(इंग्रजीत टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

[२०२२] १६ एस. सी. आर. ४५०

इंडियन ऑइल कॉर्पोरेशन लिमिटेड तर्फे त्यांचे वरिष्ठ व्यवस्थापक

- विरुद्ध -

मेसर्स श्री गणेश पेट्रोलियम राजगुरुनगर तर्फे त्यांचे मालक श्री लक्ष्मण दगडू थाईट

(दिवाणी अपील क्रमांक ८३७-८३८/२०२२)

फेब्रुवारी १, २०२२.

[न्यायमूर्ति इंदिरा बॅनर्जी आणि न्यायमूर्ति अभय एस. ओक]

लवाद आणि समेट अधिनियम, १९९६ : कलम ३४, ३७ - लवाद निवाडा -रद्द केला -पक्षांनी दोन करार केले, डिलरशिप करार आणि भाडेपट्टा करार ज्यामध्ये लवादाकडे वाद नेण्याच्या संदर्भात वेगळ्या तरतुदी आहेत -अपीलकर्त्याद्वारे डिलरशिप करार संपुष्टात आणण्यात आला - कराराच्या अनुषंगाने लवादाची नियुक्ती -लवादाने डिलरशिप संपुष्टात आणणे वैध असल्याचा निर्णय देत मासिक भाडेपट्ट्याचे भाडे वाढवले आणि भाडेपट्ट्याची मुदत कमी केली -अपीलकर्ता आणि उत्तरवादीकडून आव्हान -उच्च न्यायालयाने उत्तरवादीचे अपील अंशतः मंजूर केले आणि जिल्हा न्यायालयाला निवाड्यात हस्तक्षेप करण्यास वाव नाही असे म्हणत अपीलकर्त्याचे अपील फेटाळले-अपीलमध्ये असे मत व्यक्त करण्यात आले की : लवाद न्यायाधिकरण हे करारातून उद्भवत असल्याने, ज्या कराराअंतर्गत ते प्रस्थापित केले जाते त्या कराराच्या संदर्भात कार्य करण्यास बांधील असते -जेथे लवाद न्यायाधिकरण कराराच्या विशिष्टतेच्या संदर्भात कार्य करण्यात अयशस्वी ठरले आहे, तेथे निवाडा निःसंशयपणे बेकायदेशीर असल्याचे म्हटले जाऊ शकते -लवाद न्यायाधिकरणाला वादाचा न्यायनिवाडा करताना कराराच्या अटी आणि शर्तींचा अर्थ लावण्याचा अधिकार आहे -लवाद न्यायाधिकरणाकडे लवादाचे विवाद वैध आणि कायदेशीररीत्या सादर केले जातात अशा प्रकरणात कराराचा अर्थ लावत असतांना केलेली चूक ही वादाचा न्यायनिवाडा करताना झालेली अधिकारक्षेत्राची चूक आहे -लवाद न्यायाधिकरणाने दिलेल्या निवाड्याविरुद्ध न्यायालयात अपील करता येत नाही - न्यायालय सामान्यतः लवाद न्यायाधिकरणाने केलेल्या

कराराच्या तरतुदीच्या निर्वचनात हस्तक्षेप करत नाही, जोपर्यंत त्याचा अर्थ लावणे स्पष्टपणे अवास्तव किंवा प्रतिकूल नसेल - भाडेपट्ट्याचे भाडे आणि भाडेपट्ट्याच्या मुदतीशी संबंधित असलेला आक्षेपित निवाडा हा डिलरशिप कराराच्या संदर्भात नियुक्त केलेल्या लवादाच्या सक्षमतेच्या स्पष्टपणे पलीकडे आहे - लवाद न्यायाधिकरण, किंवा त्या प्रकरणासाठी, न्यायालय पक्षांमधील वैध कराराच्या अटी आणि शर्ती जाणतेपणी बदलू शकत नाही - भाडेपट्ट्याचे भाडे आणि भाडेपट्ट्याच्या मुदतीशी संबंधित उच्च न्यायालयाचा तसेच जिल्हा न्यायालयाचा निर्णय रद्द करण्यात आला.

अपील मंजूर करताना, न्यायालयाने असे मत व्यक्त केले की :

१.१ भाडेपट्टा करार आणि डिलरशिप करार हे एकमेकांपासून स्वतंत्र असलेले वेगळे करार आहेत. भाडेपट्टा करारांतर्गत विवाद अपीलकर्त्याच्या व्यवस्थापन संचालकाच्या लवादाकडे निर्देशित केले जाऊ शकत होते, जो एकमेव लवाद असणार होता आणि जर व्यवस्थापन संचालक एकमेव लवाद म्हणून काम करण्यास असमर्थ किंवा इच्छुक नसेल तरच विवाद त्यांच्या जागी व्यवस्थापन संचालकांनी नियुक्त केलेल्या किंवा नामनिर्देशित केलेल्या एकमेव लवादाकडे निर्देशित केले जायचे. जर विवाद कोणत्याही कारणास्तव व्यवस्थापन संचालकांकडे संदर्भित करता आले नाहीत, तर हे प्रकरण लवादाकडे अजिबात संदर्भित करता येणार नव्हते. प्रस्तुत प्रकरणात, उत्तरवादीने डिलरशिप करारांतर्गत लवाद खंड लागू केले आणि अपीलकर्त्याच्या संचालकाकडे (विपणन) संपर्क साधला ज्याने श्री. बी. एल. परिहार यांना एकमेव लवाद म्हणून नियुक्त केले. अपीलकर्त्याचे संचालक (विपणन) यांनी नामनिर्देशित केलेले मध्यस्थ श्री. बी. एल. परिहार यांना भाडेपट्टा कराराशी संबंधित कोणत्याही विवादाचा अभिनिर्णय करण्याचा कोणताही अधिकार आणि/किंवा अधिकारक्षेत्र नव्हते.[परिच्छेद ३२,३३] [४७६-सी-एफ]

१.२ भाडेपट्ट्याचे भाडे आणि/किंवा भाडेपट्ट्याच्या विलेखाच्या इतर कोणत्याही अटींशी संबंधित विवादांचा विचार करता, उच्च न्यायालयाने स्पष्टपणे चुकीच्या आधारावर कार्यवाही केली की, अपीलकर्त्याने त्याच्या प्रतिकथनात केलेल्या विशिष्ट दाव्यांकडे दुर्लक्ष करून, भाडेपट्टा कराराशी संबंधित विवादांची दखल घेण्यास आणि त्यावर निर्णय घेण्यास लवादाच्या क्षमतेवर किंवा प्राधिकारावर किंवा अधिकारक्षेत्रावर आक्षेप घेतला नव्हता. आपल्या प्रतिकथनात, अपीलकर्त्याने असे दृढ कथन विशेषतः केले होते की दर तीन वर्षांनी

२० टक्के वाढीसह, भाडेपट्टा भाडे दरमहा रु.३५,०००/- पर्यंत वाढवण्याचा दावा करणारी उत्तरवादीची पर्यायी विनंती लवाद कार्यवाहीच्या कक्षाबाहेरील होती. अपीलकर्त्याने हे देखील स्पष्टपणे सांगितले की, त्याने निष्पादित केलेला नोंदणीकृत भाडेपट्टा विलेखाला आव्हान न देता, उत्तरवादी भाडेपट्टा विलेखातील अटींमध्ये बदल करून लवादाकडे आदेश मागू शकत नाही.मासिक भाडेपट्ट्याचे भाडे दरमहा रु. १७५०/- वरून दरमहा रु. ३५,०००/- पर्यंत वाढवण्याचे लवाद न्यायाधिकरणाचे अधिकारक्षेत्र हे लवादासमोरील आक्षेपित निवडयात विनिर्देशपूर्वक वादात होते या वस्तुस्थितीकडेही उच्च न्यायालयाने वरवर दुर्लक्ष केले. [परिच्छेद ३९, ४०,४१] [४७८-ई-एच; ४७९-ए]

१.३ लवाद न्यायाधिकरण हे कराराद्वारे प्रस्थापित असल्याने, ज्या कराराच्या अंतर्गत ते प्रस्थापित केले जाते, त्यानुसार कार्य करण्यास ते बांधील असते. जेथे लवाद न्यायाधिकरण कराराच्या संदर्भात कार्य करण्यात अयशस्वी ठरले आहे किंवा कराराच्या विशिष्ट अटींकडे दुर्लक्ष केले आहे, तेथे निवाडा स्पष्टपणे बेकायदेशीर असल्याचे म्हटले जाऊ शकते. लवाद न्यायाधिकरणाला वादाचा न्यायनिवाडा करताना कराराच्या अटी आणि शर्तींचा अर्थ लावण्याचा अधिकार आहे. लवाद न्यायाधिकरणाकडे लवादाचे विवाद वैध आणि कायदेशीररीत्या सादर केले जातात अशा प्रकरणात कराराचा अर्थ लावण्यात चूक ही अधिकारक्षेत्रातील चूक आहे. [परिच्छेद ४४, ४५] [४७९-जी; ४८०-ए-बी]

१.४ लवाद न्यायाधिकरणाने दिलेल्या निवाड्याविरुद्ध न्यायालयात अपील करता येत नाही. न्यायालय सामान्यतः लवाद न्यायाधिकरणाने केलेल्या कराराविषयक तरतुदीच्या निर्वचनात हस्तक्षेप करत नाही, जोपर्यंत असे निर्वचन स्पष्टपणे अवास्तव किंवा प्रतिकूल नसते. जेथे कराराविषयक तरतूद संदिग्ध आहे किंवा एकापेक्षा जास्त मार्गांनी अर्थ लावण्यास सक्षम आहे, तेथे न्यायालय लवादाच्या निर्णयात हस्तक्षेप करू शकत नाही, कारण न्यायालयाचे मत असे आहे की आणखी एक संभाव्य अर्थ अधिक चांगला असू शकतो . [परिच्छेद ४६] [४८०-सी]

१.५ लवाद न्यायाधिकरणाने असा कोणताही निष्कर्ष काढला नाही की डिलरशिप करारातील कोणतीही अट गैरवाजवी होती आणि लवाद न्यायाधिकरणाने डिलरशिप करार संपुष्टात आणण्यात हस्तक्षेप केला नाही. अपीलकर्ता आणि उत्तरवादीने जाणतेपणाने भाडेपट्टा करार केला. उत्तरवादीकडे त्याची मालमत्ता अपीलकर्त्याला भाडेतत्त्वावर न

देण्याचा पर्याय होता. मालमत्तेच्या मालकाची स्थिति त्याच्या मालमत्तेच्या संदर्भात भाडेपट्ट्याचा करार अंमलात आणणे हे कर्मचारी आणि प्रबळ नियोक्ता यांच्यात अंमलात आणलेल्या रोजगाराच्या कराराशी समतुल्य असू शकत नाही, जिथे कर्मचाऱ्याकडे नियोक्त्याने घातलेल्या अटी आणि शर्ती स्वीकारण्याशिवाय फारसा पर्याय नसतो. [परिच्छेद ५७, ५८] [४८३-सी-ई]

१.६ उच्च न्यायालयाचा आक्षेपित निकाल रद्द करण्यात येतो. भाडेपट्टा भाडे आणि भाडेपट्ट्याच्या मुदतीशी संबंधित जिल्हा न्यायालयाचा आक्षेपित निकालही रद्द करण्यात येत आहे. दिनांक ०४/११/२०१० रोजीचा आक्षेपित निर्णय या मर्यादेपर्यंत रद्द करण्यात येत आहे की लवादाने संबंधित जमिनीचे मासिक पट्टा भाडे रु १७५०/- वरून रु. १०,०००/- पर्यंत वाढवले आहे म्हणजे डिलरशिप संपुष्टात येण्याच्या तारखेपासून दर तीन वर्षांनी १०% वाढीसह आणि लवादाने भाडेपट्ट्याची मुदत २९ वर्षांवरून १९ वर्षे आणि ११ महिन्यांपर्यंत कमी केली आहे. [परिच्छेद ६०, ६१] [४८४-ए-सी]

एमडी. आर्मी वेलफेयर हाऊसिंग ऑर्गनायझेशन - विरुद्ध - सुमंगल सर्व्हिस (पी) लिमिटेड **(२००४) ९ एससीसी ६१९: [२००३] ४ सप्ल. एस. सी. आर. ३८५ - वर भर देण्यात आला.**

असोसिएट बिल्डर्स - विरुद्ध - दिल्ली डेव्हलोपमेंट ऑथॉरिटी **(२०१५) ३ एस. सी. सी. ४९: [२०१४] १३ एस. सी. आर. ८९५- मध्ये उल्लेखनीय.**

सेंट्रल इनलँड वॉटर ट्रान्सपोर्ट कॉर्पोरेशन लिमिटेड आणि अन्य -विरुद्ध - ब्रोजो नाथ गांगुली आणि अन्य **(१९८६) ३ एस. सी. सी १५६: [१९८६] २ एस. सी. आर. २७८- लागू न करण्यायोग्य.**

राहुल यादव आणि अन्य -विरुद्ध -. इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशन लिमिटेड आणि इतर. **(२०१५) ९ एससीसी ४४७: [२०१५] ७ एससीआर ९७८**; मुकुंद स्वरूप मिश्रा - विरुद्ध - युनियन ऑफ इंडिया (यू. ओ. आय.) आणि इतर. **(२००७) २ एस. सी. सी. ५३६ : [२००७] १ एस. सी. आर. ८२५**; पीएसए. एसआयसीएएल. टर्मिनल प्रायव्हेट लिमिटेड - विरुद्ध - बोर्ड ऑफ ट्रस्टी ऑफ व्ही. ओ. चिदंबरनार पोर्ट ट्रस्ट तुतीकोरिन आणि इतर**. (२०२१) एआयआर ४६६१;** सांग्योंग इंजिनीरिंग अँड कॅन्स्ट्रक्शन कंपनी लिमिटेड - विरुद्ध- नॅशनल हायवे ऑथॉरिटी ऑफ इंडिया

(२०१९) १५ एस. सी. सी. १३१ : [२०१९] ७ एससीआर ५२२; सत्यनारायण कन्स्ट्रक्शन कंपनी -विरुद्ध - युनियन ऑफ इंडिया आणि इतर. **(२०११) १५ एस. सी. सी. १०१ - संदर्भित.**

कॉन्स्टिट्यूशनल सुप्रीमसी - अ रिव्हिसिट, एसे ऑन कॉन्स्टिट्यूशनलिसम, रुल ऑफ लॉं अँड कॉन्स्टिट्यूशनल अडाजुडीकेशन बाय श्री. व्ही. सुधीश पै **- संदर्भित**

<u>निर्णयविधी संदर्भ</u>

[२०१५] ७ एससीआर ९७८	**परिच्छेद १५**	**मध्ये संदर्भित**
[२००७] १ एससीआर ८२५	**परिच्छेद २०**	**मध्ये संदर्भित**
[२०१४] १३ एससीआर८९५	**परिच्छेद ४२**	**मध्ये उल्लेखनीय**
[२०१९] ७ एससीआर ५२२	**परिच्छेद ५०**	**मध्ये संदर्भित**
[२००३] ४ सप्ल एससीआर ३८५	**परिच्छेद ५३**	**वर भर दिला**
[१९८६] २ एससीआर २७८	**परिच्छेद ५५**	**लागू न करण्यायोग्य.**

दिवाणी अपील अधिकारिता : दिवाणी अपील क्रमांक ८३७-८३८/२०२२

लवाद अपील क्रमांक १९/२०१३ आणि लवाद अपील क्रमांक ३९/२०१३ मधील मुंबई उच्च न्यायालयाच्या दिनांक ११/०९/२०१५ च्या निकाल आणि आदेशावरून.

