

(इंग्रजीत टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

मुंबई येथील मा. उच्च न्यायालयाच्या न्यायाधिकारात
दिवाणी अपिलीय अधिकारिता

रिट याचिका क्रमांक 8766/2004

हरी गोविंद रानडे, मृत असल्यामुळे
कायदेशीर वारसांच्या माध्यमातून.

1. श्रीमती रेखा हरी रानडे, (एल. आर. आधीच
अभिलेखावर असल्याने वगळण्यात आले)
2. सुधान्वा हरी रानडे,
वय 41, व्यवसाय - नोकरी,
3. सिदर्शन हरी रानडे,
वय 40 वर्षे, व्यवसाय : नोकरी
4. सुरेंद्र हरी रानडे,
वय 38 वर्षे, व्यवसाय - बिझिनेस,
सर्व राहणार - सी. टी. एस, 1054,
शुक्रवार पेठ, टोल रोड,
पुणे 411002 .

विरुद्ध

केशव उर्फ सुहास नीलकंठ दांडेकर
वय सुमारे 59 वर्षे, व्यवसाय - नोकरी,
राहणार : सी. टी. एस. क्र. 1052, शुक्रवार पेठ,
टिळक रोड, पुणे 411002.

याचिकाकर्त्यासाठी - ज्येष्ठ वकील श्री. अनिल व्ही. अंतुरकर, यांचेसह श्री. संदीप फाटक आणि श्री. अधिक ए. कदम.

प्रतिवादीसाठी - ज्येष्ठ वकील श्री. एस. एम. गोरवाडकर, श्री. प्रसाद केलुस्कर यांचेसह, श्री. जी. एच. केलुस्कर यांचे निर्देशावरून.

न्यायमंच : न्यायमूर्ती एम. एम. साठे
न्यायनिर्णयासाठी राखून ठेवलेली तारीख : 29 सप्टेंबर 2025
न्यायनिर्णय घोषित केल्याची तारीख : 6 नोव्हेंबर 2025

न्यायमंचाद्वारे :

1. भारतीय राज्यघटनेच्या अनुच्छेद 227 अंतर्गत दाखल केलेल्या या याचिकेद्वारे, प्रतिवादी/भाडेकरूचे कायदेशीर वारस दिवाणी अपील क्रमांक 280/2001 मध्ये पुणे येथील 9 वे तदर्थ अपर जिल्हा न्यायाधीश, पुणे यांनी 20/09/2004 रोजी पारीत केलेल्या निर्णय आणि हुकूमनाम्याला आव्हान देत आहेत, ज्याद्वारे दिवाणी दावा क्रमांक 629/1998 मध्ये न्यायाधीश, लघुवाद न्यायालय, पुणे यांनी 30/01/2001 रोजी पारीत केलेल्या बेदखल करण्याच्या आदेशाला मंजुरी देत हुकूमनाम्याची पुष्टी केली आहे.

2. याचिकाकर्ते (हरी गोविंद रानडे) हे प्रतिवादी - केशव उर्फ सुहास नीलकंठ दांडेकर, मूळ वादी/घरमालक यांनी बॉम्बे रेल्वे, हॉटेल आणि लॉजिंग हाऊस रेल्वे कंट्रोल एक्ट, 1947 (थोडक्यात 'बॉम्बे रेंट ऍक्ट') च्या तरतुदीनुसार दाव्यातील जागेतून - सी.

टी. एस. क्र. 1054, जानकी निवास, शुक्रावर पेठ, टिळक रोड, पुणे - 410002 येथे बांधलेल्या इमारतीच्या तळमजल्यावर अंदाजे 300 चौरस फूट आकाराच्या तीन खोल्यांमधून बेदखल करण्यासाठीच्या दाखल केलेल्या सदर दाव्यामध्ये मूळ प्रतिवादी/भाडेकरू आहेत.

3. याचिका मान्य करण्यात आली आणि 22/03/2006 रोजी बेदखल करण्याच्या आदेशाला अंतरिम स्थगिती देण्यात आली. सोयीसाठी, पक्षांना त्यांच्या मूळ भूमिकेनुसार वादी आणि प्रतिवादी म्हणून संबोधले जाते.

4. प्रतिवादी-वादीचे प्रकरण थोडक्यात असे आहे की प्रतिवादीची पत्नी ही दिवंगत दिनकर गंगाधर केळकर यांची मुलगी आहे, ज्यांनी पुण्यात प्रसिद्ध 'राजा केळकर संग्रहालय' सुरू केले आहे. मृत दिनकर हे शुक्रवार पेठेतील सीटीएस क्रमांक 1378 आणि 1385 येथील त्यांच्या ताब्यात असलेल्या इमारतींमधून सुमारे 3000 चौरस फूट जागा त्यांच्या निवासस्थानासाठी वापरत होते. 17/04/1990 रोजी त्यांचे निधन झाले, त्यांनी त्यांची मुलगी, तिचा पती (प्रतिवादी) आणि त्यांच्या मुलांना मृत्युपत्राद्वारे त्यांची मालमत्ता दिली. प्रतिवादी आणि त्यांची पत्नी या परिसरात कायमचे स्थानांतरित झाले आहेत आणि त्यांनी मोठे, प्रशस्त, योग्य पर्यायी निवासस्थान मिळवले आहे आणि त्यांना दाव्यातील परिसराची आवश्यकता नाही. त्या प्रतिवादीच्या मुलाने 'सुदर्शन' यानेही पुण्यातील मयूर कॉलनीमध्ये फ्लॅट घेतला आहे आणि त्याचा दुसरा मुलगा 'सुधान्व' यानेही पुण्यातील पौड रोडवर फ्लॅट घेतला आहे आणि ते देखील त्यांच्या

स्वतःच्या जागेत राहत आहेत. गेल्या अनेक वर्षांपासून दाव्यातील परिसर कुलूपबंद स्थितीत ठेवण्यात आला आहे. वादी, त्याची पत्नी, एक विवाहित मुलगा, नातू आणि दुसरा मुलगा यांना त्यांच्या स्वतःच्या वापरासाठी आणि व्यवसायासाठी दाव्यातील परिसराची आवश्यकता आहे. अशा प्रकारे, योग्य पर्यायी निवासस्थान आणि बिना वापराच्या संपादनाच्या आधारावर आणि खऱ्याखऱ्या आवश्यकतेसाठी ताबा परत मिळवण्यासाठी दावा दाखल करण्यात आला.

