

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.

=====

મેસર્સ બ્રિટિશ મોટર કાર કંપની

વિરુદ્ધ

મદન લાલ સાગગી (મૃત) અને અન્યો

નવેમ્બર ૧૯, ૨૦૦૪

[ન્યાયમૂર્તિ શિવરાજ વી. પાટીલ અને ન્યાયમૂર્તિ બી. એન. શ્રીકૃષ્ણા]

પૂર્વ પંજાબ શહેરી ભાડું પ્રતિબંધ કાયદો ૧૯૪૯:

કલમ ૧૩ (૨) (૩)–મકાનમાલિકની પરવાનગી વિના જમીન પર કાયમી માળખાનું બાંધકામ/અને મકાનના ભાડૂત દ્વારા "ભાડૂત દ્વારા પરિસરના ભૌતિક મૂલ્યને નુકસાન પહોંચાડતા" ઉમેરાઓ અને ફેરફારો–નીચેની ત્રણ અદાલતોએ સાચા પરીક્ષણને યોગ્ય રીતે લાગુ કર્યું છે અને તથ્યો પર જાણવા મળ્યું છે કે ભાડૂત દ્વારા બાંધવામાં આવેલા શેડ પરિસરની કિંમત અને ઉપયોગિતાને ભૌતિક રીતે નબળી પાડતા કૃત્ય સમાન છે–ખાલી કરાવવાના આદેશને સમર્થન આપવામાં આવ્યું છે.

ઓમ પ્રકાશ વિરુદ્ધ અમર સિંહ અને અન્યો, [૧૯૮૭] ૧ એસ.સી.સી. ૪૫૮; ઓમ પાલ વિરુદ્ધ સ્વરૂપ, (૧૯૮૮) ૪ એસ.સી.સી. ૫૪૫; વરયામ સિંહ વિરુદ્ધ બલદેવ સિંહ, [૨૦૦૩] ૧ એસ.સી.સી. ૫૯; ગુરબચન સિંહ અને અન્ય વિરુદ્ધ શિવાલક રબર ઇન્ડસ્ટ્રીઝ અને અન્યો, [૧૯૯૬] ૨ એસ.સી.સી. ૬૨૬ અને વિપિન કુમાર વિરુદ્ધ રોશન લાલ આનંદ અને અન્યો, (૧૯૯૩) ૨ એસ.સી.સી. ૬૧૪ નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

દીવાની અપીલીય હુકમતક્ષેત્ર:

સ્પેશિયલ લીવ પિટિશન (સિવિલ) નંબર ૧૧૦૦૧/૨૦૦૧.

સી. આર. નંબર ૫૭૬૪/૨૦૦૦ માં પંજાબ અને હરિયાણા હાઈકોર્ટના ૧૬.૫.૨૦૦૧ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

અરજદાર માટે એસ. એમ. સરીન અને પી. એન. પુરી.

પ્રતિવાદીઓ માટે ડૉ. એ. એમ. સિંઘવી, એમ. એ. ચિન્નાસામી, સિમરાન મહેતા, સુશ્રી બામાલી બસાક અને સુશ્રી શિપ્રા ઘોષ.

ન્યાયાલયે નીચે મુજબનો હુકમ કર્યો:

જે પરિસરમાં તે ભાડૂત છે તેને જાળવી રાખવાનો અરજદાર તરફથી આ એક નિરાશાજનક પ્રયાસ છે, જે સમગ્ર સમય દરમિયાન અસફળ રહ્યો હતો.

અરજદાર જલંધરમાં એક પ્લોટ પર બાંધવામાં આવેલી જમીન અને મકાનનો ભાડૂત છે.વર્ષ ૧૯૬૭માં કોઈક સમયે અરજદારને ૨૫.૧૦.૧૯૬૭ ના લીઝ કરાર દ્વારા પરિસરમાં સામેલ કરવામાં આવ્યો હતો."લીઝ કરારમાં, અન્ય બાબતોની સાથે, એક કલમ હતી જેમાં કહેવામાં આવ્યું હતું કે, "ભાડૂત ભાડૂતના

સમયગાળા દરમિયાન મકાનમાં કોઈ ઉમેરો અથવા ફેરફાર અથવા પરીવર્તન કરશે નહીં".

