जमनादास धरमदास

वि

डॉ. जे. जोसेफ फरेरा आणि एएनआर,

मे ७, १९८०

[ए.सी.गुप्ता. एस. मुर्तजा फजल अली आणि पी.एस. कैलासम, जे.जे.]

मुंबई भाडे हॉटेल व लॉजिंग घरांचे दर, नियंत्रण कायदा, १९४७ कलम १२ (३) (ब) कलम २८, ची व्याप्ती - कलम २८ अन्वये लघुवाद न्यायालय मुंबई न्यायालयाचे अधिकारक्षेत्र - रिकाम्या जागेच्या ताब्याचा हुकुमनामा म्हणजे फक्त जमीनीचा प्रभावी ताबा, त्यावर असलेल्या, काही असेल तर, बांधकामावरील बांधकामासहित, हुकुमनामाधारकाने घेणे होय.

१४ डिसेंबर १९४८ च्या भाडेपटटयाने सामनेवाले वादींनी प्रतिवादी अपीलकर्त्यास १ डिसेंबर १९४८ पासुन १५ वर्षाच्या कालावधीसाठी सीतलादेवी मंदिर रोड, माहीम येथे असलेले दोन भुखंड क्रमांक १२ आणि १३ हे २५५०/- रुपयांच्या समान तिमाही हप्त्यांमध्ये आगाउ देय असलेल्या १०,२००/- रुपयांच्या वार्षिक भाडयाने दिले. भाडेकरारात अशी तरतुद होती की अपीलकर्त्याला दोन्ही भूखंडावर इमारत आणि बांधकामे उभारण्याचे स्वातंत्र्य आहे. वरील दोन

भूखंडावर तसेच प्रतिवादीने उभारलेल्या इमारतींवर लादलेले सर्व कर व आउटगोईंग भरण्यास व अदा करण्यास अपीलकर्त्याने तयारी दर्शविली. भाडेपटयांची मुदत संपल्यावर अपीलकर्त्याने, सर्व इमारती, उभारणी आणि बांधकामापासुन मुक्त आणि सपाटीकरण करुन सामनेवाल्याच्या समाधानाच्या, व्यवस्थित व चांगल्या स्थितीत ठेवलेले अशा दोन्ही भूखंडाचा ताबा सामनेवालेना परत देण्याचे मान्य केले. भाडेपटयांच्या कलम ४ मध्ये ३० दिवसांपेक्षा जास्त काळ भाडयाची थकबाकी असल्यास किंवा भाडेपटयाच्या अटींचे उल्लंघन केल्यास भाडेपटटा रद्द करणे आणि जप्त करण्याची तरतुद आहे. जप्तीच्या कलमात असेही नमूद करण्यात आले आहे की, जप्तीनंतर सामनेवालेना केवळ दोन्ही भूखंडच नव्हे तर त्यावर उभ्या असलेल्या बांधकामांवरही पुन्हा प्रवेश करण्याचा अधिकार असेल.

भूखंड क्रमांक १२ वर सुमारे ७२ फ्लॅट व दुकाने असलेली १३ हजार चौरस फुटांचे चटई क्षेत्राची तीन मजली इमारत अपीलार्थी याने बांधली, आणि १९४९ मध्ये सुपरस्टक्चर असलेल्या इमारतीची किंमत सुमारे रु. ६,००,०००/- होती. अपीलार्थीने केवळ भाडे भरण्यातच नव्हे तर जमीनी आणि त्याने उभारलेल्या इमारतींची थकबाकी भरण्यातही दिरंगाई केल्याने सामनेवालेने १९५१ मध्ये बाहेर काढण्यासाठी दावा दाखल केला. अपीलार्थीने प्रमाणित भाडे

निश्चितीसाठी अर्ज दाखल केला आणि १ सप्टेंबर १९५० पासुन प्रमाणित भाडे दरमहा रु. ४३५/- निश्चित करण्यात आले. ५ मार्च १९५४ रोजी खटल्यातील पक्षकारांमध्ये तडजोड करण्यात आली, ज्याद्वारे सप्टेंबर १९५० ते फेब्रुवारी १९५४ या कालावधीसाठी दरमहा रु. ४३५/- भाडे देण्याचे मान्य केले. प्रतिमहिना ४३५/- रुपये प्रमाणित भाडे निश्चित करण्याविरोधातील अपील २८ जुन १९५५ रोजी निकाली काढण्यात आले ज्याद्वारे १ सप्टेंबर १९५० पासुन प्रमाणित भाडे ६२०/- रुपये प्रतिमहीना पुर्ननिश्चित करण्यात आले.

अपीलार्थीने पुन्हा भाडे आणि कर भरण्यास टाळाटाळ केली. ३० सप्टेंबर १९६० रोजी संपलेल्या कालावधीसाठी भाडयाची थकबाकी ११,४७२.३० रुपये आणि कराची थकबाकी रुपये १,१२,०५३.६० होती. सामनेवालेने नोटीसद्वारे भाडेपटटा रद्द करुन जप्त केला आणि अपीलकर्त्याला नोटीस देवुन जमीनींचा आणि त्यावरील बांधकामांचा ताबा देण्याचे आवाहन केले. ही नोटीस केवळ जप्तीची नोटीस नसुन मुंबई भाडे, हॉटेल आणि लॉजिंग हाउस रेट कंटोल अक्ट १९४७ च्या कलम १२ अन्वये नोटीस असल्याचेही नोटीसमध्ये नमुद करण्यात आले आहे. अपीलकर्त्याने भाडे व करांची थकबाकी न भरल्याने सामनेवालेने क्रमांक १२ व १३ चे दोन भूखंड आणि त्यावर उभ्या असलेल्या इमारती व वास्तूंबाबत अपीलकर्त्याविरुध्द १ डिसेंबर १९६१ रोजी बेदखलीसाठी खटला

दाखल केला आणि त्यामध्ये ११,४७२.५० रुपये भाडे थकबाकी आणि ६२०/- रुपये प्रतिदिन दराने दरम्यानच्या नफ्याची मागणी केली. भाडे नियंत्रण कायदा १९४७ च्या कलम १२ (३) (ब) चा लाभ मिळण्यासाठी अपीलार्थीने थकबाकी जमा करण्यासाठी मुदत मागितली. अपीलार्थीला दिलेल्या वाढीव मुदतीत भाडयाचे पैसे भरता आले नाहीत, परंतु मुददे तयार झाल्यानंतर आणि खटला सुनावणीसाठी घेतल्यानंतर त्याने भाडयाची थकबाकी आणि खर्चाची रक्कम न्यायालयाने त्यावर " कोणताही पुर्वग्रह न बाळगता स्विकारा " असा शेरा दिल्यानंतर न्यायालयात जमा केली. त्यानंतर ११ नोव्हेंबर १९६४ रोजी कनिष्ठ न्यायालयाने सामनेवालेच्या बाजुने भूखंड आणि इमारतींच्या संदर्भात बेदखलीचा हुकुमनामा दिला. भाडयाची थकबाकी आणि दरम्यानचे नफ्याबाबत हुकुमनामा देण्यात आला.

