एस.सी.आर. सर्वोच्च न्यायालयाचे अहवाल १००९

नामदेव लोकमान लोधी

विरुद्ध

नर्मदाबाई व इतर

<u>१९५३</u>

<u>फेब्रुवारी.२७.</u>

(मेहर चंद महाजन आणि एस.आर.दास जे.जे.)

भाडे – भाडेपट्टीची अट की भाडे दिले नसल्यास भाडेकरूचे अधिकार संपुष्टात येतील – भाडेपट्टी संपुष्टात आणण्यासाठी घरमालकाकडून लेखी सूचना – आवश्यकता आहे का – नोटीस न देता बेदखल करण्यासाठी दावा चालू शकेल का – मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२ चा IV (१९२९ मध्ये सुधारित) – कलम १११ (जी) – न्याय, समता आणि सदभावनेवर/विवेकावर आधारित आहे का -१ एप्रिल १९३० पूर्वी अमलात आणलेल्या भाडेपट्ट्यावरील व्यवहारांना लागू पडतो का ?

१९२९ मध्ये दुरुस्ती केल्याप्रमाणे मालमत्ता हस्तांतरण कायदा, १८८२ च्या कलम १११(जी) मध्ये समाविष्ठ असलेल्या भाडेपट्टी निश्चित करण्याच्या घरमालकाच्या हेतूची लेखी सूचना देणारी तरतूद न्याय, समता किंवा सादभावनेच्या कोणत्याही तत्वावर

आधारित नाही आणि १ एप्रिल १९३० पूर्वी अमलात आणलेल्या भाडेपट्ट्यांना लागू होत नाही.

जेथे मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२ अमलात येणे पूर्वी झालेला भाडेकरार असे नमूद करतो की, भाडे न भरल्यास भाडेकरुचे अधिकार समाप्त होतात आणि भाडे योग्यप्रकारे दिले गेले नसल्यामुळे घरमालकाने भाडे करार संपुष्टात आणण्याच्या त्याच्या हेतूची लेखी नोटीस न देता भाडेकरूला बाहेर काढण्यासाठी दावा दाखल केला असता असे मानले गेले की,

असा दावा चालण्यास पात्र आहे.

उमर पुलावर विरुद्ध दाउद रौथेर (ए.आय.आर.१९४७ मद्रास ६८), भ्राम्हैय्या विरुद्ध सुंदरममा (ए.आय.आर.१९४८ मद्रास २७५), तात्या सावळा सुद्रिक विरुद्ध यशवंता कोंडीबा मुळे (१९५२ बॉम्बे एल.आर. ९०९) यांनी नापसंती दर्शवली. टोलमन विरुद्ध पोर्टबरी (एल.आर.६ क्यू.बी. २४५), प्रकाशचंद्र दास विरुद्ध राजेंद्रनाथ बसू (आय.एल.आर.५८ कलकत्ता १३५९), रामा अयंगार विरुद्ध गुरुस्वामी चेट्टी (३५ एम.एल.जे.१२९), वेनकटाचारी विरुद्ध रंगास्वामी अय्यर (३६ एम.एल.जे.५३२) आणि कृष्ण शेट्टी विरुद्ध गिलबर्त पिंटो (आय.एल.आर.४२ मद्रास ६५४) वर अवलंबून. व्यंकट रामा अय्यर विरुद्ध पोणुस्वामी पद्याची (आय.आय.आर.१९३५ मद्रास ९१८), आदित्यप्रसाद विरुद्ध रामरत्नलाल (५७ आय.ए.१७३), मोहम्मद रजा विरुद्ध अब्बास बंदी बीबी (५९ आय.ए.२३६), रोबेर्टस विरुद्ध डेव्ही (११० इ.आर.६०६) यांचे विश्लेषण केले.

दिवाणी अपील अधिकारक्षेत्र : दिवाणी अपील क्रमांक १५४/१९५२

२३ जून, १९४९ च्या मुंबई उच्च न्यायालयाच्या (मुख्य न्यायमूर्ती छाबला व गजेंद्रगडकर जे.) यांच्या द्वितीय दिवाणी अपील क्रमांक ५५७/१९४५ मधील, जे. पुणे येथील लघुवाद न्यायालय यांच्या दिवाणी अपील क्रमांक १७५/१९४३ मधील न्यायनिर्णय व हुकूमनामा विरुद्ध, जे. पुणे येथील अतिरिक्त सह. उपन्यायधीश यांनी दिवाणी दावा क्रमांक ८५८/१९४१ मध्ये दिनांक ३१/०३/१९४३ रोजी पारित केलेल्या हुकुम्नाम्याविरुद्ध होते, त्याविरुद्ध दाखल केलेले आहे.

अपीलकर्त्यासाठी भारताचे सोलीसीटर जनरल सी.के. दप्तरी (जे.बी. दादाचंदजी त्यांचासोबत)

प्रतिवादिंसाठी व्ही.एम. तारकुंडे.

१९५३ फेब्रुवारी २७. न्यायालयाचा न्यायनिर्णय पारित द्वारा :-

न्यायमूर्ती महाजन :- हे १९४५ च्या दुसरे अपील क्रमांक ५५७ मधील मुंबई उच्च न्यायालयाच्या हुकुमनाम्यातील प्रतिवादी क्र. १ चे अपील आहे ज्यामध्ये उच्च न्यायालयाने भाडेपट्टी गमावलेल्या प्रतिवादींना जागेचा ताबा देण्याच्या खालच्या न्यायालयांच्या आदेशाला पुष्टी दिली. हे अपील पूना जिल्ह्यातील मुंढवा येथील सर्वे क्र. ८६/२ पर्यंत मर्यादित आहे.

ह्या अपिलात निर्णयासाठी उद्भवणारा मुख्य प्रश्न हा आहे की, मालमत्ता हस्तांतरण कायदा लागू होण्यापूर्वी भाडेकरार अमलात आणला गेला असेल तर भाडे न

भरल्याबद्दल भाडे करार निश्चित करण्याकरिता मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या कलम १११(जी) मध्ये नमूद केलेली नोटीस देणे आवश्यक आहे का ? ह्या प्रकरणातील परिस्थितीत जप्ती विरुद्ध दिलासा नाकारण्यात उच्च न्यायालयाने खालील न्यायालयांच्या विवेक बुद्धीमध्ये हस्तक्षेप करायला हवा होता का हा निर्णय घेण्याजोगा आणखीन एक प्रश्न आहे.

मूळ वादी विनायक भट यांची मुलगी आणि नातू हे सध्याचे प्रतिवादी आहेत. त्यांची दत्तक आई रमाबाई होती तिच्या मालकीच्या मुंढवा येथे दोन इनाम जमिनी होत्या ज्यांची संख्या तेंव्हा प्रतिबंध ७१ आणि ७२ क्रमांची होती. सध्याचे सर्वे नंबर ८६/१ आणि ८६/२ हे जुन्या प्रतिबंध क्रमांक ७१ शी संबंधित आहेत. १ जुलै १८६३ रोजी रमाबाईने आर्थिक अडचणी पोटी त्या दोन्ही क्रमांकांची कायम स्वरूपी भाडेपट्टी एका लाढा इब्राहीम शेठ ला दिली. भाडेकरूने ९९९ रुपयांचे अधिमुल्य भाड्यापोटी रमाबाईला दिले आणि वार्षिक भाडे ८० रुपये तिच्या ह्यातीत देण्याचे काबुल केले आणि तिच्या मृत्यू नंतर दोन्ही जमिनींच्या वार्षिक निर्धारित करा इतकी रक्कम तिच्या वारसांना भाड्यापोटी देण्याचे कबूल केले. भाडेकरारा मध्ये अशी तरतूद होती की, भाडे भरण्यास चूक झाल्यास भाडेकरूचे अधिकार संपुष्टात येतील. दिनक १८/०८/१८७० रोजी लाढा इब्राहिमने आपले भाडेकरूचे हक्क गिरधारी बलराम लोधी ह्यास ७,९९९/- रुपयास विकले. विक्री दास्ताऐवजात असे नमूद होते की, रमाबाई किंवा तिचे वारस यांना भाडे न दिल्यास खरेदीदाराला मालमत्तेवर कोणतेही अधिकार राहणार नाहीत. त्याच दिवशी खरेदीदाराने रमाबाईच्या हक्कात एक भाडे करार लिहून

दिला, त्या भाडेकरारामध्ये ठरलेल्या भाडेकराराची रक्कम दर वर्षी पौष महिन्यात दिली जाईल आणि भाडे न दिल्यास भाडेकरू किंवा त्याचे वारस यांना जमिनीवर कोणताही हक्क राहणार नाही. प्रतिवादी क्र. १ व इतर प्रतिवादी सेठ गिरिधारी बलराम चे नातू आहेत.

