

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.

=====

અચલ મિશ્રા

વિરુદ્ધ

રામા શંકર સિંહ અને અન્યો

૧ મે, ૨૦૦૬

[ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એસ. બી. સિંહા, ન્યાયમૂર્તિ શ્રી ટી. અરુણ ચટર્જી અને

ન્યાયમૂર્તિ શ્રી પી. કે. બાલાસુબ્રમણ્યમ]

ભાડાનું નિયંત્રણ:

સ્પષ્ટીકરણ આદેશ – સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા ભાડૂતને હાઈકોર્ટમાં તેની રિટ પિટિશનને આગળ વધારવા માટે પૂર્વશરત તરીકે ભાડાની બાકી રકમ પેટે રૂ. ૩ લાખ જમા કરાવવાનો નિર્દેશ આપ્યો – ભાડૂઆતે તે નિર્દેશની સ્પષ્ટતા માટે વિનંતી કરી હતી કારણ કે આ પ્રકારનો નિર્દેશ આપતી વખતે કોર્ટે ખાસ ધ્યાન આપ્યું ન હતું કે અગાઉના નિર્દેશ પર ભાડૂઆતે મકાનમાલિકને પહેલેથી જ રૂ. ૧.૪૬ લાખ ચૂકવી દીધા હતા – સ્થગિત: ૧.૪૬ લાખ રૂપિયાની ચુકવણીની હકીકતનો ઉલ્લેખ કોર્ટ દ્વારા ખાસ કરવામાં આવ્યો ન હતો તે કારણસર સ્પષ્ટતા આપમેળે થઈ શકતી નથી – ભારતનું બંધારણ, ૧૯૫૦ – કલમ ૧૩૬.

આ કોર્ટે ૧૧/૦૪/૨૦૦૫ ના રોજના એક આદેશ દ્વારા ભાડૂતને હાઈકોર્ટમાં તેની રિટ અરજીનો પીછો કરવા માટે શરત તરીકે ભાડાના બાકી રકમ પેટે રૂ. ૩,૦૦,૦૦૦/- જમા કરાવવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો.

ભાડૂઆતે તે નિર્દેશની સ્પષ્ટતા માટે અરજી દાખલ કરી હતી કારણ કે આ પ્રકારનો નિર્દેશ આપતી વખતે કોર્ટે ખાસ ધ્યાન આપ્યું ન હતું કે આ કોર્ટના અગાઉના નિર્દેશ પર ભાડૂઆતે ૦૫/૦૭/૨૦૦૪ ના રોજ મકાનમાલિકને રૂ. ૧,૪૫,૮૬૦/- ની રકમ ચૂકવી દીધી હતી. તેમણે દલીલ કરી હતી કે રૂ. ૧,૪૫,૮૬૦/- ની ડિપોઝિટ રૂ. ૩,૦૦,૦૦૦/- ની રકમમાંથી બાદ કરવી જોઈએ, જેનાથી જમા કરાવવાની રકમ રૂ. ૧,૫૪,૧૪૦/- થઈ જશે.

અરજીનો નિકાલ કરતા, અદાલતે

ઠેરવવેલ કે:૧. શહેરના એક મહત્વપૂર્ણ ભાગમાં એક મોટી ઇમારત આટલા વર્ષોથી ભાડૂઆત પાસે હતી, પરંતુ તેનું ભાડું ચૂકવવાનું કે ટેન્ડર કરવાનું બાકી હતું.ચુકાદામાં એવું નોંધાયું છે કે ઇમારતની પ્રકૃતિ અને સ્થાનને ધ્યાનમાં લેતા તેને નોંધપાત્ર ભાડું મળતું હોત.૨૬ વર્ષના સમયગાળા માટે કોઈ ભાડું ટેન્ડર કરવામાં આવ્યું ન હતું તે હકીકત પણ ધ્યાનમાં આવી હતી.વધુમાં એ હકીકત પણ ધ્યાનમાં આવી કે મકાનમાલિકને પ્રમાણભૂત ભાડા સાથે જોડવામાં આવ્યો ન હતો, જે પોતે જ નક્કી કરવાનું બાકી હતું.સૂચવ્યા મુજબ, ભાડૂત પોતાનો કેસ લટકાવવા માંગે છે તે એકમાત્ર બાબત એ છે કે ઓર્ડરમાં, ૦૫/૦૭/૨૦૦૪ ના રોજ રકમની ટેન્ડરિંગ અને સ્વીકૃતિ ખાસ ધ્યાનમાં લેવામાં આવી નથી.કડક શબ્દોમાં કહીએ તો, આ એવો કેસ નથી જ્યાં સ્પષ્ટતા આપમેળે ફક્ત એટલા માટે જ થવી જોઈએ કે આ અદાલતના ચુકાદામાં પ્રશ્નમાં રહેલી રકમની ચુકવણીની હકીકતનો ખાસ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો ન હતો.

