

901

సర్వోన్నత న్యాయస్థాన నోవేదీకలు

[1997] 3 S.C.R.

బిందేశ్వర్ చౌదరి మరియు మరొకరు.

వర్సెస్

అజయ్ కుమార్

ఏప్రిల్ 22, 1997

[ఎస్.సి.ఆగ్రావాల మరియు డి.పి.నాథ్, న్యాయమూర్తులు]

అదౌ చట్టం: బీహార్ బిల్డింగ్స్ (లీజు, అదౌ & తొలగింపు), చట్టం, 1982 - సెక్షన్ 15 - తొలగింపు కోసం అదౌదారులపై భూస్వామి దావా దాఖలు చేయడం - అదౌ బకాయలకు హక్కు - న్యాయస్థానం అదౌదారు బకాయలనొంటిని చొల్లించవలసి ఉంటుంది. పరోమితో చట్టానికి లొబ్ధి దావా యొక్క సంస్థకు ముందు కాలం కోసం.

యజమాని ఒక దుకాణం ఆవరణ నుండి తొలగింపు కోసం ప్రతివాది అదౌదారులపై దావా వేశారు మరియు దావా దాఖలు చేయడానికి ముందు కాలానికి అదౌ బకాయలను కల్తయిమ్ చేస్తూ బీహార్ బిల్డింగ్స్ (లీజు, అదౌ & తొలగింపు) చట్టం, 1982 లోని సెక్షన్ 15 కింద ఒక దరఖాస్తును కూడా సమర్పించారు. మరియు ప్రస్తుత అదౌ. బకాయల కోసం దరఖాస్తును సబార్డీనేట్ కోర్టు అనుమతించింది. అప్పీల్ పై, హైకోర్టు సబార్డీనేట్ కోర్టు నిర్ణయాన్ని సవరించింది మరియు దావా దాఖలు చేసిన తేదీ నుండి మాత్రమే అదౌ బకాయలను జమ చేయాలని అదౌదారుని ఆదేశించింది. అందుకే ఈ వీజ్ ఇవ్ తో.

అప్పీలును అనుమతీస్తూ, ఈ కోర్టు

హైకోర్టు: 1. బీహార్ భవనాల (లీజు, అదౌ & తొలగింపు) చట్టం, 1982 లోని సెక్షన్ 15 భాషలో ఎటువంటి అసఫ్ఫటత లేదు, దీని ప్రకారం అదౌదారు అదౌ బకాయలను సంస్థకు ముందు కాలానికి కూడా జమ చేయాలని కోర్టు కోరవచ్చు. పరోమితో చట్టానికి లొబ్ధి

తొలగింపు దావా. అదేదా పరిమితి చట్టాల పరకారం అతను పదవీకాలం యొక్క భద్రతను అనుభవించునట్లును, యజమానికి క్షరమం తప్పకుండా అదేదా చాలింపడం కౌలుదారు యొక్క వాదన.[906-B-C]

2. సెక్షన్ 15 లో ఉపయోగించిన “పరిమితి చట్టానికి లోబడి” అనే వ్యక్తీకరణ దావా చేసిన సంస్థ తన నాటికి అదేదా బకాయల రికవరీకి వ్యతిరేకం. [906-C]

పరిమితి మహతా v. ఆమోరేందు బనరజీ, (1996) 1 PLJR 732, ఆమోదించబడింది.

రతన్ లాలన్ v. సెటేట్ ఆఫ్ బహారత్ మరియు ఇతరులు, (1989) PLJR 1273, ఆమోదించబడింది.

సీలీ అప్పీలేట్ జ్యురీస్ డిక్షనరీ : సీలీ అప్పీలేట్ నం. 2807-2808 ఆఫ్ 1997.

సీలీ రివ్యూ నం.5/94 మరియు 1993 సీలీ రివిజన్ నం.1551 లో పాటనా హైకోర్టు యొక్క 07.03.1994/15.12.1993 నాటి తీర్పు మరియు ఉత్తరము నుండి.

శరణ్ మరియు అంబికా పరతాప సింగ్, అప్పీలేట్ తరఫున  
కోర్టు దావా తీర్పు వాలువడింది  
డి.పి.నాథన్, జి.

ఆలస్యం కోసమిచ్చారు.

