మోతీ రామ్

వర్సెస్

1960

ఫిబ్రవరి 3

సూరజ్ భాన్ మరియు ఇతరులు

(పి. బి. గజేంద్రగడ్కర్, కె. సుబ్బారావు మరియు

కె. సి. దాస్ గుప్తా న్యాయమూర్తులు)

అద్దెనియంత్రణ – తొలగింపు – భవన పునర్నిర్మాణానికి తొలగింపును అనుమతించే శాసనం – తదుపరి సవరణ నిబంధనను మరింత కఠినతరం చేయడం – పూర్వం నుంచి అమలు నా – శాసనం అప్పీలేట్ ఆర్డర్ ను అంతిమమైనదిగా చేయడం – ఉత్తర్వుకు ముందు చట్ట సవరణ చేయడం ద్వారా హైకోర్టు పునఃసమీక్ష కల్పించడం – విచారణలో ఉన్న అప్పీల్ కు సవరణ వర్తిస్తుందా – తూర్పు పంజాబ్ పట్టణ అద్దెనియంత్రణ చట్టం, 1949 (ఇ. పి. 3 ఆఫ్1949, సెక్షన్ 13(3)(ఎ)(iii) మరియు 14(4) – తూర్పు పంజాబ్ పట్టణ అద్దెనియంత్రణ (సవరణ) చట్టం, 1956. (పంజ్. 29 ఆఫ్ 1956). సెక్షన్ 2 మరియు 3.

1956 ఆగస్టు 28న ప్రతివాది 1 తూర్పు పంజాబ్ పట్టణ అద్దెనియంత్రణ చట్టం, 1949 లోని సెక్షన్ 13 ప్రకారం ఇతర విషయాలతో పాటు దుకాణాన్ని పునర్నిర్మించాలని అనుకుంటున్నాడనే కారణంతో అప్పీలుదారును దుకాణం నుండి తొలిగించాలని రెంట్ కంట్రోలర్ కు దరఖాస్తు చేసుకున్నాడు. ఈ చట్టంలోని సెక్షన్ 13(3) (ఎ)(iii) ప్రకారం, ఒక ఇంటి యజమాని తన అద్దెదారును పునర్నిర్మించడానికి లేదా దాని స్థానంలో మరొక భవనాన్ని నిర్మించడానికి లేదా ఇతర భవనాన్ని నిలబెట్టడానికి అవసరమైతే తొలిగించడానికి దరఖాస్తు చేసుకోవచ్చు. సెక్షన్ 15 ప్రకారం

రెంట్ కంట్రోలర్ ఉత్తర్వుల నుంచి అప్పీల్ చేసుకోవడానికి, సెక్షన్ 15లోని సబ్-సెక్షన్ (4) ప్రకారం అప్పిలేట్ అథారిటీ నిర్ణయం, అటువంటి నిర్ణయానికి లోబడి మాత్రమే కంట్రోలర్ ఉత్తర్వులు అంతిమం. 1956 సెప్టెంబర్ 24న అమల్లోకి వచ్చిన సవరణ చట్టం 29 ఆఫ్ 1956 ద్వారా చట్టంలోని సెక్షన్లు 13(3)(ఎ)(iii) మరియు 15లను సవరించారు; సవరించిన సెక్షన్ 13(3)(ఎ)(iii) ప్రభుత్వం లేదా స్థానిక అథారిటీ లేదా ఏదైనా మెరుగుదల ట్రస్ట్ యొక్క ప్రతిపాదనతో ఏదైనా మెరుగుదల లేదా అభివృద్ధి పథకం కింద ఏదైనా భవన నిర్మాణ పనులను చేపట్టమని భూస్వామిని కోరినట్లయితే లేదా అది అసురక్షితంగా లేదా మానవ నివాసానికి అనర్హంగా మారి ఉంటే తొలగింపునకు అనుమతినిచ్చింది; మరియు సవరణ చట్టం ద్వారా ప్రవేశపెట్టిన కొత్త సెక్షన్ 15 (5), చట్టం కింద జారీ చేయబడిన ఏదైనా ఉత్తర్వుకు సంబంధించిన రికార్డులను తెప్పించి పరిశీలించి ఆ ఉత్తర్వు యొక్క చట్టబద్ధత లేదా ఔచిత్యాన్ని సంతృప్తిపరచడానికి హైకోర్టుకు అధికారాన్ని ఇచ్చింది. ఖాళీ చేయించాలన్న దరఖాస్తును రెంట్ కంట్రోలర్ తోసిపుచ్చడంతో పాటు అప్పిలేట్ అథారిటీకి చేసిన అప్పీల్ కూడా విఫలమైంది. ప్రతివాది 1 పునఃసమీక్ష లో హైకోర్టుకు వెళ్లగా, సెక్షన్ 13(3)(ఎ) (iii) ప్రకారం పునర్నిర్మాణానికి దుకాణం అవసరమని పేర్కొంటూ హైకోర్టు ఖాళీ చేయాలని నిర్ణయిస్తూ డిక్రీ ఇచ్చింది.