[૬૨૨-સી-ઈ]

૨.૧.તે જ સમયે, ભાડૂઆતને તેની રિટ અરજીમાં સુનાવણી મેળવવા માટે શરત તરીકે રકમ જમા કરાવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે.આ

હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને, ભાડૂતને ભાડા/ગુકસાન માટે જમા કરાવવાની રકમના સંદર્ભમાં થોડી છૂટ આપવી યોગ્ય છે, જે આખરે ચૂકવવાપાત્ર બની શકે છે.ભાડૂઆતના મતે, ૩,૦૦,૦૦૦/- રૂપિયાની રકમ બનાવવા માટે ટેન્ડર કરવાની રકમ માત્ર ૧,૫૪,૧૪૦/- રૂપિયા છે.આ સંજોગોમાં, સમગ્ર પરિસ્થિતિનો વિચાર કરતા, ભાડૂઆત દ્વારા ચુકવણી માટેની દિશામાં ફેરફાર કરીને, રૂ. ૩,૦૦,૦૦૦/- ની જગ્યાએ રૂ. ૨,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ નક્કી કરવી યોગ્ય રહેશે [૬૨૨-એફ-એચ]

રૂ.૨.૨,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ ભાડૂઆત દ્વારા એક મહિનાની અંદર ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે, જો નહીં તો તે મૂળ ચુકાદામાં દર્શાવ્યા મુજબ, હાઈકોર્ટમાં દાખલ કરેલી રિટ અરજીનો પીછો કરવાનો અધિકાર ગુમાવશે.જો તેણે ચુકાદાની તારીખ પછી ચૂકવવાનો નિર્દેશ કરાયેલ રકમ માટે કોઈ ચુકવણી કરી હોય, તો ચૂકવવામાં આવેલી રકમ તેને ક્રેડિટ કરવામાં આવશે અને ભાડૂત નિયત સમયમર્યાદામાં ફક્ત બાકીની રકમ ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે, જે બે લાખ રૂપિયાની રકમ બનશે.[૬૨૩-એ-બી]

સિવિલ અપીલેટ જ્યુરિસડીક્શન:આઈ એ નંબર ૭/૨૦૦૫.

માં

સિવિલ અપીલ નંબર ૩૩૨૨/૧૯૯૮.

ડબલ્યુપી નંબર ૮૦૩/૧૯૭૯ માં લખનૌ બેન્ચ ખાતે અલ્હાબાદ હાઈકોર્ટના ૨૯/૦૧/૧૯૯૭ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

અપીલકર્તા માટે મનોજ સ્વરૂપ એન્ડ કંપની માટે મનોજ સ્વરૂપ, લલિતા કોહલી, મોના રાજવંશી અને અનુભવ કુમાર.

પ્રતિવાદીઓ માટે સુનીલ કુમાર જૈન, એસ. બોરઠાકુર, મનીષ કુમાર અને બી. બરુઆ.

અદાલતનો ચુકાદો આમના દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો

ન્યાયમૂર્તિ શ્રી પી. કે. બાલાસુબ્રમણ્યમ. ૧ આ અરજી ઉપરોક્ત અપીલમાં પ્રતિવાદીઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી છે, જેમાં ૧૧/૦૪/૨૦૦૫ ના આદેશની સ્પષ્ટતા માટે વિનંતી કરવામાં આવી છે. એવી પ્રાર્થના કરવામાં આવે છે કે તેમના દ્વારા અગાઉ ચૂકવવામાં આવેલી રકમની નોંધ લીધા પછી ભાડાની બાકી રકમ માટે ચૂકવવાની રકમ અંગે આદેશની સ્પષ્ટતા કરવામાં

