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.
==========

શ્યામચરણ શર્મા

વિરુદ્ધ

ધરમદાસ

૪ ડિસેમ્બર, ૧૯૭૯

[વી. આર. કૃષ્ણ ઐયર, આર. એસ. પાઠક અને ઓ. ચિન્નપ્પા રેડ્ડી, ન્યાયમૂર્તિઓ.]

ધ મધ્ય પ્રદેશ એકોમોડેશન કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૬૧ (૧૯૬૧ નો ૪૧), કલમો ૧૨, ૧૩(૧) અને ૧૩(૬) - ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળતા બદલ ભાડૂતની હકાલપટ્ટી માટેનો દાવો - દાવો દાખલ કર્યા પછી ચૂકવવાપાત્ર થતું માસિક ભાડું - ચૂકવણીમાં કસૂર - શું કોર્ટ ચૂકવણી માટેનો સમય લંબાવી શકે છે અને વિલંબ માફ કરી શકે છે - હકાલપટ્ટી સામે રક્ષણ - શું ભાડૂત દાવો કરી શકે છે.

પ્રતિવાદી-મકાનમાલિકે માંગણીની નોટિસ બજ્યા છતાં ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળતા બદલ દાવેદાર જગ્યામાંથી અપીલકર્તા-ભાડૂતની હકાલપટ્ટી માટે અરજ કરી. ટ્રાયલ કોર્ટે ઠેરવ્યું કે ભાડૂત ભાડાની ચૂકવણીમાં બાકીદાર હતો, પરંતુ ભાડૂતે તેની અરજી પર કોર્ટ દ્વારા મંજૂર કરેલ સમયમાં

ભાડાની બાકી રકમ જમા કરાવી હોવાથી ભાડૂત ધ મધ્ય પ્રદેશ એકોમોડેશન કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૬૧ ની કલમ ૧૨(૩) ના રક્ષણનો લાભ મેળવવા માટે હકદાર હતો, અને હકાલપટ્ટી માટેનો દાવો નામંજૂર કર્યો.

મકાનમાલિકે અપીલ દાખલ કરી અને જ્યારે તે પડતર હતી, ત્યારે ભાડૂતે કલમ ૧૩(૧) હેઠળ દાવો દાખલ કર્યા પછી ચૂકવવાપાત્ર બનેલા માસિક ભાડાને જમા કરાવવામાં થયેલા વિલંબને માફ કરવા માટે અરજી દાખલ કરી. ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલીય કોર્ટ સમક્ષ દાવો અને અપીલ અનુક્રમે પડતર હતા ત્યારે કેટલાક પ્રસંગોએ, ભાડૂતે નિર્ધારિત તારીખથી એક, બે કે ત્રણ દિવસ પછી માસિક ભાડું જમા કરાવ્યું હતું, અને તે રકમ કોર્ટ દ્વારા સ્વીકારવામાં આવી હતી અને મકાનમાલિક દ્વારા કોઈ પણ વાંધા વિના ઉપાડી લેવામાં આવી હતી. ભાડૂતની વિલંબ માફીની અરજી દાખલ કરવાનો લાભ લેતા, મકાનમાલિકે એવી દલીલ કરી કે કોર્ટ પાસે માસિક ભાડું જમા કરાવવા માટેનો સમય લંબાવવાની સત્તા નથી અને કલમ ૧૩(૧) ની જોગવાઈઓનું પાલન ન થવાના પરિણામે તે હકાલપટ્ટીના હુકમનામા માટે હકદાર છે. અપીલીય કોર્ટે આ દલીલ નકારી કાઢી અને અપીલ નામંજૂર કરી. મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી બીજી અપીલમાં, હાઈકોર્ટે ઠેરવ્યું કે કોર્ટ પાસે સમય લંબાવવાની સત્તા નથી અને હકાલપટ્ટી માટે દાવો મંજૂર કર્યો.

