

(इंग्रजीमध्ये टंकलिखित केलेल्या न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

[१९९६] २ एस.सी.आर. ९७३

जुंजाराम

--- विरुद्ध ----

भाऊराव आणि इतर

२२ फेब्रुवारी १९९६

[न्यायमूर्ति के. रामास्वामी आणि न्यायमूर्ति जी. बी. पटनायक]

बेरार शेत जमीन भाडेपट्ट्यांचे विनियमन कायदा १९५१ / मुंबई कूळ वहिवाट आणि शेत जमीन (विदर्भ क्षेत्र) कायदा, १९५८:

कलम ६(१), १९(२)/१०, १३२ - शेत जमीन - अपीलकर्ता एक भाडेकरू - विलेखा द्वारे सुपूर्द केले - एका वर्षाच्या आत बेरार कायद्यांतर्गत पुनर्संचयित करण्यासाठी अर्ज दाखल केला - सक्षम प्राधिकरण आणि अपीलीय प्राधिकरणाने सुपूर्द करण्याची कृती बेकायदेशीर ठरवली आणि अपीलकर्त्याला जमिनीचा ताबा परत देण्याचे निर्देश दिले - पुनरीक्षणात उपायुक्तांनी आदेश रद्द ठरवला आणि नव्याने विचार करण्यासाठी पाठवला - निर्णय प्रलंबित असताना मुंबई कायदा लागू झाला - पुनर्संचयित करण्यासाठी अर्ज मुंबई कायद्यांतर्गत देखील दाखल - महसूल न्यायाधिकरणाने अपीलकर्त्याला पुनर्संचयित करण्यास पात्र नसल्याचे ठरवले - तसेच असे म्हटले की उत्तरवादी मूळ जमीन मालकाची विधवा असल्याने, तिच्या विरोधात संरक्षित भाडेकरूत्व बंद झाले होते - उच्च न्यायालयाने कायम केले - अपिलावर निर्णय दिला - जर दस्तऐवज नोंदणीकृत दस्तऐवज नसेल, तर खरेपणा किंवा फसवणुकीचा प्रश्न विचारात घेण्याची गरज नाही कारण सुपूर्दगीचा विलेख हा बेरार कायद्याच्या कलम ६(१) अंतर्गत नष्ट होतो- हातातील प्रकरणात दस्तऐवज नोंदणीकृत नव्हता आणि त्यामुळे अपीलकर्त्यावर बंधनकारक नाही - अपीलकर्त्याचा दावा मर्यादेद्वारे प्रतिबंधित नाही - बेरार कायद्यांतर्गत प्रलंबित कार्यवाही रद्द केली गेली नाही कारण ती मुंबई कायद्याच्या कलम १३१ द्वारे संरक्षित आहे - सुपूर्द करण्याच्या तारखेला, उत्तरवादीचा पती जिवंत होता आणि त्याला अधिकार होता - हे कोणत्याही वैधानिक

कारवाईद्वारे वियुत केले जात नाही - उच्च न्यायालय आणि न्यायाधिकरणाने उत्तरवादी विधवा असल्याने, अपीलकर्त्याला भाडेदरीचे कोणतेही संरक्षण नाही या आधारावर चुकीच्या पद्धतीने कारवाई केली - म्हणून उच्च न्यायालय आणि न्यायाधिकरणाचे आदेश रद्द आणि मूळ प्राधिकरणाचा आदेश पुनर्संचयित.

दिवाणी अपीलीय न्यायाधिकरण: दिवाणी अपील क्रमांक २५७५/१९८२

रिट पेटिशन क्र. १९८६/१९७४ मधील मुंबई उच्च न्यायालयाच्या ४.१२.८० तारखेच्या न्यायनिर्णय आणि आदेशावरून.

व्ही. ए. बोबडे, ए. के. सांघी आणि सुश्री सरसा अय्यर – अपीलकर्त्यासाठी

व्ही. बी. जोशी आणि उमेश भागवत – उत्तरवादी क्रमांक १ - २ साठी

न्यायालयाचा पुढील आदेश देण्यात आला:

कमी करण्याचा आदेश रद्द. सुब्सिट्यूशन मंजूर .

विलंब माफ केला.

