ప్రచురణార్హమైన

భారతదేశ సర్వోన్నత న్యాయస్థానము
సివిలు అప్పీలేట్ అధికారపరిధి
సివిలు అప్పీలు నెం.2855-2856/2011

యువరాజ్ @ మున్నా ప్రహ్లాద్ జగ్దాలే మరియు ఇతరులు ... అప్పీలుదారులు

వర్సెస్

జనార్ధన్ సుబాజీరావు వైడ్ ...ప్రతివాది

సంహితంగా

IA నం. 89837-89838/2021
మరియు
IA నం. 38142-38143/2023

తీర్పు

సంజయ్ కుమార్, న్యాయమూర్తి.

1. బాంబే హైకోర్టు 03.12.2008న ఇచ్చిన తీర్పు , రిట్ పిటిషన్ నెంబరు 1067/1992ను అనుమతిస్తూ, డబ్ల్యూపీ నెం.1067/1992లో రివ్యూ పిటిషన్ నెం. 75/2009ను కొట్టివేస్తూ ఇచ్చిన తీర్పు నుంచి ఈ సివిల్ అప్పీళ్లు ఉత్పన్నమయ్యాయి. ప్రతిగా , ఇక్కడ ప్రతివాది అయిన జనార్దన్ సుబాజీరావు వైడ్ దాఖలు చేసిన WP నం. 1067/1992, 30.09.1987 నాటి II అదనపు సీనియర్ న్యాయమూర్తి , పూణే, C.S.నెం. 386/1985 ఇచ్చిన తీర్పును ధృవీకరిస్తూ , 21.12.1991నాటి సివిల్ అప్పీల్ నం. 1030/1987లో, పుణెలోని 13వ అదనపు జిల్లా న్యాయమూర్తి యొక్క తీర్పు నుండి ఉద్భవించింది.

2. పూణేలోని బాంబుర్దాలో C.T.S నెంబరు 1873 ఉన్న లీజుకు తీసుకున్న స్థలాన్ని కౌలుదారు జనార్ధన్ సుభాజీరావు నుండి స్వాధీనం చేసుకోవడానికి , పూర్వపు హక్కు మూలం కలిగిన వారైనా అప్పీలుదారులు C.S.నెం.386/1985ను అప్పీలుదారు నెం. 2 దివంగత రామచంద్ర మారుతి

జగదాలే మరియు అప్పీలుదారు నెం.1 స్వర్గీయ సౌభాగ్యవతి రంగుబాయి జగదలే దాఖలు చేశారు. బాంబే రెంట్స్ , హోటల్ అండ్ లాడ్జింగ్ హౌస్ రేట్ల (నియంత్రణ) చట్టం , 1947 (క్లుప్తంగా చెప్పాలంటే'1947 చట్టం') లోని సెక్షన్ 13 (1) (ఇ) ప్రకారం కౌలుదారును ఖాళీ చేయించడానికి వారు అర్హులని, పేర్కొంటూ ట్రయల్ కోర్టు 30.09.1987 నాటి తీర్పు ద్వారా తీర్పు వెలువరించింది. కౌలుదారుడిని ఖాళీ చేసేందుకు రెండు నెలల గడువు ఇచ్చారు. ట్రయల్ కోర్టు యొక్క ఈ తీర్పును పూణేలోని 13వ అదనపు జిల్లా న్యాయమూర్తి 21.12.1991 నాటి తీర్పు ద్వారా అప్పీలులో ధృవీకరించారు.

3. ఈ తీర్పులకు వ్యతిరేకంగా కౌలుదారు , అంటే ఇందులో ప్రతివాది , బాంబే హైకోర్టులో WP నెంబరు 1067/1992 దాఖలు చేశాడు. 03.12.2008 నాటి తన తీర్పు ద్వారా, సబ్-కౌలు కేసును నమోదు చేయబడలేదని , ఆ ప్రాతిపదికన కౌలుదారును ఖాళీ చేయించాల్సిన అవసరం ఉందని హైకోర్టు అభిప్రాయపడింది మరియు తొలగింపు/స్వాధీనం యొక్క డిక్రీని రద్దు చేసింది. పర్యవసానంగా, CS నెం.386/1985 ను తొలగించారు. దీంతో బాధపడుతూ , రిట్ పిటిషన్ లో నమోదులో ఉన్న మరణించిన అప్పీలుదారుల తరుపున న్యాయ ప్రతినిధులు రివ్యూ పిటిషన్ నంబర్ 75/2009 ను దాఖలు చేశారు. అయితే, 09.09.2009 నాటి తన తీర్పు ద్వారా , లీజుకు తీసుకున్న స్థలాన్ని కౌలుదారుడు ఎన్నడూ విడిచిపెట్టలేదని , భాగస్వామిగా ఉన్నందున ఆ ప్రాంగణాన్ని విడిచిపెట్టలేదని హైకోర్టు పునరుద్ఘాటించింది. దీన్ని పరిగణనలోకి తీసుకున్న హైకోర్టు రికార్డుల్లో ఎలాంటి లోపం లేదని తేల్చి, రివ్యూ పిటిషన్ ను కొట్టివేసింది. ప్రస్తుతం ఈ రెండు తీర్పులు అప్పీలులో ఉన్నాయి.

