

दिलीप

विरूध्द

एम. एच. डी. अजीजुल हक आणि ईतर

मार्च 14,2000

[एस. राजेंद्र बाबू आणि एस. एस. मोहम्मद कादरी, न्यायाधिश]

भाडे आणि बेदखल:

सी. पी. आणि बेरार लेटींग ऑफ हाउसेस अॅन्ड रेंट कंटोल ऑर्डर,
1949.

कलम 2 ((4-A) आणि 13-A (दिनांक 27.6.1989 आणि 26.10.1989 मधील सुधारणांद्वारे सादर केल्याप्रमाणे) आणि कलम 13 (1)-'परिसर'- जमीनमालकाने दाव्याद्वारे भाडेकरूला बेदखल करण्याविरुद्ध संरक्षण जमीनमालकाद्वारे जमीनीच्या ताबा मिळण्याकरीता दावा कारण पारिसर रेंट कंटोल ऑर्डर मध्ये येत नाही. दावा घोषित-भाडेकरूद्वारे दाखल केलेले अपील-अपील प्रलंबित असताना ऑर्डर मध्ये सुधारणा केल्या गेली आणि 'परिसर' हा शब्द बदलून घर ज्यामध्ये शेतीच्या उद्देशासाठी नवापरलेली जमीन असा उल्लेख 'परिसर' च्या व्याख्येत केला आणि भाडेकरूविरुद्ध दाखल केलेल्या किंवा प्रलंबित असलेल्या खटल्यात किंवा कार्यवाहीमध्ये जोपर्यंत जाबामालक कलेक्टरची लेखी परवानगील दाखल करणार नाही तो पर्यंत बेदखल करण्यासाठी कोणताही ऑर्डर पारित केला जाणार नाही अशी तरतूद केली - न्यायालयाने असे धरले की, अपील म्हणजे दाव्याचा पाठ पुरावा होय - दावा दाखल करताना ल्कोज 13-A जरी अस्तित्वात नव्हता, अाणि तो अपील चे काम सुरू असताना अमलात आणला, तरी भाडेकरून संरक्षण मिळविण्याचा अधिकार आहे - जरी ती तरतुद इरगामी

पध्दतिने अमलात आणली तरी तयाचा पुर्वगामी परीणाम आहे. दावा दाखल करताना किंवा सुरू असताना जरी कायदयामधे तरतूदी नसल्या तरी त्यांना बेदखल करता येत नाही - प्रकरण कायदाअन्वये निकाली काढवयाय उच्च न्यायालयाकडे पाठविले. वादी -प्रतिवादी क्रमांक 1 ने परिसर मोकळी जमीन होती आणि सी. पी. आणि बेरार लेटींग ऑफ हाउसेस अँड रेंट कंटोल ऑर्डर, 1949. च्या तरतुदी त्याला लागू होत नाहीत आणि अर्जदाराचे भाडेकरू प्रभाव 1.4.1986 पासून सह वेळेच्या ओघाने संपुष्टात आले होते या आधारावर भूखंड ताब्यात घेण्याकरीता अपीलकर्ता-भाडेकरूविरुद्ध खटला दाखल केला. भाडेकरूने असा युक्तिवाद केला की परिसर ही मोकळी जमीन नसून निवासी घराचा अविभाज्य भाग आहे; आणि घराच्या रहिवाशांच्या वापरासाठी जमिनीवर विहीर आहे आणि सबब, ऑर्डरच्या कलम 13- A च्या दृष्टीने, वादीला दिलासा मिळण्याचा हक्क नाही. दावा मंजूर होवून डीक्री झाला. भाडेकरूने अपील दाखल केली.दरम्यान, 'घर' या शब्दाऐवजी 'परिसर' हा शब्द बदलून ऑर्डर मध्ये सुधारणा करण्यात आली.उपकलम (4 -A) कलम 2 मध्ये समाविष्ट करण्यात येवून अशी तरतुद करण्यात आली की शेतीच्या उद्देशाने वापरल्या जात नसलेल्या जमिनी देखील 'परिसर' च्या व्याख्येत समाविष्ट केल्या गेल्या. पुढे 26 ऑक्टोबर 1989 पासून महाराष्ट्र राज्याने केलेल्या दुरुस्तीमध्ये, ऑर्डर मध्ये कलम 13-A समाविष्ट करून अशी तरतुद करण्यात आली आहे की कोणत्याही न्यायालयात किंवा कोणत्याही प्राधिकरणासमोर भाडेकरूविरुद्ध दावा केलेल्या किंवा प्रलंबित असलेल्या खटल्यात किंवा कार्यवाहीत बेदखल करण्यासाठी कोणताही हुकुमनामा जारी केला जाणार नाही, जोपर्यंत घरमालकाने कलम 13 च्या उपखंड (1) द्वारे आवश्यक असलेल्या जिल्हाधिकारी यांची लेखी परवानगी सादर केली नाही.भाडेकरूने दिवाणी प्रक्रिया संहिता 1908 च्या ऑर्डर 7, रूल 11 अंतर्गत अर्ज दाखल केला आणि असा युक्तिवाद केला की दुरुस्ती लक्षात घेता, ऑर्डर खुल्या भूखंडांपर्यंत विस्तारला गेला आहे आणि सबब दावा फेटाळला जाऊ शकतो.

