(इंग्रजीत टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

मुंबई येथील मा. उच्च न्यायालयाच्या न्यायाधिकारात
दिवाणी अपिलीय अधिकारिता

दिवाणी पुनरिक्षण अर्ज क्र. 276/2022

सह

दिवाणी पुनरिक्षण अर्ज क्र. 276/2022 मध्ये

अंतरिम अर्ज क्र. 14944/2023

संतोष अनंत साबळे
अनंत कृष्ण शाबेले, वय 55 वर्षे,
व्यवसाय - बिझनेस, व्ही.पी. रोड, मुंबई - 400 004 येथे असलेल्या
इमारतीच्या समोरील इमारत क्र. 195-2014 येथे तळमजल्यावरील दुकानात
बिझनेस, यांचे वारस आणि कायदेशीर प्रतिनिधी. ...... अर्जदार

- वि. -

मथुरादास मोरारजी (मृत असल्याने)
1. जनक मथुरादास मोरारजी
1 ए . चिराग जनक कपाडिया,
वय सुमारे 38 वर्षे,
व्यवसाय - बीझनेस
1 बी. दीप जनक कपाडिया,
वय सुमारे 38 वर्ष, व्यवसाय - बिझनेस.

दोघेही राहणार 187, मनहर इमारत, दुसरा मजला ,
लोहार चाळ, मुंबई 400002.

2. योगेश मथुरादास मोरारजी,
वय 56 वर्षे, व्यवसाय - बीझनेस,

195-2014 या इमारतीचे मालक, राहणार -
मनहर इमारत लोहार चाळ, मुंबई - 400 002.

3. कल्पेश ठक्कर,
वय - ---, व्यवसाय - बिझनेस,
इमारतीच्या समोरील बाजूला तळमजल्यावर दुकान,
इमारत क्र. 195-2024, व्ही. पी. रोड , मुंबई - 400 004.

4. इतर कायदेशीर वारस.
अनंत कृष्ण साबळे यांचे कुटुंब,
दुकान क्र. 195-2014, व्ही.पी. रोड,
मुंबई-400 004 येथून व्यवसाय. .... प्रतिसादकर्ते.

श्री. दुर्गाप्रसाद सबनीस, श्री. दुर्गेश डी. रेगे यांचेसह, श्री. दुर्गेश कुळकर्णी (व्हिडीओ कॉन्फरन्सिंगच्या माध्यमातून), श्री. अन्वय होमकलस, सुश्री पूर्वा लांबा आणि सुश्री अक्षता भोगले - अर्जदारांसाठी

श्री. श्रवण एम. व्यास -- प्रतिसादकर्ते क्र. 1 ए, 1 बी आणि 2 साठी .

न्यायमंच : न्यायमूर्ती संदीप व्ही. मारणे
न्यायनिर्णय राखून ठेवल्याची तारीख : 17 डिसेंबर 2024
न्यायनिर्णय घोषित केल्याची तारीख : 20 डिसेंबर 2024.

<u>न्या य नि र्ण य</u> :

1) लघुवाद न्यायालयाच्या अपिलीय खंडपीठाने 26 मार्च 2022 रोजी पारित केलेल्या न्यायनिर्णयाला आणि आदेशाला आव्हान देत हा पुनरीक्षण अर्ज दाखल करण्यात आला आहे, ज्यामध्ये अपील क्र. 133/2016 मान्य करण्यात आले आहे आणि आर. ए. ई. अँड आर. सूट क्र. 808/1381 / 2001 मध्ये दिनांक 25 नोव्हेंबर 2015

रोजी लघुवाद न्यायालयाने पारित केलेला निकाल आणि आदेश रद्द करण्यात आला आहे. लघुवाद न्यायालयाने बेकायदेशीरपणे पोटभाड्याने देण्याच्या आणि भाडे भरण्यात कसूर केल्याच्या कारणास्तव उत्तरवादींकडून दाव्यातील जागेचा ताबा मिळविण्याची मागणी करणारा फिर्यादीचा दावा फेटाळला होता. अपिलीय न्यायालयाने बेकायदेशीरपणे पोटभाड्याने देण्याच्या एकमेव आधारावर आर. ए. इ. आणि आर. दावा क्र. 808/1381/2001 निकाली काढला आहे आणि उत्तरवादींना दाव्यातील जागेचा ताबा सोडण्यापासून आणि/किंवा कोणत्याही करार किंवा व्यवस्थेनुसार त्यामध्ये कोणत्याही व्यक्तीला समाविष्ट करण्यापासून कायमस्वरूपी प्रतिबंध करणाऱ्या मनाई आदेशाव्यतिरिक्त, दाव्यातील जागेचा ताबा वादींना सुपूर्द करण्याचे निर्देश दिले आहेत.

2) याचिकेत कथन केल्याप्रमाणे प्रकरणाची तथ्ये अशी आहेत की फिर्यादी हे इमारत क्र. 195-201, व्ही. पी. रोड, मुंबई - 400 004 चे मालक आहेत. श्री. अनंत कृष्ण साबळे यांना इमारत क्र. 195-201, व्ही. पी. रोड, मुंबई - 400 004 **(दाव्यातील परिसर)** च्या समोरील बाजूस तळमजल्यावर असलेल्या दुकानाच्या संदर्भात भाडेकरू म्हणून समाविष्ट करण्यात आले. सदर अनंत कृष्ण साबळे दाव्यातील परिसरात केस कापण्याच्या सलूनचा व्यवसाय करत होते. स्वर्गीय अनंत कृष्ण साबळे यांच्या मृत्यूनंतर, त्यांचा मुलगा-संतोष साबळे (उत्तरवादी क्रमांक 1) याने आपल्या वडिलांचा व्यवसाय चालू ठेवला आणि दाव्यातील परिसराच्या संदर्भात कुळवहिवाट हक्कांचा दावा केला.

