करुणा राम मेध आणि इतर.

विरुद्ध

कामाख्या प्रसाद बरुआ आणि इतर.

एप्रिल २, १९९७

(मा. जस्टिस के. रामास्वामी आणि डी. पी. वाधवा)

आसाम बिगरकृषी नागरी क्षेत्र भाडेकरू अधिनियम, १९५५ :

कलम ३(ड) — कायमस्वरूपी बांधकाम — म्हणजे काय - कलम ३(ड) मध्ये कलमात परिभाषित केल्याप्रमाणे अर्थ लावणे गरजेचे आहे - कलम ५ मध्ये दिलेल्या कारणाच्या संरक्षणासाठी कायमस्वरूपी बांधकाम काय असेल हा एक वस्तुस्थितीचा प्रश्न आहे - बांधकामाच्या स्वरूपाचा प्रश्न - सुप्रीम कोर्ट समोरच्या अपिलात पहिल्यांदा उपस्थित करण्यात आलेला प्रश्न आहे.

व्यंकटलाल जी. पिट्टी आणि इतर वि. ब्राईट ब्रदर्स (प्रा.) लिमिटेड, [१९८७] ३ एससीआर ५९३ आणि करनल सिंग सोबती आणि इतर वि. श्री प्रताप चंद आणि इतर [१९६४] ४ एससीआर ६४७, लागू नाही.

कलम ५(१)(अ) - भाडेकरू - बेदखल करण्यापासून संरक्षण - त्याकरिता असलेल्या आवश्यक अटी - अपीलकर्ता व प्रतिवादी यांच्यातील भाडेकरार - भाडेकरारापासून ५ वर्षांत प्रतिवादीने सदर जमिनीवर घर बांधले - घर आगीत जळून खाक झाले - त्यानंतर प्रतिवादीने पुन्हा घर बांधले - अपीलकर्त्याने प्रतिवादीला नोटीस देऊन जमीन रिकामी करण्यास सांगितले - ट्रायल कोर्टाने खटला मंजूर केला - अपीलीय कोर्टाने सदर निकाल कायम केला - दुसऱ्या अपीलात उच्च न्यायालयाने हुकूमनामा उलटवला आणि खटला फेटाळला - म्हणून या कोर्टासमोर अपील केले - या न्यायालयाच्या निकालाप्रमाणे उच्च न्यायालयाचे, कलम ५ अन्वये उपलब्ध असलेल्या संरक्षणास अपघाताने कायमस्वरूपी बांधकाम नष्ट झाल्यास भाडेकरू अपात्र नाही, या मतास कोणत्याही कायद्याची बाधा नाही.

रेफिकेनेसा विरुद्ध लाल भदूर छेत्री (मृत) - त्यांच्या वारसांद्वारा आणि इतर [१९६४] ६ एस सी आर ८७६ आणि बिश्वम्भर रॉय (मृत) - त्यांच्या वारसांद्वारा विरुद्ध गिरींद्र कुमार पॉल (मृत) वारसांद्वारा ए आय आर (१९६६) एससी १९०८ आणि धनंजय सिंग विरुद्ध उषा रंजन भद्रा आणि इतर (१९७०) आयएलआर खंड २२. आधार घेतला.

बिरेश्वर बने विरुद्ध सुधीर राजन बोस, ए.एल.आर.(१९७३) ए अँड एन १५ मंजूर झाले.

कॅनरा बँक विरुद्ध कॅनरा सेल्स कॉर्पोरेशन आणि इतर [१९८७] २ एससीसी ६६६; शिरोमनी आणि इतर वि. हेम कुमार आणि इतर [१९६८] ३ एससीआर ६३९, आणि

प्रमिला राणी नाग वि. मुहम्मद मीर हुसेन आणि इतर, सी.ए. क्र. १२०९/७४ सर्वोच्च न्यायालयाने १७.१.१९९५ रोजी दिलेला निर्णय अलागू होता.

दिवाणी अपील अधिकार क्षेत्र : १९८६ चे दिवाणी अपील क्रमांक २८२५.

१९७६ च्या एस.ए.क्रमांक ५८ मधील आसाम उच्च न्यायालयाच्या २४.८.८२ च्या निर्णय व आदेशावरून.