वादी-घरमालकाने कलम 2 (4-A) आणि ऑर्डर चे कलम 13-A च्या वैधतेस आव्हान देणारी रिट अपील उच्च न्यायालयात दाखल केली) न्यायालयाने रिट अपील मंजूर केली. तथापि, जेव्हा हे प्रकरण सर्वोच्च न्यायालयात आले तेव्हा त्यांनी उच्च न्यायालयाचा ऑर्डर रद्द केला आणि कायदानुसार रिट याचिकेवर निर्णय घेण्याचे निर्देश दिले. दरम्यान, भाडेकरूने दाखल केलेली अपील मंजूर करण्यात आली आणि दावा फेटाळण्यात आला. उच्च न्यायालयात फेरपुर्नरीक्षण अपील दाखल करण्यात आली होती. उच्च न्यायालयाने असे म्हटले की, दुसरी दुरुस्ती प्रकाशित झाली तेव्हा 26 ऑक्टोबर 1989 रोजी भाडेकरूविरोधात कोणतेही अपील दाखल करण्यात आले नव्हते किंवा प्रलंबित नव्हते आणि त्याआधी, असा निष्कर्ष काढणे आवश्यक होते की त्या तारखेपर्यंत भाडेकरूविरोधात कोणतीही कार्यवाही दाखल करण्यात आली नव्हती किंवा प्रलंबित नव्हती आणि अशा प्रकारे ही दुरुस्ती दावा होत नाही कारण खुल्या भूखंडाशी संबंधित भाडेकरूची मुदत 10 एप्रिल 1986 रोजी ताबडतोब संपली असल्याचे मानले गेले होते आणि दाव्यातील भूखंड सेंट्रल प्रॉव्हीन्सेस अॅण्ड बेरार रेगुलेशन ऑकलिटींग अकोमोडेशन अॅक्ट 1946 च्या तरतुदींखाली समाविष्ट नव्हता. उच्च न्यायालयाने असे धरले की, 26 ऑक्टोबर 1989 पासून अंमलात आणलेली दुसरी दुरुस्ती दाव्याच्या भूखंडाला लागू होत नाही, कारण ती संभाव्य असेल आणि पूर्वलक्षी प्रभावाची नसेल आणि सबब कलम 2 (4 -A) आणि ऑर्डरचे कलम 13-A हे दाव्याच्या जमिनीला लागू होणार नाहीत. व्यथित होऊन, प्रतिवादी-भाडेकरूने सध्याची अपील दाखल केली.

अपीलास परवानगी देवून आणि प्रकरण उच्च न्यायालयाकडे वर्ग करून, न्यायालयाने धरले: 1. सी. पी. आणि बेरार लेटिंग ऑफ हाऊसेस रेंट कंट्रोल ऑर्डर, 1949 मध्ये कलम 13-A समाविष्ट केले गेले तेव्हा भाडेकरूविरूद्ध कोणतेही अपील दाखल केले गेले नाही किंवा प्रलंबित नव्हते असे उच्च न्यायालयाचे म्हणणे न्याय्य नाही. या खटल्यात बेदखल करण्याचा हुकुमनामा मंजूर करण्यात आला असला तरी, त्या ऑर्डराला त्या खटल्यातून उद्ध्वलेल्या कारवाईत आव्हान दावा

आले होते आणि तो न्यायालयात प्रलंबित होता. दावा म्हणजे खटल्याची पुन्हा सुनावणी. त्यानुसार, ऑर्डरमधील 'दावा' हा शब्द अपील समाविष्ट करण्यासाठी समजून घेतला पाहिजे. दाव्याच्या वेळी कलम 13-A अंमलात असलेला नव्हते, परंतु अपील प्रलंबित असताना कलम समाविष्ट करण्यात आले आणि सबब भाडेकरू त्याच्या संरक्षणाचा हक्कदार होतो. [288- A-B; 287-G-H]

गरिकापती वि. सुब्बय्या चौधरी AIR (1957) S.C. 540 आणि लच्माश्वर प्रसाद शुकुल वि. केशवर लाल चौधरी, (1940) FCR 84 वर अवलंबून होते.

कृष्णमा चरियार वि. मंगम्मल, (1902) ILR 26 Mad 91, संदर्भित

मोतीराम घेलाभाई विरुद्ध जगन नगर, [1985] 2 SCC. 279, मध्ये फरक दर्शविला.

