

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 judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

સુરેન્દ્ર કુમાર જૈન

વિરુદ્ધ

રોઝી પેરેરા

નવેમ્બર ૧૯, ૧૯૯૭

[ન્યાયમૂર્તિઓ એસ. બી. મજમુદાર અને એમ. જગન્નાથા રાવ]

બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ (કંટ્રોલ) એક્ટ, ૧૯૪૭-કલમ ૫ (૩), ૫ (જએ), ૫ (કએ), ૫ (૮), ૫ (૧૧), અને ૧૫એ-‘પેઇંગ ગેસ્ટ’ અને ‘લાઇસેંસી’-વચ્ચેનો તફાવત-શું માલિકે જે રૂમમાં ભાડુતી મહેમાન રહે છે તે રૂમમાં રહેવું જોઈએ કે નહીં-ઠરાવ્યું, તેણે શારીરિક રીતે એક જ રૂમમાં રહેવાની જરૂર નથી-ભલે તે જગ્યાનું કાયદેસર નિયંત્રણ પૂરતું હોય-ઠકારમાં ઠરાવ્યું.

સામાવાળાએ અપીલકર્તાને તેના ઘરે 'પેઇંગ ગેસ્ટ' તરીકે દર મહિને રૂ.૧૨૦ના ભાડાથી ફેબ્રુઆરી/માર્ચ ૧૯૭૧માં રાખેલ. શરૂઆતમાં, અપીલકર્તાએ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પરના ત્રણ શયનખંડમાંથી માત્ર એક જ શયનખંડનો ઉપયોગ કર્યો હતો. તેમના લગ્ન પછી, અપીલકર્તાને ડાઇનિંગ હોલ અને કોઠારનો પણ ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. તેની પત્નીને તા.૩૧.૦૧.૧૯૭૪મના રોજ લાવતા પહેલા, અપીલકર્તાએ એક પત્રનો અમલ કર્યો હતો જેમાં તેણે સ્વીકાર્યું હતું કે તે મિલકતમાં ભાડુતી મહેમાન તરીકે રહેતો હતો.

તા.૦૨.૧૧.૧૯૭૮ના રોજ, સામાવાળાએ અપીલકર્તાને 'પેઇંગ ગેસ્ટ' તરીકે પરિસરના ભોગવટા માટે આપવામાં આવેલી પરવાનગીને રદ કરવાની નોટિસ આપી હતી. ઉપરોક્ત નોટિસના જવાબમાં, અપીલકર્તાએ દાવો કર્યો હતો કે તે પરિસરમાં 'લાઇસેંસી' તરીકે રહેતો હતો, 'પેઇંગ ગેસ્ટ' તરીકે નહીં.

બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ (કંટ્રોલ) એક્ટની કલમ ૫ (કએ) 'પેઇંગ ગેસ્ટ' ને એવી વ્યક્તિ તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરે છે જે પરિવારના સભ્ય ન હોય, જેને લાઇસેંસર જે પરિસરમાં રહે છે તેનો એક ભાગ લાઇસન્સ પર આપવામાં આવે છે. કલમ ૫ (જએ) માં 'લાઇસેંસી' ની વ્યાખ્યા એવી વ્યક્તિ તરીકે કરવામાં આવી છે જે લાયસન્સ ફી અથવા ચાર્જ માટે આપવામાં આવેલા

લાયસન્સ માટે પરિસર અથવા તેના ભાગ પર કબજો ધરાવે છે પરંતુ તેમાં ભાડૂતી મહેમાનનો સમાવેશ થતો નથી. આ અધિનિયમની કલમ ૫ (૮) હેઠળ ભાડાપટ્ટે આપવામાં આવેલી અથવા લાઈસન્સ પર આપવામાં આવેલી ઈમારતનો કોઈપણ ભાગ અથવા ઈમારત 'પરિસર' છે. બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ (કંટ્રોલ) એક્ટની કલમ ૧૫ (એ) હેઠળ, તા.૦૧.૦૨.૧૯૭૩ ના રોજ પરિસરમાં 'લાઈસન્સધારક' તરીકે કબજો ધરાવતી વ્યક્તિઓ પરિસરના સંદર્ભમાં 'ભાડૂતો' બની જાય છે.

સામાવાળાએ ખાલી કરાવવા માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો. અપીલકર્તાએ ઘોષણા માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો કે તે ઉપરોક્ત પરિસરમાં ભાડૂત છે. ઉપરોક્ત દાવામાં, અપીલકર્તાએ દાવો કર્યો હતો કે ૧૯૭૮-૭૯ માં કર આકારણીની કાર્યવાહીમાં, સામાવાળાએ બોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનને જાણ કરી હતી કે અપીલકર્તા તેનો 'ભાડૂત' હતો અને પરિસરના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનો એક ભાગ તેને દર મહિને રૂ.૨૦૦માં આપવામાં આવેલ હતો. અપીલકર્તાએ દલીલ કરી હતી કે, આ અપીલકર્તાનો સ્વીકાર હતો.

