

[2023] 2 एस. सी. आर. 1135

युवराज @मुन्ना प्रल्हाद जगदाळे आणि इतर.

वि.

जनार्दन सुबाजीराव विडे

(2011 चे दिवाणी अपील क्रमांक 2855-2856)

21 मार्च 2023

[सुधांशु धुलिया आणि संजय कुमार, जे. जे.]

मुंबई भाडे, हॉटेल आणि निवास गृह भाडे (नियंत्रण) कायदा, 1947-13 (1) (ई) आणि 15-याचिकाकर्त्यांच्या पूर्ववर्ती याचिकाकर्त्यांनी भाडेकरूकडून भाडेपट्टीवरील परिसराचा ताबा वसूल करण्यासाठी खटला दाखल केला- भाडेकरू हॉटेल/परिसर चालवण्यापासून वेगळा झाला आणि त्याचा ताबा तिसऱ्या व्यक्तीला देण्यात आला असा त्यांचा खटला होता-भाडेपत्रिकेतील दस्तऐवजात नोंद आहे की हॉटेलचा भागीदारी करार स्वतंत्र व्यवसाय आहे आणि तो व्यवसाय सोपवणार नाही किंवा तो कोणत्याही तिसऱ्या व्यक्तीला हस्तांतरित करणार नाही-कनिष्ठ न्यायालयाने उपभाडेकरू निर्मितीच्या आधारावर हुकूमनामा जाहीर केला-उच्च न्यायालयाने अपील न्यायालयात ट्रायल कोर्टाच्या निर्णयाची पुष्टी केली-उच्च न्यायालयाने असे म्हटले आहे की कायदेशीर ताबा भाडेकरूकडे राहिला आणि भाडेकरूने संयुक्तपणे व्यवसाय करण्याच्या उद्देशाने

भागीदारी करार तयार केला, भाडेतत्त्वावर दिलेली जागा म्हणजे सब-लेटिंग ठरणार नाही-बेदखली/ ताबा देण्याचा हुक्म रद्द करण्यात आला - अपील केल्यावर: भाडेकरू भागीदारी कराराची अंमलबजावणी करण्यात कमी पडला नाही तर असाइनमेंट कराराची अंमलबजावणी केली, ज्याद्वारे त्याने भाडेतत्त्वावरील आवारात आपला हॉटेल व्यवसाय तिसऱ्या व्यक्तीकडे सोपवला आणि बयाणा मिळवला. या दस्तऐवजाच्या अंमलबजावणीची कृतीच पुरेशी होती. कलम 13 (1) (ई) आणि 15 (1) अन्वये भाडेपट्टीची अट आणि वैधानिक उल्लंघन पूर्ण करणे - म्हणून उच्च न्यायालयाचा निर्णय रद्द - कनिष्ठ न्यायालय आणि अपीलीय कोर्टाचा निर्णयास पुष्टी केली. अपीलांना आणि आय. ए परवानगी देणे, न्यायालय

निर्णय दिला 1: भाडेपत्रिकेच्या दस्तऐवजात पान 4 मध्ये स्पष्टपणे नोंदवले आहे की हॉटेलचा व्यवसाय हा भाडेकरूचा स्वतंत्र व्यवसाय आहे आणि तो व्यवसाय नियुक्त करणार नाही आणि तिसऱ्या व्यक्तीला कोणत्याही प्रकारे उक्त व्यवसाय करू देणार नाही किंवा तो हा व्यवसाय कोणत्याही प्रकारे तिसऱ्या व्यक्तीच्या बाजूने हस्तांतरित करणार नाही.[परिच्छेद 21] [1145-क]

2. 1947 च्या कायद्याच्या कलम 13 (1) (ई) आणि 15 (1) च्या स्पष्ट भाषेद्वारे योग्यरित्या समर्थित पट्टा करारातील स्पष्ट प्रतिबंध लक्षात घेता, दिनांक 15.01.1985 (Exh.49) च्या असाइनमेंट कराराची अंमलबजावणी, ज्याद्वारे भाडेकरूने त्याचा व्यवसाय भाडेपट्टीच्या आवारात तिसऱ्या व्यक्तीच्या बाजूने 'आयडी3' साठी मान्य केला आणि '50,000/-' ची रक्कम प्रामाणिक पैसा म्हणून स्वीकारली, ती स्वतः भाडेपट्टी ची अट आणि वैधानिक आदेशाचे उल्लंघन सिद्ध

करण्यासाठी पुरेशी होती.या न्यायालयाने यापूर्वी हे तत्त्व मांडले आहे की भाडेकरूद्वारे केवळ अस्सल भागीदारी दस्तऐवजाची अंमलबजावणी, ज्याद्वारे त्याने/तिने व्यवसायात सक्रियपणे भाग घेत असताना आणि भाडेकरू परिसरावरील नियंत्रण कायम ठेवत, एकहाती मालकीच्या संस्थेचे भागीदारी व्यवसायात रूपांतर केले म्हणजे भाडेतत्त्वावर घेतलेला परिसर पोट भाड्याने दिला असा होत नाही.

तथापि, त्या तत्त्वाची सध्याच्या प्रकरणात कोणतीही भूमिका नाही.भाडेकरू 01.01.1985 (Exh.48) या तारखेचा भागीदारी कराराची अंमलात आणण्यात अयशस्वी झाला नाही, परंतु त्याने 15.01.1985 (Exh.49) या तारखेचा असाइनमेंट करार अंमलात आणला, ज्याद्वारे त्याने भाडेपट्टीवरील आवारात त्याचा हॉटेल व्यवसाय तिसऱ्या व्यक्तीला सोपवला आणि त्याला पैसाही मिळाले. भाडेपट्टीची अट आणि वैधानिक आदेशाचे उल्लंघन पूर्ण करण्यासाठी या दस्तऐवजाची अंमलबजावणी करण्याची कृती स्वतःच पुरेशी होती आणि त्यासाठी पुढे कशाचीही आवश्यकता नव्हती.[परिच्छेद 22] [1145-ई-ह]

परविंदर सिंग विरुद्ध रेणू गौतम आणि इतर (2004) 4 एससीसी 794:[2004] 1 संपूरक .

