(इंग्रजीत टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

[१९६०] १ एस सी आर ६६५

देशराज

विरुद्ध

अख्तर हुसेन

(बी. पी. सिन्हा, माननीय मुख्य न्यायमूर्ती , जे. एल. कपूर, पी. बी. गजेंद्र गडकर, के. सुब्बा राव आणि के. एन. वांचू, न्यायमूर्ती)

भाडे, निश्चित करणे - अध्यादेशांतर्गत योग्य सूचनेनंतर दाखल केलेला खटला - अध्यादेशाची जागा कायद्याने घेतली - तक्रार परत केली - नवीन दावा दाखल - नवीन सूचना आवश्यक आहे का-युनायटेड स्टेट ऑफ ग्वालीयर, इंदूर आणि माळवा (मध्य भारत) निवास नियंत्रण अध्यादेश, संवत २००६ (१९५० चा एम. बी. १५), कलम ७ (२).

अपीलकर्त्याने, प्रतिवादीला योग्य नोटीस बजावल्यानंतर, निवास नियंत्रण अध्यादेश मध्य भारत यामधील तरतुदींनुसार भाडे निश्चित करण्यासाठी दावा दाखल केला होता.त्या दरम्यान, निवास नियंत्रण अध्यादेश (१९५० चा एम. पी. १५) अमलात आला आणि अपीलकर्त्याने दाखल केलेली तक्रार परत करण्यात आली. अपीलकर्त्याने दुसरी नोटीस न बजावता सदर कायद्यांतर्गत नवीन दावा दाखल केला, ज्यावर आदेश देण्यात आला.

प्रतिवादीने असा युक्तिवाद केला की नवीन नोटीस बजावल्याशिवाय सदर कायद्यांतर्गत अधिनियमाच्या कलम ७ (२) मुळे दावा दाखल केला जाऊ शकत नाही .

म्हटले आहे कि ७ (२) निवास नियंत्रण अध्यादेशाच्या (१९५० चा एम. पी. १५) तरतुदीत असे विचारात घेतले आहे की नोटीस दिली जावी, परंतु कायद्यांतर्गत दिलेल्या अटींनुसार नोटीस बजावणे आणि कायदा लागू झाल्यानंतर ती देणे हे बंधनकारक आहे असे काहीही या कलमात नमूद नाही. सदर प्रकरणात असे म्हटले जाऊ शकत नाही की अपीलकर्त्याने दिलेली नोटीस सदर प्रकरणात असे म्हटले जाऊ शकत नाही की अपीलकर्त्याने दिलेली नोटीस हि योग्य नोटीस नव्हती.

नागरी अपील न्यायाधिकरण : दिवाणी अपील क्रमांक २४ /१९५६ .

माजी मध्य भारत उच्च न्यायालयाच्या दिवाणी पुनरीक्षण क्रमांक १८३/१९५२ मधील ३१ मार्च १९५४ रोजीच्या न्यायनिर्णय आणि आदेशावरून विशेष परवानगीने अपील.

अपीलकर्त्यातर्फे -- आय. एम. लाल आणि ए. जी. रत्नपारखी.

प्रतिवदीतर्फे -- रामेश्वर नाथ आणि एस. एन. अँडले

१२ सप्टेंबर १९६०. न्यायालयाचा निर्णय न्यायमूर्ती श्री कपूर यांनी पारित केला.

हि ग्वालियर येथील मध्य भारत उच्च न्यायालयाचा आदेश आणि निकालाविरुद्धचे आणि मालक आणि त्याचा भाडेकरू यांच्यातील निवास नियंत्रण अध्यादेश अंतर्गत (१९५० चा १५ वा) कार्यवाहीतून उद्भवलेली अपील आहे.) ज्याला संक्षिप्ततेसाठी कायदा असे संबोधले जाईल.

१४ मार्च १९४८ रोजी अपीलकर्त्याने मोरार येथील दोन घरे प्रतिवादीकडून दरमहा ८० रुपये व इतर शुल्क ५ रुपये अशा मासिक भाड्याने घेतली.

२० ऑक्टोबर १९४८ रोजी, अपीलकर्त्याने मोरार येथील छावणी दंडाधिकाऱ्यांच्या न्यायालयात भाडे निश्चित करण्यासाठी निवास नियंत्रण अध्यादेश (२००४ चा अध्यादेश कलम २०) च्या तरतुदींनुसार दावा दाखल केला. हा कायदा २५ जानेवारी १९५० रोजी मंजूर करण्यात आला आणि १० फेब्रुवारी १९५० रोजी अमलात आला. कायदा संमत झाल्यामुळे, २० मार्च १९५० रोजी अधिकारक्षेत्राच्या अभावामुळे फिर्याद परत करण्यात आली. त्यानंतर २८ एप्रिल १९५० रोजी, अपीलकर्त्याने भाडे नियंत्रकासमोर दावा दाखल केला, ज्यातून हि अपील उद्भवली आहे. दाव्यामध्ये त्याने वाजवी भाडे दरमहा २० रुपये निश्चित करण्याची प्रार्थना केली. प्रतिवादीने इतर गोष्टींबरोबरच अशी विनंती केली कि भाडे नियंत्रकासमोर दावा दाखल केला जाऊ शकत नाही आणि तो खटला बेकायदेशीर होता कारण कायद्याच्या कलम ७ (२) च्या प्रमाणे कोणतीही नोटीस बजावण्यात आली नव्हती.