પ્રતિવાદી-મકાન માલિકે પૂર્વ પંજાબ શહેરી ભાડું પ્રતિબંધ અધિનિયમ, ૧૯૪૯ની કલમ ૧૩ હેઠળ અરજી દાખલ કરી હતી, જેમાં બે આધારો પર અરજદાર-ભાડૂતને બહાર કાઢવાની માંગ કરવામાં આવી હતી, એટલે કે, (૧) અરજદાર કરારની શરતો અનુસાર વધેલું ભાડું ચૂકવતો ન હતો; અને (૨) અગાઉ અરજદારે આંગણામાં મૂકવામાં આવેલા જનરેટર પર કામચલાઉ શેડ બનાવ્યો હતો, પરંતુ હવે અરજદારે આંગણામાં મકાનમાલિકની સંમતિ વિના બે પક્કા શેડનું વિસ્તરણ કર્યું હતું અને વધુ બાંધકામ કર્યું હતું અને શેડનું નિર્માણ કરીને અરજદારે તેના પરિસરની કિંમત અને ઉપયોગિતાને ભૌતિક રીતે નબળી પાડી હતી. .

ભાડું નિયંત્રકે નીચેના મુદ્દાઓ ઉઠાવ્યા હતા:

૧. શું સામાવાળા ભાડાની બાકી રકમમાં છે?
૨. શું સામાવાળાએ અરજદારની સંમતિ વિના ઉમેરાઓ અને ફેરબદલ કર્યા છે અને પ્રશ્નમાં રહેલા પરિસરના મૂલ્ય અને ઉપયોગિતાને ભૌતિક રીતે નબળી પાડી છે?
૩. શું અરજદારોને તેમના પોતાના કૃત્ય અને કથિત વર્તન દ્વારા હાલની અરજી દાખલ કરવાથી અટકાવવામાં આવે છે?
૪. શું અરજદારને પ્રવેશ ભાડાની માંગણી કરવા પર પ્રતિબંધ મૂકવામાં આવ્યો છે?

પ. રાહત-અરજીની સુનાવણી પછી, ભાડું નિયંત્રકે અરજદારની તરફેણમાં પ્રથમ મુદ્દાનો જવાબ આપ્યો, બીજા મુદ્દાના સંદર્ભમાં, ભાડું નિયંત્રકે એવું માન્યું હતું કે બાંધવામાં આવેલા બાંધકામો એવા પ્રકૃતિના હતા કે જે પરિસરની કિંમત અને ઉપયોગિતાને ભૌતિક રીતે નબળી પાડે અને અધિનિયમની કલમ ૧૩ (૨) (iii) હેઠળ ખાલી કરાવવા માટેનો આધાર બનશે, ભાડું નિયંત્રકે અરજદારની તરફેણમાં ત્રીજો મુદ્દો નક્કી કર્યો અને જણાવ્યું કે અગાઉની મુકદ્દમો જનરેટરને આવરી લેતા કામચલાઉ શેડ સાથે સંબંધિત છે જેમાં તારણ આપ્યું હતું કે તેમાં કોઈ ભૌતિક ક્ષતિ નથી. પરિસરની કિંમત અને ઉપયોગિતા જોકે, પ્રતિવાદી-મકાન માલિકે આ કારણોસર અરજદાર-ભાડૂતને બહાર કાઢવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો, તે આ અદાલત સુધીના મુકદ્દમામાં નિષ્ફળ ગયો હતો.

ભાડું નિયંત્રકનો મત હતો કે આ મકાનમાલિકને કાર્યવાહીના નવા કારણ પર ફરીથી આગળ વધતા અટકાવતું નથી.

આ અધિનિયમ હેઠળ અપીલ સત્તામંડળે, રેકૉર્ડ પરના પુરાવાઓની કાળજીપૂર્વક ફરીથી પ્રશંસા કર્યા પછી ભાડું નિયંત્રક દ્વારા મુદ્દાઓ પર નોંધાયેલા તારણોને સંપૂર્ણપણે સમર્થન આપ્યું હતું. અપીલીય સત્તામંડળે એવો પણ મત વ્યક્ત કર્યો હતો કે ભાડૂત દ્વારા બાંધવામાં આવેલા શેડ કાયમી પ્રકૃતિના છે જેને સંબંધિત ઈમારતને નુકસાન પહોંચાડ્યા વિના દૂર કરી શકાતા નથી કારણ કે તે ફ્લોર અને બાજુની દિવાલમાં પણ જડિત હતા; કે લગભગ આખા આંગણામાં ત્રણ શેડ બનાવીને, અરજદારે માત્ર આંગણામાં વેન્ટિલેશનમાં અવરોધ ઊભો કર્યો નથી, પરંતુ આંગણાનો વિસ્તાર પણ નોંધપાત્ર રીતે ઘટાડ્યો છે. અપીલ અધિકારીના

જાણાવ્યા અનુસાર, આ ચોક્કસપણે "પરિસરના મૂલ્યને ભૌતિક રીતે નુકસાન પહોંચાડવા" સમાન છે.તેથી અપીલ નિષ્ફળ ગઈ.

