

मुंबई येथील उच्च न्यायालयात
दिवाणी अपिलीय अधिकारिता
2022 चा दिवाणी पुनरीक्षण अर्ज क्रमांक 504

सुश्री जेनरोसा ए. अँनेस

(मृत झाल्यापासून) तिच्या कायदेशीर प्रतिनिधीद्वारे

1(अ) सुश्री बर्था फॅबियन अँनेस डिमेलो

(मुलगी), वय 55 वर्षे, व्यावसायिक

एफ-4, निर्मला कॉलनी,

सेंट जॉन बॅप्टिस्ट रोड,

वांद्रे (पश्चिम), मुंबई - 400 050.

1(ब) श्री. फ्रान्सिस्को अँनेस

(मुलगा) वय 53 वर्षे, निवृत्त,

एफ-4, निर्मला कॉलनी,

सेंट जॉन बॅप्टिस्ट रोड,

वांद्रे (पश्चिम), मुंबई - 400 050.

1(क) थेल्मा अँनेस डिसूझा

(मुलगी) मृत व्यक्ती हटविण्यात आली.

.... अर्जदार

-विरुद्ध-

हाजी इस्माईल हाजी एस्सा सुपारीवाला

(मृत झाल्यापासून) तिच्या कायदेशीर प्रतिनिधीद्वारे

1(अ) सुश्री मेमुना इस्माईल सुपारीवाला

(पत्नी) वय 60 वर्षे,

1(ब) अब्दुल रझाक इस्माईल सुपारीवाला (मुलगा), वय 48 वर्षे,

1(क) मोहम्मद फारुख सुपेरीवाला (मुलगा)

वय 42 वर्षे,

या सर्वांचा पत्ता 53/55, एस्किना रोड,

नल बाजार, मुंबई - 400 003 असा आहे.

2 सुश्री रिकार्डिया अँन्स

मृत असल्याने अज्ञात कायदेशीर प्रतिनिधी

3. कोर्ट रिसीव्हर

उच्च न्यायालय मुंबई (मुक्त)

3 ओलिव्हा ऑगस्टीन अँन्स

(सून) वय 65 वर्षे,

गृहिणी, कैलास कुटीर,

ब्लॉक सी, फ्लॅट नंबर 13,

तात्या टोपे सोसायटी

वानोरी, पुणे 411 040. उत्तरदाते

सुश्री अबीगेल डिमेलो यांच्यासमवेत सुश्री बर्था अँनेस अर्जदार क्रमांक 1(अ) व 1(ब)

साठी

श्री.बबन ए.सिंग, प्रतिवादींसाठी.

कोरम

: संदीप व्ही. मारणे, जे.

राखीव दिनांक

: 04 डिसेंबर 2024.

निकाल जाहीर दिनांक : 17 दिसंबर 2024.

न्यायनिर्णय :

आव्हान

1) लघुवाद न्यायालयाच्या अपीलिय खंडपीठाने दिलेल्या 30 सप्टेंबर 2022 च्या निर्णयाला आणि डिक्रीला आव्हान देण्यासाठी दिवाणी प्रक्रिया संहिता, 1908 (संहिता) च्या कलम 115 मधील तरतुदींनुसार या न्यायालयाच्या सुधारित अधिकारक्षेत्राचा वापर केला जातो; ज्याद्वारे अर्जदारांनी दाखल केलेले 2015 चे ए 1 अपील क्रमांक 335 फेटाळले गेले आहे. फिर्यादींनी दाखल केलेली क्रॉस हरकतही फेटाळली जाते. 2001 च्या आर.ए.ई. खटला क्रमांक 648/1112 वर 14 मार्च 2014 रोजी स्मॉल कॉज कोर्टाच्या आदेशावर शिक्कामोर्तब झाले आहे. स्मॉल कॉज कोर्टाने या खटल्याचा अंशतः निकाल देताना फिर्यादींना खटल्याच्या आवारातून प्रतिवादींना हद्दपार करण्याचा अधिकार असल्याचे म्हटले आहे.

तथ्ये

2) डॉ. बाबासाहेब आंबेडकर रोड, परळ, मुंबई येथे असलेल्या 'सुपारीवाला मॅन्शन' (पूर्वी सोफिया मंजिल म्हणून ओळखली जाणारी) नावाच्या इमारतीचा मालक व घरमालक असल्याचा दावा करणारे फिर्यादी-हाजी इस्माईल हाजी एस्सा सुपारीवाला – 400 012. असे दिसते की श्री. बहमान सोफिया मंजिल या इमारतीच्या दुकान क्रमांक 1, 2 व 3 मध्ये जहांगीर इराणी व रुस्तम गुस्ताफ इराणी हे 'कॅफे यझदान' या नावाने रेस्टॉरंटचा व्यवसाय चालवत होते. बहमान जहांगीर इराणी आणि गुस्ताफ इराणी यांनी 20 जून 1952 रोजी मारिया पॉलिन अँनेस यांच्या बाजूने व्यवसायातील सदिच्छा आणि या दुकानांमध्ये पडून असलेल्या स्टॉक-इन-ट्रेड, फर्निचर, फिक्चर्स, फिटिंग्स, भांडी, पॅन आणि इतर सर्व जंगम वस्तूंचा समावेश असलेला आपला व्यवसाय विकला आणि सोपवला. अशा प्रकारे मारिया पॉलिन अँनेस यांनी बेकरी चालविल्या जात असलेल्या जागेच्या संदर्भात भाडेपट्ट्याचे हक्क सांगण्यास सुरुवात केली. मारिया पॉलिन अँनेस यांच्या मृत्यूनंतर त्यांची मुले, मुलगा आर्चिबाल्ड अँनेस (**आर्चिबाल्ड**) आणि अविवाहित मुलगी-रिकार्डिया अँनेस (**रिकार्डिया**) यांनी दुकान क्रमांक 1, 2 आणि 3 असलेल्या जागा, जिऱ्याची खोली आणि सीआय शेड (**मोठा परिसर**) यांच्या संदर्भात संयुक्त भाडेपट्ट्याचा हक्क सांगितला आणि भाड्याची पावती त्यांच्या संयुक्त नावाने देण्यात आली. रिकार्डिया यांनी दुकान क्रमांक एकचा मागचा भाग आपल्या ताब्यात ठेवत

दुकान क्रमांक एकच्या समोरील भागात गणेकर टेलर नावाच्या व्यक्तीला परवानगी दिल्याचा दावा केला जात आहे. रिकार्डिया यांच्या म्हणण्यानुसार, सेंट अँग्रेस हायस्कूलमधून शिक्षिका म्हणून निवृत्त झाल्यानंतर त्यांनी 1974 पूर्वी शॉप नंबर 3 मध्ये मारियन ट्रॅव्हल्स नावाची ट्रॅव्हल एजन्सी स्थापन केली. स्टुडिओचा व्यवसाय रिकार्डिया आणि आर्चिबाल्ड यांनी दुकान क्रमांक 2 मध्ये आणि दुकान क्रमांक 1 च्या मागील भागात असल्याचे सांगितले होते. स्टुडिओ व्यवसायासंदर्भातील परवाना आर्चिबाल्ड यांच्या नावाने घेण्यात आला होता. आर्चिबाल्डच्या मृत्यूनंतर त्याची दुसरी पत्नी जेनारोसा आर्चिबाल्ड अँनेस (जेनारोसा) स्टुडिओचा व्यवसाय चालवत होती आणि मॅनेजर-मि. अशोक रामप्रकाश आनंद यांना स्टुडिओची देखभाल करण्यासाठी नेमले होते.

3) स्टुडिओचे व्यवस्थापक अशोक रामप्रकाश आनंद यांनी 1981 चा एस.सी.खटला क्र.6411 दाखल करून जेनारोसा यांच्याविरुद्ध स्टुडिओच्या संदर्भात दिलासा मिळावा, अशी मागणी केली; ज्यात जेनारोसा यांनी दुकान क्रमांक 2 आणि दुकान क्रमांक 1 च्या मागील भागाचा ताबा परत मिळावा यासाठी प्रतिदावा दाखल केला. त्या खटल्यात कोर्ट रिसीव्हरची नेमणूक करण्यात आली; ज्याद्वारे जेनारोसाने कोर्ट रिसीव्हरचा एजंट म्हणून दुकान क्रमांक 2 आणि दुकान क्रमांक 1 च्या मागील भागाचा अंतरिम ताबा मिळवला.

4) मोठ्या जागेच्या संदर्भात मानक भाडे निश्चित करण्याची मागणी करणाऱ्या घरमालकाविरोधात रिकार्डिया यांनी स्मॉल कॉज कोर्टात 1987 चा आरएएन अर्ज

क्रमांक 47/एसआर दाखल केला होता. या आरएएन अर्जात घरमालकाने जिन्याची खोली आणि सीआय शेड संदर्भात भाडेपट्टी नाकारून 1 एप्रिल 1993 पर्यंत भाडे 986/- रुपयांपर्यंत वाढल्याचा युक्तिवाद केला. असे दिसते की या आरएएन अर्जात रिकार्डियाला 1 जुलै 1991 ते 31 ऑक्टोबर 1995 पर्यंत दरमहा रु.586.27/- दराने भाडे जमा करण्याची परवानगी देण्यात आली होती. 1987 च्या आरएएन अर्ज क्रमांक 47/एसआर मध्ये पुनरीक्षण अर्जदारांनी आधार घेतलेल्या खात्यात एप्रिल 1997 पर्यंतच्या मोठ्या जागेच्या संदर्भात रु.586.27/- भाडे जमा झाल्याचे नमूद करण्यात आले आहे.

5) स्टुडिओ व्यवसायासंदर्भात जेनारोसा आणि रिकार्डिया यांच्यात वाद निर्माण झाले आणि एससी खटला क्रमांक 6411/1981 मध्ये नियुक्त कोर्ट रिसीव्हरद्वारे जेनारोसाने स्टुडिओचा ताबा मिळविल्याने रिकार्डिया नाराज झाले. त्यामुळे रिकार्डिया यांनी 1989 चा एस.सी.खटला क्र.1156 शहर दिवाणी न्यायालयात दाखल करून स्टुडिओ व्यवसायाची मालकी जाहीर करण्याची तसेच मोठ्या जागेचा ताबा घेण्याचा आदेश देण्याची मागणी केली. त्या खटल्यात, 1989 च्या नोटीस ऑफ मोशन नंबर 1220 मध्ये 9 जानेवारी 1991 रोजी संमतीच्या अटी दाखल करण्यात आल्या होत्या, ज्यांतर्गत एससी खटला क्रमांक 6411/1981 मध्ये नियुक्त कोर्ट रिसीव्हर स्टुडिओ व्यवसायाच्या संदर्भात चालू ठेवण्यात आला होता आणि पक्षकारांनी सहमती दर्शविली की रिसीव्हर सर्वात जास्त सुरक्षा ठेव आणि मासिक नुकसान भरपाई देण्याची ऑफर देणारा तिसरा

पक्ष समाविष्ट करेल; जो जेनारोसासाठी 70% आणि रिकार्डियाला 30% च्या प्रमाणात सामायिक केला जाईल. त्यानुसार श्री. के. वाय. हेगडे नावाच्या व्यक्तीला कोर्ट रिसीव्हरने स्टुडिओमध्ये सामावून घेतले आणि त्याने दिलेली मासिक भरपाई रिकार्डिया आणि जेनारोसा यांच्यात सहमतीच्या प्रमाणात वाटली गेली.

6) 1989 च्या एस.सी.खटला क्रमांक 1156 मध्ये घरमालक हाजी इस्माईल हाजी एस्सा सुपारीवाला यांनी 23 डिसेंबर 1998 रोजी 1999 चे चेंबर समन्स क्रमांक 1 दाखल करून; स्टुडिओ परिसर एप्रिल 1977 पासून बंद आहे आणि मोठ्या जागेच्या काही भागांसंदर्भात अनेक उपसूचना आहेत, असा आरोप केला. त्यामुळे घरमालकाने त्यांच्या अनुपस्थितीत 1989 च्या सर्वोच्च न्यायालयाच्या खटला क्रमांक 1156 मध्ये कोणताही आदेश देण्यास आक्षेप घेतला आणि 9 जानेवारी 1991 च्या संमती अटी कायद्याने वाईट आहेत आणि बंधनकारक नसल्याचा युक्तिवाद केला. थोडक्यात स्टुडिओच्या आवारात कोणत्याही तृतीय पक्षाला सामावून घेण्यास घरमालकाने आक्षेप घेतला आणि खटल्यात त्याची बाजू मांडण्याची मागणी केली.

7) घरमालक-हाजी इस्माईल हाजी एस्सा सुपारीवाला यांनी सुपारीवाला मॅन्शन या इमारतीच्या तळमजल्यावरील दुकान क्रमांक 1, 2 व 3 संदर्भात केवळ रिकार्डिया यांच्याविरुद्ध 1994 चा आर.ए.ई.व आर.खटला क्र.834/1793 दाखल करून 1 एप्रिल 1986 पासून भाडे न भरल्याच्या कारणास्तव व फिर्यादीची प्रामाणिक गरज असल्याच्या

कारणास्तव त्याचा ताबा वसूल करण्याची मागणी केली. 1994 च्या आर.ए.ई. आणि आर. खटला क्रमांक 834/1793 मध्ये रिकार्डिया यांनी लेखी निवेदन दाखल करून जेनारोसा यांना खटल्यात पक्षकार प्रतिवादी म्हणून सामील न केल्याबद्दल आक्षेप घेतला. दुकान क्रमांक दोनला जोडलेल्या जिऱ्याची खोली आणि शेडचा समावेश त्यातील मालमत्तेच्या वर्णनात न करण्याबाबतही त्यांनी आक्षेप घेतला.

8) 1981 चा एससी खटला क्रमांक 6411, 1 एप्रिल 1999 च्या डिक्रीद्वारे डिफॉल्टसाठी फेटाळण्यात आला होता, परंतु प्रतिदाव्याला दुकान क्रमांक 2 आणि दुकान क्रमांक 1 च्या मागील भागाचा समावेश असलेल्या स्टुडिओ परिसराचा ताबा जेनारोसाच्या बाजूने मंजूर करण्यात आला.

9) रिकार्डिया यांच्या म्हणण्यानुसार, ती म्हातारी असल्याने आणि आजाराने ग्रस्त असल्याने तिने शेवटी जेनारोसाला 1981 च्या आर.ए.ई. खटला क्रमांक 6411 मध्ये पारित केलेल्या आदेशाची अंमलबजावणी करण्याची व्यवस्था करण्यास सहमती दर्शविली आणि दुकान क्रमांक 2 आणि दुकान क्रमांक 1 चा मागील भाग असलेल्या स्टुडिओ परिसराचा ताबा घेण्यास सहमती दर्शविली आणि जेनारोसाच्या ताब्यात हस्तक्षेप न करण्याचा निर्णय घेतला. दुकान क्रमांक 2 आणि दुकान क्रमांक एकचा मागचा भाग असलेल्या स्टुडिओ परिसराच्या भाड्याच्या पावत्या जेनारोसाच्या बाजूने विभक्त करून घेण्यास त्यांनी सहमती दर्शविली आणि दुकान क्रमांक 3 असलेली उर्वरित जागा, जिऱ्याची खोली आणि दुकान क्रमांक एकचा मागचा भाग त्यांच्या

ताब्यात आणि स्वतंत्र भाडेतत्त्वावर राहिला, असा दावा रिकार्डिया यांनी केला आहे. रिकार्डिया यांच्या म्हणण्यानुसार, अशा प्रकारे जेनारोसा दुकान क्रमांक 2 आणि दुकान क्रमांक 1 च्या मागील भागाच्या जागेच्या संदर्भात स्वतंत्र भाडेकरू बनला; ज्याने नंतर 2001 च्या आर.ए.ई. खटला क्रमांक 648/1112 साठी 'सूट परिसर' तयार केला. रिकार्डिया यांनी दिलेल्या माहितीनुसार गाणेकर टेलरच्या ताब्यातील दुकान क्रमांक 3, जिच्याची खोली आणि दुकान क्रमांक एकच्या मागील भागाचे भाडे वेगवेगळे भरण्यास सुरुवात केली. तथापि रिकार्डियाच्या मते जेनारोसाने रिकार्डिया बरोबरच्या कराराच्या अनुषंगाने पावले उचलली नाहीत. त्याऐवजी जेनारोसा यांनी रिकार्डियाने मोठ्या जागेच्या संदर्भात भाडे न भरल्यामुळे संमती अटींचे उल्लंघन केल्याचा आरोप करत रिकार्डिया यांच्याविरोधात न्यायालयाचा अवमान करण्याची कारवाई केली.

