[1961 ఎస్ సీ ఆర్ 928]

శ్రీమతి దోస్సీబాయి ఎన్.బి.జీజీభాయ్

వర్సెస్

ఖేమ్ చంద్ గోరుమాల్ తదితరులు

(కె. ఎన్. వాచూ, కె. సి. దాస్ గుప్తా మరియు జె. సి. సియాజీ, జె.జె.)

నివాస, వ్యాపార నిర్మాణాలకు లీజు-తెరిచిన భూమి-నివాసం లేదా వ్యాపారం కోసం-సబ్ లెటింగ్ కు అనుమతి ఉన్న కాంట్రాక్ట్ లేనప్పుడు భవనాన్ని లీజుకు ఇవ్వడం-ప్రభావం-బాంబే అద్దెలు, హోటల్ అండ్ లాడ్జింగ్ హౌస్ రేట్ల నియంత్రణ చట్టం, 1947 (1947 బోమ్ 57), పేజీలు 6, 15, 25, 28-పార్ట్ 3, షెడ్యూల్ 1.

నివాస, వ్యాపార, పారిశ్రామిక, కార్యాలయాల అవసరాలకు అనువైన భవనాల నిర్మాణం కోసం పిటిషనర్ ఒక బహిరంగ స్థలాన్ని లీజుకు తీసుకున్నారు. బాంబే రెంట్స్, హోటల్, లాడ్జింగ్ హౌస్ రేట్ల నియంత్రణ చట్టం 1947 షెడ్యూల్ 1 లో పేర్కొన్న ప్రాంతంలో, బాంబే నగరంలో నిర్మించిన ఖాళీ స్థలంలో నిర్మించిన ప్రాంగణాల అద్దె బకాయిలను వసూలు చేయాలని పిటిషనర్ బొంబాయిలోని సిటీ సివిల్ కోర్టులో దావా వేశారు. బాంబే రెంట్ కంట్రోల్ యాక్ట్ 1947 డీసీఎంసీ ప్రాంగణానికి వర్తించదని పిటిషనర్ ప్లెయింట్ లోనే పేర్కొన్నారు. అద్దె చట్టం వర్తిస్తుందని, దావాను విచారించే అధికారం సిటీ సివిల్ కోర్టుకు లేదని ప్రతివాదులు వాదించారు. అద్దె చట్టంలోని రెండో భాగం ఆ ప్రాంగణానికి వర్తిస్తుందని, అందువల్ల అద్దె చట్టంలోని సెక్షన్ 28 లో పేర్కొన్న ప్రత్యేక కోర్టులకు మాత్రమే వ్యాజ్యాన్ని స్వీకరించే అధికారం ఉందని, దావాల్లోని పిటిషనర్లను తిరిగి పిటిషనర్కు అందజేయాలని ట్రయల్ జడ్జి ఆదేశించారు.

బాంబే హైకోర్టు ఈ ఉత్తర్వులను కొట్టివేసింది. "లీజుదారుడు బహిరంగ భూమిని అద్దెకు తీసుకొని దానిలో నివాసానికి లేదా వ్యాపారానికి ఉపయోగించడానికి ఉద్దేశించిన భవనాలను నిర్మించడానికి తీసుకున్నప్పుడు, ఇది "నివాసానికి అనుమతించడం" లేదా "వ్యాపారం కోసం అనుమతించడం" అవుతుందా అనేది సమస్య.

నివాసానికి లేదా వ్యాపారానికి ఉపయోగించడానికి ఉద్దేశించిన బహిరంగ భూమిని నివాసానికి లేదా వ్యాపారానికి భవనాల నిర్మాణం కోసం లీజుకు తీసుకున్నందున ఆ భూమిని నివాసానికి లేదా వ్యాపారానికి అనుమతించడం లేదని పిటిషనర్ల వాదన.

బాంబే రెంట్స్, హోటల్ అండ్ లాడ్జింగ్ హౌస్ రేట్ల నియంత్రణ చట్టం 1947 లోని సెక్షన్ 6 లోని 'నివాసం, విద్య, వ్యాపారం లేదా నిల్వ కోసం అనుమతించండి' అనే పదాలు భవనాల నిర్మాణాల ద్వారా, భవనాలు నిర్మించకుండానే ఈ ప్రయోజనాలను సాధించడానికి వీలు కల్పించేంత విస్తృతంగా ఉన్నాయి.