अपीलकर्ते आणि सामनेवाले दोघांनीही अपीले दाखल केली आणि लघुवाद न्यायालयाच्या दोन न्यायाधीशांच्या खंडपिठाने तारीख ४ एप्रिल १९६५ रोजीच्या सामाईक समान निर्णयाने दोन्ही अपीले निकाली काढले. अपीलकर्त्याने भूखंड क्रमांक १२ वर बांधलेल्या दोन इमारतींबाबत आदेश देण्याचा त्यांना अधिकार नाही, असे अपिलीय न्यायालयाने निर्णित केले. असे म्हटले होते की, भाडेपटयाचे कलम ४ प्रमाणे, ज्यामध्ये जप्त करण्याची परवानगी देण्यात आली,

ती दंडाच्या स्वरुपाची होती आणि सामनेवालेने जप्ती केल्यानंतर, अपीलकर्ता हा त्याने बांधलेल्या इमारतींचा ताबा देण्याच्या दायित्वातुन मुक्त होण्यास पात्र आहे. मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या कलम ११४ आणि ११४ अ अन्वये भाडेपटटा जप्तीच्या दंडातुन अर्जदाराला मुक्त होण्याचा हक्क असल्याचेही न्यायालयाने नमुद केले. थकबाकी भरण्यास आपण सदैव तयार व इच्छुक असल्याचे अपीलकर्त्याचे म्हणणे न्यायालयाने फेटाळून लावले व असे निर्णित केले की वारंवार थकबाकी केल्यामुळेमुंबई भाडे कायद्याच्या कलम १२ (३) (ब) अन्वये अपीलार्थी बाहेर काढण्यापासुन दिलासा मिळण्यास पात्र नाही.

सामनेवालेने दोन इमारतींचा ताबा देण्यास नकार देण्या-या अपीलीय न्यायालयाच्या आदेशाविरुध्द पुर्ननिरिक्षण याचिका दाखल केली आणि अपीलकर्ते - भाडेकरुने जमीन क्रमांक १२ आणि १३ च्या दोन भुखंडातुन बाहेर काढण्याचे आदेश देणा-या अपीलीय न्यायालयाच्या आदेशाविरोधात अपील दाखल केले. उच्च न्यायालयाने पर्ननिरिक्षण याचिका आणि क्रॉस अपील दोन्ही सामायिक निर्णयाद्वारे निकाली काढले ज्याद्वारे सामनेवाले / घरमालकाची पुर्ननिरिक्षण याचिका मंजुर केली आणि अपीलकर्ता / भाडेकरुचे अपील फेटाळले आणि प्रतिवादीला दावा मंजुर केला आणि आदेश दिला कि, अपीलकर्त्याने त्याला दिलेल्या जमीनीचा शांतातापुर्ण ताबा आणि त्याला दिलेल्या जमीनीवर

अपीलकर्त्याने बांधलेल्या इमारतींचा ताबा देण्याचे निर्देश दिले. तसेच भाडयाची थकबाकी आणि दरम्यानच्या नफयाबाबतच्या हुकुमनाम्यावर शिक्कामोर्तब केला.

त्यामुळे प्रमाणपत्राद्वारे अपील -

अपील फेटाळत न्यायालयाने निर्णित केले की,

१. मुंबई भाडे अधिनियम, १९४७ च्या कलम २८ अन्वये लघुवाद न्यायालय, मुंबई न्यायालयाला घरमालक आणि भाडेकरु यांच्यातील भाडे वसुली किंवा त्या भागातील कोणत्याही तरतुदी लागु असलेल्या कोणत्याही जागेचा ताबा घेण्यासांदर्भात कोणत्याही मागणीचा खटला किंवा कार्यवाही चालविण्याचे अधिकारक्षेत्र आहे. अशाप्रकारे प्रदान केलेल्या अधिकारक्षेत्रामुळे न्यायालयाला जागेचा ताबा वसुल करण्यासंदर्भात घरमालक आणि भाडेकरु यांच्यातील कोणताही खटला निकाली काढण्यास सक्षम केले जाते. [१०२२ ए-बी]

इम्पोटर्स अण्ड मॅन्युफॅक्चरर्स लिमिटेड - विरुध्द - फेरोझ् फ्रामरोज तारापोरवाला आणि इतर, [१९५३] ३ *एससीआर २६६., बाबुलाल भूरामल आणि इतर विरुध्द नंदराम शिप्राम आणि इतर* [१९५९] *एससीआर ३६७,अनुसरले.*

रायझदा तपेन दास आणि इतर – विरुध्द - गोरखराम गोकलचंद [१९६४] *३ एससीआर २१४, सुशीला काशीनाथ धोंडे आणि इतर – विरुध्द - हरिलाल गोविंदजी भोगानि आणि इतर* [१९७०] *२ एससीआर ९५० स्पष्ट केले*

आणि फरक दाखवला.

२. मुंबई भाडे कायदा १९४७ च्या कलम १२ (३) (ब) मध्ये नमुद केलेल्या अटींचे काटेकोरपणे पालन, भाडेकरुला त्या कलमांतर्गत देण्यात येणा-या लाभांचा लाभ घ्यायचा असेल तर करावे लागेल. प्रस्तुत प्रकरणात, अपीलकर्ता / भाडेकरुने विविध प्रसंगी सातत्याने थकबाकी केल्याने आणि तो थकबाकी भरण्याच्या स्थितीत नसल्याच्या त्याच्या स्पष्ट विधानामुळे कायद्याच्या कलम १२ (३) (ब) अंतर्गत कोणताही दिलासा वगळला जाईल. सामनेवाले मुंबई भाडे कायद्यातील तरतुदींनुसार भुखंड ताब्यात घेण्याच्या डिक्रीला पात्र असेल आणि परिणामतः जमीन ताब्यात घेण्याच्या अर्थ असा होईल की वास्तुशिवाय त्याला जमीन देण्यात यावी. [१०२३ डी-जी, १०२५ डीई]

गणपत लोढा - विरुध्द - सचिकांत विष्णू शिवले, [१९७८] ३ *एससीआर १९८; लागु केले.*

३. सामनेवाले / वादीने मुंबई भाडे कायद्यांतर्गत एक आणि कराराच्या आधारे दुसरी अशा दोन मागण्या केल्या म्हणुन पुर्ण दावाच नाकारला पाहीजे असा युक्तिवाद चुकीचा आहे. जमीनीच्या ताब्यासाठी दिलासा मागताना सामनेवाले / वादीला प्रासंगिक आणि परिणामी अधिकार, जसे की वास्तुशिवाय भुखंडाचा प्रभावीपणे ताबा घेण्यासाठी बांधकाम पाडण्याची मागणी करण्याचा अधिकार

आहे. वास्तुंसह जमीनीचा ताबा मिळावा, अशी मागणी करण्याच्या या दाव्यातील प्रार्थनेमुळे हा खटला लघुवाद न्यायालयाच्या क्षमतेतुन बाहेर जाणार नाही. [१०२५ ई, एफ-जी].

रामचंद्र रघुनाथ शिरगावकर - विरुध्द - विष्णु बालाजी हिंदळेकर, एआयआर १९२० बॉम्बे ८७; खिमजी ठाकोरसी - विरुध्द – पायोनियर फायबर कंपनी लिमिटेड, एआयआर १९४१ बॉम्बे ३३७ आणि के. अरुमुगम नायकर आणि इतर - विरुध्द - तिरुवल्वा नैनार मंदिराचे विश्वस्त, एआयआर १९५४ मद्रास ९८५, मान्य केले.

दिवाणी अपिलीय अधिकार क्षेत्रः दिवाणी अपील क्रमांक ५३१/१९७९.

मुंबई उच्च न्यायालयाच्या दिनांक २३-१०-१९६९ च्या एस.सी.ए.क्र. १५९६ मधील निकाल व आदेशाच्या प्रमाणपत्राद्वारे अपील.

अपीलकर्त्यातर्फे डी. व्ही. पटेल, एन. एन. केशवानी आणि आर.एन. केशवानी.

सामनेवालेतर्फे जे. सोराबजी,आर. दारूवाला, पी. जी. गोखले आणि जे. आर. गगरात.