5. प्रतिवादी कधीही केळकर संग्रहालयाच्या आवारात राहिला नाही आणि दाव्यातील परिसरात राहत आहे, असा इतर गोष्टींबरोबरच युक्तिवाद करत प्रतिवादीने लेखी निवेदन दाखल केले. हे नाकारले गेले की मृत दिनकर संग्रहालयाच्या आवारात आपल्या निवासासाठी 3000 चौरस फुट जागा वापरत होते आणि ते त्यांच्या कब्जात होते. मृत दिनकर एकटे राहत होते आणि बसण्यासाठी/झोपण्यासाठी एक लहान स्वयंपाकघर आणि थोडी मोठी खोली वापरत होते आणि मृत दिनकर यांच्या मृत्यूपत्राबद्दल वाद आहे. प्रतिवादींच्या पत्नीचे नाव सी. टी. एस. क्रमांक 1378 आणि 1385 च्या मालमत्तेच्या अभिलेखावर इतर वारसांसह कायदेशीर वारस म्हणून नोंदवले गेले आहे, तथापि प्रतिवादींच्या पत्नी संग्रहालयातील जागी स्थलांतरीत झाल्या आहेत हे नाकारले गेले. दाव्यातील परिसर कुलूपबंद असल्याची बाब नाकारली गेली आहे. असा युक्तिवाद केला गेला की वादीच्या कुटुंबाच्या ताब्यात पुरेशी जागा/क्षेत्र आहे. प्रतिवादीचे सासरे दिवंगत दिनकर हे एक महान कवी होते, ज्यांनी आपल्या मालमत्तेचा

वापर प्राचीन वस्तू गोळा करण्यासाठी आणि जतन करण्यासाठी केला. मृतक दिनकर केवळ एक स्वयंपाकघर आणि एक खोली वापरत होते, जी मृत्यूपत्राअंतर्गत प्रतिवादीच्या पत्नीला दिली गेली. तथापि, योग्य पर्यायी निवासस्थान म्हणून त्याचा ताबा घेणे शक्य नाही. सुधारित वादकथनाच्या अतिरिक्त लेखी निवेदनाद्वारे, असा युक्तिवाद करण्यात आला की निलयम सोसायटीमधील फ्लॅट प्रतिवादीचा तिसरा मुलगा सुरेंद्रने विकत घेतला आहे आणि केवळ कर्ज उभारणीसाठी दस्तऐवजात प्रतिवादीचे नाव समाविष्ट केले आहे. प्रतिवादीने त्याच्या मुलाला निवासस्थान मिळण्यासाठी मदत केली आहे कारण स्वतःच्या जागेअभावी त्याचे लग्न पुढे ढकलले जात होते.

6. वादीने स्वतःला, स्वतःच्या पत्नीला आणि महानगरपालिकेच्या कर्मचाऱ्याला तपासले. प्रतिवादीने स्वतःला, दाव्यातील परिसराजवळील त्याच्या शेजाऱ्याला आणि महानगरपालिकेच्या त्याच कर्मचाऱ्याला स्वतःचा साक्षीदार म्हणून तपासले.

7. दोन्ही बाजूंचे म्हणणे ऐकल्यानंतर आणि अभिलेखावरील पुरावे विचारात घेतल्यानंतर, लघुवाद न्यायालय, पुणे येथील विद्वान न्यायाधीशांनी दाव्याचा निकाल दिला, त्याद्वारे प्रतिवादीस दाव्यातील परिसराचा रिक्त आणि शांततापूर्ण ताबा देण्याचे निर्देश देत दाव्याच्या तारखेपासून ताबा मिळेपर्यंत दरम्यानचा नफा दरमहा रु.185/- या दराने देण्याचे निर्देश दिले. विद्वान न्यायचौकशी न्यायाधीशांनी प्रतिवादी/जमीन मालकाच्या बाजूने केवळ पर्यायी योग्य निवासस्थानाच्या संपादनाच्या आधारावर

निर्णय दिला आहे, इतर कोणतेही कारण नाही. केवळ प्रतिवादीनेच बेदखलीच्या हुकूमनाम्याला आव्हान देणारे अपील दाखल केले हे मान्य आहे. विद्वान अपिलीय न्यायाधीश ज्यांनी अपील ऐकले आणि दावा चालवला, त्यांनी ते फेटाळले आणि त्याद्वारे बेदखल करण्याच्या आदेशाची पुष्टी केली. या परिस्थितीतच मूळ प्रतिवादीने वस्तुस्थितीच्या समवर्ती तथ्याला आव्हान देणारी सध्याची रिट याचिका दाखल केली आहे.

8. याचिकेच्या प्रलंबिततेदरम्यान, मूळ प्रतिवादीचा मृत्यू झाला आणि त्याच्या कायदेशीर वारसांना, म्हणजे त्याची विधवा पत्नी आणि तीन मुलांना अभिलेखावर आणले गेले. पुढे, याचिकेच्या प्रलंबिततेदरम्यान, प्रतिवादीच्या पत्नीचेही निधन झाले आणि आता मूळ प्रतिवादीच्या तीन मुलांकडून याचिका चालवली जात आहे.

सादरीकरणे

9. याचिकाकर्त्यांची बाजू मांडणारे विद्वान ज्येष्ठ वकील अंतुरकर यांनी या न्यायालयाचे लक्ष मृत दिनकर यांच्या मृत्यूपत्राच्या वाचनाकडे वेधले आणि असा युक्तिवाद केला की मृत दिनकर आणि त्यांची पत्नी कमलाबाई यांनी वापरलेल्या दोन खोल्या मृत दिनकर यांनी विशेष आणि पवित्र मानल्या होत्या आणि जर संपूर्ण मृत्यूपत्राचे वाचन केले तर हे स्पष्ट होते की जरी उक्त खोल्या प्रतिवादी आणि त्याच्या पत्नीला मृत्यूपत्राद्वारे दिल्या गेल्या असल्या तरी, मृत्यूपत्रात स्वतःच अशी तरतूद आहे की उक्त जागा त्याच्या सर्व फर्निचरसह तशीच ठेवावी लागेल आणि त्यात कोणताही

बदल केला जाऊ शकत नाही आणि ती देखील पवित्र मानली आहे. असे अभिप्रेत आहे की जर कोणत्याही काव्याच्या दर्दीने किंवा व्ही.आय.पी. ने ती जागा पाहण्याची विनंती केली तर त्या दोन खोल्या त्यांना स्मारक म्हणून दाखवल्या पाहिजेत. असे सादर केले आहे की मृत्युपत्रातच असे योजले आहे की सदर दोन्ही खोल्या मृत दिनकर आणि त्यांच्या पत्नीचे जीवन आणि काळ दर्शविणारे स्मारक म्हणून ठेवण्याचे निर्देश आहेत. असे सादर केले गेले की विविध पठणांतर्गत, प्रतिवादी किंवा त्याची पत्नी किंवा त्यांची मुले मालमत्ता विकू शकत नाहीत.

