-----

23 फेब्रुवारी

चंद्रसिंग मणिभाई आणि इतर

वि.

सुर्जित लाल लधामल छाबडा आणि इतर.

[पतंजली शास्त्री, मेहर चंद महाजन आणि मुखर्जी न्यायमूर्ती]

मुंबई भाडे, हॉटेल आणि निवासगृह दर नियंत्रण कायदा (1947 चा 57), कलम 12, 50-कायदा लागू झाल्यावर प्रलंबित असलेल्या अपीलांसाठी कायद्याचा वापर-कायद्याचा पूर्वलक्षी प्रभाव, कलम 12 आणि 50 ची रचना.

मुंबई भाडे, हॉटेल आणि निवास गृह दर नियंत्रण कायदा, 1947 चा 57 कायदा , जो दि. 13 फेब्रुवारी 1948 रोजी अंमलात आला आहे , तो कायदा अंमलात आला तेव्हा प्रलंबित असलेल्या आपिलांसाठी लागू होत नाही. त्याचा पूर्वलक्षी प्रभाव कलम 50 मध्ये नमूद केलेल्या प्रकरणांपुरताच मर्यादित आहे, म्हणजे त्या कलमांतर्गत अधिकारक्षेत्र असलेली न्यायालयये यांना वर्ग केलेले दावे व प्रकरणे .

उक्त कायद्याचे कलम 12 चा प्रभाव संभाव्य पद्धतीने आहे व पूर्वलक्षी प्रभावाने नाही. उपकलम (2) हे हा कायदा लागू झाल्यानंतर दाखल केल्या जाऊ शकणाऱ्या दाव्यां संबंधित आहे आणि उपकलम (3) हे अशाच दाव्यांना लागू होते.

नीलकंठ वि. रसिकलाल (ए.आय.आर. 1949 मुंबई 210) स्वीकृत.

दिवाणी अपील अधिकारक्षेत्र : अपील (दिवाणी अपील क्र. 1950 चे 57) 4 ऑक्टोबर 1947 रोजी अहमदाबाद येथील सह दिवाणी न्यायाधीशाच्या 1945 च्या दावा क्रमांक 174 मधील न्यायनिर्णयाला उलटवणाऱ्या 1947 च्या अपील क्रमांक 365 मधील मुंबई येथील उच्च न्यायालयाच्या दिनांक 1 एप्रिल 1948 रोजी दिलेल्या न्यायनिर्णय आणि हुकुमनाम्या विरुद्ध अपील.

अपीलकर्त्यांसाठी बी. सोमाया (जिंद्रा लाल त्यांच्यासोबत).

उत्तरवादींसाठी सी. के.दफ्तरी (श्री नारायण अँडले त्यांच्यासोबत).

1951. 23 फेब्रुवारी. न्यायालयाचा न्यायनिर्णय पारीत द्वारे

महाजन न्यायमूर्ती - अपीलकर्ते हे अहमदाबाद येथील "भारत भुवन थिएटर" म्हणून ओळखल्या जाणाऱ्या एका मिळकतीचे मालक आहेत. प्रतिवादी हे सदर थिएटरचे भाडेकरू आहेत. भाडेपट्याची मुदत 2 डिसेंबर 1945 या तारखेला संपणार होती, जोपर्यंत भाडेकरूंनी घरमालक यांना आणखी दोन वर्षांच्या कालावधीसाठी भाडेपट्याचे नूतनीकरण करण्याच्या त्यांच्या पर्यायाचा वापर करण्याच्या त्यांच्या हेतूची लेखी तीन महिन्यांची पूर्वसूचना देत नाही तोपर्यंत. 13 डिसेंबर 1945 रोजी अपीलकर्त्यांनी दावा दाखल केला, ज्यापैकी हे अपील उत्तरवादींना बाहेर काढण्यासाठी आणि विशिष्ट रकमांच्या वसुलीसाठी उद्भवते. 14 ऑक्टोबर 1947 रोजी खालील निष्कर्षांवर हा दावा निकाली काढण्यात आला : (1) प्रतिवादींनी भाडेपट्ट्यामध्ये असलेल्या तरतुदींनुसार भाडेपट्ट्याच्या नूतनीकरणाच्या पर्यायाचा वापर केला नव्हता, (2) त्यांनी भाडेपट्ट्याच्या अटींचे उल्लंघन केले होते

