

(१९५९) २ एस. सी. आर. ६२०

(इंग्रजी न्यायनिर्णयाचे मराठी भाषांतर )

केंद्रशासित प्रदेश, चंदीगड प्रशासन आणि इतर

वि.

मॅनेजिंग सोसायटी, गोस्वामी, जीडीएसडीसी

१४ फेब्रुवारी १९९६

[कुलदीप सिंग आणि एस. सगीर अहमद, न्या. न्या. ]

पंजाब (डेव्हलपमेंट अँड रेग्युलेशन अधिनियम ), १९५२/चंदीगड लीजहोल्ड (भाडेपट्टा)

जागा व इमारत नियम, १९७३ : नियम १३ सोसायटीला जमिनीचे वाटप-वैधानिक नियमांनुसार भरलेल्या व देय असलेल्या जमिनीच्या भाड्यातील फरकाची मागणी- उच्च न्यायालयाने वार्षिक भाड्यात सुधारणा करता येणार नाही, असे नमूद केले.- अपील केल्यावर कायद्याच्या अनिवार्य तरतुदींचे उल्लंघन करणारा करार केवळ कायद्याच्या चौकटीत वाचता येतो व त्याची मलबजावणी करता येते व इतर कोणत्याही बाबतीत लागू करता येत नाही. समन्यायी एस्टॉपेल लागू करता येत नाही कारण कायद्याच्या विरोधात कोणताही अडथळा असू शकत नाही.

दिवाणी अपिलीय अधिकार क्षेत्र :

दिवाणी अपील क्रमांक. १०४१९ / १९९५

पंजाब व हरयाणा उच्च न्यायालयाच्या सी:डब्ल्यू.पी.क्र.६१४९ / १९९१ मधील दिनांक २२.१०.९१ च्या निर्णय व आदेशावरून.

एस. उजागर, देवेंद्र वर्मा आणि नरेश बक्षी यांनी याचिकाकर्त्यांची बाजू मांडली.

प्रतिवादींसाठी डी.व्ही.सेघल, ए.व्ही.पल्ली आणि सुश्री रेखा पल्ली.

न्यायालयाकडून खालील आदेश देण्यात आला :

चंदीगड प्रशासनाने १०.५ एकर जमीन मॅनेजिंग सोसायटी, गोस्वामी गणेश दत्त सनातन धर्म महाविद्यालय, चंदीगड {सोसायटी} या अपिलात प्रतिवादी (उत्तरवादी) यांना, २१ जून १९७५ च्या पत्राद्वारे दिली. हंडीगड प्रशासन, याच्या इस्टेट अधिकारी याने मार्च १५, १९९१ रोजी सोसायटीने आधीच भरलेले जमिनीचे भाडे आणि वैधानिक नियमांनुसार देय लागू असलेली भाडे तफावत रु. १,७४,९९०, सोसायटीला भरण्याचे आदेश दिले. सोसायटीने पंजाब आणि हरयाणा उच्च न्यायालयात रिट याचिकेद्वारे या नोटीसला आव्हान दिले. टीएलआय उच्च न्यायालयाने रिट याचिका मंजूर केली आणि डिमांड (मागणी) नोटीस रद्द केली. चंदीगड प्रशासनाचे हे अपील उच्च न्यायालयाच्या २२ ऑक्टोबर १९९१ च्या निर्णयाविरोधात आहे.

सोसायटीला ९९ वर्षांसाठी १० रुपये प्रति चौरस यार्ड या दराने सह जमिनीचे भाडे १०० रुपये प्रति चौरस यार्ड एकर प्रतिवर्ष या दराने, अशा प्रकारे जमीन भाड्याने देण्यात आली होती. सोसायटीला वाटप हे पंजाब राजधानी (विकास व नियमन) अधिनियम, १९५२ (अधिनियम) आणि त्याअंतर्गत तयार करण्यात आलेले नियम या तरतुदींच्या अधीन होते. चंदीगड लीज-होल्ड साइट्स आणि या कायदांतर्गत तयार करण्यात आलेले इमारत नियम, १९७३ (नियम) २० ऑगस्ट १९७३ पासून लागू करण्यात आले. सदरचे नियम १३ खालीलप्रमाणे आहेत -

13. भाडे न भरल्याने होणारे भाडे आणि परिणाम - प्रिमियम व्यतिरिक्त, जागा किंवा इमारतीच्या संदर्भात, भाडेकरू खालीलप्रमाणे भाडे देईल :

(i) वार्षिक भाडे पहिल्या 33 वर्षांसाठी प्रीमियमच्या 2-1/2% असेल. चंदीगड प्रशासनाकडून

पुढील ३३ वर्षांसाठी प्रीमियमच्या ३-३/४% पर्यंत आणि उर्वरित कालावधीसाठी ५% पर्यंत भाडेपट्ट्याच्या प्रीमियम ची रक्कम वाढविली जाऊ शकते.

(२) इस्टेट ऑफिसरकडून कोणतीही मागणी न करता दरवर्षी देय तारखेला भाडे देय असेल. परंतु इस्टेट अधिकारी चांगल्या आणि पुरेशा कारणास्तव भाडे भरण्याची मुदत सहा महिन्यांपर्यंत वाढवू शकतो. देय तारखेपासून प्रत्यक्ष देयकाच्या तारखेपर्यंत वार्षिक 6% व्याज त्यावर देय असेल.