హైకోర్టులో పునఃసమీక్ష దాఖలు చేయడానికి అనుమతించే సెక్షన్ 15 యొక్క సవరించిన నిబంధనలు వర్తించవని, ఎందుకంటే ఈ కేసు తొలగింపు కోసం దరఖాస్తు చేసిన తేదీలో ఉన్న చట్టం ద్వారా నియంత్రించబడిందని, సవరించిన సెక్షన్ 13(3)(ఎ)(iii) యొక్క నిబంధనల పరిధిలోకి ఈ కేసు రానందున ప్రతివాది డిక్రీకి అర్హుడు కాదని, ఈ కేసుకు సంబంధించినవి పూర్వం నుంచి అమలుగా ఉన్నాయని అప్పీలుదారు వాదించారు.

నిర్ణయించారు, హైకోర్టులో పునఃసమీక్ష దరఖాస్తు సమర్థమైనది, జోక్యం చేసుకునే అధికారం హైకోర్టుకు ఉంది. అప్పీలేట్ అథారిటీ నిర్ణయానికి తుది రూపు ఇచ్చేంతవరకు వీలు నిర్ణయం తీసుకున్న తర్వాతే తప్ప అంతకు ముందు కాదు. అయితే ప్రస్తుత కేసులో అప్పీలేట్ అథారిటీ ఈ విషయాన్ని నిర్ణయించిన సమయంలో సవరణ సెక్షన్ అమల్లోకి వచ్చింది, అప్పీలేట్ ఆర్డర్ ముపటి నిబంధన ప్రకారం తుది తీర్పును పొందలేకపోయింది.

ఇందిరా సోహన్ లాల్ v. *కస్టోడియన్ ఆఫ్ ఎవాక్యూ ప్రాపర్టీ, ఢిల్లీ* [1955] 2 ఎస్. సి. ఆర్. 1117, అనుసరించబడింది.

ఢిల్లీ క్లాత్ అండ్ జనరల్ మిల్స్ కంపెనీ లిమిటెడ్ v. *ఇన్‌కమ్ టాక్స్ కమీషనర్*, (1924) ఎల్. ఎల్. ఆర్. 9 లాహ. 284; *కలోనియల్ షుగర్ రిఫైనింగ్ కంపెనీ లిమిటెడ్* v. *ఇర్వింగ్*, (1905) ఎ. సి. 369, మరియు *గరికపాటి వీరయ్య* v. ఎన్. సుబ్బయ్య చౌదరి, [1957] ఎస్. సి. ఆర్. 488, సూచించబడ్డాయి.

సవరించిన సెక్షన్ 13(3)(ఎ)(iii) లోని నిబంధనలు పూర్వం నుంచి అమలు కావని, ప్రస్తుత కేసుకు వర్తించవని కూడా నిర్ణయించారు. ఈ సవరణ భూస్వామి యొక్క అవశ్యకమైన హక్కులను ప్రభావితం చేస్తుంది కాబట్టి గణనీయమైన చట్టానికి సంబంధించినది. స్వాధీన హక్కులను ప్రభావితం చేసే ఒక సవరణను స్పష్టంగా లేదా అవసరమైన అంతరార్థం ద్వారా పూర్వం నుంచి అమలు చేయకపోతే భవిష్యత్తులో పనిచేస్తుంది.

రామ్ పర్షాద్ హల్వాయి, లుధియానా v. *మ త్తురాయ్ చంద్*, ఐ. ఎల్. ఆర్. 1958 పన్. 1553; ఆమోదించబడింది.

సివిల్ అప్పీల్ అధికార పరిధి: సివిల్ అప్పీల్ నం. 524 ఆఫ్ 1959.

సివిల్ అప్పీల్ నం. 14/14 ఆఫ్ 1958 లో జిల్లా జడ్జి, గుర్గాన్, 1958 ఆగస్టు 19 నాటి తీర్పు మరియు ఉత్తర్వులను నుంచి సివిల్ రివిజన్ నం. 613 ఆఫ్ 1958 లో పంజాబ్ హైకోర్టు 1959 ఆగస్టు 7న ఇచ్చిన తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు నుంచి ప్రత్యేక అనుమతి ద్వారా అప్పీల్.

ఎస్. ఎస్. బింద్రా మరియు *వి. సి. అగర్వాల్* అప్పీలుదారు తరఫున.

అచ్రూరామ్ మరియు *కె. వి. గుప్తా* ప్రతివాది నం.1 తరపున.

1960 ఫిబ్రవరి 3. కోర్టు తీర్పు వెలువరించినది

గజేంద్రగడ్కర్, జె. – గుర్గావ్ పట్టణ ప్రాంతంలో రు. 20 నెలవారీ అద్దెపై ఇరవై సంవత్సరాలకు పైగా అద్దెదారుగా అప్పీలుదారు అధీనంలో ఉన్న ఒక దుకాణానికి సంబంధించి అప్పీలుదారు మోతీ రామ్ పై సూరజ్ భాన్ (ప్రతివాది 1) తీసుకున్న తొలగింపు చర్యల నుండి ప్రత్యేక అనుమతి ద్వారా ఈ అప్పీల్ ఉద్భవించింది, ప్రతివాది 1 1956 జూన్ 15 న దుకాణాన్ని కొనుగోలు చేశాడు, ఆ వెంటనే అతను తూర్పు పంజాబ్ పట్టణ అద్దె నియంత్రణ చట్టం, 1949 (3 ఆఫ్ 1949) (ఇకపై దీనిని చట్టం అని పిలుస్తారు) లోని సెక్షన్ 13 ప్రకారం అద్దెదారుని ఖాళీ చేయించాలని రెంట్ కంట్రోలర్ కు దరఖాస్తు చేశాడు. ఈ దరఖాస్తు నాలుగు ప్రాతిపదికలపై ఆధారపడి ఉంది. అద్దెదారుడు అలవాటైన ఎగవేతదారుడు అని, అద్దె బకాయిలో ఉన్నాడని, షాపు కొనుగోలులో ప్రతివాది 1 ద్వారా పెట్టుబడి