आणि (3) ते भाडे निर्बंध कायद्याद्वारे संरक्षित नव्हते. दरम्यानच्या उत्पन्नाची चौकशी करण्याचे निर्देश देण्यात आले होते. सह दिवाणी न्यायाधीशाच्या हुकुमनाम्याविरोधात प्रतिवादींनी 10 नोव्हेंबर 1947 रोजी उच्च न्यायालयात आपील दाखल केले होते. 26 फेब्रुवारी 1948 रोजी उच्च न्यायालयाच्या (वेस्टन आणि दीक्षित न्यायमूर्ती) या खंडपीठाने अपीलाचि सुनावणी केली आणि 1 एप्रिल 1948 रोजी निर्णय देण्यात आला. सह दिवाणी न्यायाधीश यांचा न्यायनिर्णय आणि हुकुमनामा उलटवण्यात आला आणि वादीचा दावा फेटाळण्यात आला. उच्च न्यायालयाने पहिल्या मुद्द्यावर दिवाणी न्यायालयाच्या निष्कर्षाला दुजोरा दिला आणि त्यांच्याशी सहमती दर्शवली की उत्तरवादी यांनी सिद्ध केले नाही की त्यांनी भाडेपट्टयाच्या कलम 4 (2) नुसार भाडेपट्टयाच्या नूतनीकरणासाठी अपीलकर्त्यांना तीन महिन्यांची लेखी नोटीस दिली होती. उत्तरवादीं यांनी भाडेपट्टयाच्या कलम 2 (20) मध्ये नमूद असलेल्या अटींचे उल्लंघन केले आहे या मुद्द्यावर त्यांनी प्रकरण चालविणाऱ्या न्यायाधीशाचा निष्कर्ष उलटवला. अखेरीस, ते या निष्कर्षावर पोहोचले की जरी अपीलात आव्हणीत केलेला हुकुमनामा तो तयार केल्याच्या तारखेस जरी बरोबर होता तरीही 1947 चा 57 या कायद्यात बदल झालेल्या परिस्थितीच्या पार्श्वभूमीवर अपीलकर्त्यांना दावा मिळकतीचा ताबा परत मिळवण्याचा अधिकार नव्हता. उच्च न्यायालयाच्या न्यायनिर्णयामुळे व्यथित झालेले आपीलकर्ते यांनी प्रमाणपत्र मिळवले आणि 7 मार्च 1949 रोजी या न्यायालयात अपील दाखल केले आणि ते आता निर्णयासाठी आमच्यासमोर आहे.

उच्च यालयासमोर असा युक्तिवाद करण्यात आला होता की अपील पुन्हा सुनावणी योग्य स्वरूपाचे असल्याने ते 13 फेब्रुवारी 1948 रोजी अंमलात आलेल्या 1947 चा 57 या कायद्याच्या तरतुदींनुसार निर्णय देण्यात यावा व दावा चालविणाऱ्या न्यायालयाणे हुकुमनामा मंजूर केला तेव्हा अंमलात असलेल्या कायद्याच्या तरतुदींनुसार नाही. दुसऱ्या शब्दांत, असा युक्तिवाद होता की खटल्याच्या न्यायाधीशांनी दिलेल्या हुकुमनाम्याच्या तारखेनंतर आणि आपिलाची सुनावणी होण्यापूर्वी कायद्यात बदल झाल्यामुळे पक्षकारांचे अधिकार अपीलच्या सुनावणीच्या तारखेस जो कायदा अमलात होता त्या कायद्यानुसार ठरविले गेले पाहिजेत. उच्च न्यायालयाने हा युक्तिवाद ग्राह्य धरला व उत्तरवादींना बाहेर काढण्यासाठी पारित केलेला हुकुमनामा रद्द केला.