अपीलकर्त्यातर्फे मेसर्स मेहरिया अँड कंपनी तर्फे अधिवक्ता अमित मेहरिया, तनिष्ठा सिंग, अविनाश अग्रवाल, नेहा माणिकतला.

न्यायालयाचा निर्णय **न्यायमूर्ति इंदिरा बॅनर्जी** यांच्याद्वारे देण्यात आला.

अनुमती मंजूर.

२. ह्या अपील इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशन लिमिटेडने ११ सप्टेंबर २०१५ रोजी मुंबई उच्च न्यायालयाने दिलेल्या निर्णय आणि आदेशाच्या विरोधात दाखल केल्या आहेत, ज्यात उत्तरवादीने दाखल केलेल्या लवाद अपील क्र १९/२०१३ ला अंशतः मंजूर करण्यात अाले आणि अपीलकर्त्याने दाखल केलेले लवाद अपील क्र ३९/२०१३ फेटाळले आहे.

३. ह्या अपील ला उदयास आणणारी तथ्ये पुढे अगदी थोडक्यात सांगितली आहेत.

४. अपीलकर्त्याने आपल्या पेट्रोलियम उत्पादनांच्या विक्रीसाठी किरकोळ विक्री केंद्र उभारण्यासाठी २० सप्टेंबर २००५ रोजीच्या भाडेपट्ट्याच्या विलेखाच्या अनुषंगाने २९ वर्षांच्या

मुदतीसाठी उत्तरवादीकडून भाडेपट्ट्यावर जमीन घेतली, ज्याला यापुढे 'उक्त परिसर' असे संबोधले जाईल.

५. भाडेपट्टा विलेखाचे उद्देशकथन, इतर गोष्टींबरोबरच, असे नोंदवतात की :

"१)....... वर नमूद केलेली मालमत्ता श्री लक्ष्मण डगडू थिट्टे यांच्या मालकीची आहे. भाडेतत्त्वावर दिलेल्या या मालमत्तेचे अधिक वर्णन खाली दिलेल्या अनुसूचीमध्ये केले आहे, ज्याची रचना आणि त्यावर सध्या असलेली इमारत किंवा जे यापुढे त्यावर उभारण्यात येतील ते परिसर जो पट्टेदाराद्वारे भाडेपट्ट्याने दिला आहे जो मी यापुढे संक्षिप्ततेसाठी ("भाडेपट्ट्याने दिलेला परिसर") म्हणून संदर्भित, त्या परिसराला मी यानंतर पट्टेदाराला **२९ (एकोणतीस वर्षे, सप्टेंबर २००५ च्या २० तारखेपासून सुरू होणारा) या कालावधीसाठी** नवीकृत करण्यायोग्य आणि यापुढे निर्धारित करण्यायोग्य प्रदान केले आहे की, उक्त मुदतीदरम्यान त्याचे उत्पन्न आणि मासिक भरणा आणि महिन्याच्या कोणत्याही भागासाठी प्रमाणानुसार रु. १७५०/- (एक हजार सातशे आणि पन्नास रुपये) प्रत्येक दिनदर्शिकेच्या महिन्याच्या १५व्या दिवशी किंवा त्यापूर्वी, कोणत्याही कपातीशिवाय दिले जातील."'

६. भाडेपट्टा विलेख , ज्याला यापुढे 'भाडेपट्टा करार' म्हणून संबोधले जाते, त्यात इतर गोष्टींबरोबरच खालील अटी आणि शर्ती समाविष्ट आहेतः

"२) पट्टेदार खालीलप्रमाणे पट्टाकाराशी प्रसंविदा करतो की :

*i) **पट्टा भाडे रु. १७५०/-** (एक हजार सातशे पन्नास रुपये फक्त) दर महिन्याला राहील.*

३) भाडेपट्ट्याचा कालावधी १५/०४/२००५ पासून २९ वर्षे असेल, ज्याचे नूतनीकरण करण्यात येईल.

...

४) (ई) पेट्रोल, डिझेल, पेट्रोलियम उत्पादने, तेल आणि संबंधित मोटार उपसाधने, पेट्रोल भरणे सेवा आणि स्नेहन केंद्र इत्यादींमध्ये साठवण, विक्री किंवा अन्यथा व्यवसाय करण्यासह कोणत्याही आणि सर्व कायदेशीर हेतूंसाठी प्राधिकरणांद्वारे वेळोवेळी परवानगी दिली जाऊ शकते अशा कोणत्याही आणि सर्व कायदेशीर

हेतूंसाठी बांधण्यात येणाऱ्या इमारती आणि जमिनी वापरणे किंवा वापरण्याची परवानगी देणे.

...

(i) पट्टाकार (अनेक) यापुढे समाविष्ट असलेल्या प्रसंविदेच्या अधीन राहून(आणि यापुढे नमूद केल्याप्रमाणे भाडेपट्ट्याने दिलेल्या परिसरावर पट्टेदराचा जो हक्क आहेत), खाली दिलेल्या मुदतीच्या समाप्तीच्या वेळी किंवा लवकरात लवकर शर्तींचा निर्धार केल्यावर वितरीत करेल आणि उत्पन्न मिळवेल —- पट्टाकाराचे (अनेक) सर्व फिक्स्चर आणि फिटिंग्ज ज्या स्थितीत ठेवल्या होत्या त्याच स्थितीत उक्त मुदतीच्या प्रारंभाच्या वेळी पट्टेदाराने ताबा घेतला गेला (वाजवी झीज आणि आग, द्रव, भूकंप, वादळ, वीज, कोणत्याही सैन्या, जमावाची हिंसा किंवा न थांबविण्याजोगा भयंकर किंवा अपेक्षित अपघात). सर्व अधिकीकरण, बदल, संचमांडणी (फिटिंग्ज आणि फिक्स्चर्स जे उक्त मुदतीदरम्यान किंवा त्याच्या कोणत्याही नूतनीकरणादरम्यान पट्टेदाराचे आहेत आणि ते पट्टेदाराकडे परत करतील, ज्यांना ते काढून घेण्याचा अधिकार असेल परंतु भाडेपट्ट्याने दिलेला परिसर त्यांच्या मूळ स्थितीत आणि अटींमध्ये पुनर्संचयित केले जातील आणि पट्टाकाराला त्यावर कोणताही अधिकार, हक्क आणि हितसंबंध नसेल किंवा त्याला/ तिला/त्यांना त्याचा कोणताही भाग ठेवण्याचा किंवा वापरण्याचा अधिकार नसेल.

...

३) (बी) पट्टेदाराने ठरविलेले भाडे भरल्यावर आणि त्याच्या वतीने पाळल्या जाणाऱ्या आणि पार पाडल्या जाणाऱ्या सर्व अनेक प्रसंविदेचे त्यात समाविष्ट असलेल्या अटींचे आणि करारांचे पालन केल्यावर आणि त्याची अंमलबजावणी केल्यावर, पट्टाकार किंवा पट्टाकारासाठी विश्वस्त म्हणून किंवा त्याखाली कायदेशीररीत्या किंवा न्याय्यरीत्या दावा करणाऱ्या कोणत्याही व्यक्तीकडून कोणताही पट्टा किंवा कोणताही व्यत्यय न आणता, पट्टेदार वरील भाडेपट्ट्याने दिलेला परिसर त्यादरम्यान आणि त्याच्या कोणत्याही नूतनीकरणादरम्यान शांततेत राखेल आणि त्याचा उपभोग घेईल.

...

४)(ए) याद्वारे ठरविलेले भाडे किंवा त्याचा कोणताही भाग देय झाल्यानंतर आणि मागणी केल्यानंतर एक वर्षाच्या कालावधीसाठी देय असेल किंवा पट्टेदाराद्वारे त्याचे पालन केले जाईल आणि त्यांची पूर्तता केली जाईल आणि अश्या परिस्थितीत, त्यानंतर कोणत्याही वेळी पट्टाकाराला, त्या संपूर्ण परिसरात किंवा त्याच्या कोणत्याही भागात पुन्हा प्रवेश करणे आणि त्यांच्या पूर्वीच्या सर्व स्थितीप्रमाणे आणि हितसंबंध जपण्यासाठी आणि त्याचा लाभ घेण्यासाठी कार्यवाही करणे कायदेशीर ठरेल, जे नेहमी प्रदान केले जाते आणि याद्वारे हे मान्य केले जाते आणि घोषित केले जाते की ज्या उल्लंघनाच्या संदर्भात पुर्नप्रवेश अधिकाराचा वापर केला जातो त्या उल्लंघनाकडे लक्ष वेधणारी ९० दिवसांची लेखी सूचना पट्टाकाराने प्रथम पट्टेदाराला दिली असेल आणि त्यानंतर ९० दिवसांपेक्षा कमी नसलेल्या वाजवी कालावधीत उल्लंघनावर उपाय करण्यात पट्टेदार अयशस्वी झाला असेल, तोपर्यंत वर नमूद केलेल्या पुर्नप्रवेश अधिकाराचा वापर केला जाणार नाही.....

.....

*(ई) **पट्टेदाराला** पट्टाकाराच्या संमतीशिवाय, ज्याचे नाव त्याने निवडले असेल **अशा कोणत्याही व्यक्तीला भाडेपट्ट्याने दिलेला परिसर किंवा त्याचा कोणताही भाग अभिहस्तांतरित करण्याचा , हस्तांतरित करण्याचा, पोटभाडेपट्ट्याने करण्याचा, पोटभाड्याने करण्याचा किंवा त्याचा काही भाग घेण्याचा हक्क असेल.***

(एफ) पट्टेदाराला, पट्टाकाराच्या संमतीशिवाय, भाडेपट्ट्याने दिलेला परिसर आणि त्यांच्या संदर्भात कोणतेही वितरक, अभिकर्ता, परवानाधारक आणि इतर अधिकृत प्रतिनिधींची नियुक्ती, हकालपट्टी, पुनर्नियुक्ती, परिवर्तित आणि बदल करण्याचा अधिकार असेल.

...

(एन) मात्र नेहमीकरता असे मान्य केले जाते आणि घोषित केले जाते की ३० वर्षांच्या उक्त मुदतीच्या समाप्तीनंतर हा भाडेपट्टा परस्पर संमतीने पुढील मुदतीसाठी नूतनीकरण करण्यात येईल. नवीकृत केलेले भाडेपट्टा हा भाडे, वाहतूक, अटी आणि दोन्ही पक्षांमधील परस्पर सहमतीच्या करारांवर असेल.

...

५. यापैकी कोणत्याही पक्षाकडून उद्भवलेल्या किंवा पुनर्स्थापित केलेला कोणताही हक्क, दायित्व, कृती, वगळण्याविषयी कोणताही वाद किंवा कोणत्याही स्वरूपाचा फरक ***हा पट्टेदाराच्या व्यवस्थापन संचालकांच्या एकमेव लवादाकडे पाठवला जाईल आणि जर व्यवस्थापन संचालक एकमेव लवाद म्हणून काम करण्यास असमर्थ किंवा इच्छुक नसेल तर हे प्रकरण त्याच्या जागी अशा व्यवस्थापन संचालकांनी नियुक्त केलेल्या किंवा नामनिर्देशित केलेल्या इतर कोणत्याही व्यक्तीच्या एकमेव लवादाकडे पाठविले जाईल*** *आणि लवाद म्हणून काम करण्यासाठी लिखित सांगण्यात येईल आणि पट्टाकार (अनेक) अशा कोणत्याही लवादावर आक्षेप घेण्यास पात्र राहणार नाही, कारण अशा प्रकारे नियुक्त केलेला लवाद हा पट्टेदाराचा अधिकारी आहे , ज्या अधिकाऱ्याने विवादांशी संबंधित बाबी हाताळल्या होत्या किंवा ज्यावर त्याने आपली मते व्यक्त केली होती आणि ज्या लवादाकडे प्रकरण मूलतः हस्तांतरित करण्याचा किंवा त्याच्या कार्यालयात रिक्त होण्याचा संदर्भ देण्यात आला होता, तो लवाद, अशा बदलीच्या वेळी उपरोक्त व्यवस्थापन संचालक कोणत्याही कारणास्तव कार्य करण्यास असमर्थ असल्यामुळे किंवा कार्य करण्यास असमर्थ असल्यास, या खंडानुसार लवाद म्हणून कार्य करण्यासाठी दुसऱ्या व्यक्तीला नियुक्त करेल आणि अशा इतर व्यक्तीला त्याच्या पूर्ववर्तींनी जेथे ते सोडले होते त्यापासून संदर्भ घेऊन पुढे जाण्याचा अधिकार असेल.* ***हे स्पष्टपणे मान्य आहे की,पट्टेदाराच्या व्यवस्थापन संचालकांव्यतिरिक्त इतर कोणतीही व्यक्ती लवाद म्हणून काम करणार नाही आणि जर कोणत्याही कारणास्तव हे शक्य नसेल तर हे प्रकरण लवादाकडे पाठविले जाणार नाही.*** *येथे सांगितल्याप्रमाणे अशा प्रकारे नियुक्त केलेल्या लवादाचा निवाडा अंतिम, निर्णायक आणि दोन्ही पक्षांसाठी बंधनकारक असेल आणि अशा लवादाचे आयोजन लवाद अधिनियम १९४० च्या तरतुदींच्या आणि त्याच्या कोणत्याही सांविधिक फेरबदल अधिनियमाच्या अधीन राहून आणि त्यानुसार केले जाईल."*

७. अपीलकर्त्याने सुमारे रु. ५० लाखांची गुंतवणूक करून या परिसरात ए स्थानावरील किरकोळ विक्री केंद्र उभारले. उत्तरवादीला उक्त किरकोळ विक्री केंद्राचा विक्रेता म्हणून नियुक्त करण्यात आले आणि १५ नोव्हेंबर २००६ रोजीचा डिलरशिप करार अपीलकर्ता आणि उत्तरवादी यांच्यामध्ये अंमलात आणला गेला.

