1964 సుప్రీం కోర్టు రిపోర్టులు(6) 876

రఫీకున్నీసా

వర్సెస్

లాల్ బహదూర్ ఛెత్రి (లేటు)అతని వారసులు ద్వారా మరియు ఇతరులు

(పి.బి.గజేంద్రగడ్కర్, సి.జె., కె.ఎస్.వాంచూ, జె.సి.షా, ఎన్.రాజగోపాల అయ్యంగార్, యస్. ఎమ్సిక్రి జే.జే.)

పునరుద్ధరణ - అప్పీలు పెండింగ్ లో ఉన్న చట్టం -చట్టం ప్రకారం నడుచుకుంటే అప్పీల్ - అస్సాం వ్యవసాయేతర పట్టణ ప్రాంతాల కౌలు చట్టం 1955 (అస్సాం చట్టం నెం.12 ఆఫ్ 1955), సెక్షన్ 5.

నిర్ణీత గడువు ముగిసే సమయానికి లీజుకు తీసుకున్న భూమిని స్వాధీనం చేసుకోవడంలో విఫలమైనందుకు ప్రతివాదులకు పూర్వీకుడైన లీజుదారునిపై అప్పీలుదారు దావా వేశాడు. ఒప్పందం ప్రకారం లీజుదారుడు నివాస అవసరాల కోసం ఇల్లు నిర్మించుకునే హక్కు ఉంది. పిటిషనర్ వాదనను విచారించిన ట్రయల్ కోర్టు లీజుదారుడు అప్పీల్ దాఖలు చేశాడు. అప్పీలు పెండింగ్ లో ఉండగానే అస్సాం వ్యవసాయేతర పట్టణ ప్రాంతాల కౌలు చట్టం ఆమోదించబడింది, ఆ తరువాత లీజుదారుడు చట్టంలోని సెక్షన్ 5 కింద అదనపు భూమి తీసుకోవడానికి అనుమతి కోసం అభ్యర్థించాడు. ఆ తేదీకి ముందు ఈ చట్టంలోని ఈ నిబంధన పెండింగ్ ప్రొసీడింగ్స్ కు వర్తిస్తుందని హైకోర్టు అభిప్రాయపడింది. దిగువ అప్పీలేట్ కోర్టు లీజుదారుడి అభ్యర్థనను అంగీకరించి చివరకు అప్పీలును అనుమతించి కొట్టివేసింది, లీజు తీసుకున్న ఐదేళ్లలో లీజుదారుడు రెండు ఇళ్లను నిర్మించారని, ఈ చట్టంలోని సెక్షన్ 5ప్రయోజనాన్ని లీజుదారుడు పొందే హక్కు ఉందని తేల్చి, అప్పీలుదారుకు అనుకూలంగా ట్రయల్ జడ్జి తీర్పు వెలువరించారు. అప్పీల్ పై హైకోర్టు, పెండింగ్ ప్రొసీడింగ్స్ కు సెక్షన్ 5లోని నిబంధనలను వర్తింపజేయాలని

గతంలో ఇచ్చిన తీర్పును అనుసరించి, అప్పీలును సున్నితంగా తోసిపుచ్చింది, అయితే ఈ కోర్టుకు అప్పీల్ చేయడానికి సెలవు కోసం ఒక ధృవీకరణ పత్రాన్ని మంజూరు చేసింది.

i) ఒక చట్టబద్ధమైన నిబంధనను వ్యక్తీకరించినపుడు అది పునరావృతమవుతుంది. లేదా దానిని పునరావృతం చేయాలనే ఉద్దేశ్యం సంబంధిత పదాలు మరియు అవి సంభవించే సందర్భం నుండి స్పష్టంగా అనుసరిస్తుంది.అఘ్లుమ్నీ ఎక్స్పార్టే విల్సన్, (1898) 2 క్యూ.బి.డి. 547, ప్రస్తావించబడింది.