આવે.આ કોર્ટે, ચુકાદામાં, પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને રૂ. ૩,૫૦,૦૦૦/- અને પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને રૂ. ૩,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો જેથી તેઓ હાઇકોર્ટમાં તેમની રિટ અરજીનો પીછો કરી શકે.આ એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને કરવામાં આવી હતી કે ૨૬ વર્ષ કે તેથી વધુ સમયગાળા દરમિયાન, ભાડા નિયંત્રક દ્વારા ફાળવણીના આધારે આ પ્રતિવાદીઓ દ્વારા તેમના દ્વારા કબજામાં લેવાયેલા મકાનના ભાગો માટે કોઈ ભાડું ટેન્ડર કરવામાં આવ્યું ન હતું કે ચૂકવવામાં આવ્યું ન હતું.અપીલમાં પ્રતિવાદીઓ, અહીં અરજદારોનો કેસ છે કે આ કોર્ટમાં અપીલ પેન્ડિંગ હતી તે દરમિયાન, તેમણે કેટલીક ચૂકવણી કરી હતી અને જમા કરાવવાનો આદેશ આપવામાં આવેલી રકમમાંથી ચૂકવવામાં આવેલી રકમ કાપવાની મંજૂરી આપવી વાજબી અને જરૂરી હતી.પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ દલીલ કરે છે કે તેણે ૧,૭૫,૦૩૨ રૂપિયા ચૂકવ્યા હતા અને તેથી તેના દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર બાકી રકમ માત્ર ૧,૭૪,૯૬૮ રૂપિયા છે અને આવી સ્પષ્ટતા હોઈ શકે છે.પ્રતિવાદી નંબર ૨ એ ૧,૪૫,૮૬૦ રૂપિયા ચૂકવ્યા હતા અને ઉપરોક્ત રકમ ૩,૦૦,૦૦૦ રૂપિયામાંથી બાદ કરવાની પરવાનગી આપી શકાય છે, આમ તેમના દ્વારા જમા કરાવવાની રકમ ૧,૫૪,૧૪૦ રૂપિયા થઈ જશે.પ્રાર્થના એ છે કે ચુકાદાની દિશા ઉપરોક્ત રીતે સ્પષ્ટ કરી શકાય.

૨. એવું જોવા મળે છે કે અપીલમાં પ્રતિવાદી નંબર ૧, અરજદાર નંબર ૧ એ આ કોર્ટના આદેશ મુજબ રૂ. ૩,૫૦,૦૦૦/- ની સંપૂર્ણ રકમ રજૂ કરી હતી અને તેમના વતી માંગવામાં આવેલ ગોઠવણ કરવા માટે કોઈ દલીલ નહોતી.તેથી, આપણે આ અરજીમાં અરજદાર નંબર ૧ ના કેસને ધ્યાનમાં લેવાની જરૂર નથી.

૩. જ્યાં સુધી અપીલમાં પ્રતિવાદી નંબર ૨, અહીં અરજદાર નંબર ૨ નો સંબંધ છે, નિર્દેશ રૂ. ૩,૦૦,૦૦૦-જમા કરાવવાનો હતો.અપીલમાં મકાનમાલિકે આઈ. એ. નંબર ૪/૨૦૦૪ દાખલ કરી હતી, જેમાં કોર્ટ દ્વારા ભાડૂતો, અરજદારોને, મુકદ્દમાની પેન્ટિંગ દરમિયાન ઉપાર્જિત જગ્યાનું ભાડું ચૂકવવા માટે નિર્દેશો જારી કરવા માટે કહેવામાં આવ્યું હતું.આઈ. એ. નંબર ૫/૨૦૦૫ માં અરજી અપીલના પ્રતિવાદીઓ, અહીં અરજદારોને, જગ્યા ખાલી કરવાનો નિર્દેશ આપવા માટે હતી.આ કોર્ટે ૦૫/૦૪/૨૦૦૪ ના રોજ એક નિર્દેશ જારી કર્યો હતો, જેમાં રહેવાસીઓને આદેશની તારીખથી બે મહિનાના સમયગાળામાં ભાડા/ગુકસાનની સંપૂર્ણ બાકી રકમ ચૂકવવાનો અને જ્યારે બાકી હોય ત્યારે માસિક ભાડું/ગુકસાન ચૂકવવાનું ચાલુ રાખવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો.આ અદાલતે ત્યારબાદ એવો પણ નિર્દેશ આપ્યો હતો કે રહેઠાણદારો દ્વારા જે પણ રકમ આપવામાં આવે તે મકાનમાલિકને તેના દાવાઓને પૂર્વગ્રહ રાખ્યા વિના મળી શકે છે.અપીલમાં પ્રતિવાદી નંબર ૨ નો

