

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.

=====

[૨૦૧૭] ૬ એસ.સી.આર. ૩૭૫

હમીદ કુંજુ

વિરુદ્ધ

નાઝિમ

(સિવિલ અપીલ નં. ૯૧૫૧ ઓફ ૨૦૧૭)

જુલાઈ ૧૭, ૨૦૧૭

[અભય મનોહર સપેરે અને આર. ભાનુમતિ, ન્યાયમૂર્તિશ્રીઓ]

ભારતનું બંધારણ અનુચ્છેદ ૨૨૭ સુપરવાઈઝરી અધિકારક્ષેત્ર – હાઈકોર્ટ દ્વારા તેનો ઉપયોગ – ખાલી કરાવવાનો મામલો – મુકદ્દમાના રાઉન્ડ – ટ્રાયલ કોર્ટ/એક્ઝિક્યુટિંગ કોર્ટના ચાર આદેશોને પડકારતી ભાડૂઆત દ્વારા અનુચ્છેદ

૨૨૭ હેઠળ રિટ પિટિશન – હાઈકોર્ટે પડકારવામાં આવેલા ચાર આદેશોમાં હસ્તક્ષેપ કર્યો અને પિટિશન મંજૂર કરી – કેસને ટ્રાયલ કોર્ટમાં ગુણદોષના આધારે નવા સરેથી ખાલી કરાવવાની અરજી નક્કી કરવા માટે રીમાન્ડ કરવામાં આવ્યો, જેમાં ટ્રાયલ કોર્ટને ભાડૂઆત દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજીઓને મંજૂર કરવાના નિર્દેશો આપવામાં આવ્યા – શું આ વાજબી હતું? ઠરાવ્યું: હાઈકોર્ટે ભાડૂઆતની રિટ પિટિશન સ્વીકારીને ભૂલ કરી હતી અને તેમાં પડકારવામાં આવેલા આદેશોમાં હસ્તક્ષેપ કરીને તેના સુપરવાઈઝરી અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવામાં પણ ભૂલ કરી હતી – તથ્યો પર અથવા/અને કાયદા મુજબ, ભાડૂઆત દ્વારા ગુણદોષના આધારે કોઈ કેસ બનતો ન હતો – હાઈકોર્ટે રિટ પિટિશનને શરૂઆતમાં જ ફગાવી દેવી જોઈતી હતી કારણ કે રિટ પિટિશનમાં પડકારવામાં આવેલા તમામ ચાર આદેશો અપીલ સત્તાધિકારી સમક્ષ પડકારી શકાય તેમ હતા – અપીલ દાખલ કર્યા વગર રિટ પિટિશન એ યોગ્ય ઉપાય ન હતો – વધુમાં, હાઈકોર્ટે તે સમજવું જોઈતું હતું કે ખાલી કરાવવાની હુકમનામું અમલમાં આવી ગયું હતું અને કબજો પહેલેથી જ મકાનમાલિકને તમામ વિવાદિત દુકાનોનો સોંપી દેવામાં આવ્યો હતો – મુકદ્દમો પૂરો થઈ ગયો હતો અને કોઈ વિવાદ બાકી ન હતો – વધુમાં, આ એવો કેસ ન હતો કે જેમાં ભાડૂઆત બાકી રહેલા અથવા/અને તેની વિરુદ્ધ નક્કી થયેલા ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહીથી અજાણ હોય, કે એવો કેસ ન હતો કે જેમાં તેને ક્યારેય કોઈ તક આપવામાં આવી ન હોય – ઉપરાંત હાઈકોર્ટ પાસે ટ્રાયલ

કોર્ટને અરજી મંજૂર કરીને ચોક્કસ આદેશ પસાર કરવાનો નિર્દેશ આપવાનું અધિકારક્ષેત્ર ન હતું – કેરળ બિલ્ડિંગ્સ (લીઝ એન્ડ રેન્ટ કંટ્રોલ) એક્ટ, ૧૯૬૫ ની કલમ ૧૧(૨)(b) અને ૧૧(૩).

ભાડું નિયંત્રણ અને ખાલી કરાવવું – ભાડાના કાયદા – હેતુ – ઠરાવ્યું: તેનો હેતુ મકાનમાલિક અને ભાડૂઆત વચ્ચે ખાલી કરાવવાના કેસોનો ઝડપી નિકાલ સુનિશ્ચિત કરવાનો છે અને ખાસ કરીને જ્યાં મકાનમાલિક તેની સાચી જરૂરિયાત માટે ખાલી કરાવવા માંગતો હોય – ખાલી કરાવવાના કેસોનો ઝડપી નિકાલ સુનિશ્ચિત કરવા માટે અદાલતો દ્વારા યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં આવે.

અપીલ મંજૂર કરીને, કોર્ટે ઠરાવ્યું: ૧.૧ તથ્યો સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે હાઈકોર્ટે માત્ર પ્રતિવાદીની રિટ પિટિશન સ્વીકારીને જ ભૂલ નથી કરી પરંતુ તેમાં પડકારવામાં આવેલા આદેશોમાં હસ્તક્ષેપ કરીને તેના સુપરવાઈઝરી અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવામાં પણ ભૂલ કરી છે. પ્રતિવાદી દ્વારા તેમની રિટ પિટિશન સ્વીકારવા અને તેમાં પડકારવામાં આવેલા આદેશોમાં હસ્તક્ષેપ કરવા માટે તથ્યો પર અથવા/અને કાયદા મુજબ કોઈ કેસ બનતો ન હતો. પડકારવામાં આવેલ આદેશ અધિકારક્ષેત્ર વગરનો છે અને તેને રદ કરવામાં આવે છે અને મુખ્ય ખાલી કરાવવાના કેસમાં ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ પ્રતિવાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી તમામ અરજીઓને સંપૂર્ણપણે ગેરમાર્ગે દોરનારી અને

કોઈપણ ગુણદોષ વગરની ગણીને ફગાવી દેવામાં આવે છે. [પેરા ૨૬, ૨૭, ૪૫, ૪૯] [૩૮૪-H; ૩૮૫-A-B; ૩૮૮-C-F-G]

૧.૨ પ્રથમ તબક્કે જ, હાઈકોર્ટે રિટ પિટિશનને આ આધારે શરૂઆતમાં જ ફગાવી દેવી જોઈતી હતી કે રિટ પિટિશનમાં પડકારવામાં આવેલા તમામ ચાર આદેશો અપીલ સત્તાધિકારી સમક્ષ પડકારી શકાય તેમ હોવાથી, અપીલ દાખલ કર્યા વગર અને તેને અપીલ કોર્ટ દ્વારા કાયદા અનુસાર ગુણદોષના આધારે નક્કી કરાવ્યા વગર રિટ પિટિશન એ યોગ્ય ઉપાય ન હતો. હાઈકોર્ટે પ્રતિવાદી માટે અપીલના વૈકલ્પિક ઉપાયની ઉપલબ્ધતાના આધારે અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ રિટ પિટિશન સ્વીકારવાનો ઇનકાર કરવો જોઈતો હતો. ખરેખર પ્રતિવાદીએ પ્રથમ રાઉન્ડના મુકદ્દમામાં ટ્રાયલ કોર્ટના આદેશો સામે અપીલ દાખલ કરી હતી. તેથી, હાઈકોર્ટ માટે ટ્રાયલ કોર્ટ/એક્ઝિક્યુટિંગ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા ચાર આદેશો સામે અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ રિટ સ્વીકારવાનું કોઈ કારણ ન હતું, વધુમાં ન્યાયી કારણ તો દૂરની વાત છે. [પેરા ૨૮, ૨૯] [૩૮૫-B-D]

૧.૩ એક્ઝિક્યુટિંગ કોર્ટ પ્રતિવાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજીઓ પર કાર્યવાહી કરી રહી હોવાથી, હાઈકોર્ટ દ્વારા રિટ પિટિશન સ્વીકારવા અને મૂળ કોર્ટની જેમ તેનો નિર્ણય લેવાનું કોઈ વાજબી કારણ ન હતું. આવી

