

[2010] 1 S.C.R. 629

జోసెఫ్ కాంతరాజ్ మరియు మరొకరు

వర్సెస్

అత్తరున్నీసా బేగమ్ S.

(సివిల్ అప్పీల్ నెం. 282/2010)

జనవరి 11, 2010

[R. V. రవీంద్రన్ మరియు K.S. రాధాకృష్ణన్, న్యాయమూర్తులు]

కర్నాటక బాడుగ చట్టము, 1999.

సెక్షన్లు 27(2)(r) మరియు 43 - తొలగింపు చర్యలు - వాయిదా వేయుట - తీర్మానము: కిరాయిదారుడు ఒక అమ్మకపు ఒప్పందములో, కొంత భాగంగా, అందు కొంత భాగము అనుభవిస్తున్నాను అని చెప్పినంత మాత్రమున మరియు నిర్దిష్ట పనితీరు కొరకై దావా దాఖలు చేసినంత మాత్రమున, అవి సెక్షన్ 43 ప్రకారము తొలగింపు చర్యలు వాయిదా వేయుటకు దారి తీయవు - కానీ, యెప్పుడైతే కిరాయిదారుడు అమ్మకపు ఒప్పందము ప్రకారము, దాని ద్వారా కొంత కార్యక్రమము ద్వారా కొంత భాగాన్ని స్వాధీనపరచినదని ధృవీకరించి మరియు నిర్దిష్ట పనితీరుకు దావా విచారణలో ఉండి మరియు ఒప్పందము తేదీ నుండి కిరాయి చెల్లించుట కొరకు యెలాంటి కిరాయి ఒప్పందము లేనప్పుడు మరియు కిరాయి గురుంచిన పరిహారము గురుంచి యెలాంటి అంగీకారము లేనప్పుడు సెక్షన్ 43 వర్తించే అవకాశము వుంది - న్యాయస్థానము ముందస్తుగా అట్టి ఒప్పందము, వాస్తవమైనదని మరియు వారి ఖండన నిజమైనదని తృప్తి పడితే తప్ప అది తొలగింపు చర్యలను వాయిదా వేయరాదు. ప్రస్తుత కేసు నందు నిర్దిష్టమైన కార్యక్రమమును చేయుటకై దాఖలు చేయబడిన దావా పైన తీర్పు వచ్చే వరకు, తొలగింపు పిటిషన్ నందు చర్యలు వాయిదా వేయవలెనని నిర్ణయించుట యందు విచారణ న్యాయస్థానము యొక్క చర్య సమర్థమైనదే - ఉన్నత న్యాయస్థానము యొక్క ఉత్తర్వులను కొట్టివేసి, విచారణ న్యాయస్థానము యొక్క ఆదేశములు పునరుద్ధరించబడినవి. అయినప్పటికీ, నిర్దిష్ట కార్యక్రమమునకై దాఖలు చేయబడిన దావా విఫలమైనట్లయితే, యజమాని తొలగింపు దరఖాస్తును పునరుద్ధరించుకొనుటకు అర్హుడే - ఒప్పందము ప్రకారము నిర్దిష్టమైన కార్యక్రమము జరిపించుటకై దావా.

హాజీ ఇక్బాల్ షరీఫ్ వర్సెస్ C. మంజుల ILR 2006 Kar 2766, వర్తించదు.

కేసు లా రిఫరెన్స్:

ILR 2006 Kar 2766, వర్తించదు.

సివిల్ అప్పీలు అధికార పరిధి: సివిల్ అప్పీలు నెం.282/2010.

బెంగళూరులోని కర్నాటక ఉన్నత న్యాయస్థానము, H.R.R.P.నెం.463/2006 నందు తేదీ 28.5.2008 నాడు వెలువరించిన తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు నుండి.

ఎస్.ఎన్. భట్, అప్పీలుదారుల తరపున.

షేక్ అహ్మద్ సయ్యద్, సౌద్ ఎ. సయ్యద్, మహమ్మద్ మూసీస్ అబ్బాసి, ప్రతివాదుల తరపున.

న్యాయస్థానము యొక్క ఉత్తర్వులు న్యాయమూర్తి ఆర్.వి. రవీంద్రన్ గారిచే వెలువరించబడినవి.