भाडेकरारात भाडेकरार रद्दबातल होण्याबाबतचे कलम असूनही असे दिसते की, भाडेकरू भाडे भरण्यास कमी-अधिक प्रमाणात सवयीचा कसूरदर आहे. १९१३ साली ६ वर्षांचे भाडे थकबाकी होते. विनायक भटने १९१३ चा दावा क्र. ९९, पुणे येथील द्वितीय श्रेणीच्या उपन्यायधीश यांच्या न्यायालयात सध्याच्या प्रतीवादीविरुद्ध गमावीलेल्या अधिकाराच्या आधारावर जागेचा ताबा मागण्याचा दावा दाखल केला. प्रतिवादींनी अनेक बचाव घेतले इतर गोष्टींबरोबरच त्यांना कोणतीही नोटीस देण्यात आली नसल्यामुळे जागेतून बेदखलीची कारवाही करता येणार नाही असा बचाव घेतला. हे युक्तिवाद नाकारले गेले परंतु न्यायालयाने बेदखली विरुद्ध प्रतिवादींना दिलासा दिला. प्रतिवादी क्र. १ त्यावेळेला अल्पवयीन होता आणि तो १९२५ मध्ये किंवा त्याच्या आसपास सद्ज्ञान झाला.

१९२८ साली पुन्हा दोन वर्षाचे भाडे थकबाकी होते. विनायक भटने १९२८ चा दिवाणी दावा क्र. २५८ सध्याच्या प्रतिवादी विरुद्ध त्यांनी गमाविलेल्या अधिकाराच्या आधारावर जागा ताब्यात घेण्यासाठी दाखल केला. त्यानंतर वादीने ३ वर्षाचे थकीत भाडे स्वीकारून जागेची जप्ती माफ केली. तो पर्यंत भाडे थकबाकी आणि दावा खर्च वाढलेले होते.

१९३१ साली ३ वर्षांचे भाडे पुन्हा थकीत झाले त्यानंतर ते थकीत भाडे मनीओर्डर द्वारे पाठविण्यात आले आणि घरमालकाने ते स्वीकारले.

१९३४ साली पुन्हा ३ वर्षांचे भाडे थकीत राहिले त्यावेळेला सरकारने जुन्या सर्वे क्र. ७२ च्या अधिग्रहणाची कार्यवाही सुरु केलेली होती. भाडे न भरल्यामुळे भाडेकरूने आपले हक्क गमाविले असल्याने आपल्यालाच संपूर्ण नुकसान भरपाईची पैसा मिळण्याचा हक्क असल्याचा दावा घरमालकाने केला. प्रतिवादी क्र. १ ने आपल्या वकिलांच्या माध्यमातून विनायक भट यांना येऊन भाड्याच्या थकबाकीची रक्कम घेण्यासाठी नोटीस दिली. त्यास विनायक भट आणि इतरांनी होकार दिला आणि भाडे थकबाकी स्वीकारली आणि दावा सोडून देण्यात आला ह्याचा परिणाम म्हणून प्रतिवादींना जुन्या सर्वे क्र. ७२ मध्ये कायमस्वरूपी भाडेकरूच्या हक्कासाठी नुकसान भरपाई म्हणून ३२,००० रुपये मिळाले तर विनायक भट यांना मालक म्हणून त्यांचे हक्क संपादन केल्याबद्दल नुकसान भरपाई पोटी १,४०० रुपये मिळाले. १९३८ साली ४ वर्षाचे भाडे पुन्हा थकबाकी होते. भाडे न भरल्यामुळे भाडेकरूने आपला अधिकार गमावला या आधारावर विनायक भट यांनी पुणे येथील प्रथम श्रेणीच्या उपन्यायधीशांच्या न्यायालयात सर्व विद्यमान प्रतिवादींच्या विरोधात १९३८ चा दिवाणी दावा क्र. ९८२ दाखल केल. त्या दाव्यात प्रतिवादी क्र. १ ने असा युक्तिवाद केला की, दाव्यातील मालमत्तेच्या संदर्भात कोणतेही भाडे निश्चित केले गेले नव्हते आणि भाडे वसूल करणे हे वादीचे काम होते आणि प्रतीवादींनी वादीकडे जाऊन भाडे देण्याचे

ठरले नव्हते. प्रतिवादींचे हे युक्तिवाद नाकारण्यात आले परंतु पुन्हा बेदखली विरुद्ध दिलासा देण्यात आला.

या प्रकरणातील वादीच्या अपिलावर विद्वान जिल्हा न्यायाधीशांनी जप्तीविरुद्ध दिलासा देण्याच्या खालील न्यायधीशांच्या विवेक बुद्धी मध्ये हस्तक्षेप करण्यास नकार दिला परंतु असे निरीक्षण नोंदिवले की या पूर्वी तीन वेळा जप्तीविरूध दिलासा मिळविलेल्या प्रतिवादींनी भाडे भरण्यास पुन्हा चूक केल्यास तो दिलासा चौथ्यांदा मिळण्याची अपेक्षा करू नये.

सध्याच्या दाव्याला जन्म देणारी चूक २८ जानेवारी १९४१ रोजी झाली आणि वादीने दावा दाखल केला ज्यातून भाडेकरूने गमाविलेल्या अधिकाराच्या आधारावर ताबा मिळविण्यासाठी आणि न भरलेल्या भाड्याच्या थकबाकीसाठी दावा दाखल केला ज्यावरून हे अपील दाखल करण्यात आले. दाव्यामध्ये दिनांक २८ जानेवारी १९४१ रोजी जे घरभाडे थकीत होते ते मागणी करून सुद्धा मिळालेले नाही ते थकीत भाडे मिळावे तसेच सर्व्हे नंबर ८६/१ आणि ८६/२ या दोन जमिनींचा ताबा मिळावा अश्या मागण्या केल्या. प्रतिवादी नंबर १ ने असे पक्षकथन केले होते की, वाटप झाल्याने सर्व्हे नंबर ८६/२ मधील अधिकार त्याच्या हिश्याला आलेले आहेत तसेच भाडेकरारातील अटीप्रमाणे वादीने प्रतिवादी कडे येऊन भाडे वसूल करायचे होते आणि प्रतिवादीने वादीकडे जाऊन भाडे द्यावयाचे नव्हते आणि ज्यार्थी वादी प्रतीवादिकडे येऊन भाड्याची मागणी करत नव्हता त्यार्थी प्रतिवादीने आपला भाडेकरूचा अधिकार गमविला नव्हता तसेच प्रतिवादी नंबर १ ने वादीस भाडे देऊ केले होते पण वादिनेच

लबाडीने ते भाडे घेण्यास नकार दिला, तसेच जर वादीला आपला हक्क बजावयाचा होता तर त्याने आधी कायद्याप्रमाणे नोटीस द्यावयास हवी होती. ह्या विधानस बाध न येता त्याला फॉरफिचर विरुद्ध निकाल द्यावा.

खालील न्यायालयाने वादीचे बाजूने दावा मंजूर केला आणि प्रतिवादीने उपस्थित केलेल्या मुद्द्याना नाकारले. वादीला संपूर्ण मालमत्तेचा ताबा देताना खालील न्यायालयाने अशी अट घातली की प्रतिवादी क्रमांक १ ने मार्च १९५० च्या अखेरीपर्यंत सर्व्हे क्रमांक ८०/२ मधील दोन बांधकामाचा ताबा आपल्या जवळ ठेवला पाहिजे. भाडे करार संपुष्टात येणेपूर्वी नोटीस देणे आवश्यक आहे की नाही ह्या प्रश्नावर, भाडेकरारातील तरतूद, भाडे न भरल्यास भाडेकरूचे अधिकार संपुष्टात येतील, ही केवळ हक्क गमाविण्याची तरतूद नसून ती भाडे करार रद्द होण्याची तरतूद आहे त्यामुळे भाडेकरार मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या कलम १११(जी) अंतर्गत नव्हे तर कलम १११(बी) अंतर्गत रद्द केला गेला होता आणि त्यामुळे खटल्यातील भाडेकरार संपुष्टात आणण्याकरिता कलम १११(जी) अंतर्गत कोणतीही नोटीस आवश्यक नव्हती असे मत खालील न्यायालयाने व्यक्त केले. जप्तीला सूट दिली जावी किंवा नाही या मुद्द्यावर ट्रायल कोर्टाने असे म्हटले की, कलम ११४ अंतर्गत हक्क गमाविण्याविरुद्ध भाडेकरुला दिलासा मिळू शकला असता जर बचाव पक्षाने स्वतःच्या शिरजोर वर्तनाने स्वतःला त्या दिलास्यापासून अपात्र केले नसते तर. हे क्षुल्लक भाडे देखील गेल्या वीस वर्षात कधीही वेळेत दिले गेले नव्हते आणि प्रतिवादी क्र. १ ने सज्ञान झाल्यानंतर आणि मालमत्ता त्याच्या ताब्यात घेतले नंतर त्याने भाडे भरण्यात एकसारखी चूक केली होती

आणि दाव्यामध्ये खोटे बचावात्मक आरोप केले होते आणि प्रत्येक खटल्यात खोटे निम्मित सदर केले होते आणि भाड्याच्या थकबाकीचे समर्थन करायचा प्रयत्न केला होता.