(ii) చట్టం అమల్లోకి వచ్చిన తర్వాత అమలు చేసిన లీజులనే కాకుండా, చట్టం అమలుకు ముందు అమలు చేసిన లీజులను కూడా చట్టసభలు తమ రక్షణలోకి తీసుకోవాలని కోరుకున్నట్లు చట్టంలోని నిబంధనలు స్పష్టంగా సూచిస్తున్నాయి. సెక్షన్ 5 యొక్క సాధారణ ఉద్దేశ్యం ఏమిటంటే, వ్యాపారం కోసం లేదా నివాసం కోసం శాశ్వత నిర్మాణాన్ని నిర్మించిన కౌలుదారులకు రక్షణ కల్పించడం, చట్టం యొక్క తేదీకి ముందు ఆ నిర్మాణాలు చేసినప్పటికీ, కౌలు ఒప్పందం జరిగిన తేదీ నుండి 5 సంవత్సరాలలోపు నిర్మించబడి ఉంటే.

iii) చట్టం అమల్లోకి వచ్చినప్పుడు పెండింగ్ లో ఉన్న దావాను సెక్షన్ 5(1) (ఎ) ద్వారా నిర్వహిస్తారు మరియు చట్టం అమల్లోకి రాకముందు నిర్ణయించిన దావా నుండి ఉత్పన్నమయ్యే అప్పీలు కూడా సెక్షన్ 5(1) (ఎ) ప్రకారం నిర్వహించబడుతుంది, చట్టం అమల్లోకి వచ్చిన తేదీ తర్వాత అది పెండింగ్ లో ఉంటే, దావాకు కొనసాగింపుగా పెండింగ్ లో ఉన్న అప్పీల్ కోసం.

సివిల్ అప్పీలేట్ పరిధి: సివిల్ అప్పీల్ నెంబరు 549 ఆఫ్ 1962. అస్సాం హైకోర్టు 1958 ఆగస్టు 1, 1959 మార్చి 13 తేదీల్లో ఇచ్చిన తీర్పు, ఉత్తర్వుల నుంచి అప్పీళ్లు వరుసగా 1958, 1959 మార్చి 14న జారీ అయ్యాయి.

ఎస్.సి. చటర్జీ, కె.పి.సేన్, పి.కె.చటర్జీ, అప్పీలుదారుతరఫున (1962 సి.ఎ. నెం. 549లో).

బి.పి. మహేశ్వరి, ప్రతిస్పందకులకు 1(ఎ) నుండి 1(ఇ) (1962 సి.ఎ. నెంబరు 549 లో).

పిటిషనర్ తరఫున బెహ్రుల్ ఇస్లాం, ఆర్.గోపాలకృష్ణన్ (1963 సి.ఎ. నెం. 569లో).

డి.ఎన్. ముఖర్జీ, ప్రతిస్పందకుని కొరకు (సి.ఎ. నెంబరు 569/63 లో).

ఫిబ్రవరి 24, 1964. కోర్టు తీర్పును గజేంద్రగడ్కర్ సి.జె.- అస్సాం హైకోర్టు జారీ చేసిన ధృవీకరణ పత్రంతో ఈ కోర్టుకు తీసుకువచ్చిన ఈ రెండు అప్పీళ్లు అస్సాం వ్యవసాయేతర పట్టణ ప్రాంత కౌలు చట్టం, 1955 (1955 నెంబరు 12)(ఇకపై దీనిని 'చట్టం' అని పిలుస్తారు)లోని సెక్షన్ 5 యొక్క నిర్మాణం మరియు ప్రభావం గురించి ఒక చిన్న ప్రశ్నను లేవనెత్తాయి. ఈ రెండు అప్పీళ్లకు దారితీసిన సంబంధిత మరియు భౌతిక వాస్తవాలు ఒకేలా ఉంటాయి, కాబట్టి, ఈ రెండు విషయాలకు సంబంధించి వాటిని వివరంగా చెప్పాల్సిన అవసరం లేదు. కాబట్టి, మన నిర్ణయానికి లేవనెత్తిన ఉమ్మడి అంశానికి సంబంధించి సి.ఎ. నెంబరు 549/1962లో వాస్తవాలను స్థూలంగా ప్రస్తావిస్తాం. ఈ కేసులో అప్పీలుదారు శ్రీమతి రఫీక్వెన్సా, అతను ప్రతివాదుల యొక్క పూర్వీకుడిపై బహిష్కరణ కోసం దావా వేశారు. 1946 ఫిబ్రవరి 14న లాల్ బహదూర్ ఛెత్రి పిటిషనర్ కు అనుకూలంగా రిజిస్టర్డ్ లీజు డీడ్ ను అమలు చేసినట్లు తెలుస్తోంది. లీజుకు ఒక బహిరంగ స్థలాన్ని కలిగి ఉంది మరియు ఒప్పందం ప్రకారం లీజుదారుడు నివాస అవసరాల కోసం ఇంటిని నిర్మించడానికి అర్హత కలిగి ఉన్నాడు. సాధారణ పద్ధతిలో, లీజు గడువు 1952 ఫిబ్రవరి 12 న ముగియాల్సి ఉంది, మరియు లీజుదారుడు నిర్ణీత కాలపరిమితి ముగిసిన తరువాత ఖాళీగా ఉన్న భూమిని ఇవ్వడానికి అంగీకరించాడు. దీని ప్రకారం 1952 ఫిబ్రవరి 12న ఖాళీ చేయాలని నోటీసు ఇచ్చారు. అయితే, అతను నోటీసును పాటించలేదు మరియు ఇది అప్పీలుదారు ప్రస్తుత దావాకు దారితీసింది (1952 నెం. 149). తన వాదనకు మద్దతుగా, లీజుదారుడు లీజు నిబంధనలను ఉల్లంఘించాడని, అతను నిర్మించిన ప్రాంగణాన్ని సబ్లెట్ చేశాడని, అందువల్ల లీజుదారును ఖాళీ చేయించడానికి ఇది అదనపు కారణమని పిటిషనర్ ఆరోపించారు. తదనుగుణంగా సబ్ లీజుదారులను దావాకు ప్రతివాదులుగా చేర్చారు.