न्यायालयाचा निर्णय देण्यात आला द्वारे -

कैलासम, जे - प्रस्तुत अपील प्रतिवादी-भाडेकरूने मुंबई उच्च न्यायालयाने २१-१-६९ च्या १९६५ चा विशेष दिवाणी अर्ज क्रमांक १५९६ मधील निर्णयाविरुद्ध दिलेल्या प्रमाणपत्राद्वारे दाखल केलेले आहे, ज्यात प्रतिवादीने खटल्यातील केवळ भाडेपटयाखालील जमीनच रिकामी करावी आणि ताबा द्यावा असे आदेश दिले नाहीत तर त्याला दिलेल्या जमीनीवर बांधलेल्या तीन इमारतींचा शांतातापुर्ण ताबा द्यावा असे आदेश दिले.

१४ डिसेंबर १९४८ च्या भाडेपटटयाने वादींनी प्रतिवादीला १ डिसेंबर १९४८ पासुन १५ वर्षाच्या कालावधीसाठी सीतलादेवी मंदिर रोड, माहीम येथे असलेले दोन भुखंड क्रमांक १२ आणि १३ हे २५५०/- रुपयांच्या समान तिमाही हप्त्यांमध्ये आगाउ देय असलेल्या १०,२००/- रुपयांच्या वार्षिक भाडयाने दिले. भाडेकरारात अशी तरतुद होती की प्रतिवादीला दोन्ही भूखंडावर इमारत आणि बांधकामे उभारण्याचे स्वातंत्र्य आहे. वरील दोन भूखंडावर तसेच प्रतिवादीने उभारलेल्या इमारतींवर लादलेले सर्व कर व आउटगोईंग भरण्यास व अदा करण्यास प्रतिवादीने तयारी दर्शविली. भाडेपटयांची मुदत संपल्यावर प्रतिवादीने, सर्व इमारती, उभारणी आणि बांधकामापासुन मुक्त आणि सपाटीकरण करुन वादीच्या समाधानाच्या, व्यवस्थित व चांगल्या स्थितीत ठेवलेले, अशा दोन्ही भूखंडाचा ताबा वादीला परत देण्याचे मान्य केले. भाडेपटयांच्या कलम ४ मध्ये ३०

दिवसांपेक्षा जास्त काळ भाडयाची थकबाकी असल्यास किंवा भाडेपटयाच्या अटींचे उल्लंघन केल्यास भाडेपटटा रद्द करणे आणि जप्त करण्याची तरतुद आहे. जप्तीच्या कलमात असेही नमूद करण्यात आले आहे की, जप्तीनंतर वादीला केवळ दोन्ही भूखंडच नव्हे तर त्यावर उभ्या असलेल्या बांधकामांवरही पुन्हा प्रवेश करण्याचा अधिकार असेल.

प्रतिवादीने केवळ भाडे भरण्यातच नव्हे तर जमीन आणि त्याने उभारलेल्या इमारतींच्या संदर्भात देय कर भरण्यातही चूक केली. फिर्यादीने १९५१ मध्ये बाहेर काढण्यासाठी दावा दाखल केला. प्रतिवादीने प्रमाणित भाडे निश्चितीसाठी अर्ज दाखल केला आणि १ सप्टेंबर १९५० पासून प्रमाणित भाडे दरमहा ४३५/- रुपये निश्चित करण्यात आले. खटल्यातील पक्षकारांमध्ये ५ मार्च १९५४ रोजी तडजोड करण्यात आली ज्याद्वारे पक्षकारांनी सप्टेंबर १९५० ते फेब्रुवारी १९५४ या कालावधीत दरमहा ४३५/- रुपये भाडे देण्याचे मान्य केले.

२८ जून १९५५ रोजी ४३५/- रुपये प्रति मासिक प्रमाणित भाडे निश्चित करण्याविरोधातील अपील निकाली काढण्यात आले आणि १ सप्टेंबर १९५० पासून प्रमाणित भाडे दरमहा ६२०/- रुपये निश्चित करण्यात आले. प्रतिवादीने पुन्हा भाडे आणि कर भरण्यास चूक केली. ३० सप्टेंबर १९६० रोजी संपलेल्या कालावधीचे भाडे ११,४७२.३० रुपये आणि कराची थकबाकी

१,१२,०५३.६० रुपये इतकी होती. फिर्यादीने एका नोटीसद्वारे भाडे करार रदद केला आणि जप्त केला आणि प्रतिवादीला जमिनीचा आणि त्यावरील बांधकामाचा ताबा देण्याचे आवाहन केले. ही नोटीस केवळ जप्तीची नोटीस नसून मुंबई भाडे, हॉटेल आणि लॉजिंग हाऊस दर नियंत्रण कायदा, १९४७ (यापुढे त्याला मुंबई भाडे कायदा असे संबोधण्यात येईल) च्या कलम १२ अन्वये नोटीस असल्याचेही नोटीसमध्ये नमूद करण्यात आले आहे. १ डिसेंबर १९६१ रोजी प्रतिवादीने भाडे व करांची थकबाकी न भरल्याने वादीने प्रस्तुतचा दावा दाखल केला व प्रतिवादीविरुद्ध दोन भूखंड,तसेच त्यावर उभ्या असलेल्या इमारती व वास्तूंमधुन बाहेर काढण्याचा आदेश मिळावा अशी विनंती केली व ११,४७२.३० रुपये भाडे व ६२०/- रुपये दरमहा दराने दरम्यानचे नफयाची मागणी केली. प्रतिवादीने लेखी कैफियत दाखल केली आणि दाव्यात केलेले आरोप नाकारले. मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम १२ (३) (ब) मधील तरतुदींचा लाभ मिळण्यासाठी प्रतिवादीने भाड्याची थकबाकी जमा करण्यासाठी मुदत मागितली. २० जून १९६२ रोजी अर्ज घेण्यात आला आणि प्रतिवादीला रक्कम जमा करता यावी यासाठी आणखी वेळ देण्यात आला. अनेक वेळा मुदतवाढ देण्यात आली आणि अखेर ६ ऑगस्ट १९६२ रोजी प्रतिवादीने आपण कोणतीही रक्कम जमा करण्याच्या स्थितीत नसल्याचे न्यायालयाला कळवले.

मुद्दे तयार झाल्यानंतर आणि खटल्याची सुनावणी झाल्यानंतर प्रतिवादीने पुन्हा एकदा कायद्याच्या कलम १२ (३) (ब) अन्वये दिलासा मिळण्यासाठी अर्ज केला आणि भाडे थकबाकी आणि खर्चाची रक्कम जमा करण्याची परवानगी देण्यात यावी, अशी विनंती केली. "पूर्वग्रह न बाळगता स्वीकारा'" असा शेरा दिल्यानंतर न्यायालयाने सदर रक्कम स्वीकारली. त्यानंतर ११ नोव्हेंबर १९६४ रोजी कनिष्ठ न्यायालयाने वादीच्या बाजूने भूखंड व इमारतीं संदर्भातील हुकुमनामा दिला. भाड्याची थकबाकी आणि दरम्यानचे नफ्याबाबत हुकूमनामा काढण्यात आला.