खालील न्यायालयाच्या हुकुमनाम्यानुसार वादीने १३ सप्टेंबर १९४३ रोजी घेतलेली १ एकर जमीन वगळता, एप्रिल १९४३ मध्ये सर्व दावा जमिनी ताब्यात घेतल्या. प्रतिवादी क्र. १ हा सर्वे क्र. ८६/२ मधील २ इमारतींच्या ताब्यात राहिला. प्रतिवादी क्र. १ ने एकट्यानेच पुण्याच्या जिल्हा न्यायाधीशांकडे अपील दाखल केले. कनिष्ठ अपील न्यायालयाने दोन बदलांसह खालील न्यायालयाच्या हुकुमनाम्याला दुजोरी दिला. प्रतिवादी क्र. १ ला सर्वे क्र. ८६/२ मधील इमारती व त्यातील झाडे तीन महिन्याच्या आत काढून टाकण्याची परवानगी देण्यात आली नोटीस देणे आवश्यक आहे की नाही ह्या मुद्द्यावर, अपील न्यायालयाला असे आढळेले की भाडे करार कलम १११(बी) अंतर्गत नव्हे तर मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या १११(जी) अंतर्गत संपुष्टात आला आहे परंतु मालमत्ता हस्तांतरण कायदा लागू होण्यापूर्वी भाडेकरार अस्तित्वात आल्याने कोणतीही नोटीस आवश्यक नव्हती. जप्ती विरुद्ध दिलासा देणाऱ्या मुद्द्यावरील खालील न्यायालयाच्या निकालात हस्तक्षेप करण्याचे कोणतेही वैध कारण अपील न्यायालयाला दिसले नाही.

ह्या अपिलातील हुकुमनाम्यावरून प्रतिवादी क्र. १ ने मुंबई येथील उच्च न्यायालयाकडे दुसरे अपील दाखल केले. वादीने झाडे आणि खर्चाच्यासंदर्भात उलट आक्षेप दाखल केले. उच्च न्यायालयाने प्रतिवादी क्र. १ चे अपील फेटाळून लावले तर

वादीचे उलट आक्षेप मंजूर केले. सर्वोच्च न्यायालयात अपील करण्याकरिता परवानगीसाठी अर्ज करण्यात आला होता तो सर्वे क्र. ८६/२ च्या संदर्भात मंजूर करण्यात आला.

भाडेकरूने गमाविलेल्या अधिकारांवरून भाडेकरार संपुष्टात आणण्याबाबतचा कायदा मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या कलम १११(जी) मध्ये समाविष्ठ आहे. त्या तरतुदीनुसार भाडेकरूने एखादी स्पष्ट अट ज्यामध्ये अशी तरतूद आहे की, त्यातील अटींचे उल्लंघन केल्यास घरमालक जागेत पुन्हा प्रवेश करू शकतो, किंवा भाडेकरू एखाद्या तिसऱ्या व्यक्ती मध्ये मालकी हक्क प्रस्थापित करून किंवा स्वतः मालकीचा दावा करून त्याच्या भाडेकरू ह्या चारित्र्याचा त्याग करतो, किंवा भाडेकरूला नादार ठरविले जाते किंवा भाडेकरारात अशीही अट आहे की, एखादी विशिष्ठ घटना न घडल्यास घरमालक त्या जागेचा ताबा घेईल आणि एखादी विशिष्ठ पुढील कार्यवाही करेल अशा परिस्थितीत भाडे करार संपुष्टात येतो. १९२९ च्या XX कायद्याने ह्या उपकलमात दुरुस्ती होण्यापूर्वी हे उपकलम खालीलप्रमाणे होते.

‘आणि त्यापैकी कोणत्याही एका घटनेमध्ये घरमालक किंवा त्यापासून जागा घेणार कोणतीही एखादी कृती करतो ज्यापासून त्याचा इरादा भाडेकरार संपुष्टात आणण्याचा स्पष्ठ होतो’.

१९२९ च्या विसाव्या कायद्याने या उपकलमात सुधारणा करण्यात आली आणि आता ते उपकलम खालीलप्रमाणे आहे.

‘आणि ह्यापैके कोणत्याही एका प्रकरणात घरमालक किंवा त्याचापासून खरेदी करणार, भाडेकरूला लेखी नोटीस देऊन भाडेकरार संपुष्टात आणण्याच्या त्याच्या इराद्याची समज देतील’.

कलम १११(जी) पुढील कार्यवाहीला, जप्तीची अविभाज्य अट बनविते. दुसऱ्या शब्दात, ह्या कार्यवाहीशिवाय जप्ती अजिबात पूर्ण होत नाही. जुन्या कलमांतर्गत आवश्यक हेतूचा पुरावा देणारी उघड कृती आवश्यक होती. आज अस्तित्वात असलेल्या कायद्यान्वये, मालकाने लेखी नोटीस देणे ही जप्ती आणि पुनर्प्रवेशाच्या अधिकाराची पूर्वअट आहे. १९२९ च्या विसाव्या कायद्याचे कलम ६३, १ एप्रिल १९३० नंतर केलेल्या मालमत्तेच्या हस्तांतरणासाठी या दुरुस्तीच्या अंमलबजावणीस प्रतिबंध करते. १९८२ मध्ये मालमत्ता हस्तांतरण कायदा लागू होण्यापूर्वी ह्या प्रकरणातील भाडेकराराची अंमलबजावणी करण्यात आली होती. त्यामुळे १९२९ च्या विसाव्या कायद्याद्वारे ह्या उपकलमात करण्यात आलेली दुरुस्ती पूर्वलक्षी प्रभावात नसल्यामुळे, ह्या भाडेकराराला स्पर्श करू शकत नाही आणि कलम २ च्या तरतुदीनुसार तो मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या अवक्यातून वगळण्यात आलेला आहे. कलम १११(जी) च्या वैधानिक तरतुदी, १८७० साली अमलात आणलेल्या सध्याच्या भाडेपट्ट्यावर नियंत्रण ठेवू शकत नाही. ह्या भूमिकेवर उच्च न्यायालय किंवा आमच्या समोर गंभीर वाद नव्हता. तथापि, असा ठाम युक्तिवाद करण्यात आला की, कायद्याच्या कलम १११(जी) मध्ये १९२९ मध्ये करण्यात आलेल्या दुरुस्ती मध्ये न्याय, समता आणि सद्भावनेचे तत्व समाविष्ट आहे आणि कायद्याचे कलम २ काहीही असले तरी ते तत्व

ह्या प्रकरणात लागू पडते आणि भाडेकरूला घरमालकाने भाडेकरार संपुष्टात आणण्याच्या त्याच्या हेतूची लेखी नोटीस दिल्याशिवाय दाव्याचे कारण उद्भवू शकत नाही.

ज्या व्याव्हरांना मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या तरतुदी लागू पडत नाहीत अशा न्यायालयापुढे येणाऱ्या व्यवहारांसाठी देखील न्याय, समता आणि सद्भावना या तत्वांचा वापर न्यायालयांनी केला पाहिजे हे तत्व स्वयंसिद्ध आहे त्यामुळे कायद्याच्या तरतुदी ज्या न्याय, समता आणि सद्भावना या नियमांना वैधानिक मान्यता देतात त्या हस्तांतरना देखील लागू पडतात. त्यामुळे कलम १११(जी) मध्ये दुरुस्ती करून विधी मंडळाने आता ज्या विशिष्ठ तत्वाला लागू केले आहे, ते खरेतर न्याय, समता आणि सद्बुद्धीचे तत्व असल्याचे आमचे समाधान झाल्यास, निसंशयपणे या प्रकरणाचा निर्णय या कलमात नमूद केलेल्या नियमानुसार घ्यावा लागेल, जरी स्पष्ठ शब्दात ते १९२९ पूर्वी मालमत्ता हस्तांतरण कायदा लागू होण्यापूर्वी अमलात आणलेल्या भाडेकरारना लागू केले गेले नसले तरी.