లీజుదారుడు ఛెత్రి ఒక్కడే ఈ దావాను ప్రతిఘటించాడు. అతని ఆధీనంలోకి తీసుకున్న సబ్ కిరాయిదారులు అప్పీలుదారుతో సమస్యలో చేరలేదు. తనపై జారీ చేసిన డిక్రీ చెల్లుబాటును, కరెక్టును సవాలు చేస్తూ లీజుదారుడు ఛెత్రి గౌహతిలోని దిగువ అస్సాం జిల్లా సబ్ జడ్జి కోర్టులో అప్పీల్ దాఖలు చేశాడు (సివిల్ అప్పీల్ నంబర్ 24/1953).

అప్పీలు పెండింగ్ లో ఉండగానే, ఈ చట్టం ఆమోదించబడింది మరియు 1955 జూలై 6 న అస్సాం గెజిట్ లో ప్రచురించబడింది. ఆ తర్వాత కింది అప్పీలేట్ కోర్టులో అప్పీలు విచారణకు వచ్చినప్పుడు చట్టంలోని సెక్షన్ 5 ప్రకారం అదనపు ప్రాతిపదికన తీసుకునేందుకు అనుమతించాలని కోరుతూ అద్దెదారుడు దరఖాస్తు చేసుకున్నాడు. ఆ తేదీకి ముందు అస్సాం హైకోర్టు ఈ చట్టంలోని ఈ నిబంధన భూ యజమానులు, కౌలుదారుల మధ్య ఖాళీ చేయించడానికి పెండింగ్ లో ఉన్న ప్రొసీడింగ్స్ కు వర్తిస్తుందని, ఈ ప్రాతిపదికనే కౌలుదారు ఛెత్రి తన అప్పీలుకు మద్దతు ఇవ్వాలనుకున్నాడని అభిప్రాయపడింది. దిగువ అప్పీలేట్ కోర్టు కౌలుదారు అభ్యర్థనను అంగీకరించింది, దానికి అనుగుణంగా అదనపు సమస్యను రూపొందించింది మరియు ఈ విషయాన్ని కనుగొనడానికి ట్రయల్ కోర్టుకు తిరిగి పంపింది.

రిమాండ్ లో ట్రయల్ కోర్టు సాక్ష్యాధారాలు తీసుకుని స్థానికంగా పరిశీలించిన తర్వాత కౌలుదారుడు నిర్మించిన రెండు ఇళ్లను ప్లాట్ స్థానికతకు సంబంధించి శాశ్వతమైనవిగా పరిగణించాలని తేల్చింది. అయితే ఆ ఇళ్లు ఎప్పుడు నిర్మించారో చెప్పడానికి ఎలాంటి ఆధారాలు లేవని ఆయన గుర్తించారు. ఈ తీర్పులో కొంత భాగాన్ని అద్దెదారుడు దిగువ అప్పీలేట్ కోర్టులో సవాలు చేశాడు. దిగువ అప్పీలేట్ కోర్టు చివరకు అప్పీలును అనుమతించింది మరియు అప్పీలుదారుకు అనుకూలంగా ట్రయల్ జడ్జి జారీ చేసిన డిక్రీని కొట్టివేసింది. లీజు తీసుకున్న ఐదేళ్లలోగా కౌలుదారుడు రెండు ఇళ్లను నిర్మించాడని, చట్టంలోని సెక్షన్ 5 ప్రయోజనాన్ని కౌలుదారుడు పొందే హక్కు ఉందని దిగువ అప్పీలేట్ కోర్టు తేల్చింది.