अपीलकर्त्यांच्या विद्वान वकिलांनी उच्च न्यायालयाच्या निर्णयाला तीन कारणांवर आव्हान दिले : (1) 1947 चा 57 या कायद्याच्या तरतुदींनुसार उच्च न्यायालयाने अपीलचा निर्णय द्यावा असे गृहीत धरून, त्या कायद्याच्या तरतुदीं प्रलंबित अपीलांसाठी लागू नव्हत्या जे त्याच्या कक्षेतून वगळण्यात आले होते; (2) 1947 चा 57 या कायद्यात 1949 च्या मुंबई कायदा-3 द्वारे सुधारणा करण्यात आली होती आणि या न्यायालयात प्रलंबित असलेल्या अपीलांचा निर्णय सुधारित कायद्याच्या तरतुदींनुसार झाला पाहिजे, ज्यात प्रलंबित अपीलांना 1947 चा 57 या कायद्याच्या कक्षेतून वगळण्यात आले होते; आणि (3) उच्च न्यायालयाने प्रकरण चालविणाऱ्या न्यायालयाच्या निष्कर्षाला चुकीच्या पद्धतीने फिरविले की उत्तरवादींनी भाडेपट्टयाच्या पोटकलम 2(20) मध्ये समाविष्ट असलेल्या अटींचे उल्लंघन केले होते. उत्तरवादींच्या वकिलांनी अपीलकर्त्यांतर्फे उपस्थित केलेल्या युक्तिवादांना विरोध करण्याबरोबरच असा युक्तिवाद केला की दोन्ही न्यायालयांनी असे मत मांडण्यात चूक केली की उत्तरवादींनी हे सिद्ध केले नाही की त्यांनी त्यात असलेल्या अटींनुसार भाडेपट्ट्याच्या नूतनीकरणाच्या पर्यायाचा वापर केला आहे.

आमच्या मते आपिलाचा निर्णय केवळ 1947 चा 57 या कायद्याच्या कलम 12 आणि 50 च्या रचनेवर अवलंबून आहे. मुद्दा निर्णयासाठी हा आहे की 19 जानेवारी 1948 रोजी पारित झालेला व 13 फेब्रुवारी 1948 रोजी अंमलात आलेला मुंबई भाडे, हॉटेल आणि निवासगृह दर नियंत्रण कायदा, 1947 चा 57, हा प्रलंबित अपीले यांना लागू आहे काय किंवा त्याचा पूर्वलक्षी प्रभाव त्या कायद्याच्या कलम 50 मध्ये नमूद केलेल्या प्रकरणांपुरताच मर्यादित आहे काय. नूतनीकरणाचा पर्याय भाडेपट्टयाच्या करारांनुसार वापरला गेला की नाही हा मुद्दा वस्तुस्थितीच्या समवर्ती निष्कर्षाद्वारे निष्कर्ष काढला जातो आणि श्री.दफ्तरी यांनी त्यांच्या म्हणण्याच्या समर्थनार्थ जे काही म्हटले आहे ते कोणत्याही प्रकारे सदर निष्कर्षाला धक्का देत नाही. त्यामुळे उत्तरवादींनी त्याच्या नूतनीकरणासाठी भाडेपट्ट्या अंतर्गत त्यांना दिलेल्या पर्यायाचा वापर केला नाही या गृहीतकावर या प्रकरणाचा निर्णय घेतला पाहिजे. उच्च न्यायालयाने भाडेपट्ट्याच्या अटींचे उल्लंघन केले या मुद्द्यावर दावा चालविणाऱ्या न्यायाधीशाचा निष्कर्ष चुकीने फिरवला, या अपीलकर्त्यांच्या विद्वत्तापूर्ण वकिलांच्या

युक्तिवादावरही आम्ही प्रभावित होत नाही. मात्र, हा निष्कर्ष फिरवण्यासाठी उच्च न्यायालयाने दिलेल्या सर्व कारणांशी आम्ही सहमत असल्याचे गृहीत धरू नये.