(iii) निर्धारित तारखेपर्यंत भाडे न भरल्यास, भाडेकरू देय रकमेच्या 100% पेक्षा जास्त दंड भरण्यास जबाबदार असेल. पंजाब राजधानी (विकास आणि नियमन) अधिनियम, 1952, एफ च्या कलम 8 मध्ये विहित केलेल्या पद्धतीने आणि 1973 च्या अधिनियम क्रमांक 17 द्वारे सुधारित". नियमाने ते लागू केले जाईल आणि वसूल केले जाईल .

वरील नियम १३ वरून हे स्पष्ट होते की अधिनियम आणि नियमानुसार भाडेकरूला प्रीमियम व्यतिरिक्त पहिल्या 33 वर्षांसाठी प्रीमियमच्या 2-1/2% दराने वार्षिक भाडे भरावे लागते. सोसायटीच्या बाबतीत एकरी १०० रुपये दराने प्रीमियम निश्चित करणे उघडपणे नियमांचे उल्लंघन करणारे आहे. चंदीगड प्रशासनाला नियमानुसार वार्षिक भाडे त्यापेक्षा कमी दराने निश्चित करण्याचा अधिकार नाही. चंदीगड प्रशासनाकडून सांगण्यात आले आहे की, डॉ. एम. एल. सयानी चंदीगड मान्यताप्राप्त शाळा व्यवस्थापनाचे अध्यक्ष यांनी राज्यसभेच्या समितीसमोर दाखल केलेल्या तक्रारीवर अभिप्राय तयार करताना सोसायटी व अन्य काही शैक्षणिक संस्थांना देण्यात आलेल्या जागेसंदर्भात वार्षिक भाडे निश्चिती करताना नियम १३ चे उल्लंघन झाल्याचे प्रशासनाच्या निदर्शनास आले. सन १९७५ मध्ये झालेली चूक १९९१ मध्ये सुधारण्याचा प्रयत्न करण्यात आला. सोसायटने या कारवाईला उच्च न्यायालयात आव्हान दिले कारण कायदा आणि नियमानुसार पुनर्विलोकनाचा अधिकार नाही आणि म्हणूनच चंदीगड प्रशासन १६ वर्षांचा कालावधी लोटल्यावर आपल्या आदेशाचे पुनरावलोकन करू शकत नाही.

चंदीगड प्रशासनाने असा युक्तिवाद केला होता. विशेषतः सोसायटीने दिलेल्या जागेवर प्रचंड खर्च करून इमारती वगैरे बांधल्या असताना सोसायटी विरुद्ध हानीकारक आदेश देण्यापासून रोखण्यात आले उच्च न्यायालयाने समन्यायी स्थगितीच्या प्रश्नाकडे लक्ष दिले नाही आणि या कायद्यांतर्गत पुनर्विलोकनाचा कोणताही अधिकार नसताना आणि चंदीगड प्रशासन २१ जून १९७५ च्या वाटप पत्रात निश्चित केलेल्या वार्षिक भाड्यात सुधारणा करू शकले नसते या संक्षिप्त कारणास्तव, रिट याचिका मंजूर केली.

नियमांच्या अनिवार्य तरतुदींच्या आधारे मागणी आणि नोटीस रद्द करण्यात उच्च न्यायालयाने उघड चूक केली, असे आमचे मत आहे. या प्रकरणातील वस्तुस्थिती आणि परिस्थितीचा आढावा घेण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही. चंदीगड प्रशासनाने हे वाटप रद्द केले नाही. केवळ उघड चूक सुधारली जे पुरेसे नाही. इस्टेट ऑफिसर किंवा अन्य कोणत्याही प्राधिकार्याने आपले मनाप्रमाणे नियम १३ अन्वये दिलेल्या दरापेक्षा कमी दराने वार्षिक भाडे निश्चित करण्याचा जाणीवपूर्वक आदेश दिल्याचे रेकॉर्डवर काहीही नाही. आम्ही कायद्यातील अनिवार्य तरतुदीशिथिल करण्यास परवानगी देणाऱ्या अधिनियमांतर्गत किंवा नियमांनुसार कोणतेही अधिकार दाखविलेले नाहीत. कायद्यातील बंधनकारक तरतुदींचे उल्लंघन करणारा करार केवळ कायद्यानेच अंमलात आणता येतो आणि इतर कोणत्याही मार्गाने नव्हे. समन्यायी एस्टॉपलचा प्रश्न या प्रकरणात उद्भवत नाही कारण एस्टॉपल कायदा होऊ शकत नाही.

त्यामुळे उच्च न्यायालयाचा आक्षेपार्ह निर्णय रद्द बातल ठरवत आम्ही अपील मंजूर करतो. सोसायटीने उच्च न्यायालय दाखल केलेली रिट याचिका फेटाळली जाईल. खर्च नाही.

अपील मंजूर .

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ तिच्या

मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहिल 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.

X-X-X-X