ఆ తర్వాత పిటిషనర్ అస్సాం హైకోర్టులో (నెం.86/1958) రెండోసారి అప్పీలుకు మొగ్గు చూపారు. పెండింగ్ లో ఉన్న ప్రొసీడింగ్స్ కు సెక్షన్ 5లోని నిబంధనలను వర్తింపజేయాలని గతంలో ఇచ్చిన తీర్పును హైకోర్టు తోసిపుచ్చింది. ఆ తర్వాత పిటిషనర్ హైకోర్టు నుంచి దరఖాస్తు చేసుకుని సర్టిఫికేట్ పొంది, ఆ సర్టిఫికేట్ తో ప్రస్తుత అప్పీల్ ను మా ముందుకు తీసుకొచ్చారు. ఈ విచారణలో భాగంగా కౌలుదారు ఛెత్రి మరణించగా, ఆయన వారసులు, న్యాయ ప్రతినిధులు తుల్సా దేవి తదితరులను ఇకపై ప్రతివాదులుగా చేర్చనున్నారు. అందువల్ల, దిగువ అప్పీలేట్ కోర్టులో సంబంధిత సమయంలో పెండింగ్లో ఉన్న పక్షాల మధ్య విచారణకు సెక్షన్ 5 లోని నిబంధనలు వర్తిస్తాయని అస్సాం హైకోర్టు అభిప్రాయపడటం సరైనదేనా అనేది మా నిర్ణయానికి తలెత్తే ఏకైక అంశం. అప్పీలు నెంబరు 569 ఆఫ్ 1963 తన కౌలుదారు అయిన అబ్దుల్ హమీద్ పై అప్పీలుదారు వాహెదుల్లా దాఖలు చేసిన దావా నుండి ఉద్భవించింది. సంబంధిత వాస్తవాలు సి.ఎ. నెంబరు 549/1962 లోని వాస్తవాలను పోలి ఉంటాయి. ఈ కేసులో కూడా ఈ చట్టం అమల్లోకి వచ్చింది, అప్పీల్ దిగువ అప్పీలేట్ కోర్టులో పెండింగ్ లో ఉండగా, సెక్షన్ 5 దరఖాస్తు ద్వారా ప్రతివాది తన ఆధీనంలో కొనసాగాలనే వాదనను సమర్థించబడింది మరియు ప్రతివాదిని బహిష్కరించాలన్న పిటిషనర్ వాదన తిరస్కరించబడింది. చట్టంలోని సెక్షన్ 5 పెండింగ్ ప్రొసీడింగ్స్ కు వర్తిస్తుందని పేర్కొంటూ గతంలో తీసుకున్న నిర్ణయం సరైనదని సవాలు చేయాలని పిటిషనర్ ప్రతిపాదించడంతో హైకోర్టు పిటిషనర్ కు సర్టిఫికేట్ మంజూరు చేసింది.

అస్సాం రాష్ట్రంలోని పట్టణ ప్రాంతాల్లో వ్యవసాయేతర భూములకు సంబంధించి భూమి యజమాని, కౌలుదారుల మధ్య సంబంధాన్ని కొన్ని విషయాల్లో క్రమబద్ధీకరించడానికి అస్సాం శాసనసభ ఈ చట్టాన్ని ఆమోదించింది. ఈ చట్టంలో పద్నాలుగు సెక్షన్లు ఉన్నాయి. ఈ చట్టం పరిధిలోకి వచ్చే భూములకు సంబంధించి కౌలుదారులకు, వారి భూస్వాములకు మధ్య ఉన్న సంబంధాన్ని కొన్ని విషయాల్లో క్రమబద్ధీకరించడం ద్వారా వారికి రక్షణ కల్పించడం ఈ చట్టంలోని