4. అయితే, ఈ అప్పీళ్లలో ఏకైక ప్రతివాదిగా ఉన్న కౌలుదారుడు జనార్దన్ సుబాజీరావు వైడ్ గడువు 16.02.2018తో ముగిసింది. ఆ తర్వాత , చర్యలు తీసుకోవడంలో 1169 రోజుల జాప్యాన్ని క్షమించాలని కోరుతూ అప్పీలుదారులు IA నెంబరు 89838/2021 ను దాఖలు చేశారు మరియు అప్పీళ్ల తగ్గింపును రద్దు చేయాలని మరియు మరణించిన ప్రతివాది యొక్క చట్టపరమైన వారసులను భర్తీ చేయడానికి అనుమతించాలని IA నెంబరు 89837/2021 ను అభ్యర్థించారు. దీనిపై నోటీసు జారీ చేయడంతో, మరణించిన ప్రతివాది తరపున అంతకుముందు హాజరైన న్యాయవాది శ్రీ సుధాన్షు ఎస్. చౌదరి , న్యాయవాద ప్రతినిధుల తరపున 05.11.2022న తన వకాలత్ నామా /హాజరును ఈ-దాఖలు చేశారు. దరఖాస్తులను వ్యతిరేకిస్తూ ఆయన కౌంటర్ దాఖలు చేయలేదు. తగిన కారణం

చూపించబడిన తరువాత , అవసరమైన చర్యలు తీసుకోవడంలో జాప్యాన్ని క్షమించండి ; అప్పీళ్ల ఉపసంహరణను పక్కన పెడతారు ; మరియు మరణించిన ఏకైక ప్రతివాది యొక్క చట్టపరమైన ప్రతినిధులను నమోదు చేస్తారు. రిజిస్ట్రీ ఈ తీర్పు యొక్క ధృవీకరించిన కాపీలను జారీ చేయడానికి , ముందు రెండు అప్పీళ్లలో కారణ శీర్షికలలో అవసరమైన మార్పులు చేయాలి.

5. అప్పిలదారు తరఫున ప్రముఖ సీనియర్ న్యాయవాది వినయ్ నవారే వాదనలు వినిపించారు మరియు ప్రతివాదుల తరఫున ప్రముఖ న్యాయవాది శ్రీ సుధాంశు ఎస్. చౌదరి వాదించారు.

6. సుమారు 455 చదరపు అడుగుల విస్తీర్ణంతో రెండు బ్లాకులతో కూడిన లీజు ప్రాంగణం , పూణేలోని భాంబుర్డా వద్ద CTS నంబర్ 1873 కలిగి ఉన్న సిమెంట్ కాంక్రీట్ భవనానికి తూర్పు వైపున గ్రౌండ్ ఫ్లోర్లో ఉంది. హోటల్ అంబికా పేరుతో మరియు శైలిలో తన హోటల్ వ్యాపారం కోసం , ఈ ప్రాంగణాలను అసలు భూస్వామి మరియు అప్పీలుదారుల పూర్వీకుల హక్కు కలిగిన వారైనా ఇంటి యజమాని , కౌలుదారుకు అప్పగించారు. సివిల్ సూట్ నెం.386/1985ను భూయజమాని , ఇంటి యజమాని రెండు కారణాలతో కౌలుదారును ఖాళీ చేయించాలని దాఖలు చేశారు. లీజుకు తీసుకున్న స్థలంలో కౌలుదారుడు అనధికారికంగా మరుగుదొడ్డి నిర్మాణం చేపట్టారని , తద్వారా, 1947 చట్టంలోని సెక్షన్ 13(1)(బి) ఆదేశాన్ని ఉల్లంఘించారని వారి వాదన. కౌలుదారుడు హోటల్ నిర్వహణను, లీజుకు ఇచ్చిన స్థలాన్ని కృష్ణ బి శెట్టి అనే వ్యక్తి పేరిట స్వాధీనం చేసుకున్నాడని , తద్వారా 1947 చట్టంలోని సెక్షన్ 13(1)(ఇ)ను ఉల్లంఘించాడని కూడా వారి కేసు. 1947 చట్టంలోని సెక్షన్ 15 యొక్క ఫోటోకాపీతో పాటు IA నంబరు 38142/2023 ద్వారా ఈ దావాలో దాఖలైన పిటిషన్ను నమోదు చేయాలని కోరారు. IA నెంబరు 38143/2023లో ఫిర్యాదు యొక్క అధికారిక అనువాదాన్ని దాఖలు చేయడం నుంచి మినహాయింపు కోరుతూ పిటిషన్ దాఖలైంది. IAలకు అనుమతి ఉంది. పత్రాలను నమోదులోకి తీసుకొని, కోరిన విధంగా మినహాయింపు ఇవ్వబడుతుంది.

7. దావా వాదనలను ఖండిస్తూ కౌలుదారు వ్రాతపూర్వక ప్రకటనను దాఖలు చేశాడు. దీంతో, ట్రయల్ కోర్టు మూడు అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకుని పరిష్కరించింది. అప్పిలుదారు నెం.2తో సహా ముగ్గురు సాక్షులను అప్పీలుదారులు విచారించగా , ప్రతివాది తనను తాను DW1గా విచారించుకున్నారు.

8. వాది నెం. 2, PW1గా మాట్లాడుతూ , స్థల ప్రాంగణాన్ని తన హోటల్ వ్యాపారాన్ని నిర్వహించడానికి, 1975 లో కౌలుదారుకు లీజుకు ఇచ్చారని పేర్కొన్నారు. 1985 జనవరిలో , లీజుకు తీసుకున్న స్థలంలో కౌలుదారుడు తన అనుమతి తీసుకోకుండా మరుగుదొడ్డిని నిర్మించాడని , 2-4 రోజుల తర్వాత హోటల్లో తన హక్కులను కృష్ణ బి శెట్టికి రూ.2 ,00,000/-కు విక్రయించి రూ.50,000/- డబ్బును స్వీకరించాడని ఆయన పేర్కొన్నారు. లీజుకు తీసుకున్న ప్రాంగణంలో కృష్ణ బి శెట్టి సుమారు పదకొండు నెలల పాటు హోటల్ నడుపుతున్నాడని ఆయన పేర్కొన్నారు. 1985 నవంబరులో కౌలుదారుకు , కృష్ణ బి శెట్టికి మధ్య వివాదం తలెత్తిందని , ఇది ప్రాంగణాన్ని సీల్ చేయడానికి దారితీసిందని , చివరకు, దాని తాళాన్ని సబ్-డివిజనల్ మేజిస్ట్రేట్ కౌలుదారుడికి అప్పగించారని, ఆ తర్వాత కృష్ణ బి శెట్టి హోటల్ను నిర్వహించలేదని ఆయన పేర్కొన్నారు.