वादीला आणि प्रतिवादी दोघांनीही अपीले दाखल केली आणि लघुवाद न्यायालयाच्या दोन न्यायाधीशांच्या खंडपिठाने तारीख ४ एप्रिल १९६५ रोजीच्या सामाईक निर्णयाने दोन्ही अपीले निकाली काढली. प्रतिवादीने भूखंड क्रमांक १२ वर बांधलेल्या दोन इमारतींबाबत आदेश देण्याचा त्यांना अधिकार नाही, असे अपिलीय न्यायालयाने निर्णित केले. असे म्हटले होते की, भाडेपटयाचे कलम ४ प्रमाणे ज्यामध्ये जप्त करण्यास परवानगी देण्यात आली, ती दंडाच्या स्वरुपाची होती आणि वादीने जप्ती केल्यानंतर प्रतिवादी हा त्याने बांधलेल्या इमारतींचा ताबा देण्याच्या दायित्वातुन मुक्त होण्यास पात्र आहे. मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या कलम ११४ आणि ११४ अ अन्वये भाडेपटटा जप्तीच्या

दंडातुन अर्जदाराला मुक्त होण्याचा हक्क असल्याचेही न्यायालयाने नमुद केले. थकबाकी भरण्यास आपण सदैव तयार व इच्छुक असल्याचे प्रतिवादीचे म्हणणे न्यायालयाने फेटाळून लावले व असे निर्णित केले की वारंवार थकबाकी केल्यामुळे मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम १२ (३) (ब) अन्वये प्रतिवादी बाहेर काढण्यापासुन दिलासा मिळण्यास पात्र नाही. वादीने अपीलीय न्यायालयाच्या दोन इमारतींचा ताबा न देण्याच्या आदेशाविरुद्ध पुनर्निरीक्षण याचिका दाखल केली आणि प्रतिवादी / भाडेकरूने अपीलीय न्यायालयाच्या आदेशाविरुद्ध अपील दाखल केले ज्यात प्रतिवादीला दाव्यात नमूद केलेल्या दोन भूखंडांमधून काढून टाकण्याचे निर्देश दिले होते. उच्च न्यायालयाने वादीने केलेली पुर्ननिरीक्षण याचिका आणि प्रतिवादीचे अपील हे दोन्ही सामायिक निर्णयाद्वारे निकाली काढले, ज्याद्वारे वादीने दाखल केलेली पुर्ननिरीक्षण याचिका मंजुर केली आणि प्रतिवादीचे अपील फेटाळून लावले आणि वादीचा खटला मंजुर केला आणि प्रतिवादीला, प्रतिवादीने त्याला दिलेल्या जमीनीचा आणि त्याला दिलेल्या जमीनीवर प्रतिवादीने बांधलेल्या इमारतींचाही शांततापुर्ण ताबा देण्याचे निर्देश दिले. प्रतिवादीला दाव्यातील जमीन आणि त्या जमीनीवर प्रतिवादीने बांधलेल्या इमारतींचा शांततापूर्ण ताबा देण्याचे निर्देश देणारा वादीचा खटला मंजुर केला. तसेच भाडयाची थकबाकी आणि दरम्यानच्या नफ्याबाबतचा हुकुमनामा कायम केला.

प्रतिवादीच्या वतीने असा युक्तिवाद करण्यात आला की, न्यायालयाचे अधिकारक्षेत्र केवळ मुंबई भाडे कायदा लागु असणा-या भाडयाने दिलेल्या जागेपुरता मर्यादीत आहे आणि म्हणुन भाडेतत्त्वावरील जमिनींवरील बांधकामाचा ताबा घेण्याचा दावा चालविल्याचे अधिकारक्षेत्र त्यांना नाही. अशी विनंती त्यांना करण्यात आली की, बांधकामावरील बांधकामाबाबतचा दावा हा मुंबई भाडे कायद्याच्या तरतुदी खाली होवु शकणार नाही. असा युक्तिवाद करण्यात आला की, दावा हा संमिश्र मागण्यांसाठी म्हणजे भाडेतत्वावरील जमीनीच्या आणि बांधकामाच्या ताब्यासाठी असल्याने तो न्यायालयाच्या अधिकारक्षेत्राबाहेरचा आहे आणि दावा हा संपुर्णपणे फेटाळण्यास हवा होता. असेही म्हणणे मांडले की, कोणत्याही परिस्थितीत, भाडेकरारातील कलम ४ म्हणजे भाडेपटयाचा भाग नसलेली वास्तु जप्त करण्याची तरतुद, ही दंडाच्या स्वरुपाची असल्याने बांधकामे ताब्यात घेण्याचा आदेश ग्राहय होणारा नाही. असा युक्तिवाद केली की, कोणत्याही परिस्थितीत महापालिकेचे पैसे भरले नाहीत या कारणास्तव बांधकामे जप्त करता येणार नाहीत आणि करांची थकबाकी भरण्याची अट भाडेकरारातील कलम मानता येणार नाही व प्रतिवादीला दंडात्मक कलमातून मुक्त करण्यात यावे. शेवटी असे नमुद करण्यात आले की खालील न्यायालयाने मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम १२ (३) (ब) अन्वये दिलासा न देणे

चुकीचे आहे.

अपीलकर्त्याच्या विद्वान वकिलांनी उपस्थित केलेल्या अनेक मुदयांचा विचार करण्यापूर्वी भाडेकरारातील संबंधित कलमे आणि दाव्यात मागितलेल्या मागण्या यांचा संदर्भ देणे उपयुक्त ठरेल. वादीने १४ डिसेंबर १९४८ रोजी वादीने प्रतिवादीचा करुन दिलेला दिलेला भाडेकरार म्हणजे ज्याने सितला देवी मंदिर रोड, माहीम येथील भूखंड क्रमांक १२ व १३ हे दोन भुखंड १५ वर्षांच्या कालावधीसाठी १०,२००/- रुपये वार्षिक भाडे, २,५५० रुपयेच्या समान हप्त्यात करण्यात आगाऊ देय होते, तो भाडेकरार होता. कनिष्ठ न्यायालयाने भाडे ४३५/- रुपये निश्चित केले होते, ते अपिलीय न्यायालयाने वाढवून ६२०/- रुपये प्रति दरमहा केले. भाडेपट्ट्याने प्रतिवादीला दोन भूखंडांवर इमारती आणि बांधकामे उभी करण्याची परवानगी देण्यात आली होती. इमारती केवळ भुखंड क्रमांक १२ मध्ये उभारण्यात आल्या आहेत व भुखंड क्रमांक १३ मध्ये नव्हे व तो इमारती नसलेला व मोकळा राहीला आहे. प्रतिवादीने वरील दोन भुखंडावर तसेच प्रतिवादीने त्यावर उभारलेल्या इमारतीवर कर आणि आऊटगोइन भरण्यास सहमती दर्शविली होती. प्रतिवादीने भाडेपट्ट्याच्या समाप्तीनंतर वादीला सर्व इमारती, बांधकामे आणि बांधकामावरील बांधकामे यापासुन मुक्त असा या दोन भूखंडांचा ताबा देण्याचे वचन दिले होते. कलम ४ मध्ये जमीनमालकाला भाडेपट्टा रद्द करण्याचा अधिकार देण्यात आला

आणि अशी तरतूद करण्यात आली की, जमीन मालकाला केवळ जमिनीच्या दोन भूखंडांवरच नव्हे तर त्यावर उभ्या असलेल्या बांधकामांवरही पुन्हा प्रवेश करण्याचे स्वातंत्र्य असेल. खटल्यात असे म्हटले होते की प्रतिवादीने भाडे आणि कर भरले नाहीत व अटींचे उल्लंघन केले म्हणुन वादीने भाडेपटटा रदद् केला व प्रतिवादीला भाडे व कराची थकबाकी देण्याचे आवाहन केले. हा खटला केवळ भाडेपट्टा रदद् करण्यावरच आधारित नाही तर भाडे कायद्याच्या कलम १२ अन्वये भाडेपट्ट्याने घेतलेल्या भूखंडांच्या ताब्यासाठी आहे. खटल्याच्या परिच्छेद क्रमांक ९ मध्ये असे म्हटले आहे की, ''वादीचे असे म्हणणे की प्रतिवादीने जर असा युक्तिवाद केला की तो भाडेपट्टा योग्य आणि वैधरित्या संपुष्टात आल्यानंतर तो त्या जमिनीचा वैधानिक भाडेकरू बनला आहे, तर वादीचा असा युक्तिवाद असेल की, प्रतिवादी त्याने ३१ ऑगस्ट १९६१ पर्यन्त ११,४७२.३० रुपयांपर्यंतच्या प्रमाणित भाड्याची थकबाकी भरण्याकडे दुर्लक्ष केले आहे व चुक केली आहे आणि त्याच्या भाडेपट्ट्याची अट 11 (ब) पाळली नाही आणि त्याची पूर्तता केली नाही, आणि म्हणून तो मुंबई भाडे कायदयाचे संरक्षण मिळण्यास पात्र नाही.