10) 1994 च्या आर.ए.ई.व आर खटला क्र.834/1793 प्रलंबित असताना घरमालकाने 1 एप्रिल 1997 ते 31 ऑक्टोबर 1999 या कालावधीत दरमहा रु.1300/- दराने भाडे न भरल्याचा दावा करीत रिकार्डिया; तसेच जेनारोसा या दोघांना 1 नोव्हेंबर 1999 रोजी नोटीस बजावली; तसेच खटल्याची जागा बाहेरील व्यक्तींना दिल्याचा ठपका ठेवला. सुपारीवाला मॅन्शन या इमारतीतील दुकान क्रमांक 2 व दुकान क्रमांक एकच्या मागील भागासंदर्भातच ही नोटीस बजावण्यात आली आहे.

11) रिकार्डिया आणि जेनारोसा यांच्यातील वादाच्या वरील पार्श्वभूमीवर घरमालकाने रिकार्डिया (प्रतिवादी क्रमांक 1), जेनारोसा (प्रतिवादी क्रमांक 2) आणि कोर्ट रिसीव्हर यांच्याविरोधात 2001 चा आर.ए.ई. खटला क्रमांक 648/1112 दाखल केला ज्यात रिकार्डिया आणि जेनारोसा हे त्यांचे 1300/- प्रति माहचे भाडेकरू असल्याचा आरोप करत; दुकान क्रमांक 2 आणि दुकान क्रमांक 1 च्या मागील भागाचा समावेश असलेल्या खटल्याच्या जागेचा ताबा वसूल करण्याची मागणी केली होती. 1 एप्रिल 1997 पासून दरमहा रु.1300/- या दराने भाडे न भरल्याचा आरोप फिर्यादीने केला आणि खटला दाखल करण्यापूर्वी सहा महिन्यांच्या कालावधीसाठी जागेचा वापर न केल्याचा आरोप केला. फिर्यादीने प्रतिवादी क्रमांक 1 आणि 2 वर खटल्याच्या आवारात कायमस्वरूपी भर आणि बदल केल्याचा आरोप केला.

12) असे दिसते की प्रतिवादी क्रमांक 2- जेनारोसा सुरुवातीला खटल्यात हजर झाला नाही आणि खटल्याचा 28 सप्टेंबर 2002 रोजी एकतर्फी निकाल देण्यात आला. प्रतिवादी क्रमांक 2 ने 2002 ची विविध नोटीस क्रमांक 744 दाखल केली ज्यात एकतर्फी हुकूम रद्द करण्यात आला; ज्यास परवानगी देण्यात आली आणि एकतर्फी हुकूम रद्द करण्यात आला. त्यानंतर प्रतिवादी क्रमांक 2-जेनारोसा यांनी 18 जानेवारी 2003 रोजी आपले लेखी निवेदन दाखल करून दुकान क्रमांक 3, दुकान क्रमांक 1 चा पुढचा भाग, जिऱ्याची खोली आणि सीआय शेड खटल्याच्या परिसराच्या वर्णनातून वगळण्यास आक्षेप घेतला. तिचा पती दुकान क्रमांक 1, 2 व 3, जिऱ्याची खोली आणि

सीआय शेड येथून स्टुडिओ चालवत होता आणि 1981 नंतर रिकार्डियाने पतीच्या तब्येतीचा गैरफायदा घेत ट्रॅव्हल एजन्सीचा व्यवसाय सुरू करण्यासाठी दुकान क्रमांक 3 वर बेकायदा कब्जा केला. जेनारोसा यांनी पुढे असा युक्तिवाद केला की, रिकार्डियाने दुकान क्रमांक 1 च्या पुढील भागावर कब्जा केला आणि त्यानंतर 1989 च्या एससी खटला क्रमांक 1156, संमती अटी दाखल करणे इत्यादींचा इतिहास दिला. जेनारोसा यांनी भाडेपट्टी रद्द करण्याची कोणतीही नोटीस मिळाल्याचा इन्कार केला. असे दिसते की वादीने खटल्यात सुधारणा केली आणि 1 नोव्हेंबर 1999 च्या मागणी नोटीसच्या सेवेशी संबंधित कागदपत्रांचा समावेश केला. त्यानुसार जेनारोसा यांनी 1 नोव्हेंबर 1999 रोजी मागणी नोटीस प्राप्त होण्यास नकार देत अतिरिक्त लेखी निवेदन दाखल केले. तिने आपल्या तब्येतीबद्दल आणि घटना समजून घेण्यास असमर्थता; याबद्दल तपशील देखील मागितला आणि त्यानुसार सांगितले की तिला फिर्यादींच्या वकिलाकडून कोणतीही नोटीस मिळाल्याचे आठवत नाही. जून 2004 मध्ये सुधारित लेखी निवेदन दाखल करण्यात आले.

13) प्रतिवादी क्रमांक 1-रिकार्डिया यांनी स्वतःचे लेखी निवेदन दाखल केले; ज्यात तिच्या आणि जेनारोसा यांच्यातील खटल्याचा संपूर्ण इतिहास सांगितला गेला आणि भाड्याच्या पावत्या विभक्त करण्यासाठी दोघांमध्ये व्यवस्था करण्याची विनंती देखील केली. जेनारोसा यांनी मागणी नोटीस मिळाल्याची कबुली दिली. 1981 च्या एससी खटला क्रमांक 6411 मधील आदेशाच्या अंमलबजावणीसाठी जेनारोसा यांनी खटल्याची

जागा ताब्यात घेतली आणि त्यासंदर्भात भाडे देण्याची जबाबदारी आपली आहे; असा युक्तिवाद रिकार्डिया यांनी केला.

14) फिर्यादीने 2001 चा आर.ए.ई.खटला क्र.648/1112 केवळ दुकान क्रमांक 2 व दुकान क्रमांक 1 च्या मागच्या भागासंदर्भात दाखल केल्याने गेनारोसा यांनी 2003 च्या आर.ए.डी. खटला क्रमांक 811 मध्ये समाविष्ट केलेल्या संपूर्ण मालमत्तेच्या संदर्भात ती भाडेकरू असल्याचे कारण देत दुकान क्रमांक 1, 2 व 3 असलेल्या मोठ्या भाडेकरू जागेच्या बदल्यात पुनर्रचित इमारतीत भाडेकरू घोषित करण्याची तसेच जिन्याखालील स्टोअर रूमच्या बदल्यात योग्य पर्यायी निवास देण्याची मागणी करणारा 2003 चा खटला क्रमांक 811 दाखल केला. या खटल्यात रिकार्डिया यांना प्रतिवादी क्रमांक 2 म्हणून प्रतिवादी करण्यात आले होते. 2003 चा आर.ए.डी. खटला क्रमांक 811 लघु कारण न्यायालयात प्रलंबित आहे.

15) युक्तिवादाच्या आधारे स्मॉल कॉज कोर्टाने मुद्दे निश्चित केले. पक्षकारांनी आपापल्या दाव्याच्या समर्थनार्थ पुरावे दिले. फिर्यादीने अब्दुल रझाक हाजी इस्माईल सुपारीवाला यांना पीडब्ल्यू 1 म्हणून दिनेश रामगोपाल शुक्ला, रेंट कलेक्टर यांना पीडब्ल्यू 3 आणि गजानन गोविंद सुर्वे यांना पीडब्ल्यू 4 म्हणून तपासले. प्रतिवादी क्रमांक 2-गेनारोसा यांच्यावतीने त्यांची मुलगी बर्था डिमेलो साक्षीदार म्हणून तपासण्यात आली. रिकार्डियाने साक्षीपेटीत पाऊल ठेवले नसल्याचे दिसून येते.

16) युक्तिवाद, कागदोपत्री आणि तोंडी पुराव्यांचा विचार करून लघुवाद न्यायालयाने 14 मार्च 2014 च्या निकाल आणि आदेशाद्वारे फिर्यादींच्या खटल्याचा अंशतः निर्णय घेतला. स्मॉल कॉज कोर्टाने असे म्हटले की प्रतिवादी भाड्याचे थकबाकीदार आहेत, त्यांना मागणी नोटीस योग्य प्रकारे देण्यात आली आहे आणि ते खटल्याच्या जागेसंदर्भात भाडे देण्यास तयार नाहीत. मात्र, स्मॉल कॉज कोर्टाने बेकायदा सबलेटिंग, कायमस्वरूपी वास्तू उभारणे आणि वापर न करणे ही कारणे फेटाळून लावली. महाराष्ट्र भाडे नियंत्रणाच्या कलम 16 मधील तरतुदींमध्ये समाविष्ट नसल्यामुळे मोठ्या जागेच्या संदर्भात सामायिक भाडेपट्टी आणि गेनारसाच्या संमतीशिवाय बेकायदा विलगीकरण; या मुद्द्याचे उत्तर लघु कारण न्यायालयाने दिले नाही. अधिनियम, 1999 (एमआरसी कायदा), त्याचप्रमाणे स्मॉल कॉज कोर्टानेही फिर्यादी आणि रिकार्डिया यांच्यातील संगनमताच्या मुद्द्याला उत्तर दिले नाही. त्यानुसार स्मॉल कॉज कोर्टाने असे घोषित केले की, फिर्यादीला खटल्याच्या आवारात प्रतिवादीविरुद्ध बेदखलीचा आदेश देण्याचा अधिकार आहे.

17) गेनारोसा यांनी आपल्या कायदेशीर वारसदारांमार्फत 14 मार्च 2014 च्या बेदखलीच्या आदेशाला आव्हान देणारे स्मॉल कॉज कोर्टाच्या अपीलीय खंडपीठात 2015 चे अपील क्रमांक 335 दाखल केले. 2015 च्या अपील क्रमांक 335 च्या सुनावणी दरम्यान त्यांनी एकनाथ झिंगाडे राव यांनी 2005 च्या आर.ए.डी.खटला क्रमांक 379 मध्ये जेनारसा व त्यांच्या वारसदारांविरुद्ध दुकान क्रमांक 1 च्या पुढील भागाचा ताबा

परत मिळावा यासाठी दाखल केलेला आदेश रेकॉर्डवर आणण्यासाठी संहितेच्या आदेश 41, नियम 27(ब) अन्वये अतिरिक्त पुरावे सादर करण्यासाठी अर्ज दाखल केला . एकनाथ झिंगाडे राव हे गणेकर टेलरच्या माध्यमातून दावा करीत होते; ज्यांना रिकार्डिया यांनी दुकान क्रमांक एकच्या पुढील भागात सामील करून घेतले होते. 10 ऑगस्ट 2005 च्या आदेशाद्वारे लघु कारण न्यायालयाने दुकान क्रमांक एकच्या समोरील भागाचा ताबा परत मिळविण्याची विनंती फेटाळून लावत अंतरिम स्थगितीसाठी दाखल केलेली नोटीस फेटाळून लावली होती. 10 ऑगस्ट 2005 रोजीच्या अंतरिम आदेशाचा आधार घेऊन दुकान क्रमांक एकच्या समोरच्या भागाच्या बाबतीतही गेनारोसाच्या संदर्भात हक्क दाखविण्याचा प्रयत्न करण्यात आला होता. स्मॉल कॉज कोर्टाच्या डिक्रीविरोधात 2015 चे अपील क्रमांक 335 मात्र अपीलीय खंडपीठाने 30 सप्टेंबर 2022 च्या निर्णय आणि डिक्रीद्वारे फेटाळून लावले आहे.

18) स्मॉल कॉज कोर्टाच्या अपीलीय खंडपीठाने 30 सप्टेंबर 2022 रोजी 14 मार्च 2014 च्या लघुवाद न्यायालयाच्या आदेशाला दुजोरा दिल्याने व्यथित झालेल्या पुनरीक्षण अर्जदारांनी सध्याचा पुनरीक्षण अर्ज दाखल केला आहे.

सादरीकरण

19) पुनरावलोकन अर्जदारांची बाजू मांडणारे विद्वान वकील सुश्री डिमेलो सादर करतील की ट्रायल कोर्टाने वादीच्या खटल्याचा निर्णय देताना चूक केली आहे आणि अपीलीय न्यायालयाने वादीने दाखल केलेला खटला ग्राह्य धरण्यायोग्य नाही आणि

खटल्याच्या मालमत्तेच्या वर्णनात संपूर्ण भाडेकरू परिसराचा समावेश न केल्याबद्दल तो फेटाळण्यात यावा या कायदेशीर स्थितीबद्दल पूर्णपणे अनभिज्ञ राहून बेदखलीचा आदेश कायम ठेवण्यात आणखी चूक केली. दुकान क्रमांक 1, 2 आणि 3, जिऩ्याची खोली आणि सीआय शेड अशा मोठ्या जागेत रिकार्डिया आणि गेऩारोसा हे संयुक्त भाडेकरू होते. 2001 चा आर.ए.ई. खटला क्र.648/1112 फिर्यादीने रिकार्डिया आणि गेऩारोसा यांच्याविरोधात दाखल केला असला तरी त्याने दुकान क्रमांक 3, दुकान क्रमांक 1 चा पुढचा भाग, जिऩ्याची खोली आणि सीआय शेड यांचा समावेश खटल्याच्या आवारात केला नाही. जरी वगळलेली जागा भाडेकरूंच्या मालमत्तेचा भाग आहे. यापूर्वी घरमालकाने रिकार्डिया येथील दुकान क्रमांक 1, 2 व 3 चा ताबा वसूल करण्यासाठी 1994 चा आर.ए.ई.व आर.खटला क्र.834/1793 सुरु केला होता. 1994 च्या आर.ए.ई. आणि आर. खटला क्रमांक 834/1793 मधील भाडेकरूंच्या जागेचे वर्णनही चुकीचे होते. (जिऩ्याची खोली व सीआय शेड चा समावेश नसल्यामुळे) तरीही फिर्यादींचा असा विश्वास होता की रिकार्डिया दुकान क्रमांक 1, 2 आणि 3 च्या संदर्भात भाडेकरू आहे. 1994 च्या या खटल्याला रिकार्डिया यांनी जेऩारोसा हा संयुक्त भाडेकरू नसणे तसेच दुकान क्रमांक 2 ला जोडलेल्या जिऩ्याची खोली व शेड यांचा समावेश न करणे या दुहेरी कारणांवरून आक्षेप घेतला. तथापि, भाडेपट्ट्याची विभागणी दर्शविणारे कोणतेही दस्तऐवज नसल्यामुळे फिर्यादीने भाडेकरूंच्या जागेच्या केवळ काही भागासंदर्भात (दुकान क्रमांक 2 आणि दुकान क्रमांक 1 चा मागील भाग) 2001 चा

आर.ए.ई. खटला क्र.648/1112 दाखल केला. जरी रिकार्डिया आणि गेनारोसा या दोघांविरुद्ध खटला दाखल करण्यात आला आहे. भाडेकरूंच्या जागेचा पूर्णपणे समावेश केल्याशिवाय घरमालकाने घरे रिकामी करण्याचा अर्धवट आदेश मागणे अयोग्य आहे; असे त्या म्हणतील. 1 नोव्हेंबर 1999 रोजीची कथित नोटीस प्रतिवादी क्रमांक 2- गेनारोसा यांना देण्यात आली नसून, ती संपूर्ण भाडेकरूंच्या जागेचा समावेश नसल्याने आणि ती केवळ दुकान क्रमांक 2 आणि दुकान क्रमांक 1 च्या मागील भागासंदर्भात प्राप्त झाली होती. अर्धवट बेघर करण्यासाठी खटला दाखल करणे आणि संपूर्ण निवासस्थानाचा समावेश नसलेली नोटीस बजावण्याची अक्षम्यता या त्यांच्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ त्या चिमणलाल विरुद्ध. मिश्रीलाल¹², हबीबुन्निसा बेगम आणि इतर विरुद्ध जी. दोराईकन्नू चेट्टीयार (मृत कायदेशीर प्रतिनिधी द्वारा) आणि इतर 2 आणि मिस एस. सान्याल विरुद्ध जियान चांद³ खटल्यातील सर्वोच्च न्यायालयाच्या निकालांचा आधार घेतील. केशवप्रसाद सिंह बहादूर विरुद्ध पाटणा विरुद्ध मथुरा कौर आणि इतर.⁴ या उच्च न्यायालयाच्या निकालावरही त्या अवलंबून राहतील.

20) 1 नोव्हेंबर 1999 च्या कथित नोटीसमध्ये किंवा खटल्यातच दरमहा रु.1300/- दराने भाड्याची मागणी बेकायदेशीर असल्याचे सुश्री डिमेलो यांनी नमूद केले. एप्रिल 1997 पर्यंत रिकार्डिया मोठ्या जागेचे भाडे 586.27/- रुपये जमा करित होते आणि

¹ एआयआर 1985 एससी 136.

