

(इंग्रजीमध्ये टंकलिखित केलेल्या न्यायनिर्णयाचा मराठीमध्ये अनुवाद)

मुंबई येथील उच्च न्यायालयात

दिवाणी अपीलिय अधिकारक्षेत्र

दिवाणी पुनरीक्षण अर्ज क्रमांक ४२७/२००९

भारतीय आयुर्विमा महामंडळ

आयुर्विमा महामंडळ अधिनियम, १९५६

अंतर्गत स्थापन केलेले एक वैधानिक महामंडळ,

पश्चिम विभागीय कार्यालय योगाक्षेम जीवन येथे

विमा मार्ग, मुंबई ४०० ०२१.

... अर्जदार

विरुद्ध

१. निलोफर मार्शल

फ्लॅट क्रमांक ६, दुसरा मजला,

क्वीन्स कोर्ट महर्षी कर्वे रोड,

मुंबई ४०० ०२०.

२. तेहमीना आर. भरुचा

(मयत)

(न्यायालयाच्या दिनांक १/२/२०१०

रोजीच्या आदेशानुसार हटवले)

३. रुस्तम के. भरुचा

होम स्टीड, ६, अलेक्झांड्रा रोड,

गावदेवी, मुंबई ४०० ००७.

४. फिरोज ए. भाटेना

मलबारी इमारत, न्यू खारेघाट कॉलनी,

बाबुलनाथ रोड, मुंबई ४०० ००४.

... प्रतिवादी

अर्जदारासाठी लॉ पॉईंट यांच्या सुचनेवरून श्री. सांगलीकर त्यांच्यासोबत श्री. रूपदक्ष बासू, श्रीमती हीनल वाधवा.

प्रतिवादी क्रमांक १ साठी वरिष्ठ वकील श्री. हरेश जगतियानी त्यांच्यासोबत श्री. यशपाल जैन आणि श्रीमती जान्हवी वोरा.

न्यायमंच : न्यायमूर्ती गौरी गोडसे

राखून ठेवल्याची तारीख : ८ ऑगस्ट २०२५

अधिघोषित केल्याची तारीख : ३ नोव्हेंबर २०२५

न्यायनिर्णय :-

अनुच्छेद २४

१. हा दिवाणी पुनरीक्षण अर्ज मूळ अर्जदाराने प्रतिवादी क्रमांक १ ("रहिवासी") च्या

अपीलाला मंजूरी देणाऱ्या शहर दिवाणी न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयाला आणि आदेशाला आव्हान देण्यासाठी दाखल केला आहे. आक्षेपित आदेशाद्वारे, भोगवटादाराचे अपील मंजूर केले गेले, ज्यामुळे विद्वान इस्टेट अधिकाऱ्यांनी दिलेला निष्कासन आदेश रद्द केला गेला. प्रतिवादी क्रमांक २ ते ४ हे अधिकृत भाडेकरूच्या मृत्युपत्राचे अंमलबजावणी करणारे आहेत. दिनांक १ फेब्रुवारी २०१० च्या आदेशानुसार प्रतिवादी क्रमांक २ चे नाव वगळण्यात आले आहे. भोगवटादार अधिकृत भाडेकरूसह परिसरावर कब्जा करत असल्याचा दावा करतो. अर्जदाराचा युक्तिवाद असा आहे की अधिकृत भाडेकरूच्या मृत्यूनंतर, भोगवटादार अनधिकृतपणे जागेवर कब्जा करत आहे. प्रश्नातील जागा सुमारे २००० चौरस फूट आकाराचा एक प्लॉट आणि एक गॅरेज ('रहिवासी') आहे.

२. विषय मिळकत भारतीय आयुर्विमा महामंडळ ("अर्जदार") च्या मालकीचा आहे. विषय मिळकतीच्या मूळ नोंद असलेल्या भाडेकरू सुश्री तेहमीना भरुचा होत्या आणि त्यांच्या मृत्यूनंतर, भाडेपट्टा त्यांचे पती डॉ. दरसाहा भरुचा यांच्या नावावर हस्तांतरित करण्यात आला. शेवटची नोंद असलेल्या भाडेकरू, म्हणजेच डॉ. भरुचा यांची दिनांक ११ सप्टेंबर १९९४ रोजी मुदत संपली. भरुचा यांनी त्यांचे मृत्युपत्र निष्पादीत केले होते आणि प्रतिवादी क्रमांक २ ते ४ यांना मृत्युपत्राचे प्रशासक म्हणून नियुक्त केले होते. रहिवासी स्वतःला डॉ. भरुचा यांची भाची असल्याचा आणि त्यांच्यासोबत विषय मिळकतीत राहत असल्याचा दावा करतात. म्हणून, त्यांचा दावा आहे की

मृत्युपत्रानुसार, डॉ. भरुचा यांनी विषय मिळकतीचे तिला वारसा हक्क दिले. म्हणून, त्या विषय मिळकतीच्या भाडेकरू झाल्याचा त्यांचा दावा आहे.

३. डॉ. भरुचा यांच्या मृत्यूनंतर, अर्जदाराने दिनांक २५ जानेवारी १९९७ रोजी डॉ. भरुचा यांच्या वारसांना आणि कायदेशीर प्रतिनिधींना उद्देशून समाप्तीची नोटीस जारी केली. ही नोटीस रहिवाशाला देखील उद्देशून होती, ज्यामध्ये तिला जागा रिकामी करून ती ताब्यात देण्याचे आवाहन करण्यात आले होते. अर्जदाराने सार्वजनिक परिसर (अनधिकृत भोगवटादारांचे निष्कासन) कायदा, १९७१ ('उक्त कायदा') अंतर्गत प्रतिवादींविरुद्ध बेदखली आणि नुकसान भरपाईसाठी अर्ज दाखल केला . इस्टेट अधिकाऱ्याने सदर कायद्याच्या कलम ४(२) अंतर्गत कारणे दाखवा नोटीस आणि व्याजासह नुकसान भरपाईसाठी सदर कायद्याच्या कलम ७ अंतर्गत दुसरी नोटीस बजावली.

४. कारणे दाखवा नोटीस मिळाल्यानंतर, भोगवटादाराने सदर अधिकाऱ्यासमोर लेखी निवेदन सादर केले. प्रतिवादी क्रमांक २, ३ आणि ४ ने एक पत्र सादर केले आणि इस्टेट अधिकाऱ्याला कळवले की त्यांना कारवाईत चुकीचे निहित करण्यात आले आहे आणि ते मृत्युपत्राने बांधील आहेत आणि त्यांनी मृत्युपत्र दिले आहे . इस्टेट ऑफिसरने मुद्दे मांडले आणि पक्षांनी आपापले पुरावे सादर केले. इस्टेट ऑफिसरने सदर कायद्याच्या कलम ५(१) अंतर्गत बेदखल करण्याचा आदेश दिला आणि कलम ७(२) (२अ) अंतर्गत व्याजासह नुकसान भरपाई वसूल करण्याचे निर्देश दिले. इस्टेट ऑफिसरने असा निर्णय

दिला की रहिवासी अनधिकृतपणे विषय जागेवर कब्जा करत आहे आणि अर्जदाराने तिला कधीही भाडेकरू म्हणून मान्यता दिली नाही.

५. इस्टेट ऑफिसरच्या निर्णयामुळे व्यथित होऊन, रहिवाशाने शहर दिवाणी न्यायालयात अपील करण्याचा निर्णय घेतला. आक्षेपित आदेशानुसार, अपील मंजूर केले गेले आणि इस्टेट ऑफिसरचा निर्णय बाजूला सारला गेला. म्हणून, मूळ अर्जदाराने हा दिवाणी पुनरीक्षण अर्ज दाखल केला आहे.

प्र घटकाबाबत ज्युज्जयल्लबकद डायट

६. अर्जदाराच्या विद्वान वकीलांनी असे सादर केले की, भाडेपट्टा कराराच्या अटी आणि शर्तीनुसार, डॉ. भरुचा यांच्या बाजूने भाडेपट्टा तयार करण्यात आला तेव्हा त्यांच्यासोबत कोणीही राहत नव्हते. अर्जदाराच्या विद्वान वकीलांनी अभिलेखावर सादर केलेल्या विविध पत्रांचा आधार घेतला. दिनांक २५ सप्टेंबर १९८५ रोजीच्या पत्राद्वारे, डॉ. भरुचा यांनी त्यांच्या वकिलामार्फत अर्जदाराला कळवले होते की, त्यांच्याशिवाय, त्यांच्यासोबत दुसरे कोणीही राहत नाही. डॉ. भरुचा यांनी दिनांक १३ मे १९८५ रोजी दुसरे पत्र जारी केले ज्यामध्ये असे म्हटले होते की, श्रीमती पिरोजा एन. पंथाखी १९८३ पासून घरकाम करणाऱ्या व्यक्ती म्हणून विषयाच्या जागेत राहत होत्या. पत्रात पुढे स्पष्ट केले की डॉ. भरुचा आणि श्रीमती पिरोजा यांच्यात कोणताही संबंध नव्हता. या पत्राच्या संदर्भात अर्जदाराने विचारलेल्या प्रश्नावर, डॉ. भरुचा यांनी दिनांक २५ सप्टेंबर १९८५

रोजीच्या पत्राद्वारे स्पष्ट केले की, त्यांच्याशिवाय, विषय जागेवर इतर कोणीही कोणताही हक्क सांगत नव्हता. त्यानुसार, अर्जदार आणि डॉ. भरुचा यांच्यात भाडेपट्टा अटी तयार करण्यात आल्या. दिनांक १९ मे १९८६ रोजी अर्जदार आणि डॉ. भरुचा यांच्यात झालेल्या अटी आणि शर्तीनुसार, असे मान्य करण्यात आले की भाडेकरू, म्हणजेच डॉ. भरुचा, विषय जागेचा किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाचा, कायद्याने परवानगी दिली असली तरीही, अर्जदाराच्या लेखी पूर्व संमतीशिवाय, उप-भाडेपट्टा किंवा ताबा देणार नाही.

७. अर्जदाराच्या नोंदीनुसार, मूळ भाडेकरू श्रीमती तहमानिया भरुचा होत्या आणि त्यांच्या मृत्यूनंतर त्यांचे पती डॉ. भरुचा यांना भाडेकरू म्हणून मान्यता देण्यात आली. ताबेदाराने भाडेकरूशी संबंधित असल्याच्या आधारावर भाडेकरूचा हक्क सांगितला. म्हणून अर्जदाराने तिचा दावा तपासला, परंतु डॉ. भरुचा यांच्या जागी तिला भाडेकरू म्हणून स्वीकारण्यास नकार दिला. विषय जागेवर प्रतिवादी क्रमांक १ असल्याने, दिनांक २५ जानेवारी १९९७ रोजी डॉ. भरुचा यांच्या वारसांना आणि कायदेशीर प्रतिनिधींना नोटीस बजावण्यात आली आणि ती प्रतिवादी क्रमांक १, म्हणजेच भाडेकरू यांनाही बजावण्यात आली. म्हणून, अर्जदाराच्या विद्वान वकिलांनी असे सादर केले की डॉ. भरुचा यांना हस्तांतरित केलेल्या भाडेकरूच्या अटी आणि शर्तीनुसार, अर्जदाराच्या संमतीशिवाय मृत्युपत्र करून विषय जागेचे वाटप करण्याचा त्यांना अधिकार नव्हता.

८. अर्जदाराच्या विद्वान वकिलांनी असे सादर केले आहे की भाडेकरूने मालमत्ता हस्तांतरण कायदा, १८८२ ('टीपी कायदा') च्या कलम १०८ चा वापर करून भाडेकरूची

वैध समाप्ती झाली नाही असा दावा केला होता. तथापि, भाडेकरू कायद्याचे कलम १०८ हे कलम (जी) आणि (जे) सोबत वाचले पाहिजे आणि अशा प्रकारे, पक्षांमध्ये कोणत्याही अटी मान्य न झाल्यास, मूळ भाडेकरूने दिलेले काम भाडेकरूच्या अटी आणि शर्तीचे उल्लंघन ठरेल.