2. अपील प्रलंबित असताना ऑर्डराचे कलम 13-A लागू झाला. सबब ही तरतूद जरी संभाव्या म्हणून अंमलात असली तरी त्याचा "पूर्वगामी परिणाम" आहे. ही तरतूद केवळ भविष्यासाठी लादल्या जाणाऱ्या मर्यादेची तरतूद करते जी एखाद्या पक्षाने भूतकाळात केलेल्या कोणत्याही गोष्टीवर कोणत्याही प्रकारे परिणाम करत नाही आणि विद्यमान अधिकाराच्या अंमलबजावणीसाठी नवीन उपाय प्रदान करणारे कायदे भविष्यातील तसेच कारवाईच्या मागील कारणांना लागू होतील. सदरचे कारण असे की उक्त कायदे विद्यमान अधिकारांवर परिणाम करत नाहीत आणि सदर प्रकरणात, बेदखल करण्याबाबतच्या हुकुमनामा अंमलबजावणी करण्यासाठी नियंत्रकाची परवानगी मिळवावी असा आग्रह आहे आणि सबब तो पूर्वलक्षी प्रभावात अजिबात नाही, कारण त्यात मात्र पूर्वलक्षी प्रभाव आहे. पूर्वलक्षी कायद्याविरुद्धची धारणा एखाद्या कायद्याला केवळ लागू होत नाही कारण त्याच्या कृतीसाठीच्या आवश्यकतांचा एक भाग त्याच्या संमत होण्यापूर्वीच्या काळापासून घेतला जातो. [288- C-E]

सीमाशुल्क आणि उत्पादन शुल्क आयुक्त वि. थॉर्न इलेक्ट्रिकल
इंडस्ट्रीज लिमिटेड, (1975) 1 WLR 1661 चा संदर्भ.

3. कायद्यातील 'परिसर' ही अभिव्यक्ती दुरुस्ती केव्हा प्रभावी
होणार हे नमूद करत नाही, कारण ती दुरुस्ती पूर्वलक्षी किंवा संभाव्य होती की नाही
हे त्यात नमूद केलेले नाही, अशी निर्णय देताना उच्च न्यायालयाने चूक केली. ज्या
तारखेला दावा किंवा कार्यवाही जी बेदखल करण्याच्या उद्देशाने प्रलंबित आहे त्या
तारखेस ते कायद्याच्या पुस्तकावर आहे आणि ते कायद्याच्या पुस्तकातील
तरतुदीकडे दुर्लक्ष करू शकत नाही. [288-G-H]

अमरजीत कौर विरुद्ध प्रीतम सिंग आणि इतर, [1974] 2 SCC
363; लक्ष्मी नारायण गुईन आणि इतर वि. रंजन मोडक, [1985] 1 SCC 270;
एच. शिवाराव आणि इतर वि. सेसीला परेरा आणि इतर, [1987] 1 SCC 258;
ईन्कम टॅक्स ऑफीसर, अलेप्पी वि. एम. सी. पोन्नूज आणि इतर., इत्यादी.,
[1969] 2 SCC 351; द कन्नोर स्पिनिंग अँड वीव्हिंग मिल्स लिमिटेड
वि. सीमाशुल्क आणि केंद्रीय उत्पादन शुल्क जिल्हाधिकारी, कोचीन आणि इतर,
[1969] 3 SCC 112 आणि बकुल काजू कंपनी आणि इतर वि. विक्री कर
अधिकारी, क्लिलॉन आणि इतर., [1986] 2 SCC 365, उद्धृत केले. [288- A-
B; 287-G-H]

दिवाणी अपील न्यायाधिकरण: 1998 चा दिवाणी अपील क्रमांक
751.

1991 च्या रीट पिटीशन क्रमांक 540 मधील मुंबई उच्च
न्यायनिर्णयातील 24.10.97 तारखेच्या निकाल आणि ऑर्डरावरून.

सोबत.

2000 चे दिवाणी अपील क्रमांक 2090-2091.

1985 च्या एस. ए. क्रमांक 44 आणि 284 मधील मुंबई उच्च न्यायनिर्णय दिनांक 20.03.1999 च्या निकाल आणि ऑर्डरावरून.

भीमराव एन. नाईक, ए. के. गांगुली, व्ही. ए. मोहता, सी. जी. सोलशे, टी. हरीश कुमार, श्रीमती गार्गी खन्ना, जी. बी. साठे, ललित खन्ना, एस. एस. शिंदे, एस. व्ही. देशपांडे, व्ही. बालचंद्रन, ए. के. संघी, विवेक एन. शर्मा, राकेश के. शर्मा आणि डॉ. आय. बी. गौर पक्षकारांकरिता उपस्थित होते.

न्यायालयाचा न्यायनिर्णय पारीत

राजेंद्र बाबू, न्यायमूर्ती- एस. एल. पी. मध्ये परवानगी मंजूर (C) 1999 च्या क्र. 6767-6768.