खटल्याच्या परिच्छेद १० व ११ मध्ये असा आरोप करण्यात आला आहे की, १९४७ च्या मुंबई भाडे कायदा ४७ मधील तरतुदी या जमिनीला लागू होतात,आणि खटल्याची सुनावणी करण्याचा आणि खटला चालविण्याचा

अधिकार न्यायालयाला आहे. वादीने दाव्यातील परिच्छेद १३ (अ) मध्ये मागितलेली मागणी अशी आहे की, प्रतिवादीने त्यावर उभ्या असलेल्या इमारती व बांधकामांसह जमिनींचा शांततापूर्ण ताबा वादीला सोपविण्याचे आदेश दयावेत. अशाप्रकारे असे दिसुन येते की, भाडेपट्टा रदद् केल्यानंतर भाडेकराराच्या अटींवर हा खटला आधारलेला आहे व मुंबई भाडे कायदयातील तरतुदीनुसार भाडे तत्वावरील जमिनींचा ताबा घेण्यासाठी केलेला आहे.

भाडेकरूने खालील न्यायालयासमोर आणि आमच्यासमोर मांडलेला मुख्य बचाव असा आहे की मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम २८ अन्वये हा खटला खटला चालविण्यायोग्य नाही आणि कोणत्याही परिस्थितीत इमारतींच्या ताब्यासंदर्भातील मागणी मुंबई भाडे कायद्यातील तरतुदींच्या कक्षेबाहेर असेल. मुंबई भाडे कायद्याचे कलम २८ खालीलप्रमाणे आहे ....

" 28 (1). कोणत्याही कायद्यात काहीही असले तरी आणि

दाव्याच्या रकमेमुळे किंवा इतर कोणत्याही कारणास्तव,खटला किंवा कार्यवाही त्याच्या अधिकारक्षेत्रात येणार नाही परंतु यातील तरतुदीमुळे, ग्रेटर मुंबईमध्ये, स्मॉल कॉज कोर्ट बॉम्बे.

(अ) x x x x x

(ब) x x x x x

यांना घरमालक आणि भाडेकरू यांच्यामधील, या भागातील कोणत्याही तरतुदी लागू असलेल्या कोणत्याही जागेचे भाडे किंवा ताबा वसूल करणेसाठीचे खटले आणि या अधिनियमांतर्गत केलेल्या कोणत्याही अर्जावर निर्णय घेणे आणि या अधिनियमामुळे किंवा त्यातील कोणत्याही तरतुदींमुळे उद्भवणारा खटला किंवा प्रश्न हाताळणेचे अधिकार आहेत आणि उपकलम (२) मधील तरतुदींच्या अधीन राहून इतर कोणत्याही न्यायालयाला असा कोणताही खटला किंवा प्रश्न हाताळण्याचा अधिकार नसेल."

हे कलम जमीनमालक आणि भाडेकरू यांच्यातील, *भाडे वसूल करण्याशी संबंधित किंवा कोणत्याही जागेचा ताबा,* ज्याला या भागातील तरतुदी लागु आहेत, देण्याशी संबंधीत घरमालक व भाडेकरुचे मधील कोणताही खटला किंवा कार्यवाइ हाताळण्याचे किंवा सुनावणी करण्याचा अधिकार मुंबई लघुवाद न्यायालयाला प्रदान करते. अशा प्रकारे प्रदान केलेल्या अधिकारक्षेत्रामुळे जमिनीचा ताबा वसूल करण्यासंदर्भात घरमालक आणि भाडेकरू यांच्यातील कोणताही खटला चालविण्यास न्यायालय सक्षम आहे. जागा केवळ दोन भूखंड आहेत, व त्यावरील बांधकाम नाही, हे मान्य आहे. वादीचे कथन असे आहे की, भाडेतत्वावरील जागा असलेल्या भुखंडाच्या ताब्याच्या मागणीत, त्या भाडेतत्वावरील जागा म्हणजेच भुखंड व जमीन यांच्याशी संबंधीत असलेल्या

बांधकामाच्या ताब्याची मागणी पण अंतभुर्त असेल. वादीच्या वतीने युक्तिवाद असा आहे की, भाडेतत्त्वावरील जागेचा ताबा देण्याशी संबंधित बाबींबाबत दिवाणी न्यायालयांचे कार्यक्षेत्र स्पष्टपणे वगळण्यात आले आहे याचा अर्थ असा होईल की केवळ भाडेपटयातील जमीनीचा ताबाच नव्हे तर त्याच्याशी सबंधित प्रकरणे देखील इतर न्यायालयांच्या अधिकारक्षेत्राबाहेर असतील आणि म्हणूनच वादीला बांधकामाच्या ताब्याची मागणी जी की भाडेतत्वावरील जागेच्या ताब्याशी केवळ सहायक आणि अनुषांगिक मागणी आहे तो करण्यावाचुन पर्याय नाही. या युक्तिवादावर विचार करण्यापुर्वी आम्ही हे नमुद करु इच्छीतो की वादीचे विद्वान वकील श्री. सोली जे. सोराबजी यांनी युक्तिवाद केला की कराराच्या अटींवर आधारित बांधकामांशी संबंधित मागण्या भाडेतत्त्वावरील जागेच्या ताब्याच्या वसुलीशी संबंधित असल्याकारणाने कायद्यांतर्गत केलेल्या भाडेतत्वावरील जमीनीचा ताब्यासाठी केलेल्या अर्जावर देखील निर्णायक ठरतील, असा युक्तिवाद ते करु शकतील परंतु बांधकामाबाबतची मागणी ही जमिनीच्या ताब्याशी इतकी जवळची आणि अविभाज्यपणे निगडित आहे की भाडेतत्त्वावर असलेल्या जमिनींच्या ताब्याचा कोणताही परिणामकारक दिलासा बांधकामाच्या संदर्भातील मागणी मंजुर केल्याशिवाय देता येणार नाही, या युक्तिवादावर ते समाधानी असतील व बांधकामाबाबतची मागणी मिळणे अपरिहार्य आहे. जर हा युक्तिवाद

मान्य केला तर अपीलकर्त्यांच्या वतीने केलेल्या युक्तिवादाचे इतर अंग की जप्तीच्या परिणामी केलेल्या दाव्यातील मागणी मुंबई भाडे कायद्याचे तरतुदीखाली अंमलबजावणी योग्य नाही किंवा तक्रारदार भाडेतत्त्वावरील भूखंडांशी संबंधित नसलेल्या जप्तीच्या अटी लागू करू शकत नाही किंवा प्रतिवादी मालमत्ता हस्तांतरण कायदा कलम 114 आणि 114 अ अंतर्गत जप्तीपासून दिलासा घेण्यास पात्र असेल, हे विचारात घेणे अनावश्यक ठरेल.

