

इंग्रजीत टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद

मुंबई उच्च न्यायालय
दिवाणी अपिलीय अधिकारीता

दिवाणी पुनरीक्षण अर्ज क्रमांक १६५ ऑफ २०२३

सोबत

अंतरिम अर्ज क्रमांक २५८२/ २०२३

(नुकसान भरपाई जमा करण्याची परवानगी)

सोबत

अंतरिम अर्ज क्रमांक २५८४/२०२३

(मनाई साठी)

1. श्रीमती भगवानीबाई मामचंद बागोरिया
2. किरण जयप्रकाश बागोरिया
3. श्री. जयप्रकाश मामचंद बागोरिया अर्जदार / मुळ प्रतिवादी

: विरुद्ध :

1. श्री. हरिराम बनवारी किराड उत्तरवादी / मूळ वादी
 2. श्री रामाभाई जी उत्तरवादी मूळ प्रतिवादी क्र. ४
 3. श्रीमती मेवा चुनीलाल पवार
 4. श्रीमती. चमेली गंगाराम पवार
 5. श्रीमती बिमला प्यारेलाल पवार उत्तरवादी / प्रतिवादी
-

अर्जदारांसाठी असीम नाफडे यांच्यासह श्री विनोद सोळंकी, श्री अशोक वर्मा, श्री अजय तलरेजा, श्री अंकित बागोरिया उपस्थित होते.

विजय पाटील सोबत श्री कल्पेश पाटील यांनी श्री अभिजित पाटील यांच्या सूचनेनुसार युक्तिवाद केला.

न्यायमंच : न्यायमूर्ती संदीप व्ही. मारणे.
 राखीव दिनांक : १७ डिसेंबर २०२४.
 घोषित दिनांक : २० डिसेंबर २०२४.

न्यायनिर्णय :

1. अर्जदारांनी दिवाणी प्रक्रिया संहितेच्या कलम ११५ अन्वये हा पुनरीक्षण अर्ज दाखल केला आहे, ज्याद्वारे लघु वाद न्यायालयाच्या अपीलीय खंडपीठाने दिनांक २४ फेब्रुवारी २०२३ रोजी (ए-१) अपील क्रमांक ४/२०१४ फेटाळून लावत, पारित केलेल्या न्यायनिर्णय आणि हुकूमनाम्यास आवाहन दिले आहे व लघुवाद न्यायालयाने २००६ च्या आरएई दावा क्रमांक २९/६६ मध्ये दिनांक २४ जानेवारी २०१४ रोजी दिलेला बेदखलीचा हुकूमनामा कायम केला आहे.

2. दाव्यात नमूद केलेल्या तथ्या प्रमाणे वादी हे भूखंड क्र.२३, खेरवाडी, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-४०० ०५१ (दावा परिसर) येथील १५ फूट बाय १५ फूट या वास्तूचे व वास्तूसमोरील २० फूट बाय १० फूट मोकळी जागा (एकत्रितपणे ४० फूट बाय १९ फूट) असलेल्या मिळकतीचे मालक आहेत. प्रतिवादी क्र.१ ते ३ यांना सर्व करांशिवाय

रु.२५०/- भाड्याने दावा परिसरात मासिक भाडेकरू म्हणून सामावून घेण्यात आले. वादीने आरोप केला की, प्रतिवादी क्र.१ ते ३ यांच्याकडे १ जानेवारी २००५ ते ३१ डिसेंबर २००५ या कालावधीतील रु.३,०००/- इतकी भाड्याची थकबाकी होती. प्रतिवादी क्रमांक १ ते ३ यांनी विटांच्या भिंती, लोखंडी बीम आणि छप्पर असलेले अनधिकृत बांधकाम करून मोकळ्या जागेवर कब्जा केला आणि त्यानंतर घरमालकाच्या संमतीशिवाय कायमस्वरूपी बदल केले, असा ही आरोप करण्यात आला होता. खटल्याची जागा निवासी कारणांसाठी भाडेतत्त्वावर दिली गेली होती, जी प्रतिवादी क्रमांक १ ते ३ ने वादींच्या संमतीशिवाय व्यावसायिक वापरासाठी रूपांतरित केली होती. प्रतिवादी क्रमांक १ ते ३ हे दावा परिसर सोडून पर्यायी निवासस्थानी स्थलांतरित झाले होते. प्रतिवादी क्रमांक ४ ला भाडेकरूने अनधिकृत रहिवासी म्हणून सामावून घेतले आणि त्यामुळे ही जागा बेकायदेशीररित्या पोट भाडेतत्त्वावर देण्यात आली, असा आरोप वादीने केला आहे. या व्यापक कारणांवरून वादीने २००६ चा आर.ए.ई. दावा क्रमांक २९/६६ दाखल करून प्रतिवादींना बेदखल करण्याची मागणी केली. प्रतिवादी क्रमांक १ ते ३ यांनी दाव्यात हजर राहून वादींच्या दाव्याला आव्हान देत लेखी जबाब दाखल केला. वादींनी परिच्छेद - १५ अ समाविष्ट करून दाव्यात सुधारणा केली आणि प्रतिवादी क्रमांक १ ते ३ यांनी सुधारित लेखी जबाब दाखल केला. पक्षकारांनी दाखल केलेल्या युक्तिवादाच्या आधारे, लघुवाद न्यायालयाने मुद्दे बनवले. पक्षकारांनी आपापल्या दाव्याच्या समर्थनार्थ पुरावे दिले. युक्तिवाद, कागदोपत्री आणि तोंडी पुराव्यांचा विचार