प्रतिवादीच्या दोन्ही विनंती फेटाळण्यात आल्या आणि भाडे नियंत्रकाने असे म्हटले की, अपीलकर्त्याने पहिला दावा दाखल करण्यापूर्वी जी नोटीस दिली होती ती योग्य नोटीस होती आणि त्याने खटला निकाली काढला आणि रु. ४८३ प्रति वर्ष इतके वाजवी भाडे निश्चित केले. प्रतिवादीने जिल्हा न्यायाधीशांपुढे अपील दाखल केले ज्यांनी भाडे नियंत्रकाचा आदेश कायम ठेवला परंतु कलम ७ अंतर्गत नोटीसचा मुद्दा त्या न्यायालयात उपस्थित केला गेला नाही. त्यानंतर प्रतिवादीने दिवाणी प्रक्रिया संहितेच्या कलम 115 आणि भारतीय राज्य घटनेच्या अनुच्छेद २२७ अंतर्गत उच्च न्यायालयात पुनरीक्षण याचिका दाखल केली. उच्च न्यायालयाने असे म्हटले कि कलम ७ च्या अंतर्गत नोटीस बजावणे हि दावा दाखल करण्याआधी एक पूर्ण करण्याची अट होती; अशी कोणतीही नोटीस देण्यात आली नसल्यामुळे भाडे नियंत्रकाला आदेश देण्याचा कोणताही अधिकार नव्हता. उच्च न्यायालयाने असेही म्हटले आहे की भाडे नियंत्रकाने एक हुकूम पारित केला होता जो भाडेपट्टी करार अंमलात आणण्याच्या तारखेपासून पूर्वलक्षी प्रभावाने कार्यरत होता, जो हुकूम देण्याचा (नियंत्रकाला) अधिकार नव्हता. पुढे असे म्हटले गेले की मूळ दावा दिवाणी न्यायालयात योग्य प्रकारे दाखल करण्यात आला होता आणि कायदा मंजूर झाल्याने त्या न्यायालयाचे अधिकारक्षेत्र हिरावले गेले नाही आणि त्यामुळे दिवाणी न्यायालयाने अपीलकर्त्याची तक्रार परत करायला नको होती. निर्णयासाठी हा मुख्य प्रश्न आहे कि केवळ कायद्याच्या कलम ७ (२) मुळे नव्याने नोटीस न देता खटला दाखल केला जाऊ शकतो का ? त्या कलमात असे म्हटले आहे कि

" अशा कोणत्याही निवासासाठी भाडे निश्चित झाले नसेल किंवा घरमालकाला भाडे वाढवायचे असेल किंवा भाडेकरूला भाडे कमी करायचे असेल, तर घरमालक किंवा भाडेकरू, परिस्थितीनुसार दुसऱ्या पक्षाला लेखी नोटीस देऊन, उपकलम (४) अंतर्गत भाडे निश्चित करण्यासाठी पुढचे पाऊल उचलेल."

या कलमांत केवळ नोटीस बजावली जावी, असा विचार केला आहे. त्यात नोटीस हि कायद्यांतर्गत दिलेल्या अटींनुसार जारी केली जावी आणि कायदा अमलात आल्यानंतर दिली जावी असे कुठलेही निर्बंध असलेले नमूद नाही किंवा त्यासाठी कोणतेही विशिष्ट स्वरूप विहित केलेले नाही. न्यायचौकशी न्यायालयाने असे म्हटले की योग्य नोटीस देण्यात आली होती आणि म्हणून कलम ७ लागू होतो. जिल्हा न्यायाधीशांसमोर केलेल्या अपील मध्ये असा कोणताही प्रश्न उपस्थित करण्यात आला नव्हता आणि त्यामुळे त्यावर निर्णय घेण्यात आला नाही. मात्र, हा प्रश्न उच्च न्यायालयात उपस्थित करण्यात आला होता. आमच्या मते, असे म्हणता येणार नाही की अपीलकर्त्याने दिलेली नोटीस ही योग्य नोटीस नव्हती किंवा प्रतिसादकर्त्याने युक्तिवाद केल्याप्रमाणे या कलमाचा अर्थ असा नाही की कायदा लागू झाल्यानंतर आणि त्याखाली नोटीस द्यावी लागेल. आम्ही वर म्हटल्याप्रमाणे हा मुद्दा जिल्हा न्यायाधीशांसमोर कधीही उपस्थित केला गेला नाही हे महत्त्वाचे आहे.

शेवटी उच्च न्यायालयाने असे म्हटले की दिवाणी न्यायालयाने तक्रार परत करायला नको होती कारण वाजवी भाडे निश्चित करण्याचा दावा कायद्याच्या आधीच्या कालावधीशी देखील संबंधित होता. प्रामाणिकपणे अर्थ लावायचा झाल्यास भाडे नियंत्रकाचा आदेश भाडेपट्टीच्या सुरुवातीच्या तारखेपासून पूर्वलक्षी प्रभावाने लागू होत नाही परंतु आम्हाला ते संभवनीय असल्याचे दिसते आणि कायदा अंमलबजावणीत आल्यानंतर अधिकारक्षेत्र हे नियंत्रकाकडे निहित होते, दिवाणी न्यायालयात नाही. त्यामुळे या मुद्द्याला काहीही अर्थ नाही.

परिणामी हे अपील मंजूर केले जाते आणि उच्च न्यायालयाचे निर्णय आणि आदेश रद्द केले जातात आणि न्याय चौकशी न्यायालयाचे निर्णय पुनर्संचयित केले जातात. अपीलकर्ता त्याचा संपूर्ण खर्च उचलेल.

अपील मान्य करण्यात येत आहे .

अस्वीकरण

"या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याचा/तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही

कारणाकरिता वापर करता येणार नाही. तसेच, इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणीकरिता वैध मानला जाईल".