పెట్టిన డబ్బు యొక్క ప్రతిఫలం సరిపోదని, ప్రతివాది 1 తాను కౌలుదారుగా ఉన్న గోదాము ను మరియు దుకాణాన్ని అమ్మేస్తారని మరియు దాని నుండి అతన్ని తొలగించవచ్చని భయపడ్డాడు , అందుకే తన వ్యక్తిగత ఉపయోగం కోసం ప్రస్తుత ప్రాంగణాలలోని షాప్ అవసరం అని మరియు ప్రతివాది 1 ఆ దుకాణాన్ని పునర్నిర్మించాలని కోరుకున్నందున , దీనికి అవసరమైన అనుమతిని గుర్గావ్ మునిసిపల్ కమిటీ నుండి పొందారు మరియు దానికి సంబంధించి తయారు చేసిన ప్రణాళిక సరిగ్గా ఆమోదించబడింది. ఈ వాదనను అప్పీలుదారు ప్రతిఘటించారు, అతను ప్రతివాది 1 తీసుకున్న అన్ని అభ్యర్ధనల యొక్క ప్రమాణీకత మరియు చెల్లుబాటును ప్రశ్నించారు. రెంట్ కంట్రోలర్ అప్పీలుదారు వాదనలను సమర్థించారు మరియు ప్రతివాది 1 చేసిన అన్ని అభ్యర్థనలను తిరస్కరించారు. ప్రతివాది దుకాణాన్ని పునర్నిర్మించాలి అనుకుంటున్నాడనే అభ్యర్థనకు సంబంధించి, రెంట్ కంట్రోలర్ ఈ అభ్యర్థనకు మద్దతుగా ప్రతివాది 1 సమర్పించిన సాక్ష్యాలు "మభ్యపెట్టడానికి సృష్టించబడ్డాయి" మరియు అప్పీలుదారును ఖాళీ చేయించడానికి ఆ అభ్యర్ధన తప్పుడు సాకు అని పెర్కొన్నారు. ఈ నిర్ణయాలతో అప్పీలుదారు ను ఖాళీ చేయించాలని ప్రతివాది 1 చేసిన దరఖాస్తును తోసిపుచ్చారు.

ఈ తీర్పను సవాల్ చేస్తూ ప్రతివాది 1 జిల్లా కోర్టులో అప్పీల్ చేశాడు. అయితే, రెంట్ కంట్రోలర్ చేసిన అన్ని నిర్ణయాలను అప్పీలేట్ కోర్టు ధృవీకరించడంతో అతని అప్పీల్ విఫలమైంది. దుకాణం పునర్నిర్మాణంపై ప్రతివాది 1 లేవనెత్తిన చివరి అబ్యర్ధన కు సంబంధించి అప్పిలేట్ కోర్టు ప్రతివాది 1 , అప్పీలుదారును దుకాణం నుండి తొలగించడానికి ప్రణాళికను ఆమోదింపచేశారని మరియు ఒక ప్రాతిపదిక రూపొందించడానికి వీలుగా భవనాన్ని తిరిగి నిర్మించడానికి మునిసిపల్ కమిటీ నుండి అనుమతి పొందారని పేర్కొంది.

ఈ అప్పీలేట్ నిర్ణయాన్ని ప్రతివాది 1 చండీగఢ్ లోని పంజాబ్ హైకోర్టులో పునఃసమీక్ష దరఖాస్తు ద్వారా సవాలు చేశారు. ప్రతివాది 1 లేవనెత్తిన మొదటి మూడు పిటిషన్లపై హైకోర్టు కింది కోర్టుల ఫలితాలను ధృవీకరించింది. అయితే, ప్రతివాది 1 లేవనెత్తిన చివరి అభ్యర్థన ను హైకోర్టు సమర్థించింది, ఫలితంగా ప్రతివాది 1 ఎంచుకున్న పునఃసమీక్ష దరఖాస్తును అనుమతించారు మరియు అప్పీలుదారును తొలగించాలన్న అతని వాదనను డిక్రీ ఇచ్చారు . ఈ డిక్రీని ప్రస్తుత అప్పీలు లో అప్పీలు దారుడు మన ముందు సవాలు చేశాడు.