ప్రస్తుత కేసులోని వాస్తవాల ఆధారంగా, ఈ పంజరాలను నిర్మించడానికి లీజు తీసుకున్నారని, నివాస, వ్యాపార, పారిశ్రామిక లేదా కార్యాలయ అవసరాల కోసం భవనాలను నిర్మించారని, అందువల్ల బాంబే అద్దె చట్టంలోని సెక్షన్ 6 (1) ప్రకారం, చట్టంలోని రెండవ భాగంలోని నిబంధనలు వర్తిస్తాయని పేర్కొంది.

వినాయక్ గోపాల్ వర్సెస్ లక్ష్మణ్ కాశీనాథ్ ఐ. ఎల్.ఆర్. (1956) బోమ్. బొం ఆమోదం పొందాయి.

సివిల్ అప్పీలేట్, అధికార పరిధి: సివిల్ అప్పీళ్ల సంఖ్యలు 503 నుంచి 506 వరకు 1958.

1957 ఆగస్టు 4 న బాంబే హైకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పు, ఉత్తర్వుల నుంచి ప్రత్యేక లీవ్ ద్వారా అప్పీళ్లు 29 నుంచి 32 వరకు ఉన్నాయి.

పిటిషనర్ల తరఫున *జె.సి.భట్, ఆర్.పి.భట్, ఆర్.ఎ.గగ్రాట్, జి.గోపాలకృష్ణన్* వాదనలు వినిపించారు.

ఎన్.సి.చటర్జీ, మధౌదాస్ సి.భగత్, రాధే లాల్ అగర్వాల్ 58లోని సి.ఎ.నెం.503లో ప్రతివాదులుగా ఉన్నారు.

1958 నాటి సి.504 నుంచి 506 వరకు ***మధౌదాస్ సి.భగత్, రాధేలాల్ అగర్వాల్*** లు వాదనలు వినిపించారు.

1961. సెప్టెంబర్ 29.

కోర్టు తీర్పును ఇచ్చింది దాస్ ***గుప్తా, జె.***-

- లీజుదారుడు ఖాళీ స్థలాన్ని లీజుకు తీసుకుని అందులో నివాసం కోసం లేదా వ్యాపారం కోసం ఉపయోగించడానికి ఉద్దేశించిన భవనాలను నిర్మించడానికి తీసుకున్నప్పుడు ఇది "ఆశ్రయం ఇవ్వడం", లేదా "వ్యాపారం కోసం అనుమతించడం" కాదా? ఈ నాలుగు అప్పీళ్లలో నిర్ణయం తీసుకోవడానికి తలెత్తే సంక్షిప్త ప్రశ్న ఇది. పిటిషనర్ ఈ నాలుగు సూట్లను బొంబాయిలోని సిటీ సివిల్కోర్టులో ఈ బహుళ సూట్లలో పేర్కొన్న ప్రాంగణాలకు సంబంధించి అద్దె బకాయిలను వసూలు చేయడానికి తీసుకువచ్చాడు. బాంబే రెంట్స్, హోటల్ అండ్ లాడ్జింగ్ హౌస్ రేట్ల నియంత్రణ చట్టం, 1947 (1947 యొక్క 57 వ భాగం) యొక్క రెండవ భాగం యొక్క నిబంధనలు, ఈ తీర్పులో "అద్దె చట్టం" అని పిలువబడేవి, దావాలలోని పర్మిషన్లకు వర్తింపచేస్తే, ఈ కేసులను విచారించే అధికార పరిధి బొంబాయిలోని సిటీ సివిల్

