(इंग्रजीत टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

[१९६१]-१-एससीआर-६००

सर्वोच्च न्यायालयाचा अहवाल

रामनाथ आणि अन्य एक

मे. रामनाथ छित्तरमल आणि इतर

(मु. न्या. बी. पी. सिन्हा, न्या. जे. एल.कपूर, न्या. पी. बी. गजेंद्रगडकर, न्या. के. सुब्बा राव आणि न्या. के. एन. वांचू)

निष्कासनासाठी दावा - पुनर्बांधणीसाठी प्रमाणिक आवश्यकता - विक्री आणि अजमेर भाडे नियंत्रण अधिनियम १९५२ (१९५२ चा ३८), कलमे १३ (जी), १५ .

दिल्ली आणि अजमेर भाडे नियंत्रण अधिनियमाच्या चौकटीत अपीलकर्त्याने तीन स्वतंत्र दावे तीन उत्तरवादींविरुद्ध निष्कासनासाठी दाखल केले होते आणि पुनर्बांधणीच्या प्रामाणिक आवश्यकतांसाठी कलम १३ (जी) मधील तरतुदींवर आधारित होते. तडजोडीच्या अटी, ज्या मुख्यत्वे करून अधिनियमाच्या कलम १५ मधील तरतुदींनुसार होत्या, त्या पक्षकारांनी घातल्या आणि दाव्यानमध्ये हुकूमनामे पारित करण्यात आले, ज्या अंतर्गत उत्तरवादींना ठराविक दिवशी जागा रिकामी करायची होती, ज्या अटीचे उत्तरवादींनी पालन करण्यात कसूर केली आणि प्रत्यक्षात नंतरच्या तारखेला दाव्यातील जागेचा ताबा दिला.

इमारत पूर्ण झाल्यानंतर उत्तरवादींनी अधिनियमाच्या कलम १५ अन्वये त्यांना ताबा देण्यासाठी अर्ज दाखल केला. उच्च न्यायालयाने इतर गोष्टींबरोबर असे म्हटले आहे की, अधिनियमाचे कलम १५ कार्यवाहीला लागू नसले .तरी उत्तरवादी हुकूमनाम्याच्या अटी लादू शकतात आणि या कार्यवाहीला वरील अटी अंमलात आणण्यासाठी अंमलबजावणीची कार्यवाही मानले जाऊ शकते. अपीलकर्त्यांनी उच्च न्यायालयाच्या न्यायनिर्णयांना आव्हान दिले आणि असा युक्तिवाद केला की प्रकरणाची वस्तुस्थिती आणि परिस्थिती लक्षात घेता, कलम १३ (१) परंतुक (ड) अंतर्गत दाव्यातील हुकूमनामा असे दर्शविते की, आदेश पारित करण्यात आला होता आणि अधिनियमाच्या कलम १५ च्या अटींनुसार एक हुकूमनामा देण्यात आला आणि पुढे हे महत्वाचे आहे की, उत्तरवादींनी स्वत: अधिनियमाच्या कलम १५ अंतर्गत न्यायालयात अर्ज केला होता. उत्तरवादींनी असे सादर निवेदन केले की, हुकूमनामा अधिनियमाच्या कलम १५ अन्वये नाही कारण हुकूमनामा तडजोडीवर आधारित आहे आणि ताबा देण्याची वेळ कराराचे मूलतत्व नव्हते.

असा निर्णय देण्यात आला की, भाडेकरू-उत्तरवादींनी हुकूमनाम्यात विनिर्दिष्ट केलेल्या तारखांना किंवा त्यापूर्वी घरमालक-अपीलकर्त्याला जागेचा ताबा दिला नाही, म्हणून दिल्ली आणि अजमेर भाडे नियंत्रण अधिनियमाच्या कलम १५ (३) मधील तरतूदी (१९५२ चा ३८) त्यांना उपलब्ध नव्हत्या आणि ते ताबा प्राप्त करण्यासाठी हक्कदार नव्हते.

दिवाणी अपिलीय अधिकारिता : १९६० चे दिवाणी अपील क्रमांक ४०१ ते ४०३.

