1960
సెప్టెంబర్ 8

రఘునాథ్ మరియు మరొకరు

Vs.

మెస్సర్స్ రఘునాథ్ చిత్తూమల్ మరియు ఇతరులు

(బి. పి. సిన్హా, సి. జె., జె. ఎల్. కపూర్,

పి. బి. గజేంద్రగడ్కర్, కె. సుబ్బారావు మరియు

కె. ఎన్. వాంచూ, న్యాయమూర్తి.)

బెదఖలు చర్య కొరకు దావా – పునర్నిర్మాణం యొక్క నిజమైన అవసరాలు – ఢిల్లీ & అజ్మీర్ అద్దె నియంత్రణ చట్టం, 1952 (38 ఆఫ్ 1952), సెక్షన్లు 13 (జి), 15.

ఢిల్లీ & అజ్మీర్ అద్దె నియంత్రణ చట్టం పరిధిలో, పునర్నిర్మాణం యొక్క నిజమైన అవసరాల కోసం సెక్షన్ 13 (జి) లోని నిబంధనల ఆధారంగా అప్పీలుదారు ముగ్గురు ప్రతివాదులపై బెదఖలు చర్య కొరకు మూడు వేర్వేరు దావాలు వేశారు. చట్టంలోని సెక్షన్ 15లోని నిబంధనలకు అనుగుణంగా రాజీ నిబంధనలను పార్టీలు సమర్పించాయి మరియు దావాలలో డిక్రీలు జారీ చేయబడ్డాయి, వాటి ప్రకారం ప్రతివాదులు ఒక నిర్దిష్ట రోజున ఆవరణను ఖాళీ చేయవలసి ఉంటుంది,

ఈ షరతును ప్రతివాదులు పాటించడంలో విఫలమయ్యారు మరియు వాస్తవానికి తరువాత తేదీలో దావాలోని ఆవరణ యొక్క స్వాధీనం అప్పచెప్పారు. భవనం పూర్తయిన తర్వాత ప్రతివాదులు తమకు స్వాధీనం కల్పించాలని చట్టంలోని సెక్షన్ 15 కింద దరఖాస్తు చేసుకున్నారు. ఈ చట్టంలోని సెక్షన్ 15 ప్రొసీడింగ్స్ కు వర్తించనప్పటికీ ప్రతివాదులు డిక్రీలోని నిబంధనలను విధించవచ్చు, ఆ నిబంధనలను అమలు చేయడానికి ప్రొసీడింగ్స్ ను అమలు ప్రొసీడింగ్స్ గా పరిగణించవచ్చని హైకోర్టు ఇతర విషయాలతో పాటు నిర్ణయించింది. కేసు వాస్తవాలు, పరిస్థితుల ఆధారంగా సెక్షన్ 13(1) మినహాయింపు నిబంధన (డి) కింద దావాలో ఉన్న డిక్రీలు చట్టంలోని సెక్షన్ 15 నిబంధనలకు అనుగుణంగా ఉత్తర్వులు జారీ అయ్యాయని మరియు డిక్రీ చేసినట్లు చూపిస్తుందని మరియు ప్రతివాదులే సెక్షన్ 15 కింద కోర్టుకు దరఖాస్తు చేసుకోవడం గమనార్హమని అప్పీలుదారులు హైకోర్టు తీర్పులను సవాలు చేశారు. డిక్రీ చట్టంలోని సెక్షన్ 15 ప్రకారం కాదని, డిక్రీ రాజీపై ఆధారపడి ఉందని, స్వాధీనం అప్పగించే సమయం ఒప్పందం యొక్క సారాంశం కాదని ప్రతివాదులు వాదించారు:

నిర్ణయించారు, డిక్రీలో పేర్కొన్న తేదీలలో లేదా అంతకు ముందు అద్దెదారు ప్రతివాదులు యజమాని అప్పీలుదారుకు ఆవరణను అప్పగించనందున, ఢిల్లీ & అజ్మీర్ అద్దె నియంత్రణ చట్టం (38

ఆఫ్1952) లోని సెక్షన్ 15 (3) యొక్క నిబంధనలు వారికి అందుబాటులో లేవు మరియు వారు స్వాధీనం కల్పించడానికి అర్హులు కాదు.