కోర్టుకు ఉండదని చట్టం ద్వారా స్పష్టమైంది. ఈ కారణంగానే ఈ అద్దె చట్టం శిథిలావస్థకు చేరిన ప్రాంగణానికి వర్తించదని పిటిషనర్ తన పిటిషన్ లోనే పేర్కొన్నారు. అద్దె చట్టం వర్తిస్తుందని , అందువల్ల దావాలను విచారించే అధికారం సిటీ సివిల్ కోర్టుకు లేదని ప్రతి కేసులోనూ ప్రతివాది వాదించారు. కాబట్టి ఈ ప్రతి దావాలోనూ మొదటి సమస్య ఏమిటంటే, దావాను విచారించే అధికారం కోర్టుకు ఉందా అనేది. అద్దె చట్టంలోని పార్ట్-2 ఈ వ్యాజ్యాలలోని అంశాలకు వర్తిస్తుందని, అందువల్ల అద్దె చట్టంలోని సెక్షన్ 28 లో పేర్కొన్న ప్రత్యేక కోర్టు మాత్రమే ఈ వ్యాజ్యాలను విచారించాల్సి ఉందని, సిటీ సివిల్ కోర్టుకు ఎలాంటి అధికార పరిధి లేదని న్యాయమూర్తి పేర్కొన్నారు. తదనుగుణంగా, నాలుగు దావాలకు సంబంధించిన ప్లెయింట్ ను సరైన న్యాయస్థానానికి సమర్పించడానికి పిటిషనర్ కు తిరిగి ఇవ్వాలని ఆయన ఆదేశించారు. పిటిషనర్ బాంబే హైకోర్టులో అప్పీల్ చేయగా నాలుగు అప్పీళ్లను కొట్టివేశారు. సింగిల్ జడ్జి తీర్పు నుంచి పిటిషనర్ ఎంచుకున్న లెటర్స్ పేటెంట్ అప్పీళ్లను కూడా నిర్ద్వంద్వంగా కొట్టివేశారు. ఈ కోర్టు నుంచి పొందిన ప్రత్యేక సెలవుపై లెటర్స్ పేటెంట్ అప్పీళ్లలో బాంబే హైకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పుకు వ్యతిరేకంగా ఈ అప్పీళ్లకు ప్రాధాన్యం ఇచ్చారు.

ఎ. 5, సబ్-ఎస్ కింద. అద్దె చట్టంలోని 8 వ నిబంధన ప్రకారం 'ఆవరణ' అంటే వ్యవసాయ అవసరాలకు వినియోగించని భూమి అని అర్థం. ఈ కేసుల్లో దావాలు వేసిన భూమిని వ్యవసాయ అవసరాలకు వినియోగించడం లేదన్నది నిర్వివాదాంశం కాబట్టి సెక్షన్ 5 లోని 'ప్రాంగణాలు' నిర్వచనాల పరిధిలోకి వస్తుంది.

ఈ నిర్వచనం పరిధిలోకి వచ్చే అన్ని ఆవరణలకు చట్టంలోని భాగాలు వర్తించవు. ఈ పార్ట్ 2 ప్రారంభించే సెక్షన్ 6 తన మొదటి ఉప విభాగంలో ఈ భాగం 1 లో పేర్కొన్న ప్రాంతాలలో నివాసం, విద్య, వ్యాపారం, వాణిజ్యం లేదా నిల్వ కోసం అనుమతించిన ప్రాంగణాలకు వర్తిస్తుందని అందిస్తుంది. పైన

పేర్కొన్న ఏ ప్రాంతంలోనైనా, ఈ భాగం ఏవైనా ఉద్దేశ్యాల కొరకు అనుమతించబడిన ప్రాంగణాలకు వర్తించదని రాష్ట్ర ప్రభుత్వం ఆదేశించవచ్చు, తదుపరి షరతు ప్రకారం, పేర్కొన్న ఏ ప్రాంతంలోనైనా ఈ భాగాన్ని అటువంటి వాటికి అనుమతించిన ప్రాంగణాలకు తిరిగి వర్తింపజేయాలని రాష్ట్ర ప్రభుత్వం మళ్ళీ ఆదేశించవచ్చు. పైన పేర్కొన్న ప్రయోజనాలు.. ఈ నిబంధనల ప్రకారం ఆవరణను ప్రభావితం చేసే విధంగా నోనోటిఫికేషన్ జరిగింది కాబట్టి, మేము వాటితో సంబంధం కలిగి లేము; మేము సబ్-ఎస్ గురించి కూడా ఆందోళన చెందడం లేదు. 1(ఎ) ప్రకారం ఈ భాగాన్ని ఇతరత్రా అవసరాలకు అనుమతించే ప్రాంగణాలకు వర్తింపజేయాలని రాష్ట్ర ప్రభుత్వం ఆదేశించవచ్చు. ఈ నాలుగు సూట్లను తీసుకువచ్చిన నాలుగు ప్రాంగణాలన్నీ చట్టం షెడ్యూలులో పేర్కొన్న ప్రాంతంలోని బొంబాయి నగర పరిధిలోనే ఉన్నాయి. కాబట్టి ఈ ప్రతి సందర్భంలోనూ లీజు యొక్క ఉద్దేశ్యాన్ని పరిశీలించి, అది నివాసానికి లేదా విద్య, వ్యాపారం, వాణిజ్యం లేదా నిల్వకు ఇవ్వబడిందా అని నిర్ణయించాలి. లీజుదారుడు నివాస, వ్యాపార, పారిశ్రామిక లేదా కార్యాలయ అవసరాలకు అనువైన భవనాలను నిర్మిస్తాడని లీజులో పేర్కొన్నారు. అందువల్ల ఓపెన్ ల్యాండ్ ను నివాసానికి లేదా వ్యాపారానికి వాడుకోవడానికి ఉద్దేశించినది కాదు కాబట్టి, నివాస లేదా వ్యాపారం కోసం భవనాల నిర్మాణాల కోసం భూమిని నివాస లేదా వ్యాపారం కోసం ఉపయోగించడం లేదు. లీజు తీసుకోవడానికి అంతిమ ఉద్దేశం నివాసానికి లేదా వ్యాపారం కోసం అని ప్రతి కేసులో ప్రతివాది వాదించాడు. స్థలాన్ని నివాసానికి అనువైనదిగా చెప్పలేమని చెప్పలేం కాబట్టి వ్యాపారాన్ని అనుమతించే అంశంపై ప్రత్యేకంగా మమ్మల్ని ఉద్దేశించి భట్ తన వాదనలను వినిపించారు. ఆ భూమిని నివాసానికి అనువైనదిగా చెప్పలేమని, దానిని వ్యాపారానికి కూడా అనుమతించలేమని చెప్పారు.

