

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.

=====

એન. સી. ડાગા

વી.

ઇંદર મોહન સિંહ રાણા

૫ ડિસેમ્બર, ૨૦૦૨

[સૈયદ શાહ મોહમ્મદ કાદરી અને અરિજીત પસાયત, ન્યાયમૂર્તિ શ્રીઓ]

દિલ્લી ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૫૮-કલમ ૧૪ (૧) પરંતુક (ઈ), ૨૫-બી-વાસ્તવિક જરૂરિયાતના આધારે હકાલપટ્ટીની અરજી-બચાવ કરવા માટે રજા-ભાડું નિયંત્રક બચાવ કરવા માટે રજા નકારે છે અને હકાલપટ્ટીનો આદેશ પસાર કરે છે-ઉચ્ચ અદાલતે તેને સમર્થન આપ્યું-અપીલ-ભાડૂતની અરજી પ્રથમ વખત ઉઠાવવામાં આવી કે ભાડૂત બે દાયકાથી વધુ સમયથી વ્યાપારી પ્રવૃત્તિઓ કરી રહ્યો હતો, આમ સંમતિ સૂચવે છે:ખાલી કરાવવાના આદેશના અમલ પર કબજો લેવામાં આવ્યો હોવાથી અને ગર્ભિત સંમતિ અંગે ચોક્કસ

વલણની ગેરહાજરીમાં, વિગતોમાં જવાની જરૂર નથી.

પ્રતિવાદી-મકાન માલિકે વાસ્તવિક જરૂરિયાતના આધારે ખાલી કરાવવાની અરજ દાખલ કરી હતી.અપીલકર્તા-ભાડૂતએ બચાવ માટે રજા આપવા માટે અરજ દાખલ કરી હતી.એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે પક્ષકારો વચ્ચે મકાનમાલિક અને ભાડૂતનો કોઈ સંબંધ નહોતો, અને કોઈ પણ સંજોગોમાં, પરિસર રહેણાંક/વ્યાપારી હેતુઓ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું.ભાડું નિયંત્રકે એવું માન્યું હતું કે અરજદાર મકાનમાલિક અને પરિસરનો માલિક હોવાનું દર્શાવવા માટે પ્રથમ દૃષ્ટિએ સામગ્રી છે; કે લીઝ ડીડ એ સૂચવતું નથી કે પરિસર રહેણાંક-કમ-વ્યાવસાયિક હેતુઓ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું.તેનાથી વિપરીત, તે જરૂરી ઔપચારિકતાઓ અવલોકન કર્યા પછી વ્યાવસાયિક હેતુઓ માટે પરિસરનો ઉપયોગ કરવાના વિકલ્પની ઉપલબ્ધતા સૂચવે છે; અને ભાડૂત બચાવ માટે રજા આપવા માટે કેસ કરવામાં નિષ્ફળ ગયો.ભાડું નિયંત્રકે ખાલી કરાવવાનો આદેશ પસાર કર્યો હતો.અસંતુષ્ટ, ભાડૂતએ પુનરીક્ષણ અરજ દાખલ કરી.ઉચ્ચ અદાલતે એવું માન્યું હતું કે ભાડૂતએ પરિસરના વ્યાવસાયિક ઉપયોગ સંબંધિત અરજીને ટેકો આપવા માટે કોઈ દસ્તાવેજ દાખલ કર્યો ન હતો અને એ પણ કે ભાડૂત દ્વારા કોઈ પ્રથમ દૃષ્ટિએ કેસ કરવામાં આવ્યો ન હતો, અને પરિણામે પુનરાવર્તનને ફગાવી દીધું હતું.