८. डिलरशिप करारामध्ये, इतर गोष्टींबरोबरच, अशी तरतूद करण्यात आली होतीः -

“आणि जेथे कॉर्पोरेशन पेट्रोलियम उत्पादनांचे आणि विशेषतः मोटर स्पिरिट (एम. एस.) आणि हाय स्पीड डिझेल ऑईल (एच. एस. डी.) चे शुद्धीकरण आणि विक्रीचा व्यवसाय चालवतेः

पहिली अनुसूची

आणि ज्याप्रमाणे कॉर्पोरेशन जमिनीच्या भूखंडाचे मालक /पट्टेदार /भाडेकरू /अनुज्ञप्तिधारक आहे आणि जे खाली दिलेल्या पहिल्या अनुसूचीत अधिक विशेषतः वर्णन केलेल्या आणि त्यावरील संरचनेचे (यापुढे एकत्रितपणे 'परिसर' म्हणून संबोधले जाईल) मालक /पट्टेदार /भाडेकरू /अनुज्ञप्तिधारक आहे आणि ज्यांनी दुसऱ्या अनुसूचीत वर्णन केलेली उपकरणे आणि सामग्री तेथे आणि त्या परिसरात स्थापित केली आहेत आणि /किंवा स्थापित करणार आहे (यानंतर 'आउटलेट' (विक्री केंद्र) असे म्हणण्यात येईल).

दुसरी अनुसूची

जेथे विक्रेत्याच्या विनंतीवरून, यानंतरच्या अटी आणि शर्तींनुसार काही पेट्रोलियम उत्पादनांच्या उक्त परिसरात किरकोळ विक्रीसाठी किंवा पुरवठ्यासाठी विक्रेत्याची, त्याचा विक्रेता म्हणून नियुक्ती करण्यास कॉर्पोरेशनने सहमती दर्शविली आहे.

...

मुदत

*२. **हा करार १५ नोव्हेंबर २००६ पासून पंधरा वर्षांच्या कालावधीसाठी लागू राहील आणि त्यानंतर हा करार संपुष्टात आणण्याचा आपला हेतू असलेल्या दुसऱ्या पक्षाला तीन महिन्यांची लेखी नोटीस देऊन दोन्ही पक्षांकडून ठरवल्या जाईपर्यंत प्रत्येकी एका वर्षाच्या सलग कालावधीसाठी लागू राहील** आणि अशा कोणत्याही सूचनेची मुदत संपल्यानंतर, हा करार रद्द केला जाईल, परंतु या खंडातील काहीही आणि या करारातील कोणत्याही तरतुदींनुसार त्यांच्या अधिकारांचा वापर करून हा करार संपुष्टात आणण्याच्या दोन्ही पक्षांच्या अधिकारांवर प्रतिकूल परिणाम होणार नाही आणि/किंवा या करारातील तरतुदींनुसार विक्रेत्याला आणि/किंवा परिसरातील तील विक्री थांबवण्याचे आणि/किंवा निलंबित करण्याचे आणि/किंवा प्रतिबंधित करण्याचे कॉर्पोरेशनचे अधिकार असतील.*

...

४. सारख्या शहरात /परिसरात किंवा ठिकाणी एक किंवा अधिक अतिरिक्त विक्रेत्यांची नियुक्ती करण्याचा अधिकार विक्रेत्याची संमती न घेता, कॉर्पोरेशन राखून ठेवते आणि अशा अतिरिक्त विभागीय विक्रेत्यांना विक्रेत्याकडून कोणतीही हरकत न घेता उत्पादनांची विक्री करण्याचा अधिकार असेल आणि अशा अतिरिक्त विक्रेत्यांनी आणि/किंवा अशा अतिरिक्त विक्रेत्यांद्वारे कॉर्पोरेशनने केलेल्या विक्रीच्या संदर्भात विक्रेत्याला मोबदला, दलाली किंवा भत्त्यासाठी कोणताही दावा करण्याचा अधिकार राहणार नाही.

अतिरिक्त विक्रेता नियुक्त करण्याचा कॉर्पोरेशनचा अधिकार

...

७(ए) *विक्रेता अशी हमी देतो की तो आणि त्याचे कर्मचारी आणि अभिकर्ता पेट्रोलियम अधिनियम , १९३४ आणि स्फोटक अधिनियम , १८८४ च्या तरतुदींचे आणि सध्या अंमलात असलेल्या कोणत्याही सांविधिक पुर्नरचना किंवा सुधारणा आणि त्याखाली केलेले सर्व नियम आणि विनियम आणि इतर सर्व सरकारी किंवा नगरपालिका स्थानिक किंवा तत्सम अधिनियम, कायदे, विनियम आणि उप-विधी , जे वेळोवेळी उक्त उत्पादनांमधील विक्रेत्याच्या व्यवसायाशी संबंधित असतील आणि या करारांतर्गत विचार केल्याप्रमाणे साठा, प्राप्त आणि वाहतूक आणि इतर संबंधित बाबी आणि पूर्वगामी अधिनियम, नियम किंवा विनियमांखाली नियुक्त केलेल्या सर्व प्राधिकरणांच्या सर्व मागण्या आणि आवश्यकता, यांचे पालन आणि अंमलबजावणी करतील. विक्रेत्याच्या, त्याच्या कर्मचाऱ्यांच्या आणि अभिकर्त्याच्या वतीने उपरोक्त तरतुदी किंवा सांविधिक नियम आणि विनियमांचे कोणतेही उल्लंघन झाल्यास, कॉर्पोरेशनला पुरवठा बंद करण्याचा आणि हा करार संपुष्टात आणण्यासह इतर कोणतीही कार्यवाही करण्याचा पूर्ण अधिकार असेल, जो कॉर्पोरेशनला त्याच्या पूर्ण विवेकबुद्धीनुसार योग्य वाटेल.*

पेट्रोलियम अधिनियम

(बी) *केंद्र आणि/किंवा राज्य सरकार आणि/किंवा नगरपालिका स्थानिक आणि/किंवा इतर प्राधिकरणांच्या कोणत्याही अधिनियमांच्या, नियमांच्या, विनियमांच्या किंवा उपविधींच्या कोणत्याही भंगासाठी किंवा उल्लंघनासाठी विक्रेता स्वतः जबाबदार असेल जो पूर्वगामीच्या सर्वसाधारणतेला हानी न पोचवता व्यवसायास लागू होईल, ज्यात पेट्रोलियम अधिनियम , वेतन प्रदान अधिनियम , दुकाने व आस्थापना अधिनियम , कारखाना अधिनियम आणि कामगार भरपाई अधिनियम, विस्फोटक अधिनियम,*

१८८४ किंवा अन्य कोणताही अधिनियम किंवा त्याअंतर्गत तयार केलेले सांविधिक नियम, विनियम किंवा उपविधीअंतर्गत नियुक्त केलेल्या संबंधित अधिकाऱ्यांना आणि उत्पादनांच्या साठवण आणि विक्रीच्या व्यवसायाला आणि कर्मचारी, कामगार आणि त्याच्याशी संबंधित व्यक्तींना वेळोवेळी लागू होतात आणि विक्रेत्याने त्याचे पालन न केल्यामुळे उद्भवलेल्या कोणत्याही जबाबदाऱ्यांसाठी कॉर्पोरेशन कोणत्याही प्रकारे जबाबदार राहणार नाही.

...

८ (इ) *बांधकाम आणि साहित्यसामग्रीसह उक्त परिसराच्या वापरासाठी, विक्रेता कॉर्पोरेशनला त्याच्या स्वतःच्या विवेकबुद्धीनुसार आणि विक्रेत्याला कोणतीही पूर्वसूचना न देता, कॉर्पोरेशनने ठरवलेल्या पद्धतीने निश्चित केलेले आणि वसूल केलेले किंवा वजा केलेले परवाना शुल्क देईल, ज्यात वेळोवेळी आणि नेहमीच उक्त परवाना शुल्क वाढवण्याचा किंवा त्यात सुधारणा करण्याचा किंवा त्यात बदल करण्याचा अधिकार असेल.*

परवाना शुल्क

...

८(जे) *विक्रेत्याला हे समजते की खालील नमूद पहिल्या अनुसूचीत नमूद केलेले परिसर हे सार्वजनिक परिसराच्या (अनधिकृत रहिवाशांची हकालपट्टी) तरतुदींच्या अर्थानुसार सार्वजनिक परिसर आहेत.*

विक्रेत्याने परिसरात कॉर्पोरेशनच्या अधिकाराचे संरक्षण करणे.

१०. हे *विशेषतः मान्य केले गेले आहे आणि घोषित केले गेले आहे की कॉर्पोरेशनने येथे विक्रेत्याला विक्रेत्याचे अधिकार मंजूर करण्याची मूलभूत अट अशी आहे की 'विक्रेता याद्वारे मान्य करतो, हमी देतो आणि प्रसंविधा करतो की खाली नमूद केल्याप्रमाणे दर महिन्याला उत्पादनाच्या खालील किमान प्रमाणासाठी पैसे भरेल.*

किमान प्रमाण/ विक्री उद्दिष्टे

उत्पादने	प्रमाण
एम. एस. (पेट्रोल)	३० केएलएस
एचएसडी	१५० केएलएस

मोटार ऑईल/ग्रीस के. एल./के. जी.
इतर उत्पादने.

उपरोक्त किमान प्रमाण /विक्री उद्दिष्टांमध्ये वेळोवेळी लेखी नोटीस देऊन सुधारणा करण्याचा कॉर्पोरेशनला पूर्ण अधिकार असेल आणि अशा प्रत्येक पुनरीक्षणावर हा खंड वाचला जाईल आणि असा अर्थ लावला जाईल की, अशा सुधारित आकड्यांचा उल्लेख येथे वर नमूद केलेल्या आकड्यांऐवजी येथे केला गेला असेल. हे देखील विशेषतः मान्य आहे की या कराराच्या चलनाच्या दरम्यान सलग सहा महिन्यांपैकी तीन महिन्यांत कोणत्याही वेळी विक्रेत्याने उपरोक्त किमान प्रमाण प्राप्त न केल्यास, कोणत्याही व्यक्ती किंवा अधिक महिन्यांच्या संदर्भात या अटीची कोणतीही स्वीकृती किंवा माफी असूनही आणि येथे समाविष्ट असलेल्या इतर कोणत्याही तरतुदी असूनही, विक्रेत्याला ३० दिवसांची लेखी नोटीस देऊन हा करार संपुष्टात आणण्याचा कॉर्पोरेशनला अधिकार असेल.

...

पुरवठा स्थगित करण्याचा कॉर्पोरेशनचा अधिकार

१५. यामध्ये याउलट काहीही असले तरी, या करारातील कोणत्याही प्रसंविदेचे विक्रेत्याने उल्लंघन केल्यास, कॉर्पोरेशनला , विक्रेत्याला मिळणारा सर्व पुरवठा आणि/किंवा विक्रेत्याद्वारे परीसरातील विक्री, कॉर्पोरेशनला योग्य वाटेल अशा एक कालावधीसाठी किंवा अनेक कालावधीसाठी त्वरित थांबवण्याचे आणि/किंवा निलंबित करण्याचे स्वातंत्र्य असेल आणि पुरवठा थांबवण्याचा आणि/किंवा निलंबित करण्याचा असा अधिकार, या प्रसंविदा किंवा कायद्यांतर्गत कॉर्पोरेशनच्या इतर कोणत्याही अधिकारांना किंवा उपायांना आणि/किंवा हानी न पोचवता असेल. या खंडाच्या उद्देशाने, या प्रसंविदेचे कोणतेही उल्लंघन विक्रेत्याने केले आहे की नाही याबाबत सध्या मुंबईत असलेले कॉर्पोरेशनचे महाव्यवस्थापक हे एकमेव निर्णायक अधिकारी असतील. अशा कोणत्याही अटकावामुळे आणि/किंवा पुरवठा स्थगित झाल्यामुळे कॉर्पोरेशनकडून कोणत्याही नुकसानभरपाईचा किंवा नुकसानीचा दावा करण्याचा विक्रेत्याला हक्क राहणार नाही.

...

१७. ......कॉर्पोरेशनला कोणत्याही वेळी आपल्या विवेकबुद्धीनुसार आणि वेळोवेळी कॉर्पोरेशनद्वारे विकल्या जाणाऱ्या आणि विक्रेत्याकडे असलेल्या उत्पादनांसाठी गुणवत्ता नियंत्रण उपायांचा वापर करण्याचा अधिकार असेल. कॉर्पोरेशनचे कोणतेही उत्पादन दूषित झाले आहे आणि/किंवा त्यात भेसळ झाली आहे की नाही याबाबत सध्या मुंबईत असलेल्या महामंडळाच्या महाव्यवस्थापकांचे मत अंतिम असेल आणि ते विक्रेत्याला बंधनकारक असेल.

उत्पन्नाचे तपशील /मिश्रण / भेसळ

विक्रेत्याच्या किंवा त्याच्या नोकरांच्या किंवा अभिकर्त्यांच्या कोणत्याही कृतीमुळे किंवा चूक किंवा निष्काळजीपणामुळे उत्पादनात दूषितपणा आणि/किंवा भेसळ झाल्याचे उक्त महाव्यवस्थापकाला आढळून आल्यास, दूषित/भेसळयुक्त उत्पादन काढून टाकण्यास आणि विक्रेत्याला त्यासाठी कोणतेही पैसे न देता ते नष्ट करण्याचा किंवा अन्यथा व्यवहार करण्याचा आणि कॉर्पोरेशनला हानी न पोचवता हा करार त्वरित संपुष्टात आणण्याचा अधिकार कॉर्पोरेशनला असेल.