एस. सी. आर. 610; महेंद्र साडी एम्पोरियम (II) विरुद्ध जी. व्ही. श्रीनिवास मूर्ती (2005) 1 एस. सी. सी.

481:[2004] 3 संपूरक. एस. सी. आर. 931-संदर्भित

न्यायनिर्णयाचा संदर्भ

[2004] 1 संपूरक.एस. सी. आर. 610 चा संदर्भ परिच्छेद 22

[2004] 3 सप्ल एस. सी. आर. 931 संदर्भ परिच्छेद 22

दिवाणी अपीलिय अधिकारिणी: 2011 चे दिवाणी अपील क्रमांक 2855-2856.

1992 च्या डब्ल्यू. पी. क्रमांक 1067 मधील मुंबई उच्च न्यायालयाच्या दिनांकित 03.12.2008 आणि 2009 च्या आर. पी. क्रमांक 75 मध्ये दिनांकित 09.09.2023 निर्णय आणि आदेशावरून.

सह

2021 चा आय. ए. क्रमांक 89837-89838 आणि 2023 चा 38142-38143.

विनय नवरे, वरिष्ठ अधिवक्ता, सुश्री ग्वेन कार्तिका, सुश्री आभा आर. शर्मा, अधिवक्ता.अर्जदारांसाठी.

सुधांशू एस. चौधरी, प्रतिवादीचे वकील.

न्यायालयाचा निर्णय संजय कुमार, जे. यांनी दिला.

1. हे दिवाणी अपील मुंबई उच्च न्यायालयाच्या दिनांक ०३-१२-२००८ रोजी 1992 च्या 1067 क्रमांकाच्या रिट याचिकेला परवानगी देणाऱ्या आणि दिनांक ०९-०९-२००९ रोजी च्या 1992 च्या 1067 क्रमांकाच्या डब्ल्यू. पी. मधील 2009 च्या 75 क्रमांकाच्या फेरविचार याचिका फेटाळणाऱ्या, नंतरच्या

निकालातून उद्धवतात.त्या बदल्यात, येथे प्रतिवादी जनार्दन सुबाजीराव विडे यांनी दाखल केलेला 1992 चा डब्ल्यू. पी. क्रमांक 1067,1987 च्या दिवाणी अपील क्रमांक 1030 मधील पुणे येथील 13 व्या अतिरिक्त जिल्हा न्यायाधीशांच्या दिनांकित २१-१२-१९९१ च्या निकालातून उद्धवला, ज्याने 1985 च्या सी. एस. क्रमांक 386 मधील पुणे येथील द्वितीय अतिरिक्त एस. सी. न्यायाधीशांच्या दिनांकित ३०-०९-१९८७ च्या निकालाला पुष्टी दिली.

2. 1985 चा सी. एस. क्रमांक 386, स्वर्गीय रामचंद्र मारुती जगदाळे, फिर्यादी क्रमांक 2 आणि त्यांची पत्नी स्वर्गीय सौ रंगूबाई जगदाळे, फिर्यादी क्रमांक 1 यांनी दाखल केला होता. याचिकाकर्त्यांचे अग्रदूत, याचिकाकर्ते क्रमांक 1, रंगूबाई जगदाळे यांनी भांबुर्डा, पुणे येथील सी. टी. एस. क्रमांक 1873 असलेल्या भाडेपट्टीवरील परिसराचा ताबा भाडेकरू जनार्दन सुबाजीराव विडे कडून वसूल करण्यासाठी. 30.09.1987 च्या निर्णयाद्वारे, कनिष्ठ न्यायालयाने मुंबई भाडे, हॉटेल आणि लॉजिंग हाऊस दर (नियंत्रण) अधिनियम, 1947 (थोडक्यात, '1947 चा कायदा') च्या कलम 13 (1) (ई) अंतर्गत भाडेकरूला बेदखल करण्याचा दावा करण्याचा अधिकार दिला. भाडेकरूला जागा रिकामी करण्यासाठी दोन महिन्यांची मुदत देण्यात आली होती. कनिष्ठ न्यायालयाच्या या

निर्णयावर पुण्यातील १३ व्या अतिरिक्त जिल्हा न्यायाधीशांनी २१.१२.१९९१ च्या निर्णयाद्वारे शिक्कामोर्तब केले.

3. या निर्णयाच्या विरोधात भाडेकरूने म्हणजेच प्रतिवादीने मुंबई उच्च न्यायालयात १९९२ चा डब्ल्यू.पी.क्रमांक १०६७ दाखल केला. ०३.१२.२००८ रोजीच्या निकालात उच्च न्यायालयाने भाडेकरूला त्या आधारावर बेदखल करण्याची हमी देत पोटभाडेपट्टीचा गुन्हा दाखल केला नाही, असे मत व्यक्त केले आणि बेदखली/ ताबा देण्याचा आदेश रद्द बातल ठरवला.परिणामी, 1985 चा सी. एस. क्रमांक 386 रद्द करण्यात आला.त्यामुळे व्यथित होऊन, रिट याचिकेत नोंद असलेल्या मृत फिर्यादीच्या कायदेशीर प्रतिनिधींनी 2009 ची पुनरावलोकन याचिका क्रमांक 75 दाखल केली.तथापि, 09.09.2009 तारखेच्या त्याच्या निकालाद्वारे, उच्च न्यायालयाने आपल्या निष्कर्षाचा पुनरुच्चार केला की भाडेकरूने भाडेपट्टीवरील परिसराचा ताबा कधीही सोडला नव्हता आणि भागीदार म्हणून कधीही परिसर सोडला नव्हता.असे मानून, उच्च न्यायालयाने असा निष्कर्ष काढला की नोंदीत कोणतीही त्रुटी नाही आणि फेरविचार याचिका फेटाळली.सध्या या दोन्ही निर्णयांविरोधात अपील केले जात आहेत.

