

एस. सी. आर. (226)

आयातदार आणि उत्पादक लिमिटेड

-- विरुद्ध --

फिरोझ फ्रेमरोझ तारापोरेवाला आणि इतर.

[न्यायमूर्ती मेहरचंद महाजन, दास आणि भगवती]

मुंबई भाडे, हॉटेल आणि निवास दर नियंत्रण कायदा, 1947, भाडेपट्टीच्या मुदतीचे उल्लंघन करून भाडेकरूने दिलेला सब-लीज- भाडेकरू आणि पोटभाडेकरू विरुद्ध घरमालकाचा दावा आणि वापर आणि व्यवसायासाठी नुकसान भरपाई . लघुवाद न्यायालयाचे अधिकारक्षेत्र - कलम 28- उप-भाडेकरूचे खटला चालविणे - परिणाम.

मुंबई शहरात असलेल्या सदनिकेच्या भाडेपट्ट्यामध्ये, एक संज्ञा समाविष्ट आहे कि भाडेकरूने घरमालकाच्या पूर्व संमतीशिवाय, सदनिका पोटभाडेपट्ट्याने देऊ नये, सोपवू नये किंवा पुनः भाडेपट्ट्याने देऊ नये आणि पुनः भाडेपट्ट्याने देण्यासाठी / या संज्ञेच्या भंगासाठी घरमालकाने भाडेकरूविरुद्ध आणि पोटभाडेकरूविरुद्ध लघुवाद न्यायालय, मुंबई येथे परिसराचा वापर आणि व्यवसायासाठी, ताबा आणि नुकसान भरपाईचा खटला दाखल केला. पोटभाडेकरूने असा युक्तिवाद केला की, जोपर्यंत त्याचा संबंध आहे तोपर्यंत लघुवाद न्यायालयाला कोणतेही अधिकारक्षेत्र नाही, कारण हा खटला घरमालक आणि भाडेकरू यांच्यातील नव्हता किंवा मुंबई भाडे, हॉटेल आणि निवास दर नियंत्रण कायदा १९४७ च्या कलम 28 अंतर्गत भाड्यासाठी नव्हता.

असे मानले कि (i) खटला स्पष्टपणे ताब्यात घेण्यासाठीचा होता आणि नुकसानभरपाईचा दावा केवळ एक आनुषंगिक दावा होता;

(ii) या कायद्याच्या कलम २८ नुसार लघुवाद न्यायालयाला केवळ भाडे किंवा मालकीच्या वसुलीसाठी जमीनदार आणि भाडेकरू यांच्यातील कोणत्याही दाव्याची किंवा कार्यवाहीची दखल घेण्याचे आणि त्यावर खटला चालवण्याचेच नव्हे तर 'या कायद्यातून किंवा' त्याच्या कोणत्याही तरतुदींमधून 'उद्भवणाऱ्या कोणत्याही दाव्याची किंवा प्रश्नाची दखल घेण्याचे

अधिकारक्षेत्र प्रदान केले आहे. आणि अशा प्रकारे कलम २८ हे फिर्यादी आणि पोटभाडेकरू यांच्यात उद्भवलेल्या प्रश्नाचा समावेश करण्यासाठी पुरेसे विस्तृत आहे.

(iii) कोणत्याही परिस्थितीत, जरी पोट -भाडेकरू दाव्याचा आवश्यक पक्षकार नसला तरी तो एक योग्य पक्षकार होता आणि असा संयोजक दाव्याचे स्वरूप बदलू शकत नाही आणि घरमालक आणि भाडेकरू यांच्यातील दावा कमी करू शकत नाही किंवा त्याला कलम २८ मधून काढून घेऊ शकत नाही .

दिवाणी अपील न्यायाधिकरण : दिवाणी अपील क्र. १७२/ १९५२.

1950 च्या अपील क्रमांक 355 मधील मुंबई लघुवाद न्यायालयाच्या 10 ऑगस्ट 1951 च्या न्याय निर्णय आणि हुकूमनामा वरून दिनांक 18 डिसेंबर 1950 च्या निर्णय आणि फर्मानातून उद्भवलेल्या, मुंबई उच्च न्यायालयाच्या (सरन्यायाधीश छागला) 1951 च्या पुनरीक्षण अर्ज क्रमांक 1119 मधील 25 जानेवारी 1952 च्या न्याय निर्णय आणि हुकूमनामा वरून विशेष परवानगीद्वारे अपील .

अपीलकर्त्यासाठी बी. एच. लुल्ला.