ટ્રાયલ કોર્ટે અપીલકર્તાના દાવાનો ચુકાદો આપ્યો અને સામાવાળાના દાવાને ફગાવી દીધો. ટ્રાયલ કોર્ટે ચુકાદો આપ્યો હતો કે બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ અને લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ (કંટ્રોલ) એક્ટની કલમ ૫ (કએ) હેઠળ, તે બતાવવા

માટે કે કોઈ વ્યક્તિ 'પેઇંગ ગેસ્ટ' તરીકે પરિસરમાં રહે છે, માલિકે બતાવવું પડશે કે તે એ જ રૂમમાં રહેતો હતો જેમાં પેઇંગ ગેસ્ટ રહેતો હતો.

સામાવાળાની અપીલ પર, અપીલ અદાલતે ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદાને ઉલટાવી દીધો અને ચુકાદો આપ્યો કે અપીલકર્તાને 'પેઇંગ ગેસ્ટ' તરીકે પરિસરમાં સામેલ કરવામાં આવ્યો હતો અને કોઠારનો ઉપયોગ રહેમરાહે કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. અપીલ અદાલતે વધુમાં જાણ્યું હતું કે ડાઈનિંગ હોલ, રસોડું અને અન્ય શયનખંડ સામાવાળાના નિયંત્રણમાં હતા.

અપીલકર્તાએ અપીલ કોર્ટના ચુકાદા અને આદેશ સામે ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ રિટ પિટિશન દાખલ કરી હતી, જેને ફગાવી દેવામાં આવી હતી. તેથી આ અપીલ કરવામાં આવે છે.

અરજીઓ રદ કરતા, આ અદાલતે

ઠરાવ્યું: ૧.૧. 'પેઇંગ ગેસ્ટ' ની સ્થિતિ ઇંગ્લેન્ડમાં 'લોજર' ની સ્થિતિ જેવી જ છે. જો કોઈ ભાગ 'લોજર' ના ઉપયોગમાં હોય અને માલિક આખા ઘરનું નિયંત્રણ જાળવી રાખે, તો તે પૂરતું છે. એ હકીકત કે તેના નિયંત્રણનો ઉપયોગ હકીકતમાં માલિક દ્વારા કરવામાં આવ્યો ન હતો, તે સાબિત કરતું નથી કે તેનું કોઈ નિયંત્રણ નહોતું, કારણ કે ઘણા અધિકારો અસ્તિત્વમાં છે જે તેમ છતાં

તેમને અમલમાં મૂકવાનો પ્રસંગ ન આવે ત્યાં સુધી દાવો કરવામાં આવતો નથી.
જો કાયદેસર નિયંત્રણ અસ્તિત્વમાં હોય, તો વાસ્તવિક નિયંત્રણની જરૂર નથી.
[૨૨૭-એફ-જી]

હેલમેન વિ. હર્ષમ અને વસોરેનીયા આકારણી સમિતિ, [૧૯૪૮] તમામ
ઇ. આર. ૫૮૮; કેન્ટ વિ. ફિટ્ઝોલ, [૧૯૧૧] ૨ કેબી ૧૧૦૨, નો સંદર્ભ.

કલાઇવ એવર્ડ આર. વિલિયમ વિ. રજની ફૂપલાની, [૧૯૯૩] બોમ.
આર. સી. ૩૫ અને શ્રીમતી ડિનો એફ. બૈરામજી વિરુદ્ધ શ્રીમતી ડૉલી જે.
રામજી. [૧૯૮૮] ૧ બોમ.આર. સી. ૭૦ પર આધાર રાખ્યો હતો.

૧.૨. લાયસન્સધારકને 'પેઇંગ ગેસ્ટ' ના વર્ણનનો જવાબ આપવા માટે
જે જરૂરી છે તે એ છે કે લાઇસેન્સર પણ તે પરિસરમાં રહે છે જેનો એક ભાગ પેઇંગ
ગેસ્ટના કબજામાં છે અને તે જરૂરી નથી કે લાઇસેન્સર શારીરિક રીતે તે જ રૂમમાં
રહે.

