

(इंग्रजी टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

मे. अशोक केटरर्स

विरुद्ध

बृहन्मुंबई (ग्रेटर बॉम्बे) महानगरपालिका

(बेस्ट (बी. ई. एस. टी) उपक्रम)

१९ फेब्रुवारी १९९७

[न्यायमूर्ती- के. रामास्वामी आणि एस. सगीर अहमद]

भाडे आणि निष्कासन :

मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, १८८८

कलम १०५ (ब) -अनधिकृत भोगवटा - चे निष्कासन - अपीलकर्त्याला भाडे पट्ट्याने पाच वर्षांसाठी मासिक तत्त्वावर वास्तू दिली म्हणून वापरले जात आहे. - भाडेपट्टीची मुदत कालावसान मुळे संपली - अपीलकर्त्याविरुद्ध निष्कासन आदेश पारित- अपीलकर्त्याने या कारणास्तव निष्कासनास आव्हान दिले की ते अनधिकृत भोगवटादार म्हणून मानले जाऊ शकत नाही-

उत्तरवादी-महानगरपालिका कलम १०५ (ब) (१) अन्वये संक्षिप्त उपायांचा अवलंब करू शकत नाही-अनधिकृत भोगवट्यामध्ये एखाद्या व्यक्तीने ज्या प्राधिकाराखाली परिवास्तूवर कब्जा केला आहे तो अधिकार "कालबाह्य" झाल्यानंतर किंवा तो "योग्यरित्या निर्धारित" झाल्यानंतर त्याचा भोगवटा चालू ठेवणे समाविष्ट आहे -संविदे अंतर्गत भाडेपट्ट्याची मुदत संपल्यानंतर किंवा त्याच्या निर्धारानंतर, भाडेकरू अनधिकृत भोगवटादार बनतो- एकतर

सार्वजनिक हेतूसाठी किंवा कराराच्या अटींचे व्यतिक्रमण करण्यासाठी किंवा वैधानिक तरतुदींचे व्यतिक्रमण केल्याखेरीज कायदेशीर ताबेदार असलेल्या व्यक्तीचे अधिकार आणि हित प्राधिकरण मनमानीपणे निर्धारित करू शकत नाहीत- विद्यमान बसस्थानकाच्या विस्तारासाठी परिवास्तूची आवश्यकता असल्याची विनंती महानगरपालिकेने केली- परिस्थितीनुसार कलम १०५- ब (१) अन्वये भाडेपट्टीचे निर्धारण आणि संक्षिप्त कार्यवाही सुरू करणे अधिनियमाच्या तरतुदींशी स्पष्टपणे सुसंगत आहे- अपीलकर्त्याला अनधिकृत भोगवटादार ठरवण्यात उच्च न्यायालयाने विधिविषयक कोणतीही चूकभूल केलेली नाही.

प्रकाश वेअरहाउसिंग कंपनी विरुद्ध बृहन्मुंबई महानगरपालिका आणि अन्य [१९९१] २ एस. सी. सी. ३०४, संदर्भित.

दिवाणी अपील न्यायाधिकार क्षेत्र: विशेष अनुमती याचिका क्रमांक (सी) ३६५९/१९९७.

बॉम्बे उच्च न्यायालयाच्या रिट याचिका (डब्ल्यू पी .) क्रमांक ६२७६/१९९७ मधील दिनांक १५.०१.९७ च्या न्यायनिर्णय आणि आदेशावरून.

याचिकाकर्त्याची बाजू भीमराव नाईक, शकील अहमद आणि सफिया खान यांनी मांडली.

न्यायालयाने खालील आदेश दिला :

ही विशेष अनुमती याचिका बॉम्बे उच्च न्यायालयाच्या विद्वान एकल न्यायाधीशांनी दिनांक १५ जानेवारी १९९७ रोजी रिट याचिका (डब्ल्यू. पी). क्रमांक ६२७६/१९९६ मध्ये दिलेल्या आदेशावरून उद्भवली आहे.

याचिकाकर्त्याकडे मासिक आधारावर भाडेपट्टी होती आणि याचिकाकर्त्याने ती स्वीकारली नसली तरी उत्तरवादीने ती पाच वर्षांसाठी देऊ केली होती. त्यानंतर, खालील न्यायालयांना आढळल्याप्रमाणे, भाडेपट्टीची मुदत जानेवारी १९९० मध्ये कालावसान मुळे संपली. तथापि, कुळवहिवाट २४ डिसेंबर १९९४ रोजीच्या आदेशाद्वारे निश्चित करण्यात आली होती. त्यानंतर, मुंबई महानगरपालिका अधिनियमाच्या कलम १०५-बी (१) अंतर्गत (थोडक्यात, "अधिनियम") संक्षिप्त कार्यवाही सुरू करण्यात आली आणि निष्कासन करण्याचा आदेश पारित करण्यात आला. याचिकाकर्त्याने दिवाणी न्यायालयात अपील दाखल केले ज्याने ५ डिसेंबर १९९६ च्या आदेशाद्वारे निष्कासन करण्याच्या आदेशाला पुष्टी दिली. व्यथित होऊन याचिकाकर्त्याने रिट याचिका दाखल केली जी उच्च न्यायालयाने फेटाळली आहे. त्यामुळे ही विशेष अनुमती याचिका.

