

વિદેશી સરકારને તમારું મકાન ભાડે આપતાં પહેલાં સો વાર વિચારજો

૧૯૫૭માં ૧૪મી ડિસેમ્બરે શાંતિપ્રસાદ અગરવાલાએ કલકત્તામાં શેક્સપીયર સરાની વિસ્તારમાંનું તેમનું મકાન મહિને રૂ. ૮૦૦૦/- નું ભાડું નક્કી કરીને રશિયન કોન્સ્યુલેટને ૨૩ વર્ષ માટે ભાડે આપ્યું ત્યારે તેઓ ખુશખુશાલ હતા. એ દિવસોમાં આ ઘણી મોટી રકમ હતી. પહેલું જ્યારે ૧૯૮૦માં તેમણે કોન્સ્યુલેટ જનરલને તેઓ લીઝનો સમયગાળો વધારવા માગતા ન હોવાની જાણ કરી અને મકાન ખાલી કરી આપવાની માગણી કરી ત્યારે એમની ખુશાલી દુઃસ્વપ્નમાં ફેરવાઈ ગઈ. શાંતિપ્રસાદને મકાનનો કબજો આપવામાં આવ્યો નહીં. એ પછી, મકાન ખાલી કરાવવા માટે કોન્સ્યુલેટ જનરલ સામે કેસ માંડવા, સિવિલ પ્રોસીજર કોડના સેક્શન ૮૬ મુજબ શાંતિપ્રસાદે કેન્દ્ર સરકારની મંજૂરી માંગી. મંજૂરી આપવા માટેની વિનંતી ૫ ડિસેમ્બર, ૧૯૮૦ના દિવસે કેન્દ્ર સરકારને મોકલવામાં આવી હતી. સારો એવો સમય વીતવા છતાં મંજૂરી આપવામાં આવી નહીં તેથી તેમણે મંજૂરી માટેની અરજી પર નિર્ણય લેવા કેન્દ્ર સરકારને આદેશ આપવાની માગણી સાથે કલકત્તા વડી અદાલતમાં રીટ પીટીશન દાખલ કરી. વડી અદાલતે ૨૧ જાન્યુઆરી ૧૯૮૨ના દિવસે આદેશ આપીને કેન્દ્ર સરકારને સૂચના આપી કે પીટીશનરને પોતાની વાત કહેવાની તક આપ્યા પછી શક્ય તેટલું જલદી અને બની શકે તો આદેશની તારીખથી ચાર મહિનાની અંદર કાયદા અનુસાર અરજીનો નિકાલ લાવવો.

આ આદેશ બહાર પડવા છતાં, કેન્દ્ર સરકારે તેને આપવામાં આવેલા સમયની અંદર અરજીનો નિકાલ કર્યો નહીં. શાંતિપ્રસાદ અગરવાલાએ બીજી રીટ પીટીશન કરીને ૫-૧૨-૧૯૮૦ની તેમની અરજીનો કાયદાનુસાર નિકાલ કરવાની કેન્દ્ર સરકારને સૂચના આપવાની માગણી કરી. આ બીજી રીટ પીટીશનનો પણ ૨૧ જૂન, ૧૯૮૩ના રોજ ઉકેલ આવ્યો અને અદાલતે આદેશ આપ્યો કે અરજીનો એક મહિનાની અંદર નિકાલ લાવવો. એ પછી પણ કેન્દ્ર સરકારે એ આદેશનું પાલન કર્યું નહીં. ત્યાર પછી શાંતિપ્રસાદે સર્વોચ્ચ અદાલતના દરવાજા ખટખટાવ્યા. એમની રીટ પીટીશન સર્વોચ્ચ અદાલતમાં પેન્ડીંગ હતી તે દરમિયાન કેન્દ્ર સરકારે તેમની અરજી 'રાજકીય કારણોસર' નકારી કાઢી. સર્વોચ્ચ અદાલતે કેન્દ્ર સરકારનો એ આદેશ નકારી કાઢતાં કહ્યું કે કઈ રાજકીય ગણતરીઓ પ્રમાણે અરજી નકારવી પડે છે તે સ્પષ્ટ થતું નથી. સર્વોચ્ચ અદાલતે મંતવ્ય

દર્શાવ્યું કે કેન્દ્ર સરકારે સિવિલ પ્રોસીજર કોડના સેક્શન ૮૬ હેઠળ અરજી પર વિચારણા કરતી વખતે સેક્શનની જોગવાઈ અનુસાર જ નિર્ણય કરવો જોઈએ અને અરજી નકારવાનાં સ્પષ્ટ અને સમજાય તેવાં કારણો આપવાં જોઈએ.

