(इंग्रजीमध्ये टंकलिखित केलेल्या न्यायनिर्णयाचे मराठी भाषांतर)

प्रकाशनयोग्य

भारताचे सर्वोच्च न्यायालयात

दिवाणी अपिलीय अधिकारीता

दिवाणी अपिल क्र. २८५५-२८५६/२०११

युवराज @ मुन्ना प्रल्हाद जगदाळे आणि इतर .... अपीलकर्ते

विरुद्ध

जनार्दन सुबाजीराव वाइड ..... उत्तरवादी

सह

आय.ए .क्रं. ८९८३७-८९८३८/२०२१

आणि

आय.ए. क्रं. ३८१४२-३८१४३/२०२३

न्यायनिर्णय

संजय कुमार, न्यायमूर्ती.

१. प्रस्तुतची दिवाणी अपीले, मुंबई उच्च न्यायालयाने दिनांक ०३.१२.२००८ रोजी दिलेला न्यायनिर्णय, ज्याद्वारे रिट याचिका क्र. १०६७/१९९२ मान्य केली आणि त्यानंतर दिनांक

०९.०९.२००९ रोजी दिलेला न्यायनिर्णय, ज्याद्वारे रिट याचिका क्र. १०६७/१९९२ मधील पुनर्विलोकन याचिका क्रमांक ७५/२००९ अनुक्रमे, फेटाळली, त्यातून उद्भवलेली आहेत. या बदल्यात, यातील उत्तरवादी जनार्दन सुबाजीराव वाइड यांनी दाखल केलेली रिट याचिका क्रं. १०६७/१९९२, दिवाणी अपील क्र.१०३०/१९८७, मध्ये विद्वान १३ वे अतिरिक्त जिल्हा न्यायाधीश, पुणे यांनी दिनांक २१.१२.१९९१ रोजी दिलेल्या न्यायनिर्णयातून उद्भवलेली, ज्याद्वारे ३०.०९.१९८७ रोजी दिवाणी दावा क्रमांक ३८६/१९८५ मध्ये विद्वान II अतिरिक्त एस.सी न्यायाधीश, पुणे यांनी दिलेला न्यायनिर्णय कायम करण्यात आला.

२. दिवाणी दावा क्र.३८६/१९८५ हा वादी क्र. २ दिवंगत रामचंद्र मारुती जगदाळे आणि त्यांची पत्नी, दिवंगत सौ. रंगुबाई जगदाळे, वादी क्र. १, यातील अपीलकर्त्यांच्या शीर्षकातील पूर्वाधिकारी यांनी, भांबुर्डा, पुणे येथे सीटीएस क्रमांक १८७३ असलेल्या भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जागेचा ताबा भाडेकरू-जनार्दन सुबाजीराव वाइड यांच्याकडून परत मिळविण्यासाठी दाखल केला होता. ३०.०९.१९८७ रोजीच्या निर्णयाद्वारे, न्यायचौकशी न्यायालयाने त्यांच्या दाव्यात हुकूमनामा दिला असे मान्य करून की, त्यांना बॉम्बे रेंट्स, हॉटेल आणि लॉजिंग हाऊस रेट्स (कंट्रोल) ॲक्ट, १९४७(संक्षिप्ततेसाठी, '१९४७ चा कायदा') च्या कलम १३(१)(ई) अंतर्गत भाडेकरूच्या निष्कासनाचा दावा करण्याचा अधिकार आहे. भाडेकरू (उत्तरवादी) यांना जागा रिकामी करण्यासाठी दोन महिन्यांची' मुदत देण्यात आली होती. न्यायचौकशी न्यायालयाचा हा न्यायनिर्णय अपीलामध्ये, विद्वान १३वे अतिरिक्त जिल्हा न्यायाधीश, पुणे यांच्या २१.१२.१९९१ रोजीच्या

न्यायनिर्णयाद्वारे कायम करण्यात आला होता.

३. ते या न्यायनिर्णयांच्या विरोधात आहे की, भाडेकरूने- यातील उत्तरवादी यांनी रिट याचिका क्र. १०६७/१९९२ मुंबई उच्च न्यायालयात दाखल केली. दिनांक ०३.१२.२००८ रोजीच्या न्यायनिर्णयाद्वारे उच्च न्यायालयाने असे मत मांडले की, त्या कारणावर भाडेकरुला बेदखल करण्याच्या परिणामी पोटभाडेदारी सिद्ध करण्यात आली नव्हती आणि बेदखल करण्याचा/ताबा देण्याचा हुकुमनामा रद्द केला. परिणामी, दिवाणी दावा क्र. ३८६/१९८५ फेटाळण्यात आला होता. त्यामुळे नाराज होऊन, रिट याचिकेत रेकॉर्डवर असलेल्या मयत वादींच्या कायदेशीर प्रतिनिधींनी पुनर्विलोकन याचिका क्र. ७५/२००९ दाखल केली. तथापि, ०९.०९.२००९ रोजीच्या न्यायनिर्णयाद्वारे उच्च न्यायालयाने आपल्या निष्कर्षाचा पुनरुच्चार केला की, भाडेकरू यांनी कधीही भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जागेच्या ताब्याबाबत भागीदारी केली नव्हती आणि भागीदार असल्याने कधीही जागा सोडली नव्हती. असे मान्य करून, उच्च न्यायालयाने रेकॉर्डवर कोणतीही त्रुटी नसल्याचा निष्कर्ष काढला आणि पुनर्विलोकन याचिका फेटाळली. सध्या ह्या दोन्ही न्यायनिर्णयांविरुद्ध अपीले दाखल केलेली आहेत.