ఉత్తర్వు

1. అనుమతి మంజూరు చేయడమైనది. కక్షిదారులను అలకించనైనది.
2. ప్రతివాది దావా ఆవరణము యొక్క యజమానిగా ఒకటవ అప్పీలుదారుకు వ్యతిరేకంగా తొలగింపు పిటిషన్ (HRC 1247/1998) కర్నాటక అద్దె నియంత్రణ చట్టము, 1961 (సంకీర్ణంగా 'పాత చట్టము,') నందలి సెక్షన్ 21(1) నందలి నిబంధన (a) మరియు (h) దాఖలు చేశారు. ఆమె, ఆవరణము యొక్క పూర్వ యజమాని అయిన అంథోని స్వామి తనకు తేదీ:25.9.1997 నాటి రెజిస్టర్డ్ విక్రయ దస్తావేజు ద్వారా విక్రయించినాడని ఆరోపించింది.
3. మొదటి అప్పీలుదారు, తాను ప్రతివాది యొక్క ప్రాంగణమునకు కిరాయిదా డను కానని తొలగింపు దరఖాస్తును నిరోధించినాడు. తాను అంతకు ముందు 1988వ సంవత్సరము నుండి దావా ఆవరణము నందు, అంథోని స్వామి దగ్గర కిరాయిదారుడుగా ఉన్నానని, అట్టి అంథోని స్వామి తేదీ:11.6.1997 నాడు తనకు రూ.1,05,000/- లకు అమ్ముటకు ఒప్పందము కుదుర్చుకున్నాడని మరియు ఆ ఒప్పందము ప్రకారము, అంథోని స్వామి రూ.75,000/- బయానాగా తీసుకొని, దానిని దృవీకరించినాడని, మరియు తనను (మొదటి అప్పీలుదారు) అట్టి

ఆవరణము నందు, ఒప్పందమును పాక్షికంగా అమలుపరుస్తూ, ఉచితంగా, అద్దె లేకుండా కొనసాగుటకు ఒప్పుకున్నాడని ఆరోపించినాడు. అతను ఆ రోజు నుండి, కిరాయిదారుగా కాకుండా, ఒప్పందము యొక్క పాక్షిక అమలుపరుచుటగా, దానిని అనుభవించుతున్నానని; అందువలన ఆ ఆవరణమునకు ఎలాంటి అద్దె చెల్లించలేదని వాదించినాడు. మొదటి అప్పీలుదారు నిర్దిష్ట కార్యం నెరవేర్చుట కొరకు OS.No.2089/1999 ను సిటి సివిల్ కోర్టు, బెంగుళూరు నందు, అట్టి అంధోని స్వామి మరియు కొనుగోలుదారు (ప్రతివాది) పైన దావా దాఖలు చేసినాడు. అట్టి దావా ఇంకా పెండింగులోనే ఉంది.

4. విచారణ న్యాయస్థానము తేదీ:30.6.2001 నాటి ఆదేశముల ద్వారా తొలగింపు దరఖాస్తును, మొదటి అప్పీలుదారు, ప్రతివాది యొక్క కిరాయిదారు అని, ప్రతివాది, తనకు సదుద్దేశముగా మరియు సహేతుకంగా దావా ఆవరణ అవసరమున్నదని స్థాపించినారు. అట్టి ఆదేశాలను, మొదటి అప్పీలుదారు ఉన్నత న్యాయస్థానము నందు పునర్విచారణ దరఖాస్తుతో అట్టి ఆదేశములను సవాలు చేసినారు. ఉన్నత న్యాయస్థానము తన 18.10.2001 నాటి ఆదేశముల ద్వారా, పునర్విచారణ దరఖాస్తును అనుమతించింది. ఉన్నత న్యాయస్థానము యజమాని మరియు కిరాయిదారు అని పేర్కొన్న బంధము అన్న విచారణ న్యాయస్థానము యొక్క తీర్పును ధృవీకరించింది, కానీ తొలగించుట కొరకై ఆపాదించబడిన ఆధారము స్థాపించబడలేదని నిర్ణయించడమైనది.