[૨૨૬-એચ; ૨૨૭-એ]

૨. કર કાર્યવાહીમાં કોર્પોરેશનને જાણ કરતું સામાવાળાનું નિવેદન કે
અપીલકર્તા એક 'ભાડૂત' છે જે દર મહિને રૂ.૨૦૦ ભાડુ ચુકવે છે તે

અપીલકર્તાના ૩૧.૦૧.૧૯૭૪ ના પત્ર દ્વારા રદિયો આપવામાં આવ્યો હતો જેમાં તેણે સ્વીકાર્યું હતું કે તે 'પેઇંગ ગેસ્ટ' તરીકે કબજો ધરાવે છે. તે ઉપરાંત, કેટલીકવાર એવું બને છે કે વ્યક્તિઓ એવા નિવેદનો કરે છે જે તેમના હેતુને પૂર્ણ કરે છે, અથવા સાચી સ્થિતિની અજ્ઞાનતા પર આગળ વધે છે; અને, તે તેમના નિવેદનો નથી, પરંતુ સંપત્તિ સાથેના તેમના સંબંધો છે, જે મુદ્દાનું નિર્ધારણ કરતી વખતે ધ્યાનમાં લેવા જોઈએ. [૨૨૫-ઇ-એફ]

વેંકટપતિ રાજુ વિરુદ્ધ વેંકટાનરસિમ્હા રાજુ, એઆઈઆર (૧૯૩૬) પીસી ૨૬૪ અને રુક્માબાઈ વિરુદ્ધ લાલા લક્ષ્મીનારાયણ અને અન્ય, [૧૯૬૦] ૨ એસસીઆર ૨૫૩ પર આધાર રાખ્યો હતો.

રુસી દિનશોજી દેબૂ વિરુદ્ધ કાવસજી રુસ્તમજી પટેલ અને અન્ય, એઆઈઆર (૧૯૮૭) એસસી (૧૭૭૧), નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

દીવાની અપીલીય ન્યાયક્ષેત્ર: દીવાની અપીલ નંબર.૭૭૮૨-૮૩/૧૯૯૭.

ડબલ્યુ.પી.નં.૫૧૦૫-૬/૧૯૯૪ માં બોમ્બે હાઈ કોર્ટના ૨૨.૦૪.૯૭ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

અપીલકર્તા વતી શ્રીમતી ઇન્દ્ર જયસિંહ, ભારત સંગલ અને એન. પી. મિધા.

સામાવાળા વતી વી.એ.બોબડે, એસ.ડી. મુદલિયાર અને યુ. યુ. લલિત.

કોર્ટનો ચુકાદો જસ્ટિસ એમ. જગન્નાથા રાવ દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો. પરવાનગી મંજૂર.

બોમ્બે હાઈકોર્ટના ડબલ્યુ. પી. નંબર ૫૧૦૫ અને ૫૧૦૬/૧૯૯૪માં ચુકાદા સામે આ બે દીવાની અપીલ અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી છે.

સામાવાળાએ બોમ્બેના ૬૩, માઉન્ટ કાર્મેલ રોડ, બાંદ્રા (પશ્ચિમ) ખાતે આવેલા "કાર્મેલ વ્યૂ" તરીકે ઓળખાતા બંગલાના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર રસોડાને અડીને આવેલા એક ઓરડાના કબજા માટે અને દર મહિને રૂ.૨૦૦.૦૦ લેખે ભાડુતી મહેમાનના ૩૧.૧૨.૧૯૭૮ સુધીના પાછલા બાકી રૂ.૨૫૦૦.૦૦ અને ૦૧.૦૧.૧૯૭૯થી જ્યાં સુધી ખાલી કબજો આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી

વચગાળાના નફા માટે એલ.ઈ.ઁસી. દાવા નં.૮૬/૧૧૬/૧૯૭૯ દાખલ કરેલ. અપીલકર્તાએ આર. એ. ડી. દાવા નં.૨૦૪૧/૧૯૭૯, સ્મોલ કોઝ કોર્ટ, બોમ્બેમાં એક ઘોષણા માટે દાખલ કર્યો હતો કે તે હોલ-કમ-ડાઈનિંગ હોલ, બેડરૂમ નંબર ૩, ડબલ્યુ.સી., પેન્ટ્રી અને બાથરૂમના સંદર્ભમાં ભાડૂત છે. સામાવાળા-માલિકના જણાવ્યા અનુસાર, અપીલકર્તા ફેબ્રુઆરી/માર્ચ ૧૯૭૧થી બેડરૂમ નંબર ૨ના દર મહિને રૂ.૧૨૦.૦૦ના દરે "પેઇંગ ગેસ્ટ" તરીકે હતો. ડિસેમ્બર ૧૯૭૩માં, અપીલકર્તાના લગ્ન અલ્હાબાદમાં થયા હતા અને તેની પત્ની તેની સાથે જોડાય તે પહેલાં, તેણે તારીખ ૩૧.૦૧.૧૯૭૪ નો એક પત્ર અમલમાં મૂક્યો હતો જેમાં તેણે સ્વીકાર્યું હતું કે તે ભાડુતી મહેમાન છે અને તેની પત્નીને લાવવાની પરવાનગી માંગી હતી. તેમને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને ડાઈનિંગ હોલનો ઉપયોગ કરવાની પણ મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. ભોગવટા ખર્ચ વધારીને દર મહિને રૂ.૨૦૦.૦૦ કરવામાં આવેલો. અપીલકર્તાના જણાવ્યા અનુસાર સામાવાળાએ ઓક્ટોબર ૧૯૭૮માં બળજબરીથી હોલમાં પ્રવેશ કર્યો હતો. સામાવાળાએ તારીખ ૦૨.૧૧.૧૯૭૮ની નોટિસ આપી હતી, જેમાં અપીલકર્તાને "ભાડુતી મહેમાન" તરીકે રહેવાની મંજૂરી રદ કરવામાં આવી હતી. અપીલકર્તાએ તા. ૧૯.૧૨.૧૯૭૮ ના રોજ જવાબ મોકલ્યો અને દાવો કર્યો કે તે લાયસન્સધારક છે અને દાવો કર્યો નથી કે તે ભાડૂત છે. સામાવાળાએ તા.૧૯.૧૨.૧૯૭૮ના રોજ પ્રત્યુત્તર મોકલ્યો. સામાવાળાએ ઉપર જણાવ્યા મુજબ તા.૨૮.૦૨.૧૯૭૯ ના રોજ ખાલી કરાવવાનો કેસ દાખલ કર્યો હતો અને

