[1966 **ఎస్ సీ ఆర్** (3) 98]

ఎమ్.ఎస్.టి. సుభద్ర

వర్సెస్

నర్సాజీచెనాజీమార్వాడి

(షా, జె.సి.వాంచూ, కె.ఎన్.గుప్తా, కె.సి.దాస్ దయాళ్, రఘుబర్)

ప్రామాణిక అద్దె-భూమిని వ్యవసాయ అవసరాల కోసం మదింపు చేస్తారు-'ప్రాంగణం' అయితే-బాంబే అద్దెలు, హోటల్ మరియు లాడ్జింగ్ హౌస్ రేట్ల నియంత్రణ చట్టం, 1947 (57 ఆఫ్ 1947), ఎస్ఎస్.5(8), 6, 11.

ఒక నిర్దిష్ట స్థలాన్ని యజమాని కొంతమంది వ్యక్తులకు వార్షిక అద్దెపై శాశ్వతంగా లీజుకు ఇచ్చాడు, వారు దానిని ప్రతివాదికి అధిక అద్దెకు ఇచ్చారు. ప్రతిస్పందకుడు ప్లాట్ ను పిటిషనర్ కు మరింత ఎక్కువ అద్దెకు అప్పగించాడు. లీజుకు సంబంధించిన మూడు దస్తావేజుల్లో లీజుదారుడు సంబంధిత అథారిటీ అనుమతి పొందిన తర్వాత ఆ భూమిలో భవనాలు నిర్మించుకోవచ్చని పేర్కొన్నారు, అయితే మొత్తం మూడు లీజుల తేదీల్లో బొంబాయి ల్యాండ్ రెవెన్యూ కోడ్, 1879 ప్రకారం భూమిని వ్యవసాయ అవసరాల కోసం అంచనా వేశారు. ఆ భూమిని వ్యవసాయేతర అవసరాలకు మార్చేందుకు పిటిషనర్ కలెక్టర్ అనుమతి పొందారు. బాంబే రెంట్స్, హోటల్ అండ్ లాడ్జింగ్ హౌస్ రేట్ల నియంత్రణ చట్టం 1947లోని సెక్షన్ 11 ప్రకారం ప్లాట్ ప్రామాణిక అద్దెను నిర్ణయించాలని పిటిషనర్ కోర్టుకు దరఖాస్తు చేసుకున్నారు. లీజుకు ఇచ్చిన భూమి వ్యవసాయం 1 అని, చట్టంలోని నిబంధనలు దానికి వర్తించవని ప్రతివాది వాదించారు. చట్టంలోని సెక్షన్ 5(8) ప్రకారం ఆ స్థలం 'ప్రాంగణం' కాదా అనే ప్రశ్న తలెత్తింది.

ప్లాట్ 'ప్రాంగణం' కాదా అని నిర్ధారించడానికి మెటీరియల్ తేదీ లీజు తేదీ అని, ప్రామాణిక అద్దెను నిర్ణయించడానికి దరఖాస్తు చేసిన తేదీ కాదని పేర్కొంది. ప్రస్తుత సందర్భంలో వివాదంలో

ఉన్న స్థలాన్ని బొంబాయి చట్టంలోని సెక్షన్ 5(8) ప్రకారం లీజుకు ఇచ్చిన రోజున 'ప్రాంగణం'గా పరిగణించలేమని, ప్రామాణిక అద్దెను నిర్ణయించడానికి దరఖాస్తు చెల్లదని పేర్కొంది.

సివిల్ అప్పీల్ నెంబరు 356 ఆఫ్ 58.

1953 సివిల్ రివిజన్ అప్లికేషన్ నెంబరు 813లో బాంబే హైకోర్టు 1955 జనవరి 21న ఇచ్చిన తీర్పు, ఉత్తర్వుల నుంచి ప్రత్యేక సెలవు ద్వారా అప్పీల్ చేశారు.

పిటిషనర్లుగా తరుపున***ఎస్.టి.దేశాయ్, ఎస్.ఎస్.ఆంద్రీ, రామేశ్వర్ నాథ్*** ఉన్నారు.

ఐ. ఎస్. ష్రాఫ్, ప్రతివాది తరుపున వాదనలు వినిపించారు.

99

1961. ఆగష్టు 9.

కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పును వెలువరించినది **షా, జె.**

పాట్నెం.68 టౌన్ ప్లానింగ్ స్కీమ్ నెం.1 జమాల్ పూర్ అహ్మదాబాద్, సర్వే నెంబరు 405 మౌజే రాజ్ పూర్-హిర్ పూర్ లో సుమారు 38 గుంటల భూమి ఉంది, ఇది బాయి జెకోర్ మరియు ఆమె ఇద్దరు సోదరీమణులకు చెందినది. అక్టోబర్ 15, 1934 నాటి లీజు ద్వారా, ఈ స్థలాన్ని యజమానులు గజ్జర్రమణ్ లాల్ గోర్ధండ్ మరియు అతని సోదరుడికి రూ.558 వార్షిక అద్దెపై శాశ్వతంగా లీజుకు ఇచ్చారు. 1946 ఫిబ్రవరి 7న లీజుకు ఇచ్చిన గజ్జర్ల సబ్ లెట్ లో నర్సాజీచెనాజీమార్వాడీకి ప్రతివాదిగా పేర్కొన్న ప్లాట్ ను రూ.1,425 వార్షిక అద్దెతో కొనసాగించారు. ప్రతివాది ఏప్రిల్ 25, 1947 నాటి దస్తావేజు ద్వారా ఈ స్థలాన్ని అప్పీలుదారుగా పేర్కొంటూ సుభద్రకు అప్పగించారు- అది వార్షిక అద్దె రూ.2,225. ఈ మూడు దస్తావేజుల్లో లీజుదారులు ఆ భూమిలో భవనాలు నిర్మించుకోవచ్చని, ఆ మేరకు లీజుదారులు కలెక్టర్ లేదా మరేదైనా అథారిటీకి దరఖాస్తు చేసుకోవాలని పేర్కొన్నారు. మూడు లీజుల తేదీల్లో ఉన్న ప్లాట్ ను వ్యవసాయ అవసరాల కోసం అంచనా వేశారు. 1879 నాటి బాంబే ల్యాండ్ రెవెన్యూ కోడ్ 5 ప్రకారం వ్యవసాయ అవసరాల కోసం అంచనా వేసిన భూమిని కలెక్టర్ అనుమతిస్తే వ్యవసాయేతర

అవసరాలకు వినియోగించుకోవచ్చు. పిటిషనర్ భూమిని వ్యవసాయేతర అవసరాలకు మార్చడానికి అనుమతి కోసం దరఖాస్తు చేయగా, అహ్మదాబాద్ కలెక్టర్ 1949 నవంబర్ 11న జారీ చేసిన ఉత్తర్వు ద్వారా వినియోగదారుడి మార్పిడికి అనుమతి ఇచ్చారు. ఆ తర్వాత 1947-1947-1947 నాటి బాంబే రెంట్స్, హోటల్ అండ్ లాడ్జింగ్ హౌస్ రేట్లు, కంట్రోల్ యాక్ట్ 57లోని సెక్షన్ 11 ప్రకారం ప్లాట్ ప్రామాణిక అద్దెను నిర్ణయించాలని పిటిషనర్ 1950 అక్టోబర్ 27న అహ్మదాబాద్లోని చిన్నకారు న్యాయస్థానాలకు దరఖాస్తు చేసుకున్నారు. లీజుకు ఇచ్చిన భూమి వ్యవసాయ భూమి కావడంతో బాంబే చట్టంలోని నిబంధనలు అక్కడ వర్తించవని, దరఖాస్తు నిర్వహణ సాధ్యం కాదని ప్రతివాది వాదించారు.

100

ప్రతివాది వాదనను సమర్థించిన కోర్టు ఆఫ్ స్మాల్ కాజెస్ పిటిషన్ ను కొట్టివేసింది. అహ్మదాబాద్ జిల్లా కోర్టుకు అప్పీలులోనూ, బొంబాయిలోని హైకోర్టుకు రివిజన్ పిటిషన్ లోనూ ఈ ఉత్తర్వును ధృవీకరించారు. హైకోర్టు ఆదేశాలను సవాల్ చేస్తూ పిటిషనర్ ప్రత్యేక సెలవుతో ఈ కోర్టును ఆశ్రయించారు.

1949 నవంబరు 11 వరకు బొంబాయి ల్యాండ్ రెవెన్యూ కోడ్ ప్రకారం ఈ స్థలాన్ని వ్యవసాయ అవసరాల కోసం మదింపు చేసేవారు. 1947 సంవత్సరంలో, ప్లాట్ నిస్సందేహంగా బంజరుగా ఉంది, కానీ ఆ కారణంగా, భూమి యొక్క వినియోగదారుని మార్చినట్లు పరిగణించబడదు. బొంబాయి ల్యాండ్ రెవెన్యూ కోడ్ లోని సెక్షన్ 65 ప్రకారం కలెక్టర్ ఇచ్చిన ఉత్తర్వుల ద్వారా మాత్రమే భూమి వినియోగదారుడిని మార్చడానికి వీలవుతుంది. బాంబే చట్టం 57, 1947లోని సెక్షన్ 11 ప్రకారం ఏదైనా ప్రాంగణం యొక్క ప్రామాణిక అద్దెను నిర్ణయించడానికి సంబంధిత కోర్టుకు వీలు కల్పిస్తుంది. అయితే చట్టంలోని 11వ భాగంలో ఎస్.11 ఉందని, షెడ్యూల్ 1 పార్ట్ 2లో పేర్కొన్న ప్రాంతాల్లో నివాసం, విద్య, వ్యాపారం, వాణిజ్యం, నిల్వలకు సంబంధించిన ప్రాంతాలకు వర్తిస్తుందని పేర్కొన్నారు. ప్లాట్ ఉన్న ప్రాంతానికి పార్ట్ 2 వర్తిస్తుందనడంలో ఎలాంటి వివాదమూ లేదు. అయితే పిటిషనర్ సెక్షన్ 11 కింద ప్రామాణిక అద్దెను నిర్ణయించడానికి