4. असे असले तरी, या अपिलातील एकमेव प्रतिवादी भाडेकरू जनार्दन सुबाजीराव विडे यांचे दिनांक १६.०२.२०१८ रोजी निधन झाले. त्यानंतर, अपीलकर्त्यांनी 2021 चा आय. ए. क्रमांक 89838 दाखल करून पावले उचलण्यातील 1169 दिवसांच्या विलंबाची माफी मागितली आणि 2021 चा आय. ए. क्रमांक 89837, अपीलांची कपात बाजूला ठेवण्यासाठी आणि मृत प्रतिवादीच्या कायदेशीर वारसांना बदली करण्याची परवानगी देण्यासाठी, दाखल केला. त्यावर नोटीस बजावण्याचे आदेश दिल्यानंतर, श्री. सुधांशू एस. चौधरी, विद्वान वकील, जे यापूर्वी मृत प्रतिवादीच्या वतीने हजर झाले होते, त्यांनी 05.11.2022 वर कायदेशीर प्रतिनिधींच्या वतीने त्यांचे वकालतनामा/हजर राहणे ई-दाखल केले. अर्जांना विरोध करण्यासाठी त्यांनी एकही प्रतिवाद दाखल केला नाही. पुरेसे कारण दर्शविल्यानंतर, आवश्यक पावले उचलण्यास होणारा विलंब माफ केला जातो; अपील कमी करणे बाजूला ठेवले जाते आणि मृत एकमेव प्रतिवादीच्या कायदेशीर प्रतिनिधींना नोंदवले जाते. या निकालाच्या प्रमाणित प्रती जारी करण्यापूर्वी नोंदणी दोन्ही अपीलांमधील कारणांच्या शीर्षकांमध्ये आवश्यक बदल करेल.

5. अपीलकर्त्याची बाजू मांडणारे ज्येष्ठ वकील विनय नवरे आणि प्रतिवादींची बाजू मांडणारे विद्वान वकील सुधांशू एस. चौधरी यांचे म्हणणे ऐकून घेतले.

6. भाडेतत्त्वावर दिलेला परिसर, ज्यामध्ये अंदाजे 455 चौरस फुट क्षेत्रासह दोन भागाचा समावेश आहे.पुण्यातील भांबुर्डा येथे सी. टी. एस. क्रमांक 1873 असलेल्या सिमेंट-काँक्रीट इमारतीच्या पूर्वेला तळमजल्यावर या इमारती आहेत.हे परिसर भाडेकरूला मूळ घरमालक आणि घरमालकिन , अपीलकर्त्यांचे पूर्ववर्ती, यांनी हॉटेल अंबिकाच्या नावाने आणि शैलीखाली त्याच्या हॉटेल व्यवसायाच्या उद्देशाने भाड्याने दिले होते.1985 चा दिवाणी खटला क्रमांक 386 हा घरमालक आणि घरमालकिन यांनी भाडेकरूला दोन कारणांमुळे बेदखल करण्यासाठी दाखल केला होता. भाडेकरूने भाडेपट्टीच्या परिसरात अनधिकृत शौचालय बांधले, ज्यामुळे 1947 च्या कायद्याच्या कलम 13 (1) (बी) च्या आदेशाचे उल्लंघन झाले, असा त्यांचा दावा होता.भाडेकरूने हॉटेल चालवणे आणि भाडेपट्टीवरील परिसराचा ताबा एका कृष्णा बी. शेटीच्या बाजूने काढून घेतला, ज्यामुळे 1947 च्या कायद्याच्या कलम 13 (1) (ई) चे उल्लंघन झाले, असेही त्यांचे प्रकरण होते.2023 च्या आय. ए. क्रमांक 38142 द्वारे, 1947 च्या कायद्याच्या कलम 15 च्या छायाप्रतीसह, खटल्यात दाखल केलेल्या

याचिकेद्वारे ही कारणे समोर आली आहेत, जी नोंदवून ठेवण्याचा प्रयत्न केला जात आहे. 2023 चा आय. ए. क्रमांक 38143 दाखल करून फिर्यादीचे अधिकृत भाषांतर दाखल करण्यापासून सूट मागितली गेली. आय. ए. ला परवानगी आहे. कागदपत्रे नोंदवली जातात आणि विनंती केल्याप्रमाणे सूट दिली जाते.

7. भाडेकरूने दाव्याचे दावे नाकारत लेखी निवेदन दाखल केले. त्यानंतर, ट्रायल कोर्टाने तीन मुद्दे विचारार्थ निकाली काढले. फिर्यादीने फिर्यादी क्रमांक 2 सह तीन साक्षीदारांची चौकशी केली, तर प्रतिवादीने स्वतःला डी. डब्ल्यू. 1 म्हणून तपासले.

8. फिर्यादी क्रमांक 2 ने पीडब्लू 1 म्हणून बोलताना सांगितले की, सूट परिसर भाडेकरूला त्याचा हॉटेल व्यवसाय चालवण्यासाठी 1975 साली भाडेतत्वावर देण्यात आला होता. भाडेकरूने त्याची संमती न घेता जानेवारी 1985 मध्ये भाडेपट्टीवर दिलेल्या परिसरात शौचालय बांधले आणि 2 ते 4 दिवसांनंतर त्याने हॉटेलमधील आपले हक्क कृष्णा बी. शेटीला 'रुपये 2,00,000'च्या रकमेसाठी विकले आणि 50,000/- आगाऊ पैसे रूपात स्वीकारली, असे त्यांनी ठामपणे

सांगितले.त्यानंतर सुमारे अकरा महिने कृष्णा बी. शेट्टी भाड्याने दिलेल्या परिसरात हॉटेल चालवत होता, असा दावा त्याने केला.ते पुढे म्हणाले की, नोव्हेंबर 1985 मध्ये भाडेकरू आणि कृष्णा बी. शेट्टी यांच्यात वाद झाला होता, ज्यामुळे परिसर सील करण्यात आला आणि शेवटी उपविभागीय दंडाधिकाऱ्यांनी त्याची किल्ली भाडेकरूकडे सुपूर्द केली आणि त्यानंतर कृष्णा बी. शेट्टीने हॉटेल चालवले नाही.