९. त्यांच्या युक्तिवादांना समर्थन देण्यासाठी, अर्जदाराचे विद्वान वकील ~~ग्र टवव~~ ~~उप-भाडेपट्टा देण्यापासून रोखत होता. कलम ९ हा उप-भाडेपट्टा, हस्तांतरण किंवा ताबा देण्याविरुद्धचा करार आहे. म्हणून, मान्यताप्राप्त भाडेकरूसह ती विषय जागेत राहत होती आणि त्याच्या मृत्यूनंतरही ती राहात होती या कारणास्तव, भोगवटादाराला विषय जागेत कोणताही हक्क सांगण्याचा अधिकार राहणार नाही.~~ ~~उप-भाडेपट्टा देण्यापासून रोखत होता. कलम ९ हा उप-भाडेपट्टा, हस्तांतरण किंवा ताबा देण्याविरुद्धचा करार आहे. म्हणून, मान्यताप्राप्त भाडेकरूसह ती विषय जागेत राहत होती आणि त्याच्या मृत्यूनंतरही ती राहात होती या कारणास्तव, भोगवटादाराला विषय जागेत कोणताही हक्क सांगण्याचा अधिकार राहणार नाही.~~ (१९९०) ४ एससीसी ४०६) या खटल्यातील निर्णयावर अवलंबून होते. त्यांनी असे सादर केले की हे एक सुस्थापित कायदेशीर तत्व आहे की सदर कायद्यातील तरतुदीचा भाडे नियंत्रण कायद्याच्या तरतुदींवर जास्त परिणाम होत असल्याचे मानले गेले आहे. सार्वजनिक जागेवर अनधिकृतपणे कब्जा करणारी व्यक्ती कायद्यांतर्गत संरक्षण मागू शकत नाही. भाडेकरूचा भाडेपट्टा असलेल्या जागेचे भाडेकरूला भाडेपट्टा देण्याचा अधिकार उलट कराराच्या अधीन आहे. त्यांनी मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या कलम १०८ वर भर दिला. डॉ. भरुचा यांनी भाडेपट्टा करारावर स्वाक्षरी केली होती. कलम ९ मध्ये एक करार होता जो त्यांना कायद्याने परवानगी दिली असली तरीही, विषय जागेचे नियुक्ती, उप-भाडेपट्टा किंवा ताबा देण्यापासून रोखत होता. कलम ९ हा उप-भाडेपट्टा, हस्तांतरण किंवा ताबा देण्याविरुद्धचा करार आहे. म्हणून, मान्यताप्राप्त भाडेकरूसह ती विषय जागेत राहत होती आणि त्याच्या मृत्यूनंतरही ती राहात होती या कारणास्तव, भोगवटादाराला विषय जागेत कोणताही हक्क सांगण्याचा अधिकार राहणार नाही.

१२. अर्जदाराच्या विद्वान वकिलांनी ~~द्वितीय~~ ~~चवथ्या~~ ~~चवथ्या~~ ~~चवथ्या~~ ~~चवथ्या~~
~~द्वितीय~~ ~~गवबरा~~(२०२०) १८ एससीसी १४४ या प्रकरणात माननीय सर्वोच्च
न्यायालयाच्या निर्णयावर देखील अवलंबून राहून असे सादर केले आहे की माननीय
सर्वोच्च न्यायालयाने असाइनमेंट या संज्ञेत मृत्युपत्राची तरतूद समाविष्ट आहे तसेच
हस्तांतरण हे हयात व्यक्ती व्यवहारांपुरते मर्यादित असू शकत नाही असा निर्णय दिला
आहे. म्हणून, अर्जदाराच्या विद्वान वकिलांनी असे सादर केले आहे की समान कायदेशीर
तत्त्वे लागू करून, डॉ. भरुचा यांनी अंमलात आणलेल्या मृत्युपत्राद्वारे या प्रकरणात
दिलेला निपटारा वैध निपटारा म्हणून ओळखला जाऊ शकत नाही. म्हणून, मृत्युपत्राद्वारे
दिलेला निपटारा भाडेपट्ट्याच्या अटींचे उल्लंघन ठरेल.

१३. अर्जदाराच्या विद्वान वकिलांनी ठाणे जिल्हा न्यायालयात द्यावा लागणारे कायदे प्रत्येकी रु. २००८/- आणि मुंबई न्यायालयात द्यावे लागणारे प्रत्येकी रु. २०११/- या प्रकरणात माननीय सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्णयांवर अवलंबून राहून असे सादर केले की सरकारी मार्गदर्शक तत्त्वे सार्वजनिक जागेतील रहिवाशांवर गैर-वैधानिक हक्क आहेत. सदर कायद्यांतर्गत भाडेपट्टा संपुष्टात आणण्यासाठी अर्जदाराच्या विद्वान वकिलांच्या मते,

१४. अर्जदाराच्या विद्वान वकिलांनी असे सादर केले की, या प्रकरणात, इस्टेट ऑफिसरने बेदखल करण्याची कारणे दाखवा नोटीस बजावली होती कारण त्यांना प्रथमदर्शनी खात्री झाली होती की रहिवासी अनधिकृतपणे कब्जात आहे आणि म्हणून त्याला बेदखल केले पाहिजे. माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने ७ एचएसआयएन या काळ्या चढविलेल्या निर्णयानुसार, निष्पक्षता, वाजवीपणा इत्यादी गोष्टी पाळल्या पाहिजेत, जर नोटीसधारकाला भाडेपट्टा संपुष्टात आला असेल तरच. त्यांच्या युक्तिवादाचे समर्थन करण्यासाठी, अर्जदाराच्या विद्वान वकिलांनी ह्यूसिंग डेव्हलपर्स असोसिएशन ऑफ इंडिया (१९९१ एससीसी ऑनलाईन बॉम ५९) या प्रकरणात माननीय सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्णयावर अवलंबून राहिले. अर्जदाराच्या विद्वान वकिलांनी भाडे कायद्यावर हा कायदा प्रभावी ठरतो या त्यांच्या युक्तिवादाचे समर्थन करण्यासाठी घोराम्बे इन्टरनॅशनल ह्यूसिंग डेव्हलपर्स असोसिएशन (२००६) ४ एससीसी ४३५), न्यूक्लिअर ह्यूसिंग प्रोजेक्ट्स असोसिएशन (२००६) ६ एससीसी २५) आणि चक्रवर्ती

~~गवळकार डॉ. पण्टू लुयसहदु.दसयइयकयु जवह जवह चवशुवहय~~ (२००२) ८ एससीसी १८२) या प्रकरणातील निर्णयांवर भर दिला.

१५. त्यांनी असे सादर केले की, सध्याच्या प्रकरणात, भाडेकरू डॉ. भरुचा यांचे जवळचे नातेवाईक नाहीत, कारण त्यांनी स्वतः सांगितले होते की ती डॉ. भरुचा यांच्या चुलत भावाची मुलगी आहे. भारतीय उत्तराधिकार कायद्याचे कलम ५५ पारशींना लागू होते. कायद्याच्या अनुसूची II च्या भाग II मध्ये अशा व्यक्तींच्या वारसांची यादी दिली आहे ज्यांचे विधवा आणि वंशज नाहीत, ज्यामध्ये वडील, आई, भाऊ, बहिणी आणि आजी-आजोबा यांचा समावेश आहे. डॉ. भरुचा यांच्या मृत्युपत्राचे अवलोकन केल्यास असे दिसून येते की त्यांनी त्यांची बहीण, तेहमीना आणि पुतण्या, रुस्तम यांचा उल्लेख केला आहे. अशा प्रकारे त्यांनी असे सादर केले की, सध्याच्या प्रकरणात, भोगवटादार भाडेकरू कायद्याच्या तरतुदींनुसार भाडेकरू बनल्याचा दावा करू शकत नाही.

१६. इस्टेट अधिकाऱ्याने जारी केलेली कारणे दाखवा नोटीस आणि त्यात नमूद केलेली कारणे सदर कायद्याच्या तरतुदींचे पालन करतात. एकदा भाडेपट्ट्याच्या अटी आणि शर्ती लागू झाल्यानंतर, अपील न्यायालयाने नोंदवलेले निष्कर्ष - ज्यामध्ये भाडेकरू म्हणून जागेत राहण्याचा अधिकार भाडेकरू म्हणून राहिल असे म्हटले आहे ते टिकाऊ राहणार नाहीत. त्यांनी असे सादर केले की अपील न्यायालयाने ~~द्वितीयक जवह जवह~~ यांच्या निर्णयात निश्चित केलेल्या कायदेशीर तत्वांचा चुकीचा अर्थ लावला आहे. अपील न्यायालयाने केलेल्या निरीक्षणात एक चूक आहे. जर मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या

तरतुदी लागू झाल्या तर भाडे कायद्याच्या कलम ५(११)(क) लागू करण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही. त्यांनी असे सादर केले की, सुस्थापित कायदेशीर तत्वांनुसार, या कायद्याची व्याप्ती आणि उद्दिष्ट भाडे कायद्याच्या कलम २ (जी) मध्ये दर्शविलेल्या मर्यादित अर्थ लावण्याच्या आत येणार नाही. असे मानले जाते की भाडे कायद्याचा उद्देश सर्व भाडेकरू किंवा खाजगी घरमालकांना विशेष संरक्षण प्रदान करणे आहे जे महानगरपालिका किंवा सरकार किंवा कॉर्पोरेट संस्था नाहीत. म्हणून, अर्जदाराच्या विद्वान वकिलांच्या मते, भाडे कायद्यातील तरतुदींवर अवलंबून राहून रहिवासी विषय जागेच्या संदर्भात कोणताही हक्क सांगू शकणार नाही.

१७. अर्जदाराच्या विद्वान वकिलांनी असे सादर केले की अनधिकृत व्यवसायाची व्याख्या सदर कायद्याच्या कलम २(जी) अंतर्गत केली आहे. अनधिकृत व्यवसाय दोन भागांमध्ये विभागला जातो, म्हणजे. प्रथम, ज्यांच्याकडे कोणताही अधिकार नाही ते म्हणजे ज्यांचा प्रवेश अधिकाराशिवाय आहे आणि दुसरे म्हणजे, ज्यांचा अधिकृत प्रवेश कोणत्याही कारणास्तव संपुष्टात आला आहे. माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने ~~७ एन.ए.ए.ए.~~ ~~ग्र. १४ एन.ए.ए.ए.~~ च्या निर्णयानुसार, या प्रकरणातील रहिवासी पहिल्या श्रेणीत येईल, म्हणजेच, रहिवासीचा जागेत प्रवेश कोणत्याही अधिकाराशिवाय आहे. अर्जदाराने फक्त डॉ. भरुचा यांना अधिकृतता दिली होती. अशाप्रकारे, अपील न्यायालयाने नोंदवलेले निष्कर्ष चुकीचे आहेत आणि सुस्थापित कायदेशीर तत्वांच्या विरुद्ध आहेत की रहिवासी अनधिकृत भोगवटादार नाही.

१८. अपील न्यायालयाने चुकून असा निर्णय दिला आहे की भाडेपट्टा हक्क मृत्युपत्राद्वारे दिले जाऊ शकतात आणि ते हस्तांतरण म्हणून वापरले जात नाही आणि हस्तांतरण म्हणजे आंतरजीवन हस्तांतरण, आणि म्हणूनच, या प्रकरणात कलम ९ मधील भाडेपट्टा अट मृत्युपत्र करण्यास अडथळा ठरणार नाही. माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने सुस्थापित कायदेशीर तत्त्वे असूनही, अपील न्यायालयाने गुजरात आणि कर्नाटक उच्च न्यायालयाच्या निर्णयांवर चुकीचा भर दिला. अशाप्रकारे, अर्जदाराच्या विद्वान वकिलांनी सादर केलेल्या निर्णयांमध्ये माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने सुस्थापित केलेल्या कायदेशीर तत्त्वांच्या दृष्टीने अपील न्यायालयाने नोंदवलेले निष्कर्ष बेकायदेशीर आहेत.

१९. अपील न्यायालयाने नोंदवलेले निष्कर्ष, असे ठरवून की वारस मुंबई भाडे कायद्याच्या कलम ५(११)(क) अंतर्गत दावा करत नसल्यामुळे, भाडेकरू कलम ५(११) (क) अंतर्गत दावा करण्याचा अधिकारदार असेल, ते पूर्णपणे बेकायदेशीर आहेत, कारण भाडेपट्टा कायद्याच्या तरतुदी विषय जागेवर लागू होत नाहीत. अपीलीय न्यायालयाने गुजरात उच्च न्यायालयाच्या निर्णयावर भर दिला आहे. तथापि, आपल्या उच्च न्यायालयाने असा विचार केला आहे की भाडेपट्टा हक्क मृत्युपत्राद्वारे देता येत नाहीत.

