

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.

=====

ડાન્તા ગોએલ

વિ.

બી. પી. પાઠક અને અન્ય

એપ્રિલ ૧, ૧૯૭૭

(વી. આર. કૃષ્ણ ઐયર, આર. એસ. સરકારીયા અને જસવંત સિંહ, ન્યાયમૂર્તિઓ)

દિલ્લી રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ ૧૯૫૮-કલમ ૨(સી) (૧)-૧૪ સરકારી અધિકારીએ સરકારી જગ્યા ખાલી કરવી જરૂરી છે-શું બે અલગ-અલગ ભાડૂઆતોને ભાડે આપેલા બે રહેણાંક મકાનોનો કબજો મેળવી શકે છે-શું સહ-માલિક ભાડૂઆતને ખાલી કરાવવા માટે દાવો દાખલ કરી શકે છે-મકાનમાલિકની વ્યાખ્યા.

સામાવાળા નં. ૧ કેન્દ્ર સરકારમાં અંડર સેક્રેટરી છે. તેઓ કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા તેમને ફાળવવામાં આવેલ રહેણાંક જગ્યાના કબજામાં હતા અને સરકારી હુકમ દ્વારા તેમને આવી રહેણાંક જગ્યા ખાલી કરવાની જરૂર હતી કારણ કે

દિલ્હીમાં શક્તિ નગર ખાતે તેમના પોતાના નામે રહેણાંક જગ્યા છે. શક્તિ નગરનું મકાન બે માળનું છે. પહેલો માળ અપીલકર્તા-ભાડૂઆતને અને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર બીજા ભાડૂઆતને ભાડે આપવામાં આવ્યો હતો. દિલ્હી રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૫૮ની કલમ ૧૪એ પર આધાર રાખીને, સામાવાળાએ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પરના ભાડૂઆતને ખાલી કરાવ્યો. ત્યારપછી, સામાવાળાએ એ જ આધાર પર અપીલકર્તાને ખાલી કરાવવાની માંગ કરી. કંટ્રોલરે ભાડૂઆતને ખાલી કરાવવા માટેની અરજીનો વિરોધ કરવા માટે રજા આપવાનો ઇનકાર કરીને ખાલી કરાવવાનો નિર્દેશ આપ્યો. અપીલકર્તા દ્વારા હાઈકોર્ટ સમક્ષ દાખલ કરવામાં આવેલ રિવિઝન અરજી નિષ્ફળ ગઈ.

સ્પેશિયલ લીવ દ્વારા અપીલમાં અપીલકર્તાએ દલીલ કરી:

(૧) ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પરના ભાડૂઆતને ખાલી કરાવવાના ધ્યાનમાં રાખીને સામાવાળાનો ભાડૂઆતને કલમ ૧૪એ હેઠળ ખાલી કરાવવાનો અધિકાર ખતમ થઈ ગયો હતો.

(૨) સામાવાળા નં. ૧ વિલ હેઠળ મૃતક મકાનમાલિકના વારસદાર હોવાનો દાવો કરે છે. તેણે વિલ પ્રોબેટ કરાવ્યું નથી.

(૩) સામાવાળા નં. ૧ માત્ર સહ-માલિકોમાંના એક છે અને તેથી, ખાલી કરાવવા માટે અરજી દાખલ કરી શકતા નથી.

(જ) સામાવાળા નં. ૧ એ જગ્યા અપીલકર્તાને ભાડે આપી નથી અને જગ્યા સામાવાળા નં. ૧ ના નામે નથી.

સુનાવણી વખતે, પક્ષકારોએ એ વાત પર સંમત થઈને તેમનો વિવાદ ઉકેલ્યો કે અપીલકર્તા જ રૂમ ધરાવતી પહેલા માળની જગ્યા ખાલી કરશે અને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર જશે અને સામાવાળા નં. ૧ ને પહેલા માળનો કબજો સોંપવામાં આવશે. પક્ષકારો ભાડામાં ચોક્કસ ગોઠવણ કરવા માટે પણ સંમત થયા હતા.

સમાધાનની શરતોમાં અપીલનો નિકાલ કરતા કોર્ટે અવલોકન કર્યું:

(૧) મકાનમાલિક બે રહેણાંક મકાનો ખાલી કરાવવા માટે કલમ ૧૪એ ના સમાન હથિયારનો ઉપયોગ કરી શકે નહીં. તે કલમ ૧૪એ ના હેતુની વિરુદ્ધ છે. કલમ ૧૪એ નો ઉદ્દેશ્ય ત્યારે પૂર્ણ થાય છે જ્યારે મકાનમાલિક તેના ભાડૂઆતોમાંથી કોઈ એક પાસેથી તેની જગ્યાનો તાત્કાલિક કબજો પાછો મેળવે છે. તે દ્વારા અધિકાર ખતમ થઈ જાય છે અને તેની હેઠળના અન્ય તમામ ભાડૂઆતો સામે ખાલી કરાવવા માટેની સતત અરજીઓ માટે ઉપલબ્ધ નથી. આ કલમ ૧૪એ(૧) ના પ્રોવિઝો દ્વારા સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યું છે જે સ્પષ્ટ કરે છે કે કલમને બે અથવા વધુ રહેણાંક મકાનો ધરાવતા મકાનમાલિકને એક કરતા વધુ રહેણાંક મકાનોનો કબજો પાછો મેળવવાનો અધિકાર આપવા તરીકે અર્થઘટન કરવામાં આવશે નહીં. અલબત્ત, તે મકાનમાલિકને તેની માલિકીની બહુમતીમાંથી ચોક્કસ ઘર દર્શાવવાની પસંદગી આપે છે, જેનો કબજો તે પાછો મેળવવાનો ઈરાદો ધરાવે છે.

(૨) એક સહ-માલિક સમગ્ર મિલકતનો એટલો જ માલિક છે જેટલો મિલકતનો કોઈપણ એકમાત્ર માલિક છે. તે અન્ય લોકો સાથે સંયુક્ત મિલકતના દરેક ભાગની માલિકી ધરાવે છે અને એવું કહી શકાય નહીં કે તે માત્ર ભાગનો માલિક છે. રેકૉર્ડ પર અન્ય સહ-માલિકોની ગેરહાજરી પ્રથમ સામાવાળાને ખાલી કરાવવા માટે દાવો કરતા અટકાવી શકે નહીં. રેન્ટ કંટ્રોલ લોના સંદર્ભમાં વાંચવામાં આવે ત્યારે કલમ ૨(સી) માં મકાનમાલિક અને કલમ ૨(૧) માં ભાડૂઆતની વ્યાખ્યા પરથી પરિસ્થિતિનો સરળ અર્થ એ છે કે એક મકાન હોવું જોઈએ જે ભાડે આપેલું હોય. એવો મકાનમાલિક હોવો જોઈએ જે ભાડું વસૂલતો હોય અને એવો ભાડૂઆત હોવો જોઈએ જે તે વ્યક્તિને ભાડું ચૂકવતો હોય જેને તે મકાનમાલિક તરીકે માન્યતા આપે છે. એસ્ટોપેલની ગૂંચવણો અથવા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટના ખ્યાલોને ખાસ કાયદા હેઠળ વિશેષ ટ્રિબ્યુનલો દ્વારા ચલાવવામાં આવતી રેન્ટ કંટ્રોલ લો હેઠળની કાર્યવાહીમાં આવશ્યકપણે અથવા અચૂકપણે આચાર કરવાની જરૂર નથી. કોર્ટે એ પ્રશ્ન ખુલ્લો રાખ્યો હતો કે જો કોઈ સહ-માલિક ભાડૂઆતને ખાલી કરાવવાની માંગ કરે અને અન્ય તેનો વિરોધ કરે તો શું આવી અરજી જાળવી શકાય તેવી હશે.

સિવિલ એપેલેટ જ્યુરિસડિક્શન: ૧૯૭૭ ની સિવિલ અપીલ નં. ૭૬૪.

(દિલ્લી હાઈકોર્ટના ૧૯૭૬ ના સિવિલ રિવિઝન નં. ૬૫૪ માં તારીખ ૨૧મી જાન્યુઆરી ૧૯૭૭ ના ચુકાદા અને હુકમ પરથી સ્પેશિયલ લીવ દ્વારા અપીલ).

અપીલકર્તા તરફથી એફ. એસ. નરીમાન, ડી. પી. મુખર્જી અને જી. એસ. ચેટર્જી.

સામાવાળા નં. ૧ તરફથી પ્રેમ મલ્હોત્રા.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ કૃષ્ણ ઐયર દ્વારા આપવામાં આવેલ.

કડવાશભરી રીતે લડવામાં આવેલા મુકદ્દમાનો આ સુખદ અંત ન્યાયાધીશોના હૃદય માટે એટલો આનંદદાયક છે કે જ્યાં કોર્ટ દ્વારા કાયદો જાહેર કરવામાં આવે છે અને સક્રિય ન્યાયિક સૂચનો દ્વારા સહાયિત અને વકીલો દ્વારા રચનાત્મક કાઉન્સેલિંગ દ્વારા પ્રોત્સાહિત, પક્ષકારો દ્વારા મતભેદોનું સમાધાન કરીને ન્યાય પૂર્ણ કરવામાં આવે છે. આ કેસનું આપું સુખદ પરિણામ છે જે દિલ્હી રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૫૮ (૧૯૫૮ નો એક્ટ ૫૯) ની કલમ ૧૪એ હેઠળ ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહી સાથે સંબંધિત છે.