उत्तरवादी क्रमांक 1 ने श्री गणेश डेअरीच्या कामकाजासाठी दाव्यातील परिसर पोटभाड्याने दिला होता आणि सदर भोगवटदार दाव्यातील परिसर सोडून निघून गेला. त्यानंतर उत्तरवादी क्रमांक 1 ने दाव्यातील परिसर बेकायदेशीरपणे उत्तरवादी क्र. 3- कल्पेश ठक्करला पोटभाड्याने दिला, ज्याने रु. 20,000/- च्या मासिक भाड्याने 'वुड्ढ फॅशन' या नावाने व्यवसाय सुरू केला. फिर्यादी यांना अशी धास्ती वाटली की उत्तरवादी क्रमांक 1 दाव्यातील परिसराच्या संदर्भात पुढील अधिकार निर्माण करणार होता आणि त्यानुसार मुंबईतील लघुवाद न्यायालयात आर. ए. ई. अँड आर. सूट क्र. .808/1381/2001 दाखल केला. वादीने उत्तरवादी क्रमांक 1- भाडेकरू श्री. संतोष साबळे तसेच दिवंगत अनंत कृष्ण साबळे यांचे इतर कायदेशीर वारस यांना उत्तरवादी क्रमांक 1 म्हणून समाविष्ट केले. फिर्यादीने श्री कल्पेश ठक्कर यांना देखील ते बेकायदेशीर पोटभाडेपट्टेदार असल्याचा आरोप करीत या दाव्यात उत्तरवादी क्रमांक 3 म्हणून समाविष्ट केले. याचिकाकर्त्यांनी असा दावा केला की उत्तरवादी क्रमांक 1 आणि 2 यांचेकडे एप्रिल 2000 ते मे 2001 या महिन्यांच्या भाड्याची थकबाकी होती प्रति महिना रु. 783/- म्हणजेच रु. 10,929/- अधिक जमीन निर्मूलन कर 1,050/- एकूण रु. 11,979/- . त्यानुसार फिर्यादीने बेकायदेशीरपणे पोटभाड्याने देणे आणि भाडे भरण्यात कसूर केल्याच्या कारणावरून उत्तरवादी क्रमांक 1 आणि 2 - भाडेकरू यांना बेदखल करण्याची मागणी केली. दाव्याचे समन्सची बजावणी झाल्यानंतरही, उत्तरवादी हजर राहण्यात अयशस्वी ठरले आणि त्यानुसार उत्तरवादींना दाव्यातील परिसराचा ताबा

फिर्यादीला सुपूर्द करण्याचे निर्देश देत दावा एकतर्फी निकाली काढण्यात आला . उत्तरवादी क्रमांक 1 ने लघुवाद न्यायालयाच्या अपीलीय खंडपीठासमोर एकतर्फी हुकूम रद्द करण्यासाठी अपील दाखल केले, जे फेटाळण्यात आले. उत्तरवादी क्रमांक 1 ने या न्यायालयात रिट याचिका क्र. 78/2011 दाखल केली जी मान्य करण्यात आली आणि दावा पुनःस्थापित करीत एकतर्फी हुकूम रद्द करण्यात आला . त्यानुसार उत्तरवादी क्रमांक 1 ला प्रतिवाद कथन दाखल करण्याची अनुमती देण्यात आली.

3) उत्तरवादी क्रमांक 1 दाव्यात हजर झाला आणि लेखी निवेदन दाखल केले, ज्यात असा दावा करण्यात आला की उत्तरवादी क्रमांक 3 याला उत्तरवादी क्रमांक 1 ने मे 2001 ते नोव्हेंबर 2001 या सात महिन्यांच्या कालावधीसाठी तात्पुरता विक्रेता-कम-डिलिव्हरी मॅन म्हणून नियुक्त केले होते आणि त्याने 30 नोव्हेंबर 2001 रोजी उत्तरवादी क्रमांक 1 ची सेवा सोडली. उत्तरवादी क्रमांक 1 दावा करतो की तो दाव्यातील परिसरात 'वूड्स फॅशन' या नावाने रेडिमेड गारमेंट्स विकण्याचा व्यवसाय करीत होता. 'वूड्स फॅशन' या नावाचा ब्रँड हा पुढे 'बॉडी शेप एन एक्स' या नावाने बदलला आणि त्या अनुसार उत्तरवादी क्रमांक 1 याने 'बॉडी शेप एन एक्स' या नावाने दाव्यातील परिसरात रेडिमेड गारमेंट्स विकण्याचा व्यवसाय सुरु ठेवला. उत्तरवादी क्रमांक 1 ने दावा खारीज करण्याची प्रार्थना केली.

4) वादीने लघुवाद न्यायालयाच्या अपिलीय खंडपीठासमोर दिनांक 25 नोव्हेंबर 2015 रोजीच्या लघुवाद न्यायालयाच्या आदेशाला आव्हान देत अपील क्रमांक 133/2016 दाखल केले. अपीलीय न्यायालयाने वादीने दाखल केलेले अपील मंजूर केले आहे आणि लघुवाद न्यायालयाचा दिनांक 25 नोव्हेंबर 2015 चा आदेश रद्द केला आहे. दाव्याच्या परिसरात कोणताही त्रयस्थ -पक्ष अधिकार निर्माण करण्यावर कायमचा मनाई आदेश देण्याव्यतिरिक्त उत्तरवादींना दाव्यातील परिसराचा ताबा फिर्यादीकडे सुपूर्द करण्याचे निर्देश देत बेकायदेशीरपणे पोटभाडेपट्ट्याने देण्याच्या आधारावर हा दावा निकाली काढण्यात आला आहे. लघुवाद न्यायालयाच्या अपीलीय खंडपीठाने पारित केलेल्या आदेशाला आव्हान देत उत्तरवादी क्रमांक 1 ने सध्याचा पुनरीक्षण अर्ज दाखल केला आहे.

5) पुनरीक्षण अर्जदाराची बाजू मांडणारे विद्वान वकील श्री. सबनीस यांनी सादर केले की अपीलीय न्यायालयाने न्यायचौकशी न्यायालयाचा विमर्षपूर्वक केलेला निर्णय उलटवण्यात चूक केली आहे. उत्तरवादी क्रमांक 3 चा दाव्यातील परिसराचा अनन्य ताबा सिद्ध करण्यात वादी अयशस्वी ठरला आहे या स्थितीचे आकलन न करता अपिलीय खंडपीठाने बेकायदेशीरपणे पोटभाड्याने देण्याचा आधार चुकीने कायम ठेवला आहे. त्यांनी असे सादर केले की दाव्याची रचनाच चुकीची होती, कारण वादीला

उत्तरवादी क्रमांक 3 च्या अचूक स्थितीबद्दल माहिती नव्हती. त्यांच्या या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ त्यांनी न्यायालय आयुक्तांच्या अहवालाकडे माझे लक्ष वेधले की कोर्ट कमिशनरला दाव्यातील परिसरात उत्तरवादी क्रमांक 1 ची उपस्थिती दिसली आणि प्रत्यक्षात उत्तरवादी क्रमांक 3 दुकानात सापडला नाही. त्यामुळे उत्तरवादी क्रमांक 3 कडे दाव्यातील परिसराचा अनन्य ताबा होता किंवा उत्तरवादी क्रमांक 1 ने उत्तरवादी क्रमांक 3 च्या बाजूने दाव्यातील परिसराचा ताबा घेतला होता असे सूचित करण्यासाठी अभिलेखावर कोणताही पुरावा नाही. श्री. सबनीस यांनी असे सादर केले की उत्तरवादी क्रमांक 3 चा विशेष ताबा सिद्ध करण्याचा संपूर्ण सिध्दीभार फिर्यादीच्या खांद्यावर होता जो त्यांनी पार पाडला नाही.