9. अॅडव्होकेट-कमिशनर पी. डब्ल्यू. 2 यांनी त्यांच्या पहिल्या अहवालात (Exh.8) म्हटले आहे की कृष्णा बी. शेट्टी भाड्याने दिलेल्या हॉटेलच्या आवारात होत्या जेव्हा त्या हॉटेलला भेट देत होत्या.तिच्या त्यानंतरच्या अहवालात (Exh.23), तिने सांगितले की तिला भाडेपट्टीच्या परिसरात बांधलेल्या शौचालयाचा कोणताही मागमूस आढळला नाही.

10. कृष्णा बी. शेट्टीची पी. डब्ल्यू. 3 म्हणून तपासणी करण्यात आली.त्याने सांगितले की भाडेकरूकडून हॉटेल विकत घेण्याचा त्याचा हेतू होता आणि जानेवारी 1985 मध्ये त्याने ते ताब्यात घेतले होते.त्यांनी नमूद केले की किंमत '2,00,000' वर निश्चित करण्यात आली होती-आणि कराराच्या अंमलबजावणीच्या वेळी त्यांनी '50,000/-' आगाऊ पैसा दिले. त्याने ठामपणे सांगितले की भाडेकरूने त्याला हॉटेलच्या आवारातून

बेकायदेशीरपणे बाहेर काढले आणि त्याला तक्रार दाखल करण्यास आणि विशिष्ट कामगिरीसाठी खटला दाखल करण्यास भाग पाडले.

11. भाडेकरूने स्वतःला डी. डब्ल्यू. 1 म्हणून तपासले.हॉटेलचा व्यवसाय त्याने कृष्णा बी. शेटी किंवा इतर कोणालाही दिलेला नाही आणि कृष्णा बी. शेटीला कोणत्याही वेळी भाडेपट्टीवरील परिसराचा ताबा देण्यात आलेला नाही, असा दावा त्याने आपल्या चौकशीत केला.तथापि, त्याच्या उलट तपासणीदरम्यान, त्याने कबूल केले की तो 'हॉटेल अंबिका' या नावाने भाड्याने दिलेल्या परिसरात हॉटेलचा व्यवसाय करत होता आणि 1984 साली त्याने हॉटेल चालवण्यासाठी जोडीदार स्वीकारण्याचा विचार केला.जसे कृष्ण बी. शेटी होते त्याच व्यवसायात, त्याने सांगितले की त्याने त्याच्याशी व्यवसायात सामील होण्याबाबत चर्चा केली होती. जानेवारी 1985 मध्ये कृष्ण बी. शेटीला त्याने भागीदार म्हणून सामील होण्याची परवानगी दिली होती हे त्याने नाकारले.तथापि, त्यांनी त्या संदर्भात अंमलात आणलेल्या भागीदारी करार (Exh.48) आपली स्वाक्षरी मान्य केली आणि मान्य केले की त्यांच्या स्वतःच्या वकिलाने मुद्रांक कागद खरेदी केला होता आणि उक्त कराराचा मसुदा तयार केला होता. भागीदारी करार अंमलबजावणीनंतर कृष्ण बी. शेटी यांनी 07.01.1985 वर सत्यनारायणाची पूजा केल्याचे त्यांनी नाकारले, परंतु त्या

प्रसंगी जारी केलेल्या आमंत्रण पत्रावर (Exh.44) त्यांचे नाव असल्याचे त्यांनी मान्य केले.

15.01.1985 (Exh.49) या तारखेच्या असाइनमेंट करारामध्येही त्याने आपली स्वाक्षरी मान्य केली. कृष्णा बी. शेटी वैयक्तिक क्षमतेने स्वतःचा व्यवसाय म्हणून हॉटेल चालवत होता आणि जानेवारी 1986 मध्ये त्याने जबरदस्तीने त्याला बाहेर काढले हे त्याने नाकारले.त्यांनी कबूल केले की कलम 145, Cr.P.C अंतर्गत कार्यवाही सुरू करण्यात आली होती, परंतु त्यांनी ठामपणे सांगितले की अंतिम आदेश त्यांच्या बाजूने देण्यात आले होते.

12. युक्तिवाद आणि पुराव्यांचा विचार केल्यानंतर, कनिष्ठ कोर्टाने त्याने तयार केलेल्या तीन मुद्द्यांना खालीलप्रमाणे उत्तरे दिली: –

1	हे सिद्ध होते की प्रतिवादीने फिर्यादीशिवाय खटल्याच्या आवारात कोणतीही कायमस्वरूपी वास्तू उभी केली आहे	नाही
2	हे सिद्ध होते की प्रतिवादीने बी. आर. कायदा (१९७३ चा सुधारणा कायदा) सुरू झाल्याच्या तारखेनंतर बेकायदेशीरपणे संपूर्ण किंवा परिसराचा काही भाग परवान्यावर दिला आहे किंवा खटल्याच्या आवारात त्याचे हित संबंध इतर कोणत्याही प्रकारे हस्तांतरित केले	होय

	आहेत किंवा हस्तांतरित केले आहेत	
3	जर फिर्यादीला ताबा मिळण्याचा हुकूम देण्याचा अधिकार असेल तर	होय

13. 1947 च्या कायद्याच्या कलम 13 (1) (बी) अंतर्गत फिर्यादीच्या विरोधात ट्रायल कोर्टाने निर्णय दिला, कारण अॅडव्होकेट कमिशनरच्या दुसऱ्या अहवालात (Exh.23) भाडेपट्टीच्या परिसरात शौचालय बांधल्याचे कोणतेही चिन्ह दिसून आले नाही. तथापि, 1947 च्या कायद्याच्या कलम 13 (1) (ई) अंतर्गत उपस्थित केलेल्या आधारासंदर्भात, निष्कर्ष वेगळा होता. खटल्याच्या न्यायालयाने 01.01.1985 (Exh.48) या तारखेच्या भागीदारी करार मान्य केलेल्या अंमलबजावणीची दखल घेतली, ज्यामध्ये भाडेकरूने कृष्णा बी. शेट्टीला त्याच्या हॉटेल व्यवसायात भागीदार म्हणून स्वीकारले. पुढे, ट्रायल कोर्टाने नोंदवले की सत्यनारायण पूजेसाठीच्या आमंत्रण पत्रात (Exh.44) हॉटेल अंबिकाचे नाव, भाडेकरूचे नाव आणि नवीन भागीदार कृष्णा बी. शेट्टीचे नाव नमूद केले आहे. ट्रायल कोर्टाने असेही नमूद केले की भाडेकरूने 15.01.1985 (Exh.49) या

