

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.

=====

જસપાલ કૌર ચીમા અને અન્ય.

વિરુદ્ધ

મેસર્સ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ ટ્રેડ લિંક્સ અને અન્ય. વગેરે.

(સિવિલ અપીલ નં. ૮૩૮૪-૮૩૮૬, ૨૦૧૭)

જુલાઈ ૦૩, ૨૦૧૭

[જે. ચેલામેશ્વર અને એસ. અબ્દુલ નઝીર, ન્યાયમૂર્તિશ્રીઓ]

ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રિસ્ટ્રિક્શન એક્ટ, ૧૯૪૯, કલમ ૧૩ – વ્યક્તિગત જરૂરિયાતના આધારે ખાલી કરાવવાની માંગણી – ભાડૂઆત-અપીલકર્તાઓની પુરાવાની કાર્યવાહી પૂર્ણ થયા બાદ, પ્રતિવાદીઓએ તેમના પુરાવા રજૂ કર્યા – આ તબક્કે, પ્રતિવાદીઓએ લેખિત જવાબમાં સુધારો કરવા માટે એક અરજી

દાખલ કરી, જેમાં એવી દલીલ ઉમેરવા માંગ કરી કે અપીલકર્તાઓ જગ્યાના માલિક નથી – રેન્ટ કંટ્રોલરે અરજી નામંજૂર કરી – હાઈકોર્ટે રેન્ટ કંટ્રોલરનો આદેશ ઉલટાવ્યો અને સુધારો કરવાની મંજૂરી આપી – અપીલ પર, નિર્ધારિત: પ્રતિવાદીઓ દ્વારા એ વાતનો વિવાદ કરવામાં આવ્યો નથી કે તેમને અપીલકર્તાઓ દ્વારા ભાડૂઆત તરીકે જગ્યાનો કબજો આપવામાં આવ્યો હતો – આવી સ્થિતિમાં, તેઓ સદર જગ્યાના સંબંધમાં મકાનમાલિકના હક્કનો વિવાદ કરી શકતા નથી – સદર દલીલ તેમના દ્વારા લેખિત જવાબમાં કરવામાં આવી ન હતી – તેમને આટલા મોડા તબક્કે સુધારા દ્વારા સદર દલીલ રજૂ કરવાની પરવાનગી આપી શકાય નહીં – પુરાવાના કાયદાની કલમ ૧૧૬ પણ ભાડૂઆતને તેની ભાડૂઆત ચાલુ હોય તે દરમિયાન તેના મકાનમાલિકના હક્કને નકારવા પર પ્રતિબંધ મૂકે છે – તેથી, રેન્ટ કંટ્રોલર સુધારાની અરજી નામંજૂર કરવામાં સાચા હતા – એવિડન્સ એક્ટ, ૧૮૭૨, કલમ ૧૧૬ – ભાડા નિયંત્રણ અને ખાલી કરાવવું.

સિવિલ પ્રોસિજર કોડ, ૧૯૦૮ – ઓર્ડર ૮, નિયમ ૩ – ઓર્ડર ૮, નિયમ ૩ મુજબ, પ્રતિવાદીએ પ્લેઈન્ટ (દાવા અરજી)માં કરેલા નિવેદનોનો સ્પષ્ટપણે ઇનકાર અથવા વિવાદ કરવો જરૂરી છે, કારણ કે અસ્પષ્ટ ઇનકાર એ ઓર્ડર ૮, નિયમ ૫ મુજબ પ્લેઈન્ટમાં કરવામાં આવેલા આક્ષેપની સ્વીકૃતિ ગણાશે – બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, લેખિત જવાબમાં પ્લેઈન્ટમાં કરવામાં આવેલા

તથ્યના દરેક આક્ષેપ સાથે ખાસ વ્યવહાર કરવો જોઈએ – ચોક્કસ ઇનકાર કરવામાં નિષ્ફળતા એ સ્વીકૃતિ સમાન છે.