અપીલકર્તાએ દલીલ કરી હતી કે લીઝ કરારનું ખાલી વાંચન એ સ્પષ્ટ કરે છે કે

પરિસર રહેણાંક અને વ્યાપારી હેતુઓ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું અને ભાડૂત દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા સોગંદનામાના આધારે રજા આપવા અથવા તેનો ઇનકાર કરવાના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવાનો છે. વધુમાં, તેમણે દલીલ કરી હતી કે જો તે દલીલ ખાતર સ્વીકારવામાં આવે કે લીઝ કરાર વ્યાપારી વપરાશકર્તા માટે કેસ નથી, તો પણ હકીકત એ છે કે ભાડૂત બે દાયકાથી વધુ સમયથી ભાડૂતના પરિસરમાં વ્યાપારી પ્રવૃત્તિઓ કરી રહ્યો હતો તે સ્પષ્ટ રીતે ગર્ભિત સંમતિનો કેસ બનાવે છે.

પ્રતિવાદી-મકાન માલિકે દલીલ કરી હતી કે ભાડૂત દ્વારા ઘડવામાં આવેલો આખો કેસ લીઝ ડીડની આસપાસ કેન્દ્રિત હતો અને ગર્ભિત સંમતિની અરજી આ અદાલત સમક્ષ પ્રથમ વખત ઉઠાવવામાં આવી હતી. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે, કોઈ પણ સંજોગોમાં, આ બાબત નિર્રથક બની ગઈ છે કારણ કે ભાડું નિયંત્રક દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશના અમલને અનુસરીને કબજો લેવામાં આવ્યો હતો.

અરજી નામંજૂર કરતાં કોર્ટે

પકડી રાખો: ભાડું નિયંત્રક દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને અનુસરીને, ખાલી કરાવવાની મંજૂરી આપતા આદેશના અમલ પર કબજો લેવામાં આવ્યો છે અને ગર્ભિત સંમતિ અંગે ચોક્કસ વલણની ગેરહાજરીમાં, જોકે, વધુ સારી વિગતોમાં જવું અને કાનૂની સ્થિતિની પૃષ્ઠભૂમિમાં હરીફ વલણની તપાસ કરવી જરૂરી નથી

કારણ કે તે શુદ્ધ શૈક્ષણિક પ્રશ્ન પર નિર્ણય આપવા સમાન હશે.[૬૨૨-ડી-ઈ]

સિવિલ અપીલેટ જ્યુરિસડીક્શન: સિવિલ અપીલ નંબર ૮૧૩૧ ઓફ ૨૦૦૨.

૨૦૦૧ના સી. આર. નંબર ૧૨માં દિલ્હી હાઈકોર્ટના ૭ સપ્ટેમ્બર, ૨૦૦૧ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

અપીલકર્તા વતી જસપાલ સિંહ, કે. સી. દીવાન અને સુશ્રી સી. કે. સુચરિતા.

પ્રતિવાદી માટે સલમાન ખુર્શીદ, વિવેક સિંહ અને દેવેન્દ્ર સિંહ.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ અરીજીત પાસાયત દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો.

આ અપીલમાં પડકાર દિલ્હી હાઈકોર્ટના વધારાના ભાડું નિયંત્રક, દિલ્હી (ટૂંકમાં 'ભાડું નિયંત્રક') ના નિર્ણયને સમર્થન આપતા વર્તમાન અપીલકર્તાને દિલ્હી ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૫૮ (ત્યારબાદ 'અધિનિયમ' તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) હેઠળ કાર્યવાહીમાં લડવાની મંજૂરી આપવાનો ઇનકાર કરવાના ચુકાદાને છે.

