

भारताचे सर्वोच्च न्यायालय,

{ १९९७ } ३ एस सी आर-पान न ७८४

अनुसायाबेन कांतीलाल भट्ट

विरुद्ध

रसिकलाल मानिकलाल शहा व दुसरा

निकाल दिनांक ८ एप्रिल १९९७

की रामास्वामी आणि डी.पी.वाढवा, जे.जे.

अंतिम निकाल : अपील निकाली काढले

भाडे व बेदखली

बॉम्बे भाडे, हॉटेल अंड लॉजिंग हाऊस दर नियंत्रण कायदा, १९४७

भाडेकरू ला भाडे न भरल्याच्या कारणास्तव बेदखल करण्याचा अर्ज 31 वर्षांहून अधिक काळ चाललेल्या प्रदीर्घ खटल्याच्या पार्श्वभूमीवर आता भाडेकरू अस्तित्वात नाही- भाडेकरूने भाड्याची थकबाकी भरावी- भाडेकरूला पूर्वलक्षी प्रभावाने भाडेही वाढवले - घरमालकाच्या मुलाला निवृत्तीनंतर व्यवसाय थांबवायचा असेल तर भाडे नियंत्रकाकडे अर्ज दाखल करा, जे आवश्यक आदेश देतील.

दिवाणी अपिलीय अधिकार क्षेत्र १९७७ च्या दिवाणी अपील क्रमांक २१०४

१९७१ च्या सी आर ए क्रमांक १२ मधील गुजरात उच्च न्यायालयाच्या दिनांक ६-१०-१९७६ चा निर्णय व आदेशावरून.

एम सी भंडारे आणि सी के सुचरिता यांनी याची याचिकाकर्त्या करता काम केले.

सी.एस.वैदनाथान, डॉक्टर माया राव, सुदामा. प्रतिवादी करिता.

न्यायालयाचचा खालील आदेश देण्यात आला.

"विलंबामुळे न्यायाचा पराभव होतो " असा कायदा असलेल्या खटल्यांचे. हे एक उत्तम उदाहरण आहे. घर मालकांनी 1966 मध्ये भाडेकरूला वैयक्तिक व्यवसायासाठी बे दरखल करण्यासाठी खटला दाखल केला आणि आज 31 वर्षांनंतर आम्ही या न्यायालयाच्या स्तरावर प्रकरण निकाली काढत आहोत. याचिका दाखल करण्यामागील सर्व परिस्थितीचा तपशील देण्याची आवश्यकता नाही. चार अविवाहित मुली आणि 24 वर्षांचा एक मुलगा असलेल्या खाजगी सेवेतून नुकतेच निवृत्त होणाऱ्या घरमालकाने मुंबई रेंट हॉटेल अँड लॉजिंग अंतर्गत भाडेकरूला ब दरखल करण्यासाठी अर्ज केला होता. नियंत्रण कायदा 1947 थोडक्यात कायदा वेळ वैयक्तिक व्यवसायासाठी जागेची गरज असून भाडेकरूने सहा महिन्यांपासून अधिक काळ भाडे न भरल्याने दोन कारणावरून हा अर्ज दाखल करण्यात आला आहे. वरील कारणास्तव प्रतिवादींना जागा रिकामी करण्याचे आव्हान करणारी नोटीस घरमालकीन- अपीलकर्त्याने बजावली असता त्याच्याकडे भाड्याची रक्कम थकबाकी नाही आणि अपील करताना जागेची गरज नाही, असं असा आरोप करून उत्तर