అప్పీలు దారు తరఫున శ్రీ బింద్రా లేవనెత్తిన వాదనలను పరిష్కరించే ముందు ఒక ముఖ్య వాస్తవాన్ని ప్రస్తావించాలి. 1956 ఆగస్టు 28న తొలగింపు కోసం దరఖాస్తు చేసుకున్నారు. 1956 నవంబరు 14న అప్పీలు దారు లిఖితపూర్వక వాంగ్మూలం దాఖలు చేయడానికి ముందు, 1956 సెప్టెంబరు 24న చట్టం 29 ఆఫ్ 1956 ని సవరించడం ద్వారా చట్టాన్ని సవరించారు. ప్రస్తుత అప్పీలులో, చట్టంలోని సెక్షన్లు 13 మరియు 15 లో చేసిన సవరణలతో మా సంబంధం . ఇతర విషయాలతో పాటు, సెక్షన్ 13(1) ప్రకారం ఈ సెక్షన్ నిబంధనలకు అనుగుణంగా లేదా తరువాత సవరించిన విధంగా పంజాబ్ పట్టణ అద్దె నియంత్రణ చట్టం, 1947లోని సెక్షన్ 13 ప్రకారం చేసిన ఉత్తర్వులకు అనుగుణంగా తప్ప భవనాన్ని ఆక్రమించుకున్న అద్దెదారుడిని అక్కడి నుంచి ఖాళీ చేయించకూడదని కల్పిస్తుంది. సెక్షన్ 13, సబ్ సెక్షన్ (2) ప్రకారం ఒక ఇంటి యజమాని తన అద్దెదారును ఖాళీ చేయించాలని కోరుతూ ఆ దిశగా ఒక దరఖాస్తు చేసుకోవాలి. ఆ తర్వాత భూస్వామికి అనుకూలంగా బహిష్కరణకు సంబంధించిన డిక్రీని జారీ చేసే పరిస్థితులను నిర్దేశిస్తుంది. ప్రస్తుత అప్పీలులో ఈ పరిస్థితుల గురించి మాకు సంబంధం లేదు. సెక్షన్ 13(3)(ఎ)(iii) ప్రకారం ప్రతివాది 1 దరఖాస్తు చేసిన తేదీన ఉన్న ప్రకారం, ఏదైనా భవన పునర్నిర్మాణానికి లేదా దాని స్థానంలో మరో భవనాన్ని నిర్మించడానికి లేదా ఇతర భవనాలను నిర్మించడానికి అవసరమైతే , ఆ భవనం

విషయంలో భూస్వామికి ఆధీనం కల్పించాలని అద్దెదారును ఆదేశించే ఉత్తర్వు కోసం ఒక భూస్వామి కంట్రోలర్ కు దరఖాస్తు చేయవచ్చు. సవరణ చట్టం ద్వారా ఈ నిబంధనను గణనీయంగా సవరించారు. సవరించిన సెక్షన్ 13(3)(ఎ) (iii) ఈ విధంగా ఉంది: "ఏదైనా భవనం లేదా అద్దె భూమి విషయంలో , ప్రభుత్వం లేదా స్థానిక అథారిటీ లేదా ఏదైనా మెరుగుదల ట్రస్ట్ యొక్క ప్రణాళికతో ఏదైనా మెరుగుదల లేదా అభివృద్ధి పథకం కింద ఏదైనా భవన నిర్మాణ పనులను చేపట్టమని భూస్వామిని కోరినట్లయితే లేదా అది అసురక్షితంగా లేదా మానవ నివాసానికి అనర్హంగా మారి ఉంటే." ఈ అప్పీలులో మనం పరిగణనలోకి తీసుకోవాల్సిన ప్రశ్న ఏమిటంటే, ఈ సవరించిన నిబంధన ప్రస్తుత ప్రొసీడింగ్స్‌కు వర్తిస్తుందా.

మరో సంబంధిత విభాగం సెక్షన్ 15, సబ్ సెక్షన్ (4). సెక్షన్ 15, సబ్ సెక్షన్ (4) కింద దరఖాస్తు దాఖలు చేయబడిన తేదీన ఉన్న ప్రకారం, అప్పీలేట్ అథారిటీ యొక్క నిర్ణయం , మరియు అటువంటి నిర్ణయానికి లోబడి మాత్రమే, కంట్రోలర్ యొక్క ఉత్తర్వు అంతిమంగా ఉంటుంది మరియు అప్పీలు లేదా పునఃసమీక్ష ద్వారా దావాలో లేదా మరే ఇతర విచారణలోనైనా ఏ న్యాయస్థానంలోనైనా ప్రశ్నించబడదు. సబ్ సెక్షన్ (4) లోని చివరి క్లాజును తొలగించి దాని స్థానంలో "ఈ సెక్షన్ లోని సబ్ సెక్షన్ (5) లో ఇవ్వబడిన విధంగా మినహా" అనే పదాలను చేర్చడం ద్వారా దీనిని సవరించారు. జోడించబడిన సబ్ సెక్షన్ (5) ఈ విధంగా ఉంది:

> "హైకోర్టు ఏ సమయంలోనైనా , ఏదైనా బాధిత పక్షం యొక్క అభ్యర్థనపై లేదా తన స్వంత తీర్మానంపై, అటువంటి ఉత్తర్వు లేదా ప్రొసీడింగ్స్ యొక్క చట్టబద్ధత లేదా ఔచిత్యాన్ని సంతృప్తిపరిచే ఉద్దేశ్యంతో ఈ చట్టం కింద జారీ చేసిన ఏదైనా ఉత్తర్వు లేదా ప్రొసీడింగ్స్కు సంబంధించిన రికార్డులను

తెప్పించి పరిశీలించవచ్చు మరియు దానికి సంబంధించి తగినదిగా భావించిన విధంగా అటువంటి ఉత్తర్వులను జారీ చేయవచ్చు."

హైకోర్టులో పునఃసమీక్ష ధరఖాస్తు దాఖలు చేయడానికి అనుమతించే ఈ సవరించిన నిబంధన ప్రస్తుత ప్రొసీడింగ్స్‌కు వర్తించదని అప్పీలుదారు తరఫున మా ముందు వినిపించారు.