² एआयआर एससीडब्ल्यू 4236.

³ एआयआर 1968 एससी 438.

⁴ एआयआर 1922 पॅट 608 ए.

छोट्या जागेचे भाडे (दुकान क्र.2 व दुकान क्र.1 चा मागचा भाग) दरमहा रु.1300/- पर्यंत वाढल्याचे दर्शविणारे काहीही रेकॉर्डवर नाही. त्यामुळे ही नोटीस भाड्याच्या योग्य रकमेच्या संदर्भात नव्हती आणि त्यानुसार एमआरसी कायद्याच्या कलम 15(2) अन्वये बेदखलीसाठी खटला कायम ठेवण्याच्या हेतूने अवैध होती. समर्थनार्थ सुश्री डिमेलो रामचंद्र आप्पाजी हंजगे विरुद्ध महावीर गजानन मग⁵या खटल्यातील न्यायालयाच्या निर्णयाचा आधार घेतील.

21) 9 जानेवारी 1991 च्या संमती अटीनुसार, रिकार्डिया यांनी स्टुडिओ परिसराच्या संदर्भात भाडे देण्याचे हाती घेतले होते; जे खटला परिसर आहेत आणि त्यांनी 4 एप्रिल 1997 पर्यंत आर.ए.एन. अर्ज क्रमांक 47/एसआर मधील संपूर्ण मोठ्या जागेचे भाडे देणे सुरू ठेवले होते. त्यामुळे मोठ्या भाडेकरू जागेच्या संदर्भात रु.586.27/- चे एकत्रित भाडे एका भाडे पावतीद्वारे देय होते आणि त्यामुळे खटल्याच्या जागेसंदर्भात रु.1300/- भाड्याची मागणी पूर्णपणे बेकायदेशीर होती. डिमांड नोटीसच अवैध असल्याने प्रतिवादी क्रमांक 2 अशा बेकायदेशीर मागणीची पूर्तता करण्यास उत्तरदायी नाही किंवा एमआरसी कायद्याच्या कलम 15(3) अन्वये भाड्याची थकबाकी जमा करणे अपेक्षित नव्हते. 2001 च्या आर.ए.ई. खटला क्रमांक 648/1112 मधील भाड्याच्या थकबाकीचा फिर्यादीचा दावा 1994 च्या आर.ए.ई. आणि आर. खटला क्रमांक 834/1793 शी विसंगत आहे, ज्यात त्याने असा युक्तिवाद केला होता की 31 ऑगस्ट 1993 पर्यंतच्या संपूर्ण भाडेकरू जागेच्या बाबतीत दरमहा भाडे 924/- रुपये होते.

⁵ 1991 (4) बॉम सीआर 381.

22) सुश्री डिमेलो पुढे सादर करतील की प्रतिवादी क्रमांक 1 रिकार्डिया ने वादी-घरमालकाशी संगनमत केले आणि त्याच्या बाजूने लेखी निवेदन दाखल केले. दुकान क्रमांक 3, जिच्याची खोली व दुकान क्रमांक एकचा पुढचा भाग रिकार्डिया यांच्या नावे आणि दुकान क्रमांक 2 व दुकान क्रमांक एकचा मागचा भाग जेनारोसा यांच्या नावावर वेगळा करण्याबाबत रिकार्डिया यांनी लेखी निवेदनात केलेला युक्तिवाद कोठेही नोंदवलेला नाही. हा दावा घरमालकाने 23 डिसेंबर 1998 रोजी एस.सी.खटला क्र.1156/1989 (1999 चा चेंबर समन्स क्रमांक 1) मध्ये हस्तक्षेप अर्ज दाखल करून खोटा ठरविला आहे. की दुकान क्रमांक 1, 2 आणि 3 चा भाडेपट्टा रिकार्डियाने मिळवला होता आणि तिच्या विनंतीवरून आर्चिबाल्ड आणि रिकार्डिया यांच्या संयुक्त नावाने भाडे पावती देण्यात आली होती. फिर्यादींनी दुकान क्रमांक 1, 2 आणि 3 आणि सीआय शेडच्या संदर्भात रिकार्डिया आणि आर्चिबाल्ड यांच्या संयुक्त भाडेपट्ट्याची कबुली दिली आणि 1999 च्या चेंबर समन्स क्रमांक 1 च्या समर्थनार्थ दाखल केलेल्या प्रतिज्ञापत्रात रिकार्डिया यांनी केलेल्या खोट्या दाव्याप्रमाणे भाड्याची पावती खरोखरच विभागली गेली असती तर फिर्यादीने 23 डिसेंबर 1998 रोजी दाखल केलेल्या चेंबर समन्समध्ये संयुक्त भाडेपट्ट्याच्या अस्तित्वाविषयी चेतावनी दिली नसती. म्हणून सुश्री डिमेलो सादर करतील की, भाडेकरू पावतींचे विभाजन दर्शविण्यासाठी रेकॉर्डवर काहीही नाही आणि म्हणूनच जेनारोसा 2001 च्या आर.ए.ई. खटला क्रमांक 648/1112 च्या स्थापनेच्या तारखेपर्यंत मोठ्या भाडेकरू जागेच्या बाबतीत संयुक्त भाडेकरू राहिले . रिकार्डिया

अविवाहित स्त्री असल्याने तिच्या मृत्यूनंतर गेनारोसा आणि तिचे वारस संपूर्ण मोठ्या भाडेकरूंच्या जागेच्या संदर्भात विशेष भाडेकरू बनले.

23) ऑगस्ट 2006 पर्यंतचे भाडे फिर्यादीला मिळाले होते. त्यानंतर खटल्याची इमारत कोसळल्याने भाडे थांबविण्यात आले होते. या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ सुश्री डिमेलो पुढे वादीच्या साक्षीदारांच्या उलटतपासणीवर अवलंबून राहतील. त्यामुळे ऑगस्ट 2006 पर्यंत भाडे मिळाल्याबाबत फिर्यादीच्या साक्षीदाराच्या विशिष्ट कबुलीचा विचार करून खटला फेटाळणे आवश्यक होते. संपूर्ण भाडेकरू जागेच्या संदर्भात एकच अविभाज्य भाडेकरार असल्याने ऑगस्ट 2006 पर्यंतच्या भाड्याच्या पावतीच्या प्रवेशात भाडे भरले जाईल. बेकायदा उपविभाजित खटल्याच्या जागेच्या बाबतीतही भाडे आकारले जाईल; असा युक्तिवाद त्यांनी केला. सुश्री डिमेलो सादर करतील की खटला आणि अपीलिय न्यायालयाने वादीच्या खटल्याचा निकाल देताना या महत्त्वपूर्ण तथ्यात्मक स्थितीचा विचार केला नाही. शेवटी सुश्री डिमेलो सादर करतील की संपूर्ण सुपारीवाला इमारत पाडून पुनर्विकास करण्यात आला आहे आणि भाडेकरूंच्या जागेच्या उर्वरित भागा संदर्भात रिकार्डिया यांच्या संगनमतामुळे (दुकान क्रमांक 3, दुकान क्रमांक 1 चा पुढचा भाग, जिऱ्याची खोली आणि सीआय शेड), गेनारोसा आणि त्यांचे वारस नव्याने बांधलेल्या इमारतीतील पर्यायी जागेपासून वंचित आहेत; जे घरमालकाने अनधिकृतपणे बळकावले आहे. इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी भाडेकरू जागेचा ताबा देण्यासंदर्भात जेनारोसा यांनी 2007 च्या रिट पिटीशन क्रमांक 2100 मध्ये दिलेल्या आदेशांवरही त्या

अवलंबून राहतील. 2007 च्या रिट पिटीशन क्रमांक 2100 मध्ये 15 एप्रिल 2009 रोजी देण्यात आलेल्या आदेशात 2006 च्या रिट पिटीशन नंबर 1850 मध्ये दाखल केलेल्या प्रतिज्ञापत्राचा संदर्भ देण्यात आला आहे ज्यात घरमालकाने मोठ्या भाडेकरू जागेच्या संदर्भात गेनारोसाच्या भाडेकरूला केवळ मान्यता दिली नव्हती; तर दुकान क्रमांक 1, 2 आणि 3 आणि जिऱ्याच्या खोलीच्या बदल्यात पुनर्विकसित इमारतीतील तीच जागा हस्तांतरित करण्यास सहमती दर्शविली होती; गेनारोसा यांनी दाखल केलेल्या 2003 च्या आर.ए.डी. खटला क्रमांक 811 च्या अधीन राहून. वरील स्पष्ट आश्वासनांमुळे इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी मोठ्या भाडेकरूकडे जागेचा ताबा घरमालकाकडे सोपविण्यात आला. त्यामुळे खटला आणि अपीलीय न्यायालयांनी दिलेला आक्षेपार्ह आदेश फिर्यादींचा खटला फेटाळून लावत रद्द करण्यात यावा; अशी मागणी श्रीमती डिमेलो करणार आहेत.

24) प्रतिवादी क्रमांक 1-वादीचे विद्वान वकील श्री. सिंग पुनरीक्षण अर्जाला विरोध करतील की भाडे देण्यास टाळाटाळ करण्याच्या मुद्यावर ट्रायल आणि अपीलीय न्यायालयांनी नोंदवलेले समवर्ती निष्कर्ष विकृतीचा घटक नसल्यास किंवा भौतिक अनियमिततेसह अधिकारक्षेत्राचा वापर न केल्यास संहितेच्या कलम 115 अंतर्गत सुधारित अधिकारक्षेत्राचा वापर करण्यासाठी या न्यायालयाच्या हस्तक्षेपाची आवश्यकता नाही. तो सादर करेल की वादीने भाडेकरू म्हणून गेनारोसाच्या ताब्यात असलेल्या जागेच्या संदर्भात योग्य प्रकारे खटला दाखल केला. दुकान क्रमांक 3, दुकान क्रमांक 1 चा पुढचा भाग, जिऱ्याची खोली आणि सीआय शेड संदर्भात रिकार्डिया यांनी

भाडेकरू हक्क सरेंडर केल्यानुसार ; गेनारोसा यापुढे त्यासंदर्भात भाडेकरू राहिला नाही आणि रिकार्डियाने सरेंडर केलेल्या भागाचा ताबा घेण्यासाठी हुकूम मागण्याची आवश्यकता नव्हती. कायदा संयुक्त भाडेकरू पैकी एकाला भाडेकरू देण्यास परवानगी देतो आणि अक्काताई @ सुजाता विरुद्ध बाबुराव सत्तप्पा अनगोळ⁶ या प्रकरणात कर्नाटक उच्च न्यायालयाच्या निर्णयावर अवलंबून राहिल; असे ते सादर करतील. तो असा युक्तिवाद करेल की गेनारोसाने कोणत्याही वेळी फिर्यादीला भाडे भरल्याचे दर्शविण्यासाठी रेकॉर्डवर काहीही नाही. त्यामुळे 1 नोव्हेंबर 1999 रोजीची ती नोटीस पूर्णपणे वैध ठरली. संयुक्त भाडेकरूला नोटीस बजावणे देखील कांजी मंजी विरुद्ध मुंबई बंदराचे विश्वस्त⁷ प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयानुसार पुरेसे आहे. 1 नोव्हेंबर 1999 रोजीची मागणी नोटीस प्रतिवादी क्रमांक 2 ने मान्य केली आहे आणि तिची पावती ट्रायल कोर्टासमोर सिद्ध केली आहे. ही नोटीस प्राप्त झाल्यानंतर प्रतिवादी क्रमांक 2 ने ही चूक चांगली केली नाही किंवा एमआरसी कायद्याच्या कलम 15(3) अन्वये आवश्यक असलेल्या व्याजासह भाड्याची थकबाकी जमा केली नाही. जर प्रतिवादी क्रमांक 2 ला भाड्याची मागणी जास्त वाटत असेल तर तिने भाड्याची किमान मान्य रक्कम भरायला हवी होती आणि फहमीदा बेगम महमूद खान पठाण विरुद्ध अब्दुल हाफिज शेख अन्वर⁸ या न्यायालयाच्या निर्णयावर अवलंबून राहिल. नोटीसच्या वैध

⁶ 1995(2) आरसीआर 441

⁷ एआयआर 1963 एससी 468

⁸ 2013 (3) बोम.सी.आर. 877

सेवेच्या समर्थनार्थ ते मेसर्स ग्रीन व्ह्यू रेडिओ सर्व्हिस विरुद्ध लक्ष्मीबाई रामजी आणि इतर या खटल्यातील या न्यायालयाच्या निर्णयाचा आधार घेतील.⁹

25) श्री.सिंग पुढे म्हणाले की, जेनारोसा यांनी अंमलात आणलेला पॉवर ऑफ अ‍ॅटर्नी सादर करण्यात आणि सिद्ध करण्यात अपयशी ठरल्यामुळे कनिष्ठ न्यायालयाने बर्थाचे पुरावे अखेर फेटाळून लावले आहेत. पॉवर ऑफ अ‍ॅटर्नीच्या अनुपस्थितीत पुरावे फेटाळले जाणे योग्य आहे; या आपल्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ ते अब्दुल अली मोहम्मद हुसेन (मृत्यूनंतर) कायदेशीर प्रतिनिधीमार्फत विरुद्ध महादेव मारुती मंगिनमणी आणि इतर¹⁰ जणांच्या प्रकरणात कर्नाटक उच्च न्यायालयाच्या निर्णयाचा आधार घेतील. त्यानुसार श्री. सिंग पुनरीक्षण अर्ज फेटाळण्याची विनंती करतील.

कारणे आणि विश्लेषण

26) एमआरसी कायद्याच्या कलम 15 अन्वये भाडे न भरल्याच्या एकमेव कारणास्तव कनिष्ठ न्यायालयाने बेघर करण्याचा दावा फेटाळून लावला आहे. बेकायदेशीररित्या बांधकाम करणे, घरमालकाच्या संमतीशिवाय कायमस्वरूपी स्वरूपाची वास्तू उभी करणे आणि खटल्याच्या जागेचा वापर न करणे या आरोपांची उर्वरित कारणे कनिष्ठ न्यायालयाने फेटाळून लावली. प्रतिवादी क्रमांक 2 (तिच्या कायदेशीर वारसदारांमार्फत)

⁹ 1991 (1) बॉम. सीआर 505

¹⁰ 2001 एआयएचसी 3216

यांनी 14 मार्च 2014 च्या बेदखलीच्या आदेशाला आव्हान देणारे अपील क्रमांक 355/2015 दाखल केले; तर फिर्यादीने अपीलीय न्यायालयात प्रतिदावा दाखल करून सबलेटिंग, गैरवापरकर्ता आणि जोडणी आणि बदल या अतिरिक्त कारणास्तव खटल्याच्या जागेचा ताबा वसूल करण्याची मागणी केली. मात्र अपीलीय न्यायालयाने फिर्यादीने दाखल केलेला प्रतिदावा फेटाळून लावला असून भाडे न भरल्याच्या कारणास्तव बेदखलीच्या आदेशावर शिक्कामोर्तब केले आहे.

27) सर्वसाधारणपणे एमआरसी कायद्याच्या कलम 15 अन्वये भाडे न भरणे, मागणी नोटीस प्राप्त झाल्यापासून 30 दिवसांच्या आत कर्तव्यात चूक न करणे आणि शेवटी खटल्याचे समन्स बजावल्यानंतर 90 दिवसांच्या आत व्याज आणि खर्चासह भाड्याची थकबाकी जमा करणे, या निकषांवर भाडे न भरल्याचा आधार निश्चित केला जाऊ शकतो. तथापि सध्याच्या प्रकरणात प्रतिवादी क्रमांक 2 ने लेखी निवेदन दाखल केल्यापासून एक द्विस्ट जोडला आहे की, मागणी नोटीस वैध नाही किंवा खटला ग्राह्य धरला जात नाही; कारण दोघेही भाडेकरूच्या जागेचा पूर्णपणे समावेश करत नाहीत. स्थापनेपासूनच प्रतिवादी क्रमांक 2 च्या बाबतीत भाडेकरूच्या जागेत दुकान क्रमांक 1, 2 आणि 3, जिच्याची खोली आणि सीआय शेड, तर दुकान क्रमांक 2 आणि दुकान क्रमांक 1 च्या केवळ मागील भागासह भाडेकरू जागेच्या कापलेल्या भागासंदर्भात खटला दाखल केला जातो. प्रतिवादी क्रमांक 2, दुकान क्रमांक 3 नुसार दुकान क्रमांक 1 चा पुढचा भाग, जिच्याची खोली आणि सी.आय.शेड भाडेकरूच्या जागेचा भाग असूनही

त्यांना मागणी नोटीस आणि बेदखलीचा खटला या दोन्हींच्या कक्षेतून वगळण्यात आले आहे आणि म्हणूनच या एकाकी कारणास्तव खटला फेटाळणे आवश्यक होते.