పరతాప సింగ్ మరియు మంజూరు చేశారు.

బహారత్ భవనాల (లీజు, అదేదా & తొలగింపు) చట్టం, 1982 (సంక్షిప్తంగా 'దీ యాక్ట్') సెక్షన్ 15 పరకారం అదేదా బకాయలకు భూస్వామికి హక్కు ఉందని పాటనా హైకోర్టు ఆదేశాలకు వ్యతిరేకంగా ఇవి భూస్వామి చేసిన అప్పీలు. తొలగింపు కోసం దావా యొక్క సంస్థ తన. సెక్షన్ 15 క్రింద వాదనగా ఉంది:

"15. ఎజెక్యూటమ్ ట్ కౌంట్ కౌంట్ సూట్ లలో అదదాదారులచే అదదా డిపాజిట్. - (1) ఏదైనా భవనం స్వాధీనం చేసుకున్న దావాలలో, అదదాదారు ఎజెక్యూటమ్ ట్ కౌంట్ కౌంట్ దావాకు సంబంధించి దావాను పోటీ చేస్తే, భూస్వామి దావా యొక్క ఏ దశలోనైనా దరఖాస్తును చేవరోగా చాలాలోంచిన రేటుతో మరియు పరోమితి చట్టానికి లోబడి నాలవారోగా అదదాను జమ చేయాలని అదదాదారుపై ఆర్డర్ కౌంట్ తరలించవచ్చు, అదదా బకాయీలు, ఏదైనా ఉంటే మరియు పార్టీలకు వాదనలు వినోపించడానికి అవకాశం ఇచ్చిన తర్వాత కోర్టు నిర్ణయించిన రేటుతో నాలవారో అదదాను డిపాజిట్ చేయడానికి ఏదైనా ఆర్డర్ చేయవచ్చు మరియు అదదా బకాయీలు, దావా యొక్క సంస్థకు ముందు లేదా తరువాత రెండూ మరియు ఆర్డర్ తోడీ నుండి పదహారు రోజులలోపు అదదా బకాయీలను జమ చేయడంలో అదదాదారు వీలమైతే లేదా తదుపరి నాల పదహారు తోడీలోపు ఏదైనా నాల అదదా, ఎజెక్యూటమ్ ట్ కు వ్యతిరేకంగా డిఫాన్స్ కు కొట్టివేయాలని మరియు అదదాదారుని ఎజెక్యూటమ్ ట్ క్లాయీమెంట్ సమర్థించనట్లయితే అదే స్థానంలో ఉంచాలని కోర్టు ఆదేశిస్తుంది మరియు అదదాదారు భూస్వామి సొక్కులను క్రాస్ ఎగ్జామిన్ చేయడానికి కోర్టు అనుమతించదు.

(2) సబ్-సెక్షన్ (1)లో సూచించిన ఏదైనా ప్రిక్రీయలో అదదా చాలాలోంచాలసిన వ్యక్తి లేదా వ్యక్తులకు సంబంధించి ఏదైనా వాదన ఉంటే, సబ్- కింద అతను చాలాలోంచాలసిన మొత్తాన్ని కోర్టులో డిపాజిట్ చేయమని కోర్టు కౌలుదారుని ఆదేశించవచ్చు. వీభాగం(1) మరియు అటువంటి సందర్భాల్లో న్యాయస్థానం వాదనాని నిర్ణయించి, దానిని చాలాలోంచడానికి ఆర్డర్ చేసే వరకు డిపాజిట్ లో ఉన్న మొత్తాన్ని ఉపసంహరించుకోవడానికి ఏ వ్యక్తికి అర్హత ఉండదు.