કેસ એ છે કે તેણે ૦૫/૦૭/૨૦૦૪ ના રોજ રૂ. ૧,૪૫,૮૬૦/- ની રકમ રજૂ કરી હતી અને તે રકમ મકાનમાલિકને મળી ગઈ હતી અને આ ચુકવણીની ચુકાદામાં ખાસ નોંધ લેવામાં આવી ન હતી, જોકે એ હકીકત નોંધવામાં આવી છે કે અગાઉ ચેક દ્વારા આપવામાં આવેલી રકમ પરત કરવામાં આવી હતી.તેથી, વકીલ રજૂ કરે છે કે જો આ અદાલતે મકાનમાલિક દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલી આ રકમની અનુગામી સ્વીકૃતિની નોંધ લીધી હોત, તો ૦૫/૦૭/૨૦૦૪ ના આદેશમાં જમા કરાવવાની રકમ રૂ. ૩,૦૦,૦૦૦/- નક્કી કરવામાં આવી ન હોત, પરંતુ તે જમા કરાવવાના આદેશ કરાયેલ રકમ કરતા ઓછી હોત.મકાનમાલિક વતી એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ૨૬ વર્ષથી ભાડાની કોઈ રકમ ચૂકવવામાં આવી નથી અને તે સંદર્ભમાં જ આ અદાલતે અપીલમાં પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને ૩,૦૦,૦૦૦/- રૂપિયા જમા કરાવવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો અને એવું નથી કે આ અદાલતને એ હકીકતની જાણ નહોતી કે તેણે ૦૫/૦૭/૨૦૦૪ ના રોજ ૧,૪૫,૮૬૦ રૂપિયાની રકમ આપી હતી.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વિસ્તારના મહત્વ, મકાનની પ્રકૃતિ અને વિવાદની પ્રકૃતિને ધ્યાનમાં લેતા, રૂ. ૩,૦૦,૦૦૦/- જમા કરાવવાનો આદેશ વાજબી હતો અને દાવા મુજબ તેમાં ફેરફાર કરવાનો કોઈ પ્રસંગ નથી.

જ. ચુકાદામાં, અપીલમાં પ્રતિવાદી નં. ૨ ની સામે IA નં. ૪ અને ૫/૨૦૦૪ સાથે વ્યવહાર કરતી વખતે, આ અદાલતે ફરરા ૧૭ માં જણાવ્યું હતું:

"૦૫/૦૭/૨૦૦૪ ના રોજ, પ્રતિવાદી નંબર ૨ – રાજ સિંહે એક સોગંદનામું દાખલ કરીને જણાવ્યું હતું કે ૦૨/૦૬/૨૦૦૪ ના રોજ તેમણે ૧૯૭૬ ની આકારણી ચાદીમાં જણાવેલ વાર્ષિક મૂલ્યના આધારે ગણતરી કરીને ૨૬ વર્ષ માટે ભાડા તરીકે રૂ. ૧,૪૫,૮૬૦/- નો કોસ ચેક આપ્યો હતો, જે પ્રશ્નમાં રહેલા પરિસરના પહેલા માળના રૂ. ૫,૧૦૦/-, પાણી વેરો રૂ. ૪૦૮/- અને ડ્રેનેજ વેરો રૂ. ૧૦૨/- છે, જે કુલ રૂ. ૫,૬૧૦/- વાર્ષિક થાય છે.જોકે, ચેક પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને પ્રાપ્તકર્તા તરીકે પાછો મળ્યો – મકાનમાલિક તેના દ્વારા આપવામાં આવેલા સરનામાં પર ઉપલબ્ધ ન હતો."

"પછી ફરરા ૧૯ અને ૨૦ માં આ રીતે નોંધવામાં આવ્યું હતું:"

"મકાનમાલિકના જણાવ્યા અનુસાર, મિલકત લખનૌ શહેરના મુખ્ય વિસ્તારમાં આવેલી એક મૂલ્યવાન મિલકત છે.મકાનમાલિકે સ્નો ફાઉન્ટેન કન્સલ્ટન્ટ્સ, આર્કિટેક્ટ્સ અને વેલ્યુઅર્સ દ્વારા મિલકતનું મૂલ્યાંકન કરાવ્યું છે.૧૭/૦૭/૨૦૦૪ તારીખનો મૂલ્યાંકન અહેવાલ અદાલતમાં દાખલ કરવામાં આવ્યો છે, જે મુજબ મિલકતનું કુલ ભાડું દર મહિને રૂ.૨૮,૪૯૬ રૂપિયા થશે.