6) श्री. सबनीस यांनी पुढे सादर केले की उत्तरवादी क्रमांक 1 ने दाव्यातील परिसरात त्याचा ताबा सिद्ध करण्यासाठी अभिलेखावर पुरेसा पुरावा दाखल केला होता. उत्तरवादी क्रमांक 1 च्या व्यवसायाच्या संदर्भात जारी केलेल्या आणि नूतनीकरण केलेल्या दुकान कायदा परवान्याबाबत माहिती अधिकार कायदा 2005 अंतर्गत विचारलेल्या प्रश्नावर महानगरपालिकेने दिलेल्या उत्तराकडे त्यांनी माझे लक्ष वेधले. सदर उत्तर त्याच्या सहपत्रांसह वेळोवेळी उत्तरवादी क्रमांक 1 च्या व्यवसायाच्या नूतनीकरणाचा इतिहास दर्शविते. ज्या तारखेला पोटभाड्याने देण्याची कथित कृती करण्यात आली होती, त्या अचूक तारखेबद्दल वादपत्र गप्प होते. योग्य युक्तीवादाच्या

अभावात आणि अधिक महत्त्वाचे म्हणजे वादीचा दाव्यातील परिसरात संपूर्ण ताबा दर्शविणारे कृत्य किंवा भाडे/नुकसानभरपाईची पावती अशा कोणत्याही पुराव्याच्या अभावात बेकायदेशीरपणे पोटभाड्याने देण्याचा निष्कर्ष काढण्यासाठी कोणतेही प्रकरण तयार करण्यात आले नाही. आपल्या युक्तिवादांच्या समर्थनार्थ, श्री. सबनीस यांनी ***सेलिना कोएल्हो परेरा विरुद्ध उल्हास महाबळेश्वर खोळकर आणि इतर*** [1] आणि ***जगदीश प्रसाद विरुद्ध श्रीमती अंगूरी देवी*** [2] या प्रकरणातील सर्वोच्च न्यायालयाच्या निकालांचा आधार घेतला. श्री. सबनीस यांनी अपीलीय न्यायालयाने दिलेला हुकूम रद्द करण्यासाठी आणि दावा खारीज करण्यासाठी नम्रतापूर्वक विनंती केली .

7) प्रतिसादकर्ते /वादी यांचे विद्वान वकील श्री.व्यास यांनी पुनरीक्षण अर्जाला विरोध केला. त्यांनी सादर केले की उत्तरवादी क्रमांक 1 चे दाव्यातील परिसर बेकायदेशीरपणे पोटभाड्याने देणे दर्शविण्यासाठी वादीने पुरेसा पुरावा सादर केला होता. उत्तरवादी क्रमांक 1 दाव्यातील परिसरात कोणताही व्यवसाय करत नाही आणि पावत्या, आयकर परतावा इत्यादी मूलभूत कागदपत्रेही सादर करू शकला नाही. 'वुड्स फॅशन' च्या नावाखाली व्यवसाय करत असल्याच्या त्याच्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ उत्तरवादी क्रमांक 1 ने कोणताही दस्तऐवज सादर केलेला नाही. पुरामध्ये दस्तऐवज नष्ट झाल्याचा त्याच्या वकिलांनी केलेला बचाव खोटा असल्याचे सिद्ध झाले आहे कारण वकिलांनी

1 (2010) 1 SCC 217
2 (1984) 2 SCC 590

कबूल केले की त्यांना केवळ कागदपत्रांच्या छायाप्रती देण्यात आल्या होत्या. वर्ष 2005-2006 मध्ये दाखल केलेल्या आयकर विवरणपत्रात व्यवसायातून मिळणारे उत्पन्न 'शून्य' म्हणून दर्शविले गेले होते. प्राप्तीकर विवरणपत्रात मूल्यांकन वर्ष 2005-2006 साठी नुकसानभरपाईसाठी पावती नोंदवली आहे, जी कदाचित पोटभाड्याने देण्याच्या कृत्याद्वारे नुकसानभरपाई जमा झाल्याचे सूचित करते. दाव्यातील समन्स मिळाल्यानंतर उत्तरवादी क्रमांक 1 ने सर्व कागदपत्रे तयार केली आहेत आणि वर्ष 2004 पूर्वी कोणताही व्यवसाय केल्याचे दर्शविण्यासाठी त्याच्याकडे कोणताही दस्तऐवज नाही. उत्तरवादी क्रमांक 1 ने आधार घेतलेला दुकान कायद्याचा परवाना हा दिशाभूल करणारा आहे कारण उत्तरवादी क्रमांक 1 नुसार 'बॉडी शेप-एनएक्स' या नावाचा ब्रँड वर्ष 2005 नंतर तयार करण्यात आला होता, तर दुकान कायद्याचा परवाना त्या ब्रँडच्या नावाने वर्ष 1999 मध्ये जारी करण्यात आल्याचे दाखवले आहे. एकदा वादीने भाडेकरूने ताबा सोडल्याचे सिद्ध केले की, पोटभाड्याने देण्याची कृती खोडून काढण्याचे ओझे भाडेकरूवर असते या त्यांच्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ श्री. व्यास यांनी ***प्रेम प्रकाश विरुद्ध संतोष कुमार जैन आणि सन्स आणि इतर*** [3] या प्रकरणातील सर्वोच्च न्यायालयाच्या निकालाचा आधार घेतला. वादी-घरमालकाला भाडे/ नुकसानभरपाईची रक्कम दिल्याचे सिद्ध करणे आवश्यक नाही. श्री. व्यास यांनी सादर केले की पोटभाड्याने देण्याचे कारण अपीलीय न्यायालयाने योग्यरित्या सिद्ध केले आहे, ज्यामध्ये या

3 (2018) 12 SCC 637

न्यायालयाद्वारे पुनरीक्षणात्मक अधिकारक्षेत्राच्या वापरामध्ये कोणत्याही हस्तक्षेपाची हमी दिली जात नाही. पुनरिक्षण अर्ज फेटाळण्यासाठी त्यांनी विनंती केली .