तारखेच्या असाइनमेंट करारामध्ये आपली स्वाक्षरी स्वीकारली, ज्यामध्ये त्याने भाडेपट्टीवरील आवारात आपला हॉटेल व्यवसाय कृष्णा बी. शेटीला '2,00,000-साठी दिला होता आणि 50,000/- पैसा अर्जाची पैसा म्हणून स्वीकारली होती.त्यानुसार असे म्हटले गेले की कृष्ण बी. शेटी यांना सुरुवातीला व्यवसायात भागीदार म्हणून घेण्यात आले होते, परंतु त्यानंतर हा व्यवसाय त्यांना '2,00,000/-' मध्ये विकण्यात आला.ट्रायल कोर्टाने असे निरीक्षण नोंदवले की 22.01.1975 (Exh.55) या तारखेच्या मूळ पट्टा करारात पृष्ठ 4 मध्ये स्पष्टपणे म्हटले आहे की भाडेकरू हा व्यवसाय नियुक्त करणार नाही आणि तिसऱ्या व्यक्तीला कोणत्याही प्रकारे उक्त व्यवसाय करू देणार नाही किंवा तो हा व्यवसाय कोणत्याही प्रकारे तिसऱ्या व्यक्तीच्या बाजूने हस्तांतरित करणार नाही. त्यानंतर ट्रायल कोर्टाने 1947 च्या कायद्याच्या कलम 15 (1) ला दुजोरा दिला, ज्यामध्ये अशी तरतूद आहे की, त्याउलट कराराच्या अनुपस्थितीत, भाडेकरूला भाडेपट्टीवरील परिसर सबलेट किंवा हस्तांतरण किंवा परवान्यावर देण्याचा अधिकार राहणार नाही आणि त्यावरील परंतु , ज्याने सरकारला अधिकृत राजपत्रातील अधिसूचनेद्वारे, भाडेपट्ट्यांखालील आवारात किंवा भाडेपट्ट्यांच्या वर्गांतर्गत असलेल्या कोणत्याही क्षेत्रात अधिसूचनेमध्ये निर्दिष्ट केलेल्या मर्यादेपर्यंत व्याजाच्या हस्तांतरणास परवानगी देण्याची परवानगी

दिली.परंतु अटी तथ्यांवर पूर्ण न झाल्याने आणि भाडेपट्टा करारातील नेमणुकीच्या स्पष्ट निषेधाच्या प्रकाशात, ट्रायल कोर्टाने खटल्याचा निकाल दिला.

14. पुण्यातील 13 व्या अतिरिक्त जिल्हा न्यायाधीशांनी ट्रायल कोर्टाच्या या निष्कर्षांना दुजोरा दिला आणि भाडेकरूने दाखल केलेले 1987 चे दिवाणी अपील क्रमांक 1030 फेटाळले.तथापि, मुंबई उच्च न्यायालयाने खालील दोन्ही न्यायालयांचे निष्कर्ष उलटवले.भाडेकरूने आपला व्यवसाय कृष्णा बी. शेटीच्या बाजूने सोपवला होता हे दर्शविणारी सामग्री असल्याचे स्वीकारताना, उच्च न्यायालयाने 1947 च्या कायद्याच्या कलम 15 (1) च्या तरतुदीचा अवलंब केला आणि असे म्हटले की भाडेपट्टी कराराने अशा हस्तांतरणास मनाई केली असली तरी वैधानिक भाडेकरूला त्याचे भाडेकरू अधिकार हस्तांतरित करण्याची परवानगी आहे.पुढे, कृष्णा बी. शेटी यांनी भाडेकरूविरुद्ध विशिष्ट कामगिरीसाठी दाखल केलेला 1986 चा दिवाणी खटला क्रमांक 623 फेटाळण्यात आला होता, या वस्तुस्थितीची उच्च न्यायालयाने दखल घेतली.उच्च न्यायालयाच्या म्हणण्यानुसार, जोपर्यंत कायदेशीर ताबा भाडेकरूकडे राहिल, तोपर्यंत भाडेपट्टीवरील परिसरात संयुक्तपणे व्यवसाय करण्याच्या उद्देशाने भाडेकरूद्वारे भागीदारी करार करणे म्हणजे उप-भाडेकरू म्हणून गणले जाणार नाही.असे मानून, उच्च न्यायालयाने बेदखल करण्याचा/ताब्यात घेण्याचा आदेश

रद्द केला आणि खटला फेटाळला.

त्याच्या नंतरच्या निर्णयानुसार दिनांक 09.09.2009, उच्च न्यायालयाने याचिकाकर्त्यांनी येथे दाखल केलेली फेरविचार याचिका फेटाळून लावली आणि पुन्हा सांगितले की भाडेकरू कधीही परिसरापासून वेगळा झाला नव्हता किंवा बाहेर पडला नव्हता आणि भागीदार असल्याने तो देखील व्यवसायात सहभागी होता. भाडेकरूने अंमलात आणलेल्या कराराचा प्रमुख उद्देश परिसर खाली भाड्याने देणे हा नव्हता, असे निरीक्षण नोंदवून उच्च न्यायालयाने असे मत व्यक्त केले की पुनरावलोकन अधिकारक्षेत्राच्या दस्तऐवज हमीच्या वापरामध्ये कोणतीही त्रुटी नाही.