प्रतिवादींसाठी सी. एच. डाफ्टरी (भारताचे सॉलिसिटर-जनरल) (बी. बी. अध्यारुजिना, त्यांच्यासोबत) क्रमांक 1,2 आणि 3.

10 डिसेंबर, 1952. न्यायालयाचा निर्णय न्यायमूर्ती दास यांनी दिला .

हे 25 जानेवारी 1952 रोजी दिवाणी पुनरीक्षण, अर्ज क्रमांक 1119 / 1951 मध्ये मुंबई उच्च न्यायालयाच्या न्याय निर्णय आणि आदेशावरून विशेष परवानगीने केलेले अपील आहे. मुंबई भाडे, हॉटेल आणि निवास दर नियंत्रण कायदा, 1947 च्या कलम 28 अंतर्गत मुंबई लघुवाद न्यायालयात दाखल केलेल्या खटल्यातून हे उद्भवते. 1 नोव्हेंबर 1947 पासून मुंबईतील कंबल्ला हिल येथील सुनामा हाऊसच्या दुसऱ्या मजल्यावरील सदनिकेचा वापर आणि व्यवसाय करण्यासाठी दरमहा 370 रुपये दराने नुकसान भरपाईसाठी दाखल केलेल्या दाव्यातून उद्भवली आहे. फिर्यादी हे मृत फ्रामरोझ डी. बी. तारापोरवाला यांच्या मृत्युपत्राचे विश्वस्त आहेत आणि सुनमा हाऊसचे मालक आहेत. प्रतिवादींची संख्या दोन आहे, पहिली प्रतिवादी श्रीमती दिनबाई

के. लाला, ज्यांना फिर्यादी यांनी 1 सप्टेंबर 1942 रोजी रु. 370 प्रति महिना आणि दुसरा प्रतिवादी एक मर्यादित कंपनी ज्याला पहिल्या प्रतिवादीने 16 नोव्हेंबर 1947 पासून त्याच भाड्याने हा फ्लॅट दिला होता. प्रतिवादींनी विविध मुद्यावर दावा लढवला परंतु न्यायचौकशी न्यायालयाने १८ ऑक्टोबर १९५० रोजी दिलेल्या न्यायनिर्णयाद्वारे सर्व विनंती फेटाळून लावल्या आणि दोन्ही प्रतिवादींना ३१ मार्च १९५१ पर्यंत सदनिका रिकामी करण्याचे निर्देश देणारा हुकूम पारित केला आणि फक्त पहिल्या प्रतिवादीविरुद्ध १ नोव्हेंबर १९४७ पासून ३१ जुलै १९४८ पर्यंत दाव्याच्या नुकसान भरपाईसाठी ३३१७ - १० - ८ रुपये आणि त्यानंतर १ ऑगस्ट १९४८ पासून दाव्याच्या खर्चाव्यतिरिक्त ताबा देईपर्यंत ३७० रुपये प्रति महिना असा निवाडा दिला. प्रतिवादींनी त्या कायद्याच्या कलम २९ अंतर्गत अपील दाखल केले. याशिवाय विविध युक्तिवाद ट्रायल कोर्टासमोर ठेवले. विविध याचिकांव्यतिरिक्त, प्रतिवादी यांनी अपीलीय खंडपीठासमोर अतिरिक्त युक्तिवाद केला जो त्यांच्या लेखी निवेदनात नव्हता. तो म्हणजे जिथपर्यंत दुसऱ्या प्रतिवादीशी संबंध आहे हा दावा विचारार्थ स्वीकारणे लघुवाद न्यायालयाच्या अधिकारक्षेत्रात नाही. लघुवाद न्यायालयाच्या अपील खंडपीठाने खर्चासह अपील फेटाळले. त्यानंतर दुसऱ्या प्रतिवादीने दिवाणी प्रक्रिया संहितेच्या कलम ११५ अंतर्गत उच्च न्यायालयात पुनरिक्षण दाखल करत धाव घेतली. ते सुद्धा खर्चासह फेटाळण्यात आले. या न्यायालयाची विशेष परवानगी मिळाल्यानंतर दुसरा प्रतिवादी आता आमच्यासमोर अपिलात आला आहे.

आमच्यासमोर फक्त एकच युक्तिवाद मांडण्यात आला. तो म्हणजे हा दावा विचारार्थ स्वीकारणे लघुवाद न्यायालयाच्या अधिकारक्षेत्रात नाही. कायद्याच्या कलम २८ चे संबंधित भाग खालीलप्रमाणे आहेत.

"कोणत्याही कायद्यात काहीही समाविष्ट असले तरीही दाव्याच्या रकमेमुळे किंवा इतर कोणत्याही कारणास्तव खटला किंवा कार्यवाही होणार नाही. परंतु या तरतुदीसाठी त्याच्या अधिकारक्षेत्रात असेल.