9. కృష్ణ బి శెట్టి లీజుకు తీసుకున్న హోటల్ ప్రాంగణాన్ని PW2, అడ్వకేట్-కమీషనర్ సందర్శించినప్పుడు అది ఆక్రమణలో ఉన్నదని , ఆమె తన మొదటి నివేదికలో (Exh.8) పేర్కొంది. ఆమె తన తదుపరి నివేదికలో (Exh.23) లీజుకు తీసుకున్న ఆవరణలో మరుగుదొడ్డి నిర్మించిన ఆనవాళ్లు తనకు కనిపించలేదని పేర్కొంది.

10. కృష్ణ బి శెట్టిని PW-3గా పరిశీలించారు. అతను కౌలుదారుడి నుంచి హోటల్ ను కొనుగోలు చేయాలని భావించానని , 1985 జనవరిలో స్వాధీనం చేసుకున్నానని చెప్పారు. ధరను రూ.2,00,000/-గా నిర్ణయించబడిందని, ఒప్పందం అమలు సమయంలో తాను రూ.50,000/- చెల్లించానని ఆయన పేర్కొన్నారు. కౌలుదారుడు, తనను చట్టవిరుద్ధంగా హోటల్ ఆవరణ నుంచి ఖాళీ చేయించారని, ఫిర్యాదును దాఖలు చేయమని మరియు నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం దావా వేయమని నిర్బంధించాడని, అతను నొక్కి చెప్పాడు.

11. కౌలుదారుడు తనను తాను DW-1 గా పరీక్షించుకున్నాడు. తన ఎగ్జామినేషన్-ఇన్-చీఫ్‌లో, తాను హోటల్ వ్యాపారాన్ని కృష్ణ బి శెట్టికి లేదా మరెవరికీ ఇవ్వలేదని మరియు కృష్ణ బి శెట్టికి , లీజుకు ఇచ్చిన స్థలాన్ని ఏ సమయంలోనూ స్వాధీనం చేసుకోలేదని ఆయన తన విచారణలో పేర్కొన్నారు. అయితే, క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్ లో , తాను 'హోటల్ అంబిక ' పేరుతో లీజుకు తీసుకున్న ప్రాంగణంలో హోటల్ వ్యాపారం చేస్తున్నానని , 1984 సంవత్సరంలో హోటల్ నడిపించడానికి భాగస్వామిని అనుమతించాలని భావించానని అంగీకరించాడు. కృష్ణ బి శెట్టి కూడా ఇదే వ్యాపారంలో ఉండటంతో,

అతను వ్యాపారంలో చేరడం గురించి , ఆయనతో చర్చలు జరిపినట్లు తెలిపారు. 1985 జనవరిలో కృష్ణ బి శెట్టిని భాగస్వామిగా చేరడానికి అనుమతించడాన్ని ఆయన ఖండించారు. అయితే, అతను ఆ విషయంలో అమలు చేసిన భాగస్వామ్య ఒప్పందంలో (Exh.48) తన సంతకాలను అతను అంగీకరించాడు మరియు తన స్వంత న్యాయవాది స్టాంప్ కాగితం ను కొనుగోలు చేసి పేర్కొన్న ఒప్పందాన్ని రూపొందించాడని అంగీకరించాడు. భాగస్వామ్య ఒప్పందాన్ని అమలు చేసిన తరువాత , 07.01.1985 న కృష్ణ బి శెట్టి, సత్యనారాయణ పూజ నిర్వహించారని ఆయన ఖండించారు, అయితే, ఆ సందర్భంగా జారీ చేసిన ఆహ్వాన పత్రిక (Exh.44) తన పేరును కలిగి ఉందని అంగీకరించారు. 15.01.1985 నాటి అప్పగింత ఒప్పందంలో (Exh.49) తన సంతకాలను కూడా ఆయన అంగీకరించారు. కృష్ణ బి శెట్టి తన వ్యక్తిగత హోదాలో హోటల్ ను తన సొంత వ్యాపారంగా నడుపుతున్నారని, 1986 జనవరిలో తనను బలవంతంగా ఖాళీ చేయించారని ఆయన ఖండించారు. Cr.PC సెక్షన్ 145 ప్రకారం చర్యలు తీసుకున్నామని , కానీ, తుది ఉత్తర్వులు తనకు అనుకూలంగా జారీ అయ్యాయని చెప్పారు.

