(इंग्रजीत टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

मुंबई येथील मा. उच्च न्यायालयाच्या न्यायाधिकारात
दिवाणी अपिलीय अधिकारिता

रिट याचिका क्रमांक 3897/2001

धरमगिरी महाराज मृत असल्यामुळे
त्यांचे कायदेशीर वारस आणि प्रतिनिधी यांचेतर्फे :
जगन्नाथ गिरी, राहणार - बाबुलनाथ मंदिराचा उतरता जिना,
बाबुलनाथ रोड, मुंबई-400007. .... याचिकाकर्त

विरुद्ध

1. नितीन गोरधनभाई ठक्कर
2. चंद्रकांत मणिलाल भगत
3. हेमराज छत्रभूज अशर
4. चैतन्य डी. मेहता
5. निरंजन एल. हिरानंदानी
6. जितेंद्र एम. ठक्कर
7. प्रदीप आर. श्रॉफ
8. हेमांग पी. ठक्कर

बाबुलनाथ मंदिर ट्रस्ट, बाबुलनाथ रोड,
मुंबई-400007 चे सध्याचे विश्वस्त .... प्रतिवादी

***

याचिकाकर्त्यासाठी - श्री. सत्यवान एन. वैष्णव, सुश्री नुपूर जे. मुखर्जी, श्री. अरमान ग्रेवाल यांचेसह, मे. एन. एन. वैष्णव अँड कंपनी यांचे निर्देशावरून.

प्रतिसादकर्त्यांसाठी - श्री. प्रदीप जे. थोरात, सुश्री अदिती नायकरे यांचेसह.

***

न्यायमंच : न्यायमूर्ती एम. एम. साठ्ये

न्यायनिर्णयासाठी राखून ठेवल्याची तारीख : 17 सप्टेंबर 2025

न्यायनिर्णय घोषित केल्याची तारीख : 6 नोव्हेंबर 2025

<u>न्यायनिर्णय</u> :

1. याचिकाकर्ते धरमगिरी हे मूळ प्रतिवादी-बाबा ब्रह्मानंदजी यांचे कायदेशीर प्रतिनिधी आहेत, जे एल. ई. दावा क्रमांक 256/1977 मध्ये प्रतिवादी-ट्रस्ट बाबुलनाथ मंदिर ट्रस्ट, बाबुलनाथ रोड, 47381 मुंबई-400007 च्या तत्कालीन विश्वस्तांनी दाखल केले होते, जे मुंबईतील एक प्रसिद्ध शिव मंदिर आहे. अधिक चांगल्या प्रकारे समजून घेण्यासाठी पक्षांना त्यांच्या मूळ क्षमतेनुसार संदर्भित केले जाते. प्रतिवादी हे फिर्यादी आहेत.

2. वादी-विश्वस्त मंडळाचे प्रकरण थोडक्यात असे आहे की प्रतिवादी हा एक तपस्वी आणि एका बाबा रामगिरीजीचा अनुयायी आहे. फिर्यादी-विश्वस्त मंडळाने दिवंगत बाबा रामगिरीजींना बाबुलनाथ मंदिराच्या मुख्य जिन्याच्या उतरणीवर सीमांकित नसलेला भाग वापरण्याची परवानगी दिली होती. 1968 मध्ये किंवा त्याच्या आसपास बाबा रामगिरीजींचा मृत्यू झाल्यानंतर विश्वस्त मंडळाने प्रतिवादीला उतरणीचा सदर भाग वापरण्याची परवानगी दिली होती. 06/02/1976 रोजीच्या वकिलांच्या पत्रानुसार, फिर्यादी-विश्वस्त मंडळाने प्रतिवादीला लँडिंगचा भाग वापरण्यासाठी दिलेली परवानगी मागे घेतली आहे आणि रद्द केली आहे. 15/03/1976 या तारखेच्या वकिलांच्या पत्राद्वारे प्रतिवादीने तो भाडेकरू असल्याची भूमिका घेतली.त्यानंतर फिर्यादी-विश्वस्त मंडळाने सावधगिरीच्या दृष्टीने दुसरे वकीलांचे दिनांक 08/02/1977 चे पत्र जारी केले आणि

प्रतिवादीला जिन्याचा उतरता उक्त भाग वापरण्यासाठी दिलेली परवानगी पुन्हा मागे घेतली, ज्याला प्रतिवादीने त्याच्या दिनांक 16/02/1977 च्या वकीलांच्या पत्राद्वारे पुन्हा उत्तर दिले, ज्यामध्ये समान भूमिका स्वीकारली गेली. मुख्य जिन्याच्या उतरणीचा ज्या भागाला वापरण्याची परवानगी होती, तो परिसर किंवा खोली नाही जी मुंबई भाडे, हॉटेल आणि निवास गृह दर नियंत्रण कायदा, 1947 ('मुंबई भाडे कायदा') च्या तरतुदींनुसार भाड्याने देण्यास सक्षम आहे. प्रतिवादी उतरणीचा सदर भाग रिकामा करण्यात अयशस्वी ठरला आणि म्हणूनच प्रेसिडेन्सी स्मॉल कॉजेस कोर्ट कायदा, 1888 च्या कलम 41 अन्वये खटला दाखल करण्यात आला, ज्यामध्ये प्रतिवादीला जागा रिक्त करण्याचे निर्देश देण्याची आणि मंदिराच्या मुख्य जिन्यावर उतरणीच्या सदर भागातून स्वतःला काढून टाकण्याची मागणी करण्यात आली.

