

[1962 ఎస్ సీ 62]

విఠల్ కృష్ణజీ నివేంద్యర్

వర్యెస్

పద్దుమన్ రామ్ సింగ్ & మరొకరు

(ఎల్. కె.ఎ. పుల్ అండ్ రఘుబర్ దయాళ్, జేజే)

ధార్మిక ట్రస్ట్ కోసం ఒక వ్యక్తి అందుకున్న అద్దె నియంత్రణ-విరాళం-నేరం జరిగినప్పుడు-
బాంబే రెంట్స్, హోటల్ మరియు లాడ్జింగ్ హౌస్ రేట్ల నియంత్రణ చట్టం, 1947 (1947 యొక్క
57) పేజీ 18 (1).

బాంబే పబ్లిక్ ట్రస్ట్ యాక్ట్ 1950 కింద రిజిస్టర్ అయిన ఏ సంఘం కు అధ్యక్షుడు, ట్రస్టీ,
సెక్రటరీగా పిటిషనర్ వ్యవహరించారు. మొదటి ప్రతివాది ఆవరణను ఆక్రమించడానికి ముందు
చెల్లించిన రూ.3,251/- విరాళాన్ని సదరు సంఘానికి విరాళంగా చెల్లించి మొదటి వ్యక్తికి నెలకు
రూ.85.00 అద్దె చెల్లించే ఒక రెసిడెన్షియల్ బ్లాక్ ను మంజూరు చేయడానికి పిటిషనర్
అంగీకరించారు. అందువల్ల బాంబే రెంట్స్ హోటల్ అండ్ లాడ్జింగ్ హౌస్ రేట్ల నియంత్రణ చట్టం
1947 సెక్షన్ 18(1) ప్రకారం ఈ మొత్తాన్ని ప్రీమియంగా స్వీకరించినట్లు కోర్టు నిర్ధారించింది.
అప్పీలుపై హైకోర్టు ఈ చెల్లింపు ప్రీమియం లేదా ఇతర మొత్తాల పరిధిలోకి రాకపోయినా, లీజు
మంజూరుకు సంబంధించి ప్రామాణిక అద్దె కాకుండా ఇతరత్రా పరిగణనలోకి తీసుకున్నట్లు
పేర్కొంటూ అప్పీలును కొట్టివేసింది. అందువల్ల ప్రత్యేక సెలవుపై సుప్రీంకోర్టుకు అప్పీలుకు
వచ్చారు.

ఒక చారిటబుల్ ట్రస్ట్ అయిన భూస్వామి తరపున వ్యవహరించే వ్యక్తికి ఒక వ్యక్తి చెల్లించిన
డబ్బు, ఆ స్థలాన్ని లీజుకు ఇచ్చినప్పుడు జరిమానా, ప్రీమియం లేదా ప్రామాణిక అద్దె కాకుండా
మరేదైనా మొత్తం లేదా డిపాజిట్ లేదా మరేదైనా పరిగణనలోకి వస్తుందా అనేది ప్రశ్న. (1)
చట్టంలోని 18వ అధికరణ.

లీజు మంజూరుకు సంబంధించి విరాళం స్వీకరించినట్లయితే, సంఘం యొక్క ప్రయోజనాల పురోగతికి ఉచిత విరాళంగా కాకుండా, అది 18 వ అధ్యాయంలో "ప్రీమియం" లేదా "పరిగణన" అనే పదంలో వస్తుంది.

కేవలం "విరాళం" అనే పదాన్ని ఉపయోగించినంత మాత్రాన, ఆవరణ యొక్క స్థిరత్వాన్ని పొందడానికి ఈ చెల్లింపు చేయబడిందని స్పష్టంగా మద్దతు ఇచ్చే ఇతర వ్యక్తికరణల ప్రభావాన్ని తొలగించలేను.

పిటిషనర్ సంఘం కు ట్రస్టీగా ఉన్నారు. సంఘం తరుపున, బాధ్యతగా ఆయన ఈ చట్టంలో పేర్కొన్న 'భూస్వామి' అనే పదం పరిధిలోకి వస్తారని స్పష్టమవుతోంది. అతను ట్రస్ట్ తరపున వ్యవహరించాడు మరియు వ్యక్తిగత కారణాల వల్ల కాదు అనే వాస్తవం సెక్షన్ 18 (1) నిబంధన పరిధిలోకి వచ్చే ప్రశ్నను లేదా అప్పీలుదారు ప్రవర్తనను ప్రభావితం చేయదు మరియు సమ్మతి పరిమాణాన్ని మాత్రమే ప్రభావితంచేస్తుంది.