10. श्री. अंतुरकर पुढे म्हणाले की, मृत्युपत्राच्या पठणानुसार, जर प्रतिवादी आणि त्याची पत्नी आणि त्यांची मुले विशिष्ट वेळेत सदर खोल्यांचा ताबा घेत नसतील, तर ती केवळ संग्रहालय म्हणून वापरण्याचे निर्देश दिले जातात, नोकरांच्या वापरासाठी देऊ नयेत. त्यांनी सादर केले की असा मृत्युपत्राद्वारे दिलेला परिसर, जो केवळ त्याच्या वापरापुरता मर्यादित नाही, तर त्यात फर्निचरही हलवू नये अशा अटी आणि बंधने आहेत, त्याला कधीही 'योग्य निवासस्थान' म्हटले जाऊ शकत नाही. त्यांनी असे सादर केले की, एखाद्या व्यक्तीकडून अशा खोलीत राहण्याची अपेक्षा केली जाऊ शकत नाही, जी खोली संग्रहालयाच्या अभ्यागताला स्मारक म्हणून 'दाखवणे' आवश्यक असते. त्यांनी सादर केले की हे स्वेच्छेने केलेले संपादन नाही आणि मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम 13 (1) (1) अंतर्गत योजल्याप्रमाणे योग्य पर्यायी निवासस्थानाच्या अधिग्रहणात मृत्युपत्रित देणगीचा समावेश केला जाऊ शकत नाही. त्यांनी सादर केले की

'अधिग्रहण' ला प्रतिबंधात्मक अर्थ द्यावा लागेल कारण ते भाडेकरूला त्याच्या सांविधिक संरक्षणापासून वंचित ठेवते. त्यांनी सादर केले की ही मृत्युपत्रित देणगी नियत विभाजन म्हणून मानली जाऊ शकत नाही आणि खुल्या कब्जाचे संपादन देखील मानले जाऊ शकत नाही कारण मृत्युपत्रानुसार प्रतिवादी किंवा त्याची पत्नी किंवा त्यांच्या मुलांना त्यातील फर्निचर देखील हलविण्याची किंवा त्यांना हवे तसे वापरण्याची परवानगी नाही आणि परिसर गोपनीयतेपासून वंचित आहे. त्यांनी सादर केले की मयूर कॉलनी आणि रामबाग कॉलनी येथे त्याच्या मुलांनी अधिग्रहित केलेले फ्लॅट्स भाडेकरूसाठी योग्य पर्यायी निवासस्थान असू शकत नाहीत कारण भाडे कायदा भाडेकरूला त्याच्या मुलांच्या दयेवर राहण्याचे योजत नाही.

11. या न्यायालयाने असा प्रश्न विचारला की आज भाडेकरू आणि त्याची पत्नी दोघेही आता नाहीत आणि सध्याच्या याचिकाकर्त्यांना (प्रतिवादीच्या मुलांकडे) आधीच त्यांच्याकडे त्यांचे स्वतःचे निवासस्थान आहे, तेव्हा या याचिकेवर मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम 13 (1) (1) च्या आधारावर बेदखल आदेशाला आव्हान देणारी कारवाई केली जाऊ शकते का ? श्री. अंतुरकर यांनी उत्तर दिले की मूळ प्रतिवादीचे कायदेशीर वारस अभिलेखावर आणण्यासाठी दिवाणी अर्ज दाखल केला गेला तेव्हा प्रतिवादी-घरमालकाने हा मुद्दा उपस्थित करायला हवा होता. त्यांनी सादर केले की 23/10/2009 रोजी मूळ प्रतिवादीच्या मृत्यूच्या नंतर, दिवाणी अर्ज क्रमांक 318/2010, 17/02/2010 रोजी मान्य करण्यात आला होता. त्यांनी सादर केले की त्यावेळी

प्रतिवादी-घरमालकाला असा युक्तिवाद करण्यास मोकळीक होती की दावा चालवण्याचा अधिकार आता यापुढे टिकत नाही कारण त्यात समाविष्ट असलेला मुद्दा व्यक्ती-केंद्रित होता म्हणजे प्रतिवादी-हरी गोविंद रानडे यांचे पर्यायी योग्य निवासस्थान संपादन करणे. परंतु त्यावेळी कोणताही आक्षेप घेण्यात आला नसल्यामुळे, आता तो उपस्थित करणे खुले नाही. कायदेशीर वारसदार आधीच अभिलेखावर आहेत आणि त्यामुळे या मुद्द्यावर पुन्हा विचार केला जाऊ शकत नाही, असे त्यांनी सादर केले. त्यांनी सादर केले की याव्यतिरिक्त, प्रतिवादी-घरमालकाने नुकसानभरपाईसाठी दिवाणी अर्ज क्रमांक 472/2016 दाखल करण्याचे पाऊल पुढे आहे, कायदेशीर वारस अभिलेखावर आणण्यासाठी आणि 01/12/2016 रोजीच्या आदेशानुसार, कायदेशीर वारसांना दरमहा Rs.6000/- जमा करण्याचे निर्देश देण्यात आले आहेत, जे ते नियमितपणे जमा करत आहेत. त्यांनी सादर केले की अशा प्रकारे प्रतिवादी-घरमालकाने विद्यमान याचिकाकर्त्यांना भाडेकरू म्हणून स्वीकारले आहे आणि त्यामुळे दावा चालविण्याचा अधिकार टिकून आहे.

12. त्यांनी पुढे सादर केले की कुळवहिवाट ही मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम 5 (11) (सी) अंतर्गत वारसाहक्काने मिळण्यायोग्य आहे आणि त्यामुळे कायदेशीर वारसांना सुनावणीचा हक्क आहे कारण जर असे मानले गेले की पर्यायी योग्य निवासस्थानाच्या आधारावर दावा निकाली काढला जाऊ शकत नाही तर कायदेशीर वारसांना दाव्यातील परिसर ताब्यात ठेवण्याचा हक्क असेल. त्यांनी पुढे सादर केले की, दावा चालविण्याचा