હકાલપટ્ટી માટે દાવો દાખલ કર્યા પછી ચૂકવવાપાત્ર થતા માસિક ભાડાને જમા કરાવવામાં વિલંબ માફ કરવાની કોર્ટ પાસે સત્તા છે કે કેમ તે પ્રશ્ન પર ભાડૂતની સુપ્રિમ કોર્ટમાં અપીલ.

ઠેરવવામાં આવ્યું: (૧) કોર્ટ પાસે દાવો દાખલ કર્યા પછી ચૂકવવાપાત્ર થતા માસિક ભાડાની જમા રકમ અથવા ચૂકવણી માટેનો સમય લંબાવવાનો અધિકારક્ષેત્ર હતો.

(૨) કલમ ૧૨(૩) ના રક્ષણનો દાવો કરવા માટે ભાડૂતને હકદાર બનાવવા માટે, ભાડૂતે કલમ ૧૩ દ્વારા જરૂરી મુજબ ચૂકવણી અથવા જમા કરાવવાની હતી. ભાડાની બાકી રકમ ભાડૂતને સમન્સની બજવણીના એક મહિનાની અંદર અથવા કોર્ટ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવે તેવા વધુ સમયની અંદર ચૂકવવામાં અથવા જમા થવી જોઈએ, અને ત્યારપછી દર મહિને ૧૫મી તારીખ સુધીમાં ભાડા જેટલી રકમ જમા અથવા ચૂકવવી જોઈએ.

(૩) હકાલપટ્ટી માટે દાવો દાખલ કર્યા પછી દર મહિનાની ૧૫મી તારીખ સુધીમાં ભાડા જેટલી રકમ ચૂકવવામાં અથવા જમા કરાવવામાં નિષ્ફળતા મકાનમાલિકને સીધી જ હકાલપટ્ટીના હુકમનામા માટે હકદાર બનાવશે નહીં. જમા અથવા ચૂકવણી અને બિન-ચૂકવણી અથવા બિન-જમાના પરિણામો કલમ ૧૩ ની પેટા-કલમ (૫) અને (૬) દ્વારા નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યા છે.

(૪) હકાલપટ્ટી સામેના બચાવને રદ કરવાનો આદેશ આપવા માટે કલમ ૧૩(૬) હેઠળ કોર્ટમાં વિવેકાધિકાર નિહિત છે.

(૫) જો કલમ ૧૩(૧) દ્વારા જરૂરી મુજબ ભાડાની ચૂકવણી અથવા જમા કરવામાં કસૂર કરનાર ભાડૂતના બચાવને રદ ન કરવાનો વિવેકાધિકાર કોર્ટ પાસે હોય, તો કોર્ટ પાસે ચોક્કસપણે કસૂર માફ કરવાનો અને ચૂકવણી અથવા જમા માટેનો સમય લંબાવવાનો આગળનો વિવેકાધિકાર છે. આવો વિવેકાધિકાર એ બચાવને રદ ન કરવાના વિવેકાધિકારનું આવશ્યક ગર્ભિત સૂચન છે. અન્ય કોઈ અર્થઘટન કદાચ અધિનિયમના ઉદ્દેશ્ય, એટલે કે, 'ભાડૂતને પર્યાપ્ત રક્ષણ' ના વિકૃતિકરણ તરફ દોરી શકે છે.

(૬) જો ભાડૂત કલમ ૧૩ દ્વારા જરૂરી મુજબ ચૂકવણી અથવા જમા કરાવે તો કલમ ૧૨(૩) ભાડૂતને કલમ ૧૨(૧)(એ) માં ઉલ્લેખિત કારણોસર હકાલપટ્ટી સામે રક્ષણનો દાવો કરવા હકદાર બનાવે છે. કોર્ટ પાસે કલમ ૧૩ હેઠળ ચૂકવણી અથવા જમા માટેનો સમય લંબાવવાની સત્તા હોવાથી, લંબાવેલ સમયમાં

ચૂકવણી અથવા જમા કરાવવાથી ભાડૂત કલમ ૧૨(૩) ના રક્ષણનો દાવો કરવા હકદાર બનશે.

