

सचिव, तालिपरंबा शिक्षण संस्था

विरुद्ध

मूथेदत् मल्लिसेरी इल्लाथ एम. एन. आणि इतर

मार्च 3, 1997

[न्यायमूर्तीद्वय के. रामास्वामी आणि जी. टी. नानावटी]

भाडेपट्टा - भाडेपट्टीवर दिलेल्या मालमत्तेचा वापरकर्ता-भाडेपट्ट्याच्या अटी-शैक्षणिक संस्थेच्या उद्देशाने वापरली जात आहे तोपर्यंत पट्टेदार मालमत्ता वसूल करण्याचा दावा करू शकत नाही-समाप्तीची सूचना-त्यानंतर सांस्कृतिक हेतूसाठी मालमत्तेत आणि तिचा वापरकर्त्याकडून अतिक्रमण आणि अशा वापरकर्त्याकडून रकमेची पावती या कारणास्तव खटला दाखल करण्यात आला-सुरुवातीला भाडेपट्टी अंतर्गत, मालमत्तेचा हक्क प्रत्यक्षात मंजूर करण्यात आला होता- संपरीक्षा न्यायालय आणि अपील न्यायालयाने समवर्ती निष्कर्ष नोंदवले की प्रत्यक्षात कोणतेही अतिक्रमण झाले नाही आणि भाडेपट्टीच्या अटींचा गैरवापर किंवा उल्लंघन झाले नाही-जरी काही दुकाने जमिनीवर बांधली गेली होती आणि काही खोल्या सांस्कृतिक उद्देशांसाठी आणि लग्नाच्या उद्देशाने भाड्याने देण्यात आल्या होत्या, परंतु त्यातून मिळणारे भाडे दिले जात आहे.

दिवाणी अपील न्यायाधिकारक्षेत्र:

दिवाणी अपील क्र. 1872- 1997 मधील केरळ उच्च न्यायालयाच्या एस. ए. क्रमांक 2/ 1993 च्या दिनांक 24-6-1996 च्या निकाल आणि आदेशावरून.

अपीलकर्त्यासाठी सी. एस. वैद्यनाथन आणि रमेश बाबू एम. आर.

प्रतिवादींसाठी टी. एल. व्ही. अय्यर, एस. बाळकृष्णन, ए. रेमंड, एम. के. डी. नंबूद्री आणि जी. प्रकाश.

न्यायालयाचा आदेश खालीलप्रमाणे देण्यात आला:

अनुमती देण्यात आली.

विशेष परवानगीद्वारे हे अपील केरळ उच्च न्यायालयाच्या विद्वान एकल न्यायाधीशाच्या 24 जून 1996 रोजी दुसरे अपील क्र. 2/1993 मध्ये दिलेल्या निकालावरून उद्भवते.

विचारार्थ उद्भवणारा छोटासा प्रश्न असा आहे की अपीलकर्त्याला दिलेला पट्टा रद्द करण्याचा प्रतिवादींना अधिकार आहे का? पट्टा-दस्तऐवजाचा कलम 6 खालीलप्रमाणे आहे:

" पट्टेदाराला जोपर्यंत ती शैक्षणिक संस्थेच्या उद्देशाने वापरली जाते तोपर्यंत परत करण्याची गरज नाही आणि भाडेपट्टेकार संस्थेकडून मालमत्ता किंवा संस्थेचे कर्मचारी व्यवस्थापन वसूल करण्याचा दावा करू शकत नाही. परंतु जर असे घडले की जागा आणि इमारती त्यांचा हेतू असलेल्या हेतूव्यतिरिक्त इतर हेतूसाठी वापरल्या गेल्या असतील आणि किंवा भाडेकरूला शैक्षणिक संस्था म्हणून संस्थेचे कर्मचारी व्यवस्थापन करणे शक्य नाही, तर पट्टेकारास पुन्हा प्रवेश करण्याचा पूर्ण अधिकार असेल."

उक्त कलमा अन्तर्गत असलेल्या अधिकाराचा वापर करून, प्रतिवादींनी समाप्तीची नोटीस दिली होती. परिणामी, प्रतिवादींनी खटला दाखल केला. सांस्कृतिक हेतूसाठी मालमत्तेचा वापर करणाऱ्या व्यक्तीला दिलासा देण्यासाठी आणि अशा वापरकर्त्याकडून रक्कम मिळविण्यासाठी, इतरांना मालमत्तेत अतिक्रमण करण्याची परवानगी देण्यासाठी आणि भाडेपट्टी रद्द करण्यासाठी आधार म्हणून त्याचा वापर करण्यासाठी विस्तृत युक्तिवाद करण्यात आले असले तरी, दिवाणी न्यायालयाने त्यांना नकार दिला. योगायोगाने, ती