3. मूळ प्रतिवादी बाबा ब्रह्मानंदजींनी 1 डिसेंबर 1977 मध्ये लेखी निवेदन दाखल केले होते, ज्यात असा युक्तिवाद करण्यात आला होता की मृत बाबा रामगिरीजी मुख्य प्रवेशद्वारावरील सीमांकित भागाच्या संदर्भात फिर्यादी-विश्वस्त मंडळाचे भाडेकरू होते आणि वेळोवेळी जारी केलेल्या भाड्याच्या बिलांमध्ये, या परिसराचे वर्णन 'दरवाजावली खोली' असे केले गेले आहे, ज्यासाठी 2/- रुपये भाडे आकारले जात होते. बाबा रामगिरीजींच्या मृत्यूनंतर वादी विश्वस्त मंडळाला प्रतिवादीकडून भाडे मिळत आहे. मात्र, वादी-विश्वस्त मंडळाने बाबा रामगिरीजी यांच्या नावाने भाडे पावती जारी करणे सुरूच ठेवले. त्या मृत बाबा रामगिरीजींचा मृत्यू दाव्यातील परिसरात झाला आणि

प्रतिवादी हा त्यांचा शिष्य (चेला) असल्याने त्याने सर्व विधी केले. दाव्यातील परिसरात विजेचे उप-मीटर आहे ज्यासाठी वादी-विश्वस्त मंडळ मृत बाबा रामगिरीजी आणि त्यानंतर प्रतिवादीकडून वीज शुल्क आकारत आहे. मुख्य जिन्याच्या उतरण्यावरील सीमांकित नसलेल्या भागाचा वापर करण्याची परवानगी असल्याचे त्यांनी नाकारले. मृत-बाबा रामगिरीजी 1930 च्या पूर्वीपासून भाडेकरू आहेत आणि दाव्याचा परिसर त्यांच्या हयातीत तथाकथित मृत-बाबा रामगिरीजी यांच्या एकमेव ताब्यात, वापर आणि व्यवसायात राहिला आहे आणि त्यानंतर प्रतिवादीच्या विशेष वापर आणि ताब्यात राहिला आहे. नोटीसांची देवाणघेवाण मान्य केली गेली. मुंबई भाडे कायदा किंवा मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या तरतुदींनुसार दाव्यातील परिसर भाड्याने देण्यास सक्षम नाही हे प्रतिवादीने नाकारले. त्याने मुंबई भाडे कायद्याच्या तरतुदींनुसार संरक्षणाचा दावा केला आणि असा युक्तिवाद केला की तो कुळवहिवाटीच्या अटींचे पालन करण्यास तयार आहे आणि इच्छुक आहे.

4. सध्याचे याचिकाकर्ते-धरमगिरी महाराज यांनी एप्रिल 1983 मध्ये लेखी निवेदन दाखल केले, ज्यात त्यांनी दावा केला की ते दाव्यातील परिसराचे कायदेशीर भाडेकरू आहेत. मूळ प्रतिवादीच्या लेखी जबाबात तयार केलेले प्रकरण त्यांनी स्वीकारले.

5. वादी-विश्वस्त मंडळाने श्री. जयंतीलाल मदनलाल ब्रह्मभट्ट यांना स. सा.-1 म्हणून तपासले, जे संबंधित वेळी वादी-विश्वस्त मंडळाचे व्यवस्थापक होते.मूळ प्रतिवादी

बाबा ब्रह्मानंदजी यांचे शिष्य (चेला) आणि सध्याच्या याचिकाकर्ते-धरमगिरी यांचे गुरू असल्याचा दावा करणाऱ्या श्री. महांत सोहनगिरी यांना प्रतिवादी ने ब. सा.- 1 म्हणून तपासले. श्री. दिगंबर रघुनाथ दळवी यांना ब. सा.-2 म्हणून तपासले, जे मंदिराचे भक्त असल्याचा दावा करतात.

6. लघुवाद न्यायालय, मुंबई येथील विद्वान न्यायाधीशांनी दिनांक 18/10/1996 रोजीच्या निकाल आणि आदेशाद्वारे दावा निकाली काढला आणि याचिकाकर्त्याला दाव्यातील परिसर वादी-विश्वस्ताकडे सुपूर्द करण्याचे निर्देश दिले. याचिकाकर्त्याने अपील क्र. 68/1997 दाखल केले आणि बेदखल करण्याच्या आदेशाला आव्हान दिले. लघुवाद न्यायालय, मुंबई येथील अपीलीय खंडपीठाने दिनांक 22/06/2001 रोजीच्या आक्षेपित निकाल आणि आदेशाद्वारे बेदखल करण्याच्या आदेशाची पुष्टी करीत अपील फेटाळले.

