1962 ఎస్.సి.ఆర్ (2)23

ఎస్.పి.జిన్నదప్ప వర్సెస్ ఆర్.పి.శర్మ తదితరులు

(పి. బి. గజేంద్రగడ్కర్, ఎ. కె. సర్కార్, కె. సి. దాస్ గుప్తా, ఎన్. రాజగోపాల అయ్యంగాక్

మరియు జె. ఆర్. ముదియోల్కర్, జె.జె.)

అద్దె నియంత్రణ-వసతి కేటాయింపు-కౌలుదారును ఎంపిక చేయడానికి కంట్రోలర్ కు అధికారం ఇవ్వడం-రాజ్యాంగబద్ధత-భూస్వామి ప్రాథమిక హక్కును ఉల్లంఘిస్తే-వివక్ష-కౌలుదారును ఎంపిక చేయడానికి మార్గదర్శకత్వం-మైసూర్ హౌస్ రెంట్ అండ్ అకామిడేషన్ కంట్రోల్ యాక్ట్, 1951 (Mys). XXX ఆఫ్ 1951), ఎస్. 3(3)(ఎ)-భారత రాజ్యాంగం, కళలు.14 మరియు 19(1)(ఎఫ్)

మైసూర్ హౌస్ రెంట్ అండ్ అకామిడేషన్ కంట్రోల్ యాక్ట్, 1951 లోని సెక్షన్ 30(3)(ఎ) ప్రకారం ఖాళీగా ఉన్న ఇంటి అద్దెదారుగా ఏదైనా ప్రభుత్వం, స్థానిక అథారిటీ, ప్రభుత్వ సంస్థ, ప్రభుత్వ అధికారి లేదా మరే ఇతర వ్యక్తినైనా ఎంపిక చేసుకునే అధికారం కంట్రోలర్ కు ఉంది. ఈ చట్టం ప్రకారం ఇంటి యజమాని అలా ఎంచుకున్న అద్దెదారుడికి ఇల్లు ఇవ్వాల్సి ఉంటుంది. పిటిషనర్ ఒక ఇంటి యజమాని, ఈ నిబంధనల ప్రకారం కంట్రోలర్ అద్దెదారును ఎంపిక చేశారు. "ఇతర వ్యక్తుల" ఎంపికకు అధికారం కల్పించినంతవరకు ఎస్. 3(3)(ఎ) యొక్క రాజ్యాంగబద్ధతను ఆయన సవాలు చేశారు: (1) ఆస్తిపై అతని ప్రాథమిక హక్కుపై ఇది అసమంజసమైన పరిమితిని విధించింది మరియు (2) ఇది కళను కించపరిచింది. రాజ్యాంగంలోని 14 వ అధికరణం కౌలుదారుని ఎన్నుకోవడానికి ఎటువంటి మార్గదర్శకత్వం ఇవ్వలేదు మరియు కంట్రోలర్ ఏకపక్ష ఎంపిక చేయడానికి వీలు కల్పించింది.

ఆ ఎస్. ఈ చట్టంలోని 3(3)(ఎ) చెల్లుబాటు అవుతుందని, రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 14 లేదా 19(1)(ఎఫ్)ను ఉల్లంఘించలేదన్నారు. ఒక వ్యక్తి ప్రజాప్రతినిధి మరియు అతని ఎంపిక వలన కలిగే పరిమితి సాధారణ ప్రజాప్రయోజనాల కోసం. ఆ ఆంక్షలు సహేతుకం కాదు. యజమాని తన సొంత ఉపయోగం కోసం ఇంటిని కోరుకోనప్పుడు మాత్రమే ఇది అమలు చేయబడింది. ఒక వ్యక్తిని ఎంపిక చేసినా, ప్రభుత్వం, స్థానిక అథారిటీ, ప్రభుత్వ సంస్థ లేదా వీటిలో ఏ అధికారినైనా ఎంపిక చేసినా అతనికి సహేతుకమైన తేడా లేదు. ఈ చట్టంలో తగిన కౌలుదారును ఎంపిక చేసుకునే వెసులుబాటు కల్పించారు. జిల్లా జడ్జికి అప్పీలు, ఆ తర్వాత హైకోర్టులో రివిజన్ పిటిషన్ దాఖలు చేయడం ద్వారా ఇది మరింత బలపడింది.