અપીલો મંજૂર કરતા, કોર્ટે નિર્ધારિત કર્યું:

૧. એ વિવાદિત નથી કે પ્રતિવાદીઓને લીઝ ડીડ હેઠળ અપીલકર્તાઓ દ્વારા જગ્યાનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હતો. અપીલકર્તાઓએ ખાલી કરાવવાની અરજીના ફકરા (૧) માં જણાવ્યું છે કે તેઓ જગ્યાના માલિકો અને મકાનમાલિકો છે અને જગ્યા લીઝ ડીડ દ્વારા પ્રતિવાદીઓને ભાડે આપવામાં આવી હતી. તેમના લેખિત જવાબમાં, પ્રતિવાદીઓએ અપીલકર્તાઓની માલિકીનો ઇનકાર કરતી અથવા વિવાદ કરતી કોઈ ચોક્કસ દલીલ કરી નથી. જો કે, ખાલી કરાવવાની અરજીના ફકરા (૧) માં કરેલા કથનોનો સામાન્ય ઇનકાર કરવામાં આવ્યો છે. [પેરા ૭] [૪૮૩-૭]

૨. સિવિલ પ્રોસિજર કોડ, ૧૯૦૮ ના ઓર્ડર ૮ નિયમ ૩ મુજબ, પ્રતિવાદીએ પ્લેઈન્ટમાં કરેલા નિવેદનોનો સ્પષ્ટપણે ઇનકાર અથવા વિવાદ કરવો જરૂરી છે, કારણ કે અસ્પષ્ટ ઇનકાર કોડના ઓર્ડર ૮ નિયમ ૫ મુજબ પ્લેઈન્ટમાં કરવામાં આવેલા આક્ષેપની સ્વીકૃતિ ગણાશે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, લેખિત જવાબમાં પ્લેઈન્ટમાં કરવામાં આવેલા તથ્યના દરેક આક્ષેપ સાથે ખાસ વ્યવહાર કરવો જોઈએ. ચોક્કસ ઇનકાર કરવામાં નિષ્ફળતા એ સ્વીકૃતિ સમાન

છે. [પેરા ૮] [૪૮૪-એ-બી]

બદત એન્ડ કંપની વિ. ઈસ્ટ ઈન્ડિયા ટ્રેડિંગ કંપની [૧૯૬૪] ૪ એસ.સી.આર. ૧૯; સુશીલ કુમાર વિ. રાકેશ કુમાર (૨૦૦૩) ૮ એસ.સી.સી. ૬૭૩: [૨૦૦૩] ૪ સપ્લ. એસ.સી.આર. ૮૦૨; એમ. વેંકટરમણા હેબ્બર (મૃતકના વારસદારો દ્વારા) વિ. એમ. રાજગોપાલ હેબ્બર (૨૦૦૭) ૬ એસ.સી.સી. ૪૦૧: [૨૦૦૭] ૪ એસ.સી.આર. ૯૪૧ – પર આધાર રાખવામાં આવ્યો.

૩.૧ કલમ ૧૧૬ ભાડૂઆત અને તેના મકાનમાલિક વચ્ચેના કરાર પર આધારિત ભાડૂઆતના એસ્ટોપલ (અવરોધ) સાથે વ્યવહાર કરે છે. તે એસ્ટોપલના સિદ્ધાંતને સ્પષ્ટ કરે છે જે એ સિદ્ધાંતનો માત્ર એક વિસ્તાર છે કે કોઈ પણ વ્યક્તિને એક જ સમયે સ્વીકારવાની અને નકારવાની મંજૂરી નથી. જે ભાડૂઆતને કબજો સોંપવામાં આવ્યો છે તે તેના મકાનમાલિકના હક્કને નકારી શકે નહીં. [પેરા ૧૦, ૧૧] [૪૮૪-ઈ, જી-એચ; ૪૮૫-એ]

એમટી. બિલાસ કુનવર વિ. દેસરાજ રણજીત સિંહ અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૧૫ પ્રિવી કાઉન્સિલ ૯૬ – પર આધાર રાખવામાં આવ્યો.

૩.૨ ભાડાના કરારમાંથી ઉદ્ભવતો એસ્ટોપલનો સિદ્ધાંત કાયદા અને ન્યાયના સિદ્ધાંત પર આધારિત છે કે એક ભાડૂઆત જેને ભાડાના કરાર સિવાય કબજો મળ્યો ન હોત, જેમાં તેણે મકાનમાલિકના હક્કનો સ્વીકાર કર્યો હોય, તેને તેના મકાનમાલિકને કોઈ અયોગ્ય પરિસ્થિતિમાં મૂકવાની મંજૂરી આપવી જોઈએ નહીં, જેથી તે મેળવેલી સ્થિતિ અને તેના મકાનમાલિકના હક્કમાં રહેલી કોઈ સંભવિત ખામીનો અયોગ્ય લાભ ન લઈ શકે. [પેરા ૧૨] [૪૮૫-બી-સી]