दिल्ली येथील पंजाब उच्च न्यायालयाच्या (सर्किट बेंच) ची १९५८ ची दिवाणी पुनरिक्षण प्रकरणे १६६-डी, १६७-डी आणि १६८-डी मधील १ मार्च १९६० चा न्यायनिर्णय आणि आदेशा मधून विशेष परवानगीने अपील.

ए. व्ही. विश्वनाथा शास्त्री, एस. एस. चड्ढा आणि आर. एस. नरूला आणि आर . एस. नरुला, अपीलकर्त्याकरिता (सर्व अपीलांमध्ये).

सी.बी.अग्रवाला आणि बी. किशोर, उत्तरवादींन करिता (६० चा दि. अ. क्रमांक ४०१ मध्ये).

सी.बी.अग्रवाला, आर . एम. गुप्ता आणि जी. सी. माथूर, उत्तरवादींनकरिता (६० च्या दि.अ. क्रमांक ४०२ आणि ४०३ मध्ये).

१९६०, सप्टेंबर ८. **न्या. कपूर** द्वारा देण्यात आलेला न्यायालयाचा न्यायनिर्णय.

ही अपीले पंजाब उच्च न्यायालयाच्या तीन दिवाणी पुनरिक्षण क्रमांक १६६-डी, १६७-डी आणि १६८-डी मधील तीन न्यायनिर्णय आणि आदेशांच्या विरोधात निर्देशित केले गेली आहेत, जे अपीलकर्त्यांनी दिल्ली आणि अजमेर भाडे नियंत्रण अधिनियमाच्या (१९५२ चा ३८) कलम ३५ अंतर्गत, यापुढे अधिनियम म्हणून संबोधले आहे, त्यांच्या तीन भाडेकरूंविरूद्ध आणले होते. तिन्ही अपीलांमधील अपीलकर्ते घरमालक आहेत आणि तीन अपीलांमधील उत्तरवादी तीन भिन्न भाडेकरू आहेत.

ही जागा पुनर्बांधणीसाठी प्रामाणिकपणे आवश्यक असल्याचे कारण देत अपीलकर्त्यांनी अधिनियमाच्या कलम १३ (१) मधील परंतुकाच्या खंड (जी) नुसार त्यांच्या तीन भाडेकरूंना निष्कासित करण्यासाठी तीन वेगवेगळे दावे दाखल केले. २७ फेब्रुवारी १९५३ रोजी तिन्ही दाव्यातील पक्षकारांनी खालील अटींवर तडजोड केली.

"आम्ही वादींबरोबर या प्रकरणात तडजोड केली आहे.. दाव्यातील भाड्यापोटी आणि प्रतिवादीविरुद्ध वादीच्या बाजूने दाव्यातील दुकानाच्या संदर्भात निष्कासनाच्या कार्यवाहीसाठी ८२/८/- रुपयांचा हुकूमनामा पारित करण्यात यावा. प्रतिवादी ४-३-५३ पर्यंत दुकान रिकामे करतील आणि वादीला ताबा देतील आणि वादी त्याचा ताबा पुनः (दुसऱ्यांदा) नव्याने बांधकाम केल्यानंतर, ४-३-५३ पासून सहा महिन्यांच्या आत, प्रतिवादींना देईल. हे न्यायालय ठरवेल तसे भाडे आम्ही देऊ".

त्यावर न्यायालयाने खालील आदेश व त्यानंतर हुकूमनामा पारित केले :-

"वादी, प्रतिवादी आणि प्रतिवादींच्या वकिलांच्या कथनानुसार - दाव्यातील भाड्यापोटी ८२/८/- रुपयांसाठी हुकूमनामा वादींनच्या बाजूने प्रतिवादीनच्या विरुद्ध पारित करण्यात यावा. तसेच दाव्यातील दुकानाच्या संदर्भात निष्कासनाच्या कार्यवाही करिता हुकूमनामा वादीच्या बाजूने आणि प्रतिवादी विरुद्ध पारित करण्यात यावा आणि प्रतिवादींनी दाव्यातील दुकानाचा ताबा ४-३-५३ पर्यंत वादीला द्यावा आणि वादीने, नव्याने बांधकाम केल्यानंतर ४-३-५३ पासून सहा महिन्यांच्या आत, प्रतिवादींना द्यावा. जमा केलेल्या पैशांपैकी रु. ८२/८/-

