

(इंग्रजीमध्ये टंकलिखित केलेल्या न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

जयनाथ गोआला आणि इतर

विरुद्ध

भवानी प्रसाद चौधरी आणि इतर

मार्च 3, 1997

[न्यायमूर्तीद्वय के. रामास्वामी आणि जी. टी. नानावटी]

भाडे आणि निष्कासन:

निष्कासन तडजोड हुकूमनामा -भाडेकरूंनी तीन वर्षांच्या कालावधीनंतर परिसर रिकामा करण्याचे काम हाती घेतले-परिसर रिकामा केला नाही-बेदखल करण्याची नोटीस देण्यात आली-मालकीच्या घोषणेसाठी आणि बेदखल करण्यासाठी घरमालकानं खटला दाखल केला-मालकीच्या घोषणेसाठी आणि बेदखल करण्यासाठी घरमालकानं खटला दाखल केला-संमतीच्या आदेशातील मुदत संपल्यानंतर, प्रतिवादी मालमतेवर कोणताही अधिकार किंवा व्याज न घेता बेकायदेशीर ताब्यात राहिले-एकदा भाडेकरूपणा तडजोडीच्या आदेशाद्वारे संपुष्टात आला की, आदेशानंतर घरमालक आणि भाडेकरू यांच्यात आणखी करार झाला नाही तोपर्यंत प्रतिवादी भाडेकरू म्हणून त्यांच्या कायम राहण्याचा दावा करू शकत नाहीत-प्रतिवादींनी त्यांच्या दाव्यांमध्ये जमीनदाराच्या हक्काला नकार देत विरुद्ध कब्जाची विनंती केलेली नाही किंवा काहीही केलेले नाही त्यामुळे विरुद्ध कब्जाचा प्रश्न उद्भवत नाही.

दिवाणी अपील न्यायाधिकारक्षेत्र: दिवाणी अपील क्र. 1829/1997

आसाम उच्च न्यायालयाच्या एस. ए. क्रमांक 34 -1983 च्या मधील 29.11.90 तारखेच्या निर्णय आणि आदेशावरून.

अपीलकर्त्यासाठी एन. आर. चौधरी आणि सोमनाथ मुखर्जी.

प्रतिवादींसाठी एस. बी. सान्याल, विकाश कार- गुप्ता आणि अविजित भट्टाचारजी

न्यायालयाचा आदेश खालीलप्रमाणे देण्यात आला:विलंब माफ केला.

अनुमती देण्यात आली. आम्ही दोन्ही बाजूंच्या वकिलांचे म्हणणे ऐकले.

विशेष परवानगीद्वारे हे अपील गुवाहाटी उच्च न्यायालयाच्या 1983 च्या 34 क्रमांकाच्या दुसऱ्या अपीलात 29 नोव्हेंबर 1990 रोजी दिलेल्या निकालावरून उद्भवते.

संबंधित मालमत्तेच्या संदर्भात अपीलकर्त्यांच्या हितसंबंधातील पूर्ववर्ती सुशील गोआला याने 8 मे 1946 रोजी ती खरेदी केली होती ही मान्य स्थिती आहे . पुढे मान्य केलेली स्थिती अशी आहे की, 1947 साली सुरू करण्यात आलेल्या बेदखल करण्याच्या खटल्यात 26 जानेवारी 1948 रोजी एक तडजोडीचा आदेश जारी करण्यात आला होता, ज्या अंतर्गत मालमत्तेत भाडेकरू असलेल्या प्रतिवादींनी तीन वर्षांच्या कालावधीनंतर परिसर रिकामा करण्याचे काम हाती घेतले होते. हा कालावधी 25 जानेवारी 1951 रोजी संपुष्टात आला होता, परंतु प्रतिवादींनी परिसराचा ताबा आत्मसमर्पण केला नाही. परिणामी, 1977 साली बेदखल करण्याची नोटीस दिल्यानंतर, मालकी हक्क जाहीर करण्यासाठी आणि प्रतिवादींना आवारातून बाहेर काढण्यासाठी खटला दाखल करण्यात आला आणि खटल्याच्या सुनावणीनंतर, ट्रायल कोर्टाने त्या खटल्याचा निकाल दिला आणि अपीलवर त्याची पुष्टी करण्यात आली. परंतु सी दुसऱ्या अपीलमध्ये, विद्वान न्यायाधीशांनी आदेश उलटवला आणि भुबन चौधरी हा प्रतिवादींशी

सह-भाडेकरू होता आणि त्याला खटल्यात पक्षकार बनवण्यात आले नाही या निष्कर्षावर खटला फेटाळला; परिणामी, खटला आवश्यक पक्षासाठी गैर-प्रतिवादासाठी वाईट होता. उच्च न्यायालयाला असेही आढळून आले आहे की अपीलकर्त्यांनी हे सिद्ध केले नाही की प्रतिवादींच्या ताब्यात 12 वर्षांपेक्षा जास्त काळ नव्हता आणि त्यामुळे हा खटला समर्थनीय नाही. त्यामुळे विशेष अनुमतीने हे अपील.

