(इंग्रजीमध्ये टंकलिखित केलेल्या न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

मुंबई उच्च न्यायालय

दिवाणी अपील अधिकारिता

दिवाणी पुनरिक्षण अर्ज क्र. ५१२/२०२४

१. श्री. जिलजीत सत्यनारायण पांडे
२. विजयकुमार सत्यनारायण पांडे
३. श्री. इंद्रजीत सत्यनारायण पांडे
४. श्री. राजकुमार एस. पांडे
५. श्री. प्रल्हाद सोमनाथ मिश्रा (मृत) ..... **अर्जदार**

विरुद्ध

१. श्री. चंद्रबली राजनारायण शुक्ला (मृत)
१ए. श्री. दरोगा चंद्रबली शुक्ला
१बी. ब्रिजभूषण चंद्रबली शुक्ला
२. विनोद दुबे
३. शिवनाथ प्रजापती. ..... **उत्तरवादी**

अर्जदारांसाठी, श्रीमती. उषा तिवारी यांच्या निदेशनाखाली **डॉ. अभिनव चंद्रचूड** यांच्यासोबत श्रीमती वंदना तिवारी.

उत्तरवादी क्रमांक १ (बी) साठी, **श्री. अनिल सिंग** वरिष्ठ वकील यांच्यासोबत श्री. डी.डी. सिंग, श्री. आदर्श व्यास, सुश्री.रुचिता वर्मा, सुश्री.रमा गुप्ता आणि श्री.डी.के. शुक्ला.

न्यायमंच : न्या. संदीप व्ही. मारणे

राखून ठेवले : १८ डिसेंबर २०२४.

अधिघोषीत केले : २० डिसेंबर २०२४.

न्यायनिर्णय :

१) अर्जदारांनी दिवाणी प्रक्रिया संहितेच्या कलम ११५ च्या तरतुदींनुसार या न्यायालयाच्या पुनरीक्षणात्मक अधिकारितेची मागणी केली आहे आणि दिनांक ३० मार्च २०२४ रोजी लघुवाद न्यायालयाच्या अपील खंडपीठाने अपील क्र. ४८/२०१३ फेटाळत दिलेल्या निर्णयाला आणि आदेशाला आव्हान दिले आहे आणि ६ सप्टेंबर २०१३ रोजी मुंबईच्या लघुवाद न्यायालयाने २००३ च्या आर.ए.ई. सूट क्र.१९६/४७९ मध्ये पारित केलेल्या निष्कासन आदेशाची पुष्टी केली आहे. अपीलकर्त्यांची निष्कासन शेवटी अपील न्यायालयाद्वारे वादीच्या प्रामाणिक गरजेच्या एकमेव आधारावर कायम ठेवली गेले.

२) याचिकेतील तथ्ये अशी आहेत की वादी, चंद्रबली राजनारायण शुक्ला स्टेबल, पंप हाऊस, जिजामाता रोड, अंधेरी (पूर्व), मुंबई- ४०० ०९३ **(वादप्रविष्ट परिसर)** येथे असलेल्या स्टेबल क्रमांक ९३ ज्यामध्ये ३० खिला, गोदाम २० फूट x १५ फूट आणि मोकळी जागा १५ फूट x २० फूट असलेल्या मालमत्तेच्या मालकीचा दावा करतो. मूळ उत्तरवादीला १९७० साली वादप्रविष्ट परिसराच्या संदर्भात मासिक भाडेकरू बनवण्यात

आले होते. असे दिसते की वादीने यापूर्वी मूळ उत्तरवादी विरुद्ध निष्कासनासाठी १९७२ चा आर.ए.ई. सूट क्रमांक ६९९/३६८१ दाखल केला होता, परंतु पक्षांमध्ये तडजोड झाली आणि त्यानुसार २३ जून १९८४ रोजी नवीन भाडेकरू करार अंमलात आणला गेला. वादीने मूळ उत्तरवादी विरुद्ध २००३ चा आर.ए.ई. सूट क्र. १९६/४७९ दावा दाखल केला, ज्यामध्ये भाडे भरण्यात चूक, वादी आणि त्याच्या कुटुंबातील सदस्यांची प्रामाणिक गरज, भाडेकरूच्या अटी आणि शर्तींचे उल्लंघन, उपद्रव आणि संताप, घरमालकाच्या संमतीशिवाय कायमस्वरूपी इमारत उभारणे आणि बेकायदेशीरपणे पोटभाड्याने देण्याचा आरोप केला. प्रतिवादी दाव्यात हजर झाला आणि वादीच्या दाव्याला विरोध करणारे लेखी निवेदन दाखल केले. पक्षकारांनी केलेल्या याचनांच्या आधारे, न्यायचौकशी न्यायालयाने मुद्दे तयार केले. पक्षांनी आपापल्या दाव्यांच्या समर्थनार्थ पुरावे सादर केले. नव्याने समाविष्ट केलेला प्रतिवादी क्रमांक २ ते ४ (प्रतिवादींचे भाऊ) बेकायदेशीरपणे आणि अनधिकृतपणे वादप्रविष्ट आवारात कब्जा केला होता आणि त्यावर अनधिकृत बांधकाम केले, असा आरोप करत याचिकेत सुधारणा करण्यात आल्याचे दिसते. प्रतिवादीनी, प्रतिवादी २ ते ४ ह्यांना परिसर पोटभाड्याने दिला होता. वादप्रविष्ट आवारात नव्याने बांधण्यात आलेल्या खोलीचा काही भाग प्रतिवादी क्रमांक ५, ६ आणि ७ यांनी बेकायदेशीरपणे व्यापला होता.