12. అభ్యర్థనలు మరియు సాక్ష్యాలను పరిగణనలోకి తీసుకున్న తర్వాత , ట్రయల్ కోర్టు తాను రూపొందించిన మూడు అంశాలకు ఈ క్రింది విధంగా సమాధానం ఇచ్చింది:-

“1.	అప్పిలుదారు అనుమతి లేకుండా అప్పి లుదారు లిఖితపూర్వకంగా స్థల ఆవరణలో ఏదైనా శాశ్వత నిర్మాణాన్ని నిర్మించారని రుజువైంది.	కాదు
2.	బి.ఆర్. చట్టం (సవరణ చట్టం 1973) ప్రారంభమైన తేదీ తరువాత ప్రతివాది లైసెన్స్ మొత్తం లేదా ప్రాంగణంలో కొంత భాగంలో చట్టవిరుద్ధంగా ఇచ్చినట్లు లేదా స్థల ఆవరణలో తన ఆసక్తిని వేరే విధంగా కేటాయించాడా లేదా బదిలీ చేశాడని రుజువైంది?	అవును
3.	దావాదారునికి స్వాధీనానికి ఆదేశించే హక్కు ఉంటే?	అవును

13. 1947 చట్టంలోని సెక్షన్ 13(1)(బి) ప్రకారం లీజుకు ఇచ్చిన స్థలంలో మరుగుదొడ్డి నిర్మించిన ఆనవాళ్లు లేవని , అడ్వకేట్ క మీషనర్ రెండో నివేదిక (Exh.23)లో చూపకపోవడంతో అప్పిలుదారులకు వ్యతిరేకంగా ట్రయల్ కోర్టు తీర్పునిచ్చింది. అయితే, 1947 చట్టంలోని సెక్షన్ 13(1)(ఇ) కింద లేవనెత్తిన అంశాలకు సంబంధించి ఈ విషయం మరోలా ఉంది. ట్రయల్ కోర్టు 01.01.1985 నాటి భాగస్వామ్య ఒప్పందాన్ని (Exh.48) అంగీకరించడాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకుంది, దీని ద్వారా కౌలుదారుడు కృష్ణ బి శెట్టిని తన హోటల్ వ్యాపారంలో భాగస్వామిగా అంగీకరించాడు. ఇంకా, సత్యనారాయణ పూజకు సంబంధించిన ఆహ్వాన పత్రిక (Exh.44)లో హోటల్ అంబిక పేరు, కౌలుదారు పేరు, కొత్త భాగస్వామి కృష్ణ బి శెట్టి పేరు ఉన్నాయని ట్రయల్ కోర్టు పేర్కొంది. 15.01.1985 నాటి అప్పగింత ఒప్పందం (Exh.49)లో కౌలుదారుడు తన సంతకాలను అంగీకరించాడని, దీని ద్వారా లీజుకు ఇచ్చిన ప్రాంగణంలోని తన హోటల్ వ్యాపారాన్ని కృష్ణ బి శెట్టికి రూ.2,00,000/- కు అప్పగించాడని మరియు రూ.50 ,000/- ను ముందస్తుగా స్వీకరించాడని ట్రయల్ కోర్టు పేర్కొంది. తొలుత, కృష్ణ బి శెట్టిని ఈ వ్యాపారంలో భాగస్వామిగా తీసుకున్నారని , ఆ తర్వాత, ఆ వ్యాపారాన్ని రూ.2,00,000/-కు విక్రయించారని తేలింది. 22.01.1975 నాటి అసలు లీజు దస్తావేజులో (Exh.55) 4వ పేజీలో అద్దెదారుడు వ్యాపారాన్ని కేటాయించడని , ఆ వ్యాపారాన్ని మూడవ వ్యక్తిని ఏ విధంగానూ నిర్వహించడానికి అనుమతించడని, ఆ వ్యాపారాన్ని మూడవ వ్యక్తికి ఏ విధంగానూ బదిలీ చేయడని ట్రయల్ కోర్టు పేర్కొంది. 1947 చట్టంలోని సెక్షన్ 15(1)కు ట్రయల్ కోర్టు తీర్పునిచ్చింది, దీనికి విరుద్ధంగా ఒప్పందం లేనప్పుడు, లీజుకు తీసుకున్న ప్రాంగణాన్ని సబ్ లెట్ చేయడానికి లేదా బదిలీ చేయడానికి లేదా లైసెన్స్ పై ఇవ్వడానికి కౌలుదారుకు అర్హత ఉండదు మరియు అధికారిక గెజిట్ లో నోటిఫికేషన్ ద్వారా , లీజుల కింద ఉన్న ప్రాంగణాల్లో లేదా లీజుల తరగతిపై ఆసక్తిని నోటిఫికేషన్ లో పేర్కొన్న మేరకు బదిలీ చేయడానికి ప్రభుత్వానికి అనుమతించే నిబంధన కూడా ఉంది. నిబంధన యొక్క షరతుల వాస్తవాలపై సంతృప్తికరంగా లేకపోవడం , లీజు దస్తావేజులో అప్పగింతపై స్పష్టమైన నిషేధం ఉన్న నేపథ్యంలో ట్రయల్ కోర్టు ఈ దావాను కొట్టివేసింది.

14. పుణెలోని 13వ అదనపు జిల్లా న్యాయమూర్తి , ట్రయల్ కోర్టు యొక్క ఈ విషయాలను ధృవీకరించారు మరియు కౌలుదారు దాఖలు చేసిన సివిల్ అప్పీల్ నంబర్ 1030/1987 ను తోసిపుచ్చారు. అయితే, బాంబే హైకోర్టు ఈ రెండు కోర్టుల తీర్పులను కొట్టివేసింది. కౌలుదారుడు తన వ్యాపారాన్ని కృష్ణ బి శెట్టికి కేటాయించినట్లు ఆధారాలు ఉన్నాయని అంగీకరించిన హైకోర్టు , 1947 చట్టంలోని సెక్షన్ 15 (1) నిబంధనను పరిగణనలోకి తీసుకుంది మరియు లీజు ఒప్పందం

