

(इंग्रजी मध्ये टंकलिखित केलेल्या न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

मुंबई न्यायमंडळाच्या उच्च न्यायालयात दिवाणी न्यायाधिकारक्षेत्र

रिट याचिका क्रमांक - ६६७९/२००३

श्रीमती. ज्युलिया रॉड्रिग्स मरण पावल्यापासून तिचे वारस

आणि कायदेशीर प्रतिनिधी १ (अ)

डॉ. उमा प्रदीप दिवटे

....याचिकाकर्ते

विरुद्ध

१. श्रीमती. चंद्र गुलाब अडवाणी

२. किसान गुलाब अडवाणी

३. मेसर्स जैन अग्रवाल ट्रस्ट

....उत्तरवादी

सह

अंतरिम अर्ज क्रमांक - १०८०१/२०२४ मध्ये

रिट याचिका क्र. ६६७९/२००३

श्रीमती उमा प्रदीप दिवटे

....अर्जदार

विरुद्ध

जी. एच. अडवाणी (कायदेशीर वारसांच्या माध्यमातून मृत्यू झाल्यापासून)

१. श्रीमती चंद्र गुलाब अडवाणी

२. किसान गुलाब अडवाणी

३. मेसर्स जैन अग्रवाल ट्रस्ट

४. जी. के. बी. लेन्स प्रायव्हेट लिमिटेड जी. के. बी. ऑप्टिकलउत्तरवादी

श्री. प्रसाद दानी, याचिकाकर्त्यासाठी श्री. विशाल व्ही. काळे, श्री. गणेश एम. मिसल

आणि श्री. सुनील ड्यूड यांच्यासह वरिष्ठ वकील.

श्री. जय कनाडे द्वारे निर्देश दिले प्रतिवादी क्रमांक ३ साठी श्री. सुमित कोठारी.

न्यायवृंद न्यायमूर्ती संदीप व्ही. मारणे.

निकाल राखून ठेवण्यात आलेला दिनांक - २७ सप्टेंबर २०२४

निकाल अधिघोषित करण्याचा दिनांक - ७ ऑक्टोबर २०२४

न्यायनिर्णय

१) याचिकाकर्ते-घरमालकाने ही याचिका पुणे जिल्हा न्यायाधीशांनी १ एप्रिल २००३

रोजी पारित केलेल्या आदेशाला आव्हान देणारी दाखल केली आहे, ज्याने १९८५ च्या

दिवाणी अपीलला परवानगी दिली आणि अतिरिक्त लघुवाद न्यायाधीश, पुणे यांनी १९८१ दिवाणी खटल्यात २८ सप्टेंबर १९९४ रोजी पारित केलेल्या बेदखल आदेशाला बाजूला सारले.

२) हाऊस क्रमांक ३२४, महात्मा गांधी रोड, कॅम्प, पुणे येथे असलेले व्यावसायिक परिसर हे सूट परिसर आहेत. याचिकाकर्ते/फिर्यादी यांच्या म्हणण्यानुसार, कपडे धुण्याचा व्यवसाय करण्याच्या उद्देशाने फिर्यादी क्रमांक १ ला सूट परिसराच्या संदर्भात मासिक भाडेकरू म्हणून समाविष्ट करण्यात आले होते. फिर्यादीने असा आरोप केला की प्रतिवादी क्रमांक १ ने वर्ष १९७६-७७ मध्ये त्याचा कपडे धुण्याचा व्यवसाय बंद केला आणि तो दाव्याचा परिसर पोटभाडेपट्ट्याने देण्याच्या संभाविक प्रक्रिया होता. म्हणून, तिने १२ जानेवारी १९७७ रोजी प्रतिवादी क्रमांक १ वर त्याची भाडेपट्टी संपुष्टात आणत नोटीस बजावली. आरोप नाकारणाऱ्या प्रतिवादी क्रमांक १ ने नोटीसचे उत्तर दिले. त्यानंतर फिर्यादीला २ मे १९८१ रोजी प्रतिवादी क्रमांक - १ आणि २ कडून नोटीस मिळाली ज्यात तिला कळवण्यात आले की मेसर्स स्नो व्हाईट क्लीनर्स अँड डायर्सच्या नावाने कपडे धुण्याचे मालकी हक्क प्रतिवादी क्रमांक १ आणि त्याच्या मुलाने प्रतिवादी क्रमांक २ च्या बाजूने हस्तांतरित केला होता, ज्यात स्टॉक-इन-ट्रेड, व्यवसायाची सद्भावना आणि भाडेकरू अधिकारांचा समावेश होता. वरील तथ्यात्मक पार्श्वभूमीत, फिर्यादीने १९८१ चा दिवाणी खटला, लघुवाद न्यायालयात दाखल केला, ज्यामध्ये बेकायदेशीर पोटभाडेपट्ट्याच्या आधारावर प्रतिवादी आणि २ यांना खटल्याच्या

आवारातून बेदखल करण्याची मागणी केली गेली. फिर्यादीने असेही आरोप केले की प्रतिवादी क्रमांक १ ने दाव्याच्या परिसरात कायमस्वरूपी रचना बांधली आणि फिर्यादीच्या संमतीशिवाय स्नानगृह बांधण्याव्यतिरिक्त व्हरांड्याचे खोलीत रूपांतर केले. १९८१ पर्यंत फिर्यादी क्रमांक १ हा दाव्याच्या परिसरात कपडे धुण्याचा व्यवसाय चालवत होता, असा युक्तिवाद करणारे लेखी निवेदन दाखल करून प्रतिवादी क्रमांक १ ने दाव्याला विरोध केला, जेव्हा त्याने मे-१९८१ मध्ये नोंदणीकृत हस्तांतरणाद्वारे प्रतिवादी क्रमांक २ कडे सद्भावना, त्यातील व्यापारातील साठा, फर्निचर फिटिंग्ज आणि यंत्रसामग्रीसह कपडे धुण्याचा संपूर्ण व्यवसाय हस्तांतरित केला. प्रतिवादी क्रमांक १ ने सुधारित फिर्यादीला अतिरिक्त लेखी निवेदन दाखल केले, ज्यात असा युक्तिवाद केला गेला की त्याच्या वडिलांनी मार्च-१९५० मध्ये कपडे धुण्याचा व्यवसाय सुरू करण्यासाठी दाव्यातील जागा प्रथम घेतली, जो व्यवसाय त्याने प्रतिवादी क्रमांक १ च्या पत्नीला विकला होता. भाडे पावती मात्र प्रतिवादी क्रमांक १ च्या नावाने ठेवली गेली होती. पहिल्या प्रतिवादीच्या पत्नीच्या मृत्यूनंतर, हा व्यवसाय प्रतिवादी क्रमांक १ आणि त्याचा मुलगा चालवत होता, जोवर तो प्रतिवादी क्रमांक २ ला चालू संस्था म्हणून विकला जाईपर्यंत. प्रतिवादी क्रमांक २ ने स्वतःचे लेखी निवेदन दाखल केले की 'सो व्हाईट क्लीनर्स अँड डायर्स' ही संस्था पूर्वी प्रतिवादी क्रमांक १ च्या पत्नीच्या मालकीची होती, ज्याच्या मृत्यूनंतर ही संस्था प्रतिवादी क्रमांक १ आणि त्याच्या मुलाला वारशाने मिळाली होती. भाडेकरू हक्क देखील प्रतिवादी क्रमांक १ आणि त्याच्या मुलाला कायदेशीर वारस

म्हणून वारशाने मिळाले होते. प्रतिवादी क्रमांक २ याने असा युक्तिवाद केला होता की खटल्याचा परिसर केवळ कपडे धुण्याच्या व्यवसायासाठी दिला जात नव्हता आणि तो सर्वसाधारणपणे व्यावसायिक हेतूसाठी दिला जात होता.

३) पक्षांनी आपापल्या दाव्यांच्या समर्थनार्थ पुरावे सादर केले. युक्तिवाद, दस्तऐवज आणि तोंडी पुराव्यांचा विचार केल्यानंतर, संपरीक्षा न्यायालयाने २८ सप्टेंबर १९९४ रोजी निकाल आणि आदेशाद्वारे बेकायदेशीर अनधिकृत पोटभाड्याने देण्याचा आधार स्वीकारत खटल्याचा आदेश देण्यास पुढे गेले. संपरीक्षा न्यायालयाने असे म्हटले की प्रतिवादी क्रमांक १ चा व्यवसाय हा चालू असलेला विषय नव्हता आणि म्हणूनच प्रतिवादी क्रमांक - १ आणि २ दरम्यान व्यवसायाच्या हस्तांतरणाची व्यवस्था बेकायदेशीर पोटभाड्याने देण्याचा आहे. खटल्याच्या न्यायालयाने असेही म्हटले आहे की प्रतिवादी क्रमांक १ हा खटल्याच्या परिसराचा वैधानिक भाडेकरू असल्याने त्याला खटल्याच्या परिसरात भाडेकरू अधिकारांसह चालू व्यवसायात प्रतिवादी क्रमांक २ ला नियुक्त करण्याचा किंवा हस्तांतरित करण्याचा कोणताही अधिकार नाही. तथापि, खटल्याच्या आवारात अनधिकृत भर घालण्याचे आणि बदल करण्याचे कारण संपरीक्षा न्यायालयाने स्वीकारले नाही. अशा प्रकारे २८ सप्टेंबर १९८४ रोजी अनधिकृत पोटभाड्याने देण्याचा एकमेव आधारावर खटल्याचा आदेश देण्यात आला.

४) २८ सप्टेंबर १९८४ रोजीच्या बेदखल करण्याच्या आदेशाला आव्हान देत, प्रतिवादी क्रमांक २ ने पुणे जिल्हा न्यायालयात १९८५ च्या दिवाणी अपीलाला प्राधान्य दिले.

तथापि, अपील न्यायालयाने २८ सप्टेंबर १९८७ रोजी आदेशाद्वारे अपील फेटाळले. २८ सप्टेंबर १९८७ रोजी जिल्हा न्यायाधीशांनी दिलेल्या आदेशाला आव्हान देणारी १९८७ ची रिट याचिका दाखल करून प्रतिवादी क्रमांक २ ने या न्यायालयात धाव घेतली. या न्यायालयाने २ जुलै २००२ रोजी निकाल दिला आणि आदेश दिला की प्रतिवादी क्रमांक १ ने प्रतिवादी क्रमांक २ च्या बाजूने दिलेले काम कायदेशीर आहे की नाही आणि व्यवसाय चालू आहे की नाही या प्रश्नावर विचार करण्यासाठी अपील परत पाठवण्यास पात्र आहे. त्यानुसार पक्षांना अतिरिक्त पुरावे सादर करण्याची परवानगी देण्यात आली. अशा प्रकारे नियुक्तीच्या कायदेशीर स्वरूपाच्या प्रश्नावर निष्कर्ष अभिलेखनवण्यासाठी अपील अपील न्यायालयात पाठवण्यात आले.

५) त्यानुसार अपील न्यायालयाने दोन्ही बाजूंना अतिरिक्त पुरावा सादर करण्याची संधी दिली. अभिलेखातील युक्तिवाद आणि पुराव्यांचा विचार केल्यानंतर, अपील न्यायालयाने मात्र, प्रतिवादी क्रमांक २ ने दाखल केलेल्या अपीलाला परवानगी देण्यास सुरुवात केली, ज्यामध्ये असे म्हटले गेले की प्रतिवादी क्रमांक १ चा व्यवसाय चालू आहे आणि प्रतिवादी क्रमांक १ ने प्रतिवादी क्रमांक २ च्या बाजूने असा व्यवसाय सोपवणे हे बेकायदेशीर पोटभाडेपट्याच्या करणे मानले जात नाही. त्यानुसार फिर्यादीचा खटला फेटाळला जातो. याचिकाकर्ते-अपील न्यायालयाने १ एप्रिल २००३ रोजी दिलेल्या आदेशामुळे फिर्यादी व्यथित झाला आहे आणि त्यानुसार त्याने सध्याची याचिका दाखल केली आहे. ६ ऑक्टोबर २००३ च्या आदेशानुसार ही याचिका स्वीकारण्यात आली.