४. असे असताना, या अपीलातील एकमेव उत्तरवादी -भाडेकरू जनार्दन सुबाजीराव वाइड १६.०२.२०१८ रोजी मयत झाले. त्यानंतर, अपीलकर्त्यांनी आय.ए. क्र. ८९८३८/२०२१ (आय.ए- विवादकालीन अर्ज), त्या संदर्भात पावले उचलण्यात ११६९ दिवसांचा विलंब झाला तो माफ करण्यासाठी आणि आय.ए. क्र. ८९८३७/२०२१ अपील कमी करणे बाजूला ठेवण्यासाठी आणि

मयत उत्तरवादीच्या कायदेशीर वारसांना बदलण्याची परवानगी देण्यासाठी दाखल केले. त्यावर नोटीस बजावण्यात आल्याने, श्री सुधांशू एस. चौधरी, विद्वान वकील, जे यापूर्वी मयत उत्तरवादीसाठी हजर झाले होते, त्यांनी ०५.११.२०२२ रोजी कायदेशीर प्रतिनिधींच्यावतीने त्यांचा वकालतनामा/ हजेरी दाखल केली. त्यांनी अर्जांना विरोध करणारा एकही प्रतीदावा दाखल केला नाही. पुरेसे कारण दाखविण्यात आले, या संदर्भात आवश्यक पावले उचलण्यास झालेला विलंब माफ करण्यात आला, अपील कमी करणे बाजूला ठेवले आणि मयत एकमेव उत्तरवादीचे कायदेशीर प्रतिनिधी रेकॉर्डवर आणले आहेत. या न्यायनिर्णयाच्या प्रमाणित प्रती जारी करण्यापूर्वी रजिस्ट्री यांनी दोन्ही अपीलातील वाद शीर्षकांमध्ये आवश्यक बदल करावेत.

५. श्री विनय नवरे, विद्वान वरिष्ठ वकील, अपीलकर्त्यांसाठी हजर असलेले आणि श्री. सुधांशू एस. चौधरी, विद्वान वकील, उत्तर वादींसाठी हजर असलेले यांचे म्हणणे ऐकले.

६. भांबुर्डा, पुणे येथे सीटीएस क्र. १८७३ असलेल्या सिमेंट कॉंक्रीट इमारतीच्या पूर्वेकडील तळमजल्यावर सुमारे ४५५ चौरस फूट क्षेत्रफळ असलेले दोन ब्लॉक असलेला हा भाडेपट्ट्याने दिलेला परिसर आहे. ही जागा मूळ जमीनमालक आणि जमीनमालकीण, अपीलकर्त्यांच्या दावा शीर्षकातील पूर्वाधिकारी ,यांनी भाडेकरू यांना हॉटेल अंबिका या नावाने आणि शैलीने त्यांच्या हॉटेल व्यवसायाच्या उद्देशासाठी भाड्याने दिली होती. दिवाणी दावा क्र. ३८६/१९८५ हा जमीनमालक आणि जमीन मालकीण यांनी दोन कारणास्तव भाडेकरू यांना बेदखल करण्यासाठी दाखल केला होता. त्यांचा दावा असा होता की, भाडेकरू यांनी भाडेपट्ट्याने दिलेल्या

जागेत शौचालयाचे अनधिकृत बांधकाम केले होते, ज्यामुळे १९४७ च्या कायद्याचे कलम १३(१)(बी) चे उल्लंघन झाले होते. त्यांचे म्हणणे असे होते की, भाडेकरू यांनी हॉटेल चालविणे आणि भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जागेचा ताबा यामध्ये एक कृष्णा बी शेट्टीच्या बाजूने भागीदारी केली होती आणि त्याद्वारे १९४७ च्या कायद्याचे कलम १३(१)(ई) चे उल्लंघन केले होते. ही कारणे दाव्यात दाखल केलेल्या फिर्यादीद्वारे दर्शविली जातात, ज्यात आय.ए. क्र. ३८१४२/२०२३ द्वारे, १९४७ च्या कायद्याच्या कलम १५ च्या छायाप्रतीसह रेकॉर्डवर ठेवण्याची मागणी केली जाते. आय.ए. क्र. ३८१४३/२०२३ हा फिर्यादीचा अधिकृत अनुवाद दाखल करण्यापासून सूट मिळावी म्हणून दाखल करण्यात आला होता. आय.ए मान्य करण्यात आले आहेत, कागदपत्रे रेकॉर्डवर घेतली आहेत आणि विनंती केल्याप्रमाणे सूट दिली आहे.

७. भाडेकरू यांनी दावा नाकारणारे लिखित कथन दाखल केले. त्यानंतर, न्यायचौकशी न्यायालयाने, विचारार्थ तीन मुद्दे निकाली काढले. वादींनी तीन साक्षीदार तपासले, ज्यात वादी क्र. २ होते, तर प्रतिवादीने स्वत: प्रतिवादी साक्षीदार क्र.१ म्हणून तपासले.