28) सुश्री डिमेलो यांनी हबीबुन्निसा बेगम (उपरोल्लेखित) प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयाचा आधार घेतला आहे; ज्यात सर्वोच्च न्यायालयाने पैरा-2 मध्ये खालीलप्रमाणे निकाल दिला आहे:

2. भाडेकरूला सोडून दिलेल्या जागेतून अर्धवट बाहेर काढण्याचे आदेश देऊन एकल भाडेकरूचे विभाजन करणे उच्च न्यायालयाला खुले होते का? हा या प्रकरणात एकच प्रश्न निर्माण होतो. एस. सान्याल वि. ज्ञानचंद [एआयआर 1968 एससी 438 : (1968) 1 एससीआर 536] असे मानले गेले की, जेथे भाडेकराराचा करार हा एकच अविभाज्य करार आहे आणि त्यासंदर्भातील कोणत्याही वैधानिक तरतुदीअभावी, भाडेकरूचे विभाजन करणे न्यायालयास खुले नाही. त्यामुळे कायदा असा आहे की, जिथे भाडेकरूचा एकच अविभाज्य करार आहे, तेथे त्यासंदर्भातील वैधानिक तरतूद असल्याशिवाय न्यायालयाकडून त्याचे विभाजन करता येणार नाही. सध्याच्या प्रकरणात भाडेकराराचा करार हा दरवाजा क्रमांक 27 व 28 साठी एकच अविभाज्य करार आहे यात वाद नाही. तामिळनाडू इमारत (लीज अँड रेंट कंट्रोल) कायद्यात एकच अविभाज्य भाडेपट्ट्याचे विभाजन करून

भाडेकरूला जागेतून अंशतः बाहेर काढण्याचे आदेश देण्याचा अधिकार न्यायालयाला देणारी कोणतीही तरतूद नाही; याबद्दलही वाद नाही. या कारणांमुळे भाडेकरूचे विभाजन करणे आणि भाडेकरूला जागेतून अंशतः बाहेर काढण्याचे आदेश देणे उच्च न्यायालयाला खुले नव्हते.

(जोर जोडला)

29) हबीबुन्निसा बेगम मधील निकाल एस. सान्याल (उपरोल्लेखित) मधील सर्वोच्च न्यायालयाच्या तीन न्यायाधीशांच्या खंडपीठाच्या निर्णयावर अवलंबून आहे; ज्यात सर्वोच्च न्यायालयाने असे म्हटले आहे की भाडेकराराचा करार एकल आणि अविभाज्य असेल तर निवासी कारणांसाठी वापरल्या जाणाऱ्या भागाशी संबंधित दिलासा घरमालकाला दिला जाऊ शकत नाही. सर्वोच्च न्यायालयाने परिच्छेद 4, 5 आणि 6 मध्ये खालीलप्रमाणे निकाल दिला:

4. विद्वान न्यायाधीश मोतीलाल विरुद्ध नानक चंद [(1964) पंजाब एलआर 179] या न्यायालयाच्या निर्णयाचे पालन करतील. त्या प्रकरणात असे म्हटले गेले होते की दिल्ली आणि अजमेर भाडे नियंत्रण अधिनियम, 1952 द्वारे शासित प्रकरणांमध्ये 'जर परिसर चांगल्या प्रकारे परिभाषित भागांमध्ये असेल आणि निवासी आणि व्यावसायिक हेतूसाठी एकत्र सोडला गेला असेल तर निवासासाठी वापरल्या गेलेल्या भागासंबंधी बेदखलीचा नियम त्याच्या

निवासी भागावर नियंत्रण ठेवेल आणि त्याचप्रमाणे व्यावसायिक परिसरासंबंधी बेदखलीचे नियम व्यावसायिक भागावर नियंत्रण ठेवतील. कायद्यात नमूद केल्याप्रमाणे'. न्यायालयाच्या मते निवासी आणि अनिवासी कारणांसाठी एकच परवानगी असली, तरी जागेचा परिभाषित भाग निवासी आणि व्यावसायिक हेतूसाठी वापरला जात असेल तर 'हे मानले पाहिजे की परवानगी दिली गेली ती इमारतीच्या व्यावसायिक भागाची व्यावसायिक कारणांसाठी आणि निवासी कारणांसाठी इमारतीच्या निवासी भागाची स्वतंत्रपणे होती'. दिल्ली आणि अजमेर भाडे नियंत्रण कायद्यात किंवा घरमालक आणि भाडेकरूंच्या सामान्य कायद्यात आम्हाला त्या मताचे कोणतेही समर्थन आढळत नाही. त्या खटल्यातील विद्वान न्यायमूर्तीचे लक्ष डॉ. गोपालदास वर्मा विरुद्ध एस . के. भारद्वाज [एआयआर (1962) 2 एससीआर 678] या न्यायालयाच्या निकालाकडे वेधले गेले. परंतु न्यायालयाने 'त्या खटल्याच्या वस्तुस्थितीवरून असे दिसून येते की ते खटल्याच्या वस्तुस्थितीशी संबंधित नाहीत' या कारणास्तव त्या निकालात फरक केला. आता डॉ. गोपाल दास वर्मा प्रकरणात [एआयआर 1966 पंजाब 481] वादग्रस्त जागा मुळात निवासी कारणांसाठी सोडण्यात आली होती; परंतु नंतर घरमालकाच्या संमतीने जागेचा काही भाग अनिवासी कारणांसाठी वापरला गेला. यात न्यायालयाने असे म्हटले आहे की, 'ज्या ठिकाणी जागा

निवासी कारणांसाठी दिली जाते आणि भाडेकरूने घरमालकाच्या संमतीने व्यावसायिक, व्यावसायिक किंवा इतर कारणांसाठी त्यांचा वापर केल्याचे दर्शविले जाते; तेव्हा घरमालकाला भाडेकरूला त्याच्या वैयक्तिक वापरासाठी जागेची आवश्यकता असल्याचे सिद्ध केले ; तरीही त्याला घराबाहेर काढण्याचा अधिकार नाही. कारण हा परिसर त्यांच्या वापरकर्त्याने बंद केला आहे, केवळ निवासी कारणांसाठी परवानगी दिलेली जागा आहे'. त्यामुळे घरमालकाच्या संमतीमुळे निवासी कारणांसाठी परवानगी दिलेली जागा केवळ निवासी कारणांसाठीच राहावी, असे स्पष्ट पणे नमूद करण्यात आले होते, तर कायद्याच्या कलम 13(1)(ई) मध्ये नमूद केलेल्या आधारावर घरे रिकामि करण्याचा आदेश देण्याचा अधिकार न्यायालयाला नाही. *मोतीलाल* [(1964) पंजाब एलआर 179] प्रकरणात पंजाब उच्च न्यायालयाने तयार केलेला नियम डॉ. गोपाल दास वर्मा खटल्यातील [(1962) 2 एससीआर 678] या न्यायालयाच्या निर्णयाशी विसंगत आहे.

5. मुळात निवासी कारणांसाठी परवानगी दिलेल्या जागेच्या संदर्भात कलम 13(1)(ई) मध्ये नमूद केलेल्या आधारावर हुकूम काढता येत नसेल, परवानगी दिल्यानंतर घरमालकाच्या संमतीने त्या जागेचा वापर निवासी आणि अनिवासी अशा दोन्ही कारणांसाठी केला जात असेल, तर मूळ परवानगी अनिवासी तसेच निवासी अशा दोन्ही कारणांसाठी असेल तर न्यायालयाच्या

अधिकारक्षेत्राविरुद्धची बंदी अधिक प्रभावी ठरेल. या कायद्याच्या कलम 13(1)(ई) च्या अंमलबजावणीची अट; ही जागा निवासी कारणांसाठी देणे आहे.

6. या प्रकरणात परवानगी केवळ निवासी कारणांसाठी नाही. आमच्या निकालात न्यायालयाला अपील केलेले आदेश देण्याचा अधिकार नव्हता. येथील पंजाब उच्च न्यायालयाचे खंडपीठ कुंवर बिहारी वि. श्रीमती विंध्य देवी [(1964) पंजाब एलआर 179] यांनी 1958 च्या दिल्ली भाडे नियंत्रण कायदा, 59 च्या कलम 14(आय)(3) चा अर्थ लावताना असे म्हटले आहे की, 'जिथे राहण्यासाठी दिलेली इमारत संपूर्ण परिसर आहे; तेथे न्यायालयाला परिसराचे आणखी उपविभाजन करणे आणि त्यासंदर्भात त्याचा एक भाग खाली करण्याचे आदेश देणे खुले नाही.' आमच्या मते पंजाब उच्च न्यायालयाचा निर्णय या मूलभूत आधारावर योग्य होता; की कायद्यात समाविष्ट केलेल्या विशिष्ट तरतुदीअभावी न्यायालयाला कराराच्या विषयाच्या एका भागाला घटना आणि जबाबदाऱ्या देण्याच्या कराराची एकता तोडण्याचा अधिकार नाही; जो इतरांना लागू होत नाही.

30) सुश्री.डिमेलो यांनी आपल्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ चिमणलाल (उपरोल्लेखित) प्रकरणातील सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्णयाचा आधार घेतला आहे, ज्यामध्ये परिच्छेद-8, 9 आणि 10 मध्ये खालीलप्रमाणे निर्णय घेण्यात आला आहे:

8. याचिकाकर्त्याने विनंती केली आहे की, खटल्याच्या देखभालीची एक आवश्यक अट भाडेकरूने भाड्याच्या थकबाकीची मागणी करणारी वैध नोटीस देऊन पालन न करणे आणि वैध ठरणारी नोटीस; इतर गोष्टींसह भाडेकरूला भाड्याने दिलेल्या घराशी संबंधित असणे आवश्यक आहे, इतर कोणत्याही निवासस्थानाशी संबंधित नाही. सध्याच्या प्रकरणात 21 ऑक्टोबर 1969 रोजीची नोटीस अपीलकर्त्याला देण्यात आलेल्या संपूर्ण निवासस्थानाशी संबंधित नसून त्यातील काही भागाशी संबंधित होती; याकडे लक्ष वेधण्यात आले आहे. या वादात तथ्य आहे. 21 ऑक्टोबर 1969 रोजीची नोटीस ही घराच्या संदर्भात भाड्याची थकबाकी मागणारी नोटीस आहे; ज्यात प्रतिवादीच्या म्हणण्यानुसार दुकानाचा काही भाग आणि व्हरांड्याचा समावेश होता. दुसरीकडे अपीलकर्त्याने विनंती केली की त्याला संपूर्ण दुकान, व्हरांडा आणि एक कोठा देखील देण्यात आला आहे. कनिष्ठ न्यायालयांनी पुराव्यांच्या आधारे अपीलकर्ता बरोबर असल्याचे म्हटले. त्यामुळे नोटीसमध्ये नमूद केलेली निवासस्थाने आणि प्रत्यक्षात अपीलकर्त्याला दिलेली निवासस्थाने यात बराच फरक असल्याचे स्पष्ट झाले आहे. हे लक्षात घेतले पाहिजे की नोटीस निवासस्थानाशी संबंधित आहे; जी भाडेकरू बनविणाऱ्या निवासस्थानाशी प्रभावीपणे ओळखली जाऊ शकत नाही. हे केवळ निवासस्थानाचे चुकीचे वर्णन करण्याचे प्रकरण नाही. जिथे

दोन्ही पक्षांना हे चांगले माहित होते की नोटीसमध्ये भाडेकरूला देण्यात आलेल्या निवासस्थानाचा उल्लेख आहे. तसेच घरमालकाने आरोप केलेले निवासस्थान आणि प्रत्यक्षात भाडेकरूला दिलेली घरे यातील तफावत किरकोळ किंवा नगण्य आहे; असे प्रकरण नाही. एकाने दुसऱ्याला दिलेल्या निवासस्थानाच्या भौतिक मर्यादेबाबत पक्षकारांमध्ये गंभीर वाद असल्याचे या कारवाईतून दिसून येते. दोन्ही आवृत्त्यांमध्ये एकरूपता शक्य नव्हती. किमान दुसऱ्या अपिलाच्या टप्प्यावर प्रतिवादीला उच्च न्यायालयात आपल्या प्रतिज्ञापत्रात दुरुस्ती करण्याची सक्ती केली जात नाही. प्रतिवादीचे अभ्यासू वकील सांगतात की घराचे भाडे दरमहा 150 रुपये होते; यात वाद नाही आणि भाड्याच्या थकबाकीची रक्कम पक्षकारांमध्ये स्वीकारली गेली तर तेवढेच महत्वाचे आहे. आमच्या मते ते पुरेसे नाही. कलम 12(1)(अ) मध्ये नमूद केलेली नोटीस ही भाडेकरूला प्रत्यक्षात देण्यात आलेल्या निवासस्थाना संदर्भातील भाड्याच्या थकबाकीची मागणी करणारी नोटीस असावी. ही नोटीस (अ) भाडेकरूला दिलेल्या निवासस्थानाच्या संदर्भातील भाड्याची थकबाकी मागणारी आणि (ब) भाडेकरूकडून कायदेशीररित्या वसूल केलेली असावी. भाडेकरूला दिलेल्या निवासस्थानाशी संबंधित असल्याशिवाय भाड्याची थकबाकी थकीत असल्याची कबुली देता येत नाही. भाडेकरूला ज्या घरातून बाहेर काढायचे आहे; त्या भाडेकरूला दिलेल्या घराशी संबंधित

भाड्याच्या थकबाकीची मागणी करणारी वैध नोटीस हा खटल्याच्या देखभालीवर नियंत्रण ठेवणाऱ्या अटींचा एक महत्त्वाचा घटक आहे. कारण जोपर्यंत वैध मागणी केली जात नाही ; तोपर्यंत त्याचे पालन न केल्याची तक्रार केली जाऊ शकत नाही आणि परिणामी त्या आधारावर भाडेकरूला घराबाहेर काढण्याचा कोणताही खटला त्या आधारावर पडणार नाही.

9. प्रतिवादीच्या अभ्यासू वकिलांनी असा युक्तिवाद केला आहे की अपीलकर्त्याने दावा केलेल्या निवासस्थानाशी संबंधित राहण्यासाठी खटल्यातील प्रतिज्ञापत्रात सुधारणा करण्यात आली होती आणि ही दुरुस्ती खटल्याच्या संस्थेशी संबंधित आहे. सादरीकरणाचा प्रतिवादीला काहीही उपयोग होऊ शकत नाही. आम्ही येथे खटल्याच्या विषय-विषयाशी संबंधित नाही तर नोटीसच्या वैधतेशी संबंधित आहोत; जी खटल्याच्या ग्राह्यतेची पूर्वअट आहे. मागणीची नोटीस हा खटल्याच्या संस्थेपासून स्वतंत्र कायदा आहे. नोटीस आणि तक्रार या दोन वेगळ्या बाबी आहेत. स्वभावाने भिन्न, वेगवेगळ्या हेतूसाठी डिझाइन केलेले आणि दोन वेगवेगळ्या वेळी स्थित आहेत. ते दोन वेगवेगळ्या विमानांमध्ये कार्य करतात आणि केवळ एवढ्यापुरतेच संबंधित आहेत की; एक दुसऱ्याची देखभाल करण्याची अट आहे.

10. त्यानुसार प्रतिवादीने अर्जदाराला दिलेली 21 ऑक्टोबर 1969 रोजीची मागणीची नोटीस अवैध होती आणि त्यामुळे हा खटला ग्राह्य धरला जात नाही, असे आमचे मत आहे. अशा परिस्थितीत अपीलकर्त्याच्या वतीने आमच्यासमोर उपस्थित केलेले इतर मुद्दे प्रविष्ट करणे आम्हाला अनावश्यक वाटते.