६) याचिकाकर्ते-मूळ फिर्यादी यांचे ११ मार्च २०११ रोजी निधन झाले आणि त्यानुसार, तिचा कायदेशीर वारस नोंदवला जातो. २७ फेब्रुवारी २००४ रोजीच्या आदेशानुसार, या न्यायालयाने पक्षांना यथास्थिति राखण्याचे निर्देश दिले. फिर्यादीच्या कायदेशीर वारसाने या न्यायालयाने दिलेल्या यथास्थितीच्या अंतरिम आदेशाच्या उल्लंघनाबाबत तक्रार करत चा अंतरिम अर्ज क्रमांक - १०८०१/२०२४ दाखल केला आहे, असा युक्तिवाद करत की दाव्याच्या मालमत्तेवर संरचनात्मक काम केले जाते. पुढे असा युक्तिवाद केला जातो की अशी संरचनात्मक कामे जी. के. बी. लेन्स प्रायव्हेट लिमिटेड जी. के. बी. ऑप्टिकलस् (अंतरिम अर्जाचा प्रतिवादी क्रमांक ४) द्वारे केली जात आहेत, जे दाव्याच्या परिसरात व्यवसाय चालवत आहेत. प्रतिवादी क्रमांक ४ विरुद्ध अवमान कार्यवाही सुरू करण्यासाठी अंतरिम अर्ज दाखल करण्यात आला आहे. या याचिकेवर आज अंतिम सुनावणी होणार आहे.

७) याचिकाकर्त्याची बाजू मांडणारे विद्वान ज्येष्ठ वकील श्री. दानी हे सादर करतील की अपील न्यायालयाने संपरीक्षाय न्यायालयाने मंजूर केलेला बेदखलीचा आदेश उलटवण्यात चूक केली आहे. या खटल्यात, प्रतिवादी क्रमांक २ असल्याने, व्यवसायाच्या नेमणुकीच्या नावाखाली, बाहेरच्या दर्जाच्या व्यक्तीच्या बाजूने प्रतिवादी क्रमांक १ -भाडेकरूद्वारे बेकायदेशीर पोटभाडेपट्याच्या करण्याच्या स्पष्ट प्रकरणाचा समावेश आहे. प्रतिवादी क्रमांक २ हा इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशनमध्ये काम करत होता आणि त्याला कपडे धुण्याचा व्यवसाय करण्याचा कोणताही अनुभव नव्हता, हे

पुराव्यांवरून सिद्ध होते, असे ते सादर करतील. प्रतिवादी क्रमांक १ ने १९७७ साली सूटच्या आवारातून कपडे धुण्याचा व्यवसाय बंद केला होता. सूटच्या आवारात कपडे धुण्याव्यतिरिक्त, प्रतिवादी क्रमांक १ ने आणखी दोन कपडे धुण्याचे काम देखील बंद केले होते. फिर्यादीकडून नोटीस मिळाल्यानंतर, प्रतिवादी क्रमांक - १ आणि २ यांनी खटल्याच्या परिसरात कपडे धुण्याचे काम सुरू असल्याचे सिद्ध करण्याच्या उद्देशाने कागदपत्रे तयार केली, जी प्रतिवादी क्रमांक २ च्या बाजूने नियुक्त केलेला व्यवसाय चालू आहे हे सिद्ध करण्यासाठी अपील न्यायालयासमोर सादर करण्यात आली.

८) श्री. दानी पुढे सादर करतील की अभिहस्तांकित कृतीवर प्रतिवादी क्रमांक १ च्या मुलाने देखील स्वाक्षरी केली आहे, जो दाव्याच्या परिसरात कोणताही व्यवसाय करत नव्हता, जे प्रतिवादी क्रमांक १ ने दिलेल्या कबुलीवरून स्पष्ट होते की तो सेवेत होता. ट्रस्टची स्थापना प्रतिवादी क्रमांक २ ने केवळ भाडेकरू हस्तांतरण करण्याच्या उद्देशाने केली होती कारण ट्रस्टचा इतर कोणताही उपक्रम नव्हता. ट्रस्ट रंगकाम आणि कोरड्या स्वच्छतेचा व्यवसाय करू शकला नसता. श्री. दानी पुढे सादर करतील की प्रतिवादी क्रमांक २ याने सूटच्या परिसरात कपडे धुण्याचा व्यवसाय केला नाही आणि गालिचे, कापलेले तुकडे, स्टोव इ. सारख्या वस्तूंची विक्री करण्याचा व्यवसाय सुरू केला, हे पुराव्यांवरून निश्चितपणे सिद्ध झाले आहे. की त्याने सूटच्या परिसरात शिवणकामही सुरू केले. की त्याने मुख्य नामफलकावरून डायर्स आणि ड्राय क्लीनर्सचा नामफलक काढून टाकला. प्रतिवादी क्रमांक २ च्या कोणत्याही अनुभवाचा अभाव आणि त्यानंतर त्याने

दाव्याच्या आवारात इतर व्यवसाय चालवणे ही वस्तुस्थिती, यात कोणतीही शंका सोडत नाही की व्यवसायाचे हस्तांतरण हे दाव्याच्या आवारातील भाडेकरू हक्क खरेदी करण्यासाठी स्वीकारलेल्या फसवणुकीशिवाय दुसरे काही नाही.

९) फेब्रुवारी-१९८१ ते मे १९८१ या कालावधीशी संबंधित प्रतिवादी क्रमांक २ ने सादर केलेल्या अतिरिक्त पुराव्यावर अवलंबून राहून अपील न्यायालयाने चूक केली आहे, जेव्हा फिर्यादीने हे सिद्ध केले की १९७७ मध्येच प्रतिवादी क्रमांक १ ने कपडे धुण्याचा व्यवसाय बंद केला होता, असे श्री. दानी सादर करतील. मुंबईत खरेदी केलेली विमा पॉलिसी त्याच्या सत्यतेबद्दल गंभीर चिंता निर्माण करते. ही कागदपत्रे केवळ भाडेकरू हस्तांतरण सुलभ करण्याच्या उद्देशाने तयार केली गेली होती आणि अपील न्यायालयाने पडदा उचलला पाहिजे आणि व्यवहाराचे वास्तविक स्वरूप निश्चित केले पाहिजे. श्री. दानी असे म्हणतील की बेकायदेशीर सबलेटिंगची कृती अशा प्रकारे निर्णायकपणे स्थापित केली गेली आहे. तो सादर करेल की प्रतिवादी क्रमांक २ ने परिसर पुढे जी. के. बी. लेन्स प्रायव्हेट लिमिटेड जी. के. बी. ऑप्टिकलला सुपूर्द केला आहे, जो नेत्रतज्ञाचा पूर्णपणे वेगळा व्यवसाय चालवत आहे. अपील न्यायालयाचा आदेश रद्द करण्यासाठी आणि प्रतिवादींच्या विरोधात बेदखल करण्याचा आदेश पारित करण्यासाठी तो प्रार्थना करणार होता.

१०) प्रतिवादी क्रमांक २ ची बाजू मांडणाऱ्या विद्वान वकील जय कनाडे यांनी या याचिकेला विरोध केला आहे. प्रतिवादी क्रमांक १ ने प्रतिवादी क्रमांक २ च्या बाजूने

हस्तांतरित केलेला व्यवसाय हा चालू असलेला चिंतेचा विषय होता या निष्कर्षावर येऊन, या न्यायालयाने रिमांडचा आदेश पारित केल्यानंतर, अपील न्यायालयाने अभिलेखनवलेल्या पुराव्याचे योग्य कौतुक केले आहे, असे ती म्हणेल. अपील परत पाठवताना या न्यायालयाने दिलेल्या आदेशाकडे माझे लक्ष वेधून, श्रीमती कनाडे म्हणतील की, व्यवसाय चालवण्याचे हस्तांतरण झाले आहे की नाही या मर्यादित मुद्द्याचा निर्णय घेण्यासाठी कोठडीचा आदेश प्रवेश आला होता. ती असे म्हणेल की फिर्यादीने खटला दाखल केला की प्रतिवादी क्रमांक १ ने सन १९७७ मध्ये त्याचा व्यवसाय बंद केला होता आणि जेव्हा नियुक्ती अंमलात आणली गेली तेव्हा तो चालत नव्हता. फिर्यादीने घेतलेली उक्त भूमिका फिर्यादीने स्वतः दिलेल्या विशिष्ट कबुलीमुळे नाकारली गेली होती की तिने मुख्य परीक्षेत तसेच उलटतपासणीत कबूल केले की प्रतिवादी क्रमांक १, १९८१ मध्ये व्यवसाय चालवत होता तसेच त्याने व्यवसाय पुन्हा सुरू केला. त्या फिर्यादीच्या साक्षीदाराने पुढे कबूल केले की विक्रीनंतरही परिसरात कपडे धुण्याचा व्यवसाय केला जात होता. त्यामुळे ती म्हणेल की फिर्यादीने दाखल केलेला खटला तिच्या स्वतःच्या कबुली जबाबामुळे फेटाळला गेला. त्या प्रतिवादी क्रमांक २ ने अपील न्यायालयासमोरच्या रिमांड आदेशानंतर मोठ्या प्रमाणातील पुराव्याचे नेतृत्व केले, ज्याचे अपील न्यायालयाने योग्यरित्या कौतुक केले आहे की या प्रकरणात केवळ भाडेकरू हस्तांतरण नव्हे तर व्यवसायाचे वास्तविक हस्तांतरण समाविष्ट आहे. ती सादर करेल की कायदेशीर उद्दिष्ट व्यावसायिकाला व्यवसायाची संपूर्ण मालमत्ता विकण्यासाठी

प्रोत्साहन देणे आहे, भाडेकरू हा व्यवसायाच्या मालमत्तेचा एक पैलू आहे. भाडेकरूचे हस्तांतरण हे व्यवसायाच्या हस्तांतरणासाठी केवळ प्रासंगिक आहे. तिने हे देखील सादर केले की वादीने अभिहस्तांकित बोगस असल्याची बाजू मांडली नाही कारण प्रतिवादी क्रमांक २ ला अभिहस्तांकित केल्या नंतर लॉन्ड्रीचा व्यवसाय करण्याचा हेतू नव्हता आणि अभिहस्तांकित नंतर लॉन्ड्री व्यवसाय बंद झाला होता आणि त्यामुळे याचिकांच्या अनुपस्थितीत, पुरावे मिळू शकतात. आघाडी होऊ नका. समर्थनार्थ तिने सी.सी.वायआय (डॉ) विरुद्ध श्रीमती जानकीदेवी १ (२००१ (४) एमएचएलजे ११४) मधील या न्यायालयाच्या निकालावर अवलंबून आहे.