1947 चा 57 या कायद्याच्या तरतुदी तो कायदा लागू झाला त्या वेळी प्रलंबित असलेल्या अपीलांसाठी लागू आहेत असे उच्च न्यायालयाने ठरवणे योग्य होते का; या प्रश्नाचे उत्तर 1947 चा 57 या कायद्याच्या कलम 12 आणि 50 च्या रचनेवर अवलंबून'आहे. कायद्याचे कलम 12 च्या तरतुदी या प्रमाणे आहेत :

"(1) भाडेकरू प्रमाणित भाडे आणि परवानगी असलेल्या वाढीची रक्कम जोपर्यंत भरत आहे आणि भरण्यास तयार असेल आणि देण्यास ईच्छुक असेल आणि या कायद्याशी सुसंगतअसलेल्या भाडेपट्याच्या इतर अटींचे पालन बारकाईने करत असेल तोपर्यंत घरमालक कोणत्याही जागेचा ताबा घेण्यास पात्र राहणार नाही.

(2) प्रमाणित भाड्याची मागणी करणे किंवा परवानगी दिलेल्या वाढीची लेखी नोटीस मालमत्ता हस्तांतरण कायदा, 1882 च्या कलम 106 मध्ये दिलेल्या पद्धतीनुसार भाडेकरूला दिल्यानंतर पुढील एक महिना संपेपर्यंत भाडेकरूविरुद्ध जागेचा ताबा मिळण्यासाठी कोणताही दावा घरमालकाद्वारे दाखल केला जाणार नाही.

(3) खटल्याच्या सुनावणीच्या वेळी, भाडेकरू दावा खर्चासह देय असलेले प्रमाणित भाडे किंवा परवानगी असलेली वाढ देत असेल किंवा न्यायालयात भरत असेल तर अशा कोणत्याही दाव्यात बेदखल करण्याचा हुकुमनामा दिला जाणार नाही.

स्पष्टीकरण - या कायद्यांतर्गत वसूल करता येण्याजोग्या प्रमाणित भाड्याच्या रकमेबाबत किंवा परवानगी असलेल्या वाढीबाबत कोणताही वाद असेल तर भाडेकरू जर उपकलम (2) मध्ये चूक असल्याचे निदर्शनास आणून दिल्यानंतर एक महिन्याचा कालावधी संपण्यापूर्वी, कलम 11 च्या उपकलम (3) अंतर्गत न्यायालयात अर्ज करत असेल आणि त्यानंतर न्यायालयाने दिलेल्या आदेशात निर्दिष्ट केलेली रक्कम किंवा भाडे किंवा परवानगी असलेली वाढ भरल्यानंतर किंवा निविदा भरल्यानंतर, अशी रक्कम भरण्यास तयार असल्याचे आणि इच्छुक असल्याचे मानले जाईल."

भाडेकरूला बाहेर काढण्यापासून संरक्षण देणारे हे मूळ कलम आहे. कलम 50 जे विविध बाबींशी संबंधित भाग 4 मध्ये येते ते निरसन कलम आहे. ते 1939 चा कायदा आणि 1944 चा कायदा रद्द करते आणि हे कायदे रद्द करताना खालीलप्रमाणे तरतूद करते :

"परंतु, भाग 2 च्या तरतुदी लागू होणाऱ्या कोणत्याही जागेचे भाडे घेणे किंवा निश्चित करणे किंवा ताबा घेणे यांच्याशी संबंधित घरमालक आणि भाडेकरू यांच्यातील सर्व दावे आणि प्रकरणे (अंमलबजावणीची प्रकरणे आणि अपीलांशिवाय) आणि हॉटेल व्यवस्थापक किंवा निवासगृहाच्या मालकाने कोणत्याही न्यायालयात प्रलंबित असलेल्या, भाग 3 च्या तरतुदी लागू असलेल्या भागातिल हॉटेल किंवा निवासगृहामध्ये प्रदान केलेल्या निवासासाठी शुल्क वसूल करण्यासाठी किंवा जागेचा ताबा घेण्यासाठी निवासवासीयांच्या विरोधात प्रलंबित असलेले सर्व दावे आणि प्रकरणे, अशी प्रकरणे चालवण्यासाठी किंवा या कायद्यांतर्गत कार्यवाही करण्यासाठी अधिकारक्षेत्र असलेल्या न्यायालयांमध्ये वर्ग केली जातील आणि सुरू ठेवले जातील; आणि त्यानंतर या कायद्यातील सर्व तरतुदी आणि त्याखाली केलेले नियम अशा सर्व दाव्यांना व प्रकरणांना लागू होतील.