પરિસ્થિતિઓમાં હાઈકોર્ટ ફક્ત એટલું જ કરી શકતી હતી કે એક્ઝિક્યુટિંગ કોર્ટને પ્રતિવાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી બાકી અરજીઓનો ગુણદોષના આધારે નિકાલ કરવા વિનંતી કરે, અને પક્ષકારોને આવી અરજીઓ પર પસાર કરવામાં આવેલા આદેશોને અપીલ સત્તાધિકારી સમક્ષ અપીલ દાખલ કરીને પડકારવા માટે મુક્ત રાખે. જો કે, તેમ કરવામાં આવ્યું ન હતું. [પેરા ૩૦] [૩૮૫-E-F]

૧.૪ હાઈકોર્ટે તે નિર્વિવાદ તથ્યને સમજવું જોઈતું હતું કે ખાલી કરાવવાની હુકમનામું અમલમાં આવી ગઈ હતી અને સિવિલ પ્રોસિજર કોડના ઓર્ડર XXI નિયમ ૩૫ ની જોગવાઈઓ અનુસાર પ્રતિવાદીના કબજામાં રહેલી દુકાન સહિતની તમામ વિવાદિત દુકાનોનો કબજો પહેલેથી જ અપીલકર્તાને સોંપી દેવામાં આવ્યો હતો. તે પણ સમજવું જોઈતું હતું કે સાત ભાડૂઆતોએ સમાન ખાલી કરાવવાની હુકમનામું સામે તેમનો કેસ આગળ ચલાવ્યો ન હતો અને અપીલકર્તાને વિવાદિત દુકાનોનો કબજો મેળવવા દીધો હતો. જ્યારે માત્ર પ્રતિવાદીએ જ આ કાર્યવાહીમાં આવા પગલાં સામે અતાર્કિક દલીલો કરી હતી. [પેરા ૩૨] [૩૮૫-G-H; ૩૮૬-A]

૧.૫ એકવાર કબજો સોંપી દેવામાં આવ્યો અને હુકમનામું કાયદા અનુસાર સંતોષકારક રીતે નોંધવામાં આવ્યું, ત્યારબાદ મુકદ્દમો પૂરો થઈ ગયો હતો અને કોઈ વિવાદ બાકી ન હતો. આવી પરિસ્થિતિઓમાં, ખાલી કરાવવાની હુકમનામું

પસાર કરવામાં કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રને અસર કરતી કોઈપણ અધિકારક્ષેત્રના મુદ્દા પર કોઈ પ્રાથમિક કેસ બનતો ન હોવાથી, હાઈકોર્ટે તેમાં પડકારવામાં આવેલા ચાર આદેશોની કાયદેસરતા તપાસવાનો ઇનકાર કરવો જોઈતો હતો. પ્રતિવાદી દ્વારા ગુણદોષના આધારે એવો કોઈ કેસ બનતો ન હતો કે જેના પર હાઈકોર્ટે તેના સુપરવાઈઝરી અધિકારક્ષેત્ર હેઠળ અનુચ્છેદ ૨૨૭ મુજબ ચાર આદેશોમાંથી કોઈપણમાં હસ્તક્ષેપ કરવાની જરૂર પડે. તેના કારણો શોધવા દૂર જવાની જરૂર નથી. [પેરા ૩૩, ૩૪] [૩૮૬-B-C]

૧.૬ પ્રતિવાદી ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહીથી વાકેફ હતો કારણ કે તે ટ્રાયલ કોર્ટમાં શરૂઆતથી જ દરેક તબક્કે અને ત્યારબાદ અપીલમાં પણ કાર્યવાહીનો સામનો કરી રહ્યો હતો. તેના કહેવાથી જ અપીલ કોર્ટે કેસને ટ્રાયલ કોર્ટમાં રીમાન્ડ કર્યો હતો અને પક્ષકારોને ટ્રાયલ કોર્ટમાં હાજર રહેવા માટે તારીખ નક્કી કરી હતી. જો કે પ્રતિવાદી ટ્રાયલ કોર્ટમાં તેની હાજરીની તારીખ જાણતો હતો, તેમ છતાં તે કાર્યવાહીની નોટિસ બીજી વાર આપવામાં આવી હોવા છતાં તે તારીખે અને ત્યારબાદની તમામ તારીખોએ હાજર રહેવામાં નિષ્ફળ રહ્યો હતો. આવી પરિસ્થિતિઓમાં, ટ્રાયલ કોર્ટ પ્રતિવાદી સામે ગુણદોષના આધારે ખાલી કરાવવાનો આદેશ પસાર કરવા માટે સંપૂર્ણપણે યોગ્ય હતી. એકવાર અંતિમ આદેશ પસાર થઈ જાય, પછી પ્રતિવાદીનો ઉપાય આવા આદેશ સામે અપીલ કોર્ટમાં અપીલ દાખલ કરવાનો અથવા સિવિલ પ્રોસિજર કોડના ઓર્ડર IX

નિયમ ૧૩ હેઠળ તેને રદ કરવા માટે અરજી કરવાનો છે. પ્રતિવાદીએ તેના કારણો જાણીને નિર્ધારિત સમયમાં તેમ કર્યું ન હતું. [પેરા ૩૫, ૩૬] [૩૮૬-D-F]

૧.૭ આ એવો કેસ નથી કે જેમાં પ્રતિવાદી ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહી બાકી હોય અથવા/અને તેની વિરુદ્ધ નક્કી કરવામાં આવી હોય તેનાથી અજાણ હોય, કે એવો કેસ નથી કે જેમાં તેને ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહીનો સામનો કરવાની ક્યારેય કોઈ તક આપવામાં આવી ન હોય. બીજી બાજુ, પ્રતિવાદી "વ્યાવસાયિક મુકદ્દમાબાજ" તરીકે ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહીનો સામનો કરી રહ્યો હતો અને દસ વર્ષ સુધી કાર્યવાહીને બાકી રાખવામાં મોટી હદે સફળ રહ્યો હતો, જેના કારણે તે અપીલકર્તાના હિતને નુકસાન પહોંચાડીને વિવાદિત દુકાનનો કબજો ભોગવી શક્યો હતો. [પેરા ૩૭, ૩૮] [૩૮૬-G-H; ૩૮૭-A]

૧.૮ રીમાન્ડ પછી ટ્રાયલ કોર્ટમાં હાજર થતા અને ગુણદોષના આધારે કાર્યવાહીનો સામનો કરતા પ્રતિવાદીને કોઈએ રોક્યો ન હતો. કાર્યવાહીની જાણકારી અને અપીલ કોર્ટ દ્વારા તેના કહેવાથી નક્કી કરવામાં આવેલી તારીખ હોવા છતાં, જો પ્રતિવાદી ટ્રાયલ કોર્ટમાં હાજર ન થયો અને ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહીનો સામનો કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યો, તો તેણે પોતાને જ દોષ આપવો

પડશે, બીજા કોઈને નહીં. જો કોઈ કારણસર તે હાજર ન રહી શક્યો હોય, તો તેને પછીની તારીખો પર હાજર રહેતા અને અગાઉની સુનાવણીની તારીખે તેની ગેરહાજરી માટે સારું અથવા પૂરતું કારણ દર્શાવતા કોઈએ રોક્યો ન હતો. [પેરા ૩૯] [૩૮૭-B-C]

૧.૯ અપીલકર્તાએ પ્રતિવાદીના વકીલને ૪૦૦૦/- રૂપિયા અને કાનૂની સેવાઓને ૨૦૦૦/- રૂપિયાનો ખર્ચ ચૂકવીને અગાઉની અપીલ કોર્ટના આદેશનું પાલન સુનિશ્ચિત કર્યું હતું. ખરેખર, આ હકીકત કે અપીલકર્તાએ તેના વકીલના સોગંદનામા દ્વારા સમર્થિત તેના કાઉન્ટર એફિડેવિટમાં જણાવ્યું હતું, તેના માટે હાઈકોર્ટ પાસે આ મુદ્દે અપીલકર્તા અને તેના વકીલની સોગંદી જુબાની પર શંકા કરવાનું કોઈ કારણ ન હતું. અસ્વીકાર કરવા સિવાય પ્રતિવાદી દ્વારા કંઈ કહેવામાં ન આવતા હાઈકોર્ટે તેને સ્વીકારવું જોઈતું હતું. આમ, હાઈકોર્ટ માટે ખર્ચની ચુકવણીના પ્રશ્ન પર કોઈ તથ્યલક્ષી તપાસનો નિર્દેશ આપવા માટે કોઈ આધાર કે ન્યાયી કારણ ન હતું. તેથી, આ મુદ્દે તપાસ કરવાનો નિર્દેશ સંપૂર્ણપણે ગેરકાયદેસર અને બિનજરૂરી છે. [પેરા ૪૦, ૪૧] [૩૮૭-D-F]