११) कपडे धुण्याच्या पावत्या, कपड्यांची नोंदणी, व्यवसायाच्या हस्तांतरणानंतर कर्मचाऱ्याची नोकरी सुरू ठेवणे, धनादेशपुस्तिका, दूरध्वनीचे बिल, दुकान कायद्याचा परवाना, विमा पॉलिसी इत्यादींशी संबंधित नोंदीत असलेल्या पुराव्यांचा योग्य वापर केला जात आहे हे दाखवण्यासाठी, मे १९८१ मध्ये व्यवसायाचे हस्तांतरण झाले तेव्हा प्रतिवादी क्रमांक १ हा व्यवसाय चालवत होता याबद्दल कोणतीही शंका न सोडता, कनडे मला अपील न्यायालयाने नोंदवलेल्या विविध निष्कर्षांकडे घेऊन जातील. मुंबई भाडे, हॉटेल आणि निवास गृह दर नियंत्रण कायदा, १९४७ (मुंबई भाडे नियंत्रण अधिनियम) च्या कलम १५ अंतर्गत राज्य सरकारने जारी केलेल्या सरकारी ठराव/अधिसूचनेचे सर्व घटक सध्याच्या प्रकरणात पूर्ण झाले आहेत आणि म्हणूनच, प्रतिवादी क्रमांक १ ने प्रतिवादी क्रमांक २ च्या बाजूने केलेल्या हस्तांतरणाची व्यवस्था बेकायदेशीर

पोटभाडेपट्याची कृती मानली जाऊ शकत नाही. ती असे म्हणेल की अपील न्यायालयाने घेतलेला दृष्टिकोन हा एक संभाव्य दृष्टिकोन आहे आणि कोणतीही स्पष्ट त्रुटी नसल्यास, भारतीय राज्यघटनेच्या अनुच्छेद २२७ अंतर्गत या न्यायालयाच्या अधिकारक्षेत्राचा वापर करून अशा निष्कर्षात हस्तक्षेप करणे हे न्यायालय न्याय्य ठरणार नाही. समर्थनार्थ, ती रणजीत सिंग विरुद्ध प्रकरणातील सर्वोच्च न्यायालयाच्या निकालांवर अवलंबून असेल. रवी प्रकाश २ (२००४) ३ एसएससी ६८२, मदतनीस गिरधरभाई विरुद्ध एस.सय्यद मोहम्मद मीरासाहेब कादरी आणि इतर ३ (१९८७) ३ एसएससी ५३८ आणि पटेल वाल्मीक हिमतलाल आणि इतर विरुद्ध एस . पटेल मोहनलाल मुलजिभाई ४ (१९९८) ७ एससीसी ३८३. ती याचिका फेटाळण्यासाठी प्रार्थना करायची.

१२) पक्षांचे प्रतिस्पर्धी वाद आता माझ्या विचाराधीन आहेत.

१३) सध्याच्या याचिकेत ज्या छोट्या मुद्द्याचा निर्णय घेण्याचे काम या न्यायालयावर सोपवण्यात आले आहे, तो म्हणजे 'सो व्हाईट क्लीनर्स अँड डायर्स' या नावाने चालवला जाणारा कपडे धुण्याचा व्यवसाय सद्धावना, व्यापारातील साठा, फर्निचर, फिटिंग आणि यंत्रसामग्रीसह प्रतिवादी क्रमांक २ कडे हस्तांतरित करण्याची प्रतिवादी क्रमांक १ ची कृती, जी मे १९८१ मध्ये अंमलात आणलेली नोंदणीकृत वाहतूक, ती मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम १३ (१) (ई) च्या अर्थातर्गत बेकायदेशीर सबलेटिंगच्या कृतीसारखी ठरेल. कलम १३ (१) (ई) च्या तरतुदीनुसार, भाडेकरूने संपूर्ण किंवा परिसराचा काही

भाग बेकायदेशीरपणे परवान्यावर दिला आहे किंवा त्यात त्याचे व्याज नियुक्त केले आहे किंवा हस्तांतरित केले आहे असे न्यायालयाचे समाधान झाल्यास घरमालक परिसराचा ताबा वसूल करण्यास पात्र आहे. मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम १३ (१) (ई) मध्ये असे म्हटले आहे:

१३. जेव्हा घरमालक ताबा परत मिळवू शकेल.

(१) या कायद्यात [परंतु कलम १५ आणि १५ अ च्या तरतुदींना अधीन राहून] काहीही असले तरी, भाडेकरूला, हा कायदा लागू झाल्यापासून किंवा मुंबई भाडे, हॉटेल आणि निवास गृह दर नियंत्रण (दुरुस्ती) अधिनियम, १९७३ लागू झाल्याच्या तारखेनंतर, परवान्यावर बेकायदेशीरपणे दिलेला संपूर्ण परिसर किंवा त्याचा काही भाग आहे किंवा त्यात त्याचे हित अन्य कोणत्याही प्रकारे नियुक्त किंवा हस्तांतरित केले आहे, असे न्यायालयाचे समाधान झाल्यास घरमालक कोणत्याही परिसराचा ताबा वसूल करण्यास पात्र असेल; किंवा

१४) बॉम्बे रेंटच्या कलम १५ मध्ये भाडेकरूला भाडेकरू परिसराचे पोटभाडेपट्ट्याने देण्याच्या किंवा हस्तांतरण करणे किंवा परवान्यावर देणे यावर बंदी घालण्यात आली आहे. तथापि, कलम १५ च्या उपकलम १ च्या तरतुदीत राज्य सरकारला अधिसूचनेमध्ये निर्दिष्ट केल्याप्रमाणे परिसरात व्याज हस्तांतरित करण्यास किंवा परवान्यावर कोणतेही

परिसर देण्यास परवानगी देणारी अधिसूचना जारी करण्याचा अधिकार आहे. मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम १५ मध्ये अशी तरतूद आहे:

कलम १५

उलट भाडेकरूला उप-भाडेपट्टी किंवा हस्तांतरण न करण्याचा किंवा परवाना न देण्याचा करार नसल्यास

(१) कोणत्याही कायद्यात काहीही असले तरी, परंतु त्याउलट कोणत्याही कराराच्या अधीन राहून, हा कायदा अंमलात आल्यानंतर कोणत्याही भाडेकरूला संपूर्ण किंवा परिसराचा कोणताही भाग त्याला भाडेतत्त्वावर देणे किंवा त्यात त्याचे हित अन्य कोणत्याही प्रकारे नियुक्त करणे किंवा हस्तांतरित करणे आणि मुंबई भाडे, हॉटेल आणि निवास गृह दर नियंत्रण (दुरुस्ती) कायदा, १९७३ सुरू झाल्याच्या तारखेनंतर कोणत्याही भाडेकरूला अशा परिसराचा संपूर्ण किंवा काही भाग परवान्यावर देणे कायदेशीर ठरणार नाही.

परंतु, राज्य सरकार, अधिकृत राजपत्रातील अधिसूचनेद्वारे, अशा भाडेपट्ट्यांखालील किंवा भाडेपट्ट्यांच्या वर्गांतर्गत असलेल्या आवारात व्याजाचे हस्तांतरण करण्यास किंवा

अधिसूचनेमध्ये निर्दिष्ट केलेल्या मर्यादेपर्यंत कोणत्याही आवारात किंवा आवारात परवाना देण्यास परवानगी देऊ शकेल.

(२) कोणत्याही भाडेकरूला भाडेतत्वावर दिलेल्या परिसराच्या संपूर्ण किंवा कोणत्याही भागाच्या उप-भाडेपट्टीच्या विरोधात आणि त्यात भाडेकरूच्या हिताच्या अन्य कोणत्याही पद्धतीने केलेल्या नेमणुकीच्या किंवा हस्तांतरणाच्या विरोधात, उपकलम (१) मध्ये समाविष्ट असलेली बंदी, या उपकलमाच्या तरतुदींना अधीन राहून, ज्या क्षेत्रात हा कायदा अशा प्रारंभाच्या आधी लागू होता त्या कोणत्याही क्षेत्रात १ फेब्रुवारी १९७३ पूर्वी त्याचा कोणताही परिणाम झाला नसल्याचे मानले जाईल; आणि त्यानुसार, कोणत्याही करारात किंवा निकाल, हुकूमनामा किंवा आदेशात काहीही समाविष्ट असले तरी, न्यायालय, असे कोणतेही उप-भाडेपट्टी, सोंपणी किंवा हस्तांतरण उपकलम (१) मध्ये कथित उप-भाडेकरू, नियुक्तकर्ता किंवा हस्तांतरणकर्ता म्हणून बंदी असूनही, ज्याने ताब्यात घेतलेल्या कोणत्याही व्यक्तीच्या नावे असा कोणताही कथित उप-भाडेपट्टी, नियुक्ती किंवा हस्तांतरण केले आहे

आणि उपरोक्त तारखेला तो ताब्यात राहिला आहे , तो सर्व कारणांसाठी वैध आणि प्रभावी मानला जाईल आणि कोणताही भाडेकरू ज्याने कोणताही परिसर किंवा त्याचा काही भाग उप-भाडेकरू केला आहे, त्यात कोणतेही व्याज नियुक्त केले आहे किंवा हस्तांतरित केले आहे, तो कलम १३ च्या उप-कलम (१) च्या खंड (ई) अंतर्गत बेदखल होण्यास जबाबदार राहणार नाही. या उपकलमाच्या उपरोक्त तरतुदींचा, उपरोक्त तारखेनंतर उपकलम (१) च्या अंमलबजावणीवर कोणत्याही प्रकारे परिणाम होणार नाही.

१५) मुंबई भाडे कायद्याचे कलम १५ भाडेकरूला त्याला भाड्याने दिलेल्या परिसराचा संपूर्ण किंवा कोणताही भाग खाली घेण्यास किंवा त्यात त्याचे व्याज नियुक्त करण्यास किंवा हस्तांतरित करण्यास किंवा संपूर्ण किंवा परिसराचा काही भाग परवान्यावर देण्यास मनाई करते. वर नमूद केल्याप्रमाणे, कलम १३ (१) (ई) भाडेकरूने कायद्याच्या कलम १५ (१) अंतर्गत लादलेल्या बंदीचे उल्लंघन केल्यास जमीनदाराला दाव्याच्या परिसराचा ताबा वसूल करण्याचा अधिकार देते. तथापि, घरमालकावर लादलेल्या बंदीच्या कलम १५ अंतर्गत तीन अपवाद आहेत. पहिली गोष्ट म्हणजे, भाडेकरूला कराराच्या विशिष्ट अटींनुसार त्याच्या व्याजाचे हस्तांतरण करणे, नियुक्त करणे किंवा हस्तांतरण करणे कायदेशीर आहे. दुसरे म्हणजे, १ फेब्रुवारी १९७३ पूर्वी देण्यात आलेले

परवाने कलम १५ च्या अंमलबजावणीतून वगळण्यात आले आहेत. तिसरे म्हणजे, विशिष्ट भाडेपट्ट्या किंवा भाडेपट्ट्यांच्या वर्गांतर्गत परिसराच्या व्याजाच्या हस्तांतरणास परवानगी देण्यासाठी अधिसूचना जारी करण्याचा अधिकार राज्य सरकारला देण्यात आला आहे.

१६) मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम १५ (१) च्या तरतुदी अंतर्गत प्रदान केलेल्या अधिकाराचा वापर करून राज्य सरकारने २४ सप्टेंबर १९४८ रोजी अधिसूचना क्र. ५९७५/३३ जारी केली आहे. कोणत्याही पक्षाने संपूर्ण अधिसूचना सादर केलेली नाही आणि अगदी अपील न्यायालयानेही आपल्या निकालात त्याचा कापलेला भाग काढून टाकला आहे. तथापि, या अधिसूचनेचा मोठ्या संख्येने निकालांमध्ये संदर्भ देण्यात आला आहे आणि जयप्रकाश श्यामसुंदर मंडारे विरुद्ध लक्ष्मीनारायण मुरलीधर मुंडाडे, ५ (१९८३ महा एलजे ३६२) या प्रकरणातील या न्यायालयाच्या खंडपीठाच्या निर्णयाचा संदर्भ देणे योग्य ठरेल.