८. वादी क्र. २, वादी साक्षीदार क्र. १ म्हणुन असे म्हणाले की, दाव्याची जागा १९७५ मध्ये भाडेकरू यांना त्यांचा हॉटेल व्यवसाय चालवण्यासाठी भाडेपट्टातत्त्वावर देण्यात आली होती. त्यांनी ठामपणे सांगितले की, भाडेकरू यांनी जानेवारी १९८५ मध्ये त्यांची संमती न घेता भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जागेत शौचालय बांधले आणि २-४ दिवसांनंतर, त्यांनी हॉटेलमधील त्यांचे हक्क कृष्णा बी शेट्टी यांना रुपये २,००,०००/- ला विकले आणि रुपये ५०,०००/- बयाना रक्कम

म्हणून स्वीकारले. त्यांनी असा दावा केला की, त्यानंतर सुमारे अकरा महिने भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जागेत कृष्णा शेट्टी हे हॉटेल चालवत होते. त्यांनी पुढे म्हटले की, नोव्हेंबर १९८५ मध्ये भाडेकरू आणि कृष्णा बी शेट्टी यांच्यात वाद झाला होता , ज्यामुळे जागा सील करण्यात आली होती आणि शेवटी त्याची चावी उपविभागीय दंडाधिकारी यांनी भाडेकरूकडे सोपवली आणि, त्यानंतर कृष्णा बी शेट्टी यांनी हॉटेल चालवले नाही.

९. वादी साक्षीदार क्र. २, वकील आयुक्त, यांनी तिच्या पहिल्या अहवालात (निशाणी ८) असे नमूद केले की, जेव्हा तिने भाडे पट्ट्याने दिलेल्या हॉटेलच्या जागेस भेट दिली तेव्हा कृष्णा बी शेट्टी भाडेपट्ट्याने दिलेल्या हॉटेलच्या जागेत होते. तिच्या त्यानंतरच्या अहवालात (निशाणी २३), तिने सांगितले की, तिला भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जागेत बांधलेल्या शौचालयाचा कोणताही मागमूस आढळला नाही.

१०. कृष्णा बी शेट्टी यास वादी साक्षीदार क्र. ३ म्हणून तपासले. त्यांनी सांगितले की, त्यांना भाडेकरूकडून हॉटेल विकत घ्यायचे होते आणि जानेवारी, १९८५ मध्ये त्यांनी ताबा घेतला होता. त्यांनी सांगितले की, किंमत रुपये २,००,०००/- निश्चित झाली होती आणि करार अंमलबजावणीच्या वेळी त्यांनी बयाणा रकमेद्वारे रुपये ५०,०००/- दिले. त्यांनी ठामपणे सांगितले की, भाडेकरू यांनी त्यांना हॉटेलच्या जागेतून बेकायदेशीरपणे बाहेर काढले, त्यांना तक्रार दाखल करण्यास आणि विशिष्ट पालनासाठी दावा दाखल करण्यास भाग पाडले.

११. भाडेकरू यांनी स्वतः प्रतिवादी साक्षीदार क्र. १ म्हणून तपासले. त्यांच्या सरतपासणीत, त्यांनी असा दावा केला की, त्यांनी हॉटेल व्यवसाय कृष्णा बी शेट्टी किंवा इतर कोणालाही दिलेला नव्हता आणि कृष्णा बी शेट्टी, यांना कधीही भाडेपट्ट्यावर दिलेल्या जागेचा ताबा देण्यात आला नव्हता. तथापि, त्यांच्या उलटतपासणी दरम्यान त्यांनी कबूल केले की ते 'हॉटेल अंबिका' नावाने भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जागेत हॉटेल व्यवसाय करीत होते आणि १९८४ मध्ये, त्यांनी हॉटेल चालवण्यासाठी भागीदाराला प्रवेश देण्याचा विचार केला. कृष्णा बी शेट्टी हे देखील याच व्यवसायात असल्याने, त्यांनी या व्यवसायात सहभागी होण्याबाबत त्यांच्याशी बोलणी झाल्याचे सांगितले. त्यांनी हे नाकारले की, त्यांनी जानेवारी १९८५ मध्ये कृष्णा बी शेट्टी यांना भागीदार म्हणून सामील होण्यास परवानगी दिली होती. तथापि, त्या संदर्भात अंमलात आलेल्या भागीदारी करारात त्यांनी त्याच्या स्वाक्षऱ्या मान्य केल्या (निशाणी ४८) आणि त्यांनी त्यांच्या स्वतःच्या वकिलाने स्टॅम्प पेपर खरेदी केल्याचे आणि कराराचा मसुदा तयार केल्याचे मान्य केले. भागीदारी कराराच्या अंमलबजावणीनंतर कृष्णा बी शेट्टी यांनी ०७.०१.१९८५ रोजी सत्यनारायण पूजा केल्याचे त्यांनी नाकारले, परंतु त्या प्रसंगी जारी केलेल्या निमंत्रणपत्रिकेवर (निशाणी ४४) त्यांचे नाव असल्याचे मान्य केले. दिनांक १५.०१.१९८५ (निशाणी ४९) रोजीच्या अभिहस्तांकन करारामधील त्यांच्या स्वाक्षऱ्या देखील त्यांनी मान्य केल्या. त्यांनी हे नाकारले की, कृष्णा बी शेट्टी हे हॉटेल स्वतःचा व्यवसाय म्हणून त्यांच्या वैयक्तिक क्षमतेने चालवत होते आणि त्यांनी जानेवारी, १९८६ मध्ये त्यांना जबरदस्तीने बेदखल केले. त्यांनी कबूल केले की, फौजदारी प्रक्रिया संहितेच्या

कलम १४५ अन्वये कार्यवाही सुरू झाल्या होत्या. परंतु ठामपणे सांगितले की,अंतिम आदेश त्याच्या बाजूने पारित करण्यात आले होते.