એસ્ટ્રાલા રબર વિ. દાસ એસ્ટેટ (પી) લિ. (૨૦૦૧) ૮ એસ.સી.સી. ૯૭: [૨૦૦૧] ૩ સપ્લ. એસ.સી.આર. ૬૮; સુરજ લેમ્પ એન્ડ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ (પી) લિ. (૨) વિ. હરિયાણા રાજ્ય અને અન્ય (૨૦૧૨) ૧ એસ.સી.સી. ૬૫૬: [૨૦૧૧] ૧૧ એસ.સી.આર. ૮૪૮ – લાગુ પડતા નથી તેમ નિર્ધારિત.

બંસરાજ લાલતાપ્રસાદ મિશ્રા વિ. સ્ટેનલી પાર્કર જોન્સ (૨૦૦૬) ૩ એસ.સી.સી. ૯૧: [૨૦૦૬] ૨ એસ.સી.આર. ૩૩૪; એસ. થંગપ્પન વિ. પી. પદ્માવતી (૧૯૯૯) ૭ એસ.સી.સી. ૪૭૪: [૧૯૯૯] ૧ સપ્લ. એસ.સી.આર. ૭૧૫; કેશર બાઈ વિ. છુનુલાલ (૨૦૧૪) ૧૧ એસ.સી.સી. ૪૩૮ [૨૦૧૪] ૧ એસ.સી.આર. ૧૬૬ – નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો.

૪. પ્રતિવાદીઓ દ્વારા એ વાતનો વિવાદ કરવામાં આવ્યો નથી કે તેમને અપીલકર્તાઓ દ્વારા ભાડૂઆત તરીકે જગ્યાનો કબજો આપવામાં આવ્યો હતો. આ સંજોગોમાં, તેઓ સદર જગ્યાના સંદર્ભમાં મકાનમાલિકના હક્કનો વિવાદ કરી શકતા નથી. સદર દલીલ તેમના દ્વારા લેખિત જવાબમાં કરવામાં આવી ન હતી. તેમને આટલા મોડા તબક્કે સુધારા દ્વારા સદર દલીલ રજૂ કરવાની પરવાનગી આપી શકાય નહીં. તેથી, રેન્ટ કંટ્રોલર તેમની સુધારાની અરજી નામંજૂર કરવામાં સાચા હતા. હાઈકોર્ટ પ્રતિવાદી-ભાડૂઆતોને તેમના લેખિત જવાબમાં સુધારો કરવાની અરજી મંજૂર કરવા માટે યોગ્ય નહોતી. રેન્ટ કંટ્રોલરનો આદેશ પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે. [પેરા ૧૬] [૪૮૬-૭-એચ; ૪૮૭-એ-બી]

સિવિલ અપીલેટ જ્યુરિસડિક્શન: સિવિલ અપીલ નં. ૮૩૮૪-૮૩૮૬, ૨૦૧૭.

પંજાબ અને હરિયાણા હાઈકોર્ટ, ચંદીગઢના સિવિલ રિવિઝન નં. ૬૬૩૮ અને ૭૨૯૯, ૨૦૧૩ અને ૩૬૮૪, ૨૦૧૪ ના તારીખ ૨૧.૦૨.૨૦૧૫ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

નિધેશ ગુપ્તા, સિનિયર એડવોકેટ, કુ. તરણમ ચીમા, કુ. વૃતિ ગુજરાલ, કુ.
હિરાલ ગુપ્તા, માનવેન્દ્ર સિંહ, સંજય જૈન, એડવોકેટ્સ અપીલકર્તાઓ માટે.

કુ. નિર્મતા શેરગિલ, ઉદય ગુપ્તા, મોહન પાંડે, એડવોકેટ્સ પ્રતિવાદીઓ માટે.

કોર્ટનો ચુકાદો એસ. અબ્દુલ નઝીર, જે. દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો.

૧. રજા મંજૂર કરવામાં આવે છે.