वादीला देण्यात यावेत आणि शिल्लक रक्कम प्रतिवादींना परत करावी. प्रतिवादी हे न्यायालयाने निश्चित केलेले भाडे भरण्यास जबाबदार असतील्. "

हुकूमनाम्यानुसार ४ मार्च १९५३ रोजी अपीलकर्त्यांना ताबा द्यायचा होता, परंतु प्रत्यक्षात तो ७ आणि १५ मार्च, १९५३ दरम्यान तीन प्रतिवादींनी दिला होता. इमारत पूर्ण झाल्यावर तीन प्रतिवादींनी त्यांना ताबा मिळण्यासाठी अधिनियमाच्या कलम १५ अंतर्गत तीन वेगवेगळे अर्ज दाखल केले. हे अर्ज ७ ऑक्टोबर १९५३ रोजी दाखल करण्यात आले होते. उच्च न्यायालयाने असे मानले की, तडजोडीमध्ये दाव्याचा विषय नसलेल्या कोणत्याही बाबीचा समावेश नाही; आणि असे की उत्तरवादी त्यांनी घेतलेल्या कार्यवाहीमध्ये हुकूमनाम्याच्या अटी अंमलात आणू शकतील, म्हणजे अधिनियमाच्या कलम १५ अंतर्गत ; वेळ तडजोडीचे मुलतत्व नव्हते आणि म्हणून हुकूमनाम्याचे आणि परिणामी हुकूमनाम्या मद्धे निर्दिष्ट तारखेनंतर म्हणजे ४ मार्च, १९५३ नंतर प्रतिवादींनी जागेचा ताबा दिला असला तरीही, प्रतिवादींना अंमलबजावणीद्वारे हुकूमनामा लागू करण्याचा आणि ताबा पुर्नप्राप्त करण्यासाठी अर्ज करण्याचा अधिकार होता. कोणत्याही परिस्थितीत ते न्यायालयाच्या अंगभूत अधिकारांतर्गत प्रत्यास्थापणेसाठी अर्ज करू शकतात. त्यामुळे उच्च न्यायालयाचे असे मत होते की, या अधिनियमातील कलम १५ (२) कार्यवाहिला लागू होत नसले तरीही, अशी कार्यवाही कार्यवाहीची अंमलबजावणी म्हणून समजली जाईल. या न्यायनिर्णयाच्या व आदेशाच्या विरोधात अपीलकर्ते विशेष परवानगिने या न्यायालयात अपिलात आले आहेत.

या अधिनियमाच्या कलम १३ अन्वये उतरवादींना परंतुकामद्धे दिलेली कारणे वगळता निष्कासना पासून संरक्षण दिले जाते. अपिलकर्त्यांनी कलम १३, परंतुक (जी) अन्वये निष्कासनासाठी मूळ दावे दाखल केले होते, ते खालीलप्रमाणे आहे :-

कलम १३ :- "इतर कोणत्याही कायद्यात किंवा कोणत्याही करारामध्ये काहीही विरुद्ध असले तरी, कोणत्याही जागेचा ताबा परत मिळवण्यासाठी कोणताही हुकूम किंवा आदेश घरमालकाच्या बाजूने कोणत्याही भाडेकरुविरुद्ध (ज्या भाडेकरूंचा भाडेकरार संपुष्टात आला आहे अशा भाडेकरुसह) कोणत्याही न्यायालयाद्वारे पारित केला जाणार नाही.

परंतु, न्यायालयाचे समाधान झाल्यास या पोटकलमातील कोणतीही गोष्ट अशा ताबा वसूलीसाठी कोणत्याही दाव्याला किंवा अन्य कार्यवाहिला लागू होणार नाही.