(૭) દાવો દાખલ કર્યા પછી ચૂકવવાપાત્ર થતા ભાડાને જમા અથવા ચૂકવણી માટે સમય લંબાવવા માટે કલમ ૧૩(૧) માં સ્પષ્ટ જોગવાઈ કરવામાં આવી ન હતી કારણ કે બિન-ચૂકવણીના પરિણામને અલગ પેટા-કલમ, કલમ ૧૩(૬) દ્વારા વ્યવહાર કરવામાં આવ્યો હતો. કલમ ૧૩(૬) હેઠળ કોર્ટને આપવામાં આવેલ વિવેકાધિકારમાં કલમ ૧૩(૧) હેઠળ જમા અથવા ચૂકવણી કરવામાં થયેલ વિલંબ માફ કરવા અને સમય લંબાવવાના વિવેકાધિકારનો સમાવેશ હોવો જોઈએ.

જગદીશ કપૂર વિરુદ્ધ ન્યુ એજ્યુકેશન સોસાયટી (૧૯૬૭) જબલપુર એલ.જે. ૮૫૯ અસ્વીકૃત.

બી. સી. કામે વિરુદ્ધ નેમ ચંદ જૈન, એ.આઈ.આર. ૧૯૭૦ એસ.સી. ૯૮૧, સંદર્ભિત.

સિવિલ અપિલીય અધિકારક્ષેત્ર: સિવિલ અપીલ નં. ૮૫૪/૧૯૭૭.

એસ.એ. નં. ૪૪૦/૭૧ માં મધ્ય પ્રદેશ હાઈકોર્ટના તારીખ ૨-૮-૧૯૭૬ ના ચુકાદા અને હુકમ સામે વિશેષ રજા દ્વારા અપીલ.

એસ. એસ. ખંડુજા અને લલિત કુમાર ગુપ્તા અપીલકર્તા માટે.

ટી. પી. નાયક અને એસ. કે. ગંભીર સામાવાળા માટે.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ ચિન્નપ્પા રેડ્ડી દ્વારા આપવામાં આવેલ.

પ્રતિવાદી-મકાનમાલિકે બે કારણોસર દાવેદાર જગ્યામાંથી અપીલકર્તા-ભાડૂતની હકાલપટ્ટી માટે અરજ કરી: (૧) માંગણીની નોટિસ બજ્યા છતાં રૂ.