కార్యనిర్వాహక నిబంధనల్లో స్పష్టంగా కనిపిస్తుంది. సెక్షన్ 3(సి) 'భూస్వామి' అంటే కౌలుదారుడు వెంటనే కలిగి ఉండి ప్రభుత్వంలో లేని వ్యక్తి అని నిర్వచించింది. సెక్షన్ 3(డి) ఏదైనా ప్రాంతానికి సంబంధించి 'శాశ్వత నిర్మాణం' అంటే ఆ ప్రాంతంలో శాశ్వతంగా పరిగణించబడే నిర్మాణం అని నిర్వచించగా, 'కౌలుదారు మరియు 'పట్టణ ప్రాంతం' వరుసగా క్లాజులు (జి) మరియు (బి) ద్వారా నిర్వచించబడతాయి. సెక్షన్ 4 తన హోల్డింగ్ కు న్యాయమైన మరియు సమానమైన రేట్లకు అద్దె చెల్లించాల్సిన బాధ్యతను కౌలుదారుపై విధిస్తుంది, మరియు ఇరుపక్షాల మధ్య న్యాయమైన అద్దెకు సంబంధించి ఏదైనా వివాదం తలెత్తినట్లయితే, వివాదానికి ముందు కౌలుదారు చెల్లించిన అద్దె న్యాయమైనది మరియు సమానమైనదిగా పరిగణించబడుతుందని ఈ నిబంధన నిర్దేశిస్తుంది. ఉల్టా. సెక్షన్ 6 మెరుగుదలలకు నష్టపరిహారం అందిస్తుంది; సెక్షన్ 7 కాంట్రాక్ట్ ద్వారా అద్దెను పెంచడానికి వీలు కల్పిస్తుంది. 8 ఒప్పందం లేకుండా అద్దె పెంపునకు సంబంధించినది; 9వ అధికరణం అద్దె పెంపునకు సంబంధించి ఉత్తర్వులు జారీచేయడానికి కోర్టుకు అధికారం ఇస్తుంది: సెక్షన్ 10 నిర్దేశిత మొత్తాన్ని మించి అక్రమ వసూళ్లను నిషేధిస్తుంది; సెక్షన్ 11 ఎజెక్ట్ కొరకు నోటీసును అందిస్తుంది; 12 వ అధికరణ నోటీసు ఇవ్వాల్సిన విధానాన్ని సూచిస్తుంది; 13వ అధికరణ రాష్ట్ర ప్రభుత్వానికి పాలనాధికారాన్ని ప్రసాదిస్తుంది. సెక్షన్ 14 మునుపటి కౌలు చట్టాన్ని రద్దు చేస్తుంది. ఈ విధంగా ఈ చట్టం యొక్క ప్రణాళికను స్థూలంగా పరిశీలించిన తరువాత, మన ముందున్న పార్టీల మధ్య వివాదానికి ప్రధానమైన 5 వ అధ్యాయాన్ని చదవడం అవసరం. సెక్షన్ 5(ఐ) ఇలా ఉంది:-

ప్రస్తుతానికి అమలులో ఉన్న ఏదైనా ఒప్పందంలో లేదా ఏదైనా చట్టంలో ఏదైనా ఉన్నప్పటికీ- (ఎ) ఈ చట్టం ప్రారంభానికి ముందు లేదా తరువాత భూస్వామి మరియు అతని కౌలుదారు మధ్య కుదిరిన ఒప్పంద నిబంధనల ప్రకారం, ఒక కౌలుదారుడు నిర్మించడానికి అర్హులు, మరియు అటువంటి నిబంధనలకు అనుగుణంగా అటువంటి ఒప్పందం తేదీ నుండి ఐదు సంవత్సరాల వ్యవధిలో నిర్మించబడింది, నివాస లేదా వ్యాపార ప్రయోజనాల కోసం కౌలుదారుని భూమిపై ఒక శాశ్వత నిర్మాణం, లేదా నిర్మించడానికి అంత అర్హత లేని కౌలుదారు వాస్తవానికి