7. याच परिस्थितीत याचिकाकर्त्याने भारतीय राज्यघटनेच्या अनुच्छेद 227 अंतर्गत तथ्यांच्या समवर्ती निष्कर्षांना आव्हान देणारी सध्याची रिट याचिका या न्यायालयात दाखल केली. 17/09/2001 रोजी याचिका दाखल करून घेण्यात आली आणि बेदखल करण्याच्या आदेशाला स्थगिती देण्यात आली. याचिकाकर्ते-धरमगिरी महाराज यांचा याचिकेच्या प्रलंबिततेदरम्यान मृत्यू झाला आणि त्यांचे कायदेशीर प्रतिनिधी-जगन्नाथगिरी महाराज यांना दाव्यात सामील करून घेतले गेले.

<u>सादरीकरणे</u>

8. याचिकाकर्त्याची बाजू मांडणारे विद्वान वकील श्री. वैष्णव यांनी सादर केले की, याचिकाकर्ते हे भाडेकरू आहेत आणि याचिकाकर्त्याला नियमित भाडेकरू मानून दावा दाखल व्हायला हवा होता आणि विनाकारण अनुज्ञप्तिधारकाविरुद्ध दावा म्हणून दाखल व्हायला नको होता. त्यांनी सादर केले की भाड्याच्या पावत्यांची मालिका सादर केली आहे आणि म्हणूनच वादी विश्वस्त मंडळाला भाड्याच्या पावत्यांच्या विरुद्ध काहीही वाद घालण्यापासून रोखले गेले. वादी-विश्वस्त उप -मीटर प्रदान केल्यानंतर याचिकाकर्त्याकडून वीज शुल्क आकारत आहे. वादीच्या साक्षीदाराने कबूल केले आहे की ट्रस्टने 1927 ते 1967 या काळात भाड्याच्या 24 पावत्या जारी केल्या आणि त्यामुळे याचिकाकर्त्याला मोफत अनुज्ञप्तिधारक मानले जाऊ शकत नाही. त्यांनी सादर केले की दाव्यातील परिसर हा स्वतंत्रपणे भाड्याने देण्यास सक्षम असलेल्या इमारतीचा एक भाग आहे आणि विद्युत उप-मीटरसह विशिष्ट सीमांकित भाग भाड्याने देण्यात आला आहे. त्यांनी सादर केले की गर्दीच्या वेळी काही भक्त सीमांकित भागाची रेषा ओलांडतात म्हणून, वापर आणि व्यवसाय हा एकमेव नाही असे म्हणता येणार नाही. त्यामुळे, दाव्यातील परिसर हा मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम 5 (8) च्या व्याख्येनुसार परिसर आहे. दाव्याचा परिसर व्याख्येत आहे असा युक्तिवाद करण्यासाठी या विभागातील 'निगडित ' हा शब्द वापरात आणला गेला आहे. मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम 13 (5) (ii) च्या तरतुदींवरही हे मांडण्यासाठी भर दिला गेला आहे की आवारात 'लँडिंग' समाविष्ट आहे. अर्जदार हा मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम 5 (11) (सी) अंतर्गत भाडेकरू

आहे, जो भाडेकरूच्या मृत्यूच्या वेळी राहणाऱ्या भाडेकरूच्या कुटुंबाचा सदस्य आहे. त्यांनी सादर केले की तपस्वी लोकांसाठी, एक चेला किंवा शिष्य कुटुंबाचा सदस्य म्हणून गुरूसोबत राहतो आणि मूळ भाडेकरू आणि त्यानंतर चा चेला यांच्यामध्ये गुरू-चेला संबंध असल्याने, भाडेकरूत्व चालू राहते. त्यांनी सादर केले की वादपत्राचे सहाय्यक व्यवस्थापकाद्वारे अधिकथन केले गेले आणि पुरावा दुसऱ्या व्यवस्थापकाद्वारे, मुखत्यारपत्र किंवा ठरावाविना दिला गेला. त्यामुळे कोणत्याही अधिकाराशिवाय दावा दाखल केला गेला. त्यांनी त्यांच्या प्रकरणाच्या समर्थनार्थ खालील निर्णय विधींवर भर दिला :

(ए) भरत सिंग आणि इतर विरुद्ध एम. एस. टी. भागीरथी [ए आय आर (1966) एस. सी. 405]

(बी) नारायण भगवंतराव गोसावी बालाजीवाले विरुद्ध गोपाळ विनायक गोसावी आणि इतर [(1960) एस सी 100]

(सी) श्री. लिन कुई त्सान वि. श. अशोक कुमार गोयल [(2015) एस. सी. सी. ऑनलाईन एच. पी. 1682]

(डी) सोहनलाल नरेनदास विरुद्ध लक्ष्मीदास रघुनाथ गडित [(1963) एस. सी. सी. ऑनलाइन बॉम 85]

(ई) लाखी राम राम दास विरुद्ध विद्यात केबल आणि रबर इंडस्ट्री, मुंबई [(1970) 40 ए. डब्ल्यू. आर. 136

(एफ) श्री रिखु देव, चेला बावा हरजुग दास विरुद्ध सोम दास (मृत) त्यांचा चेला श्याम दासद्वारे [(1976) 1 एस. सी. सी. 103]