అటువంటి బదిలీని నిషేధించినప్పటికీ చట్టబద్ధమైన కౌలుదారు తన కౌలు హక్కులను బదిలీ చేయడానికి అనుమతి ఉందని పేర్కొంది. అంతేకాకుండా, నిర్దిష్ట పనితీరు కారణంగా కౌలుదారుపై కృష్ణ బి శెట్టి దాఖలు చేసిన సివిల్ సూట్ నంబర్ 623/1986 ను కొట్టివేసిన విషయాన్ని హైకోర్టు పరిగణనలోకి తీసుకుంది. హైకోర్టు ప్రకారం, చట్టబద్ధమైన స్వాధీనం కౌలుదారు వద్ద ఉన్నంత కాలం, లీజుకు తీసుకున్న ప్రాంగణంలో ఉమ్మడిగా వ్యాపారం నిర్వహించే ఉద్దేశ్యంతో అద్దెదారు డు భాగస్వామ్య ఒప్పందాన్ని సృష్టించినంత మాత్రాన అది సబ్ లీజు కిందకు రాదు. దీనిని పరిగణనలోకి, తీసుకున్న హైకోర్టు తొలగింపు/స్వాధీనం యొక్క డిక్రీని పక్కన పెట్టింది మరియు దావాను కొట్టివేసింది. 09.09.2009 నాటి తన తదుపరి తీర్పు ద్వారా , హైకోర్టు ఇక్కడ అప్పీలుదారులు దాఖలు చేసిన రివ్యూ పిటిషన్ ను కొట్టివేసింది , అద్దెదారుడు ఎప్పుడూ ప్రాంగణాన్ని విడిచిపెట్టలేదని లేదా మరియు భాగస్వామి కావడంతో అతను కూడా కూడా వ్యాపారంలో పాలుపంచుకున్నాడని పునరుద్ఘాటించింది. కౌలుదారు అమలు చేసిన ఒప్పందం యొక్క ప్రధాన ఉద్దేశ్యం ఆవరణను సబ్-లీజుకు ఇవ్వకపోవడమేనని వ్యాఖ్యానించిన హైకోర్టు , సమీక్ష అధికార పరిధిని ఉపయోగించడానికి అవసరమైన రికార్డుల నేపథ్యంలో ఎటువంటి తప్పు లేదని అభిప్రాయపడింది.

15. ఈ దశలో , ఏ పక్షాలూ తమకు సంబంధించినవిగా భావించిన అన్ని పత్రాలను రికార్డులో ఉంచడం సముచితమని భావించలేదని మనం గమనించవచ్చు. సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ వినయ్ నవారే ద్వారా ఆధారపడిన 22.01.1975 నాటి అసలు లీజు పత్రం (Exh.55) పరిశీలనకు అందుబాటులో లేదు. అదేవిధంగా, హైకోర్టుపై ఆధారపడిన కృష్ణ బి శెట్టి మరియు ప్రముఖ న్యాయవాది శ్రీ సుధాంశు ఎస్ చౌదరి కౌలుదారుకు వ్యతిరేకంగా దాఖలు చేసిన సివిల్ సూట్ నంబర్ 623/1986 లోని తీర్పు ఈ అప్పీళ్ల విచారణ ముగియడానికి ముందు సమర్పించబడలేదు. అయితే, ఈ తీర్పును రిజర్వ్ చేసిన తర్వాత ఆ తీర్పు కాపీని తన లిఖితపూర్వక సమర్పణలతో జతచేయడం సముచితమని ప్రముఖ న్యాయవాది భావించారు. ఈ పత్రం సరైన ప్రక్రియకు అనుగుణంగా మరియు సరైన సమయంలో నమోదులో ఉంచబడనందున , దానిని పరిగణనలోకి తీసుకోకుండా తప్పించవచ్చు. మరీ ముఖ్యంగా, 2011 జనవరిలోనే ఏకైక ప్రతివాది , న్యాయవాది ద్వారా హాజరై , ఆ తీర్పు హైకోర్టు ముందు రికార్డులో భాగం కాకపోయినా అవసరమైన పని చేయడానికి పుష్కలమైన అవకాశం లభించింది. అందువల్ల, ఈ కోర్టు రికార్డులో లభ్యమయ్యే మెటీరియల్ యొక్క బలాన్ని బట్టి తీర్పు ఇవ్వవలసి ఉంటుంది.

16. 1947 చట్టంలోని సెక్షన్ 13(1)(ఇ) ప్రకారం లీజుకు ఇచ్చిన ఆవరణలో తన వ్యాపారాన్ని అప్పగించడానికి సంబంధించి , అద్దెదారుడు లీజు షరతును ఉల్లంఘించాడా లేదా అనేది పరిగణనలోకి తీసుకోవాల్సిన అంశం. కౌలుదారు దీనిని ఖండించినప్పటికీ, సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ వినయ్ నవారే, DW1గా తన వాంగ్మూలం సమయంలో అతను చేసిన ప్రకటనలు , దీనికి విరుద్ధంగా ఉన్నాయని పేర్కొన్నారు. 01.01.1985 నాటి భాగస్వామ్య ఒప్పందాన్ని అమలు చేసినట్లు కౌలుదారు స్పష్టంగా అంగీకరించాడని అతను ఎత్తి చూపాడు (Exh.48) మరియు 15.01.1985 నాటి భాగస్వామ్య ఒప్పందం (Exh.49), హోటల్ లో నిర్వహించిన సత్యనారాయణ పూజకు సంబంధించి జారీ చేయబడిన ఆహ్వాన పత్రిక (Exh.44) హోటల్ అంబిక మరియు కృష్ణ బి శెట్టి యొక్క పేర్లతో పాటు అతని పేరును కూడా పేర్కొంది.