పైన పేర్కొన్న ఏవైనా ప్రయోజనాల కోసం కౌలుదారుని భూమిలో అటువంటి నిర్మాణాన్ని నిర్మించినప్పుడు, కౌలుదారుని అద్దె చెల్లించలేదనే కారణంతో తప్ప కౌలుదారును కౌలుదారు నుండి బహిష్కరించకూడదు; (బి) కౌలుదారుడు కౌలుదారుని భూమిపై అటువంటి మెరుగుదలలు చేయడానికి అర్హుడు కాని షరతుల ప్రకారం మెరుగుదలలు చేసినట్లయితే, కౌలుదారుకు సహేతుకమైన మెరుగుదలలకు పరిహారం చెల్లించకపోతే కౌలుదారుని కౌలుదారుని కౌలు భూమి నుండి తొలగించరాదు". సబ్ సెక్షన్ (2) సమర్థవంతమైన సివిల్ కోర్టు జారీ చేసిన బహిష్కరణ డిక్రీని అమలు చేయడం మినహా కౌలుదారుని భూమి నుండి బహిష్కరించడాన్ని నిషేధిస్తుంది; మరియు సబ్ సెక్షన్ (3) డిక్రీ తేదీ నుండి 30 రోజుల వ్యవధిలో అద్దె చెల్లించని కారణంగా డిక్రీని అమలు చేయడాన్ని నిషేధిస్తుంది మరియు 134-159 ఎస్.సి.-56 కింద కౌలుదారుడు తనకు చెల్లించాల్సిన మొత్తం మొత్తాన్ని నిర్దేశిత కాలవ్యవధిలోగా అమలు చేసే న్యాయస్థానానికి చెల్లించడానికి అనుమతిస్తుంది. ఆ తర్వాత డిక్రీని సంతృప్తిగా నమోదు చేయాల్సి ఉంటుంది.

1955 జులై 6న ఈ చట్టం అమల్లోకి వచ్చినప్పుడు అప్పీలేట్ దశలో ఇరు పక్షాల మధ్య పెండింగ్ లో ఉన్న ప్రొసీడింగ్స్ సెక్షన్ 5లోని నిబంధనలకు లోబడి ఉంటాయని నిర్ధారణకు రావడంలో అస్సాం హైకోర్టు తప్పు చేసిందని మిస్టర్ ఛటర్జీ వాదించారు. అప్పీలుదారుడు దావా వేసిన సంబంధిత తేదీలో, కౌలుదారుని కౌలుదారుని బహిష్కరించే హక్కును అతను పొందాడని, ఏదైనా చట్టబద్ధమైన నిబంధన ద్వారా స్వార్థ హక్కులు ప్రభావితమైతే, ఆ నిబంధన సాధారణంగా అమలులో ఉన్నతమైనదిగా భావించాలని, పునరావృతం కాదని అతను వాదించాడు. ప్రశ్నార్థకమైన నిబంధన కేవలం విధానపరమైన అంశానికి సంబంధించినది కాకపోతే. రెట్రోస్పెక్టివ్ చట్టం ద్వారా స్వార్థ హక్కులను హరించే అధికారం శాసనసభకు ఉందనేది ఆయన వాదన కాదు. అదేవిధంగా, పార్టీల మధ్య ఒప్పందాల నిబంధనలను అధిగమించే మరియు భౌతికంగా ప్రభావితం చేసే చట్టాలను రూపొందించడానికి చట్టసభ నిస్సందేహంగా సమర్థమైనది; అయితే చట్టసభలు స్పష్టమైన, స్పష్టమైన ఉద్దేశ్యాన్ని సూచించకపోతే, ఆ విషయంలో తగిన వ్యక్తీకరణ పదాలను