૧૫૮.૨૫ ના ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળતા અને (૨) મકાનમાલિકના પોતાના ઉપયોગ માટે જગ્યાની શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાત. બીજું કારણ તમામ નીચલી અદાલતો દ્વારા નકારી કાઢવામાં આવ્યું હતું અને હવે અમારે તે કારણ સાથે કોઈ લેવાદેવા નથી. પ્રથમ કારણના સંબંધમાં, ટ્રાયલ કોર્ટે ઠેરવ્યું કે ભાડૂત ભાડાની ચૂકવણીમાં બાકીદાર હતો પરંતુ ભાડૂતે તેની અરજી પર કોર્ટ દ્વારા મંજૂર કરેલ સમયમાં ભાડાની બાકી રકમ જમા કરાવી હોવાથી ભાડૂત ધ મધ્ય પ્રદેશ એકોમોડેશન કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૬૧ ની કલમ ૧૨(૩) ના રક્ષણ માટે હકદાર હતો. જ્યારે મકાનમાલિક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલ એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ, સતના સમક્ષ પડતર હતી, ત્યારે ભાડૂતે સદર અધિનિયમની કલમ ૧૩(૧) દ્વારા નિર્ધારિત કર્યા મુજબ, દાવો દાખલ કર્યા પછી ચૂકવવાપાત્ર બનેલા ભાડાને દર મહિને જમા કરાવવામાં થયેલા વિલંબને માફ કરવા માટે અરજી દાખલ કરી. એવું જણાય છે કે, કેટલાક પ્રસંગોએ, જ્યારે દાવો અને અપીલ અનુક્રમે ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલીય કોર્ટ સમક્ષ પડતર હતા, ત્યારે ભાડૂતે નિર્ધારિત તારીખથી એક, બે કે ત્રણ દિવસ પછી માસિક ભાડું જમા કરાવ્યું હતું. આ રકમ કોર્ટ દ્વારા સ્વીકારવામાં આવી હતી અને મકાનમાલિક દ્વારા, દેખીતી રીતે કોઈ પણ વાંધા વિના ઉપાડી લેવામાં આવી હતી. ભાડૂતની વિલંબ માફીની અરજી દાખલ કરવાનો લાભ લેતા, મકાનમાલિકે એવી દલીલ કરી કે કોર્ટ પાસે માસિક ભાડું જમા કરાવવા માટેનો સમય લંબાવવાની કોઈ સત્તા નથી અને ધ મધ્ય પ્રદેશ એકોમોડેશન કંટ્રોલ એક્ટની કલમ ૧૩(૧) ની જોગવાઈઓનું પાલન ન થવાના પરિણામે તે હકાલપટ્ટીના હુકમનામા માટે હકદાર છે. અપીલીય કોર્ટે મકાનમાલિકની દલીલ નકારી કાઢી અને અપીલ નામંજૂર કરી. મકાનમાલિકે મધ્ય પ્રદેશ હાઇકોર્ટ સમક્ષ બીજી અપીલ દાખલ કરી. હાઇકોર્ટે, એવું ઠેરવતા કે કોર્ટ પાસે સમય લંબાવવાની સત્તા નથી, હકાલપટ્ટી માટેનો દાવો મંજૂર કર્યો. ભાડૂતે, વિશેષ રજા મેળવીને, આ કોર્ટમાં અપીલ કરી છે.

અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલ શ્રી ખંડુજાએ અમારી સમક્ષ બે દલીલો રજૂ કરી. પ્રથમ દલીલ એ હતી કે હકાલપટ્ટી માટેનો દાવો દાખલ કર્યા પછી

ચૂકવવાપાત્ર થતા માસિક ભાડાને જમા કરાવવામાં વિલંબ માફ કરવાની કોર્ટ પાસે સત્તા નથી એવું ઠેરવવામાં હાઇકોર્ટ ખોટી હતી. બીજી દલીલ એ હતી કે, કેસના સંજોગોમાં, સામાવાળાએ ભાડૂતને અન્યથા મળવાપાત્ર રક્ષણથી વંચિત રાખવાનો આગ્રહ રાખવાના અધિકારને જતો કર્યો હોવાનું અથવા છોડી દીધું હોવાનું માનવું જોઈએ. સામાવાળાના વિદ્વાન વકીલ શ્રી નાયકે બંને પ્રશ્નો પર વિપરીત દલીલ કરી.