કંટ્રોલરે ભાડૂઆતને ખાલી કરાવવા માટેની અરજીનો વિરોધ કરવા માટે રજા આપવાનો ઇનકાર કરીને ખાલી કરાવવાનો નિર્દેશ આપ્યો. ભાડૂઆત દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રિવિઝનમાં હાઇકોર્ટે ઘણી બાબતો પર વિસ્તૃત ચર્ચા કરી પરંતુ કોઈક રીતે મકાનમાલિકના દાવા માટે ઘાતક એવી એક દલીલ ચૂકી ગઈ અને ખાલી કરાવવાની રાહતને સમર્થન આપ્યું જોકે અલગ કારણોસર. નારાજ ભાડૂઆતે અપીલ કરવા માટે સ્પેશિયલ લીવ માંગી હતી જે મંજૂર કરવામાં આવી હતી અને, મકાનમાલિક પ્રાથમિક સુનાવણી વખતે પણ કેવિયેટ દ્વારા હાજર રહેવાને કારણે, લીવ મંજૂર કરવામાં આવી હતી અને બીજા ૪ દિવસે અપીલની સુનાવણી કરવામાં આવી હતી. આ સુપ્રિમ કોર્ટ સ્તરે ઝડપી ન્યાય આપવામાં આવ્યો છે અને સદભાગ્યે અમારા ચુકાદાને પરિણામે પક્ષકારો વચ્ચે

પુનઃસમાયોજન થયું છે અને, આશા છે કે, મુકદ્દમાના ઘા રૂઝાઈ ગયા છે. લાંબી ન્યાયિક કાર્યવાહી મિત્રોને દુશ્મન બનાવે છે, પરંતુ કાયદા અને ન્યાય અનુસાર વિવાદનું સમાધાન દુશ્મનોને મિત્ર બનાવે છે.

કેસનો સાર અને ઊભા થયેલા કાયદાના મુદ્દાઓ સમજવા માટે કેટલાક તથ્યો વર્ણવવા જરૂરી છે. સામાવાળા હાઉસિંગ મંત્રાલયમાં સરકારના અંડર સેક્રેટરી છે. તેઓ કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા તેમને ફાળવવામાં આવેલ રહેણાંક જગ્યાના કબજામાં હતા અને સરકારી હુકમ દ્વારા તેમને આવી રહેણાંક જગ્યા ખાલી કરવાની જરૂર હતી કારણ કે દિલ્હીમાં તેમના પોતાના નામે રહેણાંક જગ્યા છે. જે મકાન સાથે આપણે સંબંધિત છીએ તે રૂ. ૨૩/૬ શક્તિ નગર છે. તે બે માળનું મકાન છે પરંતુ મુકદ્દમો પહેલા માળના ભાગની આસપાસ કેન્દ્રિત છે. આખું મકાન એક પંડિત સરસ્વતી દાસનું હતું જેમણે ઓગસ્ટ ૧૯૬૮ ની આસપાસ અપીલકર્તાને ૪ રૂમ અને એક નાનું એન્કલોઝર ધરાવતો પહેલા માળનો એક ભાગ ભાડે આપ્યો હતો. શ્રી દાસનું ૧૯૭૨ માં અવસાન થયું અને તેમની પાછળ ૧લા સામાવાળા, અન્ય બે પુત્રો (સામાવાળા ૨ અને ૩) અને એક પુત્રી (સામાવાળા ૪) રહી ગયા. અહીં એ પણ જણાવી શકાય કે કંટ્રોલર સમક્ષ કાર્યવાહી ૧લા સામાવાળા દ્વારા શરૂ કરવામાં આવી હતી અને અપીલકર્તા દ્વારા વાંધો ઉઠાવવામાં આવ્યો હતો કે સ્વર્ગસ્થ દાસના અન્ય વારસદારો જરૂરી પક્ષકારો હતા તેઓને આ તબક્કે પક્ષકાર બનાવવામાં આવ્યા ન હતા જોકે કંટ્રોલરે વાંધાને નામંજૂર કરીને ખાલી કરાવવાનો હુકમ કર્યો હતો. જો કે, હાઈકોર્ટે

અન્ય બે પુત્રો અને એકમાત્ર પુત્રી (સામાવાળા ૨ થી ૪) ને પક્ષકાર બનાવ્યા અને કાર્યવાહી જાળવી રાખવા માટે તેમની હાજરી જરૂરી છે તેવો મત લેતા, વિદ્વાન ન્યાયાધીશે ખાલી કરાવવા માટે હુકમનામું પસાર કર્યું.