పిటిషనర్ తరఫున భట్ మొదట లేవనెత్తిన విపరీతమైన నిష్పత్తి ఏమిటంటే, బహిరంగ భూమి ఎప్పటికీ నివాసానికి అనుమతించబడదు. ఎ. 6 లో నివాసానికి అనువైన ఆవరణ, సబ్-ఎస్ లో నిర్వచించబడిన

భూమి గురించి మాట్లాడినప్పుడు. 5 వ అధ్యాయంలోని 8 (ఎ) "ఆవరణ" అనే పదానికి వెలుపల ఉంది. మా అభిప్రాయం ప్రకారం, ఈ వాదనలో వాస్తవం లేదు.

బహిరంగ భూమిని యథాతథంగా వాడుకోవచ్చని, అందువల్ల ఖాళీ స్థలాలను నివాసానికి అనుమతించినప్పుడు 'ప్రాంగణం'లో చేర్చే ఉద్దేశం లేదని భావించడానికి ఎటువంటి కారణం లేదని స్పష్టం చేశారు.

బహిరంగ భూమిని లీజుకు తీసుకున్నప్పుడు దాని బహిరంగ స్థలంలో నివాసాల కోసం కాకుండా, దానిపై భవనాలు నిర్మించిన తర్వాత నివాస ప్రయోజనాల కోసం ఉపయోగించాలా అనేది పరిగణనలోకి తీసుకోవాల్సిన ముఖ్యమైన ప్రశ్న, కాబట్టి బహిరంగ భూమిని నివాసానికి కేటాయించడం అని సహేతుకంగా పిలవవచ్చు. బహిరంగ భూమిని అనుమతించడం అంటే నివాసానికి భూమి అని చెప్పలేమని, ఓపెన్ ల్యాండ్ లో నిర్మించిన భూమిని నివాసానికి ఉపయోగించాలని భట్ వాదించారు. అటువంటి సందర్భంలో, మిస్టర్ భట్ చెప్పారు, భూమిని ఒక భవన నిర్మాణానికి అనుమతిస్తారు మరియు నివాసానికి కాదు. ఈ వాదనను మేం అంగీకరించలేకపోతున్నాం. భూమిని అనేక అవసరాలకు ఉపయోగించవచ్చు. ఇది వ్యవసాయాన్ని ఉపయోగించి ఉండవచ్చు; మానవుల నివాసానికి; పిల్లి లేదా ఇతర జంతువుల పెంపకం కోసం; సమావేశాలు నిర్వహించడానికి; :-లేదా వ్యాపారం లేదా వ్యాపారం; వస్తువుల నిల్వ కోసం; ట్యాంకులను తవ్వడం ద్వారా నీటి సరఫరా కోసం, మరియు అనేక ఇతర అవసరాల కోసం. ఎటువంటి భవనాలు నిర్మించకుండానే బహిరంగ స్థలంలో ఇలాంటి అనేక ప్రయోజనాలను సాధించవచ్చు. కానీ తెరుచుకున్న భూమిలో ఏదో ఒక నిర్మాణాన్ని సృష్టిస్తే వాటిలో చాలా వాటిని సాధించవచ్చు. బొంబాయి శాసనసభ "ఆవరణ" అనే పదంలో వ్యవసాయ అవసరాలకు ఉపయోగించబడని బహిరంగ భూమిని చేర్చడానికి ప్రత్యేక శ్రద్ధ తీసుకున్నప్పుడు, తరువాతి భాగంలో