(3) సబ్-సెక్షన్ (2)లో ప్రస్తావించబడిన ఏదైనా వాదనానా అదదాదారు తప్పకుండా అదే పనికొరకు కారణాల వల్ల అవసరమైన కారణాలను సంతృప్తి చెందలేక, తొలగింపుకు వ్యతిరేకంగా న్యాయస్థానం డిమాండ్ను కొట్టివేయవలసిందిగా ఆదేశించవచ్చు మరియు కొనసాగుతుంది సబ్ సెక్షన్ (1)లో ప్రకాశన దావా వాదన

భూమి యజమాని తన స్వంత అవసరాలకు సహాయకంగా మరియు చిత్తశుద్ధితో వస్తూ సఫలం ఖాళీ చేయరాదని అందించిన చట్టంలోని సెక్షన్ 11(1)(c) ప్రకారం షాప్ ఆవరణ నుండి బహిష్కరణకు ప్రతివాది-అదదాదారుపై దావా వేశారు. ఆక్షరమణ అదే ఏ వ్యక్తి యొక్క ఆక్షరమణ కోసం ఎవరో ప్రయోజనం కోసం ప్రాంగణానా భూస్వామి కలిగి ఉన్నారు. కౌలుదారుకు నోటీసు జారీ చేయబడిన తర్వాత మరియు సూచించిన వాదనానా అనుసరించిన తర్వాత దావాను సమర్థించడానికి అదదాదారుకు సౌలభ్యం మంజూరు చేయబడింది. కౌలుదారు దావాకు నోటీసుగా తన ప్రాంతపూర్వక ప్రకటనను దాఖలు చేసిన తర్వాత, భూస్వామి చట్టంలోని సెక్షన్ 15 కింద దావా దాఖలు చేయడానికి ముందు కాలానికి అదదా బకాయలు మరియు ప్రస్తావన అదదాను కలెక్టు చేస్తూ దరఖాస్తును తరలించాడు. భూస్వామి యొక్క ఈ దరఖాస్తును సబార్డినేట్ కోర్టు అనుమతించింది, అయితే అదదాదారు హైకోర్టులో దాఖలు చేసిన మనర్షిమర్షిపై ప్రకాశన ఆర్డర్ సవరించబడింది. **దీప్ నారాయణ్ v. అనీల్ కుమార్ సిన్హా, (1985) BBCJ 782** కేసులో మునుపటి సింగిల్ జడ్జి బాంబే నోరణయానా అనుసరించే హైకోర్టు దావా దాఖలు చేసిన తేదీ నుండి మాత్రమే అదదా బకాయలను జమ చేయాలని అదదాదారుని ఆదేశించింది. **దీప్ నారాయణ్ కేసులో (సుప్రీం)** నోరణయానా అనుసరించడంలో సింగిల్ జడ్జి హైకోర్టు డిమాండ్ బాంబే నోరణయానా నోటీసు తీసుకోవడానికి ఆ ఉత్తరాలను సమీక్షించాలని కోరుతూ భూస్వామి హైకోర్టులో దరఖాస్తు దాఖలు చేశారు. **దావానికా ప్రసాద్ కపూర్ v. శ్రీమతి. చంద్ర మానీయా దేవి, (1987)**

**PLJR 864** దీర్ఘ నారాయణ్ కేశులన్ నోర్ణయం మంచో చట్రాన్ నో నోర్ణదేశోంచలదనో పోర్కాందోమర్యు చట్రాన్ సాక్షన్ 15 పోరకారం, చట్రాన్ సాక్షన్ 15 కింద డిపాజిట్ చేయడానికి దావా సంస్థకు ముందు కాలానికి కూడా అదోదా బకాయలను కోర్టు నోర్ణదేశోంచవచ్చు. ఆ తర్వాత **శ్రీ రత్న లాల్ నై v. దోనట్టో ఆఫ్ బహార్ ఆండ్ అదర్స్ కేశులన్ (1989) PLJR 1273 = AIR (1970) హట్నా 107** చట్రాన్ సాక్షన్ 15 నో ఉల్లంఘిస్తానట్లు హైకోర్టులలో మరో డివీజన్ బాంచ్ పోరకటించింది. రాజ్యాంగంలో 14వ అధికరణలు కౌలుదారునో ఎజాక్ట్ చేయడానికి దావా వోసో సంస్థకు ముందు కాలానికి అదోదా బకాయలను డిపాజిట్ చేయమనో ఆదేశించే అధికారానో కోర్టుకు కల్పించింది. **రత్న లాల్ నాయ్ కేసు (సుప్ర)**లో బాంచ్ నోర్ణయాన్ పరిగణనలోకి తీసుకున్న సంగిల్ జడ్జి, సబార్డినేట్ కోర్ట్ ఆర్డర్ను సవరించిన తన మునుపటి ఆర్డర్ను సమీక్షించడం సరికాదనో భావించారు. మరియు దావా వోసో తోదో నుండో అదోదా బకాయల చాల్లంపును ఆదేశించింది. అందువల్ల, సమీక్ష కోసం దరఖాస్తును తిరస్కరించారు. కాబట్టి ఈ రౌండు వోజ్ ఇవ్తులు.