प्रवीर चौधरी यांनी याचिकाकर्त्याची बाजू मांडली.

प्रतिवादींसाठी एस. ए. सय्यद आणि एस. के. नंदी.

न्यायालयाचा खालील आदेश देण्यात आला

प्रतिस्थापनेस परवानगी.

विशेष परवानगीने हे अपील आसाम उच्च न्यायालयाच्या पूर्णपीठाने २४.०८.१९८२ रोजी १९७६ च्या एस. ए. क्रमांक ५८ मध्ये दिलेल्या निकालातून आले आहे.

मान्य कथने अशी आहेत की प्रतिवादीने ५ जानेवारी १९५३ रोजी ३०/- रुपये वार्षिक भाडेपट्टा भरून सात वर्षांच्या कालावधीसाठी अपीलकर्त्यांच्या पूर्वहक्कदारांकडून जमीन भाडेपट्ट्याचा करार केला होता. भाडेपट्ट्याच्या तारखेपासून पाच वर्षांत प्रतिवादीने तेथे घर बांधले. ४ एप्रिल १९५८ रोजी हे घर आगीत जळून खाक झाले आणि त्यानंतर प्रतिवादीने घराची पुनर्बांधणी केली. अर्जदाराने १२ डिसेंबर १९५९ रोजी नोटीस बजावून प्रतिवादीला १

जानेवारी १९६० रोजी जागा रिकामी करून ताबा देण्यास सांगितले. प्रतिवादीला मालमत्तेतून बाहेर काढण्यासाठी अपीलकर्त्याने दाखल केलेल्या खटल्यात उपस्थित केलेल्या कथनांना प्रतिवादीने विरोध केला आहे. कनिष्ठ न्यायालयाने हा खटला हुकूमनामा करून निकाली काढला. अपीलात अतिरिक्त जिल्हा न्यायाधीशांनी याला दुजोरा दिला. दुसऱ्या अपिलात उच्च न्यायालयाच्या पूर्णपीठाने कनिष्ठ न्यायालयाचा आदेश बदलून खटला फेटाळून लावला. त्यामुळे विशेष मागणीद्वारे हे अपील करण्यात आले आहे.

याचिकाकर्त्यांचे विद्वान वकील श्री. प्रबीर चौधरी यांनी आपल्या कठोर तयारीने असा युक्तिवाद केला आहे की, प्रतिवादीने अपीलकर्त्याच्या पूर्वाधिकाऱ्यांच्या परवानगीने बांधकाम केले आहे या निष्कर्षापर्यंत पोहोचण्यात उच्च न्यायालयाची चूक झाली आहे. प्रतिवादीने त्यासंदर्भात कोणतीही संमती दिलेली नाही. जोपर्यंत भाडेकरारात जमिनीच्या प्रतिवादीच्या नसलेल्या जागेवर घर बांधण्यासाठी कोणतीही अट नसते, तोपर्यंत प्रतिवादी कायद्याच्या कलम ५ च्या संरक्षणास पात्र नाही. परिणामी, आसाम बिगर कृषी नागरी क्षेत्र भाडेकरू कायदा, १९५५ च्या कलम ११ अन्वये (थोडक्यात 'कायदा') त्याला बेदखल केले जाऊ शकते. भाडेपट्टा रद्द करण्याची नोटीस कायद्याने वैध आहे.

त्यामुळे कायद्याच्या कोणत्या त्रुटीमुळे उच्च न्यायालयाच्या पूर्णपीठाचे मत चुकीचे ठरते, असा प्रश्न उपस्थित होत आहे. उच्च न्यायालयाने या प्रकरणाचा सविस्तर विचार केल्यानंतर असे म्हटले आहे की:

येथे २१.१.६० रोजी खटला दाखल करण्यात आला, तर प्रतिवादीला १२.१२.५९ रोजी नोटीस प्राप्त झाली. त्यामुळे ही नोटीस कायद्याला धरून नाही आणि कायद्याच्या कलम ११ अन्वये तरतूद केल्याप्रमाणे एक महिन्याची मुदत न देता बरखास्तीची नोटीस वैध नाही.