ప్రాంగణాన్ని అనేక నిర్దిష్ట ప్రయోజనాల కోసం అనుమతించడం గురించి ప్రస్తావించినప్పుడు , ఒక నిర్మాణాన్ని నిర్మించడం ద్వారా లేదా లేకుండా ఆ భూమిని ఏ ప్రయోజనాలకు ఉపయోగించాలనే దాని గురించి ఆలోచించడం సహేతుకంగా అనిపిస్తుంది. అందువల్ల సెక్షన్ 6 లో నివాసం, విద్య, వ్యాపారం, వ్యాపారం లేదా నిల్వ వంటి కొన్ని ప్రయోజనాలను మాత్రమే ప్రస్తావించడంలో, పశువుల పెంపకం వంటి ప్రయోజనాల కోసం భూమిని మినహాయించడం, (వ్యాపారం లేదా వాణిజ్య మార్గం మినహా), మరియు చట్టంలోని రెండవ భాగం ప్రయోజనం నుండి భూమిని ఉంచవచ్చు.

సాధారణంగా ప్రజలు భూములను వ్యాపారం కోసం వదిలేయడం వెనుక అంతిమ ఉద్దేశం వ్యాపారం జరుగుతుందని మాత్రమే ఆలోచిస్తున్నారని, ప్రస్తుత స్థితిలో ఉన్న భూమిలో వ్యాపారం జరుగుతుందా లేక తాత్కాలిక షెడ్ల నిర్మాణం ద్వారా లేదా శాశ్వత భవనాలు నిర్మించడం ద్వారా వ్యాపారం జరుగుతుందా అని వారు ఆలోచించడం లేదని మనకు అనిపిస్తుంది. అదేవిధంగా, ఒక వ్యక్తి తన వస్తువులను నిల్వ చేయడానికి ఒక స్థలాన్ని లీజుకు తీసుకుంటానని చెప్పినప్పుడు, అతని మనస్సులో ఉన్నది ఏమిటంటే, భూమిని లీజుకు తీసుకోవడం ద్వారా అతను వస్తువులను నిల్వ చేసే లక్ష్యాన్ని సాధిస్తాడు, అటువంటి నిల్వ కోసం అతను ఒక నిర్మాణాన్ని ఉంచాలా వద్దా అనే దానితో సంబంధం లేకుండా. అదేవిధంగా.. నివాసానికి భవనాలు నిర్మించడానికి భూమిని కేటాయించినప్పుడు, ప్రజలు నివాసానికి అనువైన భూమి అని చెబుతారని మేము అనుకుంటున్నాము, లీజుదారుడు దానిని కారవాన్ స్థలంగా ఉపయోగించాలనుకుంటే నివాసానికి అనుమతించామని వారు చెబుతారు, తద్వారా ప్రజలు బహిరంగ స్థలంలో నివసించడానికి వీలుగా స్థలాన్ని ఉపయోగిస్తారు.

మా అభిప్రాయం ప్రకారం, "నివాసం, విద్య, వ్యాపారం, వాణిజ్యం లేదా నిల్వ కోసం అనుమతించండి" అనే పదాలు భవనాల నిర్మాణంలో మరియు భవనాల నిర్మాణం లేకుండా ఈ ప్రయోజనాల సాధనకు వీలు కల్పించేంత విస్తృతమైనవి.