8) पक्षांचे परस्परविरोधी युक्तीवाद आता माझ्या विचाराधीन आहेत.

9) यापूर्वी, दावा एकतर्फी घोषित करण्यात आला होता आणि दावा परत पाठवल्यानंतर उत्तरवादी क्रमांक 1 ने लेखी निवेदन दाखल केले आणि पुरावे सादर केले, ज्यानंतर अपिलीय न्यायालयाने बेकायदेशीरपणे पोटभाड्याने देण्याचे कारण नाकारत दावा फेटाळला. कोर्ट कमिशनर यांनी दिलेल्या भेटीच्या वेळी उत्तरवादी क्रमांक 3- कल्पेश ठक्कर दाव्याच्या आवारात उपस्थितही नव्हता असे मत मांडण्यासाठी न्यायालयाने कोर्ट कमिशनरच्या अहवालावर भर दिला, ज्यामुळे त्याच्या बाजूने पोटभाड्याने दिल्याचा आरोप फेटाळला गेला. न्यायचौकशी न्यायालयाने असे म्हटले की फिर्यादी यांनी मतदार यादी, टपाल पत्रव्यवहार, टपाल पावती किंवा उत्तरवादी क्रमांक 3 वर दाव्यातील परिसरात समन्स बजावणे हे कागदोपत्री पुरावे सादर केले नाहीत आणि त्यामुळे उत्तरवादी क्रमांक 3 च्या बाजूने दाव्यातील परिसराचा ताबा सोडण्याचा भार उचलण्यात ते असमर्थ आहेत. त्यामुळे न्यायचौकशी न्यायालयाने उत्तरवादी क्रमांक 3 ला परिसर पोटभाड्याने देण्याचा सिद्धांत फेटाळला. भाडे भरण्यात कसूर केल्याचा आधार दोन्ही न्यायालयांनी एकाच वेळी फेटाळला. त्यानुसार लघुवाद न्यायालयाने

दिनांक 25 नोव्हेंबर 2015 रोजीच्या आदेशाद्वारे दावा फेटाळला . अपीलीय न्यायालयाने बेकायदेशीरपणे पोटभाड्याने देण्याच्या मुद्द्यावर न्यायचौकशी न्यायालयाचे निष्कर्ष उलटवले आहेत आणि असे म्हटले आहे की वादींनी दाव्यातील परिसरात उत्तरवादी क्रमांक 3 ची उपस्थिती सिद्ध केली आणि उत्तरवादी क्रमांक 1 विरुद्ध प्रतिकूल निष्कर्ष काढला की 2001 ते 2005 या कालावधीत उत्तरवादी क्रमांक 1 द्वारे व्यवसाय चालविण्याशी संबंधित कोणताही दस्तऐवज सादर केला नाही. अपिलीय न्यायालयाने असे म्हटले कि वादीने उत्तरवादी क्रमांक 3 कडे दाव्यातील परिसराचा ताबा होता असे सिद्ध करून त्याचा भार मुक्त केला आहे. अपिलीय न्यायालयाने पुढे असे म्हटले कि उत्तरवादी क्रमांक 1 ने तोच व्यवसाय चालवण्यासंबंधी, 'वूड्स फॅशन' या नावाने तयार कपड्यांचा व्यवसाय करण्यासंबंधी आणि त्यानंतर 'बॉडी शेप-एनएक्स' नावाने व्यवसाय बदलण्यासंबंधी कोणतेही कागदपत्रे सादर केले नाही. हे व्यापक निष्कर्ष आहेत ज्याच्या आधारावर, अपीलीय न्यायालयाने बेकायदेशीरपणे पोटभाड्याने देण्याच्या आधारावर दावा निकाली काढला आहे.

10) दाव्यातील परिसराला भेट देण्यासाठी आणि वस्तुस्थितीचा अहवाल देण्यासाठी न्यायचौकशी न्यायालयाने वकील श्री.ए.के. कुडतारकर यांची कोर्ट कमिशनर म्हणून नियुक्ती केल्याचे दिसते. असे दिसते कि त्यावेळी उत्तरवादींपैकी कोणीही दाव्यात उपस्थित झाले नव्हते. कोर्ट कमिशनरच्या नियुक्तीचा आदेश दिनांक 11 जुलै 2001

रोजी, दिनांक 6 जुलै 2001 रोजी दावा दाखल केल्यानंतर त्वरित पारित करण्यात आला. कोर्ट कमिशनरच्या अहवालात असे सूचित केले आहे कि त्यांनी दाव्यातील परिसराला दिनांक 13 जुलै 2001 रोजी सायंकाळी 5 वाजता भेट दिली आणि श्री. शैलेश जैन यांची उपस्थिती दिसली. कोर्ट कमिशनर यांनी एक तासानंतर पुन्हा दाव्यातील परिसराला भेट दिली जेव्हा उत्तरवादी क्रमांक 1 दाव्यातील परिसरात उपस्थित होता. कोर्ट कमिशनरच्या अहवालात असे सूचित केले आहे की श्री. शैलेश जैन यांनी त्यांना सांगितले होते की उत्तरवादी क्रमांक 3 शैलेश ठक्कर विक्रीसाठी बाहेर गेला होता. कोर्ट कमिशनरच्या अहवालात पुढे असे सूचित केले आहे की उत्तरवादी क्रमांक 1 ने त्याला कळवले होते की त्याने उत्तरवादी क्रमांक 3 ला व्यवसायात भागीदार म्हणून समाविष्ट केले आहे. कोर्ट कमिशनरच्या लक्षात आले की दुकानात 4/5 विक्रेते उपस्थित होते. तथापि, असे दिसते की वादींनी न्यायचौकशी न्यायालयासमोर कोर्ट कमिशनरला तपासले नाही.

11) जोपर्यंत दाव्यातील समन्स बजावण्याचा संबंध आहे, असे दिसते कि बेलीफला दाव्यातील परिसरात उत्तरवादी क्रमांक 3 मिळून आला नाही आणि त्यानुसार दाव्यातील परिसरात उत्तरवादी क्रमांक 3 चे समन्स चिकटवले. बेकायदेशीर पोटभाड्याचे कारण नाकारण्यासाठी उत्तरवादीला दाव्यातील परिसरात दाव्यातील समन्स न बजावले गेल्याच्या मुद्द्यावर न्यायचौकशी न्यायालयाने खूप भर दिला आहे .