9. दुसरीकडे, प्रतिवादी परवानाधारकाचे विद्वान वकील श्री. थोरात यांनी खालीलप्रमाणे सादर केले. दाव्यातील परिसर हा जिन्याच्या दुसऱ्या मध्य-लँडिंगचा एक भाग आहे आणि तो एक सीमांकित नसलेला भाग आहे जो मान्य आहे की भिंतींनी वेढलेला नाही आणि पायऱ्या चढताना मंदिरात जाण्यासाठी सर्व भक्तांना तो उपलब्ध आहे. मंदिरात जाणाऱ्या कोणत्याही व्यक्तीला परिसरातून जावे लागते. त्यामुळे याचिकाकर्त्याकडे किंवा मूळ प्रतिवादीकडे कधीही अनन्य ताबा नव्हता. हे मान्य आहे की दाव्यातील परिसर ही खोली नाही. दाव्यातील परिसर हा मुंबई भाडे कायद्याच्या अर्थांतर्गत आहे की नाही हा मुद्दा न्यायचौकशी न्यायालयाने तयार केला आहे. दाव्यातील परिसर मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम 5 (8) च्या कक्षेत येत नाही. मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम 5 (8) आणि 13 (5) (ii) वर आधारित 'अपुरेंटेन्ट टू' आणि 'लँडिंग' विषयीचा युक्तिवाद सदोष आहे, कारण या तरतुदीत असे नमूद केले आहे की काही परिसर प्रथमतः भाडेतत्वावर दिले आहेत आणि अशा परिसरात इमारतीचे विविध भाग समाविष्ट असू शकतात. सध्याच्या प्रकरणात, दाव्यातील परिसर ही केवळ पायऱ्या उतरण्यासाठीची जागा आहे, जी भिंतींनी झाकलेली नाही, भाड्याने देण्यात येणा-या कोणत्याही मुख्य परिसराच्या बाहेर आहे. त्यामुळे त्याला स्वतंत्रपणे 'मोकळी जागा' म्हटले जाऊ शकत नाही. या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ त्यांनी रुक्मिणीबाई रामविलास लेहोटी विरुद्ध मेसर्स मुरलीधर गोविंदराम आणि एक [(1985) 1 बॉम सी. आर. 418] या प्रकरणातील न्यायनिर्णयावर भर दिला.

10. श्री. थोरात यांनी पुढे सादर केले की मूळ प्रतिवादी यांनी साक्ष पुरावा दिला नाही आणि म्हणून आवश्यक प्रतिकूल निष्कर्ष काढणे आवश्यक आहे. प्रतिवादीने तपासलेल्या साक्षीदाराला तथ्यांची वैयक्तिक माहिती नाही आणि म्हणूनच त्याचा पुरावा ऐकीव वृत्तांत आहे. युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ विद्याधर वि. माणिकराव आणि एक [(1993) 3 एस. सी. सी. 573] यातील निर्णयावर भर दिला गेला की जर एखादा पक्ष साक्षपुरावा देण्यापासून दूर राहिला तर अशा पक्षाविरुद्ध प्रतिकूल निष्कर्ष काढला जातो.

11. त्यानंतर श्री. थोरात यांनी सादर केले की प्रतिवादीने जारी केलेल्या पावत्यांवर भर देण्यात आला ज्यात परिसर 'दरवाजावाली खोली' दर्शवतो. तथापि, भाडे पावत्या सादर केल्या गेल्या नाहीत आणि प्रतिवादीच्या साक्षीदाराद्वारे सिद्ध केल्या गेल्या नाहीत. त्यांनी सादर केले की भाड्याच्या पावत्या निशाणी म्हणून चिन्हांकित केल्या आहेत कारण त्या वादीच्या साक्षीदाराला त्याच्या उलटतपासणीत दाखवल्या गेल्या होत्या आणि त्या सिद्ध झाल्या म्हणून मानले जाऊ शकत नाहीत कारण प्रतिवादीला त्या स्वतंत्रपणे सिद्ध करणे आवश्यक होते. हे सादर केले गेले की प्रतिवादीने भर दिलेल्या पावत्या या छापील पावत्या आहेत ज्या मंदिराला लागून असलेल्या चाळीसाठी वापरल्या जात होत्या. केवळ 'भाडे' या शब्दाचा वापर हा कुळवहिवाटीचा निर्णायक पुरावा नाही, असे सादर केले गेले. जमीनदार-भाडेकरू संबंध सिद्ध करण्यासाठी कोणताही स्वतंत्र पुरावा सादर केला गेला नाही . जरी

प्रतिवादीने भाडेकरू असल्याचा दावा केला असला, तरी कुळवहिवाटीच्या घोषणेसाठी कोणताही दावा दाखल केला गेला नाही आणि तो केवळ बचाव म्हणून उपस्थित केला गेला. त्यांनी केवळ 'भाडे' या शब्दाचा वापर करण्याच्या त्यांच्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ डॉ. एच. एस. रिखी आणि इतर वि. न्यु दिल्ली म्युनसिपल कमिटी [ए. आय. आर. 1962 एस. सी. 554] या निर्णयावर भर दिला. उलटतपासणीत सादर केलेले दस्तऐवज मूळ प्रकरण सिद्ध करण्यासाठी नाहीत या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ लक्ष्मीकांत सिनल लोटलेकर आणि एक वि. रघुवीर सिनाई लोटलेकर आणि एक [1984 माह एल. जे. 938] या प्रकरणातील न्यायनिर्णयावर भर दिला.

