

१९५३ डिस. 18.

बाबूराव शांताराम आणि इतर

वि.

बॉम्ब होसिंग बोर्ड आणि आणखी एक.

[पतंजली शास्त्री ,सरन्यायाधीश., एस. आर. दास, विवियन बोस, गुलाम हसन आणि जगन्नाथ न्यायमुर्ती.]

भारतीय संविधान, अनुच्छेद.1४ -मुंबई भाडे, हॉटेल आणि लॉजिंग हाऊस दर नियंत्रण कायदा, १९४७ (१९४७ चा ४७ वा कायदा), कलम.४-मुंबई गृहनिर्माण मंडळ (दुरुस्ती) कायदा (१९५१ चा मुंबई कायदा ११ वा) कलम 3-अ हे बॉम्बे हाऊसिंग बोर्ड कायदा (१९४८ चा ५९वा कायदा)-राज्यघटनेच्या अधिकारबाह्य आहे काय ?

असा निर्णय देण्यात आला आहे. कि मुंबई भाडे, हॉटेल आणि निवास गृह दर नियंत्रण कायदा, १९४७ (1 १९४७ चा कायदा क्रमांक४७) किंवा नवीन समविष्ट केलेले कलम.3-सुधारित कायद्याद्वारे (१९५१ चा मुंबई कायदा ११ वा) तसेच मुंबई गृहनिर्माण मंडळ कायद्यात (१९४८ चा कायदा ५९ वा) समाविष्ट करणे ही बाब राज्यघटनेचे अनुच्छेद १४ नुसार अधिकारबाह्य आहे

निकालात तथ्ये आणि न्यायनिर्णय पुरेसे नमूद केले आहेत

मूळ अधिकारीता याचिका क्रमांक २७१/१९५२

अपील क्र. १०८/१९५२ च्या विशेष अनुमतीसाठी याचिका.

भारतीय राजघटनेचे अनुच्छेद ३२ नुसार याचिका आणि आदेश आणि आदेशाविरुद्ध विशेष परवानगीसाठीच्या याचिकेत मुंबई उच्च न्यायालयाचा न्यायनिर्णय (छागला मुख्य न्यायमुर्ती. आणि गजेंद्र गडकर न्यायमुर्ती.) ७ जुलै १९५२ रोजी च्या दिवाणी पुनरीक्षण अर्ज क्रमांक ५६७ मध्ये म्हटले आहे.

याचिकाकर्त्यासाठी : जे. बी. दादाचंजी.

उत्तरवादीसाठी : भारताचे महान्यायवादी, एम. सी. सीतलवाड आणि भारताचे महान्यायाभिकर्ता सी. के. दफ्तरी (त्यांच्यासोबत पोरस ए. मेहता) यांनी युक्तिवाद केला.

१८ डिसेंबर. १९५३ न्यायालयाचा न्यायनिर्णय न्यायमुर्ती दास यांनी दिला.

आमच्यासमोर याचिकाकर्त्याचा राहण्याची जागा क्र. ३८७ आणि ३८८ या दोन खोल्यांमध्ये तो ताब्यात आहे. बृहन मुंबईतील सायन धारावी छावणी[कॅम्प] मधील टी-93 .गेल्या महायुद्धाच्या काळात लष्कराच्या वापरासाठी भारत सरकारने अनेक घरांची ही छावणी बांधली आणि त्यांच्या मालकीची होती.१९४८ मध्ये आता मुंबई राज्याने प्रतिनिधित्व केलेल्या मुंबई सरकारने हे शिबीर विकत घेतले आणि त्याचे व्यवस्थापन सरकारी ठरावाद्वारे स्थापन केलेल्या [बॉम्बे]मुंबई प्रांतीय गृहनिर्माण मंडळाकडे सोपवले.त्याच वर्षी मुंबई