(जोर जोडला)

31) अशा प्रकारे भाडेकरूच्या जागेचा मोठा भाग व्यापून भाडेकरूचा एकमेव अविभाज्य करार अस्तित्वात असलेल्या भाडेकरूच्या जागेच्या काही भागाच्या संदर्भात घरमालकाला भाडेकरूला बेदखल करण्याची मागणी करणे अयोग्य आहे; असा कायदा व्यवस्थित ठरलेला दिसतो. त्यामुळे विशेषतः भाडे न भरल्याच्या कारणास्तव अंशतः बाहेर काढणे कायद्याने अमान्य आहे. भाडेकरूच्या जागेचा उर्वरित भाग नोटीसच्या कक्षेतून आणि खटल्यातून वगळून भाडेकरूच्या जागेच्या काही भागाचे भाडे न भरल्याचा आरोप करणारी मागणी नोटीस घरमालक देऊ शकत नाही आणि नंतर असा दावा करू शकत नाही की भाडेकरूने चांगले डिफॉल्ट न केल्यास त्याला जागा अर्धवट रिकामी करण्याच्या आदेशाचा अधिकार मिळेल. विशेषतः संपूर्ण भाडेकरूच्या जागेचा समावेश नसलेल्या मागणीच्या नोटिशीच्या आधारे न्यायालयाने अंशतः घराबाहेर पडण्याचा आदेश देणे अयोग्यतेविषयी कायद्याच्या या अत्यंत सुस्पष्ट स्थितीच्या

प्रकाशात, सध्याच्या प्रकरणात प्रतिवादी क्रमांक 2, स्वतः किंवा प्रतिवादी क्रमांक 1 सह दुकान क्रमांक 1, 2 व 3, असलेल्या जागेच्या मोठ्या भागाच्या संदर्भात भाडेकरू राहिले आहेत की नाही हे तपासणे आवश्यक आहे. डिमांड नोटीस बजावण्याच्या तारखेस तसेच खटला दाखल करण्याच्या तारखेस जिन्याची खोली व सी.आय. शेड जर प्रतिवादी क्रमांक 2-पुनरीक्षण अर्जदार या न्यायालयासमोर हे दर्शविण्यात यशस्वी झाला की मागणी नोटीस जारी करण्याच्या तारखेपर्यंत आणि खटला दाखल करण्याच्या तारखेपर्यंत, दुकान क्रमांक 1, 2 आणि 3 असलेल्या जागेच्या संदर्भात एकच अविभाज्य भाडेकरू होता. दुकान क्रमांक 2 आणि दुकान क्रमांक 1 च्या मागील भागाच्या जागेच्या संदर्भात भाडे न भरल्याच्या कारणास्तव अंशतः रिकामी करण्याची मागणी करणारा वादीचा खटला बेदखलीचे आदेश रद्द करून बडतर्फ करावे लागेल. दुसरीकडे प्रतिवादी क्रमांक 2-पुनरीक्षण अर्जदार मागणी नोटीसच्या सेवेच्या तारखेस आणि खटला दाखल करण्याच्या तारखेस भाडेकरूच्या अशा एकमेव अविभाज्य कराराचे अस्तित्व सिद्ध करण्यात अपयशी ठरल्यास संबंधित बेदखलीचा आदेश कायम ठेवावा लागेल. सध्याच्या पुनरीक्षण अर्जात चौकशीची ही व्यापक रूपरेषा असेल.

32) बहामन जहांगीर इराणी आणि रुस्तम गुस्ताफ इराणी यांच्यात 20 जून 1952 रोजी झालेल्या करारावर सुश्री डिमेलो यांनी भर दिला असून त्याद्वारे 'कॅफे याझदान' नावाच्या रेस्टॉरंटचा संपूर्ण व्यवसाय आणि खटल्याच्या आवारातील भाडेपट्टीचे हक्क श्रीमती मारिया पॉलिन ॲन्स यांच्याकडे सोपविण्यात आले होते. उलटतपासणी दरम्यान

फिर्यादीच्या साक्षीदाराला या कराराविषयी काही सूचना देण्यात आल्याचे दिसत असले तरी सदर करार या कनिष्ठ न्यायालयासमोर सादर करण्यात आलेला नाही असे दिसते. असे दिसते की, 30 जून 2022 रोजी संहितेच्या आदेश 41 नियम 27(बी) अंतर्गत अतिरिक्त पुराव्यासाठी अर्ज दाखल करून संबंधित करार या अपीलीय न्यायालयासमोर सादर करण्याची मागणी करण्यात आली होती. या अर्जाचा निकाल नेमका कळलेला नाही. तथापि जरी पुनरावलोकन अर्जदारास या करारावर अवलंबून राहण्याची परवानगी दिली गेली तरीही, हे सूचित करेल की कॅफे यझदान इमारतीच्या दुकान क्रमांक 1, 2 आणि 3 मध्ये चालविले जात होते आणि सद्विच्छासह संबंधित रेस्टॉरंटचा व्यवसाय प्रतिवादी क्रमांक 1 ची आई आणि प्रतिवादी क्रमांक 2 च्या सासूने खरेदी केला होता. भाडेपट्ट्याचे हक्कही श्रीमती मारिया पॉलिन अँनेस यांच्या नावे हस्तांतरित झाले की नाही? हे सध्या तरी सांगणे कठीण आहे; कारण त्यांच्या नावे भाड्याची पावती सादर करण्यात दोन्ही पक्षांना अपयश आले आहे. प्रतिवादी क्रमांक 2 दिनांक 1 फेब्रुवारी 1956 व 1 फेब्रुवारी 1958 रोजीच्या भाड्याच्या पावत्या महंमद वाहिद खान हाजी जाहिद खान यांच्या नावाने देण्यात आल्या आहेत; श्रीमती मारिया पॉल अँन्स यांच्या नावाने नाही. तथापि असे दिसते की 1 जून 1959 नंतरच्या भाड्याच्या पावत्या मिस रिकार्डिया अँनेस आणि श्री आर्चिबाल्ड अँन्स यांच्या संयुक्त नावावर आहेत . तसे असलं तरी चालेल. रिकारिडा आणि आर्चिबाल्ड यांच्या बाजूने भाडेपट्ट्याचे हक्क कशा प्रकारे निर्माण झाले? याचा खोलात जाण्याची गरज नाही; कारण या दोघांच्या संयुक्त भाडेकरू असण्याच्या

स्थितीबद्दल फारसा वाद नाही. रिकार्डिया आणि आर्चिबाल्ड यांच्या नावाने देण्यात आलेल्या भाड्याच्या पावत्यांमध्ये काही पावत्यांमध्ये अगदी जिन्याची खोली देखील दर्शविली जाते आणि काही पावत्यांमध्ये फक्त दुकान क्रमांक 1, 2 आणि 3 नमूद केले आहे. सी.आय. शेडबाबत बोलायचे झाले तर रिकार्डिया आणि आर्चिबाल्ड यांच्या संयुक्त नावाने देण्यात आलेल्या कोणत्याही भाड्याच्या पावत्यांमध्ये याचा उल्लेख नाही. रिकार्डिया व आर्चिबाल्ड यांच्या संयुक्त भाडेपट्ट्याच्या अस्तित्वाविषयीच्या शंकांचे निरसन करण्यासाठी रिकार्डिया यांनी दुकान क्रमांक 1, 2 व 3 सह जिन्याची खोली व सीआय शेडसह मोठ्या भाडेकरूजागेसंदर्भात दाखल केलेला 1987 चा आर.ए.एन.अर्ज क्रमांक 47/एसआर चा संदर्भ देणे समर्पक ठरेल. फिर्यादी-घरमालकाने 1987 च्या आर.ए.एन.अर्ज क्रमांक 47/एसआर वर उत्तर दाखल करून जिन्याची खोली आणि सीआय शेडच्या संदर्भात रिकार्डिया भाडेकरू असल्याचे नाकारले; परंतु दुकान क्रमांक 1, 2 आणि 3 च्या संदर्भात त्रुटी मान्य केल्या. एस. सी. खटला क्रमांक 1156/1989 मध्ये ज्यामध्ये रिकार्डिया आणि जेनारोसा यांच्यात स्टुडिओ व्यवसायाविषयी स्पर्धा होती; फिर्यादीने चेंबर समन्स क्रमांक 1/1999 दाखल केले ज्यात खालीलप्रमाणे म्हटले आहे :

‘मी म्हणतो की, सूट परिसर आणि शेजारील दुकान म्हणजे दुकान क्रमांक 1 आणि 3 ची भाडेपट्टी फिर्यादीने मिळवली होती आणि तिच्या विनंतीवरून भाड्याची पावती संयुक्त नावाने देण्यात आली होती.’

33) त्यामुळे जिन्याची खोली व सी.आय.शेड हा संयुक्त भाडेपट्ट्याचा भाग होता की नाही? हा वाद बाजूला ठेवून रिकार्डिया व आर्चिबाल्ड हे दुकान क्रमांक 1, 2 व 3 च्या बाबतीत तरी संयुक्त भाडेकरू होते या भूमिकेबाबत वाद नसल्याचे दिसून येते.

34) गेनारोसा (प्रतिवादी क्रमांक 2) यांच्या म्हणण्यानुसार बेदखलीचा खटला दाखल होईपर्यंत संयुक्त भाडेकरूची स्थिती कायम होती. त्यामुळे मोठ्या भाडेकरूच्या जागेच्या संदर्भात अविभाज्य संयुक्त भाडेकरू अस्तित्वात असल्याने घरमालकाला दुकान क्रमांक 2 आणि दुकान क्रमांक 1 च्या मागील भागाच्या बाबतीत अंशतः बेघर करण्यासाठी दावा दाखल करणे अयोग्य आहे, असा युक्तिवाद गेनारोसा यांनी केला.

35) 2001 च्या आर.ए.ई. खटला क्रमांक 648/1112 मध्ये दाखल केलेल्या प्रतिज्ञापत्रातील संपूर्ण वस्तुस्थिती उघड करण्यात फिर्यादी यांनी किंचित हलगर्जीपणा केला आहे आणि दुकान क्रमांक 2 आणि दुकान क्रमांक 1 च्या मागील भागाचा समावेश असलेल्या खटल्याच्या आवारात प्रतिवादी क्रमांक 1 आणि 2 भाडेकरू होते; या निष्कर्षापर्यंत थेट उडी घेतली आहे. रिकार्डिया आणि जेनारोसा यांच्यातील संयुक्त भाडेपट्ट्याचे विभाजन झाले किंवा रिकार्डिया केवळ खटल्याच्या जागेच्या संदर्भात भाडेकरू राहिला; असा कोणताही पुरावा त्यांनी दिला नाही किंवा सादर केला नाही. याउलट रिकार्डिया आणि गेनारोसा हे दोघेही खटल्याच्या आवारात भाडेकरू असल्याचा युक्तिवाद फिर्यादीने केला आहे.

36) जरी वादी संपूर्ण वस्तुस्थिती रेकॉर्डवर न आणण्यात थोडा हलगर्जीपणा करत असला तरी, प्रतिवादी क्रमांक 1 आणि 2 ने युक्तिवाद दाखल केले आहेत आणि प्रतिवादी क्रमांक 2 ने त्यांच्यात व्यावसायिक वादांशी संबंधित विविध खटल्यांबद्दल पुरावे सादर केले आहेत; ज्यात खटल्याच्या परिसराचा काही भाग देखील समाविष्ट आहे. या खटल्याचा त्वरित संदर्भ देणे आवश्यक ठरेल.

37) रिकार्डिया यांनी दिलेल्या माहितीनुसार, त्यांनी गणेकर टेलर नावाच्या व्यक्तीला दुकान क्रमांक एकचा पुढचा भाग ताब्यात घेण्यास परवानगी दिली आणि दुकान क्रमांक 1 (मागील बाजू), 2 आणि 3, शेड आणि जिन्याची खोली असलेल्या उर्वरित जागेचा विशेष ताबा कायम ठेवला. तिने पुढे विनंती केली की तिने दुकान क्रमांक 3 मध्ये आपला ट्रॅव्हल एजन्सीचा व्यवसाय सुरू केला आणि दुकान क्रमांक 3 (तिचा भाऊ आर्चिबाल्डला वगळून) च्या विशेष ताब्यात राहण्याचे सुचवले. रिकार्डिया च्या म्हणण्यानुसार, तिने शॉप नंबर 2 मध्ये स्टुडिओ सुरू केला आणि शॉप नंबर 1 चा मागील भाग (जो आता 2001 च्या आर.ए.ई. सूट नंबर 648/1112 मधील सूट परिसराचा भाग आहे) आणि तिचा भाऊ आर्चिबाल्ड तिला तिच्या स्टुडिओ व्यवसायात मदत करायचा; ज्याच्या नावावर स्टुडिओ परवाना घेण्यात आला होता. आर्चिबाल्डच्या मृत्यूनंतर त्याच्या दुसऱ्या पत्नीने (गेनारोसा) रिकार्डियाला स्टुडिओ व्यवसाय करण्याची परवानगी दिली आणि स्वतःच्या आणि तिच्या अल्पवयीन मुलांच्या देखभालीसाठी विविध रक्कम काढली. रिकार्डिया यांच्या म्हणण्यानुसार, मे 1985 मध्ये गेनारोसा यांनी सूट आवारात

सुरू असलेल्या स्टुडिओच्या चाव्या परत केल्या आणि जून 1985 मध्ये स्टुडिओ भरत नावाच्या व्यक्तीकडे सुपूर्द करण्यात आला.

मात्र, भरत यांनी एप्रिल 1986 मध्ये स्टुडिओच्या चाव्या परत केल्या आणि 1988 पर्यंत स्टुडिओ बंद च राहिला.

38) रिकार्डिया यांच्या म्हणण्यानुसार जेनारोसा स्टुडिओ व्यवसाय पाहत असताना त्यांनी स्टुडिओ व्यवसाय करण्यासाठी त्यांचे व्यवस्थापक श्री. अशोक आनंद यांची नेमणूक केली होती आणि असे दिसते की, श्री.अशोक आनंद यांनी कायद्याची योग्य प्रक्रिया न पाळता जेनारोसाला स्टुडिओचा ताबा घेण्यापासून रोखण्यासाठी स्मॉल कॉज कोर्टात एससी खटला क्रमांक 6411/1981 ची स्थापना केली. त्या खटल्यात जेनारोसा यांनी दुकान क्रमांक 2 आणि दुकान क्रमांक 1 चा मागील भाग (2001 च्या आर.ए.ई. खटला क्रमांक 648/1112 मधील खटला परिसर) ताब्यात घेण्यासाठी प्रतिदावा दाखल केला. अशोक आनंद यांनी 1981 मध्ये दाखल केलेल्या एस.सी.खटला क्र.6411 मध्ये जेनारोसा यांच्या सांगण्यावरून कोर्ट रिसीव्हरची नेमणूक करण्यात आली होती, ज्यांनी खटल्याचा परिसर ताब्यात घेतला आणि जेनारोसा यांना आपला एजंट म्हणून नियुक्त केले. वरील घडामोडींची माहिती मिळाल्यानंतर रिकार्डिया यांनी स्टुडिओ व्यवसायाची मालकी जाहीर करण्यासाठी एस.सी.खटला क्रमांक 1156/1989 दाखल केला आणि खटल्याच्या जागेचा ताबा (दुकान क्र.2 व दुकान क्र.1 चा मागचा भाग) मिळावा

यासाठी विनंती केली. एस.सी. खटला क्रमांक 1156/1989 मध्ये रिकार्डिया आणि गेनारोसा यांनी 9 जानेवारी 1991 रोजी संमती अटी दाखल केल्या; ज्यांतर्गत त्यांनी सहमती दर्शविली की एससी खटला क्रमांक 6411/1981 मध्ये नियुक्त केलेला कोर्ट रिसीव्हर एससी खटला क्रमांक 1156/1989 मध्येही कोर्ट रिसीव्हर म्हणून कायम राहील. कोर्ट रिसीव्हरने खटल्याच्या जागेचा ताबा घेतल्याची नोंद या दोघांनी ही केली. दोघांनीही सहमती दर्शविली की कोर्ट रिसीव्हर सर्वात जास्त प्रमाणात सुरक्षा ठेव आणि नुकसान भरपाई देणाऱ्या तृतीय पक्षाचा समावेश करेल; जे गेनारोसाला 70% आणि रिकार्डियाला 30% च्या प्रमाणात सामायिक केले जाईल. रिकार्डिया यांनी खटल्याच्या जागेसंदर्भात भाडे देणे सुरू ठेवण्यास सहमती दर्शविली . एस.सी. खटला क्र.1156/1989 प्रलंबित राहिला.