సివిల్ అప్పీల్ అధికార పరిధి : సివిల్ అప్పీల్స్ నం.లు 401 to 403/1960.

సివిల్ రివిజన్ కేసుల నం. లు 166-డి, 167-డి మరియు 168-డి ఆఫ్ 1958 లలో ఢిల్లీలోని పంజాబ్ హైకోర్టు (సర్క్యూట్ బెంచ్) 1960 మార్చి 1 నాటి తీర్పు మరియు ఉత్తర్వుల నుండి ప్రత్యేక అనుమతి ద్వారా అప్పీళ్లు.

ఎ. వి. విశ్వనాథ శాస్త్రి, ఎస్. ఎస్. చద్దా మరియు *ఆర్. ఎస్. నరులా*, పిటిషనర్ల తరఫున (అన్ని అప్పీళ్లలో).

సి. బి. అగర్వాలా మరియు *బి. కిశోర్*, ప్రతివాదుల తరపున (సి. ఎ. నం. 401 ఆఫ్ 60 లో).

సి. బి. *అగర్వాలా*, ఆర్. ఎం. *గుప్తా* మరియు *జి. సి. మాథుర్*, ప్రతివాదుల తరపున (సి. ఎ. నం.లు 402 & 403 ఆఫ్ 60).

1960. సెప్టెంబర్ 8. కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పును వెలువరించినది

కపూర్ జె. – ఈ అప్పీళ్లు ఢిల్లీ & అజ్మీర్ అద్దె నియంత్రణ చట్టం (XXXVIII ఆఫ్ 1952) యొక్క సెక్షన్ 35 కింద తమ ముగ్గురు

అద్దెదారులపై అప్పీలుదారులు దాఖలు చేసిన మూడు సివిల్ రివిజన్ నం.లు 166-డి, 167-డి మరియు 168-డి లలో పంజాబ్ హైకోర్టు ఇచ్చిన మూడు తీర్పులు మరియు ఉత్తర్వులకు వ్యతిరేకంగా నిర్దేశించబడ్డాయి. ఈ మూడు అప్పీళ్లలో అప్పీలుదారులు యజమానులు కాగా, మూడు అప్పీళ్లలో ప్రతివాదులు ముగ్గురు వేర్వేరు అద్దెదారులు.

పునర్నిర్మాణం యొక్క నిజమైన అవసరాల కోసం సెక్షన్ 13 (జి) లోని నిబంధనల ఆధారంగా అప్పీలుదారు ముగ్గురు ప్రతివాదులపై బెదఖలు చర్య కొరకు మూడు వేర్వేరు దావాలు వేశారు. ఈ ఆవరణ పునర్నిర్మాణానికి నిజముగా అవసరమని పేర్కొంటూ చట్టంలోని సెక్షన్ 13(1) యొక్క మినహాయింపు నిబంధన లోని క్లాజ్ (జి) ప్రకారం తమ ముగ్గురు అద్దెదారులను బెదఖలు చేయించాలని అప్పీలుదారులు మూడు వేర్వేరు దావాలు దాఖలు చేశారు. 1953 ఫిబ్రవరి 27న, ఈ మూడు దావాలలోని వాదులు ఈ క్రింది షరతులతో రాజీ కుదుర్చుకున్నారు:

“మేము వాదితో కేసును రాజీ చేసుకొన్నాము . దావాలో అద్దె కారణంగా రూ. 82/8/- కొరకు మరియు దావాలో లో ఉన్న షాప్ కు సంబంధించి బెదఖలు చేయడం కొరకు ప్రతివాదులకు వ్యతిరేకంగా వాదికి అనుకూలంగా డిక్రీ జారీ చేయవచ్చు. ప్రతివాదులు 4-3-53 నాటికి దుకాణాన్ని ఖాళీ చేసి, వాదికి స్వాధీనం అప్పగిస్తారు మరియు వాది దానిని కొత్తగా నిర్మించిన తరువాత 4-3-53 నుండి ఆరు నెలల్లో

దాని స్వాధీనాన్ని తిరిగి (రెండవసారి) ప్రతివాదులకు అప్పగిస్తారు. ఈ కోర్టు నిర్ణయించినటువంటి అద్దెను మేము చెల్లిస్తాము ".