17. ఈ వాదనలను తిప్పికొడుతూ, కౌలుదారుని భాగస్వామ్య పత్రాన్ని అమలు చేయడం, తద్వారా మూడవ పక్షం వ్యాపారంలో భాగస్వామిగా చేర్చడం వల్ల ఎలాంటి ప్రయోజనం ఉండదని ప్రముఖ న్యాయవాది శ్రీ సుధాంశు ఎస్. చౌదరి వాదించారు. 01.01.1985 నాటి భాగస్వామ్య ఒప్పందం (Exh.48) కౌలుదారునితో భాగస్వామ్యంగా వ్యాపారాన్ని చేపట్టబడుతుందని పేర్కొన్న విషయాన్ని ఆయన ఎత్తిచూపారు ; అతని సోదరుడు లక్ష్మణ్ ; మరియు కృష్ణ బి శెట్టి భాగస్వాములుగా ఉన్నారు మరియు ఈ పత్రంలోని సంబంధిత క్లాజు Exh.51 గా మార్క్ చేయబడింది , కృష్ణ బి శెట్టి వ్యాపార లావాదేవీలను చూసుకుంటారని సూచించింది. **పర్వీందర్ సింగ్ వర్సెస్ రేణు గౌతమ్ మరియు ఇతరులు [(2004) 4 SCC 794]** మరియు **మహేంద్ర సారీ ఎంపోరియం (II) వర్సెస్ జి.వి.శ్రీనివాస మూర్తి [(2005) 1 SCC 481]** కేసులపై ఆధారపడి, అటువంటి వ్యాపార ఏర్పాటు ఒక నియామకం లేదా ఉప-కౌలును సృష్టించడానికి సమానం కాదనే తన వాదనకు మద్దతుగా అతను ఆధారపడతాడు.

18. **పర్వీందర్ సింగ్ (పైన పేర్కొన్న)**లో, కౌలుదారు భాగస్వామ్య వ్యాపారంతో చురుకుగా సంబంధం కలిగి ఉండి , కౌలుదారుని ఆవరణపై ఉపయోగం మరియు నియంత్రణను తన వద్ద ఉంచుకుంటే, బహుశా భాగస్వాములతో పాటు , కౌలుదారుడు స్వాధీనం నుండి విడిపోయాడని చెప్పలేమని ఈ కోర్టు పేర్కొంది , కానీ కౌలుదారుని యొక్క వినియోగదారు మరియు నియంత్రణను విడదీసి, భాగస్వామ్య పత్రాన్ని ఒక ఉప కౌలుదారును సృష్టించడానికి పరిగణనలోకి తీసుకోవడానికి లేదా చట్టం ద్వారా అనుమతించబడని లావాదేవీని దాచడానికి ముసుగును అందించడానికి పరోక్ష

పద్ధతిగా రూపొందించబడితే , భాగస్వామ్యపు ముసుగును చింపివేయడానికి మరియు కౌలుదారు మరియు ఆరోపణలు ఎదుర్కొంటున్న ఉప-కౌలుదారుని మధ్య జరిగిన లావాదేవీ యొక్క వాస్తవ స్వభావాన్ని కనుగొనడానికి కోర్టు వెనుకాడదు.

19. లీజు కాలపరిమితిలో స్థిరాస్తులను అనుభవించే హక్కును ఇతరులందరికీ బదలాయించడం , ఆస్తి బదిలీ చట్టం , 1882లోని సెక్షన్ 105 ప్రకారం లీజుకు చెల్లదని , ఉప-లీజు అంటే విడిపోవడమేనని **మహేంద్ర సారీ ఎంపోరియం (పైన పేర్కొన్న)**లో ఈ కోర్టు పేర్కొంది. కౌలుదారుడు, తన ఉప-కౌలుదారుకు అనుకూలంగా అటువంటి ఆస్తిని అనుభవించే హక్కును కలిగి ఉంటాడు. ఉప లీజును అంచనా వేయడానికి ఉపయోగించే పదజాలం చాలా విస్తృతమైనదని , దాని పరిధిలో మొత్తం లేదా ప్రాంగణం యొక్క కొంత భాగాన్ని ఉప-లీజుతో పాటు కౌలుదారుని ఆసక్తిని బట్టి ఇతర మార్గాల్లో అప్పగించడం లేదా బదిలీని కూడా కలిగి ఉంటుందని ఈ కోర్టు పేర్కొంది. ఏదేమైనా, వాస్తవాల ప్రకారం , కౌలుదారు తన ఏకైక యాజమాన్య వ్యాపారాన్ని భాగస్వామ్య వ్యాపారంగా మార్చడం ద్వారా ఉప-కౌలుదారును సృష్టించలేదని మరియు అద్దెదారుడు వ్యాపార కార్యకలాపాల నుండి తనను తాను ఎన్నడూ విడదీయలేదని భావించబడింది.

20. ఈ దశలో 1947 చట్టంలోని సెక్షన్ 13(1)(ఇ), సెక్షన్ 15(1) వంటి సంబంధిత చట్టపరమైన నిబంధనలను పరిశీలించడం సముచితం. అవి ఈ క్రింది విధంగా ఉన్నాయి: –

> *"సెక్షన్ 13 (1) ఈ చట్టంలో ఏవైనా ఉన్నప్పటికీ , సెక్షన్ 15 యొక్క నిబంధనలకు లోబడి, కోర్టు సంతృప్తి చెందితే ఏదైనా ఆవరణను స్వాధీనం చేసుకునే హక్కు భూ యజమానికి ఉంటుంది –*
>
> *(ఎ) – (డి)......*
>
> *(ఇ) ఈ చట్టం అమల్లోకి వచ్చినప్పటి నుండి , కౌలుదారుడు ఆవరణ యొక్క మొత్తం లేదా కొంత భాగాన్ని పూర్తిగా ఉపసంహరించుకోవడానికి లేదా దానిలో తన ఆసక్తిని వేరే విధంగా కేటాయించడానికి లేదా బదిలీ చేయడానికి అనుమతించదు; లేదా*
>
> *(ఇఇ)......"*