એક નિર્ણાયક વાંધો, જે મકાનમાલિકના કેસ માટે ઘાતક છે, કંટ્રોલર દ્વારા ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યો હતો પરંતુ તેના દ્વારા નકારવામાં આવ્યો હતો, રિવિઝન પીટીશનમાં ઉઠાવવામાં આવ્યો હતો પરંતુ હાઈકોર્ટ દ્વારા તેના પર ધ્યાન આપવામાં આવ્યું ન હતું કે નિર્ણય લેવામાં આવ્યો ન હતો. અમારી સમક્ષ શ્રી નરીમાને ફરીથી તેના પર ભાર મૂક્યો છે અને આ કેસનું ભાગ્ય, જ્યાં સુધી અમારો સંબંધ છે, તે મુદ્દાની માન્યતા પર રહેલું છે. મકાનમાલિક-૧લા સામાવાળાએ, કાયદાની કલમ ૧૪એ માં વિચાર્યા મુજબ, ખાલી કરવા માટે સરકાર પાસેથી હુકમ પ્રાપ્ત કર્યા પછી, અન્ય ભાડૂઆતને ખાલી કરાવવા માટે અરજી કરી જે સમાન મકાનના પહેલા માળ પર ત્રણ રૂમના મકાનમાં રહેતો હતો. વાસ્તવમાં, ઘરનો પહેલો માળ બે રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટનો બનેલો છે, એક ત્રણ રૂમનો અને બીજો ૪ રૂમનો બનેલો છે. વ્યાખ્યા મુજબ, 'જગ્યા એટલે મકાનનો કોઈપણ ભાગ જે રહેઠાણ તરીકે ઉપયોગ માટે અલગથી ભાડે આપેલ હોય અથવા આપવાનો ઇરાદો હોય'. વર્તમાન કેસમાં ત્રણ રૂમનું મકાન મકાનનો ભાગ હોવાથી અને ભાડૂઆતને અલગથી ભાડે આપેલ હોવાથી, 'જગ્યા' ની વ્યાખ્યામાં આવે છે. કબૂલાતપૂર્વક, મકાનમાલિકે તે જગ્યાનો તાત્કાલિક કબજો પાછો મેળવવા માટે કલમ ૧૪એ હેઠળ તેમના અધિકારનો ઉપયોગ કર્યો. તેઓ સફળ થયા, કબજો

મેળવ્યો અને તેને ખાલી રાખ્યો. વર્તમાન સમયે પણ દાવાવાળી જગ્યાની બાજુમાં આવેલી તે જગ્યા તેમના ખાલી કબજામાં છે. શ્રી નરીમાનની દલીલ એ છે કે જ્યારે ફાળવેલી જગ્યા ખાલી કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવેલ સરકારી કર્મચારી એવો મકાનમાલિક હોય છે, અને તેના દ્વારા ભાડે આપવામાં આવેલી કોઈપણ જગ્યાનો કબજો પાછો મેળવવાના નવા અધિકાર સાથે સજ્જ હોય છે, ત્યારે તે તેનો એકવાર ઉપયોગ કરવા માટે મુક્ત હોય છે, તે મર્યાદા વિના કસરતનું પુનરાવર્તન કરી શકે નહીં અને કલમ ૧૪એ ના હથિયારનો ઉપયોગ કરીને તેના દરેક ભાડૂઆતને ખાલી કરાવવાનું ચાલુ રાખી શકે નહીં. તેઓ તેમની રજૂઆતને મજબૂત કરવા માટે કલમ ૧૪એ(૧) ના પ્રોવિઝો પર આધાર રાખે છે અને અમે તે અંગે હાલમાં જ વ્યવહાર કરીશું.

અપીલકર્તા દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી અન્ય બે દલીલો એ છે કે પ્રથમ સામાવાળા તેમના મકાનમાલિક નથી અને તેથી તેમને ખાલી કરાવવા માટે કાયદા હેઠળ અસમર્થ છે, અને બીજું, જગ્યા તેમના નામે નથી અને તેમના દ્વારા ભાડે આપવામાં આવી નથી. કોઈપણ કિસ્સામાં, ૧લા સામાવાળાનો દાવો કે સ્વર્ગસ્થ શ્રી દાસ દ્વારા તેમના પિલ દ્વારા આખું મકાન ૧લા સામાવાળા અને તેમના ભાઈ ૩જા સામાવાળાને ફાળવવામાં આવ્યું હતું અને તે પછી, બંને વચ્ચે મૌખિક વહેંચણી થઈ હતી જેમાં પહેલો માળ સંપૂર્ણપણે ૧લા સામાવાળાને ફાળવવામાં આવ્યો હતો જેનાથી તેઓ એકમાત્ર માલિક અને તેથી એકમાત્ર મકાનમાલિક બન્યા હતા, તેનો અપીલકર્તા-ભાડૂઆત દ્વારા વિરોધ કરવામાં આવ્યો હતો અને કંટ્રોલર દ્વારા કલમ ૨૫બી હેઠળ રજા આપીને આ દલીલ

ઉઠાવવાની મંજૂરી આપવી જોઈતી હતી. અપીલકર્તાના જણાવ્યા મુજબ હાઈકોર્ટ સ્તરે સહ-વારસદારોની હાજરી બિનઅસરકારક હતી, અને સુનાવણીના તબક્કે તેમની ગેરહાજરીએ કંટ્રોલરના હુકમને દૂષિત કર્યો હતો. અમે સંક્ષિપ્તમાં આ દલીલોની તપાસ કરીશું.