ఈ కోర్టులో సహాక్షల్ లీవ్ పోషన్లు పాండింగ్లో ఉన్న సమయంలో పోర్యవర్త మహతా వర్సాస్ అమోరేందు బానర్జీలో హట్నా హైకోర్టు మోర్తో బాంచ్, (1996) 1 PLJR 732 చట్రాన్ సాక్షన్ 15 యొక్క వోవరణపై గతంలో చేసిన అన్ నోర్ణయాలను పరిగణనలోకి తీసుకున్న తర్వాత అన్(1) కోర్టు బకాయల బకాయలను బకాయలను తొలగించడానికి మరియు(2) దావా సంస్థకు ముందు అదోదా బకాయల క్లయోమోకు సంబంధించి మోర్తో “పరిమితో చట్రాన్ లోబడో” అనే వ్యక్తీకరణ వర్తించబడుతుంది. న్యాయస్థానం తరపున మాట్లాడిన నాగేంద్ర రాయ్, జా., బాగా సహేతుకమైన తీర్పులో, ఈ కోర్టిందో వోధంగా గమనించారు:

"అందువలన చట్టం యొక్క గత చరిత్ర, మునుపటి చట్టంలోని దుష్ప్రవర్తన, సెక్షన్ 15 లో పైన పేర్కొన్న వ్యక్తీకరణలను జోడించడంలో శాసనసభ ఉద్దేశం, నిబంధన యొక్క ఉద్దేశ్యం మరియు లక్ష్యం, చట్టంలోని సెక్షన్ 15 కు అధికారం ఇస్తుందని నేను భావిస్తున్నాను. పరిమిత ద్వారా నిషేధించబడని కాలానికి దాని యొక్క సంస్థకు ముందు కూడా అదే బకాయల కోసం కోర్టు ఉత్తరాలు జారీ చేస్తుంది, అలాగే దాని పాండింగ్ లో ఉన్న సమయంలో నాలవారీ అదే మరియు అదే బకాయల కోసం." పరిమిత చట్టానికి లోబడి" అనే వ్యక్తీకరణ దాని సంస్థకు ముందు అదే బకాయల దానికు సంబంధించి మాత్రమే వర్తిస్తుంది. దాని పాండింగ్ లో ఉన్న సమయంలో అదే బకాయల కోసం కలెక్టివ్ పరిమిత వ్యవధి ద్వారా నియంత్రించబడదు లేదా నిషేధించబడదు."

ఈ దశలో రతన్ లాల్ నాయ్ కేసులో (సుప్రీం) హైకోర్టు బాంబే న్యాయానికి కూడా మనం గమనించవచ్చు. ఈ కేసులో బాంబే చట్టంలోని సెక్షన్ 15 ప్రకారం, అదే దారుని ఎజెక్యూట్ చేయడానికి దాని వేయడానికి ముందు కాలానికి అదే బకాయలను డిపాజిట్ చేయమని ఆదేశించే అధికారం కోర్టుకు ఉంది. రిషిట్ శాసనసభలో ప్రదానం చేయబడింది. ఇది ఎలా అల్ట్రా వైర్స్ అనేదానిపై తీర్పు ఈ కోర్టు వద్దే వధిగా కొనసాగింది:

"చట్టంలోని సెక్షన్ 11 లో పేర్కొనబడిన ఒకటి లేదా అంతకంటే ఎక్కువ కారణాలపై తొలగింపు కోసం దాని అనేది ఒక దాని, ఇది అదే దారుని ఎజెక్యూట్ మౌంట్ ఉపశమనంతో పాటు అదే బకాయల ఉపశమనాని కలిగి ఉంటుంది. ఒక కౌలుదారు అటువంటి దానిలో ఎజెక్యూట్ మౌంట్ కు వ్యతిరేకంగా రక్షణను పొందుకోవచ్చు మరియు ఏదైనా మనీ డిక్రీ యొక్క దానిపై కూడా పోటీ చేయవచ్చు. పరిమిత కాలానికి ముందు బకాయల

