

సర్వోన్నత న్యాయస్థాన నివేదికలు

M/s. అశోక్ క్యాటరర్స్

వరెస్

మున్సిపల్ కార్పొరేషన్ ఆఫ్ గ్రేటర్ బాంబే.

(ఉత్తమ అండర్ టేకింగ్)

ఫిబ్రవరి 19, 1997.

[కె. రామస్వామి మరియు ఎస్. సగీర్ అహ్మద్, న్యాయమూర్తులు]

అద్దె మరియు తొలగింపు:

బొంబాయి మున్సిపల్ కార్పొరేషన్ చట్టం, 1888:

సెక్షన్ 105-B(1) — 'అనధికారిక నివాసి' — ఐదు సంవత్సరాల పాటు నెలవారీ ప్రాతిపదికన లీజుకు ఇచ్చిన ప్రాంగణాన్ని అప్పీలుదారుని తొలగింపు—లీజు గడువు కాలపరిమితితో ముగిసింది—అద్దె కూడా నిర్ణయించబడింది—అప్పీలుదారుపై తొలగింపు ఉత్తర్వులు జారీ— అప్పీలుదారు తొలగింపును అనధికారిక నివాసిగా పరిగణించలేమని మరియు ప్రతివాది-కార్పొరేషన్ సెక్షన్ 105 - బి (1) కింద సారాంశ పరిష్కారాన్ని ఆశ్రయించలేదని అప్పీలుదారు సవాలు చేశారు —నిర్ణయం, అనధికారిక ఆక్రమణలో ఒక వ్యక్తి ఆ ప్రాంగణాన్ని ఆక్రమించిన అధికారం "గడువు ముగిసిన" లేదా "సక్రమంగా నిర్ణయించబడిన" తర్వాత తన ఆక్రమణను కొనసాగించడం ఉంటుంది —ఒప్పందం లేదా దాని నిర్ణయం కింద లీజు వ్యవధి ముగిసిన తరువాత, అద్దెదారు అనధికారిక నివాసి అవుతాడు—అధికారులు ఏకపక్షంగా ప్రజా ప్రయోజనం కోసం లేదా ఒప్పందం యొక్క షరతులను ఉల్లంఘించడం లేదా చట్టబద్ధమైన నిబంధనలను ఉల్లంఘించడం గురించి తప్ప చట్టబద్ధమైన స్వాధీనంలో ఉన్న వ్యక్తిలో సృష్టించబడిన హక్కు మరియు ఆసక్తిని నిర్ణయించలేరు— ప్రస్తుత బస్ స్టాప్ విస్తరణకు ప్రాంగణాలు అవసరమని కార్పొరేషన్ వాదించింది— ఈ పరిస్థితులలో, సెక్షన్ 105-B(1) కింద లీజు నిర్ణయం మరియు సారాంశ కార్యకలాపాలను ప్రారంభించడం చట్టం యొక్క నిబంధనలకు అనుగుణంగా స్పష్టంగా ఉంటుంది—అప్పీలుదారుని అనధికారిక నివాసిగా ఉంచడంలో హైకోర్టు చట్టపరమైన లోపం చేయలేదు.

ప్రకాష్ వేర్ హౌసింగ్ కో. వర్సెస్ మునిసిపల్ కార్పొరేషన్ ఆఫ్ గ్రేటర్ బొంబాయి & ఇతర పక్షాలు, [1991] 2 ఎస్.సి.సి. 304, సూచించబడింది.

సివిల్ అప్పీల్ అధికార పరిధి: ప్రత్యేక అనుమతి పిటిషన్ (సి) నెం.3659/1997.

డబ్ల్యూ. పి. నెం.6276/1996 లో బాంబే హైకోర్టు యొక్క 15. 1.97 నాటి తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు నుండి.

పిటిషనర్ తరపున భీంరావ్ నాయక్, షకీల్ అహ్మద్ మరియు సఫియా ఖాన్ వాదించారు.