అవలంబించకపోతే, అటువంటి చర్య ద్వారా స్వాధీన హక్కులు దెబ్బతిసే అవకాశం ఉంటే, ఒక చట్టంలోని ఏ నిబంధనను తిరిగి అమలు చేయకూడదనే వాదన ఉంది. ఈ సూత్రాలు 'ఆమోదయోగ్యం కానివి మరియు చట్టప్రకారం, వాటికి ఎటువంటి అభ్యంతరాన్ని తీసుకోలేము. రైట్ జె చేసిన సుప్రసిద్ధ వ్యాఖ్యలను ఛటర్జీ ఆధారపడ్డారు, రి అథ్లూమ్నీ ఎక్స్ పార్టే విల్సన్ ([1898] 2 Q. B. D. 547) లో, విద్యావంతులైన న్యాయమూర్తి ఏదైనా చర్యా హక్కును తొలగించడం లేదా ఇవ్వడం ద్వారా పార్టీల హక్కులను మార్చడం సాధారణ నియమం అని చెప్పారు. స్పష్టమైన పదాల్లో అవి పెండింగ్ చర్యలకు వర్తించకపోతే, వాటిని ప్రభావితం చేయవు. ఆ నియమానికి ఒక మినహాయింపు ఉందని, చట్టాలు కేవలం ప్రక్రియను ప్రభావితం చేస్తాయని మరియు కార్యాచరణ హక్కులకు వర్తించనప్పుడు, అవి ఇప్పటికే ఉన్న హక్కులకు వర్తిస్తాయని ఆయన అన్నారు. ఈ విషయంలో చట్టబద్ధమైన నిబంధనల ప్రభావాన్ని ఎదుర్కోవడంలో అవలంబించాల్సిన సంబంధిత నిర్మాణ నియమానికి సంబంధించిన చట్టం యొక్క ప్రకటనను చేయడానికి, అటువంటి పునరావృత చర్య జరిగిన సందర్భంలో స్పష్టంగా నిర్వచించబడిన నిబంధనలో స్పష్టంగా అంతర్లీనంగా ఉన్నట్లు కనిపించిన సందర్భాల్లో కూడా చట్టబద్ధమైన నిబంధన యొక్క పునరావృత చర్యను అంచనా వేయవచ్చు. మరో మాటలో చెప్పాలంటే, ఒక చట్టబద్ధమైన నిబంధనను వ్యక్తీకరించే పదాల ద్వారా ప్రకటించినప్పుడు లేదా దానిని పునరావృతం చేయాలనే ఉద్దేశ్యం సంబంధిత పదాలు మరియు అవి సంభవించే సందర్భం నుండి స్పష్టంగా అనుసరిస్తుంది. ఈ సూత్రాలను దృష్టిలో ఉంచుకుని సెక్షన్ 5ను పరిశీలిద్దాం. అలా చేయడానికి ముందు, సెక్షన్ 2ను పరిగణనలోకి తీసుకోవడం అవసరం, ఇది ప్రస్తుతానికి అమలులో ఉన్న ఏదైనా ఒప్పందంలో లేదా ఏదైనా చట్టంలో ఉన్నప్పటికీ, ఈ చట్టం అమల్లోకి వచ్చే తేదీకి ముందు లేదా తరువాత సృష్టించబడిన అన్ని వ్యవసాయేతర కౌలుదారులకు ఈ చట్టం యొక్క నిబంధనలు వర్తిస్తాయి. ఈ చట్టం అమల్లోకి వచ్చిన తర్వాత అమలు చేసిన లీజులను మాత్రమే కాకుండా, చట్టం అమలుకు ముందు అమలు చేసిన లీజులను కూడా చట్టసభలు తమ రక్షణలోకి తీసుకోవాలని కోరుకున్నట్లు ఈ నిబంధన స్పష్టంగా సూచిస్తోంది. మరో మాటలో చెప్పాలంటే, చట్టం వర్తించడానికి ముందు సృష్టించబడిన లీజులు చట్టం యొక్క

నిబంధనల ప్రయోజనాన్ని పొందడానికి ఉద్దేశించినవి, మరియు ఆ అర్థంలో, చట్టం తేదీకి ముందు తమ పట్టణ ఆస్తులను కౌలుదారులకు అప్పగించిన భూస్వాముల స్వార్థ హక్కులను ఈ చట్టం స్పష్టంగా ప్రభావితం చేస్తుంది. సెక్షన్ 5 యొక్క పరిధి మరియు ప్రభావాన్ని నిర్ణయించడంలో ఇది ఒక ముఖ్యమైన వాస్తవం.

ఇప్పుడు, సెక్షన్ 5 తన నిబంధనలను పునఃసమీక్షించాలనే శాసన ఉద్దేశ్యానికి స్పష్టమైన సూచనను ఇస్తుంది. 5 ఏం ఇస్తుంది? తమకు అనుకూలంగా లీజులు ఇచ్చిన తేదీ నుంచి ఐదేళ్లలోపు నిర్మించిన కౌలుదారులకు, నివాస, వ్యాపార అవసరాల కోసం వారికి కేటాయించిన భూమిలో శాశ్వత నిర్మాణాలు,లీజు నిబంధనలకు అనుగుణంగా కౌలుదారుడు శాశ్వత నిర్మాణం చేసినప్పుడు ఈ రక్షణ లభిస్తుంది. లేదా ఆ విధమైన పదం లేకుండానే, భూస్వామికి ఆ విషయం తెలిసి, దానికి అంగీకరించాడు. అందువల్ల, వ్యాపారం కోసం లేదా నివాసం కోసం శాశ్వత నిర్మాణాన్ని నిర్మించిన కౌలుదారులను రక్షించడం సెక్షన్ 5 యొక్క సాధారణ లక్ష్యం, అద్దె ఒప్పందం జరిగిన తేదీ నుండి 5 సంవత్సరాలలోపు నిర్మించబడి ఉంటే. కాబట్టి, ఒప్పంద కాలపరిమితి నుంచి 5 సంవత్సరాలలోపు శాశ్వత నిర్మాణాలు నిర్మించిన సందర్భాలు, చట్టం తేదీకి ముందే ఆ నిర్మాణాలు చేసినప్పటికీ సెక్షన్ 5 (1) (ఎ) పరిధిలోకి వస్తాయి. అందువల్ల, 5 (1) (ఎ) యొక్క పథకం ఇప్పటికే చేసిన నిర్మాణాలకు దాని రక్షణను పొడిగించడాన్ని స్పష్టంగా సూచిస్తుంది. మన ముందున్న పార్టీల మధ్య వివాదాన్ని డీల్ చేయడంలో ఇది మరో ముఖ్యమైన అంశం.