६. आम्ही आधीच वरील तथ्यांचा पुरेशा तपशीलात उल्लेख केला आहे. आता आपण कायद्याच्या मुद्द्याकडे वळले पाहिजे जो आपण ठरवायचा आहे. सर्वविदित आहे की, मुंबई भाडे कायद्याच्या तरतुदीनुसार भाडेकरूद्वारे भाडेपट्टीवरील व्याजाचे हस्तांतरण प्रतिबंधित आहे, त्याशिवाय जेथे त्याउलट करार आहे. विशेषतः, मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम १५ मध्ये असे

नमूद केले आहे की कोणत्याही कायद्यात काहीही असले तरी, परंतु त्याउलट कोणत्याही कराराच्या अधीन राहून, हा कायदा लागू झाल्यानंतर कोणत्याही भाडेकरूला संपूर्ण किंवा त्याचा कोणताही भाग त्याला भाड्याने देणे किंवा त्यात त्याचे हित इतर कोणत्याही प्रकारे नियुक्त करणे किंवा हस्तांतरित करणे कायदेशीर ठरणार नाही. तथापि, कलम १५ च्या उपकलम (१) च्या तरतुदीनुसार, राज्य सरकारला अशा भाडेपट्ट्यांवाली किंवा भाडेपट्ट्यांच्या वर्गांतर्गत असलेल्या आवारात कोणत्याही क्षेत्रात आणि अधिसूचनेमध्ये निर्दिष्ट केल्याप्रमाणे व्याजाच्या हस्तांतरणास परवानगी देण्याचा अधिकार आहे. या अधिकाराचा वापर करून राज्य सरकारने २१ सप्टेंबर १९४८ रोजी आरोग्य आणि स्थानिक शासन विभागाची अधिसूचना क्र. ५९७५/३३ अशी अधिसूचना जारी केली आहे, ज्या अंतर्गत कायद्याचा भाग २ कार्यरत असलेल्या सर्व क्षेत्रांमध्ये भाडेपट्टीधारकांनी भाडेपट्टीच्या आवारात त्यांच्या हिताचे सर्व हस्तांतरण आणि अभिहस्तांकन या अधिसूचनेशी संलग्न केलेल्या अनुसूचीमध्ये निर्दिष्ट केलेल्या मर्यादित करण्यास परवानगी दिली आहे. उक्त अधिसूचनेच्या अनुसूची कलम

(२) मध्ये "व्यापारातील साठा आणि त्याच्या सद्भावनेसह चालू संस्था म्हणून व्यवसायाच्या विक्रीशी संबंधित हस्तांतरण किंवा नियुक्तीला परवानगी देण्यात आली आहे, परंतु हस्तांतरण किंवा नियुक्ती अशा भाडेपट्टीच्या आवारात हस्तांतरणकर्ता किंवा नियुक्तकर्त्याच्या संपूर्ण हिताची असेल आणि व्यवसाय आणि त्याचा व्यापारातील साठा आणि सद्भावना असेल". (भर देण्यात आला.)

१७) २१ सप्टेंबर १९४८ रोजीच्या अधिसूचनेचा संबंधित भाग आणि क्र. (२) त्याच्या अनुसूचीमध्ये असे म्हटले आहे:

या कायद्याच्या कलम १५ द्वारे प्रदान केलेल्या अधिकारांचा वापर करून, या कायद्याचा भाग २ ज्या क्षेत्रांपर्यंत विस्तारतो त्या सर्व क्षेत्रांमध्ये, भाडेपट्टीधारकांनी त्यांच्या हितसंबंधांच्या सर्व हस्तांतरणांना आणि अभिहस्तांकना येथे अनुसूचीमध्ये निर्दिष्ट केलेल्या मर्यादेपर्यंत परवानगी देण्यास मुंबई सरकारला आनंद होत आहे.....

"एखाद्या व्यवसायाच्या विक्रीस आनुषंगिक हस्तांतरण किंवा अभिहस्तांकित, व्यापारातील साठ्यासह आणि त्याच्या सद्भावनेसह, अशी तरतूद आहे की हस्तांतरण किंवा

अभिहस्तांकित अशा भाडेपट्टीच्या आवारात हस्तांतरणकर्ता
किंवा नियुक्तकर्त्याच्या संपूर्ण हिताचे आहे, व्यवसाय आणि
व्यापारातील साठा आणि त्याच्या चांगल्या इच्छेसह.

१८) अशा प्रकारे, कलम १५ च्या उपकलम १ च्या तरतुदीखाली अधिसूचना जारी करून,
अधिनियमाच्या ज्या भाग २ ने भाडेकरूला अर्ज केला आहे, त्या संबंध व्यापारातील
साठा आणि सद्भावनेसह चालू संस्था म्हणून व्यवसायाच्या विक्रीस आनुषंगिक
हस्तांतरण किंवा अभिहस्तांकन साठी परवानगी दिली जाते, परंतु हस्तांतरण किंवा
अभिहस्तांकन अशा लीजहोल्ड आवारात हस्तांतरणकर्ता किंवा नियुक्तकर्त्याच्या संपूर्ण
हितासाठी व्यवसाय आणि स्टॉक-इन-ट्रेड आणि त्याच्या सद्भावनेसह असेल. २१ सप्टेंबर
१९४८ च्या अधिसूचनेच्या तरतुदींवर अवलंबून राहून दोन्ही प्रतिवादींनी आपापल्या लेखी
निवेदनात बचाव केला की 'सो व्हाईट क्लीनर्स अँड डायर्स' या संस्थेचा संपूर्ण व्यवसाय
प्रतिवादी क्रमांक १ आणि त्याच्या मुलाने मे १९८१ मध्ये नोंदणीकृत हस्तांतरणाद्वारे
प्रतिवादी क्रमांक २ ला विकला होता.

१९) जरी सुरुवातीला खटल्याचा निकाल संपरीक्षाय न्यायालयाने दिला होता आणि
अपील कोर्टाने बेदखल करण्याच्या आदेशाला दुजोरा दिला होता, तरी दोन्ही
न्यायालयांनी नोंदवलेल्या निष्कर्षांमुळे हे न्यायालय समाधानी नव्हते. त्यानुसार या
न्यायालयाने २ जुलै २००२ रोजी दिलेल्या आदेशाच्या परिच्छेद ६ आणि ८ मध्ये
खालीलप्रमाणे निरीक्षण नोंदवले:

६. प्रतिस्पर्ध्यांच्या सबमिशनचा विचार केल्यानंतर, मला हे मत मांडण्यात अजिबात संकोच वाटत नाही की अपील न्यायालयाने महत्त्वपूर्ण माहितीपट आणि याचिकाकर्त्याने भरवसा ठेवलेल्या इतर पुराव्यांकडे पूर्णपणे दुर्लक्ष केले आहे, जे प्रथमदर्शनी असे दर्शवेल की जेव्हा संबंधित वेळी याचिकाकर्त्याच्या बाजूने हस्तांतरण केले गेले होते तेव्हा तो एक चालू कपडे धुण्याचा व्यवसाय होता आणि अभिहस्तांकित धांदेमाल आणि सद्भावनेसह त्या व्यवसायाच्या संदर्भात होती. याव्यतिरिक्त, अपील न्यायालयाने पक्षकारांच्या युक्तिवादांकडेही लक्ष वेधले नाही की, इतर गोष्टींबरोबरच, बेकायदेशीर पोटभाडेपट्टा ठरणाऱ्या भौतिक तथ्यांशी संबंधित कोणताही आरोप तक्रारीत करण्यात आला आहे का, की जेव्हा संबंधित वेळी निशाणी क्रमांक ५६ द्वारे परिसर हस्तांतरित करण्यात आला होता, तेव्हा तो चालू असलेल्या व्यवसायाच्या संदर्भात नव्हता आणि अभिहस्तांकित अशा चालत्या व्यवसायाच्या संदर्भात किंवा धंदेमाल आणि सद्भावनेच्या संदर्भात नव्हती.

८. तथापि, सध्याच्या याचिकेत तपासला जाणारा एकमेव प्रश्न असा आहे की ती विनंती केली गेली आहे का आणि हे सिद्ध केले गेले आहे का की अभिहस्तांकित हे धंदेमाल आणि सद्भावनेसह चालू असलेल्या व्यवसायाच्या संदर्भात नव्हते या वस्तुस्थितीचा विचार करून विषय अभिहस्तांकित कायदेशीर नाही. तथाच्या या प्रश्नावर पक्षांची बाजू आणि संपूर्ण पुरावे-मौखिक तसेच दस्तऐवज-जे आधीच नोंदीत आले आहेत, ते विचारात घेऊन नव्याने तोडगा काढावा लागेल. याचिकाकर्त्याला आणखी अतिरिक्त पुरावे सादर करण्याची परवानगी देण्यासाठी या न्यायालयासमोर अर्ज दाखल करण्यात आला आहे जो वरील प्रश्नाच्या तपासणीसाठी संबंधित असेल. अपील न्यायालय या याचिकेचे परीक्षण करू शकते आणि कायदानुसार त्यावर विचार करू शकते . या प्रश्नाच्या संदर्भात पक्षांना आणखी पुरावा सादर करण्याची परवानगी देणे योग्य ठरेल असे अपील न्यायालयाचे समाधान झाल्यास, ते पक्षाला कायदाने परवानगी असेल असा पुरावा सादर करण्याची परवानगी देऊ शकते. संपरीक्षा न्यायालया समोर कोणताही मुद्दा तयार करण्यात आला नव्हता या

वस्तुस्थितीच्या संदर्भात अपील न्यायालय विनंतीवर विचार करू शकते हे नमूद करण्याची गरज नाही. त्यानुसार, अपील न्यायालयाने व्यक्त केलेल्या दृष्टिकोनाच्या शुद्धतेमध्ये जाण्याऐवजी, युक्तिवाद तसेच संपूर्ण पुरावा आणि पुढील पुरावा असल्यास त्यावर विचार करण्यासाठी आणि त्यानंतर अंतिम आदेश पारित करण्यापूर्वी उक्त प्रश्नावर स्पष्ट निष्कर्ष नोंदवण्यासाठी हे प्रकरण अपील न्यायालयाकडे पाठवणे मला योग्य वाटेल. या प्रकरणाच्या या दृष्टिकोनातून, आक्षेपित आदेश बाजूला ठेवला जातो आणि कायदानुसार आणि या निकालात केलेल्या निरीक्षणांच्या संदर्भात या प्रकरणाचा नव्याने पुनर्विचार करण्यासाठी हे प्रकरण अपील न्यायालयाच्या फाईलवर पाठविले जाते आणि पुनर्संचयित केले जाते. खर्चाबाबत कोणतेही आदेश नाही.

२०) अशा प्रकारे, या न्यायालयाने या याचिकेवर अपील न्यायालयाकडून नव्याने निर्णय घेण्यासाठी अपीलाला स्थगिती दिली, की ती विनंती करण्यात आली होती की नाही आणि हे सिद्ध झाले की विषय अभिहस्तांकन कायदेशीर नाही, ही वस्तुस्थिती लक्षात घेऊन की अभिहस्तांकित धंदेमाल आणि सद्भावनेसह चालत्या व्यवसायाच्या संदर्भात नव्हती. पुराव्याबाबत पुनर्विचार केल्यानंतर तसेच अतिरिक्त पुराव्यापुढे जाण्यास

परवानगी दिल्यानंतर, अपील न्यायालय या निष्कर्षावर पोहोचले आहे की प्रतिवादी क्रमांक १ चा व्यवसाय चालू होता आणि त्यामुळे हे काम म्हणजे २१ सप्टेंबर १९४८ च्या अधिसूचनेच्या अर्थानुसार चालू संस्थेचे हस्तांतरण आहे.

२१) त्यामुळे, माझ्या मते, सध्याच्या याचिकेतील मर्यादित वाद ज्याचे निराकरण करणे आवश्यक आहे ते म्हणजे प्रतिवादींमध्ये अंमलात आणलेले काम मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम १५ च्या उपकलम १ च्या तरतुदीनुसार २१ सप्टेंबर १९४८ रोजी जारी केलेल्या अधिसूचनेचे सर्व घटक पूर्ण करते की नाही.