परिसर मोकळी जमीन आहे आणि सी. पी. अँड बेरार लेटींग ऑफ हाउसेस अँड रेंट कंटोल ऑर्डर, 1949. (त्यानंतर 'ऑर्डर' म्हणून संदर्भित) च्या तरतुदी उक्त परिसराला लागू होत नाहीत आणि अपीलकत्र्याचे भाडेकरूत्व कालबाह्य द्वारे आणि त्याचे भाडेकरू 1 एप्रिल 1986 पासून संपूर्णत आले कारण 8 मार्च 1986 रोजी नोटीस बजावण्यात आली, सदर आधारावर उत्तरवादी क्रमांक 1 ने 268/1987 चा दिवाणी दावा मधील भूखंडाबाबत अपीलकत्या विरुद्ध दिवाणी दावा दाखल केला. अपीलकर्त्याने अशी भूमिका घेतली की संबंधित परिसर हा खुला भूखंड नाही तर ऑर्डरच्या परिभाषेत एक घर आहे कारण उक्त जमीन निवासी घराचा एक भाग आहे आणि निवासी घर उक्त जमिनीशिवाय वापरले जाऊ शकत नाही.पुढे असा युक्तिवाद करण्यात आला शेड बांधण्याची परवानगी देण्यात आली होती, त्यामुळे मोकळी जमीन आता मोकळी जमीन नव्हती कारण ते शेड परवानगी घेऊन बांधण्यात आले होते. या जमिनीत एक विहीर देखील आहे जी आवारातील घरात राहणाऱ्या रहिवाशांच्या वापरासाठी आहे आणि सबब, ऑर्डरचे 13-A उत्तरवादी ला डिक्रीचा दिलासा मिळविण्यापासून वंचित करते. अकोला येथील दिवाणी न्यायाधीशांनी हूकूमनामा पारित केला. अपीलकर्त्याने ऑर्डराच्या कलम 13 मध्ये परिभाषित केल्यानुसार,

अपीलकर्त्याच्या ताब्यात असलेला परिसर हा एक खुला भूखंड आहे आणि घर नाही, या ट्रायल कोर्टाच्या निष्कर्षांना आव्हान देणारी अपील दाखल केली. 27 जून 1989 रोजी ऑर्डर मध्ये सुधारणा करण्यात आली आणि 'घर' या शब्दाऐवजी 'परिसर' हा शब्द, तो जिथे कुठे येईल तिथे आणि या दुरुस्तीद्वारे, उप-कलम (4 - A) खंड 2 मध्ये समाविष्ट करण्यात आला होता, ज्याद्वारे शेतीच्या उद्देशाने न वापरल्या जाणाऱ्या जमिनी देखील 'परिसर' च्या व्याख्येत समाविष्ट केल्या गेल्या. त्यानंतर महाराष्ट्र राज्याने आणखी एक दुरुस्ती केली जी 26 ऑक्टोबर 1989 पासून अमलात झाली आणि ऑर्डर मध्ये कलम 13-A समाविष्ट करण्यात आला ज्याचा परिणाम असा की 'कोणत्याही न्यायालयात किंवा कोणत्याही प्राधिकरणासमोर भाडेकरूविरुद्ध दाखल केलेल्या आणि प्रलंबित असलेल्या खटल्यात किंवा कार्यवाहीत बेदखल करण्यासाठी कोणताही हुकुमनामा जारी केला जाणार नाही, जोपर्यंत घरमालक खंड 13 च्या उपखंड (1) द्वारे आवश्यक असलेल्या नियंत्रकाची लेखी परवानगी सादर करत नाही'. त्या टप्प्यावर, अपीलकर्त्याने दिवाणी प्रक्रिया संहितेच्या ऑर्डर 7 रूल 11 अंतर्गत अर्ज करून असा युक्तिवाद केला की कलम 2 (4-A) मध्ये "परिसर" च्या व्याख्येसह वाचन केलेले कलम 13-A समाविष्ट करून सादर केलेल्या दुरुस्तीच्या दृष्टीने हा ऑर्डर खुल्या भूखंडांपर्यंत विस्तारला गेला आणि सबब फैफीयतीमधील आरोपांच्या आधारेही तो नाकारला जाऊ शकतो. दरम्यान, उत्तरवादीने कलम 2 (4-A) च्या वैधतेस आव्हान देणारी अपील मुंबई उच्च न्यायालय, नागपूर खंडपीठासमोर दाखल केली.) आणि ऑर्डरचे कलम 13-A हे कलम 2 सी. पी. अँड बेरार रेगूलेशन ऑफ अकोमोडेशन अॅक्ट 1947 [येथे नंतर 'कायदा' म्हणून संदर्भित] अधिकारांच्या बाहेर असा आधार घेतला. उच्च न्यायालयाने जिल्हा न्यायालयासमोर प्रलंबित असलेल्या कार्यवाहीला अपिलात स्थगिती दिली. उच्च न्यायालयाच्या विभागीय खंडपीठाने कलम 2 (4-A) ऑर्डरचे कलम 13-A ह्या कायद्याच्या अधिकारक्षेत्राबाहेर आहेत असे घोषित केले. अपीलकर्त्याने या न्यायालयात विशेष परवानगी एफ द्वारे अपील केले. ह्या न्यायालयाने सदर अपील

मंजूर केले आणि मूळ रिट याचिका फाईलमध्ये पुर्नस्थापीत करण्याचे उच्च न्यायालयाला निर्देशित केले आणि कलम 2 (4-A) सदर प्रकरणाला लागू होण्या संदर्भात प्रश्नाचा निर्णय घेण्याच्या निर्देशासह हे प्रकरण उच्च न्यायालयाला परत पाठविण्यात आले.) आणि ऑर्डराच्या कलम 13-A मध्ये सध्याच्या प्रकरणात उपलब्ध असलेल्या तथ्यांचा आणि खंडांच्या अधिकारांविषयी रिट याचिकेचा नव्याने निपटारा करणे, जर तसे आवश्यक असेल तर. दरम्यान, अकोलाच्या सह जिल्हा जी न्यायालयाने अपीलकर्त्याने दाखल केलेली अपील मंजूर केली आणि उत्तरवादी क्रमांक 1 ने दाखल केलेला दावा फेटाळण्यात आला. उच्च न्यायालयात सुनावणी प्रलंबित असलेल्या याचिकेत दिलेल्या ऑर्डराच्या शुद्धतेवर प्रश्नचिन्ह उपस्थित करत उच्च न्यायालयात पुनरीक्षण अपील दाखल करण्यात आली जी प्रलंबित आहे.