కోర్టు యొక్క ఈ క్రింది ఉత్తర్వు జారీ చేయబడింది:

ఈ ప్రత్యేక అనుమతి పిటిషన్ డబ్ల్యూ. పి. నెం.6276/1996 లో బొంబాయి హైకోర్టు సింగిల్ జడ్జి ఆమోదించిన జనవరి 15, 1997 నాటి తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు నుండి ఉద్భవించింది.

పిటిషనర్ నెలవారీ ప్రాతిపదికన లీజును కలిగి ఉన్నాడు మరియు పిటిషనర్ దానిని అంగీకరించనప్పటికీ ప్రతివాది దానిని ఐదేళ్ల పాటు అందించాడు. తదనంతరం, దిగువ కోర్టులు కనుగొన్నట్లుగా, లీజు గడువు జనవరి 1990లో కాలక్రమేణా ముగిసింది. అయితే, అద్దెని డిసెంబర్ 24, 1994 నాటి ఉత్తర్వు ద్వారా నిర్ణయించారు. ఆ తరువాత, బొంబాయి మునిసిపల్ కార్పొరేషన్ చట్టము (సంక్షిప్తంగా, "చట్టము") లోని సెక్షన్ 105-B (1) కింద సారాంశ కార్యకలాపాలు ప్రారంభించబడ్డాయి మరియు తొలగింపు ఉత్తర్వు జారీ చేయబడింది. పిటిషనర్ సివిల్ కోర్టులో అప్పీల్ దాఖలు చేశారు, ఇది డిసెంబర్ 5, 1996 నాటి ఉత్తర్వు ద్వారా తొలగింపు ఉత్తర్వులను ధృవీకరించింది. దానితో బాధపడి, పిటిషనర్ రిట్ పిటిషన్ ను దాఖలు చేశారు, దీనిని ఉన్నత న్యాయస్థానం కొట్టివేసింది. అందువల్ల ఈ ప్రత్యేక అనుమతి పిటిషన్.

పిటిషనర్ తరపు సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ భీమరావ్ నాయక్, ప్రకాష్ వేర్ హౌసింగ్ కో. వర్సెస్ మునిసిపల్ కార్పొరేషన్ ఆఫ్ గ్రేటర్ బొంబాయి & ఇతర పక్షాలు, [1991] 2 ఎస్.సి.సి.304 లో ఈ కోర్టు నిర్ణయంపై ఆధారపడిన పిటిషనర్ ను తొలగించడానికి కాంట్రాక్ట్ పరంగా లేదా శాసనం ప్రకారం ఏదైనా ఆధారాలు రూపొందించకపోతే తప్ప, లీజు వ్యవధి ముగిసిన తర్వాత, అద్దెను ఏకపక్షంగా రద్దు చేసే అధికారం ప్రతివాదులకు లేదని వాదించారు. పైన పేర్కొన్న నిర్ణయంలో పేర్కొన్న శాసనము దృష్ట్యా, తొలగింపు ఉత్తర్వు చట్టవిరుద్ధం. పిటిషనర్ ను అనధికారిక నివాసిగా పరిగణించలేము మరియు ప్రతివాది చట్టంలోని సెక్షన్ 105-B (1) కింద సారాంశ పరిష్కారాన్ని

పొందలేకపోయాడు. శ్రీ నాయక్ వాదనలో మాకు ఎటువంటి బలం కనిపించలేదు. 1985 లో చేసిన పునరుద్ధరణ 1990 లో గడువు ముగిసినట్లు తెలుస్తోంది. అతను లీజు యొక్క కాపీని మా ముందు ఉంచాడు. ఆమోదయోగ్యంగా, ఇది ఏదైనా నిర్దిష్ట లీజు వ్యవధిని సూచించదు, కానీ ఇది "నెల నుండి నెలకు" అనే పదాలను ప్రస్తావిస్తుంది. మరో మాటలో చెప్పాలంటే, ఇది నెలవారీ ప్రాతిపదికన అద్దె. లీజు వ్యవధిని నిర్ణయించడంపై పార్టీల మధ్య ఉత్తర ప్రత్యుత్తరాలు జరిగినట్లు తెలుస్తోంది, అది చివరికి ఫలించలేదు. ఏది ఏమైనప్పటికీ, విషయము ఏమిటంటే: క్రింద పేర్కొన్న విధంగా ఉన్న చట్టము సెక్షన్ 105-B(1)(b) యొక్క అర్థంలో పిటిషనర్ ను "అనధికారిక నివాసి" గా పరిగణించవచ్చు:

“105-B(1) కమిషనర్ సంతృప్తి చెందిన చోట:

(b) ఏ వ్యక్తి అయినా ఏదైనా కార్పొరేషన్ ప్రాంగణాన్ని అనధికారికంగా ఆక్రమించుకున్నారని:

కమిషనర్ ప్రస్తుతానికి అమలులో ఉన్న ఏ చట్టంలో ఉన్న దేనినీ, నోటీసు ఆర్డర్ ద్వారా, (తపాలా ద్వారా లేదా దాని కాపీని బయటి తలుపు మీద లేదా అటువంటి ప్రాంగణంలోని ఇతర ప్రస్తుతమైన భాగంలో, నిబంధనల ద్వారా అందించగల ఇతర పద్ధతిలో అతికించడం ద్వారా), ఆ వ్యక్తిని, అలాగే మొత్తం లేదా ప్రాంగణంలోని ఏదైనా భాగాన్ని ఆక్రమించిన ఏ ఇతర వ్యక్తి అయినా నోటీసు జారీ చేసిన తేదీ నుండి ఒక నెల లోపల వాటిని ఖాళీ చేయాలని ఆదేశించవచ్చు.”

అటువంటి ఆక్రమణకు అధికారం లేకుండా కార్పొరేషన్ ప్రాంగణాన్ని ఆక్రమించడం అనధికారిక ఆక్రమణ అని ఈ నిర్వచనం చూపిస్తుంది. అటువంటి ఆక్రమణలో ఒక వ్యక్తి ఆ ప్రాంగణాన్ని ఆక్రమించిన అధికారం "గడువు ముగిసిన" లేదా "సక్రమంగా నిర్ణయించబడిన" తర్వాత కూడా ఆక్రమణను కొనసాగించడం ఉంటుంది. ఈ విధంగా నిర్వచనంలో ఒక అతిక్రమణదారుడు మాత్రమే కాకుండా, అతని ప్రారంభ మరియు నిరంతర ఆక్రమణ ఎన్నడూ చెల్లుబాటు అయ్యే అధికారం క్రింద లేదు, కానీ ఇది సమానంగా ఒక వ్యక్తిని కూడా కలిగి ఉంటుంది, దీని ఆక్రమణ ప్రారంభంలో అధికారం క్రింద ఉంది, కానీ అటువంటి అధికారం అప్పటి నుండి గడువు ముగిసింది, లేదా, సక్రమంగా నిర్ణయించబడింది - అంటే చెల్లుబాటు అయ్యేదిగా నిర్ణయించబడుతుంది. ఆక్రమించే అధికారం యొక్క గడువు ఆక్రమణ యొక్క నిబంధనలు లేదా షరతుల కారణంగా సంభవిస్తుంది. మరోవైపు, ఆక్రమించుకోవలసిన అధికారాన్ని చెల్లుబాటు అయ్యే లేదా చెల్లుబాటు అయ్యేదిగా నిర్ణయించడం అనేది శాసనం పేర్కొన్న కారణాలలో ఒకదానిపై ఆధారపడి ఉండాలి.

"గడువు ముగింపు" లేదా "తగిన నిర్ణయం" ఆధారంగా తొలగింపు యొక్క ఏదైనా ఉత్తర్వు శాసనం సూచించిన విధానానికి అనుగుణంగా చేయాలి.