దీనికి సంబంధించి మరో విషయం కూడా వినిపిస్తోంది. సెక్షన్ 5(1)(ఎ) ప్రకారం అద్దె చెల్లించలేదనే కారణంతో, తాను నిర్దేశించిన షరతులు సంతృప్తికరంగా ఉంటే తప్ప అద్దెదారుడిని ఇంటి యజమాని కౌలు నుంచి ఖాళీ చేయించకూడదు. శాసనసభ ఈ రక్షణను అమలు చేయాలని భావిస్తే.. కౌలుదారునిపై బహిష్కరణలో దావా వేయరాదని చెప్పడం సులభం; అటువంటి వ్యక్తీకరణ చట్టం అమల్లోకి వచ్చిన తరువాత తీసుకువచ్చిన దావాలకు రక్షణ

కల్పించబడిందని సూచిస్తుంది మరియు అది భావి కార్యాచరణ యొక్క అంశాన్ని ప్రవేశపెట్టి ఉండవచ్చు; బదులుగా, సెక్షన్ 5 (1) (ఎ) ద్వారా నిషేధించబడినది కౌలుదారుని ఖాళీ చేయించడం, కాబట్టి, అప్పీలేట్ కోర్టులో పెండింగ్లో ఉన్న ప్రొసీడింగ్స్ ద్వారా, ఇంటి యజమాని అద్దెదారును ఖాళీ చేయించాలని ప్రయత్నిస్తున్నాడని స్పష్టమవుతున్నప్పుడు, అనివార్యంగా, అప్పిలేట్ దశలో కూడా కౌలుదారు యొక్క రక్షణ కోసం ఈ సెక్షన్ అమలులోకి రావాలి. ఈ చట్టం అమల్లోకి రావడానికి ముందు వీటిని ఏర్పాటు చేసినప్పటికీ పెండింగ్ ప్రొసీడింగ్స్ సెక్షన్ 5(1)(ఎ) ద్వారా నిర్వహించబడతాయని ఇది స్పష్టంగా సూచిస్తుంది.

దిగువ అప్పీలేట్ కోర్టులో పెండింగ్ లో ఉన్న అప్పీలు దావాకు కొనసాగింపు కాబట్టి, చట్టం అమల్లోకి వచ్చినప్పుడు పెండింగ్ లో ఉన్న దావాను సెక్షన్ 5(1)(ఎ) ద్వారా, చట్టం అమల్లోకి రాకముందు నిర్ణయించిన దావా నుంచి ఉత్పన్నమైన అప్పీలును పరిగణనలోకి తీసుకోవడానికి ఎలాంటి ఇబ్బంది లేదు. చట్టం అమల్లోకి వచ్చిన తేదీ తర్వాత అది పెండింగ్ లో ఉంటే సెక్షన్ 5(1)(ఎ) ప్రకారం పరిపాలించబడుతుంది. అందువల్ల, ప్రస్తుత కేసులో పక్షాల మధ్య వివాదాన్ని సెక్షన్ 5(1)(ఎ) లోని నిబంధనలకు లోబడి నిర్వహించాలని అస్సాం హైకోర్టు నిర్ధారణకు రావడం సరైనదేనని మేము సంతృప్తి చెందుతున్నాము. సెక్షన్ 5(1)(ఎ) వర్తింపజేయాల్సి వస్తే, రెండు అప్పీళ్లలో పిటిషనర్లకు వ్యతిరేకంగా జారీ చేసిన డిక్రీలను విజయవంతంగా సవాలు చేయలేము.

ఫలితంగా అప్పీళ్లు విఫలమై ఖర్చులతో కొట్టివేయబడతాయి. ఒక సెట్ వినికిడి రుసుము.

అప్పీళ్లను కొట్టివేశారు.