रिमांडनंतर, उच्च न्यायालयाने असा दृष्टिकोन घेतला की,

26 ऑक्टोबर 1989 रोजी जेव्हा दुसरी दुरुस्ती प्रकाशित झाली तेव्हा भाडेकरुविरुद्ध कोणतेही अपील दाखल करण्यात आले नव्हते किंवा प्रलंबित नव्हते आणि म्हणूनच असा निष्कर्ष काढावा लागेल की त्या तारखेपर्यंत भाडेकरुविरुद्ध कोणतीही कार्यवाही दाखल करण्यात आलेली नाही किंवा प्रलंबित नाही आणि अशा प्रकारे ही दुरुस्ती हया प्रकरणाला लागू झाली नाही, कारण मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या कलम 106 च्या पार्श्वभूमीवर खुल्या भूखंडाशी संबंधित भाडेपट्टी 10 एप्रिल 1986 रोजी ताबडतोब कालबाह्य झाली असल्याचे मानले गेले आणि दाव्यातील भूखंड सेंट्रल प्रोव्हीन्सेस अँड बेरार रेगूलेशन ऑफ लेटींग ऑफ अकोमोडेशन अँक्ट 1946 च्या तरतुदींखाली समाविष्ट नव्हता आणि खटला डीक्री करण्यात आला. 26 ऑक्टोबर 1989 रोजी अंमलात आणलेली दुसरी दुरुस्ती भूखंडाला लागू होणार नव्हती, कारण ती पूर्वलक्षी प्रभावाची नसून संभाव्य असेल. त्या आधारावर उच्च न्यायालयाने असे मत मांडले की कलम 2 (4 -A) आणि ऑर्डरचे कलम 13-A हे दाव्याच्या जागेवर लागू

होणार नाही आणि रिट याचिकेचा निपटारा केला. हा ऑर्डर आपल्यासमोर आव्हानात्मक आहे.

आमच्यासमोर एक युक्तिवाद मांडण्यात आला आहे की 'घर' या संज्ञेमध्ये अशा इमारतीशी संलग्न जमीन देखील समाविष्ट असते आणि सबब ती ईमारतीचा एक भाग आहे आणि जरी ती दुरुस्ती लागू होत नसली तरी, उच्च न्यायालयाने या प्रश्नाचे परीक्षण करायला हवे होते की संबंधित परिसर कायद्यांतर्गत परिभाषित केल्यानुसार 'घर' आहे की नाही. पुढे सुनावणीच्या वेळी, एक मुद्दा, जो आमच्यासमोर मांडण्यात आला होता, तो असा आहे की कलम 13-A हे भाडेकरूने दाखल केलेल्या प्रलंबित अपीलाला देखील लागू होते. अपीलकर्त्याच्या वतीने अमरजीत कौर विरुद्ध प्रीतम सिंग आणि इतर, [1974] 2 SCC 363, लक्ष्मी नारायण गुईन आणि इतर, वि. निरंजन मोडक, 1985 (1) SCC 270, आणि एच. शिवाराव आणि इतर., वि. सेसिलिया परेरा आणि इतर, [1987] 1 SCC 258, या तीन निर्णयांवार भर देवून असा युक्तिवाद केला की, जर भाडे कायदा अपील प्रलंबित असताना लागू केला गेला असेल तर घरमालकाने किंवा भाडेकरूने अपील केले आहे की नाही या वस्तुस्थितीची पर्वा न करता, असे अपील कायद्याने नियंत्रित केले जाईल आणि त्याच्या तरतुदी खटला दाखल करण्याच्या तारखेपासून कार्यान्वित होतील आणि जर खटला भाडे कायद्यात निर्दिष्ट केलेल्या आधारानुसार दाखल केला गेला नाही तर खटला अक्षम असेल आणि म्हणून, अपील त्यानुसार निकाली काढले पाहिजे. प्रतिवादींची बाजू मांडणारे विद्वान ज्येष्ठ वकील श्री. व्ही. ए. मोहता यांनी सांगितले की, राज्यांच्या पुनर्रचनेपूर्वी अकोला शहर ज्याचा भाग होते त्या मध्य प्रदेश राज्यात निवासस्थानाच्या भाडेपट्टी आणि उप-भाडेपट्टीचे पुनः संघटन करण्याची तरतूद या कायद्यात आहे आणि हा कायदा लागू आहे. अधिरूल च्या कलम 2 अंतर्गत सरकार, ऑर्डराद्वारे, कोणत्याही निवासस्थानाच्या किंवा निवासस्थानाच्या वर्गाच्या भाडेपट्टी आणि उप-भाडेपट्टीचे रूल न करण्यासाठी अधिसूचनेद्वारे विस्तार करू शकते, मग ते निवासी असो किंवा अनिवासी, मग ते सुसज्ज असो किंवा फर्निचर नसलेले आणि बोर्डसह असो किंवा