अधिकार सध्याच्या याचिकाकर्त्याकडे कायम आहे आणि मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम 5 (11) (सी) अंतर्गत कुळवहिवाट वारसा म्हणून मिळू शकते, त्यामुळे सध्याच्या महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण कायदा, 1999 अंतर्गत याचिकाकर्ते भाडेकरू आहेत, ज्यामध्ये पर्यायी योग्य निवासस्थानाच्या आधारावर बेदखल करण्यासाठी कलम 16 अंतर्गत अशी तरतूद नाही. त्यामुळे, महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण कायद्याच्या कलम 16 अंतर्गत समान तरतुदींच्या अभावात हा आदेश कायम ठेवता येणार नाही, असे सादर केले गेले. त्यामुळे, असे सादर केले गेले की जरी भाडेकरूच्या मुलांनी पर्यायी योग्य निवासस्थाने मिळवली आहेत आणि ते चांगल्या स्थितीत आहेत असे गृहीत धरले गेले असले, तरीही त्यांच्याविरुद्ध बेदखल करण्याचा आदेश कायम ठेवला जाऊ शकत नाही. अखेरीस, त्यांनी सादर केले की येथे खरा मुद्दा हा आहे की मूळ भाडेकरूने संग्रहालयाच्या ठिकाणी स्वतःसाठी योग्य निवासस्थानाचा रिक्त ताबा मिळवला होता की नाही आणि पत्नी किंवा मुलांनी अधिग्रहित करणे असंबद्ध आहे आणि म्हणून हे न्यायालय इतर मुद्द्यांमध्ये जाऊ शकत नाही, जे उद्भवत नाहीत आणि ज्यात तथ्ये आणि कायद्याचे वादग्रस्त प्रश्न समाविष्ट आहेत, जे पुराव्याशिवाय निर्णय घेण्यास असमर्थ आहेत. आपल्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ त्यांनी खालील निर्णयांवर भर दिला :

(ए) सहराबेगम सिकंदर शेख (श्रीमती) आणि एक विरुद्ध अब्दुल अली मावाजी तेजानी आणि एक (1991 (2) बॉम. सी. आर. 455]

(बी) शंकर नाना वायचल आणि इतर विरुद्ध मोहन गणेश दाते आणि एक [1985 (1) बॉम. सी. आर. 100].

13. दुसरीकडे, प्रतिवादी-जमीनमालकाचे वरिष्ठ वकील श्री. गोरवाडकर यांनी सादर केले की प्रतिवादी/भाडेकरूने निलयम सोसायटीमध्ये आणखी एक फ्लॅट संपादन केल्याची माहिती दिली नाही, जो सप्टेंबर 1999 मध्ये त्याचा तिसरा मुलगा सुरेंद्र याच्याबरोबर सह मालकीचा 2 बेडरूम, हॉल व किचनचा फ्लॅट आहे. त्यांनी सादर केले की प्रतिवादीने त्याच्या उलटतपासणीत कबूल केले की त्याने तिसरा मुलगा सुरेंद्रसोबत फ्लॅट विकत घेतला होता जो लेखी निवेदनात उघड केला गेला नव्हता. संग्रहालयाच्या इमारतीतील दोन खोल्यांव्यतिरिक्त हे होते. त्यांनी सादर केले की एप्रिल 2004 मध्ये, वादीला त्याच्या वादपत्रात सुधारणा करणे आणि परिच्छेद 3 (सी) जोडणे आवश्यक होते, ज्यात निलयम सोसायटीमधील प्रतिवादीने तिसरा फ्लॅट संपादन करण्याची विनंती केली होती. असे सादर केले गेले की जुलै 2004 मध्ये अतिरिक्त लेखी निवेदन दाखल करण्यात आले होते, तथापि, प्रतिवादीने 19/07/2004 रोजीच्या लेखी निवेदनात उपस्थित केलेल्या युक्तिवादांचे समर्थन करण्यासाठी प्रतिवादीने साक्ष दिली नाही. त्याचा मुलगा सुरेंद्रने साक्ष दिली आणि निलयम सोसायटीतील फ्लॅटची अयोग्यता सिद्ध झाली नाही. निलयम सोसायटीच्या फ्लॅटच्या विक्रीपत्राची प्रत अभिलेखावर नि. 69 वर सादर करण्यात आली आहे, असे त्यांनी सादर केले. तथापि, त्यांनी न्याय्यपणे स्वीकारले की सध्या, रु. 6000/- ची तात्पुरती भरपाई घरमालकाला दिली जात आहे. मात्र,

आजतागायत दाव्यातील परिसरात कोणीही नाही आणि तो कुलूपबंद अवस्थेत ठेवण्यात आला आहे, असे म्हणणे कायम ठेवले.

14. सध्याच्या याचिकाकर्त्यांना कोणत्याही आक्षेपाविना अभिलेखावर आणले जात असल्याच्या युक्तिवादाचा विचार करता, श्री. गोरवाडकर यांनी सादर केले की दिवाणी प्रक्रिया संहिता, 1908 (थोडक्यात 'सी. पी. सी.') च्या आदेश XXII अंतर्गत चौकशी ही संक्षिप्त स्वरूपाची आहे आणि ती स्वयमेव भाडेकरू अधिकार देणार नाही. त्यांनी सादर केले की सध्याच्या याचिकाकर्त्यांपैकी कोणीही मूळ भाडेकरू/प्रतिवादीसह राहत होता की नाही ही पुराव्याची बाब आहे आणि म्हणून कलम 5 (11) (सी) अंतर्गत कोणताही अधिकार सध्याच्या याचिकाकर्त्यांच्या बाजूने गृहीत धरता येत नाही. त्यांनी सादर केले की जर मूळ प्रतिवादी निलयम सोसायटीच्या फ्लॅटच्या खरेदीसाठी केलेल्या विक्रीपत्रात पक्षकार खरेदीदार असेल तर त्याचे अधिग्रहण नाकारले जाऊ शकत नाही आणि साक्षपुरावा देऊन हा फ्लॅट योग्य आहे की नाही हे सिद्ध करावे लागेल, जे प्रतिवादीने केले नाही. सी. पी. सी. च्या कलम 2 (11) वर भर देऊन, असा युक्तिवाद केला गेला की कायदेशीर प्रतिनिधी म्हणजे अशी व्यक्ती जी कायद्याने 'मृत व्यक्तीच्या मालमत्तेचे' प्रतिनिधित्व करते. हे सादर केले गेले की बेदखल केल्यानंतरचा आदेश, जरी या याचिकेच्या प्रलंबिततेदरम्यान त्याच्या अंमलबजावणीला स्थगिती दिली गेली असली तरी, दाव्यातील परिसरात 'प्रतिवादीची मालमत्ता' शिल्लक राहत नाही. त्यामुळे, विद्यमान याचिकाकर्त्यांनी दावा चालवण्याच्या अधिकाराच्या

अस्तित्वाचा दावा करण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही, असे सादर केले गेले. त्यांनी सादर केले की जोपर्यंत हे न्यायालय मृत प्रतिवादीने मालमत्ता मागे सोडली आहे असा सकारात्मक निष्कर्ष काढत नाही, तोपर्यंत दावा चालवण्याचा अधिकार टिकणार नाही आणि सध्याच्या याचिकाकर्त्यांना बेदखलीच्या आदेशाला आव्हान देण्यासाठी याचिकेत पुढे जाण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही. त्यांनी सादर केले की अपीलीय न्यायालयाने निलयम सोसायटीमधील तिसऱ्या फ्लॅटच्या संपादनावर विचार केला आहे आणि हा विचार हा वस्तुस्थितीचा प्रश्न आहे ज्याबद्दल अपीलीय न्यायालयाने संभाव्य निष्कर्ष मांडला आहे. त्यामुळे, अशी विनंती केली गेली की मर्यादित रिट अधिकारक्षेत्रात या निष्कर्षात कोणत्याही हस्तक्षेपाची आवश्यकता नाही.