पुढे नमूद केले आहे की -

(अ) मुंबई भाडे, हॉटेल दर आणि निवासगृह दर (नियंत्रण) कायदा, 1944 च्या भाग 4 अंतर्गत नियंत्रकांनी दिलेला प्रत्येक आदेश किंवा केलेली कृती आणि त्या भागांतर्गत दिलेला किंवा दिला आहे असे समजला जाणारा प्रत्येक आदेश किंवा कृती या कायद्यांतर्गत पारित केला गेला किंवा केला गेला असे मानले जाईल; आणि

(ब) त्या कायद्याच्या भाग 4 अंतर्गत नियंत्रकांपुढे प्रलंबित असलेली सर्व प्रकरणे या कायद्यांतर्गत नियुक्त केलेल्या नियंत्रकांना वर्ग केली जाईल आणि या कायद्यांतर्गत नियंत्रकांसमोर सुरू करण्यात आलेल्या कार्यवाहीप्रमाणेच पुढे चालू ठेवली जाईल.

उच्च न्यायालयाने असे म्हटले आहे की कलम 50 मध्ये केवळ प्रलंबित दावे आणि प्रकरणे यांची सुनावणी करण्यासाठी या कायद्यांतर्गत अधिकारक्षेत्र असलेल्या न्यायालयात वर्ग करण्याची आणि ती त्याच्या अंमलबजावणीच्या कार्यवाहीच्या कक्षेतून आणि इतरांकडे अपील करण्याची तरतूद आहे, आपिले एका न्यायालयातून दुसऱ्या न्यायालयात वर्ग करण्यात आल्याबद्दल कोणताही प्रश्न उद्भवू शकत नव्हता आणि अपील हे दावा पुढे चालू ठेवणे आणि पुन्हा सुनावणीच्या स्वरुपात असल्याने कलम 12 च्या तरतुदी प्रलंबित अपीलांना लागू केल्या आहेत म्हणून त्यांना वगळण्यात आले. कायद्याच्या कलम 12 आणि 50 च्या रचणे बाबत विभागीय खंडपीठाने मांडलेले मत *नीलकंठ वि. रसिकलाल (1)* या प्रकरणा मध्ये आव्हणीत केले गेले आणि हे प्रकरण पूर्ण खंडपीठाकडे पाठवण्यात आले. पूर्ण खंडपीठाने कलम 50 च्या खंडनाबाबत खंडपिठाने घेतलेला निर्णय रद्दबातल ठरवला आणि असे निरीक्षण नोंदवले की नवीन कायदा व त्याअंतर्गत बनवलेल्या तरतुदी फक्त असे दावे आणि प्रकरणे यांनाच लागू होतील की जी प्रकरणे ह्या कलामांतर्गत वर्ग केली आहेत आणि त्यांचा पूर्वलक्षी प्रभाव कलम 50 मध्ये स्पस्टपणे नमूद केलेल्या प्रकरणापुरताच मर्यादित आहे. पूर्ण खंडपीठाने व्यक्त केलेल्या मताशी आम्ही आदरपूर्वक सहमत आहोत. कलम 12 आणि 50 च्या परीभाषेच्या सरळ वाचनात आम्हाला हे स्पष्ट दिसते की या कायद्याला फक्त मर्यादित व्याप्तिपर्यन्त पूर्वलक्षी प्रभाव देण्यात आला होता आणि अंमलबजावणीची प्रकरणे आणि अपीले या प्रभावातून वगळण्यात आले होते आणि हुकूमनामे पारित झाले तेव्हा अंमलात असलेल्या कायद्याच्या तरतुदींनुसार नियंत्रित केले गेले होते. कलम 50 चे शब्द "आणि त्यानंतर या कायद्याच्या सर्व तरतुदी आणि त्याखाली तयार केलेले नियम अशा सर्व दाव्यांना आणि कार्यवाहीला लागू होतील" या रचनेचा संपूर्णतः उलगडा करतील. श्री. दाफ्थरी यांनी असा युक्तिवाद केला की कलम 50 चा संपूर्ण उद्देश प्रलंबित प्रकरणे न्यायालयांमध्ये वर्ग करण्याची तरतूद करणे हा होता ज्या न्यायालयांना त्यांची सुनावणी करण्यासाठी कायद्यांतर्गत अधिकारक्षेत्र देण्यात आले होते आणि हे कलम कायद्याच्या पूर्वलक्षी प्रभावाच्या व्याप्तीशी संबंधित नव्हते आणि भाडेकरूंना संरक्षण देणारे कायद्याचे कलम 12 हे पूर्वलक्षी प्रभावाणे असल्याचे मानले जाईल.