गृहनिर्माण मंडळ, उत्तरवादी क्रमांक ४ (यापुढे मंडळ म्हणून संबोधण्यात येईल), याची स्थापना मुंबई गृहनिर्माण मंडळ कायदा, १९४८ (कायदा क्र. ५९ निगमित संस्था म्हणून, मालमत्ता संपादन आणि धारण करण्यास सक्षम आहे. या कायद्याच्या उद्देशांमध्ये मंडळाच्या मालकीच्या किंवा निहित असलेल्या जमिनी आणि इमारतींचे अधिग्रहण व्यवस्थापन आणि वापर यांचा समावेश होता. गृहनिर्माण योजना तयार करण्यासाठी आणि अंमलात आणण्यासाठी मंडळाला अधिकार आहे. कलम ३ (३) अंतर्गत मंडळाला त्या कायद्याच्या आणि भूमि संपादन (मुंबई दुरुस्ती) कायदा, १९४८ च्या उद्देशांसाठी स्थानिक प्राधिकारी मानले जाईल. कलम ५४ (३) मध्ये अशी तरतूद आहे की मुंबई प्रांतीय गृहनिर्माण मंडळावर विश्वासाने सोपविलेली सर्व मालमत्ता मुंबई [बॉम्बे] सरकारने मंडळाने केलेल्या घोषणेनुसार असेल. १ जून १९४९ रोजी मुंबई सरकारने सायन धारावी छावणीची आवश्यक घोषणा करून ती मंडळाकडे सोपवली. असे दिसते की शिबीर मुंबई प्रांतीय गृहनिर्माण मंडळाकडे सुपूर्द करण्यापूर्वी याचिकाकर्त्यासह काही व्यक्तींनी कोणत्याही अधिकाराशिवाय किंवा मालकीशिवाय शिबिराच्या काही भागांवर कब्जा केला होता. अशी व्यवस्था करण्यात आली होती की याचिकाकर्ते आणि शिबिराच्या काही भागांच्या भेटीला गेलेल्या इतर व्यक्ती मुंबई सरकारने निश्चित केलेले भाडे देतील. मुंबई सरकारने छावणीची दुरुस्ती करण्याच्या उद्देशाने काही दुरुस्ती करण्याचे काम हाती घेतले आणि याचिकाकर्ते आणि इतरांनीही सरकार ठरवेल तसे भाडे देण्यास सहमती दर्शवली. याचिकाकर्ते आणि इतरांनी कराराच्या अटींचा समावेश असलेल्या पत्रावर स्वाक्षरी केली. याचिकाकर्त्यांचे भाडे सुरुवातीला दर महिन्याला रु१४ असे होते. त्यानंतर मुंबई सरकारने त्यात दुरुस्ती केली.

1953 मध्ये शांताराम मोरे याचिकाकर्त्याच्या ताब्यात असलेल्या खोल्यांच्या संदर्भात लक्षणीय खर्चात बांधकाम आणि सुधारित भाडे दरमहा ५६.८० रु.असे केले . मुंबई गृहनिर्माण मंडळाने फेब्रुवारी १९५० मध्ये किंवा जवळपास, मंडळाने याचिकाकर्त्याला सूचना देऊन जागा खाली/रिकामी करण्यास सांगितले.त्याच सूचनेद्वारे अशीही माहिती देण्यात आली होती की जर याचिकाकर्त्याने सुधारित भाडे दर महिन्याला रु ५६.८० मंडळ जागा रिकामी करण्याचील/ सोडण्याची नोटीस माफ करेल.याचिकाकर्त्याने सुधारित सुधारित भाडे भरण्यास सहमती दर्शवली नाही, त्यामुळे मंडळाने याचिकाकर्त्याच्या ताब्यातील परिसराचा ताबा परत मिळवण्यासाठी मुंबईतील लघु वाद न्यायालयात कारवाई केली.