કાયદાની યોજના સ્પષ્ટ છે અને આ કોર્ટ દ્વારા અગાઉ કલમ ૧૪એ અને રૂપબળી ના વિશેષ સંદર્ભ સાથે સમજાવવામાં આવી છે. સરકારી કર્મચારી કે જેઓ તેમના ઘરની માલિકી ધરાવે છે, તેને નફાકારક રીતે ભાડે આપે છે અને ઓછા ભાડે સરકારી ક્વાર્ટરમાં રહે છે તેણે તે છોડવું પડશે પરંતુ, તે જ હેતુ પૂર્ણ કરવા માટે, તેને તેની જગ્યાનો તાત્કાલિક કબજો મળવો જોઈએ. કાયદાકીય પ્રોજેક્ટ અને હેતુ નાના શાબ્દિક વાદવિવાદ પર આધારિત નથી પરંતુ કઠોર વાસ્તવિકતાઓની વાસ્તવિકતાઓ પર આધારિત છે, અને તેથી, કલમ ૧૪એ(૧) ના બાંધકામને લક્ષ્ય દ્વારા પ્રકાશિત કરવું જોઈએ, જોકે શબ્દ દ્વારા માર્ગદર્શન આપવામાં આવે. તેથી, અમને એવું ઠરાવવામાં કોઈ સંકોચ નથી કે કલમ ૧૪એ(૧) એક આધાર તરીકે ઉપલબ્ધ છે, જો જગ્યાની માલિકી તેમની પાસે હોય જે પ્રપોઝિટસ પાસેથી વારસામાં મળી હોય જેના નામે મિલકત હતી. તેમના નામે, અને 'તેમના દ્વારા ભાડે આપવામાં આવેલ', જોગવાઈની ભાવનામાં વાંચવામાં આવે છે અને કલમના શબ્દો સાથે હિંસા વિના, સ્પષ્ટપણે એવો વિચાર વ્યક્ત કરે છે કે જગ્યાની માલિકી સીધી તેમની હોવી જોઈએ અને લીઝ સીધી તેમની હેઠળ હોવી જોઈએ, જે તે કિસ્સો છે જ્યાં તેઓ, વારસદાર તરીકે, તેમના પિતાના

પગરખાંમાં પ્રવેશે છે જેમના પોતાના નામે મકાનની માલિકી હતી અને તેને પોતે ભાડે આપ્યું હતું. તેઓ ભૂતપૂર્વ માલિક અને પટ્ટા આપનારનું પ્રતિનિધિત્વ કરે છે અને સ્પષ્ટપણે કલમ ૧૪એ હેઠળ આવે છે. બેનામી ચોરીઓના સામાન્ય વર્ગને રોકવા માટે 'નામ' પર ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે, નામવાદ સાથે વિશેષ પવિત્રતા જોડવા માટે નહીં. કર્મકાંડના નિયમને નકારીને અમે માલિકી અને મકાનમાલિકીની વાસ્તવિકતાને કસોટી તરીકે સ્વીકારીએ છીએ.

૧લા સામાવાળા મકાનમાલિક નથી, માત્ર સહ-વારસદાર છે અને તેમની તરફેણમાં વિલ હોવા અંગે વિવાદ હોવાની રજૂઆતને અમે વધુ મહત્વ આપતા નથી. અમારા મતે એ દલીલ સમાન રીતે બળ વગરની છે કે અન્ય સહ-ભાડે આપનારાઓને વાંધો ન હોય તો પણ એક સહ-ભાડે આપનાર ખાલી કરાવવા માટે દાવો કરી શકે નહીં. કાયદાની કલમ ૨(ઇ) 'મકાનમાલિક' ની વ્યાખ્યા આ રીતે કરે છે:

"૨(ઇ) 'મકાનમાલિક' એટલે એવી વ્યક્તિ કે જે, હાલના સમય માટે, કોઈપણ જગ્યાનું ભાડું મેળવી રહી છે, અથવા મેળવવા માટે હકદાર છે, ભલે તે પોતાના ખાતામાં હોય કે અન્ય કોઈ વ્યક્તિના ખાતામાં અથવા વતી અથવા લાભ માટે અથવા કોઈ અન્ય વ્યક્તિ માટે ટ્રસ્ટી, વાલી અથવા રિસીવર તરીકે અથવા જે ભાડું મેળવે અથવા ભાડું મેળવવા માટે હકદાર હોય, જો જગ્યા ભાડૂઆતને ભાડે આપવામાં આવી હોય."