15. या टप्प्यावर, आम्ही लक्षात घेऊ शकतो की दोन्ही पक्षांना त्यांना संबंधित वाटणाऱ्या सर्व कागदपत्रांची नोंद करणे योग्य वाटले नाही. श्री. विनय नवरे, विद्वान ज्येष्ठ वकील, यांनी आधारीत केलेले मूळ पट्टा दस्तऐवज, दिनांक 22.01.1975 (Exh.55), छाननीसाठी उपलब्ध नाही. त्याचप्रमाणे, कृष्ण बी. शेट्टी यांनी भाडेकरूच्या विरोधात दाखल केलेल्या 1986 च्या दिवाणी खटला क्रमांक 623 मधील निकालावर उच्च न्यायालयाने आणि विद्वान वकील सुधांशू एस. चौधरी यांनी भर दिला होता, जो या

याचिकांच्या सुनावणीच्या समाप्तीपूर्वी सादर करण्यात आला नव्हता. तथापि, हा निकाल राखून ठेवल्यानंतर, विद्वान वकिलाने त्याच्या लेखी सबमिशनसह उक्त निर्णयाची प्रत संलग्न करणे योग्य मानले. उक्त दस्तऐवज योग्य प्रक्रियेनुसार आणि योग्य वेळी नोंदीत ठेवलेला नसल्यामुळे, तो विचार करण्यापासून वगळला जाऊ शकतो. याव्यतिरिक्त, एकमेव प्रतिवादीने जानेवारी 2011 मध्ये वकिलांच्या माध्यमातून हजर राहणे सुरू केले आणि जरी हा निकाल उच्च न्यायालयासमोर नोंदींचा भाग नसला तरीही त्याला आवश्यक ते करण्याची पुरेशी संधी होती. त्यामुळे हे न्यायालय नोंदीत उपलब्ध असलेल्या साहित्याच्या बळावर : न्यायनिवाडा करण्यास विवश आहे.

16. भाडेकरूने 1947 च्या कायद्याच्या कलम 13 (1) (ई) अंतर्गत त्याला बेदखल करण्याची हमी देत, भाडेपट्टीवरील परिसरात त्याचा व्यवसाय सोपवण्याच्या संदर्भात भाडेपट्टीच्या अटींचे उल्लंघन केले आहे की नाही हा विचार करण्यासारखा मुद्दा आहे.

जरी भाडेकरूने ते नाकारले असले तरी, वरिष्ठ वकील विनय नवरे हे ठामपणे सांगतील की डी. डब्ल्यू. 1 म्हणून त्यांच्या साक्ष देताना त्यांनी केलेल्या

कबुलीजबाब

उलट

बोलतात.

हॉटेलमध्ये झालेल्या सत्यनारायण पूजेच्या संदर्भात जारी केलेल्या आमंत्रण पत्रात (Exh.44) हॉटेल अंबिका आणि कृष्णा बी. शेटी यांच्या नावांसह त्याचे नाव नमूद केले आहे हे मान्य करण्याव्यतिरिक्त, भाडेकरूने दिनांक 01.01.1985 (Exh.48) आणि दिनांक 15.01.1985 (Exh.49) च्या भागीदारी करार अंमलबजावणी स्पष्टपणे मान्य केली, याकडे ते लक्ष वेधतील.

17. या युक्तिवादांना प्रत्युत्तर देताना, विद्वान वकील सुधांशू एस. चौधरी, असा युक्तिवाद करतील की ए द्वारे भागीदारी कराराची अंमलबजावणी भाडेकरू, ज्याद्वारे त्रयस्थ असामीला भागीदार म्हणून व्यवसायात समाविष्ट केले गेले होते, त्याचा कोणताही परिणाम होत नाही. 01.01.1985 (Exh.48) या तारखेच्या भागीदारी करार नमूद केले आहे की हा व्यवसाय भाडेकरू, त्याचा भाऊ लक्ष्मण आणि कृष्ण बी. शेटी यांच्याशी भागीदार म्हणून भागीदारी म्हणून हाती घेतला जाईल आणि Exh.51 म्हणून चिन्हांकित केलेल्या या दस्तऐवजातील संबंधित कलमाने असे सूचित केले आहे की कृष्ण बी. शेटी व्यावसायिक व्यवहार पाहतील.

परविंदर सिंग विरुद्ध रेणू गौतम आणि इतर आणि महेंद्र साडी एम्पोरियम (२)

विरुद्ध जी. व्ही. श्रीनिवास मूर्ती या प्रकरणावरमधील त्यांच्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ ते अवलंबून राहतील की अशा प्रकारची व्यावसायिक व्यवस्था निर्माण करणे म्हणजे एखाद्या नेमणुकीची किंवा उप-भाडेकरूची निर्मिती होणार नाही.

18. परविंदर सिंग (उपरोक्त) प्रकरणात, या न्यायालयाने असे निरीक्षण नोंदवले आहे की जर भाडेकरू भागीदारी व्यवसायाशी सक्रियपणे संबंधित असेल आणि भाडेकरू त्याच्याबरोबर भाडेकरू परिसराचा वापर आणि नियंत्रण राखून ठेवत असेल, तर कदाचित भागीदारांसह, भाडेकरू ताब्यात असल्याचे म्हटले जाऊ शकत नाही, परंतु जर भाडेकरू परिसराचा वापरकर्ता आणि नियंत्रण वेगळे केले गेले असेल आणि भागीदारीचा दस्तऐवज उप-भाडेकरू तयार करण्यासाठी किंवा कायद्याने परवानगी नसलेला व्यवहार लपविण्यासाठी पोशाख प्रदान करण्यासाठी विचार गोळा करण्याची अप्रत्यक्ष कालनिर्णयी पथ विश्लेषण म्हणून तयार केला गेला असेल, तर न्यायालय भागीदारीचा पडदा फाडण्यापासून आणि भाडेकरू आणि कथित उप-भाडेकरू यांच्यात झालेल्या व्यवहाराचे वास्तविक स्वरूप शोधण्यापासून वंचित राहणार नाही.