याचिकाकर्त्याचे ज्येष्ठ वकील श्री. भीमराव नाईक यांनी प्रकाश वेअरहाउसिंग कंपनी विरुद्ध बृहन्मुंबई महानगरपालिका आणि अन्य [१९९१] २ एस. सी. सी. ३०४ या न्यायालयाच्या निर्णयावर भर देत असा युक्तिवाद

करतात की भाडेपट्ट्याची मुदत संपल्यानंतर, याचिकाकर्त्याला बाहेर काढण्यासाठी संविदेच्या अटीनुसार किंवा कायद्यांतर्गत कोणतीही कारणे तयार केल्याशिवाय, भाडेपट्टी एकतर्फी समाप्त करण्याचा प्रतिवादींना कोणताही अधिकार नाही. उक्त निर्णयात नमूद केलेल्या कायद्याच्या प्रकाशात, निष्कासन करण्याचा आदेश बेकायदेशीर आहे. याचिकाकर्त्याला अनधिकृत भोगवटादार मानले जाऊ शकत नाही आणि उत्तरवादी अधिनियमाच्या कलम १०५-बी (१) अंतर्गत संक्षिप्त उपायांचा अवलंब करू शकला नाही. श्री नाईक यांच्या वादात आम्हाला कोणतेही बळ सापडत नाही. असे दिसून येते की १९८५ मध्ये केलेल्या नूतनीकरणाची मुदत १९९० मध्ये संपली. त्यांनी भाडेपट्टीची एक प्रत आमच्यासमोर ठेवली. हे मान्य आहे की, त्यात भाडेपट्टीचा कोणताही विशिष्ट कालावधी नमूद केलेला नाही, परंतु त्यात "दर महिन्याला" या शब्दांचा उल्लेख आहे. दुसऱ्या शब्दांत, ती मासिक तत्वावर कुळवहिवाट आहे. भाडेपट्टीची मुदत निश्चित करण्याबाबत पक्षांमध्ये पत्रव्यवहार झाल्याचे दिसते, जे शेवटी फळास आले नाही. असे असले तरी, प्रश्न असा आहे की : याचिकाकर्त्याला कायद्याच्या कलम १०५-बी (१) (बी) च्या अर्थानुसार "अनधिकृत भोगवटादार" मानले जाऊ शकते का? जे खालीलप्रमाणे आहे:

" १०५- ब (१) जर पुढील बाबतीत आयुक्ताची अशी खात्री होईल की ,-

(ब) कोणतीही व्यक्ती महानगरपालिकेच्या कोणत्याही परिवास्तूच्या अनधिकृतपणे भोगवटा करीत आहे:

तर त्या बाबतीत आयुक्तास त्या त्यावेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यात काहीही अंतर्भूत असले तरी , (डाकेने पाठवून किंवा तिची एक प्रत अशा परिवास्तूच्या बाहेरील दारावर व इतर कोणत्याही ठळक जागी चिकटवून किंवा विनियमान्वये तरतूद करण्यात येईल अशा इतर रीतीने बजावण्यात असलेल्या) नोटीशीअन्वये , असा आदेश देता येईल की , त्या व्यक्तीने वा त्या प्रमाणे जी व्यक्ती त्या परिवास्तूच्या किंवा त्यांच्या कोणत्याही भागांशाचा भोगवटा करीत असेल, अशा इतर कोणत्याही व्यक्तीने नोटीस बजावल्याच्या तारखेपासून एक महिन्याच्या आत उक्त परिवास्तू रिकामी केली पाहिजे. "

या व्याख्येवरून असे दिसून येते की, अशा व्यवसायाच्या प्राधिकाराशिवाय महानगरपालिकेच्या परिवास्तूवर कब्जा करणे हा अनधिकृत व्यवसाय आहे. अशा व्यवसायामध्ये अनधिकृत भोगवट्यामध्ये एखाद्या व्यक्तीने ज्या प्राधिकाराखाली परिवास्तूवर कब्जा केला आहे तो अधिकार "कालबाह्य" झाल्यानंतर किंवा तो "योग्यरित्या निर्धारित" झाल्यानंतर त्याचा भोगवटा चालू ठेवणे समाविष्ट आहे . अशा प्रकारे या व्याख्येमध्ये केवळ एक अपप्रवेश करणे समाविष्ट नाही ज्याचा प्रारंभिक आणि निरंतर व्यवसाय