याचिकाकर्त्याने, इतर गोष्टींबरोबरच, असे निवेदन केले कित्याला मुंबई भाडे, हॉटेल आणि निवास गृह दर नियंत्रण कायदा, १९४७(१९४७ चा ५९ वा) द्वारे संरक्षण देण्यात आले आहे, ज्याला मुंबई भाडे कायदा म्हणतात. तथापि, मंडळाने असा युक्तिवाद केला की त्याच्या परिसराला त्या कायद्याच्या कलम ४ नुसार मुंबई भाडे कायद्याच्या अंमलबजावणीपासून सूट देण्यात आली होती जी खालीलप्रमाणे आहे:

हा कायदा सरकारी किंवा स्थानिक स्थानिक प्राधिकारीची इच्छा असलेल्या कोणत्याही परिसराला लागू होणार नाही किंवा भाडेपट्टीवर घेतलेल्या किंवा सरकारने मागणी केलेल्या परिसराच्या संदर्भात सरकारकडून अनुदानाद्वारे निर्माण केलेल्या कोणत्याही भाडेकरूला किंवा तत्सम संबंधांना सरकारच्या विरोधात लागू होणार नाही; परंतु भाडेपट्टीवर घेतलेल्या परिसराच्या संदर्भात किंवा सरकारला किंवा स्थानिक प्राधिकारीला भाडेतत्त्वावर दिलेल्या परिसराच्या संदर्भात लागू होईल.

याचिकाकर्त्याचा प्रत्युत्तर असा होता की मंडळ हे स्थानिक प्राधिकारी नव्हते आणि सबब ते कलम ४ चा लाभ घेऊ शकत नव्हते आणि पुढे ते कलम असंवैधानिक होते कारण ते संविधानाच्या समान संरक्षण कलमाचे उल्लंघन करते.छोट्या कारणांच्या न्यायालयातील कार्यवाही प्रलंबित असताना मुंबई गृहनिर्माण मंडळ कायद्यात मुंबई गृहनिर्माण मंडळ (दुरुस्ती) कायद्याने (1951 चा 11 वा कायदा) सुधारणा करण्यात आली.कलम 3-अ, जे दुरुस्ती कायद्याने जोडले गेले होते, ते खालील शब्दांमध्ये आहे:

3-अ. शंका दूर करण्यासाठी याद्वारे असे घोषित केले जाते की मुंबई भाडे, हॉटेल आणि निवास गृह दर नियंत्रण कायदा, १९४७

(अ) या अधिनियमांतर्गत किंवा त्याच्या उद्देशांसाठी मंडळाच्या मालकीची किंवा निहित असलेली कोणतीही जमीन किंवा इमारत लागू होणार नाही किंवा तिने कधीही अर्ज केला नाही असे मानले जाणार नाही;

(ब) अशा जमिनीच्या किंवा इमारतीच्या संदर्भात मंडळाने निर्माण केलेल्या कोणत्याही भाडेकरूंना किंवा तत्सम संबंधांना लागू होणार नाही किंवा मंडळाविरुद्ध कधीही अर्ज केला आहे असे मानले जाणार नाही;

(क) परंतु मंडळाला भाडेतत्वावर दिलेल्या कोणत्याही जमिनीला किंवा इमारतीला लागू होईल.

मुंबई [बोम्बे] भाडे कायद्याच्या कलम ४ च्या अर्थानुसार मंडळ हे स्थानिक प्राधिकारी आहे आणि ते अनुच्छेद १४ च्या तरतुदींचे उल्लंघन करत नाही आणि त्यानुसार १४ फेब्रुवारी

१९५२ रोजी, दोन खोल्यांचा ताबा मंडळाकडे सुपूर्द करण्याचा आदेश दिला, परंतु १५ मे १९५२ पर्यंत ताब्यात घेण्याचे वॉरंट जारी केले जाऊ नये असे निर्देश दिले