२१. या कराराची सर्वोच्च अट अशी असेल की विक्रेता स्वतः (जर तो व्यक्ती असेल तर) किंवा डीलर फर्मचे दोन्ही भागीदार (जर विक्रेता केवळ दोन भागीदारांचा समावेश असलेली भागीदारी फर्म असेल तर) किंवा डीलर फर्मचे बहुसंख्य भागीदार (जर विक्रेता दोनपेक्षा जास्त भागीदारांचा समावेश असलेली फर्म असेल तर) किंवा डिलर को-ऑपरेटिव्ह सोसायटीचे बहुसंख्य पदाधिकारी/निवडून आलेले सदस्य (जर विक्रेता सहकारी सोसायटी असेल तर) किंवा कर्मचारी व्यवस्थापन/पूर्णवेळ संचालक (जर विक्रेता प्रायव्हेट लिमिटेड कंपनी असेल तर), प्रकरण जसे असेल तसे ते सामान्यतः भारतातील रहिवासी असतील आणि डिलरशिप व्यवस्थापनामध्ये आणि चालवण्यामध्ये सक्रिय भाग घेतील आणि वैयक्तिकरित्या त्यावर देखरेख ठेवतील आणि कोणत्याही परिस्थितीत 'बेनामी' म्हणून किंवा कोणत्याही 'पॉवर ऑफ अटॉर्नी' द्वारे किंवा अन्यथा इतर कोणत्याही व्यक्ती फर्म किंवा संस्थेद्वारे असे करणार नाहीत.

कार्यरत विक्रेता

४२. सुरक्षित पद्धती आणि विपणन शिस्त आणि/किंवा कॉर्पोरेशनची डिलरशिप योग्य प्रकारे चालवण्यासाठी कॉर्पोरेशन किंवा त्याच्या प्रतिनिधींनी वेळोवेळी दिलेल्या किंवा दिलेल्या सर्व निदेश , सूचना, मार्गदर्शक तत्त्वे आणि आदेशांचे विक्रेता नेहमीच विश्वासूपणे, त्वरित आणि कार्यतत्परतेने पालन करेल आणि त्यांची अंमलबजावणी

विक्रेत्याने कॉर्पोरेशनच्या निर्देशांचे पालन करणे

करेल. विक्रेत्याने केंद्र/राज्य सरकार आणि त्यांनी नियुक्त केलेल्या सर्व प्राधिकरणांचे किंवा विशेषतः विस्फोटक मुख्य नियंत्रक, भारत सरकार आणि/किंवा सुरक्षित पद्धतींच्या संदर्भात इतर कोणत्याही स्थानिक प्राधिकाऱ्यासह सर्व कायदे, नियम, विनियम आणि आवश्यकतांचे काटेकोरपणे पालन केले पाहिजे.

४३. कॉर्पोरेशनला त्याचे अधिकारी, प्रतिनिधी किंवा कर्मचारी यांच्याद्वारे परिसरात प्रवेश करण्याचा आणि विक्रेत्याद्वारे किरकोळ विक्रीच्या केंद्राच्या व्यवस्थापनाची सर्व प्रकारे तपासणी करण्याचा नेहमीच अधिकार असेल आणि विक्रेता सर्व मदत करण्यास आणि त्या संबंधित कॉर्पोरेशनला आणि त्याच्या अधिकृत प्रतिनिधींना सर्व माहिती देण्यास बांधील असेल आणि जेव्हा जेव्हा असे करणे आवश्यक असेल तेव्हा कॉर्पोरेशनला आणि/किंवा त्याच्या अधिकृत प्रतिनिधींना सर्व खरेदीसाठी आणि सर्व देयकांच्या पावत्यासाठी या कराराच्या अटींनुसार किंवा अन्यथा, इन्व्हॉईस/ /रोख मेमो सादर करण्यास बांधील असेल.

तात्काळ समाप्ती

...

४५. येथे याउलट काहीही असले तरी, खालीलपैकी कोणत्याही घटना घडल्यानंतर किंवा त्यानंतर कोणत्याही वेळी हा करार त्वरित संपुष्टात आणण्याचे कॉर्पोरेशनला त्याच्या संपूर्ण विवेकबुद्धीनुसार स्वातंत्र्य असेल, म्हणजेः

तात्काळ समाप्ती

ए) जर विक्रेत्याने या करारातील कोणत्याही अटी, शर्ती, करार आणि प्रसंविदेचे उल्लंघन किंवा चूक केली असेल तर,

...

...

६१.(ए) कोणत्याही स्वरूपाचा कोणताही वाद किंवा मतभेद, कोणताही दावा, प्रति-दावा, किंवा रद्दबातलपणा किंवा या करारातून किंवा त्याच्या संबंधात उद्भवणारे कोणतेही हक्क, दायित्व, कृती, अकृती किंवा कोणत्याही पक्षांशी संबंधित वाद हा ***महामंडळाच्या संचालकाच्या (विपणन) एकमेव लवादाकडे निर्देशित केला जाईल जो एकतर स्वतः लवाद म्हणून काम करू शकेल किंवा लवाद म्हणून काम***

लवाद

करण्यासाठी कॉर्पोरेशनच्या इतर काही अधिकाऱ्याची नेमणूक करू शकेल. *लवाद हा कॉर्पोरेशनचा अधिकारी आहे या आधारावर अशा कोणत्याही लवादाकडे कोणताही आक्षेप घेण्याचा विक्रेत्याला अधिकार राहणार नाही."*

९. भाडेपट्टा करार आणि डिलरशिप करार हे एकमेकांपासून स्वतंत्र असलेले वेगवेगळे करार आहेत यात कोणताही वाद असू शकत नाही. संबंधित करारांच्या अटी आणि शर्तींवरून हे स्पष्ट होते. भाडेपट्ट्याचा करार १५ एप्रिल २००५ पासून २९ वर्षांच्या निश्चित कालावधीसाठी होता, ज्यानंतर परस्पर सहमतीच्या अटी आणि शर्तींवर परस्पर कराराद्वारे भाडेपट्टा वाढवला जाऊ शकत होता , तर डिलरशिप करार १५ नोव्हेंबर २००६ पासून १५ वर्षांच्या कालावधीसाठी होता आणि त्यानंतर दुसऱ्या पक्षाने ठरवल्याशिवाय प्रत्येकी एका वर्षाच्या सलग कालावधीसाठी सुरू राहणार होता.

१०. याव्यतिरिक्त, भाडेपट्टा कराराने अपीलकर्त्याला या परिसराचा ताबा कोणत्याही व्यक्तीला पोटभाडेपट्ट्याने , पोटभाड्याने, अभिहस्तांतरित किंवा हस्तांतरित करण्यास विशेषतः अधिकृत केले. भाडेपट्टा करारात, पट्टाकाराच्या म्हणजेच उत्तरवादीच्या संमतीशिवाय, अपीलकर्त्याला, अपीलकर्त्याचे कोणतेही विक्रेते, अभिकर्ता , परवानाधारक किंवा इतर अधिकृत प्रतिनिधींची नियुक्ती करण्याचा, काढून टाकण्याचा, त्यांची पुनर्नियुक्ती करण्याचा, परिवर्तित किंवा बदली करण्याचा अधिकार देखील राखून ठेवला आहे.

११. डिलरशिप करार स्वाभाविकपणे संपुष्टात आणता येण्याजोगा होता, तर वर नमूद केल्यानुसार भाडेपट्टा करार त्याच्या अंमलबजावणीच्या तारखेपासून २९ वर्षांच्या निश्चित कालावधीसाठी होता. भाडेपट्टा कराराच्या खंड ३ (बी) मध्ये विशेषतः अशी तरतूद करण्यात आली होती की, भाडेपट्टा करारानुसार भाडे भरणारा आणि त्याच्या अटींची पूर्तता करणारा पट्टाकार (अनेक) किंवा पट्टाकाराद्वारे दावा करणारी कोणतीही व्यक्ती कोणत्याही अडथळ्याशिवाय उक्त परिसर शांततेत राखण्यात आणि उपभोगण्यास पात्र असेल.

१२. भाडेपट्टा कराराचे डिलरशिप करारासोबतचे वेगळेपण हे अपीलकर्त्याला उत्तरवादीने भाडेपट्ट्याने दिलेल्या परिसराच्या वापरासाठी परवाना शुल्क भरण्यासाठी डिलरशिप कराराद्वारे उत्तरवादीवर लादलेल्या बंधनातून देखील स्पष्ट होते.

१३. अपीलकर्त्याच्या व्यवस्थापकीय संचालकांना विवादांच्या लवादासाठी भाडेपट्टा करार सोपविण्यात आले असताना आणि व्यवस्थापकीय संचालक एकमेव लवाद म्हणून काम करण्यास असमर्थ किंवा इच्छुक नसल्यास, व्यवस्थापकीय संचालकाने नियुक्त केलेल्या किंवा नामनिर्देशित केलेल्या इतर कोणत्याही व्यक्तीची एकमेव लवाद म्हणून तरतूद करण्यात आली होती, तर विवादांच्या निर्णयार्थ कॉर्पोरेशनचा संचालक (विपणन) जो एकतर स्वतः लवाद म्हणून काम करू शकतो किंवा लवाद म्हणून काम करण्यासाठी कॉर्पोरेशनच्या इतर कोणत्याही अधिकाऱ्याला नामनिर्देशित करू शकतो, त्याला एकमेव लवादासाठी डीलरशिप करार सोपविण्यात आले होते.

१४.भाडेपट्टा करारामध्ये स्पष्टपणे अशी तरतूद करण्यात आली होती की, उक्त करारांतर्गत विवाद, अपीलकर्त्याच्या व्यवस्थापकीय संचालकांव्यतिरिक्त इतर कोणत्याही व्यक्तीकडे पाठवले जाऊ नयेत आणि जर कोणत्याही कारणास्तव ते शक्य नसेल तर हे प्रकरण लवादाकडे पाठविले जाऊ नये. दुसरीकडे, वर नमूद केल्याप्रमाणे, डीलरशिप करारांतर्गत विवाद हे अपीलकर्त्याच्या संचालकाकडे (विपणन) निर्णयार्थ सोपविण्यायोग्य होते, ज्यांना भाडेपट्टा करारांतर्गत विवादाच्या कोणत्याही संदर्भावर विचार करण्यापासून प्रतिबंधित करण्यात आले होते.

१५. अपीलकर्त्याच्या वतीने हजर झालेल्या विद्वान अतिरिक्त महान्याय अभिकर्ता सुश्री माधवी दिवाण यांनी **राहुल यादव आणि इतर - विरुद्ध - इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशन लिमिटेड आणि इतर**[१] च्या प्रकरणात या न्यायालयाच्या न्यायनिर्णयाचा संदर्भ दिला, ज्यामध्ये या न्यायालयाने स्पष्टपणे असे मानले की, ज्या डीलरशीप कराराद्वारे जमिनीचा पट्टाकार 'डीलर' म्हणून नियुक्त केला गेला होता, तो त्या भाडेपट्टा करारापेक्षा वेगळा आणि स्वतंत्र होता ज्याद्वारे आउटलेट उभारण्यात आलेली जमीन अपीलकर्त्यास भाडेपट्ट्याने देण्यात आली होती.

१६. **राहुल यादव विरुद्ध इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशन** (उपरोल्लेखित) च्या प्रकरणात या न्यायालयाने पुढीलप्रमाणे मत व्यक्त केले :-

"१८. पट्टेदाराने अपार स्वातंत्र्यासह अपीलकर्त्याशी भाडेपट्टा करार केला होता आणि भाडेपट्टा करारात असे नमूद केले आहे की, पट्टेदाराला पोट भाड्याने देण्याचे आणि दुसरा विक्रेता नियुक्त करण्याचे स्वातंत्र्य आहे, यावर भर देण्यासाठी आम्ही खंडांचा विस्तारपूर्वक संदर्भ दिला आहे. अपीलकर्त्याची डीलरशिप चालू राहेपर्यंत आणि परवाना प्रचलित असेपर्यंत भाडेपट्टा अंमलात असेल. या टप्प्यावर, डीलरशीप करारामधील विशिष्ट खंड पुनरुद्धृत करणे योग्य आहे जो उद्देशाची स्पष्टपणे व्याख्या करेल. ते पुढीलप्रमाणे आहे :-

"२. कॉर्पोरेशन याद्वारे विक्रेत्याला या कराराच्या कालावधीसाठी सदर परिसरात प्रवेश करण्याची आणि विक्रेत्याने कॉर्पोरेशन कडून खरेदी केलेल्या उत्पादनांची साठवण, विक्री आणि हाताळणी करण्याच्या एकमेव आणि विशिष्ठ हेतूसाठी परिसर आणि साधने वापरण्याची संमती, अनुज्ञप्ती आणि परवानगी देते. वर नमूद केलेले वगळता, विक्रेत्याला उक्त परिसर किंवा साधने वापरण्यासाठी कोणतेही अधिकार, मालकी हक्क किंवा स्वारस्य राहणार नाही आणि विक्रेत्याला सदर परिसर किंवा साधने वापरण्यासाठी पट्टेदार, उप-पट्टेदार, भाडेकरू किंवा इतर कोणत्याही हिताचा दावा करण्याचा हक्क नसेल, असे विनिर्देशपूर्वक ठरविण्यात आले आहे आणि विशेषत: घोषित करण्यात आले आहे की विक्रेत्याला परिसराचा विशिष्ठ ताबा असल्याचे मानले जाणार नाही.

३. हा करार दिनांक १४ मे २००२ पासून पाच वर्षांसाठी अंमलात राहील आणि त्यानंतर कोणत्याही एका पक्षाने हा करार संपुष्टात आणण्याच्या आपल्या उद्देशाबद्दल दुसऱ्या पक्षाला तीन महिन्यांची लेखी नोटीस देऊन निर्धारित करेपर्यंत प्रत्येकी एका वर्षाच्या सलग कालावधीसाठी करार सुरू राहील आणि अशा कोणत्याही नोटीसची मुद्दत संपल्यावर सदर करार आणि वर नमूद केल्याप्रमाणे देण्यात आलेली अनुज्ञप्ती ही अश्या संपुष्टात येण्याआधीच्या कोणत्याही बाबी किंवा गोष्टीसंबंधी दोहोंपैकी कोणत्याही पक्षकाराच्या अधिकारांवर बाधा न आणता, रद्द आणि प्रत्याहृत केले

जाईल, परंतु असे की, या खंडात अंतर्भूत केलेली कोणतीही गोष्ट या कराराच्या खंड ५६ मध्ये नमूद केलेल्या घटना घडल्या प्रसंगी हा करार आधी संपुष्टात आणण्याच्या कॉर्पोरेशनच्या अधिकारांवर बाधा आणणार नाही.