विचार करण्यासाठी मुख्य मुद्दा हा आहे की, १९२९ मध्ये मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या कलम १११ च्या उपकलम (जी) मध्ये सादर केलेली विशिष्ठ तरतूद ही न्याय, समता आणि सद्भावनेच्या तत्वाची वैधानिक मान्यता आहे की नाही की तो केवळ विधी मंडळाने या कलमात सादर केलेला प्रक्रियात्मक आणि तांत्रिक नियम आहे आणि तो समानतेच्या कोणत्याही सुस्पष्ठ कोणत्याही तत्वर आधारित नाही. उच्च न्यायालयाने असे मत मांडले, आणि आम्हाला ते योग्य वाटते की, नोटीसच्या संदर्भात

कलम १११ च्या उपकलम (जी) मधील ही तरतूद न्याय, समता आणि सद्भावनेच्या कोणत्याही तत्वावर आधारित नव्हती. प्रथमदर्शनीच असे दिसून येते की, मालमत्ता हस्तांतरण कायद्यातील प्रत्येक तरतूद आणि लागू केलेली प्रत्येक दुरुस्ती, न्याय, समता आणि सद्भावनेच्या तत्वांवर आधारित आहे असे गृहीत धरणे चुकीचे आहे. प्रत्येक बाबतीत हे पाहावे लागेल की, कायद्याच्या विशिष्ठ तरतुदी, ज्यांच्यावर भर दिला आहे त्या, समतेच्या ज्ञात नियमाचा पुंर्नउच्चार करीत आहेत का ? किंवा समतेच्या कोणत्याही नियमाचा संदर्भ न घेता विधी मंडळाने घालून दिलेला हा केवळ एक नवीन नियम आहे का ? आणि नियमाचे खरे स्वरूप काय आहे ? आता, कायद्याच्या कलम १११(जी) चा विचार करता, लेखी नोटीस द्यावी असा आग्रह धरणे ही औपचारिकता केवळ वैधानिक आहे आणि तिचे मूळ समतेच्या कोणत्याही नियमात सापडू शकत नाही. समता ही आपल्याला केवळ नमुन्यात किंवा स्वरुपात किंवा प्रक्रियेच्या पद्धतीत बांधून ठेवत नाही. जर नोटीस देण्याच्या नियमा मागचा उद्देश जर घरमालकाची इच्छा भाडेकरूच्या करार भंगाचा फायदा करून घेऊन, भाडेकरार संपुष्टात आणण्याची असेल तर मौखिक किंवा लेखी नोटीस देऊन न्यायाधीशांच्या मनाला जास्त त्रास न देता, साध्य केला जाऊ शकतो. त्यामुळे त्या कलमात नमूद केलेली लेखी नोटीसीची आवश्यकता ही न्याय, समता आणि सद्भावनेच्या तत्वावर आधारलेली असल्याचे म्हटल्या जाऊ शकत नाही. ही बाब ह्या परिस्थितीवरून सिद्ध होते की, १ एप्रिल १९३० च्या अगोदर झालेल्या भाडेकरारांच्या बाबतीत विधी मंडळाने भाडेकरूच्या हक्काच्या जप्तीच्या कार्यवाहीकरिता लेखी नोटीसीची आवश्यकता ठेवलेली नाही. असे

भाडेकरार अजूनही नदुरुस्त झालेल्या उपकलम (जी) कलम १११ अन्वये नियंत्रित होतात. त्या उपकलमा द्वारे केवळ एवढेच पुरसे होते की, घरमालकाने आपला भाडेकरार संपुष्ठात आणण्याचा इरादा काहीतरी कार्य करून भाडेकरूच्या निदर्शनास आणावा. न्याय, समता आणि सद्बुद्धी ही तत्वे इतकी परिवर्तनशील वस्तू नाहीत की ते विधी मंडळाच्या आदेशानुसार एका तारीखेला बदलतील किंवा बदलले जातील आणि १८८२ आणि १९३० ह्या काळात केलेल्या भाडेकरारना उपकलम जी मध्ये नमूद केलेले १९२९ पूर्वी लागू असणारे सामात्वे तत्व लागू पडेल तर १ एप्रिल १९३० नंतर केलेल्या भाडेकरारना आज उपलब्ध असणाऱ्या उपकलमामधील न्याय आणि समतेचे तत्व लागू पडेल. हा प्रश्न देखील उपस्थित होऊ शकेल की, फॉरफिचर पूर्ण करण्याकरिता इंग्रजी कायद्यानुसार नोटीस देणे गरजेचे आहे किंवा नाही.

ह्या विषयावरील इंग्रजी कायदा फोआच्या घरमालक आणि भाडेकरूचा सामान्य कायदा (७ वी आवृत्ती) ह्या पृष्ठ क्र. ३१६ मध्ये ह्या शब्दात नमूद केलेला आहे,

‘कोणत्याही परिस्थितीत भाडेकरूला भाडेपट्टा टाळण्याकरिता त्यातील घरमालकाच्या पुंर्नप्रवेशाच्या परंतुकाचा, जरी तो भाडेकराराची मुदत संपेल किंवा काही कारणांवरून भाडेपट्टा अवैध ठरेल किंवा भाडेकरू आपले अधिकार संपूर्णतः गमावून बसेल, ह्या शब्दात असेल (परंतु ह्यावरून नव्हे की घरमालक पुंर्नप्रवेश करू शकेल), फायदा घेता येणार नाही, कारण या शब्दांचा अर्थ केवळ असाच होतो की, अशा परिस्थितीत घरमालकाच्या स्वेच्छाधिकाराने भाडेकरार संपुष्टात येतो. हा प्रकार सामान्यतः शुण्यानीय या शब्दात सांगितला जातो आणि रद्दबातल या शब्दात नाही. परंतु खरे तत्व

असे असल्याचे दिसून येते की, सर्वच उदेश आणि कारणांकरिता भाडे करारात अवैध ठरतो, केवळ अट अशी आहे की, ज्या पक्षाला भाडेकराराची वैधता मांडायची असेल तर तो पक्ष स्वतःच कसूर करणारा नसावा नाही तर तो पक्ष स्वतःच्या चुकीचा फायदा घेणारा पक्ष ठरेल. ह्यावरून हे स्पष्ठ होते की, ज्यावेळेला परंतुक भाडेकरार अवैध ठरवतो आणि घरमालकाने त्या परंतुकाचा फायदा घेण्याकरिता काहीतरी असंधीघद कृत्य करून ते भाडेकरूच्या नजरेस आणले पाहिजे जेणेकरून त्याच्या, करारात दिलेल्या विकल्पाचा उपयोग करण्याच्या उद्देशाची माहिती भाडेकरूस मिळेल. भाडेकरूला त्याच्या ताबेतील जागेतून बेदखल होण्यासाठी पाठविलेली बेदखलीची सूचना ही पर्याप्त आहे.

लॉ ऑफ प्रोपर्टी कायदा, १९२५ ने कलम १४६ द्वारे इंग्लंड मधील ह्या विषयावरील कायदा एकत्रित केलेला आहे. भाडे न भरल्यामुळे भाडेकरूने गामिवेलेल्या अधिकारामुळे प्रवेश करण्याच्या प्रकरणांमध्ये, घरमालकाला पुन्हा प्रवेश मिळण्याच्या अधिकारापुर्वी नोटीस देण्याबाबतची तरतूद उपकलम ११ मध्ये स्पष्ठपाने वगळण्यात आलेली आहे. इंग्लंड मध्ये भाडे न भरल्यास घरमालकाने जप्तीच्या परिणामपूर्वी नोटीस देणे आवश्यक नाही. सबब, कलम १११ च्या उपकलम (जी) मध्ये जे अधिनियमित केले गेले आहे, ते आजही इंग्रजी कायद्यानुसार न्याय, समता आणि सदसदविवेकबुद्धीचे प्रकरण मानले जाते असे म्हणता येणार नाही. इंग्रजी कायद्यानुसार, भारतातील दावा दाखल करण्यासाठी कार्यवाही करणे म्हणजे, ती स्वतःच घरमालकाच्या भाडेकराराच्या झालेल्या भांगामुळे त्याला भाड्याच्या जागेत

पुनर्प्रवेशाच्या हक्काच्या अंमलबजावणीचा पुरावा समजला जातो पहा टोलमन विरुद्ध पोर्टबरी (एल.आर ६ क्यू.बी. २) आणि प्रकाशचंद्र दास विरुद्ध राजेंद्रनाथ बसू ((१९३१) आय.एल.आर.५८ कलकत्ता १३५९).