૧.૧૦ ખાલી કરાવવાના આદેશોને રદ કરવા માટે પ્રતિવાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજીઓ અને આવી અરજીઓ દાખલ કરવામાં વિલંબને માફ

કરવા માટેની અરજી અને દુકાનનો કબજો પાછો મેળવવા માટે દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી કોર્ટની પ્રક્રિયાનો દુરુપયોગ કરવાના સ્વરૂપમાં હતી અને તે ફગાવી દેવાપાત્ર હતી, જે કમનસીબે હાઈકોર્ટ કરવામાં નિષ્ફળ રહી અને આવી અરજીઓને સ્વીકારી લીધી. [પેરા ૪૨] [૩૮૭-G]

૧.૧૧ વાદ્યસ્ત નિર્દેશો જારી કરતી વખતે, હાઈકોર્ટ પ્રતિવાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજીઓને "મંજૂર" કરવાનો નિર્દેશ ટ્રાયલ કોર્ટને આપવા સુધી ગઈ હતી. હાઈકોર્ટ જોવામાં નિષ્ફળ રહી કે તેણે આવી અરજીઓ પર યોગ્ય આદેશ પસાર કરવામાં ટ્રાયલ કોર્ટની ન્યાયિક સત્તાઓને મર્યાદિત કરી દીધી છે. હાઈકોર્ટ પાસે ટ્રાયલ કોર્ટને કોઈ ચોક્કસ આદેશ પસાર કરવાનો નિર્દેશ આપવાનું અધિકારક્ષેત્ર ન હતું. આવા કિસ્સામાં હાઈકોર્ટ માત્ર કેસને રીમાન્ડ કરી શકતી હતી અને ટ્રાયલ કોર્ટને તેના ન્યાયિક વિવેકબુદ્ધિનો ઉપયોગ કરીને અરજી(ઓ) પર યોગ્ય આદેશ પસાર કરવા માટે મુક્ત છોડી શકતી હતી. [પેરા ૪૩, ૪૪] [૩૮૭-H; ૩૮૮-A-C]

૨. સમગ્ર રાજ્યમાં ભાડાના કાયદાઓનો હેતુ મકાનમાલિક અને ભાડૂઆત વચ્ચેના ખાલી કરાવવાના કેસોનો ઝડપી નિકાલ સુનિશ્ચિત કરવાનો છે અને ખાસ કરીને તે કેસોમાં જ્યાં મકાનમાલિક તેની સાચી જરૂરિયાત માટે ખાલી કરાવવા માંગે છે. ખાલી કરાવવાના મામલાઓમાં મુકદ્દમાના તમામ તબક્કે

તેમના નિકાલમાં અગ્રતા આપવામાં આવવી જોઈએ અને ખાસ કરીને જ્યાં મકાનમાલિકની સાચી જરૂરિયાતના આધારે ખાલી કરાવવાનો દાવો કરવામાં આવ્યો હોય. એવી આશા છે કે ખાલી કરાવવાના કેસોનો ઝડપી નિકાલ સુનિશ્ચિત કરવા માટે તમામ અદાલતો દ્વારા યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં આવશે.
[પેરા ૪૭, ૪૮] [૩૮૮-E]

સિવિલ અપીલેટ અધિકારક્ષેત્ર: સિવિલ અપીલ નં. ૯૧૫૧ ઓફ ૨૦૧૭.

કેરળ હાઈકોર્ટ, એર્નાકુલમ દ્વારા OP (RC) નં. ૬૯ ઓફ ૨૦૧૫ (O) માં તારીખ ૧૧.૦૧.૨૦૧૬ ના ચુકાદા અને આદેશથી.

રાધેન્થ બસંત, મિસ. લિઝ મેથ્યુ, અપીલકર્તા માટે વકીલ.

વેંકિટા સુબ્રમોનિયમ ટી. આર., પ્રતિવાદી માટે વકીલ.

કોર્ટનો ચુકાદો આપવામાં આવ્યો

અભય મનોહર સપરે, જે. ૧. રજા આપવામાં આવી.

૨. આ અપીલ અપીલકર્તા-મકાનમાલિક દ્વારા કેરળ હાઈકોર્ટ, એર્નાકુલમ દ્વારા O.P.(RC) નં. ૬૯ ઓફ ૨૦૧૫(૦) માં તારીખ ૧૧.૦૧.૨૦૧૬ ના રોજ પસાર કરાયેલ અંતિમ ચુકાદા અને આદેશ સામે દાખલ કરવામાં આવી છે, જેના દ્વારા હાઈકોર્ટે ભારતનું બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ અહીંના પ્રતિવાદી

દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી મંજૂર કરી હતી.

૩. આ અપીલમાં રહેલો વિવાદ ટૂંકો છે. તે ખાલી કરાવવાના એક મામલામાંથી ઉદભવે છે. જો કે, વિવાદને તેના યોગ્ય પરિપ્રેક્ષ્યમાં સમજવા માટે, અમે કેસની તથ્યલક્ષી પૃષ્ઠભૂમિને વિગતવાર રજૂ કરવાનું ઉચિત માનીએ છીએ જેથી તે બતાવી શકાય કે છેલ્લા ૧૧ વર્ષોમાં નીચેની અદાલતો સમક્ષ પક્ષકારો વચ્ચે મુકદ્દમો કેવી રીતે આગળ વધ્યો અને વિવિધ તબક્કે તેની સાથે કેવી રીતે વ્યવહાર કરવામાં આવ્યો જે અંતે પડકારવામાં આવેલ આદેશ પસાર કરવા તરફ દોરી ગયો, જેના કારણે આ કોર્ટ સમક્ષ સ્પેશિયલ લીવ દ્વારા મકાનમાલિક દ્વારા આ અપીલ દાખલ કરવામાં આવી.

૪. અપીલકર્તા આઠ વિવાદિત દુકાનોનો માલિક/મકાનમાલિક છે, જેની વિગતો ખાલી કરાવવાની અરજીમાં દર્શાવેલ છે. પ્રતિવાદી આઠ દુકાનોમાંથી એક દુકાનમાં ૩૫૦/- રૂપિયાના માસિક ભાડે ભાડૂઆત તરીકે કબજો ધરાવે છે. બાકીની સાત દુકાનો દરેક સમયે અન્ય ભાડૂઆતોના કબજામાં હતી.

૫. અપીલકર્તાએ રેન્ટ કંટ્રોલિંગ કોર્ટ (ત્યારબાદ "ટ્રાયલ કોર્ટ" તરીકે ઓળખાતી) સમક્ષ તેના ૮ ભાડૂઆતો વિરુદ્ધ એક ખાલી કરાવવાની અરજી (OP(RC) નં. ૩/૨૦૦૬) દાખલ કરી, જેમાં વર્તમાન પ્રતિવાદીનો પણ સમાવેશ થાય છે. ખાલી કરાવવાનો દાવો અન્ય બાબતોની સાથે વિવાદિત દુકાનોમાં વ્યવસાય શરૂ કરવા માટે અપીલકર્તાની સાચી જરૂરિયાતના આધારે કેરળ બિલ્ડિંગ્સ (લીઝ એન્ડ રેન્ટ કંટ્રોલ) એક્ટ, ૧૯૬૫ (ત્યારબાદ "ધ

એક્ટ" તરીકે ઓળખાતી) ની કલમ ૧૧(૨)(b) અને ૧૧(૩) હેઠળ કરવામાં આવ્યો હતો. અપીલકર્તાએ તેની પાવર ઓફ એટર્ની ધારક દ્વારા ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરી હતી. પ્રતિવાદી સહિત તમામ ભાડૂઆતો હાજર થયા અને તેમના લેખિત નિવેદનો દાખલ કર્યા. તેમણે ખાલી કરાવવાની અરજીમાં કરવામાં આવેલા ભૌતિક આક્ષેપોનો ઇનકાર કર્યો હતો.