२२) राज्य सरकारने जारी केलेल्या अधिसूचनेत निर्दिष्ट केलेल्या घटकांशी संबंधित सध्याच्या प्रकरणातील वस्तुस्थितीचा विचार करण्यापूर्वी, बेदखल करण्यासाठी जमीन आकर्षित करण्यासाठी व्यवसायांचे हस्तांतरण पोटभाड्याने देण्याच्या व्याप्तीतून वगळण्यामागील व्यापक हेतू विचारात घेणे आवश्यक आहे. कंपन्या, कंपन्या किंवा मालक त्यांच्या व्यावसायिक हितसंबंधांना साजेसे व्यवसाय संपादन, विलीनीकरण, विलीनीकरण किंवा हस्तांतरणासाठी निर्णय घेतात. अशा प्रकारचे हस्तांतरण, विलीनीकरण, दोन संस्थांमधील व्यवसायांचे अधिग्रहण, हे मूलतः हस्तांतरणाच्या तारखेपासून हस्तांतरणकर्त्या संस्थेद्वारे पूर्वीच्या संस्थेद्वारे (हस्तांतरणकर्ता) चालवले जात असलेल्या व्यवसायाच्या संचालनाची कल्पना करतात. व्यवसायाच्या अशा हस्तांतरणामध्ये अनेकदा हस्तांतरणकर्ता संस्थेच्या मालमत्तेचे हस्तांतरण समाविष्ट असते आणि दिलेल्या प्रकरणात, हस्तांतरणकर्ता संस्थेच्या मालमत्तांमध्ये व्यवसाय

चालवण्यासाठी किंवा व्यवसायाशी संबंधित उपक्रमांसाठी वापरल्या जाणार्या भाडेकरू परिसराचा समावेश असू शकतो. उदाहरणार्थ, एखादी कंपनी भाडेकरूच्या मालमत्तेतून व्यवसाय करणारी भाडेकरू असू शकते किंवा तिच्या कर्मचारीवर्ग कारखाना , निवासस्थान किंवा अतिथीगृह म्हणून वापरण्यासाठी अनेक भाडेकरू परिसर असू शकतात. जर अशा कंपनीचा व्यवसाय दुसऱ्या संस्थेद्वारे किंवा तिच्याबरोबर हस्तांतरित, विलीन किंवा अधिग्रहित केला गेला असेल, तर अशा व्यवसायाचे हस्तांतरण किंवा विलीनीकरण हे घरमालकाद्वारे भाडेपट्टीचे हस्तांतरण म्हणून मानले जाऊ शकते, ज्यामुळे हस्तांतरणधारक संस्थेला बेकायदेशीर पोटभाडेपट्टा करण्याच्या जोखमीवर ठेवले जाऊ शकते. अशा प्रकारचा अर्थ लावण्यापासून रोखण्याच्या उद्देशाने , भाडेकरूच्या अधिकारांमुळे व्यवसायाच्या हस्तांतरणामुळे कायद्याच्या कलम १५ (१) अन्वये पोटभाडेकरू देण्याचा मूर्खपणा आकर्षित होण्याचा धोका असतो, तर राज्य सरकारने मुंबई भाडे कायद्याच्या अर्थानुसार पोटभाड्याने देण्याच्या च्या कक्षेतून चालू असलेली चिंता म्हणून व्यवसायाचे हस्तांतरण किंवा अभिहस्तांकन वगळले आहे. 'चालू संस्था म्हणून व्यवसायाच्या विक्रीसाठी आनुषंगिक हस्तांतरण किंवा अभिहस्तांतरण या शब्दांचा वापर केल्याने हे स्पष्ट होते. अशा प्रकारे अधिसूचनेअंतर्गत 'व्यवसायाचे हस्तांतरण' करण्याची परवानगी आहे, 'भाडेकरू हस्तांतरण' ची नाही. या अधिसूचनेत संपूर्ण व्यवसायाच्या हस्तांतरणाशी संबंधित विशिष्ट प्रकरणांना बेकायदेशीर

पोटभाड्यानेदेण्याच्या च्या मूर्खपणाला आकर्षित करण्यापासून वगळण्याचा प्रयत्न केला आहे, जेव्हा भाडेकरू परिसर देखील अशा व्यवसायाच्या हस्तांतरणासह हात बदलतो.

२३) कलम १५ (१) च्या तरतुदीनुसार जारी केलेल्या अधिसूचनेचा उद्देश व्यावसायिक परिसराच्या भाडेकरूंना त्यांचे भाडेकरू हक्क जमीनदाराच्या मागे हस्तांतरित करणे सुलभ करणे हा नाही. १ फेब्रुवारी १९७३ नंतर निवासी परिसराच्या भाडेकरूंना त्यांचे परिसर पोटभाडेपट्याने करण्यास किंवा परवाने देण्यास संपूर्ण बंदी आहे. निवासी परिसराचा भाडेकरू, त्याचे भाडेकरू हक्क बाहेरील व्यक्तीला हस्तांतरित करतो, तो मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम १३ (१) (ई) अंतर्गत बेदखल करण्यासाठी आधार आकर्षित करतो. भाडेकरू अधिकारांचे हस्तांतरण/नेमणुकीवरील बंदी व्यतिरिक्त, भाडेकरूला त्याचे भाडेकरू अधिकार इच्छित व्यक्तीला देण्यासही परवानगी नाही. निवासी परिसराच्या संदर्भात, भाडे नियंत्रण कायद्याद्वारे वाढवलेले मर्यादित संरक्षण म्हणजे केवळ कुटुंबातील अशा सदस्यांचे भाडेकरू अधिकार ओळखणे, जे त्याच्या मृत्यूच्या वेळी भाडेकरूसोबत राहतात. व्यावसायिक भाडेकरूंच्या संदर्भात, मुंबई भाडे कायद्यांतर्गत भाडेकरूंना भाडेकरूसह परिसराचा वापर करणाऱ्या भाडेकरूच्या कुटुंबातील सदस्याच्या बाजूने आणि अशा सदस्याच्या अनुपस्थितीत कायदेशीर वारसाला भाडेकरू हस्तांतरित करण्याची परवानगी होती. अन्यथा, भाडेकरू अधिकारांचे हस्तांतरण, नियुक्ती किंवा वारसाहक्क करण्यावर संपूर्ण बंदी आहे. महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण कायदा, १९९९ अंतर्गत अशाच तरतुदी आहेत. अशा प्रकारे भाडे नियंत्रण कायदे इच्छित व्यक्तीच्या नावे

भाडेकरू अधिकारांची नियुक्ती किंवा हस्तांतरणास परवानगी देत नाहीत. जर हे प्रतिबंध लक्षात घेतले तर कलम १५ (१) अंतर्गत प्रोव्हिसो समाविष्ट करण्यामागील कायदेशीर हेतू तसेच २१ सप्टेंबर १९४८ रोजी अधिसूचना जारी करण्यामागील उद्देश स्पष्ट होतो. बाहेरील लोकांना आणि त्यातून नफा कमावणाऱ्यांना भाडेकरू जागा नियुक्त करण्यासाठी व्यावसायिक भाडेकरूला प्रोत्साहन देणे किंवा प्रोत्साहित करणे हा उद्देश नाही.

२४) वर नमूद केल्याप्रमाणे, केवळ हे सुनिश्चित करणे हा उद्देश आहे की हस्तांतरणकर्ता संस्थेद्वारे हस्तांतरण करणाऱ्या संस्थेकडे व्यवसायाचे खरे हस्तांतरण केल्याने पोटभाडेकरूचे कारण आकर्षित करून भाडेपट्टीचे नुकसान होणार नाही. तथापि, सध्याच्या प्रकरणात, प्रतिवादी क्रमांक १-भाडेकरू, जो बहुधा त्याचा व्यवसाय बंद करण्याच्या मार्गावर होता, त्याने व्यवसायाच्या नेमणुकीच्या नावाखाली त्याचे भाडेकरू अधिकार नियुक्त करून पदावरील बाहेरील व्यक्तीच्या बाजूने भाडेकरूचे सुरळीत हस्तांतरण सुनिश्चित केले आहे आणि त्यातून नफा कमावला आहे. अशा प्रकारे, सध्याच्या प्रकरणात जे केले जाते ते असे आहे की घरमालिकेच्या मालकीच्या परिसराच्या संदर्भात भाडेकरू हक्क घरमालिकेच्या पाठीमागे असलेल्या भाडेकरूद्वारे बाहेरील व्यक्तीच्या बाजूने आणि तिला कोणतीही रक्कम न देता नियुक्त केले जातात. अशा प्रकारे, घरमालिकेच्या मालकीच्या मालमत्तेच्या खर्चाने भाडेकरूला नफा झाला आहे. भाडेकरूने केवळ किरकोळ भाडे भरून दाव्याच्या आवारात कब्जा करणे सुरू ठेवले नाही आणि भाडे नियंत्रण कायद्याचा लाभ घेतला आहे, परंतु जेव्हा व्यवसाय बंद

होण्याच्या वेळी घरमालकाकडे परिसर परत करण्याची वेळ आली, तेव्हा भाडेकरूने सोयीस्करपणे हस्तांतरण केले आहे आणि मौल्यवान विचारांसाठी बाहेरील व्यक्तीच्या बाजूने त्याचे भाडेकरू अधिकार नियुक्त केले आहेत.

२५) २१ सप्टेंबर १९४८ रोजीच्या अधिसूचनेतील सर्व घटकांच्या समाधानाच्या मुद्द्यावर जाण्यापूर्वी, पक्षांमध्ये अंमलात आणलेल्या कामाचे स्वरूप प्रथम विचारात घेणे आवश्यक आहे. मे १९८१ मध्ये अंमलात आणलेल्या हस्तांतरण दस्तऐवजाचे नियुक्तकर्ते प्रतिवादी क्रमांक १ आणि त्याचा मुलगा आहेत. प्रतिवादी क्रमांक १ चा मुलगा नियुक्तीमध्ये पक्षकार का आहे या स्थितिर्विशेषला सामोरे जाणे प्रतिवादींना कठीण झाले असल्याने, प्रतिवादी क्रमांक १ चा मुलगा खरा भाडेकरू असल्यासारखे चित्र रंगविण्यासाठी एक स्पष्ट खोटी कथा विणलेली दिसते. प्रतिवादी क्रमांक १ ने दाखल केलेल्या अतिरिक्त लेखी निवेदनात मांडलेल्या पुढील अभिवचनांवरून हे स्पष्ट होते:

१...या प्रतिवादीच्या वडिलांनी प्रथम मार्च १९५० मध्ये कपडे धुण्याचा व्यवसाय सुरू करण्यासाठी दाव्यातील जागा घेतली, जो त्यांनी त्यानंतरच्या वर्षी या प्रतिवादीच्या पत्नीला विकला. भाडे पावती मात्र या प्रतिवादीच्या नावाने तयार करण्यात आली होती. या प्रतिवादीच्या पत्नीच्या मृत्यूनंतर हा व्यवसाय या प्रतिवादी आणि त्याच्या मुलाच्या मालकीचा आणि

व्यवस्थापित होता, जोपर्यंत तो प्रतिवादी क्रमांक २ ला चालू
संस्था म्हणून विकला जात नाही.

२६) त्याच भूमिकेची पुनरावृत्ती प्रतिवादी क्रमांक २ याने त्याच्या लेखी विधानाच्या
परिच्छेद ४ आणि ५ मध्ये खालीलप्रमाणे केली आहे:

४. खटला परिसराच्या मासिक भाडेकरूसाठी केवळ प्रतिवादी
क्रमांक २ हा एकमेव आहे हे खरे नाही. स्रो व्हाईट क्लीनर्स
अँड डायर्स ही संस्था पूर्वी प्रतिवादी नेलच्या पत्नीच्या मालकीची
होती आणि तिच्या मृत्यूनंतर ही संस्था प्रतिवादी क्रमांक १
आणि तिचा मुलगा श्री. किशन गुलाब अदवानी यांना वारशाने
मिळाली. खटल्याच्या आवारातील भाडेकरू हक्क प्रतिवादी
क्रमांक १ आणि श्री किसान गुलाब अदवानी यांना कायदेशीर
वारस म्हणून वारशाने मिळाले होते.

५. दाव्यातील जागा केवळ कपडे धुण्याच्या व्यवसायाच्या
उद्देशाने प्रतिवादी क्रमांक १ ला देण्यात आला होता हे खरे
नाही. दाव्याचा परिसर कोणत्याही विशिष्ट व्यवसायासाठी नव्हे
तर सर्वसाधारणपणे व्यावसायिक हेतूसाठी भाड्याने देण्यात
आला होता.