१२. कैफियत आणि पुरावे विचारात घेतल्यावर, न्यायचौकशी न्यायालयाने खालीलप्रमाणे तयार केलेल्या तीन मुद्द्यांची उत्तरे दिली:-

"१	हे सिद्ध झाले आहे की, प्रति वादीने, वादीने लिखित स्वरूपात दिलेल्या परवानगीशिवाय दाव्याच्या जागेवर कोणतेही कायमस्वरूपाचे बांधकाम उभारले.	नाही
२.	हे सिद्ध झाले आहे की, प्रति वादीने मुंबई भाडे कायदा(१९७३ चा दुरुस्ती कायदा) च्या तारखेच्या प्रारंभानंतर बेकायदेशीरपणे परवान्यावर जागेचा संपूर्ण किंवा काही भाग दिला आहे किंवा सोपविला आहे किंवा दाव्याच्या जागेतील त्याचे हितसंबंध कोणत्याही प्रकारे हस्तांतरित केले आहेत?	होय
३.	जर वादी ताब्यासाठी हुकूमनाम्यास हक्कदार आहे ?	होय "

१३. न्यायचौकशी न्यायालयाने वादीविरुद्ध असे मानले की, १९४७ च्या कायद्याच्या कलम १३(१)(बी) खालील कारणाचा विचार करता, वकिल आयुक्तांच्या दुसऱ्या अहवालात (निशाणी २३) भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जागेत शौचालय बांधल्याचा कोणताही मागमूस दिसून आला नाही. तथापि, १९४७ च्या कायद्याच्या कलम १३(१)(ई) अंतर्गत उपस्थित केलेल्या कारणाच्या

संदर्भात निष्कर्ष अन्यथा होता. न्यायचौकशी न्यायालयाने ०१.०१.१९८५ (निशाणी ४८) च्या भागीदारी कराराच्या मान्य अंमलबजावणीची नोंद घेतली, ज्याद्वारे भाडेकरू यांनी कृष्णा बी शेट्टी यांना हॉटेल व्यवसायात भागीदार म्हणून स्वीकारले. पुढे, न्यायचौकशी न्यायालयाने नमूद केले की, सत्यनारायण पूजेच्या निमंत्रणपत्रिकेवर (निशाणी ४४) हॉटेल अंबिकाचे नाव, भाडेकरूचे नाव आणि नवीन भागीदार कृष्णा बी शेट्टीचे नाव नमूद केले आहे. न्यायचौकशी न्यायालयाने असेही नमूद केले की, भाडेकरू यांनी दिनांक १५.०१.१९८५ (निशाणी ४९) च्या अभिहस्तांकन करारामध्ये त्यांच्या स्वाक्षऱ्या मान्य केल्या, ज्याद्वारे त्यांनी भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जागेतील त्यांचा हॉटेल व्यवसाय कृष्णा बी शेट्टी यांना २,००,०००/- रुपयांस सोपवला होता आणि ५०,०००/- रुपये बयाना रक्कम म्हणून स्वीकारले होते. त्यानुसार सुरुवातीला कृष्णा बी शेट्टी यांना व्यवसायात भागीदार म्हणून घेण्यात आले होते, परंतु त्यानंतर हा व्यवसाय त्यांना २,००,०००/- रुपयांना विकला होता. न्यायचौकशी न्यायालयाने निरीक्षण केले की, मूळ भाडेपट्टा विलेख, दिनांक २२.०१.१९७५ (निशाणी ५५) पृष्ठ ४ मध्ये स्पष्टपणे नमूद केले आहे की, भाडेकरू, व्यवसाय सोपविणार नाही आणि तृतीय व्यक्तीस कोणत्याही प्रकारे उक्त व्यवसाय करण्यास परवानगी देणार नाही किंवा ते सदर व्यवसाय कोणत्याही प्रकारे तृतीय व्यक्तीच्या नावे हस्तांतरित करणार नाहीत. त्यानंतर न्यायचौकशी न्यायालयाने १९४७ च्या कायद्याच्या कलम १५(१) चा उल्लेख केला, ज्यामध्ये असे नमूद केले आहे की, विरुद्ध कराराच्या अनुपस्थितीत, भाडेकरू, भाडेपट्ट्याने दिलेली जागा पोटभाड्याने देण्यास किंवा हस्तांतरण किंवा अनुज्ञप्तीवर देण्यास पात्र असणार नाहीत आणि

तसेच त्यासंबंधीची तरतूदसुध्दा, जी सरकारला अधिकृत राजपत्रातील अधिसूचनेद्वारे, भाडेपट्ट्यांखाली किंवा भाडेपट्ट्यांच्या वर्गांमध्ये, अध्यादेशामध्ये निर्दिष्ट केलेल्या प्रमाणात जागेतील हितसंबंधाचे हस्तांतरण कोणत्याही क्षेत्रात करण्यास परवानगी देते. तरतुदीच्या अटींवर समाधान न झाल्याने, तथ्ये आणि भाडेपट्टा विलेखातील अभिहस्तांकनाच्या स्पष्ट मनाईच्या संदर्भात न्यायचौकशी न्यायालयाने दाव्यात हुकुमनामा दिला.