घरमालकाचा जागेवरील मालकी हक्क नाकारणे किंवा भाडे न देणे ह्यामुळे मालमत्ता हस्तांतरण कायदा अस्तित्वात येण्यापूर्वी निर्माण झालेल्या भाडेकरारानुसार भाडेकरू आपला भाड्याचा हक्क गमावीतो ह्या विधानाला आधार देणारे मोठ्या प्रमाणात आधिकारिक निकाल आहेत. भाडेकरुने आपला हक्क गमाविलेल्या स्थितीचा फायदा घेण्याकरिता घरमालकाने कोणतेही त्यानंतरची कृती बेद्खलीची कार्यवाही करण्यापूर्वीची आवश्यक अट नाही. बेदखलीची दावा दाखल करणे हे घरमालकाचे कृत्य म्हणजे त्याच्या विक्लपाचे अभिव्यक्ती प्रकटीकरण होय. ह्या मागचे तत्व यावर आधारलेले आहे की भाडेकरू आपला भाडेकरूचा हक्क ज्यावेळेला भाडेकरारांमधील अटींचा भंग करतो किंवा घरमालकाचा मालकी हक्क नाकारतो त्याचवेळेला पूर्ण झालेला असतो परंतु अशा परिस्थितीचा फायदा घ्यावा की नाही ही बाब घरमालकाच्या पर्यायावर सोडलेली असल्याने तो विकल्प कार्यवाहीची पूर्वअट नाही आणि कार्यवाही सुरु करणे हेच त्या विकल्पाचे पुरेसे अभिव्यक्ती प्रकटीकरण आहे. हेच तत्व कपट, लबाडी, फसवणुकीच्या विरुद्ध सहाय मागण्याच्या कार्यवाही करिता वापरले जाते (पहा पद्म्नाभैय्या विरुद्ध रंगा (१), कोरा पालू विरुद्ध नारायणा (२)). रामा ऐयंगार विरुद्ध गुरु सामी शेट्टी (३) मध्ये असे म्हटले गेले होते की, ज्यार्थी भाडेकरार मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याने नियंत्रित नव्हती, दावा दाखल करणे हेच पुरेसे भाडेकरार संपुष्टात

आणणे होते आणि भाडेकरार रद्द करण्याकरिता जागी खाली करण्यासाठी नोटीसीसाठी कोणतीही पूर्वकारवाई गरजेची नव्हती हाच विचार व्यंकटचारी विरुद्ध रंगास्वामी ऐय्यर (४) मध्ये मांडला होता. व्यंकटरमण ऐय्यर विरुद्ध पोणुस्वामी पद्याची (५) ह्यामध्ये असे म्हटले गेले आहे की, ज्या अटींवर जागा धारण केली आहे त्या अटींचा केवळ एकतर्फी भंग भाडेकरूचा अधिकार गमाविण्याकरिता पुरेसा नाही तर त्यामध्ये घरमालकाचा त्या भंगावरून जागा ताब्यात घेण्याचा उद्देश देखील स्पष्ठ झाला पाहिजे. इतर शब्दात, भाडेकरू तेच्या एकतर्फी कृत्याने भाडेकरार संपुष्टात आणू शकत नाही आणि त्याच्या स्वतःच्या चुकीचा फायदा घेऊ शकत नाही. हे एक सुबोध तत्व आहे आणि ते समान न्यायाच्या वाचनावर आधारित आहे. परंतु थकबाकीदर भाडेकरू, फॉरफिचरची प्रक्रिया पूर्ण करण्याकरिता लेखी नोटीसची मागणी करू शकत नाही. अशा परिस्थितीत घरमालक केवळ दावा दाखल करून, आपला फॉरफिचरचा उपयोग करून घेण्याचा इरादा स्पष्ट करू शकतो, जसे की इंग्रजी कायद्यांमध्ये नमूद आहे, ज्या केसेस मालमत्ता कायद्यांमध्ये येत नाहीत.

पुन्हा, रामकृष्ण मल्ल्या विरुद्ध बाबुराया (६) मध्ये असे म्हटले गेले आहे की, मालमत्ता हस्तांतरण कायद्या आधी केलेल्या भाडेपट्ट्यांवर आधारित बेदखल दाव्यात भाडे न भरल्यामुळे जप्तीचा फायदा घेण्यासाठी त्याने निवड केल्याचे दर्शविणारा, घरमालकाकडून कोणताही पुरावा आवश्यक नव्हता नवरंग सिंह विरुद्ध जनार्दन किशोर (७) मध्ये व्यक्त केलेला उलट दृष्टीकोन, की बेदाखल करण्याचा दावा ही घरमालकाची, भाडेकरार संपुष्टात आणण्याचा हेतू दर्शविणारी, कलम १११(जी),

खालील कृती मांडली जाऊ शकत नाही, हा प्रकाशचंद्र दास विरुद्ध राजेंद्रनाथ बसू (१) मध्ये अमान्य केला गेला आणि असे म्हटले गेले की, असे कोणतेही विशेष कारण नाही की घरमालकाने आपल्या विकल्पांची निवड दावा दाखल करण्याधीच करावी आणि ज्यावेळेला दावा दाखल केला जातो त्यावेळेला जर विकल्पाची निवड केली तर दाव्याचे कारण उद्भवत नाही हे मानण्या मागचे प्रमुख कारण काय हे शोधणे काठीण होते. दाव्यासाठी कार्यवाहीचे कारण दावा दाखल करण्याबरोबरच एकाच वेळी उद्भवू शकते. आमच्या मते, भाडेपट्टीच्या जप्तीच्या आधारावर बाहेर काढण्याच्या खटल्याची प्राथमिक सूचना म्हणून लेखी नोटीस देण्याची तरतूद न्याय, समता किंवा सद्भावनेच्या कोणत्याही तत्वावर आधारित नाही आणि मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२ लागू होण्यापूर्वी केलेल्या भाडेपट्ट्यांवर किंवा १ एप्रिल, १९३० पूर्वी अमलात आणलेल्या भाडेपट्ट्यांवर नियंत्रण ठेवू शकत नाही. त्या भाडेकराराखालील हक्क व जबाबदाऱ्या त्यात्या वेळी प्रचलित असलेल्या कायद्याच्या नियमानुसार निश्चित केल्या पाहिजेत आणि मात्र एकच नियम लागू केला जाऊ शकतो की, भाडेकरू त्याच्या एकतर्फी कृत्याने व त्याच्या स्वतःच्या चुकीने भाडेपट्टी निश्चित करू शकत नाही, जोपर्यंत घरमालक त्या उल्लंघनचा फायदा घेण्याच्या त्याच्या हेतूचा निसंदिग्ध संकेत देत नाही. समतेच्या कोणत्याही तत्वावर भाडेकरूला भाडेकरार संपुष्टात आलेला आहे अशी लेखी नोटीस मागण्याचा अधिकार नाही त्यामुळे ह्या प्रकरणी उच्च न्यायालयाने जे मत व्यक्त केले ते योग्य होते आणि त्याउलट दृष्टीकोण घेण्यास कोणतेही वैध कारण नाही.