*****

७. कॉर्पोरेशनला योग्य वाटेल अशा ठिकाणी प्रत्यक्ष किंवा अप्रत्यक्ष विक्री करण्याच्या उद्देशाने कोणत्याही व्यक्तीला प्रत्यक्ष आणि/किंवा अप्रत्यक्ष विक्री करण्यास किंवा इतर विक्रेत्यांची नियुक्ती करण्यास कॉर्पोरेशनवर बंदी घालण्यासाठी या करारामध्ये समाविष्ट असलेल्या कोणत्याही गोष्टीचा अर्थ लावला जाणार नाही. अशा प्रत्यक्ष किंवा अप्रत्यक्ष विक्रीसाठी विक्रेत्याला कोणतीही मागणी करण्याचा किंवा भत्ता मिळण्याचा हक्क राहणार नाही. "

१९. येथे असे नमूद करणे योग्य आहे की, सदर कराराच्या खंड ५६ मध्ये अशी अट घातली आहे की सदर खंडाच्या अगोदर, याचे उलट काहीही अंतर्भूत असले तरीही तरी, काही घटना घडल्यानंतर कोणत्याही वेळी करार त्वरित संपुष्टात आणण्याचे कॉर्पोरेशनला स्वातंत्र्य असेल. परिस्थिती अनेकविध आहेत. त्याच्या परिपूर्णतेसाठी आम्ही दोन अटी पुनरुद्धृत करू शकतो :

"(एच) जर विक्रेता कॉर्पोरेशनच्या उत्पादनांच्या पुरवठ्यात / साठवणुकीत किंवा अन्यथा पाळल्या जाणाऱ्या सुरक्षित पद्धतींच्या संदर्भात कॉर्पोरेशनने वेळोवेळी जारी केलेल्या सूचनांचे पालन करत नसेल.

(आय) जर विक्रेता जाणूनबुजून कॉर्पोरेशनच्या कोणत्याही उत्पादनाच्या गुणवत्तेला दूषित करेल किंवा त्याच्याशी छेडछाड करेल."

२०. उपरोक्त कराराचे साधे वाचन केल्यावर, लख्ख उजेडाप्रमाणे हे स्पष्ट होते की त्याचा भाडेपट्टा कराराशी काहीही संबंध नाही. दोन्ही करार एकमेकांपासून स्वतंत्र आहेत. अपीलकर्ता हा पट्टेदार म्हणजेच कॉर्पोरेशनच्या अखत्यारीत एक विक्रेता होता. डीलरशिप बऱ्याच कारणास्तव रद्द होण्यास पात्र असू शकते. संपुष्टात आणल्यानंतर डीलरशिप रद्द करणे बंधनकारक आहे आणित्या वेळी, डीलरशिपसोबत भाडेपट्टा विलेख संपुष्टात आणला गेला असे मानले गेले तर, त्यामुळे अशी

परिस्थिती निर्माण होईल जी विलेखाच्या अर्थाप्रमाणे असणार नाही. मुकुंद स्वरूप मिश्रा [(२००७) २ एस. सी. सी. ५३६] च्या प्रकरणात या न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयामुळे सदर डीलरशिप करार संपुष्टात आणला आहे. डिलरशिप रद्द करण्याचा परिणाम हा निकालाचा एक क्रम आहे. याचा अपरिहार्य परिणाम असा आहे की अपीलकर्त्याला परिसर रिकामा करावा लागेल आणि कॉर्पोरेशनला एकतर स्वतंत्रपणे किंवा दुसऱ्या विक्रेत्यामार्फत कार्य संचालित करण्याचे स्वातंत्र्य असेल. अपीलकर्त्याला अडथळा किंवा व्यत्यय आणण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही. अपीलकर्त्याने १०,००० रुपयांच्या मासिक भाड्याने भाडेपट्टा करार केल्यामुळे ही डीलरशिप देण्यात आली होती, असे सादरीकरण हे परिवर्तनीय प्रतिकथन आहे, जे केवळ फेटाळण्यासाठी नोंदले जावे. या न्यायालयाने मत व्यक्त केल्याप्रमाणे डीलरशिपचा विसंगत पद्धतीने फायदा घेण्यात आला. अशा परिस्थितीत अपीलकर्त्याला त्याचे परिणाम भोगावे लागणार आहे.

१७. असे दिसते की १७ एप्रिल २००८ रोजी नियमित तपासणी दरम्यान त्या किरकोळ विक्री केंद्र कार्यचालनाच्या संदर्भात काही अनियमितता आढळून आल्या, ज्याचे उत्तरवादी 'विक्रेता' म्हणून नियुक्त केले होते.

१८. दिनांक १७ एप्रिल २००८ रोजीच्या पत्राद्वारे, अपीलकर्त्याने उत्तरवादीला सदर केंद्रातून पुढील विक्री न करण्याचे निर्देश दिले. त्यानंतर, भारत सरकारच्या पेट्रोलियम आणि नैसर्गिक वायू मंत्रालयाने आणि सरकारी क्षेत्रातील तेल विपणन कंपन्यांनी जारी केलेल्या विपणन शिस्त मार्गदर्शक तत्त्वे (MDG), २००५ चे उल्लंघन करणाऱ्या अनियमिततेसाठी उत्तरवादीवर कारवाई का केली जाऊ नये यासाठी कारण दाखवा ही नोटीस उत्तरवादींवर दिनांक १८ एप्रिल २००८ रोजी बजावण्यात आली.

१९. अपीलकर्त्याने उत्तरवादीद्वारे चालवल्या जाणाऱ्या किरकोळ दुकानाला विक्री आणि पुरवठा देखील स्थगित केला. दिनांक २१ एप्रिल २००८ रोजीच्या पत्राद्वारे, उत्तरवादीने अभिकथन केलेल्या अनियमिततेची कबुली देत कारणे दाखवा नोटीसला उत्तर दिले.

२०. दिनांक २० ऑगस्ट २००८ रोजीच्या पत्राद्वारे, अपीलकर्त्याने उत्तरवादीची डीलरशिप संपुष्टात आणली आणि किरकोळ विक्री केंद्र रिकामे करण्याचे आणि त्याचा

शांततापूर्ण ताबा अपीलकर्त्याचे सुपूर्द करण्याचे आणि अपीलकर्त्याशी खात्यांचा निपटारा करण्याचे आवाहन उत्तरवादीला केले.

२१. दिनांक २० ऑगस्ट २००८ रोजी समाप्ती आदेशाविरुद्ध उत्तरवादीने अपीलकर्त्याच्या अपिलीय प्राधिकाऱ्याकडे अपील केले. दिनांक १७ जुलै २००९ रोजीच्या आदेशानुसार, अपीलकर्त्याच्या अपिलीय प्राधिकाऱ्याने उत्तरवादीचे अपील फेटाळले.

२२. २४ ऑगस्ट २००९ रोजीच्या पत्राद्वारे, उत्तरवादीने डीलरशिप करारात असलेल्या लवाद खंडाचे आवाहन केले आणि अपीलकर्त्याच्या संचालकाला (विपणन) लवाद नियुक्त करण्याची विनंती केली.

२३. अपीलकर्त्याचे संचालक (विपणन) यांनी दिनांक ९ नोव्हेंबर २००९ रोजीच्या आदेशाद्वारे, श्री. बी. एल. परिहार यांची डीलरशिप करारानुसार लवाद म्हणून नियुक्ती केली.

२४. डीलरशिप करार समाप्तीच्या आदेशाला आव्हान देऊन उत्तरवादीने विद्वान लवादासमोर आपल्या दाव्यांचे निवेदन दाखल केले. डीलरशिप करार समाप्तीचा आदेश रद्द करण्याची आणि नुकसान भरपाईची विनंती याव्यतिरिक्त, उत्तरवादीने दर तीन वर्षांनी २० टक्के वाढीसह उक्त परिसराचे मासिक भाडे रुपये ३५,०००/- पर्यंत वाढविण्यासाठी भाडेपट्टा करारात सुधारणा करण्याची पर्यायी विनंती केली.

२५. अपीलकर्त्याने दाव्याच्या निवेदनावर आपले लेखी निवेदन दाखल केले. आपल्या लेखी निवेदनात, अपीलकर्त्याने पुढीलप्रमाणे युक्तिवाद केला :-

> *"२. दावेकाराने वैकल्पिकरित्या रुपये ४५,२८,०००/- च्या रकमेचा १५% वार्षिक दराने व्याजासह दावा केला आणि पुढे दर तीन वर्षांनी २०% वाढीसह भाडेपट्ट्याचे भाडे दरमहा रुपये ३५,०००/- पर्यंत वाढवण्याचा दावा केला.* ***दावेकाराने केलेल्या या पर्यायी मागण्या लवादाच्या कार्यवाहीच्या कक्षाबाहेर आहेत आणि त्यामुळे त्या दाखल करून घेण्यायोग्य नाहीत आणि फेटाळण्यास पात्र आहेत.***
>
> *xxx xxx xxx*
>
> *९....... दावेकाराने उत्तरवादीच्या अधिकाऱ्यांच्या समितीशी वाटाघाटी केल्यानंतर आणि भाड्याच्या रकमेसाठी संमती दिल्यानंतर भाडे निश्चित करण्यात आले. अशा प्रकारे भाडे हे पक्षकारांमध्ये परस्पर ठरवण्यात आले होते. उत्तरवादी पुढे सादर करतो*

की, दावेकार २००५ पासून आजपर्यंत नियमितपणे रुपये १७५०/- चे मासिक भाडे स्वीकारत आहे आणि सदर दाव्याचे निवेदन दाखल होईपर्यंत त्याने या भाड्याच्या रकमेवर कधीही आक्षेप घेतला नाही. त्यामुळे दावेकाराने मासिक भाड्याचा हा मुद्दा या दाव्याच्या निवेदनात निव्वळ पश्चात बुद्धीने उपस्थित केला आहे."

xxx xxx xxx

२९. ***परिच्छेद ३४ (ब)(I) (II) मधील दावेकाराच्या पर्यायी प्रार्थना लवाद कार्यवाहीच्या कक्षेत येत नाहीत आणि त्यामुळे ती टिकून राहण्यायोग्य नाहीत आणि उत्तरवादीकडून स्वीकारली गेली नाही.*** *उत्तरवादीला, दावेकाराने दावा दाखल करण्याच्या तारखेपासून पैसे भरण्यापर्यंत १५ टक्के वार्षिक दराने व्याजासह रक्कम रुपये ४५,२८,०००/- दावेकाराला देण्याचे आदेश पारित करण्याची विनंती लवादाला करण्याचे दावेकाराकडे कोणतेही कारण नाही.* ***दावेकाराने निष्पादित केलेल्या नोंदणीकृत भाडेपट्टा विलेखाला आव्हान दिल्याशिवाय तो भाडेपट्टा विलेखाच्या अटींमध्ये बदल करण्यासाठी माननीय लवादाकडे आदेश मागू शकत नाही. त्यामुळे दावेकारांच्या पर्यायी प्रार्थना देखील पूर्णपणे फेटाळण्यायोग्य आहे.***

२६. विद्वान लवादासमोर निर्णयासाठी उद्भवणारे मुख्य मुद्दे पुढीलप्रमाणे होते :-

"......

३. दावेकाराने एम. डी. जी. मार्गदर्शक तत्त्वे आणि दिनांक १५/११/२००६ रोजीच्या डीलरशिप कराराचे उल्लंघन केले आहे काय आणि दावेकार त्याच्या पुनर्संचयनासाठी पात्र आहे काय ?

४. दिनांक २०/०८/२००५ रोजीचे समाप्ती पत्र कायदेशीर, वैध आणि अस्तित्वात आहे काय ?

५. दावेकाराने असे सिद्ध केले आहे काय की तो उत्तरवादीविरुद्ध रुपये ४५,२८,०००/- च्या रकमेसाठी आदेश / हुकूमनामा मिळण्यास पात्र आहे ?

६. दर तीन वर्षांनी २० टक्के वाढीसह भाडेपट्ट्याचे मासिक भाडे रुपये १,७५०/ वरून रुपये ३५,०००/- पर्यंत वाढवण्याचेअधिकार या लवाद न्यायाधिकरणाला आहे काय ?

७. दावेकाराने असे सिद्ध केले आहे काय की तो दर तीन वर्षांनी २० टक्के वाढीसह भाडेपट्ट्याचे मासिक भाडे रुपये १,७५०/- वरून रुपये ५,०००/-पर्यंत वाढवून मिळण्यास पात्र आहे ?

२७. विद्वान लवादाने दिनांक ०४/११/२०१० रोजी पुढीलप्रमाणे निर्णय देणारा निवाडा दिला आणि प्रसिद्ध केला :-

"मुद्दे क्रमांक २,३ आणि ४ वरील निष्कर्ष

......माझे असे मत आहे की दावेकाराने दिनांक १५/११/२००६ रोजीच्या डीलरशिप करार आणि एम. डी. जी (MDG) २००१ मधील अटी आणि शर्तींचे उल्लंघन केले आहे आणि म्हणूनच उत्तरवादीने दिनांक २०/०८/२००८ रोजी जारी केलेले समाप्ती पत्र कायदेशीर आणि वैध आहे. त्यामुळे मला असे आढळले आहे की दावेदार कोणत्याही पुनर्संचयनासाठी पात्र नाही.

मुद्दे क्रमांक ५ वरील निष्कर्ष

मला असे आढळले आहे की दावेकाराने रुपये ४५,२८,०००/- ची गुंतवणूक केली आहे, तर उत्तरवादीने सुद्धा किरकोळ विक्री केंद्राचे बांधकाम आणि संबंधित खर्चासाठी रुपये ५७,००,०००/- ची गुंतवणूक केली आहे. दावेकाराने गंभीर अनियमितता केल्या आहेत ज्यांना उक्त डीलरशिप करार आणि एम. डी. जी नुसार अजिबात परवानगी नाही आणि तरतुदीनुसार दंडही ठोठावण्यात आला आहे, ज्यामुळे उत्तरवादी कंपनीच्या ख्यातिमूल्याचे आणि प्रतिष्ठेचे गंभीर नुकसान झाले आहे. या गंभीर अनियमिततेमुळे दावेकाराची डीलरशिप समाप्त करण्यात आली. म्हणून दावेकार रुपये ४५,२८,०००/- आणि त्यावरील व्याजासाठी पात्र नाही.