खालील सर्व न्यायालयांना असे आढळले आहे की प्रतिवादी अधिनियमाच्या कलम 12 (3) (ब) अन्वये कोणताही दिलासा मिळणेस पात्र नाही आणि भाडेतत्वावरील भुखंडाच्या बाबतीत, वादीला ताबा मिळण्याचा अधिकार आहे. असे दिसुन आले आहे की खटला दाखल झाल्यानंतर प्रतिवादीने भाडयाची थकबाकी भरण्यासाठी वेळ मागितला आणि प्रकरण २८ जुन, ५ जुलै आणि ६ ऑगस्ट १९६२ रोजी भाडयाची थकबाकी भरण्याकरीता न्यायालयासमोर आले. शेवटच्या तारखेला अपीलकर्त्याच्या वकिलांनी न्यायालयाला कळविले की अपीलकर्ता थकबाकी भरण्याच्या स्थितित नाही. दोन वर्षांनंतर १८ सप्टेंबर १९६४ रोजी प्रतिवादीने १२,८००/- रुपयांची थकबाकी जमा करण्यासाठी न्यायालयाची परवानगी घेतली आणि वादीच्या विरोधाखाली रक्कम जमा केली कनिष्ठ न्यायालयाने सर्व तथ्यांचा विचार केल्यानंतर भाडे भरण्यात चूक आणि दुर्लक्ष

करण्याचा हेतू असल्याचे आढळले असे नमुद केले. प्रतिवादीचे वर्तन जाणूनबुजून पैसे भरण्यास तयार व इच्छुक नव्हते असे होते. त्यात पुन्हा असे आढळले की थकबाकी काळजीपूर्वक भरली गेली नव्हती आणि प्रतिवादीने भाडयाची थकबाकी जमा करण्याच्या न्यायालयाच्या आदेशाचे उल्लंघन केले आहे आणि की जेव्हा १२ ते १३ वर्षे कर भरले नाही आणि नोटीसचे वेळी सातत्याने सुमारे १४ महिन्यांपासून भाड्याची थकबाकी होती तेव्हा विवेकबुद्धी त्याच्या बाजूने वापरता येत नाही. कलम १२ (३) (ब) अन्वये न्यायालयाच्या विवेकबुद्धीचा वापर भाडेकरूच्या बाजूने केला जावा, असे हे प्रकरण नाही, असा निर्वाळा देत अपीलीय न्यायालयही याच निष्कर्षावर आले. कायद्याच्या कलम १२ (३) (ब) अन्वये प्रतिवादीला दिलासा मिळण्याचा अधिकार नाही. असा खालील न्यायालयाचा निष्कर्ष उच्च न्यायालयाने कायम केला. वस्तुस्थितीवर आम्ही तिन्ही न्यायालयांच्या निष्कर्षांशी सहमत आहोत की, विविध प्रसंगी थकबाकी बाबतीत प्रतिवादीने सातत्याने चुका केल्या आणि त्यांनी ते भाडे थकबाकी भरण्याच्या स्थितीत नसल्याचे स्पष्ट विधान केल्याने कलम १२ (३) (ब) अन्वये कोणताही दिलासा त्यांना मिळणार नाही.

या न्यायालयाच्या नुकत्याच झालेल्या एका निर्णयात *गणपत लड्डा विरुद्ध शशीकांत विष्णू शिंदे*, (१) असे म्हटले आहे की जेव्हा भाडेकरू कलम

१२ (३) (ब) अन्वये आवश्यक अटींची पूर्तता करत नाही, तेव्हा तो कलम १२ (३) (ब) अन्वये संरक्षणाचा दावा करू शकत नाही. हे पाहणे कठीण आहे की, जेव्हा कलम १२ (३) (ब) मधील अटीचे पालन केले नाही तेव्हा भाडेकरूच्या बाजूने न्यायिक विवेकबुद्धी कशी वापरता येईल, असे निरीक्षण या न्यायालयाने नोंदवले. *कालिदास - विरुद्ध - भावन भगवानदास* (२) मधील मुंबई उच्च न्यायालयाच्या खटल्याचा निर्णय या न्यायालयाने फेटाळून लावला. कलम १२ (३) (ब) या कलमांतर्गत देण्यात येणाऱ्या लाभांचा फायदा घ्यायचा असेल तर त्या मधील अटींचे काटेकोरपणे पालन भाडेकरूला करावे लागेल.

त्यामुळे वस्तुस्थितीवर आम्हाला असे दिसून येते की, मुंबई भाडे कायद्यातील तरतुदींनुसार वादीला दोन भूखंडांचा ताबा मिळण्याचा अधिकार आहे. भूखंड क्रमांक १३ वर कोणतेही बांधकाम झालेले नसल्याने व तो रिकामे असल्याने भूखंड क्रमांक १३ बाबत वादीच्या बाजूने ताब्याच्या आदेशाला दुजोरा देण्यास काहीही अडचण नाही.

इम्पोर्टर्स अँड मॅन्युफॅक्चरर्स लिमिटेड विरुद्ध फेरोझ फ्रामरोज तारापोरवाला (१) या खटल्यात या न्यायालयाने असे म्हटले आहे की नुकसान भरपाईचा दावा हा कायद्याअंतर्गत ताबा मिळविण्याचा केवळ प्रासंगिक दावा आहे. कलम 28 ने लघुवाद न्यायालयाला केवळ, भाडे किंवा ताबा वसूल

करण्यासाठी घरमालक आणि भाडेकरू यांच्यातील कोणत्याही खटल्याच्या सुनावणीचा आणि खटला चालविण्याचा अधिकार दिला नाही तर या कायद्यामुळे किंवा त्यातील तरतुदीमुळे कोणत्याही उद्भवलेल्या कोणत्याही दाव्याचा किंवा प्रश्नाचा निपटारा करण्याचा अधिकार दिला होता आणि कलम २८ अशा प्रकारे वादी आणि पोटभाडेकरू यांच्यात उपस्थित केलेल्या प्रश्नाला अंर्तभुत करण्यासाठी पुरेसे विस्तृत होते पोटभाडेकरूंविरुद्धचा खटला लघुवाद न्यायालयाच्या अखत्यारित येत नाही, ही याचिका या न्यायालयाने फेटाळून लावली आणि असे म्हटले गेले की,पक्षकार आणि पोटभाडेकरी यांच्यात उपस्थित करण्यात आलेल्या प्रश्नांना अंर्तभुत करण्यासाठी कलम पुरेसे व्यापक आहे.

बाबूलाल भूरामल आणि इतर - विरुध्द - नंदराम शिवराम आणि इतर

(२) हा जागेच्या पोटभाडेकरुपणाशी संबंधीत आहे. भाडेकरू आणि पोटभाडेकरू यांना बाहेर काढण्यासाठी हा खटला लघुवाद न्यायालय येथे दाखल करण्यात आला होता. भाडेकरू आणि पोटभाडेकरूंनी नंतर मुंबई शहर दिवाणी न्यायालयात दावा दाखल केला की भाडेकरू आहे आणि मुंबई भाडे कायद्यातील तरतुदींद्वारे त्याला बेघर होण्यापासून संरक्षण देण्यात आले आहे. व ब आणि क हे

कायदेशीर पोटभाडेकरू होते, त्यांनाही ताबा मिळायचा हक्क होता. या न्यायालयाने उच्च न्यायालयाने घेतलेल्या मताशी सहमती दर्शविली की कायद्याच्या कलम २८ ने

शहर दिवाणी न्यायालयाला भाडेकरु आणि पोटभाडेकरूंनी दाखल केलेल्या खटल्याची सुनावणी करण्यास मनाई केली आहे कारण कलम २८ ने या कायद्यातून किंवा त्यातील कोणत्याही तरतुदीतून उद्भवलेल्या दाव्याच्या संदर्भात घरमालक आणि भाडेकरू यांच्यातील खटल्याची सुनावणी करण्याचा अधिकार लघुवाद न्यायालयाला प्रदान केला आहे. अशाप्रकारे याने शहर दिवाणी न्यायालयाला भाडेकरुने केलेला खटला चालविण्यास मनाई केली आहे.