పునఃసమీక్ష ధరఖాస్తు యొక్క సామర్థ్యం గురించి మనం ముందుగా చర్చించదలచాం. ప్రస్తుత విచారణ ప్రారంభమైన సమయంలో ఉన్న సెక్షన్ 15, సబ్ సెక్షన్ (4) ప్రకారం అప్పీలేట్ అథారిటీ నిర్ణయమే అంతిమమని, అప్పీల్ లేదా పునఃసమీక్ష ద్వారా దాన్ని లేదా ఇతర ప్రొసీడింగ్స్ లో ప్రశ్నించలేరని అప్పీలుదారు వాదన. మరో మాటలో చెప్పాలంటే, అప్పీలేట్ నిర్ణయానికి వ్యతిరేకంగా పునఃసమీక్ష ధరఖాస్తు స్పష్టంగా మినహాయించబడింది. ప్రస్తుత విచారణ ప్రారంభమైన సమయంలో అప్పీలేట్ అథారిటీ నిర్ణయమే చట్టం దృష్టిలో అంతిమమైతే పునఃసమీక్ష ధరఖాస్తును అనుమతించిన తదుపరి సవరణ ఆ పరిస్తితిని ప్రభావితం చేయదు. ప్రస్తుత ప్రొసీడింగ్స్ కు సంబంధించినంత వరకు అప్పీలేట్ ఆర్డర్ యొక్క అంతిమము యొక్క ప్రయోజనాన్ని దావా చేయడం ప్రొసీడింగ్స్ లో ఒక పక్షంగా అప్పీలుదారుని హక్కు. సవరణ చట్టం ద్వారా ఇప్పుడు చేసిన పునఃసమీక్ష దరఖాస్తు నిబంధన సవరణ చట్టం ఆమోదం పొందిన సమయంలో పెండింగ్ లో ఉన్న ప్రొసీడింగ్స్ ను పూర్వం నుంచి ప్రభావితం చేయదనే వాదనలను వేరే రూపంలో ఉంచడం.

దురదృష్టవశాత్తూ అప్పీలుదారుకు *ఇందిరా సోహన్ లాల్* v. *కస్టోడియన్ ఆఫ్ ఎవాక్యూ ప్రాపర్టీ, ఢిల్లీ* ([1955) 2 ఎస్. సి. ఆర్. 1117) కేసులో ఈ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పుతో ఈ విషయం ముగిసిపోయింది. ఆ కేసులో లాహోర్ నుంచి వలస వచ్చిన వ్యక్తి అక్కడ ఒక ఇంటి యజమాని అని,

దాన్ని ఢిల్లీ రాష్ట్రంలోని ఓ గ్రామంలోని కొన్ని భూములతో 'ఎం' అనే నిర్వాసితుడికి చెందిన భూమితో మార్పిడి చేయించేందుకు ఏర్పాటు చేశాడు. 1948 ఫిబ్రవరి 23న, సదరు యజమాని 1948 లో సవరించిన తూర్పు పంజాబ్ ఎవాక్యూ (అడ్మినిస్ట్రేషన్ ఆఫ్ ప్రాపర్టీ) చట్టం, 1947 లోని సెక్షన్ 5-ఎ కింద మార్పిడి లావాదేవీని ధృవీకరించడానికి అదనపు కస్టోడియన్ ఆఫ్ ఎవాక్యూ ప్రాపర్టీ(రూరల్) ఢిల్లీకి దరఖాస్తు చేసుకున్నాడు. ఈ చట్టంలోని సెక్షన్ 5 ప్రకారం కస్టోడియన్ లేదా అడిషనల్ కస్టోడియన్ జారీ చేసిన ఉత్తర్వు అప్పీలు లేదా పునఃసమీక్షకు లోబడి ఉండదు మరియు అది అంతిమము మరియు నిర్ణయాత్మకంగా మారుతుంది. ఏదేమైనా, 1952 మార్చి 20 వరకు ప్రశ్నార్థకమైన దరఖాస్తు పరిష్కరించబడలేదు, ఈ తేదీన అదనపు కస్టోడియన్ మార్పిడిని ధృవీకరిస్తూ ఉత్తర్వులు జారీ చేశారు. ఇంతలో చట్టంలోని సంబంధిత నిబంధనలను సవరించారు మరియు చివరికి XXXI ఆఫ్ 1950 యొక్క కేంద్ర చట్టం ఆమోదించబడింది, ఇది ఇతర విషయాలతో పాటు, సెక్షన్ 27 ద్వారా కస్టోడియన్-జనరల్ కు పునఃసమీక్ష అధికారాలను ఇచ్చింది. ఈ పునఃసమీక్ష అధికారాలను ఉపయోగించి కస్టోడియన్-జనరల్ ఇరుపక్షాల వాదనలు విన్నతరువాత ధృవీకరణ ఉత్తర్వులను రద్దు చేసి, ఈ విషయాన్ని కస్టోడియన్ పునఃపరిశీలించాలని ఆదేశించారు. 1948లో తాను దరఖాస్తు దాఖలు చేసిన రోజున సెక్షన్ 5-ఎ కింద అంతిమము, నిర్ణయాత్మకత అనే లక్షణంతో దానిని నిర్ణయించే హక్కు తనకు ఉందని, అందువల్ల మొదట జారీ చేసిన ధృవీకరణ ఉత్తర్వును పునఃసమీక్షించడానికి అవకాశం లేదని అప్పీలుదారు ఈ కోర్టుకు విన్నవించారు.