અપીલકર્તાએ તે ભાડૂત હોવાનું જાહેર કરવા માટે તા.૧૨.૦૪.૧૯૭૯ ના રોજ બીજો દાવો દાખલ કર્યો હતો.

ટ્રાયલ જજે તા.૨૭/૨૮-૦૬-૧૯૮૯ના ચુકાદાથી એક સામાન્ય ચુકાદા દ્વારા બંને દાવાનો નિકાલ કર્યો હતો અને જણાવ્યું હતું કે અપીલકર્તા ભાડુતી મહેમાન ન હતો પરંતુ શરૂઆતથી જ ભાડૂત હતો. અપીલકર્તાનો દાવામાં હુકમનામું કરવામાં આવેલ અને સામાવાળાનો દાવો રદ કરવામાં આવ્યો હતો. જોકે, બાંદ્રાની સ્મોલ કોઝ કોર્ટની અપીલ બેન્ચે તા.૨૫. ૮. ૧૯૯૪ ના ચુકાદા દ્વારા સામાવાળા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી બંને અપીલને મંજૂરી આપી હતી. અપીલકર્તાએ ૧૯૯૪ની બે રિટ પિટિશન નંબર ૫૧૦૫ અને ૫૧૦૬ દાખલ કરી હતી અને તેમને હાઈકોર્ટ દ્વારા તા.૨૨. ૪. ૧૯૯૭ ના રોજ ફગાવી દેવામાં આવી હતી. આ બે અપીલ અપીલકર્તા દ્વારા ઉપરોક્ત ચુકાદાઓ સામે દાખલ કરવામાં આવી છે.

અપીલકર્તાના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે દલીલ કરી હતી કે અપીલકર્તાની પાસે ભાડૂત તરીકે બેડરૂમ નંબર ૩ અને ડાઈનિંગ હોલ, બાથરૂમ અને કોઠારનો વિશિષ્ટ કબજો હતો, અને જેમાં અપીલકર્તાએ સ્વીકાર્યું હતું કે તે "ભાડુતી મહેમાન" છે તે તા.૩૧.૦૧.૧૯૯૪નો પત્ર સામાવાળા દ્વારા દબાણ દ્વારા મેળવવામાં આવ્યો હતો, અને સામાવાળાએ તેના પુરાવામાં સ્વીકાર્યું હતું કે

૧૯૭૮-૭૯માં તેણે બોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનને કર આકારણીની કાર્યવાહીમાં જાણ કરી હતી કે અપીલકર્તા એક ભાડૂત હતો જેને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનો એક ભાગ રૂ.૨૦૦.૦૦ (જે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં એક બીજા રૂ.૨૦.૦૦ ના "પેઇંગ ગેસ્ટ" તરીકે) અને આ કબુલાત સમજાવવામાં આવી ન હતી.