(1) ए. आय. आर. 1949 मुंबई 210.

आमच्या मते हा युक्तिवाद योग्य नाही. कलम 50 हे केवळ प्रलंबित प्रकरणे हाताळण्यासाठी अधिकारक्षेत्र असलेल्या न्यायालयांमध्ये हस्तांतरित करण्याची तरतूद करणारे कलम म्हणून वर्णन केले जाऊ शकत नाही. दुसरीकडे हे नवीन कायद्यातील 'निरसन' कलम आहे. हे पूर्वीचे दोन कायदे रद्द करते आणि ते रद्द करताना अशी तरतूद आहे की रद्द केल्याने 'अमलबजावणी प्रकरणे आणि अपील' प्रभावित होणार नाहीत आणि कायद्याच्या तरतुदी सर्व प्रलंबित दाव्यांना लागू होतील जे कायद्याच्या कलम 28 अंतर्गत त्यांची सुनावणी करण्यासाठी अधिकारक्षेत्र असलेल्या न्यायालयांमध्ये वर्ग केले जातील. कलम 12 च्या तरतुदी संभाव्य प्रभावाने आहेत व पूर्वलक्षी प्रभावाने नाहीत या पूर्ण न्यायपीठाच्या दृष्टिकोनाशीही आम्ही सहमत आहोत. उपकलम (2) स्पष्टपणे अशा खटल्यांशी संबंधित आहे जे कायदा लागू झाल्यानंतर दाखल केले जाऊ शकतात. हा कायदा कायद्याच्या पुस्तकात समाविष्ट केला गेला तेव्हा आधीच प्रलंबित असलेल्या खटल्यांना तो लागू होऊ शकत नाही. उपकलम (3), जो भाडेकरूला खटल्याच्या सुनावणीवेळी भाडे भरण्याचा किंवा निविदा भरण्याचा अधिकार देतो, तो मात्र त्या खटल्यांना लागू होतो, जे दावे कायदा लागू झाल्यानंतर दाखल केले जाऊ शकतात, कारण त्या अटींमध्ये 'अशा खटल्यात' असे म्हटले आहे, 'कोणत्याही खटल्यात' असे नाही. "असा दावा" हा फक्त कलम 12 च्या उपकलम (2) आणि (3) मध्ये संदर्भित दावा असू शकतो.

त्यामुळे, आमच्या मते, निर्णय असा आहे की, उच्च न्यायालयाने या प्रकरणातील अपीलावर 1947 चा 57 या कायद्याच्या तरतुदी चुकीच्या पद्धतीने लागू केल्या आणि त्या आधारावर ते मंजूर करणे चुकीचे होते. खटल्याच्या या दृष्टिकोनातून, या याचिकेचा निर्णय 1949 चा 3 या कायद्याच्या तरतुदींनुसार केला जावा या विद्वान वकिलांचा पर्यायी युक्तिवाद हाताळणे अनावश्यक आहे. त्यानुसार आम्ही वादीचा दावा फेटाळणारा उच्च न्यायालयाचा हुकुमनामा रदद् करतो आणि वादीचा दावा खर्चासह मंजूर करण्याचा दावा चालविणाऱ्या न्यायाधीशाचा हुकुमनामा पुनर्संचयित करतो.

अपील मंजूर करण्यात आले.

अपीलकर्त्यांसाठी प्रतिनिधी : नौनीत लाल.

उत्तरवादींनसाठी प्रतिनिधि : राजिंदर नारायण.

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.