జనరల్ క్లాజుల చట్టంలోని సెక్షన్ 6 మరియు చట్టం XXXI ఆఫ్ 1950 లోని సెక్షన్ 58(3) దృష్ట్యా ఈ నిబంధనలను రద్దు చేయడం, తిరిగి అమలు చేయడం అటువంటి హక్కును ప్రభావితం చేయదని ఆమె వాదించారు. ఈ వాదనను తోసిపుచ్చి, అప్పీలుదారు ఆక్షేపించిన పునఃసమీక్ష ఉత్తర్వును ధృవీకరించారు. ఈ కోర్టు తీర్పు రెండు కారణాలతో ఏర్పడిన మాట వాస్తవమే. వీటిలో

మొదటిది 1950 చట్టం XXXIలోని సెక్షన్ 58(3)ను పరిగణనలోకి తీసుకొని జనరల్ క్లాజుల చట్టంలోని సెక్షన్ 6లోని నిబంధనల ప్రభావానికి సంబంధించినది. ఏదేమైనా, మరొక కారణం సాధారణ పేరును ఖ్యాతిను కలిగి ఉంది మరియు ఈ రెండవ ప్రతిపాదికపై ఈ న్యాయస్థానం తన నిర్ణయాన్ని ఆధారం చేసుకుందని స్పష్టమవుతోంది. ఈ నిర్ణయం ప్రకారం సెక్షన్ 5-బి నిర్దేశించిన తుది నిర్ణయం గతంలో కాకుండా ఉత్తర్వులు వెలువడిన తర్వాత అమల్లోకి వచ్చింది. "చట్టంలో అటువంటి హక్కు ఉన్నప్పటికీ", అని కోర్టు ఏకగ్రీవ అభిప్రాయాన్ని వెలువరించిన జగన్నాథదాస్ జె., "అది ఏ రకంగానూ సంక్రమించిన లేదా సమకూరిన హక్కు కాదు. *ధిల్లీ క్లాత్ అండ్ జనరల్ మిల్స్ కంపెనీ లిమిటెడ్* v. *ఆదాయపు పన్ను కమిషనర్* ((1927) ఐ. ఎల్. ఆర్. 9 లాహోర్ 284) లో మాదిరిగానే వాజ్యానికి నిర్ణయం తీసుకునే వరకు అది సమకూరదు, అప్పుడే అంతిమము హక్కు కలిగి ఉన్న హక్కు అవుతుంది. అందువల్ల *కలోనియల్ షుగర్ రిఫైనింగ్ కంపెనీ లిమిటెడ్* v. *ఇర్వింగ్* ((1905) ఎ. సి. 369) యొక్క సూత్రం ను మనం వ్యవహరించే కేసుకు మద్దతుగా ఉపయోగించలేము ". ఈ నిర్ణయాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకుంటే, అప్పీలేట్ నిర్ణయం వాజ్యంగా నమోదు కాకముందే అప్పీలుదారు నిర్ణయం అంతిమము ను అమలు చేయవచ్చన్నటి ప్రతిపాదనను అంగీకరించడం అసాధ్యం ఒకవేళ తొలిదశలో నిర్ణయం అంతిమము ను తీసుకోలేకపోతే అప్పీలేట్ అథారిటీ ఈ విషయాన్ని నిర్ణయించే సమయంలో సవరణ సెక్షన్ అమల్లోకి వచ్చింది మరియు వాస్తవానికి అప్పీలేట్ ఉత్తర్వులు జారీ అయినప్పుడు మునుపటి నిబంధన ప్రకారం నిర్ణయం అంతిమము ను దావా చేయలేరని స్పష్టమవుతోంది. *ఇందిరా సోహన్ లాల్* ([1955) 2 ఎస్. సి. ఆర్. 1117) కేసులో పేర్కొన్న సూత్రాన్ని *గరికపాటి వీరయ్య* v. *ఎన్. సుబ్బయ్య చౌదరి* ([1957] ఎస్. సి. ఆర్. 488) కేసులో ఈ కోర్టు ఉదహరించింది, గతంలో కోర్టు వదిలివేసిన ప్రశ్నను పరిగణనలోకి తీసుకున్నట్లుగా గుర్తించారు,

గరికపాటి వీరయ్య ([1957] ఎస్. సి. ఆర్. 448) లో మరియు వాస్తవానికి పరిగణనలోకి తీసుకొని నిర్ణయించబడినది. *ఇందిరా సోహన్ లాల్* ([1955] ఎస్. సి. ఆర్. 1117) కేసులో సూత్రాన్ని ఉచ్ఛరించిన భాగాన్ని ఆమోదంతో ఉదహరించినట్లు కనిపిస్తోందని ప్రతివాది తరపున శ్రీ అచ్రూ రామ్ సూచించారు. ఏది ఏమైనప్పటికీ, *ఇందిరా సోహన్ లాల్* (2) కేసులో ఈ కోర్టు నిర్ణయానికి మేము కట్టుబడి ఉన్నాము మరియు హైకోర్టు యొక్క పునఃసమీక్ష అధికార పరిధికి సంబంధించి సవరించిన నిబంధన వర్తించదన్న అప్పీలుదారు వాదనకు ఆ నిర్ణయం స్పష్టంగా విరుద్ధం.