ఆ తరువాత కోర్టు ఈ క్రింది ఉత్తర్వును జారీ చేసింది మరియు దానిపై ఒక డిక్రీ దానిని అనుసరించింది: -

"వాది, ప్రతివాది మరియు ప్రతివాదుల తరఫు న్యాయవాది వాంగ్మూలాల ప్రకారం, దానిలో అద్దె కాలానికి రూ.82/8/- కోసం ప్రతివాదులకు వ్యతిరేకంగా వాదికి అనుకూలంగా డిక్రీ జారీ చేయాలి. అలాగే ప్రతివాదులకు వ్యతిరేకంగా వాదికి అనుకూలంగా దానిలోని దుకాణానికి సంబంధించి బెదఖలు చేయడానికి మరియు ప్రతివాదులు 4-3-53 లోగా దానిలో ఉన్న దుకాణాన్ని వాదికి స్వాధీనం ఇవ్వాలని మరియు వాది దానిని 4-3-53 నుండి ఆరు నెలల్లో కొత్తగా నిర్మించిన తరువాత ప్రతివాదులకు ఇవ్వాలని డిక్రీ జారీ చేయబడుతుంది. డిపాజిట్ చేసిన డబ్బులో రూ.82/8/- మొత్తాన్ని వాదికి చెల్లించి, మిగిలిన మొత్తాన్ని ప్రతివాదులకు తిరిగి ఇవ్వాలి. కోర్టు నిర్ణయించిన అద్దెను చెల్లించడానికి ప్రతివాదులు బాధ్యత వహిస్తారు ".

డిక్రీ ప్రకారం 1953 మార్చి 4న అప్పీలుదారులకు స్వాధీనం ఇవ్వాల్సి ఉండగా, వాస్తవానికి 1953 మార్చి 7 నుంచి 15 మధ్య ముగ్గురు ప్రతివాదులు అప్పగించారు. భవనం పూర్తయిన తర్వాత ప్రతివాదులు తమకు స్వాధీనం కల్పించాలని చట్టంలోని సెక్షన్ 15 కింద

మూడు వేర్వేరు దరఖాస్తులు దాఖలు చేశారు. ఈ దరఖాస్తులు 1953 అక్టోబర్ 7న దాఖలయ్యాయి. రాజీలో దావా అంశం కాని అంశాలేవీ లేవని; ప్రతివాదులు తాము తీసుకున్న ప్రొసీడింగ్స్‌లో అంటే చట్టంలోని సెక్షన్ 15 కింద డిక్రీ యొక్క నిబంధనలను అమలు చేయవచ్చు; సమయం రాజీ యొక్క సారాంశం కాదు మరియు అందువల్ల డిక్రీ కూడా కాదు, తత్ఫలితంగా డిక్రీలో పేర్కొన్న తేదీ అంటే మార్చి 4, 1953, తరువాత ప్రతివాదులు ఆవరణను స్వాధీనం అప్పచెప్పనప్పటికీ, ప్రతివాదులు డిక్రీని అమలు పరచడం ద్వారా అమలు చేయడానికి మరియు వారికి స్వాధీనాన్ని పునరుద్ధరించడానికి దరఖాస్తు చేసుకోవడానికి అర్హులు ; ఏదేమైనా వారు కోర్టు యొక్క అంతర్లీన అధికారాల కింద పునరుద్ధరణకు దరఖాస్తు చేసుకోవచ్చని హైకోర్ట్ నిర్ణయించింది. అందువల్ల చట్టంలోని సెక్షన్ 15(2) ప్రొసీడింగ్స్ కు వర్తించనప్పటికీ వాటిని అమలు ప్రొసీడింగ్స్ గా పరిగణించవచ్చని హైకోర్టు అభిప్రాయపడింది. ఈ తీర్పును మరియు ఉత్తర్వులను వ్యతిరేకిస్తూ అప్పీలుదారులు ప్రత్యేక అనుమతితో ఈ కోర్టును ఆశ్రయించారు.