૬. તારીખ ૧૩.૦૮.૨૦૦૭ ના આદેશ દ્વારા, ટ્રાયલ કોર્ટે પ્રતિવાદીઓને (ભાડૂઆતો) એકપક્ષીય કર્યા કારણ કે તે દિવસે કોઈ પણ પ્રતિવાદી હાજર ન હતો. ટ્રાયલ કોર્ટે ત્યારબાદ અપીલકર્તા (મકાનમાલિક) અને તેના સાક્ષીની જુબાની નોંધી અને વધુ સુનાવણી માટે કેસને ૨૧.૦૮.૨૦૦૭ સુધી સ્થગિત કર્યો. ૨૧.૦૮.૨૦૦૭ ના રોજ પણ, ભાડૂઆતો ગેરહાજર રહ્યા હતા. કોર્ટે તે દિવસે અપીલકર્તા દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા કેસને ગુણદોષના આધારે સ્વીકારીને પ્રતિવાદી સહિત તમામ ભાડૂઆતો સામે ખાલી કરાવવાનો આદેશ પસાર કર્યો હતો.

૭. અગાઉના ખાલી કરાવવાના આદેશથી વ્યથિત થઈને, ભાડૂઆતોએ રેન્ટ કંટ્રોલ એપેલેટ ઓથોરિટી સમક્ષ આર.સી.એ. નં. ૫૧/૨૦૦૭ તરીકે અપીલ દાખલ કરી. તારીખ ૨૮.૦૮.૨૦૦૮ ના આદેશ દ્વારા, અપીલ સત્તાધિકારીએ અપીલ મંજૂર કરી, તારીખ ૨૧.૦૮.૨૦૦૭ ના આદેશને રદ કર્યો અને ખાલી કરાવવાની અરજી (આર.સી. (ઓ.પી.) નં. ૩ ઓફ ૨૦૦૬) ને કાયદા અનુસાર ગુણદોષના આધારે તેના તાજા નિકાલ માટે ટ્રાયલ કોર્ટમાં રીમાન્ડ

કરી.

૮. રીમાન્ડ પછી, ટ્રાયલ કોર્ટે ૨૯.૦૯.૨૦૦૮, ૦૪.૧૧.૨૦૦૮ અને ૦૩.૧૨.૨૦૦૮ જેવી થોડી તારીખો પર કેસ સ્થગિત કર્યો અને ત્યારબાદ ૦૮.૦૧.૨૦૦૯ માટે નક્કી કર્યો. ૦૮.૦૧.૨૦૦૯ ના રોજ, અપીલકર્તાની પાવર ઓફ એટર્ની અને પુરાવા સોગંદનામું દાખલ કરવામાં ન આવતા અથવા પાવર ઓફ એટર્ની ધારક હાજર ન હોવાથી, ટ્રાયલ કોર્ટે ખાલી કરાવવાની અરજી (૩/૨૦૦૬) ને ડિફોલ્ટ માટે ફગાવી દીધી.

૯. અપીલકર્તાએ ત્યારબાદ એક અરજી (આઈ.એ. ૨૧૦/૨૦૧૦) દાખલ કરી અને તેની ખાલી કરાવવાની અરજીની પુનઃસ્થાપના અને તારીખ ૦૮.૦૧.૨૦૦૯ ના આદેશને રદ કરવા માંગણી કરી જેના દ્વારા તેની ખાલી કરાવવાની અરજી (૩/૨૦૦૬) ફગાવી દેવામાં આવી હતી. આ અરજી સુનાવણી માટે ૧૫.૦૩.૨૦૧૦ ના રોજ સૂચિબદ્ધ કરવામાં આવી હતી. તે દિવસે, અપીલકર્તાના (પિટિશનરના) વકીલ ગેરહાજર હતા અને તેથી, ટ્રાયલ કોર્ટે અપીલકર્તાની પુનઃસ્થાપના અરજી (આઈ.એ. નં. ૨૧૦/૨૦૧૦) ને ડિફોલ્ટ માટે ફગાવી દીધી.

૧૦. સદર આદેશથી વ્યથિત થઈને, અપીલકર્તાએ (પિટિશનર)આઈ.એ. નંબર ૪૩૭/૨૦૧૦ તરીકે બીજી અરજી દાખલ કરી, જેમાં તેની અગાઉની અરજી, એટલે કે (IA-૨૧૦/૨૦૧૦) ની પુનઃસ્થાપના માટે પ્રાર્થના કરવામાં આવી હતી. આ અરજી પણ ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા તારીખ ૨૭.૦૯.૨૦૧૦ ના આદેશ દ્વારા

ફગાવી ઢેવામાં આવી હતી.

૧૧. સદર આઢેશથી વ્યથિત થઈને, અપીલકર્તા આરસીએ ૧૨/૨૦૧૧ તરીકે અપીલ સત્તાધિકારી સમક્ષ મામલો લઈ ગયો.

૧૨. તારીખ ૨૮.૦૧.૨૦૧૪ ના આઢેશ ઢ્વારા, અપીલ સત્તાધિકારીએ અપીલ મંજૂર કરી, અગાઉના ફગાવવાના આઢેશો રઢ કર્યા અને અપીલકર્તાની મૂળ ખાલી કરાવવાની અરજી એટલે કેઆર.સી.(ઓ.પી.) નંબરનં. ૩/૨૦૦૬ ને પુનઃસ્થાપિત કરી અને ખાલી કરાવવાની અરજીને ગુણઢોષના આધારે ટ્રાયલ માટે ટ્રાયલ કોર્ટમાં રીમાન્ડ કરી. જો કે, અપીલ કોર્ટે ખાલી કરાવવાની અરજી પુનઃસ્થાપિત કરતી વખતે અપીલકર્તાને (પિટિશનરને) ભાડૂઆતોને (પ્રતિવાઢીઓને) ખર્ચ પેટે ૪૦૦૦/- રૂપિયા અને ઢિસ્ટ્રિક્ટ લીગલ સર્વિસિસ ઓથોરિટીને ૨૦૦૦/- રૂપિયા ૧૫ ઢિવસમાં ચૂકવવા નિર્ઢેશ આપ્યો, જેનું પાલન ન થતા અપીલ ફગાવી ઢેવી પડત. પક્ષકારોને ટ્રાયલ કોર્ટમાં ૨૮.૦૨.૨૦૧૪ ના રોજ ઢાજર રહેવા નિર્ઢેશ આપવામાં આવ્યો હતો જેથી ટ્રાયલ કોર્ટ ખાલી કરાવવાની અરજીની ટ્રાયલ સાથે આગળ વધી શકે અને વહેલી તકે તેનો નિકાલ કરી શકે.

૧૩. ખાલી કરાવવાની અરજી ટ્રાયલ કોર્ટમાં રીમાન્ડ કર્યા પછી, પક્ષકારોને તેમની ઢાજરી માટે ફરીથી નોટિસ જારી કરવાની જરૂર ન હતી કારણ કે અપીલ કોર્ટે પહેલેથી જ પક્ષકારોને ૨૮.૦૨.૨૦૧૪ ના રોજ ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ ઢાજર રહેવા માટે તારીખ નક્કી કરી હતી, તેમ છતાં ટ્રાયલ કોર્ટે તેની ન્યાયિક

વિવેકબુદ્ધિથી ખાલી કરાવવાની અરજીના તમામ પક્ષકારોને તેમની હાજરી માટે નવી નોટિસ જારી કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો અને કેસ તદનુસાર ૨૭.૦૩.૨૦૧૪ માટે નક્કી કરવામાં આવ્યો.

૧૪. ૨૭.૦૩.૨૦૧૪ ના રોજ, કેસ ૦૨.૦૬.૨૦૧૪ અને ત્યારબાદ ૧૦.૦૭.૨૦૧૪ સુધી સ્થગિત કરવામાં આવ્યો હતો. ૧૦.૦૭.૨૦૧૪ ના રોજ, નોટિસ મળવા છતાં ભાડૂઆતો (૮ ની સંખ્યામાં) માંથી કોઈ હાજર ન થયું અને તેથી ટ્રાયલ કોર્ટે પિટિશનરની (અપીલકર્તાની) જુબાની નોંધવાની કાર્યવાહી શરૂ કરી અને દલીલો સાંભળી. જો કે, કેસને ૨૨.૦૭.૨૦૧૪, ૨૫.૦૭.૨૦૧૪ અને છેલ્લે ૩૧.૦૭.૨૦૧૪ સુધી સ્થગિત કરવામાં આવ્યો હતો. પ્રતિવાદીઓ (ભાડૂઆતો) જોકે સેવા મેળવ્યા હતા અને અન્યથા પણ કાર્યવાહીની સંપૂર્ણ જાણકારી હતી, તેમાંથી કોઈપણ તારીખે તેમના શ્રેષ્ઠ કારણોસર હાજર થયા ન હતા.