વાસ્તવિક પાસાઓનો સંક્ષિપ્ત સંદર્ભ પૂરતો હશે.પ્રતિવાદી-મકાન માલિકે અનેક

આધારો પર ખાલી કરાવવા માટે અરજી દાખલ કરી હતી; મુખ્યત્વે વ્યક્તિગત જરૂરિયાતોને આધારે.ભાડું નિયંત્રક સમક્ષ અપીલકર્તા-ભાડૂત દ્વારા કાયદાની કલમ ૨૫-બી હેઠળ વર્તમાન પ્રતિવાદી-મકાનમાલિક દ્વારા કાયદાની કલમ ૧૪ (૧), પરંતુક (ઈ) હેઠળ દાખલ કરવામાં આવેલી ખાલી કરાવવાની અરજીનો બચાવ કરવા માટે રજા આપવા માટે અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી.૧૦ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૯૯ના રોજ મકાન માલિકે ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરી હતી, જેમાં આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો હતો કે તે પોતાના અંગત ઉપયોગ માટે જગ્યા ઈચ્છતો હતો, કારણ કે તેના માટે ઉપલબ્ધ રહેઠાણ યોગ્ય ન હતું અને તે દિલ્હીમાં અન્ય કોઈ મિલકત ધરાવતો નથી.ભાડૂતએ ઘણા આધારો પર ખાલી કરાવવાની અરજીનો વિરોધ કર્યો હતો.એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે પક્ષકારો વચ્ચે મકાનમાલિક અને ભાડૂતનો કોઈ સંબંધ નહોતો, અને કોઈ પણ સંજોગોમાં, ૧ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૭૧ના રોજ પક્ષકારો વચ્ચે અમલમાં મુકવામાં આવેલા લીઝ કરારમાં ઉદ્દેશિત રહેણાંક/વ્યાપારી હેતુઓ માટે પરિસર ભાડે આપવામાં આવ્યા હતા, અને તેથી, તે બચાવ કરવા માટે રજા આપવા માટે હકદાર છે.વધુમાં, એવું કહેવામાં આવ્યું હતું કે આ અરજી દુર્ભાવનાપૂર્ણ હતી અને કાયદાની પ્રક્રિયાનો દુરુપયોગ હતો, જે અગાઉની અરજીઓ શ્રીમતી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી હતી. તેજિંદર કૌર રાણાએ પ્રામાણિક જરૂરિયાતના આધારે અને મકાનમાલિકની માતા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અન્ય એક અરજીને ડગાવી દેવામાં આવી હતી.બચાવ માટે રજા આપવાની અરજીનો જવાબ મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, જ્યાં તેણે કરેલા આરોપોને નકારી કાઢ્યા

હતા, જોકે તેણે સ્વીકાર્યું હતું કે અગાઉની અરજીઓ દાખલ કરવામાં આવી હતી.જોકે, એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે રેઝ જુડિકેટના સિદ્ધાંતો લાગુ પડતા નથી અને બદલાયેલા સંજોગોમાં પ્રામાણિક જરૂરિયાતના આધારે ખાલી કરાવવા માટે નવી અરજી દાખલ કરવા પર કોઈ પ્રતિબંધ નથી.ભાડૂત દ્વારા પ્રત્યુત્તર દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો.ભાડું નિયંત્રકે એવું માન્યું હતું કે અરજદાર મકાનમાલિક અને પરિસરનો માલિક હોવાનું દર્શાવવા માટે પ્રથમ દૃષ્ટિએ સામગ્રી છે.આ પરિસરને વ્યાપારી હેતુઓ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું તેવી અરજી પર આવતા, એવું નોંધવામાં આવ્યું હતું કે લીઝ ડીડના ફક્ત ૭ કે જેના પર નિર્ભરતા મૂકવામાં આવી હતી તે સૂચવતું નથી કે પરિસર રહેણાંક-કમ-વ્યાવસાયિક હેતુઓ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું.તેનાથી વિપરીત, ઉપરોક્ત ફક્ત એ જે સૂચવ્યું હતું તે જરૂરી ઔપચારિકતાઓનું પાલન કર્યા પછી વ્યાવસાયિક હેતુઓ માટે પરિસરનો ઉપયોગ કરવાના વિકલ્પની ઉપલબ્ધતા હતી.એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે બચાવની મંજૂરી આપવામાં આવે તે પહેલાં, પ્રતિવાદીએ બતાવવું આવશ્યક છે કે કેટલાક સુનાવણીપાત્ર મુદ્દાઓ કે જે અરજદારને પ્રતિવાદી સામે ખાલી કરાવવાનો આદેશ મેળવવાથી વંચિત કરે છે અને તે જ સમયે પ્રતિવાદીને બચાવ કરવા માટે છોડી દેવાનો હકદાર છે.જવાબદારી પ્રથમ દૃષ્ટિએ પ્રતિવાદી પર હોય છે અને જો તે નિષ્ફળ જાય છે, તો તેને પગલે ખાલી કરાવવામાં આવે છે.પ્રતિવાદી બચાવ કરવા માટે રજા આપવા માટે કેસ કરવામાં નિષ્ફળ ગયો છે.તદનુસાર, કાયદાની કલમ ૧૪ (૧) (ઈ) હેઠળ ખાલી કરાવવાનો આદેશ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો, પરંતુ તે નિર્દેશ