उमर पुलावर विरुद्ध दाउद रौथर (२) या खटल्यातील एकल पीठ न्यायमूर्ती चंद्रशेखर ऐय्यार यांच्या निर्णयावर श्री. दप्तरी यांनी लक्षणीय भर दिला ज्यामध्ये विद्वान न्यायाधीशांनी असे म्हटले होते की, १९२९ मध्ये सुधारित, कलम १११(जी) मध्ये न्याय, समता आणि सद्भावनेचे तत्व समाविष्ठ आहे आणि ते अगदी कृषी भाडेपट्ट्यांचे देखील नियमन करणारे मानले गेले पाहिजे आणि जेथे जमीनदाराचा मालकी हक्क नाकारून भाडेकरूने आपला हक्क गमावला असेल तिथे भाडेकरार संपुष्टात आणण्याकरिता लेखी नोटीस आवश्यक होती. त्यामध्ये असे म्हटले गेले होते की, सुधारित उपकलमाद्वारे संमिलीत केलेल्या तत्वांमुळे ते न्याय, समता आणि सद्भावनेचे तत्व बनते त्याकरिता विद्वान न्यायाधीशांनी कृष्ण शेट्टी विरुद्ध गिलबर्त पिंटो (१) या निर्णयावर भर दिला ज्यामध्ये असे म्हटले गेले होते की, मालमत्ता कायदा हा अग्रगण्य, सुविख्यात इंग्रज वकिलांनी बनविला होता की जो सर्व साधारण लागू होणारा होता आणि त्याचे नियम आम्हा सर्वांवर न्याय, समता आणि सद्भावनेच्या नियमांसारखे लागू पडतात आदर राखून आम्ही असे नमूद करण्यास बाध्य आहोत की हे फार व्यापक विधान आहे. असे दिसून येते की, विद्वान न्यायाधीशांचे लक्ष्य या बाबीकडे वेधण्यात आले नव्हते की, थकबाकीच्या कारणांवरून भाडेकरार संपुष्टात आणण्याकरिता नोटीस देण्याची आवश्यकता इंग्रजी कायद्यानुसार नव्हती. असेही दिसून येते की, १९२९ पूर्वी अस्तित्वात असलेल्या कलम १११ चा उपकलम (जी), जो आजही १ एप्रिल, १९३० पूर्वी करण्यात आलेल्या भाडेकरारना नियंत्रित करतो, निकालातील कारणांवरून न्याय, समता, सद्भावनांचा देखील नियम होऊ शकतो आणि त्यानुसार बेदखलीचा दावा

दाखल करणे हा घरमालकाचा भाडेकरार संपुष्टात आणण्याचा उद्देश असल्याचे पुरसे प्रमाण असेल आणि दुरुस्त केलेल्या कलमांनुसार लेखी नोटीस ही बेदखलीच्या दाव्याची पूर्वावश्यकता नसेल, ह्या गोष्टीची दखल घेतलेली दिसत नाही. आमच्या मते ही केस चुकीने निर्णित केली गेलेली होती त्यामुळे आम्ही त्याचे समर्थन करू शकत नाही.

कृष्ण शेट्टी विरुद्ध गिलबर्त पिंटो (१) ह्या प्रकरणात न्यायमूर्ती नेपियर ह्यांनी नमूद केल्याप्रमाणे कायद्यातील तरतुदींमध्ये सामान्य वापराची तत्वे समाविष्ठ असल्याशिवाय, स्पष्ठ शब्दांद्वारे कायद्याचे कक्षेतून वगळलेल्या बाबींवर मार्गदर्शक म्हणून वैधानिक तरतुदी आणि मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याचे सहाय्य लागू करताना न्यायालयांनी अतिशय सावधगिरी बाळगली पाहिजे.

श्री. दप्तरी यांनी ब्रहमैया विरुद्ध सुंदरअम्मा (२) ह्या पूर्ण न्याय पिठाच्या निर्णयातील काही निरीक्षणांवरही भर दिला, जेथे असे म्हटले गेले होते की, जरी मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याचे कलम १०६, कायद्याचे कलम ११७ च्या आधारे शेतीच्या उद्देशासाठीच्या भाडेकरारना लागू पडत नाहीत तरीही कलम १०६ आणि कायद्याच्या पाचव्या प्रकरणातील आणि इतर कलमांमधील (कलम १०५ ते ११६). नियम तर्क आणि समानतेवर आधारित आहेत आणि ती इंग्रजी कायद्याची तत्वे आहेत आणि भारतातील भाडेपट्ट्यांना लागू असलेल्या कायद्यांचे निवेदन म्हणून त्यांचा स्वीकार केला पाहिजे. आमच्या मते , वरील निवेदन पुन्हा खूप व्यापक भाषेत तयार केलेले आहे. कलम १०५ 'भाडेकरार/भाडेपट्टी' या शब्दाची वैधानिक व्याख्या देते. त्यात समतेच्या

कोणत्याही मुख्य तत्वांचा उल्लेख नाही. भाडेकरू आणि घरमालक यांचा संबंध हा एक कराराचा संबंध आहे आणि बेकर यांच्या संक्षिप्त आवृत्ती नुसार भाडेपट्टा हा एक भाड्याने देणारा आणि भाड्याने घेणारा ह्यांच्या मधील एका बाजूने जागेचा ताबा घेण्याचा आणि त्यातून नफा घेण्याचा तर दुसऱ्या बाजूने जागा दिल्याबद्दल भरपाई म्हणून भाडे वसूल करण्याचा किंवा काही मोबदला मिळवण्याकरिता केलेला करार असतो. कायद्याने भाडेपट्टा किंवा भाडेकरार ह्यास अधिक व्यापक व्याख्या दिलेली आहे. कलम १०७ अन्वये भाडेकरारची नोंदणी सक्तीची करण्यात आलेली आहे. हे कलम देखील कोणतेही न्याय, समता किंवा सद्भावनेच्या तत्वांशी संबंध ठेवत नाही. कलम १०८(जे) असे अधिनियमित करते की, भाडेकरू त्याचा जागेमधील हक्क हा संपूर्णतः किंवा काही अंशी गहाण ठेवू शकतो किंवा दुसऱ्याला भाड्याने देऊ शकतो आणि असा व्यक्ती पुन्हा तो हक्क तिसऱ्या ला देऊ शकतो. ह्या विषयावरील भारता मधील कायदा आणि इंग्लंड मधील कायदा समान नाही आणि हे उपकलम समतेचे कोणतेही तत्व प्रतिपादित करते असे म्हटले जाऊ शकत नाही. कलम १०९,११० आणि १११ हे केवळ प्रक्रियेचे भाग आहेत किंवा तांत्रिक स्वरूपाचे नियम आहेत. ते कोणतेही समतेचे तत्व प्रतिपादित करतात असे म्हटलेच जाऊ शकत नाही. त्यामुळे आमच्या मते या निकालातील विधान की मालमत्ता हस्तांतरण कायद्यातील कलम १०५ ते ११६ हे समतेच्या तत्वांवर किंवा कारणांवर आधारलेले आहेत हे बरोबर असल्याचे किंवा तंतोतंत असल्याचे मान्य केले जाऊ शकत नाही. अर्थात कायद्याची ते कलमे न्याय,

समता आणि सद्बुद्धीच्या तत्वांना वैधानिक मान्यता देतात त्या मर्यादेपर्यंत ते ह्या कायद्याने शासित नसलेल्या प्रकरणांनाही लागू होतात.

मुंबई उच्च न्यायालयाच्या तात्या सावळा सुद्रिक विरुद्ध यशवंता कोंडीबा मुळे (१) या खटल्यातील निर्णयाचा देखील संदर्भ देण्यात आला होता की ज्यामध्ये असे म्हटले गेले होते की, मालमत्ता कायद्याच्या कलम १११ मध्ये अंतर्भूत केलेले तत्व की, घरमालकाचा मालकी हक्क नाकारून आपले भाडेकरू हक्क गमाविलेल्या प्रकरणांमध्ये लेखी नोटीस देऊन भाडेकरार संपुष्टात आणण्याची आवश्यकता हे न्याय, समता आणि सद्भावनेचे तत्व आहे आणि ते कृषी भाडेकरारना देखील लागू पडतात असे धरले गेले पाहिजे. त्या प्रकरणात असा युक्तिवाद करण्यात आला होता की, भाडेकरूने आपला हितसंबंध गमाविल्या नंतर घरमालकाने बेदखीलचा दावा दाखल केला होता आणि त्यापेक्षा त्याने अधिक काही करणे गरजेचे नव्हते. त्याकरिता मुंबई उच्च न्यायालयाच्या आधीचे दोन निकाल, व्यंकाजी कृष्ण नाडकर्णी विरुद्ध लक्ष्मन देवजी कंदार (१) आणि विद्यावर्धक संग कं. विरुद्ध अव्वप्पा (२), यांच्यावरती भर देण्यात आला होता. न्यायमूर्ती चंद्रशेखर ऐय्यर ह्यांच्या वर संदर्भांकित निकालामुळे हा युक्तिवाद नाकारण्यात आला आणि त्याच न्यायालयाच्या खंडपिठाच्या मेहबूब खान मुराद खान विरुद्ध घनशाम जमनाजी (३) या बंधनकारक निकालामुळे देखील विद्वान मुख्य न्यायमूर्तीनी आपले ह्या अपिलात असलेल्या निकालपत्रात आत्ताची केस आणि आधीची केस यामधील फरक विशत केला असून आधीच्या केस मधील आपलाच निकाल, ह्या केसमधील निष्कर्ष काढण्याकरिता पाळला नाही. आदरपूर्वक आम्ही

नमूद करतो की त्या निकालाने ह्या केस मधील मुद्द्यावरील कायद्याचे बरोबर उत्तर दिलेले नाही. इंग्रजी कायद्यामध्ये बेदखलीचा दावा दाखल करण्याची घरमालकाची कृती ही नेहमीच, भाडेकरूने केलेल्या कासुरीचा लाभ घेणारी, आणि भाडे थकबाकी वरून, भाडेकरूने हक्क गमाविल्यामुळे आपला बेदखलीचा दावा दाखल करण्याचा हक्क बजावण्याची आणि इतरही काही प्रकारात, जेथे त्याउलट कायद्याच्या तरतुदी असतील तिथे निसंदिग्ध कृती समजली जाते.