२७) तथापि, प्रतिवादी क्रमांक १ च्या वडिलांच्या बाजूने भाडेपट्टी निर्माण करण्यात आली होती आणि ती त्याच्या पत्नीला आणि नंतर त्याच्या पत्नीच्या मृत्यूनंतर त्याच्या मुलाला वारशाने मिळाली होती, असे सूचित करण्यासाठी कोणताही पुरावा नोंदीत सादर केलेला नाही. त्यामुळे माझ्या मते, प्रतिवादी क्रमांक १ चा मुलगा दाव्याच्या परिसराचा भाडेकरू असल्याबद्दल दोन्ही प्रतिवादींनी स्वीकारलेला बचाव स्पष्टपणे चुकीचा आहे. जेव्हा प्रतिवादी क्रमांक १ ची साक्ष नोंदवली गेली तेव्हा प्रतिवादी क्रमांक १ चा मुलगा सप्टेंबर १९८४ च्या ७ ते ८ वर्षांपूर्वी हैदराबादमध्ये राहत होता याचा पुरावा मिळाला आहे. प्रतिवादी क्रमांक १ ने पुढे कबूल केले की हैदराबादला जाण्यापूर्वी त्याचा मुलगा पुण्यात एका खाजगी कारखान्यात काम करत होता. अशा प्रकारे, मे-१९८१ मध्ये नियुक्तीच्या अंमलबजावणीच्या तारखेपर्यंत तसेच उक्त तारखेच्या खूप आधी, प्रतिवादी क्रमांक १ चा मुलगा पुण्यात नव्हता आणि पुण्यात असताना तो एका खाजगी कारखान्यात काम करत होता. अशा प्रकारे, हे निर्णायकपणे सिद्ध झाले आहे की प्रतिवादी क्रमांक १ च्या मुलाचा व्यवसाय किंवा भाडेकरू परिसराशी कोणताही संबंध नाही. असे असूनही, प्रतिवादी क्रमांक १ चा मुलगा अभिहस्तांकनामध्ये मध्ये पक्षकार आहे, ज्या पैलूचे प्रतिवादींनी योग्य स्पष्टीकरण दिलेले नाही.

२८) आता हे तपासणे आवश्यक आहे की नक्की काय खरेदी करण्याचा हेतू होता आणि शेवटी काय खरेदी केले गेले, मग ते 'व्यवसाय' खरेदी आहे की 'भाडेकरू अधिकार' खरेदी? असे करण्यापूर्वी, नियुक्ती बनावट असल्याबद्दल विनंती नसल्याबद्दल कनडे

यांचा युक्तिवाद हाताळणे आवश्यक आहे. तिने सादर केले आहे की फिर्यादीने हे काम बनावट असल्याचे सांगितले नाही कारण प्रतिवादी क्रमांक २ चा अभिहस्तानानंतर नंतर कपडे धुण्याचा व्यवसाय करण्याचा हेतू नव्हता आणि अभिहस्तानानंतर कपडे धुण्याचा व्यवसाय बंद करण्यात आला होता. तथापि, याचिकेच्या परिच्छेद ३ मध्ये अशी विशिष्ट विनंती करण्यात आली आहे की 'फिर्यादी पुढे म्हणतो की कथित कार्यपत्रक हे बनावट दस्तऐवज आहे आणि मुंबई भाडे कायद्याच्या तरतुदींना अंतर आणण्याच्या एकमेव हेतूने आणले गेले आहे'. अशा प्रकारे अभिहस्तांकन बनावट असल्याची विशिष्ट विनंती आहे. ही नियुक्ती मे १९८१ मध्ये लागू झाली आणि खटला ७ ऑगस्ट १९८१ रोजी दाखल करण्यात आला. अशा प्रकारे नियुक्ती आणि खटला दाखल करण्यादरम्यानचे अंतर फार मोठे नसते, जेव्हा प्रतिवादी क्रमांक २ हा पोटभाडेकरू करण्याचा आरोप टाळण्यासाठी काही महिने कपडे धुण्याचे काम चालू ठेवू शकला असता. अप्रामाणिक असण्याव्यतिरिक्त, विनवणीच्या अनुपस्थितीबद्दलचे समर्पण प्रत्यक्षात बेजबाबदारपणाचे आहे. त्यामुळे या न्यायालयाच्या सी. सी. वाय. आय. (डॉ.) (वर नमूद केलेल्या) मधील निकालावर, युक्तीवादाच्या अनुपस्थितीत पुरावा सादर करण्यास असमर्थता असल्याबद्दल कनडे यांचे अवलंबित्व अप्रासंगिक आहे.

२९) अपील न्यायालयाने आपल्या निर्णयाच्या परिच्छेद ३८ मध्ये असे म्हटले आहे:

३८. हे खरे आहे की सामान्य शब्दात 'व्यवसाय' या शब्दाचा

अर्थ कोणताही विशिष्ट व्यवसाय असू शकत नाही . परंतु

व्यवसायाच्या विक्रीला आनुषंगिक अभिहस्तांकानाच्या संदर्भात, 'व्यवसाय' या शब्दाचा कोणत्याही व्यवसायाचा इतका व्यापक अर्थ नसेल. व्यवसायाची विक्री हा एक विशिष्ट व्यवसाय आहे, असा विचार केला जातो. पुढे अशा विक्रीसोबत व्यापारातील साठा आणि त्याची इच्छाशक्ती असणे आवश्यक आहे. किराणा मालाची इच्छाशक्ती कपडे घालणाऱ्यासाठी उपयुक्त नसू शकते. त्याचप्रमाणे कपडे धुण्यासाठी लावणाऱ्या साधनांचा, म्हणजे कपडे धुण्यासाठी वापरण्यात येणारा साठा, दुसरा व्यवसाय करणाऱ्या व्यक्तीसाठी पूर्णपणे निरुपयोगी ठरू शकतो. म्हणून, जेव्हा सद्भावना आणि समभाग व्यापारासह हस्तांतरणाचा विचार केला जातो, तेव्हा त्याच व्यवसायाची सातत्यता अंतर्भूत असते. त्यामुळे, जरी मुंबई भाडे नियंत्रण अधिनियम च्या कलम १३ (१) (के) च्या उद्देशाने, 'व्यवसाय' चा अर्थ वेगळा असला तरी, तो कोणत्याही व्यवसायाचा वापरकर्ता आहे या अर्थाने, व्यवसायाच्या नेमणुकीच्या संदर्भात, मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम १५ अंतर्गत अधिसूचनेद्वारे संरक्षित आहे, 'व्यवसाय' या शब्दाचा विशिष्ट अर्थ असेल. अशा प्रकारे, 'मुंबई

भाडे नियंत्रण अधिनियम च्या कलम १३ (१) (के) अंतर्गत विचार केला गेलेला बदल 'तरीही व्यावसायिकाला व्यवसायाची वेगळी पद्धत सुरू ठेवण्यास अनुमती देईल जी परिसराच्या वापरकर्त्यांपासून भौतिकरीत्या विचलित होत नाही, परंतु बॉम्बे भाडे कायद्याच्या कलम १५ अंतर्गत जारी केलेल्या अधिसूचनेनुसार संरक्षण मागणाऱ्या व्यक्तीच्या बाबतीत असे होणार नाही. येथे या संरक्षणाचा लाभ घेण्यासाठी, तो भाडेकरूकडून जो व्यवसाय मिळवू इच्छितो तोच व्यवसाय सुरू ठेवण्याचा त्याचा हेतू असावा लागेल. (भर देण्यात आला)

३०) अशा प्रकारे, मुंबई भाडे नियंत्रण अधिनियमाच्या कलम १३ (१) (के) अंतर्गत असलेल्या तरतुदी आणि २१ सप्टेंबर १९४८ रोजीच्या अधिसूचनेच्या घटकांमध्ये फरक करून, अपील न्यायालयाने असे म्हटले आहे की अधिसूचनेखालील संरक्षणाचा लाभ घेण्यासाठी, नियुक्तकर्त्याला त्याच व्यवसायात सुरू ठेवण्याचा हेतू असणे आवश्यक आहे जो तो भाडेकरूकडून मिळवू इच्छितो. अशा प्रकारे, स्वतः अपील न्यायालयानुसार, प्रतिवादी क्रमांक २ ने न्यायालयासमोर हे सिद्ध करणे अनिवार्य होते की भाडेकरूकडून अधिग्रहण केल्यानंतर त्याच व्यवसायाचे संचालन करण्याचा त्याचा नेहमीच हेतू होता. सध्याच्या प्रकरणात, १९७७ मध्ये प्रतिवादी क्रमांक १ ने व्यवसाय बंद केला होता हे सिद्ध करण्यात फिर्यादी किंचित अयशस्वी ठरला आहे. तिने १९८१ साली प्रतिवादी क्रमांक १

द्वारे व्यवसाय चालवण्याची तसेच प्रतिवादी क्रमांक १ ने बंद केल्यानंतर व्यवसाय पुन्हा सुरू करण्याची कबुली दिली आहे. याव्यतिरिक्त, अपील न्यायालयाने कपडे धुण्याच्या पावत्या, कपड्यांची नोंदणी, व्यवसायाच्या हस्तांतरणानंतर त्याच कर्मचाऱ्याचा रोजगार, धनादेश पुस्तकाचे प्रतिदावे, दुकान कायदा परवाना, नोंदणी प्रमाणपत्र, व्यापार परवाना, विमा पॉलिसी या स्वरूपात नोंदवलेल्या पुराव्यांचेही कौतुक केले आहे. १ हा १९८१ साली सूटच्या परिसरात व्यवसाय चालवत होता. जरी श्री. डॅनी यांनी असा युक्तिवाद करण्याचा प्रयत्न केला आहे की फिर्यादीकडून नोटीस मिळाल्यानंतरच हा पुरावा तयार केला जातो आणि पुरावा तयार करण्याचा उद्देश भाडेपट्टीचे हस्तांतरण/नियुक्ती सुलभ करणे हा आहे, परंतु माझ्या मते, श्री. डॅनी यांचा युक्तिवाद प्रवेश कठीण आहे कारण अभिलेखावर दिसणाऱ्या प्रचंड पुराव्यांवरून असे सूचित होते की प्रतिवादी क्रमांक १ खरोखरच १९८१ सालापर्यंत कपडे धुण्याचा व्यवसाय करत होता. तथापि, पक्षांचा हेतू तसेच व्यवहाराचे वास्तविक स्वरूप निश्चित करणे आवश्यक आहे. व्याख्या करण्यासाठी, प्रतिवादी क्रमांक २ ने आवारात 'व्यवसाय' किंवा 'भाडेकरू अधिकार' खरेदी केले आहेत की नाही हे ठरवणे आवश्यक आहे. प्रतिवादी क्रमांक २ हा इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशन लिमिटेडमध्ये विक्री अधिकारी पदावर काम करत होता आणि डिसेंबर-१९८० पर्यंत पेट्रोलियम उत्पादनांची विक्री हाताळत होता, याचा पुरावा समोर आला आहे. ही नियुक्ती पाच महिन्यांनंतर मे-१९८१ मध्ये झाली आहे. प्रतिवादी क्रमांक २ ने पुढे कबूल केले आहे की त्याने किंवा त्याच्या कुटुंबातील कोणत्याही सदस्याने

कधीही कपडे धुण्याचा व्यवसाय केला नव्हता आणि त्यांना कपडे धुण्याचा व्यवसाय करण्याचा कोणताही अनुभव नव्हता. प्रतिवादी क्रमांक २ ने पुढे कबूल केले की त्याने १९८१ च्या सुरुवातीला जैन अग्रवाल ट्रस्टची स्थापना केली आणि ट्रस्टच्या स्थापनेनंतर लगेचच ट्रस्टच्या नावाने ही नियुक्ती करण्यात आली होती, त्यामुळे असा निष्कर्ष निघतो की ट्रस्टची स्थापना केवळ दाव्याच्या आवारात भाडेकरू हक्क खरेदी करण्याच्या उद्देशाने करण्यात आली होती. प्रतिवादी क्रमांक २ ने पुढे कबूल केले की जैन अग्रवाल ट्रस्ट हा एक विशिष्ट कौटुंबिक ट्रस्ट आहे, ज्याची स्थापना कोणत्याही विशिष्ट कारणाशिवाय करण्यात आली होती. विश्वस्त मंडळाच्या विश्वस्तांपैकी कोणालाही कपडे धुण्याचा कोणताही व्यवसाय करण्याचा अनुभव नव्हता. ट्रस्ट अन्यथा कपडे धुण्याचा व्यवसाय कसा चालवू शकला असता हे समजून घेणे देखील कठीण आहे.