३) युक्तिवाद, दस्तऐवज आणि तोंडी पुराव्यांचा विचार केल्यानंतर, लघुवाद न्यायालयाने दिनांक ६ सप्टेंबर २०१३ रोजीच्या निकाल आणि आदेशाद्वारे वादीची केवळ दोन कारणे म्हणजे प्रामाणिक गरज आणि भाडेकरूच्या अटी व शर्तींचे उल्लंघन करणे स्वीकारून दावा निकाली काढला. उपद्रव/चिडचिड, घरमालकाच्या संमतीशिवाय कायमस्वरूपी इमारत उभारणे आणि बेकायदेशीरपणे पोटभाड्याने देणे ही कारणे मात्र नाकारण्यात आली. प्रतिवादींना वादप्रविष्ट परिसराचा ताबा वादीकडे सुपूर्द करण्याचे निर्देश देण्यात आले होते, ज्यात त्यांना ताबा मिळेपर्यंत कोणतेही तृतीय-पक्ष हितसंबंध निर्माण करण्यापासून रोखण्याचा पुढील आदेश देण्यात आला होता. लघुवाद न्यायालयाने संहितेच्या आदेश XX नियम १२ च्या तरतुदींनुसार निव्वळ नफ्याची स्वतंत्र चौकशी करण्याचे निर्देशही दिले.

४) ६ सप्टेंबर २०१३ रोजीच्या बेदखलीच्या आदेशाला आव्हान देणाऱ्या १ ते ५ क्रमांकाच्या प्रतिवादीने लघुवाद न्यायालयाच्या अपील खंडपीठासमोर अपील दाखल केले. अपील न्यायालयाने भाडेकरू कराराच्या अटी आणि शर्तींचे उल्लंघन करण्याच्या मुद्द्यावर लघुवाद न्यायालयाचे निष्कर्ष उलटवले आहेत. तथापि, वादीच्या प्रामाणिक गरजेचा आधार अपील न्यायालयाने एकाच वेळी स्वीकारला आहे. त्यानुसार अपील न्यायालयाने दिनांक ३० मार्च २०२४ रोजी आदेशाद्वारे अपील फेटाळले. अपील

न्यायालयाने पारित केलेल्या आदेशामुळे व्यथित झालेल्या, मूळ प्रतिवादी क्र.१ ते ५ असलेल्या पुनरीक्षण अर्जदारांनी सध्याचा पुनरीक्षण अर्ज दाखल केला आहे.

५) पुनरीक्षण अर्जदारांची बाजू मांडणारे विद्वान वकील डॉ. चंद्रचूड हे मांडतात की वादीच्या प्रामाणिक गरजेचा आधार स्वीकारण्यात न्यायचौकशी आणि अपील न्यायालयांनी चूक केली आहे. तो आणि त्याची मुले दुग्धव्यवसाय आणि दुधाच्या व्यापाराचा व्यवसाय करत होते आणि व्यवसायासाठी जागा उपलब्ध नसल्यामुळे, त्यांना दूध विकण्यासाठी घरोघरी फिरण्यास भाग पाडले जात होते, हे फिर्यादीचे मूळ म्हणणे होते हे दाखवण्यासाठी ते मला दाव्याच्या परिच्छेद ४ आणि ५ दाखवले. जेव्हा वादीने आपला साक्षपुरावा सादर केला, तो ९० वर्षांचा होता आणि त्याने कोणताही व्यवसाय न करत असल्याची कबुली दिली. त्यांचा मुलगा दुधाचा व्यवसाय करत नसल्याची त्यांनी विशिष्ट कबुली दिली. त्यांनी पुढे सांगितले की, त्यांच्या २ मुलांनी घरोघरी फिरून दूध विकण्याची याचिकेत केलेली याचना चुकीची होती आणि त्यांनी याचिकेत नमूद केलेल्या वक्तव्याचे आणि सरतपासणीतिल प्रतिज्ञापत्राचे कारण त्यांचे वकिल असल्याचे सांगितले. तदनुसार, डॉ. चंद्रचूड हे म्हणतात की वादीने प्रामाणिक गरजेची विनंती केलेली केस उलटतपासणीत त्याने दिलेल्या कबुलीजबाबाद्वारे पूर्णपणे नाकारली गेली. एकदा हे सिद्ध झाले की वादी स्वतः कोणताही व्यवसाय करत नव्हता किंवा त्याची मुले

घरोघरी फिरून दूध विकत होती, तेव्हा वादप्रविष्ट परिसराच्या संदर्भात प्रामाणिक गरज स्थापित होऊ शकली नाही आणि म्हणून लघुवाद न्यायालयाने वादीचा दावा फेटाळायला हवा होता. सध्याच्या पुनरीक्षण अर्जासह सर्व कार्यवाहीचा निर्णय होईपर्यंत ही गरज कायम राहिली पाहिजे, असे ते म्हणतात. त्याच्या समर्थनार्थ ते **नटवरलाल शामजी गडा विरुद्ध विनय रघुनाथ देशमुख आणि इतर**[1] प्रकरणातील या न्यायालयाच्या निकालाचा आधार घेतात.