తగిన కౌలుదారును ఎంపిక చేయడానికి కంట్రోలర్ కు చట్టంలో తగిన మార్గదర్శకత్వం ఇవ్వబడింది. కౌలుదారుగా ఎంపికైనందుకు దరఖాస్తు చేసుకునే హక్కు ప్రతి ఒక్కరికి కల్పించారు. మరియు యజమానికి అతని అభిప్రాయాలను కూడా పరిగణనలోకి తీసుకునే హక్కు ఇవ్వబడింది. అంతిమ నిర్ణయం న్యాయపరమైన నిర్ణయం, అవసరమైతే రాష్ట్రంలోని అత్యున్నత ట్రిబ్యునల్ నిర్ణయం.

అసలు పరిధి: 1958 నాటి రిట్ పిటిషన్ నెం.71.

23

ప్రాథమిక హక్కుల అమలు కోసం భారత రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 32 కింద రిట్ పిటిషన్.

ఎస్. పిటిషనర్ తరఫున కె.వెంకటరంగ అయ్యంగార్, ఎస్.జె.ఎస్.ఫెర్నాండెజ్ వాదనలు వినిపించారు.

బి. ఆర్.ఎల్. అయ్యంగార్, ప్రతివాది నెం.1 కోసం అడ్వకేట్స్ వాదనలు వినిపించారు.

ఆర్ . ప్రతివాది నెం.2 తరఫున గోపాలకృష్ణన్, టి.ఎం.సేన్ అడ్వకేట్స్ వాదనలు వినిపించారు .

1961. ఏప్రిల్ 17.

కోర్టు తీర్పును ఇచ్చినది **సర్కార్ జె.**

రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 32 కింద దాఖలైన ఈ పిటిషన్ మైసూర్ హౌస్ రెంట్ అండ్ అకామిడేషన్ కంట్రోల్ యాక్ట్, 1951 (1951 మైసూరు XXX) లోని సెక్షన్ 3(3)(ఎ) రాజ్యాంగ చెల్లుబాటుపై ప్రశ్నను లేవనెత్తింది. క్లుప్తంగా చెప్పాలంటే, ఈ చట్టం ద్వారా ఏర్పాటు చేయబడిన అథారిటీ ఏదైనా ప్రభుత్వం, స్థానిక అథారిటీ, ప్రభుత్వ సంస్థ, ప్రభుత్వ అధికారి, స్థానిక అథారిటీ లేదా ప్రభుత్వ సంస్థ లేదా మరే ఇతర వ్యక్తినైనా ఖాళీగా ఉన్న ఇంటి అద్దెదారుగా ఎంచుకోవడానికి వీలు కల్పిస్తుంది. ఈ చట్టం ప్రకారం యజమాని ఆ స్థలాన్ని అలా ఎంచుకున్న అద్దెదారుకు ఇవ్వాల్సి ఉంటుంది. రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 19(1)(ఎఫ్) ప్రకారం తన ప్రాథమిక ఆస్తిహక్కుపై అకారణంగా ఆంక్షలు విధించిందని, ఇది ఈఎల్ రక్షణకు వెలుపల ఉందనే కారణంతో ఈ నిబంధన కింద కౌలుదారును ఎంపిక చేసిన పిటిషనర్ దాని చెల్లుబాటును సవాలు చేశారు. (5) ఆ వ్యాసం.