आले, त्यामुळे प्रतिवादीला बेदखलीसाठी दावा दाखल करणे आवश्यक होते. लेखी निवेदना स्टॅंडर्ड भाडे करार केलेल्या भाड्यापेक्षा खूपच कमी असल्याचा बचाव करण्यात आला होता. परिणामी, प्रतिवादीला देय असलेले भाडे कमी होते , त्यामुळे भाडे करण्यात त्यांनी चूक केलीली नाही, मानक भाडे निश्चितीसाठी कलम ११ अन्वे अर्ज दाखल करण्यात आला नसला तरी, त्या दृष्टीने दरमहा एक १०१ रुपये असा निर्णय घेण्यात आला. भाडे नियंत्रकांनी याचिका मंजूर केली, परंतु अपिलावर जिल्हा न्यायाधीशांनी प्रतिवादीला वैयक्तिक व्यवसायासाठी घराची गरज आहे आणि चूक त्यानेच केली आहे असा निर्वाळा देत अपील पेटवून लावले, त्यावर फेरविचार केल्यानंतर उच्च न्यायालयाने हा आदेश बदलला. त्यामुळे विशेष रजेद्वारे हे आव्हान करण्यात आले आहे. उच्च न्यायालयाने दोन बाबींवर कार्यवाही केली एक म्हणजे घरमालकाला घराची गरज नव्हती कारण तिचा नवरा तोपर्यंत खूप म्हातारा झाला आहे , आणि दुसरे म्हणजे भाडेकरूला होणारा तुलनात्मक त्रास विचारात घेतला गेला नाही आणि म्हणूनच ज्या जागेवर अपिलीय प्राधिकरणाने कारवाई केली ती कायद्याने चुकीची आहे. करारानुसार मालमत्ता कर भाडेकरू ने भरणे हे आवश्यक असल्याने मासिक भाडेपट्ट्याच्या करार तसेच मालमत्ता कर भरणे हे एकत्रित भाडेकरू असल्याने भाडे भरण्यात कोणतीही चूक होत नाही असा निष्कर्ष उच्च न्यायालयाने काढला. उच्च न्यायालयाने घेतलेले मत कायद्याने योग्य नाही असा, युक्तिवाद याचीक कर्त्याचे जेष्ठ वकील एम. सी. भंडारी यांनी केला गरज पडेल , त्यावेळी प्रामाणिक भरतीचा विचार होणे आवश्यक आहे आणि याचिका आली त्यावेळी तो म्हातारा झाला आहे हे समर्पक आहे असा त्यांचा युक्तिवाद होता. या वादाने बळ वाढत असले तरी 31 वर्षांचा प्रदीर्घ कालावधी लोटल्याने त्यावर आता निर्णय घेण्याची गरज नाही. आता तो कोणत्याही

व्यवसाय सुरु करण्याच्या स्थितीत नाही, त्यांनी अर्ज दाखल केला तेव्हा त्याचे वय 54 वर्ष होते आणि आता ते 87 वर्षांचे झाले आहेत, अशा परिस्थितीत घरमालकांनी आपल्या पतीला व्यवसाय सुरु करण्याची गरज भासली असे म्हणता येणार नाही, त्याकाळी चार अविवाहित मुली होत्या, सहाजिक त्यांना हा व्यवसाय सुरु करावा लागला पण आता त्यांचे आधीच लग्न झाले आहे आणि त्यामुळे आता गरज उरत नाही. त्यांचा चोवीस वर्षांचा मुलगा आता आणखीन साडेचार वर्षात निवृत्त होणार आहे, अशा परिस्थितीत जेव्हा तो नोकरी मधून निवृत्त होईल आणि त्याला व्यवसाय सुरु करायचा असेल तर आवश्यक अर्ज करणे नेहमीच खुले असते, असा खटला दाखल केल्यास भाडेकरुने घरमालकाला जागा ताब्यात घेण्यासाठी जागा देणे आवश्यक आहे, त्यामुळे भाडे नियंत्रक दिवाणी न्यायालयाला निर्देश दिले जातात की याचिका दाखल केल्यानंतर आणि त्याचा व्यवसाय सुरु करण्याची गरज असल्याचे समाधान झाल्यावर बेदखलीचे आदेश देणे आवश्यक आहे.