पुढे असे मानले गेले की "घर पाच वर्षांच्या आत बांधले गेले. भाडेपट्ट्यानंतर पाच वर्षांच्या आत बांधलेली एक आणि आधीची वास्तू आगीत जळून खाक झाल्यानंतर बांधण्यात आलेली दुसरी दोन्ही बांधकामे कायमस्वरूपी स्वरूपाची असल्याचे न्यायालयाने स्पष्ट केले आहे".

प्रतिवादीला एक महिन्याची नोटीस बजावण्यात आली नसल्याने बेदखल करण्याची नोटीस कायद्याने चुकीची आहे. त्या आधारे न्यायालयाने प्रतिवादी कायद्याच्या कलम ५ च्या संरक्षणास पात्र आहे की नाही याचा निर्णय घेतला. सविस्तर विचार केल्यानंतर पूर्णपीठाने असे म्हटले आहे :

"भाडेकरूला करारानुसार बांधकाम करण्याचा अधिकार नसला तरी प्रत्यक्षात घरमालकाच्या माहितीने व संमतीने निवासी किंवा व्यावसायिक हेतूने भाड्याच्या जमिनीवर कायमस्वरूपी वास्तू बांधली असेल, तर भाडे न भरल्याच्या कारणाशिवाय घरमालकाला भाडेकरूला घराबाहेर काढता येणार नाही."

पान २२ वर पुढे असे म्हटले आहे की,

"सध्याच्या भाडेपट्टयाच्या पाच वर्षांच्या आत बांधकाम होत नाही, तोपर्यंत अशा भाडेकरूला कायद्याच्या कलम ५ (१) (अ) अन्वये संरक्षण मिळत नाही, असा घरमालकाच्या वतीने मांडण्यात आलेला युक्तिवाद योग्य नाही."

"सद्यस्थितीत पाच वर्षांच्या कालावधीत बांधण्यात आलेली कायमस्वरूपी वास्तू आणि त्याद्वारे कायद्याच्या कलम ५ (१) (अ) अन्वये प्राप्त झाले असलेले संरक्षण, ही कायमस्वरूपी वास्तू आगीत जळून खाक झाली म्हणून रद्द झाले, असे म्हणता येणार नाही. कायमस्वरुपी वास्तू जळून खाक होण्याची घटना भाडेकरूच्या नियंत्रणात नव्हती, ती भाडेकरूच्या वतीने कोणतेही उल्लंघन न करता अपघाती होती. ही अशी घटना होती ज्याचा यथोचित अंदाज बांधता येत नव्हता. देवाच्या कृतीमुळे किंवा मोठ्या घटनेमुळे किंवा एखाद्या व्यक्तीच्या नियंत्रणाबाहेरील कोणत्याही घटनेमुळे होणारे नुकसान, असे नुकसान त्याच्यावर पडेल असे म्हणता येणार नाही."

त्या आधारे पूर्णपीठाने परिच्छेद १० मध्ये असा निष्कर्ष काढला –

"भाडेकरूच्या नियंत्रणाबाहेर किंवा देवाच्या कोणत्याही कृतीने, अपघाताने कायमस्वरूपी वास्तू बांधलेली उद्धस्त झाल्यास कलम ५ च्या तरतुदीनुसार भाडेकरूला मिळणारे संरक्षण संपुष्टात येत नाही, असे आमचे ठाम मत आहे. भाडेकरूने निवास व व्यवसायाच्या उद्देशाने भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जमिनीवर पाच वर्षांच्या आत बांधकाम केले आणि भाडेकरूच्या नियंत्रणाबाहेरील एखाद्या घटनेने बांधकाम उद्धस्त झाल्यास भाडेकरू त्याच्या व्यवसायाच्या व वास्तव्याच्या उद्देशाने भाडेकरारामध्ये कायम राहिल्यास त्या संरक्षणापासून भाडेकरू वंचित राहणार नाही:"

त्या निष्कर्षावर अपीलीय न्यायालयाने शिक्कामोर्तब केलेला कनिष्ठ न्यायालयाचा आदेश बदलण्यात आला.