૨. અપીલકર્તાઓએ પ્રતિવાદીઓ સામે ઈસ્ટ પંજાબ અર્બન રેન્ટ રિસ્ટ્રિક્શન
એક્ટ, ૧૯૪૯ (ટૂંકમાં 'એક્ટ') ની કલમ ૧૩ હેઠળ વ્યક્તિગત જરૂરિયાતના
આધારે, ચંદીગઢના ફેઝ-II, રામ દરબાર, ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એરિયા, ઈન્ડસ્ટ્રીયલ
શેડ નં. ૯૩ ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર ૨૦૦ ચો.ફૂટ વિસ્તારમાંથી ખાલી કરાવવા
માટે અરજી દાખલ કરી હતી (ત્યારબાદ 'જગ્યા' તરીકે ઓળખાશે).
પ્રતિવાદીઓએ ખાલી કરાવવાની અરજીનો વિરોધ કરતા લેખિત જવાબ દાખલ
કર્યો. અપીલકર્તાઓના પુરાવાની કાર્યવાહી પૂર્ણ થયા બાદ, પ્રતિવાદીઓએ
તેમના પુરાવા રજૂ કર્યા. આ તબક્કે, પ્રતિવાદીઓએ લેખિત જવાબમાં સુધારો
કરવાની માંગ કરતી અરજી દાખલ કરી, જેમાં એવી દલીલ ઉમેરવી હતી કે
અપીલકર્તાઓ જગ્યાના માલિક નથી અને જગ્યાની એકમાત્ર માલિક શ્રીમતી
રાજ નંદા છે અને ખાલી કરાવવાની માંગ શ્રીમતી રાજ નંદાની સાચી જરૂરિયાત

માટે નથી. અપીલકર્તાઓ માત્ર એટર્ની છે અને તેમણે પ્રતિવાદીઓ પાસેથી જગ્યા ખાલી કરાવવા માટે પોતાની જરૂરિયાત દર્શાવી છે.

૩. રેન્ટ કંટ્રોલરે તારીખ ૨૫.૦૭.૨૦૧૩ ના આદેશ દ્વારા અરજી નામંજૂર કરી હતી. પ્રતિવાદીઓએ હાઈકોર્ટ ઓફ પંજાબ એન્ડ હરિયાણામાં સિવિલ રિવિઝન પિટિશન નં. ૩૬૮૪/૨૦૧૪, ૬૬૩૮/૨૦૧૩ અને ૭૨૯૯/૨૦૧૩ દાખલ કરીને સદર આદેશને પડકાર્યો હતો. હાઈકોર્ટે તારીખ ૨૧.૦૨.૨૦૧૫ ના સામાન્ય આદેશ દ્વારા એડિશનલ રેન્ટ કંટ્રોલરના આદેશને બાજુ પર રાખ્યો અને સુધારાની અરજી મંજૂર કરી. અપીલકર્તાઓએ આ અપીલોમાં હાઈકોર્ટના સદર આદેશની કાયદેસરતા અને શુદ્ધતાને પડકારી છે.

૪. અપીલકર્તાઓ તરફથી હાજર રહેલા સિનિયર એડવોકેટ નિધેશ ગુપ્તા દલીલ કરે છે કે અપીલકર્તાઓ જગ્યાના માલિક છે. તેમણે તારીખ ૧૬.૦૫.૨૦૦૬ ના લીઝ ડીડ હેઠળ પ્રતિવાદીઓને સદર જગ્યા ભાડે આપી હતી. પ્રતિવાદીઓએ તેમના લેખિત જવાબમાં અપીલકર્તાઓ જગ્યાના માલિક હોવાના અરજીના દાવાને નકાર્યો નથી. ભાડૂઆત (આર.ડબ્લ્યુ.-૧) ની ઉલટતપાસ પછી, પ્રતિવાદીઓએ જગ્યાના સંબંધમાં અપીલકર્તાઓની માલિકીને નકારતો લેખિત જવાબમાં સુધારો કરવા માટે અરજી દાખલ કરી. ભાડૂઆતોની ઉલટતપાસમાં, તેમણે અપીલકર્તાઓની માલિકીનો સ્વીકાર કર્યો છે. તેમણે તારીખ ૧૬.૦૫.૨૦૦૬ ના લીઝ ડીડના અમલીકરણનો પણ સ્વીકાર કર્યો છે. તેથી, અપીલકર્તાઓની એવી દલીલ કે તેઓ મિલકતના માલિક છે, તે સ્વીકાર્ય

ગણવી જોઈએ. ભારતીય પુરાવાના કાયદા, ૧૮૭૨ (ટૂંકમાં 'એવિડન્સ એક્ટ') ની કલમ ૧૧૬ ને ધ્યાનમાં લેતા પ્રતિવાદીઓને અપીલકર્તાઓના હક્કનો વિવાદ કરતા અટકાવવામાં આવ્યા છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે લેખિત જવાબમાં સુધારા માટેની અરજી રેન્ટ કંટ્રોલર દ્વારા યોગ્ય રીતે નામંજૂર કરવામાં આવી હતી અને હાઈકોર્ટ પ્રતિવાદીઓને લેખિત જવાબમાં સુધારો કરવાની પરવાનગી આપવામાં યોગ્ય નહોતી.