विशेष अनुमतीद्वारे हे अपील, मुंबई उच्च न्यायालयाच्या नागपूर खंडपीठाच्या, संविधानाच्या कलम २२७ अंतर्गत केलेल्या रिट याचिका क्र. १९८६/७४, मधील ४ डिसेंबर १९८० रोजीच्या आदेशावरून उद्भवते. स्वीकारलेली तथ्ये अशी आहेत की अपीलकर्ता हा महाराष्ट्र राज्य, विदर्भ क्षेत्रातील, अकोला जिल्ह्यातील मुर्तिझापूर तालुक्यातील ब्रह्मनवाडा येथे असलेल्या जमिनीच्या संदर्भात भाडेकरू होता. संबंधित वेळी, बेरार शेत जमिनीच्या भाडेपट्ट्यांचे विनियमन कायदा, १९५१ [कायदा क्र.२४/५] (थोडक्यात, 'बेरार कायदा') प्रचलित होता. त्या जमिनी ह्या सिरियल क्रमांक ४७ मधील २९ एकर १० गुंठे इतक्या शेतजमिनी होत्या हे सर्वमान्य आहे. २ जानेवारी १९५६ रोजीच्या एका विलेखा अंतर्गत, खालीलप्रमाणे करारनिविष्ट असलेल्या जमिनी सुपूर्द करण्यात आल्या :

" १९५५- ५६ या वर्षात त्याने कर्ज घेतले होते आणि एक वचनपत्र निष्पादित केले होते: त्याने कर्जाचा काही भाग फेडला. त्याने ३०० रुपये

देणे बाकी होते आणि तो त्याची पूर्तता करू शकला नाही. परिणामी, तो कर्ज फेडण्याच्या बदल्यात भाडेकरू म्हणून त्याचे संरक्षित भाडेपट्टी कुळवहिवाटीचा हक्क घरमालकाकडे सुपूर्द करत होता.”

त्यानंतर, एका वर्षाच्या आत त्याने बेरार कायद्यांतर्गत त्याला तो परत मिळाविण्यासाठी अर्ज दाखल केला. अधिकाऱ्यांनी, म्हणजे मामलातदार आणि अपीलीय प्राधिकरणाने सुपूर्द करणे बेकायदेशीर असल्याचे सांगितले आणि अपीलकर्त्याला जमिनीचा ताबा परत देण्याचे निर्देश दिले, तर पुनरीक्षणात उपायुक्तांनी आदेश रद्द केला आणि हे प्रकरण नव्याने विचारार्थ पाठवले. निर्णय प्रलंबित असताना, मुंबई कुळ वहिवाट आणि शेत जमीन (विदर्भ प्रदेश) कायदा, १९५८ (थोडक्यात, 'कायदा') लागू झाला होता. जास्त सावधगिरी म्हणून, त्याच जमिनीचा ताबा पुनर्संचयित करण्यासाठी कलम १० अंतर्गत अर्ज देखील दाखल करण्यात आला होता. अखेरीस, या कार्यवाहीत, महसूल न्यायाधिकरणाने पुन्हा असे म्हटले होते की, अपीलकर्त्याने जमिनीचा ताबा सुपूर्द केला असल्याने, मर्यादेद्वारे प्रतिबंधित असलेल्या दावा पुनर्संचयित करण्याचा त्याला अधिकार नाही. असे मानले गेले की उत्तरवादी तिच्या पतीच्या मृत्यूनंतर मूळ जमीन मालकाची विधवा असल्याने, तिच्या विरुद्ध संरक्षित भाडेदारी संपली होती. म्हणून, अपीलकर्त्याला, विधवे विरुद्ध संरक्षित भाडेदारी हक्काचा लाभ घेण्याचा अधिकार नाही जे उच्च न्यायालयाने रिट याचिकेत कायम केले. त्यामुळे विशेष अनुमतीद्वारे हे अपील.

अपीलकर्त्याची बाजू मांडणारे ज्येष्ठ वकील व्ही.ए.बोबडे यांनी असा युक्तिवाद केला की न्यायाधिकरण आणि उच्च न्यायालयाने ज्या आधारावर कारवाई केली आहे ती कायद्याने चुकीची आहे. ज्या दिवशी कथित सुपूर्तीगी झाली त्या दिवशी, मूळ जमीन मालक जिवंत होता आणि त्याने जमिनीचा ताबा घेतला होता. म्हणून, ज्या तारखेला स्वेच्छेने सुपूर्तीगी केली गेली असे म्हटले जाते, त्या दिवशी संरक्षित भाडेदारीचा हक्क अस्तित्वात होता. बेरार कायद्याच्या कलम ६ (१) मध्ये असे आदेश देण्यात आले आहेत की असे