5. తన మధ్య మరియు ప్రతివాది మధ్య, యజమాని మరియు కిరాయిదారు బంధము వుందన్న నిర్ణయముపై వ్యధ చెంది, మొదటి అప్పీలుదారు ఈ న్యాయస్థానమును S.L.P.(C) నెం.8245/2002 ద్వారా సంప్రదించినాడు. ఈ న్యాయస్థానము తేదీ:29.4.2002 నాటి ఉత్తర్వుల ప్రకారము అట్టి ప్రత్యేక అనుమతి దరఖాస్తును కొట్టివేసింది; కానీ, అయినప్పటికీ, ఉన్నత న్యాయస్థానము యొక్క తీర్పును (యజమాని మరియు కిరాయిదారు అన్న బంధము) ను తొలగింపు కార్యవర్తనములకు పరిమితమని స్పష్టము చేసింది, తదుపురి నిర్దిష్టమైన పనుల గురుంచి దాఖలు చేయబడిన దావా, దాని యందలి వాదనలు మరియు ప్రవేశ పెట్టబడిన సాక్ష్యముల యోగ్యత పైన ఆధారపడి నిర్ణయించాలని తెలిపింది.

6. తదుపరి, ప్రతివాది, మొదటి అప్పీలుదారు మరియు అతని భార్య (రెండవ అప్పీలుదారు) పైన తొలగింపు కొరకు రెండవ పిటిషన్ H.R.C. నెం.157/2002 కర్నాటక బాడుగ చట్టము, 1999 (సంక్షిప్తంగా 'కొత్త చట్టం') నందలి సెక్షన్ 27(2)(r) ప్రకారము దాఖలు

చేసినాడు. మొదటి అప్పీలుదారు, ప్రతివాది మరియు అప్పీలుదారుల మధ్య యజమాని మరియు కిరాయిదారు అన్న సంబంధము లేదన్న కారణము పైన దాన్ని నిరోధించినాడు. విచారణ న్యాయస్థానము, అట్టి దరఖాస్తును తన తేదీ:13.7.2006 నాటి ఉత్తర్వుల ద్వారా దానిని పరిష్కరించింది. యజమాని మరియు కిరాయిదారు అన్న బంధాన్ని తిరస్కరించినారు అన్న దానిని గౌరవించి, మరియు కిరాయినామా లేదా కిరాయినామా రశీదు లేదా కిరాయి చెల్లించినట్లుగా రశీదు లేనందు వలన, బంధానికి చెందిన వివాదాన్ని సివిల్ కోర్టుచే పరిష్కరించాలని తెలిపింది. అందువలన, అది, తొలగింపు కార్యవర్ధనములను, మొదటి ప్రతివాది నిర్దిష్ట కార్యక్రమమునకై దాఖలు చేసిన దావా O.S.నెం.2089/1989 పరిష్కరించే వరకు విభేదించింది. అట్టి ఆదేశములను ప్రతివాది HRRP నెం.463/2006 నందు సవాలు చేసినాడు. ఉన్నత న్యాయస్థానము, ప్రశ్నించబడిన దాని యొక్క తేదీ:28.5.2008 నాటి ఉత్తర్వుల ద్వారా, అట్టి దరఖాస్తును ఆమోదించి, విచారణ న్యాయస్థానము యొక్క ఉత్తర్వులను కొట్టివేసి, నిర్దిష్ట కార్యక్రమములకై దాఖలు చేసిన దావా పరిక్రమమునకు లోబడి, తొలగింపును జారీ చేసింది. ప్రత్యేక అనుమతి ద్వారా, ఈ అప్పీలు నందు అట్టి ఉత్తర్వులు సవాలు చేయబడినవి.

7. మొదటి అప్పీలుదారు నిర్దిష్ట కార్యక్రమము చేయుటకై O.S.నెం.2089/1999 అను దావా దాఖలు చేసినదన్నది మరియు అది విచారణలో వున్నదన్నది వివాదములో లేదు. మొదటి అప్పీలుదారు, అమ్మకపు ఒప్పందములోని నిర్దిష్ట కార్యక్రమము పాక్షిక అమలులో భాగంగా తాను అనుభవములో వుండుటకు అనుమతించబడినందున ఒప్పంద తారీఖు (11.6.1997) నుండి తాను కిరాయి చెల్లించలేదని వాదించినాడు. అప్పీలుదారు తాను 11.6.1997 కిరాయిదారుడన్న విషయము గురుంచి వ్రాతపూర్వకమైన అంగీకారము గాని లేక రశీదు గాని తాను ప్రతివాదికి కిరాయి చెల్లించినట్లుగా చూపలేదు. ఈ పరిస్థితులందు, నూతన చట్టము నందలి సెక్షన్ 43 నందలి నియమములకు గౌరవముతో, తొలగింపు దరఖాస్తు నిర్దిష్ట కార్యము జరిపించుటకు దాఖలు చేయబడిన దావా పరిష్కరింపబడు వరకు తొలగింపు దరఖాస్తును వాయిదా వేయవలెనన్న విచారణ న్యాయస్థానము తీసుకొన్న నిర్ణయము సమర్థనీయమే.