૫. પ્રતિવાદીઓ તરફથી હાજર રહેલા એડવોકેટ કુ. નિર્મતા શેરગિલ દલીલ કરે છે કે અપીલકર્તાઓ જગ્યાના માલિક નથી. જગ્યાની એકમાત્ર માલિક શ્રીમતી રાજ નંદા છે અને અપીલકર્તાઓ શ્રીમતી રાજ નંદાના એટર્ની ધારક છે. અપીલકર્તાઓ તેમની વ્યક્તિગત જરૂરિયાતના આધારે પ્રતિવાદીઓને ખાલી કરાવી શકે નહીં. તેથી, હાઈકોર્ટે પ્રતિવાદીઓની લેખિત જવાબમાં સુધારો કરવાની અરજી મંજૂર કરીને યોગ્ય કર્યું હતું.

૬. અમે પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોની દલીલો પર કાળજીપૂર્વક વિચાર કર્યો છે.

૭. એ વિવાદિત નથી કે પ્રતિવાદીઓને એનેકચર પી-૧, તારીખ ૧૬.૦૫.૨૦૦૬ ના લીઝ ડીડ હેઠળ અપીલકર્તાઓ દ્વારા જગ્યાનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હતો. અપીલકર્તાઓએ ખાલી કરાવવાની અરજીના ફકરા (૧) માં જણાવ્યું છે કે તેઓ જગ્યાના માલિકો અને મકાનમાલિકો છે અને જગ્યા તારીખ ૧૬.૦૫.૨૦૦૬ ના લીઝ ડીડ દ્વારા પ્રતિવાદીઓને ભાડે આપવામાં આવી હતી. તેમના લેખિત જવાબમાં, પ્રતિવાદીઓએ

અપીલકર્તાઓની માલિકીનો ઇનકાર કરતી અથવા વિવાદ કરતી કોઈ ચોક્કસ દલીલ કરી નથી. જો કે, ખાલી કરાવવાની અરજીના ફરરા (૧) માં કરેલા કથનોનો સામાન્ય ઇનકાર કરવામાં આવ્યો છે.

૮. સિવિલ પ્રોસિજર કોડ, ૧૯૦૮ (ટૂંકમાં 'કોડ') ના ઓર્ડર ૮ નિયમ ૩ મુજબ, પ્રતિવાદીએ પ્લેઈન્ટમાં કરેલા નિવેદનોનો સ્પષ્ટપણે ઇનકાર અથવા વિવાદ કરવો જરૂરી છે, કારણ કે અસ્પષ્ટ ઇનકાર કોડના ઓર્ડર ૮ નિયમ ૫ મુજબ પ્લેઈન્ટમાં કરવામાં આવેલા આક્ષેપની સ્વીકૃતિ ગણાશે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, લેખિત જવાબમાં પ્લેઈન્ટમાં કરવામાં આવેલા તથ્યના દરેક આક્ષેપ સાથે ખાસ વ્યવહાર કરવો જોઈએ. ચોક્કસ ઇનકાર કરવામાં નિષ્ફળતા એ સ્વીકૃતિ સમાન છે. આ સ્થિતિ બદલ એન્ડ કંપની વિ. ઈસ્ટ ઈન્ડિયા ટ્રેડિંગ કંપની (૧૯૬૪) ૪ એસ.સી.આર. ૧૯, સુશીલ કુમાર વિ. રાકેશ કુમાર (૨૦૦૩) ૮ એસ.સી.સી. ૬૭૩, અને એમ. વેંકટરમણા હેબ્બર (મૃતકના વારસદારો દ્વારા) વિ. એમ. રાજગોપાલ હેબ્બર (૨૦૦૭) ૬ એસ.સી.સી. ૪૦૧ ના આ કોર્ટના નિર્ણયોથી સ્પષ્ટ છે.

