રજા નકારતો એડિશનલ રેન્ટ કંટ્રોલર દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ હુકમ ટકાવી શકાય નહીં. કમનસીબે, હાઈકોર્ટે પણ કેસના તથ્યોને ધ્યાનમાં રાખીને ઉપર દર્શાવેલ સાચી કાનૂની સ્થિતિને ધ્યાનમાં લીધા વિના તેની પુષ્ટિ કરી છે. અમારો મત છે કે ખાલી કરાવવાની અરજીનો વિરોધ કરવા માટે અપીલકર્તાને રજા નકારવામાં એડિશનલ રેન્ટ કંટ્રોલર અને હાઈકોર્ટ બંને ભૂલ કરી રહ્યા હતા.

તેથી અમે આ અપીલ મંજૂર કરીએ છીએ, એડિશનલ રેન્ટ કંટ્રોલર તેમજ હાઈકોર્ટનો હુકમ બાજુ પર રાખીએ છીએ અને અપીલકર્તા-ભાડૂઆતને બચાવ માટે રજા આપીએ છીએ અને કાયદા મુજબ નિકાલ માટે આ બાબત વિદ્વાન રેન્ટ કંટ્રોલરને રિમાન્ડ કરીએ છીએ. ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.

અપીલ મંજૂર કરવામાં 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.