(a) ग्रेटर बॉम्बे, लघुवाद न्यायालय, बॉम्बे

(aa)

(b)

घरमालक आणि भाडेकरू यांच्यामध्ये या भागाच्या कोणत्याही तरतुदी लागू असलेल्या कोणत्याही जागेच्या भाड्याच्या वसुलीसाठी किंवा कोणताही परिसर ताब्यात घेण्यास ज्याला या भागाची कोणतीही तरतूद लागू होते आणि या कायद्याखाली केलेल्या कोणत्याही अर्जावर किंवा यातील कोणतीही तरतूद असो, निर्णय घेण्याचे अधिकारक्षेत्र असेल. आणि या कायद्यातून किंवा त्यातील कोणत्याही तरतुदींमधून उद्भवलेल्या कोणत्याही दाव्याला किंवा इतर कोणत्याही न्यायालयाला असा कोणताही विवादित दावा, कार्यवाही किंवा अर्जावर सुनावणी घेण्याचे किंवा असा दावा किंवा प्रश्न हाताळण्याचा अधिकार असणार नाही."

कायद्याच्या भाग II च्या तरतुदी परिसराला लागू होतात यावर वाद नव्हता. अपिलार्थीचे म्हणणे असे होते कि वापरासाठी आणि व्यवसायासाठी मुकसानभरपाईचा दावा केला असता, तो भाड्याच्या वसुलीसाठी खटला नव्हता आणि म्हणूनच, कलम २८ लागू नव्हता आणि हा दावा विचारार्थ स्वीकारने लघुवाद न्यायालयाच्या अधिकारक्षेत्रात नव्हते. हा युक्तिवाद विचारात घेता या दाव्यातील फिर्यादीचा संदर्भ घेणे आवश्यक आहे. फ्रामरोज डी. बी. तारापोरवाला यांच्या मृत्युपत्रानुसार सुनाम हाऊस चे मालक म्हणून विश्वस्त म्हणून त्यांचा हक्क निश्चित केल्यावर फिर्यादींनी कथन केले कि दुसऱ्या मजल्याचा फ्लॅट पहिल्या प्रतिवादीला १ सप्टेंबर १९४२ रोजी किंवा सुमारे रु. ३७० प्रति महिना भाडे पावतीच्या मागील बाजूस छापलेल्या अटी व शर्तीवर, जे पहिल्या प्रतिवादीला दाखवले गेले आणि स्वीकारले गेले. दाव्याच्या परिच्छेद ५ मध्ये त्या अटीपैकी एक नमूद केली आहे. म्हणजे भाडेकरूने घरमालकाच्या लेखी पूर्व संमतीशिवाय, सदनिका पोटभाडेपट्ट्याने देऊ नये, सोपवू नये किंवा पुनः भाडेपट्ट्याने देऊ नये. परिच्छेद ७ मध्ये १७ ऑक्टोबर १९४६ रोजी पहिल्या प्रतिवादीला नोव्हेंबर १९४६ च्या शेवटी फ्लॅट रिकामा करण्यासाठी दिलेल्या नोटीसचा संदर्भ दिला आहे या आधारावर कि ती मृत्युपत्राप्रमाणे दोन लाभार्थ्यांच्या वापरण्यासाठी वाजवी आणि खरोखर आवश्यक होती. त्यानंतर कायद्याच्या कलम ९ अंतर्गत प्रमाणपत्र मिळविण्यासाठी वादीच्या अयशस्वी प्रयत्नाचा संदर्भ दिल्यानंतर, वादी १६ नोव्हेंबर १९४७ च्या पहिल्या, प्रतिवादीने फिर्यादीला लिहिलेल्या पत्राचा संदर्भ घेतात. तिने त्या दिवसापासून दुसऱ्या प्रतिवादीला फ्लॅट पोटभाडेपट्ट्याने दिला होता. दाव्याच्या परिच्छेद १२ व १३ मध्ये असे नमूद केले आहे कि १९ डिसेंबर १९४७ रोजी दुसऱ्या प्रतिवादीने नोव्हेंबरच्या भाड्याचा ३७० रु. चा चेक पाठवला होता परंतु वादिनी तो घेण्यास किंवा दुसऱ्या प्रतिवादींना कायदेशीर भोगवटादार म्हणून ओळखण्यास नकार दिला. असाही आरोप आहे कि २३ जानेवारी १९४८ रोजी वादीने दोन्ही