పిటిషనర్ కు ఒక భవనం ఉంది, దానిలో కొన్ని మార్పులు చేయడానికి మరియు ఆ తరువాత బోర్డింగ్ హౌస్ కోసం అతనికి ఇవ్వడానికి మిస్త్రీ లాల్ అనే వ్యక్తితో ఒక విధమైన ఏర్పాటు చేశాడు. అనంతరం చట్టంలోని సెక్షన్ 3(2)(ఎ) ప్రకారం ప్రతివాది నెంబరుకు నోటీసు ఇచ్చారు. 2. ఎస్ కింద అధికారం ఉన్న కంట్రోలర్. 3(3)(ఎ) ఇల్లు ఖాళీగా ఉందని అద్దెదారుని ఎంచుకోవడం. అప్పుడు ప్రతిస్పందకుడు నెం. 2 మంది ఇంటి అద్దె కోసం వచ్చిన దరఖాస్తులను పరిగణనలోకి తీసుకున్నారు, అందులో రెండు ఉన్నాయి. ఒకరు పైన పేర్కొన్న మిస్రీలాల్ కు

చెందినవారు కాగా, మరొకరు బోర్డింగ్ హౌస్ కీపర్ వ్యాపారం చేస్తున్న ప్రతివాది నెం.1 కు చెందినవారు.

ప్రతివాది నెం.2 లో పిటిషనర్ ఇంటిని ఎవరికి ఇవ్వాలో ప్రతివాది నెం.1 ను ఎంచుకున్నారు. పిటిషనర్ కోరిన అద్దెను నెలకు రూ.350 గా నిర్ణయించారు. కౌలు నిబంధనలకు సంబంధించి ఎలాంటి స్పెసిఫికేషన్లు ఉన్నట్లు కనిపించడం లేదని, ఈ కేసులో అలాంటి నిబంధనలపై ఎలాంటి ప్రశ్న ఉత్పన్నం కాదన్నారు.

పిటిషనర్ ఈ నిర్ణయంపై అసంతృప్తి వ్యక్తం చేస్తూ, ఆ ప్రాంగణాన్ని మిస్రీలాల్ కు అప్పగించాలని కోరడంతో చట్టంలోని సెక్షన్ 15 ప్రకారం జిల్లా జడ్జికి అప్పీల్ చేశారు. ప్రతివాది నెం.1 నిర్ణయాన్ని జిల్లా జడ్జి ధృవీకరించారు. 2. ఆ తర్వాత పిటిషనర్ ఎస్ కింద హైకోర్టుకు వెళ్లారు. చట్టంలోని 17 వ అధికరణలో జోక్యం చేసుకోవడానికి హైకోర్టు నిరాకరించింది. జిల్లా జడ్జి, హైకోర్టు ముందు పిటిషనర్ ప్రతివాది నెం.1 కంటే మిస్రీలాల్ సరైన కౌలుదారు అని వాదించారు. కానీ అలాంటి వాదనను తోసిపుచ్చారు. హైకోర్టులో విఫలమైన ఆయన ఇప్పుడు ఈ చట్టాన్ని ప్రస్తుత పిటిషన్ ద్వారా సవాలు చేశారు.

అనేది మాత్రమే ప్రశ్న. 3(3)(ఎ) పిటిషనర్ ఆస్తి హక్కుపై అకారణమైన 'పరిమితి' విధిస్తుంది . చట్టంలోని మరే ఇతర భాగం చెల్లుబాటును ఈ పిటిషన్ లో సవాలు చేయలేదు. సవాలు చేసిన నిబంధన ఈ విధంగా ఉంది:

S. 3(3)(ఎ). సబ్ సెక్షన్ (2) కింద సమాచారం అందిన తరువాత, భూస్వామి చేసిన ఏదైనా ప్రాతినిధ్యాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకొని, అవసరమైన విధంగా విచారణ జరిపిన తరువాత, కంట్రోలర్