१४. विद्वान १३वे अतिरिक्त जिल्हा न्यायाधीश, पुणे यांनी न्यायचौकशी न्यायालयाच्या या निष्कर्षांना दुजोरा दिला आणि भाडेकरू यांनी दाखल केलेले दिवाणी अपील क्र. १०३०/१९८७ फेटाळले. मुंबई उच्च न्यायालयाने मात्र खालील दोन्ही न्यायालयांचे निष्कर्ष उलटवले. भाडेकरू यांनी आपला व्यवसाय कृष्णा बी शेट्टी यांच्या नावे केला आहे हे दाखविण्यासाठी वस्तुस्थिती असल्याचे मान्य करताना, उच्च न्यायालयाने १९४७ च्या कायद्याच्या कलम १५(१) च्या तरतुदीचा आधार घेतला आणि मान्य केले की, जरी भाडेपट्टा कराराने अशा हस्तांतरणास प्रतिबंध केला असला तरीही. संविद्यानिक भाडेकरू यांना त्यांचे भाडेदारी हक्क हस्तांतरित करण्यास त्या अंतर्गत अनुज्ञेय होते. पुढे, कृष्णा बी शेट्टी यांनी भाडेकरूविरुद्ध विशिष्ट पालनासाठी दाखल केलेला दिवाणी दावा क्र. ६२३/१९८६ फेटाळण्यात आला होता, याची उच्च न्यायालयाने दखल घेतली. उच्च न्यायालयाच्या म्हणण्यानुसार, जोपर्यंत कायदेशीर ताबा भाडेकरूकडे राहील तोपर्यंत भाडेकरू यांनी भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जागेत संयुक्तपणे व्यवसाय चालवण्याच्या उद्देशाने केवळ भागीदारी करार तयार करणे हे पोटभाड्याने देणे ठरणार नाही. असे मान्य करून, उच्च न्यायालयाने बेदखल

करण्याचा/ताबा देण्याचा हुकुमनामा रद्द केला आणि दावा फेटाळला. दिनांक ०९.०९.२००९ नंतरच्या न्यायनिर्णयाद्वारे, उच्च न्यायालयाने अपीलकर्त्यांनी दाखल केलेली पुनर्विलोकन याचिका फेटाळून लावली आणि पुनरुच्चार केला की, भाडेकरू यांनी कधीही भागीदारी केली नव्हती किंवा जागा सोडली नव्हती आणि, भागीदार असल्याने, ते व्यवसायात देखील सामील होते. भाडेकरू यांनी अंमलात आणलेल्या कराराचा प्रबळ हेतू जागा पोटभाड्याने देणे हा नव्हता, असे निरीक्षण करून, उच्च न्यायालयाने असे मत मांडले की, पुनर्विलोकन अधिकारक्षेत्राच्या वापराची हमी देणारी कोणती त्रुटी रेकॉर्डवर नव्हती.

१५. या टप्प्यावर, आम्ही लक्षात घेऊ शकतो की, कोणत्याही पक्षांना त्यांना संबंधित वाटलेली सर्व कागदपत्रे अभिलेखावर ठेवणे योग्य वाटले नाही. २२.०१.१९७५ (निशाणी ५५), चा मूळ भाडेपट्टा करार ज्यावर, श्री. विनय नवरे, विद्वान वरिष्ठ वकील यांनी भिस्त ठेवली, छाननीसाठी उपलब्ध नाही. त्याचप्रमाणे, कृष्णा बी शेट्टी यांनी भाडेकरू विरुद्ध दाखल केलेल्या दिवाणी दावा क्रमांक ६२३/१९८६ मधील न्यायनिर्णय, ज्यावर उच्च न्यायालय आणि श्री. सुधांशू एस. चौधरी, विद्वान वकील यांनी भिस्त ठेवली, तो अपिलाच्या सुनावणीच्या समाप्तीपूर्वी हजर केला नाही. तथापि, हा न्यायनिर्णय राखून ठेवल्यानंतर विद्वान वकिलांनी आपल्या लेखी निवेदनासह उक्त न्यायनिर्णयाची प्रत जोडणे योग्य मानले. उक्त दस्तऐवज योग्य प्रक्रियेनुसार आणि योग्यवेळी रेकॉर्डवर ठेवला गेला नाही म्हणून, ते विचारात घेण्यापासून वगळणे जबाबदार आहे. इतकेच नव्हे तर, जानेवारी २०११ मध्ये एकमेव उत्तर वादीने वकिलाद्वारे हजेरी लावली होती आणि उच्च

न्यायालयासमोर सदरचा न्यायनिर्णय रेकॉर्डचा भाग होत नसला तरीही त्याला आवश्यक ते करण्याची पुरेशी संधी होती. त्यामुळे हे न्यायालय रेकॉर्डवर उपलब्ध असलेल्या वस्तूस्थितीच्या बळावर निर्णय देण्यास मर्यादित आहे.

१६. १९४७ च्या कायद्याच्या कलम १३(१)(इ) नुसार त्यांच्या निष्कासनाची हमी देऊन, भाडेकरू यांनी भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जागेत त्यांच्या व्यवसायाच्या अभिहस्तांकनाबाबत भाडेपट्ट्याच्या अटीचे उल्लंघन केले आहे की नाही हा विचाराधीन मुद्दा आहे. भाडेकरू यांनी हे नाकारले तरी श्री. विनय नवरे, विद्वान वरिष्ठ वकील, असे ठामपणे सांगतील की प्रतिवादी साक्षीदार क्र. १ म्हणून त्यांच्या साक्षीच्या वेळी त्यांनी दिलेली कबुली याविरुद्ध बोलते. ते निदर्शनास आणतील की, भाडेकरू यांनी ०१.०१.१९८५ (निशाणी ४८) च्या भागीदारी कराराची आणि दिनांक १५.०१.१९८५ (निशाणी ४९) च्या अभिहस्तांकन कराराची अंमलबजावणी स्पष्टपणे मान्य केली आहे, हे मान्य करण्याव्यतिरिक्त की, निमंत्रणपत्रिका (निशाणी ४४), जी हॉटेलमध्ये केल्या जाणाऱ्या सत्यनारायण पूजेच्या संदर्भात जारी करण्यात आली होती त्यात हॉटेल अंबिका आणि कृष्णा बी शेट्टी यांच्या नावासह त्यांचे नाव नमूद केले आहे.