આ મુકદ્દમો રૂપ વર્ષથી વધુ જૂનો છે.મહિના-દર-મહિને ચૂકવવા પડતા બાકી લેણાં અને કબજા ચાર્જની ચુકવણી વિના ભાડૂતોને કેસ લડવાની મંજૂરી આપવી એ ન્યાયનો ઉપહાસ હશે.પક્ષકારો વચ્ચે બે કાર્યવાહી બાકી છે:એક હાલની કાર્યવાહી છે અને બીજો મકાનમાલિક દ્વારા ભાડૂતો સામે ભાડાની વસૂલાત માટેનો દાવો છે.

૫. આના સંદર્ભમાં, આ અદાલતે અહીં પ્રતિવાદી નંબર ૨, અરજદાર નંબર ૨ સંબંધિત નીચેના નિર્દેશો જારી કર્યા:

"આજથી બે મહિનાના સમયગાળામાં, પ્રતિવાદી નંબર ૨ – રાજ સિંહ, જે પહેલા માળે રહે છે, તેમણે મકાનમાલિકના નામે અનુસૂચિ બેંક પર બનાવેલા ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટ દ્વારા રૂ. ૩,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ ટેન્ડર કરવી પડશે અને તે મકાનમાલિકના વકીલને સોંપવી પડશે.૦૧/૦૫/૨૦૦૫ થી, મહિના દર મહિને, તે મહિનાની ૧૫મી તારીખે અથવા તે પહેલાં, રાજ સિંહ – પ્રતિવાદી નંબર ૨, દર મહિને રૂ. ૧,૦૦૦/- ની રકમ, ઉપરાંત પાણી વેરો અને ડ્રેનેજ વેરો મકાનમાલિકના નામે

બનાવેલા બેંક ડ્રાફ્ટ દ્વારા ચૂકવવાનો રહેશે અને મકાનમાલિક અથવા તેના વકીલને સુપરત કરવામાં આવશે.

આ રકમને કામચલાઉ ચૂકવણી તરીકે ગણવામાં આવશે પરંતુ વર્તમાન કાર્યવાહીને લડવા માટેના તેમના હકની પૂર્વશરત તરીકે ગણવામાં આવશે. આ રીતે ચૂકવવામાં આવેલી રકમ ભાડાની વસૂલાત માટે સક્ષમ અદાલત દ્વારા પસાર કરવામાં આવતા હુકમનામા સાથે સુસંગત રીતે સમાયોજિત કરવા માટે જવાબદાર રહેશે.

ઉપરોક્ત આદેશનું પાલન ન કરનાર કોઈપણ પ્રતિવાદી કાર્યવાહીમાં ભાગ લેવા માટે હકદાર રહેશે નહીં અને તેને સુનાવણી માટે હકદાર રહેશે નહીં."

આ અદાલતે આત્મા રામ પ્રોપર્ટીઝ (પ્રાઇવેટ) લિમિટેડ વિરુદ્ધ ફેડરલ મોટર્સ (પ્રાઇવેટ) લિમિટેડ (૨૦૦૫ (૧) એસ. સી. સી. ૭૦૫) ના નિર્ણયની પણ નોંધ લીધી હતી અને સ્પષ્ટતા કરી હતી કે જે તારીખથી તેઓ ભાડૂતો તરીકે પરિસરનો કબજો જાળવી રાખવા માટે હકદાર હોવાનું જણાયું છે અને આવા સમયગાળા માટે મકાનમાલિકનો હક પ્રમાણભૂત ભાડાની સમકક્ષ ચૂકવવા માટે

જવાબદાર રહેશે. આ અરજીમાં અરજદાર નંબર ૨ ના દાવાને ચુકાદામાં જે કહેવામાં આવ્યું છે તેના સંદર્ભમાં ધ્યાનમાં લેવો પડશે.