६) जमीनदाराचा मुलगा-दरोगा चंद्रबली शुक्लाने दिनांक २ जानेवारी २०२४ रोजी प्रतिवादींबरोबरचा वाद मिटवण्यासाठी दाखल केलेल्या अर्जाकडे डॉ. चंद्रचूड माझे लक्ष वेधतात. अशा प्रकारे एका मुलाची खरी गरज संपुष्टात आली आहे आणि लहान मुलगा आता दुग्धव्यवसाय किंवा दूधविक्रीचा कोणताही व्यवसाय करतो याचा कोणताही पुरावा उपलब्ध नसल्याने, त्याची खरी गरज सिद्ध झाली असे म्हणता येणार नाही, असे ते म्हणतात.

७) डॉ. चंद्रचूड पुढे म्हणतात की वादीने २००३ च्या आर.ए.ई. आणि आर.सूट क्र. ३३१/७४९ मधील दुसऱ्या परिसराच्या संदर्भात त्याच प्रामाणिक गरजेची विनंती करून आदेश प्राप्त केला आहे. जरी हा हुकूमनामा दिनांक २७ नोव्हेंबर २०१३ रोजी पारित

1 २०२४एस सी सी ऑनलाईन बी ओ एम २५४४

करण्यात आला असला, तरी त्याची अंमलबजावणी करण्यात आलेली नाही आणि अंमलबजावणीची कारवाही दिनांक २२ ऑक्टोबर २०२१ रोजी वादीच्या कासुरामुळे फेटाळण्याची परवानगी देण्यात आली. त्या वादीला दुसऱ्या कार्यवाहीत पारित केलेल्या आदेशाची अंमलबजावणी सोडण्याची आणि सध्याच्या कार्यवाहीत प्रामाणिक गरजेवर दबाव आणण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही. त्यानुसार ते अपील न्यायालयाने कायम केल्याप्रमाणे न्यायचौकशी न्यायालयाने पारित केलेला आक्षेपित आदेश रद्द करण्याची विनंती करतात.

८) प्रतिवादी/वादी यांची बाजू मांडणारे विद्वान ज्येष्ठ वकील श्री. सिंग यांनी पुनरीक्षण अर्जाला विरोध केला आहे. ते सादर करतात की वादीने वादपत्रामध्ये विनंती केल्याप्रमाणे पूर्णपणे प्रामाणिक गरज सिद्ध केली आहे. वादी आणि त्याची दोन्ही मुले दुग्धव्यवसाय आणि दूधविक्रीच्या व्यवसायात आहेत आणि म्हणूनच दुग्धव्यवसाय चालवण्यासाठी वादप्रविष्ट परिसराची त्यांची गरज योग्य तसेच वाजवी दोन्ही आहे हे सुस्थापित आहे. वादी किंवा त्याच्या मुलांकडे त्यांचा व्यवसाय चालवण्यासाठी पर्यायी जागा होती असे सूचित करण्यासाठी अभिलेखावर काहीही नाही. ते असे म्हणतात की वादीने वयाच्या ९० व्या वर्षी दिलेल्या चुकीच्या आणि विसंगत कबुली जबाबाला वेगळ्या पद्धतीने वाचले जाऊ शकत नाही आणि वादीच्या संपूर्ण साक्षपुराव्याचा सर्वांगीण विचार

केल्यावर, त्याच्या दोन मुलांची प्रामाणिक गरज सध्याच्या प्रकरणात स्पष्टपणे दर्शविली गेली आहे. वादीचे वय लक्षात घेऊन त्याच्या मुलाने घरोघरी फिरून दूध विकले नसल्याचे वादीने दिलेल्या कथित कबुलीजबाबाकडे अपील न्यायालयाने योग्यरित्या दुर्लक्ष केले आहे. न्यायचौकशी आणि अपील न्यायालयांनी एकाच वेळी प्रामाणिक गरज कायम ठेवली आहे आणि त्यामुळे या न्यायालयाद्वारे पुनरीक्षणात्मक अधिकारितेचा वापर करताना अशा समवर्ती निष्कर्षांमध्ये हस्तक्षेप करण्याचे कोणतेही गरज नाही, असे ते म्हणतात. २००३ च्या आर. ए. ई. आणि आर. सूट क्र.३३१/७४९ मध्ये पारित केलेल्या आदेशाचा विचार करता, सिंग हे म्हणतात की हा आदेश केवळ प्रतिवादी क्रमांक १ च्या विरोधात दिला गेला आहे आणि प्रतिवादी क्र.२ ते ५ च्या विरोधात नाही, ज्याच्याकडे प्रत्यक्षात त्या खटल्यात समाविष्ट परिसर होता. त्यामुळे वादी प्रतिवादी क्रमांक १ विरुद्ध दिलेल्या आदेशाची अंमलबजावणी करू शकत नाही आणि आदेश हा अपील न्यायालयासमोर आव्हान दिले आहे. अपील न्यायालयासमोर दावा निकाली काढण्याच्या प्रतिवादी क्रमांक १ (ए)-दरोगा चंद्रबली शुक्ला यांच्या युक्तिवादाचा विचार करता, श्री. सिंग सादर करतात की हा तोडगा अपील न्यायालयाने फेटाळला आहे. श्री. सिंग त्यानुसार पुनरीक्षण अर्ज फेटाळण्यासाठी प्रार्थना करतात.