कधीही कोणत्याही वैध प्राधिकाराखाली नव्हता, तर त्यात समान प्रमाणात अशा व्यक्तीचा देखील समावेश आहे ज्याचा व्यवसाय त्याच्या प्रारंभी प्राधिकाराखाली होता, परंतु असा अधिकार कालबाह्य झाला आहे किंवा योग्यरित्या निर्धारित केला गेला आहे- अर्थात वैधपणे निर्धारित केला गेला आहे. व्यवसायाच्या अटी किंवा शर्तीमुळे भोगवट्याचा प्राधिकार संपुष्टात येतो. दुसरीकडे, प्राधिकार मिळवणे योग्य किंवा वैध असल्याचा निर्धार कायद्याने निर्दिष्ट केलेल्या कारणांपैकी एका आधारावर केला जाणे आवश्यक आहे. एकतर "कालबाह्य" किंवा "योग्यरित्या निर्धारित" या आधारावर निष्कासन करण्याचा कोणताही आदेश कायद्याने विहित केलेल्या प्रक्रियेनुसार केला पाहिजे.

विद्वान वकिलाने भर दिलेल्या प्रकाश वेअरहाऊसिंग कंपनीच्या (उपरोक्त) खटल्यात, दुर्दैवाने, कलम १०५-ब (१) च्या मुख्य भागातील सर्वोपरी खंडाकडे न्यायालयाचे लक्ष वेधले गेले नाही, तर भाडेपट्टीचा कालावधी संपल्यानंतर किंवा त्याच्या निर्धारणानंतर परिवास्तूचा भोगवटा केलेल्या व्यक्तीला "अनधिकृत भोगवटादार" मानले जाऊ शकते का ? या प्रश्नावर विचार करणे आवश्यक होते. हे खरे आहे की, संपत्ती हस्तांतरण अधिनियम किंवा भाडे अधिनियम अंतर्गत, संविदेच्या कोणत्याही अटींचे त्याखालील कायद्यातील कोणत्याही अटींचे पालन न केल्याबद्दल संविदा किंवा वैधानिक

कुळवहिवाट निश्चित करणे आवश्यक आहे. परंतु कलम १०५-ब (१) च्या मुख्य भागामध्ये समाविष्ट असलेला सर्वोपरी खंड कायद्याच्या कठोरतेच्या शिडातून हवा काढून घेतो आणि उत्तरवादी - महानगरपालिकेला कुळवहिवाट समाप्त करण्यास आणि ताबा परत घेण्यास सक्षम करतो. संविदे अंतर्गत भाडेपट्ट्याची मुदत संपल्यानंतर किंवा त्याच्या निर्धारानंतर, भाडेकरू अनधिकृत भोगवटादार बनतो. हे देखील खरे आहे की, एकतर सार्वजनिक हेतूसाठी किंवा कराराच्या अटींचे व्यतिक्रमण करण्यासाठी किंवा वैधानिक तरतुदींचे व्यतिक्रमण केल्याखेरीज कायदेशीर ताबेदार असलेल्या व्यक्तीचे अधिकार आणि हित प्राधिकरण मनमानीपणे निर्धारित करू शकत नाहीत. भाडेपट्टी , परवान्याच्या विपरीत, स्थावर मालमत्तेमध्ये स्वारस्य निर्माण करते ज्याचा कायदानुसार किंवा संविदेनुसार निश्चित करून संपुष्टात आणली जाऊ शकते. या प्रकरणात, विद्यमान बस स्थानकाच्या विस्तारासाठी परिवास्तूची आवश्यकता असल्याची विनंती महानगरपालिकेने केली. अशा परिस्थितीत, कलम १०५- ब (१) अन्वये भाडेपट्टीचे निर्धारण आणि संक्षिप्त कार्यवाही सुरू करणे अधिनियमाच्या तरतुदींशी स्पष्टपणे सुसंगत आहे. त्यानुसार, आम्ही असे मानतो की ,अपीलकर्त्याला अनधिकृत भोगवटादार ठरवण्यात उच्च न्यायालयाने विधिविषयक कोणतीही चूकभूल केलेली नाही.

सबब , विशेष अनुमती याचिका फेटाळली जाते. याचिकाकर्त्याला आजपासून चार आठवड्यांच्या आत नेहमीचे हमीपत्र दाखल करण्याच्या अधीन राहून परिवास्तू रिकामी करण्यासाठी आणि ताब्यात देण्यासाठी सहा महिन्यांची मुदत दिली जाते.

आर. पी. (R. P.)

याचिका फेटाळण्यात आली.

अस्वीकरण

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