39) पुढे श्री.अशोक आनंद यांनी दाखल केलेला 1981 चा एस.सी.खटला क्र.6411 1 एप्रिल 1999 च्या डिक्रीद्वारे डिफॉल्ट म्हणून फेटाळला गेला . मात्र शहर दिवाणी न्यायालयाने गेनारोसा यांच्या बाजूने प्रतिदावा मंजूर करून खटल्याच्या जागेचा (दुकान क्रमांक 2 व दुकान क्रमांक एकचा मागचा भाग) ताबा आणि त्यामध्ये असलेल्या सर्व स्टुडिओ साहित्याचा ताबा देण्याचे आदेश दिले. अशा प्रकारे गेनारोसाने 1 एप्रिल 1999 रोजी 1981 च्या एससी खटला क्रमांक 6411 मध्ये खटल्याची जागा ताब्यात घेण्यासाठी अंतिम आदेश मिळवला.

40) एस.सी.खटला क्र.6411/1981 मध्ये जेनारोसाच्या बाजूने प्रतिदावा केल्यानंतर रिकार्डिया ने शेवटी (वृद्धापकाळामुळे आणि आजारपणामुळे) मान्य केले की जेनारोसाकडे खटला परिसर (दुकान क्रमांक 2 आणि दुकान क्रमांक 1 चा मागील भाग) कायम राहिल; तसेच त्यामध्ये भाडेकरू हक्क कायम राहतील तर उर्वरित भाडेकरू जागा दुकान क्र.3 आहे. दुकान क्रमांक 1 चा पुढचा भाग आणि जिन्याची खोली रिकार्डियाच्या ताब्यात आणि भाडेपट्टीचे हक्क राहतील. रिकार्डियाच्या लेखी निवेदनाच्या परिच्छेद-6 मध्ये ही विनंती करण्यात आली आहे. रिकार्डिया ने साक्षीपेटीत पाऊल ठेवले नसले आणि तिच्या लेखी जबाबाच्या समर्थनार्थ पुरावे दिले असले तरी, रिकार्डिया आणि जेनारोसा यांच्यात कराराचे विभाजन झाले; असा निष्कर्ष काढण्यासाठी रेकॉर्डवर काही सामग्री आहे. फिर्यादीचा असा युक्तिवाद आहे की, घरे विभक्त झाल्यानंतर रिकार्डिया यांनी दुकान क्रमांक 3, दुकान क्रमांक 1 चा पुढचा भाग आणि जिन्याची खोली अशी उर्वरित भाडेकरूची जागा घरमालकाला दिली आणि घरमालकाने त्या भागात तृतीय पक्षांना सामावून घेतले. प्रतिवादी क्रमांक 2 ने खालील कबुली देऊन ही स्थिती मान्य केल्याचे दिसते.

मला माहिती नाही की, प्रतिवादी क्रमांक 1 ने 1994 मध्ये दुकान क्रमांक 1 आणि दुकान क्रमांक 3 चा पुढचा भाग फिर्यादी घरमालकाकडे सोपवला आहे. त्यानंतर फिर्यादीने दुकान क्रमांक 3 व दुकान क्रमांक 1 चा पुढचा भाग

श्रीमती एस. जे. परेरा व रोज परेरा यांना दुकान क्रमांक 3 व दुकान क्रमांक
एकचा पुढचा भाग श्री ली व कार्ल फर्नांडीस यांना दिला.

41) अशा प्रकारे प्रतिवादी क्रमांक 2 ने कबूल केले की दुकान क्रमांक 3 नंतर
घरमालकाने श्रीमती एस. जे. परेरा आणि रोज परेरा यांना सोडले आणि दुकान क्रमांक 1
चा पुढचा भाग श्री. ली आणि श्री. कार्ल फर्नांडीस यांना सोडला. जर भाडेपट्ट्याचे
विभाजन झाले नाही आणि भाडेकरू अविभाजित राहिला; तर प्रतिवादी क्रमांक 2 ने
दुकान क्रमांक 3 आणि दुकान क्रमांक 1 चा पुढचा भाग तृतीय पक्षांना का सोडला? याचे
कोणत्याही प्रकारे स्पष्टीकरण दिलेले नाही.

42) भाडेविभागणी दर्शविणारा आणखी एक घटक म्हणजे 2 मे 1997 रोजी
रिकार्डियाने स्टँडर्ड रेंट फिक्सेशन अर्ज मागे घेतला; ज्याची तारीख भाडेविभागणीच्या
दाव्याशी जुळते. असे दिसते की रिकार्डियाच्या वकिलांनी आरएएन अर्जावर समर्थन
करून स्मॉल कॉज कोर्टात अर्ज केला की, हे प्रकरण पक्षकारांमध्ये मितले आहे आणि
त्याला रिकार्डियाकडून अर्ज मागे घेण्याच्या सूचना आहेत. त्यानुसार स्मॉल कॉज कोर्टाने
2 मे 1997 रोजी आदेश देऊन 1987 चा आर.ए.एन.अर्ज क्र.47/एसआर मागे घेण्यास
परवानगी दिली. भाडेपट्टी यापुढे एकेरी किंवा अविभाज्य राहिली नसल्याने आणि
गेनारोसाच्या भाडेपट्ट्यातील जागेच्या संदर्भात भाडे देण्याची तिची इच्छा नसल्यामुळे
रिकार्डियाने ही मागार घेतल्याचे दिसते.

43) त्यामुळे भाडेपट्ट्याचे विभाजन झाले; असा निष्कर्ष काढण्यासाठी काही पुरावे आहेत; ज्याअंतर्गत गेनारोसाने केवळ दुकान क्रमांक 2 आणि दुकान क्रमांक 1 च्या मागील भागाच्या संदर्भात भाडेकरूहक्क कायम ठेवले. 1989 च्या एस. सी. खटला क्रमांक 1156 मध्ये फिर्यादीने 1999 चे चेंबर समन्स क्रमांक 1 दाखल केले याचा अर्थ असा नाही की; त्याने कबूल केले की त्या तारखेपर्यंत भाडेपट्टी एकवचनी राहिली. रिकार्डिया आणि गेनारोसा यांच्यात ही जागा थर्ड पार्टीला भाड्याने देण्याबाबत आणि त्यातून होणाऱ्या नफेखोरीवर त्यांना आक्षेप घ्यायचा होता.

44) यामुळेच वादी-घरमालकाने रिकार्डिया विरुद्ध दुकान क्रमांक 1, 2 व 3 संदर्भात दाखल केलेला पूर्वीचा खटला (1994 चा आर.ए.ई. खटला क्र.834/1793) प्रलंबित असतानाही केवळ दुकान क्रमांक 2 व दुकान क्रमांक 1 च्या मागील भागासंदर्भात 2001 चा आर.ए.ई.खटला क्र.648/1112 असा नवा खटला दाखल करण्याचा विचार केला. दुकान क्रमांक 3 व दुकान क्रमांक 1 चा पुढचा भाग तृतीय पंक्षांना दिल्यानंतर फिर्यादीला भाडेकरूकडून केवळ दुकान क्रमांक 2 व दुकान क्रमांक एकच्या मागील भागाचा ताबा वसूल करायचा होता. पक्षकारांच्या गैरवर्तनाबद्दल कोणताही आक्षेप टाळण्याच्या उद्देशाने फिर्यादी ने 2001 च्या आर.ए.ई. खटला क्रमांक 648/1112 मध्ये रिकार्डिया देखील सामील केले. त्यामुळे 2001 च्या आर.ए.ई. खटला क्रमांक 648/1112 मध्ये रिकार्डिया यांचा नुसता समावेश केल्यास या खटल्याच्या स्थापनेच्या तारखेपर्यंत एकमेव अविभाज्य भाडेपट्टी कायम राहिल; असा आवश्यक अंदाज बांधता येणार नाही.

45) माझ्या मते 2001 चा आर.ए.ई. खटला क्रमांक 648/1112 दाखल करण्याच्या तारखेपर्यंत दुकान क्रमांक 1, 2 व 3, जिऱ्याची खोली आणि सी.आय.शेड या मोठ्या जागेच्या संदर्भात भाडेकराराच्या एकमेव अविभाज्य कराराच्या निर्वाहाचा प्रतिवादी क्रमांक 2 गेऱारोसा यांचा बचाव चुकीचा आहे आणि त्यानुसार तो फेटाळला जातो. हे खरे आहे की फिर्यादीने भाडेपट्ट्याच्या विभाजनाबद्दल युक्तिवाद आणि पुरावे देताना थोडे स्पष्ट असायला हवे होते. तथापि ही उणीव रेकॉर्डवरील पक्षकारांच्या पुराव्यांद्वारे भरून काढली जाते आणि रिकार्डियाने घरमालकाच्या बाजूने घरांचे विभाजन आणि उर्वरित भाग सरेंडर केल्याचा अंदाज लावण्यासाठी काही सामग्री आहे. असे आत्मसमर्पण रिकार्डियाने एकतर्फी केले नसते; हा मिसेस डिमेलो यांचा युक्तिवाद संयुक्त भाडेकरूपैकी एकाला भाडेपट्टा सरेंडर करण्याचा मार्ग मोकळा आहे ; या कायद्याच्या स्थिर स्थितीच्या प्रकाशात काहीही फरक पडत नाही. कर्नाटक उच्च न्यायालयाच्या एकल न्यायाधीश अक्काताई @ सुजाता (उपरोल्लेखित) यांनी यासंदर्भात दिलेल्या निर्णयावर सिंग यांनी दिलेला विश्वास योग्य वाटतो. निर्णयाच्या परिच्छेद-19 मध्ये खालीलप्रमाणे म्हटले आहे :

19. मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या कलम 111 (एफ) मध्ये अशी तरतूद आहे की; स्थावर मालमत्तेचा भाडेपट्टा अंतर्निहित आत्मसमर्पणाद्वारे निश्चित केला जातो. भाडेकरूने ताबा सोडणे आणि पट्टेदाराने ताबा घेणे यासारख्या तथ्यांवरून शरणागती दर्शविली जाऊ शकते. अंतर्निहित शरणागतीचा आधार

प्रतिबंधक कबुलीच्या सिद्धांतावर आहे. जर भाडेकरूने भाडेत्त्वावरील जागेचा ताबा सोडला आणि भाडेकरूच्या अशा वर्तनाच्या आधारे काम करणारा घरमालक एकतर ताबा घेतो किंवा ती जागा सोडून देणारा भाडेकरू संयुक्त भाडेकरूपैकी एक असेल तर, अशा भाडेकरूच्या किंवा संयुक्त भाडेकरूच्या अधिकाराचे अप्रत्यक्ष पणे समर्पण केले जाईल. जागा रिकामी करून संयुक्त भाडेकरूपैकी एकाने आत्मसमर्पण केले जाऊ शकते, याला अलाहाबाद उच्च न्यायालयाने श्रीमती मधुबाला विरुद्ध श्रीमती बुधिया [एआयआर 1980 सर्व 266.] प्रकरणात मान्यता दिली आहे. त्या प्रकरणात ही जागा कुंदन नावाच्या व्यक्तीला देण्यात आली होती आणि त्याच्या मृत्यूनंतर घरमालकाने मृत कुंदनच्या विधवा आणि मुलाविरुद्ध भाड्याची थकबाकी वसूल करण्यासाठी दावा दाखल केला होता. कुंदन यांना इतर मुलगे आणि मुली आहेत आणि म्हणूनच आवश्यक पक्षकार न जोडण्यासाठी हा खटला वाईट आहे; असा युक्तिवाद प्रतिवादींनी केला. कनिष्ठ अपिलीय न्यायालयाने असे म्हटले होते की, भाडेपट्ट्याचा अधिकार प्रतिवादींपैकी एकाच्या इतर बंधू-भगिनींना वारसा मिळाला असल्याने केवळ प्रतिवादींविरुद्ध हकालपट्टीचा खटला ग्राह्य धरला जाऊ शकत नाही. त्या न्यायालयाच्या आधीच्या निर्णयाचा आधार घेत ज्यात असे म्हटले गेले होते की, दोन्ही पक्षांच्या स्पष्ट वर्तनापासून भाडेकरूचे अंतर्निहित आत्मसमर्पण

केले जाऊ शकते आणि केवळ प्रतिवादी मालमत्तेत राहत होते आणि त्यांनी स्वतः मालमत्तेच्या संदर्भात भाडेकरू असल्याचे नमूद केले होते, इतर वारसदारांपैकी कोणीही या मालमत्तेत राहत नव्हते किंवा त्यांनी कोणतेही भाडे दिले नव्हते; असे मानले गेले की कुंदनच्या इतर वारसांनी भाडेपट्टी आत्मसमर्पण केल्याचे हे स्पष्ट प्रकरण आहे.

46) त्यामुळे मागणी नोटीस किंवा खटल्यात कोणताही दोष नव्हता; असे माझे मत आहे. गेनारोसाच्या भाडेपट्ट्यात राहिलेल्या जागेच्या भाड्याची थकबाकी मागणारी मागणी नोटीस योग्यच बजावण्यात आली होती.

47) याचेही कौतुक करायला हवे, याचे कारण आहे प्रतिवादी क्रमांक 2 ने मागणी नोटीसमधील त्रुटी आणि खटल्यात संपूर्ण भाडेकरूच्या जागेचा समावेश नसल्याच्या मुद्द्यावर जोर दिला. भाडे न भरल्याच्या कारणावरून बेदखलीचे आदेश वाचविण्याचा प्रतिवादी क्रमांक 2 चा हा हताश प्रयत्न असल्याचे दिसते, अन्यथा भिंतीवर लिहिलेले असते. प्रतिवादी क्रमांक 1-रिकार्डिया यांनी एप्रिल 1997 नंतर स्मॉल कॉज कोर्टात भाडे जमा करणे बंद केले या भूमिकेवर वाद नाही. वर नमूद केल्याप्रमाणे रिकार्डिया यांनी दुकान क्रमांक 1 ते 3, जिच्याची खोली व सीआय शेड या मोठ्या भाडेकरू जागेच्या संदर्भात मानक भाडे निश्चित करण्यासाठी 1987 चा आर.ए.एन.अर्ज क्र.47/एसआर दाखल केला व लघु कारण न्यायालयाने 19 सप्टेंबर 1995 रोजी आदेश देऊन

रिकार्डियाला 1 जुलै 1991 ते 31 जून 1995 या कालावधीतील रु.31,556.27/- भाड्याची थकबाकी जमा करण्याची परवानगी दिली. तसेच 1 जुलै 1995 ते ऑक्टोबर 1995 या कालावधीत रु.586.27/- प्रतिमहिना या दराने. तसेच प्रत्येक महिन्याच्या 15 तारखेला किंवा त्यापूर्वी दरमहा 586.27/- रुपये दराने पुढील भाडे जमा करण्याचे निर्देश देण्यात आले आहेत. रिकार्डियाने अशा प्रकारे जमा केलेली रक्कम घरमालकाने भाड्यापोटी काढण्याची परवानगी दिली. 1987 च्या आर.ए.एन. अर्ज क्रमांक 47/एसआर मध्ये पुनरावलोकन अर्जदारांनी आधार घेतलेल्या खात्यावरून असे दिसून येईल की, रिकार्डिया एप्रिल 1997 पर्यंत दरमहा 586.27/- रुपये रक्कम जमा करत होता. एप्रिल 1997 नंतर रिकार्डिया यांनी दुकान क्रमांक 1 ते 3, जिऱ्याची खोली आणि सीआय शेड अशा मोठ्या भाडेकरूंच्या जागेचे भाडे जमा करणे बंद केले. त्यानंतर रिकार्डियाने दुकान क्रमांक 3, दुकान क्रमांक 1 चा पुढचा भाग, जिऱ्याची खोली आणि सीआय शेड या भाडेपट्ट्याच्या विभागणीच्या भागासाठीच भाडे देण्यास सुरवात केल्याचे दिसून येते. फिर्यादीच्या साक्षीदाराने उलटतपासणीत कबूल केले की, ऑगस्ट 2006 पर्यंत दुकान क्रमांक 3, दुकान क्रमांक 1 चा पुढचा भाग आणि जिऱ्याखालील खोलीचे भाडे मिळाले होते. त्यानंतर संबंधित इमारत कोसळल्याने भाडे वसुली थांबली होती. वर नमूद केल्याप्रमाणे, प्रतिवादी क्रमांक 2 च्या गठित वकिलाने आपल्या उलटतपासणीत कबूल केले की दुकान क्रमांक 3 घरमालकाने श्रीमती एस. जे. परेरा आणि रोझा परेरा यांना सोडले होते; तर दुकान क्रमांक 1 चा पुढचा भाग श्री. ली आणि श्री. कार्ल फर्नांडीस यांना

देण्यात आला होता. त्यामुळे केवळ भाडेपट्ट्याचे विभाजन झाले नाही; तर रिकार्डिया किंवा नवीन भाडेकरूंनी ऑगस्ट 2006 पर्यंत दुकान क्रमांक 3 व दुकान क्रमांक 1 च्या पुढील भागाचे तसेच जिन्याच्या खोलीचे भाडे घरमालकाकडे जमा केले.