12. श्री. थोरात यांनी पुढे सादर केले की, मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम 15 ए अंतर्गत संरक्षणाचा पर्यायी युक्तिवाद देखील लागू होत नाही, कारण प्रथमतः परिसर खोलीपेक्षा कमी असेल तर तो लागू होत नाही आणि दुसरे म्हणजे लेखी निवेदनात ही विनंती मांडली गेली नाही. महिबूबसाहेब अब्दुल रहिमान हद्दीवाला विरुद्ध सिद्धेश्वर देवस्थान [1993 (2) एम. एच. एल. जे. 1730] आणि तुकाराम सावंत विरुद्ध मंगलालक्ष्मी चिनूभाई शाह आणि इतर. [1989 एम. एच. एल. जे. 197] या प्रकरणातील न्यायनिर्णयांवर भर दिला गेला.

कारणे आणि निष्कर्ष

13. मी परस्परविरोधी सादरीकरणे विचारात घेतली आहेत आणि अभिलेखांचे अवलोकन केले आहे.

14. सुरुवातीला, हे लक्षात घेण्यासारखे आहे की प्रतिवादीने दाखल केलेला दावा निकाली काढण्यात आला हे मान्य आहे आणि याचिकाकर्त्याने दाखल केलेले अपील फेटाळले गेले आहे, ज्यामुळे बेदखल करण्याच्या आदेशाची पुष्टी झाली आहे. त्यामुळे याचिकाकर्ते या न्यायालयासमोर भारतीय राज्यघटनेच्या अनुच्छेद 227 अंतर्गत वस्तुस्थिती आणि कायद्याच्या समवर्ती निष्कर्षांना आव्हान देत आहेत , जे खालील न्यायालयांनी दिलेला आदेश कायद्याच्या मर्यादेत आहे याची खात्री करण्यासाठी प्रदान केलेले पर्यवेक्षी अधिकारक्षेत्र आहे . हे न्यायालय भारतीय राज्यघटनेच्या अनुच्छेद 227 चा वापर करून पुराव्याचे पुन्हा अधिमूल्यन करू शकत नाही. त्यामुळे न्यायचौकशी न्यायालय आणि अपीलीय न्यायालयाने पारीत केलेल्या न्यायनिर्णयांकडे त्यानुसार पाहावे लागेल.

15. प्रतिवादीने स्वतः साक्षपुरावा दिलेला नाही आणि म्हणूनच प्रतिवादीविरुद्ध प्रतिकूल निष्कर्ष काढला पाहिजे या युक्तिवादाचा आणि वादीच्या साक्षीदाराकडेही त्याच्या बाजूने आवश्यक मुखत्यारनामा किंवा ठराव नव्हता या प्रति - युक्तिवादाचा जिथपर्यंत संबंध आहे, तोपर्यंत हे दोन्ही फेटाळण्याकडे माझा कल आहे. दोन्ही पक्षांतर्फे सादर केलेले पुरावे खालील न्यायालयांनी विचारात घेतले आहेत आणि निष्कर्ष काढला आहे. त्याची वैधता तपासली जात आहे. म्हणून, मी पुरावे जसे आहेत तसे विचारात घेऊन पुढे जातो आहे.

16. प्रतिवादीने दोन साक्षीदार तपासले आहेत हे मान्य आहे. डी. डब्ल्यू-1 असा दावा करतो की मूळ प्रतिवादी ब्रह्मानंदजी हे त्याचे गुरू होते आणि रामगिरीजी हे त्याच्या गुरूंचे गुरू होते. तो पुढे असा दावा करतो की सध्याचा याचिकाकर्ता हा त्याचा चेला आहे. त्यामुळे हे स्पष्ट आहे की मूळ प्रतिवादीने साक्ष दिलेली नाही . त्याची उलटतपासणी स्पष्टपणे सूचित करते की दररोज आणि विशेषतः महाशिवरात्रीला मंदिरात भक्तांची गर्दी असते आणि गर्दीच्या वेळी जर कोणी भक्त सिमेंटची रेषा ओलांडत असेल (कथितपणे सूट परिसराचे सीमांकन करत असेल) तर भक्तांना रोखले जात नाही. त्यांनी कबूल केले आहे की रामगिरीजींना ज्या अटी आणि नियमांच्या आधारे प्रतिवादी विश्वस्त मंडळाने दाव्यातील परिसर दिला होता त्याबद्दल त्यांना काहीही माहिती नाही. रामगिरीजींना दाव्यातील परिसर कोणत्या वर्षी देण्यात आला हे माहीत नसल्याचेही त्यांनी कबूल केले. दाव्यातील परिसरात पाण्याचा नळ, शौचालय आणि स्नानगृह नसल्याचेही त्यांनी कबूल केले आहे. त्यांनी पुढे कबूल केले आहे की दाव्यातील परिसर दोन्ही बाजूंनी खुला आहे आणि लँडिंगच्या मध्यभागी फक्त दोन बाजूंना भिंती आहेत. डी. डब्ल्यू.-2 ने कबूल केले आहे की रामगिरीजीची बैठक ही 'मोकळी जागा' आहे आणि लँडिंगच्या मध्यभागी असलेला दाव्यातील परिसर हा बाबुलनाथ मंदिरात जाण्यासाठी 'एक मार्ग' आहे. त्यांनी कबूल केले आहे की त्याला कोणतेही साक्षीदार समन्स मिळालेले नाहीत आणि प्रथम साक्षीदार सोहनगिरीने त्यांना साक्ष देण्यासाठी बोलावले आहे.

