

(इंग्रजीत टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

[१९९६] ३ एस. सी. आर. ३५५

गोपालन कृष्णनन कुट्टी

- विरुद्ध -

कुंजम्मा पिल्लै सरोजिनी अम्मा आणि इतर

मार्च १३, १९९६.

[न्यायमूर्ति जे. एस. वर्मा, न्यायमूर्ति एस. पी. भरुचा आणि न्यायमूर्ति के. वेंकटस्वामी]

गहाण :

पट्टेदाराच्या बाजूने गहाण -भाडेपट्टा अभ्यर्पित केला नाही - गहाण संपल्यावर, विमोचनाबद्दल दावा आणि ताबा परत मिळविणे - न्यायचौकशी न्यायालयाने मंजूर केले आणि उच्च न्यायालयाने पुष्टी दिली - अपील केल्यावर -असे मत व्यक्त करण्यात आले की : अभ्यर्पित केल्याच्या पुराव्याच्या अनुपस्थितीत व्याजाचे आपोआप विलीनीकरण होणार नाही -भाडेपट्टा जमिनीचा ताबा परत मिळवण्याचा अधिकार नाही - पूर्ववत करण्याचा आदेश रद्दबातल करण्यात येतो.

प्रतिवादी (अपीलकर्ता) पट्टेदार होता. उत्तरवादीने (वादी) प्रतिवादीच्या (अपीलकर्ता) बाजूने गहाणखत निष्पादित केले. गहाणखताचा कालावधी संपल्यानंतर, प्रतिवादीने विमोचनाबद्दल आणि परिसराचा ताबा परत मिळविण्यासाठी दावा दाखल केला. न्यायचौकशी न्यायालयाने प्रतिवादीकडून विमोचन मंजूर करणारा आणि ताबा परत करण्याचा निर्देश देणारा प्रारंभिक हुकूमनामा पारित केला. उच्च न्यायालयाने प्रतिवादीची अपील फेटाळली. त्यामुळे सध्याची याचिका दाखल झाली आहे.

अपील मंजूर करत, या न्यायालयाने असे मत व्यक्त केले की :

१. मालकाने पट्टेदाराच्या बाजूने गहाणखत केले ही केवळ वस्तुस्थिती असे मानण्यास निर्णायक नाही की आधीचा भाडेपट्टा अभ्यर्पित करण्यात आला होता आणि पूर्वीच्या भाडेपट्ट्याचा ताबा केवळ गहाणखत झाल्यावर गहाण ठेवण्याचा आहे . ताब्याचे स्वरूप हा प्रत्येक प्रकरणात तथ्यविषयक प्रश्न असतो. [३५७ – ई]

२. जोपर्यंत गहाणखतच्या अंमलबजावणीच्या वेळी पट्टेकाराने अधिकार सोडून दिले नाहीत, तोपर्यंत गहाणकाराला विमोचनानंतर प्रत्यक्ष ताबा मिळवण्याचा अधिकार राहणार

नाही. पट्टेदाराने त्याच्या बाजूने गहाणखताच्या अंमलबजावणीच्या वेळी पट्टाकाराने - गहाणकारने भाडेपट्टा अभ्यर्पित केला होता का हा प्रश्न आहे जो पुराव्याच्या आधारे उत्तर दिला जाणारा तथ्यविषयक प्रश्न आहे. [३५७-जी; ३५८-ब]

३.१. पट्टेदाराने (प्रतिवादीने) भाडेपट्टा अभ्यर्पित केला हे पट्टाकाराने (वादीने) त्याच्या बाजूने केलेल्या फलोपभोग गहाण या वस्तुस्थितीवरून सूचित झाले आहे या चुकीच्या गृहीतकावर उच्च न्यायालयाने कार्यवाही केली. दस्तऐवजातील मजकुरावरून हा निर्णय घेता येईल कारण गहाणखत निष्पादित केल्यावर प्रतिवादीने भाडेपट्टा अभ्यर्पित केल्याचा इतर कोणताही पुरावा नाही. गहाणखत निष्पादित केल्यावर वादीच्या बाजूने प्रतिवादीने गहाणचे स्पष्ट किंवा अप्रत्यक्ष अभ्यर्पित केले हे सिद्ध करण्यासाठी गहाणमध्ये काहीही नाही. [३५८ – सी-डी]

३.२. जेव्हा तीच व्यक्ती पट्टेदार तसेच गहाणदार असतात आणि भाडेपट्टा अभ्यर्पित केल्याचा पुरावा नसताना आणि गहाणाच्या विमोचनानंतर वादीला भाडेपट्ट्याने दिलेल्या परिसराचा ताबा आपोआप परत मिळविण्याचा अधिकार नसतात तेव्हा पट्टेदाराचे व्याज गहाणदाराच्या व्याजात आपोआप विलीन होत नाही. त्यामुळे प्रतिवादीचा पट्टेदार म्हणून कायम राहण्याचा अधिकार अस्तित्वात राहिला. [३५८ – ई]

शाह मथुरादास मगनलाल अँड कंपनी -विरुद्ध - नागप्पा शंकरप्पा मालगे आणि इतर, [१९७६] ३ एस. सी. सी. ६६०; गांबांगी अप्पलस्वामी नायडू आणि इतर. -विरुद्ध - बेहरा वेंकटरमणय्या पात्रो आणि इतर, [१९८४] ४ एस. सी. सी. ३८२ आणि नारायण विष्णू डी. हेड्रे आणि इतर -विरुद्ध - बाबूराव सावलाराम कोठावले, [१९९५] ६ एस. सी. सी. ६०८, संदर्भित.