'ભાડૂઆત', વ્યાખ્યા મુજબ [કલમ ૨(૧)] એટલે એવી કોઈપણ વ્યક્તિ કે જેના દ્વારા અથવા જેના ખાતામાં અથવા વતી કોઈપણ જગ્યાનું ભાડું ચૂકવવાપાત્ર છે. રેન્ટ કંટ્રોલ લો ના સંદર્ભમાં વાંચવામાં આવે ત્યારે, પરિસ્થિતિનો સરળ અર્થ એ છે કે એક મકાન હોવું જોઈએ જે ભાડે આપેલું હોય. એવો મકાનમાલિક હોવો જોઈએ જે ભાડું વસૂલતો હોય અને એવો ભાડૂઆત હોવો જોઈએ જે તે વ્યક્તિને ભાડું ચૂકવતો હોય જેને તે મકાનમાલિક તરીકે માન્યતા આપે છે. એસ્ટોપેલની ગૂંચવણો અથવા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટના ખ્યાલોને ખાસ કાયદા હેઠળ વિશેષ ટ્રિબ્યુનલો દ્વારા ચલાવવામાં આવતી રેન્ટ કંટ્રોલ લો હેઠળની કાર્યવાહીમાં આવશ્યકપણે અથવા અચૂકપણે આચાર કરવાની જરૂર નથી. આ કિસ્સામાં, સ્વર્ગસ્થ દાસને ભાડું ચૂકવવામાં આવતું હતું જેમણે અપીલકર્તાને ભાડે આપ્યું હતું, પહેલાના મૃત્યુ પર, ૧લા સામાવાળા દ્વારા ભાડું ચૂકવવામાં આવતું હતું જેમણે તેમની સહી કરી હતી અને ઉમેર્યું હતું કે તે મૃતક દાસની મિલકત વતી છે. પછીના તબક્કે ૧લા સામાવાળાને ભાડું ચૂકવવામાં આવતું હતું અને તેમના પોતાના નામે રસીદ આપવામાં આવતી હતી. એવું નથી કે પછીની રસીદોમાં કરવામાં આવેલ થોડો ફેરફાર ઘણો તફાવત બનાવે છે, પરંતુ હકીકત એ છે કે આ કેસમાં ભાડૂઆત ૧લા સામાવાળાને ભાડું ચૂકવતો હતો. તેથી, બાદમાં કાયદાના હેતુઓ માટે 'મકાનમાલિક' ની વ્યાખ્યામાં આવે છે. શ્રી નરીમાને અમને રિયલ પ્રોપર્ટી લો અને મકાનમાલિક અને ભાડૂઆત વચ્ચેના એસ્ટોપેલ વિશે કરવા કહેલી તપાસથી અમે પ્રભાવિત નથી. પક્ષકારો વચ્ચેના સંબંધની વાજબી સમજણ શંકા માટે ઓછો અવકાશ છોડે છે કે અપીલકર્તા

જગ્યાનો ભાડૂઆત હતો. ૧લા સામાવાળા, અન્ય સામાવાળા સાથે મળીને, મકાનમાલિકોનું જૂથ બનાવતા હતા અને, મકાનમાલિકોની બહુમતીની સંમતિથી, ગર્ભિત અથવા અન્યથા, તેમાંથી એક બધાનું પ્રતિનિધિત્વ કરીને, ભાડું એકત્રિત કરતા હતા. ટૂંકમાં, તેમણે તમામ વ્યવહારિક હેતુઓ માટે મકાનમાલિક તરીકે કામ કર્યું હતું, અને તેથી મકાનમાલિક તરીકે કાર્યવાહી શરૂ કરવા માટે હકદાર હતા.