యొక్క ఏదైనా క్లయిమ్ కు సంబంధించి ఏదైనా ఉపశమనానో చిరచిడానో అదే బకాయల దావా అనుమతించబడదు. అదేదారునో తొలగింపు కోసం దావాలో అదే బకాయలను డిపాజిట్ చేయడానో చట్టంలలో సెక్షన్ 15 కింద దరఖాస్తు చేసుకునే హక్కు వాదీ భూస్వామికి ఎల్లప్పుడూ సాధ్యమవుతుంది, దీనిలో అదేదారు బకాయలను తొలగించడంతోపాటు అదే బకాయల ఉపశమనం కూడా కోరబడుతుంది. అదే బకాయలకు సంబంధించి సెక్షన్ 15 లోని “సూట్ యొక్క సంస్థకు ముందు” అనే పదాలు ‘పరిమిత ద్వారా నిరోధించబడలేదు’ అనే పదాల ద్వారా అర్హత వందీతే తప్ప. అందువల్ల, అదే బకాయల కోసం ఏదైనా డిక్రీని కోర్టు మంజూరు చేసే ముందు, భూస్వామి పరిమిత ద్వారా ఇప్పటికే నిషేధించబడిన బకాయలను క్లయిమ్ చేసే లక్ష్యయానో సాధించవచ్చు. పరిమిత వ్యవధిలో వచ్చే బకాయలకు సంబంధించి కూడా, కౌలుదారు-పరతీవాదీ తనకు ఎలాంటి బాధ్యత లేదని, దావాలో అదే బకాయల దావాపై హామీ చేస్తున్నప్పుడు అతను చేయగలనో విజయవంతంగా నిరూపించవచ్చు. చట్టం ఎటువంటి నిబంధనను కలిగి లేనందున, భూస్వామికి దావా సంస్థ ముందు పరతీమిక నిర్ణయ బకాయలను మాత్రమే మంజూరు చేయడం అన్యాయం. చట్టంలలో సెక్షన్ 15 ప్రకారం భూస్వామి ద్వారా గ్రహించబడిన అదే బకాయలను పొందడానో, భూస్వామి నుండి రికవరీ చేయబడింది. భారత రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 14 ద్వారా ఏకపక్షంగా కౌట్ వేయబడిన చట్టం యొక్క నిబంధనను దౌర్బత్యం. సెక్షన్ 15 లోని నిబంధన, దావా సంస్థకు ముందు అదే బకాయలను డిపాజిట్ చేయమని కోర్టు ఆదేశించవచ్చు, కాబట్టి ఇది అల్టరా వైరస్.

భవనాలను అనుమతించడం మరియు అలాంటి భవనాల అదేదారుని నియంత్రించడం మరియు అదేదారులను అసమంజసంగా తొలగించడానో