(जी) ही जागा घरमालकाला इमारतीच्या पुनर्बांधणी करण्याच्या हेतूनी किंवा कोणत्याही इमारतीद्वारे जागा बदलण्यासाठी किंवा इतर इमारतीच्या उभारणीसाठी प्रामाणिकपणे आवश्यक आहे आणि अशी इमारत किंवा पुनर्बांधणी जागा रिकामी केल्याशिवाय केली जाऊ शकत नाही ; "

अशा प्रकारे, जेव्हा दावे आणले गेले तेव्हा अधिनियमातील तरतुदींचा धावा करण्यात आला. कलम १३ अंतर्गत येणाऱ्या पुनर्बांधणीसाठी घरमालकाला जागा आवश्यक होती, या आधारावर हे हुकूमनामे पारित करण्यात आले होते आणि या हुकूमनाम्यांत कलम १५ च्या आवश्यकतांचाही समावेश होता, ज्यात खालीलप्रमाणे तरतूद आहे :-

" न्यायालयाने कलम १३ च्या उपकलम (१) मधील परंतुकाच्या खंड (एफ) किंवा खंड (जी) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या कारणांवर कोणताही हुकूम किंवा आदेश देताना भाडेकरूकडून याची खात्री करील की त्याला ज्या जागेतून किंवा त्यातील काही भागातून निष्कासित करायच तो भाडेकरू निवडतो की नाही आणि भाडेकरूनी असे निवडले तर, हुकूमनाम्यात किंवा आदेशात निवडण्याची वस्तुस्थिती नोंदवेल आणि त्यामध्ये तो कोणत्या तारखेला किंवा त्यापूर्वी ताबा देईल ते विनिर्दिष्ट करेल, जेणेकरून घरमालकास दुरुस्ती किंवा इमारत किंवा पुनर्बांधणीचे काम सुरू करने, यथास्थिती, शक्य होईल.

(२)भाडेकरूने हुकूमनाम्यात किंवा आदेशात विनिर्दिष्ट केलेल्या तारखेस किंवा त्यापूर्वी ताबा दिल्यास घरमालक, दुरुस्ती किंवा इमारतीचे किंवा पुनर्बांधणीचे काम पूर्ण झाल्यावर भाडेकरूला जागेचा किंवा त्याच्या काही भागावर ताबा देईल.

(३) जर भाडेकरूने हुकूमनाम्यात किंवा आदेशात विनिर्दिष्ट केलेल्या तारखेला किंवा त्यापूर्वी ताबा दिल्यानंतर .घरमालक विनिर्दिष्ट तारखेच्या आत दुरुस्ती किंवा इमारत किंवा पुनर्बांधणीचे काम सुरू करण्यात अपयशी ठरला किंवा वाजवी वेळेत काम पूर्ण करण्यात अपयशी ठरला किंवा पोट कलम (२) नुसार भाडेकरुला जागेचा भोगवटा देण्यास कसूर केली तर न्यायालय, विनिर्दिष्ट केलेल्या तारखेपासून एका वर्षाच्या आत भाडेकरूनी केलेल्या अर्जावर, घरमालकाला भाडेकरूला जागेचा किंवा त्याचा काही भाग, मूळ अटी आणि शर्तीनवर, ताब्यात देण्याचे किंवा अशा भाडेकरुला न्यायालयाने निश्चित केली असेल अशी भरपाई देण्याचे आदेश देईल."

आदेश आणि हुकूमनाम्यामध्ये अशी तडजोड आहे की (१) उत्तरवादी हे त्यांची स्वतःची दुकाने ४ मार्च १९५३ रोजी रिक्त करून आपिलकर्त्याला त्याचा ताबा सुपूर्द करतील ; (२) पुनर्बांधणीनंतर त्यांनी ताबा घेण्याचा पर्याय निवडला आणि अपीलकर्त्यांनी ४ सप्टेंबर १९५३ ला सुपूर्द करण्याचे कबूल केले (३) अशा ताब्यानंतर, न्यायालयाने भाडे निश्चित करावयाचे होते. अपीलकर्त्यांच्या वतीने असा युक्तिवाद करण्यात आला की, उपरोक्त तथ्ये (गोष्टी) अशा परिस्थितीत घेण्यात आल्या होत्या की, दाव्यात हुकूमनामा कलम १३ (१), परंतुक (जी) नुसार पारित करण्यात आला होता, हे असे दर्शविते की , अधिनियमाच्या कलम १५ च्या अटींनुसार आदेश व हुकूमनामा पारित करण्यात आला. हे महत्वाचे आहे की, उत्तरवादींने स्वतः अधिनियमाच्या कलम १५ अन्वये न्यायालयात अर्ज केला.