न्यायालयाच्या प्रकरणात आपल्या न्यायालयाचा दृष्टिकोन माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने कायम ठेवला आहे, ज्यामध्ये असे म्हटले आहे की महाराष्ट्र भाडेपट्टा आणि कृषी जमीन कायद्याच्या कलम ४३ अंतर्गत असलेल्या बंदीनुसार, ते मृत्युपत्राद्वारे देता येत नाही. म्हणूनच, माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने सुस्थापित केलेल्या कायदेशीर

तत्त्वांनुसार, अपीलीय न्यायालयाने कर्नाटक आणि गुजरात उच्च न्यायालयाच्या निर्णयावर ठेवलेला विश्वास चुकीचा आहे.

२०. अर्जदाराच्या विद्वान वकिलांनी इस्टेट ऑफिसरने नोंदवलेल्या निष्कर्षावर भर दिला, जे सर्व तथ्यात्मक पैलू आणि सुस्थापित कायदेशीर तत्त्वांशी संबंधित आहेत. अर्जदाराने रहिवाशांना बेदखल करण्याची विनंती केली आणि नुकसान भरपाईची देखील विनंती केली. इस्टेट ऑफिसरने नुकसान भरपाईचा आदेश देण्यासाठी अर्जदार आणि मूल्यमापनकर्त्याच्या अधिकाऱ्याच्या पुराव्यावर योग्यरित्या भर दिला. नुकसान भरपाईच्या दाव्याच्या संदर्भात पुराव्याचे खंडन करण्यासाठी रहिवासी पुरावे सादर करण्यात अयशस्वी ठरला. म्हणून, अर्जदाराचे विद्वान वकील असे सादर करतात की अपील न्यायालयाने इस्टेट ऑफिसरने नोंदवलेल्या निष्कर्षांना उलट करताना तथ्ये आणि अभिलेखावरील पुरावे चुकीच्या पद्धतीने मांडले आहेत. म्हणून, खटल्यातील तथ्ये, अभिलेखावरील पुरावे आणि सुस्थापित कायदेशीर तत्त्वे लक्षात घेता, आक्षेपित आदेश रद्द करून बाजूला सारला पाहिजे आणि इस्टेट ऑफिसरच्या आदेशाची पुष्टी केली पाहिजे.

प्रतिवादी क्रमांक १ (भोगवटादार/रहिवासी) च्या वतीने युक्तिवाद :

२१. रहिवाशांचे विद्वान वरिष्ठ वकील डॉ. भरुचा यांना हस्तांतरित केलेल्या मूळ भाडेपट्टा आणि डॉ. भरुचा यांनी केलेल्या मृत्युपत्राच्या आधारे रहिवाशांच्या

दाव्यासंबंधीच्या तथ्यात्मक बाबी मान्य करतात. रहिवासी डॉ. भरुचा यांच्यासोबत राहत असल्याने आणि मृत्युपत्राद्वारे भाडेपट्टा अधिकार मृत्युपत्राद्वारे देण्यात आले असल्याने, रहिवासी कायद्याच्या अंमलबजावणीद्वारे आणि गृहीत धरून करारानुसार भाडेकरू बनतो. रहिवाशांनी १९९७ पर्यंत दोन वर्षांचे भाडे देखील दिले आहे, जे अर्जदाराने स्वीकारले होते. म्हणून, डॉ. भरुचा यांच्या वारसांना आणि कायदेशीर प्रतिनिधींना समाप्तीची नोटीस जारी करण्याचे आणि रहिवाशांना ताबा हस्तांतरित करण्याचे आवाहन करण्याचे कोणतेही कारण नव्हते. डॉ. भरुचा यांचे वारस आणि कायदेशीर प्रतिनिधी कधीही विषय जागेत राहत नव्हते. प्रतिवादी क्रमांक १ (रहिवाशांचे) रहिवासी यांच्या विद्वान वरिष्ठ वकिलांच्या मते, 'हस्तांतरण' आणि 'प्रत्यारोपण' यात फरक आहे. 'हस्तांतरण' आणि 'प्रत्यारोपण' या दोन मूलभूत तत्त्वे प्रतिवादी क्रमांक १ (रहिवासी) ला सदर कायद्यांतर्गत विचारात घेतल्याप्रमाणे अनधिकृत रहिवासी म्हणता येईल की नाही हे ठरवण्यासाठी महत्त्वाचे घटक आहेत.

२२. डॉ. भरुचा यांनी केलेल्या मृत्युपत्रानुसार, रहिवासी हा कायदेशीर करारबद्ध भाडेकरू आहे. रहिवासी, म्हणजेच प्रतिवादी क्रमांक १, भाडेपट्टा हस्तांतरणाच्या आधारावर कोणतेही हक्क सांगत नाही. तथापि, ती भारतीय उत्तराधिकार कायदा, १९२५, मालमत्ता हस्तांतरण कायदा, १८८२ द्वारे नियंत्रित मृत्युपत्राद्वारे प्रसारित केलेल्या भाडेपट्टाचा दावा करते. म्हणूनच, कायद्याच्या अंमलबजावणीद्वारे प्रतिवादी क्रमांक १ ला भाडेपट्टा प्रदान केला जातो. अशा प्रकारे, करारबद्ध भाडेकरू असल्याने, कायद्यानुसार

तिचा रहिवास चालू ठेवण्यास मनाई नव्हती. डॉ. भरुचा यांच्या मृत्यूनंतर भाडेपट्टा संपेल असा कोणताही करार नव्हता. म्हणूनच, त्यांच्या मृत्यूनंतर भाडेपट्टा चालू राहतो आणि मृत्युपत्रानुसार भाडेपट्टा मालकालाही हस्तांतरित होतो.

२३. प्रतिवादी क्रमांक १ च्या विद्वान वरिष्ठ वकिलांनी असे सादर केले की, सदर कायद्याच्या तरतुदीनुसार बंदी नसल्यास, भाडेपट्टा हस्तांतरण अनधिकृत म्हटले जाऊ शकत नाही. अशाप्रकारे, कायदानुसार भोगवटादाराच्या बाजूने मृत्युपत्र देण्याची परवानगी आहे. भाडेपट्टाच्या अटी आणि शर्तीचा कलम ९ केवळ हस्तांतरण, उप-भाडेपट्टा आणि भाडेपट्टा अधिकारांपासून वेगळे करणे प्रतिबंधित करतो किंवा विहित करतो. हे कलम केवळ हयात व्यक्तींमध्ये हस्तांतरणांशी संबंधित आहे आणि वैध मृत्युपत्राद्वारे हस्तांतरणांशी संबंधित नाही. हस्तांतरण अनिवार्यपणे दोन जिवंत व्यक्तींमधील व्यवहार सूचित करते जे त्यांच्या आयुष्यात प्रभावी होते, तर हस्तांतरण केवळ मृत्युपत्रकर्त्याच्या मृत्यूनंतर प्रभावी होते, एकतर मृत्युपत्राच्या बाबतीत मृत्युपत्राद्वारे किंवा मृत्युपत्र नसताना उत्तराधिकाराच्या वैयक्तिक कायद्याद्वारे. सध्याच्या प्रकरणात, भारतीय उत्तराधिकार कायदा लागू होतो कारण पक्ष पारसी आहेत. अशाप्रकारे, भाडेपट्टा अधिकारांमधील हितसंबंध हस्तांतरित करण्याच्या दोन्ही पद्धती गुणात्मकदृष्ट्या भिन्न आहेत आणि एकाच वेळी सहअस्तित्वात राहू शकत नाहीत. मालमत्ता हस्तांतरण कायद्यांतर्गत, भाडेकरूचे भाडेपट्टा हक्क वारसा हक्क आहेत आणि ते मृत्युपत्राद्वारे किंवा मृत्युपत्राद्वारे विकसित होऊ शकतात. अर्जदाराच्या विद्वान

वकिलांनी मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या कलम १०८ (जे) चा संदर्भ भाडेकरूच्या मृत्यूनंतर भाडेपट्टा हस्तांतरणाच्या प्रकरणात लागू होत नाही. म्हणूनच, या प्रकरणात, डॉ. भरुचा यांनी भोगवटादाराच्या नावे केलेल्या मृत्युपत्रावर कोणताही प्रतिबंध नाही.

२४. त्यांच्या युक्तिवादाचे समर्थन करण्यासाठी, भोगवटादाराच्या विद्वान वरिष्ठ वकिलांनी ~~जवळची नातेवाईक नव्हती~~ ~~आणि डॉ. भरुचा यांचे वर्ग-१ वारस नव्हते~~ ~~आणि ती जवळची नातेवाईक नव्हती~~ ~~आणि डॉ. भरुचा यांचे निधन झाले तेव्हा त्या जागेत राहत नव्हती~~ ~~या आधारावर ही नोटीस जारी करण्यात आली आहे.~~ ~~रहिवाशांचा असा युक्तिवाद आहे की मृत्युपत्रानुसार वारसा असल्याने ती भाडेपट्टा हक्कांची पात्र आहे.~~ ~~रहिवाशांचा असाही दावा आहे की १९८० पासून डॉ. भरुचा यांचे कुटुंब सदस्य म्हणून रहिवाशांच्या जागेत राहत आहे.~~ त्यांच्या युक्तिवादाला समर्थन देण्यासाठी,

२५. रहिवाशांचे विद्वान वरिष्ठ वकील यांनी असे सादर केले की कारणे दाखवा नोटीस ही प्रतिवादी क्रमांक १ हा अनधिकृत रहिवासी आहे की नाही या मुद्द्याशी संबंधित नाही आणि बेदखल करण्याचे कोणतेही कारण नाही. इस्टेट ऑफिसर बेदखल करण्याचे कोणतेही वैध कारण नोंदवत नाहीत. रहिवासी डॉ. भरुचा यांचे वर्ग-१ वारस नव्हते आणि ती जवळची नातेवाईक नव्हती आणि डॉ. भरुचा यांचे निधन झाले तेव्हा त्या जागेत राहत नव्हती या आधारावर ही नोटीस जारी करण्यात आली आहे. रहिवाशांचा असा युक्तिवाद आहे की मृत्युपत्रानुसार वारसा असल्याने ती भाडेपट्टा हक्कांची पात्र आहे. रहिवाशांचा असाही दावा आहे की १९८० पासून डॉ. भरुचा यांचे कुटुंब सदस्य म्हणून रहिवाशांच्या जागेत राहत आहे. त्यांच्या युक्तिवादाला समर्थन देण्यासाठी,

उद्देश्यांच्या प्रकरणातील माननीय सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्णयावर अवलंबून होते.

२७. प्रतिवादी क्रमांक १ च्या विद्वान वरिष्ठ वकिलांनी अर्जदाराच्या वतीने सादर केलेल्या पुराव्यांवर विश्वास ठेवला. ते सादर करतात की पुराव्यांवरून असे दिसून येईल की कारणे दाखवा नोटीस भोगवटादार वर्ग-I वारस आहे या कारणास्तव जारी करण्यात आली होती. ते सादर करतात की, डॉ. भरुचा आणि रहिवासी पारशी आहेत; त्यामुळे प्रथम श्रेणीचा वारस ही संकल्पना अस्तित्वात नाही. अशा प्रकारे, इस्टेट ऑफिसरने समाप्ती नोटीसचा संदर्भ देऊन कारणे दाखवा नोटीसमध्ये नोंदविलेली कारणे पूर्णपणे मनाचा वापर न करणे आहे. त्यांनी सादर केले की सध्याच्या प्रकरणाची तथ्ये मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या तरतुदी अंतर्गत समाविष्ट आहेत. म्हणूनच, कायदेशीर तत्त्वे

२९. भोगवटादाराच्या विद्वान वरिष्ठ वकिलांनी सादर केले की कारणे दाखवा नोटीस सदोष आहे आणि इस्टेट अधिकाऱ्याने कोणतेही समाधानकारक कारण नोंदवले नाही. भाडेकरूच्या अटी व शर्तीच्या कलम (९) चा संदर्भ नाही. अशा प्रकारे, कारणे दाखवा नोटीस हा प्रतिवादी क्रमांक १ ला अनधिकृत भोगवटादार म्हणून घोषित करण्याचा आधार असू शकत नाही. कारणे दाखवा नोटीसमध्ये अर्जदाराच्या मार्गदर्शक तत्वांबद्दल किंवा धोरणाबद्दल पूर्णपणे मौन आहे. म्हणूनच, कारणे दाखवा नोटीसमधील मार्गदर्शक तत्वांचा संदर्भ प्रतिवादी क्रमांक १ ला अनधिकृत भोगवटादार म्हणून धरण्यासाठी पुरेसा