આ કોર્ટે, શ્રી રામ પાસરીયા(૧) ના કેસમાં સ્પષ્ટ કર્યું કે સહ-માલિક સમગ્ર મિલકતનો એટલો જ માલિક છે જેટલો મિલકતનો કોઈપણ એકમાત્ર માલિક છે: "ન્યાયશાસ્ત્રની દૃષ્ટિએ, એ કહેવું યોગ્ય નથી કે મિલકતનો સહ-માલિક તેનો માલિક નથી. તે અન્ય લોકો સાથે સંયુક્ત મિલકતના દરેક ભાગની માલિકી ધરાવે છે અને એવું કહી શકાય નહીં કે તે માત્ર ભાગનો માલિક અથવા મિલકતનો આંશિક માલિક છે... તેથી, એ દલીલ સ્વીકારવી શક્ય નથી કે વાદી, જે કબૂલાતપૂર્વક જગ્યાનો મકાનમાલિક અને સહ-માલિક છે, તે કલમ ૧૩(૧) (એફ) ના અર્થમાં જગ્યાનો માલિક નથી. જ્યાં સુધી તે પ્રતિવાદીઓના માન્ય મકાનમાલિક હોવાની સાથે સાથે મિલકતનો સહ-માલિક હોય ત્યાં સુધી કલમ ૧૩(૧) (એફ) ના હેતુ માટે એ સ્થાપિત કરવું જરૂરી નથી કે વાદી મિલકતનો એકમાત્ર માલિક છે." તે કેસ બંગાળના રેન્ટ કંટ્રોલ લો હેઠળ ખાલી કરાવવા માટેનો પણ હતો. કાયદાને આ રીતે શંકાની બહાર મૂકવામાં આવ્યો હોવાથી, એ દલીલ નિષ્ફળ જાય છે કે રેકૉર્ડ પર અન્ય સહ-માલિકોની ગેરહાજરીએ પ્રથમ

સામાવાળાને ખાલી કરાવવા માટે દાવો કરતા અટકાવ્યો હતો. ખાલી કરાવનાર સહ-માલિક દ્વારા માંગવામાં આવેલી રાહતથી વિપરીત જો કેટલાક સહ-માલિકો ભાડૂઆતને ચાલુ રાખવા માંગતા હોય તો ઉદ્ભવી શકે તેવી તીવ્ર પરિસ્થિતિ અંગે વિચારણા કરવા અમને કહેવામાં આવતું નથી.

શ્રી નરીમાને દલીલ કરી હતી કે વિલ સાબિત થયું નથી અને તેમને શ્રી દાસના વિલ સામેના તેમના પડકારને સ્થાપિત કરવાની તક આપવામાં આવી નથી. હાઈકોર્ટમાં અન્ય સહ-વારસદારો પક્ષકાર હતા અને રેકૉર્ડ પર એવું બતાવવા માટે કંઈ નથી કે તેઓએ તેમના પિતા પાસેથી વિલના બળ પર પહેલા માળ માટે ૧લા સામાવાળાના દાવા સામે વાંધો ઉઠાવ્યો હતો. વાંધા ખાતર વાંધો જેનો કોઈ વાસ્તવિક પાયો નથી, તેને પ્રક્રિયાગત ચોકસાઈ માટે ગંભીરતાથી લઈ શકાય નહીં. અમે દલીલ સાથે સહમત નથી.

છેલ્લો અને ઘાતક વાંધો જે હાઈકોર્ટમાં ઉઠાવવામાં આવ્યો હોવા છતાં દષ્ટિ બહાર ગયો હતો, તે શ્રી નરીમાનની દલીલોમાં આ કોર્ટ સમક્ષ મોટો ઉભરી આવ્યો. સ્વીકૃત હકીકત એ છે કે સરકારના ખાલી કરવાના હુકમના સમાન આધાર પર, પ્રથમ સામાવાળાએ પહેલા માળ પરનું એક રહેણાંક મકાન ખાલી કરાવ્યું હતું અને તેને ખાલી રાખ્યું છે. તે ફરીથી અપીલકર્તાના રહેણાંક મકાનને ખાલી કરાવવા માટે સરકાર દ્વારા પસાર કરાયેલા ખાલી કરવાના સમાન હુકમનો ઉપયોગ કરી રહ્યા છે. આ સ્પષ્ટપણે કલમ ૧૪એ ના હેતુની વિરુદ્ધ છે અને કલમ ૧૪એ(૧) ના પ્રોવિઝો દ્વારા પ્રતિબંધિત છે. તે સાચું છે કે જ્યારે કોઈ અધિકારીને