આપવામાં આવ્યો હતો કે અરજદાર કાયદાની કલમ ૧૪ (૭) ની શરતોમાં છ મહિનાની સમાપ્તિ પહેલાં ખાલી કરાવવાના આદેશને અમલમાં મૂકવાનો હકદાર રહેશે નહીં. દિલ્લી હાઈકોર્ટ સમક્ષના સુધારાને પણ ફગાવી દેવામાં આવ્યો હતો.અન્ય બાબતોની સાથે એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે ભાડૂતએ પરિસરના વ્યાવસાયિક ઉપયોગને લગતી અરજીને ટેકો આપવા માટે કોઈ દસ્તાવેજ દાખલ કર્યો ન હતો.વધુમાં એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે ભાડૂત દ્વારા કોઈ પ્રાથમિક કેસ બનાવવામાં આવ્યો ન હતો.

અપીલના સમર્થનમાં, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી જસપાલ સિંહે રજૂઆત કરી હતી કે લીઝ કરારની કલમ ૭નું ખાલી વાંચન એ સ્થિતિને સ્પષ્ટ કરે છે કે પરિસર રહેણાંક અને વ્યાપારી હેતુઓ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું, અને તેથી, નીચેની અદાલતોએ ચૂંટણી લડવા માટે રજા આપવાનો ઇનકાર કરવો વાજબી ન હતો.રજા આપવા અથવા નકારી કાઢવાના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ ભાડૂત દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા સોગંદનામાના આધારે કરવામાં આવે છે.જો તે દલીલ ખાતર સ્વીકારવામાં આવે કે કલમ (૭) વ્યાપારી વપરાશકર્તા માટે કેસ ન બનાવે, તો પણ હકીકત એ છે કે ભાડૂત બે દાયકાથી વધુ સમયથી ભાડૂતના પરિસરમાં વ્યાપારી પ્રવૃત્તિઓ કરી રહ્યો હતો તે સ્પષ્ટ રીતે સંમતિનો કેસ બનાવે છે.

જવાબમાં, પ્રતિવાદી-મકાનમાલિકના વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે ભાડૂત દ્વારા

રચાયેલો આખો કેસ કલમ (૭) ની આસપાસ કેન્દ્રિત છે અને ગર્ભિત સંમતિની અરજી આ અદાલત સમક્ષ પ્રથમ વખત ઉઠાવવામાં આવી છે. આવી અરજી હાઈકોર્ટમાં પણ કરવામાં આવી ન હતી. કોઈ પણ સંજોગોમાં, તેમના જણાવ્યા અનુસાર, આ બાબત નિર્ણયક બની ગઈ છે કારણ કે ભાડું નિયંત્રક દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશના અમલને અનુસરીને કબજો લેવામાં આવ્યો છે.

ભાડું નિયંત્રક દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને અનુસરીને, ખાલી કરાવવાની મંજૂરી આપતા આદેશના અમલ પર કબજો લેવામાં આવ્યો છે અને ગર્ભિત સંમતિ અંગે ચોક્કસ વલણની ગેરહાજરીમાં, જોકે, વધુ સારી વિગતોમાં જવું અને કાનૂની સ્થિતિની પૃષ્ઠભૂમિમાં હરીફ વલણની તપાસ કરવી જરૂરી નથી કારણ કે તે શુદ્ધ શૈક્ષણિક પ્રશ્ન પર નિર્ણય આપવા સમાન હશે. તેથી, ખર્ચ અંગેના કોઈપણ આદેશ વિના અપીલ રદ કરવામાં આવે છે.

અરજી ફગાવી દેવામાં 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 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.