उत्तरवादींनतर्फे असा युक्तिवाद करण्यात आला की, हुकूमनामा अधिनियमाच्या कलम १५ नुसार नाही, कारण हुकूमनामा तडजोडीवर आधारित होता, ज्यायोगे पक्षकारांनी अपीलकर्त्यांना ताबा सुपूर्द करण्याची तारीख निश्चित केली; .पुनर्बांधणी पूर्ण करण्याची तारीख निश्चित केली आणि त्यांच्या मध्ये पुर्नताबा घेण्याबद्दल उत्तरवादींनकडून कबूल करण्यात आल. असे मांडण्यात आले की, जरी अपीलकर्त्यांना तडजोडी मध्ये ताबा देण्याची वेळ निश्चित करण्यात आली असली तरी ते कराराचे मूलतत्व नव्हते.

आमच्या मते, अपीलकर्त्यांनी उपस्थित केलेले युक्तिवाद साधार आहेत आणि अपीलकर्ते यशस्वी व्हावेत. निष्कासनासाठीचे दावे अधिनियमाच्या चौकटीत आणले गेले आणि ते कलम १३, परंतुक (जी) च्या तरतुदींनवर आधारित होते. कलम १३ मध्ये नमूद दिलेल्या अटींची पूर्तता करण्याचा अपवाद सोडून कोणतेही निष्कासंन शक्य झाले नसते. जे

हुकूमनामे पारित करण्यात आले ते मुख्यत्वेकरून अधिनियमाच्या कलम १५ च्या तरतुदींनुसार पारित करण्यात आले होते आणि अपीलकर्त्यांनी मांडलेल्या युक्तिवादानुसार ते असे हुकूमनामे आहेत ज्या अन्वये उत्तरवादींनी विनिर्दिष्ट दिवशी जागा रिकामी करावी. त्या कलमांतर्गत त्यांना निवड करण्याचा अधिकार होता आणि पुनर्बांधणीनंतर ताबा मिळवण्यासाठी निवड केली होती ; हा ताबा घरमालकांनी भाडेकरूना वाजवी वेळेत द्यायचा होता आणि सहा महिन्यांचा कालावधी पक्षकारांमद्धे संमतीने निश्चित केला होता आणि जर या अगोदर नमूद केलेल्या अटींनुसार उत्तरवादींना ताबा दिला नाही तर, न्यायालय भाडे निश्चित करणार होते आणि तेच संमती हुकूमनाम्याच्या अटीं अंतर्गत केले गेले. ताबा देण्यासाठीचे अर्ज, जे उत्तरवादींनी दाखल केले होते, ते अधिनियमाच्या कलम १५ (३) अंतर्गत होते. हुकूमनाम्यात विनिर्दिष्ट केलेल्या तारखांना किंवा त्यागोदार उत्तरवादींनी अपीलकर्त्यांना ताबा दिला नाही, म्हणून कलम १५ च्या पोट-कलम (३) मध्ये अंतर्भूत असलेल्या तरतूदी त्यांना उपलब्ध नव्हत्या आणि त्यांनी प्रार्थना केल्याप्रमाणे ते ताबा प्राप्त करण्यासाठी हक्कदार नव्हते.

असा युक्तिवाद करण्यात आला की, अपीलकर्त्यांनी जागेचा ताबा, विनिर्दिष्ट तारखेनंतर कोणतीही हरकत न नोंदवता घेतला होता आणि त्यावेळेपर्यन्तचे भाडेही स्वीकारले होते, आणि म्हणून तो बचाव उपस्थित करण्यापासून रोखण्यात आले होते. जर दावा आणला तर त्यात युक्तिवाद मांडला जाऊ शकला असता, असे अपीलकर्त्यांनी खालील न्यायालयात मान्य केले होते. आम्ही जो दृष्टिकोन घेतला तो लक्षात घेता या मुद्द्यावर कोणतेही मत व्यक्त करणे आम्हाला अनावश्यक वाटते.

उत्तरवादींना ताबा देण्याचे आदेश देताना उच्च न्यायालय आमच्या मते चुकले होते. त्यामुळे अपील मंजूर करून उच्च न्यायालयाचे न्यायनिर्णय व आदेश रद्द करण्यात यावेत. अपीलकर्त्यांना त्यांचा या न्यायालयातील खर्च मिळेल. सुनावणीच्या एक संचाचा खर्च.

अपील मंजूर .

x-x-x-x

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 न्याय निर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.

x-x-x-x