९) पक्षांचे प्रतिस्पर्धी वाद आता माझ्या विचाराधीन आहेत.

१०) सुरुवातीला विविध कारणांमुळे प्रतिवादींना बेदखल करण्यासाठी दावा दाखल करण्यात आला असला तरी, वादीची प्रामाणिक गरज आणि भाडेकरूच्या अटींचे उल्लंघन या दोन कारणांमुळे निष्कासित करण्याचा आदेश देण्यात आला. तथापि, अपील न्यायालयाने भाडेकरूच्या अटींच्या उल्लंघनाचा आधार नाकारला आहे आणि केवळ प्रामाणिक गरजेचा आधार स्वीकारला आहे. अशा प्रकारे, वादीच्या प्रामाणिक गरजेच्या एकमेव आधारावर खटला शेवटी निकाली काढला गेला. त्यामुळे, न्यायचौकशी आणि अपील न्यायालयांनी वादीच्या प्रामाणिक गरजेच्या आधारावर दावा निकाली काढण्यात कोणती स्पष्ट चूक केली आहे का, हा विचारार्थ उद्भवणारा अल्प मुद्दा आहे.

११) प्रामाणिक गरजेच्या आधारांशी संबंधित युक्तिवाद वादीच्या परिच्छेद-४,५ आणि ६ मध्ये आढळतात, ज्यात असे लिहिले आहेः

> ४. वादी म्हणतो की वादप्रविष्ट परिसर वादी आणि त्याच्या कुटुंबातील सदस्यांना वापर, ताबा आणि व्यवसाय चालवण्यासाठी आवश्यक आहे. वादी म्हणतो की म्हशी ठेवून दुग्धव्यवसाय करण्यासाठी वादी आणि त्याच्या कुटुंबातील सदस्यांना संपूर्ण मुंबईत दुसरी जागा नाही. वादी म्हणतो की त्याला जागा उपलब्ध नसल्यामुळे वादी स्वतः घरोघरी फिरून दुधाचा व्यवसाय करत आहे. वादी म्हणतो की वादीला दोन मुले आहेत, (१) दरोगा चंद्रबली शुक्ला, वय ५४ वर्षे आणि (२) ब्रिजभूषण चंद्रबली शुक्ला, वय ३५ वर्षे. वादी म्हणतो की त्यांना जागा उपलब्ध नसल्यामुळे त्याची मुलेही त्याच्यासोबत घरोघरी फिरून दुधाचा व्यवसाय करत होती. वादीचे म्हणणे आहे की वादी आणि त्यांच्या कुटुंबातील सदस्यांना दुधाच्या

या व्यवसायातून कमावणे आणि उपजीविका करणे खूप कठीण आहे. वादी म्हणतो की वादीला वादप्रविष्ट परिसरात त्याचा आणि त्याच्या कुटुंबातील सदस्यांचा व्यवसाय चालवण्यासाठी, वापरासाठी, व्यवसायासाठी आणि ताब्यात घेण्यासाठी वादप्रविष्ट परिसराची वाजवी आणि प्रामाणिकपणे गरज आहे .

५. वादी म्हणतात की वादीचे कुटुंब मोठे आहे. वादी म्हणतात की त्याचा पहिला मुलगा दरोगा चंद्रबली शुक्लाला तीन मुले आहेत. (१) संतोष दरोगा शुक्ला, (२) शशीकांत दरोगा शुक्ला आणि (३) बबलू दरोगा शुक्ला. वादीचे म्हणणे आहे की त्याचप्रमाणे त्याचा दुसरा मुलगा श्री.बृजभूषण चंद्रबली शुक्लालाही तीन मुले आहेत आणि ते शाळेत शिकत आहेत. वादी म्हणतो की वादीकडे व्यवसाय करण्यासाठी जागेचा नसल्यामुळे, येथे वर नमूद केल्याप्रमाणे वादी आणि त्याच्या कुटुंबातील सदस्यांद्वारे व्यवसाय चालवण्यासाठी वादीला वादप्रविष्ट परिसराची अत्यंत गरज आहे.

६. वादी म्हणतो की हा दावा दाखल करण्यापूर्वी वादीने त्याचा स्रोत, साधने आणि उत्पन्नाच्या आत व्यावसायिक परिसर मिळवण्याचा सर्वतोपरी प्रयत्न केला आहे, त्याच्या स्त्रोतातील, साधनसंपत्तीतील आणि उत्पन्नातील व्यावसायिक परिसर मिळवण्याचा सर्वतोपरी प्रयत्न केला आहे, परंतु तथापि, परिसराच्या उच्च दरामुळे वादी आणि त्याचे कुटुंब ते मिळवू शकले नाहीत. वादी म्हणतो की जर प्रतिवादींच्या विरोधात हुकूमनामा पारित केला गेला तर प्रतिवादींना कोणतीही अडचण, नुकसान आणि दुखापत होणार नाही, उलटपक्षी जर वादीला ताब्यात घेण्याचा हुकूमनामा नाकारला गेला तर वादी आणि त्याच्या कुटुंबातील सदस्यांना प्रतिवादींच्या तुलनेत अधिक त्रास, हानी, दुखापत होईल. वादीचे म्हणणे आहे की केवळ याच कारणावरून वादीला प्रतिवादींच्या विरोधात वादप्रविष्ट परिसर ताब्यात घेण्याचा आदेश मिळण्याचा अधिकार आहे.