૬. એ વાત સાચી છે કે ચુકાદામાં, અથવા હકીકતની નોંધમાં, કોઈ ચોક્કસ ઉદ્દેશ નથી કે ૦૫/૦૭/૨૦૦૪ ના રોજ, મકાનમાલિક દ્વારા રૂ. ૧,૪૫,૮૬૦/- ની રકમ પૂર્વગ્રહ વિના, આ કોર્ટ દ્વારા IA નં. ૪ અને ૫/૨૦૦૪ માં નિર્દેશિત કરવામાં આવી હતી, તે મુજબ, સોંપવામાં આવી હતી અને પ્રાપ્ત કરવામાં આવી હતી. અપીલમાં પ્રતિવાદી નંબર ૧ ના સંદર્ભમાં આ અરજીમાંથી જોઈ શકાય તેવી જ સ્થિતિ હતી. પરંતુ તેમ છતાં, ચુકાદામાં નોંધાયેલા પાસાઓ અને પ્રાપ્ત થયેલા સંજોગોને ધ્યાનમાં લેતા, અપીલમાં પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ, પેનિંગ રિટ પિટિશનમાં અથવા તેમના દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર ભાડા/ઉપયોગ અને વ્યવસાય માટેના નુકસાનના મામલે તેમના દાવાઓને પૂર્વગ્રહ રાખ્યા વિના, રૂ. ૩,૫૦,૦૦૦/- ની સંપૂર્ણ રકમ જમા કરાવી દીધી. અપીલમાં પ્રતિવાદી નંબર ૧ નું આ વર્તન અપીલમાં પ્રતિવાદી નંબર ૨ માટે બંધનકર્તા નથી, અથવા તેના અધિકારોને અસર કરી શકે છે, અથવા પ્રતિવાદી નંબર ૨ દ્વારા વર્તમાન અરજીમાં નિર્ણયને પ્રભાવિત કરી શકે છે, તેમ છતાં આ વર્તન દર્શાવે છે કે સંજોગોમાં આ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલ નિર્દેશ અતિશય કઠોર અથવા અન્યાયી નહોતો.

૭. શહેરના એક મહત્વપૂર્ણ ભાગમાં એક મોટી ઇમારત અપીલમાં પ્રતિવાદી નંબર ૨, અરજદાર નંબર ૨, દ્વારા આટલા વર્ષોથી ભાડૂઆત તરીકે રાખવામાં આવી હતી, જે ચૂકવવાપાત્ર ભાડું ચૂકવ્યું ન હતું કે ટેન્ડર કર્યું ન હતું.અલબત્ત, મકાનમાલિકનો એવો કેસ છે કે અરજદાર નંબર ૨ ને ફાળવણીનો હુકમ, જે ખાસ ફાળવણી તરીકે કરવામાં આવ્યો હતો, તે ન્યાયિક અધિકારી તરીકે બીજા શહેરમાં તેની બદલી થવા પર અને તે શહેરમાં બીજા રહેઠાણ પર કબજો કરવા પર રદ કરવામાં આવ્યો હતો.ચુકાદામાં એવું નોંધવામાં આવ્યું છે કે આ ઇમારતને તેની પ્રકૃતિ અને સ્થાનને ધ્યાનમાં રાખીને નોંધપાત્ર ભાડું મળ્યું હશે.૨૬ વર્ષના સમયગાળા માટે કોઈ ભાડું ચુકવવામાં આવ્યું ન હતું તે હકીકત પણ ધ્યાનમાં આવી હતી.વધુ હકીકત એ પણ નોંધવામાં આવી હતી કે મકાનમાલિક પ્રમાણભૂત ભાડું સાથે સંકળાયેલું ન હતું, જે પોતે નક્કી કરવાનું બાકી હતું.સૂચવ્યા મુજબ, એકમાત્ર પેગ કે જેના પર અરજદાર નંબર ૨ તેના કેસને લટકાવવા માંગે છે, તે હકીકત છે કે આદેશમાં, ૦૫/૦૭/૨૦૦૪ પર રકમની ટેન્ડર અને સ્વીકૃતિ ખાસ નોંધવામાં આવી નથી.કડક શબ્દોમાં કહીએ તો, આ એવો કેસ નથી જ્યાં સ્પષ્ટતા આપમેળે ફક્ત એટલા માટે જ થવી જોઈએ કે આ કોર્ટના ચુકાદામાં પ્રશ્નમાં રહેલી રકમની ચુકવણીની હકીકતનો ખાસ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો ન હતો.