న్యాయవాది ఆధారపడిన, ప్రకాష్ వేర్ హౌసింగ్ కార్పొరేషన్ కేసులో (పైన పేర్కొన్న), దురదృష్టవశాత్తు, సెక్షన్ 105-B (1) లోని ప్రధాన భాగంలో ఉన్నప్పటికీ కోర్టు దృష్టిని ఆకర్షించలేదు, అయితే లీజు వ్యవధి ముగిసిన తర్వాత ప్రాంగణాన్ని ఆక్రమించిన వ్యక్తిని లేదా దాని నిర్ధారణను "అనధికారిక నివాసి" గా పరిగణించవచ్చా అనే ప్రశ్నను పరిగణనలోకి తీసుకోవలసి ఉంది. ఆస్తి బదిలీ చట్టం లేదా అద్దె చట్టం ప్రకారం, ఒప్పందం లేదా దాని కింద ఊహించిన శాసనం యొక్క ఏదైనా షరతులను పాటించనందుకు ఒప్పందం లేదా చట్టబద్ధమైన అద్దెను నిర్ణయించాల్సిన అవసరం ఉంది అనేది నిజం. అయితే సెక్షన్ 105-B (1) లోని ప్రధాన భాగంలో ఉన్న నిబంధన కఠినమైన చట్టం యొక్క విశ్వాసం తగ్గిస్తుంది మరియు కార్పొరేషన్-ప్రతివాది అద్దెను రద్దు చేసి తిరిగి స్వాధీనం చేసుకోవడానికి వీలు కల్పిస్తుంది. ఒప్పందం కింద లీజు వ్యవధి లేదా దాని నిర్ణయం ముగిసిన తరువాత, అద్దెదారు అనధికారిక నివాసి అవుతాడు. ప్రజా ప్రయోజనం కోసం లేదా ఒప్పందం యొక్క షరతులను ఉల్లంఘించడం లేదా చట్టబద్ధమైన నిబంధనలను ఉల్లంఘించడం మినహా ప్రభుత్వ ఆస్తిని చట్టబద్ధంగా కలిగి ఉన్న వ్యక్తిలో సృష్టించబడిన హక్కు లేదా ఆసక్తిని అధికారులు ఏకపక్షంగా నిర్ణయించలేరు అనేది కూడా నిజం. లీజు, లైసెన్స్ కు భిన్నంగా, స్థిరాస్తిపై ఆసక్తిని సృష్టిస్తుంది, దీనిని చట్టం లేదా ఒప్పందానికి అనుగుణంగా నిర్ణయించడం ద్వారా అంతం చేయవచ్చు. ఈ సందర్భంలో, ప్రస్తుత బస్ స్టాండ్ విస్తరణకు కార్పొరేషన్ కు ప్రాంగణాలు అవసరమని వాదించారు. ఆ పరిస్థితులలో, చట్టం యొక్క సెక్షన్ 105-B (1) కింద లీజు యొక్క నిర్ణయం మరియు సారాంశ కార్యకలాపాలను ప్రారంభించడం స్పష్టంగా చట్టం యొక్క నిబంధనలకు అనుగుణంగా ఉంటుంది. తదనుగుణంగా, పిటిషన్ అనధికారిక నివాసి అనే నిర్ధారణకు రావడంలో ఉన్నత న్యాయస్థానం ఎటువంటి శాసనపరమైన పొరపాటు చేయలేదని మేము భావిస్తున్నాము.

తదనుగుణంగా, ప్రత్యేక అనుమతి పిటిషన్ కొట్టివేయబడింది. ఈ రోజు నుండి నాలుగు వారాల్లోపు సాధారణ హామీని దాఖలు చేయడానికి లోబడి ప్రాంగణాన్ని ఖాళీ చేసి స్వాధీనం చేసుకోవడానికి పిటిషన్ కు ఆరు నెలల సమయం మంజూరు చేయబడింది.

పిటిషన్ కొట్టివేయబడింది.