చట్టంలోని సెక్షన్ 13 ప్రకారం ప్రతివాదులకు మినహాయింపు నిబంధన లో ఇచ్చిన కారణాలు మినహా తొలగింపు నుంచి రక్షణ ఉంటుంది. అప్పీలుదారులు బెదఖలు కోసం ప్రారంభిక దావాలు సెక్షన్

13, మినహాయింపు నిబంధన (జి) కింద దాఖలు చేశారు, అది ఈ క్రింది విధంగా ఉంది: –

సెక్షన్ 13: – "మరే ఇతర చట్టం లేదా ఏదైనా ఒప్పందంలో దీనికి విరుద్ధంగా ఏదైన ఉన్నప్పటికీ, (కౌలు రద్దు చేయబడిన అద్దెదారుతో సహా) ఏ అద్దెదారునికి వ్యతిరేకంగా యజమానికి అనుకూలంగా ఎటువంటి డిక్రీ లేదా ఉత్తర్వు జారీ చేయబడదు:

ఈ సబ్ సెక్షన్ లోని ఏదీ ఏదైనా దావా లేదా ఇతర ప్రొసీడింగ్ కు వర్తించదు అటువంటి స్వాధీనాన్ని తిరిగి పొందడం కొరకు కోర్టు సంతృప్తి చెందితే –

(జి) ఆవరణను పునర్నిర్మించడానికి లేదా ఆవరణను ఏదైనా భవనం ద్వారా భర్తీ చేయడానికి లేదా మరొక భవనాన్ని నిర్మించడానికి యజమానికి వాస్తవంగా అవసరం అవుతుందని మరియు ఆవరణను ఖాళీ చేయకుండా అటువంటి భవనం లేదా పునర్నిర్మాణం చేపట్టలేమని;

ఈ విధంగా, దావాలు వచ్చినప్పుడు చట్టంలోని నిబంధనలను ఉపయోగించారు. సెక్షన్ 13 కింద వచ్చే పునరుద్ధరణకు యజమానికి ఆవరణ అవసరమని, డిక్రీలు సెక్షన్ 15 యొక్క ఆవశ్యకతలను కూడా పొందుపరిచాయి, అది కల్పిస్తుంది: –

"సెక్షన్ 13లోని సబ్ సెక్షన్ (1) యొక్క మినహాయింపు నిబంధన లోని క్లాజ్ (ఎఫ్) లేదా క్లాజ్ (జి)లో పేర్కొన్న ప్రాతిపదికన కోర్టు ఏదైనా

డిక్రీ లేదా ఉత్తర్వు జారీ చేసేటప్పుడు, అతను బెదఖలు కాబడుతున్న ఆవరణ లేదా దానిలో కొంత భాగం యొక్క స్వాధీనంలో ఉండాలని అతడు ఎంచుకుంటాడా లేదా అనే విషయాన్ని అద్దెదారుని నుంచి ధృవీకరించాలి, అలా అద్దెదారు ఎంచుకొంటే , ఎంచుకున్న వాస్తవాన్ని డిక్రీ లేదా ఆర్డర్ లో నమోదు చేయాలి మరియు ఇంటి యజమాని మరమ్మతులు లేదా నిర్మాణం లేదా పునర్నిర్మాణ పనులను ప్రారంభించడానికి వీలుగా అతను స్వాధీనం అప్పగించే తేదీని లేదా అంతకు ముందును దానిలో పేర్కొనాలి.