मुद्दे क्रमांक ६ आणि ७ वरील निष्कर्ष

जमिनीच्या भाडेपट्ट्याचे भाडे उदर निर्वाह करण्यासाठी खूप कमी असल्याने दावेकाराने मानवतावादी आधारावर डीलरशिप समाप्ती रद्द करण्यासाठी उत्तरवादीच्या कार्यकारी संचालकांसमोर (किरकोळ विक्री) अपील केली होती. दावेकाराने सादर केले की, दावेकाराने आपली जमीन रुपये १,७५०/-च्या मासिक भाड्याने दीर्घ भाडेपट्ट्यावर देण्यास प्रस्ताव दिले आणि संमती दर्शविली कारण

उत्तरवादीने त्याच्या जमिनीच्या भूखंडासाठी पेट्रोल पंपाची डीलरशिप देण्यास संमती दर्शविली आणि सदर डीलरशिपने मासिक उत्पन्नाची खात्री दिली होती. ***मी दावेकारांच्या जमिनीचा सरकारी मूल्यांकन (निशाणी "ओ") अहवाल पाहिला आहे आणि श्री. बाजीराव जाधव यांच्या उदाहरणाने दावेकारांच्याजमिनीच्या आसपासचा बाजार दर सिद्ध करण्यासाठी दावेकारावर (निशाणी "पी")विश्वास दर्शविला आहे. दोन्ही कागदपत्रे नोंदणीकृत कागदपत्रे आहेत. श्री. बाजीराव जाधव आणि दावेकार*** *यांनी निष्पादित केलेले भाडेपट्ट्याचे करार वेगवेगळ्या अटी आणि शर्ती आणि पक्षकारांमधील वाटाघाटीसह* ***पूर्णपणे भिन्न आहेत.*** *दावेकार आणि उत्तरवादी दिनांक २०/०९/२००५ रोजीच्या भाडेपट्टा कराराच्या अटी आणि शर्तींना बांधील आहेत आणि हे लवाद न्यायाधिकरण दिनांक २०/०९/२००५ रोजीच्या भाडेपट्टी कराराच्या पलीकडे जाऊ शकत नाही ज्यामध्ये भाड्याचे दर आणि भाड्यात वाढ निश्चित केली आहे आणि ते पक्षकारांना बंधनकारक आहेत. मला असे आढळून आले आहे की पेट्रोल पंपाची डीलरशिप आधीच समाप्त केल्यामुळे दावेकाराला भाडेपट्ट्याचे भाडे जे उदरनिर्वाह करण्यासाठी खूप कमी आहे, त्याव्यतिरिक्त डीलरशिपची कोणतीही आय मिळणार नाही आणि केवळ यासाठी की उत्तरवादीने त्याच्या जमिनीच्या भूखंडासाठी*

पेट्रोल पंपाची डीलरशिप देण्यास संमती दर्शविली, दावेकाराने आपली जमीन रुपये १,७५०/-च्या मासिक भाड्याने दीर्घ भाडेपट्ट्यावर देण्यास संमती दर्शविली होती. त्यामुळे दावेकाराला उदरनिर्वाह करण्यासाठी उक्त जमिनीच्या मासिक भाडेपट्ट्यात काही वाजवी वाढ मिळण्याचा हक्क आहे, परंतु दावेकाराने सादर केल्याप्रमाणे रुपये १,७५०/- वरून रुपये ३५,०००/- पर्यंत वाढ करता येणार नाही.

निवाडा

१. दिनांक २०/०८/२००८ रोजीचा डीलरशिप समाप्तीचा आदेश वैध, कायदेशीर आणि दावेकार आणि उत्तरवादीवर बंधनकारक आहे. दावेकाराला डीलरशिप पुनर्संचयित करण्याचा अधिकार नाही.

२. दावेकार रुपये ४५,२८,०००/- च्या दाव्यासाठी आणि त्यावरील व्याजासाठी पात्र नाही.

३. डीलरशिप समाप्त करण्याच्या तारखेपासून दर तीन वर्षांनी १० टक्के वाढीसह, या जमिनीच्या भाडेपट्ट्याचे मासिक भाडे रुपये १,७५०/- वरून १०,०००/- पर्यंत वाढवले जाईल आणि 'दिनांक ०६/०७/२००५ रोजी वृत्तपत्रात प्रकाशित केलेल्या जाहिरातीमध्ये नमूद केलेल्या मुदतीनुसार भाडेपट्टा विलेखाची मुद्दत ठेवली जाईल. वरील निवाडान्वये मी लवादाची कार्यवाही पूर्ण केली आहे आणि दिनांक ०४/११/२०१० रोजी सदर निवाडा जाहीर केला आहे".

२८. अपीलकर्त्याने जिल्हा न्यायाधीश, पुणे यांच्या न्यायालयात, यापुढे "१९९६ चे अधिनियम" म्हणून संबोधल्या जाणाऱ्या लवाद आणि समेट अधिनियम, १९९६ च्या कलम ३४ अन्वये सदर निवाडा रद्द करण्यासाठी संकीर्ण दिवाणी अर्ज क्रमांक ११५/२०११ दाखल केला. उत्तरवादीने आक्षेपित निवाड्यावर आपला उलट आक्षेप दाखल केला आणि जिल्हा न्यायाधीश, पुणे यांच्या न्यायालयात प्रति-दावा सुद्धा दाखल केला.

२९. उत्तरवादीने दाखल केलेला प्रति-दावा स्पष्टपणे चुकीचा होता. निवाडा रद्द करण्याच्या अर्जावर कोणत्याही प्रतिदाव्याचा प्रश्नच उद्भवू शकत नाही.

३०. १९९६ च्या अधिनियमाच्या कलम ५ मध्ये अशी तरतूद आहे की सध्या अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही अधिनियमात काहीही असले तरी, १९९६ च्या अधिनियमाच्या भाग १ द्वारे नियमित केलेल्या प्रकरणांमध्ये, भाग १ मध्ये अशी तरतूद असल्याखेरीज कोणताही न्यायिक प्राधिकारी हस्तक्षेप करणार नाही.

३१. या महत्वाच्या प्रसंगी, १९९६ च्या अधिनियमाच्या भाग १ च्या कलम ३४ मध्ये पुढीलप्रमाणे तरतुदी आहेत :-

"**<u>३४. लवादाचा निवाडा रद्द करण्यासाठी अर्ज</u>-** (१) *लवादाच्या निवाड्याविरुद्ध न्यायालयाचा आश्रय उपकलम* (२) *आणि* (३) *नुसार केवळ असा निवाडा रद्द करण्यासाठीच्या अर्जाद्वारे केला जाऊ शकतो.*

(२) न्यायालयाद्वारे लवादाचा निवाडा केवळ तेव्हाच रद्द केला जाऊ शकतो जेव्हा -

(अ) अर्ज करणारा पक्ष पुरावा सादर करतो की -

(i) एखादा पक्ष काही प्रमाणात अक्षम होता; किंवा

(*ii*) *लवादाचा करार त्या कायद्यांतर्गत वैध नाही, ज्याचे अधीन राहून पक्षकारांनी तो करार करायचा होता किंवा सध्या लागू असलेल्या कायद्यानुसार वैध नाही; किंवा त्यावर कोणत्याही निर्देशाच्या बाबतीत अपयशामुळे तो वैध नाही.*

(*iii*) *अर्ज करणाऱ्या पक्षाला लवादाच्या नियुक्तीची किंवा लवाद कार्यवाहीबद्दल समुचित नोटीस देण्यात आली नव्हती किंवा अन्यथा तो आपला प्रकरण सादर करू शकला नाही; किंवा*

(*iv*) *लवादाचा निवाडा हा लवादाकडे सादर करण्याच्या अटींमध्ये न येणा-या किंवा योजलेल्या वादाशी संबंधित आहे, किंवा त्यात लवादाकडे सादर करण्याच्या व्याप्तीच्या पलीकडच्या बाबींवर निर्णय अंतर्भूत आहे :*

परंतु, लवादाकडे सादर केलेल्या प्रकरणांवरील निर्णय अशा प्रकारे सादर न केलेल्यांपासून वेगळे केले जाऊ शकतात, तर लवादाकडे सादर न केलेल्या प्रकरणांवरील निर्णयांचा समावेश असलेल्या लवादाच्या निवाड्याचा फक्त तोच भाग बाजूला ठेवता येईल; किंवा

(*v*) *लवाद न्यायाधिकरण किंवा लवाद प्रक्रियेची रचना पक्षकारांच्या करारानुसार नव्हती, जोपर्यंत असा करार या भागाच्या तरतुदीशी विसंगत नव्हता ज्यातून पक्ष अवमूल्यन करू शकत नाहीत किंवा असा करार अयशस्वी झाल्यास तो या भागानुसार नव्हता; किंवा असा करार अयशस्वी होणे या भागाच्या अनुषंगाने नव्हते;*

(बी) *या न्यायालयाने असे निष्कर्ष काढले की :-*

(*i*) *वादाचा विषय सध्या अंमलात असलेला असलेल्या कायद्यांतर्गत लवादाद्वारे तोडगा काढण्यास सक्षम नाही; किंवा*

(*ii*) *लवादाचा निवाडा भारताच्या सार्वजनिक धोरणाच्या विरोधात आहे.*

[*स्पष्टीकरण १- कोणतीही शंका टाळण्यासाठी, हे स्पष्ट केले जाते की एखादा निवाडा भारताच्या सार्वजनिक धोरणाच्या विरोधात आहे, जर -*

(*i*) *निवाडा देणे फसवणूकीमुळे किंवा भ्रष्टाचारामुळे प्रेरित किंवा प्रभावित झाले असेल किंवा कलम ७५ किंवा ८१ चे उल्लंघन करून केले असेल;*

(ii) हा निवाडा भारतीय कायद्याच्या मूलभूत धोरणाच्या विरोधात आहे; किंवा

(iii) हा निवाडा नैतिकता किंवा न्यायाच्या सर्वात मूलभूत संकल्पनांशी विसंगत आहे.

[स्पष्टीकरण २- शंका टाळण्यासाठी, भारतीय कायद्याच्या मूलभूत धोरणाचे उल्लंघन झाले आहे की नाही या चाचणीसाठी वादाच्या गुणवत्तेवर फेरविचार करणे आवश्यक नाही.

[(२-ए) आंतरराष्ट्रीय वाणिज्यिक लवादांव्यतिरिक्त इतर लवादांमुळे उद्भवलेला लवादाचा निवाडा देखील न्यायालयाद्वारे रद्द केला जाऊ शकतो, जर न्यायालयाला असे आढळून आले की, निवाडयासमोर प्रकट बेकायदेशीरपणाचे अस्तित्व दिसून आल्याने हा निवाडा दूषित झाला आहे.

परंतु, केवळ कायद्याच्या चुकीच्या वापराच्या आधारावर किंवा साक्षी पुराव्याचे पुनर्मूल्यांकन करून निवाडा रद्द केला जाऊ नये]".

३२. वरील निरीक्षण नोंदविल्याप्रमाणे, भाडेपट्टा करार आणि डिलरशिप करार हे एकमेकांपासून स्वतंत्र असलेले वेगळे करार आहेत. भाडेपट्टा करारांतर्गत विवाद अपीलकर्त्याच्या व्यवस्थापकीय संचालकाच्या लवादाकडे निर्देशित केले जाऊ शकत होते, जो एकमेव लवाद असणार होता आणि जर व्यवस्थापन संचालक एकमेव लवाद म्हणून काम करण्यास असमर्थ किंवा इच्छुक नसेल तरच विवाद त्यांच्या जागी व्यवस्थापकीय संचालकांनी नियुक्त केलेल्या किंवा नामनिर्देशित केलेल्या एकमेव लवादाकडे निर्देशित केले जायचे. जर विवाद कोणत्याही कारणास्तव व्यवस्थापन संचालकांकडे संदर्भित करता आले नाहीत, तर हे प्रकरण लवादाकडे अजिबात संदर्भित करता येणार नव्हते.

३३. प्रस्तुत प्रकरणात, उत्तरवादीने डिलरशिप करारांतर्गत लवाद खंड लागू केले आणि अपीलकर्त्याच्या संचालकाकडे (विपणन) संपर्क साधला ज्याने श्री. बी. एल. परिहार यांना एकमेव लवाद म्हणून नियुक्त केले. अपीलकर्त्याचे संचालक (विपणन) यांनी नामनिर्देशित केलेले मध्यस्थ श्री. बी. एल. परिहार यांना भाडेपट्टा कराराशी संबंधित कोणत्याही विवादाचा अभिनिर्णय करण्याचा कोणताही अधिकार आणि/किंवा अधिकारक्षेत्र नव्हते

३४. भाडेपट्टा कराराशी संबंधित अशा वादांमध्ये लवादाचा निवाडा रद्द करण्यास पात्र आहे, ज्याची पूर्वकल्पना डीलरशिप कराराच्या लवाद खंडामध्ये दिलेली नाही आणि/किंवा

दुसऱ्या शब्दांत, लवादाकडे सादर करण्याच्या अटींतर्गत येत नाही. अशा प्रकारे १९९६ च्या अधिनियमाच्या कलम ३४(२)(ए)(iv) अंतर्गत लवादाचा निवाडा रद्द करण्यास पात्र आहे . भाडेपट्ट्याचे भाडे वाढवण्याचा निर्णय हा स्पष्टपणे लवादाकडे सादर करण्याच्या व्याप्तीच्या बाहेर आहे. शिवाय, लवाद न्यायाधिकरणाची रचना किंवा लवाद प्रक्रिया दिनांक २० सप्टेंबर २००५ रोजीच्या भाडेपट्टा करारानुसार नव्हती.