అంటే సెక్షన్ 13(3) (ఎ) (iii) లో సవరించిన నిబంధన వర్తిస్తుందనే మరో వాదనకు తీసుకెళ్తుంది. ఈ సవరించిన నిబంధనను ప్రస్తుత కేసుకు వర్తింపజేస్తే ప్రతివాది 1 తొలగింపు ఉత్తర్వును పొందడానికి అర్హులు కాదనడంలో సందేహం లేదు. సవరణ ద్వారా ఏదైనా భవనం లేదా అద్దె భూమి విషయంలో అధీనం తిరిగి పొందే భూస్వామి హక్కుపై శాసనసభ కఠినమైన పరిమితులను విధించింది. ఈ సవరణ పూర్వం నుంచి అమలులో ఉందని చెప్పవచ్చా అనేది ప్రశ్న. చేసిన సవరణ ఏ ప్రక్రియకు సంబంధించినది కాదని, విధానపరమైనదిగా వర్గీకరించలేమన్నది స్పష్టం. ఇది భూస్వామి యొక్క అవశ్యకమైన హక్కులను ప్రభావితం చేస్తుంది కాబట్టి గణనీయమైన చట్టానికి సంబంధించినది. ఈ చట్టం అద్దెదారులకు ఉపశమనం కలిగించడానికి ఉద్దేశించినది, ఆ కోణంలో ఇది ప్రయోజనకరమైన చర్య అని అంగీకరించవచ్చు, అందువలన దాని నిబంధనను ఉదారంగా అర్థం చేసుకోవాలి; కానీ ఈ సూత్రం కొత్త నిబంధన పూర్వం నుంచి అమలు కాదా అనే ప్రశ్నను నిర్ణయించడంలో భౌతికమైనది లేదా సంబంధితమైనది కాదు. ఒక సవరణ స్వాధీన హక్కులను ప్రభావితం చేసినప్పుడు, దానిని స్పష్టంగా పూర్వం నుంచి అమలు గా చేయకపోతే లేదా దాని పూర్వం నుంచి అమలు చర్య అవసరమైన అంతరార్థంగా ఉంటే తప్ప ఆ సవరణ భవిష్యత్తులో అమలులోకి వస్తుందనేది బాగా స్థిరపడింది. సవరణ చట్టం స్పష్టంగా సంబంధిత నిబంధనను నిబంధనల ప్రకారం

పూర్వం నుంచి అమలు గా చేయదు మరియు సంబంధిత నిబంధన యొక్క పూర్వం నుంచి అమలును అవసరమైన అంతరార్థంగా పేర్కొనవచ్చే సూచనను అంగీకరించడానికి మాకు ఎటువంటి కారణం కనిపించడం లేదు. 13(1) లోని ప్రాథమిక నిబంధన పూర్వం నుంచి అమలు గా ఉన్నది సెక్షన్ 13(3) (ఎ) (iii)లో సవరించిన నిబంధనను అర్థం చేసుకోవడంలో వర్తిస్తుంది అని శ్రీ బింద్రా వాదించలేదని మనం చెప్పకోవాలి.

అటువంటి వాదన పూర్తిగా ఆమోదయోగ్యం కాదు.

మరొక విషయాన్ని కూడా పరిగణనలోకి తీసుకోవచ్చు. కొత్త నిబంధన అమలులో పూర్వం నుంచి గా భావిస్తేదాని పర్యవసానం ఏమిటి? సవరణకు ముందు ఉన్న సెక్షన్ 13(3) (ఎ) (3) (iii) నిబంధనల ప్రకారం అద్దెదారులకు అద్దెకు ఇచ్చిన తమ భవనాలను స్వాధీనం చేసుకోవడానికి భూస్వాములు దరఖాస్తు చేసుకున్న పెండింగ్ చర్యలన్నీ స్వయం చాలకంగా విఫలమవుతాయి, ఎందుకంటే అవి సవరించిన నిబంధన విధించిన పరీక్షను సంతృప్తిపరచవు. అటువంటి తీవ్రమైన పర్యవసానాన్ని నిజంగా శాసనసభ ఉద్దేశించి ఉంటే, ఆ విషయంలో తగిన నిబంధనలను ఖచ్చితంగా చేసి ఉండేది. చట్టసభలు చట్టు నిబంధనలను పూర్వం నుంచి అమలులోకి తీసుకురావాలని భావించినప్పుడు, అది సాధారణంగా దాని ఉద్దేశ్యాన్ని స్పష్టంగా తెలియజేస్తుంది. అందువల్ల సవరణ చేసిన సమయంలో కంట్రోలర్ లేదా అప్పిలేట్ అథారిటీ ముందు పెండింగ్ లో ఉన్న ప్రొసీడింగ్స్ కు సవరించిన సెక్షన్ 13(3) (ఎ) (iii) వర్తించదని మేము సంతృప్తి చెందుతున్నాము. ఈ విషయంలో పునఃసమీక్ష దరఖాస్తు హైకోర్టులో వాదించినప్పుడు, సవరణ తేదీకి ముందు అమలులో ఉన్న పాత చట్టమే ఈ కేసుకు వర్తిస్తుందని అప్పీలుదారు అంగీకరించారు. అయినప్పటికీ శ్రీ బింద్రాను మా ముందు ఈ అంశాన్ని లేవనెత్తడానికి మేము అనుమతించాము, కానీ దానిలో ఎటువంటి వాస్తవం మాకు కనిపించలేదు. *రాజ్ పరీక్షిత్ హల్వాయి లుధియానా* v. *మనోహర్ చంద్* (ఐ. ఎల్. ఆర్