१२) वादप्रविष्ट परिसरात म्हशींसाठी एक तबेला आहे आणि असे दिसते की त्यात गोदाम आणि मोकळी जागा व्यतिरिक्त म्हशींच्या बांधणीसाठी ३० खिळे होते. वादी स्वतः दुग्ध शेतीच्या व्यवसायात होता या भूमिकेवर कोणताही वाद नाही. वादीने विनंती केली की त्याचे दोन्ही मुलगे-दरोगा आणि ब्रिजभूषण हे देखील दुग्धव्यवसाय आणि दुधाच्या व्यापाराच्या कौटुंबिक व्यवसायात गुंतलेले होते. वादी किंवा त्याचा कोणताही मुलगा इतर काम /धंदा किंवा व्यवसायात गुंतलेला होता असे सूचित करण्यासाठी अभिलेखावर काहीही नाही. अशा प्रकारे, वादीने व्यक्त केलेली प्रामाणिक गरज वादप्रविष्ट परिसरात स्वतःचा व्यवसाय करण्याच्या उद्देशाने होती. वादी किंवा त्याच्या कोणत्याही मुलाकडे त्यांचा व्यवसाय करण्यासाठी इतर कोणतीही जागा होती हे सिद्ध करण्यात प्रतिवादी अपयशी ठरले आहेत.

१३) डॉ. चंद्रचूड यांच्या निवेदनाचा आधार म्हणजे वादीने त्याच्या उलटतपासणीत दिलेली कबुलीजबाब होय. असे दिसते की वादीची साक्ष जून ते सप्टेंबर २००६ दरम्यान नोंदवली गेली. वादीने त्याच्या उलटतपासणीत दिलेल्या संबंधित कबुलीजबाब खालीलप्रमाणे आहेतः

> **आता मी काहीच करत नाही.** मला माझ्या स्वतःच्या गरजांसाठी वादप्रविष्ट परिसराची गरज नाही हे खरे नाही. मला दरोगा आणि दुसरा बृजभूषण नावाचे दोन मुलगे आहेत. माझा मोठा मुलगा सुमारे ५६ ते ५७ वर्षांचा आहे. **माझा मोठा**

मुलगा कच्चे दूध(चीक) विकतो. त्यांच्याकडे म्हैस किंवा गायी नाहीत. तो जोगेश्वरीकडून विविध ग्राहकांकडून कच्चे दूध खरेदी करत आहे. माझ्या मुलाच्या ताब्यात पुरेशी जागा आहे आणि जोगेश्वरीमध्ये त्याचा अस्तबल आहे हे खरे नाही. अंधेरीमध्ये स्थावर मालमत्ता आहे जी वादप्रविष्ट मालमत्ता आहे. माझा मुलगा दरोगा च्या उत्पन्ना बद्दल मला कोणतीही माहिती नाही. माझ्या मुलाचे उत्पन्न १०,०००/- ते १५,०००/- प्रति माह आहे हे खरे नाही. **माझा दुसरा मुलगा ब्रिजभूषणही याच व्यवसायात आहे. तोही जोगेश्वरीकडून कच्चे दूध आणतो.** हे खरे नाही की माझे दोन मुलगे कच्चे दूध विकण्याचा व्यवसाय करत आहेत हे मी खोटे सांगत आहे. **हे खरे नाही की माझे दोन मुलगे घरोघरी फिरून दूध विकतात. माझा मुलगा दुधाचा व्यवसाय करत नाही, तथापि, माझे वकीलांनी माझ्या सरतपासणीतिल प्रतिज्ञापत्रात नमूद केले की माझी मुले घरोघरी फिरून दूध विकण्याचा व्यवसाय करत आहेत.** मला प्रतिज्ञापत्रातील मजकूर माहीत आहे. साक्षीदार स्वेच्छेने सांगतात की प्रतिज्ञापत्रात माझ्या वकिलाने माझ्या सूचनेनुसार तयार केले आहे. वादपत्राच्या प्रार्थनेच्या कलमांचा अर्थ तोच आहे ज्याचा मी वादपत्रात उल्लेख केला आहे. **माझी दोन्ही मुले चाळ क्र.२ मध्ये राहतात. ते वेगळे राहत आहेत. मी माझ्या लहान मुलासोबत राहत आहे. माझे दोन मुलगे वेगळे राहतात आणि त्यांची स्वयंपाकघरे वेगळी आहेत.** माझ्या दोन्ही मुलांचे उत्पन्न वेगळ्या व्यवसायातून होते की नाही हे मला माहीत नाही. सध्या ते त्यांचा वेगळा व्यवसाय करत आहेत. मला त्यांच्या व्यवसायासाठी वादप्रविष्ट परिसराची गरज नाही हे खरे नाही.