రాష్ట్ర ప్రభుత్వాన్ని లేదా కేంద్ర ప్రభుత్వాన్ని లేదా భారతదేశంలోని మరే ఇతర రాష్ట్ర ప్రభుత్వాన్ని, లేదా ఏదైనా స్థానిక అథారిటీ లేదా ఏదైనా విద్యా లేదా ఇతర ప్రభుత్వ సంస్థను లేదా ఏదైనా ఎంపిక చేయాలి. పైన పేర్కొన్న ఏదైనా ప్రభుత్వం, అథారిటీ లేదా సంస్థ యొక్క అధికారి, లేదా మరే ఇతర వ్యక్తిని (ఇకపై కేటాయించిన వ్యక్తిగా సూచిస్తారు) ఇంటిలో అద్దెకు చేర్చాలి మరియు ఇంటిని లిఖితపూర్వక ఉత్తర్వు ద్వారా (ఇకపై కేటాయింపు ఉత్తర్వు అని పిలుస్తారు) ఇంటిని కేటాయింపు ఉత్తర్వులో పేర్కొన్న విధంగా అటువంటి అద్దెకు కేటాయించడానికి అనుమతించమని ఇంటి యజమానిని ఆదేశించాలి. ఆ ఉత్తర్వులో పేర్కొన్న విధంగా కేటాయించిన తేదీ నాడు ఇంటి స్వాధీనాన్ని డెలివరీ చేయడం:

రాష్ట్ర ప్రభుత్వం, కేంద్ర ప్రభుత్వం లేదా భారతదేశంలోని ఏదైనా రాష్ట్ర ప్రభుత్వం లేదా స్థానిక అథారిటీ కాకుండా మరే ఇతర అథారిటీ లేదా వ్యక్తికి అనుకూలంగా కేటాయింపు ఉత్తర్వులు జారీ చేయడానికి ముందు, ప్రతిపాదిత కౌలుదారు యొక్క యోగ్యత గురించి భూస్వామి యొక్క ఏదైనా ప్రాతినిధ్యాన్ని కంట్రోలర్ పరిగణనలోకి తీసుకోవాలి మరియు ఏ వ్యక్తికి ఇంటిని కేటాయించరాదు. కంట్రోలర్ అభిప్రాయం ప్రకారం, అనుచిత కౌలుదారుడు:

ప్రభుత్వం, స్థానిక అథారిటీ, ప్రభుత్వ సంస్థ లేదా పేర్కొన్న అధికారుల్లో ఎవరినైనా కౌలుదారుగా ఎంచుకోవడానికి కంట్రోలర్ ను అనుమతించే నిబంధన ఆస్తి హక్కుపై అహేతుకమైన పరిమితిని విధించిందని పిటిషనర్ వాదించలేదు. పిటిషనర్ తరఫు న్యాయవాది చెప్పినట్లు, అటువంటి కౌలుదారును ఎంచుకోవడం ప్రజా ప్రయోజనంగా ఉంటుందని, తద్వారా విధించిన పరిమితి సహేతుకంగా ఉంటుందని అంగీకరించారు. కాబట్టి కంట్రోలర్ అద్దెదారుని ఎంపిక చేయడం ఆస్తి

హక్కుపై అకారణమైన పరిమితి విధించడమే అవుతుందని వాదించినట్లు కనిపించడం లేదు. ఒకవేళ అలాంటి వాదన చేసి ఉంటే, అది బాగా స్థిరపడి ఉండేదని మేము అనుకోవడం లేదు. ఖాళీగా ఉన్న ఇళ్లకు సంబంధించి ఈ చట్టం వ్యవహరిస్తుందని స్పష్టం చేశారు. సొంత ఇంట్లో నివసించే హక్కును ఇది హరించదు. యజమాని ఉపయోగం కోసం అవసరం లేని ఖాళీ ఇళ్లను వసతి లేని ఇతరుల ఉపయోగం కోసం అందుబాటులో ఉంచడానికి ఇది వీలు కల్పిస్తుంది. గృహనిర్మాణ కొరత కారణంగా ఈ చట్టం అవసరమైంది. అందువలన, ఇళ్ల లీజును నియంత్రించడానికి మరియు అద్దెను నియంత్రించడానికి మరియు అసమంజసమైన తొలగింపును నిరోధించడానికి ఇది ఆమోదించబడింది: చట్టం యొక్క పీఠికను చూడండి.