३१) प्रतिवादी क्रमांक २ ने आपल्या पुराव्यामध्ये पुढे कबूल केले आहे की सूट परिसरात व्यवसाय सुरू केल्यानंतर त्याने दुकानात लावलेल्या मुख्य फलकावरून 'डायर्स आणि ड्राय क्लीनर्स' हे शब्द काढून टाकले. त्याने पुढे कबूल केले की तो दुकानात गालिचे, कापलेले तुकडे आणि स्टोव विकत होता. त्यांनी पुढे कबूल केले की सूटच्या परिसरात शिवणीचा व्यवसायही केला जात होता. कपडे धुण्याचा व्यवसाय आणि गालिचे, कापलेले तुकडे, स्टोव किंवा कपडे शिवण्याचा व्यवसाय यांच्यात अजिबात संबंध नाही. फलकावरून 'डायर्स आणि ड्राय क्लीनर्स' हे शब्द काढून टाकल्याने असे दिसून येते की प्रतिवादी क्रमांक २ चा ग्राहकांना कपडे धुण्याच्या व्यवसायाची जाहिरात करण्याचा हेतू

नव्हता. ग्राहकांना आकर्षित करण्यासाठी कथित कपडे धुण्याच्या व्यवसायाची जाहिरात त्याला कधीच करायची नव्हती. त्यांनी केवळ 'सो व्हाईट' हे व्यावसायिक नाव कायम ठेवले (पोटभाड्याने देण्याचा आरोप टाळण्यासाठी) परंतु मुख्य नामफलकावरून 'डायर्स आणि ड्राय क्लीनर्स' हे शब्द काढून टाकले (कदाचित कपडे धुण्यासाठी ग्राहकांना आकर्षित करण्यासाठी नाही). प्रतिवादी क्रमांक २, ज्याला कपडे धुण्याचा कोणताही व्यवसाय करण्याचा शून्य अनुभव होता, त्याने केलेल्या या सर्व उपक्रमांमुळे, प्रतिवादी क्रमांक २ द्वारे व्यवसाय खरेदी करणे ही प्रतिवादींनी केलेली केवळ एक लबाडी आहे आणि व्यवहाराचे वास्तविक स्वरूप म्हणजे दाव्याच्या आवारात भाडेकरू हक्कांची खरेदी करणे यात कोणतीही शंका राहणार नाही. 'डायर्स अँड ड्रायक्लीनर्स' हे शब्द काढून टाकलेले दर्शविणारी छायाचित्रे १९८४ साली घेण्यात आली आहेत, असे कनाडे यांनी म्हटले असले तरी ती काढून टाकणे १९८४ साली झाले असे याचा अर्थ असा नाही. छायाचित्रे सादर करणे आवश्यक होते आणि फिर्यादी क्रमांक २ ने दावा केला होता की तो सूटच्या परिसरात कपडे धुण्याचे काम करत होता, त्यामुळे छायाचित्रकाराची तपासणी करणे आवश्यक होते. अन्यथा, मुख्य नामफलकावरून हे शब्द केव्हा काढून टाकण्यात आले आणि ते शब्द काढून टाकण्याचे कारण काय होते हे प्रतिवादी क्रमांक २ ने स्वतः सांगितले नाही. त्यामुळे केवळ ही छायाचित्रे १९८४ साली घेण्यात आली आहेत, त्यामुळे 'डायर्स आणि ड्रायक्लीनर्स' हे शब्द १९८४ पर्यंत चालू होते असे गृहित धरले जाऊ शकत नाही. कोणत्याही परिस्थितीत, एखादा व्यावसायिक, जो कपडे धुण्याचा

व्यवसाय खरेदी करतो आणि तो सुरु ठेवण्याचा विचार करतो , तो व्यवसाय खरेदी केल्याच्या दोन वर्षांच्या आत मुख्य नामफलकावरून 'डायर्स आणि ड्रायक्लीनर्स' हे शब्द काढून टाकेल हे अकल्पनीय आहे.

३२) सद्भावना हस्तांतरणाची अट ठरवण्यामागील उद्देशाचे कौतुक केले पाहिजे. अशा प्रकारे व्यवसायाच्या हस्तांतरणकर्त्याने हस्तांतरणकर्त्याच्या व्यवसायाच्या सद्भावनेच्या मूल्याचे मूल्यांकन केले पाहिजे आणि त्यानुसार व्यवसाय खरेदी करण्यासाठी पुढे गेले पाहिजे. सद्भावना इतकी योग्य असली पाहिजे की अशा सद्भावनेच्या खरेदीसाठी विचार करण्याची रक्कम खरेदीदारासाठी फायदेशीर असली पाहिजे, जो नंतर त्याच्या नफ्यासाठी ती सद्भावना ठेवतो. त्यामुळे मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम १५ (१) अंतर्गत जारी केलेल्या अधिसूचनेअंतर्गत सूट मिळवण्यासाठी खरेदी केलेल्या सद्भावनेचा वापर करून समान व्यवसाय सुरु ठेवणे ही अपरिहार्य अट आहे . या दृष्टीकोनातून पाहिल्यास, साइनबोर्डवरून 'डायर्स आणि ड्रायक्लीनर्स' हे शब्द काढून टाकण्यात प्रतिवादी क्रमांक २ च्या वर्तनामुळे आवश्यक निष्कर्ष निघतो की त्याला प्रतिवादी क्रमांक १ ची सद्भावना खरेदी करण्यात रस नव्हता. १ आणि सूटच्या आवारातून कपडे धुण्याचा व्यवसाय सुरु ठेवण्याचा त्यांचा कधीही हेतू नव्हता.

३३) अन्यथा, इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशनमध्ये मुंबईत काम करणारा विक्री अधिकारी दुसऱ्या संस्थेचा व्यवसाय ताब्यात घेऊन कपडे धुण्याचा व्यवसाय सुरु करण्याचा विचार करू शकतो यावर विश्वास ठेवणे कठीण होते. प्रतिवादी क्रमांक २ ने कबूल केले की

त्याला एका दलालाच्या माध्यमातून खटल्याची जागा दाखवण्यात आली होती. प्रतिवादी क्रमांक १ आणि २ यांचा परिचय करून देण्यासाठी दलालाच्या सहभागामुळे पुन्हा असा समज निर्माण होतो की व्यवहाराचे वास्तविक स्वरूप भाडेकरू अधिकारांचे वाटप आहे आणि कपडे धुण्यासाठी व्यवसायाचे वाटप नाही. तो कपडे धुण्याचा व्यवसाय का शोधत होता याचा कोणताही पुरावा प्रतिवादी क्रमांक २ ने सादर केलेला नाही. तो इतर कोणत्याही गैरव्यवहारांना भेटला किंवा व्यवसाय ताब्यात घेण्यासाठी त्यांच्याशी वाटाघाटी केल्या असे सूचित करण्यासाठी नोंदीत कोणताही पुरावा नाही. अशा प्रकारे, प्रतिवादी क्रमांक २ चा हेतू, अगदी सुरुवातीपासूनच, कपडे धुण्याचा व्यवसाय हाती घेण्याचा नव्हता, तर मालमत्तेत गुंतवणूक करण्याचा होता. याव्यतिरिक्त, प्रतिवादी क्रमांक १ कडे इतर ठिकाणी आणखी दोन कपडे धुण्याचे कारखाने होते याचा पुरावा समोर आला आहे. विविध दुकानांवर चालणारा प्रतिवादी क्रमांक १ चा संपूर्ण कपडे धुण्याचा व्यवसाय प्रतिवादी क्रमांक २ ने ताब्यात घेतला आहे, असे हे प्रकरण नाही. त्याने केवळ सूट परिसराच्या संदर्भात भाडेकरू हक्क निवडण्याचे निवडले आहे. सबलेटिंगची जमीन आकर्षित होणार नाही हे सुनिश्चित करण्यासाठी, कपडे धुण्याची उपकरणे परिसरात काही काळ ठेवली गेली. पोटभाड्याने देण्याचा कोणताही आरोप दूर करण्यासाठी प्रतिवादी क्रमांक १ च्या कर्मचार्यांपैकी एकाची सेवा काही काळ चालू ठेवून प्रतिवादी क्रमांक २ द्वारे कपडे धुण्याच्या व्यवसायाशी संबंधित कामे देखील केली जाऊ शकली असती. तथापि, जर व्यवस्थेचे संपूर्ण स्वरूप विचारात घेतले गेले, तर जो

अपरिहार्य निष्कर्ष निघतो तो असा आहे की पक्षांमधील वास्तविक व्यवहार भाडेकरू अधिकारांचे वाटप आहे, कपडे धुण्याच्या व्यवसायाचे काम नाही. इतर विविध वस्तूंच्या विक्रीसाठी दाव्याच्या परिसराचा वापर करणे म्हणजे केवळ व्यवसायात भर घालणे आहे असे गृहीत धरण्यात अपील न्यायालयाने चूक केली आहे. अपील न्यायालयाने पडदा उचलायला हवा होता आणि व्यवहाराचे खरे स्वरूप शोधून काढायला हवे होते.

३४) वर नमूद केल्याप्रमाणे, मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम १५ (१) च्या तरतुदीनुसार २१ सप्टेंबर १९४८ रोजी अधिसूचना जारी करण्यामागील उद्देश जमीनदाराच्या पाठीमागील व्यावसायिक परिसराच्या संदर्भात भाडेकरू अधिकारांच्या नेमणुकीला प्रोत्साहन देणे किंवा परवानगी देणे हा नाही. सध्याच्या प्रकरणात जे केले गेले आहे ते असे आहे की घरमालिकेची मालमत्ता भाडेकरूद्वारे श्रेणीबाहेरील व्यक्तीच्या बाजूने मौल्यवान विचारार्थ सोयीस्करपणे नियुक्त केली जाते. घरमालकाच्या पाठीमागे भाडेकरू आणि खरेदीदार यांनी संपूर्ण दृश्याचे नृत्य दिग्दर्शन केले आहे . हे न्यायालय अशा बेकायदेशीर व्यवहाराकडे डोळेझाक करू शकत नाही आणि त्याला भाडेकरू अधिकारांचे हस्तांतरण म्हणून नव्हे तर चालू आस्थापनेचे हस्तांतरण म्हणून ब्रँडिंग करू शकत नाही.