(*भर दिला जातो आणि अधोरेखित केले*)

१४) अशा प्रकारे, वादीने त्याच्या उलटतपासणीच्या वेळी कबूल केले की '*माझे दोन मुलगे घरोघरी फिरून दूध विकत आहेत हे खरे नाही. माझा मुलगा दुधाचा व्यवसाय करत नाही, तथापि, माझे वकिलांनी माझ्या प्रतिज्ञापत्रात सरतपासणी म्हणून नमूद केले की माझे मुलगे घरोघरी फिरून दूध विकण्याचा व्यवसाय करत आहेत*'. डॉ. चंद्रचूड

यांच्या म्हणण्यानुसार, वादीची संपूर्ण बाजू अशी होती की वादी आणि त्याच्या दोन मुलांनी घरोघरी फिरून दुधाची विक्री करणे टाळण्यासाठी वादप्रविष्ट परिसर आवश्यक होता. त्या वादीने कबूल केले की तो कोणताही व्यवसाय करत नव्हता आणि एकदा हे सिद्ध झाले की त्याची दोन्ही मुले प्रत्यक्षात घरोघरी फिरून दूध विकत नव्हती, तेव्हा तक्रारीत विनंती करण्याची संपूर्ण प्रामाणिक गरज नाकारली गेली. मी सहमत होऊ शकत नाही. वर नमूद केल्याप्रमाणे, वादी आणि त्याची २ मुले दुग्धव्यवसाय आणि दूध विक्रीच्या व्यवसायात गुंतलेले आहेत. वादप्रविष्ट परिसरात म्हशी ठेवून दुग्धव्यवसाय चालवण्याची मागणी याचिकेत व्यक्त करण्यात आली होती. अशा प्रकारे, याचिकेत व्यक्त केलेली मुख्य गरज अशी होती की वादी आणि त्याचे दोन मुलगे दुग्धव्यवसायासाठी म्हशी ठेवू शकत नव्हते. दुग्धव्यवसायासाठी म्हशी ठेवण्यासाठी जागा नसल्यामुळे, या तिघांकडे घरोघरी फिरून दूध विकण्याशिवाय पर्याय नव्हता, हे सूचित करण्यासाठीच वादी आणि त्याची मुले घरोघरी फिरून दूध विकण्याचा पैलू जोडला गेला. त्यामुळे, जरी हे मान्य केले गेले असले तरी, वादीच्या साक्ष देण्याच्या तारखेपर्यंत, तो किंवा त्याची दोन मुले खरोखरच घरोघरी दूध देत नव्हते, याचा अर्थ असा नाही की वादी किंवा त्याच्या मुलांना दुग्धव्यवसायासाठी म्हशी ठेवण्यासाठी वादप्रविष्ट परिसराची गरज नव्हती. दूध विक्रीसाठी घरोघरी न फिरणे म्हणजे दोन्ही

मुलांनी कोणतेही कमाईचे काम न करणे, परंतु अशा कबुली मुळे दुग्धव्यवसायासाठी म्हशी ठेवण्यासाठी जागेची स्पष्ट गरज कायम राहील. कोणत्याही परिस्थितीत, साक्षीदाराने उलटतपासणीतही साक्ष दिली की त्याची दोन्ही मुले जोगेश्वरीकडून दूध आणत होती आणि ते विकत होती. ते दुधाच्या वितरणासाठी घरोघरी गेले की नाही किंवा त्यांनी ग्राहकांना दूध आणि दुग्धजन्य पदार्थ एकाच ठिकाणाहून विकले की नाही हे जोपर्यंत दूध आणि दुग्धजन्य पदार्थांमध्ये व्यवहार करण्याचा व्यवसाय सुरू आहे तोपर्यंत अप्रासंगिक ठरते. तसेच साक्षीदाराचे वय ९० वर्षे होते जेव्हा त्याने न्यायालयासमोर साक्ष दिली. त्यामुळे माझ्या मते, वादीने त्याच्या उलटतपासणीत बहुधा त्याच्या म्हातारपणामुळे केलेली चुकीची कबुली प्रतिवादींच्या फायद्याची हमी देत नाही. अपील न्यायालयाने वादीच्या वाढीलेल्या वयाचा विचार करून आणि त्याच्या संपूर्ण साक्षपुराव्याचे सर्वांगीण वाचन करून उक्त कबुलीजबाब योग्यरित्या फेटाळले आहेत. वादीच्या संपूर्ण साक्षपुराव्याचा विचार केल्यानंतर, त्याने किंवा त्याच्या दोन मुलांपैकी कोणत्याही मुलाने कोणत्याही आवश्यकतेच्या संभाव्य अनुपस्थितीचा अंदाज लावण्यासाठी त्याने कोणतीही कबुली दिली असा निष्कर्ष काढता येत नाही.

१५) माझ्या मते, त्यामुळे वादी आणि त्याच्या दोन मुलांची प्रामाणिक गरज स्पष्टपणे सिद्ध झाली आहे आणि प्रामाणिक गरजेच्या आधारावर खटला निकाली काढण्यात खटला आणि अपील न्यायालयांच्या बाजूने कोणतीही पेटंट त्रुटी नाही.