19. या न्यायालयाने महेंद्र साडी एम्पोरियम (वरील) मध्ये निरीक्षण नोंदवले की भाडेपट्टीच्या मुदतीदरम्यान स्थावर संपत्ति लाभ घेण्याच्या अधिकाराचे हस्तांतरण, मालमत्ता हस्तांतरण कायदा 1882 च्या कलम 105 अन्वये इतर सर्वाना वगळून, भाडेपट्टीची अपरिहार्यता आहे आणि उप-भाडेपट्टी म्हणजे भाडेकरूद्वारे त्याच्या उप-भाडेकरूच्या बाजूने अशा मालमत्तेचा आनंद घेण्याचा अधिकार सोडून देणे. या न्यायालयाने पुढे नमूद केले की उप-भाडेपट्टीचा अंदाज लावण्यासाठी वापरलेले वाक्यरचना खूप व्यापक आहे आणि त्यात संपूर्ण परिसराचे किंवा परिसराच्या काही भागाचे उप-भाडेपट्टीकरण तसेच भाडेकरूच्या हितासाठी भाडेकरूला अन्य कोणत्याही प्रकारे नियुक्त करणे किंवा हस्तांतरण करणे समाविष्ट असेल. तथावर, तथापि, असे म्हटले गेले की त्यातील भाडेकरूने केवळ त्याच्या एकमेव मालकीच्या व्यवसायाचे भागीदारी व्यवसायात रूपांतर करून उप-भाडेकरूची निर्मिती केली नव्हती आणि भाडेकरूने कधीही व्यावसायिक क्रियाकलापांपासून स्वतःला वेगळे केले नाही.

20. या टप्प्यावर संबंधित वैधानिक तरतुदींचा अभ्यास करणे योग्य ठरेल.,
1947 च्या कायद्याचे कलम 13 (1) (ई) आणि कलम 15 (1) ते खालीलप्रमाणे
वाचतात:-

कलम 13 (1) या कायद्यात काहीही समाविष्ट असले
तरी, परंतु कलम 15 च्या तरतुदींच्या अधीन राहून,
न्यायालयाला समाधान झाल्यास घरमालक
कोणत्याही परिसराचा ताबा वसूल करण्यास पात्र
असेल -

(अ)-(ड).

(ई) भाडेकरूने, हा कायदा अंमलात आल्यापासून
संपूर्ण परिसर किंवा त्याचा काही भाग
बेकायदेशीरपणे उप-भाडेत्त्वावर घेतला आहे किंवा
त्यात त्याचे हित अन्य कोणत्याही प्रकारे नियुक्त
केले आहे किंवा हस्तांतरित केले आहे; किंवा

(ईई)..'

कलम 15 (1) कोणत्याही कायद्यात काहीही समाविष्ट असले तरी, परंतु त्याउलट कोणत्याही कराराच्या अधीन राहून, हा कायदा अंमलात आल्यानंतर कोणत्याही भाडेकरूला संपूर्ण किंवा परिसराचा कोणताही भाग त्याला भाड्याने देणे किंवा त्यात त्याचे हित अन्य कोणत्याही प्रकारे नियुक्त करणे किंवा हस्तांतरित करणे आणि मुंबई भाडे, हॉटेल आणि निवास गृह दर नियंत्रण (दुरुस्ती) कायदा, 1973 सुरू झाल्याच्या तारखेनंतर, कोणत्याही भाडेकरूला अशा परिसराचा संपूर्ण किंवा काही भाग परवान्यावर देणे वैध ठरणार नाही.

परंतु, राज्य सरकार अधिकृत राजपत्रातील अधिसूचनेद्वारे कोणत्याही क्षेत्रातील अशा भाडेपट्ट्यांखालील किंवा भाडेपट्ट्यांच्या वर्गांतर्गत असलेल्या आवारात व्याजाचे हस्तांतरण करू शकेल किंवा अधिसूचनेमध्ये निर्दिष्ट केल्याप्रमाणे

कोणत्याही परिसराला किंवा परिसराच्या वर्गाला
परवान्यावर देऊ शकेल.'

आधी सांगितलेल्या तरतुदी हे स्पष्ट करतात की, सर्वसाधारणपणे आणि इतर कोणत्याही कायद्यात काहीही असले तरी, करार स्वतःच उप-भाडेपट्टीला परवानगी देत नसेल तर, 1947 च्या कायद्याच्या अंमलबजावणीत आल्यानंतर, भाडेकरूला त्याला भाडेतत्वावर दिलेला परिसर उप-भाडेतत्वावर देणे किंवा त्यात त्याचे हित कोणत्याही प्रकारे नियुक्त करणे किंवा हस्तांतरित करणे कायदेशीर ठरणार नाही. तथापि, कलम 15 (1) ची तरतूद राज्य सरकारला अधिकृत राजपत्रात अधिसूचना जारी करून, अशा हस्तांतरणास किती प्रमाणात परवानगी आहे हे योग्यरित्या स्पष्ट करून, कोणत्याही क्षेत्रात, भाडेपट्ट्या किंवा भाडेपट्ट्यांच्या वर्गांतर्गत असलेल्या आवारात व्याज हस्तांतरित करण्यास परवानगी देण्यास अधिकृत करते. सध्या तो या प्रकरणासाठी अर्ज असलेल्या राज्य सरकारने अधिसूचना जारी केली होती, असे कोणालाही वाटत नाही. अशा प्रकारे पाहिले तर, उच्च न्यायालयाने या तरतुदीवर ठेवलेले अवलंबित्व पूर्णपणे चुकीचे होते. राज्य सरकारने अशी अधिसूचना न दिल्यास, मुद्दा असा आहे की भाडेकरूने त्याच्या भाडेपट्टीवरील व्याज कृष्णा बी. शेटीच्या बाजूने दिनांकित

15.01.1985 (Exh.49) नेमून दिलेल्या कराराअंतर्गत नियुक्त केले असते का,
जे त्याउलट भाडेपट्टा करारातील अट मागे टाकते.

21. या संदर्भात, 22.01.1975 (Exh.55) या तारखेच्या भाडे करारातील प्रतिबंधात्मक अट महत्त्वपूर्ण मानली जाते.कनिष्ठ कोर्ट आणि अपीलीय न्यायालयाने त्यांच्या निकालांमध्ये या भाडेपट्टीच्या अटींचा सारांश काढलाहॉटेल अंबिकाचा व्यवसाय हा भाडेकरूचा स्वतंत्र व्यवसाय आहे आणि तो हा व्यवसाय सोपवणार नाही आणि तिसऱ्या व्यक्तीला कोणत्याही प्रकारे हा व्यवसाय करू देणार नाही किंवा तो हा व्यवसाय कोणत्याही प्रकारे तिसऱ्या व्यक्तीच्या नावे हस्तांतरित करणार नाही, असे भाडेपत्रिकेच्या दस्तऐवजात 4 व्या पानावर स्पष्टपणे नोंदवले आहे.त्यामुळे भाडेपट्टीच्या परिसरात तिसऱ्या व्यक्तीच्या बाजूने चालवल्या जाणाऱ्या व्यवसायाच्या भाडेकरूद्वारे हस्तांतरण किंवा नियुक्तीवर स्पष्ट प्रतिबंध आहे.