૧૫. ૩૧.૦૭.૨૦૧૪ ના રોજ, ટ્રાયલ કોર્ટે ખાલી કરાવવાનો આદેશ પસાર કર્યો અને અપીલકર્તાની ખાલી કરાવવાની અરજીને હુકમનામું આપ્યું. ટ્રાયલ કોર્ટે અહીંના પ્રતિવાદીની દુકાન સહિત વિવાદિત દુકાનોમાંથી તમામ ભાડૂઆતોને ખાલી કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો. ભાડૂઆતોએ વિવાદિત દુકાનો ખાલી ન કરતા, અપીલકર્તાએ અમલીકરણ અરજી (ઈપી ૬૦/૨૦૧૪) દાખલ કરી. ૧૬.૦૧.૨૦૧૫ ના રોજ અમલીકરણ કેસની સુનાવણી માટે ભાડૂઆતોને નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી. તે દિવસે કોર્ટ ન બેસતા, પિટિશન

૦૪.૦૨.૨૦૧૫ સુધી સ્થગિત કરવામાં આવી હતી. તે દિવસે, પ્રતિવાદી સહિતના ભાડૂઆતો તેમને આપવામાં આવેલી નોટિસના પગલે હાજર થયા હતા. જો કે, ભાડૂઆતોને તેમના વાંધાઓ દાખલ કરવા માટે પિટિશન ૦૫.૦૩.૨૦૧૫ સુધી સ્થગિત કરવામાં આવી હતી. જ્યારે મામલો ૦૫.૦૩.૨૦૧૫ ના રોજ આવ્યો, ત્યારે ભાડૂઆતો વતી રજૂ કરવામાં આવ્યું કે તેમના વાંધાઓ દાખલ કરી દેવામાં આવ્યા છે. જો કે, મામલો ૧૯.૦૩.૨૦૧૫ સુધી સ્થગિત કરવામાં આવ્યો હતો. ૧૯.૦૩.૨૦૧૫ ના રોજ, ટ્રાયલ કોર્ટે જોયું કે ભાડૂઆતોએ તેમના વાંધાઓ દાખલ કર્યા નથી અને તેથી ટ્રાયલ કોર્ટે ૨૫.૦૩.૨૦૧૫ ના રોજ અપીલકર્તાને વિવાદિત દુકાનોનો કબજો સોંપવાનો આદેશ પસાર કર્યો અને ડિલિવરી રિપોર્ટ દાખલ કરવા માટે મામલો ૨૬.૦૩.૨૦૧૫ ના રોજ નક્કી કર્યો. અપીલકર્તાએ (પિટિશનરે) તદનુસાર પોલીસની મદદથી વિવાદિત દુકાનો પર લગાવેલા તાળા તોડીને દુકાનોનો કબજો મેળવ્યો.

૧૬. ૨૬.૦૩.૨૦૧૫ ના રોજ, એક્ઝિક્યુટિંગ કોર્ટે નોંધ્યું કે તમામ વિવાદિત દુકાનોનો કબજો અપીલકર્તાને (ડિકી ધારકને) સોંપી દેવામાં આવ્યો છે, તેથી, આદેશના સંતોષની નોંધણી કરીને અમલીકરણ કેસ (ઇ.પી. નંબર ૬૦/૨૦૧૪) બંધ કર્યો.

૧૭. આઠમાંથી સાત ભાડૂઆતોની વાત કરીએ તો, તેમણે મામલો આગળ વધાર્યો નથી. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, સાત ભાડૂઆતોએ તેમના કેસના

ભાગ્યને સ્વીકારી લીધું અને તેથી, આ કોર્ટને સાત ભાડૂઆતો સાથે કોઈ લેવાદેવા નથી.

૧૮. જો કે, વર્તમાન પ્રતિવાદી-ભાડૂઆતની વાત કરીએ તો, તેણે એકલાએ જ મામલો આગળ વધાર્યો અને નક્કી થયેલ અમલીકરણ અરજી (EP ૬૦/૨૦૧૪) માં ઇ.એ. નંબર ૩૫/૨૦૧૫ તરીકે એક અરજી દાખલ કરી અને તેમાં પ્રાર્થના કરી કે કબજો સોંપવાનો તારીખ ૧૯.૦૩.૨૦૧૫ નો આદેશ રદ કરવામાં આવે.

૧૯. ૨૬.૦૩.૨૦૧૫ ના રોજ, પ્રતિવાદીએ મુખ્ય કેસ (આર.સી.(ઓ.પી.) નંબર ૩/૨૦૦૬) માં એક અરજી (આઈ.એ. ૭૮૯/૨૦૧૫) દાખલ કરી અને તેમાં પ્રાર્થના કરી કે કોર્ટ દ્વારા તારીખ ૩૧.૦૭.૨૦૧૪ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલ ખાલી કરાવવાનો આદેશ આ આધારે રદ કરવામાં આવે કે આદેશ પસાર કરવામાં આવે તે પહેલાં ભાડૂઆતોને ન તો નોટિસ આપવામાં આવી હતી કે ન તો તેમને સાંભળવામાં આવ્યા હતા. તારીખ ૩૧.૦૭.૨૦૧૪ ના આદેશને રદ કરવા માટેની અરજી દાખલ કરવામાં ૧૮૦ દિવસના વિલંબને માફ કરવા માટેની અરજી (આઈ.એ. ૭૯૦/૨૦૧૫) પણ દાખલ કરવામાં આવી હતી. પ્રતિવાદી દ્વારા બીજી અરજી (આઈ.એ. ૭૯૧/૨૦૧૫) દાખલ કરવામાં આવી હતી, જેમાં દુકાનનો કબજો પાછો મેળવવા માટે પ્રાર્થના કરવામાં આવી હતી.

૨૦. પ્રતિવાદી દ્વારા કરવામાં આવેલી આ અરજીઓ બાકી હતી અને ટ્રાયલ કોર્ટ/એક્ઝિક્યુટિંગ કોર્ટ દ્વારા કોઈ આદેશ પસાર કરી શકાય તે પહેલાં,

પ્રતિવાદીએ ભારતનું બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ રિટ પિટિશનમાં હાઈકોર્ટનો સંપર્ક કર્યો અને ટ્રાયલ કોર્ટ/એક્ઝિક્યુટિંગ કોર્ટના ચાર આદેશોની કાયદેસરતા અને ચોકસાઈ પર પ્રશ્ન ઉઠાવ્યો. આ આદેશો હતા: (૧) ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલ તારીખ ૩૧.૦૭.૨૦૧૪ નો ખાલી કરાવવાનો આદેશ (૨) એક્ઝિક્યુટિંગ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલ તારીખ ૧૯.૦૩.૨૦૧૫ નો આદેશ, જેણે વિવાદિત દુકાનોનો કબજો લેવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો (૩) બેલિફ દ્વારા દાખલ કરાયેલ તારીખ ૨૫.૦૩.૨૦૧૫ નો ડિલિવરી રિપોર્ટ અને (૪) એક્ઝિક્યુટિંગ કોર્ટનો તારીખ ૨૬.૦૩.૨૦૧૫ નો આદેશ, જેણે એક્ઝિક્યુશન કેસ નં. ૬૦/૨૦૧૪ બંધ કર્યો હતો.

૨૧. હાઈકોર્ટે રિટ પિટિશન મંજૂર કરી અને રિટ પિટિશનમાં પડકારવામાં આવેલા તમામ ચાર આદેશોને રદ કરતી વખતે ઉપર જણાવેલ કેસને નીચેના નિર્દેશો સાથે ટ્રાયલ કોર્ટમાં તાજી ટ્રાયલ માટે રીમાન્ડ કર્યો:

રેન્ટ કંટ્રોલ કોર્ટ, કરુણાગપદ્મીએઆર.સી.(ઓ.પી.) નંબરનં. ૩ ઓફ ૨૦૦૬ માંઆઈ.એ. નંબર ૭૮૯ ઓફ ૨૦૧૫ અનેઆઈ.એ. નંબર ૭૯૦ ઓફ ૨૦૧૫ મંજૂર કરવાના આદેશો ઝડપથી અને કોઈપણ સંજોગોમાં તે તારીખથી બે અઠવાડિયાની અંદર પસાર કરવા જોઈએ, જે દિવસે પિટિશનર આ આદેશની પ્રમાણિત નકલ રજૂ કરે. મકાનમાલિક અને ભાડૂઆતોએ રેન્ટ કંટ્રોલ કોર્ટને ઉપર નિર્દેશિત કર્યા મુજબ કાર્ય કરવા માટે સક્ષમ બનાવવા માટે, ૨૯.૦૨.૨૦૧૬ ના રોજ રેન્ટ કંટ્રોલ કોર્ટ સમક્ષ પડીલ દ્વારા હાજર રહેવું જોઈએ.