૮. તે જ સમયે, અરજદાર નંબર ૨ ને તેમની રિટ અરજીમાં સુનાવણી મેળવવા માટે શરત તરીકે રકમ જમા કરાવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે. આ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને, અમે અપીલમાં પ્રતિવાદી નંબર ૨, અરજદાર નંબર ૨ ને, ભાડા/નુકસાન માટે જમા કરાવવાની રકમના સંદર્ભમાં થોડી છૂટ આપવાનું યોગ્ય માનીએ છીએ જે આખરે ચૂકવવાપાત્ર બની શકે છે. અરજદાર નંબર ૨ મુજબ, રૂ. ૩,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ બનાવવા માટે ટેન્ડર કરવાની રકમ માત્ર રૂ. ૧,૫૪,૧૪૦/- છે. આ સંજોગોમાં, સમગ્ર પરિસ્થિતિનો વિચાર કરતા, અમને લાગે છે કે અપીલમાં પ્રતિવાદી નંબર ૨, અરજદાર નંબર ૨ દ્વારા ચુકવણી માટેની દિશામાં ફેરફાર કરીને રૂ. ૩,૦૦,૦૦૦/- ની જગ્યાએ રૂ. ૨,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ નક્કી કરવી યોગ્ય રહેશે. તેથી, અમે ૧૧ એપ્રિલ, ૨૦૦૫ ના ચુકાદામાં ફેરફાર કરીને નિર્દેશ આપીએ છીએ કે અપીલમાં પ્રતિવાદી નંબર ૨, રાજ સિંહ દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર રકમ રૂ. ૨,૦૦,૦૦૦/- હશે, મૂળ રૂપે નક્કી કરાયેલ રૂ. ૩,૦૦,૦૦૦/- નહીં.

૯. હવે જ્યારે અમે પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા ચૂકવવાની રકમમાં ફેરફાર કરીને તેને રૂ. ૨,૦૦,૦૦૦/- નક્કી કરી છે, ત્યારે તેમણે ૦૫/૦૭/૨૦૦૪ ના રોજ અગાઉ ચૂકવેલી રકમની નોંધ લીધી છે, અમે નિર્દેશ આપીએ છીએ કે પ્રતિવાદી નં. ૨, ૨,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ અરજદાર નં. ૨, આજથી એક મહિનાની અંદર ચૂકવવી જોઈએ, નહીં તો તેઓ મૂળ ચુકાદામાં દર્શાવ્યા મુજબ, હાઇકોર્ટમાં

દાખલ કરેલી રિટ અરજીને આગળ વધારવાનો અધિકાર ગુમાવશે.જો તેણે ચુકાદાની તારીખ પછી ચૂકવવાનો નિર્દેશ કરાચેલ રકમ માટે કોઈ ચુકવણી કરી હોય, તો ચૂકવવામાં આવેલી રકમ ક્રેડિટ કરવામાં આવશે અને પ્રતિવાદી નંબર ૨ નિયત સમયમર્યાદામાં ફક્ત બાકીની રકમ ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે, જે બે લાખ રૂપિયાની રકમ બનાવે છે.

૧૦. અમારા ધ્યાનમાં લાવવામાં આવે છે કે આ અદાલત દ્વારા એવી આશા વ્યક્ત કરવામાં આવી હતી કે રિટ પિટિશનનો નિકાલ ઝડપથી અને પ્રાધાન્યમાં આ કોર્ટ દ્વારા ચુકાદાની નકલ મળ્યાના છ મહિનાની અંદર કરવામાં આવશે, તેમ છતાં તેની સુનાવણી કરવામાં આવી નથી.અમારું માનવું છે કે ઉચ્ચ અદાલત માટે વિલંબ કર્યા વિના રિટ અરજીની સુનાવણી કરવી યોગ્ય રહેશે જેથી સંસ્થાની છબીને નુકસાન ન થાય.અમે અપેક્ષા રાખીએ છીએ કે હાઈકોર્ટ ઓછામાં ઓછું હવે રિટ પિટિશનનો ઝડપથી નિકાલ કરશે.

૧૧. ઉપરોક્ત ફેરફાર અને અવલોકન સાથે અરજીનો નિકાલ કરવામાં આવે છે.

બી. બી. બી.

અરજીનો નિકાલ કરવામાં આવ્યો.

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.