కరణ్ కంజి వర్సెస్ వెల్లి విర్జీ, (1954) 56 బోమ్. ఎల్.ఆర్. 619.

క్రిమినల్ అప్పీలేట్ పరిధి : క్రిమినల్ అప్పీల్ నెంబరు 52 ఆఫ్ 1960.

1959 క్రిమినల్ అప్పీల్ నెంబరు 916లో బాంబే హైకోర్టు 1959 సెప్టెంబర్ 9న ఇచ్చిన తీర్పు, ఉత్తర్వులపై ప్రత్యేక సెలవు ద్వారా అప్పీల్ చేశారు.

పిటిషనర్ తరపున ఆర్.గోపాలకృష్ణన్ వాదనలు వినిపించారు .

ప్రతివాది నెం.2 కొరకు H. R. ఖన్నా మరియు R. H. ధేబర్ వాదనలు వినిపించారు.

1962. మార్చి 27.

హైకోర్టు తీర్పును వెలువరించిన వారు రఘుబర్ దయాళ్, జె.

ప్రత్యేక సెలవు ద్వారా ఈ అప్పీలు, ఒక చారిటబుల్ ట్రస్ట్ అయిన భూస్వామి తరపున పనిచేసే వ్యక్తికి విరాళంగా ఒక వ్యక్తి చెల్లించిన డబ్బు, ఆ స్థలాన్ని లీజుకు ఇవ్వడానికి సంబంధించి ' పైన్ ప్రీమియం లేదా మరేదైనా' రూపంలోకి వస్తుందా లేదా సబ్-ఎలో ప్రామాణిక అద్దె కాకుండా

మరేదైనా పరిగణనలోకి వస్తుందా అనే ప్రశ్నను లేవనెత్తుతుంది. (1) ఓఫా. బాంబే రెంట్స్, హోటల్ మరియు లాడ్జింగ్ హౌస్ రేట్ల నియంత్రణ చట్టం, 1947 (1947 యొక్క BOM.Act LVIII) లోని 18వ అధికరణను ఇకపై ఈ చట్టం అని పిలుస్తారు.

అనే ప్రశ్న ఉత్పన్నమవుతోంది. పిటిషనర్ 1958లో బొంబాయిలోని తిలోరి కున్నీ సమాజోన్నతి సంఘం (ఇకపై సంఘం అని పిలుస్తారు) అధ్యక్షునిగా, ధర్మకర్తగా, కార్యదర్శిగా పనిచేశారు. బాంబే పబ్లిక్ ట్రస్ట్స్ యాక్ట్, 1950 కింద రిజిస్టర్ అయిన పబ్లిక్ ట్రస్ట్ సంఘం. పరేల్ బాంబేలోని సెయింట్ జేవియర్ రోడ్డులోని వాఘే హాల్ లోని ఒక బ్లాక్ ను అద్దెకు తీసుకోవడానికి మొదటి వ్యక్తి ఆయనను సంప్రదించాడు. అందువలన సదరు సంఘం భవన నిర్మాణ నిధికి విరాళంగా రూ.3251/- చెల్లించి మొదటి ప్రతివాది పేరిట నెలకు రూ.85/- అద్దెతో భవనాన్ని లీజుకు ఇచ్చేందుకు దరఖాస్తుదారుడు అంగీకరించాడు. మొదటి ప్రతిస్పందకుడు ఈ మొత్తాన్ని చెల్లించాడు, వాటిలో మూడు మే 1, 1958 కు ముందు చెల్లించబడ్డాయి, మరియు నాల్గవది 1958 మే 1 న రూ.1,000/- చెల్లించబడింది. ఈ మొత్తం రూ.3251/ను బిల్డింగ్ ఫండ్ కు విరాళంగా ఇచ్చినట్లు పిటిషనర్ అంగీకరించారు. చట్టంలో పేర్కొన్న విధంగా తాను భూస్వామిని కాదని వాదించారు. దాదర్ లోని 7వ కోర్టు ప్రెసిడెన్సీ మేజిస్ట్రేట్ ఈ మొత్తాన్ని ప్రీమియంగా స్వీకరించారని, అందువల్ల పిటిషనర్ చట్టంలోని సెక్షన్ 18(1) ప్రకారం ఆ మొత్తాన్ని రుణంగా స్వీకరించారని పేర్కొన్నారు.