12) उत्तरवादी क्रमांक 1 ने आक्षेप घेतला कि उत्तरवादी क्रमांक 3 हा मे 2001 ते नोव्हेंबर 2001 दरम्यान त्याचा कर्मचारी होता, ज्याचा मासिक पगार 3 हजार रुपये होता, जो रोख स्वरूपात दिला जात होता. उलटतपासणीदरम्यान त्यांनी मासिक पगाराचे स्वरूप दैनंदिन वेतनात बदलले. उत्तरवादी क्रमांक 1 ने असा युक्तिवाद केला की उत्तरवादी क्रमांक 3 हा त्याचा कर्मचारी होता, यावरून असे दिसून येते की दाव्याच्या परिसरात उत्तरवादी क्रमांक 3 ची उपस्थिती खरोखर वादग्रस्त नाही. केवळ वाद हा आहे की दाव्यातील परिसरात त्याची उपस्थिती कोणत्या नात्याने लक्षात घेतली जाते . उत्तरवादी क्रमांक 1 ने कबूल केले की उत्तरवादी क्रमांक 3 - कल्पेश हा त्याचा कर्मचारी होता हे दाखवण्यासाठी त्याच्याकडे कोणताही कागदोपत्री पुरावा नाही. उत्तरवादी क्रमांक 3 ला 3,000/- रुपये मासिक वेतन देण्यात आले होते हे दाखवण्यासाठी कोणताही कागदोपत्री पुरावा नसल्याचेही त्यांनी मान्य केले. अशा प्रकारे उत्तरवादी क्रमांक 1 हा उत्तरवादी क्रमांक 3 चा रोजगार सिद्ध करण्यात अयशस्वी ठरला.

13) श्री. सबनीस यांनी सादर केले आहे की पोटभाड्याने देण्याचा सिद्ध भार वादीच्या खांद्यावर आहे आणि ***सेलिना कोएल्हो परेरा*** (वरील) प्रकरणामधील सर्वोच्च न्यायालयाच्या निकालाचा आधार घेतला. त्या निकालात सर्वोच्च न्यायालयाने बेकायदेशीर पोटभाड्याने देण्याच्या मुद्द्यावर भूतकाळातील विविध निकालांमधून काढलेल्या तत्त्वांचा सारांश दिला आहे आणि परिच्छेद 25 मध्ये असे म्हटले आहे :

25. उपरोक्त निर्णयांमधून उद्भवणारी कायदेशीर स्थिती खालीलप्रमाणे सारांशित केली जाऊ शकते :

(i) भाडे नियंत्रण कायद्यांतर्गत बेदखल करण्यासाठी आधार म्हणून उप-भाडेपट्टीचा गैरवापर सिद्ध करण्यासाठी, दोन घटक सिद्ध करावे लागतील, (एक) भाडेकरूद्वारे भाडेकरू किंवा त्याच्या काही भागाचा ताबा, ताब्यात घेण्याचा विशेष अधिकार असलेल्या त्रयस्थ व्यक्तीच्या बाजूने, आणि (दोन) असे विभाजन जमीनमालकाच्या संमतीशिवाय आणि नुकसानभरपाई किंवा भाड्याच्या ऐवजी केले गेले आहे.

(ii) भागीदार किंवा भागीदारांना बिझनेस किंवा व्यवसायात भाडेकरूने स्वतःहून समाविष्ट करणे म्हणजे उप-भाडेपट्टी करणे असे नाही. तथापि, जर अशा भागीदारीचा उद्देश वरकरणी दिसून येत असेल आणि उप-भाडेपट्टीचा वास्तविक व्यवहार लपविण्यासाठी भागीदारीचा दस्तऐवज तयार केला गेला असेल, तर भाडेकरूने केलेल्या व्यवहाराचे वास्तविक स्वरूप शोधण्यासाठी न्यायालय भागीदारीचा बुरखा फाडू शकते.

(iii) भाडेकरू आणि कथित उप -भाडेकरू यांच्यातील भागीदारी दस्तऐवजाचे अस्तित्व किंवा इतर कोणत्याही स्वरूपात उघड व्यवहार केल्याने पुरावा सादर करून किंवा उलटतपासणीद्वारे, तिसऱ्या व्यक्तीच्या बाजूने भाडेकरूद्वारे भाडेकरूच्या आवारात उप-भाडेपट्टी किंवा ताब्यात घेऊन भाग घेण्याचे प्रकरण तयार करून, पुरावे आणि परिस्थिती नोंदवण्यापासून घरमालकाला रोखता येणार नाही.

(iv) जर भाडेकरू भागीदारी व्यवसायाशी सक्रियपणे सहयोगी असेल आणि त्याच्याबरोबर भाडेकरू परिसरावरील नियंत्रण राखून असेल, भागीदारांसह असू शकतो, भाडेकरूने ताबा सोडला आहे असे म्हटले जाऊ शकत नाही.

(v) उप-भाडेपट्टी सिद्ध करण्याचा प्रारंभिक भार घरमालकावर असतो, परंतु एकदा तो हे सिद्ध करू शकला की त्रयस्थ व्यक्तीचा जागेवर विशेष ताबा आहे आणि त्या भाडेकरूकडे भाडेकरूच्या जागेचा कोणताही कायदेशीर ताबा नाही, तर अशा त्रयस्थ व्यक्तीच्या व्यवसायाचे स्वरूप सिद्ध करण्याची जबाबदारी भाडेकरूकडे जाते आणि तो (भाडेकरू) भाडेकरू परिसरात कायदेशीर ताबा कायम ठेवतो.

(vi) दुसऱ्या शब्दांत, घरमालकावर पडलेला प्रारंभिक भार, भाडेकरू व्यतिरिक्त इतर पक्षाकडे परिसराचा एकमेव ताबा होता या वस्तुस्थितीचा प्रथमदर्शनी पुरावा सादर करून मुक्त केला जाईल. पोटभाड्याने देण्याचे गृहितक नंतर उपस्थित केले जाऊ शकते आणि त्याचे खंडन न केल्यास तो पुरावा ठरेल.

14) अशा प्रकारे, भाडेकरू व्यतिरिक्त इतर पक्षाकडे दाव्यातील परिसराचा एकमेव ताबा होता हे सिद्ध करण्याचा प्रारंभिक भार घरमालकावर आहे, असा कायदा सुस्थितीत असल्याचे दिसते. एकदा त्रयस्थ व्यक्तीचा एकमेव ताबा असल्याचे सिद्ध

करण्याचा भार दूर झाला की, अशा त्रयस्थ व्यक्तीच्या व्यवसायाचे स्वरूप सिद्ध करण्याची जबाबदारी भाडेकरूवर जाते.