સરકાર દ્વારા તેની જગ્યામાંથી ખાલી કરાવવાની માંગ કરવામાં આવે છે, ત્યારે તેણે કાયદાની કલમ ૧૪એ સાથે કલમ ૨૮બી દ્વારા પ્રદાન કરવામાં આવેલી ઝડપી ઉપચારાત્મક પ્રક્રિયા દ્વારા પોતાના ઘરમાં પુનર્વસન થવું પડે છે. પરંતુ સરકારી કર્મચારીને તેના પોતાના રહેણાંક મકાનમાં પાછા મૂકવા માટે ઉપલબ્ધ આ કટોકટીની જોગવાઈનો ઉપયોગ જો તેણે વિવિધ વ્યક્તિઓને ઘણા મકાનો ભાડે આપ્યા હોય તો કેટલાક ભાડૂઆતોને ખાલી કરાવવા માટે હથિયાર તરીકે કરી શકાય નહીં. કલમ ૧૪એ નો ઉદ્દેશ્ય ત્યારે પૂર્ણ થાય છે જ્યારે મકાનમાલિક તેના ભાડૂઆતોમાંથી કોઈ એક પાસેથી તેની જગ્યાનો તાત્કાલિક કબજો પાછો મેળવે છે. તે દ્વારા અધિકાર ખતમ થઈ જાય છે અને તેની હેઠળના અન્ય તમામ ભાડૂઆતો સામે ખાલી કરાવવા માટેની સતત અરજીઓ માટે ઉપલબ્ધ નથી. આ પ્રોવિઝો દ્વારા સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યું છે જે સ્પષ્ટ કરે છે કે કલમને બે અથવા વધુ રહેણાંક મકાનો ધરાવતા મકાનમાલિકને એક કરતા વધુ રહેણાંક મકાનોનો કબજો પાછો મેળવવાનો અધિકાર આપવા તરીકે અર્થઘટન કરવામાં આવશે નહીં. અલબત્ત તે તેને પસંદગી આપે છે કારણ કે પ્રોવિઝો જણાવે છે કે આવા મકાનમાલિક માટે તેની માલિકીની બહુમતીમાંથી ચોક્કસ રહેણાંક મકાન દર્શાવતું કાયદેસર રહેશે, જેનો કબજો તે પાછો મેળવવાનો ઇરાદો ધરાવે છે. તે સામાન્ય રીતે એક રહેણાંક મકાન પાછું મેળવી શકે છે પરંતુ વધુ નહીં. વર્તમાન કેસમાં, કબૂલાતપૂર્વક તેણે કલમ ૧૪એ(૧) હેઠળ ચોક્કસ આધારનો ઉપયોગ કરીને પહેલા માળ પર ત્રણ રૂમના એપાર્ટમેન્ટ ધરાવતું એક રહેણાંક મકાન પાછું મેળવ્યું છે. તે આવશ્યકપણે અનુસરે છે કે તે ભાડૂઆત-અપીલકર્તાને અન્ય

રહેણાંક મકાનમાંથી ખાલી કરાવવા માટે કલમ ૧૪એ નો ઉપયોગ કરી શકતો નથી. તેથી, છેલ્લા આધાર પર, અપીલ મંજૂર થવી જોઈએ, જોકે સંજોગોમાં અમે પક્ષકારોને સમગ્ર કાર્યવાહીનો તેમનો પોતાનો ખર્ચ ભોગવવાનો નિર્દેશ આપીએ છીએ.

કોર્ટના સૂચન પર, પક્ષકારો વચ્ચે હિતકારી સંબંધ પેદા કરવાની ગણતરીથી, બંને પક્ષના વકીલો સંમત થયા કે ખાલી પડેલ ત્રણ રૂમનું રહેણાંક મકાન (જે કલમ ૧૪એ હેઠળ ખાલી કરાવવામાં આવ્યું હતું) તેનો કબજો અપીલકર્તાને ૪ રૂમના એપાર્ટમેન્ટ-વર્તમાન કેસમાં સંકળાયેલ જગ્યા-સાથે સંલગ્ન જગ્યાનો કબજો સોંપવાના બદલામાં આપવામાં આવશે. અપીલકર્તા સંલગ્ન ત્રણ રૂમના એપાર્ટમેન્ટ માટે જેમાં તે જશે, તેના ભાડા પેટે દર મહિને રૂપિયા ૨૫૦/- ચૂકવવા માટે આજથી એક મહિનાની અંદર અને એકસાથે ૪ રૂમના એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવા માટે સંમત થયા છે. જો પક્ષકારો તેમના મતભેદોને દૂર કરવા સક્ષમ હોય અને ૧લા સામાવાળા અપીલકર્તાના ઉપયોગ માટે ૪ રૂમના મકાન સાથે જોડાયેલી વધારાની જગ્યા સોંપે, તો તે દર મહિને રૂપિયા ૭૫/- ની વધારાની રકમ અથવા અન્ય વાટાઘાટો કરેલી રકમ ચૂકવશે. તેમના પક્ષકારો પાસેથી સૂચનાઓ લીધા પછી, બંને પક્ષોના વકીલ દ્વારા અમારી સમક્ષ સંમત થયેલી આ શરતો પર, અમે નિર્દેશ આપીએ છીએ કે ૧લા સામાવાળા પહેલા માળ પરના ત્રણ રૂમના રહેણાંક મકાનનો કબજો સોંપે અને વર્તમાન ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહીનો વિષય એવા ૪ રૂમના રહેણાંક મકાનને

બદલામાં લે. અમે ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ આ બાંયધરી નોંધીએ છીએ અને આ ફેરફાર સાથે, અપીલ મંજૂર કરીએ છીએ.

પી.એચ.પી.

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.