૯. આ ઉપરાંત, ભાડૂઆતે તેની ઉલટતપાસમાં નીચે મુજબ સ્વીકાર્યું છે:

"મેં અરજદાર અને મારા વચ્ચે તારીખ ૧૬.૦૫.૨૦૦૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ લીઝ કરાર જોયો છે, જેમાં મારી સહીઓ છે... એ જણાવવું યોગ્ય છે કે મેં મારા લેખિત જવાબમાં પ્લોટ નં. ૯૩, ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એરિયા, ફેઝ-II, ચંદીગઢના અરજદારની માલિકીનો વિવાદ કર્યો નથી. એ સૂચવવું યોગ્ય છે કે અરજદારો

પ્રશ્નત ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પ્લોટના માલિકો છે."

૧૦. હવે, પ્રશ્ન એ છે કે શું એવિડન્સ એક્ટની કલમ ૧૧૬ ને ધ્યાનમાં લેતા ભાડૂઆત-પ્રતિવાદી માટે તેના મકાનમાલિકના હક્કને નકારવાની પરવાનગી છે. એવિડન્સ એક્ટની કલમ ૧૧૬ નીચે મુજબ છે:

"૧૧૬ અસ્થાવર મિલકતના કોઈ પણ ભાડૂઆત, અથવા તેવા ભાડૂઆત દ્વારા દાવો કરનાર વ્યક્તિ, ભાડૂઆત ચાલુ હોય તે દરમિયાન, એવું નકારવાની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહીં કે તેવા ભાડૂઆતના મકાનમાલિકને, ભાડૂઆતની શરૂઆતમાં, તેવી અસ્થાવર મિલકત પર હક્ક હતો; અને કોઈ પણ વ્યક્તિ જે કોઈ અસ્થાવર મિલકત પર તેના કબજેદારની પરવાનગીથી આવી હોય, તેને એવું નકારવાની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહીં કે તેવી પરવાનગી આપવામાં આવી ત્યારે તે વ્યક્તિને તેવા કબજા પર હક્ક હતો."

૧૧. આ કલમ ભાડૂઆત અને તેના મકાનમાલિક વચ્ચેના કરાર પર આધારિત ભાડૂઆતના એસ્ટોપલ સાથે વ્યવહાર કરે છે. તે એસ્ટોપલના સિદ્ધાંતને સ્પષ્ટ કરે છે જે એ સિદ્ધાંતનો માત્ર એક વિસ્તાર છે કે કોઈ પણ વ્યક્તિને એક જ સમયે સ્વીકારવાની અને નકારવાની મંજૂરી નથી. જે ભાડૂઆતને કબજો સોંપવામાં આવ્યો છે તે તેના મકાનમાલિકના હક્કને નકારી શકે નહીં. એમટી. બિલાસ કુનવર વિ. દેસરાજ રણજીત સિંહ અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૧૫ પ્રિવી કાઉન્સિલ ૯૬ માં, એવું નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું હતું કે જે ભાડૂઆતને કબજો સોંપવામાં આવ્યો છે તે તેના મકાનમાલિકના હક્કને નકારી શકે નહીં,

ભલે તે ગમે તેટલો ખામીયુક્ત હોય, જ્યાં સુધી તેણે તેના મકાનમાલિકને કબજો પાછો સોંપ્યો ન હોય.

૧૨. ભાડાના કરારમાંથી ઉદ્ભવતો એસ્ટોપલનો સિદ્ધાંત કાયદા અને ન્યાયના સિદ્ધાંત પર આધારિત છે કે એક ભાડૂઆત જેને ભાડાના કરાર સિવાય કબજો મળ્યો ન હોત, જેમાં તેણે મકાનમાલિકના હક્કનો સ્વીકાર કર્યો હોય, તેને તેના મકાનમાલિકને કોઈ અયોગ્ય પરિસ્થિતિમાં મૂકવાની મંજૂરી આપવી જોઈએ નહીં, જેથી તે મેળવેલી સ્થિતિ અને તેના મકાનમાલિકના હક્કમાં રહેલી કોઈ સંભવિત ખામીનો અયોગ્ય લાભ ન લઈ શકે. આ કોર્ટે બંસરાજ લાલતાપ્રસાદ મિશ્રા વિ. સ્ટેનલી પાર્કર જોન્સ (૨૦૦૬) ૩ એસ.સી.સી. ૯૧ માં કલમ ૧૧૬ ના અંતર્ગતની નીતિ નીચે મુજબ સ્પષ્ટ કરી છે:

"કલમ ૧૧૬ ની અંતર્ગતની નીતિ એ છે કે જ્યાં કોઈ વ્યક્તિને મકાનમાલિક દ્વારા ભાડૂઆત તરીકે કબજામાં લાવવામાં આવી હોય અને જો તે ભાડૂઆતને પતાવટ સમયે મકાનમાલિકના હક્ક પર પ્રશ્ન ઉઠાવવાની પરવાનગી આપવામાં આવે તો તે મકાનમાલિક અને ભાડૂઆતના સંબંધની બાબતમાં ભારે મૂંઝવણ ઊભી કરશે અને તેથી વિધાનસભા દ્વારા સદર કલમમાં એસ્ટોપલના ન્યાયી સિદ્ધાંતનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો છે. ભાડાના કરારમાંથી ઉદ્ભવતો એસ્ટોપલનો સિદ્ધાંત કાયદા અને ન્યાયના સ્વસ્થ અને ફાયદાકારક સિદ્ધાંત પર આધારિત છે કે એક ભાડૂઆત જેને ભાડાના કરાર સિવાય કબજો મળ્યો ન હોત, જેમાં તેણે મકાનમાલિકના હક્કનો સ્વીકાર કર્યો હોય, તેને તેના

મકાનમાલિકને કોઈ અયોગ્ય પરિસ્થિતિમાં મૂકવાની મંજૂરી આપવી જોઈએ નહીં, જેથી તે મેળવેલા કબજા અને તેના મકાનમાલિકના હક્કમાં રહેલી કોઈ સંભવિત ખામીનો અયોગ્ય લાભ ન લઈ શકે. આવા ભાડાના કરારને કારણે અને મકાનમાલિકના હક્કના સ્વીકાર પર ભાડૂઆતના કબજામાં પ્રવેશના પરિણામે એસ્ટોપલનો સિદ્ધાંત આકર્ષાય છે. કલમ ૧૧૬ એસ્ટોપલના સિદ્ધાંતને સ્પષ્ટ કરે છે જે એ સિદ્ધાંતનો માત્ર એક વિસ્તાર છે કે કોઈ પણ વ્યક્તિને એક જ સમયે સ્વીકારવાની અને નકારવાની મંજૂરી નથી."

૧૩. એસ. થંગપ્પન વિ. પી. પદ્માવતી (૧૯૯૯) ૭ એસ.સી.સી. ૪૭૪ માં, આ કોર્ટે નિર્ધારિત કર્યું છે કે કલમ ૧૧૬ અસ્થાવર મિલકતના ભાડૂઆત પર, તેની ભાડૂઆત ચાલુ હોય તે દરમિયાન, તેના ભાડૂઆતના શરૂઆતમાં મકાનમાલિકના હક્કને નકારવા પર પ્રતિબંધ મૂકે છે, ભલે તેવા મકાનમાલિકનો હક્ક ગમે તેટલો ખામીયુક્ત હોય. કેશર બાઈ વિ. છુનુલાલ (૨૦૧૪) ૧૧ એસ.સી.સી. ૪૩૮ માં, આ કોર્ટે નિર્ધારિત કર્યું છે કે ભાડૂઆતને મકાનમાલિક અને ભાડૂઆત વચ્ચેના એસ્ટોપલના સામાન્ય સિદ્ધાંત પર મકાનમાલિકના હક્કને નકારવાથી અટકાવવામાં આવે છે અને આ સિદ્ધાંત તેના મૂળ પાયામાં, તેનાથી વધુ કંઈ નથી કે ચોક્કસ સંજોગોમાં કાયદો કોઈ વ્યક્તિને સ્વીકારવાની અને નકારવાની પરવાનગી આપવી અન્યાયી ગણે છે. વધુમાં એવું નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું હતું કે જો મકાનમાલિક પ્રશ્નત મિલકતો વારસામાં મેળવવા માટે હકદાર ન હોય તો પણ, તે ખાલી કરાવવા માટે અરજી જાળવી

શકે છે.