३०. विद्वान इस्टेट अधिकाऱ्याने वैयक्तिक कायद्याच्या कल्पनेचा चुकीचा अर्थ लावला आहे आणि प्रतिवादी क्रमांक १ ला कारणे दाखवा नोटीस बजावली आहे की डॉ. भरुचा यांचे वर्ग-१ वारसदार आहेत. सध्याचे प्रकरण मालमत्ता हस्तांतरण कायदांतर्गत कंत्राटी भाडेकरूशी संबंधित असल्याने, लागू कायदांतर्गत भाडेकरूच्या हस्तांतरणावर कोणतेही बंधन नाही. म्हणूनच, अर्जदाराच्या विद्वान वकिलांनी भर दिलेल्या ~~ग्रंटच्या उद्देशाने~~
~~ट्रस्टच्या गलढूय ग्रंठ ओळखण्या~~ ~~ट्रस्ट रड्डा~~ ~~प्लॅट् ट्रस्टच्या गलढूय ग्रंठ ओळखण्या~~ ~~गव्य~~
~~उपा यक्षम इच्छा~~ ~~कोषत्वका~~ ~~मुहुरत~~ ~~ज्वळद्ध~~ ~~गलढूय गव्य~~ प्रकरणांमधील कायदेशीर तत्वे सध्याच्या प्रकरणात विचारार्थ तथ्ये आणि मुद्द्यांवर स्पष्टपणे भिन्न आहेत . ~~ट्रस्ट~~
~~ज्वळद्ध ज्वळद्ध~~ ~~ज्वळद्ध~~ निर्णयात निश्चित झालेल्या कायदेशीर तत्वांवर अर्जदाराच्या विद्वान वकिलांनी विसंबन ठेवलेले चुकीचे आहे कारण या प्रकरणातील निर्णयात असे मत तयार करण्याची आवश्यकता आहे की रहिवासी अनधिकृत व्यक्ती आहे. अशा प्रकारे, पहिली पूर्वअट पूर्ण झाल्याशिवाय, बेदखलीची आवश्यकता उद्भवण्याचा प्रश्नच उद्भवणार नाही. म्हणूनच, या कायद्याच्या कलम (५) मध्ये दुरुस्ती, म्हणजेच, इस्टेट

ऑफिसर अँकेडेमिक असण्याव्यतिरिक्त, इस्टेट ऑफिसरसमोर कार्यवाही झाल्यानंतर लागू केली जाईल, सध्याच्या प्रकरणात पूर्वलक्षी प्रभावाने कार्य करणार नाही. प्रतिवादी क्रमांक १ चे विद्वान वरिष्ठ वकील सादर करतात की ~~ददलमश्रद्धासोक्षद ज्हाद्व ट्हाओ~~ ~~ददलमश्रद्धासोक्षद ज्हाद्व ट्हाओ~~ आणि ~~ददलमश्रद्धासोक्षद ज्हाद्व ट्हाओ~~ यांच्या निर्णयातील भिन्न तथ्ये लक्षात घेता, मालमत्ता हस्तांतरण कायद्यांतर्गत शासित असलेल्या सध्याच्या प्रकरणाच्या तथ्यांना लागू होणार नाहीत.

३१. प्रतिवादी क्रमांक १ च्या विद्वान वरिष्ठ वकिलांनी सादर केले की ~~ब~~ ~~पुढीलप्रमाणे~~ प्र
२ ~~या~~ ~~ज्याच्या~~ ~~द्वारे~~ ~~ह्या~~ करणातील निर्णय मार्गदर्शक तत्त्वांच्या बंधनकारक
परिणामाशी संबंधित आहे आणि अर्जदाराच्या प्रकरणास समर्थन देत नाही. ~~द्वारे~~ ~~ह्या~~
~~ज्याच्या~~ ~~द्वारे~~ निर्णयात नमूद केलेले गुणोत्तर मार्गदर्शक तत्त्वांच्या बंधनकारक स्वरूपाला
किंवा अन्यथा स्पर्श करत नाही आणि मार्गदर्शक तत्त्वांचे पालन न केल्याबद्दल इस्टेट
अधिकाऱ्याच्या आदेशाला आव्हान न दिल्याबद्दल तेथील रहिवाशावर फक्त दोष
शोधतो. ~~ज्याच्या~~ ~~द्वारे~~ ~~ह्या~~ बाबतीत निर्णय स्पष्टपणे वेगळा आहे कारण त्यातील
भाडेकरूचा दावा मृत्यूपत्राच्या आधारे केला गेला नाही. ~~ह्याच्या~~ यांच्या प्रकरणात हा
निर्णय मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या कलम १०६ अंतर्गत होता, ज्यामध्ये असे म्हटले
होते की भाडेकरार संपुष्टात आणताना कोणतेही कारण देण्याची गरज नाही. जोपर्यंत
सध्याच्या प्रकरणाच्या तथ्यांचा संबंध आहे, भोगवटादार कायद्याच्या अंमलबजावणीद्वारे
भाडेकरूचा दावा करतो आणि कोणत्याही परिस्थितीत मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या

कलम १०६ ची तत्त्वे या कायद्यांतर्गत कारणे दाखवा नोटीसवर लागू होत नाहीत, ज्यासाठी मालमत्ता अधिकाऱ्याने समाधान व्यक्त करणे आवश्यक आहे ज्याने भोगवटादाराच्या वतीने दावा केल्याप्रमाणे भाडेकरूच्या हस्तांतरणाच्या प्रकरणाचा निर्णय घेणे आवश्यक आहे. प्रतिवादी क्रमांक १ चे विद्वान वरिष्ठ वकील, अशा प्रकारे, सादर करतात की अपील न्यायालयाने नोंदविलेल्या निष्कर्षांना या न्यायालयाच्या कोणत्याही हस्तक्षेपाची आवश्यकता नाही कारण प्रतिवादी क्रमांक १ हा कायदेशीर भाडेकरू आहे असे मानण्यासाठी कायद्याचे आणि तथ्यांचे विस्तृत विश्लेषण केले आहे.

अर्जदाराने दाखवलेले तथ्ये

३२. मी कार्यवाहीची कागदपत्रे आणि सुस्थापित कायदेशीर तत्त्वे काळजीपूर्वक वाचली आहेत. विषय जागेच्या मूळ नोंदी असलेल्या भाडेकरू सुश्री तेहमीना भरुचा होत्या आणि त्यांच्या मृत्यूनंतर, भाडेपट्टा त्यांचे पती डॉ. दारासाह भरुचा यांच्या नावावर हस्तांतरित करण्यात आला होता ही मूलभूत तथ्ये वादग्रस्त नाहीत. रहिवासी असा दावा करतो की ती डॉ. भरुचा यांची भाची आहे आणि त्यांच्यासोबत विषय जागेत राहत आहे. म्हणूनच तिचा असा दावा आहे की मृत्युपत्रानुसार, डॉ. भरुचा यांनी या विषयाची जागा तिला दिली होती. म्हणूनच, ती विषय जागेची भाडेकरू बनल्याचा दावा करते. तथापि, अर्जदाराच्या मते, प्रतिवादी क्रमांक १ हा अनधिकृत रहिवासी आहे.

३३. अभिलेखावरून असे दिसून येते की डॉ. भरुचा यांनी स्पष्ट केले होते की,

त्यांच्याशिवाय इतर कोणीही विषय जागेच्या संदर्भात कोणत्याही अधिकाराचा दावा करीत नाही; त्यानुसार, अर्जदार आणि डॉ. भरुचा यांच्यात भाडेकराराच्या अटी तयार केल्या गेल्या. दिनांक १९ मे १९८६ रोजी अर्जदार आणि डॉ. भरुचा यांच्यात मान्य झालेल्या अटी व शर्तीनुसार, हे मान्य करण्यात आले होते की भाडेकरू, म्हणजे डॉ. भरुचा, अर्जदाराच्या लेखी संमतीशिवाय कायद्याने परवानगी दिली असली तरीही, विषय परिसर किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाचा ताबा घेणार नाही. म्हणूनच, अर्जदाराने प्रतिवादी क्रमांक १ ला भाडेकरू म्हणून स्वीकारण्यास नकार दिला आणि दिनांक २५ जानेवारी १९९७ रोजी डॉ. भरुचा यांच्या वारसांना आणि कायदेशीर प्रतिनिधींना संबोधित करणारी समाप्तीची नोटीस जारी केली. ही नोटीस रहिवाशांना देखील संबोधित करण्यात आली होती, तिला जागा रिकामी करण्यास आणि हस्तांतरित करण्यास सांगण्यात आले होते.

३४. अशा प्रकारे,

३४. अशा प्रकारे, या दिवाणी पुनरीक्षण अर्जामध्ये विचारात घेण्याचा मुद्दा असा आहे की सार्वजनिक आवारात लागू असलेल्या सुस्थापित कायदेशीर तत्त्वे आणि कराराच्या भाडेकराराच्या अटी व शर्ती लक्षात घेता, प्रतिवादी क्रमांक १ डॉ. भरुचा म्हणजेच त्यांच्या मृत्यूच्या वेळी शेवटचा नोंदविलेला भाडेकरू यांनी अंमलात आणलेल्या इच्छापत्राच्या आधारे किंवा भाडेकरार तिला देण्यात आला आहे या कारणास्तव विषय जागेत कोणत्याही अधिकाराचा दावा करू शकते का.

३६. अपीलीय न्यायालयाने ~~इस प्रकार~~ प्रकरणात कर्नाटक उच्च न्यायालयाच्या निर्णयावर विसंबन ठेवले आहे. या निर्णयात, विचारात घेण्यासारखा एक मुद्दा हा होता की इच्छापत्राच्या अंतर्गत मालमत्तेचे वसीयत करणे म्हणजे मालमत्तेचे हस्तांतरण आहे का. असे मानले गेले की मालमत्ता हस्तांतरण कायदा हा एका जिवंत व्यक्तीच्या वर्तमानात किंवा भविष्यात मालमत्ता एका किंवा अधिक जिवंत व्यक्तींना हस्तांतरित

करण्याच्या कृतीशी संबंधित आहे आणि मालमत्ता हस्तांतरण कायद्यातील तरतुदी भारतीय उत्तराधिकार कायदा, १९२५ द्वारे नियंत्रित केलेल्या मृत्युपत्रातील उत्तराधिकारांना लागू होत नाहीत.

३७. अपिलीय न्यायालयाने ~~ज्याच्याद्वारे~~ ~~प्रत्यक्ष~~ प्रकरणात गुजरात उच्च न्यायालयाच्या निर्णयावर विसंबून ठेवले आहे. या निर्णयात उपस्थित झालेला एक छोटासा प्रश्न असा होता की, १९४८ च्या मुंबई भाडेपट्टा आणि कृषी जमीन कायदाच्या कलम ४ अंतर्गत मानलेल्या भाडेकरू असलेल्या व्यक्तीच्या वारसांना १९५६ च्या मुंबई कायदा १३ द्वारे दुरुस्ती करण्यापूर्वी असलेल्या भाडेपट्टा कायद्याच्या तरतुदींनुसार अशा व्यक्तीच्या मृत्यूनंतर भाडेपट्टा मिळण्याचा अधिकार आहे का किंवा अशा व्यक्तीच्या मृत्यूनंतर भाडेपट्टा संपुष्टात येतो का. या निर्णयात, असे म्हटले गेले होते की मालमत्ता हस्तांतरण कायद्यांतर्गत कंत्राटी भाडेकरार मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या कलम १११ मुळे नव्हे तर उत्तराधिकाराच्या कायद्याच्या अंमलबजावणीद्वारे वारसांना हस्तांतरित केलेल्या जमिनीतील मालमत्ता किंवा संबंध आहे. मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या कलम १११ मध्ये केवळ कराराच्या भाडेकराराच्या निर्धारणासाठी विविध पद्धती प्रदान केल्या आहेत, परंतु जोपर्यंत करारातील भाडेकरार त्या कलमाद्वारे प्रदान केलेल्या कोणत्याही पद्धतीने निश्चित केला जात नाही आणि तो टिकून राहतो, तोपर्यंत तो नेहमीच हस्तांतरित होऊ शकतो उत्तराधिकार, मृत्युपत्रासह किंवा मृत्युपत्राविना.