અપીલ અદાલતને તા.૩૧.૧.૧૯૭૪ના પત્ર અને પક્ષકારો દ્વારા રજૂ કરાયેલા અન્ય પુરાવાને ધ્યાનમાં લેતા જાણવા મળ્યું છે કે અપીલકર્તા, અપીલકર્તાની પત્ની જોડાયા પછી પણ બેડરૂમ નંબર ૩નો "ભાડુતી મહેમાન" હતો, અને અપીલકર્તાની પત્નીને દયાના આધારે કોઠારમાં રસોઈ કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી, અને જ્યારે ચાર્જ વધારીને રૂ.૨૦૦.૦૦ કરવામાં આવેલ ત્યારે આ હોલ અપીલકર્તાને આપવામાં આવેલ ન હતો અને ડાઈનિંગ હોલ સામાવાળાના કબજામાં અથવા નિયંત્રણમાં હતો અન્યથા સામાવાળા ડાબી બાજુના બેડરૂમ નંબર ૨ અથવા ઉત્તરના રસોડામાં, અપીલકર્તા દ્વારા ઉપયોગમાં લેવાતા બેડરૂમ નંબર ૩ ની બહાર પ્રવેશ કરી શક્યો ન હોત. (નકશો દર્શાવે છે કે આગળનો બંધ વરંડા ડાઈનિંગ હોલમાં ખુલે છે, અને ડાબી બાજુએ ૧, ૨ અને ૩ શયનખંડો એક પછી એક આવેલા છે અને બેડરૂમ ૩ થી આગળ રસોડું વગેરે છે.) તેથી તારણ એ છે કે ડાઈનિંગ હોલ અને રસોડું વગેરે અને અન્ય શયનખંડ ૧, ૨ જે અન્ય ભાડુતી મહેમાનો દ્વારા ખાલી કરવામાં આવ્યા હતા તે સામાવાળાના નિયંત્રણમાં હતા અને સામાવાળાએ અપીલકર્તાને આરોપ મુજબ

હોલમાંથી હાંકી કાઢ્યો ન હતો. જ્યાં સુધી અપીલકર્તાના નિવેદનની વાત છે કે તેણે કોર્પોરેશનને જાણ કરી હતી કે ભાગ અપીલકર્તાને "ભાડે" આપવામાં આવ્યો હતો, ત્યાં સુધી પ્રથમ અદાલત દ્વારા એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે અપીલકર્તાને ઉલટ તપાસમાં પૂછવામાં આવ્યું ન હતું કે તેણે કોર્પોરેશનને શા માટે આવી જાણ કરી હતી અને કોઈ પણ સંજોગોમાં, અપીલકર્તા દ્વારા ચલાવવામાં આવેલ તા.૩૧.૧.૧૯૭૪ નો પત્ર અને અન્ય પુરાવા દર્શાવે છે કે રૂમના સંદર્ભમાં અપીલકર્તાનો વાસ્તવિક સંબંધ "ભાડુતી મહેમાન" તરીકે હતો.

અપીલ અદાલત દ્વારા મેળવેલા આ તારણો હકીકતના તારણો છે અને ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા દખલગીરી કરવા લાયક નથી. હકીકતમાં, રુસી દિનશોજી દેબૂ વી. કાવસજી રુસ્તમજી પટેલ અને અન્યો એઆઈઆર (૧૯૮૭) એસસી ૧૭૭૧ ના કેસમાં, એક પત્ર જેમાં સ્વીકાર કરવામાં આવ્યો હતો કે તે વ્યક્તિ "પેઇંગ ગેસ્ટ" તરીકે ભોગવટો ધરાવતો હતો, તે બોમ્બે એક્ટ, ૧૯૪૭ હેઠળ પક્ષકારો માટે બંધનકર્તા હતો.

જ્યાં સુધી અપીલકર્તાની એ દલીલનો પ્રશ્ન છે કે સામાવાળાએ વેરાની કાર્યવાહી દરમિયાન કોર્પોરેશનને જાણ કરી હતી કે અપીલકર્તા દર મહિને રૂ. ૨૦૦ ભાડું ચૂકવી રહ્યા હતા, તો અમે જણાવી શકીએ કે જો સદર વિધાન સાચું હોય તો પણ, અપીલકર્તાના તારીખ ૩૧.૧.૧૯૭૪ ના પત્ર દ્વારા તે ખંડિત થઈ

ગયું હતું, જેમાં તેમણે સ્વીકાર્યું હતું કે તેઓ ત્યાં 'પેઇંગ ગેસ્ટ' તરીકે રહેતા હતા. તે સિવાય, પ્રિવી કાઉન્સિલ દ્વારા વેંકટપતિ રાજુ વિરુદ્ધ વેંકટનરસિમ્હા રાજુ, એઆઇઆર(૧૯૩૬) પીસી ૨૬૪, પાના નં. ૨૬૮-૨૬૯ પર નિર્દિષ્ટ કર્યા મુજબ,

"કેટલીકવાર એવું બને છે કે વ્યક્તિઓ એવા નિવેદનો કરે છે જે તેમના હેતુને પૂર્ણ કરે છે અથવા સાચી સ્થિતિની અજ્ઞાનતા પર આગળ વધે છે; અને તે તેમના નિવેદનો નથી, પરંતુ સંપત્તિ સાથેના તેમના સંબંધો છે, જે મુદ્દાને નિર્ધારિત કરવામાં ધ્યાનમાં લેવા જોઈએ."