१७. या वादांना तोंड देताना, श्री. सुधांशू एस. चौधरी, विद्वान वकील, असा युक्तिवाद करतील की, भाडेकरू यांनी भागीदारी विलेखाची अंमलबजावणी केली, ज्याद्वारे तृतीय पक्षाला भागीदार म्हणून व्यवसायात समाविष्ट केले गेले, याचा काही परिणाम होत नाही. ते निदर्शनास आणतील की, दिनांक ०१.०१.१९८५ (निशाणी ४८) रोजीच्या भागीदारी करारात असे नमूद केले

की, त्यांचा भाऊ लक्ष्मण आणि कृष्णा बी शेट्टी भागीदार म्हणून व्यवसाय हाती घेतील आणि त्या दस्तऐवजातील संबंधित कलम, निशाणी ५१ म्हणून चिन्हांकित केलेले, मध्ये सूचित केले आहे की, कृष्णा बी शेट्टी व्यावसायिक व्यवहार पाहील. ते त्यांच्या म्हणण्याच्या समर्थनार्थ **परविंदर सिंग विरुध्द रेणू गौतम आणि इतर**[1] **आणि महेंद्र साडी एम्पोरियम (II) विरुद्ध. जी.व्ही. श्रीनिवास मूर्ती**[2] या प्रकरणावर भिस्त ठेवतील की, अशा व्यवसायाची व्यवस्था अभिहस्तांकन किंवा पोटभाडेदारीची निर्मिती ठरणार नाही.

१८. **परविंदर सिंग** (उपरोल्लेखित) प्रकरणामध्ये, या न्यायालयाने असे निरीक्षण केले की, जर भाडेकरू भागीदारी व्यवसायाशी सक्रियपणे संबंधित असतील आणि भाडेकरू जागेचा वापर आणि नियंत्रण त्यांच्याकडे ठेवत असतील, तर कदाचित भागीदारांसह, भाडेकरू यांनी भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जागेच्या ताब्याच्या संदर्भात भागीदारी केली असे म्हणता येणार नाही. परंतु जर वापरकर्ता आणि भाडेकरू जागेचे नियंत्रण वेगळे केले गेले असेल आणि भागीदारीचा विलेख हा उपभाडेदारीच्या निर्मितीसाठी किंवा कायद्यानुसार परवानगी नसलेला व्यवहार लपवण्यासाठी एक बहाणा प्रदान करण्यासाठी किंवा मोबदला गोळा करण्याची अप्रत्यक्ष पद्धत, म्हणून तयार केला गेला असेल तर कायद्यानुसार, भागीदारीचा बुरखा फाडण्यापासून आणि भाडेकरू आणि तथाकथित पोटभाडेकरू यांच्यात झालेल्या व्यवहाराचे खरे स्वरूप शोधण्यापासून न्यायालयाला रोखले जात नाही.

---

[1] (२००४) ४ एस. सी. सी. ७९४
[2] (२००५) १ एस. सी. सी. ४८१

१९. या न्यायालयाने **महेंद्र साडी एम्पोरियम** (उपरोल्लेखित) प्रकरणामध्ये असे निरीक्षण केले की, भाडेपट्ट्याच्या मुदतीदरम्यान इतर सर्वांना वगळून स्थावर मालमत्तेचा उपभोग घेण्याच्या अधिकाराचे हस्तांतरण हे मालमत्तेचे हस्तांतरण कायदा १९८२ च्या कलम १०५ अन्वये अयोग्य आहे आणि पोटभाडेपट्टाचा अर्थ, भाडेकरूने, अशा मालमत्तेचा उपभोग घेण्याचा अधिकार त्याच्या पोटभाडेकरूच्या नावे केला असे होईल. या न्यायालयाने पुढे असे नमूद केले की, जागा पोटभाड्याने देणे याचा अनुमान काढण्यासाठी वापरण्यात आलेले वाक्प्रचारशास्त्र खूप विस्तृत आहे आणि ते त्याच्या अधिकारक्षेत्रात जागेचा संपूर्ण किंवा काही भाग पोटभाड्याने देईल तसेच आणि भाडेतत्वावरील जागेतील भाडेकरूच्या हितसंबंधाचे इतर कोणत्याही प्रकारे अभिहस्तांकन किंवा हस्तांतरण देखील स्वीकारेल. वस्तुस्थितीवर, तथापि, असे मानले गेले होते की, भाडेकरू यांनी केवळ त्यांच्या एकमेव मालकीच्या व्यवसायाचे भागीदारी व्यवसायात रूपांतर करून पोटभाडेदारी निर्माण केली नाही तसेच भाडेकरू यांनी कधीही स्वतःला व्यावसायिक कृतींपासून वेगळे केले नाही.

२०. या टप्प्यावर १९४७ च्या कायद्याचे कलम १३(१)(इ) आणि कलम १५(१) च्या संबंधित संविधानिक तरतुदींचा अभ्यास करणे योग्य ठरेल. त्या खालीलप्रमाणे वाचाव्यात:

> ' कलम १३ (१) या कायद्यात काहीही असले तरीही, कलम १५ च्या तरतुदींच्या अधीन राहून, न्यायालयाचे समाधान झाल्यास, जमीनमालकास कोणत्याही जागेचा ताबा मिळवण्याचा अधिकार असेल.