కానీ, మిస్టర్ భట్ చెప్పారు, సబ్-ఎ చూడండి. (1) అద్దె చట్టం రెండవ భాగంలో ఉన్న 15వ అధ్యాయంలో 'నివాసానికి అనుమతించండి' అనే వాక్యంలో నివాస భవనాల నిర్మాణానికి కేటాయించిన భూమిని శాసనసభ ఉద్దేశించలేదని చూపిస్తుంది. 1959 నాటి బొంబాయి చట్టం 49 ద్వారా సవరణ చేసిన తరువాత చట్టంలోని సెక్షన్ 15 ఇలా పేర్కొంది:- "ఏ చట్టంలోనైనా, దానికి విరుద్ధంగా ఏదైనా ఒప్పందానికి సంబంధించిన విషయం ఉన్నప్పటికీ, ఈ చట్టం అమల్లోకి వచ్చిన తరువాత, ఎవరైనా తనకు కేటాయించిన ప్రాంగణం మొత్తాన్ని లేదా ఏదైనా భాగాన్ని తనకు అప్పగించినా లేదా దానికి వేరే విధంగా కేటాయించడం లేదా బదిలీ చేయడం చట్టబద్ధం కాదు." సెక్షన్లు మొదట్లో నిలబడినప్పుడు "కానీ దానికి విరుద్ధంగా ఏదైనా ఒప్పందానికి లోబడి" అనే పదాలు లేవు. 1959 నాటి సవరణ చట్టం ఈ పదాలను ప్రవేశపెట్టినప్పుడు ఈ పదాలు ఎల్లప్పుడూ ఉన్నవిగా పరిగణించబడతాయని సవరణ సూచించింది. సవరణ తర్వాత కూడా, దీనికి విరుద్ధంగా ఎటువంటి కాంట్రాక్ట్ లేనప్పుడు, ఏ ఇంటిని అద్దెకు తీసుకున్నవారు మొత్తం లేదా దానిలో కొంత భాగాన్ని స్వాధీనం చేసుకోవడం చట్టవిరుద్ధం. భట్ వాదన ప్రకారం, అటువంటి ఒప్పందం లేని ప్రతి సందర్భంలోనూ నివాస భవనాల నిర్మాణానికి భూమిని అనుమతించినట్లయితే కలిగే ఇబ్బందులను నివాస స్థలాలుగా పరిగణించాలి. 6.is భవనాన్ని నిర్మించిన తరువాత ఆ స్థలాన్ని నివాసయోగ్యంగా పరిగణించాలి. లీజుదారుడు భవనాన్ని లేదా దానిలోని ఏ భాగాన్ని సబ్ లేట్ చేయలేడు; అంటే చాలా సందర్భాల్లో భూమిని తీసుకొని దానిని వదిలిపెట్టి భవన నిర్మాణం చేయడమే అసలు ఉద్దేశం అయితే, ఆ ప్రయోజనం విఫలం అవుతుంది. లీజు తీసుకున్న భూమిలో కట్టిన

భవనాన్ని లీజుకు తీసుకున్న భూమిలో కట్టడం కష్టమనే వాదన మరింత సహేతుకంగా ఉంది, "కానీ దీనికి విరుద్ధంగా ఏదైనా ఒప్పందానికి లోబడి ఉంటుంది" అనే పొదుపు పదబంధం సిద్ధాంతంలో భాగం కానప్పుడు. అయితే, ఇప్పుడు, అటువంటి ఇబ్బందులు తలెత్తే సందర్భాలు చాలా తక్కువ; ఎందుకంటే, నివాసానికి ఇవ్వడానికి ఉద్దేశించిన భవన నిర్మాణానికి భూమిని లీజుకు తీసుకున్నప్పుడు, భూమి లీజుదారుడు ఆ భవనాన్ని లీజుకు ఇవ్వడానికి అనుమతించే కాలపరిమితిని లీజు ఒప్పందంలో చేర్చడానికి జాగ్రత్త వహిస్తాడని ఆశించడం సహేతుకం. లీజు ఒప్పందంలో అటువంటి పదాలు లేని సందర్భాలు ఉండవచ్చునని భావించి, తాను నిర్మించిన భవనాన్ని లీజుకు ఇవ్వడం చట్టబద్ధం కాదని భావించడం, కొన్ని సందర్భాల్లో అటువంటి ఇబ్బందులు తలెత్తే అవకాశం ఉండటం, ఈ పదాల సాధారణ మరియు సహేతుకమైన అర్థాన్ని తొలగించడానికి ఎటువంటి కారణం కాదు.- నివాసానికి అనుమతించండి" అని 6 వ అధ్యాయంలో పేర్కొన్నారు.