22. 1947 च्या कायद्याच्या कलम 13 (1) (ई) आणि 15 (1) च्या स्पष्ट भाषेद्वारे योग्यरित्या समर्थित पट्टा करारातील स्पष्ट प्रतिबंध लक्षात घेता, दिनांक 15.01.1985 (Exh.49) च्या असाइनमेंट कराराची अंमलबजावणी, ज्यानुसार भाडेकरूने कृष्णा बी. शेटी यांच्या नावे भाडेपट्ट्याच्या आवारात आपला व्यवसाय

२,००,०००/- रुपयांना सोपवला आणि रु. ५०,०००/- ची रक्कम आगाऊ म्हणून स्वीकारली, ती स्वतः भाडेपट्टी अट आणि वैधानिक आदेशाचे उल्लंघन सिद्ध करण्यासाठी पुरेशी होती.यात काही शंका नाही की, वर उल्लेख केलेल्या या न्यायालयाच्या आधीच्या निर्णयांमध्ये हे तत्त्व मांडले गेले आहे की भाडेकरूद्वारे केवळ स्वऱ्या भागीदारी कराराची अंमलबजावणी, ज्याद्वारे त्याने/तिने व्यवसायात सक्रियपणे भाग घेत असताना आणि ज्या भाडेकरू परिसरात व्यवसाय चालवला जात आहे त्यावर नियंत्रण कायम ठेवत, एकहाती मालकीच्या संस्थेचे भागीदारी व्यवसायात रूपांतर केले, ते उप-भाडेकरू म्हणून गणले जाणार नाही.तथापि, या प्रकरणात त्या तत्त्वाची कोणतीही भूमिका नाही कारण भाडेकरू 01.01.1985 (Exh.48) या तारखेचा भागीदारी करार अंमलात आणण्यात मागे हटला नाही, परंतु 15.01.1985 (Exh.49) या तारखेचा असाइनमेंट करार अंमलात आणला, ज्याद्वारे त्याने भाडेपट्टीवरील आवारात आपला हॉटेल व्यवसाय कृष्णा बी. शेट्टीला सोपवला आणि त्याला पैसाही मिळाले. या दस्तऐवजाची अंमलबजावणी करण्याची कृती स्वतःच भाडेपट्टीची अट आणि वैधानिक आदेशाचे उल्लंघन पूर्ण करण्यासाठी पुरेशी होती आणि पुढे काहीही त्याची आवश्यकता नव्हती. त्यामुळे, 1986 च्या दिवाणी दावा क्रमांक 623 मधील त्याच्या विशिष्ट कामगिरीच्या खटल्यात कृष्ण

बी. शेटीचे पुनश्च अपयश , मग ते कोणत्याही कारणासाठी असो, त्याचा काहीही संबंध किंवा परिणाम नाही.त्याहीपेक्षा, घरमालक आणि घरमालकीण त्यात पक्षकार नव्हते आणि या खटल्यात दिलेला निकाल योग्य प्रक्रियेनुसार आणि संबंधित वेळी नोंदवण्यातही आला नव्हता. या दाव्यातील निकाल काहीही असला तरी, नाकारता न येणारी वस्तुस्थिती अशी आहे की भाडेकरूने असाइनमेंट कराराची (Exh.49) अंमलबजावणी मान्य केली आणि त्या एकमेव वस्तुस्थितीने त्याच्या बाजूने असाइनमेंटची कृती होती की नाही हा मुद्दा निकाली काढला. उच्च न्यायालयाने या महत्त्वाच्या पैलूकडे दुर्लक्ष केल्याचे दिसते.म्हणून,

23. आम्हाला तथ्यांवर असे आढळले आहे की त्यामुळे भाडेकरूने गुन्हा केल्याची कबुली दिल्याचे तथ्यांवर, त्याने १५.०१.१९८५ (उदा.४९) रोजी २,००,०००/- रुपयांच्या विचारासाठी नेमणूक करारावर स्वाक्षरी केली आणि अर्नेस्ट मनी म्हणून रु. ५०,०००/- प्राप्त केले, तेव्हा तिसर् या पक्षाच्या बाजूने भाडेपट्ट्या देण्यासंदर्भात भाडेपट्ट्याच्या अटींचे उल्लंघन केले. अशा अंमलबजावणीनंतरच त्याच्या बाजूने उल्लंघन पूर्ण झाल्यामुळे, भाडेकरूविरुद्ध विशिष्ट कामगिरीसाठी त्याच्या खटल्यात नियुक्त कृष्ण बी. शेटीचे अपयश महत्त्वाचे नाही.

24. मुंबई उच्च न्यायालयाचे आक्षेपार्ह निर्णय त्यानुसार रद्द बातल करून अपील न्यायालयाने पुष्टी दिल्याप्रमाणे ट्रायल कोर्टाचा निर्णय पुनर्संचयित केला. परिणामी, येथे प्रतिवादी, मृत भाडेकरूचे कायदेशीर प्रतिनिधी असल्याने, दाव्याचा परिसर रिकामा करून 2 महिन्यांच्या आत त्याचा रिक्त आणि शांततापूर्ण ताबा अपीलकर्त्यांना सोपवावा, ज्यामध्ये अयशस्वी झाल्यास अपीलकर्त्यांना सक्षम न्यायालयासमोर अंमलबजावणीची कार्यवाही सुरू करण्याचे स्वातंत्र्य असेल.

25. अपील आणि आय. ए. मंजूर केले आहे. खर्चाबाबत कोणतीही ऑर्डर नाही.

अंकित ज्ञान **अपील आणि आय. ए. ला परवानगी आहे.**

(सहाय्यक: शिवानी पुंडिर आणि आर्श चौधरी, एलसीआरए)

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ 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 करता वैध मानला जाईल.

X-X-X-X