३५. २९ जानेवारी २०१३ रोजी दिलेल्या न्यायनिर्णय आणि आदेशाद्वारे, ३ रे जिल्हा न्यायाधीश, पुणे यांनी उत्तरवादींना या निवाड्यावर उलट आक्षेप घेण्यास अंशतः परवानगी दिली आणि शेवटचे खंड हटवून निवाड्यात सुधारणा केली, ती म्हणजे *"आणि दिनांक ०६/०७/२००५ रोजी वर्तमानपत्रात प्रकाशित केलेल्या जाहिरातीमध्ये नमूद केलेल्या कालावधीनुसार भाडेपट्ट्याच्या कराराची कालावधी ठेवावी"* आणि सोबत असे निरीक्षण नोंदविले की कराराची मुदत जर पूर्णपणे पूर्वग्रहदूषित असेल किंवा एखाद्या पक्षावर गंभीर अन्याय करण्यास सक्षम असेल तर त्याकडे केवळ न्यायालय नव्हे तर लवादाकडूनही नक्कीच दुर्लक्ष केले जाऊ शकते. जिल्हा न्यायाधीशांनी असे मत मांडले की, विद्वान लवादाद्वारे दर तीन वर्षांनी १० टक्के वाढीसह भाडे रु. १०,०००/- वाढविणे यथायोग्य आहे. तथापि, वृत्तपत्रांमध्ये दिलेल्या जाहिरातीनुसार भाडेपट्ट्याची कालावधी १९ वर्षे आणि ११ महिन्यांपर्यंत कमी करणे लवादाच्या अखत्यारीत येत नाही, असे विद्वान न्यायालयाने म्हटले.

३६. उत्तरवादी आणि अपीलकर्ता दोघांनीही, ३ रे जिल्हा न्यायाधीश, पुणे यांच्या न्यायनिर्णय आणि आदेशाला आव्हान देऊन १९९६ च्या अधिनियमाच्या कलम ३७ अंतर्गत मुंबई उच्च न्यायालयात याचिका दाखल केली.

३७. दिनांक ११ सप्टेंबर २०१५ रोजी दिलेल्या न्यायनिर्णय आणि आदेशाद्वारे, उच्च न्यायालयाने उत्तरवादीने दाखल केलेली लवाद अपील क्रमांक १९/२०१३ अंशतः मंजूर केली आणि जिल्हा न्यायालयाला आक्षेपित निर्णयात हस्तक्षेप करण्यास वाव नाही असे निरीक्षण नोंदवत अपीलकर्त्याने दाखल दाखल केलेली लवाद अपील क्रमांक ३९/२०१३ फेटाळली. उच्च न्यायालयाने पुढीलप्रमाणे मत व्यक्त केले :-

"१०. भाडेपट्टा करारांतर्गत विवादावरील निकालात अपील न्यायालयाच्या हस्तक्षेपाबाबत बोलायचे झाल्यास, त्यात हस्तक्षेप हा लवाद अधिनियमाच्या कलम

३४ च्या तरतुदीच्या पलीकडे होता, असे आक्षेपित आदेशावरून स्पष्ट आहे. विद्वान न्यायाधीशांनी एकीकडे भाडेपट्ट्याच्या भाड्यात वाढ करण्यास परवानगी दिली, परंतु भाडेपट्ट्याची कालावधी कमी करण्यास नकार दिला. दावेकाराने २९ वर्षे आणि ११ महिन्यांच्या भाडेपट्ट्यासाठी सहमत होण्यास उत्तरवादीने त्याला भाग पाडले होते, जरी जाहिरातीने त्याला केवळ १९ वर्षे आणि ११ महिन्यांसाठी डीलरशिपची परवानगी दिली होती, असे दावेकाराने विद्वान लवादासमोर युक्तिवाद केला होता, परंतु या वस्तुस्थितीकडे न्यायाधीशांनी दुर्लक्ष केले. दरमहा १,७५०/- रुपये भाडेपट्ट्याचे भाडे संबंधित वेळी बाजारभावानुसार होते, असे कोणाच्याही बाबतीत नाही. हे स्पष्ट आहे की दावेकाराने भाडेपट्ट्याच्या वाढीव कालावधीसाठी संमती दर्शविली होती कारण ती डीलरशिप कराराशी जोडली गेली होती. या परिस्थितीत, जिल्हा न्यायालयाला आक्षेपित निर्णयात हस्तक्षेप करण्यास वाव नव्हता. त्या मर्यादेपर्यंत, दावेदाराने अपील करण्यास परवानगी दिली पाहिजे आणि परिच्छेद "२" मधील आक्षेपित आदेशात असलेले निर्देश रद्द केले पाहिजे. त्यामुळे लवाद अपील क्रमांक ३९/२०१३ फेटाळले जाते. लवाद अपील क्रमांक ३९/२०१३ अंशतः मंजूर करण्यात येते. आक्षेपित आदेशाच्या परिच्छेद २ मधील निर्देश रद्द करण्यात येते".

३८. उच्च न्यायालयात, अपीलकर्त्याची बाजू मांडणाऱ्या विद्वान वरिष्ठ अधिवक्त्यांनी सादर केले होते की भाडेपट्टा कराराअंतर्गत वादाचा निर्णय हा विद्वान लवादाच्या अधिकारक्षेत्राबाहेर आहे. हे निदर्शनास आणून देण्यात आले की भाडेपट्टा करारात निर्दिष्ट लवादासाठी तरतूद करण्यात आली आहे जो अपीलकर्त्याचा व्यवस्थापकीय संचालक आहे किंवा व्यवस्थापकीय संचालकांनी नियुक्त केलेल्या किंवा नामनिर्देशित केलेल्या इतर कोणत्याही व्यक्तीसाठी आहे. प्रस्तुत प्रकरणातील लवाद श्री. बी. एल. परिहार यांची नियुक्ती, अपीलकर्त्याच्या संचालकांनी (विपणन) डीलरशिप करारानुसार केली होती. उच्च न्यायालयाने पुढीलप्रमाणे निरीक्षण नोंदवून सदर युक्तिवाद फेटाळला :-

"९. तथापि, नोंदीचा अभ्यास केल्यास असे दिसून येते ***की लवादासमोर आणि लवाद अधिनियमाच्या कलम ३४ अंतर्गत दाखल केलेल्या अर्जातही असा कोणताही युक्तिवाद घेण्यात आला नव्हता.*** *त्यामुळे, अपीलकर्त्याला या*

न्यायालयासमोर प्रथमच ते मांडण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही.कारण याचा अर्थ असा होईल की दावेदाराने श्री. बी. एल. परिहार यांना भाडेपट्टी करारांतर्गत विवादासाठी मध्यस्थ म्हणून स्वीकारले आहे."

३९. भाडेपट्ट्याचे भाडे आणि/किंवा भाडेपट्ट्याच्या दस्तऐवजाच्या इतर कोणत्याही अटींशी संबंधित विवादांचा विचार करता, उच्च न्यायालयाने स्पष्टपणे चुकीच्या आधारावर कार्यवाही केली की, अपीलकर्त्याने त्याच्या प्रतिकथनात केलेल्या विशिष्ट दाव्यांकडे दुर्लक्ष करून, भाडेपट्टा कराराशी संबंधित विवादांची दखल घेण्यास आणि त्यावर निर्णय घेण्यास विद्वान लवादाच्या क्षमतेवर किंवा प्राधिकारावर किंवा अधिकारक्षेत्रावर आक्षेप घेतला नव्हता, ज्याचे सार वरीलप्रमाणे दिले गेले आहे.

४०. आपल्या प्रतिकथनात, अपीलकर्त्याने असे दृढ कथन विशेषतः केले होते की दर तीन वर्षांनी २० टक्के वाढीसह, भाडेपट्ट्याचे भाडे दरमहा रु.३५,०००/- पर्यंत वाढवण्याचा दावा करणारी उत्तरवादीची पर्यायी विनंती लवाद कार्यवाहीच्या कक्षाबाहेरील होती. अपीलकर्त्याने हे देखील स्पष्टपणे सांगितले की, त्याने निष्पादित केलेला नोंदणीकृत भाडेपट्टा विलेखाला आव्हान न देता, उत्तरवादी भाडेपट्टा विलेखातील अटींमध्ये बदल करून लवादाकडे आदेश मागू शकत नाही.

४१. मासिक भाडेपट्ट्याचे भाडे दरमहा रु. १७५०/- वरून दरमहा रु. ३५,०००/- पर्यंत वाढवण्याचे लवाद न्यायाधिकरणाचे अधिकारक्षेत्र हे लवादासमोरील आक्षेपित निवाड्यात विनिर्देशपूर्वक वादात होते या वस्तुस्थितीकडेही उच्च न्यायालयाने वरवर दुर्लक्ष केले.

४२. या न्यायालयाने **असोसिएट बिल्डर्स - विरुद्ध -दिल्ली डेव्हलपमेंट अथॉरिटी** [२] मध्ये म्हटल्याप्रमाणे, उत्तरवादीच्या वतीने हजर असलेले विद्वान अधिवक्ता श्री. प्रसेनजित केसवानी यांनी उद्धृत केल्याप्रमाणे, १९९६ च्या अधिनियमाच्या कलम ५ च्या संयोगाने कलम ३४ हे स्पष्ट करते की, १९९६ च्या अधिनियमाच्या भाग १ द्वारे शासित असलेला लवादाचा निर्णय केवळ उक्त अधिनियमाच्या कलम ३४(२) आणि (३) अंतर्गत नमूद केलेल्या कारणांवर रद्द केला जाऊ शकतो आणि अन्यथा नाही. १९९६ च्या अधिनियमाच्या कलम ३४ अंतर्गत, निवाडा रद्द करण्याच्या अर्जाचा विचार करणारे न्यायालय, १९९६ च्या

अधिनियमाच्या कलम ३४(२)(बी)(ii) मध्ये प्रदान केलेल्या भारताच्या सार्वजनिक धोरणाशी हा निवाडा विसंगत असेल, त्याशिवाय निवाड्याच्या गुणवत्तेवर विचार करू शकत नाही.

४३. **असोसिएट बिल्डर्स (उपरोल्लेखित)** मध्ये या न्यायालयाने असे म्हटले आहे की, इतर गोष्टींबरोबरच, खालील परिस्थितीत भारताच्या सार्वजनिक धोरणाच्या विरोधात निर्णय दिला जाऊ शकतोः-

(i) जेव्हा एखादा निवाडा सांविधिक तरतुदीचा स्पष्ट उल्लंघन करणारा असतो.

(ii) जेव्हा लवाद/लवाद न्यायाधिकरण हे वादावर निर्णय घेताना न्यायिक दृष्टीकोन स्वीकारण्यात अपयशी ठरले असेल.

(iii) जेव्हा एखादा निवाडा नैसर्गिक न्यायाच्या तत्त्वांचे उल्लंघन करतो.

(iv) जेव्हा एखादा निवाडा अवास्तव किंवा विकृत असतो.

(v) जेव्हा एखादा निवाडा स्पष्टपणे बेकायदेशीर असेल, ज्यामध्ये भारताच्या कोणत्याही मूलभूत कायद्याचे उल्लंघन केल्याबद्दल किंवा १९९६ च्या अधिनियमाचे स्पष्ट उल्लंघन केल्याबद्दलचा निवाडा समाविष्ट असेल.

(vi) जेव्हा एखादा निवाडा भारताच्या हिताच्या विरुद्ध किंवा न्याय किंवा नैतिकता विरुद्ध असेल, या अर्थाने की यामुळे न्यायालयाच्या विवेकाला धक्का बसतो.

४४. लवाद न्यायाधिकरण हे कराराद्वारे प्रस्थापित असल्याने, ज्या कराराच्या अंतर्गत ते प्रस्थापित केले जाते, त्यानुसार कार्य करण्यास ते बांधील असते. जेथे लवाद न्यायाधिकरण कराराच्या संदर्भात कार्य करण्यात अयशस्वी ठरले आहे किंवा कराराच्या विशिष्ट अटींकडे दुर्लक्ष केले आहे, तेथे निवाडा स्पष्टपणे बेकायदेशीर असल्याचे म्हटले जाऊ शकते.

४५. तथापि, कराराच्या संदर्भात कार्य करण्यात अपयश आणि कराराच्या अटींचा चुकीचा अर्थ लावणे यात फरक करणे आवश्यक आहे. लवाद न्यायाधिकरणाला वादाचा न्यायनिवाडा करताना कराराच्या अटी आणि शर्तींचा अर्थ लावण्याचा अधिकार आहे. लवाद न्यायाधिकरणाकडे लवादाचे विवाद वैध आणि कायदेशीररीत्या सादर केले जातात अशा प्रकरणात कराराचा अर्थ लावण्यात चूक ही अधिकारक्षेत्रातील चूक आहे.

४६. लवाद न्यायाधिकरणाने दिलेल्या निवाड्याविरुद्ध न्यायालयात अपील करता येत नाही. न्यायालय सामान्यतः लवाद न्यायाधिकरणाने केलेल्या कराराविषयक तरतुदीच्या निर्वचनात हस्तक्षेप करत नाही, जोपर्यंत असे निर्वचन स्पष्टपणे अवास्तव किंवा प्रतिकूल नसते. जेथे कराराविषयक तरतूद संदिग्ध आहे किंवा एकापेक्षा जास्त मार्गांनी अर्थ लावण्यास सक्षम आहे, तेथे न्यायालय लवादाच्या निर्णयात हस्तक्षेप करू शकत नाही, कारण न्यायालयाचे मत असे आहे की आणखी एक संभाव्य अर्थ अधिक चांगला असू शकतो .

४७. **असोसिएट बिल्डर्स (उपरोल्लेखित)** मध्ये या न्यायालयाने असे मानले आहे की , कराराच्या अटींकडे दुर्लक्ष करणारा निवाडा लोकहितासाठी नसेल. प्रस्तुत प्रकरणात, भाडेपट्ट्याचे भाडे आणि मुदतीच्या संदर्भात दिलेला निवाडा, स्पष्टपणे भाडेपट्टा कराराच्या अटी आणि शर्तींकडे दुर्लक्ष करून आहे आणि अशा प्रकारे सार्वजनिक धोरणाच्या विरोधात आहे. याव्यतिरिक्त, **असोसिएट बिल्डर्स (उपरोल्लेखित)** मध्ये लवाद न्यायाधिकरणाच्या विवादावर अभिनिर्णय करण्याचा अधिकारक्षेत्राचा प्रश्नच नव्हता. न्यायालय कोणत्या परिस्थितीत पुरस्काराचे गुण तपासू शकते हे न्यायालय हाताळत होते.