ધ મધ્ય પ્રદેશ એકોમોડેશન કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૬૧, ઉદ્દેશ્યો અને કારણોના નિવેદનમાં વર્ણવ્યા મુજબ, "રહેણાંક અને બિન-રહેણાંક રહેઠાણના ભાડાપટ્ટા અને ભાડાને નિયંત્રિત કરવાના હેતુથી અને જ્યાં રહેઠાણની અછત હોય તેવા વિસ્તારોમાં આવા રહેઠાણના ભાડૂતોને પર્યાપ્ત રક્ષણ આપવા માટે" ઘડવામાં આવ્યો હતો. સદર અધિનિયમની કલમ ૧૨(૧) પ્રદાન કરે છે કે ભાડૂતની હકાલપટ્ટી માટે કોઈપણ સિવિલ કોર્ટમાં દાવો દાખલ કરી શકાશે નહીં સિવાય કે તેમાં ઉલ્લેખિત એક અથવા વધુ કારણો પર. કેટલાક કારણો સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યા છે, જેમ કે, માંગણીની નોટિસ બજ્યા પછી ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળતા, આખા કે ભાગના રહેઠાણનું ગેરકાયદેસર પેટા-ભાડે આપવું, ઉપદ્રવ ઊભો કરવો, મકાનમાલિકને પોતાના ઉપયોગ માટે રહેઠાણની શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકની જરૂરિયાત, રહેઠાણને નોંધપાત્ર નુકસાન પહોંચાડવું વગેરે. જે કારણ સાથે અમારે સંબંધ છે તે કલમ ૧૨(૧)(એ) માં ઉલ્લેખિત છે અને તે છે: "કે ભાડૂતે નિર્ધારિત રીતભાતમાં મકાનમાલિક દ્વારા તેને ભાડાની બાકી રકમ માટેની માંગણીની નોટિસ બજાવવામાં આવી હોય તેની તારીખથી બે મહિનાની અંદર કાયદેસર રીતે વસૂલવાપાત્ર ભાડાની સંપૂર્ણ બાકી રકમ ચૂકવી નથી કે રજૂ કરી નથી". આમ, જ્યાં ભાડૂત ભાડાની બાકી રકમમાં હોય, ત્યાં મકાનમાલિક તે આધાર પર હકાલપટ્ટીનો દાવો દાખલ કરતા પહેલા, ભાડૂતને નોટિસની બજવણીની તારીખથી બે મહિનાની અંદર ભાડાની સંપૂર્ણ બાકી રકમ ચૂકવવા કે રજૂ કરવા જણાવતી માંગણીની નોટિસ બજાવવા માટે બંધાયેલ છે. કલમ ૧૨(૩) જોગવાઈ કરે છે કે કલમ ૧૨(૧)(એ) માં ઉલ્લેખિત કારણ પર ભાડૂતની હકાલપટ્ટી

માટેનો હુકમ કરવામાં આવશે નહીં, જો ભાડૂત કલમ ૧૩ દ્વારા જરૂરી મુજબ ચૂકવણી અથવા જમા કરાવે. કલમ ૧૩, પેટા-કલમો (૧), (૫) અને (૬) જે વર્તમાન હેતુ માટે સુસંગત છે તે નીચે મુજબ છે:

> "૧૩. (૧) કલમ ૧૨ માં સંદર્ભિત કોઈપણ કારણો પર મકાનમાલિક દ્વારા દાવો અથવા કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવે ત્યારે, ભાડૂતે તેને સમન્સની બજવણીના એક મહિનાની અંદર અથવા કોર્ટ આ માટે કરવામાં આવેલી અરજી પર જે વધુ સમય મંજૂર કરે તેની અંદર, કોર્ટમાં જમા કરાવવું પડશે અથવા મકાનમાલિકને તે દરે ગણતરી કરેલ રકમ ચૂકવવી પડશે જે દરે ભાડું ચૂકવવામાં આવતું હતું, જે સમયગાળા માટે ભાડૂતે કસૂર કરી હોય તે સમયગાળા માટે જેમાં તે પછીનો સમયગાળો પણ સામેલ છે, જે મહિનામાં જમા અથવા ચૂકવણી કરવામાં આવી હોય તેના આગળના મહિનાના અંત સુધી અને ત્યારપછી દર આવતા મહિનાની ૧૫મી તારીખ સુધીમાં તે દરે ભાડા જેટલી રકમ જમા કરાવવાનું અથવા ચૂકવવાનું ચાલુ રાખશે.
>
> (૫) જો ભાડૂત પેટા-કલમ (૧) અથવા પેટા-કલમ (૨) ની જરૂરિયાત મુજબ જમા અથવા ચૂકવણી કરે, તો ભાડૂત દ્વારા ભાડાની ચૂકવણીમાં કસૂરના આધારે રહેઠાણનો કબજો મેળવવા માટે કોર્ટ દ્વારા કોઈ હુકમનામું કે હુકમ કરવામાં આવશે નહીં, પરંતુ કોર્ટ મકાનમાલિકને યોગ્ય લાગે તેવો ખર્ચ મંજૂર કરી શકે છે.
>
> (૬) જો ભાડૂત આ કલમની જરૂરિયાત મુજબ કોઈપણ રકમ જમા કરાવવામાં અથવા ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાય, તો કોર્ટ હકાલપટ્ટી સામેના બચાવને રદ કરવાનો આદેશ આપી શકે છે અને દાવાની સુનાવણી આગળ વધારશે."