(ए) हीरा ट्रेडर्स विरुद्ध कमला जैन [(2022) 18 एस. सी. सी. 233]

(बी) आत्माराम प्रॉपर्टीज (पी) लिमिटेड विरुद्ध फेडरल मोटर्स (पी) लिमिटेड. [(2005) 1 एस. सी. सी. 705]

15. प्रत्युत्तरादाखल, याचिकाकर्त्यांच्या वतीने असे सादर केले गेले की जरी सी. पी. सी. च्या आदेश XXII अंतर्गत चौकशी संक्षिप्त स्वरूपाची असली तरी याचिकेवर दावा कोण चालवेल हे आधीच निश्चित केले गेले आहे आणि कायदेशीर वारस देखील तात्पुरती रक्कम देत आहेत आणि त्यामुळे दावा चालविण्याचा अधिकार नक्कीच टिकून आहे. असा युक्तिवाद केला गेला की बेदखल करण्याच्या आदेशाची वैधता

आव्हानाखाली असल्याने मालमतेची कुळवहिवाट सुरू आहे आणि म्हणूनच याचिकाकर्ते याचिकेवर दावा चालवण्यास सक्षम आहेत.

कारणे आणि निष्कर्ष

16. मी परस्परविरोधी सादरीकरणे काळजीपूर्वक विचारात घेतली आहेत आणि अभिलेखाचे अवलोकन केले आहे.

17. प्रथम आणि सर्वात महत्वाचे म्हणजे, विद्यमान याचिकाकर्ते (मूळ प्रतिवादीचे पुत्र) मूळ प्रतिवादीच्या तुलनेत व्यक्ती-केंद्रित निष्कर्षाला आव्हान देणाऱ्या याचिकेमध्ये पुढे जाऊ शकतात का यावर विचार करणे आवश्यक आहे. आधीच वर नमूद केल्याप्रमाणे, परस्परविरोधी सादरीकरणांसाठी मला सी. पी. सी. च्या आदेश XXII अंतर्गत पारित केलेल्या आदेशाच्या परिणामाचा विचार करणे आवश्यक आहे.

हे मान्य आहे की, सध्याच्या प्रकरणात, आधीच्या आदेशानुसार, सध्याच्या याचिकाकर्त्यांना मूळ प्रतिवादीचे कायदेशीर प्रतिनिधी म्हणून अभिलेखावर आणण्याची परवानगी आहे. त्या वेळी, व्यक्ती-केंद्रित निष्कर्षाला आव्हान देण्याच्या त्यांच्या क्षमतेबद्दल कोणतीही हरकत घेण्यात आली नव्हती. सी.पी.सी. च्या XXII आदेशाचे अवलोकन दर्शविते की पक्षाच्या मृत्यूवर कोणतीही सूट नाही आणि कायदेशीर वारसांनी अर्ज केल्यावर, दावा चालविण्याचा अधिकार टिकून राहिल्यास न्यायालय कायदेशीर वारसांना किंवा कायदेशीर प्रतिनिधींना अभिलेखावर आणण्याची परवानगी देऊ शकते. याचिकाकर्त्यांना आधीच अभिलेखावर आणण्याची परवानगी

आहे आणि प्रतिवादी -घरमालकाने कायदेशीर वारसांकडून अंतरिम नुकसानभरपाईसाठी अर्जही केला आहे,जो अर्ज मान्य करण्यात आला आहे . याचिकाकर्ते अशी अंतरिम भरपाई देत/जमा करत आहेत हे देखील मान्य केले जाते. अशा परिस्थितीत, माझ्या मते, मूळ प्रतिवादीने योग्य निवासस्थान मिळवण्याच्या निष्कर्षाला याचिकाकर्ते आव्हान देऊ शकत नाहीत असा युक्तिवाद करणे प्रतिवादीसाठी खुले नाही.

18. तथापि, त्याच वेळी, मूळ प्रतिवादीच्या मुलांना याचिकेसह पुढे जाण्याची परवानगी देणे हे मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम 5 (11) (सी) अंतर्गत प्रदान केल्याप्रमाणे त्यांना भाडेकरू म्हणून स्वीकारण्यासारखे मानले जाऊ शकत नाही या वस्तुस्थितीकडे हे न्यायालय दुर्लक्ष करू शकत नाही . मुंबई भाडे कायद्याचे कलम 5 (11) (सी) ही कुळवहिवाटीच्या वारशाची एक विशेष पद्धत आहे. त्यात अशी तरतूद आहे की भाडेकरू निवासासाठी भाड्याने दिलेल्या कोणत्याही जागेशी संबंध आहे, जेव्हा भाडेकरू मरण पावतो, भाडेकरूच्या कुटुंबातील कोणताही सदस्य त्याच्या मृत्यूच्या वेळी भाडेकरूसोबत राहतो किंवा अशा सदस्याच्या अनुपस्थितीत, मृत भाडेकरूचा कोणताही वारस, जो करार न झाल्यास न्यायालयाने ठरवला असेल. हे मान्य आहे की, याचिकाकर्त्यापैकी कोण, प्रतिवादीच्या मृत्यूच्या वेळी त्याच्यासोबत राहत होता याबद्दल कोणताही पुरावा नाही. अशा पुरावांच्या अनुपस्थितीत, रिट याचिकेत प्रथमच असा कोणताही अधिकार प्रदान करणे शक्य नाही. सी.पी.सी. च्या

आदेश XXII नियम 5 च्या तरतुदी दिवाणी प्रकरणांमध्ये उद्भवणाऱ्या सामान्य प्रश्नांशी संबंधित आहेत, की कोणतीही व्यक्ती मृत व्यक्तीची कायदेशीर प्रतिनिधी आहे की नाही. असा प्रश्न न्यायालयाद्वारे निश्चित केला जाणे आवश्यक आहे आणि जेव्हा असा प्रश्न अपील न्यायालयासमोर उद्भवतो, तेव्हा न्यायालय असा प्रश्न निश्चित करण्यापूर्वी, अधीनस्थ न्यायालयाला प्रश्नाचा तपास करण्याचे आणि त्याचा निष्कर्ष आणि कारणे असल्यास, पुरावे आणि त्यावरील कारणांसह अभिलेख परत करण्याचे निर्देश देऊ शकते आणि त्यानंतर अपील न्यायालय ते विचारात घेऊ शकते. जर ही सामान्य तरतूद विचारात घेतली गेली, तर ती या दृष्टिकोनास देखील सूचित करते आणि समर्थन देते की मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम 5 (11) (सी) अंतर्गत भाडेकरूच्या वारसाहक्काच्या अधिकाराची लेखी याचिकेत कोणत्याही पुराव्याशिवाय प्रथमच थेट पुष्टी केली जाऊ शकत नाही.