त्याशिवाय असो आणि इतर गोष्टींबरोबरच, भाडेकरू किंवा उप-भाडेकरूंना विशिष्ट परिस्थितीत निवास करण्याच्या हक्काचे शिक्षाशन करू शकते सबब, असा युक्तिवाद करण्यात आला की हा ऑर्डर मात्र एक प्रशासकीय ऑर्डर आहे आणि त्याचा पूर्वलक्षी प्रभाव पडू शकत नाही आणि ईन्कम टॅक्स अधिकारी, अलेप्पी वि. एम. सी. पोन्नूज आणि इतर इत्यादी., [1969] 2 SCC 351; कन्नौर स्पिनिंग अँड वीव्हिंग मिल्स लिमिटेड वि. सीमाशुल्क आणि केंद्रीय उत्पादन शुल्क जिल्हाधिकारी, कोचीन आणि इतर, [1969] 3 SCC 112, आणि बकुल बी काजू कंपनी आणि इतर वि. विक्री कर अधिकारी, क्लॉन आणि इतर [1986] 2 SCC 365 वरील न्यालयालयाच्या आदेशांवर विसंबमन राहून प्रस्तावाचे समर्थन केले. पुढे असा युक्तिवाद करण्यात आला की "निवास" म्हणजे मात्र निवासी कीवा निवासी घर असेल आणि सदरचा अर्थ कधीही जमिनीचा खुला भूखंड असा होऊ शकत नाही; की "घर" ह्या शब्दाची व्याख्या "परिसर" ने बदलली जाऊ शकत नाही आणि म्हणूनच, उक्त तरतूद अधिकारबाह्य आहे. पुढे असे सादर करण्यात आले की अपील मात्र हुकुमनामाच्या विरोधात दाखल करण्यात आले होते आणि अशा प्रकारे कलम 13 A अंतर्गत असलेला अडथळा मात्र हुकुमनामा पारित करण्याच्या संदर्भात होता आणि हुकुमनामा आधीच मंजूर झाला असल्याने, तो अपील किंवा पुनरीक्षण याचिकेतील कार्यवाहीला लागू होणार नाही. रिस्पॉन्डन्टचे विद्वान वकील श्री. ए. के. संघई यांनी तरतुदींच्या या व्याख्येबाबत श्री मोहता यांचे हे युक्तिवाद स्वीकारले आणि असे सादर केले की परिसराचे आत्मसमर्पण झाले होते, जे मात्र नोंदवलेल्या कोणत्याही सामग्रीद्वारे समर्थित नव्हते.

तरतुदींचे व्हायरस हा मुद्दा आमच्यासमोर नाही. आता या कार्यवाहीत आपल्याला विचारात घ्यावे लागेल ते म्हणजे कलम 13 - A च्या तरतुदी सध्याच्या प्रकरणाला लागू होतील की नाही. 26 ऑक्टोबर 1989 रोजी जेव्हा दुरुस्ती लागू झाली तेव्हा भाडेकरूविरुद्ध कोणतेही अपील दाखल केलेले नाही किंवा प्रलंबित नाही आणि म्हणूनच, भाडेकरूविरुद्ध कोणतीही कार्यवाही

दाखल झालेली नाही किंवा प्रलंबित नाही, या निष्कर्षाच्या आधारावर उच्च न्यायालयाने कार्यवाही केली. उच्च न्यायालयाचे हे मत ऑर्डराच्या कलम 13-A च्या भाषेची दाखल घेत नाही. लक्ष्मेश्वर प्रसाद शुक्ल विरुद्ध केशर लाल चौधरी, (1940) FCR 84 या प्रकरणात, न्यायालयाने ज्याच्या विरोधात अपील दाखल केले आहे, त्या न्यायालयाने दिलेल्या हुकुमनामाचा परिणाम विचारात घेण्यात आला आहे, ज्यामध्ये फेडरल न्यायालयाने स्पष्ट केले आहे की एकदा न्यायालयाने पारित केलेल्या हुकुमनाम्याच्या विरोधात अपील केले गेले की हे प्रकरण पुन्हा न्यायालयीन झाले आणि त्यानंतर अपील न्यायालयाने संपूर्ण प्रकरणाचा ताबा घेतला. किमान 1861 पासून भारतातील कायद्याचे तत्व असे राहिले आहे की अपील न्यायालयाला समान अधिकार असतील आणि ते मूळ अधिकारक्षेत्र असलेल्या न्यायालयांना प्रदान केलेल्या आणि लादलेल्या समान कर्तव्ये जवळजवळ पार पाडतील. कृष्णमा चरियार वि. मंगम्मल, (1902), ILR. 26 मद्रास 91 मध्ये दिवाणी प्रक्रिया संहिता लागू होण्यापूर्वीच असा दृष्टिकोन घेण्यात आला होता की, याचिकेची सुनावणी ही देशाच्या प्रक्रियात्मक कायद्यांतर्गत आहे, जी पुन्हा सुनावणीच्या स्वरूपाची आहे आणि ती सिद्धांतावर आधारित आहे की, या देशातील न्यायालयांनी अनेक प्रकरणांमध्ये हे मान्य केले आहे की, फेरविचारणेच्या स्वरूपाचे अपील असल्याने, अपीलावरील खटल्यात दिलेला दिलासा तयार करताना, अपील न्यायालयाला त्या हुकुमनामाविरुद्ध अपील केल्यानंतर अस्तित्वात आलेली तथ्ये आणि घटनादेखील विचारात घेण्याचा अधिकार आहे. अपील ही पुन्हा सुनावणी असल्याने, त्यानंतर असे होणे आवश्यक आहे की जर अपील न्यायालयाने अपील फेटाळले तर ते बेदखलीची पुष्टी करणारा ऑर्डर पारित करेल आणि त्याद्वारे स्वतःचा ऑर्डर पारित करेल आणि जर त्याने ट्रायल कोर्टाच्या हु हुकुमनाम्यात व्यत्यय आणला तर तो पुन्हा स्वतःचा ऑर्डर पारित करेल, परिणामी ट्रायल कोर्टाच्या ऑर्डराचे अपील कोर्टाच्या हुकुमनाम्यात विलीनीकरण होईल. गरिकापती वि. सुब्बय्या चौधरी, AIR. (1957) SC 540 मध्ये, या न्यायालयाने असे स्पष्ट केले की उपाय, दावा, अपील आणि दुसरे अपील