એ સાચું છે કે કલમ ૧૨(૩) ના રક્ષણનો દાવો કરવા માટે ભાડૂતને હકદાર બનાવવા માટે, ભાડૂતે કલમ ૧૩ ની જરૂરિયાત મુજબ ચૂકવણી અથવા જમા

કરાવવાની હોય છે, એટલે કે, ભાડાની બાકી રકમ ભાડૂતને સમન્સની બજવણીના એક મહિનાની અંદર અથવા કોર્ટ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવે તેવા વધુ સમયની અંદર ચૂકવવી અથવા જમા કરાવવી જોઈએ, અને વધુમાં દર મહિને ૧૫મી તારીખ સુધીમાં ભાડા જેટલી રકમ જમા કરાવવી અથવા ચૂકવવી જોઈએ. જો કે, તેમાંથી એવું તારણ નીકળતું નથી કે હકાલપટ્ટી માટેનો દાવો દાખલ કર્યા પછી, દર મહિનાની ૧૫મી તારીખ સુધીમાં ભાડા જેટલી રકમ ચૂકવવામાં અથવા જમા કરાવવામાં નિષ્ફળતા મકાનમાલિકને સીધી જ હકાલપટ્ટીના હુકમનામા માટે હકદાર બનાવશે. જમા અથવા ચૂકવણી અને બિન-ચૂકવણી અથવા બિન-જમાના પરિણામો કલમ ૧૩ ની પેટા-કલમો (૫) અને (૬) દ્વારા નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યા છે. ભાડાની બિન-જમા અથવા બિન-ચૂકવણીના પરિણામને સ્પષ્ટપણે નિર્ધારિત કરતી કાનૂની જોગવાઈ હોવાથી, શું પરિણામ આવશે તે નક્કી કરવા માટે આપણે માત્ર તે જોગવાઈ પર જ નજર કરવી જોઈએ અને તેનાથી માર્ગદર્શન મેળવવું જોઈએ. કલમ ૧૩(૬) મકાનમાલિકને હકાલપટ્ટીના હુકમનામા માટેના સ્વચાલિત અધિકારથી સજ્જ કરતી નથી; અને તે ભાડૂત પર સીધી જ હકાલપટ્ટીના હુકમનામાની પેનલ્ટી લાદતી નથી. કલમ ૧૩(૬) હકાલપટ્ટી સામેના બચાવને રદ કરવાનો આદેશ આપવા માટે કોર્ટમાં વિવેકાધિકાર નિહિત કરે છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, કોર્ટ, કેસના તમામ સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને, બચાવ રદ કરી શકે છે અથવા નહીં પણ કરે. જો કલમ ૧૩ નું અર્થઘટન ફરજિયાત તરીકે અને કોર્ટમાં વિવેકાધિકાર નિહિત કરતા ન હોય તે રીતે કરવામાં આવે, તો તે એવી સ્થિતિમાં પરિણમી શકે છે કે જ્યાં ભાડૂતે કલમ ૧૩(૧) દ્વારા નિર્ધારિત સમયની અંદર ભાડાની બાકી રકમ જમા કરી હોય પરંતુ ત્યારપછી એક જ પ્રસંગે પોતાના નિયંત્રણ બહારના કારણસર માસિક ભાડું જમા કરાવવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તેનો બચાવ રદ થઈ શકે છે અને તે સંક્ષિપ્ત હકાલપટ્ટી માટે જવાબદાર બની શકે છે. અમને લાગે છે કે જો કલમ ૧૩(૧) ની જરૂરિયાત મુજબ ભાડું જમા કરાવવામાં અથવા ચૂકવવામાં કસૂર કરવામાં આવે તો કલમ ૧૩ સ્પષ્ટપણે કોર્ટને બચાવ રદ કરવાનો કે ન કરવાનો વિવેકાધિકાર