सुपूर्तीकरण केवळ नोंदणीकृत दस्तऐवजाद्वारेच केले जाईल. सुपूर्तगी नोंदणीकृत दस्तऐवजाद्वारे झाली नव्हती, हे ठामपणे मान्य करत असल्याने, उक्त सुपूर्तगी ही अपीलकर्त्याला बंधनकारक नाही. त्या संदर्भात केलेला दृष्टिकोन कायद्याने योग्य नाही. प्राथमिक प्राधिकरणासमोर कार्यवाही प्रलंबित असताना हा कायदा लागू झाला होता, असा युक्तिवाद उत्तरवादीची बाजू मांडणारे विद्वान वकील व्ही.बी.जोशी यांनी केला. त्यास अनुसरून कलम १० अंतर्गत एक अर्ज दाखल करण्यात आला जो मर्यादित दाखल करण्यात आलेला नसल्याचे आढळून आले. अन्यथा देखील उत्तरवादी विधवा असल्याने, अपीलकर्त्याला कायद्यांतर्गत कोणतेही संरक्षित भाडेदारी अधिकार उपलब्ध नाहीत. त्यामुळे, अपीलकर्त्याला बेरार कायदा किंवा कायद्याच्या तरतुदींचा लाभ मिळण्याचा हक्क नाही, असे दोन्ही घटनांमध्ये उच्च न्यायालया बरोबर होते.

संबंधित युक्तिवादांच्या संदर्भात, बेरार कायद्याच्या ३ जानेवारी १९५६ च्या कलम ६ (१) अंतर्गतच्या सुपूर्दगी करारानुसार, ज्या जमिनीचा स्वीकारपूर्वक ताबा घेण्यात आला होता, त्यांचा ताबा परत मिळवण्याचा हक्क अपीलकर्त्याला आहे का, असा प्रश्न उपस्थित होतो.

“संरक्षित पट्टेदार, जमीनधारकाला, कृषी वर्ष सुरू होण्याच्या तारखेच्या ३० दिवसांपूर्वी, जमीनधारकाच्या नावे निष्पादित केलेले नोंदणीकृत दस्तऐवजाद्वारे त्याचे अधिकार सुपूर्द करू शकतो आणि त्यानंतर तो पुढील अशा तारखेनंतरच्या कृषी वर्षापासून कुळवहिवाटतत्वावर राहणे बंद होईल.”

हे स्पष्टपणे सूचित करेल की संरक्षित भाडेदाराच्या भाडेपट्टी हक्कांचे संरक्षण करण्याचा विधिमंडळाचा हेतू आहे आणि सोडून देणे हा अधिकाराचा विषय असल्याने, कलम ६(१) हा अधिकार तेव्हाच काढून घेण्याचा आदेश देतो केवळ जेव्हा भाडेकरू जमीनधारकाच्या बाजूने भाडेकरू हक्क सोडून देण्याच्या नोंदणीकृत दस्तऐवजाद्वारे शेत जमीन भाडेपट्ट्यांची सुपूर्दगी करतो. त्यानंतरच संरक्षित भाडेकरू शेतजमिनीचा भाडेकरू होणे बंद होते. हे मान्य आहे की, या पेपर बुक मध्ये चिन्हांकित केलेला परिशिष्ट १ हा दस्तऐवज ३ जानेवारी १९५६ रोजी उपरोक्त जमिनीवरील त्याचे हक्क सुपूर्द करून अंमलात

आणण्यात आला होता, परंतु तो नोंदणीकृत दस्तऐवजाद्वारे नव्हता आणि त्यापुढे, सुपूर्दकरण स्पष्टपणे बेकायदेशीर आणि अनिवार्य तरतुदीचे उल्लंघन आहे. श्री.जोशी यांचा युक्तिवाद असा आहे की अभिलेखातील पुराव्यांवरून असे दिसून येते की अपीलकर्त्याने स्वेच्छेने सुपूर्दकरण केले होते आणि कोणत्याही फसवणुकीमुळे किंवा जबरदस्तीने तो दूषित झालेला नाही आणि त्यामुळे हा निष्कर्ष योग्य आहे. आम्हाला वादात कोणतेही बळ दिसत नाही. असे दिसून येते की जर दस्तऐवज नोंदणीकृत असेल तरच फसवणूक किंवा जबरदस्तीच्या चौकशीचा प्रश्न उद्भवेल आणि न्यायाधिकरण तो प्रश्नात विचारात घेईल. जर दस्तऐवज नोंदणीकृत दस्तऐवज नसेल, तर खरेपणा किंवा फसवणूक किंवा जबरदस्तीचा प्रश्न विचारात घेण्याची गरज नाही कारण बेरार कायद्याच्या कलम ६ (१) च्या आदेशानुसार नष्ट होतो .