संस्थेच्या कर्मचारी व्यवस्थापनाची भाडेपट्टीही होती. खटल्याच्या न्यायालयाने तसेच अपील न्यायालयाने युक्तिवाद नाकारले आणि त्याच वेळी प्रसंविदेचे कोणतेही उल्लंघन झाले नसल्याचा अपीलकर्त्याचा दावा कायम ठेवला. परंतु दुसऱ्या अपीलमध्ये, विद्वत्तापूर्ण न्यायाधीशांनी पुराव्याचे कौतुक केल्यावर असे म्हटले आहे की प्रतिवादींनी ई मालमत्तेवर अतिक्रमण करण्याची परवानगी दिली होती, मालमत्तेचा वापर ज्या उद्देशाने केला होता त्या व्यतिरिक्त इतर हेतूसाठी केला होता आणि म्हणून, प्रतिवादींना भाडेपट्टा रद्द करण्याचा अधिकार आहे. परिणामी, त्याने खटला निकाली काढला. अशा प्रकारे, विशेष अनुमतीद्वारे हे अपील.

अपीलकर्त्याचे ज्येष्ठ वकील वैद्यनाथन यांनी असा युक्तिवाद केला आहे की, खालील न्यायालयांनी नोंदवलेले समवर्ती निष्कर्ष लक्षात घेता, उच्च न्यायालयाने घेतलेला दृष्टिकोन पूर्णपणे अन्यायकारक आहे.

आम्हाला असे वाटते की हा वाद सुप्रतिष्ठित आहे. प्रतिवादींचे ज्येष्ठ वकील विश्वनाथ अय्यर यांनी असा युक्तिवाद केला आहे की, उच्च न्यायालयाने नोंदवलेल्या निष्कर्षांच्या पार्श्वभूमीवर, चर्चा केलेले विविध मुद्दे आणि प्रतिवादींनी भाडेपट्टी रद्द करण्यासाठी केलेल्या दाव्यांच्या खाली न्यायालयांनी नोंदवलेले निष्कर्ष योग्य आहेत. सुरुवातीला, भाडेपट्टीखाली मालमत्तेचा हक्क प्रत्यक्षात मंजूर करण्यात आला होता. असा युक्तिवाद करण्यात आला की अपीलकर्त्याकडे सोपवण्यात आलेल्या कर्मचारी व्यवस्थापनाने मालमत्तेचा गैरवापर केल्यामुळे प्रतिवादींना भाडेपट्टी रद्द करण्याचा अधिकार आहे. आम्हाला वादात कोणतेही बळ सापडत नाही. मालमत्तेत अतिक्रमण करण्याची परवानगी होती की नाही या प्रश्नावर ट्रायल कोर्टाने विचार केला आणि त्यांनी अतिक्रमण मान्य केले नाही आणि प्रत्यक्षात कोणतेही अतिक्रमण झाले नाही असा निष्कर्ष नोंदवला गेला. मालमत्तेचा वापरकर्त्याचा हेतू

ज्या उद्देशांसाठी होता त्याव्यतिरिक्त इतर हेतूसाठी होता हे सिद्ध झालेले नाही. जमिनीच्या काही भागावर दुकाने बांधली गेली होती हे खरे आहे, परंतु त्यातून मिळणारे भाडे शैक्षणिक संस्थेच्या देखभालीसाठी आणि चालवण्यासाठी वापरले जात आहे. त्यामुळे ज्या उद्देशासाठी भाडेपट्टी मंजूर करण्यात आली होती, त्या उद्देशासाठी वापरकर्ता हानीकारक नव्हता. काही खोल्या सांस्कृतिक हेतूसाठी आणि लग्नाच्या उद्देशाने भाड्याने देण्यात आल्या होत्या, परंतु ते विद्यार्थ्यांना शिक्षण चालवण्यासाठी आणि देण्यासाठी हानिकारक नाही, ही देखील एक मान्य स्थिती आहे. अर्थात, हे प्रसंविदा योग्य कर्मचारी व्यवस्थापनासाठी सोसायटीचा निधी वाढवण्यासाठी केले जातात. अशा परिस्थितीत, भाडेपट्टीच्या प्रसंविदा क्रमांक 6 चा गैरवापर करणारा किंवा उल्लंघन करणारा कोणीही नाही, असा निष्कर्ष ट्रायल कोर्ट आणि अपील कोर्ट एकाच वेळी काढले. उच्च न्यायालयाने कलम 100 सी. पी. सी. अंतर्गत पुराव्याचे मूल्यमापन करून आणि तथ्याच्या उलट निष्कर्षाची नोंद करून, त्यात मोठी चूक केली. यास मान्य करता येणार नाही

त्यानुसार अपील मान्य करण्यात येते. उच्च न्यायालयाचा निर्णय बाजूला सारला जातो. संपरीक्षा आणि अपील न्यायालयांचे आदेश खर्चविषयक कुठलेही आदेश न देता कायम केले जातात.

अपील मान्य करण्यात आले.

अस्वीकरण

या न्याय निर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकार असल्यास त्याच्या तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकर्ता वापर करता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापरा करिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.