३८. अशा प्रकारे, अपिलीय न्यायालयाने असे म्हटले आहे की सार्वजनिक जागेशी

संबंधित भाडेपट्टे मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याद्वारे नियंत्रित केले जातात, जे भाडेकराराच्या अधिकारांच्या मृत्युपत्रावर बंदी घालत नाही. म्हणूनच, असे मानले जाते की डॉ. भरूचा यांनी अंमलात आणलेल्या इच्छापत्राच्या पार्श्वभूमीवर, प्रतिवादी क्रमांक १ अनधिकृत कब्जात असल्याचे म्हटले जाऊ शकत नाही. पुढे असे मानले जाते की इस्टेट ऑफिसरने कारणे दाखवा नोटीस किंवा बेदखली आदेशामध्ये बेदखल केल्याबद्दल समाधान नोंदवले नाही. म्हणूनच, अपीलीय न्यायालयाने इस्टेट ऑफिसरचा आदेश बाजूला सारला.

चलणारे प्रकरणे ज्या

३९. ~~अदालतच्या दृष्टीने प्रकरणात~~ प्रश्न असा होता की कराराचा कालावधी संपल्यानंतरही ज्या अनिवासी जागेचा भाडेकरू ताब्यात राहतो, तो मृत्युपत्राद्वारे त्याचा भोगवटा हक्क देऊ शकतो का? सर्वोच्च न्यायालयाने असा युक्तिवाद फेटाळून लावला. माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने ~~अदालतच्या दृष्टीने प्रकरणात~~ यांच्या निर्णयात असे म्हटले आहे की मुंबई भाडे कायद्याच्या तरतुदींच्या खऱ्या स्पष्टीकरणावर भाडेपट्टीच्या निश्चितीनंतर कायद्याच्या कलम ५ (११) (सी) (ii) मध्ये नमूद केलेल्या जागेच्या संदर्भात भाडेकराराच्या अधिकाराची वसीयत केली जाऊ शकत नाही, जी कायद्याद्वारे संरक्षित आहे, जी कायद्याद्वारे संरक्षित आहे अशा व्यक्तीच्या बाजूने इच्छापत्राखाली केली जाऊ शकत नाही ते उप-कलम. ~~ग्र इल्लमद्वारे वसूल केले जाऊ शकते~~ ~~इल्लमद्वारे वसूल केले जाऊ शकते~~ (१९७९ एससीसी ऑनलाइन बॉम ९०) यांच्या प्रकरणात या न्यायालयाचे मत असे आहे की भाडे

कायद्याच्या कलम १५ (१) मधील "इतर कोणत्याही प्रकारे त्याचे हित नियुक्त करणे किंवा हस्तांतरित करणे" या शब्दांचा परिणाम असा आहे की कराराच्या अनुपस्थितीत इच्छापत्राद्वारे भाडेकराराच्या अधिकाराच्या विल्हेवाट लावण्यास मनाई करण्याचा परिणाम आहे. ~~ग्र इतर कोणत्याही प्रकारे त्याचे हित नियुक्त करणे~~ प्रकरणातील या न्यायालयाच्या निर्णयाला ~~द्वितीय~~ ~~इतर कोणत्याही प्रकारे त्याचे हित नियुक्त करणे~~ प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने मान्यता दिली. ~~अदालत दृष्टीने~~ यांच्या निर्णयात निश्चित केलेली कायदेशीर तत्त्वे ~~ग्र इतर कोणत्याही प्रकारे त्याचे हित नियुक्त करणे~~ यांच्या अलीकडील निर्णयात सारांशित केली गेली आहेत आणि पुष्टी केली गेली आहेत.

४०. ~~ग्र इतर कोणत्याही प्रकारे त्याचे हित नियुक्त करणे~~ प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने नमूद केले की, विविध राज्यांनी आदिवासी किंवा सामाजिकदृष्ट्या वंचित व्यक्तींनी बनवलेल्या शेतजमिनी बिगर-आदिवासींना किंवा बिगर-मागासलेल्या समुदायांमधून हस्तांतरित केलेल्या शेतजमिनींचे हस्तांतरण अवैध ठरवण्यासाठी कायदे केले आहेत. कायदे लागू होण्यापूर्वीच केलेले व्यवहार रद्द करण्याच्या मर्यादेपर्यंत कायदे केले आहेत. असे मानले जाते की या कायद्यांची वैधता सर्वोच्च न्यायालयाने कायम ठेवली आहे. असे दिसून आले आहे की विविध निर्णयांद्वारे चालणारा सामान्य धागा म्हणजे वैधानिक हेतू लक्षात घेऊन विविध कायद्यांमध्ये दिसणाऱ्या हस्तांतरणास प्रतिबंध करणे आणि जेथे कायद्याचा उद्देश गैरप्रकार रोखणे आणि समाजातील दुर्बल घटकांना संरक्षण प्रदान करणे आहे, तेथे न्यायालय विस्तारित अर्थ लावण्यास मागेपुढे पाहणार नाही. अगदी ताणलेल्या, शब्दानुसार, जर असे केल्याने कायदा साध्य करण्याचा प्रयत्न करीत असलेल्या उद्दीष्टांना

प्राप्त करण्यात यशस्वी होईल. महाराष्ट्र भाडेकरू व शेतजमीन कायद्यातील तरतुदी तपासल्यानंतर वैधानिक योजनेचा विचार करता, ते परिच्छेद २७ मध्ये खालीलप्रमाणे आहे :

"२७. हस्तांतरण हयात व्यक्तींमध्ये सामान्यतः मोबदला असतो जेथे हस्तांतरणकर्त्याला जमिनीचे मूल्य मिळू शकते परंतु कायद्यासाठी संबंधित प्राधिकरणाची पूर्व मंजूरी आवश्यक आहे जेणेकरून हस्तांतरणकर्ता हस्तांतरणकर्त्याच्या जागी पाऊल ठेवू शकेल आणि वैधानिक योजनेचा एक भाग म्हणून सर्व जबाबदाऱ्या पार पाडू शकेल. अशाप्रकारे, हस्तांतरणकर्ता पात्र आहे की नाही याची तपासणी प्रत्यक्ष हस्तांतरण होण्यापूर्वीच केली जाऊ शकते. याउलट, जर एखाद्या मृत्युपत्राच्या स्वभावाला परवानगी दिली जाऊ शकते ज्यामध्ये विचाराचा घटक नाही, आणि जर असे गृहीत धरले गेले की कायद्याच्या कलम ४३ आणि ६३ आकर्षित होत नाहीत, तर जमीन पूर्णपणे अनोळखी आणि बिगर शेतकऱ्याला दिली जाऊ शकते जो स्वतः जमीन कसू शकत नाही; ज्यामुळे नंतर एखाद्याची जमिनीवर भाडेकरू म्हणून नियुक्ती होऊ शकते. अनुपस्थित जमीनदारपणा दूर करणे आणि शेती करणाऱ्या भाडेकरूंचे संरक्षण करणे आणि शेतकरी आणि जमीन यांच्यात थेट संबंध स्थापित करणे हा कायदेशीर हेतू नंतर कार्यरहित केला जाईल.

कलम ४३ मध्ये दिसणाऱ्या "असाइनमेंट" या अभिव्यक्तीवर ठेवलेले बांधकाम

वैधानिक योजनेशी सुसंगत असणे आवश्यक आहे. संपूर्ण योजनेच्या संदर्भात, कायद्याच्या कलम ४३ मध्ये वापरल्या जाणाऱ्या "असाइनमेंट" या शब्दामध्ये मृत्युपत्र स्वभाव देखील समाविष्ट करणे आवश्यक आहे. अशा बांधकामाचा अवलंब करून, या न्यायालयाने घालून दिलेल्या कायद्यानुसार, कायदा साध्य करण्याचा प्रयत्न केलेला उद्देश साध्य करण्यात यशस्वी होईल. दुसरीकडे, जर असे मानले गेले की मृत्युपत्र कलम ४३ च्या तरतुदींमध्ये समाविष्ट होणार नाही, तर एखाद्या भोळ्या व्यक्तीला अशा व्यक्तीच्या बाजूने मृत्युपत्र अंमलात आणले जाऊ शकते जे आवश्यकता पूर्ण करू शकत नाही आणि कायद्यानुसार हस्तांतरणकर्ता होण्यास पात्र आहे. यामुळे भाडेकरूच्या नैसर्गिक वारसांना कोणत्याही आधाराशिवाय किंवा उदरनिर्वाहाशिवाय केवळ वितरित केले जाऊ शकत नाही, तर शेतीच्या कामांवर देखील गंभीर परिणाम होऊ शकतो."

४१. राज्य अधिनियमातील कोणताही प्रतिबंध केंद्रीय कायद्यातून उद्भवलेल्या तत्त्वांशी विसंगत आहे या युक्तिवादाचा सामना करताना, म्हणजे, उत्तराधिकार कायदा, १९२५, रद्दबातल मानले जाणे आवश्यक आहे, ~~इसकायत चव्हाट्या चव्हाट्या~~ मधील माननीय सर्वोच्च न्यायालय, परिच्छेद ३५ मध्ये खालीलप्रमाणे आयोजित केले आहे :

"३५. कायद्याच्या कलम ४३ मध्ये नमूद केलेल्या तरतुदी आणि संबंधित तरतुदींचा आधी काढलेल्या तत्त्वांच्या प्रकाशात विचार केल्यास, असे दिसून येते की त्या तरतुदींची प्राथमिक चिंता ही आहे की वंचित श्रेणीतील व्यक्तींना संरक्षण देण्याची आणि त्यांना

खरेदीचा अधिकार प्रदान करण्याची वैधानिक योजना आहे, आणि त्याद्वारे मशागत करणाऱ्याचा जमिनीशी थेट संबंध सुनिश्चित होतो. तरतूदी, जरी एक नियम ठेवतात जे उत्तराधिकार कायद्याच्या तत्त्वांशी पूर्णपणे सुसंगत नसतील, परंतु प्रामुख्याने वंचित श्रेणींच्या हातात असलेल्या होल्डिंग्जचे संरक्षण करण्याचा हेतू साध्य करण्यासाठी आणि पूर्ण करण्यासाठी डिझाइन केले गेले आहेत. संबंधित अधिकाऱ्यांच्या पूर्व परवानगीशिवाय होल्डिंगच्या हस्तांतरणाविरुद्ध प्रतिबंध, त्या प्रकाशात कायद्याचे कारण पुढे नेत पाहिले पाहिजे. जरी बांधकामाच्या प्रक्रियेद्वारे, "असाइनमेंट" या अभिव्यक्तीचा अर्थ निश्चित केलेल्या तत्त्वांच्या अनुषंगाने मृत्युपत्राचा समावेश करण्यासाठी केला गेला असला तरी, प्रासंगिक अतिक्रमण या तरतुदींना अवैध ठरवू शकत नाही.

ਬਾਕਸ਼ੀ ਭਾਗਤ ਸਿੰਘ

४२. ग्रंथकारांनी या कायद्याच्या माध्यमातून निर्णयात, विचारार्थ उद्भवलेला प्रश्न असा होता की सार्वजनिक परिसर कायद्यातील तरतुदी दिल्ली भाडे नियंत्रण कायदा, १९५८ च्या तरतुदींना दोन्ही कायद्यांच्या कक्षेत येणाऱ्या जागेच्या संबंधात ओव्हरराइड करतील का. असे मानले गेले की भाडे नियंत्रण कायदा हा दिल्ली केंद्रशासित प्रदेशातील घरमालक आणि भाडेकरू यांच्या संबंधांचे नियमन करणारा एक विशेष कायदा आहे असे म्हटले

जाऊ शकते. सार्वजनिक परिसर कायदा सार्वजनिक परिसरातून अनधिकृत रहिवाशांना बेदखल करण्यासाठी वेगवान यंत्रणेची तरतूद करतो. भाडे नियंत्रण कायद्यापेक्षा सार्वजनिक परिसर कायदा प्रबल असणे आवश्यक आहे. पुढे असे मानले जाते की सार्वजनिक परिसर कायदा सार्वजनिक जागेतून अनधिकृत रहिवाशांना बाहेर काढण्याच्या उद्देशाने लागू करण्यात आला आहे, ज्यावरून असे दिसून येते की सार्वजनिक परिसर कायदा अनधिकृत रहिवाशांना बाहेर काढण्यासाठी जलद यंत्रणा उपलब्ध करून सार्वजनिक जागेवरील मोठ्या प्रमाणात अनधिकृत कब्जा करण्याच्या गैरप्रकारांना तोंड देण्यासाठी आणि केंद्र सरकार , केंद्र सरकारचे मोठे हितसंबंध असलेल्या कंपन्या, केंद्र सरकारच्या मालकीच्या किंवा नियंत्रित कॉर्पोरेशन आणि काही स्वायत्त संस्थांच्या मालकीच्या जागा सार्वजनिक वापरासाठी उपलब्ध करून देऊन सार्वजनिक हिताचे रक्षण करण्यासाठी आणि अशा जागेचा गैरवापर रोखण्यासाठी लागू करण्यात आला आहे.