19. याचिकाकर्त्यांच्या वकिलांनी असा युक्तिवाद करण्याचा प्रयत्न केला आहे की महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण कायदा, 1999 (थोडक्यात 'एम. आर. सी. कायदा') लागू असताना विद्यमान याचिकाकर्त्यांना अभिलेखावर आणले गेले असल्याने, पर्यायी योग्य निवासस्थानाच्या संपादनाच्या आधारावरील आदेश त्यांच्या विरोधात कायम ठेवला जाऊ शकत नाही कारण एम. आर. सी. कायद्यांतर्गत असे कोणतेही कारण उपलब्ध नाही. हा युक्तिवाद केवळ नाकारला गेला असे म्हटले जाते, कारण मूळ प्रतिवादीने पर्यायी योग्य निवासस्थान मिळवले आहे की नाही याबद्दल पक्षकारांनी समजून घेतलेल्या

प्रकरणावर दावा पुढे गेला आहे; आणि त्याचे कायदेशीर वारस किंवा प्रतिनिधी नाही. अशा प्रकारचा विचार मूलतः या याचिकेच्या सूट देण्याच्या पलीकडे आहे.

20. प्रतिवादी-जमीनदाराच्या विद्वान वकिलांनी असा युक्तिवाद केला आहे की भाडेकरूविरुद्ध बेदखल करण्याच्या आदेशामुळे भाडेकरू म्हणून त्याचा दर्जा संपुष्टात येतो आणि त्यामुळे त्याची 'भाडेकरू अधिकाराच्या रूपातील मालमत्ता' नष्ट होते आणि म्हणून, बेदखल करण्याच्या आदेशानंतर, भाडेकरूचा मृत्यू झाल्यास त्याच्या कायदेशीर प्रतिनिधींकडे सी. पी. सी. च्या कलम 2 (11) अंतर्गत विचार केल्याप्रमाणे प्रतिनिधित्व करण्यासाठी कोणतीही मालमत्ता नसेल. हा युक्तिवाद, वरवर पाहता एक आकर्षक प्रस्ताव असला तरी, या न्यायालयाला आणखी रोखण्याची गरज नाही, कारण रिट याचिकेतील विचार हा आक्षेपित आदेशाच्या वैधतेवर विचार करण्यापुरता सुरक्षितपणे मर्यादित असू शकतो, ज्याला कायदेशीर वारसदार आणि मृत प्रतिवादीच्या प्रतिनिधींच्या सांगण्यावरून परवानगी आहे, ज्यांना अभिलेखावर आणण्याची परवानगी आहे.

21. वर जे निरीक्षण नोंदवले गेले आहे ते लक्षात घेता, खालील न्यायालये हे मानण्यात न्याय्य होते का की बेदखल करण्याचा हुकूम पारित करताना मूळ प्रतिवादीने पर्यायी योग्य निवासस्थान मिळवले यावर मी या याचिकेतील विचार मर्यादित करीत आहे.

22. आता दाव्याच्या गुणवत्तेकडे वळताना, सुरुवातीला हे नोंदवले गेले आहे की मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम 13 (1) (1)

अंतर्गत तरतूद केल्याप्रमाणे पर्यायी योग्य निवासस्थानाच्या अधिग्रहणासाठी निवासस्थानाचा रिक्त ताबा घेतला आहे की योग्य भाडेकरूला वाटप केला आहे हे विचारात घेणे आवश्यक आहे. या प्रकरणातील तथ्यांच्या पार्श्वभूमीवर आपण याची चाचणी घेऊ या. घरमालकाचे प्रकरण दुहेरी आहे. प्रथम, संग्रहालयाच्या आवारात प्रतिवादी आणि त्याच्या पत्नीला मृत्युपत्राद्वारे देण्यात आलेल्या दोन खोल्या योग्य निवासस्थानाचे संपादन असल्याचा आरोप आहे आणि दुसरा असा आरोप आहे की भाडेकरूच्या मुलांनी स्वतंत्र सदनिका मिळवल्या आहेत ज्या भाडेकरूसाठी पर्यायी योग्य निवासस्थान बनतात.

23. प्रथम आपण संग्रहालयाच्या मालमत्तेतील मृत्युपत्राद्वारे वारसा म्हणून दिलेला परिसर विचारात घेऊ या. मृत दिनकरच्या मृत्युपत्राच्या संपूर्ण वाचनावरून असे सूचित होते की, ज्या दोन खोल्या मृतक दिनकर आणि त्याच्या पत्नीने वापरल्या होत्या आणि जिथे मृत दिनकरच्या पत्नीचा मृत्यू झाला होता आणि मृत दिनकरने त्याच्या बहुतेक कविता लिहिल्या होत्या, त्या दोन खोल्या मृत्युपत्रकर्त्याने अतिशय खास आणि त्याच्या हृदयाच्या अगदी जवळ आणि त्याच्या मते पवित्र मानल्या आहेत. मृत दिनकरने इच्छापत्रात अशी तरतूद केली आहे की त्या दोन खोल्यांमधील सजावटीचे फर्निचर, पलंग आणि इतर वस्तू हलवता येणार नाहीत किंवा त्यांची विल्हेवाटही लावता येणार नाही आणि या दोन खोल्या मृत दिनकर आणि त्यांच्या पत्नीचे जीवन आणि काळ