१६) **नटवरलाल शामजी गडा** (वर उल्लेखित) प्रकरणातील या न्यायालयाच्या निकालावर डॉ.चंद्रचूड यांचा विश्वास पुनरीक्षण अर्जदारांच्या प्रकरणाला मदत करत नाही. संपूर्ण कार्यवाहीदरम्यान गरज कायम राहिली पाहिजे या त्याच्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ निकालावर अवलंबून आहे. या प्रस्तावाबाबत कोणताही वाद असू शकत नाही.तथापि, अभिलेखातील पुराव्यांवरून वादीचा दुसरा मुलगा, बृजभूषण शुक्ला याची सध्याची कार्यवाही प्रलंबित असताना देखील खरी गरज असल्याचे सिद्ध होते.

१७) डॉ. चंद्रचूड यांनी २७ नोव्हेंबर २०१३ रोजी २००३ च्या आर.ए.ई. अँड आर. सूट क्र. ३३१/७४९ मध्ये पारित केलेल्या आदेशाचा आधार घेतला असला तरी, सिंग यांनी ही भूमिका स्पष्ट केली आहे की वादी हा ह्या आदेशाची अंमलजावणी करू शकला नाही, कारण न्यायालयाने केवळ प्रतिवादी क्रमांक १ ला निष्कासित करण्याचे आदेश दिले होते, जरी प्रत्यक्षात प्रतिवादी क्रमांक २ ते ५ आणि इतर तृतीय पक्ष ह्यांच्याकडे परिसराचा ताबा आहे. माझ्या मते, २००३ च्या आर.ए.ई. आणि आर.सूट क्र. ३३१/७४९ मधील आदेश केवळ वादीने पर्यायी परिसराचा ताबा मिळवला आहे असा निष्कर्ष

काढण्यासाठी पुरेसा नाही. आतापर्यंत, वादी किंवा त्याच्या मुलांनी या खटल्यात समाविष्ट असलेल्या परिसराचा ताबा मिळवण्यात प्रत्यक्षात यश मिळवले आहे असे सूचित करण्यासाठी अभिलेखावर काहीही नाही. तसेच पुनरीक्षण अर्जदारांनी हा मुद्दा न्यायचौकशी किंवा अपील न्यायालयांसमोर उघडपणे उपस्थित केला नाही. त्यामुळे, २००३ च्या आर.ए.ई. आणि आर. सूट क्र.३३१/७४९ मध्ये पारित न अंमलात आणलेल्या आदेशावर अवलंबून राहून, सध्याच्या कार्यवाहीत न्यायचौकशी आणि अपील न्यायालयांनी संमत केलेल्या समवर्ती आदेशांमध्ये व्यत्यय आणला जाऊ शकत नाही.

१८) प्रतिवादी क्रमांक १(ए)-दरोगा चंद्रबली शुक्ला, जो वादीचा मोठा मुलगा आहे, याने अर्ज दाखल केल्यामुळे सध्याच्या कार्यवाहीला वेगळे वळण मिळाले आहे. वर नमूद केल्याप्रमाणे, वादीने दुग्धव्यवसायात गुंतलेल्या दरोगा चंद्रबली शुक्लासह दोन्ही मुलांसाठीची प्रामाणिक गरज असल्याचे सांगितले होते. असे दिसते की २ जानेवारी २०२४ रोजी, दरोगा चंद्रबली शुक्लाने एक अर्ज दाखल केला ज्यामध्ये तो प्रतिवादींसह न्यायालयाबाहेर तडजोड केल्याचे निदर्शनास आणून दिले. तथापि, अपील न्यायालयासमोर, दरोगा चंद्रबली शुक्ला हे प्रतिवादींपैकी एक होते (आणि एकमेव प्रतिवादी नव्हते) ज्यामुळे अपील न्यायालयानी या अर्जावर केवळ 'पाहिले आणि दाखल केले' इतका शेरा मारल्याचे दिसते. याचे कारण विशेषतः प्रतिवादी क्रमांक १ (बी) -

ब्रिजभूषण चंद्रबली शुक्लाने अपीललाला विरोध केला आणि आदेशाला पाठिंबा दिला. चौकशी केल्यावर सिंग कबूल करतात की सध्याच्या कार्यवाहीला केवळ प्रतिवादी क्रमांक १ (बी) ने विरोध केला आहे आणि प्रतिवादी क्रमांक १(ए)-दरोगा चंद्रबली शुक्लाने पुनरीक्षण अर्जाचे समर्थन करण्यात कोणतीही रुची दर्शविली नाही. असे दिसते की २३ सप्टेंबर २००६ रोजी साक्षपुरावे नोंदवले जाईपर्यंत, दरोगा आणि ब्रिजभूषण यांनी आधीच त्यांची निवासस्थाने आणि व्यवसाय वेगळे केले होते. वादी बृजभूषणसोबत राहत होता. त्यामुळे असे दिसते की दरोगा आता त्याच्या स्वतःच्या प्रामाणिक गरजेसाठी प्रतिवादींना वादप्रविष्ट परिसरातून बेदखल करू इच्छित नाही. मुद्दा असा आहे की, प्रतिवादी क्रमांक १ (बी)-अर्ज केलेला आणि सिद्ध झालेला दावा दोन्ही भावांच्या प्रामाणिक गरजेसाठी असताना संपूर्ण वादप्रविष्ट परिसराचा ताबा बृजभूषण यांच्याकडे सोपवण्याची गरज आहे का? एम. आर. सी. कायद्याच्या कलम १६ (२) च्या तरतुदींनुसार, कलम १६ च्या उपकलम (१) च्या कलम-(जी) अंतर्गत निष्कासित करण्यासाठी आदेश देताना, न्यायालयाने आवारातील काही भागाच्या संदर्भात आदेश पारित केला जाऊ शकतो की नाही या अडचणीच्या मुद्द्याचा विचार करताना आपले बुद्धीचा देखील वापर करणे आवश्यक आहे. कलम १६ चे उपकलम (२) अशा प्रकारे तरतूद करतेः