४३. ~~ज्याच्यामुळे त्याच्या न्यायालयाच्या निर्णयात, मानक भाडे निश्चित करण्यासाठी~~ ((२०११) १३ एससीसी ४४६)या प्रकरणात माननीय सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्णयात, मानक भाडे निश्चित करण्यासाठी भाडेकरूचा अर्ज महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण कायद्यातून ("एमआरसी कायदा") काढून टाकला जाईल की नाही हा प्रश्न उद्भवला. त्यात प्रतिवादी, म्हणजेच एलआयसीने असा युक्तिवाद केला की ते जे आकारत होते ते अनुज्ञेय वाढ होती, तर अपीलकर्त्याने असा दावा केला की जे आकारले गेले ते मानक भाडे असण्यापेक्षा जास्त होते आणि त्या

"४८. मानक भाडे अर्जाच्या देखभालीवरील प्रतिस्पर्धी युक्तिवादाचा सामना करण्यापूर्वी, आम्ही हे लक्षात घेऊ शकतो की सार्वजनिक परिसरातून अनधिकृत रहिवाशांना बेदखल करण्याच्या पैलूच्या संदर्भात, ठुण्हाळसूठ कुंजमलठुण्ड्यासङ्ग

श्रद्धाश्चन्द्रप्रहृ उद्युक्तं गल्लय उद्युक्ताड्यह्वअग्रप्रहृप्राड्यमन्त्राड्युत्तराड्य

चन्द्रप्रहृ उद्युक्ताड्यह्वअग्रप्रहृ

४८.१. कैसर-ए-हिंद (प्रा.) लि. विरुद्ध नॅशनल टेक्सटाइल कॉर्पोरेशन (महाराष्ट्र उत्तर)
लि. [(२००२) ८ एससीसी १८२] मध्ये घटनापीठासमोर एक प्रश्न असा होता की मुंबई
भाडे कायद्यातील तरतुदी १९७१ नंतर राष्ट्रपतींच्या संमतीने राज्य विधानमंडळाने पुन्हा

[illegible]

एतन्मया उक्तं ब्रह्म

४४. ~~जवळपासच्या जवळपासच्या जवळपासच्या जवळपासच्या~~ या खटल्यात, ~~घडगवळ जवळपासच्या~~ तीन न्यायाधीशांच्या खंडपीठाच्या निर्णयाचा संदर्भ देण्यात आला आणि त्यावर अवलंबून ठेवण्यात आले, जिथे दिल्ली भाडे नियंत्रण कायदा, १९५८ आणि झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा आणि मंजुरी) कायदा, १९५६ च्या प्रकाशात सार्वजनिक परिसर कायद्यातील तरतुदींचा विचार करण्यात आला. त्या प्रकरणात, सार्वजनिक परिसर कायद्याच्या उपयुक्ततेला दिलेले आव्हान असे मानून फेटाळण्यात आले की सार्वजनिक परिसर कायदा कायदा हा भाडे कायद्याच्या तुलनेत एक विशेष कायदा आहे आणि भाडे कायद्यातील तरतुदींना ओव्हरराइड करतो. ~~जवळपासच्या जवळपासच्या~~ मध्ये निष्कर्ष काढण्यात आला. परिच्छेद ९९ मध्ये खालीलप्रमाणे :

"९९. अशा परिस्थितीत, आम्ही खालीलप्रमाणे ग्राह्य धरतो :

(अ) महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियम, १९९९ मधील तरतुदी जागेसाठी मानक भाडे निश्चित करण्याच्या संदर्भात आणि घरमालकाला जीवनावश्यक पुरवठा किंवा सेवा बंद करू नये किंवा थांबवू नये आणि आवश्यक असल्यास ती पुनर्संचयित करण्याची आवश्यकता आहे, सार्वजनिक परिसर (अनधिकृत रहिवाशांची बेदखली) कायद्यातील कोणत्याही तरतुदींच्या विरोधात किंवा विरोधात नाही. १९७१.

(ब) ~~द कायदा व घडगवळ जवळपासच्या~~ ? ? ? ~~म्हणजेच जवळपासच्या जवळपासच्या जवळपासच्या~~

(ड) महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियम, १९९९ अंतर्गत प्रमाणित भाडे निश्चित करण्यासाठी किंवा आवश्यक असल्यास आवश्यक पुरवठा व सेवांच्या पुनर्संचयित करण्यासाठी भाडेकरूंचा अर्ज आणि तत्सम अर्ज कायम ठेवण्यायोग्य असतील.

[illegible]

४५. या न्यायालयाने दंडाप्रमाण ठरवून दंडाच्या निर्णयात दंडाप्रमाण
यांच्या निर्णयातील कायदेशीर तत्वांवर अवलंबून राहून असे म्हटले आहे की भाडे

अवलोकन केल्यास असे दिसून येते की हा कायदा अशा व्यवसायासाठी अधिकाराशिवाय सार्वजनिक जागेतील कोणत्याही व्यक्तीने ताब्यात घेतल्यास मान्यता देतो आणि प्राधिकरणानंतर सार्वजनिक जागेतील कोणत्याही व्यक्तीने ताब्यात घेणे समाविष्ट केले आहे; अनुदान किंवा हस्तांतरणाच्या इतर कोणत्याही पद्धतीद्वारे ज्या अंतर्गत त्याला जागा ताब्यात घेण्याची परवानगी देण्यात आली होती ती कालबाह्य झाली आहे किंवा कोणत्याही कारणास्तव निश्चित केली गेली आहे. अशा प्रकारे असे मानले गेले की हा कायदा केवळ दोन श्रेणींना मान्यता देतो, म्हणजे अधिकृत व्यवसाय आणि अनधिकृत व्यवसाय. म्हणूनच, ~~ग्र टक्का उद्योगात~~ ~~हस्तान्तरणाच्या~~ आणि ~~उद्योगाच्या~~ ~~व्यवसायाच्या~~ सुस्थापित कायदेशीर तत्वांच्या प्रकाशात, या न्यायालयाने असे म्हटले आहे की या प्रकरणातील रहिवासी भाडेकरू बनल्याचा दावा करू शकत नाही.

४६. ~~७ पद्धतीच्या~~ ~~या~~ ~~या~~ ~~व्यवसायाच्या~~ ~~हस्तान्तरणाच्या~~ निर्णयात, सर्वोच्च न्यायालय सार्वजनिक परिसर कायद्यांतर्गत कार्यवाहीत अग्रगण्य पुराव्याच्या मुद्द्यावर काम करत होते. म्हणूनच, या निर्णयात निश्चित केलेली कायदेशीर तत्त्वे सध्याच्या प्रकरणात समाविष्ट असलेल्या समस्येचा निर्णय घेण्यासाठी सध्याच्या प्रकरणाच्या तथ्यांशी संबंधित नाहीत.

४७. ~~८ पद्धतीच्या~~ ~~या~~ ~~या~~ ~~व्यवसायाच्या~~ ~~हस्तान्तरणाच्या~~ निर्णयात, सार्वजनिक परिसर कायदा किंवा इतर कोणत्याही कायद्यांतर्गत कोणत्याही वैधानिक अधिकाराचा वापर करून मार्गदर्शक तत्त्वे जारी केली गेली नव्हती. मार्गदर्शक तत्त्वांचे उल्लंघन झाले किंवा त्यांचे पालन झाले नसले तरी अशा मार्गदर्शक तत्त्वांचे पालन न केल्याची तक्रार करणाऱ्या कोणत्याही व्यक्तीचा एकमेव

ॐ नमो भगवते वासुदेवाय ॥ ॐ नमो भगवते वासुदेवाय ॥ ॐ नमो भगवते वासुदेवाय ॥

४८. ~~घट्ट इयज्झ~~ मधील माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने सार्वजनिक परिसर कायद्यांतर्गत भाडेकरार संपुष्टात आणण्याच्या मुद्द्यावर खालीलप्रमाणे निर्णय दिला :

"४. टी. पी. कायद्याच्या कलम १०६ मध्ये असे सूचित केले आहे की जर ती जागा मासिक भाडेकरारावर व्यापलेली असेल तर आणि जर ती जागा शेती किंवा उत्पादन हेतूसाठी ताब्यात घेतली गेली असेल तर ६ महिन्यांची नोटीस देऊन आणि त्याची मुदत संपल्यावर कार्यवाही सुरू केली जाऊ शकते . टी. पी. कायद्याच्या कलम १०६ मध्ये भाडेकरार संपुष्टात आणण्याचे कोणतेही कारण देण्याचा विचार नाही. त्याचप्रमाणे सार्वजनिक जागेची व्याख्या 'अनधिकृत' कायद्याच्या कलम २ (जी) अंतर्गत व्यवसाय' असे गृहीत धरते की भाडेकरार "कोणत्याही कारणास्तव निश्चित केले गेले आहे". जेव्हा कायद्याने भाडेकरार निश्चित करण्यासाठी कायद्यांतर्गत सार्वजनिक प्राधिकरणांना व्यापक अधिकार दिले आहेत, तेव्हा टी. पी. कायद्याच्या कलम १०६ अंतर्गत भाडेकरार संपुष्टात आणण्यासाठी कारवाई सुरू करण्यासाठी वाजवी आणि न्याय्य कारणे वाचून अधिकारांची रुंदी कमी करण्यास परवानगी नाही. जर असे झाले तर टी. पी.

कायद्याचे कलम १०६ आणि कायद्याचे कलम २ (जी) अधिकारबाह्य होतील. कायदा सल्ला देतो कायद्याच्या कलम ५ अन्वये कारवाई करण्यापूर्वी सार्वजनिक हिताचे कार्य करण्याचे आणि भाडेकरार किंवा रजा किंवा परवाना निश्चित करण्याचे अधिकार प्राधिकरणाला दिले. जर अपीलकर्त्याच्या युक्तिवादाला मान्यता दिली गेली असेल तर त्याला भाडे अंतर्गत वैधानिक भाडेकरूपेक्षा उच्च पदावर ठेवले जाईल कायदा करा. उदाहरणार्थ असे घ्या की सध्याच्या जागेप्रमाणे काही वर्षांपूर्वी कमी भाड्याने दिली जाते. भाडे अवास्तव आहे. बाजारपेठेतील पुरेसे भाडे सुधारित करण्याच्या उद्देशाने, भाडेकरू बेदखल होण्यास जबाबदार ठरला. त्यामुळे युक्तिवाद असा आहे की, ही कृती उपजीविकेच्या अधिकाराचे उल्लंघन करणारी कलम २१ चे उल्लंघन करणारी आहे. हा वादही कोणत्याही तात्पर्यापासून मुक्त आहे. मालकाला आपल्या मालमत्तेचा वापर आणि व्यवसायात फायदेशीर असलेल्या मार्गाने व्यवहार करण्याचा अधिकार आहे. सार्वजनिक प्राधिकरणाला सार्वजनिक मालमत्तेचा व्यावसायिक उपक्रम म्हणून सर्वोत्तम फायद्यासाठी वापरण्याचा तितकाच अधिकार आहे. भाडेकरू / परवानाधारकाला बाहेर काढण्याची एक अविभाज्य घटना अपरिहार्य आहे. म्हणून उपजीविकेचा सिद्धांत व्यावसायिक प्रचालनाच्या क्षेत्रात अंदाधुंद प्रमाणात वाढविला जाऊ शकत नाही. म्हणूनच, आम्हाला अपीलकर्त्याच्या युक्तिवादात कोणतेही तथ्य आढळत नाही. त्यानुसार अपील फेटाळण्यात येते. खर्च नाही."

४९. या न्यायालयाने ~~दुसऱ्याकडे असलेल्या उच्च न्यायालयाच्या~~ निर्णयात, ~~ग्रंथकाय उच्च न्यायालयाच्या~~ ~~दुसऱ्याकडे असलेल्या उच्च न्यायालयाच्या~~ निर्णयात माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने निश्चित केलेल्या कायदेशीर तत्त्वांवर अवलंबून राहून असे म्हटले आहे की मुंबई भाडे कायद्यातील तरतुदी महाराष्ट्र राज्यात सार्वजनिक जागा बेदखल करण्याच्या अधिनियम, १९७१ वर लागू होणार नाहीत.