प्रबीर चौधरी यांनी सांगितल्याप्रमाणे भाडेकरूने कायद्याच्या कलम ५ (१) (अ) अन्वये तीन आवश्यक तथ्ये सिद्ध करणे आवश्यक आहे, हे खरे आहे. त्यात असे म्हटले आहे –

"५(१)(अ) "हा कायदा लागू होण्यापूर्वी किंवा नंतर घरमालक आणि त्याचा भाडेकरू यांच्यात झालेल्या कराराच्या अटींनुसार, भाडेकरूस बांधकाम करण्याचा अधिकार आहे अशा अटींच्या अनुषंगाने अशा कराराच्या तारखेपासून पाच वर्षांच्या कालावधीत प्रत्यक्ष निवासी किंवा व्यावसायिक कारणांसाठी भाड्याच्या जमिनीवर कायमस्वरूपी वास्तू बांधकाम केले असेल, किंवा भाडेकरूस बांधकामचा अधिकार नसताना, घरमालकाच्या माहितीने व संमतीने वरील पैकी कोणत्याही कारणासाठी भाडेकरूच्या जमिनीवर अशी कोणतीही वास्तू बांधली असेल तर, भाडेकरूला भाडे न भरल्याच्या कारणाशिवाय घरमालकास भाड्याच्या जागेतुन बाहेर काढता येणार नाही."

कलम ५ (१) (अ) च्या तरतुदी लागू होण्यासाठी खालील अटीची पूर्तता करणे आवश्यक आहे.

"(१) भाडेकराराच्या अटींनुसार भाडेकरूला भाड्याच्या जागेवर कायमस्वरूपी वास्तू बांधण्याचा अधिकार आहे.

(२) त्या स्वातंत्र्याला अनुसरून त्यांनी प्रत्यक्षात इमारत बांधली होती.

(३) भाड्याच्या जमिनीवर भाडेकराराच्या तारखेपासून पाच वर्षांच्या आत ती बांधलेली असणे आवश्यक आहे.

(४) ती कायमस्वरूपी वास्तू निवासी किंवा व्यावसायिक हेतूने बांधलेली असली पाहिजे.

(५) हे बांधकाम जमीनमालकाच्या माहितीने आणि संमतीने करण्यात आले असले पाहिजे."

वरील अटींची पूर्तता केल्यास भाडे न भरल्याच्या कारणाशिवाय घरमालकास भाडेकरूला भाड्याच्या जागेतून बाहेर काढता येणार नाही. हे मत या न्यायालयाने रेफिकेनेसा विरुद्ध लाल भदूर छेत्री (मृत) - त्यांच्या वारसांद्वारा आणि इतर [१९६४] ६ एस सी आर ८७६ आणि बिश्वम्भर रॉय (मृत) - त्यांच्या वारसांद्वारा विरुद्ध गिरींद्र कुमार पॉल (मृत) वारसांद्वारा ए आय आर (१९६६) एससी १९०८ आणि धनंजय सिंग विरुद्ध उषा रंजन भद्रा आणि इतर (१९७०) आयएलआर खंड २२ यामध्ये मांडले आहे.

धनंजय सिंह विरुद्ध उषा राजन भद्रा आणि इतर, (१९७०) आयएलआर खंड २२ येथे ८२ यात या न्यायालयाचा असाच अर्थ होता. या मताचा पुनरुच्चार या न्यायालयाने वर उल्लेखित विश्वंजबार रॉय यांच्या खटल्यात केला आहे.

कायद्याच्या प्रश्नाचा विचार करून बी. बॅनर्जी विरुद्ध सुधीर राजन बोस, ए. एल. आर. (१९७३), ए अँड एन १५ या खटल्यात भाडेकरूने भाडेपट्ट्याच्या तारखेपासून पाच वर्षांच्या आत भाडेतत्त्वावर घेतलेल्या जागेवर कायमस्वरूपी वास्तू बांधली, असे त्या न्यायालयाने दिलेल्या निकालात म्हटले आहे याचेच उच्च न्यायालयाने पूर्वीच्या पूर्णपीठाचे अनुसरण केल्याचे दिसून येते. त्याला भाडेकरूंच्या संरक्षणाचा अधिकार आहे. त्यानंतर ही

इमारत आगीत जळून खाक झाली हि वस्तुस्थिती आहे व त्यामुळे भाडेकरूला मिळालेले भाडेकरू हक्क नष्ट होत नाहीत आणि त्यामुळे भाडेकरू सदर जागेतून बाहेर पडण्यास जबाबदार नाही. त्यामुळे त्याला कायद्याच्या कलम ५ (१) (अ) च्या संरक्षणाचा अधिकार आहे.