प्री.व्ही. कौन्सिलच्या लॉर्डशीप्सच्या आदित्यप्रसाद विरुद्ध रामरतन लाल (४) ह्या प्रकरणातील निकालाचा देखील संदर्भ घेण्यात आलेला होता. एखाद्या विशिष्ट दस्तऐवजाने गावावर बोजा निर्माण करण्यात आला आहे किंवा नाही या प्रश्नाशी संबंधित वादावर अधिपतिनी असे निरीक्षण नोंदविले की अपिलकर्ता गहाण ठेवल्याचे कर्ज व त्यानंतर उभारलेली रक्कम, दोन्हीची परतफेड केल्याशिवाय गहाण सोडवू शकत नाही आणि असे म्हटले गेले की, मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या तरतुदी ह्या न्याय, समता आणि सद्भावनेच्या तत्वाशी समान होत्या. त्या प्रकरणात केलेली निरीक्षणे त्या प्रकरणापुरती मर्यादित असली पाहिजे आणि ती सरसकट सर्वच प्रकरणांना लागू असल्याचे मानल्या जाऊ शकत नाहीत. मोहम्मद रजा विरुद्ध अब्बास बंदी बिबी (१) मधील प्रीव्ही कौन्सिलच्या अधिपतींच्या आणखी एका निर्णयात समाविष्ठ असलेली देखील अशीच निरीक्षणे आहेत जी मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या कलम १० शी संबंधित हयात व्यक्तींमधील संपत्ती व्यवस्थेच्या अधिकारावरील अंशिक निर्बंधांची वैधता मान्य करतो. हा कायदा संमत होण्यापूर्वी असे कोणतेही प्रमाण नव्हते की

भारतात वेगळे तत्व लागू होते आणि इंग्रजी कायद्यानुसार कागदोपत्री भेटींच्या बाबतीत अधिक अंशिक निर्बंध हे प्रतिकूल नव्हते असे मत मांडण्यात आले.

शेवटी श्री. दप्तरी यांनी रोबर्टस विरुद्ध डेव्ही मधील निर्णयाकडे आमचे लक्ष वेधले, जो परवान्यांशी संबंधित आहे. तिथे असे आढळून आले की, परवाना देणाऱ्याने परवाना समाप्त करण्यासाठी त्याचा हेतू दर्शवणारी एखादी कृती करणे आवश्यक होते जो पर्यंत असे कृत्य दर्शविले जात नाही तोपर्यंत परवाना अस्तित्वात राहील. त्या प्रकरणात न्यायमूर्ती लिटील डेल यांनी म्हटले की, तो परवाना हा केवळ जमीन खोदण्याचा परवाना होता आणि त्यामुळे जमीन हस्तांतरित होत नव्हती सबब तो परवाना नष्ट करण्याकरिता प्रत्येक्ष प्रवेश अनावश्यक होता. परंतु फ्रीहोल्ड लीज निश्चित करण्यासाठी काय आदेश आवश्यक आहे याच्याशी तुलना करून, जे त्याच्या अटींनुसार, करारांच्या अकार्यक्षमतेवर रद्द होते, असे दिसते की, हा परवाना संपुष्टात आणण्यासाठी, अनुदानकर्त्याने असे करण्याचा त्याच्या हेतूची सूचना दिली पाहिजे. या निर्णयावर आधार असा होता की परवाना निश्चित करण्यापूर्वी पर्यायाच्या पूर्वनिश्चितेशी संबंधित काही कृती सिद्ध करावी लागली. त्यामुळे या निर्णयामुळे या प्रकरणातील उच्च न्यायालयाच्या निर्णयावर कोणत्याही प्रकारे परिणाम होत नाही.

भाडेकरूला जप्तीविरुद्ध दिलासा द्यायला हवा होता का या प्रश्नावर उच्च न्यायालयाने असे म्हटले की, हे प्रकरण विवेकबुद्धीचे होते आणि दोन्ही कनिष्ठ न्यायालयांनी अपीलकर्त्याच्या विरोधात त्यांच्या विवेकबुद्धीचा वापर केला होता आणि तसे असल्याने, विवेकबुद्धीचा वापर न्यायिक दृष्ट्या केला गेला नाही किंवा योग्य

साहित्याशिवाय केला गेला असे त्यांचे समाधान झाले नाही तर ते दुसरे अपील मध्ये सामान्यतः हस्तक्षेप करणार नाहीत. असे म्हटले गेले की सदर प्रकरणामध्ये भाडे न भरल्याने ते जुनाट भाडे थकबाकीचे प्रकरण झाले आणि अशा परिस्थितीत हे प्रकरण समतेचे तत्व लावून न्यायअधिकार क्षेत्राच्या वापराचे प्रकरण नव्हते.

श्री. दप्तरी यांनी असा युक्तिवाद केला की, उच्च न्यायालय अशा प्रकरणांमध्ये तारतम्य बुद्धीच्या वापरासाठी लागू असणाऱ्या नियमांचे पालन करण्यास अयशस्वी ठरले आणि नियम असा आहे की, ज्यावेळी एखादा दिलासा मागितला गेला असेल तर तो दिलासा मिळू नये म्हणून परिस्थिती मध्ये बदल करण्यात आला असेल आणि त्या बदलामुळे तिसऱ्याच पक्षाला इजा होत असेल तर अशा परिस्थितीत दिलासा नाकारला जाईल परंतु जर परिस्थिती बदलली गेली नसेल आणि त्यामुळे कुणावरही अन्याय होणार नसेल तर अशा परिस्थितीत न्यायालयाला स्वेच्छाधिकार नसतो आणि न्यायालयाने दिलासा द्यायचा असतो. देवेंद्र लाल खान विरुद्ध एफ.एम.ए. कोहेन (१) या खटल्यामधील न्यायमूर्ती पागे यांच्या न्यायनिर्णयाचा संदर्भ घेण्यात आला ज्यामध्ये असे म्हटले गेले होते की, सामान्यतः न्यायालयाने मालमत्ता हस्तांतरण कायदा कलम ११४ अंतर्गत भाडे न भरल्याबद्दल न्यायालयाने घरमालकास दिलासा द्यायला हवा आणि जर त्या कलमात नमूद केलेली रक्कम भाद्करूनी घरमालकाला दिली किंवा दाव्याच्या सुनावणीच्या वेळेस भाडेकरूने घरमालकाला देऊ केली तर अशा परिस्थितीत न्यायालयाला स्वेच्छाधिकार नसतो आणि भाडेकरूला बेदखलीपासून दिलासा द्यायलाच हवा. आम्हाला असे वाटत नाही की त्यातून विद्वान न्यायाधीशांनी कोणतही

कठोर न्यायनिष्ठुर नियम घालून दिलेला आहे. खरेतर विद्वान न्यायाधीशांनी पुढीलप्रमाणे निरीक्षण केलेले आहे.

‘कलम ११४ अंतर्गत ज्या विवेकबुद्धीची गुंतवणूक केली जाते त्याचा वापर करताना भारतातील न्यायालये इंग्लंड मधील चानसरी न्यायालयाच्या प्रथेस बांधील नाहीत आणि त्यांचाकडे असेलेल्या विवेकबुद्धीला मर्यादा घालण्यास मी तयार नाही जे समानता मिळवू इच्छितात त्यांना समानता दाखविणे आवश्यक आहे आणि मला असे वाटत नाही की, भाडेकरू कलम ११४ मध्ये नमूद केलेल्या अटींचे पालन करतो ज्यामुळे तो दिलासा मिळण्याचा अधिकार म्हणून पत्र ठरतो’.