५०. प्रतिवादी क्रमांक १ च्या विद्वान वरिष्ठ वकिलांनी ~~चक्रवर्ती इन्टरनॅशनल वकिलांच्या~~ यांच्या बाबतीत माननीय सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्णयावर विसंबन ठेवले. या प्रकरणात, अपीलकर्त्यांनी असा दावा केला होता की न्यायचौकशी न्यायालयाच्या निष्कर्षाच्या विरोधात भाडेपट्टीचे भाडेकरू हक्क दिले जाऊ शकतात, ज्यात असे म्हटले होते की "भाडेकराराचे अधिकार वसीयत केले जाऊ शकत नाहीत हे एक सुस्थापित तत्त्व आहे". हा मुद्दा मुंबईच्या स्थानिक प्राधिकरणाच्या मालकीच्या जागेबाबत होता, जो बॉम्बे भाडे कायद्याच्या अधीन होता. सर्वोच्च न्यायालयाने ~~अदालत द्यायची नसलेली मुद्दे असल्यामुळे~~ आणि ~~शुद्ध अर्थाने द्यायच्या मुद्द्यांच्या प्रत्येक बाबतीत~~ खटल्यातील निर्णयांवर चर्चा केली आणि असा निर्णय दिला की, सर्वसाधारणपणे, भाडेपट्टा हे शासकीय कायद्याद्वारे नियंत्रित केले जातात, जे भाडेपट्टा फक्त मृत मूळ भाडेकरूच्या कुटुंबातील सदस्यांना हस्तांतरित करण्यास अनुकूल आहे. तथापि, ~~म्हणजेच गल इत्यादी प्रमाणे इतर कायदे~~ ((१९८५) २ एससीसी ६८३) मधील घटनापीठाच्या बहुमताच्या निर्णयाच्या प्रकाशात, असे ठरविण्यात आले की कोणत्याही विशिष्ट तरतुदी नसताना, उत्तराधिकाराचे सामान्य कायदे लागू करावेत, ~~शुद्ध अर्थाने द्यायच्या मुद्द्यांच्या प्रत्येक बाबतीत~~ निर्णयामुळे

कोणती भूमिका अधिक दृढ होते, ज्यामुळे कोणत्याही विशिष्ट कलम किंवा तरतुदी नसताना मृत्युपत्राद्वारे सरकारी मालकीच्या जमिनीचे भाडेपट्टा अधिकार अनोळखी व्यक्तीच्या नावे विल्हेवाट लावण्याची परवानगी मिळाली आहे. तथापि, ~~अशा~~ ~~उपलब्ध~~ ~~इच्छापत्राच्या~~ ~~प्रत्येक~~ ~~प्रमाण~~ खटल्यात, १९९९ वर्षासाठी भाडेपट्टा मंजूर करण्यात आला होता आणि हा मुद्दा सार्वजनिक परिसर कायदांतर्गत बेदखल करण्याशी संबंधित नव्हता. अशा प्रकारे, त्या प्रकरणात भाडेपट्ट्याच्या अटी आणि शर्तीच्या संदर्भात कायदेशीर तत्त्वे निकाली काढण्यात आली.

५१. ~~चक्र~~ ~~इच्छापत्राच्या~~ या प्रकरणातील तथ्यांवर चर्चा करताना, सर्वोच्च न्यायालयाने असे म्हटले होते की बीएमसीच्या मालकीच्या आणि १९४६ मध्ये अवशिष्ट वारसदार म्हणून इच्छापत्राद्वारे कथित वसीयतीच्या माध्यमातून देण्यात आलेल्या भाडेकरूंना घटना पीठाच्या निर्णयाच्या प्रकाशात परवानगी आहे. तथापि, १९४६ मध्ये इच्छापत्राद्वारे भाडेकरार करण्याच्या परवानगीच्या परवानगीची कायदेशीर स्थिती निश्चित केली गेली नाही, असे मानले गेले की संमती पत्रांच्या आधारे बीएमसीने भाडेकरूंचे हस्तांतरण केले आहे बेकायदेशीर आणि आरंभापासून शून्यवत आहे.

५२. ~~म्हणजेच~~ ~~गल~~ ~~इत्यादी~~ मध्येही, विचारार्थ उद्भवलेला प्रश्न असा होता की, दिल्ली भाडे नियंत्रण कायदा, १९५८ अंतर्गत, मृत भाडेकरूचे वारस, ज्यांचे व्यावसायिक जागेच्या संदर्भात कंत्राटी भाडेकरार निश्चित केले गेले आहे, ते भाडेकरूला कायद्याद्वारे देण्यात आलेल्या बेदखलीविरुद्ध समान संरक्षणास पात्र आहेत का? असे मानले गेले की

भाडेकरू, भाडेकरूच्या निश्चितीनंतरही, भाडेकरूच्या जागेत मालमत्ता किंवा हितसंबंध कायम आहे आणि निवासी परिसर आणि व्यावसायिक परिसर या दोन्ही बाबतीत भाडेकरूचे अधिकार अनुवांशिक आहेत. पुढे असे मानले गेले की वारसाहक्काचे नियमन करणारी कोणतीही तरतूद नसल्यास, आणि त्याची पद्धत आणि व्याप्ती आणि भाडेकरूच्या मृत्यूनंतर वारसांना भाडेकरू हक्कांच्या हस्तांतरणासंदर्भात कोणतीही अट घातली जात नाही, तर भाडेकरूच्या हक्कांचे हस्तांतरण अपरिहार्यपणे उत्तराधिकाराच्या सामान्य कायदानुसार असले पाहिजे.

५३. प्रतिवादी क्रमांक १ च्या विद्वान वरिष्ठ वकिलांनी, ~~चक्रद इन्टरनॅशनल~~ यांच्या प्रकरणातील निर्णयावर अवलंबून राहून, असे सादर केले की, सदर निर्णयात निश्चित केलेली कायदेशीर तत्त्वे या प्रस्तावाला समर्थन देतात की मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याद्वारे शासित सध्याचा खटला राज्य भाडे कायद्याच्या तरतुदींद्वारे शासित असलेल्या प्रकरणांपेक्षा गुणात्मकदृष्ट्या वेगळा आहे. वर चर्चा केल्याप्रमाणे, ~~चक्रद इन्टरनॅशनल~~ मध्ये निश्चित केलेली कायदेशीर तत्त्वे, सार्वजनिक परिसर निष्कासन कायद्यांतर्गत समाविष्ट असलेल्या भाडेपट्ट्याशी संबंधित नाहीत.

५४. ~~ज्वालाप्रत्यूष~~ यांच्या निर्णयात, या न्यायालयाने असे म्हटले की, पत्ताधारकाला अनधिकृत भोगवटादार म्हणून शोधण्याची कारणे न देता आणि त्याला बेदखल करण्याचे समाधानकारक कारण न देता, इस्टेट अधिकाऱ्याने दिलेला बेदखल करण्याचा आदेश रद्द करण्यास पात्र असेल.

॥ धृष्ट्यालङ्घ्यः ॥ त्रुट्प्र

५५. सध्याच्या प्रकरणात, इस्टेट ऑफिसरने जारी केलेल्या कारणे दाखवा नोटीसला आव्हान देण्याचा एक आक्षेप असा होता की डॉ. भरुचा यांचा मृत्यू कोणत्याही वर्ग-१ वारसदाराला न सोडता झाला, जे मनाचा वापर न करता दर्शविते, कारण पक्ष पारशी आहेत आणि वर्ग-१ वारसदाराची कोणतीही संकल्पना नाही. तथापि, कारणे दाखवा नोटीस देखील या कारणास्तव जारी केली गेली आहे की रहिवासदाराचा भाडेकराराचा दावा, डॉ. भरुचा यांचे दूरचे नातेवाईक असल्याच्या कारणास्तव, असमर्थनीय आणि अस्वीकार्य आहे. अशा प्रकारे, अर्जदाराने प्रतिवादी क्रमांक १ ला भाडेकरू म्हणून मान्यता देण्यास नकार दिला. अर्जदाराच्या म्हणण्यानुसार प्रतिवादी क्रमांक १ विषय परिसराच्या अनधिकृत ताब्यात होता; म्हणूनच, शेवटचा नोंदविलेला भाडेकरू असलेल्या डॉ. भरुचा यांच्या मृत्यूनंतर, वारस आणि कायदेशीर प्रतिनिधींना समाप्तीची नोटीस बजावण्यात आली, म्हणजेच, डॉ. भरुचा यांच्या इच्छापत्राची अंमलबजावणी करणारे आणि प्रतिवादी क्रमांक १, म्हणजे भोगवटादाराला, विषय परिसर रिकामा करण्यास सांगण्यात आले. अशा प्रकारे प्रतिवादी क्रमांक १ च्या बेदखल केल्याबद्दल समाधान कारणे दाखवा नोटीसमध्ये नोंदवले गेले आहे आणि केवळ डॉ. भरुचा यांच्या वर्ग-I वारसदाराचा संदर्भ कारणे दाखवा नोटीस अवैध ठरणार नाही. इस्टेट ऑफिसरने असे मानले की डॉ. भरुचा यांनी भाडेकराराच्या अटी व शर्तीचे उल्लंघन करून प्रतिवादी क्रमांक १ च्या बाजूने इच्छापत्र अंमलात आणले; म्हणूनच, प्रतिवादी क्रमांक १ डॉ.

भरुचा यांच्यामार्फत भाडेकरूचा दावा करण्यास पात्र नव्हता आणि प्रतिवादी क्रमांक १ हा अनधिकृत रहिवासी होता. अशा प्रकारे, बेदखलीचे समाधान कारणे दाखवा नोटीस आणि बेदखली आदेशात नोंदवले गेले. म्हणूनच, ~~ज्याच्यात~~ यांनी निश्चित केलेली कायदेशीर तत्त्वे सध्याच्या खटल्याच्या तथ्यांना लागू होणार नाहीत.

५६. कारणे दाखवा नोटीस आणि बेघर करण्याच्या आदेशाला आव्हान देण्याचे आणखी एक कारण म्हणजे कारणे दाखवा नोटीसमध्ये अर्जदाराच्या मार्गदर्शक तत्त्वांबद्दल किंवा धोरणाबद्दल पूर्णपणे मौन आहे. ~~द्वारे अर्जदाराच्या~~ निर्णयात, सर्वोच्च न्यायालयाने असे म्हटले आहे की, केंद्र सरकारने जारी केलेल्या मार्गदर्शक तत्त्वांचा आधार घेऊन किंवा त्याचा संदर्भ देऊन सार्वजनिक परिसर कायद्यांतर्गत कोणत्याही अधिकाराची अंमलबजावणी किंवा कोणत्याही अधिकाराचा वापर रद्द केला जाऊ शकत नाही. असे मानण्यात आले की अनधिकृत रहिवासी किंवा भाडेकरू ज्याच्या विरोधात सार्वजनिक परिसर कायद्यांतर्गत कारवाई सुरू केली गेली आहे, तो मार्गदर्शक तत्त्वांचे पालन न केल्याच्या कारणास्तव कारवाईला विरोध करू शकत नाही.

५७. रहिवासदाराच्या वतीने सादर केलेल्या युक्तिवादात असे कोणतेही तथ्य नाही की, ती डॉ. भरुचा यांच्याबरोबर राहत होती आणि इच्छापत्र अंमलात आणून भाडेकरूंचे अधिकार देण्यात आले होते, त्यामुळे रहिवासी कायद्याच्या अंमलबजावणीद्वारे आणि तरतुदीनुसार कंत्राटी भाडेकरू बनतो. अर्जदाराने १९९७ पर्यंत दोन वर्षांचे भाडे देखील दिले आहे हे युक्तिवाद मध्ये कोणतेही तथ्य नाही, जे अर्जदाराने स्वीकारले होते; त्यामुळे

तिला बाहेर काढले जाऊ शकत नाही. अशाच प्रकारच्या तथ्यांमध्ये, ~~ज्याच्या उच्च न्यायालय~~ निर्णयात, या न्यायालयाने ~~ग्रामाच्या उच्च न्यायालयाच्या उच्च न्यायालयाच्या उच्च न्यायालयाच्या~~ ~~उच्च न्यायालयाच्या उच्च न्यायालयाच्या~~ ~~उच्च न्यायालयाच्या उच्च न्यायालयाच्या~~ मध्ये सर्वोच्च न्यायालयाने ठरवलेल्या कायदेशीर तत्त्वांचा संदर्भ दिला आणि त्यावर अवलंबून राहिले आणि असा निर्णय दिला की कोणत्याही व्यक्तीने अधिकृततेशिवाय सार्वजनिक जागेचा ताबा घेतला आहे, मग तो अनुदानाच्या माध्यमातून किंवा हस्तांतरणाच्या इतर कोणत्याही पद्धतीने दावा केला असेल, तो अनधिकृत कब्जा असेल. म्हणून, ~~ग्रामाच्या उच्च न्यायालयाच्या उच्च न्यायालयाच्या उच्च न्यायालयाच्या~~ ~~उच्च न्यायालयाच्या उच्च न्यायालयाच्या~~ ~~उच्च न्यायालयाच्या उच्च न्यायालयाच्या~~ मधील सुप्रसिद्ध कायदेशीर तत्त्वांच्या प्रकाशात, या न्यायालयाने असा निर्णय दिला की सदर प्रकरणातील कब्जेदार भाडेकरू असल्याचा दावा करू शकत नाही.