15) ***प्रेम प्रकाश*** (वरील) प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने असे म्हटले आहे की जेव्हा भाडेकरू भाडेकरूच्या निवासस्थानाचा ताबा पूर्णपणे किंवा काही प्रमाणात सोडतो आणि इतर एखाद्या व्यक्तीला त्याचा अनन्य ताबा देतो तेव्हा उपभाडेपट्टी अस्तित्वात येते. सर्वोच्च न्यायालयाने परिच्छेद 18 मध्ये असे म्हटले आहे :

> 18. जेव्हा भाडेकरू भाडेकरूच्या निवासस्थानाचा ताबा पूर्णपणे किंवा अंशतः सोडून देतो किंवा दुसऱ्या व्यक्तीला त्याचा अनन्य ताबा देतो तेव्हा पोटकुळवहिवाट किंवा पोट - भाडेपट्टी अस्तित्वात येते. ही व्यवस्था साहजिकच भाडेकरू आणि ज्या व्यक्तीला ताबा देण्यात आला आहे त्यांच्यातील परस्पर करार किंवा समजूतीनुसार येते. या प्रक्रियेमध्ये घरमालकाला या दृष्यापासून दूर ठेवले जाते. त्याऐवजी, हे दृश्य घरमालकाच्या पाठीमागे केले जाते, उघड कृत्ये लपवून आणि घरमालकाला पूर्णपणे अनोळखी असलेल्या व्यक्तीला गुप्तपणे ताबा हस्तांतरित केला जातो, या अर्थाने की घरमालकाने त्या व्यक्तीला परिसर भाड्याने दिला नव्हता किंवा त्याने भाडेकरूऐवजी त्या व्यक्तीला ताबा घेण्यास परवानगी दिली नव्हती किंवा संमती दिली नव्हती, जे शेवटी घरमालकाला उघड करते की ज्या भाडेकरूला मालमत्ता भाड्याने देण्यात आली होती त्याने त्या मालमत्तेचा ताबा दुसऱ्या एखाद्या व्यक्तीला दिला आहे. अशा परिस्थितित , भाडेकरू आणि उप-भाडेकरू यांच्यातील करार किंवा करारनामा किंवा सामंजस्य थेट पुराव्यांद्वारे सिद्ध करणे घरमालकासाठी कठीण होईल. ज्या व्यक्तीला मालमत्ता उप-भाडेतत्वावर देण्यात आली होती, त्याने भाडेकरूला आर्थिक मोबदला दिला होता, हे प्रत्यक्ष पुराव्यांद्वारे सिद्ध करणेही घरमालकासाठी कठीण होईल. भाडे देणे हा निःसंशयपणे भाडेपट्टी किंवा उप-भाडेपट्टीचा एक आवश्यक घटक आहे. ते रोखीने किंवा एखाद्या स्वरूपात दिले जाऊ शकते किंवा दिले गेले असावे किंवा देण्याचे वचन दिले गेले असावे. ज्या कालावधीसाठी परिसर भाड्याने दिला जातो किंवा उप-भाडेपट्टी दिली जाते त्या कालावधीसाठी ती एकरकमी आगाऊ रक्कम दिली गेली असावी किंवा ती वेळोवेळी दिली गेली असावी किंवा देण्याचे वचन दिले गेले असावे. भाडे किंवा आर्थिक भरपाईची रक्कम गुप्तपणे दिली गेलेली असू शकते, त्यामुळे कायद्यात अशी रक्कम सकारात्मक पुराव्यांद्वारे सिद्ध करण्याची आवश्यकता नाही आणि न्यायालयाला प्रकरणातील तथ्यांवर स्वतःचा निष्कर्ष काढण्याची परवानगी आहे.

16) सध्याच्या प्रकरणात, वादीने उत्तरवादी क्रमांक 3 च्या बाजूने बेकायदेशीरपणे पोटभाडेपट्टी असल्याचा विशिष्ट आरोप करत लघुवाद न्यायालयात धाव घेतली. उत्तरवादीने यामध्ये दाव्यातील परिसरात उत्तरवादी क्रमांक 3 च्या उपस्थितीवर आक्षेप घेतला नाही, परंतु उत्तरवादी क्रमांक 3 हा त्याचा कर्मचारी असल्याचा बचाव उपस्थित केला. एकदा उत्तरवादी क्रमांक 1 ने दाव्यातील परिसरात उत्तरवादी क्रमांक 3 ची उपस्थिती मान्य केली, परंतु कर्मचारी म्हणून त्याच्या स्थितीचे समर्थन करण्याचा प्रयत्न केला, तेव्हा उत्तरवादी क्रमांक 3 चा रोजगार सिद्ध करण्यासाठी उत्तरवादी क्रमांक 1 वर भार पडला. वर नमूद केल्याप्रमाणे, उत्तरवादी क्रमांक 3 हा खरोखरच त्याचा कर्मचारी होता हे सिद्ध करण्यासाठी उत्तरवादी क्रमांक 1 द्वारे अभिलेखावर कोणताही पुरावा दाखल केला गेला नाही. अशा प्रकारे उत्तरवादी क्र. 1 दाव्यातील परिसरात उत्तरवादी क्र. 3 च्या उपस्थितीचे समर्थन करण्यासाठी त्याच्यावर टाकलेला भार उचलण्यात अयशस्वी ठरला.