રેન્ટ કંટ્રોલ કોર્ટે ત્યારબાદ તે પ્રશ્ન પર વિચાર કરવો જોઈએ કે શું આર.સી.એ. નંબર ૧૨ ઓફ ૨૦૧૧ ના મકાનમાલિક એટલે કે અપીલકર્તાએ આર.સી.એ. નંબર ૧૨ ઓફ ૨૦૧૧ માં પ્રતિવાદીઓને ખર્ચ પેટે ૪,૦૦૦/- રૂપિયાની ચુકવણી સંબંધિત શરતનું પાલન કર્યું હતું કે નહીં. આ તપાસ ૨૦૧૬ ના ઉનાળુ વેકેશન માટે સિવિલ કોર્ટ બંધ થાય તે પહેલાં પૂર્ણ થવી જોઈએ. કહેવાની જરૂર નથી કે, જો નિર્ધારિત સમયમાં ખર્ચ ચૂકવવામાં ન આવ્યો હોય, તો રેન્ટ કંટ્રોલ કોર્ટ પાસે આર.સી.(ઓ.પી.) નંબર ૩ ઓફ ૨૦૦૬ નો તાજી રીતે નિકાલ કરવાનું કોઈ અધિકારક્ષેત્ર રહેશે નહીં. જો રેન્ટ કંટ્રોલ કોર્ટ એવી શોધ કરે કે આર.સી.એ. નંબર ૧૨ ઓફ ૨૦૧૧ માં પ્રતિવાદીઓને ખર્ચ પેટે ૪,૦૦૦/- રૂપિયાની રકમ અપીલકર્તા દ્વારા નિર્ધારિત સમયમાં ચૂકવવામાં આવી હતી, તો રેન્ટ કંટ્રોલ કોર્ટે બંને પક્ષોને મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવા રજૂ કરવાની તક આપ્યા પછી, આર.સી.(ઓ.પી.) નંબર ૩ ઓફ ૨૦૦૬ નો ફરીથી નિકાલ કરવો જોઈએ. રેન્ટ કંટ્રોલ કોર્ટ દ્વારા યોજાનારી તપાસના પરિણામના આધારે, ભાડૂઆતો માટે એકિઝક્યુશન કોર્ટમાં કબજો પાછો મેળવવા માટે જવું ખુદ્દું રહેશે. જ્યાં સુધી રેન્ટ કંટ્રોલ કોર્ટ આ મામલે નિર્ણય ન લે, ત્યાં સુધી આર.સી.(ઓ.પી.) નંબર ૩ ઓફ ૨૦૦૬ માં પિટિશનમાં દર્શાવેલ મિલકત અંગે આજની તારીખે જે સ્થિતિ છે તે જાળવી રાખવી જોઈએ. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, મકાનમાલિક તેને બીજા કોઈને ભાડે આપશે નહીં અને તેનો કબજો કોઈ ત્રીજા પક્ષને ટ્રાન્સફર કરશે નહીં.

ઉપરોક્ત નિર્દેશોને ધ્યાનમાં રાખીને, રેન્ટ કંટ્રોલ કોર્ટે R.C.(O.P)નં. ૩ ઓફ ૨૦૦૬ માં I.A.નં. ૭૯૧ ઓફ ૨૦૧૫ બંધ કરતો આદેશ પસાર કરવો જોઈએ, જેમાં ભાડૂઆતોને કબજો પાછો મેળવવા માટે એક્ઝિક્યુશન કોર્ટમાં જવાની સ્વતંત્રતા રહે, જો તેઓ ૪,૦૦૦/- રૂપિયાની ખર્ચ પેટે ચુકવણી અંગે રેન્ટ કંટ્રોલ કોર્ટ દ્વારા યોજાનારી તપાસમાં સફળ થાય.

૨૨. આ આદેશ સામે, મકાનમાલિક વ્યથિત થયો છે અને આ કોર્ટ સમક્ષ સ્પેશિયલ લીવ દ્વારા આ અપીલ દાખલ કરી છે.

૨૩. અપીલકર્તા માટે લર્ડ કાઉન્સેલ મિસ્ટર રાઘેન્થ બસંત અને પ્રતિવાદી માટે લર્ડ કાઉન્સેલ મિસ્ટર વેંકિટા સુબ્રમોનિયમ ટી.આર. ને સાંભળ્યા.

૨૪. પક્ષકારોના લર્ડ કાઉન્સેલને સાંભળ્યા પછી અને કેસના રેકૉર્ડને જોયા પછી, અમે અપીલ મંજૂર કરવા, પડકારવામાં આવેલ આદેશને રદ કરવા અને પ્રતિવાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રિટ પિટિશનને ફગાવી દેવા માટે મંજૂર છીએ, જેમાંથી આ અપીલ ઉદભવે છે.

૨૫. આ અપીલમાં વિચારણા માટે જે ટૂંકો પ્રશ્ન ઉદભવે છે તે એ છે કે શું હાઈકોર્ટ બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ પ્રતિવાદી-ભાડૂઆત દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રિટ પિટિશનને મંજૂર કરવામાં યોગ્ય હતી અને તેથી, તેમાં પડકારવામાં આવેલા ટ્રાયલ કોર્ટ/એક્ઝિક્યુટિંગ કોર્ટના ચાર આદેશોમાં હસ્તક્ષેપ કરવામાં યોગ્ય હતી અને પરિણામસ્વરૂપ, ટ્રાયલ કોર્ટને ચોક્કસ નિર્દેશો સાથે ખાલી કરાવવાની અરજીનો ગુણદોષના આધારે નવો નિકાલ કરવા

માટે રીમાન્ડ કરવામાં યોગ્ય હતી?

૨૬. અમારા વિચારપૂર્વકના મતે, ઉપર જણાવેલ વિગતવાર તથ્યો સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે હાઈકોર્ટે માત્ર પ્રતિવાદીની રિટ પિટિશન સ્વીકારીને જ ભૂલ નથી કરી પરંતુ તેમાં પડકારવામાં આવેલા આદેશોમાં હસ્તક્ષેપ કરીને તેના સુપરવાઈઝરી અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવામાં પણ ભૂલ કરી છે.

૨૭. અમારા વિચારપૂર્વકના મતે, પ્રતિવાદી દ્વારા તેમની રિટ પિટિશન સ્વીકારવા અને તેમાં પડકારવામાં આવેલા આદેશોમાં હસ્તક્ષેપ કરવા માટે તથ્યો પર અથવા/અને કાયદા મુજબ કોઈ કેસ બનતો ન હતો.

૨૮. પ્રથમ તબક્કે જ, અમારા મતે, હાઈકોર્ટે રિટ પિટિશનને આ આધારે શરૂઆતમાં જ ફગાવી દેવી જોઈતી હતી કે રિટ પિટિશનમાં પડકારવામાં આવેલા જ આદેશો અપીલ સત્તાધિકારી સમક્ષ પડકારી શકાય તેમ હોવાથી, અપીલ દાખલ કર્યા વગર અને તેને અપીલ કોર્ટ દ્વારા કાયદા અનુસાર ગુણદોષના આધારે નક્કી કરાવ્યા વગર રિટ પિટિશન એ યોગ્ય ઉપાય ન હતો. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, હાઈકોર્ટે પ્રતિવાદી માટે અપીલના વૈકલ્પિક ઉપાયની ઉપલબ્ધતાના આધારે અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ રિટ પિટિશન સ્વીકારવાનો ઈનકાર કરવો જોઈતો હતો. ખરેખર પ્રતિવાદીએ પ્રથમ રાઉન્ડના મુકદ્દમામાં ટ્રાયલ કોર્ટના આદેશો સામે અપીલ દાખલ કરી હતી.