(1958) పంజాబ్ 1553) లో పంజాబ్ హైకోర్టు ఈ అంశాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకుంది మరియు సెక్షన్ 13 (3) (ఎ) (iii) లో చేసిన సవరణ ప్రభావం గురించి పంజాబ్ హైకోర్టు కూడా ఇదే అభిప్రాయాన్ని వ్యక్తం చేసినట్లు తెలుస్తోంది.

మరో విషయాన్ని కూడా పరిగణనలోకి తీసుకోవాల్సి ఉంది. సెక్షన్ 13(3) (ఎ) (3) (3) యొక్క ఆవశ్యకత తీరిందా లేదా అనే దాని గురించి హైకోర్టు తన సొంత నిర్ధారణకు రావడంలో తప్పు చేసిందని శ్రీ బింద్రా వాదించారు. రెంట్ కంట్రోలర్ మరియు అప్పిలేట్ అథారిటీ కనుగొన్న విషయాన్ని మేము ఇదివరకే ఎత్తిచూపినట్లుగా, ప్రతివాది 1 తనకు పునరుద్ధరణ ఉద్దేశ్యం కోసం దుకాణం అవసరమని చేసిన వాదన సరైనది కాదు. హైకోర్టు ఈ నిర్ధారణను రద్దు చేసింది మరియు శ్రీ బింద్రా ఈ నిర్ధారణ యొక్క ప్రమాణీకత లేదా ఔచిత్యాన్ని సవాలు చేశారు. సెక్షన్ 15(5) కింద హైకోర్టుకు కల్పించిన పునఃసమీక్ష అధికారం సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్ లోని సెక్షన్ 115 ద్వారా ప్రదానం చేసిన దానికంటే విస్తృతమైనది, సెక్షన్ 15(5) ప్రకారం సవరణలో ఉన్న ఉత్తర్వుల చట్టబద్ధత లేదా ఔచిత్యాన్ని పరిశీలించే అధికార పరిధి హైకోర్టుకు ఉంది మరియు సెక్షన్ 13(3)(ఎ) (iii) కింద భూస్వామి ఆవశ్యకత గురించి ప్రస్తుత కేసులో అధికారులు కనుగొన్న దాని ఔచిత్యాన్ని లేదా చట్టబద్ధతను పరిశీలించడాన్ని ఇది స్పష్టంగా సమర్థిస్తుంది. ప్రశ్నార్థకమైన ఆవశ్యకత నిజాయితీగా ఉండాలనే అప్పీలుదారు వాదనను హైకోర్టు నిస్సందేహంగా అంగీకరించింది, కానీ భూస్వామి ఆవశ్యకత సరైనది కాదని చెప్పడానికి చట్టపరమైన ఆధారాలు లేవని పేర్కొంది. వాస్తవానికి ఈ సమస్యను పరిష్కరించడంలో రెంట్ కంట్రోలర్ మరియు అప్పిలేట్ అథారిటీ రెండూ ఉపయోగించిన పరీక్షలు సెక్షన్ 13(3)(ఎ) (iii) యొక్క సవరించిన నిబంధన ప్రస్తుత ప్రొసీడింగ్స్ కు వర్తిస్తుందనే భావనపై ఆధారపడి ఉన్నాయని స్పష్టమవుతోంది. లేకపోతే ప్రశ్నార్థకమైన ఆస్తి వారు చేసినట్లుగా అసురక్షితంగా మారిందా లేదా మానవ నివాసానికి అనర్హంగా మారిందా అని విచారించడం

అప్రస్తుతం. సెక్షన్ 13(3) (ఎ) (iii) కింద భూయజమాని వేసిన కేసు సరైనదేనని హైకోర్టు తీసుకున్న అభిప్రాయాన్ని ఈ అంశంపై రికార్డులో లభించిన అన్ని సంబంధిత ఆధారాలు స్పష్టం చేస్తున్నాయి. ఇంటిని కొనుగోలు చేసిన వెంటనే భవనాన్ని పునర్నిర్మించాలని నిర్ణయించుకుని, తన ప్రణాళికతో మున్సిపాలిటీని ఆశ్రయించి దాని ఆమోదం పొందాడు. ఈ వాస్తవాల ఆధారంగా భూయజమాని దురుద్దేశంతో వ్యవహరిస్తున్నాడని చెప్పడం ఎంతవరకు సమంజసమో అర్థం కావడం లేదు. హైకోర్టు తీసుకున్న అభిప్రాయమది మరియు ఆ అభిప్రాయాన్ని తీసుకోవడంలో హైకోర్టు క్రమరహితంగా లేదా అనుచితంగా వ్యవహరించిందనే వాదనలో వాస్తవం కనిపించడం లేదు.

ఫలితంగా అప్పీలు విఫలమవుతుంది మరియు ఖర్చులతో కొట్టివేయబడుతుంది.

అప్పీల్ కొట్టివేయబడింది.