ప్రభుత్వం, స్థానిక అథారిటీ, ప్రభుత్వ సంస్థ లేదా వీటిలో దేనిలోనైనా అధికారిని కాకుండా వేరొక వ్యక్తిని కౌలుదారుగా ఎంచుకునే బాధ్యతను కంట్రోలర్ కు వదిలివేయడం ద్వారా, ఆస్తి హక్కుపై అకారణమైన పరిమితిని ఈ చట్టం విధిస్తుందా? అలా జరుగుతుందని మేం అనుకోవడం లేదు. ఒకవేళ కంట్రోలర్ ఒక ప్రభుత్వం, ఒక స్థానిక అథారిటీ లేదా మేము చెప్పినట్లుగా వివాదాస్పదం కాని ఏదైనా సంస్థను చట్టబద్ధంగా ఎంచుకోగలిగితే- అటువంటి అద్దెదారుకు బదులుగా కంట్రోలర్ ఒక ప్రైవేట్ వ్యక్తిని అద్దెదారుగా ఎంచుకోవడంలో ఎటువంటి తేడా ఉండదు.

అవసరమైన వారికి వసతి కల్పించాలన్నది ఈ నిబంధన ఉద్దేశం. వసతి అవసరమైన వ్యక్తులు ప్రజలకు ఉంటారు మరియు అందువల్ల వారి అవసరాన్ని తీర్చడం, ప్రజా ప్రయోజనం కోసం సేవ చేస్తారు. ఒక వ్యక్తి ప్రజాప్రతినిధిగా ఉంటాడు మరియు అందుబాటులో ఉన్న వసతిని ఒకరికి వదిలివేయవచ్చు కాబట్టి, ప్రజా సభ్యుడిని ఎన్నుకోవడం వల్ల కలిగే పరిమితి సాధారణ ప్రజా ప్రయోజనాల దృష్ట్యా ఒకటి అవుతుంది. అలాంటి ఆంక్షలు కూడా సహేతుకం కాదు. యజమాని

తన సొంత ఉపయోగం కోసం ఇంటిని కోరుకోనప్పుడు మాత్రమే ఇది అమలు చేయబడుతుంది. ప్రైవేటు వ్యక్తిని అద్దెదారుగా ఎంచుకుంటే యజమానికి సహేతుకమైన తేడా ఉండదు. ఎంచుకున్న కౌలుదారుడు తగిన వాడు అని చూడటానికి ఈ చట్టం తగిన ఏర్పాట్లు చేస్తుంది. జిల్లా జడ్జికి అప్పీలు, హైకోర్టును ఆశ్రయించే హక్కు కల్పించడం ద్వారా అనర్హుడైన వ్యక్తిని అద్దెదారుగా యజమానిపై రుద్దకుండా పూర్తి రక్షణ కల్పించారు.

ఎవరు తగిన వ్యక్తి అని చట్టం నిర్వచించలేదన్నది వాస్తవమే కానీ నిర్వచనం అవసరమని మేం భావించడం లేదు. అనుభవం ఉన్న ఏ వ్యక్తికైనా తగిన కౌలుదారు ఎవరో తెలుస్తుంది. అంతేకాకుండా.. అత్యున్నత న్యాయస్థానం ఎంపిక చేసిన అద్దెదారుని యోగ్యతను పరిశీలించే హక్కును యజమానికి కల్పించారు. ఎస్ కు ఇచ్చిన వివరణలో.. 3(3)(ఎ) కొంతమంది వ్యక్తులను అనర్హులైన కౌలుదారులుగా ప్రకటించారు. ఈ వివరణ ఫలితమే మిగతా వారంతా అర్హులేనన్న పిటిషనర్ తరఫు న్యాయవాది వాదనను మేం అంగీకరించలేక పోతున్నాం. వివరణ పరిధిలోకి వచ్చే వ్యక్తులు సరిపోరని మాత్రమే వివరణ చూపిస్తుంది. ఇతరులు సరిపోతారా లేదా అనేది ప్రతి ఒక్కరి అర్హతలను బట్టి నిర్ణయించాల్సి ఉంటుంది. అందువల్ల అద్దెదారుని ఎంపిక చేసే బాధ్యతను చట్టం ఇంటి యజమానికే వదిలేసినట్లయితే, కొంతమంది వ్యక్తులను కౌలుదారులుగా అనర్హులుగా చేయడం మరియు సంబంధిత అథారిటీ విచక్షణాధికారం నుండి వారి యోగ్యత అనే ప్రశ్నలోకి వెళ్లడం మినహా అద్దెదారు యొక్క అనుకూలతపై నిర్ణయం వివరణ ద్వారా నియంత్రించబడదు. అప్పుడు దాని ఉద్దేశం విఫలమయ్యే అవకాశం ఉంది. కౌలును సృష్టించడంలో యజమాని తన స్వలాభం కోసం రహస్య ఏర్పాట్లు చేయడం సులభం.