५८. प्रतिवादी क्रमांक १ च्या विद्वान वरिष्ठ वकिलांनी भर दिलेल्या ~~चक्रवर्ती उच्च न्यायालयाच्या~~ ~~उच्च न्यायालयाच्या उच्च न्यायालयाच्या~~ ~~उच्च न्यायालयाच्या उच्च न्यायालयाच्या~~ मधील निर्णयात मुंबईच्या स्थानिक प्राधिकरणाच्या मालकीच्या खटल्याच्या जागेशी संबंधित मुद्दा समाविष्ट आहे, जो मुंबई भाडे कायद्याच्या अधीन होता. सार्वजनिक जागेतून अनधिकृत रहिवाशांना बेदखल करण्याच्या पैलूच्या संदर्भात वर चर्चा केल्याप्रमाणे सुस्थापित कायदेशीर तत्त्वे लक्षात घेता, सार्वजनिक परिसर बेदखल करण्याचा कायदा लागू होईल आणि मुंबई भाडे कायदा किंवा त्यानंतरचा एमआरसी कायदा नाही. म्हणूनच, ~~चक्रवर्ती उच्च न्यायालयाच्या उच्च न्यायालयाच्या उच्च न्यायालयाच्या~~ यांच्या प्रकरणातील निर्णयामुळे प्रतिवादी क्रमांक १ च्या वतीने केलेल्या युक्तिवादास कोणतीही मदत होणार नाही.

५९. सध्याच्या प्रकरणात, मूळ मान्यताप्राप्त भाडेकरूच्या मृत्यूनंतर, भाडेकरार तिच्या

पतीकडे म्हणजेच डॉ. भरुचा यांच्याकडे हस्तांतरित करण्यात आला, दिनांक १९ मे १९८६ रोजी लिखित स्वरूपात नोंदविलेल्या भाडेकरूच्या अटींनुसार, अटी व शर्ती स्वीकारण्यासाठी त्याने स्वाक्षरी केली. दिनांक १९ मे १९८६ रोजी लिखित स्वरूपात नोंदविलेल्या अटी व शर्तीनुसार अर्जदाराने दिलेल्या अधिकाराच्या अनुषंगाने डॉ. भरुचा यांनी विषय परिसर कब्जात घेतला होता यात कोणताही वाद नाही, ज्यामुळे भाडेकरू त्याच्याकडे हस्तांतरित केले गेले. अटी व शर्तीच्या कलम ९ मध्ये अशी तरतूद आहे की भाडेकरू, म्हणजे डॉ. भरुचा, अर्जदाराच्या पूर्व लेखी संमतीशिवाय विषय जागेचा ताबा घेणार नाही, उप-भाडे किंवा भाग घेणार नाही, अगदी कायद्याने परवानगी दिली आहे. हे निर्विवाद आहे की, अर्जदाराने कोणत्याही स्वरूपाच्या कोणत्याही हस्तांतरण किंवा असाइनमेंटला कधीही संमती दिली नव्हती. अशा प्रकारे, डॉ. भरुचा यांना विषय परिसर ताब्यात घेण्याचा अधिकार देणे हे लिखित स्वरूपात नोंदविलेल्या अटी व शर्तीवर कंत्राटी भाडेकरार आहे, अर्जदाराच्या पूर्व संमतीशिवाय हस्तांतरण, नेमणूक, सबलेट किंवा ताब्यात असलेल्या भागावर बंदी घालणे. अर्जदार आणि डॉ. भरुचा यांच्यात भाडेकरार हस्तांतरित करण्यापूर्वी झालेला पत्रव्यवहार लक्षात घेता, त्याने लेखी पुष्टी केली होती की, त्याच्याशिवाय कोणीही या विषयाच्या आवारात कब्जा करत नाही. निर्विवादपणे, प्रतिवादी क्र. १ हा डॉ. भरुचा यांच्या कुटुंबातील सदस्य नाही. तथापि, ती इच्छापत्रावर आधारित अधिकारांचा दावा करते.

६०. सध्याच्या प्रकरणात, डॉ. भरुचा यांना भाडेकरार हस्तांतरित करण्याच्या

कराराच्या अटींच्या कलम ९ मध्ये एक करार होता ज्याने त्याला, म्हणजेच शेवटच्या नोंदलेल्या भाडेकरूला, कायद्याने परवानगी दिली असली तरीही, विषय जागेचे वाटप, उप-भाडे किंवा भाग घेण्यापासून रोखले होते.

६१. कराराच्या विरोधात असलेल्या सार्वजनिक जागेच्या मृत्युपत्राची परवानगी असल्यास, मालमत्ता संपूर्ण अनोळखी व्यक्तीला दिली जाऊ शकते, जो सार्वजनिक जागेचा भाडेकरू म्हणून ओळखल्या जाणाऱ्या आवश्यकता पूर्ण करू शकत नाही आणि सार्वजनिक जागेच्या मालक / प्राधिकरणाच्या संमतीशिवाय हस्तांतरित होण्यास पात्र असेल आणि कोणत्याही समर्थन किंवा उदरनिर्वाहाशिवाय भाडेकरूचे नैसर्गिक वारस देखील प्रदान करू शकेल. हे एक सुस्थापित कायदेशीर तत्त्व आहे की सार्वजनिक परिसर बेदखली कायदा सार्वजनिक परिसरातून अनधिकृत रहिवाशांना बेदखल करण्यासाठी जलद यंत्रणेची तरतूद करतो. हे सूचित करते की अनधिकृत व्यवसायातील व्यक्तींना बेदखल करण्यासाठी वेगवान यंत्रणा उपलब्ध करून देऊन सार्वजनिक परिसर कायदा सार्वजनिक परिसराच्या बेकायदेशीरपणे अनधिकृत कब्जाच्या गैरप्रकारांना सामोरे जाण्यासाठी आणि सार्वजनिक वापरासाठी जागा उपलब्ध करून देऊन सार्वजनिक हिताचे रक्षण करण्यासाठी सार्वजनिक परिसर कायदा लागू करण्यात आला आहे. केंद्र सरकार, ज्या कंपन्यामध्ये केंद्र सरकारचे मोठे हितसंबंध आहेत, केंद्र सरकारच्या मालकीच्या किंवा नियंत्रणाखालील महामंडळे आणि काही स्वायत्त संस्था आणि अशा जागेचा गैरवापर रोखण्यासाठी केंद्र सरकार, कंपन्या. अशा प्रकारे, ~~केंद्र सरकारच्या~~ ~~केंद्र सरकारच्या~~

यांनी निश्चित केलेली तत्वे लागू करून, सध्याच्या प्रकरणात केलेली नेमणूक, मृत्युपत्राच्या स्वभावाने, शेवटच्या नोंदणीकृत भाडेकरूच्या नावे भाडेकरूच्या हस्तांतरणाच्या अटींचे उल्लंघन करते आणि अशा प्रकारे वैध नाही. म्हणूनच, प्रतिवादी क्रमांक १ इच्छापत्रावर आधारित कोणत्याही भाडेकरू अधिकारांचा दावा करण्यास पात्र ठरणार नाही.

६२. हा कायदा अर्जदाराला सार्वजनिक हिताचे कार्य करण्याचा आणि सार्वजनिक परिसर कायद्याच्या कलम ५ अंतर्गत कारवाई करण्यापूर्वी भाडेकरार निश्चित करण्याचा अधिकार देतो. वर चर्चा केलेल्या सुस्थापित कायदेशीर तत्वांचा विचार करता, मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या कलम १०६ मध्ये भाडेकरार संपुष्टात आणण्याचे कोणतेही कारण देण्याचा विचार नाही. कायद्याच्या कलम २ (जी) अंतर्गत 'अनधिकृत कब्जा' च्या व्याख्येनुसार भाडेकरार "कोणत्याही कारणास्तव निश्चित केला गेला आहे". सध्याच्या प्रकरणात, केवळ डॉ. भरुचा यांना देण्यात आलेला कब्जा अधिकार त्यांच्या मृत्यूनंतर संपला. त्यांच्या मृत्यूनंतर त्यांच्या वारसांनी आणि कायदेशीर प्रतिनिधींनी त्यांच्या बाजूने कोणत्याही भाडेकरूचा दावा केला नाही.

६३. म्हणूनच, रहिवासदारास इच्छापत्राअन्वये कोणत्याही अधिकाराचा दावा करण्याचा अधिकार नाही. भाडे कायद्यातील तरतुदी सध्याच्या प्रकरणात लागू होत नाहीत. म्हणूनच, भाडे कायद्यातील तरतुदींवर अवलंबून राहून, अर्जदाराला त्यांच्या मृत्यूच्या वेळी ती डॉ. भरुचा यांच्याबरोबर राहत होती या कारणास्तव भाडेकराराचा दावा

करण्याचा हक्क नाही.

६४. दोषपूर्ण कारणे दाखवा नोटीसच्या आधारावर आणि गुजरात उच्च न्यायालय आणि कर्नाटक उच्च न्यायालयाच्या निर्णयांवर अवलंबून राहून आक्षेपित आदेशातील कारणे या न्यायालयाच्या आणि सर्वोच्च न्यायालयाच्या सुस्थापित कायदेशीर तत्वांच्या पार्श्वभूमीवर टिकाऊ ठरणार नाहीत, जसे की मागील परिच्छेदांमध्ये चर्चा केली आहे.

६५. नुकसानीचे मोजमाप करण्यासाठी इस्टेट ऑफिसरने अर्जदार आणि मूल्यमापनकर्त्याच्या अधिकाऱ्याच्या साक्षीवर अवलंबून राहिले, कारण प्रतिवादी क्रमांक १ द्वारे कोणतेही प्रतिकूल पुरावे अभिलेखावर आणले गेले नाहीत. अपील न्यायालयाने कारणे दाखवा नोटीस सदोष होती आणि त्यामुळे निष्कासन आदेश देखील सदोष होता असे ठरवून इस्टेट ऑफिसरचा आदेश रद्द केला. म्हणूनच, असे मानले गेले की नुकसान भरपाईचा आदेश टिकाऊ नव्हता. नुकसान भरपाईच्या मोजमापासाठी इस्टेट ऑफिसरच्या निष्कर्षांना उलट करण्यासाठी अपील न्यायालयाने कोणतेही कारण नोंदवलेले नाही. नुकसान भरपाईच्या दाव्याच्या समर्थनार्थ अर्जदाराचे पुरावे आणि मूल्यमापनकर्त्याचे पुरावे यांना विरोध करणारे काहीही दाखवलेले नाही. कोणत्याही प्रतिकूल पुराव्याअभावी, नुकसान भरपाईच्या मोजमापाच्या बाबतीत इस्टेट ऑफिसरच्या निष्कर्षांना अडथळा आणण्याचे मला कोणतेही कारण दिसत नाही.

६६. म्हणूनच, वर नोंदविलेल्या कारणांमुळे, आक्षेपित आदेश टिकाऊ ठरणार नाही.

इस्टेट ऑफिसरच्या आदेशाची पुष्टी करणे आवश्यक आहे. दिवाणी पुनरीक्षण अर्ज खालील आदेश पारित करून मंजूर करण्यात येत आहे :

अ) मुंबई येथील नगर दिवाणी न्यायालयाने अपील क्रमांक १४९/२००८ दिनांक २ मे २००९ रोजी दिलेला न्यायनिर्णय आणि आदेश रद्द करण्यात येत आहे आणि बाजूला सारण्यात येत आहे. संकीर्ण अपील क्रमांक १४९/२००८ फेटाळण्यात येत आहे.

ब) इस्टेट ऑफिसर यांनी प्रकरण क्रमांक २५ आणि २५ ए/१९९९ मध्ये दिनांक २९ मे २००८ रोजी पारित केलेला न्यायनिर्णय आणि आदेश, कायम करण्यात येत आहे.

(न्यायमूर्ती गौरी गोडसे)

अस्वीकरण

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