48) दुकान क्रमांक 2 आणि दुकान क्रमांक 1 च्या मागील भागाचा समावेश असलेल्या सूट परिसराचा विचार केला तर एप्रिल 1997 नंतर भाडे दिले गेले नाही. डिमांड नोटीस बजावल्यानंतर चूक झाली नाही हे मान्य आहे. खटल्याचे समन्स बजावूनही प्रतिवादी क्रमांक 2 खटल्यात हजर झाला नाही आणि त्यामुळे खटल्याचे समन्स प्राप्त झाल्यापासून 90 दिवसांच्या कालावधीत खटल्याचे भाडे, व्याज आणि खर्चाची थकबाकी जमा करण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही. दुकान क्रमांक 2 व दुकान क्रमांक 1 च्या मागील भागाचा समावेश असलेल्या खटल्याच्या जागेचे भाडे न भरल्याने प्रतिवादी क्रमांक 2 कडे कसेही करून खटला रद्द करण्याशिवाय दुसरा पर्याय उरला नाही आणि त्यानुसार मागणी नोटीस बजावण्याच्या तारखेस व खटला दाखल करण्याच्या तारखेपर्यंत मोठ्या जागेच्या बाबतीत भाडेपट्टा अविभाज्य असल्याचा युक्तिवाद स्वीकारला आहे. अन्यथा प्रतिवादी क्रमांक दोनने दुकान क्रमांक तीन, दुकान क्रमांक एकचा पुढचा भाग, जिन्याची खोली आणि सीआय शेड या शिल्लक जागेचा ताबा घेण्यासाठी कोणतीही पावले उचलली नाहीत. 1989 पासून प्रतिवादी क्रमांक 2 आणि रिकार्डिया यांच्यातील संपूर्ण खटला केवळ दुकान क्रमांक 2 आणि दुकान क्रमांक 1 चा मागील भाग या संदर्भात होता. शिवाय खटला दाखल करण्याच्या तारखेपर्यंत भाडेपट्टी

खरोखरच अविभाज्य असेल तर दुकान क्रमांक 2 आणि दुकान क्रमांक 1 च्या पुढील भागात तृतीय पक्षांच्या उपस्थितीवर प्रश्न उपस्थित करण्यासाठी प्रतिवादी क्रमांक 2 ने कोणतीही कार्यवाही केली नाही. फिर्यादीने बेदखलीसाठी खटला दाखल केल्यानंतर (2001 चा आर.ए.ई. खटला क्र.648/1112) प्रतिवादी क्रमांक 2-जेनारोसा यांनी दुकान क्रमांक 3, दुकान क्रमांक 1 चा पुढचा भाग, जिऱ्याची खोली आणि सी.आय.शेड असलेल्या शिल्लक जागेसंदर्भात भाडेपट्टा जाहीर करण्यासाठी नव्हे; तर पुनर्रचित इमारतीत राहण्यासाठी हक्काचा असल्याचे जाहीर करण्यासाठी आर.ए.डी. खटला क्रमांक 811/2003 असल्याचा दावा दाखल करण्याचा विचार केला. आर.ए.डी. खटला क्र.811/2003 मधील प्रार्थनेत असे म्हटले आहे:

9. म्हणून फिर्यादी प्रार्थना करतात :-

(अ) सुपारीवाला हवेली (पूर्वी परविस हवेली आणि सफिया हवेली म्हणून ओळखल्या जाणा-या) या इमारतीत खटल्याच्या जागेच्या बदल्यात पुनर्रचित इमारतीत; म्हणजे दुकाने क्रमांक 1, 2 आणि 3 आणि जिऱ्याखाली स्टोअर रूम, पर्यायाने, योग्य आणि स्वीकारार्ह निवासासाठी वादी पात्र आहे; असे या माननीय न्यायालयाच्या घोषणेसाठी डॉ. बाबासाहेब आंबेडकर रोड, परळ, मुंबई-400 012, दादर नायगाव विभागातील सी.एस.क्रमांक 20/26, दादर, मुंबई-400 012 तसेच इमारत पाडून पुनर्बांधणी केल्यास पूर्व मोकळ्या जागेवर दुकान क्रमांक 1 व 2 च्या बाजूला सी.आय.शेड आहे.

(डी) या माननीय न्यायालयाच्या कायमस्वरूपी किंवा योग्य आदेशासाठी प्रतिवादी क्रमांक 2 ला प्रतिवादी क्रमांक 1 शी स्वतःहून किंवा मागे किंवा फिर्यादीच्या अनुपस्थितीत आणि खटल्याच्या परिसराच्या संदर्भात; म्हणजे दुकाने क्रमांक 1 च्या संदर्भात वादीच्या संमतीशिवाय कोणत्याही प्रकारे व्यवहार करण्यास मनाई करणे, 2 व 3, आणि जिऱ्याखाली स्टोअर रूम, सुपारीवाला हवेली (पूर्वी परविस मॅन्शन आणि सफिया हवेली म्हणून ओळखली जात होती), डॉ. बाबासाहेब आंबेडकर रोड, परळ, मुंबई - 400 012 आणि दादर नायगाव विभागातील सी.एस.क्रमांक 20/26, दादर, मुंबई-400 012 तसेच पूर्वेच्या सक्तीच्या मोकळ्या जागेवर दुकान क्रमांक 1 व 2 च्या बाजूला सी.आय.शेड किंवा त्याचा कोणताही भाग किंवा सूट परिसर किंवा त्याचा कोणताही भाग सरेंडर करण्यापासून प्रतिवादी क्रमांक 1 किंवा खटल्याची जागा किंवा त्यातील कोणताही भाग कोणत्याही तृतीय व्यक्ती किंवा पक्षाला हस्तांतरित करणे.

(इ) या माननीय न्यायालयाच्या कायमस्वरूपी किंवा योग्य आदेशासाठी आणि मनाई हुकूमासाठी; प्रतिवादी क्रमांक 1 ला खटल्याच्या आवारातील भाडे पावती (जी वादीचे पती दिवंगत श्री. आर्चिबाल्ड अॅन्स आणि प्रतिवादी क्रमांक 2 यांच्या संयुक्त नावावर आहे) म्हणजेच दुकाने क्रमांक 1, 2 आणि 3 आणि जिऱ्याखाली स्टोअर रूम चे विभाजन करण्यापासून रोखणे,

सुपारीवाला हवेली (पूर्वी परविस हवेली आणि सफिया हवेली म्हणून ओळखली जाणारी), डॉ. बाबासाहेब आंबेडकर रोड, परळ, मुंबई 400 012, दादर नायगाव विभाग, दादर, मुंबई-400 012 या नावाने ओळखल्या जाणाऱ्या इमारतीत पूर्वेच्या सक्तीच्या मोकळ्या जागेवर दुकान क्रमांक 1 आणि 2 च्या बाजूला सी.आय.शेड आणि / किंवा खटल्याच्या आवारातील वेगवेगळ्या भागांसाठी / दुकानांसाठी स्वतंत्र किंवा भिन्न भाडे पावती देणे.

(एफ) वरील प्रार्थना (अ), (ब), (क), (ड) आणि (ई) यांच्या संदर्भात अंतरिम आणि अंतरिम सवलती देण्यात आल्या आहेत.

(जी) खटल्याची किंमत देण्यात यावी; आणि

(एच) या माननीय न्यायालयाला सध्याच्या खटल्याचे स्वरूप आणि परिस्थिती पाहता योग्य वाटेल अशा इतर आणि पुढील सवलती.

49) पुढचा मुद्दा सुश्री. डिमेलो यांनी जोरकसपणे मांडण्याचा प्रयत्न केला आहे; तो म्हणजे 1 नोव्हेंबर 1999 रोजीची मागणीची नोटीस न मिळाल्याबद्दल. तिचा असा दावा आहे की प्रतिवादी क्रमांक 1 ला कधीही मागणी नोटीस देण्यात आली नाही. रजिस्टर्ड पोस्ट एडी तसेच यूपीसीच्या माध्यमातून डिमांड नोटीस पाठवण्यात आली होती. फिर्यादीने केवळ टपाल पावतीच नव्हे तर पावती पत्रावरही विश्वास ठेवला; ज्यावर प्रतिवादी क्रमांक 2 ची स्वाक्षरी दर्शविली जाते. ही नोटीस रिकार्डिया यांना उद्देशून

पाठवण्यात आली होती; ज्यांनी आपल्या लेखी निवेदनात ही नोटीस मिळाल्याची कबुली दिली होती. यूसीपीमार्फत पाठवलेली नोटीस परत करण्यात आलेली नाही. पावती पत्रावर प्रतिवादी क्रमांक 2 ची स्वाक्षरी असल्याने मागणी नोटीस न मिळाल्याबद्दल प्रतिवादी क्रमांक 2 ने स्वीकारलेल्या बचावाकडे अत्यंत सावधगिरीने पाहिले पाहिजे. डिमांड नोटीस न मिळाल्याबद्दल प्रतिवादी क्रमांक दोनच्या बचावपक्षाची कनिष्ठ न्यायालयाने सखोल चौकशी केली. स्वाक्षरी नसलेले पावती पत्र तसेच लिफाफ्यावरील पत्ता सदोष असल्याचा दुहेरी बचाव तिने केला. त्यावेळी जिवंत असूनही प्रतिवादी क्रमांक 2 ने साक्षीपेटीत प्रवेश न करण्याचा निर्णय घेतला आणि पावती पत्रावरील स्वाक्षरी नाकारली नाही; असे निरीक्षण ट्रायल कोर्टाने नोंदवले. अपिलीय न्यायालयाने पावती पत्रावरील प्रतिवादी क्रमांक 2 च्या स्वाक्षरीची तिच्या स्वीकारलेल्या स्वाक्षरीशी तुलना करण्याची पुढील प्रक्रिया केली आणि पावती पत्रावर प्रतिवादी क्रमांक 2 ची स्वाक्षरी असल्याचे तथ्य नोंदवले आहे. बेलिफ यांनी या पत्त्यावर खटल्याचे समन्स बजावले होते आणि रस्त्याचे नाव किंवा प्रतिवादी क्रमांक 1 च्या निवासस्थानाचा क्रमांक सांगण्यातील फरक निरर्थक आहे; असे सांगून कनिष्ठ न्यायालयाने सदोष पत्त्याविषयीचा युक्तिवाद फेटाळून लावला. अशा प्रकारे मागणी नोटीसची पूर्तता न केल्याबद्दल प्रतिवादी क्रमांक 2 ने उपस्थित केलेल्या भ्रामक बचावाला ट्रायल आणि अपील न्यायालयांनी वस्तुस्थितीचे निष्कर्ष नोंदवून एकत्रितपणे नकारात्मक केले आहे. सुधारित

अधिकारक्षेत्राचा वापर करून या न्यायालयाला पुन्हा एकदा स्वाक्ष्यांची तुलना किंवा पत्त्यांची तुलना करून वरील निष्कर्ष बदलण्यास सांगितले जाऊ शकत नाही.

50) 1 नोव्हेंबर 1999 च्या मागणीच्या नोटिशीला उत्तर न देण्याचे प्रतिवादी क्रमांक 2 चे वर्तन खटल्याचे समन्स बजावूनही खटल्यात हजर न राहण्याच्या तिच्या वर्तनाशी सुसंगत असल्याचे दिसून येते. प्रतिवादी क्रमांक 2 च्या गठित वकिलांनी 27 जून 2013 रोजी साक्ष दिली की, गेनारोसा गेल्या 12/13 वर्षांपासून स्मरणशक्ती गमावत होता. प्रतिवादी क्रमांक 2 च्या घरात तिला खटल्याचे समन्स सापडले आणि त्यानंतर एकतर्फी हुकूम रद्द करण्यासाठी अर्ज केला ; असेही तिने सांगितले. या भूमिकेमुळे प्रतिवादी क्रमांक 2 ला मागणीची नोटीस मिळाली होती; या भूमिकेला पुन्हा बळ करेल. परंतु त्या वेळी प्रचलित असलेल्या तिच्या वर्तनानुसार तिने नोटीसवर कारवाई केली नाही किंवा त्याला प्रतिसादही दिला नाही. त्यामुळे पुनरीक्षण अर्जदारांनी उपस्थित केलेल्या नोटिशीची सेवा न देण्याचा बचाव सरसकट फेटाळण्याजोगा आहे.

51) सुश्री डिमेलो यांनी आग्रह धरलेला पुढचा मुद्दा म्हणजे; 1 नोव्हेंबर 1999 या दिनांकाच्या मागणी सूचनेत जादा भाड्याच्या मागणीबद्दल. खटल्याच्या जागेचे भाडे कधीही रु.1,300/- नव्हते आणि म्हणूनच ही मागणीच अवैध असल्याने भाडे न भरल्याच्या कारणास्तव वैध कारवाई करण्यासाठी ही नोटीस एमआरसी कायद्याच्या कलम 15(2) च्या अटींशी सुसंगत नाही; असा युक्तिवाद त्यांनी केला आहे. 1987 च्या

आर.ए.एन.अर्ज क्र.47/एसआर मध्ये मोठ्या भाडेकरू जागेचे भाडे रु.586.27/- निश्चित केले असेल तर 1 नोव्हेंबर 1999 रोजी छोट्या भागाचे भाडे रु.1300/- होण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही; असा युक्तिवाद त्यांनी केला आहे. वर नमूद केल्याप्रमाणे मानक भाडे निश्चित करण्यासाठी 1987 च्या आर.ए.एन.अर्ज क्र.47/एसआर मध्ये लघु कारण न्यायालयाने दिनांक 19 सप्टेंबर 1995 च्या आदेशाद्वारे सदर अर्ज प्रलंबित असताना रु.586.27/- अंतरिम भाडे जमा करण्याचे निर्देश दिले होते. या अंतरिम आदेशाच्या अनुषंगाने रिकार्डिया यांनी एप्रिल 1997 पर्यंत 586.27/रुपये अंतरिम भाडे जमा केले. असे दिसते की अर्जदाराच्या वकिलांनी पक्षकारांमध्ये प्रकरण मिटल्याच्या अर्जावर समर्थन करून लघु कारण न्यायालयात अर्ज केला आणि त्याला रिकार्डिया कडून अर्ज मागे घेण्याच्या सूचना मिळाल्या. त्यानुसार स्मॉल कॉज कोर्टाने 2 मे 1997 रोजी आदेश देऊन 1987 चा आर.ए.एन.अर्ज क्र.47/एसआर मागे घेण्यास परवानगी दिली. फिर्यादी तसेच प्रतिवादी क्रमांक 1-रिकार्डिया यांनी भाडेपट्ट्याचे विभाजन झाल्याचा खटला दाखल केला. यामुळेच स्टँडर्ड भाडे निश्चितीचा अर्ज मागे घेण्यात आला आणि त्यानंतर रिकार्डियाने दुकान क्रमांक 3, दुकान क्रमांक 1 चा पुढचा भाग, जिऱ्याची खोली आणि सीआय शेड या जागेच्या केवळ तिच्या भागाचे भाडे देण्यास सुरूवात केली. त्यानंतर दुकान क्रमांक 3 चे भाडे दरमहा रु.600/- व दुकान क्र.1 च्या पुढील भागाचे भाडे रु.600/- निश्चित करण्यात आल्याचा पुरावा फिर्यादीच्या साक्षीदाराने दिला आहे. त्याचप्रमाणे जिऱ्याच्या खोलीचे भाडे दरमहा रु.200/- होते. खटल्याच्या संदर्भात जागेचे

भाडे दरमहा रु.900/- होते जे 400/- रुपये प्रति महिना करवाढीमुळे वाढले आहे; हे ही त्यांनी सिद्ध करण्याचा प्रयत्न केला आहे. भाडेपट्ट्याचे विभाजन झाल्यानंतर खटल्याच्या आवारात भाडे म्हणून विशिष्ट रक्कम निश्चित करण्यासाठी खटल्याच्या जागेच्या संदर्भात भाडेवाढ केल्याचा कोणताही कागदोपत्री पुरावा नाही; हे खरे आहे. मात्र एप्रिल 1997 पासून रिकार्डिया यांनी मोठ्या भाडेकरूंच्या जागेचे भाडे देणे बंद केल्यानंतर प्रतिवादी क्रमांक 2 ने घरमालकाला तिच्या ताब्यातील जागेबाबत फारसे पैसे दिले नाहीत; हेही तितकेच खरे आहे. प्रतिवादी क्रमांक 2 ने आपल्या ताब्यातील जागेच्या संदर्भात कोणतेही भाडे देण्यास जबाबदार आहे की नाही? याची चौकशी करण्याची तसदी घेतली नाही. इमारतीच्या शिल्लक भागात बाहेरील लोकांची उपस्थिती तिच्या लक्षात आली आणि भाडेपट्ट्याचे विभाजन झाले आहे आणि दुकान क्रमांक 2 आणि दुकान क्रमांक 1 च्या मागील भागाचा समावेश असलेल्या सूट परिसराच्या संदर्भातच ती भाडेकरू राहिली आहे; याची तिला जाणीव होती. मात्र आपल्या ताब्यातील जागेच्या संदर्भात किती भाडे भरावे लागेल? याची विचारणा घरमालकाकडे करण्याचा प्रयत्न केला नाही. त्यांना 1 नोव्हेंबर 1999 रोजी मागणीची नोटीस मिळाली. दरमहा रु.1300/- या दराने भाडे मागण्याबाबत त्यांनी कोणताही आक्षेप घेतला नाही. मागणी केलेल्या भाड्याचे प्रमाण जास्त आहे किंवा घरमालकाला कमी भाडे देऊ केलेले नाही; असा युक्तिवाद त्यांनी केला नाही. खरं तर प्रतिवादी क्रमांक 1 च्या वकिलाने प्रतिवादी क्रमांक 2 ने भाडे न भरल्याबद्दल विशिष्ट कबुली दिली आहे. उलटतपासणीत प्रतिवादी क्रमांक दोनच्या

वकिलांनी सांगितले की, भाडे शेवटचे केव्हा भरले गेले? याबद्दल ती अनभिज्ञ होती. एप्रिल 1997 नंतर कोणतेही भाडे देण्यात आले होते; हे दर्शविणारी कोणतीही कागदपत्रे तिच्याकडे नव्हती आणि शेवटचे भाडे देणा-या तारखेबद्दल आणि त्या व्यक्तीबद्दल तिला माहिती नव्हती आणि एप्रिल 1997 नंतर प्रतिवादी क्रमांक 2 ने भाडे दिले होते; हे सिद्ध करण्यासाठी तिच्याकडे कोणतेही पुरावे नाहीत. त्यामुळे प्रतिवादी क्र.2 ने एप्रिल 1997 नंतर भाडे न भरल्याची विशिष्ट कबुली दिली आहे.