रायजादा तोपानदास आणि इतर विरुध्द एम. एस. गोरखराम गोकलचंद (३) प्रकरणात असे म्हटले होते की जर घरमालक किंवा भाडेकरूने खटला तयार केला असेल आणि मागितली जाणारी मागणी या कायदयाखाली

(1) [१९१८] ३.' एस.सी.आर.

(2) ६० बॉम्बे एल.आर. १३५९.

किंवा त्यातील कोणत्याही तरतुदीतून उद्भवलेल्या दाव्याच्या स्वरूपाची असेल तर केवळ कलम २८ मध्ये समाविष्ट होईल आणि अन्यथा नाही आणि तसा कोणताही दावा त्यात नव्हता म्हणुन शहर दिवाणी न्यायालयाला केलेला खटला चालविण्याचे अधिकार आहेत. कराराच्या कालावधीत अपीलकर्ते केवळ परवानाधारक होते आणि कराराची मुदत संपल्यानंतर ते अतिक्रमण करणारे होते, या आधारावर या खटल्यातील म्हणणे होते. या दाव्यातील कथनावरुन घरमालक आणि भाडेकरू

यांचे नाते नाकारले असल्याने रेंट न्यायालयाला अधिकार नाही, असे मत मांडण्यात आले. या निर्णयाचा अपीलकर्त्याला काहीही उपयोग होऊ शकत नाही.

सुशीला काशिनाथ धोंडे आणि इतर - विरुध्द - हरिलाल गोविंदजी भोगानि आणि इतर (*1*) या खटल्यात या न्यायालयाने असे म्हटले आहे की, कायद्याच्या कलम २८ (१) मध्ये समाविष्ट होणा-या सर्व प्रकरणात घरमालक आणि भाडेकरू यांचे नाते असणे आवश्यक नाही, जेणेकरून लघुवाद न्यायालयाला अधिकार दिले जाईल. न्यायालयाने असेही म्हटले आहे की उपकलमाशी निगडीत इतर बाबींच्या संदर्भात घरमालक आणि भाडेकरू यांचे नाते न्यायालयासमोरील पक्षकारांमध्ये अस्तित्वात असणे आवश्यक नाही, दोन्ही पक्षांमध्ये झालेल्या करारामुळे निर्माण झालेल्या भारामुळे आरोपामुळे मुंबई भाडे कायदा किंवा त्यातील तरतुदींचा अंर्तभुत कोणताही दावा किंवा मागणी उत्पन्न होत नसल्याचा युक्तिवाद न्यायालयाने फेटाळून लावला आणि असे म्हटले की वादीला देण्यात येणाऱ्या मागण्यांचे स्वरूप हे सर्व, या कायद्यामुळे उद्भवणारे मागण्या व प्रश्न आहेत आणि कायदयाच्या कलम २८ अन्वये स्थापन केलेल्या स्थापन केलेल्या विशेष न्यायालयाद्वारेच हाताळले जावु शकतात. भार निर्माण करणा-या दस्तऐवजाने कारवाईचे कारण दिले आहे यात शंका नाही, परंतु त्याची कायदेशिरता वैधता आणि बंधनकारक स्वरूप आणि त्याच्याशी संबंधित इतर

प्रासंगिक बाबी हे सर्व प्रश्न या कायद्यामुळे निर्माण झाले आहेत व वादीचे अधिकार या कायद्यातून किंवा त्यातील कोणत्याही तरतुदींमधून नव्हे तर करारातून आले आहेत, हे अपीलकर्ते यांचे म्हणणे ग्राह्य धरू शकत नाहीत.

वर नमूद केलेल्या निर्णयांवरून असे दिसून येईल की वादी / जमीनमालक यांना त्याच्या जमीनीच्या ताब्यासाठी दावा करण्याचा अधिकार आहे आणि प्रत्यक्षात जमिनीचा ताबा घेण्याच्या आदेशाचा अर्थ असा होईल की बांधकामे नसलेली जमीन त्याला दिली जावी. भाडेकरारातील सवलती व्यतिरिक्त

(1) [1953] एस.सी.आर.

(2) [१९५९१ इ.स.स.आर. ३६७]

(3) [१९६४] ३ एस.सी.आर.

ही वादी यशस्वी होण्यास पात्र आहे. कारण मुंबई भाडे कायद्यातील तरतुदीनुसार रक्कम भरण्यात चुक झालेली होती. जमिनीच्या ताब्याचा प्रभावी हुकूम देण्याचा लघुवाद न्यायालयाचा अधिकार नाकारता येत नाही. तसेच वादीने दोन मागण्या, एक म्हणजे भाडे कायदा अंतर्गत आणि दुसरी करारांतर्गत, मागीतल्याने संपूर्ण खटला फेटाळण्यात यावा, हा युक्तिवादही तितकाच अमान्य आहे. आम्ही आधीच म्हटल्याप्रमाणे जागेच्या म्हणजेच जमिनीच्या ताब्यासंदर्भातील मागणी केवळ लघुवाद न्यायालयाच्या अधिकारक्षेत्रातील आहे. जमिनीचा ताबा मागताना,

बांधकामाशिवाय भूखंडाचा प्रभावीपणे ताबा घेण्यासाठी प्रासंगिक आणि परिणामी दिलाशाचा अधिकार वादीला आहे. खटल्यातील, बांधकामासहीत जमीनीचा ताबा मागण्याची मागणी खटल्याला लघुवाद न्यायालयाच्या अधिकारातुन बाहेर नेत नाही. या दष्टीकोनातुन करारातील जप्तीबाबतच्या अटी या लघुवाद न्यायालयात अमलात आणता येवु शकतात किंवा नाही या प्रश्नात जाण्याची आम्हाला गरज नाही. या खटल्याच्या हेतुसाठी वादीला दाव्यातील मिळकत म्हणजे जमीनीचा ताबा, मिळण्याचा अधिकार आहे व जमीनीचा ताबा मिळण्यासाठी कोणत्याही बांधकामाशिवाय जमीनीचा ताबा मागण्याचा अधिकार आहे एवढे पुरेसे आहे. या संदर्भात वादीला मिळणाऱ्या मागण्यांच्या स्वरूपाचा संदर्भ देता येईल. *रामचंद्र रघुनाथ शिरगावकर - विरुद्ध - विष्णू बालाजी हिंदळकर* या खटल्यात असे म्हटले होते की, कायद्याचा सामान्य नियम असा आहे की भाडेकरूने मुदतीच्या शेवटी जमिनीचा रिकामा ताबा सोडला पाहिजे आणि भाडेकरूने जमिनीवर बांधकाम केल्यास तो स्वतःच्या जोखमीवर बांधकाम करतो. मुदत संपल्यावर तो आपली इमारत घेऊन जावु शकतो पण जर त्याने ती तिथेच सोडली तर ती जमीन मालकाची मालमत्ता बनते. न्यायालयाने असेही म्हटले की ज्या भाडेकरुच्या ताब्यात अनेक वर्ष ही जमीन आहे व ज्याने भाडयाच्या जमीनीवर किमती आणि लक्षणिय घराचे बांधकाम जमीन मालकाच्या

माहीतीने केले आहे. त्याला काही नुकसान भरपाई मिळु शकते.