જો કે ઉચ્ચ અદાલત માત્ર અસફળ ભાડૂતની નાગરિક પુનરીક્ષણ અરજીનો નિર્ણય કરી રહી હતી, તેમ છતાં ઉચ્ચ અદાલતે પણ પુરાવાની ફરીથી પ્રશંસા કરી છે અને નીચેની બે અદાલતોના તારણોને સમર્થન આપ્યું છે.ઉચ્ચ અદાલતે એ દલીલને યોગ્ય રીતે નકારી કાઢી છે કે માત્ર કારણ કે અગાઉની મુકદ્દમામાં અરજદાર-ભાડૂત સફળ થયો હતો, જે પ્રતિવાદી-મકાનમાલિકને કાર્યવાહીનું નવું કારણ પ્રદાન કરતી અનુગામી ઘટનાઓના આધારે ખાલી કરાવવા માટેની અરજીને ખસેડવા પર પ્રતિબંધ મૂકી શક્યો ન હતો.ઉચ્ચ અદાલતે નીચેની બે અદાલતોના તારણોને સમર્થન આપ્યું છે કે આંગણાનું મૂલ્ય અને ઉપયોગિતા સંપૂર્ણપણે નબળી પડી ગઈ હતી કારણ કે અરજદાર દ્વારા મકાનમાલિકની લેખિત સંમતિ વિના આગળનું બાંધકામ કરવામાં આવ્યું હતું.

અરજદારના મકાનમાલિકના વકીલે સખત દલીલ કરી હતી કે અધિનિયમ અને હાઈકોર્ટ હેઠળના બે સત્તાવાળાઓએ તથ્યો અને કાયદા બંનેમાં સંપૂર્ણપણે ભૂલ કરી છે.તેમણે અમને રેકૉર્ડ પરની કેટલીક સામગ્રીમાંથી પસાર કર્યા જેથી અમને ખાતરી થઈ શકે કે તારણો વિકૃત હતા.અમે આ પ્રયાસથી પ્રભાવિત નથી.ભાડું નિયંત્રક સમક્ષ પૂરતા પુરાવા હતા જે અનિશ્ચિત શબ્દોમાં સૂચવતા હતા કે તાજેતરમાં બાંધવામાં આવેલા શેડ કાયમી પ્રકૃતિના હતા, કે બાંધકામ એવી પ્રકૃતિનું હતું કે જે માળખાને નોંધપાત્ર નુકસાન કર્યા વિના તોડી શકાતું ન હતું અને કોઈ પણ સંજોગોમાં, પ્રશ્નમાં શેડનું નિર્માણ કરીને અરજદારે એવા કૃત્યો

કર્ચા હતા જે ભૌતિક રીતે પરિસરની ઉપયોગિતા અને તેને લીઝ પર આપવામાં આવેલી જમીનના મૂલ્યને નુકસાન પહોંચાડે તેવી શક્યતા છે. અપીલીય અદાલત અને ઉચ્ચ અદાલતે રેકૉર્ડ પરના પુરાવાઓની ફરીથી પ્રશંસા કરી છે અને આ તારણોની પુષ્ટિ કરી છે.

અમારા મતે, પુરાવાની વધુ પ્રશંસા માટે કોઈ અવકાશ નથી કારણ કે તે બંધારણની કલમ ૧૩૬ હેઠળ આ અદાલતનું કાર્ય નથી.

વિદ્વાન કાઉન્સેલ ઓમ પ્રકાશ વિરુદ્ધ અમર સિંહ અને અન્યો, [૧૯૮૭] ૧ એસ.સી.સી. ૪૫૮ (પેરા ૬); ઓમ પાલ વિરુદ્ધ આનંદ સ્વરૂપ, [૧૯૮૮] ૪ એસ.સી.સી. ૫૪૫ (પેરા ૯) અને વર્યામ સિંહ વિરુદ્ધ બલદેવ સિંહ, [૨૦૦૩] ૧ એસ.સી.સી. ૫૯ માં આ અદાલતના નિરીક્ષણોનો ઉલ્લેખ કર્યો હતો અને દલીલ કરી હતી કે "જમીનના ભૌતિક મૂલ્ય અને ઉપયોગિતાને નુકસાન પહોંચાડવાની શક્યતા ધરાવતા" કાર્યને શું ગણશે તે અંગેના કાનૂની પરીક્ષણને આ ચુકાદાઓમાં નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું છે અને નીચેની અદાલતો દ્વારા આ પરીક્ષણને યોગ્ય રીતે લાગુ કરવામાં આવ્યું નથી.