ઉપરોક્ત અવલોકનોને ન્યામૂર્તિશ્રી સુબ્બા રાવ દ્વારા (જે તે સમયે હતા) રુખમાબાઈ વી. લાલા લક્ષ્મીનારાયણ અને અન્યો [૧૯૬૦] ૨ એસસીઆર ૨૫૩૧ માં અનુસરવામાં આવ્યા હતા અને લાગુ કરવામાં આવ્યા હતા.

બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ (કંટ્રોલ) એક્ટ, ૧૯૪૭ (હવે પછી "કાયદો" તરીકે ઓળખવામાં આવેલ છે) કલમ ૫ (૩) માં "મકાનમાલિક", કલમ ૫ (૪-એ) માં લાઇસન્સધારક, કલમ ૫ (૬-એ) માં ભાડુતી મહેમાન, કલમ ૫ (બી) માં પરિસર અને કલમ ૫ (૧૧) માં ભાડૂતને

વ્યાખ્યાયિત કરે છે. કલમ ૧૫ (એ) હેઠળ લાઇસન્સધારક તરીકે તા. ૦૧.૦૨.૧૯૭૩ના રોજ ભોગવટો ધરાવતી વ્યક્તિઓ "ભાડૂતો" બની જાય છે.

કલમ ૫ (૬-એ) "ભાડૂતી મહેમાન" ને વ્યાખ્યાયિત કરે છે જેનો અર્થ થાય છે "એક વ્યક્તિ, જે પરિવારનો સભ્ય નથી, જેને લાયસન્સ પર પરિસરનો એક ભાગ આપવામાં આવે છે, જેમાં લાઇસેન્સર રહે છે".

કલમ ૫ (બી) હેઠળ, "પરિસર" નો અર્થ થાય છે "(એ) કૃષિ હેતુઓ માટે ઉપયોગમાં ન લેવાતી કોઈપણ જમીન, (બી) કોઈ મકાન અથવા મકાનનો ભાગ ભાડે અથવા અલગથી લાઇસન્સ પર આપવામાં આવે છે..... પરંતુ તેમાં હોટલ અથવા લોજિંગ રહેઠાણમાં રૂમ અથવા અન્ય રહેઠાણનો સમાવેશ થતો નથી".

કલમ ૫(જએ) હેઠળ લાયસન્સીનો અર્થ, "કોઈપણ પરિસર અથવા તેના કોઈપણ ભાગના સંબંધમાં, એવી વ્યક્તિ છે જે લાયસન્સ ફી અથવા ચાર્જ માટે આપવામાં આવેલા લાયસન્સના અમલી કરાર હેઠળ તે પરિસર અથવા તે ભાગના ભોગવટામાં હોય પરંતુ તેમાં પેઇંગ ગેસ્ટ, સાથે રહેતા પરિવારના સભ્યનો સમાવેશ થતો નથી....."

એ નોંધવામાં આવશે કે કલમ ૫ (જ-એ) હેઠળ "લાઇસન્સધારક" ને એવી વ્યક્તિ તરીકે વર્ણવવામાં આવે છે જે લાયસન્સ ફી અથવા ચાર્જ માટે આપવામાં આવેલા લાયસન્સ માટેના વર્તમાન કરાર હેઠળ પરિસર અથવા આવા ભાગ પર કબજો ધરાવે છે. "પેઇંગ ગેસ્ટ" ને લાઇસન્સધારકની વ્યાખ્યામાંથી બાકાત રાખવામાં આવે છે અને કલમ ૫ (ડ-એ) હેઠળ, ભાડુતી મહેમાનને એક વ્યક્તિ તરીકે વર્ણવવામાં આવે છે-જે પરિવારના સભ્ય નથી -

"જેને લાયસન્સ પર તે પરિસરનો એક ભાગ આપવામાં આવે છે, જેમાં લાઇસેન્સર રહે છે."

કલમ ૫ (ડ-એ) માં "પેઇંગ ગેસ્ટ" ની વ્યાખ્યામાં જોવા મળતા "લાઇસેન્સર જેમાં રહે છે" શબ્દો કલમ ૫ (જ-એ) હેઠળ "લાઇસેન્સી" ની વ્યાખ્યામાં જોવા મળતા નથી, જે "જે પરિસર અથવા આવા ભાગ પર કબજો ધરાવે છે" શબ્દોનો ઉપયોગ કરે છે, અને તે શબ્દો કલમ ૫ (ડ-એ) માં "પેઇંગ ગેસ્ટ" ની વ્યાખ્યામાં જોવા મળતા નથી, જોકે "લાઇસન્સ પર આપવામાં આવેલા" શબ્દો પેઇંગ ગેસ્ટની વ્યાખ્યામાં જોવા મળે છે. જો કોઈ વ્યક્તિ "ભાડુતી મહેમાન" હોય અને તેથી તેને લાઇસન્સધારકની વ્યાખ્યામાંથી બાકાત રાખવામાં આવે તો દેખીતી રીતે તે કલમ ૧૫-એ હેઠળ ભાડૂત બની શકતો નથી

કારણ કે કલમ ૧૫-એ માટે તા.૦૧.૦૨.૧૯૭૩ ના રોજ લાઈસન્સધારક તરીકે કબજો જરૂરી છે.