આપે છે. જો કલમ ૧૩(૧) દ્વારા જરૂરી મુજબ ચૂકવણી અથવા જમા કરાવવામાં કસૂર કરનાર ભાડૂતના બચાવને રદ ન કરવાનો વિવેકાધિકાર કોર્ટ પાસે હોય, તો કોર્ટ પાસે ચોક્કસપણે કસૂર માફ કરવાનો અને ચૂકવણી અથવા જમા માટેનો સમય લંબાવવાનો આગળનો વિવેકાધિકાર છે. આવો વિવેકાધિકાર એ બચાવને રદ ન કરવાના વિવેકાધિકારનું આવશ્યક ગર્ભિત સૂચન છે. બીજું અર્થઘટન, કેટલાક કિસ્સાઓમાં, અધિનિયમના ઉદ્દેશ્ય, એટલે કે, 'ભાડૂતને પર્યાપ્ત રક્ષણ' ના વિકૃતિકરણ તરફ દોરી શકે છે. કલમ ૧૨(૩) ભાડૂતને કલમ ૧૨(૧)(એ) માં ઉલ્લેખિત કારણ પર હકાલપટ્ટી સામે રક્ષણનો દાવો કરવા હકદાર બનાવે છે જો ભાડૂત કલમ ૧૩ દ્વારા જરૂરી મુજબ ચૂકવણી અથવા જમા કરાવે. કલમ ૧૩ ના અમારા અર્થઘટન પર કે કોર્ટ પાસે ચૂકવણી અથવા જમા માટેનો સમય લંબાવવાની સત્તા છે, તે અનુસરવું જોઈએ કે લંબાવેલ સમયની અંદર ચૂકવણી અથવા જમા કરાવવાથી ભાડૂત કલમ ૧૨(૩) ના રક્ષણનો દાવો કરવા હકદાર બનશે. અમારી સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવેલી દલીલોમાંની એક એ હતી કે દાવો દાખલ કર્યા પછી માસિક ભાડાની જમા રકમ અથવા ચૂકવણી માટે સમય લંબાવવા માટે કોઈ સ્પષ્ટ જોગવાઈ ન હતી જ્યારે દાવો દાખલ કર્યા પહેલા બાકી રહેલા ભાડાની ચૂકવણી અથવા જમા માટે આવી સ્પષ્ટ જોગવાઈ હતી. દેખીતી રીતે, દાવો દાખલ કર્યા પછી ચૂકવવાપાત્ર થતા ભાડાની જમા રકમ અથવા ચૂકવણી માટે સમય લંબાવવાની સ્પષ્ટ જોગવાઈ કલમ ૧૩(૧) માં કરવામાં આવી ન હતી કારણ કે બિન-ચૂકવણીના પરિણામનો પ્રસ્તાવ અલગ પેટા-કલમ, એટલે કે કલમ ૧૩(૬) દ્વારા વ્યવહાર કરવાનો હતો. દાવો દાખલ કરતા પહેલા બાકી રહેલા ભાડાની જમા રકમ અથવા ચૂકવણી માટે સમય લંબાવવા માટે સ્પષ્ટ જોગવાઈ કરવી જરૂરી હતી, કારણ કે તે સામાન્ય રીતે દાવાના ખૂબ જ પ્રારંભિક તબક્કે હશે જ્યારે લેખિત નિવેદન દાખલ કરવામાં આવ્યું ન હોય અને તેથી બચાવ રદ કરવાનો કોઈ પ્રશ્ન ઉભો થશે નહીં અને, તેથી, કલમ ૧૩(૬) દ્વારા પરિસ્થિતિને આવરી લેવાનો કોઈ પ્રશ્ન ઉભો થશે નહીં.