उच्च न्यायालयाने घेतलेला दृष्टिकोन पूर्णपणे चुकीचा आहे, या अपीलकर्त्यांचे विद्वान वकील एन. आर. चौधरी यांच्या युक्तिवादात आम्हाला बळ आढळून आले . पहिल्या मुद्द्याच्या संदर्भात, भुबन चौधरी हे एकेकाळी भाडेकरू होते आणि खरे तर, 1947 मध्ये दाखल केलेल्या पूर्वीच्या खटल्यात त्यांनी कोणत्याही स्वारस्याचा दावा केला नव्हता आणि खटल्यात केवळ प्रोफॉर्मा प्रतिवादी राहिले होते आणि प्रतिवादींना संमतीचा हुकूम सहन करावा लागला होता. व्याज नाकारणाऱ्या भुबन चौधरीच्या विरोधात नव्हे, तर प्रतिवादींच्या विरोधात खटला दाखल करण्यात आला होता, ही देखील एक मान्य स्थिती होती. अपिलार्थींच्या उलटतपासणीत अपीलकर्त्याने असे सुचवले आहे की: "भुबन चौधरी कुठे आहे हे मला माहीत नाही. लेखी निवेदन मिळाल्यानंतर मी भुबन चौधरीची चौकशी केली नाही. "ही सूचना म्हणजे भुबन चौधरी संबंधित परिसरात राहत नव्हते असा अप्रत्यक्ष सुचविणे आहे. हे स्पष्टपणे दिसून येते की भुबन चौधरी 26 जानेवारी 1948 रोजीच्या तडजोडीच्या आदेशानुसार अनुज्ञप्तिधारक म्हणून कोणत्याही व्याजाचा दावा करत नव्हता किंवा खटला परिसराचा ताबा त्याच्या ताब्यात नव्हता. परिणामी, भुबन चौधरीला दोषी ठरवण्यात आलेल्या वगळण्याचा कोणताही परिणाम झाला नाही आणि आवश्यक पक्षांच्या गैर-प्रतिवादीसाठी हा खटला वाईट नव्हता.

असे दिसून येते की प्रतिवादींनी याचिकांमध्ये प्रतिकूल ताबा मागितला नाही किंवा त्या वतीने कोणताही मुद्दा उपस्थित केला गेला नाही. जेव्हा अपीलकर्त्यांनी विक्री-दस्तऐवजाच्या आधारे मालमत्तेवर त्यांच्या मालकीचा दावा केला, तेव्हा अ, जोपर्यंत प्रतिवादींनी पुराव्यांद्वारे प्रतिकूल ताबा आणि त्यांच्या ताब्यात असलेल्या त्यांच्या अधिकाराचा हक्क नाकारण्याचा पुरावा देत परवानाधारक म्हणून अपीलकर्त्यांचा हक्क नाकारत ताब्यात राहण्याचा स्वतःचा अधिकार असल्याचा दावा केला नाही, तोपर्यंत प्रतिकूल ताब्यात घेण्याचा प्रश्न उद्भवणार नाही. तो मुद्दा म्हणून मांडण्यात आलेला नाही किंवा खालील न्यायालयांनी कोणताही निष्कर्ष अभिलेखनवलेला नाही. अपीलकर्त्यांच्या अधिकाराला प्रतिकूल असलेल्या मालमत्तेचा ताबा प्रतिवादींच्या ताब्यात नव्हता हे अपीलकर्त्यांनी सिद्ध केले नाही, असा निष्कर्ष अभिलेखनवण्यात उच्च न्यायालयाची स्पष्टपणे चूक होती. त्यामुळे प्रतिवादींच्या प्रतिकूल ताब्यात घेण्याचा प्रश्न उद्भवत नाही.

या परिस्थितीत, आसाम बिगर-कृषी शहरी क्षेत्र कुळवहिवाट अधिनियम, 1955 अंतर्गत प्रतिवादींना बाहेर काढले जाऊ शकत नाही, कारण ते परिसराचे भाडेकरू आहेत, असा युक्तिवाद वरिष्ठ वकील श्री सी. सान्याल यांनी अपीलकर्त्यांसाठी केला आहे. या छाननीच्या भूमिकेलाही ठोस आधार नाही आणि ती निसरडी झाली आहे आणि त्याची छाननी केली जात नाही. असे दिसून आले आहे की कायद्याच्या कलम 5 च्या अर्जाद्वारे, अबाधित कलमासह, जर एखादा व्यक्ती कायदा लागू होण्याच्या 5 वर्षांपूर्वी भाडेकरू म्हणून ताब्यात आला आणि जमीनदाराच्या परवानगीने जमिनीवर घर बांधले, तर भाडेकरूला कायद्याच्या तरतुदींनुसार वगळता बाहेर काढले जाऊ शकत नाही. त्यामुळे कायद्याचे कलम 5 या प्रकरणातील तथ्यांना लागू होत नाही. प्रतिवादींच्या बाबतीत असे नाही की ते भाडे देणे सुरू ठेवत आहेत किंवा त्यांनी कायदा लागू

झाल्यापासून पाच वर्षांच्या आत परवानगी घेतली आहे आणि इमारत बांधली आहे. या प्रकरणातील तथ्यांवरून असे दिसून येते की ते 1946 पूर्वी ताब्यात होते. संमती आदेशातील मुदत संपल्यानंतर, ते मालमत्तेवर कोणताही अधिकार किंवा व्याज न घेता बेकायदेशीर ताब्यात राहिले आहेत.

एकदा तडजोडीच्या आदेशाद्वारे भाडेपट्टी संपुष्टात आली की, आदेशानंतर जमीनदार आणि भाडेकरू यांच्यात पुढील सहमती झाल्याशिवाय ते भाडेकरू म्हणून त्यांच्या कायम राहण्याचा दावा करू शकत नाहीत. प्रतिवादींच्या बाबतीत असे नाही. त्यामुळे हा कायदा वस्तुस्थितीला स्पष्टपणे लागू होत नाही.

त्यानुसार अपील मान्य करण्यात येते . उच्च न्यायालयाचा निर्णय आणि हुकूम बाजूला सारला जातो आणि संपरीक्षा आणि अपील न्यायालयाचे निर्णय कायम केले जातात. खर्चविषयक आदेश नाहीत.

अपील मान्य करण्यात आले.

अस्वीकरण

या न्याय निर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकार असल्यास त्याच्या तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहिल आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकर्ता वापर करता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापरा करिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.