17. उपरोक्त कबुलीमुळे हे स्पष्ट आहे की दाव्यातील परिसर ही एक खोली नाही आणि ती एक अशी जागा आहे जी दोन्ही बाजूंनी खुली आहे, ज्याला फक्त दोन भिंती आहेत आणि जिन्यांमध्ये मध्य उतरणीचा काही भाग आहे आणि जो मंदिराकडे जाण्याचा मार्ग म्हणून देखील उपलब्ध आहे. म्हणून, दाव्यातील परिसराला 'खोली' म्हटले जाणे शक्यच नाही. त्यामुळे एका खोलीपेक्षा कमी असल्याने, मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम 15 ए अंतर्गत याचिकाकर्त्याला कोणतेही संरक्षण दिले जाऊ शकत नाही.

18. कलम 5 (8) सह वाचन केलेल्या मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम 13 (5) (ii) अंतर्गत परिसराची व्याख्या स्पष्टपणे सूचित करते की 'लँडिंग' परिसर होण्यासाठी, तो भाड्याने दिलेल्या दाव्यातील मुख्य परिसरात समाविष्ट केला पाहिजे. कलम 13 (5) (ii) त्यात नमूद केलेल्या कोणत्याही एक किंवा अधिक संरचनांना स्वतंत्रपणे 'परिसर' बनवत नाही. दाव्यातील परिसर हा केवळ मध्य-लँडिंगचा एक भाग आहे हे मान्य केलेली स्थिती लक्षात घेता, ते स्वतःच परिसराच्या व्याख्येत येणार नाही आणि म्हणूनच, 'अपुरटेनंन्ट' हा शब्द याचिकाकर्त्याला मदत करणार नाही. या कारणांमुळे, दाव्यातील परिसर 'भाड्याने देण्यास सक्षम परिसर' नाही आणि म्हणून त्यासाठी मुंबई भाडे कायद्यांतर्गत कोणत्याही संरक्षणाचा दावा केला जाऊ शकत नाही.

19. वर जे निरीक्षण केले आहे ते लक्षात घेता, याचिकाकर्त्याच्या विद्वान वकिलांनी भर दिलेले निर्णय श. लिन कुई त्सान आणि सोहनलाल नरेनदास (वरील)

आणि लाखी राम राम दास (वरील) याचिकाकर्त्याचे प्रकरण पुढे नेणार नाहीत. श. लिन कुई त्सान (वरील) प्रकरणात भाडेकरू परिसर मॉल रोडच्या पातळीवरील संपूर्ण तळघरासकट एक दुकान होते, आणि ज्यात पायऱ्यांखाली शौचालय होते. अशा तथ्यांच्या गटामध्ये, हिमाचल प्रदेश उच्च न्यायालयाच्या विद्वान एकल न्यायाधीशांद्वारे निर्णय दिलेला आहे. सध्याच्या प्रकरणात, असा कोणताही स्वतंत्र परिसर नाही जिथे दाव्याचा परिसर अनुलग्न मानला जाऊ शकतो आणि म्हणून सध्याच्या प्रकरणाची तथ्ये पूर्णपणे वेगळी आहेत.

20. सोहनलाल नरेनदास (वरील) प्रकरणात भाडेतत्त्वावरील परिसर हा पहिल्या मजल्यावरील एक माळा किंवा खोली होती. सध्याच्या प्रकरणात, परिसर एक खोली देखील नाही. त्यामुळे सध्याच्या प्रकरणातील तथ्ये पूर्णपणे वेगळी आहेत. त्यामुळे, या निकालामुळेही याचिकाकर्त्याचे प्रकरण पुढे जाणार नाही.

21. लाखी राम राम दास (वरील) या प्रकरणातील न्यायनिर्णयाचा जिथपर्यंत संबंध आहे, या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ यावर भर दिलेला आहे की दर्शनी भागाच्या पलीकडे जाऊन कराराचे खरे स्वरूप शोधणे हे न्यायालयाचे कर्तव्य आहे, कारण अनेक घरमालक कायद्याच्या तरतुदींना डावलण्याचा प्रयत्न करतात हे सामान्य ज्ञान आहे. सदर प्रकरणात, जमिनीच्या संदर्भात भाडेपट्टी होती आणि त्यावर एक शेड बांधण्यात आले होते. सध्याच्या प्रकरणात, पक्षकारांचा हेतू हा न्यायालयासमोरचा प्रश्न नाही. दाव्यातील परिसर स्वतःच अशा स्वरूपाचा असल्याचे आढळून आले आहे की तो

भाड्याने देण्यासाठी अक्षम आहे आणि तो मुंबई भाडे कायद्यांतर्गत परिसराच्या व्याख्येत येत नाही आणि त्यामुळे त्याअंतर्गत संरक्षणाचा दावा केला जाऊ शकत नाही. त्यामुळे, वेगळ्या तथ्यांवर, लखी राम राम दास (वर नमूद केलेला) चा सदर निकाल देखील याचिकाकर्त्याचे प्रकरण पुढे नेणार नाही.