यांचा कायदेशीर पाठपुरावा खरोखरच कार्यवाहीच्या मालिकेतील पायऱ्या आहेत, जे सर्व आंतरिक ऐक्याने जोडलेले आहेत आणि ती एक कायदेशीर कार्यवाही मानली जावी.

आम्ही युक्तिवाद ऐकल्यानंतर, प्रतिवादींच्या विद्वान वकिलाने मोतीराम घेलाभाई विरुद्ध जगन नगर, 1985 (2) SCC 279 हा निर्णय प्रसारित केला, ज्यामध्ये असा युक्तिवाद केला गेला की जेव्हा प्रलंबित दाव्याच्या संदर्भात तरतूद सुधारित केली जाते किंवा रद्द केली जाते तेव्हा अपील हे दाव्याचे सातत्य आहे हे तत्त्व अपीलांना दावा करण्यासाठी लागू केले जाऊ शकत नाही. त्या प्रकरणात, जेव्हा अपील प्रलंबित होते, तेव्हा बॉम्बे रेन्ट्स, हॉटेल अँड लॉजिंग हाउसेस रेटस् कंटोल अँक्ट 1947 चा भाग II कलम 50 च्या कैफियततुदीद्वारे थेट समाविष्ट केलेल्या क्षेत्राला लागू करण्यात आला होता आणि त्यात एक वेगळा परिच्छेद जोडण्यात आला होता आणि 1947 चा कायदा पारित झाला नव्हता, म्हणजे अपील त्यावर लागू असलेल्या कायद्यानुसार निकाली काढले गेले पाहिजे, असे ठरवण्यासाठी आणि निकाली काढण्यासाठी ती तरतूद जबाबदार होती. सबब त्या परिस्थितीत, या न्यायालयाने असे निरीक्षण नोंदवले की 1947 च्या कायद्याच्या कलम 50 ची भाषा आणि त्यातील परंतुक ही एक सामान्य निरसन कलम होती आणि असे म्हटले गेले की अपील हे खटल्याची निरंतरता आहे हे तत्त्व आव्हानात्मक केले जाऊ शकत नाही कारण भाडेकरूंना संरक्षण देणाऱ्या सामान्य तरतुदीवर अशी तरतूद प्रचलित आहे. अन्यथा, या ऑर्डरात आधी नमूद केलेल्या आणि अपीलकर्त्यांच्या विद्वान वकिलाने अवलंबून असलेल्या तीन निर्णयांशी आम्ही या निर्णयाचा मेळ घालू शकत नाही. त्यामुळे प्रतिवादींचे विद्वान वकील या निर्णयातून कोणतेही समर्थन मिळवू शकत नाहीत.

सिद्धांततः दावा हे मात्र खटल्याच्या सुनावणीचा पाठपुरावा आहे. त्यानुसार, ऑर्डर मधील 'दावा' हा शब्द अपील समाविष्ट करण्यासाठी समजून घेतला पाहिजे. याचा परिणाम असा होतो की बेदखल करण्यासाठी खटला

दाखल करताना कलम 13-A अंमलात असलेला नव्हता, परंतु अपील करताना असा कलम दाखल केला गेला, तेव्हा अपील करणारा भाडेकरू त्याच्या संरक्षणाचा हक्कदार होतो. या प्रस्तावाचे समर्थन आम्ही या न्यायालयाच्या तीन निर्णयांवरून करतो, जी अपिलकत्याच्या विद्यमान वकीलांनी आमचे समोर सादर केले. सबब, भाडेकरूविरुद्ध कोणतीही अपिल दाखल करण्यात आलेली नाही किंवा ती प्रलंबित नाही, असे उच्च न्यायालयाने ठरवणे योग्य नव्हते, असे आमचे मत आहे. या दावात, जरी खटल्यातून बेदखल करण्याचा हुकुमनामा मंजूर करण्यात आला होता, तरी त्या ऑर्डराला त्या खटल्यातून उद्धवलेल्या कारवाईत आव्हान देण्यात आले होते आणि तो न्यायालयात प्रलंबित होता. अशा प्रकारे अपील म्हणजे दावा पुन्हा सुनावणी असल्याने, आधी सांगितल्याप्रमाणे, भाडेकरूविरुद्ध कोणतीही कार्यवाही दाखल करण्यात आलेली नाही किंवा प्रलंबित नाही असा उच्च न्यायालयाने काढलेला निष्कर्ष योग्य ठरणार नाही.