आमच्या मते विवेकबुद्धीचा वापर करताना प्रत्येक प्रकरणातील निर्णय त्या प्रकरणावरून, विलंब, पक्षकारांचे वर्तन आणि घरमालकाला ज्या अडचणींना सामोरे जावे लागत आहे त्या अडचणी भाडेकरू विरुद्ध तोलल्या जाव्या. मद्रास उच्च न्यायालयाने ऐय्याप्पा शेट्टी विरुद्ध मोहम्मद बेरी (२) या प्रकरणात हे मत मांडलेले होते आणि ह्या विषयावर काही काळ चर्चा झालेली होती. त्या निर्णयाच्या गुणोत्तराशी आम्ही सहमत आहोत. ही समतेची विधीसुक्ती आहे की जी व्यक्ती समता मागते तिने समता राखली पाहिजे आणि कोर्टापुढे स्वच्छ हाताने आले पाहिजे. जर भाडेकरूचे वर्तन असे असेल की, त्यामुळे त्याला साम्तेमध्ये दिलासा मिळू शकत नाही तर न्यायालायचे हात त्याच्या बाजूने समतेचा वापर करण्यासाठी बांधले जात नाहीत. या संदर्भात रामकृष्ण मल्ल्या विरुद्ध बाबुराया (१) आणि राम ब्रह्मम विरुद्ध रामी रेड्डी (२) यांचादेखील संदर्भ दिला जाऊ शकतो.

न्यायालयात कोणताही वास्तविक स्वेच्छाधिकार नाही आणि दिलासा नाकारला जाऊ शकत नाही असा श्री. दप्तरी यांचा युक्तिवाद, जेथे त्रयस्थ आसामींच्या हितसंबंधांनी हस्तक्षेप केला आहे, अशा प्रकरणांशिवाय, हायमन विरुद्ध रोज (३) मधिले होऊस ऑफ लॉर्डस मधील निर्णयद्वारे पूर्णपणे नाकारले गेला आहे. भाडेपट्ट्यातील प्रसंविधाच्या उल्लंघनच्या दाव्याविरुद्ध, अभीहस्तांतरणपत्र कायदा १८८१ च्या कलम १४(२) च्या तरतुदीनुसार त्या प्रकरणात दिलासा मागण्यात आला होता. मुदत संपल्यानंतर त्यांच्या पूर्वीच्या स्थितीत परिसराची पुनर्स्थापना सुनिश्चित करण्यासाठी आणि पूर्ण पुनर्वसन करण्यासाठी पुरेशी रक्कम जमा करण्यासाठी ज्या अटींवर दिलासा दिला जावा, त्या अटी म्हणून अपिलकर्त्यांनी प्रस्ताव दिला असा युक्तिवाद करण्यात आला की हे प्रकरण विवेकबुद्धीचे आहे आणि न्यायालयाने भाडेकरूला जप्तीपासून मुक्त करण्यासाठी झुकले पीजे आणि जर घरमालकाला पूर्ण मोबदला देता आला तर दिलासा दिला जावा. लॉर्ड लॉरेबर्न यांनी सभागृहाचे मत मांडताना खालीलप्रमाणे मत व्यक्त केले :-

'या विभागाने दिलेल्या विवेकाधिकार खूप व्यापक आहे, हे मी प्रथम दर्शवू इच्छितो, न्यायालयाने सर्व परिस्थिती आणि पक्षांच्या वर्तनाचा विचार करावा. आता मला असे वाटते की, जेंव्हा हा कायदा व्यापक विवेकाधिकार प्रधान करण्यासाठी इतका स्पष्ट आहे, म्हणजे, निसंशापणे एका व्यक्तीला न्याय व्यवहारात जे काही दुसऱ्याचे आहे ते जप्त करण्यापासून रोखण्यासाठी, ज्या उल्लंघनामुळे त्याचे नुकसान झाले नाही त्याचा फायदा घेऊन, त्या विवेकबुद्धीला मार्गदर्शन करण्यासाठी कोणतेही कठोर नियम

घालणे योग्य नाही. सध्याच्या प्रकरणात मास्टर ऑफ द रोलसने घोषित केलेले नियम सर्वसाधारणपणे पूर्ण सिद्धांत आहेत आणि सर्वसाधारणपणे ते न्यायाधीश कोणत्या दृष्टीकोनातून ((१)(१९१४) २४ आय.सी. १३९) चा विचार करतील हे प्रतिबिंबित करतात यात मला शंका नाही. पण मला वाटते की, हे स्पष्टपणे समजून घेतले पाहिजे की, अशी प्रकरणे असू शकतात की ज्यामध्ये त्यातील कोणत्याही किंवा सर्वांकडे दुर्लक्ष केले जाऊ शकते अन्यथा या कायद्याने दिलेल्या स्वतंत्र विवेक कुठेही लागू न केलेल्या मर्यादांनी बांधला गेला असता. संसदेच्या कायद्यात समाविष्ठ असलेल्या भाषेचा खरा अर्थ लावणे ही एक वेगळी गोष्ट आहे तर जेथे अटी वैधानिक कायद्यावर अजिबात आधारित नाहीत अशा न्यायालयाला कायद्याने सोपविलेल्या स्वतंत्र विवेक बुद्धीवर अटी लादणे ही एक वेगळी गोष्ट आहे. मला वाटते असे म्हणे सुरक्षित नाही की, जेंव्हा कायद्यात काही गोष्टींची आवश्यकता नसते तेंव्हा न्यायालयाने काही गोष्टींवर आग्रह धरला पाहिजे आणि नेहमीच राहील आणि काही अनपेक्षित प्रकरणातील तथ्यांमुळे न्यायालयाला अशी मोकळीक असावी अशी इच्छा होऊ शकेल’.

मोठ्या आदराने आम्हाला असे वाटते की, वर नमूद केलेल्या निरीक्षणामध्ये कायद्याची ठोस तत्वे आहेत. सबब, मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याचे कलम ११४ जाई न्यायालायला विवेकाधिकार प्रदान करत असले, तरी भाडेकरूचे वर्तन काहीही असले तरी त्रयस्त अस्मिच्या हितसंबंधांनी हस्क्षेप केला पाहिजे अशा प्रकरणांव्यतिरिक्त त्या विवेकाचा वापर नेहमी भाडेकरूच्या बाजूने केला पाहिजे, हा श्री. दफ्तरी यांचा

युक्तिवाद आम्ही मान्य करू शकत नाही. हे स्पष्ट आहे की या प्रकरणात भाडेकरू हा एक बेपर्वा भाडेकरू आहे आणि तो एक सवयीचा थकबाकीदार आहे. २५ वर्षांच्या प्रदीर्घ काळात त्यांनी न्यायालयात खटला दाखल केल्याशिवाय कधीही भाडे भरले नाही. भाडे कधीकधी सहा वर्षे, कधीकधी तीन वर्षे आणि कधी कधी चार वर्षे इत्यादींसाठी थाबाकी असते आणि प्रत्येक वेळी घरमालकाला बाहेर काढण्यचा दावा दाखल करावा लागत असे, ज्याचा नेहमी खोट्या बचावावर विरोध केला जात असे. या वर्णनाच्या भाडेकरूच्या बाबतीत समता, न्याय आणि चांगल्या विवेकबुद्धीचा कोणताही नियम लागू केला जाऊ शकत नाही. त्याला नेहमीच त्याच्या स्वतःच्या चुकीचा फायदा घेण्याची आणि प्रत्येईक वेळी, अपील कोर्टाने त्यास मागील वेळेस समज देऊन सुद्धा, बेदखली पासून दिलासा मागता येणार नाही. त्याने आधीच तीन वेळा समतेच्या कारणांवरून दिलासा मिळविला होता, अश्या परिस्थितीत कोर्टाने आपले हात आवरण्याची वेळ आली आहे आणि त्याच्या बेदखलीचा आदेश पारित करावा. अश्या परिस्थितीत उच्च न्यायालय, खालील न्यायालयांच्या बेदखलीच्या प्रकरणात दिलासा देण्यास नकार देणाऱ्या निकालात हस्तक्षेप न करण्यात पूर्णतः न्याय ठरले.

सबब, प्रस्तुत अपील देखील अपयशी ठरते आणि ते खर्चासह फेटाळण्यात येते.

अपील नामंजूर

अपिलकर्त्याचा प्रतिनिधी – आर.ए. गोविंद

प्रतीवादिंचा प्रतिनिधी – राजिंदर नारायण.

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