"సెక్షన్ 15 (1) ఏదైనా చట్టంలో ఏవైనా ఉన్నప్పటికీ , దానికి విరుద్ధంగా ఏదైనా ఒప్పందానికి లోబడి, ఈ చట్టం అమల్లోకి వచ్చిన తరువాత , ఏ కౌలుదారు అయినా ప్రాంగణంలోని మొత్తం లేదా ఏదైనా భాగాన్ని అతనికి అప్పగించడం లేదా బొంబాయి అద్దెలు ప్రారంభమైన తేదీ తర్వాత తన ఆసక్తిని వేరే విధంగా కేటాయించడం లేదా బదిలీ చేయడం చట్టబద్ధం కాదు. హోటల్ మరియు లాడ్జింగ్ హౌస్ రేట్ల నియంత్రణ (సవరణ) చట్టం , 1973, ఏ అద్దెదారుడు అటువంటి ప్రాంగణం యొక్క మొత్తం లేదా కొంత భాగాన్ని లైసెన్స్ పై ఇవ్వాలి.

రాష్ట్ర ప్రభుత్వం అధికారిక గెజిట్ లో నోటిఫికేషన్ ద్వారా అటువంటి లీజులు లేదా లీజుల తరగతి కింద ఉన్న ప్రాంగణాలలో వడ్డీని బదిలీ చేయడానికి లేదా ఏదైనా ప్రాంగణం లేదా తరగతి ఆవరణను లైసెన్సుపై ఇవ్వడానికి మరియు నోటిఫికేషన్ లో పేర్కొన్న మేరకు అనుమతించవచ్చు."

1947 నాటి చట్టం అమల్లోకి వచ్చిన తరువాత , ఒక కౌలుదారుడు ఆ ఆవరణను తనకు అప్పగించడం లేదా దానిలో తన ఆసక్తిని ఏ విధంగానైనా కేటాయించడం లేదా బదిలీ చేయడం చట్టబద్ధం కాదని పైన పేర్కొన్న నిబంధనలు స్పష్టం చేస్తున్నాయి. అయితే, సెక్షన్ 15(1)లోని నిబంధన ప్రకారం ఏ ప్రాంతంలోనైనా, లీజులు లేదా లీజుల కింద ఉన్న స్థలాల్లో వడ్డీ బదలాయింపును అధికారిక గెజిట్ లో నోటిఫికేషన్ జారీ చేయడం ద్వారా , ఆ బదిలీకి ఎంతవరకు అనుమతి ఉందో స్పష్టంగా వివరించే అధికారం రాష్ట్ర ప్రభుత్వానికి ఉంది. ప్రస్తుతం, ఈ కేసుకు సంబంధించి రాష్ట్ర ప్రభుత్వం నోటిఫికేషన్ జారీ చేసిన దాఖలాలు లేవు. ఈ విధంగా చూస్తే , ఈ నిబంధనపై హైకోర్టు ఉంచిన నమ్మకాన్ని పూర్తిగా తప్పుగా అర్థం చేసుకున్నారు. రాష్ట్ర ప్రభుత్వం అటువంటి నోటిఫికేషన్ ఇవ్వనప్పుడు, దస్తావేజు పత్రంలోని షరతుకు విరుద్ధంగా 15.01.1985 నాటి అప్పగింత ఒప్పందం (Exh.49) ప్రకారం కౌలుదారుడు తన లీజు వడ్డీని కృష్ణ బి.శెట్టికి కేటాయించి ఉంటాడా అనేది సమస్య.

21. ఈ నేపథ్యంలోనే , 22.01.1975 నాటి లీజు దస్తావేజు (Exh.55)లోని నిషేధాజ్ఞలు ప్రాముఖ్యతను సంతరించుకున్నాయి. ట్రయల్ కోర్టు మరియు అప్పీలేట్ కోర్టు తమ తీర్పుల్లో ఈ లీజు షరతు సారాంశాన్ని వెలికితీశాయి. కౌలు దస్తావేజు 4వ పేజీలో హోటల్ అంబిక యొక్క వ్యాపారం

కౌలుదారు యొక్క స్వతంత్ర వ్యాపారమని మరియు అతను వ్యాపారాన్ని కేటాయించనని మరియు పేర్కొన్న వ్యాపారాన్ని ఏ విధంగానూ నిర్వహించడానికి మూడవ వ్యక్తిని అనుమతించడని లేదా ఆ వ్యాపారాన్ని మూడవ వ్యక్తికి ఏ విధంగానూ బదిలీ చేయనని స్పష్టంగా నమోదు చేసినట్లు పేర్కొన్నారు. అందువల్ల, లీజు ప్రాంగణంలో నిర్వహించబడే వ్యాపారం యొక్క అద్దెదారుడు మూడవ వ్యక్తికి అనుకూలంగా బదిలీ లేదా నియామకానికి వ్యతిరేకంగా స్పష్టమైన మధ్యవర్తిత్వం ఉంది.