त्यानंतर असा युक्तिवाद केला जातो की अपीलकर्त्याने कायद्याच्या कलम १० अंतर्गत अर्ज केला होता. विहित मर्यादित अर्ज दाखल न केल्यामुळे, न्यायाधिकरण आणि उच्च न्यायालयाने अर्ज फेटाळणे योग्य होते. या युक्तिवादालाही बळ नाही. हा कायदा लागू झाल्याच्या तारखेपर्यंत, बेरार कायद्यांतर्गत कार्यवाही सक्षम प्राधिकरणासमोर प्रलंबित होती हे मान्य आहे. बेरार कायद्याच्या कलम १९(२) अंतर्गत हा अर्ज मर्यादित दाखल करण्यात आला होता. मग प्रश्न असा आहे: त्या कार्यवाही कायद्यांतर्गत निकाली काढता यावी की कायद्यांतर्गत कमी करण्यात यावी ? कायद्याच्या कलम १३२ मध्ये असे म्हटले आहे:

"१३२.(१) अनुसूची १ मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या अधिनियमितीच्या तरतुदींद्वारे उक्त अनुसूची स्तंभ ४ मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या मर्यादेपर्यंत रद्द केल्या जातात.

(२) या कायद्यात स्पष्टपणे तरतूद केल्याखेरीज, उपकलम (१) मधील कोणत्याही गोष्टीचा, प्रभावित करेल किंवा प्रभावित केले मानले जाईल-

(i) हा कायदा लागू होण्यापूर्वीच अधिग्रहित केलेला, उपार्जित केलेला किंवा झालेला, कोणताही हक्क, मालकीहक्क, हितसंबंध, बंधन किंवा दायित्व; किंवा

(ii) असा कोणताही अधिकार, मालकी हक्क, बंधन किंवा दायित्व किंवा हा कायदा लागू होण्यापूर्वी केलेल्या किंवा भोगलेल्या कोणत्याही गोष्टीच्या संदर्भात कोणतीही कायदेशीर कार्यवाही किंवा उपाय,

आणि अशी कोणतीही कार्यवाही, तशी सुरु केली जाईल, चालू ठेवली जाईल आणि संमत केली जाईल जणू हा कायदा संमत झालेला नसेल,

(३) उपकलम (२) मध्ये काहीही समाविष्ट असले तरी -

(अ) भाडेकरूचे भाडेदारी संपुष्टात आणण्यासाठी आणि त्याला काढून टाकण्यासाठी किंवा अशा प्रकारे रद्द केलेल्या कायद्यांच्या तरतुदींनुसार जमिनीचा ताबा परत मिळवण्यासाठी किंवा पुनर्संचयित करण्यासाठी, हा कायदा सुरु झाल्याच्या तारखेला महसूल अधिकाऱ्यापुढे प्रलंबित असलेली किंवा कोणत्याही अपील किंवा पुनरीक्षण प्राधिकरणासमोर अपील किंवा पुनरीक्षणात प्रलंबित असलेली सर्व कार्यवाही स्थापन करण्यात आल्याचे मानले जाईल आणि या कायद्यांतर्गत संबंधित प्राधिकरणासमोर प्रलंबित असल्याचे मानले जाईल आणि या कायद्याच्या तरतुदींनुसार त्यांचा निपटारा केला जाईल, आणि

(ब) अशा तारखेस दिवाणी न्यायालयासमोर प्रलंबित असलेल्या अशा प्रकारे रद्द केलेल्या कायद्यांच्या कोणत्याही तरतुदींखालील कोणत्याही कार्यवाहीच्या बाबतीत, या कायद्याच्या कलम १२५ च्या तरतुदी लागू होतील.

त्याचे अवलोकनानंतर असे सूचित करते की बेरार कायद्याच्या तरतुदी कलम १३२ च्या उपकलम (१) च्या अंमलबजावणीद्वारे रद्द करण्यात आल्या. उप-कलम (२), कायद्यात स्पष्टपणे तरतूद केल्याखेरीज, उप-कलमातील कोणत्याही गोष्टीचा, कायदा सुरु होण्यापूर्वी आधीच अधिग्रहित, उपार्जित किंवा झालेल्या कोणत्याही अधिकारावर, मालकी हक्कावर, व्याजावर, बंधनावर किंवा दायित्वावर परिणाम झाला नाही किंवा त्याचा परिणाम झाला