प्रतिवादींना २९ फेब्रुवारी १९४८ च्या अखेरीस पर्यंत जागा रिकामी करण्याची नोटीस दिली होती. परिच्छेद १४ व १५ मध्ये वादी बाहेर काढण्याचे कारण तयार करतात . म्हणजे, (१) कि पहिल्या प्रतिवादीने दुसऱ्या प्रतिवादीला पोटभाडेपट्ट्याने ठेवणे चुकीचे, बेकायदेशीर आणि भाड्याच्या अटीचे उल्लंघन करणारे होते. आणि (२) वादींना दोन लाभार्थ्यांच्या वापरासाठी आणि व्यवसायासाठी योग्य व प्रामाणिकपणे जागा आवश्यक आहे. वादींनी अशी प्रार्थना केली कि प्रतिवादींना परिसर सोडण्यासाठी आदेश द्यावेत आणि त्या दोघांनाही जागेच्या वापरासाठी आणि व्यवसायासाठी १ नोव्हेंबर १९४७ ते जागा रिकामी करण्यापर्यंत ३७० रु. प्रति महिना वादींना देण्याचे आदेश द्यावेत. अपीलकरता निदर्शनास आणतो कि वादी फिर्यादीमध्ये फिर्यादीला कायदेशीर भोगवटदार , किंवा पोटभाडेकरू म्हणून किंवा अन्यथा ओळखण्यास नकार देतो आणि भाडेपट्ट्यावर दिलेल्या फ्लॅटवर कोणताही कायदेशीर हक्क नसलेला केवळ अतिक्रमण करणारा म्हणून वागतो. आणि म्हणूनच दावा जो आतापर्यंत वादी आणि अपीलकरता (दुसरा प्रतिवादी) यांच्यातील एक होता , तो घरमालक आणि भाडेकरू मधील आहे असे म्हणता येणार नाही आणि आतापर्यंत त्याच्याकडून नुकसान भरपाईची मागणी केलेला, भाड्याच्या वसुलीचा दावा आहे असे म्हणता येणार नाही. कथनाचा शेवटचा भाग आम्हाला जास्त काळ रोखून ठेवण्याची गरज नाही. कारण दावा हा निःसंशयपणे फ्लॅटच्या ताब्यासाठीच होता. आणि नुकसानभरपाईचा दावा केवळ ताब्याच्या दाव्याला आनुषंगिक आणि सहाय्यभूत होता. ताब्यासाठी दावा चालविण्याचा अधिकार न्यायालयाला केवळ ताब्यासाठी हुकूम देण्याचेच नव्हे तर ताबा देईपर्यंत मेसने नफ्याचे पैसे देण्याचे निर्देश देण्यास सक्षम करेल. मेसने नफ्याचे पैसे देण्याचा असा आदेश सामान्यतः ताब्याच्या हुकूमनाम्याचा अविभाज्य भाग असतो. त्यामुळे विचारात घेण्याजोगा एकच प्रश्न आहे कि सदर दावा हा घरमालक आणि भाडेकरू यांच्यातील होता का .

प्रतिवादी याचा विरोध करत नाहीत कि अपीलकरता (दुसरा प्रतिवादी) हा कायद्याच्या कलम ५ (११) मध्ये परिभाषित केल्याप्रमाणे भाडेकरू आहे . दुसरीकडे अपीलकरता हे नाकारत नाही आणि खरोखर नाकारू शकत नाही कि वादी आणि प्रथम प्रतिवादी यांच्यातील दावा हा घरमालक आणि भाडेकरू यांच्यातील आहे आणि कायद्याच्या कलम २८ अन्वये लघुवाद न्यायालय हा दावा चालविण्यासाठी एकमेव सक्षम न्यायालय आहे. कलम २८ लघुवाद न्यायालयाला केवळ घरमालक आणि भाडेकरू यांच्यातील कोणत्याही भाडे किंवा जागा ताब्यात घेण्यासाठी संबंधित दाव्याची किंवा कार्यवाहीची दखल घेण्याचे अधिकार किंवा दावा