(ए)- (डी) ......

(इ) भाडेकरू यांनी, हा कायदा लागू झाल्यापासून, जागेचा संपूर्ण किंवा काही भाग बेकायदेशीरपणे पोटभाडेकरूला दिला आहे किंवा त्यामधील त्यांचे हितसंबंध इतर कोणत्याही प्रकारे सोपविले किंवा हस्तांतरित केले आहेत; किंवा

(इइ)........'

'कलम १५ (१) कोणत्याही कायद्यात काहीही असले तरीही, कोणत्याही कराराच्या विरुद्ध अधीन राहून, हा कायदा अमलात आल्यानंतर, कोणत्याही भाडेकरूने त्याला भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जागेचा संपूर्ण किंवा कोणताही भाग पोटभाड्याने देणे किंवा त्यातील त्यांचे हितसंबंध कोणत्याही प्रकारे सोपविणे किंवा हस्तांतर करणे आणि बॉम्बे रेंट्स, हॉटेल अँड लॉजिंग हाऊस रेट्स कंट्रोल (अमेंडमेंट) कायदा, १९७३, च्या प्रारंभाच्या तारखेनंतर, अशा जागेचा संपूर्ण किंवा काही भाग अनुज्ञप्तीवर देणे, कायदेशीर नसेल.

परंतु असे आहे की, राज्य सरकार, अधिकृत राज्यपत्रातील अधिसूचनेद्वारे, आणि अधिसूचनेत निर्दिष्ट करण्यात आलेल्या प्रमाणात, असे भाडेपट्टे किंवा भाडेपट्ट्यांच्या वर्गाखाली असलेल्या जागेतील हितसंबंधांचे हस्तांतरण किंवा कोणतीही जागा अनुज्ञप्ती वर कोणत्याही क्षेत्रात देण्यास परवानगी देऊ

शकते.'

वर सांगितलेल्या तरतुदी हे स्पष्ट करतात की, सामान्य अभ्यासक्रमात आणि इतर कोणत्याही कायद्यात काहीही असले तरी, जोपर्यंत करार स्वतः पोटभाडेदारीला परवानगी देत नाही तोपर्यंत, १९४७ च्या कायद्याच्या अंमलबजावणीनंतर, भाडेकरूने त्याला दिलेली जागा पोटभाड्याने देणे किंवा त्यामधील त्याचे हितसंबंध कोणत्याही प्रकारे सोपविणे किंवा हस्तांतरित करणे कायदेशीर होणार नाही. तथापि, कलम १५(१) ची तरतुद, राज्य सरकारला अधिकृत राजपत्रात अधिसूचना जारी करून, अशा हस्तांतरणाच्या मर्यादेचे विशद वर्णन करून, कोणत्याही क्षेत्रात, भाडेपट्टा किंवा भाडेपट्ट्यांच्या वर्गाखाली असलेल्या जागेमधील हितसंबंधांचे हस्तांतरण करण्यास परवानगी देण्याचा अधिकार देते. सध्या, हे कोणाचेही प्रकरण नाही की, राज्य सरकारने या प्रकरणाचा अर्ज घेऊन अधिसूचना जारी केली आहे. अशाप्रकारे पाहता, उच्च न्यायालयाने या तरतुदीवर ठेवलेली भिस्त पूर्णपणे चुकीची समजली गेली होती. राज्य सरकारच्या अशा अधिसूचनेच्या अनुपस्थितीत, भाडेकरूने कृष्णा बी शेट्टी यांच्या नावे १५.०१.१९८५ (निशाणी ४९) च्या अभिहस्तांकन करारांतर्गत, भाडेपट्टा विलेखातील अटीस विरुद्ध वरचढ करून भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जागेतील त्यांचे हितसंबंध दिले असते का?, हा मुद्दा आहे.

२१. या संदर्भात २२.०१.१९७५ (निशाणी क्र.५५) रोजीच्या भाडेपट्टा विलेखामधील प्रतिबंधात्मक अट महत्त्वाची मानली जाते. न्यायचौकशी न्यायालयाने आणि अपील न्यायालयाने त्यांच्या न्यायनिर्णयांमध्ये या भाडेपट्टा अटीचा सारांश काढला. हॉटेल अंबिकाचा व्यवसाय हा

भाडेकरू यांचा स्वतंत्र व्यवसाय आहे आणि ते व्यवसाय सोपवणार नाही आणि तृतीय व्यक्तींना कोणत्याही प्रकारे सदर व्यवसाय करू देणार नाहीत किंवा सदर व्यवसाय कोणत्याही प्रकारे तृतीय पक्षाच्या नावे हस्तांतर करणार नाहीत, असे पान ४ मध्ये, भाडेपट्टा विलेखामध्ये स्पष्टपणे नमूद केले आहे. त्यामुळे, भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जागेत तिसऱ्या व्यक्तीच्या नावे चालवल्या जाणाऱ्या व्यवसायाचे भाडेकरूद्वारे हस्तांतरण किंवा अभिहस्तांकन करण्यास स्पष्ट प्रतिबंध आहे.