नाही असे गृहीत धरणाऱ्या सर्व अधिकारांचे संरक्षण करते. शेत जमिनीच्या पुनर्संचयनाचा अधिकार असल्याने, बेरार कायद्यांतर्गत सांविधिक अधिकार, तो रद्द करूनही, कलम १३२ चे उपकलम (१) लागू करून, अपीलकर्त्याला आधीच प्राप्त झाला होता आणि अधिग्रहित करण्यात आला होता, त्यामुळे हा अधिकार कायम आहे आणि अपीलकर्त्याला उपलब्ध आहे. उपकलम (३) हा केवळ एक प्रक्रियात्मक भाग आहे आणि त्यात असे म्हटले आहे की, कायदा सुरू होण्याच्या तारखेला अपील किंवा पुनरीक्षणात महसूल अधिकाऱ्यापुढे प्रलंबित असलेल्या बेरार कायद्यांतर्गत जमिनीची वसुली किंवा मालकी पुनर्संचयित करण्यासाठी भाडेकरूची भाडेपट्टी संपुष्टात आणण्यासाठी, भाडेकरूला बाहेर काढण्यासाठीच्या सर्व कार्यवाही या कायद्यांतर्गत संबंधित प्राधिकरणाच्या अखत्यारीत सुरू करण्यात आल्या आहेत आणि प्रलंबित आहेत असे मानले जाईल आणि कायद्याच्या तरतुदीनुसार त्यांचा निपटारा केला जाईल. त्यामुळे बेरार कायद्यांतर्गत प्रलंबित असलेली कार्यवाही कमी झाली नाही. परिणामी, बेरार कायद्यांतर्गत कार्यवाही कलम १३२ च्या उपकलम (३) अंतर्गत अशा प्रकारे निकाली काढली जाईल, जणू त्या तरतुदी बेरार कायद्यांतर्गत असलेल्या अधिकारांच्या मर्यादेपर्यंत लागू आहेत आणि कायद्याच्या कलम १३२ च्या उपकलम (२) च्या अंमलबजावणीद्वारे संरक्षित केल्या गेल्या आहेत.

कब्जा पुनर्संचयित करण्याचा अधिकार बेरार कायद्याच्या कलम १९ सह, 'कायदा'च्या कलम १३२ च्या उप-कलम (२)च्या अंमलबजावणीद्वारे संरक्षित केला गेला होता, त्यामुळे बेरार कायद्यांतर्गत अधिकार अपीलकर्त्याला उपलब्ध असल्याने ते 'कायदा'तर्गत निकाली काढले जातील. परिणामी, अपीलकर्त्याला पुनर्संचयनासाठी नव्याने अर्ज दाखल करण्याची गरज नव्हती कारण पुनर्संचयनासाठीचा अर्ज सक्षम प्राधिकरणासमोर प्रलंबित होता. त्यामुळे महसूल न्यायाधिकरण आणि उच्च न्यायालयाने पुनर्संचयित करण्याच्या अर्जावर मर्यादा घालून बंदी घालण्यात चूक केली.

त्यानंतर असा युक्तिवाद केला जातो की उत्तरवादी विधवा असल्याने, तिच्या विरुद्ध संरक्षित भाडेदाराचा अधिकार संपुष्टात येतो आणि म्हणूनच, 'कायदा'च्या कोणत्याही त्रुटीमुळे आदेश दूषित झाला नाही. हा युक्तिवाद देखील कायद्याने योग्य नाही. संपूर्तगीच्या

तारखेपर्यंत, तिचा पती जिवंत होता हे मान्य आहे आणि संपूर्तगी त्याच्या बाजूने होती. निःसंशयपणे, नंतर, तो मरण पावला आणि उत्तरवादी विधवा झाली. संपूर्तगीच्या तारखेला, अधिकार तिच्या पतीला उपलब्ध होता आणि त्यानंतरही तिच्या पतीच्या मृत्यूनंतर, विद्यमान अधिकार अस्तित्वात राहिला आणि कोणत्याही वैधानिक कारवाईद्वारे तो काढून घेण्यात आला नाही. त्यामुळे, उच्च न्यायालय आणि न्यायाधिकरणाने या आधारावर चुकीची कार्यवाही केली की, ती विधवा असल्याने, अपीलकर्त्याला विधवेच्या विरोधात जमिनीचा ताबा परत मिळवण्यासाठी कोणताही संरक्षित भाडेदराचा अधिकार नाहीसा झाला.

त्यामुळे अपील मंजूर केली जाते आणि उच्च न्यायालय आणि न्यायाधिकरणाचा आदेश रद्द केला जातो आणि मूळ प्राधिकरणाचा आदेश पुनर्संचयित केला जातो. खर्चा बाबत आदेश नाही.

अपील मंजूर.

अस्वीकरण

"या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहिल आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरिता वापर करता येणार. तसेच, इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणीकरिता वैध मानला जाईल".