અમારા મતે આ દલીલમાં કોઈ તથ્ય નથી. આપણી સમક્ષ ટાંકવામાં આવેલા ચુકાદાઓ તેમની વિચિત્ર હકીકતો તરફ વળ્યા. તે જુદા જુદા ઉદાહરણો હતા જેમાં બાંધકામ ખાલી કરાવવાના આધારના પરિમાણોમાં આવે છે કે કેમ તે જોવા માટે પરીક્ષણ લાગુ કરવામાં આવ્યું હતું. જ્યારે બાંધકામ પર પરિસરના મૂલ્ય અને ઉપયોગિતાને ભૌતિક રીતે નબળી પાડવાનો આરોપ મૂકવામાં આવે છે, ત્યારે બાંધકામ એવી પ્રકૃતિનું હોવું જોઈએ કે જે મકાનના મૂલ્યને વ્યાપારી અને

નાણાકીય દ્રષ્ટિકોણથી અથવા મકાનના ઉપયોગિતાવાદી પાસાથી નોંધપાત્ર રીતે ઘટાડે, [ઓમ પાલ (ઉપરોક્ત જુઓ)].

ઓમ પ્રકાશ (સુપ્રા) માં એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે આવશ્યક તત્વ જે ધ્યાનમાં લેવાની જરૂર છે તે એ છે કે શું બાંધકામો પ્રકૃતિમાં નોંધપાત્ર છે અને તેઓ આવાસના સ્વરૂપ, આગળના અને માળખામાં ફેરફાર કરે છે. બાંધકામોની સંપૂર્ણ સૂચિ આપવી શક્ય નથી જે ભૌતિક ફેરફારોની રચના કરે છે, કારણ કે આ પ્રશ્નનો નિર્ણય દરેક કેસની હકીકતો પર આધાર રાખે છે.

ગુરબચન સિંઘ અને અન્યો અન્ય વિરુદ્ધ શિવાલક રબર ઇન્ડસ્ટ્રીઝ અને અન્યો અન્ય, [૧૯૯૬] ૨ એસ.સી.સી. ૬૨૬ માં એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે "કથિત ઉમેરા અને અન્યો ફેરફારોથી પ્રશ્નમાં રહેલા પરિસરના મૂલ્ય અને અન્યો અથવા ઉપયોગિતાને ભૌતિક રીતે નુકસાન થયું છે કે કેમ તે કાયદો અને અન્યો હકીકતનો મિશ્ર પ્રશ્ન છે જે સાચા સિદ્ધાંતોના અમલીકરણ પર નક્કી કરવામાં આવે છે".

ફરીથી વિપિન કુમાર વિરુદ્ધ રોશન લાલ આનંદ અને અન્યો, [૧૯૯૩] ૨ એસ.સી.સી. ૬૧૪ માં ૬૧૭ પર એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે "મકાનના મૂલ્ય અથવા ઉપયોગિતામાં ક્ષતિ મકાનમાલિકની દ્રષ્ટિએ છે અને ભાડૂતની નહીં", અમે નીચેની બે અદાલતો અને ઉચ્ચ અદાલતના ચુકાદા છતાં લેવામાં આવ્યા છીએ. અમને કોઈ શંકા નથી કે ત્રણ અદાલતોએ હકીકતો પર સાચા પરીક્ષણને યોગ્ય રીતે લાગુ કર્યું છે કે અરજદાર-ભાડૂત દ્વારા બાંધવામાં આવેલા શેડ પરિસરની કિંમત અને ઉપયોગિતાને ભૌતિક રીતે નબળી પાડતા

કૃત્ય સમાન છે અને તેને લીઝ પર આપવામાં આવેલી જમીન કાયદાની કલમ ૧૩ (૨) (iii) હેઠળ ખાલી કરાવવાના આધાર સમાન છે. અમને આ બાબતે અલગ ડ્રાફ્ટિકોણ અપનાવવાનું કોઈ કારણ દેખાતું નથી.

અરજીમાં કોઈ યોગ્યતા નથી. તદનુસાર વિશેષ રજા અરજી રદ કરવામાં આવે છે.

સ્પેશયલ લીવ પીટીશન ફગાવાઈ.

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.