याचिकाकर्त्याने पुनर्निरीक्षण करणे करीता उच्च न्यायालयात धाव घेतली. उच्च न्यायालयाला असे आढळून आले की मंडळ हे स्थानिक प्राधिकारी आहे असे मानणे कठीण आहे, परंतु असे मत मांडले की दुरुस्ती कायद्याने सादर केलेल्या कलम ३-ए ने मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम ४ मधील सूट पूर्वलक्षी प्रभावाने मंडळाकडे वळवली आहे. उच्च न्यायालयाने पुढे असे म्हटले की अनुच्छेद १४ अंतर्गत याचिकाकर्त्याच्या मूलभूत अधिकाराचे कोणतेही उल्लंघन झाले नाही आणि पुनरीक्षण अर्ज फेटाळला. याचिकाकर्त्याने या न्यायालयात अपील करण्यासाठी मुंबई उच्च न्यायालयात परवानगीसाठी अर्ज केला परंतु तो अर्ज फेटाळण्यात आला. याचिकाकर्त्याने आता उच्च न्यायालयाच्या आदेशाविरुद्ध अपील करण्यासाठी विशेष रजेसाठी आमच्यासमोर अर्ज केला आहे. त्यांनी त्यांच्या मूलभूत अधिकार अंमलबजावणीसाठी अनुच्छेद ३२ अंतर्गत ठोस अर्जही केला आहे. हे दोन्ही अर्ज सुनावणीसाठी आणि निकाली काढण्यासाठी आमच्यासमोर एकत्र ठेवण्यात आले आहेत.

सदर याचिकाकर्त्याची बाजू मांडणार्या विद्वान वकिलांनी आमच्या समोर आग्रह केलेला एकमेव मुद्दा असा आहे की उक्त कलम ३-अ मंडळाच्या मालकीच्या किंवा निहित असलेल्या जमिनी किंवा इमारतींना मुंबई भाडे कायद्याच्या अंमलबजावणीपासून सूट देते, ते संविधानाच्या समान संरक्षणाच्या कलमाचे उल्लंघन करते. ते निदर्शनास आणून देतात की मुंबईत सहकारी संस्था कायद्यांतर्गत समाविष्ट केलेल्या अनेक गृहनिर्माण संस्था आहेत ज्या तशाच स्थित आहेत आणि ज्यांचा उद्देश गृहनिर्माण समस्येचे निराकरण करणे देखील आहे

परंतु त्यांच्या जमिनी आणि इमारती मुंबई भाडे कायद्याच्या अंमलबजावणीपासून मुक्त नाहीत. याचा परिणाम असा आहे की त्या गृहनिर्माण संस्थांच्या भाडेकरूंना भाडेवाढ आणि बेदखल करण्यापासून मुंबई भाडे कायद्याने पूर्णपणे संरक्षण दिले आहे, तर मंडळाच्या भाडेकरूंना कलम 3-अ नुसार मुंबई भाडे कायद्याचे संरक्षण नाकारले जाते. सहकारी संस्था कायद्यानुसार, त्या कायद्यांतर्गत स्थापन केलेली गृहनिर्माण संस्था आणि तिच्या सदस्यांमध्ये जमीनदार आणि भाडेकरूंचे कोणतेही संबंध निर्माण होत नाहीत. कोणत्याही सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा कोणताही सदस्य अशा संस्थेचा भाडेकरू आहे असे सूचित करण्यासाठी त्या कायद्यात काहीही नाही. सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना भाडेकरू नाही या सूचना समर्थनार्थ कोणतीही भाडेपट्टी किंवा इतर कागदपत्रे सादर करण्यात आलेली नाहीत. पुढे, जरी या सहकारी गृहनिर्माण संस्था निःसंशयपणे निगमित संस्था आहेत, तरीही ते नफा कमावू शकतात जो त्यांच्या सदस्यांमध्ये वितरित केला जाऊ शकतो. दुसरीकडे, मंडळ ही मुंबईतील निवासाच्या तीव्र टंचाईचा दोष दूर करण्यासाठी गृहनिर्माण योजना तयार करण्याच्या उद्देशाने अस्तित्वात आणलेली एक निगमित संस्था आहे. कोणत्याही नफ्याच्या वाटपात कोणत्याही भागधारकांना स्वारस्य नसते. हे सरकारच्या नियंत्रणाखाली आहे आणि सरकारच्या आदेशानुसार काम करते. प्रत्यक्षात, ही नफा कमावण्याचा कोणताही हेतू नसलेली सरकारी प्रायोजित संस्था आहे. सहकारी गृहनिर्माण संस्था किंवा त्यांचे सदस्य मंडळाच्या आणि त्याच्या भाडेकरूंच्या बाबतीत समान स्थितीत आहेत हे दूरवरून सुचवणारे, अगदी कमी सिद्ध करणारे असे कोणतेही साहित्य आमच्यासमोर ठेवण्यात आलेले नाही. सबब याचिकाकर्ते या आधारावर भेदभावाची आपली तक्रार कायम ठेवू शकत नाहीत.