దరఖాస్తు చేసుకోవడానికి ముందు, లీజుకు ఇచ్చిన భూమి చట్టం యొక్క 5 (8) సెక్షన్ 3 యొక్క 3 వ పేజీలో "ప్రాంగణం" అనిమరియు అది నివాసం, విద్య, వ్యాపారం, వ్యాపారం లేదా నిల్వ కోసం అనుమతించబడిందని ఆమె స్థాపించాల్సి ఉంది. ఈ అప్పీలు ప్రయోజనాల కోసం, ప్లాట్ నివాస, విద్య, వ్యాపారం, వాణిజ్యం లేదా నిల్వ కోసం ఇవ్వబడిందా అని పరిగణించడం అనవసరం. "ఆవరణ" అనే పదం 5 (8) ద్వారా నిర్వచించబడింది మరియు నిర్వచనం యొక్క భౌతిక భాగం:

''ఈ చట్టంలో సబ్జెక్టుకు, సందర్భానికి విరుద్ధంగా ఏదైనా ఉంటే తప్ప..

x x x x

(8) "ఆవరణ" అంటే-

(ఎ) వ్యవసాయ అవసరాలకు ఉపయోగించని భూమి,

101

(బి) ఏదైనా భవనం లేదా భవనం యొక్క కొంత భాగాన్ని విడిగా అనుమతించండి (వ్యవసాయ భవనం కాకుండా) వీటిలో:

(i) ఉద్యానవనం, మైదానాలు, గ్యారేజీలు మరియు అవుట్-హౌస్ లు ఏవైనా ఉంటే, అటువంటి భవనానికి అనుబంధంగా లేదా భవనంలో కొంత భాగానికి అనుబంధంగా,

(ii) అటువంటి భవనంలో లేదా ఒక భవనంలోని కొంత భాగంలో ఉపయోగించడం కొరకు ఇంటి యజమాని ద్వారా నేను సరఫరా చేసిన ఏదైనా ఫర్నిచర్,

(iii) అటువంటి భవనం లేదా భవనంలోని కొంత భాగానికి మరింత ప్రయోజనకరమైన ఆనందం కోసం అతికించిన ఏవైనాఫిట్టింగ్ లు.

x x x x

రీడింగ్ ఎస్. 5 సబ్-సీ ల్. (8) సెక్షన్ 6(1)తో, చట్టంలోని భాగం 2 లో పేర్కొన్న ప్రాంతాలలో నివాస, విద్య, వ్యాపారం, వ్యాపారం లేదా నిల్వ కోసం అనుమతించే భూములకు (వ్యవసాయ ప్రయోజనాలకు ఉపయోగించబడదు) వర్తించవచ్చని స్పష్టమవుతుంది. 6వ సెక్షన్ ప్రయోజనాల కోసం ప్లాట్ "ప్రాంగణం" కాదా అని నిర్ధారించడానికి మెటీరియల్ తేదీ అనేది

లీజుదారు లేదా ఇంటి యజమాని ప్రామాణిక అద్దెను నిర్ణయించడానికి దరఖాస్తు చేసిన తేదీ కాదు. వివాదంలో ఉన్న స్థలాన్ని చట్టంలోని పార్ట్-2 దరఖాస్తును ఆహ్వానించే 'ప్రాంగణాలు'గా పరిగణించలేమన్న హైకోర్టు వాదనతో మేం ఏకీభవిస్తున్నాం. అందువల్ల ప్రామాణిక అద్దెను నిర్ణయించాలని పిటిషనర్ సెక్షన్ 11 కింద దాఖలు చేసిన దరఖాస్తు నిర్వహణ సాధ్యం కాదు.

అప్పీల్ విఫలం అవుతుంది మరియు ఖర్చులతో కొట్టి వేయబడుతుంది.

అప్పీల్ కొట్టివేత..

102