૨૯. તેથી, હાઈકોર્ટે માટે ટ્રાયલ કોર્ટ/એક્ઝિક્યુટિંગ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા ચાર આદેશો સામે અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ રિટ સ્વીકારવાનું કોઈ કારણ

ન હતું, વધુમાં ન્યાયી કારણ તો દૂરની વાત છે.

૩૦. કોઈપણ કિસ્સામાં, અમારા વિચારપૂર્વકના મતે, એક્ઝિક્યુટિંગ કોર્ટ પ્રતિવાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજીઓ પર કાર્યવાહી કરી રહી હોવાથી, હાઈકોર્ટ દ્વારા રિટ પિટિશન સ્વીકારવા અને મૂળ કોર્ટની જેમ તેનો નિર્ણય લેવાનું કોઈ વાજબી કારણ ન હતું. આવી પરિસ્થિતિઓમાં હાઈકોર્ટ ફક્ત એટલું જ કરી શકતી હતી કે એક્ઝિક્યુટિંગ કોર્ટને પ્રતિવાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી બાકી અરજીઓનો (IAs) ગુણદોષના આધારે નિકાલ કરવા વિનંતી કરે, અને પક્ષકારોને આવી અરજીઓ પર પસાર કરવામાં આવેલા આદેશોને અપીલ સત્તાધિકારી સમક્ષ અપીલ દાખલ કરીને પડકારવા માટે મુક્ત રાખે. જો કે, તેમ કરવામાં આવ્યું ન હતું.

૩૧. ભલે ગમે તે હોય, હજુ પણ એક બીજું કારણ હતું જેણે હાઈકોર્ટને તેના પ્રારંભિક તબક્કે રિટ પિટિશન સ્વીકારવાનો ઇનકાર કરવા માટે સમજાવવી જોઈતી હતી.

૩૨. હાઈકોર્ટે તે નિર્ણયને તથ્યને સમજવું જોઈતું હતું કે ખાલી કરાવવાની હુકમનામું અમલમાં આવી ગઈ હતી અને સિવિલ પ્રોસિજર કોડના ઓર્ડર ૨૧ નિયમ ૩૫ ની જોગવાઈઓ અનુસાર પ્રતિવાદીના કબજામાં રહેલી દુકાન સહિતની તમામ વિવાદિત દુકાનોનો કબજો પહેલેથી જ અપીલકર્તાને સોંપી દેવામાં આવ્યો હતો. તે પણ સમજવું જોઈતું હતું કે સાત ભાડૂઆતોએ સમાન ખાલી કરાવવાની હુકમનામું સામે તેમનો કેસ આગળ ચલાવ્યો ન હતો અને

અપીલકર્તાને વિવાદિત દુકાનોનો કબજો મેળવવા દીધો હતો. જ્યારે માત્ર પ્રતિવાદીએ જ આ કાર્યવાહીમાં આવા પગલાં સામે અતાર્કિક દલીલો કરી હતી.

૩૩. અમારા વિચારપૂર્વકના મતે, એકવાર કબજો સોંપી દેવામાં આવ્યો અને હુકમનામું કાયદા અનુસાર સંતોષકારક રીતે નોંધવામાં આવ્યું, ત્યારબાદ મુકદ્દમો પૂરો થઈ ગયો હતો અને કોઈ વિવાદ બાકી ન હતો. આવી પરિસ્થિતિઓમાં, ખાલી કરાવવાની હુકમનામું પસાર કરવામાં કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રને અસર કરતી કોઈપણ અધિકારક્ષેત્રના મુદ્દા પર કોઈ પ્રાથમિક કેસ બનતો ન હોવાથી, હાઈકોર્ટે તેમાં પડકારવામાં આવેલા ચાર આદેશોની કાયદેસરતા તપાસવાનો ઇનકાર કરવો જોઈતો હતો.

૩૪. ઉપર જણાવેલ બાબતો સિવાય, અમે એવા વિચારપૂર્વકના મતે છીએ કે પ્રતિવાદી દ્વારા ગુણદોષના આધારે એવો કોઈ કેસ બનતો ન હતો કે જેના પર હાઈકોર્ટે તેના સુપરવાઈઝરી અધિકારક્ષેત્ર હેઠળ અનુચ્છેદ ૨૨૭ મુજબ ચાર આદેશોમાંથી કોઈપણમાં હસ્તક્ષેપ કરવાની જરૂર પડે. તેના કારણો શોધવા દૂર જવાની જરૂર નથી.

૩૫. તે નિર્વિવાદ છે કે પ્રતિવાદી ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહીથી વાકેફ હતો કારણ કે તે ટ્રાયલ કોર્ટમાં શરૂઆતથી જ દરેક તબક્કે અને ત્યારબાદ અપીલમાં પણ કાર્યવાહીનો સામનો કરી રહ્યો હતો. તે પણ નિર્વિવાદ છે કે તેના કહેવાથી જ અપીલ કોર્ટે તારીખ ૨૮.૦૧.૨૦૧૪ ના આદેશ દ્વારા કેસને ટ્રાયલ કોર્ટમાં રીમાન્ડ કર્યો હતો અને પક્ષકારોને ટ્રાયલ કોર્ટમાં હાજર રહેવા માટે તારીખ નક્કી

કરી હતી. તે પણ નિર્વિવાદ છે કે જોકે પ્રતિવાદી ટ્રાયલ કોર્ટમાં તેની હાજરીની તારીખ (૨૮.૦૨.૨૦૧૪) જાણતો હતો, તેમ છતાં તે ૨૮.૦૨.૨૦૧૪ ના રોજ અને ત્યારબાદની તમામ તારીખોએ કાર્યવાહીની નોટિસ બીજી વાર આપવામાં આવી હોવા છતાં હાજર રહેવામાં નિષ્ફળ રહ્યો હતો.

૩૬. આવી પરિસ્થિતિઓમાં, અમારા વિચારપૂર્વકના મતે, ટ્રાયલ કોર્ટ પ્રતિવાદી સામે ૩૧.૦૭.૨૦૧૪ ના રોજ ગુણદોષના આધારે ખાલી કરાવવાનો આદેશ પસાર કરવા માટે સંપૂર્ણપણે યોગ્ય હતી. એકવાર અંતિમ આદેશ પસાર થઈ જાય, પછી પ્રતિવાદીનો ઉપાય આવા આદેશ સામે અપીલ કોર્ટમાં અપીલ દાખલ કરવાનો અથવા સિવિલ પ્રોસિજર કોડના ઓર્ડર ૯ નિયમ ૧૩ હેઠળ તેને રદ કરવા માટે અરજી કરવાનો છે. પ્રતિવાદીએ તેના કારણો જાણીને નિર્ધારિત સમયમાં તેમ કર્યું ન હતું.

૩૭. અમારા વિચારપૂર્વકના મતે, આ એવો કેસ નથી કે જેમાં પ્રતિવાદી ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહી બાકી હોય અથવા/અને તેની વિરુદ્ધ નક્કી કરવામાં આવી હોય તેનાથી અજાણ હોય, કે એવો કેસ નથી કે જેમાં તેને ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહીનો સામનો કરવાની ક્યારેય કોઈ તક આપવામાં આવી ન હોય.

૩૮. બીજી બાજુ, અમને એવો અભિપ્રાય બનાવવામાં કોઈ ખચકાટ નથી કે પ્રતિવાદી "વ્યાવસાયિક મુકદ્દમાબાજ" તરીકે ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહીનો સામનો કરી રહ્યો હતો અને દસ વર્ષ સુધી કાર્યવાહીને બાકી રાખવામાં મોટી હદે

સફળ રહ્યો હતો, જેના કારણે તે અપીલકર્તાના હિતને નુકસાન પહોંચાડીને વિવાદિત દુકાનનો કબજો ભોગવી શક્યો હતો.

૩૯. અમારા વિચારપૂર્વકના મતે, રીમાન્ડ પછી ટ્રાયલ કોર્ટમાં હાજર થતા અને ગુણદોષના આધારે કાર્યવાહીનો સામનો કરતા પ્રતિવાદીને કોઈએ રોક્યો ન હતો. કાર્યવાહીની જાણકારી અને અપીલ કોર્ટ દ્વારા તેના કહેવાથી નક્કી કરવામાં આવેલી તારીખ હોવા છતાં, જે પ્રતિવાદી ટ્રાયલ કોર્ટમાં હાજર ન થયો અને ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહીનો સામનો કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યો, તો તેણે પોતાને જ દોષ આપવો પડશે, બીજા કોઈને નહીં. જે કોઈ કારણસર તે ૨૮.૦૨.૨૦૧૪ ના રોજ હાજર ન રહી શક્યો હોય, તો તેને પછીની સુનાવણીની તારીખો પર હાજર રહેતા અને અગાઉની સુનાવણીની તારીખે તેની ગેરહાજરી માટે સારું અથવા પૂરતું કારણ દર્શાવતા કોઈએ રોક્યો ન હતો.