सदर याचिकाकर्त्याचे विद्वान वकिलाने नंतर सांगितले की कलम 3-अ चा परिणाम म्हणजे मुंबई भाडे कायद्याचे सदर कलम ४ चे सवलतीचा लाभ मंडळाला देणे, जे दुसऱ्या शब्दांत, मंडळाचे नाव कलम ४मध्ये स्थानिक प्राधिकारी नावावरून जोडले गेले आहे असे सूचित करते.असा युक्तिवाद आहे की कलम ४ सरकार, स्थानिक प्राधिकारी किंवा मंडळाच्या मालकीच्या मालमत्तेच्या भाडेकरूंनी भेदभाव करते कारण या भाडेकरूंना मुंबईतील इतर सर्व भाडेकरूंना उपलब्ध असलेल्या मुंबई भाडे कायद्याचे लाभ नाकारले जातात.ही सूट कलम ४ द्वारे भाडेकरूंच्या विशिष्ट वर्गांना देण्यात आली आहे आणि हे वर्गीकरण समजण्याजोग्या भिन्नतेवर आधारित आहे जे त्यांना इतर भाडेकरूपेक्षा वेगळे करते आणि या भिन्नतेचा कायद्याने साध्य करण्याच्या उद्देशाशी तर्कशुद्ध संबंध आहे यात शंका नाही. निवासाची समस्या सोडवणे आणि सार्वजनिक निवासाची गरज भागवणे हे सरकारचे काम आहे.हे उद्दिष्ट साध्य करण्याच्या उद्देशाने मंडळाची स्थापना करण्यात आली .भाडे अनावश्यकपणे वाढवण्यासाठी किंवा भाडेकरूंना त्यांच्या संबंधित मालमत्तांमधून काढून टाकण्यासाठी, जसे खाजगी जमीनदार आहेत किंवा असण्याची शक्यता आहे, अशा कोणत्याही नफा कमावण्याच्या हेतूने सरकार किंवा स्थानिक संस्था किंवा मंडळ प्रेरित होईल अशी अपेक्षा केली जाऊ शकत नाही.सबब, सरकारी किंवा स्थानिक प्राधिकारी किंवा मंडळाच्या भाडेकरूंना खाजगी जमीनदारांच्या भाडेकरूप्रमाणे संरक्षणाची गरज नाही आणि ही परिस्थिती विभेदित वस्तू एक ठोस आधार आहे.भाडेकरूंचे दोन वर्ग परिस्थितीच्या बळावर समान पातळीवर ठेवले जात नाहीत आणि त्यामुळे सरकार सबब स्थानिक प्राधिकारी मंडळाचे भाडेकरू कायद्यासमोर समानता नाकारल्याबद्दल सबब कायद्याच्या समान संरक्षणाची तक्रार करू शकत नाहीत.येथे

कोणताही वास्तविक भेदभाव नाही, कारण दोन्ही वर्ग समान स्थितीत नाहीत. त्यामुळे मुंबई भाडे कायद्याचे कलम ४ आणि मुंबई गृहनिर्माण मंडळ कायद्याचे कलम ३-अ यांना अनुच्छेद १४ च्या उल्लंघनाच्या आधारावर असंवैधानिक म्हणून आव्हान दिले जाऊ शकत नाही. आमच्यासमोर दुसरा कोणताही मुद्दा मांडला गेलेला नाही.

आम्ही दोन्ही अर्ज फेटाळतो. याचिकाकर्त्याने अनुच्छेद ३२ अंतर्गत अर्जाच्या खर्चाचा एक संच भरावा.

याचिका खारीज

याचीकातर्फे अभिकर्ते : राजिंदर नारायण

उत्तरवादीतर्फे अभिकर्ते : जी. ह. राजाध्यक्ष

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 आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.