(२) जमीनदार किंवा भाडेकरूसाठी इतर वाजवी जागा उपलब्ध आहे की नाही या प्रश्नासह दाव्याची सर्व परिस्थिती लक्षात घेता, हुकूमनामा मंजूर करण्यास नकार देण्यापेक्षा ती मंजूर केल्याने अधिक त्रास होईल असे न्यायालयाचे समाधान झाल्यास, उपकलम (१) च्या खंड (जी) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या आधारावर बेदखल करण्यासाठी कोणताही हुकूमनामा पारित केली जाणार नाही. **परिसराच्या एखाद्या भागाच्या संदर्भात हुकूमनामा पारित करून भाडेकरूला किंवा घरमालकाला कोणतीही अडचण येणार नाही असे न्यायालयाचे समाधान झाल्यास, न्यायालय केवळ अशा भागाच्या संदर्भात आदेश पारित करेल.**

स्पष्टीकरण.उपकलम (1) च्या खंड (जी) च्या उद्देशांसाठी, 'जमीनदार' या संज्ञेमध्ये भाडे-शेतकरी किंवा भाडे-जिल्हाधिकारी किंवा मालमत्ता-व्यवस्थापक यांचा समावेश असणार नाही.

(*भर दिला आणि अधोरेखित केले*)

१९) ही कायद्याची एक निश्चित स्थिती आहे की वादीची प्रामाणिक गरज संपूर्ण कार्यवाहीत चालू राहिली पाहिजे. सध्याच्या प्रकरणात मूळ वादीचा मृत्यू झाला आहे. तथापि, त्याने दरोगा आणि बृजभूषण या आपल्या दोन्ही मुलांची प्रामाणिक गरजेसाठीची मागणी केली होती. आता दरोगा ला प्रतिवादींना निष्कासित करायची इच्छा नाही आणि त्यानुसार त्याची प्रामाणिक गरज यापुढे टिकत नाही. या प्रकरणाच्या त्या दृष्टिकोनातून, माझ्या मते, वादप्रविष्ट परिसरातून प्रतिवादींना अंशतः बेदखल करण्याचे आदेश देऊन कलम १६ च्या उपकलम (२) च्या तरतुदींचा अवलंब करणे योग्य ठरेल. केवळ ब्रिजभूषणला वादप्रविष्ट जागेची गरज असल्याने, निष्कासित करण्याच्या आंशिक आदेशामुळे दोन्ही बाजूंच्या गरजांमध्ये समतोल साधता येईल. प्रतिवादी-

भाडेकरूला इतर कुठेही पर्यायी जागा आहे हे सूचित करण्यासाठी वादीकडून कोणताही पुरावा सादर केला जात नाही. माझ्या मते, त्यामुळे बेदखल करण्याचा आंशिक आदेश सध्याच्या खटल्यातील विशिष्ट तथ्ये आणि परिस्थितीमुळे न्यायाच्या उद्दिष्टांची पूर्तता करेल.

२०) त्यानुसार पुनरीक्षण अर्ज अंशतः मंजूर होतो आणि मी पुढील आदेश पारित करतोः

(i) २००३ च्या आर.ए.ई. खटला क्रमांक २ मधील लघु वाद न्यायालयाने ६ सप्टेंबर २०१३ रोजी दिलेला न्यायनिर्णय आणि हुकूमनामा, ज्याला लघुवाद न्यायालयाच्या अपील खंडपीठाने दिनांक ३० मार्च २०२४ रोजी दिलेल्या न्यायनिर्णय आणि आदेशाद्वारे कायम केले आहे, त्यात अशा प्रमाणात सुधारणा करण्यात आली आहे की प्रतिवादींनी वादप्रविष्ट परिसराचा अर्धा भाग मूळ भाडेकरूकडे राखून प्रतिवादी क्रमांक १ (बी)-ब्रिजभूषण चंद्रबली शुक्लाकडे सुपूर्द करावा.

(ii) प्रतिवादींनी वादप्रविष्ट परिसराचा अर्धा भाग २८ फेब्रुवारी २०२५ रोजी/किंवा त्यापूर्वी प्रतिवादी क्रमांक १(बी)-ब्रिजभूषण चंद्रबली शुक्लाकडे सुपूर्द करावा.

२१) वरील निर्देशांसह, पुनरीक्षण अर्जाला **अंशतः मंजुरी दिली जाते आणि तो निकाली काढला** जातो.

[न्या. संदीप व्ही.मारणे]

अस्वीकरण

"या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरिता वापर करता येणार. तसेच, इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणीकरिता वैध मानला जाईल".