(2) డిక్రీ లేదా ఉత్తర్వు లో పేర్కొన్న తేదీన లేదా అంతకు ముందు అద్దెదారుడు స్వాధీనాన్ని అప్పగించినట్లయితే, ఇంటి యజమాని, మరమ్మతులు లేదా నిర్మాణం లేదా పునర్నిర్మాణ పనులు పూర్తయిన తరువాత, అద్దెదారును ఆవరణ లేదా దానిలో కొంత భాగం యొక్క స్వాధీనం కల్పించాలి.

(3) డిక్రీ లేదా ఉత్తర్వు లో పేర్కొన్న నిర్దిష్ట తేదీకి ముందు అద్దెదారుడు స్వాధీనం అప్పగించిన తరువాత, నిర్దిష్ట తేదీ నుండి ఒక నెలలోపు మరమ్మతులు లేదా నిర్మాణం లేదా పునర్నిర్మాణ పనులను ప్రారంభించడంలో యజమాని విఫలమైతే లేదా సహేతుకమైన సమయం లోపనిని పూర్తిచేయడంలో విఫలమైతే లేదా పనిని పూర్తిచేసిన తరువాత సబ్-సెక్షన్ (2) ప్రకారం అద్దెదారునికి ఆవరణ యొక్క స్వాధీనంలో ఉంచడంలో విఫలమైతే, నిర్దేశిత తేదీ నుండి ఒక

సంవత్సరంలోపు కౌలుదారు చేసిన దరఖాస్తుపై, అసలు నియమనిబంధనల ప్రకారం అద్దెదారుని ఆవరణలో లేదా దానిలో కొంత భాగం స్వాధీనంలో ఉంచాలని లేదా కోర్టు నిర్ణయించిన పరిహారాన్ని అటువంటి అద్దెదారుకు చెల్లించాలని కోర్టు యజమానిని ఆదేశించవచ్చు".

రాజీ, ఉత్తర్వు మరియు డిక్రీ ద్వారా అందించబడింది: (1) ప్రతివాదులు 1953 మార్చి 4 న తమ దుకాణాలను ఖాళీ చేసి, అప్పీలుదారులకు స్వాధీనం అప్పగిస్తారని; (2) పునర్నిర్మాణం తరువాత వారు తిరిగి స్వాధీనం పొందడానికి ఎంచుకున్నారు, దీనిని అప్పీలుదారులు 1953 సెప్టెంబర్ 4న తిరిగి ఇవ్వడానికి అంగీకరించారు; (3) అటువంటి స్వాధీనం పొందిన తరువాత అద్దెను కోర్టు నిర్ణయించాలి. పై వాస్తవాలను మరియు సెక్షన్ 13(1) మినహాయింపు నిబంధన (జి) కింద దావాలో డిక్రీ జారీ చేసిన పరిస్థితిని పరిశీలిస్తే ఇది చట్టంలోని సెక్షన్ 15 నిబంధనలకు అనుగుణంగా జారీ చేసిన ఉత్తర్వు మరియు డిక్రీ అని తెలుస్తోందని అప్పీలుదారుల తరఫున వాదించారు. చట్టంలోని సెక్షన్ 15 కింద ప్రతివాదులే స్వయంగా కోర్టుకు దరఖాస్తులు చేసుకోవడం గమనార్హం

ప్రతివాదుల తరపున ఈ డిక్రీ చట్టంలోని సెక్షన్ 15 ప్రకారం కాదని వాదించారు, ఎందుకంటే డిక్రీ రాజీపై ఆధారపడి ఉంది, దీని ద్వారా

వారు అప్పీలుదారులకు స్వాధీనాన్ని అప్పగించాల్సిన తేదీని నిర్ణయించాయి; పునర్నిర్మాణాన్ని పూర్తిచెయ్యాల్సిన తేదీని నిర్ణయించారు మరియు ప్రతివాదులు తిరిగి స్వాధీనం చేసుకోవడానికి తమ మధ్య అంగీకారానికి వచ్చారు. అప్పీలుదారులకు స్వాధీనాన్ని అప్పగించాల్సిన సమయాన్ని రాజీలో నిర్ణయించినప్పటికీ అది ఒప్పందం యొక్క సారాంశం కాదని వాదించారు.