૪૦. ઉપર જણાવેલ બાબતો સિવાય, હાઈકોર્ટના દૃષ્ટિકોણ સાથે અસંમત થતા જેણે હાઈકોર્ટને ફરીથી કેસ રીમાન્ડ કરવા માટે મજબૂર કરી, અમે એવા વિચારપૂર્વકના મતે છીએ કે અપીલકર્તાએ અગાઉની અપીલ કોર્ટના આદેશનું પાલન સુનિશ્ચિત કર્યું હતું, પ્રતિવાદીના વકીલને ૪૦૦૦/- રૂપિયા અને કાનૂની સેવાઓને ૨૦૦૦/- રૂપિયાનો ખર્ચ ચૂકવીને. ખરેખર, આ હકીકત કે અપીલકર્તાએ તેના વકીલના સોગંદનામા દ્વારા સમર્થિત તેના કાઉન્ટર એક્ઝિડેવિટમાં (એસ.એલ.પી. કાઉન્ટર એક્ઝિડેવિટ પેરા ૫ ના પાના ૫૧-૫૨) જણાવ્યું હતું, તેના માટે હાઈકોર્ટ પાસે આ મુદ્દે અપીલકર્તા અને તેના વકીલની

સોગંદી જુબાની પર શંકા કરવાનું કોઈ કારણ ન હતું. અસ્વીકાર કરવા સિવાય પ્રતિવાદી દ્વારા કંઈ કહેવામાં ન આવતા હાઈકોર્ટે તેને સ્વીકારવું જોઈતું હતું.

૪૧. અમે ઉપર જે જણાવ્યું છે તેના પ્રકાશમાં, અમારા મતે, હાઈકોર્ટ માટે ખર્ચની ચુકવણીના પ્રશ્ન પર કોઈ તથ્યલક્ષી તપાસનો નિર્દેશ આપવા માટે કોઈ આધાર કે ન્યાયી કારણ ન હતું. તેથી, આ મુદ્દે તપાસ કરવાનો નિર્દેશ સંપૂર્ણપણે ગેરકાયદેસર અને બિનજરૂરી છે.

૪૨. અમે એવા વિચારપૂર્વકના મતે છીએ કે ખાલી કરાવવાના આદેશો તારીખ ૩૧.૦૭.૨૦૧૪, ૧૯.૦૩.૨૦૧૫ અને ૨૬.૦૩.૨૦૧૫ ને રદ કરવા માટે પ્રતિવાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજીઓ અને આવી અરજીઓ દાખલ કરવામાં વિલંબને માફ કરવા માટેની અરજી અને છેલ્લે, દુકાનનો કબજો પાછો મેળવવા માટે દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી કોર્ટની પ્રક્રિયાનો દુરુપયોગ કરવાના સ્વરૂપમાં હતી અને તે ફગાવી દેવાપાત્ર હતી, જે કમનસીબે હાઈકોર્ટ કરવામાં નિષ્ફળ રહી અને આવી અરજીઓને સ્વીકારી લીધી.

૪૩. અમને એ પણ જણાય છે કે વાદગ્રસ્ત નિર્દેશો જારી કરતી વખતે, હાઈકોર્ટે ફરીથી તેનું અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળનું સુપરવાઈઝરી અધિકારક્ષેત્ર ત્યારે ઓળંગી ગયું જ્યારે તે પ્રતિવાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી આઈ.એ. નંબર ૭૮૯ અને ૭૯૦ ઓફ ૨૦૧૫ અરજીઓને "મંજૂર" કરવાનો નિર્દેશ ટ્રાયલ કોર્ટને આપવા સુધી ગઈ.

૪૪. તેમ કરતી વખતે, હાઈકોર્ટ જોવામાં નિષ્ફળ રહી કે હાઈકોર્ટે આવી

અરજીઓ પર યોગ્ય આદેશ પસાર કરવામાં ટ્રાયલ કોર્ટની ન્યાયિક સત્તાઓને મર્યાદિત કરી દીધી છે. હાઈકોર્ટ પાસે ટ્રાયલ કોર્ટને અરજી મંજૂર કરીને અથવા ફગાવીને કોઈ ચોક્કસ આદેશ પસાર કરવાનો નિર્દેશ આપવાનું અધિકારક્ષેત્ર ન હતું. આવા કિસ્સામાં હાઈકોર્ટ માત્ર કેસને રીમાન્ડ કરી શકતી હતી અને ટ્રાયલ કોર્ટને તેના ન્યાયિક વિવેકબુદ્ધિનો ઉપયોગ કરીને અરજી(ઓ) પર યોગ્ય આદેશ પસાર કરવા માટે મુક્ત છોડી શકતી હતી.

૪૫. ભલે ગમે તે હોય, એકવાર અમે નક્કી કરીએ કે પડકારવામાં આવેલ આદેશ અધિકારક્ષેત્ર વગરનો છે, તો તે રદ કરવાપાત્ર છે.

૪૬. પ્રતિવાદીના (ભાડૂઆત) લર્ડ કાઉન્સેલે પડકારવામાં આવેલા આદેશનું સમર્થન કરતી વખતે કેટલાક મુદ્દાઓ રજૂ કર્યા હતા પરંતુ અમારા ઉપર નોંધાયેલા તારણોના પ્રકાશમાં, પ્રતિવાદીના લર્ડ કાઉન્સેલ દ્વારા કરવામાં આવેલી દલીલોમાં કોઈ સબસ્ટન્સ નથી. તેથી, અમે તેની વિગતવાર ચર્ચા કરવી જરૂરી માનતા નથી.

૪૭. વિદાય લેતા પહેલા, અમે એ નોંધવું યોગ્ય માનીએ છીએ કે સમગ્ર રાજ્યમાં ભાડાના કાયદાઓનો હેતુ મકાનમાલિક અને ભાડૂઆત વચ્ચે ખાલી કરાવવાના કેસોનો ઝડપી નિકાલ સુનિશ્ચિત કરવાનો છે અને ખાસ કરીને તે કેસોમાં જ્યાં મકાનમાલિક તેની સાચી જરૂરિયાત માટે ખાલી કરાવવા માંગે છે.

૪૮. અમે નિષ્ઠાપૂર્વક અનુભવીએ છીએ કે ખાલી કરાવવાના મામલાઓમાં મુકદ્દમાના તમામ તબક્કે તેમના નિકાલમાં અગ્રતા આપવામાં આવવી જોઈએ

અને ખાસ કરીને જ્યાં મકાનમાલિકની સાચી જરૂરિયાતના આધારે ખાલી કરાવવાનો દાવો કરવામાં આવ્યો હોય. અમે આશા રાખીએ છીએ અને વિશ્વાસ કરીએ છીએ કે ખાલી કરાવવાના કેસોનો ઝડપી નિકાલ સુનિશ્ચિત કરવા માટે તમામ અદાલતો દ્વારા યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં આવશે.

૪૯. અગાઉની ચર્ચાના પરિણામે, અપીલ સફળ થાય છે અને પ્રતિવાદી દ્વારા અપીલકર્તાને ચૂકવવાપાત્ર રૂ.૨૫,૦૦૦/- રૂપિયાના ખર્ચ સાથે મંજૂર કરવામાં આવે છે. પડકારવામાં આવેલ આદેશ રદ કરવામાં આવે છે અને મુખ્ય ખાલી કરાવવાના કેસ નં. આર.સી.(ઓ.પી.) નંબર ૩/૨૦૦૬ અને ઇ.પી. નંબર ૬૦/૨૦૧૪ માં ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ પ્રતિવાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી તમામ ઉપરની અરજીઓને સંપૂર્ણપણે ગેરમાર્ગે દોરનારી અને કોઈપણ ગુણદોષ વગરની ગણીને ફગાવી દેવામાં આવે છે. ઉપર જણાવ્યા મુજબ ખર્ચ.

નિધિ જૈન

અપીલ 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.