22. जोपर्यंत याचिकाकर्त्याने भर दिलेल्या श्री रिखु देव (वर नमूद केलेल्या) या न्यायनिर्णयाचा संबंध आहे, तोपर्यंत सध्याचा दाव्यातील परिसर 'परिसर' या व्याख्येखाली भाड्याने देण्यास सक्षम नसल्याचे आढळून आले आहे. त्यामुळे मूळ प्रतिवादी किंवा त्याचा शिष्य (चेला) याचा भाडेकरू म्हणून विचार करण्यासाठी भाडे कायद्याच्या कलम 5 (11) (सी) लागू करण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही. त्यामुळे, हा निकालही याचिकाकर्त्याचे प्रकरण पुढे नेणार नाही.

23. 1927 ते 1967 या 40 वर्षांच्या भाड्याच्या 24 पावत्यांचा विचार केला तर हा युक्तिवाद लक्ष्मीकांत एस. लोटलेकर (वरील) यांनी घालून दिलेल्या कायद्याच्या दृष्टीने विचारात घेतला पाहिजे. या निकालात, हे न्यायालय अशा एका प्रकरणाचा विचार करत होते, ज्यात उलटतपासणीद्वारे काही कागदपत्रे पुराव्यामध्ये सादर करण्यात आली होती. सदर निकालात, या न्यायालयाने दिवाणी प्रक्रिया संहिता, 1908 ('सी.पी.सी.', थोडक्यात) च्या आदेश XIII च्या तरतुदींचा विचार केल्यानंतर असे मत व्यक्त केले आहे की जर काही कागदपत्रे उलटतपासणीच्या माध्यमातून पुराव्यात सादर केली गेली असतील तर ती वादपत्र किंवा लेखी निवेदनात कोणत्याही पक्षाचे मूळ प्रकरण सिद्ध

करण्यासाठी नसतात. उलटतपासणीच्या ओघात प्रतिवादीला त्याचे मूळ प्रकरण सिद्ध करण्यासाठी कागदपत्रे सादर करण्याचा अधिकार नाही, असेही म्हटले आहे. सध्याच्या प्रकरणात, मान्य आहे की, उलटतपासणीदरम्यान वादीच्या साक्षीदाराला कथित भाड्याच्या पावत्या दाखवल्या आहेत आणि त्यामुळे निशाणी -2 आणि 3 (कॉली.) वरील भाड्याच्या पावत्या लेखी निवेदनात नमूद केल्याप्रमाणे भाडेकरूपणाचे प्रकरण तयार करण्यासाठी पुरेशा ठरवता येत नाहीत. कोणत्याही परिस्थितीत, दाव्यातील परिसर हा मुंबई भाडे कायद्याच्या तरतुदींनुसार भाड्याने देण्यास सक्षम असलेला 'परिसर' नाही असे गृहीत मानले गेले असल्याने, त्याअंतर्गत कोणत्याही संरक्षणाचा दावा केला जाऊ शकत नाही. याच कारणास्तव, भरत सिंग (वर नमूद केलेले) आणि नारायण भगवंतराव (वर नमूद केलेले) यांच्या प्रकरणातील याचिकाकर्त्याच्या वकिलांनी (वादीने कबूल केल्याच्या प्रभावासाठी भर दिलेले) भर दिलेल्या निर्णयांमुळे याचिकाकर्त्याचे प्रकरण पुढे जाणार नाही.

24. 1967 मध्ये कधीतरी बाबा रामगिरीजी यांचे निधन झाले आणि मूळ प्रतिवादी ब्रह्मानंदजी यांनी 1968 पासून दाव्यातील परिसराचा वापर करण्यास सुरुवात केली, हे मान्य आहे. त्यामुळे, वरवर पाहता अभिलेखावर दाखल केलेल्या भाड्याच्या पावत्या मूळ प्रतिवादीने ज्या काळापासून ताबा सुरू केला त्या काळाशी संबंधित नाहीत.

25. दाव्यातील परिसर भाड्याने देण्यास सक्षम नाही आणि परिसर या व्याख्येखाली येत नाही हे एकाच वेळी वस्तुस्थितीचा निष्कर्ष म्हणून गृहीत धरले जात

असल्याने, भाडे पावत्या सिद्ध करण्याबाबतच्या युक्तिवादाचा यापुढे विचार करण्याची आवश्यकता नाही आणि खालील न्यायालयांनी केलेला विचार विपर्यास असल्याचे म्हटले जाऊ शकत नाही.

26. वरील निरीक्षणांच्या दृष्टीने पाहिल्यास, जर अपीलीय न्यायालयाच्या न्याय निर्णयाचे अवलोकन केले तर असे दिसून येते की प्रतिवादीच्या साक्षपुरावा न देण्याचा विचार केला गेला आहे. अभिलेखावरील पुराव्यांचा विचार केल्यानंतर, अपीलीय न्यायालयाने असे म्हटले आहे की याचिकाकर्त्याच्या ताब्यात असलेला परिसर हा मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम 5 (8) अंतर्गत परिभाषित केलेला परिसर असू शकत नाही. परिसराची रुंदी आणि लांबी दिलेली नाही असे मानले गेले. पुराव्यांचा विचार केल्यानंतर, असे मानले गेले की हे म्हणणे शक्य नाही की प्रतिवादीचा कोणत्याही जागेवर अनन्य ताबा होता. अपीलीय न्यायालयाने हेही विचारात घेतले आहे की प्रतिवादीने तो भाडेकरू असल्याचे सिद्ध केले नसल्यामुळे, मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम 5 (11) (सी) अंतर्गत भाडेकरू हस्तांतरणाचा प्रश्नच उद्भवत नाही. समाप्ती नोटीसची सेवा मान्य केली आहे. अपीलीय न्यायालयाने लेखी निवेदनातील कथनांचा विचार केला आहे आणि असे म्हटले आहे की इतर विश्वस्तांना सामील करणे आवश्यक आहे, या मुद्द्यावर बाजू मांडली गेली नाही किंवा या मुद्द्यावर कोणतीही उलटतपासणी केलेली नाही.