या सुधारणांचा पूर्वलक्षी प्रभाव नाही, असा निष्कर्ष देखील उच्च न्यायालयाने पुढे काढला. अपील प्रलंबित असताना ही तरतूद लागू झाली. सबब ही तरतूद अंमलात येण्याची शक्यता असली तरी त्याचा 'पूर्व सक्रिय परिणाम' आहे. ही तरतूद केवळ भविष्यासाठी लादल्या जाणाऱ्या मर्यादेची तरतूद करते जी एखाद्या पक्षाने भूतकाळात केलेल्या कोणत्याही गोष्टीवर कोणत्याही प्रकारे परिणाम करत नाही आणि विद्यमान अधिकाराच्या अंमलबजावणीसाठी नवीन उपायांची तरतूद करणारे कायदे भविष्यातील तसेच मागील कारवाईला लागू होतील. सदरचे कारण असे आहे की उक्त कायदे चालू असलेल्या अधिकारांवर परिणाम करत नाहीत आणि सदरच्या प्रकरणात, परवानगिचा आग्रह हा बेदखल करण्याकरीता हुकुमनामा अंमलबजावणी करण्यासाठी नियंत्रकाची परवानगी मिळवण्याकरीता आहे आणि सबब तो पूर्वलक्षी प्रभावात अजिबात नाही, कारण त्याला पूर्वलक्षी प्रभाव आहे.

अधिनियमांशी संबंधित पूर्वावलोकनाशी संबंधित समस्या एका कालावधीत घडणाऱ्या घटनांवर अवलंबून असते. जर एखाद्या कालावधीत कायदा लागू झाला तर तो मात्र त्या वेळी घडणाऱ्या घटनांवरच चालतो. आपण हे लक्षात ठेवले पाहिजे की पूर्वलक्षी कायद्याविरुद्धची धारणा एखाद्या कायद्याला केवळ लागू होत नाही कारण त्याच्या कृतीसाठीच्या आवश्यकतांचा एक भाग त्याच्या संमत होण्याच्या काळापासून घेतला जातो. कर लादण्याच्या तारखेपूर्वीसाठी व्यवस्था केलेल्या किंवा तरतूद केलेल्या पृथक रक्षित आयाच्या स्रोतावर भविष्यातील तारखेपासून कर आकारला जातो याचा अर्थ असा नाही की सीमाशुल्क आणि उत्पादन शुल्क आयुक्त विरुद्ध थोर्न इलेक्ट्रिकल इंडस्ट्रीज लिमिटेड, (1975) (1) WLR 1661 मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे पूर्वलक्षी प्रभावाने कर आकारला जातो. सबब कलम 13-A पूर्वलक्षी प्रभावाखाली आहे, असा उच्च न्यायालयाचा दृष्टिकोन पुन्हा चुकीचा आहे.

उच्च न्यायालयाने पुढे असे मत मांडले की कायद्यातील 'परिसर' ही अभिव्यक्ती, दुरुस्ती केव्हा प्रभावी होणार आहे हे नमूद करत नाही कारण ती दुरुस्ती पूर्वलक्षी किंवा संभाव्य होती. हे त्यात नमूद केलेले नाही. ज्या तारखेला दावा किंवा कार्यवाही बेदखल करण्याच्या उद्देशाने प्रलंबित आहे त्या तारखेस ते कायद्याच्या पुस्तकात आहे आणि कायद्याच्या पुस्तकातील तरतुदीकडे दुर्लक्ष करू शकत नाही. सबब प्रकरणाच्या या पैलूवरही उच्च न्यायालयाचा दृष्टिकोन चुकीचा आहे. प्रतिवादी तर्फे केला गेलेला युक्तीवाद की, या सुधारणा पूर्वलक्षी स्वरूपाच्या आहेत आणि मुख्य अधिनियमांतर्गत ज्या अधिकाराखाली असा ऑर्डर देण्यात आला आहे त्या अधिकारांच्या अनुपस्थितीत केल्या जाऊ शकत नाहीत, हे मान्य नाही.

उपरोक्त कारणमिमासे वरून अपील मंजूर केल्या जाते, उच्च न्यायालयाने दिलेला ऑर्डर रद्द केला जातो आणि हे प्रकरण कायदानुसार नव्याने विचार करण्यासाठी उच्च न्यायालयात पाठवले जाते. खर्चाबाबत कोणतीही ऑर्डर दिला जाणार नाही.

अपिल मंजूर.

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरता वापर करता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील ऑर्डराच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.