२२. १९४७ च्या कायद्याच्या कलम १३(१)(इ) आणि १५(१) च्या स्पष्ट भाषेद्वारे रीतसर मान्यता दिलेल्या, भाडेपट्टा विलेखांमधील स्पष्ट बंदीमुळे, अभिहस्तांकन करार, दिनांक १५.०१.१९८५(निशाणी ४९) ची अंमलबजावणी, ज्याद्वारे भाडेकरू यांनी कृष्णा बी शेट्टीच्या नावे भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जागेतील त्यांचा व्यवसाय २,००,०००/- रुपयास दिला आणि बयाणा रक्कम म्हणून ,५०,०००/- रुपये स्वीकारले, जे भाडेपट्टा अट आणि संविधानिक आदेशाचे उल्लंघन स्थापित करण्यासाठी पुरेसे होते. यात शंका नाही की, या न्यायालयाच्या आधीच्या निर्णयांनी, ज्याचा येथे उल्लेख केला आहे, त्यांनी हे तत्व मांडले आहे की, भाडेकरू यांनी केवळ खऱ्या भागीदारी विलेखाची अंमलबजावणी करणे, ज्याद्वारे त्याने/तिने सक्रियपणे भाग घेत असताना, एकमात्र मालकीहक्काचे भागीदारी व्यवसायात रूपांतर केले आणि भाडेतत्वावरील जागेवर, ज्यामध्ये व्यवसाय चालविला जात आहे, त्यावर नियंत्रण राखले, ते पोटभाड्याने दिल्याचे प्रमाण ठरणार नाही. तथापि, त्या तत्त्वाची या प्रकरणात कोणतीही भूमिका नाही कारण भाडेकरू दिनांक ०१.०१.१९८५ (निशाणी ४८) चा भागीदारी करार अंमलात आणण्यात कमी पडला नाही. परंतु

दिनांक १५.०१.१९८५ (निशाणी ४९) च्या अभिहस्तांकन कराराची अंमलबजावणी करण्यास पुढे गेला, ज्याद्वारे त्यांनी कृष्णा बी शेट्टी यांना भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जागेतील हॉटेल व्यवसाय सोपविला आणि बयाना रक्कम देखील स्वीकारली. या दस्तऐवजाच्या अंमलबजावणीची कृती स्वतःच भाडेपट्टा अट आणि संविधानिक आदेशाचे उल्लंघन पूर्ण करण्यासाठी पुरेशी होती आणि पुढे कशाचीही आवश्यकता नव्हती. सर्व अधिक त्यामुळे, जमीनमालक आणि जमीनमालकीण त्यामध्ये पक्षकार नव्हते हे मान्य होते आणि या दाव्यात दिलेला न्यायनिर्णय योग्य प्रक्रियेनुसार आणि संबंधित वेळीही रेकॉर्डवर ठेवला गेला नाही. उक्त दाव्यातील निकालाची पर्वा न करता, भाडेकरू यांनी अभिहस्तांकन करारनामा (निशाणी ४९) अंमलात आणल्याचे कबूल केले आणि त्यांच्याकडून अभिहस्तांकनाची कृती होती की नाही या एकल वस्तुस्थितीने या समस्येचे निराकरण केले. या महत्त्वाच्या पैलूकडे उच्च न्यायालयाने दुर्लक्ष केल्याचे दिसते.

२३. म्हणून, आम्हाला असे तथ्य आढळून आले की, भाडेकरूने १५.०१.१९८५ (निशाणी ४९) च्या अभिहस्तांकन करारावर स्वाक्षरी केल्यावर, रुपये २,००,०००/- च्या मोबदल्यासाठी आणि रुपये ५०,०००/- बयाना रक्कम म्हणून स्वीकारले त्यासंदर्भात, तृतीय पक्षाच्या बाजूने भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जागेतील त्यांच्या हितसंबंधाचे अभिहस्तांकन संदर्भात भाडेपट्टा अटीचे उल्लंघन केल्याचे कबूल केले. अशा अंमलबजावणीवरच त्याच्याकडून उल्लंघन पूर्ण झाले आहे, भाडेकरू विरुद्ध विशिष्ट पालनासाठी नियुक्त केलेल्या कृष्णा बी शेट्टीचे त्यांच्या दाव्यात अयशस्वी होणे हे काही महत्त्वाचे नाही.

२४. मुंबई उच्च न्यायालयाचे आक्षेपित न्याय निर्णय त्यानुसार रद्द करण्यात आले आहेत आणि अपिलीय न्यायालयाने पुष्टी केल्यानुसार, न्यायचौकशी न्यायालयाचा न्यायनिर्णय पुनरस्थापित केला जाईल. परिणामी, यातील उत्तरवादी हे मयत भाडेकरूचे कायदेशीर प्रतिनिधी असल्याने, दाव्याची जागा रिकामी करतील आणि त्याचा रिकामा आणि शांततापूर्ण ताबा अपीलकर्त्यांना २ महिन्यांच्या आत सुपूर्द करतील, असे न केल्यास अपीलकर्त्यांना सक्षम न्यायालयासमोर अंमलबजावणी कार्यवाही सुरू करण्यास मुभा असेल.

२५. अपीले आणि आय.ए. मान्य करण्यात आले. खर्चाबाबत कोणताही आदेश नसावा.

(सुधांशू धुलिया).....न्यायमूर्ती

(संजय कुमार)...... न्यायमूर्ती

नवी दिल्ली;

२१ मार्च, २०२३.

XXXXXX XXXXXX XXXXXX

<u>अस्वीकरण</u>

या न्यायनिर्णयाचा 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 वापराकरता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणीकरता वैद्य मानला जाईल.

XXXXXX XXXXXX XXXXXX