27. अपीलीय न्यायालयाने असेही म्हटले आहे की अभिलेखावर सादर केलेल्या छायाचित्रांवरून असे दिसून येते की दाव्यातील परिसरावर चार भिंती, दरवाजे आणि

खिडक्या नाहीत. दाव्यातील परिसर हा जिन्याच्या मध्यभागी असलेला लँडिंगचा भाग आहे हे विवादग्रस्त नाही. न्यायचौकशी न्यायालयाने भाडे कायद्याच्या कलम 5 (8) वर विचार केला आहे. अपीलीय न्यायालयाने असे मानले आहे की बांधलेल्या पायऱ्यांचा उद्देश भक्तांना बाबुलनाथ मंदिराकडे जाणे हा होता आणि स्वतंत्रपणे भाड्याने देण्यासाठी पायऱ्या बांधल्या गेल्या असे मानले जाऊ शकत नाही.अपीलीय न्यायालयाने असेही म्हटले आहे की जिन्याच्या मध्यभागी असलेला लँडिंगचा भाग हा भाड्याने देण्यास सक्षम परिसर नाही आणि मुंबई भाडे कायद्याच्या संरक्षणाचा दावा केला जाऊ शकत नाही.

28. न्यायचौकशी न्यायालयाने निकालाच्या परिच्छेद क्रमांक 7 मध्ये, पुराव्याचे अधिमूल्यन केल्यावर असे म्हटले आहे की अभिलेखावर दाखल केलेल्या जुन्या छायाचित्रांमध्ये, खटल्याच्या परिसराचे सीमांकन असल्याचा आरोप असलेली सध्याची झिग-झॅग सिमेंट लाइन आढळली नाही. मूळ प्रतिवादी आणि त्याचे गुरू किंवा चेला हे तपस्वी असल्याने, घरगुती वस्तू बाळगणारे सामान्य व्यक्ती नाहीत. तसेच ते घर असलेल्या सामान्य व्यक्तींप्रमाणे त्या ठिकाणी राहत देखील नाहीत आणि म्हणूनच, मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम 5 (11) (सी) अंतर्गत भाडेपट्ट्यातील त्यांच्या हितसंबंधांची प्रक्रांती स्वीकारली जाऊ शकत नाही. भाडे कायद्याच्या तरतुदींनुसार दाव्यातील परिसर भाड्याने देण्यास सक्षम नाही आणि म्हणूनच बाबा रामगिरीजी आणि त्यानंतर मूळ प्रतिवादी आणि त्यांचा पलीकडील शिष्य यांना भाडेकरू मानले जाऊ शकत नाही . ते

केवळ अनुज्ञाप्त व्यक्ती होते ज्यांना दाव्यातील परिसर वापरण्याची परवानगी होती. न्यायचौकशी न्यायालयाने असे म्हटले आहे की ही परवानगी/परवाना वैयक्तिक होता आणि म्हणूनच मूळ प्रतिवादी ब्रह्मानंदजी यांना बाबा रामगिरीजी यांच्या मृत्यूनंतर असा अधिकार वारशाने मिळाला असे म्हणता येणार नाही. न्यायचौकशी न्यायालयाने असेही म्हटले आहे की, '08.02.1977' तारखेची समाप्ती नोटीस स्वीकारली गेली आहे आणि त्यामुळे ब्रह्मानंदजींना दिलेली परवानगी रद्द करण्यात आली आहे. त्यामुळे त्यांचा ताबा कायम राहू शकत नाही.

29. उपरोक्त तथ्ये आणि परिस्थितींमध्ये, अभिलेखावर सकृतदर्शनी कोणताही विपर्यास किंवा त्रुटी दिसून येत नाही ज्यामुळे वस्तुस्थितीच्या समवर्ती निष्कर्षात या न्यायालयाद्वारे अनुमान काढण्याची आवश्यकता आहे. त्यानुसार रिट याचिका फेटाळली जाते. न्यादेश रद्द केला जातो. अंतरिम सवलत रद्द केली जाते. याचिकाकर्त्याला 6 आठवड्यांच्या कालावधीत त्याच्या ताब्यात असलेले क्षेत्र रिकामे करण्याचे आणि प्रतिवादींच्या ताब्यात देण्याचे निर्देश दिले जातात. बेदखल करण्याचा हुकूमनामा 6 आठवड्यांनंतर अंमलबजावणीयोग्य होतो.

30. या आदेशाच्या अधिप्रमाणित किंवा डिजिटल स्वाक्षरी केलेल्या प्रतीनुसार सर्व संबंधितांनी कारवाई करावी.

(न्यायमूर्ती एम. एम. साठ्ये)

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".