అప్పీలుపై బొంబాయిలోని హైకోర్టు ఈ చెల్లింపు 'ప్రీమియం లేదా ఇతర మొత్తాల' పరిధిలోకి రాకపోయినా, ఆవరణ యొక్క లీజు మంజూరుకు సంబంధించి ప్రామాణిక అద్దె కాకుండా ఇతర పరిగణనలోకి తీసుకున్నట్లు పిటిషనర్ కు అందిందని, అందువల్ల ఆ చెల్లింపు సరైనదేనని అభిప్రాయపడింది. తదనుగుణంగా పిటిషన్ ను కొట్టివేసింది. ఈ ఉత్తర్వులకు వ్యతిరేకంగా పిటిషనర్ ఈ అప్పీల్ దాఖలు చేశారు.

వివిధ చట్టాలు కంపెనీలకు విరాళాలు స్వీకరించడానికి అనుమతించాయని, మెమోరాండం ఆఫ్ అసోసియేషన్ మరియు సంఘం నియమాలు కూడా డబ్బును స్వీకరించడానికి

అనుమతించాయని, మొదటి వ్యక్తి స్వచ్ఛందంగా విరాళం ఇచ్చారని, అందువల్ల ఈ విరాళం చట్టంలోని సెక్షన్ 18లోని సబ్ (1) ప్రకారం 'ప్రీమియం' లేదా 'పరిగణన'గా పరిగణించబడదని పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది కోరారు. తిలోరి కున్బీ సామాజిక వర్గానికి చెందిన వారి నుంచి సంఘ చట్టబద్ధంగా విరాళాలు స్వీకరించగలదన్న వాస్తవం మన ముందున్న ప్రశ్నతో సంబంధం లేదు. విరాళాలు లీజు మంజూరుకు సంబంధించి అందాయి తప్ప సంఘం అభ్యున్నతికి ఉచిత విరాళంగా కాకుండా లోపలకు వస్తాయి. ప్రీటోరియా అనే పదం.. లేదా 18వ అధ్యాయంలో పరిగణనలోకి తీసుకోండి.

విరాళాలు అని పిలవబడేవి సంఘానికి ఉచిత బహుమతి కాదని, మొదటి ప్రతివాదికి ప్రాంగణాన్ని అప్పగించినందుకు పిటిషనర్ ద్వారా చెల్లించబడిందని క్రింది రెండు న్యాయస్థానాలు పేర్కొన్నాయి. ఈ వాస్తవాన్ని నిర్ధారించడానికి రికార్డులో ఆధారాలు ఉన్నాయి. ఏదైనా చట్ట తప్పిదం వల్ల కనుగొనబడిన వాటిని పరిగణనలోకి తీసుకోవడానికి మేము నోర్యాను చూస్తున్నాము. మొదటి ప్రతివాది 1958 జూలై 2న సంఘ కార్యదర్శికి పంపిన లేఖను పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది మా దృష్టికి తీసుకొచ్చారు. మొదటి పేరాగ్రాఫ్ 1లో మొదటి వ్యక్తి ఇలా అన్నాడు:

"... కేవలం రూ.3251/- విరాళం ఇవ్వడం ద్వారా నేను మీ గ్రౌండ్ ఫ్లోర్ బ్లాకుల్లో ఒకదానికి అద్దెకు తీసుకున్నాను మరియు ప్రతిగా నాకు శుభ్రమైన కొత్త బ్లాక్ ఇస్తానని హామీ ఇచ్చారు."

సంఘ లక్ష్యాలను ఆసరాగా చేసుకుని ఆ మొత్తాన్ని ఉచిత బహుమతిగా ఇచ్చారన్న పిటిషనర్ వాదనకు ఈ ప్రకటన ఏ విధంగానూ మద్దతు ఇవ్వదు. మరోవైపు, మొదటి ప్రతిస్పందకుడు రూ.3251/- విరాళం చెల్లించడం ద్వారా కౌలుదారు అయ్యాడని స్పష్టంగా పేర్కొంది. కేవలం విరాళం అనే పదాన్ని ఉపయోగించినంత మాత్రాన ఆ ఇంటి అద్దె పొందడం కోసమే ఈ చెల్లింపు జరిగిందన్న హైకోర్టు వాదనను సమర్థించే ఇతర పదాల ప్రభావాన్ని చూపదు.