8. ఉన్నత న్యాయస్థానము యొక్క ఇంతకు ముందలి హాజీ ఇక్బాల్ షరీఫ్ వర్సెస్ C. మంజుల – ILR 2006 Kar 2766 నందలి తీర్పుపై ఆధారపడి విచారణ న్యాయస్థానము యొక్క తీర్పు నందు ప్రమేయము చేసుకొనుట తప్పు అని మా అభిప్రాయము. హాజీ ఇక్బాల్ షరీఫ్ కేసు నందు ఉన్నత న్యాయస్థానము ఒకసారి ఆ ఆవరణములో అనుభవములో వున్న వ్యక్తి తాను

పూర్వ యజమాని యొక్క కిరాయి అని సమ్మతించినచో, దానిని యజమాని మరియు కిరాయి , పూర్వపు యజమాని నుండి బదిలీ చేయబడిన వ్యక్తి మరియు అట్లాంటి కిరాయి , సాక్ష్యము అంగీకరించవచ్చునని నిర్ణయించింది. ఉన్నత న్యాయస్థానము, అట్టి తీర్పును అనుసరించుతూ, మొదటి అప్పీలుదారు, తాను, తన ఖండనను విస్మరించుతూ అంథోని స్వామి యొక్క కిరాయిదారుడని ఒప్పుకున్నందు వలన, అతను ప్రతివాది యొక్క కిరాయిదారు అయినాడు అని తీర్మానించింది.

9. ఉన్నత న్యాయస్థానము హాజీ ఇక్బాల్ షరీఫ్ నందు స్థాపించిన సాధారణ ప్రతిపాదన గురించి ఎలాంటి వివాదము లేదు. మొదటి అప్పీలుదారు, తాను ఇంతకు ముందు, పూర్వ యజమాని కిరాయి నని ఒప్పుకున్నాడు, అతడు ఇంకా ప్రత్యేకంగా వాదించింది ఏమంటే, పూర్వ యజమాని విక్రయ ఒప్పంద పత్రము రాసి, దాని యొక్క పాక్షిక అమలులో భాగంగా, తనను అనుభవములో కొనసాగమని అనుమతించినాడు, అందువలన ఒప్పందము తేదీ అయిన 11.6.1997 నుండి కిరాయి నిలిచి నని, తనకు మరియు పూర్వ యజమాని మధ్య గల యజమాని మరియు కిరాయిదారు అన్న బంధము ముగిసిందని, అంథోని స్వామి, ప్రతివాదికి అమ్మిన నాటి నుండి తాను ఒప్పందము యొక్క పాక్షిక అమలులో భాగంగా తాను అనుభవములో ఉన్నానని, కానీ కిరాయి కాదని ఒప్పుకున్నాడు. వాస్తవానికి, మొదటి అప్పీలుదారు నిర్దిష్ట కార్యక్రమము కొరకు 1999 నందు దావా దాఖలు చేసినది మరియు అది విచారణలో వున్నది. మొదటి అప్పీలుదారు ఆరోపించిన విధంగా ఒకవేళ 11.6.1967 తేదీ అమ్మకము ఒప్పందము మరియు పాక్షిక అమలు ప్రకారము స్వాధీనము అప్పగించినట్లయితే, అప్పుడు ప్రతివాది, కిరాయి కాదు మరియు హాజీ ఇక్బాల్ షరీఫ్ నందలి తీర్పు, ఉన్నత న్యాయస్థానము ఆధారపడింది వర్తించదు.

10. అమ్మకము ఒప్పందము యొక్క పాక్షిక అమలు ప్రకారము కిరాయిదారు తాను అందు అనుభవములో వున్నానని ప్రకటన చేసినంత మాత్రమున లేదా నిర్దిష్ట అమలు కొరకై దావా దాఖలు చేయుట, నూతన చట్టము నందలి సెక్షన్ 43 ప్రకారము తొలగింపు వాయిదా వేయుటకు కాదు. కానీ, ఎక్కడైతే తొలగింపు కార్యవర్తనములందు, ప్రతివాది, నూతన అద్దె చట్టము ప్రకారము, తాను అద్దెదారుగా అనుభవములో లేనని, అతనికి అనుకూలంగా గల అమ్మకపు ఒప్పందముపై ఆధారపడి, పాక్షిక అమలుగా అనుభవాన్ని తనకు అప్పగిస్తాడో మరియు నిర్దిష్ట అమలు కొరకు దావా విచారణలో ఉండి, అమ్మకపు దస్తావేజు లేదో, లేదా అమ్మకపు ఒప్పందము నుండి కిరాయి చెల్లింపు