४८. या प्रकरणात, वर नमूद केल्याप्रमाणे, भाडेपट्ट्याचे भाडे आणि कालावधीशी संबंधित असलेला आक्षेपित निवाडा, अपीलकर्त्याच्या संचालकाने (विपणन) केलेल्या डीलरशिप कराराच्या संदर्भात नियुक्त केलेल्या लवादाच्या क्षमतेच्या आवाक्याबाहेर आहे.

४९. दिनांक १५ एप्रिल २००५ पासून २९ वर्षांच्या कालावधीसाठी अंमलात असलेल्या भाडेपट्ट्याच्या करारात, ज्या भूखंडावर किरकोळ विक्री केंद्र उभारण्यात आले होते, त्या भूखंडासाठी दरमहा रुपये १,७५०/- भाडेपट्ट्याच्या भाड्याची तरतूद करण्यात आली होती. लवाद न्यायाधिकरण किंवा त्या प्रकरणासाठी न्यायालय पक्षांमधील वैध कराराच्या अटी आणि शर्ती डोळे उघडे ठेवून बदलू शकत नाही, हे सर्वमान्य आहे.

५०. **सांग्योंग इंजिनिअरिंग अँड कन्स्ट्रक्शन कंपनी लिमिटेड-विरुद्ध-नॅशनल हायवे अथॉरिटी ऑफ इंडिया (एनएचएआय)** [३] मध्ये या न्यायालयाने असे मानले :-

> *"७६. तथापि, जेव्हा भारताच्या सार्वजनिक धोरणाचा, "न्यायाच्या सर्वात मूलभूत संकल्पनांवर" आधारित युक्तिवादाचा विचार केला जातो, तेव्हा हे स्पष्ट होते की जेव्हा मूलभूत कल्पना किंवा न्यायाच्या तत्त्वांच्या उल्लंघनामुळे न्यायालयाचा*

विवेक हादरला असेल तेव्हाच हे कारण अतिशय अपवादात्मक परिस्थितीत आकर्षित केले जाऊ शकते. हे पाहिले जाऊ शकते की कराराद्वारे लागू केलेले सूत्र फेब्रुवारी २०१३ पर्यंत लागू राहिले-थोडक्यात, मंत्रालयाच्या मूलभूत निर्देशांकांमधील बदल लक्षात घेता करारांतर्गत सूत्र लागू केले जाऊ शकले नाही असे म्हणणे योग्य नाही. पुढे, जोडणी घटक लागू करण्यासाठी, एका पक्षाने एकतर्फी जारी केलेले परिपत्रक, कदाचित दुसऱ्या पक्षाच्या संमतीशिवाय दुसऱ्या पक्षाला कराराशी बांधू शकत नाही. खरे तर, परिपत्रक स्वतःच स्पष्टपणे नमूद करते की जोपर्यंत कंत्राटदारांनी परिपत्रकांतर्गत किंमत समायोजन त्यांना मान्य आहे असे वचन/प्रतिज्ञापत्र सादर केले नाही तोपर्यंत ते लागू होऊ शकत नाही. परिपत्रक लागू होत नाही आणि लागू होऊ शकत नाही या त्याच्या युक्तिवादाला पूर्वग्रह न ठेवता अपीलकर्त्याने केवळ सशर्त असे वचन कसे दिले हे आपण पाहिले आहे. हे प्रकरण असल्याने, हे स्पष्ट आहे की बहुमत पुरस्काराने उक्त एकतर्फी परिपत्रक लागू करून पक्षांसाठी एक नवीन करार तयार केला आहे आणि कराराअंतर्गत व्यवहार्य सूत्राला दुसर्या सूत्राने बदलून कराराला नाकारले आहे.या प्रकरणात, न्यायाच्या मूलभूत तत्त्वाचे उल्लंघन केले गेले आहे, म्हणजे, कराराची एकतर्फी भर घालणे किंवा त्यात बदल करणे हे इच्छुक नसलेल्या पक्षावर कधीही लादले जाऊ शकत नाही, किंवा करारातील पक्ष इतर पक्षाशी न केलेला सौदा करण्यास जबाबदार असू शकत नाही. स्पष्टपणे, अशा प्रकारची वागणूक या देशात पाळल्या जाणाऱ्या न्यायाच्या मूलभूत तत्त्वांच्या विरोधात असेल आणि या न्यायालयाच्या विवेकाला धक्का बसेल. तथापि, आम्ही पुन्हा सांगतो की, हा आधार केवळ अतिशय अपवादात्मक स्थितिविशेष जसे की सध्याच्या प्रकरणातील वस्तुस्थिती उपलब्ध आहे. न्यायालयाच्या मते न्याय झालेला नाही या आधारावर कोणतेही न्यायालय कोणत्याही परिस्थितीत लवादाच्या निर्णयात हस्तक्षेप करू शकत नाही.हा वादाच्या गुणवत्तेतील प्रवेश असेल, जो आपण पाहिला आहे की, या निकालात आधी नमूद केल्याप्रमाणे, १९९६ च्या अधिनियमाच्या कलम ३४ च्या मूल्यांच्या विरुद्ध आहे.”

५१. या न्यायालयाने **पीएसए एसआयसीएएल (PSA SICAL) टर्मिनल्स प्रायव्हेट लिमिटेड - विरुद्ध - व्ही. ओ. चिदम्बरनार पोर्ट ट्रस्ट तुतीकोरिन यांचे बोर्ड ऑफ ट्रस्टीज**

आणि इतर[४] चा संदर्भ दिला आणि **सांग्योंग इंजिनिअरिंग अँड कन्स्ट्रक्शन कंपनी लिमिटेड (उपरोल्लेखित)** वर विश्वास दर्शविला आणि असे मानले :-

"८७. अशा प्रकारे, या न्यायालयाने सांग्योंग इंजिनिअरिंग अँड कन्स्ट्रक्शन कंपनी लिमिटेड (उपरोल्लेखित) मध्ये म्हटल्याप्रमाणे, न्यायाच्या मूलभूत तत्त्वाचे उल्लंघन केले गेले आहे, म्हणजे, कराराची एकतर्फी भर घालणे किंवा त्यात बदल करणे हे इच्छुक नसलेल्या पक्षावर लादले गेले आहे.या न्यायालयाने पुढे असे म्हटले आहे की कराराच्या एखाद्या पक्षाला त्याने करार केलेला नाही असे काहीतरी करण्यास जबाबदार धरले जाऊ शकत नाही.आमच्या मते, पक्षांसाठी करार पुन्हा लिहिणे हे न्यायाच्या मूलभूत तत्त्वांचे उल्लंघन असेल ज्यामुळे न्यायालयाला हस्तक्षेप करण्याचा अधिकार मिळेल कारण असे प्रकरण न्यायालयाच्या विवेकाला धक्का देणारे असेल आणि ते अपवादात्मक श्रेणीत येईल."

५२. **पीएसए एसआयसीएएल (PSA SICAL) टर्मिनल्स प्रायव्हेट लिमिटेड (उपरोल्लेखित)** मध्ये या न्यायालयाने स्पष्टपणे सांगितले की, लवादाची भूमिका कराराच्या अटींनुसार लवादाची होती. करारानुसार पक्षांनी त्याला जे दिले होते त्याशिवाय त्याच्याकडे कोणतेही अधिकार नव्हते. जर त्याने कराराच्या पलीकडे प्रवास केला असेल तर तो अधिकारक्षेत्राशिवाय काम करत असेल.

५३. या न्यायालयाने **पीएसए एसआयसीएएल (PSA SICAL) टर्मिनल्स प्रायव्हेट लिमिटेड (उपरोल्लेखित)** चा संदर्भ दिला **आणि एमडी. आर्मी वेलफेयर हाउसिंग ऑर्गनायझेशन -विरुद्ध- सुमंगल सर्व्हिस (प्रायव्हेट) लिमिटेड**[५] च्या प्रकरणामध्ये या न्यायालयाच्या आधीच्या निर्णयावर विश्वास दर्शविला आणि लवाद न्यायाधिकरण हे न्यायालय नाही असे मत मांडले. तो त्याच्या अधिकारांचा न्याय्य अधिकारातून वापर करू शकत नाही.

५४. **नारायण कन्स्ट्रक्शन कंपनी -विरुद्ध- युनियन ऑफ इंडिया आणि इतर**[६] मध्ये या समन्वय न्यायालयाच्या खंडपीठाने असे म्हटले आहे की, एकदा करारामध्ये दर निश्चित झाला की, कराराच्या अटींचे पुनर्लेखन करणे आणि उच्च दर देणे हे लवादासाठी खुले नाही. जेथे लवादाने प्रत्यक्षात कराराचे पुनर्लेखन केले होते आणि करारात मान्य केलेल्या दरापेक्षा जास्त

दर दिला होता, तेथे उच्च न्यायालयाने हा निर्णय रद्द करण्यात कोणतीही चूक केली नाही असे म्हटले गेले.

५५. श्री.केशवानी यांनी उद्धृत केलेल्या **सेंट्रल इनलँड वॉटर ट्रान्सपोर्ट कॉर्पोरेशन लिमिटेड आणि इतर-विरुद्ध-ब्रोजो नाथ गांगुली आणि इतर**[७] मध्ये या न्यायालयाने मांडलेल्या कायद्याच्या प्रस्तावाशी कोणताही वाद होऊ शकत नाही. मात्र, सदर न्यायनिर्णय या प्रकरणात लागू होत नाही.

५६. **ब्रोजो नाथ गांगुली (उपरोल्लेखित)** प्रकरणात, या न्यायालयाने असे म्हटले आहे की, कायमस्वरूपी कर्मचाऱ्यांची कारणे न देता, तीन महिन्यांच्या सूचनेवर सेवा समाप्ती किंवा त्यांच्या बदल्यात पगार देण्याची तरतूद करणाऱ्या सरकारी कंपनीच्या नोकरीच्या करारातील आणि सेवा नियमांमधील मुदत ही अक्षम्य, मनमानी आणि सार्वजनिक धोरणाला विरोध करणारी आहे. हे न्यायालय वरील प्रकरणातील कोणत्याही भाडेपट्टा कराराशी किंवा कोणत्याही डिलरशिप कराराशी संबंधित नव्हते.

५७. सदर प्रकरणात लवाद न्यायाधिकरणाने असा कोणताही निष्कर्ष काढला नाही की डिलरशिप करारातील कोणतीही अट गैरवाजवी होती आणि लवाद न्यायाधिकरणाने डिलरशिप करार संपुष्टात आणण्यात हस्तक्षेप केला नाही.

५८. अपीलकर्ता आणि उत्तरवादीने जाणतेपणाने भाडेपट्टा करार केला. उत्तरवादीकडे त्याची मालमत्ता अपीलकर्त्याला भाडेतत्त्वावर न देण्याचा पर्याय होता. मालमत्तेच्या मालकाची स्थिति त्याच्या मालमत्तेच्या संदर्भात भाडेपट्ट्याचा करार अंमलात आणणे हे कर्मचारी आणि प्रबळ नियोक्ता यांच्यात अंमलात आणलेल्या रोजगाराच्या कराराशी समतुल्य असू शकत नाही, जिथे कर्मचाऱ्याकडे नियोक्त्याने घातलेल्या अटी आणि शर्ती स्वीकारण्याशिवाय फारसा पर्याय नसतो.

५९. न्यायालयाचा निर्णय हा कायद्याच्या समस्येसाठी पूर्वनिश्चित असतो जो उपस्थित केला जातो आणि निर्णय घेतला जातो. निर्णयात वापरलेले शब्द आणि वाक्ये वेगळ्या संदर्भात, संदर्भाबाहेर वाचली जाऊ शकत नाहीत. प्रतिष्ठित लेखक श्री. व्ही. सुधीश पै यांचे म्हणणे उद्धृत करण्यासाठी, *"निर्णयांमधील निर्णय आणि निरीक्षणे हे युक्लिडचे प्रमेय किंवा कायद्याच्या तरतुदी म्हणून वाचले जाऊ नयेत. न्यायालयीन वक्तव्ये/घोषणा एका विशिष्ट*

खटल्याच्या तथ्यांच्या मांडणीमध्ये असतात.कायद्याच्या शब्दांचा आणि तरतुदींचा अर्थ लावण्यासाठी न्यायाधीशांना प्रदीर्घ चर्चा सुरू करणे आवश्यक असू शकते, परंतु अशी चर्चा हे स्पष्ट करण्यासाठी असते परिभाषित करा. न्यायाधीश कायद्यांचा अर्थ लावतात, त्यांच्या शब्दांचा अर्थ कायदे असा लावला जात नाही. त्यामुळे, पूर्वनिवाड्यांना कायदे म्हणून वाचता कामा नये.” [८]

६०. वरील चर्चा केलेल्या कारणास्तव अपील मंजूर करण्यात येते. उच्च न्यायालयाचा आक्षेपित निकाल रद्द करण्यात येतो. भाडेपट्ट्याचे भाडे आणि त्याच्या मुदतीशी संबंधित जिल्हा न्यायालयाचा आक्षेपित निकालही रद्द करण्यात येत आहे.

६१. दिनांक ०४/११/२०१० रोजीचा आक्षेपित निर्णय या मर्यादेपर्यंत रद्द करण्यात येत आहे की लवादाने संबंधित जमिनीचे मासिक पट्टा भाडे रु १७५०/- वरून रु. १०,०००/- पर्यंत वाढवले आहे म्हणजे डिलरशिप संपुष्टात येण्याच्या तारखेपासून दर तीन वर्षांनी १०% वाढीसह आणि लवादाने भाडेपट्ट्याची मुदत २९ वर्षांवरून १९ वर्षे आणि ११ महिन्यांपर्यंत कमी केली आहे.

अपील मंजूर .

<u>न्यायनिर्णयांची यादी</u> :-

१ (२०१५) ९ एससीसी ४४७

२ (२०१५) ३ एससीसी ४९

३ (२०१९) १५ एससीसी १३१

४ (२०२१) एससीसी ऑनलाईन एससी ५०८

५ (२००४) ९ एससीसी ६१९

६ (२०११) १५ एससीसी १०१

७ (१९८६) ३ एससीसी १५६

८ कॉन्स्टिट्यूशनल सुप्रीमसी - अ रिव्हिसिट, एसे ऑन कॉन्स्टिट्यूशनलिसम, रुल ऑफ लॉं अँड कॉन्स्टिट्यूशनल अडाजुडीकेशन बाय श्री. व्ही. सुधीश पै

<u>अस्वीकरण</u>

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 अंमलबजावणी करिता वैध मानला जाईल.

X – X – X - X