చారిటబుల్ ట్రస్టులకు ఈ చట్టం అమలు నుంచి మినహాయింపు ఇవ్వాలని, చట్టంలోని సెక్షన్ 4లోని క్లాజ్ (2)లోని అంశాలను ప్రస్తావించారు. (2) ఈ చట్టంలోని అన్ని లేదా ఏవైనా నిబంధనలు ఉండాలని రాష్ట్ర ప్రభుత్వం ఆదేశించవచ్చని ఈ సెక్షన్ పేర్కొంది. అటువంటి షరతులు మరియు షరతులకు లోబడి, సాధారణంగా మతపరమైన లేదా ధార్మిక ప్రయోజనం కోసం ఒక పబ్లిక్ ట్రస్ట్ నిర్వహించే ప్రాంగణాలకు వర్తించదు మరియు నామమాత్రపు లేదా అద్దెతో అనుమతించబడదు. రాష్ట్ర ప్రభుత్వం అలాంటి ఆదేశాలు జారీ చేసినట్లు రికార్డుల్లో ఏమీ లేదు. అంతేకాక, మొదటి ప్రతిస్పందకుడికి ఇచ్చిన ప్రాంగణానికి వసూలు చేసిన మొత్తాన్ని నామమాత్రంగా చెప్పలేము మరియు రాయితీ అద్దెగా చూపించబడలేదు. కాబట్టి ఈ వాదనకు బలం లేదు.

అప్పీలుదారుడు సబ్-ఎస్ లో నిర్వచించబడిన 'భూస్వామి' అనే వ్యక్తీకరణ పరిధిలోకి రాదనే వాదన. (3) ఎస్.5లో బలం లేదు. 'భూస్వామి' అనే పదంలో ఏవైనా ప్రామిస్ లకు సంబంధించి, లేదా ఇతరుల ప్రయోజనాల కోసం, లేదా మరే ఇతర వ్యక్తికి ధర్మకర్తగా స్వీకరించే, లేదా స్వీకరించడానికి అర్హత ఉన్న వ్యక్తిని కలిగి ఉంటారు. అందువలన ఆ వ్యక్తి సంఘ్ కు ధర్మకర్తగా ఉండేవాడు. అతను అద్దె ఖాతాను పొందుతున్నాడు మరియు సంఘ్ తరఫున, అందువల్ల అతను చట్టంలో నిర్వచించిన 'భూస్వామి' అనే పదంలోకి వస్తాడు.

చెల్లించిన మొత్తం చట్టంలోని సెక్షన్ 18లోని సబ్స్ (1)లో 'ప్రీమియం' లేదా 'పరిగణన' అనే పదాల పరిధిలోకి రాదని వాదించారు. మేం ఒప్పుకోం. 'ప్రీమియం' అంటే లీజు పొందడానికి చెల్లించే మొత్తం. ఈ కేసులో లీజులు పొందడానికి ఇది ఖచ్చితంగా 'పరిగణనలోకి తీసుకోబడింది. కరమ్మే కంజీ వర్సెస్ వాల్మీ విర్మీ (1) ఈ పదాన్ని కేవలం ఆర్థికేతర పరిగణనకు మాత్రమే పరిమితం చేయడం సరికాదన్న హైకోర్టు అభిప్రాయంతో మేం ఏకీభవిస్తున్నాం. లీజు మంజూరు సాధారణంగా 'ప్రీమియం' పరిధిలోకి వస్తుంది. వాస్తవానికి సబ్ సెక్షన్ల నిబంధనల ప్రకారం జరిమానా విధిస్తారు. (1) ఎస్.18లో 'స్వీకరించిన పరిగణన విలువ' కంటే తక్కువేమీ కాదు, ఇది వ్యక్తీకరణ పరిగణనను పరిమితం చేయడానికి సరిపోదు.