दिवाणी अपील अधिकारिता : दिवाणी अपील क्र. ४१९२/१९९४.

ए. एस. क्र. १००/१९८१ मधील केरळ उच्च न्यायालयाच्या दिनांक ३०.०९.८६ च्या निकाल आणि आदेशावरून.

अपीलकर्त्यासाठी एस. बालकृष्णन आणि एस. प्रसाद.

उत्तरवादींसाठी पी. एस. पोती, सुश्री मालिनी पोदुवाल आणि के. एम. के. नायर.

न्यायालयाचा निर्णय यांच्याद्वारे देण्यात आला

न्यायमूर्ति जे. एस. वर्मा - विशेष अनुमतीद्वारे हे अपील प्रतिवादीद्वारे केले जाते आणि ते गहाणाच्या विमोचनाबद्दलच्या दाव्यातून उद्भवते. अपीलकर्ता ज्या परिसरात म्हणजेच दुकानात जेथे तो १९६५ पासून त्याचा बेकरी व्यवसाय चालवत होता, त्याचा तो पट्टेदार होता. वादीने नंतर प्रतिवादीच्या बाजूने १३,००० रुपयांच्या मोबदल्यात दिनांक १८.०७.१९७४ रोजी गहाणखत निष्पादित केले. गहाणचा कालावधी संपल्यानंतर, वादीने विमोचनाबद्दल आणि परिसराचा ताबा परत मिळविण्यासाठी दावा दाखल केला. प्रतिवादीने ताबा परत मिळविण्याच्या दाव्याला, इतर गोष्टींबरोबरच, या आधारावर विरोध केला की त्याचा ताबा पट्टेदाराचा होता, जो गहाण पासून वेगळा होता आणि गहाणच्या विमोचनानंतरही प्रतिवादी भाडेपट्ट्या अंतर्गत ताबा कायम ठेवण्यास पात्र होता. न्यायचौकशी न्यायालयाने प्रतिवादीकडून ताबा परत मिळविण्याचा निर्देश देणारा आणि विमोचन मंजूर करणारा प्रारंभिक हुकूमनामा पारित केला. प्रतिवादीची प्रथम अपील उच्च न्यायालयाने फेटाळली आहे. त्यामुळे प्रतिवादीने हे अपील केले आहे.

उच्च न्यायालयाने असे मत व्यक्त केले आहे की वादीने त्याच्या बाजूने गहाणखताच्या निष्पादनानंतर प्रतिवादीने आधीचा भाडेपट्टा अभ्यर्पित केला होता ; आणि गहाण ठेवण्याच्या वेळी प्रतिवादीचा परिसराचा ताबा केवळ गहाणदार म्हणून आहे, गहाणाच्या विमोचनानंतर वादीला ताबा परत देण्यास प्रतिवादी बांधील होता.

शाह मथुरादास मगनलाल अँड कंपनी -विरुद्ध - नागप्पा शंकरप्पा मालागे आणि इतर, [१९७६] ३ एस. सी. सी. ६६० मध्ये , पट्टेदार आणि गहाणदाराच्या अधिकारांमधील फरक दर्शविला गेला आणि दोन अधिकारांच्या विलीनीकरणाच्या अटी दर्शविल्या गेल्या. असे म्हटले गेले होते की भाडेपट्ट्याचे अभ्यर्पण हे पट्टेदाराची कृती पट्टाकाराच्या स्वीकृतीवरून परस्पर संमतीने केलेल्या कराराप्रमाणे लागू होतो ; आणि तेथे ताबा घेणे आवश्यक आहे, प्रत्यक्ष ताब्यात घेणे आवश्यक नाही, परंतु प्रत्यक्षात ताबा घेण्यासारखे काहीतरी आहे. हे घडले आहे की नाही हा तथ्यविषयक प्रश्न आहे. अशा प्रकारे, मालकाने पट्टेदाराच्या बाजूने गहाणखत केले ही केवळ वस्तुस्थिती असे मानण्यास निर्णायक नाही की आधीचा भाडेपट्टा अभ्यर्पित करण्यात आला होता आणि पूर्वीच्या भाडेपट्ट्याचा ताबा केवळ गहाणखत झाल्यावर गहाण ठेवण्याचा आहे . ताब्याचे स्वरूप हा प्रत्येक प्रकरणात तथ्यविषयक प्रश्न असतो.