प्रबीर चौधरी यांनी वेंकटलाल जी. पिट्टी आणि इतर विरुद्ध ब्राईट ब्रदर्स (प्रा) लि.(१९८७) ३ एससीआर ५९३ मध्ये ६०१ वर दिलेला निर्णय दाखवला ज्यामध्ये कलकत्ता उच्च न्यायालयाच्या काही निर्णयांमध्ये नमूद केल्याप्रमाणे कायद्याच्या कलम ३ (ड) मध्ये परिभाषित केलेल्या स्थायी संरचनेबद्दल, या प्रकरणाच्या निर्णयासाठी उपयोग्य नाही. या कायद्याच्या कलम ३ (ड) मध्ये 'कायमस्वरूपी रचना' याची व्याख्या करण्यात आली आहे, हे खरे आहे. कायमस्वरूपी रचनेचा अर्थ कलम ३ (ड) मध्ये परिभाषित केल्याप्रमाणे असला पाहिजे.

कायमस्वरूपी वास्तू भाडेपट्ट्याच्या करारात नमूद केलेल्या परवानगीनुसार बांधली जात असल्याने घरमालकाच्या आवश्यक संमतीने भाडेकरूने घरमालकाच्या माहितीप्रमाणे ती बांधली. कायद्याच्या कलम ५ च्या संरक्षणाच्या हेतूने कायमस्वरूपी रचना कोणती असवी, हा वस्तुस्थितीचा प्रश्न आहे. वास्तूचे स्वरूप, म्हणजेच कायद्याच्या कलम ३ (ड) च्या अर्थांतर्गत ती कायमस्वरूपी आहे का, हा प्रश्न उच्च न्यायालयासमोर मांडण्यात आला नाही. त्यामुळे आग लागण्यापूर्वी प्रतिवादीने केलेल्या बांधकामाचे स्वरूप ठरवण्याच्या प्रश्नात आता या अपिलात प्रथमच जाऊ शकत नाही. अशा परिस्थितीत वरील निर्णयामुळे अपीलकर्त्याला फारशी मदत होत नाही-

त्यांनी पुढे असेही म्हंटले कि, घरमालकाने बांधकामास परवानगी दिली हे भाडेकरूने सिद्ध करावे. भाडेकरारातील कागदपत्रांच्या अनुषंगाने तशी कोणतीही परवानगी लेखी स्वरूपात देण्यात आली नव्हती; त्यामुळे ते कायद्याने वैध नाही. त्यामुळे त्यांनी कायमस्वरूपी वास्तू बांधली आहे, असा निष्कर्ष उच्च न्यायालयाने काढणे योग्य नव्हते. त्यामुळे या संदर्भात कोणतीही विनंती किंवा पुरावा नसताना घरमालकाला संमतीच्या आधारावर बेदखल करण्याच्या वैधानिक अधिकारापासून वंचित ठेवता येणार नाही. आम्हाला या युक्तीवादात कोणतेही तथ्य दिसत नाही. घरमालकाच्या माहितीप्रमाणे त्यांनी पाच वर्षांच्या आत घर बांधले होते आणि त्यास आक्षेपही घेतलेला नसल्याने ते मान्य झाले आहे.

उच्च न्यायालयात अपीलकर्त्याने हा प्रश्न उपस्थित केला नाही हे दुर्दैवी आहे आणि आम्हाला कथनांमध्येही तो मुद्दा आढळत नाही. करमसिंग सोबती आणि इतर विरुद्ध श्री प्रतापचंद व इतर, [१९६४] ४ एससीआर ६४७ येथे ६४९ या न्यायालयाने केवळ या प्रश्नाचा विचार केला की भाडेकरूने केलेले बांधकाम भूखंडाच्या वैधतेच्या संदर्भात कायमस्वरूपी वास्तू मानले जावे का? हे घर नेमके केव्हा बांधले गेले हे दाखवण्यासाठी त्याच्याकडे पुरावा नसल्याचे निष्पन्न झाले. दुसऱ्या शब्दांत सांगायचे झाले तर, त्यातील गुणवत्तेवरील निकष बांधकाम ज्या कालावधीत केले गेले त्या कालावधीच्या संदर्भात आहे आणि या न्यायालयाला असे आढळले नाही की ती कायमस्वरूपी रचना नव्हती. त्यातील निर्णयाची अपीलकर्त्याला फारशी मदत होत नाही.