ટ્રાયલ કોર્ટ, વર્તમાન કેસમાં, એવા નિષ્કર્ષ પર આવી છે કે કલમ ૫ (૬-એ) માં "ભાડુતી મહેમાન" ની વ્યાખ્યા કરતી ભાષાને ધ્યાનમાં રાખીને અને લાઈસન્સરની જરૂરિયાત "રહેવી જ જોઈએ", માલિકે એ સ્થાપિત કરવું જોઈએ કે તે પણ તે જ રૂમમાં રહેતો હતો જેમાં ભાડુતી મહેમાન રહેતો હતો, અમારા મતે, આ ફ્રન્ટિકોણ કલમ ૫ (૬-એ) માં "ભાડુતી મહેમાન" ની વ્યાખ્યા આપતા શબ્દો દ્વારા સમર્થિત નથી. અમારા મતે, લાઈસન્સધારકને "ભાડુતી મહેમાન" ના વર્ણનનો જવાબ આપવા માટે જે જરૂરી છે તે એ છે કે લાઈસેન્સર પણ તે પરિસરમાં "રહે છે" જેનો એક ભાગ ભાડુતી મહેમાનના કબજામાં છે અને તે જરૂરી નથી કે લાઈસેન્સર ભૌતિક રીતે તે જ ઓરડામાં રહે. જે શબ્દોમાં 'લાયસન્સર રહે છે' તે શબ્દો તેની તરત જ આગળ આવતા 'પરિસર' શબ્દની વિશેષતા દર્શાવે છે, અને તેનો ઉદ્દેશ પરિસરના કોઈ 'ભાગ' ની વિશેષતા દર્શાવવાનો નથી, જેવું ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા ખોટી રીતે માની લેવામાં આવ્યું છે.

અપીલકર્તા વતી એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે જો "પરિસર, જેમાં લાઈસેન્સર રહે છે" શબ્દોનો અર્થ એ જ ઓરડો ન હોય, તો પણ લાઈસેન્સર વાસ્તવિક રહેઠાણ માટે પરિસરના બાકીના ભાગનો ઉપયોગ કરતો હોવો જોઈએ

અને આ કિસ્સામાં, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનો બાકીનો ભાગ રહેઠાણ માટે એટલો ભોગવટા હેઠળ ન હતો કારણ કે માલિક પ્રથમ માળમાં રહેતો હતો. અમારા મતે, આ દલીલ સ્વીકારી શકાતી નથી. જો આ બિલ્ડિંગના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર અને પ્રથમ માળને "પરિસર" તરીકે ગણવામાં આવે તો પ્રથમ માળના માલિકનો "રહેઠાણ" માટેનો વ્યવસાય કલમ ૫ (૬-એ) ની જરૂરિયાતને સંતોષશે. અપીલકર્તા જે મકાનમાં "ઓરડા" માં રહેતો હતો તે મકાનના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરને "પરિસર" તરીકે ગણવામાં આવે છે એમ ધારીને પણ, અગાઉ જણાવ્યા મુજબ અપીલ અદાલતનું તારણ એ છે કે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પરના આગળના વરંડામાંથી, એક ડાઈનિંગ હોલમાં પ્રવેશ કરે છે અને આ હોલ માલિક દ્વારા જાળવી રાખવામાં આવે છે, તારણ મુજબ અને આ હોલમાંથી જ માલિક ડાબી બાજુના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર ૧ અને ૨ શયનખંડ અથવા રસોડા સુધી પહોંચી શકે છે જે બેડરૂમ ૩ ની બહાર છે. શયનખંડ નંબર ૩ ભાડુતી મહેમાનના કબજામાં છે અને તે શૌચાલયનો પણ ઉપયોગ કરે છે. તેમની પત્નીને દયાના આધારે કોઠારમાં રસોઈ કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. અપીલ અદાલતે હકારાત્મક રીતે શોધી કાઢ્યું હતું કે હોલ પેઇંગ ગેસ્ટ આવાસનો ભાગ ન હતો. તે અનુસરે છે કે સામાવાળા પાસે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર બાકીની રહેઠાણનું નિયંત્રણ છે અને તેથી કલમ ૫ (૬-એ) સંતોષાય છે. તે જરૂરી નથી કે માલિક ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર બાકી રહેલા રહેઠાણમાં શારીરિક રીતે રહે.