17) ***प्रेम प्रकाश*** (वर नमूद केलेल्या) प्रकरणामध्ये सर्वोच्च न्यायालयाने नमूद केल्याप्रमाणे, पोटभाड्याने देणे हे सहसा घरमालकाच्या पाठीमागे केलेले एक गुप्त कृत्य असते, ज्यात उघड कृत्ये लपवली जातात आणि मालमत्ता घरमालकाला पूर्णपणे अनोळखी असलेल्या व्यक्तीला गुप्तपणे हस्तांतरित केली जाते. अनेक वेळा, घरमालकासाठी पोटभाड्याने देण्याची कृती सिद्ध करणे खूप कठीण होते कारण

दाव्यातील परिसरात बाहेरील व्यक्तीच्या उपस्थितीचे समर्थन करण्यासाठी रोजगार, भागीदारी इत्यादी विविध प्रकारचे संरक्षण उपस्थित केले जाते. त्यामुळे प्रत्येक प्रकरणात फिर्यादी-घरमालकाकडून पोटभाड्याने देण्याची कृती करण्याच्या आरोपाच्या समर्थनार्थ ठोस पुरावा देण्याची अपेक्षा करणे योग्य नाही. सध्याच्या प्रकरणात, उत्तरवादी क्रमांक 1 ने दाव्याच्या परिसरात वेगवेगळ्या वेळी वेगवेगळे व्यवसाय करण्यासाठी अनेक व्यक्तींना नियुक्त केल्याचे दिसते. वादीने कथन केले की डेअरी चालवणाऱ्या व्यक्तीला पहिल्यांदा पोटभाड्याने दिले होते. वादपत्रामध्ये असा आरोप करण्यात आला आहे की वादीच्या वडिलांनी दाव्यातील परिसरात केलेला मूळ व्यवसाय केस कापण्याच्या सलूनचा होता जो उत्तरवादी क्रमांक 1 ला वारशाने मिळाला होता, ज्याने केस कापण्याच्या सलूनचा हा व्यवसाय चालू ठेवला आणि त्यानंतर तो परिसर गणेश डेअरीच्या नावाने व्यवसाय करणाऱ्या डेअरी ऑपरेटरला पोटभाडेपट्टीवर दिला. उत्तरवादी क्रमांक 1 ने केस कापण्याच्या सलूनमधून दुग्धशाळेत व्यवसाय हलवण्याच्या आरोपाचे खंडन केले नाही, परंतु असा युक्तिवाद केला की 19 डिसेंबर 1997 रोजी त्याच्या वडिलांच्या मृत्यूनंतर 3/4 महिन्यांनी उत्तरवादी क्रमांक 1 ला केस कापण्याच्या सलूनचा व्यवसाय सुरू ठेवायचा नव्हता आणि त्यानुसार त्याने मार्च 1998 मध्ये 'श्री गजानन डायरी' (डेअरी) या नावाने दूध विकण्याचा व्यवसाय सुरू केला. त्यामुळे केशकर्तनालयातून गजानन डेअरी मध्ये व्यवसाय बदलल्याचा वादीचा आरोप उत्तरवादी क्रमांक 1 ने मान्य केला. तथापि, त्यांनी असा युक्तिवाद केला की त्यांनी स्वतः सदर

डेअरीचा व्यवसाय केला. तथापि, उत्तरवादी क्रमांक 1 स्वतः दाव्यातील परिसरात डेअरीचा व्यवसाय करत असल्याचा कोणताही पुरावा सादर करण्यात आला नाही. अन्यथा, वडिलांच्या मृत्यूनंतर लगेचच केस कापण्याच्या सलूनचा कौटुंबिक व्यवसाय डेअरीमध्ये हलवण्याचा हा बचाव जरा साशंकतेने स्वीकारणे गरजेचे आहे.

18) वादीने वादपत्रामध्ये पुढे आरोप केला की त्यानंतर उत्तरवादी क्रमांक 1 ने त्यानंतर परिसर उत्तरवादी क्रमांक 3 ला पोटभाड्याने दिला ज्याने 'वुड्ढ फॅशन' च्या नावाने तयार कपड्यांचा व्यवसाय सुरू केला. डेअरी व्यवसाय ते तयार कपड्यांपर्यंतच्या या बदलावर पुन्हा एकदा अशी भूमिका घेतली कि तयार कपड्यांचा हा व्यवसाय उत्तरवादी क्रमांक 1 याचा स्वतः वूड्ढ फॅशन या नावाने होता. पुन्हा, सलूनपासून डेअरीकडे व नंतर तयार कपड्यांकडे व्यवसायांचे वारंवार होणारे स्थलांतर पचवणे थोडे कठीण दिसते. व्यवसाय तयार कपड्यांमध्ये हलवण्यावर उत्तरवादी क्रमांक 1 याने आक्षेप घेतलेला नाही. दावा दाखल करताना दाव्याच्या परिसरातील उत्तरवादी क्रमांक 3 ची उपस्थिती देखील त्याने विवादीत केली नाही. त्यामुळे माझ्या मते, उत्तरवादी क्रमांक 1 वर भार सोपवण्यासाठी हा पुरावा पुरेसा आहे की तो एकटाच दाव्यातील परिसरात व्यवसाय करत होता. तथापि, उत्तरवादी क्रमांक 1 चे प्रकरण आणखी खराब करण्यासाठी, असे दिसते कि 2005 मधे आणखी एक बदल झाला आहे आणि यावेळी केवळ ब्रँडचे नाव 'बॉडी शेप - एन एक्स ' असे बदलण्याचा दावा केला गेला आहे.

19) जर उत्तरवादी क्रमांक 1 खरोखरच वरील डेअरी व तयार कपड्यांचा व्यवसाय करत होता तर त्याने त्याच्या नावावर व्यवसाय चालवत असल्याचे सिद्ध करण्यासाठी किमान काही पावत्या, डिलिव्हरी चलान ई. सादर केले असते. तथापि , 2004 सालापर्यंत दाव्यातील परिसरात त्याने केलेल्या कोणत्याही व्यवसायाचे समर्थन करणारा एकही दस्तऐवज सादर करण्यात तो अपयशी ठरला. त्याने मूल्यांकन वर्ष 2005-2006 साठी आयकर विवरणपत्र सादर केले ज्यात व्यवसायातून मिळालेले उत्पन्न शून्य दाखविले. यावरूनच असे दिसून येते कि उत्तरवादी क्रमांक 1 दाव्यातील परिसरात कोणताही व्यवसाय करीत नव्हता जे त्याने खोटे कथन केले होते.