52) मुंबई भाडे, हॉटेल आणि लॉजिंग घरदर नियंत्रण कायदा, 1947 (बॉम्बे रेंट ॲक्ट) मधील तरतुदी प्रचलित असताना 1 नोव्हेंबर 1999 रोजी ही मागणी नोटीस जारी करण्यात आली होती. मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम 12(2) नुसार घरमालकाने भाडेकरूला भाड्याची थकबाकी भरण्याची संधी देऊन प्रथम भाड्याच्या मागणीची नोटीस बजावून 30 दिवसांची प्रतीक्षा करणे बंधनकारक आहे. डिमांड नोटीस प्राप्त झाल्यापासून 30 दिवसांच्या आत थकबाकी भरून घरपट्टीसाठी दावा दाखल करणे टाळण्याची भाडेकरूला ही पहिलीच संधी आहे. प्रतिवादी क्रमांक 2-गेनारोसा या संधीचा लाभ घेण्यात अपयशी ठरला. 5 मे 2000 रोजी खटला दाखल होईपर्यंत 31 मार्च 2000 रोजी एमआरसी कायद्यातील तरतुदी अंमलात आल्या होत्या. एम.आर.सी. कायद्याच्या कलम 15 नुसार भाडेकरू जोपर्यंत प्रमाणित भाडे देत राहील आणि वाढीला परवानगी देईल; तोपर्यंत भाडेकरूला घराबाहेर पडण्यापासून संरक्षण मिळते. एम.आर.सी. कायद्याच्या कलम 15 च्या उपकलम (3) नुसार भाडेकरूला खटला समन्स

बजावल्यानंतर 90 दिवसांच्या आत प्रमाणित भाडे व अनुमत वाढीची रक्कम, 15% वार्षिक दराने व्याज आणि खटल्याचा खर्च न्यायालयात जमा करून फिर्यादीचा खटला फेटाळून लावत कसूर भरून काढण्याची आणि बाहेर काढण्याचा आदेश टाळण्याची दुसरी संधी देण्यात आली आहे. सध्याच्या प्रकरणात भाड्याची थकबाकी जमा करण्याची ही दुसरी संधीही प्रतिवादी क्र.2 ने घेतली नाही. प्रतिवादी क्रमांक 2 ला खटल्याच्या जागेच्या संदर्भात भाड्यापोटी रु.1300/- आकारल्याबद्दल काही तक्रार असेल, तर ती 1 नोव्हेंबर 1999 रोजी मागणी नोटीस प्राप्त झाल्यानंतर मानक भाडे निश्चितीसाठी अर्ज दाखल करू शकली असती आणि अंतरिम भाडे भरण्याचे आदेश मिळवू शकली असती किंवा घरमालकाला दिलेला पूर्वग्रह न बाळगता किंवा खटल्यात हजर असताना मानक भाड्याची थकबाकी न्यायालयात जमा करू शकली असती. शेवटी प्रतिवादी क्र.2 गेनारोसा व्यावसायिक जागेवर कब्जा करित होता आणि विहित मुदतीत दरमहा रु.1300/- दराने तुटपुंजी रक्कम न्यायालयात जमा करून बेदखलीचा हुकूम सहज टाळू शकला असता.

53) त्यामुळे भाडे भरण्यात दिरंगाई झाल्याचे मान्य करण्यात आले असून एमआरसी कायद्याच्या कलम 15 अन्वये बेघर होण्याचा मार्ग स्पष्ट झाला आहे. मागणीची नोटीस मिळाल्यानंतर थकबाकी न भरणे आणि खटल्याचे समन्स बजावल्यानंतर 90 दिवसांच्या आत थकबाकी, व्याज व खर्चाची रक्कम जमा न करणे अशा दुहेरी चुका भाडेकरूंकडून झाल्यास न्यायालयापुढे घरखाली करण्याचा हुकूम काढण्याशिवाय पर्याय उरत नाही.

54) सध्याच्या खटल्यात प्रतिवादी क्रमांक 2 ला रु.1300/- दराने मागणी जास्त आहे असे वाटत असेल तर ती किमान योग्य भाडे मानलेली रक्कम भरण्याची ऑफर देऊ शकली असती. या संदर्भात श्री. सिंग यांनी फहमीदा बेगम (उपरोल्लेखित) या खटल्यातील या न्यायालयाच्या निर्णयावर दिलेला भरवसा कौतुकास्पद आहे; ज्यात या न्यायालयाने लालजी लछमदास विरुद्ध अमीरुद्दीन अमानुल्ला ¹¹ या खटल्यातील आपल्या मागील निर्णयाचा आधार घेतला आहे. यांनी नमूद केले की, स्वीकारलेल्या भाड्यापेक्षा जास्त दराने रक्कम मागणाऱ्या नोटीसचा काटेकोरपणे अर्थ लावता येत नाही आणि भाडेकरूने किमान देय वाटेल तशी रक्कम पाठवावी.

55) सध्याच्या प्रकरणात प्रतिवादी क्रमांक 2 ने कार्यवाही प्रलंबित असताना खटल्याच्या जागेच्या संदर्भात नियमितपणे भाडे कोर्टात जमा करण्याची अट देखील पूर्ण केली नाही. भाड्याची थकबाकी जमा न करण्याबाबत प्रतिवादी क्रमांक 2 च्या वर्तनाचे औचित्य सिद्ध करण्यासाठी सुश्री डिमेलो 3 मार्च 2008 रोजी लघु कारण न्यायालयाने दिलेल्या आदेशाचा आधार घेतील. तथापि फिर्यादीने अंतरिम नोटीस क्रमांक 19342/2006 मध्ये दिलेल्या 3 मार्च 2008 च्या आदेशानुसार त्यातील प्रतिवादींना संहितेच्या आदेश एक्सएक्सव्ही-ए मधील तरतुदीनुसार भाड्याची थकबाकी जमा करण्याचे निर्देश दिले. प्रतिवादी क्रमांक 2-गेनारोसा यांनी खटल्याच्या जागेसंदर्भात भाडे

¹¹ 1998 (3) एमएचएलजे 237

जमा करण्यासाठी दाखल केलेला हा अर्ज नव्हता. संहितेच्या आदेश 25-ए अंतर्गत भाड्याची थकबाकी जमा करण्यासाठी फिर्यादीने दाखल केलेला अर्ज न्यायालयाने फेटाळून लावला; याचा अर्थ असा होऊ शकत नाही आणि याचा अर्थ असा नाही; की प्रतिवादी क्रमांक 2 प्रलंबित प्रक्रियेदरम्यान नियमितपणे भाडे जमा करण्याच्या एमआरसी कायद्याच्या कलम 15(3) अंतर्गत तिच्या बंधनातून मुक्त होतो. अशा प्रकारे या संदर्भात प्रतिवादी क्रमांक 2 च्या वतीने ही चूक झाली.

56) भाडे कितीही तुटपुंजे असले, तरी शेवटी घरमालकाने जमीन आणि इमारतीवर केलेल्या गुंतवणुकीवरील परताव्याचे प्रतिनिधित्व करते, हे कौतुकास्पद आहे. प्रमाणित भाड्याची रक्कम कायदेशीररित्या गोठवल्यामुळे भाडेकरूच्या जागेचे भाडे अन्यथा खूपच कमी झाले आहे आणि यापुढे जमीन आणि इमारतीवर केलेल्या गुंतवणुकीवर घरमालकाला कोणताही परतावा मिळत नाही. भाडेकरू भाडे देण्यास स्थगिती देतो तेव्हा घरमालकावर कर भरण्याची जबाबदारी वगैरे थांबत नाही आणि घरमालकाला काहीही कमावणे तर दूरच; घरमालकाला आपल्या खिशातून कर वगैरे भरावे लागतात, अशी परिस्थिती निर्माण होते. सध्याच्या परिस्थितीत एप्रिल 1997 नंतर घरमालकाला भाड्यापासून वंचित तर ठेवले जातेच; शिवाय 2007 मध्ये इमारत पाडल्याशिवाय मासिक कर स्वतःच्या खिशातून भरावा लागतो. त्यामुळे तब्बल दहा वर्षे भाडे दिले जात नाही. भाडे नियंत्रण कायद्यात भाडेवाढ आणि बेदखलीपासून संरक्षणाची तरतूद असली;

तरी भाडेकरूने घरमालकाला काहीही न देता भाडेकरूच्या जागेवर कब्जा करत राहिल्यास त्याची खिल्ली उडवण्यासाठी अशा संरक्षणाचा अतिरेक करता येणार नाही. भाड्याची तुटपुंजी रक्कमही देण्यास तयार नसलेल्या अशा भाडेकरूंची हकालपट्टी अटळ आहे. त्यामुळे माझ्या मते प्रतिवादी क्रमांक 2 ला बेदखल करण्याचे आदेश देताना खटला आणि अपीलिय न्यायालयांकडून कोणतीही त्रुटी नाही.

57) वरील चर्चेचा अर्थ असा आहे की प्रतिवादी क्रमांक 2 दुकान क्रमांक 2 आणि दुकान क्रमांक 1 च्या मागील भागाचा समावेश असलेल्या खटल्याच्या आवारात भाडेकरू होता आणि एप्रिल 1997 नंतर त्यासंदर्भात भाडे भरले नाही. त्यांना 1 नोव्हेंबर 1999 रोजी डिमांड नोटीस बजावण्यात आली. भाड्याची योग्य थकबाकी मिळविण्याच्या दुहेरी संधींचा लाभ घेण्यास ती अपयशी ठरली आणि खटला प्रलंबित असतानाही भाडे न भरण्याची/जमा न करण्याची आपली आडमुठी वृत्ती कायम ठेवली. अशा परिस्थितीत प्रतिवादी क्रमांक 2 ला कमीत कमी त्रास सहन करावा लागतो; तो बेदखलीचा हुकूम आहे. सध्याच्या खटल्यातील वस्तुस्थिती वरून असे दिसून येते की, प्रतिवादी क्रमांक 2 ने खटल्याची जागा मालक असल्याप्रमाणे ताब्यात ठेवली. यापूर्वी रिकार्डिया आणि गेनारोसा यांनी घरमालकाच्या पाठीमागे खटल्याच्या आवारात तृतीय पक्षकारांना सामावून घेण्याची खाजगी व्यवस्था केली होती आणि भरपाईची रक्कम अनुक्रमे 30% आणि 70% या प्रमाणात वाटून कोर्ट रिसीव्हरची नेमणूक करून अशा व्यवस्थेतून नफेखोरी केली होती. दोन्ही न्यायालयांनी बेकायदा उपविधीचा आधार

कायम ठेवला नसल्याने या पैलूत खोलवर जाण्याची गरज नाही. खटल्याचा परिसरही अनेक वर्षांपासून बंद होता. ज्या मूळ हेतूने सूटची जागा खरेदी करण्यात आली होती, ती म्हणजे बेकरी चालविण्यासाठी, बराच काळ लोटला होता. त्यामुळे स्टुडिओच्या कामकाजासाठी सूट परिसराचा काही भाग वापरण्यात आला, जो पुन्हा बंद करण्यात आला. पतीच्या मृत्यूनंतर बाहेरील व्यक्तींना सामावून घेण्यासाठी आणि त्यातून नफेखोरी साठी वापरल्या गेलेल्या खटल्याच्या आवारात प्रतिवादी क्रमांक 2 ने स्वतः कोणताही व्यवसाय केला नाही. सध्याचा खटला सुरू ठेवण्यामागचा मुख्य उद्देश नव्याने बांधण्यात आलेल्या इमारतीतील जागेचे वाटप सुनिश्चित करणे हा आहे. अन्यथा, खटल्याच्या जागेचा वापर प्रतिवादी क्रमांक 2 ने स्वतः कोणताही व्यवसाय करण्यासाठी कधीही केला नाही. खटल्याच्या आवारातून प्रतिवादी क्रमांक 2 ची हकालपट्टी कायम ठेवून दीर्घकाळ चाललेला खटला संपुष्टात आणण्याची वेळ आली आहे. वर पाहिल्याप्रमाणे; रिकार्डियाने तिच्या भाडेकरू संदर्भातील आपले दावे फार पूर्वीपासून सोडले आहेत. नव्याने बांधण्यात आलेल्या इमारतीत पर्यायी जागा मिळावी आणि घरमालकाच्या किंमतीवर त्यातून आणखी नफेखोरी व्हावी, या आशेने गेनारोसाच्या मुलांनी हा खटला सुरूच ठेवला आहे.

58) माझ्या मते पुनरावलोकन अर्जदार ट्रायल किंवा अपीलिय न्यायालयांनी नोंदवलेल्या निष्कर्षांमध्ये विकृतीचे कोणतेही प्रकरण शोधण्यात किंवा भौतिक अनियमिततेसह न्यायालयांनी अधिकारक्षेत्राचा वापर दर्शविण्यास अपयशी ठरले आहेत.

त्यामुळे हे न्यायालय संहितेच्या कलम 115 अन्वये अधिकारक्षेत्राचा वापर करून ट्रायल आणि अपीलीय न्यायालयांनी दिलेल्या समवर्ती आदेशात हस्तक्षेप करू शकत नाही.

59) दिवाणी पुनरीक्षण अर्ज गुणविरहित असून त्यानुसार तो फेटाळला जातो.

[संदीप वि. मारणे, जे.]

60) निकाल लागल्यानंतर मिसेस डिमेलो बेदखलीच्या आदेशाला स्थगिती मिळावी म्हणून प्रार्थना करतील. 30 सप्टेंबर 2022 रोजी अपीलीय खंडपीठाने दिलेल्या आदेशाकडे त्या माझे लक्ष वेधतील; ज्यात डिक््रीची अंमलबजावणी 6 आठवड्यांच्या कालावधीसाठी स्थगित करण्यात आली होती. त्यानुसार पुनरावलोकन अर्जदारांनी खटल्याच्या जागेच्या संदर्भात कोणतेही तृतीय पक्षाचे अधिकार निर्माण न करण्याच्या अटीच्या अधीन राहून 8 आठवड्यांच्या कालावधीसाठी बेदखलीच्या आदेशाची अंमलबजावणी केली जाणार नाही.

[संदीप वि. मारणे, जे.]

* * * * *

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरता वापर करता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.

X-X-X-X