कॅनरा बँक विरुद्ध कॅनरा सेल्स कोरेशन आणि इतर, [१९८७] २ एससीसी ६६६ या खटल्यात प्रश्न असा होता की ज्या ग्राहक-खातेदाराला खात्याचे मासिक पासशीट कळविले जाते, तो खात्याच्या हिशोबासाठी दावा दाखल करण्याच्या अधिकारापासून वंचित राहतो का? नियमित परिस्थितीत खात्याच्या पासशीट कळविल्या जात असल्याने आणि त्यांनी ती मान्य केल्याने हा खटला दाखल करता येणार नाही, असा युक्तिवाद करण्यात आला. या संदर्भात या न्यायालयाने असे म्हटले होते की, जोपर्यंत त्याला निपटाऱ्याचा अधिकार आहे, तोपर्यंत संमतीचा प्रश्नच उद्भवत नाही. या गुणवत्तेवरील निकषांचाही अपीलकर्त्याला काहीच उपयोग होत नाही. शिरोमनी आणि इतर वी. हेम कुमार आणि इतर [१९६८] ३ एससीआर ६३९ येथे ६४४, यात प्रश्न बनारस स्कूल ऑफ हिंदू लॉच्या मिताक्षरा कायद्यानुसार पत्नीस मुलांप्रमाणेच मालमत्तेत समान वाटा आहे का, हा होता. एक्झिबिट डी -4 द्वारे सिद्ध झाल्याप्रमाणे मुलांमध्ये पूर्वी वाटणी जी झाली होती त्यावर त्यांच्या आईने स्वाक्षरी केली होती. आईने दाखल केलेल्या खटल्यात असे कथन करण्यात आले होते की, तिने मालमत्तेचे विभाजन मान्य केले होते आणि त्यामुळे तिने जेव्हा दावा केला त्यात तिचा वाटा अपात्र घोषित करण्यात आला. या संदर्भात, संमतीचे कथन विशेषतः मांडले गेले पाहिजे आणि सिद्ध केले गेले पाहिजे, असे मत व्यक्त करण्यात आले. या खटल्यात तसे करण्यात आले नाही. अपीलकर्त्याने घराच्या बांधकामाबाबत वाद उपस्थित केला नाही आणि प्रतिवादीला भाड्याने दिलेल्या जमिनीत कायमस्वरूपी वास्तू बांधण्यास त्याच्या पूर्वसुरी मालकाने संमती दिली आहे असे त्याचे कथन नाही या कारणास्तव त्याचा गुणवत्तेवरील निकष सध्याच्या खटल्यात लागू होत नाही.

प्रमिला राणी नाग विरुद्ध मोहम्मद मीर हुसेन आणि इतर, सी.ए.एमपी/१२०९/७४ ने १७.१९९५ रोजी दिलेल्या निर्णयाच्या या खटल्यातील या न्यायालयाच्या अघोषित निकालाचाही त्यांनी आधार घेतला आहे, जे बांधकामाच्या स्वरूपावर आहे. त्याचाही या प्रकरणाशी काहीही संबंध नाही.

त्यामुळे उच्च न्यायालयाने घेतलेले मत कायद्याच्या कोणत्याही त्रुटीमुळे बिघडलेले नाही त्यामुळे त्यात ढवळाढवळ करण्याची गरज नाही, असे आमचे मत आहे. अपीलकर्त्याला ठेवीदाखल जमा केलेली रक्कम घेण्याचा अधिकार आहे.

त्यानुसार अपील फेटाळले जात आहे. खर्च नाही.

अपील फेटाळले.

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.

x-x-x-x