કેન્દ્ર સરકારે શાંતિપ્રસાદ અગરવાલાની અરજી પર ફેરવિચારણા કરવી જોઈએ અને ત્રણ મહિનાની અંદર નિર્ણય આપવો એવો સર્વોચ્ચ અદાલતનો આદેશ મેળવવામાં જ શાંતિ પ્રસાદને પાંચ વર્ષ લાગી ગયાં. સર્વોચ્ચ અદાલતે આ બાબતમાં સુમેળભર્યું સમાધાન કરવાની પણ ભલામણ કરી હતી. લાંબી કાયદાકીય લડત પછી શાંતિ પ્રસાદ માત્ર કેસ દાખલ કરવાની મંજૂરી માટે ફેરવિચારણા કરવાનો આદેશ મેળવી શક્યા. તેમનું મકાન

ખાસ લેખ: ૨

ડૉ. રાજીવકુમાર ગુપ્તા આઈ.એ.એસ.
(એક્ઝીક્યુટિવ ડિરેક્ટર સરદાર સરોવર, નર્મદા નિગમ લિ.)

ખાલી કરવાની બાબતમાં તો હજી કશી જ નક્કર મદદ તેમને મળી નહીં. બીજા એક કેસમાં દિલ્હીમાં સાહિલ મારવાહ નામની એક વ્યક્તિએ યુએનની એક સંસ્થા યુનાઈટેડ નેશન્સ હાઈ કમિશનર ફોર રેફ્યુજીસને પોતાનું મકાન ભાડે આપ્યું. સંસ્થાએ ભાડું ભર્યું નહીં. કેન્દ્ર સરકારે સાહિલ મારવાહને પોતાનું ભાડું મેળવવા માટે ભાડૂઆત સંસ્થા યુએનસીએચઆર સામે દાવો માંડવાની મંજૂરી આપી નહીં. દિલ્હી વડી અદાલતે કુદરતી ન્યાયના આધાર પર કેન્દ્ર સરકારનો એ આદેશ રદ કરી નાખ્યો, પણ સાહિલ મારવાહને ફરી કેન્દ્ર સરકાર સમક્ષ અરજી કરવાની સૂચના મળી અને ફરી કેન્દ્ર સરકારે તેમની વાત કાને ધરી નહીં. આમ, તમે તમારી મિલકત વિદેશી એજન્સીને ભાડે આપો તો નિયમિત ભાડું મળવાની પણ ખાતરી નથી અને તેની સામે લગભગ કશું જ કરી શકો નહીં.

આ સ્પષ્ટપણે બતાવે છે કે એકવાર કોઈપણ નાગરિક તેની મિલકત વિદેશી એજન્સી કે કોન્સ્યુલેટ જનરલ કે વિદેશી સરકારનું પ્રતિનિધિત્વ કરતી કોઈપણ સંસ્થાને ભાડે આપે એટલે એ કાયદાની જાળમાં ફસાઈ જાય છે, જે તેના હિતની વિરુદ્ધ કામ કરે છે. સામાન્ય સંજોગોમાં, અત્યારે ભાડાને લગતા કાયદાઓ ભાડૂઆતની તરફેણ કરતા હોવા છતાં, મકાનમાલિકને તેની મિલકત ખાલી કરાવવા માટે કોઈપણ અનુરૂપ અદાલતમાં દાવો માંડવાનું સ્વાતંત્ર્ય તો છે જ. પરંતુ જો ભાડૂઆત વિદેશી સરકાર કે વિદેશી સરકારનું

પ્રતિનિધિત્વ કરતી કોઈ સંસ્થા હોય તો તે સિવિલ પ્રોસીજર કોડના જૂના પુરાણા સેક્શન ૮૬ને કારણે ભારતીય નાગરિકના આ વિશેના તમામ અધિકાર આપોઆપ રદબાતલ થઈ જાય છે.