भाडे न भरल्याबद्दल उच्च न्यायालयाने घेतलेल्या मताच्या अनुषंगाने एस.सी भंडारे यांनी मासिक भाडेपट्ट्यांचे वार्षिक भाडे पट्ट्यात रूपांतर होते असा घेतलेला दृष्टिकोन अयोग्य असल्याचा युक्तिवाद केला आहे. भाडे करार हा एकत्रित असला तरी दर महिन्याच्या अखेरीस मासिक भाडे भरावे लागते. विहित मुदतीत कोणताही लेखी करार झाल्यास, करारबद्ध मासिक भाडे करू, न्यायालयीन विवेचनाद्वारे वार्षिक भाडेकरू मध्ये स्थलांतरित केले जाऊ शकत नाही. त्या आधारे त्याने भाडे भरण्यात चूक केली नाही, असे म्हणता येणार नाही , पण आम्ही घेतलेला भूमिकेवर निर्णय घेण्याची गरज नाही. मानक भाडे

न्यायालयाने आधीच निश्चित केले आहे आणि जमा केले आहे, डिफॉल्ट टिकत नाही उलट डिफॉल्ट ही संकल्पना या कायद्यान अंतर्गत कारवाईला लागू होत नाही. म्हणूनच, जर भाड्याच्या देयकात चूक झाली असेल आणि अशाप्रकारे भरलेली रक्कम मानक भाडे निश्चित झाल्यावर समायोजित केली गेली तर, मुळात अस्तित्वात असलेली डिफॉल्ट कार्यान्वित होणे आवश्यक आहे. स्टॅंडर्ड भाडे दर महा १०१ रुपये निश्चित करण्यात आले असताना ते आजच्या घडीला असते अवस्त्याव आहे असे म्हणावे लागेल. त्यामुळे बडोद्याच्या बँक गल्लीतील एक प्रचलित भाडे मिळावे अशी विनंती प्रॅक्टिस करणारे विधान वकील श्री पी.एच पारेख यांना केली. तेथील लोकांशी संपर्क साधण्यात ते पुरेसे होते आणि त्या भागात एक कायदेशीर आणि एक एक्स्ट्रा लीगल अशी दोन अवस्था प्रचलित असल्याची माहिती त्यांनी दिली आहे. आम्ही त्या भागात सुरू असलेल्या बेकायदेशीर प्रथेला वैद्यता देऊ शकत नाही, परंतु देय कायदेशीर भाडे आता दरमहा चार हजार ते सहा हजार रुपये ते 250 चौरस फुटांच्या भाडेपट्ट्यापर्यंत आहे. या परिस्थितीत, आम्हाला असे वाटते की भाडे पसरलेले असू शकते जे दोन्ही पक्षांना मान्य असू शकते. त्यामुळे डिसेंबर १९७६ मध्ये या न्यायालयात अपील दाखल झाले, एक जानेवारी १९७७ ते ३१ डिसेंबर १९८० या कालावधीमध्ये @ दोन हजार रुपये दर महा द्यावे लागेल एक जानेवारी १९८१ ते ३१ डिसेंबर १९९१ या कालावधीचे भाडे @ रुपीस पंचवीसशे रुपये प्रतिमहिना आणि एक जानेवारी १९९२ ते आताच्या तारखेपर्यंत 3500 दरमहा द्यावे लागतील सर्व थकबाकी एक मे १९९७ पासून दहा बाय मासिक समान मुदतीत भरण्यात येणार आहे एक मे १९९७ पासून सुरु होणार्या तारखेनुसार दहा द्वी मासिक समान हप्त्यामध्ये अदा केली जातील. १ एप्रिल १९९७ पासून भाडे प्रत्येक पुढील महिन्याअर्चा १० तारखेपर्यंत किंवा त्यापूर्वी @ रु

३५००/- दरमहा, प्रतिवादीने चूक केलायस, तो वैयक्तिक व्यवसायासाठी अर्ज द्काहाल करण्यापूर्वीच बाहेर काढण्यास जवाबदार असेल.

त्यानुसार अपील निकाली काढले जाते.

अपील निकाली काढण्यात आले.

अस्विकरण

या न्याय निर्णयाच्या 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 आणि तसेच इंग्रजी भाषेतील ज्ञान निर्णय हाच सर्व व्यवहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करिता वैद्य मानला जाईल.