నీరొధించడం కోసం చట్టంలొనో ఉపదోధుతం వలొ చట్టం  
 చొపొసొతుందొ. ఈ చట్టం యొక్క ఉదొదొశ్యం ఏమొటంటొ, వసతొ  
 కొరత కొరణంగా అదొదొదొరులకు కషొటొలను నొవొరొంచడం మరొయు  
 పొరొమొయం మరొయు అధొక అదొదొలు వసొలు చొసొ భొసొవొముల దొపొడొ  
 నుండొ వొరొనొ రకొషొంచడం (సొకొషొనొలు 3-8 చొడొండొ). అదొ సమయంలొ  
 యజమొనొకొ కొరమం తపొపకుండొ అదొదొ చొలొలొంచొలొసొన బొధ్యత  
 కొలుదొరుపొ వొధొంచబడుతుందొ, దొనొ కొంద పొరొకొనొన కొరణాలపొ  
 మొనహొ చట్టం పొరకొరం అతను ఏజొకొటొమొంటొ నుండొ రకొషణ పొందొ  
 హొకొకు కలొగొ ఉంటొడు. లొజు యొక్క ముఖ్యమొనొ అంశాలలొ ఒకటొ  
 అదొదొదొరు భొసొవొమొకొ చొలొలొంచవలసొన అదొదొ. చట్టంలొనొ  
 సొకొషొనొ 19 పొరకొరం, ఏదొనొ భవనొనొకొ సంబంధొంచొ అదొదొదొరు తనకు  
 చట్టబదొధంగా చొలొలొంచొలొసొన అదొదొను అంగొకరొంచడొనొకొ  
 యజమొనొ నొరొకరొంచొనపొడు, అదొదొదొరు అటువంటొ అదొదొను  
 చొలొలొంచవచొ మరొయు అటువంటొ భవనాలకు సంబంధొంచొ  
 చొలొలొంచొలొసొన తదుపరొ అదొదొను చొలొలొంచడం కొనసొగొంచవచొ,  
 భొసొవొమొకొ పొసొటొలొ మనొ ఆరొడొరొదొవొరొ. ఈ దశలొ మొము  
 అపొపొలొ లొదొ పునరొవొమరొశ పొండొంగొలొ ఉనొన సమయంలొ  
 కంటొరొలొరొ నొరొణయొంచొనటొలుగొ అదొదొను డొపొజొటొ చొయొలొసొన  
 చట్టంలొనొ సొకొషొనొ 16 నొ కొడొ సొచొంచవచొ. ఈ సొకొషొనొ కొంద  
 అపొపొలొటొ లొదొ రొవొజనలొ అధొరొటొ అదొదొదొరునొ కంటొరొలొరొ  
 నొలవొరొగొ నొరొణయొంచొన రొటు పొరకొరం తదుపరొ నొల పదొహొనవ  
 తొదొలొపొ బకొయొలు ఏదొనొ ఉంటొ చొలొలొంచొలొసొ ఉంటుందొ. సొకొషొనొ  
 16 వొచొరణ పొండొంగొలొ ఉనొన సమయంలొ మొతొరమొ వచొచొ బకొయొలొ  
 గురొంచొ మొటొలొడదు. మన ముందునొన పొరసొతుత సందరొభంలొ,  
 సొకొషొనొ 15 భొషలొ అపొపొటొత ఉనొనటొలు మనకు కనొపొంచదు. ఈ  
 సొకొషొనొ కొంద కొరొటు పరొమొతొ చట్టొనొకొ లొబడొ దొవొ సంసొధకు  
 ముందు కాలొనొకొ కొడొ అదొదొ బకొయొలొనొంటొనొ అదొదొదొరు  
 చొలొలొంచవలసొ ఉంటుందొ. అదొదొ పరొమొతుల చట్టొలొ పొరకొరం అతను  
 పదవొకొలం యొక్క భదొరతను అనుభవొసొతునొనపొడు, యజమొనొకొ



కర్తవ్యం తప్పకుండా అద్దా చాల్లించడం కౌలుదారు యొక్క వాదన. వాషియం యొక్క మూతం అంశాన్ పరిశీలన, సెక్షన్ 15 లో “పరిమిత చట్టానకి లోబడి” అనే వ్యక్తీకరణను ఉపయోగించినపుడు, దాని వాదన తదే నాటికి అద్దా బకాయల రికవరీకి ఇదే వర్తనీతుందనీ మేము భావనీతునాము. ప్రియవర్త మహతా కేసులో హాటనా హైకోర్టు ఫుల్ బాంబ్ ఈ వాషియాన్ సర్వైన అభిపరాయాన్ తీసుకుందీ. సెక్షన్ 15 ఏకపక్ష దుర్మార్గానకి గురమతోందనీ మరియు రిషట్ ర శాసనసభ అధికారాలకు వాషియాన్ కలిగిస్తుందనీ రతన్ లాల్ నాయ్ (సుప్ర) వాషియాన్ డివజన్ బాంబ్ ముందుకు తాచాచిన వాదనను అభినందించడం మాకు కష్టంగా ఉందీ.

ఈ అప్పీళ్లు తదనుగుణంగా అనుమతించబడతాయీ, హైకోర్టు ఉత్తరాలు రద్దు చేయబడడాయీ మరియు సబార్డీనట్ కోర్టు యొక్క ఉత్తరాలను సమర్థించారు. ఖర్చులకు సంబంధించి ఆర్డర్ ఉండదు.

**అప్పీళ్లు అనుమతించబడడాయీ.**