"પેઇંગ ગેસ્ટ" ની સ્થિતિ ઇંગ્લેન્ડમાં "લોજર" ની સ્થિતિ જેવી જ છે. જો ભાગ "લોજર" ના ઉપયોગમાં હોય અને માલિક આખા ઘરનું નિયંત્રણ જાળવી રાખે, તો તે પૂરતું છે (હેલમેન વી. હોર્શન એન્ડ વસોરેનિયા એસેસમેન્ટ કમિટી) [૧૯૪૮] ૨ એ૧૧ ઈઆર ૫૮૮. એ હકીકત કે તેના નિયંત્રણનો ઉપયોગ હકીકતમાં માલિક દ્વારા કરવામાં આવ્યો ન હતો, તે સાબિત કરતું નથી કે તેનું કોઈ નિયંત્રણ નહોતું, કારણ કે ઘણા અધિકારો અસ્તિત્વમાં છે જે તેમ છતાં તેમને અમલમાં મૂકવાનો પ્રસંગ ન આવે ત્યાં સુધી ભાર મૂકવામાં આવતો નથી (ડાર્લિંગ, જે. ઈન કેન્ટ વિ. ફિટ્સોલ [૧૯૧૧] ૨ કેબી ૧૧૦૨ એટ ૧૧૧૦). જો કાયદેસર નિયંત્રણ અસ્તિત્વમાં હોય, તો વાસ્તવિક નિયંત્રણની જરૂર નથી. જ્યાં કરાર હેઠળ માલિકે સામાવાળાને બે ઓરડાઓ અને રસોડાનો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી આપી હતી, જ્યારે માલિક પણ તે જ પરિસરમાં રહેતો હતો, ત્યારે તેને ભાડાપટ્ટે મહેમાનોની વ્યવસ્થા ગણવામાં આવી હતી, નહીં કે ભાડા કરાર (ક્લાઈવ એવર્ડ આર. વિલિયમ વી. રજની ફૂપલાન(૧૯૯૩) બોમ.આર.સી.૩૫. જ્યાં લાયસન્સધારક રસોડા અને ઓરડામાં કબજો ધરાવતો હતો પરંતુ ચાવીઓ લાયસન્સધારક અને ફ્લેટના બાકીના ભાગ પર કબજો ધરાવતા લાયસન્સધારક (એટલે કે લાયસન્સકારે નિયંત્રણ જાળવી રાખ્યું હતું) બંને દ્વારા ડુપ્લિકેટમાં રાખવામાં આવી હતી. તે ભાડુતી મહેમાન વ્યવસ્થાની ચૂકવણીનો કેસ હોવાનું માનવામાં આવતું હતું. (શ્રીમતી ડિંગા એફ. બૈરામજી વિરુદ્ધ શ્રીમતી ડોલી જે. રામજી, [૧૯૮૮] ૧ બોમ.આર.સી.૭૦, ૧૯૮૮

મહારાષ્ટ્ર એલ.જે. ૧૦૮૭.) તેથી અમારો મત છે કે અપીલકર્તા લાયસન્સ પર પરિસરના ભાગનો ઉપયોગ કરી રહ્યો હતો અને સામાવાળા તે જ પરિસરના બાકીના ભાગમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર કાયદેસર રીતે અને વાસ્તવિક રીતે પ્રથમ માળ પર રહેતો હતો અને શું ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરને "પરિસર" તરીકે લેવામાં આવે છે અથવા બંને માળને "પરિસર" તરીકે લેવામાં આવે છે, કલમ ૫ (૬-એ) સંતોષાય છે. અપીલકર્તા માત્ર ચૂકવણી કરનાર મહેમાન હતા. જો એમ હોય તો, તે લાઇસન્સધારક ન હતો અને તે તા.૦૧.૦૨.૧૯૭૩ ના રોજ "લાઇસન્સધારક" ન હોવાથી, તે માન્ય ભાડૂત હોવાનો દાવો કરી શકતો નથી.

ઉપરોક્ત કારણોસર, અપીલ નિષ્ફળ જાય છે અને કેસના વિશિષ્ટ સંજોગોમાં, ખર્ચ વિના ફગાવી દેવામાં આવે છે. પરિસર ખાલી કરવા માટેનો સમય આજથી ચાર અઠવાડિયાની અંદર અપીલકર્તાની સામાન્ય બાંહેધરી દાખલ કરવા પર તા.૩૧.૫.૧૯૯૮ સુધી આપવામાં આવે છે. જો આવી બાંહેધરી ઉપરોક્ત રીતે દાખલ કરવામાં ન આવે અથવા જો બાંહેધરીની કોઈપણ શરતોનો ભંગ થાય, તો સમય આપતો આદેશ પાછો ખેંચી લેવામાં આવશે.

અપીલો રદ 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 judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.