22. 1947 చట్టంలోని సెక్షన్లు 13(1)(ఇ) మరియు 15(1) యొక్క స్పష్టమైన భాష ద్వారా ఆమోదించబడిన లీజు పత్రంలో స్పష్టమైన నిబంధన కారణంగా, 15.01.1985 నాటి అప్పగింత {నియామక} ఒప్పందాన్ని అమలు చేయడం (Exh.49), లీజు ఆవరణలో కౌలుదారుడు తన వ్యాపారాన్ని కృష్ణ బి శెట్టికి రూ. 2,00,000/- కు కేటాయించి, రూ.50,000/- మొత్తాన్ని నిజాయితీగా ముందస్తుగా స్వీకరించాడు, లీజు షరతు మరియు చట్టబద్ధమైన ఆదేశాన్ని ఉల్లంఘించినట్లు నిరూపించడానికి సరిపోతుంది. నిస్సందేహంగా, పైన పేర్కొన్న ఈ కోర్టు యొక్క మునుపటి తీర్పులు, ఒక కౌలుదారుని ద్వారా నిజమైన భాగస్వామ్య పత్రాన్ని అమలు చేయడం, తద్వారా అతను/ఆమె ఒక ఏకైక యాజమాన్య సంస్థను భాగస్వామ్య వ్యాపారంగా మార్చడం, వ్యాపారంలో చురుకుగా పాల్గొనడం కొనసాగించడం మరియు వ్యాపారం నడుపుతున్న అద్దె ప్రాంగణంపై నియంత్రణను నిలుపుకోవడం అనే సూత్రాన్ని నిర్దేశించింది. సబ్-లీజింగ్ కిందకు రాదు. ఏదేమైనా, 01.01.1985 నాటి భాగస్వామ్య ఒప్పందాన్ని (Exh.48) అమలు చేయడంలో కౌలుదారుడు వెనుకడుగు వేయకుండా, 15.01.1985 నాటి అప్పగింత ఒప్పందం (Exh.49) ను అమలు చేశాడు, దీని ద్వారా అతను లీజు ప్రాంగణంలో తన హోటల్ వ్యాపారాన్ని కృష్ణ బి శెట్టికి అప్పగించాడు మరియు డబ్బును కూడా పొందాడు. లీజు షరతును, చట్టబద్ధమైన ఆదేశాన్ని ఉల్లంఘించడాన్ని పూర్తి చేయడానికి ఈ పత్రం అమలు చేసే చర్య సరిపోతుంది తప్ప అంతకుమించి ఏమీ అవసరం లేదు. అందువల్ల, సివిల్ సూట్ నెంబరు 623/1986 లో కృష్ణ బి శెట్టి తన నిర్దిష్ట ప్రదర్శన దావాలో విఫలం కావడం, అది ఏ కారణం చేతనైనా సరే, ఎటువంటి ప్రాముఖ్యత లేదా పర్యవసానం లేదు. అన్నింటికీ మించి, భూయజమాని, భూస్వామి ఇందులో భాగస్వాములు కాకపోవడం, ఆ దావాలో ఇచ్చిన తీర్పును సరైన ప్రక్రియ ప్రకారం, సంబంధిత సమయంలో రికార్డులో ఉంచకపోవడం. ఈ దావాలో ఫలితంతో సంబంధం లేకుండా, అద్దెదారు అప్పగింత/నియామక ఒప్పందాన్ని (Exh.49) అమలు చేసినట్లు అంగీకరించాడు మరియు ఆ ఏకైక వాస్తవం అతని వైపు

నియామకమైన చర్య ఉందా అనే సమస్యను పరిష్కరించింది. కీలకమైన ఈ అంశాన్ని హైకోర్టు విస్మరించినట్లు కనిపిస్తోంది.

23. అందువల్ల, అద్దెదారుడు తన లీజుదారు వడ్డీని మూడవ వ్యక్తికి కేటాయించడానికి సంబంధించి లీజు షరతును ఉల్లంఘించినట్లు అంగీకరించాడు , అతను 15.01.1985 (Exh.49) నాటి అప్పగింత ఒప్పందం పై రూ. 2,00,000/- పరిశీలనకు సంతకం చేసి , రూ.50,000/- చిత్తశుద్ధితో ముందస్తుగా డబ్బును అందుకున్నాడు. అటువంటి అమలులోనే అతని పక్షాన ఉల్లంఘన పూర్తి కావడం , కౌలుదారుపై నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం అసైనీ , కృష్ణ బి శెట్టి తన దావాలో వైఫల్యం చెందడం వల్ల ఎటువంటి ప్రాముఖ్యత లేదు.

24. తదనుగుణంగా, బాంబే హైకోర్టు ఇచ్చిన ఆక్షేపిత తీర్పులను కొట్టివేసి , అప్పీలేట్ కోర్టు ధృవీకరించిన ట్రయల్ కోర్టు తీర్పును పునరుద్ధరిస్తారు. తత్ఫలితంగా, ఇందులోని ప్రతివాదులు , మరణించిన కౌలుదారు యొక్క చట్టపరమైన ప్రతినిధులుగా, దావా ఆవరణను ఖాళీ చేసి, ఖాళీగా ఉన్న మరియు శాంతియుతంగా స్వాధీనం చేసుకున్న దానిని 2 నెలల్లోగా అప్పీలుదారులకు అప్పగించాలి , లేనిపక్షంలో అప్పీలుదారులు సమర్థవంతమైన న్యాయస్థానం ముందు ఉరిశిక్ష చర్యలను ప్రారంభించే స్వేచ్ఛను కలిగి ఉంటారు.

25. అప్పీళ్లు మరియు I.Aలు అనుమతించబడినవి. ఖర్చులకు సంబంధించి ఎలాంటి ఉత్తర్వు లేదు.

[సుధాన్షు ధులియా, **న్యాయమూర్తి**]

[సంజయ్ కుమార్, **న్యాయమూర్తి**]

న్యూఢిల్లీ;
మార్చి 21, 2023.