అందుకు విరుద్ధంగా ఒప్పందం కుదరకపోతే ఆ భూమిలో తాను నిర్మించిన భవనాలను లీజుదారునికి అప్పగించడానికి సెక్షన్ 15 అడ్డంకిగా నిలుస్తుందా లేదా అన్నది మనం నిర్ణయించుకోవడం అనవసరం. వినాయక్ గోపాల్ వర్సెస్ లక్ష్మణ్ కాశీనాథ్ (1) కేసులో బొంబాయి హైకోర్టు ఇచ్చిన వాదనలో చాలా బలం ఉందని చెప్పవచ్చు. లీజు తీసుకున్న భూమిని లీజుకు ఇచ్చిన మార్గంలోనే సెక్షన్ 15 లోని బార్ పనిచేస్తుందనే ప్రశ్న ఇప్పుడు మన ముందు which.is తలెత్తింది. కానీ ఆ భూమిలో భవనాలు నిర్మించడానికి అడ్డంకిగా నిలవదు.

ఆ కేసులో బాంబే హైకోర్టు భవనాల నిర్మాణం కోసం భూమిని కేటాయించిన చోట అద్దె చట్టంలోని 6 వ సెక్షన్ లోని అర్థాల్లోనే ఆ భూమిని నివాసానికి అనుమతిస్తామని పేర్కొంది. ఆ తీర్పులో ఇచ్చిన కొన్ని కారణాలు పరిశీలనకు నోచుకోలేదని నమ్మించడానికి భట్ తన వాదనలో గణనీయమైన భాగాన్ని

కేటాయించారు. అయితే తీర్పులో పేర్కొన్న కారణాలన్నీ సరైనవేనా అని పరిశీలించడం అవసరమని భావిస్తున్నాం. ఎందుకంటే, ఇదివరకే సూచించినట్లుగా, సరైన నిర్మాణంపై "నివాసానికి అనుమతించండి" అనే పదాలు నివాస భవనాల నిర్మాణానికి బహిరంగ స్థలాన్ని అనుమతించే విషయాన్ని పరిష్కరిస్తాయి, కాబట్టి వినాయక్ గోపాల్ కేసు (1) లో బొంబాయి హైకోర్టు ఇచ్చిన నిర్ధారణ మా అభిప్రాయంలో సరైనది.

ఉప లీజుదారునికి ఏమవుతుందో, ఫలానా లీజు షరతుల ప్రకారం భవనాలు ఆ భూమి యజమానికి ఎప్పుడు అప్పగిస్తాయో, ఫలానా లీజుదారుడి షరతుల మేరకు భవనాన్ని తిరిగి స్వాధీనం చేసుకునే హక్కు ఎప్పుడు లభిస్తుందో ప్రస్తుత అప్పీళ్ల కోసం పరిగణనలోకి తీసుకోవడం అనవసరం. ఈ పరిగణనలు మన అభిప్రాయం ప్రకారం, "నిరాసక్తత" అనే పదాల నిర్మాణాన్ని ప్రభావితం చేయకూడదు.

ప్రస్తుత కేసు వాస్తవాలను పరిశీలిస్తే ఈ కేసుల్లో నివాస, వ్యాపార, పారిశ్రామిక, కార్యాలయ అవసరాల కోసం భవనాలను నిర్మించాలనే ఉద్దేశంతో లీజు తీసుకున్నట్లు తెలుస్తోంది. ఈ ప్రాంగణం "ప్రాంగణాలు" అని పిలువబడింది, దీనికి (1) ఐ. ఎల్. ఆర్. [1956] బోమ్. 827.

అద్దె చట్టంలోని సెక్షన్ 6(1) ప్రకారం చట్టంలోని రెండో భాగంలోని నిబంధన వర్తిస్తుంది.

అందువల్ల ఈ వ్యాజ్యాలను విచారించడానికి బాంబే సిటీ సివిల్ కోర్టుకు అనుమతి లేదని ట్రయల్ కోర్టు, హైకోర్టులు వాదించడం సరైనదే.

తదనుగుణంగా ఖర్చులతో అప్పీళ్లను కొట్టివేస్తారు. ఆ తర్వాత నాలుగు అప్పీళ్లకు ఒకే సెట్ విచారణ రుసుము ఉంటుంది. అప్పీల్ కొట్టివేత..