અત્યારે જે રીતે વૈશ્વિકરણ થઈ રહ્યું છે, વેપાર આડેના અવરોધો તૂટી રહ્યા છે, વર્લ્ડ ટ્રેડ ઓર્ગેનાઈઝેશન (ડબલ્યુટીઓ)ની સ્થાપના થઈ છે અને પૂર્વની સામ્યવાદી સત્તાઓનું વિભાજન થયું છે એ જોતાં વધુ ને વધુ વિદેશી સરકારો અને તેમના દેશોનાં આર્થિક હિતોનું પ્રતિનિધિત્વ કરતી સંસ્થાઓ ભારતમાં આવી રહી છે અને પોતાનું તંત્ર ગાઠવી રહી છે. એમને ઓફિસ માટે જગ્યા જોઈએ અને કર્મચારીઓને રહેવા માટે સ્કાફોલ્ડ જોઈએ. મુંબઈ, દિલ્હી, ચેન્નઈ અને કલકત્તા જેવાં મહાનગરોમાં મિલકતોની કિંમત અત્યંત ઊંચી હોવાથી આ સંસ્થાઓ સામાન્ય કરતાં ઊંચું ભાડું ઓફર કરીને મિલકતો ભાડે રાખવાનું જ પસંદ છે. અને અહીં જ ભારતીય નાગરિક સપડાઈ જાય છે. ડૉલરમાં

મળતું ભાડું જોઈને આકર્ષાઈ ગયેલ કોઈપણ ભારતીયને એ ખબર નથી હોતી કે વિદેશી સરકારની માલિકાની વ્યાપારી કે બિનવ્યાપારી સંસ્થાને પોતાની મિલકત ભાડે આપીને તે એક એવી જાળમાં ફસાઈ રહ્યો છે જેમાં આ સંસ્થાઓ સામે તેને મળવું જોઈતું કાયદાકીય રક્ષણ તદ્દન નજીવું છે. પાછળથી એ એવી સ્થિતિમાં મુકાઈ જાય છે કે કેન્દ્ર સરકાર કોઈ અસ્પષ્ટ રાજકીય કારણ આપીને મંજૂરીની માગણી નકારી કાઢે તો મંજૂરી વિના તે ભાડૂઆત સામે અદાલતનો આશરો પણ લઈ શકતો નથી.

હવે પછી, વિદેશી એજન્સી/ કોન્સ્યુલેટ જનરલ/ વિદેશી સરકારની માલિકાની વ્યાપારી/ બિનવ્યાપારી સંસ્થાને તમારું મકાન ભાડે આપતાં પહેલાં બે વાર વિચાર કરજો. જો મકાન ભાડે આપવું એકદમ જરૂરી હોય તો અમારી સલાહ એ છે કે લીઝ કોન્ટ્રાક્ટમાં 'માગણી જતી કરવાની' એવી શરત રખાવજો કે કોઈ વિખવાદ થશે તો વિદેશી રાષ્ટ્ર કાયદાકીય ક્વચની માગણી જતી કરશે. અલબત્ત, એટલું કરવાથી પણ તમને પૂરેપૂરું રક્ષણ મળી નહીં જાય કેમ કે સિવિલ પ્રોસીજર કોડના સેક્શન ૮૬ હેઠળ વિદેશ મંત્રાલયની મંજૂરી તો જરૂરી રહેશે જ. પરંતુ એકવાર મંજૂરી મળી જાય તો તમે રખાવેલી 'માગણી જતી કરવાની' શરતને કારણે વિદેશી રાષ્ટ્રનો કેસ નબળો પડી જશે. ટૂંકમાં, તમને ભાડું મળવાની આશાએ વિદેશી એજન્સી કે કોન્સ્યુલેટ જનરલને તમારી મિલકત સોંપી દો ત્યારે એકદમ સાવચેત રહેજો.