के. अरुमुगम नाईककर आणि इतर - विरुध्द - तिरुवल्लुवा नैनार मंदिर यांचे विश्वस्थांमार्फत (३) यात असे म्हटले आहे की, भाडेपटटा रदद झाल्यानंतर भाडेकरूंने भाडेपटटयाचा अंत झालेल्या जागेचा ताबा जमीन मालकाला देणे आवश्यक होते आणि भाडेकरुने काही बांधकाम त्या जमीनीवर भाडेपटटा सुरू असताना उभारले असेल तर ती बांधकामे काढुन टाकण्याचा

(१) [१९७०]२ एस.सी.आर. ९५०.

1026 एस.सी.आर.

अधिकार भाडेकरुला होता. मात्र, भाडेपट्टा रदद होण्याच्या तारखेस भाडेकरुने बांधकामे हटविली नाही आणि दुस-या दिवशी ती जागा इतर भाडेकरूंनी ताब्यात घेतली, तर असे निर्णित केले की, भाडेकरू भाडेपटटा रदद करतेवेळी, नंतर नव्हे, बांधकामे काढून घेवु शकतात आणि भाडेपटटा रदद करतेवेळी त्यांनी बांधकामे हटविली नाही तेव्हा बांधकामे हटविण्याचा त्यांचा हक्कच गमावला आहे असे नाही तर भाडेपटटा रदद केल्यानंतर त्या वास्तूंमधील सर्व हक्क, मालकी आणि स्वारस्यही गमावले आहे.

के. अरुमुगम नाईककर आणि इतर - विरुध्द - तिरुवल्लुवा नैनार मंदीर यांचे विश्वस्थांमार्फत (३) यात असे म्हटले आहे की, जर न्यायालय एखाद्या

हुकुमाद्वारे किंवा आदेशाद्वारे जमिनीचा ताबा देण्याचा आदेश देईल, तर तो आदेश आपल्याच अधिकाऱ्यांकडुन मालमत्तेतील बांधकामे काढून टाकण्याचे आणि मालमत्तेचा रिक्त ताबा हुकुमनामाधारकाला देण्याचे निर्देश देऊन तो आदेश प्रभावी करू शकतो. त्यासाठी कोणतेही विशिष्ट अधिकार असणे अनावश्यक आहे. बांधकामे काढून टाकण्याचे अधिकार हे मालमत्तेचा ताबा देण्याचा अधिकाराला   आवश्यक आणि अनुषंगिक आहे.

याबाबत आम्ही समाधानी आहोत की लघुवाद न्यायालयाला केवळ वादीची जमीन जी कायद्यांतर्गत मिळकत आहे ती ताब्यात घेण्यासाठीचा वादीचा खटलाच नव्हे तर ताबा मिळविण्याचा हुकूमनामा प्रभावी करण्यासाठी इतर मागण्यांसाठीचा पण खटला चालविण्याचे अधिकारक्षेत्र आहे. याच अनुषंगाने वादीला बांधकामाबाबत दिलासा मागण्याचा अधिकार आहे. या प्रासंगिक किंवा अनुषंगिक मागण्यांमुळे खटला लघुवाद न्यायालयाचा अधिकारक्षेत्रच्या बाहेर जाणार नाही. एकत्रित दिलासा मागितला गेला होता आणि संपूर्ण खटलाच फेटाळण्यात यायला पाहीजे होता ही विनंतीही न टिकणारी आहे. परिणामी, जमिनीच्या ताब्याबाबत दिलासा मागताना बांधकामे पाडण्याची आणि भूखंडांचा रिकामा ताबा देण्याची मागणी करण्याचा अधिकार वादीला आहे, असा युक्तिवाद आम्ही मान्य करतो. भूखंड क्रमांक १३ बाबत कोणतीही अडचण नाही. हा भूखंड

बांधलेला नाही आणि तो रिकामा आहे आणि त्यामुळे भूखंड क्रमांक १३ च्या संदर्भात ताबा मिळविण्याच्या आदेशाची पुष्टी करण्यास आम्हाला संकोच नाही.

भूखंड क्रमांक १२ वर बांधकाम करण्यात आहे. सुमारे ७२ सदनिका आणि दुकाने असलेले सुमारे तीन मजले, १३,००० चौरस फूट क्षेत्रफळाचे बांधकाम आहे आणि १९४९ मध्ये सदर बांधकाम असलेल्या इमारतीची किंमत सुमारे ६,००,००/- रुपये होती. या संदर्भात आम्ही अशी नोंद घेवु घेऊ शकतो की, उच्च न्यायालयाने २३ ऑक्टोबर १९६९ रोजी दिलेल्या आदेशाच्या तारखेपासून प्रतिवादीने भाड्याची रक्कम किंवा इमारतींवरील करांची थकबाकी भरलेली नाही. भाडे व पालिकेचे शुल्क जे त्याने देण्याचे कबुल केले ते भरणे त्याचेवर कायद्याने बंधनकारक आहे.

या प्रकरणातील वस्तुस्थितीचा विचार केल्यास असे वाटते की, केवळ रिकाम्या भूखंडाचाच नव्हे तर त्यावरील बांधकामाचा ताबा घेण्याच्या आणि दरम्यानचा नफा आणि भाडयाची थकबाकी याबाबतच्या, उच्च न्यायालयाने दिलेल्या आदेशात हस्तक्षेप करण्याचे कोणतेही कारण नाही. भाडेकरार समाप्तीनंतर भाडेकरूला बांधकाम काढून टाकण्याची तरतूद कायद्यात आहे. जर ते अशा प्रकारे काढून टाकले गेले नाही तर भाडेकरू बांधकामावरील आपले सर्व अधिकार गमावतो आणि जमीनमालक त्यावर हक्कदार होतो. परंतु ज्या प्रकरणात

लक्षणीय इमारत आहे, त्या प्रकरणात ही वास्तू उभारणाऱ्या भाडेकरूला काही मोबदला देण्याची शक्यता न्यायालयाने शोधून काढावी, हेच रास्त आहे. परंतु या संदर्भात आम्हाला आठवण करून दिली जाते की अनेक वर्षांपासून भाडेकरूने भाड्याची थकबाकी किंवा लाखो रुपयांचा कर भरला नव्हता. केवळ भाडेकरूच नव्हे, तर स्वखर्चाने फ्लॅट उभारलेले अनेक घरमालक नुकसान भरपाईसाठी दावा करू शकतात आणि नुकसान भरपाईसाठी कोण पात्र आहे आणि त्यांना किती प्रमाणात नुकसान भरपाई मिळणार हे ठरविणे अवघड आहे. आम्ही युक्तिवादाच्या शेवटी पक्षकारांकडे विचारपूस केली की बांधकामासंदर्भात काही तोडगा काढणे शक्य आहे का, परंतु आमच्या खेदाने पक्षकारांनी आम्हाला कळवले की ते कोणत्याही तोडग्यावर पोहोचू शकले नाहीत. अशा परिस्थितीत उच्च न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयावर आणि आदेशावर शिक्कामोर्तब करण्याशिवाय आमच्याकडे पर्याय नाही. म्हणून आम्ही अपील फेटाळतो, परंतु या प्रकरणाच्या विशेष परिस्थितीत आम्ही या न्यायालयाचे खर्चाबद्दल कोणताही आदेश देत नाही.

अपील फेटाळले .

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.