३५) युवराज उर्फ मुन्ना प्रल्हाद जगदाळे विरुद्ध जनार्दन सुबाजीराव व्यापक, ६ २०२३ एससीसी ऑनलाईन एससी ३०८ प्रकरणातील सर्वोच्च न्यायालयाच्या अलीकडील निर्णयाचा संदर्भ देणे योग्य ठरेल . ज्यामध्ये भाडेकरू भाडेकरूच्या आवारात उपाहारगृहाचा व्यवसाय चालवत होता आणि सुरुवातीला व्यवसाय चालवण्यासाठी

त्रयस्थ असामी परवानगी देण्यासाठी भागीदारी करार अंमलात आणला आणि नंतर अभिहस्तांकनाच्या करार अंमलात आणला गेला, ज्या अंतर्गत त्या तिसऱ्या पक्षाने भाडेकरूकडून उपाहारगृहाचा व्यवसाय खरेदी करण्यास सहमती दर्शवली आणि मान्य केलेल्या रकमेतून ₹१,००,०००/- पैसा परत केली. ₹२,००,०००- जरी हा व्यवहार अखेरीस फलद्रूप झाला नाही आणि तिसऱ्या भागाने दाखल केलेला विशिष्ट कामगिरीचा खटला फेटाळला गेला, तरी सर्वोच्च न्यायालयाने असे म्हटले की ही व्यवस्था बेकायदेशीर पोटभाडेपट्ट्याने देण्याच्या आहे. सर्वोच्च न्यायालयाने खालीलप्रमाणे निर्णय दिला:

२३. १९४७ च्या कायद्याच्या कलम १३ (१) (ई) आणि १५ (१) च्या स्पष्ट भाषेद्वारे योग्यरित्या समर्थित पट्टा करारातील स्पष्ट प्रतिबंध लक्षात घेता, १५.०१.१९८५ (निशाणी क्रमांक - ४९) दिनांकित अभिहस्तांकन कराराची अंमलबजावणी, ज्याद्वारे भाडेकरूने कृष्ण बी. शेटीच्या बाजूने भाडेपट्टीच्या आवारात आपला व्यवसाय रु. २,००,०००-आणि रु. भाडेपट्टीची अट आणि वैधानिक आदेशाचे उल्लंघन सिद्ध करण्यासाठी ५०,०००/- इतकी मूळ रक्कम पुरेशी होती. यात काही शंका नाही की, वर उल्लेख केलेल्या या न्यायालयाच्या आधीच्या निर्णयांमध्ये हे तत्त्व मांडले गेले आहे की भाडेकरूद्वारे केवळ

अस्सल भागीदारी करा अंमलबजावणी, ज्याद्वारे त्याने/तिने व्यवसायात सक्रियपणे भाग घेत असताना आणि ज्या भाडेकरू परिसरात व्यवसाय चालवला जात आहे त्यावर नियंत्रण कायम ठेवत, एकहाती मालकीच्या संस्थेचे भागीदारी व्यवसायात रूपांतर केले, ते उप-भाडेकरू म्हणून गणले जाणार नाही. तथापि, या प्रकरणात त्या तत्त्वाची कोणतीही भूमिका नाही कारण भाडेकरू ०१.०१.१९८५ (निशाणी क्रमांक - ४८) या तारखेचा भागीदारी करार अंमलात आणण्यात मागे हटला नाही, परंतु १५.०१.१९८५ (निशाणी क्रमांक - ४९) या तारखेचा अभिहस्तांतरण करार अंमलात आणला, ज्याद्वारे त्याने भाडेपट्टीवरील आवारात आपला हॉटेल व्यवसाय कृष्णा बी. शेट्टीला सोपवला आणि त्याला पैसाही मिळाले. भाडेपट्टीची अट आणि वैधानिक आदेशाचे उल्लंघन पूर्ण करण्यासाठी या दस्तऐवजाची अंमलबजावणी करण्याची कृती स्वतःच पुरेशी होती आणि त्यासाठी पुढे कशाचीही आवश्यकता नव्हती. त्यामुळे, त्यानंतर १९८६ च्या दिवाणी खटला क्रमांक ६२३ मधील त्याच्या विशिष्ट कामगिरीच्या खटल्यात कृष्ण बी. शेट्टीचे अपयश, मग ते कोणत्याही कारणासाठी असो, त्याचा काहीही

संबंध किंवा परिणाम नाही. त्याहीपेक्षा, कारण घरमालक आणि घरमालक त्यात पक्षकार नव्हते आणि या खटल्यात दिलेला निकाल योग्य प्रक्रियेनुसार आणि संबंधित वेळी नोंदवण्यातही आला नव्हता. या दाव्यातील निकाल काहीही असला तरी, नाकारता न येणारी वस्तुस्थिती अशी आहे की भाडेकरूने अभिहस्तांकन कराराची (निशाणी क्रमांक - ४९) अंमलबजावणी मान्य केली आणि त्या एकमेव वस्तुस्थितीने त्याच्या बाजूने अभिहस्तांतरणाची कृती होती की नाही हा मुद्दा निकाली काढला. उच्च न्यायालयाने या महत्त्वाच्या पैलूकडे दुर्लक्ष केल्याचे दिसते.

२४. त्यामुळे आम्हाला तथ्यांवर असे आढळून आले आहे की भाडेकरूने त्रयस्थ असामी अटींचे उल्लंघन केल्याची कबुली दिली आहे, जेव्हा त्याने १५.०१.१९८५ (निशाणी क्रमांक - ४९) या तारखेच्या अभिहस्तानं करारावर स्वाक्षरी केली होती. २,००,०००-आणि रु. ५०,०००/- अर्जाची पैसा म्हणून. अशा अंमलबजावणीनंतरच त्याच्या बाजूने उल्लंघन पूर्ण झाल्यामुळे, भाडेकरूविरुद्ध विशिष्ट कामगिरीसाठी त्याच्या खटल्यात नियुक्त कृष्ण बी. शेटीचे अपयश महत्त्वाचे नाही.

३६) खटल्याचा एकूण आढावा घेतल्यानंतर, माझे असे मत आहे की जरी प्रतिवादी हे सिद्ध करण्यात यशस्वी झाले होते की प्रतिवादी क्रमांक १ चा व्यवसाय नेमणुकीच्या दस्तऐवजाच्या अंमलबजावणीच्या वेळी चालू होता, परंतु प्रतिवादी क्रमांक २ ने प्रत्यक्षात जे खरेदी केले आहे ते व्यवसाय नाही, तर दाव्याच्या परिसराच्या संदर्भात भाडेकरू अधिकार आहे. प्रतिवादी क्रमांक २ ला कोणतेही कौशल्य किंवा अनुभव नव्हता किंवा सूट परिसरात कपडे धुण्याचा व्यवसाय करण्याचा त्याचा हेतू नव्हता. भाडेकरू अधिकार खरेदी करण्याच्या एकमेव उद्देशाने त्यांनी ट्रस्टची स्थापना केली, प्रतिवादी क्रमांक १ चा मुलगा खरा भाडेकरू असल्याचा खोटा बचाव केला आणि प्रतिवादी क्रमांक १ कडून खरेदी केल्याचे दर्शविलेल्या कपडे धुण्याच्या व्यवसायाव्यतिरिक्त इतर विविध व्यवसायांसाठी सूट परिसराचा सोयीस्करपणे वापर करण्यास सुरुवात केली. त्यामुळे माझे असे मत आहे की अपील न्यायालयाने व्यवहाराचे नेमके स्वरूप निश्चित न करण्यात स्पष्ट चूक केली आहे, जिथे भाडेकरूद्वारे घरमालिकेची मालमत्ता घरमालिकेच्या संमतीशिवाय मौल्यवान रकमेसाठी बाहेरील व्यक्तीच्या नावे गुप्तपणे हस्तांतरित केली जाते. जरी अपील न्यायालयाने निकालाच्या परिच्छेद ४४ मध्ये असे म्हटले आहे की प्रतिवादी क्रमांक २ ने खटल्याच्या आवारात इतर व्यवहार जोडल्यामुळे त्याच्या सुरुवातीच्या हेतूवर शंका निर्माण झाली, परंतु त्याने व्यक्त केलेली शंका बेकायदेशीर सबलेटिंगच्या तार्किक निष्कर्षापर्यंत नेण्यात ते अपयशी ठरले. सूटच्या

परिसरात कपडे धुण्याचा व्यवसाय करण्याचा प्रतिवादी क्रमांक २ चा कोणताही हेतू नव्हता याचे त्यांनी समर्थन करायला हवे होते.

३७) याचिकाकर्त्याने २०२४ च्या अंतरिम अर्जासह सूट परिसराचे छायाचित्र सादर केले आहे, जे दर्शविते की सूट परिसरात ऑप्टिकल उत्पादने विकण्याचा एक पूर्णपणे वेगळा व्यवसाय उघडपणे केला जात आहे, तो देखील दुसऱ्या संस्थेद्वारे. जी. के. बी. ऑप्टिकल आणि प्रतिवादी क्रमांक २ द्वारे नाही. हे न्यायालय या वस्तुस्थितीची न्यायालयीन दखल घेईल की जी. के. बी. ऑप्टिकल्स हे देशातील दृष्टीसंबंधी उत्पादने विकणाऱ्या आघाडीच्या किरकोळ विक्रेत्यांपैकी एक आहे आणि प्रतिवादी क्रमांक २ ने दाव्यातील जागा जी. के. बी. ऑप्टिकल्सच्या ताब्यात दिल्याचे दिसते. हा आणखी एक घटक सूचित करतो की प्रतिवादी क्रमांक २ चा कपडे धुण्याच्या व्यवसायासाठी सूट परिसर वापरण्याचा हेतू कधीच नव्हता आणि व्यवसाय खरेदीचा व्यवहार हा भाडेकरू हक्क खरेदी करण्याच्या वास्तविक हेतूमागील केवळ दर्शनी भाग आहे. भाडे नियंत्रण कायद्याच्या तरतुदींचा गैरवापर करून मालमत्तेच्या मालकाला तिच्या स्वतःच्या मालमत्तेपासून वंचित ठेवता येणार नाही.

३८) हे न्यायालय अपील न्यायालयाने नोंदवलेल्या निष्कर्षांमध्ये हस्तक्षेप टाळेल, जेव्हा त्यांनी घेतलेला दृष्टिकोन संभाव्य असेल, या त्यांच्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ कनडे यांनी रणजीत सिंग पटेल वाल्मीक हिमतलाल आणि मदतनीस गिरधरभाई (वर नमूद केलेल्या) यांच्या निकालावर भर दिला आहे. तथापि, सध्याच्या प्रकरणात अपील

न्यायालयाने घेतलेला दृष्टिकोन स्पष्टपणे चुकीचा आहे, ज्यात भारतीय संविधानाच्या अनुच्छेद २२७ अंतर्गत रिट अधिकारक्षेत्राचा वापर करण्यासाठी या न्यायालयाच्या हस्तक्षेपाची आवश्यकता आहे.

३९) माझ्या मते, अपीलीय न्यायालयाने दिलेला न्यायनिर्णय आणि आदेश अलोपनीय असून ते बाजूला ठेवण्यात येत आहे. त्यानुसार रिट याचिका यशस्वी झाली आणि मी पुढील आदेश पारित करत आहे -

- i. १ एप्रिल २००३ रोजी पुणे जिल्हा न्यायाधीशांनी दिवाणी अपील क्रमांक - ७९०/१९८५ मध्ये दिलेला निर्णय आणि आदेश बाजूला ठेवला आहे आणि २८ सप्टेंबर १९९४ रोजी अतिरिक्त लघुवाद न्यायाधीश, पुणे यांनी दिवाणी खटल्यातील क्रमांक - १६६२/१९८१ मध्ये दिलेल्या आदेशाची पुष्टी केली आहे.
- ii. दिवाणी खटला क्रमांक - १६६२/१९८१ हा प्रतिवादी क्रमांक १ ने प्रतिवादी क्रमांक २ च्या बाजूने बेकायदेशीर पोटभाडेपट्ट्याने देण्याच्या आधारावर घोषित केला आहे.
- iii. प्रतिवादींनी आणि त्यांच्या माध्यमातून दावा करणाऱ्या सर्व व्यक्तींनी आजपासून दोन-तीन वर्षांच्या कालावधीत दाव्याच्या परिसराचा ताबा फिर्यादीकडे सोपवावा.

iv. दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८ च्या आदेश XX नियम १२

(सी) अंतर्गत फिर्यादी डिक्रीच्या तारखेपासून म्हणजे २८

सप्टेंबर १९९४ पासून स्वतःच्या नफ्याची चौकशी करण्यास पात्र

असेल.

v. प्रतिवादी संपूर्ण खटल्याचा खर्च फिर्यादीला देईल.

४०) वरील निर्देशांसह, रिट याचिकेला परवानगी आहे. नियम निरपेक्ष केला जातो.

४१) रिट याचिका निकालात काढताना असे लक्षात येते कि, अंतरिम अर्ज टिकत नाही

आणि त्यामुळे निकाली काढला जातो.

[न्यायमूर्ती संदीप व्ही. मारणे]

*** 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