20) उत्तरवादी क्रमांक 1 चे शीट - अँकर हे बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी 26 डिसेम्बर 2014 रोजी आर.टी.आय. अंतर्गत दुकान कायदा परवान्याच्या नूतनीकरणाचा इतिहास दर्शविणाऱ्या कॉम्पुटर लेजरची प्रत अग्रेषित करत दिलेले उत्तर आहे. माझ्या मते, त्या खात्यामध्ये केलेल्या नोंदींवर अवलंबून राहणे खूप धोकादायक आहे. याचे कारण असे कि खात्यातील आस्थापनेचे नाव 'बॉडी शेप एन एक्स' म्हणून दर्शविले जाते आणि अर्जाची तारीख 1 जानेवारी 1999 दर्शविली जाते. जर वर्ष 2005 मध्ये आस्थापनेचे नाव खरोखरच 'बॉडी शेप एन. एक्स.' असे बदलले गेले असेल तर 1 जानेवारी 1999 रोजी 'बॉडी शेप - एन. एक्स.' या नावाने व्यवसाय नोंदणीकृत होणे

अशक्य आहे. याउलट श्री. व्यास यांचे सादरीकरण विश्वासार्ह वाटते कि वादीच्या कायदेशीर दाव्याला पराभूत करण्याच्या उद्देशाने दाव्यातील समन्स जारी केल्यानंतर दुकान कायद्याचा परवाना मिळवला जातो. यावरून हे स्पष्ट होते कि उत्तरवादी क्रमांक 1 च्या नावाने बॉडी शेप एन एक्स च्या नावाने पहिला दुकान कायदा परवाना 17 जुलै 2004 रोजी जारी करण्यात आला होता. उत्तरवादी क्रमांक 1, 2004 सालापूर्वीचा त्याच्या नावावर असलेला कोणताही दुकान कायदा परवाना सादर करू शकला नाही.

21) उत्तरवादी क्रमांक 1 ने त्याच्या उलटतपासणीत एक स्पष्ट कबुली दिली कि " मी वूड्ड फॅशन" नावाच्या व्यवसायाच्या संदर्भात दिनांक 07.12.2005 पूर्वी असा कोणताही परवाना प्राप्त केला नव्हता". त्यामुळे 2005 सालापूर्वी दाव्यातील परिसरात त्याच्या नावावर दुकान कायद्यांतर्गत कोणताही परवाना जारी करण्यात आला नव्हता, अशी कबुली उत्तरवादी क्रमांक 1 ने दिली आहे. यावरून स्पष्टपणे दिसून येते कि 2005 सालापूर्वी उत्तरवादी क्रमांक 1 दाव्यातील परिसरात स्वतः कोणताही व्यवसाय करत नव्हता .

22) अन्यथा हे अविश्वसनीय वाटते कि एखादी व्यवसाय करणारी व्यक्ती प्रत्यक्ष व्यवसाय चालवीत आहे हे सिद्ध करण्यासाठी एकही दस्तऐवज मिळवण्याच्या स्थितीत नाही. हे स्पष्टपणे उत्तरवादी क्रमांक 1 द्वारे वेळोवेळी विविध त्रयस्थ पक्षांच्या

बाजूने बेकायदेशीरपणे पोटभाड्याने देण्याचे प्रकरण असल्याचे दिसते. अशा परिस्थितीत, तक्रारदारांना नेमकी वेळ आणि कोणाला पोटभाड्याने दिले गेले हे ओळखण्यास त्यांच्या असमर्थतेसाठी दोषी धरले जाऊ शकत नाही. 2005 सालापूर्वी आपल्या व्यवसायाशी संबंधित कोणतीही कागदपत्रे सादर न केल्याबद्दल अपिलीय न्यायालयाने उत्तरवादी क्रमांक 1 विरुद्ध योग्यरीत्या प्रतिकूल निष्कर्ष काढला आहे. वकिलांकडे जे सोपवण्यात आले त्या केवळ कागदपत्रांच्या छायाप्रती होत्या, हि विशिष्ट कबुली लक्षात घेता, पुरामुळे कागदपत्र गमावल्याचा बचाव स्वीकारला जाऊ शकत नाही.

23) वरील चर्चेचा सारांश असा आहे कि उत्तरवादी क्रमांक 1 ने दाव्यातील परिसरातील उत्तरवादी क्रमांक 3 ची उपस्थिती मान्य केली. दावा दाखल करण्याच्या तारखेपूर्वी तो दाव्यातील परिसरात स्वतःहुन कोणताही व्यवसाय करीत असल्याचे सिद्ध करू शकत नाही. त्यामुळे, अपीलीय न्यायालयाने सध्याच्या प्रकरणातील तथ्ये आणि परिस्थितींमधे बेकायदेशीरपणे पोटभाड्याने दिल्याचा निष्कर्ष योग्यरीत्या काढला आहे. त्यामुळे मला अपिलीय न्यायालयाने नोंदवलेल्या निष्कर्षांमध्ये हस्तक्षेप करण्याचे कोणतेही वैध कारण दिसत नाही. भाडेकरूद्वारे पोटभाड्याने दिल्याच्या गुप्त कृतीबद्दल प्रत्येक लहान तपशील मांडण्यात किंवा सिद्ध करण्यात वादीची असमर्थता हा बेदखल करण्याचा आदेश नाकारण्याचा आधार असू शकत नाही. ***जगदीश प्रसाद*** (वरील)

प्रकरणातील सर्वोच्च न्यायालयाच्या निकालाचा श्री. व्यास यांनी घेतलेला आधार योग्य आहे कारण दाव्यातील परिसरात उत्तरवादी क्रमांक 3 ची उपस्थिती आणि त्यासोबतच उत्तरवादी क्रमांक 1 ची स्वतंत्र व्यवसाय करत असल्याचे सिद्ध करण्यातील असमर्थता याचा परिणाम बेकायदेशीरपणे पोटभाड्याने देण्याचा निष्कर्ष निघतो.

24) माझे असे मत आहे कि स्पष्टपणे अपिलीय न्यायालयाची बेकायदेशीरपणे पोटभाड्याने देण्याच्या आधारावर दावा निकाली काढताना कोणतीही चूक झालेली नाही. त्यामुळे संहितेच्या कलम 115 अंतर्गत पुनरीक्षणात्मक अधिकारक्षेत्राचा वापर करताना या न्यायालयाच्या हस्तक्षेपाची कोणतीही हमी नाही.

25) दिवाणी पुनरिक्षण अर्जात कोणतीही गुणवत्ता नाही आणि त्यानुसार तो फेटाळला जातो.

26) प्रकरणाची तथ्ये आणि परिस्थिती लक्षात घेता, पुनरिक्षण अर्जदार / उत्तरवादी क्रमांक 1 ला दाव्यातील परिसराचा ताबा रिक्त करण्यासाठी 28 फेब्रुवारी 2025 पर्यंत वेळ देण्यात आला आहे, जो त्यात कोणत्याही तृतीय पक्षाच्या अधिकारांची निर्मिती न करण्याच्या अटींच्या अधीन आहे.

27) दिवाणी पुनरीक्षण अर्जाचा निपटारा लक्षात घेता, अंतरिम अर्ज टिकणार नाही आणि त्यानुसार त्याचाही निपटारा केला जातो .

(न्यायमूर्ती संदीप व्ही. मारणे)

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".