૧૪. પ્રતિવાદીઓના વિદ્વાન વકીલ દલીલ કરે છે કે અપીલકર્તાઓ જગ્યાના સંબંધમાં શ્રીમતી રાજ નંદાના પાવર ઓફ એટર્ની ધારકો છે. તેથી, તેઓ સ્વ-વપરાશ માટે ખાલી કરાવવાની અરજી જાળવી શકતા નથી. આ સંદર્ભમાં, તેમણે એસ્ટ્રાલા રબર વિ. દાસ એસ્ટેટ (પી) લિ. (૨૦૦૧) ૮ એસ.સી.સી. ૯૭ અને સુરજ લેમ્પ એન્ડ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ (પી) લિ. (૨) વિ. હરિયાણા રાજ્ય અને અન્ય (૨૦૧૨) ૧ એસ.સી.સી. ૬૫૬ માં આ કોર્ટે આપેલા નિર્ણયો પર આધાર રાખ્યો છે.

૧૫. એસ્ટ્રાલા રબર (ઉપરોક્ત) માં, એવું નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું હતું કે જ્યાં સુધારાનો હેતુ બચાવને વિસ્તૃત કરવાનો અને કેસના સમર્થનમાં વધારાની દલીલો લેવાનો હોય ત્યાં સુધારો મંજૂર કરવો જોઈએ. આ કિસ્સામાં, પ્રસ્તાવિત દલીલ હાલની દલીલના વિસ્તરણ માટે નથી. વધુમાં, એસ્ટ્રાલા રબર (ઉપરોક્ત) માં, આ કોર્ટ એપિડન્સ એક્ટની કલમ ૧૧૬ ની અરજી પર વિચાર કરી રહી નહોતી. સુરજ લેમ્પ (ઉપરોક્ત) માં, આ કોર્ટે નિર્ધારિત કર્યું છે કે અસ્થાવર મિલકતને માત્ર રજિસ્ટર્ડ કન્વેયન્સ ડીડ દ્વારા જ કાયદેસર રીતે ટ્રાન્સફર/કન્વે કરી શકાય છે. "જીપીએ સેલ્સ" અથવા "એસ.એ./જી.પી.એ./વિલ ટ્રાન્સફર્સ" પ્રકારના વ્યવહારો હક્કનું વહન કરતા નથી અને તે ટ્રાન્સફર સમાન નથી, કે તે અસ્થાવર મિલકતના ટ્રાન્સફરની માન્ય રીત તરીકે ઓળખી શકાય નહીં. અદાલતો આવા વ્યવહારોને પૂર્ણ થયેલા

ટ્રાન્સફર અથવા કન્વેયન્સ તરીકે ગણાશે નહીં કારણ કે તેઓ ન તો હક્કનું વહન કરે છે ન તો અસ્થાયી મિલકતમાં કોઈ હિત ઊભું કરે છે. આ નિર્ણય પણ એવિડન્સ એક્ટની કલમ ૧૧૬ ની અસર સાથે વ્યવહાર કરતો નથી. તેથી, આ નિર્ણયો આ કેસની તથ્યોને લાગુ પડતા નથી.

૧૬. આ કિસ્સામાં, એ વિવાદિત નથી કે પ્રતિવાદીઓને અપીલકર્તાઓ દ્વારા ભાડૂઆત તરીકે જગ્યાનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હતો. આ સંજોગોમાં, તેઓ સદર જગ્યાના સંદર્ભમાં મકાનમાલિકના હક્કનો વિવાદ કરી શકતા નથી. સદર દલીલ તેમના દ્વારા લેખિત જવાબમાં કરવામાં આવી ન હતી. તેમને આટલા મોડા તબક્કે સુધારા દ્વારા સદર દલીલ રજૂ કરવાની પરવાનગી આપી શકાય નહીં. તેથી, રેન્ટ કંટ્રોલર તેમની સુધારાની અરજી નામંજૂર કરવામાં સાચા હતા. અમારા મતે, હાઈકોર્ટ પ્રતિવાદી-ભાડૂઆતોને તેમના લેખિત જવાબમાં સુધારો કરવાની અરજી મંજૂર કરવા માટે યોગ્ય નહોતી. તેથી, આ અપીલો મંજૂર કરવામાં આવે છે અને હાઈકોર્ટનો તારીખ ૨૧.૦૨.૨૦૧૫ નો સી.આર. નં. ૩૬૮૪/૨૦૧૪, ૬૬૩૮/૨૦૧૩ અને ૭૨૯૯/૨૦૧૩ નો આદેશ બાજુ પર રાખવામાં આવે છે અને રેન્ટ કંટ્રોલરનો તારીખ ૨૫.૦૭.૨૦૧૩ નો આદેશ પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે. જો કે, ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ રહેશે નહીં.

દેવિકા ગુજરાલ

અપીલો મંજૂર.

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.