गांबांगी अप्पलस्वामी नायडू आणि ओरस विरुद्ध बेहरा वेंकटरमणय्या पेट्रो आणि इतर, [१९८४] ४ एस. सी. सी. ३८२ मध्ये, असा पुनरुच्चार करण्यात आला होता की, भाडेकरूला/गहाणदाराला, फलोपभोग गहाण विमोचनानंतर , भाडेकरूला/गहाणकाराला गहाण ठेवण्याच्या मालमत्तेचा प्रत्यक्ष किंवा प्रत्यक्ष ताबा देणे आवश्यक होते की नाही या प्रश्नाचे उत्तर, भाडेकरूने/गहाणकाराने त्याच्या बाजूने फलोपभोग गहाण निष्पादित केल्यावर पट्टेदाराने अधिकार सोडून दिले होते की नाही यावर अवलंबून असले पाहिजे; आणि हे विद्यमान भाडेकरूच्या बाजूने गहाण ठेवण्याच्या दस्तऐवजाच्या अंमलबजावणीच्या वेळी पक्षांच्या हेतूवर अवलंबून असते. अशा प्रकारे, जोपर्यंत गहाणखतच्या अंमलबजावणीच्या वेळी पट्टेकाराने अधिकार सोडून दिले नाहीत, तोपर्यंत गहाणकाराला विमोचनानंतर प्रत्यक्ष ताबा मिळवण्याचा अधिकार राहणार नाही.

अलीकडेच नारायण विष्णू हेंड्रे आणि इतर - विरुद्ध - बाबूराव सावलाराम कोठावले, [१९९५] ६ एस. सी. सी. ६०८, या निर्णयांचे अनुसरण केले गेले आहे आणि असे म्हटले गेले आहे की पट्टेदाराच्या बाजूने भाडेकरू जागा गहाण ठेवल्यास विलीनीकरणाचा सिद्धांत लागू होत नाही. असे मानले गेले आहे की भाडेपट्टीचे निहित अभ्यर्पणाचे सहजपणे अनुमान लावले जाणार नाही. याचा पुनरुच्चार करण्यात आला की जोपर्यंत पट्ट्याचे अभ्यर्पण सिद्ध होत नाही तोपर्यंत गहाण ठेवण्याचा एकमेव परिणाम असा होता की पट्टेदाराचे अधिकार स्थगित ठेवण्यात आले होते आणि गहाण विमोचनानंतर ते पुनरुज्जीवित होईल. त्यामुळे हे स्पष्ट आहे की अशा प्रकरणांमध्ये पट्टेदाराने त्याच्या बाजूने गहाणखताच्या अंमलबजावणीच्या वेळी पट्टेकाराने - गहाणकाराने भाडेपट्टा अभ्यर्पित केला होता का हा प्रश्न आहे जो पुराव्याच्या आधारे उत्तर दिला जाणारा तथ्यविषयक प्रश्न आहे.

पट्टेदाराने (प्रतिवादीने) भाडेपट्टा अभ्यर्पित केला हे पट्टेकाराने (वादीने) त्याच्या बाजूने केलेल्या फलोपभोग गहाण या वस्तुस्थितीवरून सूचित झाले आहे या कायद्याच्या चुकीच्या गृहीतकावर उच्च न्यायालयाने या प्रकरणात कार्यवाही केली. सूचित केल्याप्रमाणे, हे कायद्यातील चुकीचे गृहीतक आहे. दस्तऐवजातील मजकुरावरून ह्या प्रश्नाचा निर्णय घेता येईल कारण गहाणखत निष्पादित केल्यावर प्रतिवादीने भाडेपट्टा अभ्यर्पित केल्याचा इतर कोणताही पुरावा नाही. दिनांक १८ जुलै १९७४ रोजीच्या गहाणखत (परिशिष्ट ए -१) सह वाचन त्याच तारखेच्या हक्कसोड पत्रात आम्हाला हे सिद्ध करायला की गहाणखत निष्पादित

केल्यावर वादीच्या बाजूने प्रतिवादीने गहाणचे स्पष्ट किंवा अप्रत्यक्ष अभ्यर्पित केले, यासाठी काहीही सापडत नाही. जेव्हा तीच व्यक्ती पट्टेदार तसेच गहाणदार असतात आणि भाडेपट्टा अभ्यर्पित केल्याचा पुरावा नसताना आणि गहाणाच्या विमोचनानंतर वादीला भाडेपट्ट्याने दिलेल्या परिसराचा ताबा आपोआप परत मिळविण्याचा अधिकार नसतात तेव्हा पट्टेदाराचे व्याज गहाणदाराच्या व्याजात आपोआप विलीन होत नाही. त्यामुळे प्रतिवादीचा पट्टेदार म्हणून कायम राहण्याचा अधिकार अस्तित्वात राहिला.

त्यानुसार, अपील मंजूर करण्यात येत आहे. खालील न्यायालयांचे निर्णय आणि हुक्मनामे प्रतिवादीकडून वादीला ताबा परत मिळवून देण्याचे निर्देश देतात त्या मर्यादिपर्यंत रद्दबातल केले जातात. प्रतिवादी-अपीलकर्ताला वादी-उत्तरवादीकडून त्याचा संपूर्ण संबंधित खर्च प्राप्त होईल.

एस. व्ही. के. अय्यर

अपील मंजूर करण्यात येते.

अस्वीकरण

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