चालवण्याचेच नाही तर या कायद्यामधून किंवा याच्या कोणत्याही तरतुदींमधून उद्भवलेल्या प्रश्न हाताळण्यासाठी अधिकारक्षेत्र प्रदान करते. असे मानण्याचे कोणतेही कारण नाही कि कोणताही दावा किंवा प्रश्न हा घरमालक आणि भाडेकरी त्यांच्यातीलच असला पाहिजे. कोणत्याही परिस्थितीत एकदा घरमालक आणि भाडेकरू यांच्यात भाड्याच्या वसुलीसाठी किंवा जागेच्या ताब्याशी संबंधित दावा सुरु झाला कि लघुवाद न्यायालय तो दावा विचारार्थ स्वीकारण्यासाठीच नव्हे तर कोणत्याही दाव्याला किंवा प्रश्नाला जो सदर कायद्यातून किंवा त्याच्या तरतुदींमधून उद्भवतो, सामोरे जाण्यासाठी देखील अधिकारक्षेत्र प्राप्त करते. जे अशा दाव्यांमधून योग्यरीत्या मांडले जाऊ शकते. या दाव्यातील वादींनी असा दावा केला आहे कि पहिल्या प्रतिवादीने दुसऱ्या प्रतिवादीला कथित पोटभाडेकरू म्हणून ठेवणे बेकायदेशीर आहे कारण ते भाडेकराराच्या अटींचे उल्लंघन होते कारण करारानुसार भाडेकरू ठरवल्यानंतर पहिल्या प्रतिवादीला उप - भाडेकरू म्हणून ठेवण्याचा अधिकार नव्हता. आणि त्यांनी कायद्याच्या अंतर्गत कोणत्याही संरक्षणासाठी दुसऱ्या प्रतिवादींच्या दाव्याच्या वैधतेवर प्रश्नचिन्ह ठेवले. वादी आणि दुसऱ्या प्रतिवादींच्या संबंधित हक्कांबद्दलचा दावा किंवा प्रश्न अशा प्रकारे दाव्यामध्ये उपस्थित केलेला निश्चितपणे या कायद्यातून उद्भवतो आणि कलम २८ ची भाषा ते समाविष्ट करण्यासाठी पुरेशी विस्तृत असल्याचे दिसते. या कलमाव्यतिरिक्त सामान्य कायद्यानुसार बेदखल करण्याच्या दाव्यात भाडेकरूविरुद्ध ताबा मिळवण्याचा हुकूम, त्या भाडेकरूंच्या अंतर्गत किंवा त्याद्वारे हक्काचा दावा करणाऱ्या मग तो व्यक्ती दाव्यामध्ये पक्षकार असो किंवा नसो त्याच्यावर बंधनकारक आहे आणि तो अमलात आणता येतो. हा हुकूमनामा अशा व्यक्तीवर कमी बंधनकारक नसतो. तथापि, असे मान्य केले जाते की अशी व्यक्ती, तथापि, दाव्याचा योग्य पक्षकार आहे, जेणेकरून भाडेपट्टी योग्यरीत्या निश्चित केली गेली आहे की नाही आणि घरमालक फिर्यादी परिसराचा ताबा मिळवण्याचा हक्कदार आहे की नाही या प्रश्नाचा निर्णय त्याच्या उपस्थितीत घेतला जाऊ शकतो, जेणेकरून त्याला हे पाहण्याची संधी मिळू शकेल की भाडेकरू आणि घरमालकामध्ये कोणतीही संगनमत नाही आणि भाडेकरू ज्याच्या अंतर्गत किंवा ज्याच्या माध्यमातून तो कायद्यांतर्गत संरक्षण मागण्यासाठी जर त्याला मिळण्याचा हक्क असेल तर, दावा करतो. न्यायालयाला तसे करणे योग्य वाटत असल्यास अशा व्यक्तीला खटल्याच्या सुरुवातीपासूनच किंवा खटल्याच्या नंतरच्या कोणत्याही टप्प्यावर खटल्यात पक्षकार म्हणून सामील केले जाऊ शकते. अशा योग्य पक्षाचा जोडीदार दाव्याचे स्वरूप बदलू शकत नाही आणि दाव्याला घरमालक आणि भाडेकरू यांच्यातील दावा बनवू शकत नाही किंवा कायद्याच्या

कलम 28 मधून काढून घेत नाही. अन्यथा असे करणे म्हणजे अनेक दाव्यांना प्रोत्साहन देणे, ज्यामुळे गैरसोय आणि गोंधळ संपणार नाही. आमच्या मते सरन्यायाधीश छागला यांचा निर्णय आणि तर्क बऱ्याच प्रमाणात योग्य आहेत आणि हे अपील अयशस्वी झालेच पाहिजे. त्यामुळे आम्ही खर्चासह अपील फेटाळतो.

अपील फेटाळण्यात आले.

अपीलकर्त्यासाठी प्रतिनिधी : राजिंदर नारायण.

उत्तरदात्यांसाठी प्रतिनिधी क्रमांक 1, 2 आणि 3 आणि आर . ए. गागरट

अस्वीकरण

"या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याचा/तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहिल 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 अंमलबजावणीकरिता वैध मानला जाईल".