మునుపటి అద్దె-నియంత్రణ చట్టాలు, అనగా బాంబే రెంట్ రిస్ట్రక్షన్. చట్టం, 1939 (బోమ్. 1939 చట్టం XVI) మరియు బాంబే అద్దెలు, హోటల్ రేట్లు మరియు లాజ్జింగ్ హౌస్ రేట్లు (నియంత్రణ) చట్టం, 1944 (చట్టం 7 ఆఫ్ 1944) వరుసగా సెక్షన్ 10 మరియు 8 లో జారీ చేయబడిన చట్టాల ద్వారా రద్దు చేయబడ్డాయి, ఇంటి యజమాని ఏదైనా అద్దె యొక్క గ్రాంటు, పునరుద్ధరణ లేదా కొనసాగింపును పరిగణనలోకి తీసుకొని అద్దెతో పాటు ఏదైనా జరిమానా, ప్రీమియం లేదా మరేదైనా మొత్తాన్ని చెల్లించాల్సి ఉంటుంది. అందువలన పదాలను సబ్-ఎస్ లో చేర్చడం లేదా ఏదైనా పరిగణనలోకి తీసుకోవడం. (1) ఎస్.18 ప్రకారం, కౌలు పొందడానికి ప్రామాణిక అద్దెతో పాటు అన్ని చెల్లింపులను కవర్ చేయాలి. ఈ పరిస్థితుల్లో అదనపు చెల్లింపులు ఒకటి కంటే ఎక్కువ జరిమానాల పరిధిలోకి వచ్చినా ఆశ్చర్యపోనవసరం లేదు', 'ప్రీమియం' 'ఇతర మొత్తాలు', 'డిపాజిట్' లేదా 'పరిగణన'.

దీనికి సంబంధించి, వివరణ 1 నుండి సబ్-ఎస్ కు రిఫరెన్స్ ఇవ్వవచ్చు. (4) నుండి 18 వరకు ఇలా ఉంది:

“సబ్ సెక్షన్ (3) (1) (1954) 56లో ఇచ్చిన విధంగా మినహా సబ్ సెక్షన్ (1) (ఎ) ప్రయోజనం కోసం. బోమ్. ఎల్.ఆర్. 619. 69. నివాస అవసరాలకు అనుమతించిన ప్రాంగణానికి సంబంధించి మూడు నెలలకు మించి అద్దెను పొందడం, లేదా (బి) ఏదైనా ప్రాంగణాన్ని అద్దెకు ఇవ్వడానికి ముందు లేదా తరువాత ఏదైనా ఫర్నిచర్ లేదా ఇతర వస్తువును ఇంటి యజమాని కౌలుదారుకు విక్రయించినప్పుడు, ఫర్నిచర్ లేదా వస్తువు యొక్క సహేతుకమైన ధర కంటే ఎక్కువ ధరను పొందడం, జరిమానా లేదా ప్రీమియం లేదా పరిగణనగా పరిగణించబడుతుంది.”

CL(a)లో పేర్కొనబడ్డ అద్దె యొక్క రశీదు మరియు CL(b)లో పేర్కొనబడ్డ వస్తువు లేదా ఇతర వస్తువు యొక్క సహేతుకమైన ధర కంటే ఎక్కువ ధరను పొందడం ఎల్లప్పుడూ నగదు రూపంలోనే ఉంటుంది, అయినప్పటికీ అద్దె మరియు అధిక ధర వరుసగా CLS(a) మరియు (b)

నిబంధనల పరిధిలోకి వస్తాయని వివరణ తెలియజేస్తుంది. జరిమానా లేదా ప్రీమియం లేదా పరిగణనగా పరిగణించబడుతుంది.

చివరగా, పిటిషనర్ కేవలం ట్రస్ట్ తరపున మాత్రమే వ్యవహరించారని, వ్యక్తిగత కారణాల వల్ల కాదని కోరారు. అటువంటి పరిశీలన సెక్షన్ 18లోని సబ్ (1) యొక్క నిబంధనల పరిధిలోకి వచ్చే అభ్యర్థి ప్రవర్తన యొక్క ప్రశ్నను ప్రభావితం చేయదు మరియు ప్రస్తుత సందర్భంలో, చట్టం ప్రకారం సాధ్యమైనంత తక్కువగా ఉన్న వాక్యాన్ని మాత్రమే ప్రభావితం చేస్తుంది. నిందితుడికి కోర్టు తీర్పు వెలువడే వరకు జైలు శిక్ష, రూ.3251 జరిమానా విధించింది. సబ్-ఎస్. సెక్షన్ 18లోని (1) ప్రకారం నేరం రుజువైతే ఆ సెక్షన్ కింద నేరం రుజువైతే ఆరు నెలల వరకు జైలుశిక్షతో పాటు జరిమానా, ప్రీమియం లేదా డిపాజిట్ లేదా డిపాజిట్ లేదా అతను అందుకున్న పరిగణన విలువకు తక్కువ కాకుండా జరిమానా విధించాలి.

అందువల్ల చట్టంలోని సెక్షన్ 18(1) ప్రకారం పిటిషనర్ ను దోషిగా నిర్ధారించామని, తదనుగుణంగా అప్పీలును తిరస్కరిస్తున్నామని మా అభిప్రాయం.

అప్పీల్ కొట్టివేత.