दर्शविणारे स्मारक म्हणून वापरण्याचे आणि ठेवण्याचे निर्देश दिले आहेत. इतके की, त्यांनी आपल्या मृत्यूपत्रात असे म्हटले आहे की जर काही कवितेचे दर्दी किंवा विशेष महत्वाची व्यक्ती आली, ज्यांना त्या दोन खोल्यांना भेट द्यायची असेल, तर ते अशा पाहुण्यांना दाखवले जावे. हे वाचन, ज्याद्वारे प्रतिवादी भाडेकरूला कथित पर्यायी योग्य निवास उपलब्ध करून देण्यात आला आहे, ते इतके प्रतिबंधात्मक स्वरूपाचे आहेत आणि स्पष्टपणे सदर खोल्या वापरण्याच्या अधिकारावर बंधने घालतात. या वाचनांमुळे या खोल्यांमध्ये राहणाऱ्या व्यक्तीच्या गोपनीयतेवर बाधक परिणाम होतो, कारण त्यांना संग्रहालयाला भेट देणाऱ्या अनोळखी लोकांना दाखवण्याचे निर्देश दिले जातात. प्रतिवादी आणि त्याच्या पत्नीला या खोल्यांमधील फर्निचर हलवण्याचीही परवानगी नाही. अशा परिस्थितीत, माझ्या मते, या दोन खोल्यांना कोणत्याही कल्पनेने 'योग्य निवासस्थान' म्हटले जाऊ शकत नाही. माणसाला त्याचे निवासस्थान त्याच्या इच्छेनुसार वापरण्यासाठी मूलभूत स्वातंत्र्याची आवश्यकता असते आणि गोपनीयता हा कोणत्याही निवासस्थानाचा अविभाज्य भाग असतो. जर काही परिसरांना असे स्वातंत्र्य आणि मूलभूत गोपनीयता नाकारली गेली असेल, तर अशा परिसरांना 'योग्य निवासस्थान' म्हटले जाऊ शकत नाही. त्यामुळे, माझ्या विचारानुसार, संग्रहालयातील मालमत्तेत मृत प्रतिवादींना आणि त्यांच्या पत्नीला, मृत दिनकर यांच्या मृत्यूपत्रानुसार दिलेला परिसर, मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम 13 (1) (1) अंतर्गत तरतूद केल्याप्रमाणे 'पर्यायी योग्य निवासस्थानाचे संपादन' म्हटले जाऊ शकत नाही.

24. आता मृत प्रतिवादीकडे कथितपणे उपलब्ध असलेल्या दुसऱ्या पर्यायी निवासस्थानाचा विचार करू या . या पैलूचा विचार करण्यासाठी, घटनांच्या कालक्रमानुसार फेरविचार करणे आवश्यक आहे. हा दावा नोव्हेंबर 1998 मध्ये दाखल करण्यात आला होता. त्यावेळी, मयूर कॉलनीमध्ये प्रतिवादीचा मुलगा सुदर्शनने अधिग्रहित केलेला फ्लॅट तसेच रामबाग कॉलनीमध्ये प्रतिवादीचा मुलगा सुधान्वाने अधिग्रहित केलेला फ्लॅट यांना पर्यायी योग्य निवासस्थान म्हणून दर्शविले गेले. जानेवारी 2004 मध्ये दुरुस्तीद्वारे अपीलाच्या प्रलंबिततेदरम्यान, अभिलेखावर हे आणले गेले की सदर दावा प्रलंबित असताना, प्रतिवादीने त्याचा तिसरा मुलगा सुरेंद्रसह संयुक्तपणे निलयम गृहनिर्माण संस्था, लोकमान्य कॉलनी, कोथरूड येथे दोन शयनकक्ष, सभागृह आणि स्वयंपाकघर असलेला फ्लॅट ('2 बी. एच. के. फ्लॅट') अधिग्रहित केला. प्रतिवादीने जुलै 2004 मध्ये या दुरुस्तीसाठी अतिरिक्त लेखी निवेदन दाखल केले आणि कबूल केले की असा फ्लॅट एकत्रपणे खरेदी करण्यात आला आहे. तथापि, असा युक्तिवाद करण्यात आला की त्याचा तिसरा मुलगा सुरेंद्रकडे आर्थिक क्षमता नसल्यामुळे, प्रतिवादी भाडेकरूने त्याला आर्थिक मदत केली आणि त्याचे नाव केवळ सह खरेदीदार म्हणून समाविष्ट केले जेणेकरून कर्ज उभारता येईल. या सह संपादनाच्या 07/09/1999 तारखेच्या विक्री कराराची प्रत निशाणी -69 म्हणून अभिलेखावर आणण्यात आली आहे.

25. त्यामुळे हे स्पष्ट आहे की दावा प्रलंबित असताना, प्रतिवादीने एकत्रपणे लोकमान्य कॉलनी, कोथरूड येथील 2 बी. एच. के. फ्लॅट अधिग्रहित केला होता आणि ही वस्तुस्थिती भाडेकरूने न्यायालयाच्या निदर्शनास आणली नव्हती ; दुसऱ्या शब्दांत, दडपली गेली. ही वस्तुस्थिती कळल्यावर घरमालकाला अपीलीय स्तरावर दुरुस्ती अर्ज दाखल करणे आणि याचिकांमध्ये सुधारणा करणे आवश्यक होते. अपीलीय टप्प्यावर, प्रतिवादी भाडेकरूने ही वस्तुस्थिती मान्य केली होती, परंतु त्यानंतर तो साक्षीदार म्हणून आला नाही. तथापि, त्याचा मुलगा सुरेंद्र साक्षीदार म्हणून हजर झाला, ज्याची उलटतपासणी घेण्यात आली. प्रतिवादीचा मुलगा सुरेंद्र याच्या उलटतपासणीतून असे दिसून येते की त्याने कबूल केले आहे की (i) सदर फ्लॅटमध्ये 2 बेडरूम्स , एक हॉल आणि एक स्वयंपाकघर आहे, (ii) फ्लॅट खरेदी केल्याच्या तारखेपासून 17 महिन्यांनंतर त्याचे लग्न झाले, (iii) त्याचे वार्षिक उत्पन्न रु. 50,000/- ते रु. 60,000/- होते, (iv) बँक कर्जाव्यतिरिक्त त्याने मित्र आणि नातेवाईकांकडूनही कर्ज घेतले आहे , (v) त्याच्या इतर भावांकडे प्रत्येकी एक बेडरूम असलेला फ्लॅट आहे, (vi) की त्याचे वडिल (मूळ प्रतिवादी) त्याला कर्जाची परतफेड करण्यात मदत करत आहेत, (vii) की त्याच्या लग्नापूर्वी तो संग्रहालयाला लागून असलेल्या मालमत्तेत राहत होता.