మా అభిప్రాయం ప్రకారం అప్పీలుదారులు లేవనెత్తిన వాదనలు సుస్థాపితమైనాయి మరియు అప్పీలుదారులు తప్పక సఫలమవ్వాలి . సెక్షన్ 13, మినహాయింపు నిబంధన (జి) లోని నిబంధనల ఆధారంగా ఈ చట్టంపరిధిలోకి బెదఖలు చర్య కోసం దావాలు వేశారు. సెక్షన్ 13లో విధించిన షరతులు నెరవేరితే తప్పబెదఖలు సాధ్యంకాదు. జారీ చేసిన డిక్రీ చట్టంలోని సెక్షన్ 15లోని నిబంధనలకు అనుగుణంగా ఉన్నాయి, అప్పీలుదారులు వాదించిన విధంగా ఆ డిక్రీ ప్రకారం ప్రతివాదులు నిర్దేశిత రోజున ఆవరణను ఖాళీ చేయాలి. ఆ సెక్షన్ కింద వారు ఎంచుకునే హక్కును కలిగి ఉన్నారు మరియు పునర్నిర్మాణం తర్వాత స్వాధీనం పొందడానికి ఎంచుకున్నారు; ఈ స్వాధీనాన్ని యజమానులు ఒక సహేతుకమైన సమయం లోగాఅద్దెదారులకు ఇవ్వాలి మరియు ఇరుపక్షాల మధ్యసమ్మతి ద్వారా ఆరు నెలల వ్యవధిని నిర్ణయించారు మరియు ప్రతివాదులను మునుపటి షరతులతో స్వాధీనంలో ఉంచకపోతే, కోర్టు ద్వారా నిర్ణయించబడుతుంది మరియు

సమ్మతి డిక్రీ యొక్క నిబంధనల ప్రకారం అలాగే చేశారు. ప్రతివాదులు స్వాధీనం కల్పించాలని దాఖలు చేసిన దరఖాస్తులు వాస్తవానికి చట్టంలోని సెక్షన్ 15(3) కింద ఉన్నాయి. డిక్రీలో పేర్కొన్న తేదీలోగా లేదా అంతకు ముందు ప్రతివాదులు అప్పీలుదారులకు స్వాధీనాన్ని అప్పగించనందున, ఆ చట్టంలోని సెక్షన్ 15 యొక్క సబ్-సెక్షన్ (3) లో ఉన్న నిబంధనలు వారికి అందుబాటులో లేవు మరియు వారు కోరిన విధంగా స్వాధీనం కల్పించడానికి వారు అర్హులు కారు.

అప్పీలుదారులు నిరసన తెలపకుండా నిర్ణీత తేదీ తర్వాత ఆ స్థలాన్ని స్వాధీనం చేసుకున్నారని, అప్పటి వరకు అద్దె కూడా స్వీకరించారని, అందువల్ల ఆ వాదనను లేవనెత్తకుండా నిషేధించబడతారని వాదించారు. దావాను తీసుకువస్తే ఆ వాదన అందులో లేవనెత్తవచ్చని అప్పీలుదారులు దిగువ కోర్టుల్లో అంగీకరించారు. మేము తీసుకున్న అభిప్రాయం దృష్ట్యా, ఈ అంశంపై ఎటువంటి అభిప్రాయాన్ని వ్యక్తం చేయడం అనవసరం అని మేము భావిస్తున్నాము.

ప్రతివాదులకు స్వాధీనం అందజేయాలని ఆదేశించడంలో హైకోర్టు పొరపాటు చేసిందని మా అభిప్రాయం. అందువల్ల అప్పీళ్లు అనుమతించి హైకోర్టు తీర్పులు మరియు ఉత్తర్వులను రద్దు చేయబడతాయి. అప్పీలుదారులు ఈ కోర్టులో తమ ఖర్చులను కలిగి ఉంటారు. విచారణ యొక్క ఒక సెట్ ఖర్చులు.

అప్పీల్ అనుమతించబడింది.