ఇళ్ల కొరత దృష్ట్యా, ఇంటి కోసం బేరసారాల విషయంలో కౌలుదారుడు ప్రతికూల పరిస్థితిలో ఉంటాడు . చాలా మెరుగైన బేరసారాల పరిస్థితి ఉన్న యజమాని విధించిన షరతులకు అతను సులభంగా లొంగిపోయేలా చేయవచ్చు. ఇలాంటివి జరగడానికి అవకాశం కల్పిస్తే చట్టం ఉద్దేశం మొత్తం పరాజయం పాలయ్యేది. ఈ పరిస్థితిని నివారించడానికి ఈ చట్టం ఉద్దేశించబడింది మరియు అందువల్ల యజమానికి అద్దెదారును ఎన్నుకునే అధికారం కంట్రోలర్ కు ఉంది. ఈ పీఆర్వోకు ఎలాంటి అభ్యంతరం లేదని కూడా అనుకుంటున్నాం. రాజ్యాంగంలోని 14 వ అధికరణం ఆధారంగా ఒక కౌలుదారును ఎలా ఎన్నుకోవాలో మార్గదర్శకత్వం ఇవ్వలేదు, అందువల్ల సంబంధిత అథారిటీ ఏకపక్ష నిర్ణయం తీసుకోవడానికి వీలు కల్పించింది. ఈ వాదన ఏ సందర్భంలోనూ పిటిషనర్, యజమానికి అందుబాటులో ఉండదు, ఎందుకంటే ఈ నిబంధన ఒక యజమాని మరియు మరొక యజమాని మధ్య ఎటువంటి వివక్ష చూపడానికి అనుమతించదు. ఒకవేళ ఒక కౌలుదారుడు ఆర్టికల్ 14 పై ఆధారపడి ఈ నిబంధన యొక్క చెల్లుబాటును సవాలు చేసి ఉంటే, అది ఇక్కడ అలా కాదు, ఆ సవాలు సార్థకమైనదిగా మేము భావించడం లేదు. కౌలుదారును ఎలా ఎంచుకోవాలనే దానిపై అథారిటీకి తగిన మార్గదర్శకత్వం ఇచ్చినట్లు మా అభిప్రాయం. ముందుగా అద్దెదారుడు తగినవాడు కావాలి. అద్దెదారులుగా ఎంపిక కావడానికి అందరూ దరఖాస్తు చేసుకోవడానికి అర్హులు కాబట్టి ఇల్లు పొందడానికి అందరికీ సమాన అవకాశం ఉంది . దరఖాస్తుదారుల నుంచి ఎంపిక చేయాల్సి ఉంటుంది మరియు ఆ ఎంపిక వారి క్లెయిమ్ల తులనాత్మక అర్హతలను పరిశీలించడంపై ఆధారపడి ఉంటుంది. అంతేకాక, అద్దెదారును ఎన్నుకునే అథారిటీ ఈ విషయంలో తన అభిప్రాయాలను తెలుసుకునే హక్కు యజమానికి ఉంటుంది.

మళ్ళీ, అంతిమ నిర్ణయం న్యాయపరమైన నిర్ణయం, అవసరమైతే, రాష్ట్రంలోని అత్యున్నత ట్రిబ్యునల్ యొక్క నిర్ణయం.

అందువల్ల, ఈ చట్టానికి సవాలు సరికాదని మేము భావిస్తున్నాము. ఫలితంగా ఈ పిటిషన్ ను కొట్టివేస్తున్నాం.

హాజరైన ప్రతివాది ఖర్చులను పిటిషనర్ చెల్లిస్తారు.

పిటిషన్ కొట్టివేత..