26. या कबुलीजबाबांमधून हे स्पष्ट होते की प्रतिवादीचा तिसरा मुलगा सुरेंद्र स्वतः कर्जाचा हप्ता भरण्याच्या आर्थिक स्थितीत नव्हता, अगदी फ्लॅट खरेदी करण्याइतका. अतिरिक्त लेखी निवेदनात, प्रतिवादीने अशी भूमिका घेतली की त्याने

त्याच्या मुलाला घर खरेदी करण्यास मदत केली आहे कारण स्वतःचे घर नसल्यामुळे त्याचे लग्न पुढे ढकलले जात होते. मात्र, फिर्यादीचा मुलगा सुरेंद्रने फ्लॅट खरेदी केल्यापासून 17 महिन्यांनंतर त्याचे लग्न झाल्याची कबुली दिली आहे. प्रतिवादीच्या इतर मुलांनी स्वतःच्या बळावर 1 बी. एच. के. फ्लॅट खरेदी केले आहेत, परंतु चांगला पगार न मिळणाऱ्या आणि फ्लॅट खरेदी करू न शकणाऱ्या किंवा कर्जाची परतफेड करू न शकणाऱ्या तिसऱ्या मुलाने 2 बी. एच. के. फ्लॅट खरेदी केला आहे. ही सर्व तथ्ये स्पष्टपणे सूचित करतात की मूळ प्रतिवादीच आहे ज्याने दावा प्रलंबित असताना स्वतः 2 बी. एच. के. फ्लॅट खरेदी केला आहे. निशाणी -69 या दस्तऐवजात त्याचे नाव सह खरेदीदार म्हणून दाखवले आहे. ही वस्तुस्थिती न्यायालयापासून दडपली गेली आणि अपील प्रलंबित असताना घरमालकाला सदर वस्तुस्थिती अभिलेखावर आणणे आवश्यक होते.

27. प्रतिवादींचे नाव विक्री दस्तऐवज वाचनांमध्ये 'प्रामुख्याने आर्थिक मदतीसाठी' पक्षकार म्हणून दिसून येत आहे असा युक्तिवाद करण्याचा एक कमकुवत प्रयत्न केला गेला. यामुळे वर नमूद केलेल्या कबुलीमध्ये कोणताही फरक पडणार नाही. मूळ प्रतिवादी अजूनही 2 बी. एच. के. फ्लॅटचा खूप मोठा मालक आहे, ज्याने कर्ज उभारून आणि त्याची परतफेड करून त्याच्या परतफेडीमध्ये मोठे योगदान दिले आहे. या सर्व पैलूंचा विचार अपीलीय न्यायालयाने आक्षेपित न्यायनिर्णयाच्या परिच्छेद क्रमांक 16, 17 आणि 18 मध्ये केला आहे. निलयम को-ऑपरेटिव्ह गृहनिर्माण संस्था,

लोकमान्य कॉलनी, कोथरूड येथे 2 बी. एच. के. फ्लॅटच्या स्वरूपात प्रतिवादीने योग्य पर्यायी निवासस्थान मिळवल्याचे त्यात आढळलेले निष्कर्ष केवळ संभाव्य निष्कर्ष नाहीत तर हा सर्वात संभाव्य निष्कर्ष आहे . त्यामुळे त्यात कोणत्याही हस्तक्षेपाची आवश्यकता नाही.

28. सहराबेगम सिकंदर शेख (सुप्रा) आणि शंकर नाना वायचल (सुप्रा) यांच्या प्रकरणातील याचिकाकर्त्यांनी भर दिलेल्या प्रकरणाच्या कायद्याचा विचार करता, त्यातील गुणोत्तर असे आहे की भाडेकरूच्या मुलाच्या फायद्यासाठी केलेले अधिग्रहण आणि भाडेकरूच्या नातेवाईकाने (मुलगा) केलेले अधिग्रहण हे भाडे कायद्याच्या कलम 13 (1) (1) अंतर्गत बेदखल करण्यासाठी आधार ठरू शकत नाही. हे गुणोत्तर सध्याच्या प्रकरणातील तथ्यांना लागू होत नाही, जितके सध्याच्या प्रकरणात, अपीलिय न्यायालय आणि या न्यायालयाला असे आढळून आले आहे की मूळ प्रतिवादीने स्वतः 2 बी. एच. के. फ्लॅट विकत घेतला आहे, ज्याचे नाव सह खरेदीदार म्हणून आहे, त्याने त्यासाठी कर्ज घेतले आहे आणि त्याची परतफेड केली आहे . त्यामुळे, सदर निर्णयविधी याचिकाकर्त्यांचे प्रकरण पुढे नेणार नाही.

29. उपरोक्त तथ्ये आणि परिस्थितींमध्ये , आक्षेपित न्यायनिर्णय आणि हुकूमनाम्यामध्ये अभिलेखावर उघडपणे कोणताही विपर्यास किंवा त्रुटी दिसून येत नाहीत. आक्षेपित न्यायनिर्णयामधील निष्कर्ष सर्वात जास्त संभवनीय आहेत . अधिकारक्षेत्रातील कोणतीही त्रुटी नाही. त्यामुळे भारतीय राज्यघटनेच्या अनुच्छेद 227

अंतर्गत मर्यादित अधिकारक्षेत्रात कोणत्याही हस्तक्षेपाची आवश्यकता नाही. त्यानुसार खर्चाबाबत कोणताही आदेश न देता रिट याचिका फेटाळली जाते. न्यादेश रद्द केला जातो.

30. 01.12.2016 रोजीच्या आदेशाच्या अनुषंगाने याचिकाकर्त्यांनी या न्यायालयात जमा केलेली रक्कम काढण्यास प्रतिवादीला स्वातंत्र्य आहे . याचिकाकर्त्यांच्या किंवा त्याच्या कायदेशीर वारसांच्या वतीने संबंधित न्यायचौकशी न्यायालय किंवा अपीलीय न्यायालय किंवा अंमलबजावणी न्यायालयात रक्कम जमा केली असल्यास प्रतिवादीला इतर सर्व रकमा काढण्याचे स्वातंत्र्य आहे.

31. आजपासून सहा आठवड्यांच्या कालावधीत दाव्यातील परिसराचा रिक्त आणि शांततापूर्ण ताबा प्रतिवादीकडे सुपूर्द करण्याचे निर्देश याचिकाकर्त्यांना देण्यात आले आहेत. सहा आठवड्यांच्या मुदतीनंतर बेदखल करण्याचा आदेश ताबडतोब अंमलबजावणीयोग्य होईल.

32. या आदेशाच्या अधिप्रमाणित किंवा डिजिटल स्वाक्षरी केलेल्या प्रतीवर सर्व संबंधितांनी कारवाई करावी.

(न्यायमूर्ती एम. एम. साठ्वे)

अस्वीकरण

"या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याचा/तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील 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".