లేదో, ఆ కిరాయికి సంబంధించిన పరిహారము గురించిన అంగీకారము లేదో తమ యజమాని మరియు అద్దెదారు అన్న బంధాన్ని కాదంటాడో, అప్పుడు నూతన చట్టము నందలి సెక్షన్ 43 వర్తించవచ్చు. కానీ జాగ్రత కొరకు ఒక పదము. అద్దె చట్టాల ప్రకారము ఎప్పుడైతే న్యాయస్థానాలు సంక్షిప్తంగా కిరాయిదారులపై తొలగింపు కార్యవర్తములు చేపట్టుతున్నాయో, ప్రతివాదులు అమ్మకము ఒప్పందమును తమ నిలవవున్న రక్షణగా తీసుకొంటారు. అప్పుడు అట్లాంటి వాటితో పోరు జరపాలి, లేనట్లయితే, అట్లాంటి దరఖాసులలో, అది వారికి నిలువచేసుకొన్న రక్షణ అవుతుంది. ముందస్తుగా ఒప్పందము వాస్తవమైనది మరియు రక్షణ సదుద్దేశ్యముతో చేసినదని న్యాయస్థానము సంతృప్తి చెందితే తప్ప, అద్దె చట్టములందు, తొలగింపు కార్యవర్తనములను వాయిదా వేయరాదు.

11. ఈ కేసు నందలి వాస్తవములు మరియు సమాచారము పైన, సివిల్ కోర్టు యొక్క తీర్పు వెలువరించే వరకు, తొలగింపు కార్యవర్తనములను వాయిదా వేయాలన్న విచారణ న్యాయస్థానము తీసుకొన్న నిర్ణయము సమర్థనీయమైనదే. కాబట్టి, మేము అప్పీలును అనుమతించుతూ, ఉన్నత న్యాయస్థానము యొక్క ఉత్తర్వులను కొట్టివేస్తూ విచారణ న్యాయస్థానము యొక్క తీర్పును, ఈ దిగువ స్పష్టతలకు లోబడి పునరుద్ధరిస్తున్నాము:

(i) ఇచట చెప్పినది ఏదియు అప్పిలైంట్ల హక్కు, పూర్వ యజమాని (అంథోని స్వామి) ఆయనకు అనుకూలముగా అమ్మకమునకు ఒప్పందము చేసినట్లుగా కాదు మరియు అమ్మకపు ఒప్పందము యొక్క పాక్షిక అమలుగా అతను అనుభవములో వున్నట్లుగా ఒప్పుకొన్నట్లుగా కాదు. నిర్దిష్ట అమలు కొరకు దాఖలు చేయబడిన దావా దాని యందలి, వాదనలు మరియు అందు ప్రవేశపెట్టిన సాక్ష్యముల సూచిత ప్రకారము, వాని యోగ్యత ప్రకారము తీర్మానించబడాలి. ఇచట మాచే చేయబడిన గమనికలన్నియు, తొలగింపు కార్యవర్తనములను వాయిదా వేయుట గూర్చి చేసినవి మాత్రమే.

(ii) మొదటి అప్పీలుదారునిచే నిర్దిష్ట అమలు కొరకు దాఖలు చేయబడిన దావా ఒకవేళ విఫలమైనట్లైతే, ప్రతివాది తన యొక్క తొలగింపు దరఖాస్తును పునరుద్ధరించుకొనుటకు మరియు చట్ట ప్రకారము దానిని కొనసాగించుకొనుటకు హక్కు కలిగి వున్నాడు.

(iii) ఇచ్చటి వాస్తవాలను మరియు పరిస్థితులను దృష్టి యందు వుంచుకొని, మేము, సివిల్ కోర్టును, యొక్కడైతే నిర్దిష్ట అమలు కొరకు దావా (O.S.No..2089/1999) గత

పది సంవత్సరములుగా విచారణలో వున్నదో, దాన్ని శీఘ్రంగా పరిష్కరించమని కోరుతున్నాము.

అప్పీలు అనుమతించబడింది.

అనువదించబడిన ఆంగ్ల పుటలు: 6

సంబంధిత తెలుగు పుటలు : 8

అనువాదకుడు: BVS