જગદીશ કપૂર વિરુદ્ધ ન્યુ એજ્યુકેશન સોસાયટી માં, મધ્ય પ્રદેશ હાઇકોર્ટની પૂર્ણ બેંચે ઠેરવ્યું હતું કે ધ મધ્ય પ્રદેશ એકોમોડેશન કંટ્રોલ એક્ટની કલમ ૧૩(૬) કોર્ટ માટે બચાવને રદ કરવાનું ફરજિયાત બનાવતી નથી પરંતુ કોર્ટમાં બચાવ રદ કરવાનો કે ન કરવાનો વિવેકાધિકાર નિહિત કરે છે. આમ ઠેરવ્યા પછી, પૂર્ણ બેંચ એવું ઠેરવીને તેમના નિષ્કર્ષને સંપૂર્ણ અસર આપતા અટકી ગઈ કે કોર્ટ કસૂરને માફ કરી શકે છે અને બચાવને રદ કરવાનો ઇનકાર કરી શકે છે પરંતુ તે ભાડૂતને કલમ ૧૨(૩) અથવા ૧૩(૫) નો લાભ આપી શકે નહીં. અમને કલમ ૧૨ અને ૧૩ ના આ સંકુચિત અર્થઘટનને અપનાવવા માટે કોઈ વાજબીપણું દેખાતું નથી. અમારા મતે કલમ ૧૩(૬) હેઠળ કોર્ટને આપવામાં આવેલ વિવેકાધિકારમાં કલમ ૧૩(૧) હેઠળ જમા અથવા ચૂકવણી કરવામાં થયેલ વિલંબ માફ કરવા અને સમય લંબાવવાના વિવેકાધિકારનો સમાવેશ થાય છે તેવું માનવું જોઈએ. બી. સી. કામે વિરુદ્ધ નેમ ચંદ જૈન માં, એક ભાડૂતે બાકીની રકમ ચૂકવવામાં તેમજ દાવો દાખલ કર્યા પછી ચૂકવવાપાત્ર બનેલા માસિક ભાડાની ચૂકવણીમાં કસૂર કરી હતી. આ કોર્ટે એવો મત લીધો હતો કે ભાડૂત દ્વારા કરવામાં આવેલી અરજી પર જમા અથવા ચૂકવણી માટેનો સમય લંબાવી શકાય છે. જોકે કોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલા અવલોકનો એવા વંચાય છે કે જાણે તે બાકીની ચૂકવણીમાં કસૂરના સંદર્ભમાં કરવામાં આવ્યા હોય, ચુકાદામાં દર્શાવેલ કેસની હકીકતોનો સંદર્ભ દર્શાવે છે કે દાવો દાખલ કરતા પહેલા બાકી રહેલા ભાડાની ચૂકવણી અને દાવો દાખલ કર્યા પછી ચૂકવવાપાત્ર થતા માસિક ભાડાની ચૂકવણી બંનેમાં કસૂર હતી.

અમારો અનુરૂપ મત છે કે કોર્ટ પાસે દાવો દાખલ કર્યા પછી ચૂકવવાપાત્ર થતા માસિક ભાડાની જમા રકમ અથવા ચૂકવણી માટેનો સમય લંબાવવાનો અધિકારક્ષેત્ર છે. આ દ્રષ્ટિકોણથી, અધિકાર જતા કરવા અથવા છોડી દેવાના પ્રશ્ન પર અમારો અભિપ્રાય વ્યક્ત કરવો જરૂરી નથી. અપીલ ખર્ચ સાથે મંજૂર કરવામાં આવે છે અને હકાલપટ્ટી માટેનો દાવો નામંજૂર કરવામાં આવે છે.

This judgment has been translated using an AI-assisted translation tool.

==========

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.