करून लघु वाद न्यायालयाने २४ जानेवारी २०१४ च्या आपल्या न्यायनिर्णय आणि आदेशाद्वारे दाव्यात हुकूमनामा दिला. लघुवाद न्यायालयाने अनधिकृत पोट भाडेकरू, भाडे न भरणे आणि वादीची प्रामाणिक आवश्यकता ही कारणे ग्राह्य धरली . मात्र, कायमस्वरूपी वास्तू उभी करणे, मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या कलम १०८ (ओ) मधील तरतुदींच्या विपरीत कृत्ये करणे आणि वापरकर्ता बदलणे ही कारणे लघुवाद न्यायालयाने फेटाळून लावली. प्रतिवादी क्रमांक १ ते ३ यांनी दावा परिसर हा सरकारी जमिनीवर असल्यामुळे दाव्याच्या ग्राह्यतेबाबत घेतलेला आक्षेप लघुवाद न्यायालयाने फेटाळून लावला. लघुवाद न्यायालयाने बेकायदा पोट भाडे करू चा मुद्दा मान्य केला असला तरी ही जागा चंद्रकला वेंकटरामय्या गोलापल्ली यांना पोट भाडेतत्त्वावर दिली असल्याचा निर्वाळा दिला.

3. प्रतिवादी क्रमांक १ ते ३ ने २४ जानेवारी २०१४ च्या बेदखलीच्या आदेशाला आव्हान देणारी (ए-१) अपील क्र.४/२०१४ हे अपील लघु वाद न्यायालयाच्या अपिलीय खंडपीठापुढे दाखल केले. अपिलीय न्यायालयाने भाडे न भरणे, बेकायदा पोट भाडेकरू ठेवणे आणि प्रामाणिक आवश्यकता या मुद्द्यांवर लघु वाद न्यायालयाच्या निष्कर्षांवर शिक्कामोर्तब केले आहे. त्यानुसार, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ३ यांनी दाखल दिलेले अपील अपिलीय न्यायालयाने २४ फेब्रुवारी २०२३ च्या हुकूमनाम्याद्वारे फेटाळले आहे, जो सध्याच्या पुनरीक्षण अर्जात आव्हानाचा विषय आहे.

4. पुनरीक्षण अर्जदारांची बाजू मांडणारे विद्वान वकील श्री. नाफडे यांचे म्हणणे मी ऐकले आहे. त्यांनी सादर केले की, दावा परिसर हा सरकारी जागेवर आहे आणि त्यानुसार महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियम, १९९९ (एमआरसी कायदा) मधील तरतुदी ह्या कलम ३ (१) (अ) मधील तरतुदी नुसार दावा परिसरात लागू होत नाहीत, हे तथ्य लक्षात न घेता वादी ने दाखल केलेल्या दाव्याची सुनावणी घेण्यात कनिष्ठ न्यायालयाने चूक केली. त्यांनी सादर केले की, एम.आर.सी. कायद्यान्वये भाडेपट्ट्यास संरक्षण मिळवण्यासाठी पात्र ठरण्यासाठी मिळकतींनी दोन अटींची पूर्तता करणे आवश्यक आहे (i) जमीन सरकार किंवा स्थानिक प्राधिकरणाची असावी आणि ती भाड्याने घेतलेली असावी आणि (ii) भाडेपट्ट्याच्या अटीनुसार बांधकाम केले असावे. दोन्ही अटींची पूर्तता झाली तरच कलम ३ च्या उपकलम (३) मधील तरतुदी अंमलात येतात. सध्याच्या प्रकरणात, जरी वादी-घरमालकाच्या बाजूने भाडेपट्टा सिद्ध झाला असला, तरी वादीच्या पूर्वजांनी सरकारच्या मालकीच्या जमिनीवर अनधिकृत बांधकामे केल्याचे रेकॉर्डवरील पुराव्यांवरून दिसून येते. त्यामुळे एम.आर.सी. कायद्याच्या कलम ३ (३) मधील तरतुदी सध्याच्या प्रकरणास लागू होणार नाहीत आणि ही बांधकामे सरकारच्या मालकीच्या जमिनीवर बांधली गेली असल्याचे मान्य असल्यामुळे एमआरसी कायद्याच्या कलम १५ किंवा १६ मधील तरतुदीनुसार बेदखलीसाठी दावा दाखल करता आला नसता. श्री नाफडे पुढे म्हणाले की, दावा चालविणारे न्यायालय आणि अपिलीय न्यायालयाने भाडे न भरल्याच्या मुद्द्यावर चुकीच्या पद्धतीने खटला निकाली काढला आहे. प्रतिवादी क्रमांक १

ते ३ ने १३ फेब्रुवारी २००६ रोजी म्हणजेच ४ फेब्रुवारी २००६ रोजी खटला समन्स बजावल्यानंतर ९ दिवसांच्या आत भाडे जमा करण्यासाठी अर्ज दाखल केला होता. हा अर्ज दावा चालविणाऱ्या न्यायालयाने २१ जून २००६ रोजी मंजूर केला आणि त्यानुसार न्यायालयाच्या निर्देशानुसार संपूर्ण थकबाकी प्रतिवादी-भाडेकरूनी जमा केली. त्यामुळे एम.आर.सी. कायद्याच्या कलम १५ (३) मधील तरतुदींचे पूर्णपणे पालन केले गेले.

5. बेकायदेशीरपणे पोट भाडेकरू ठेवण्याच्या आधाराबाबत श्री. नाफडे यांनी युक्तिवाद केला की, खटल्याची जागा चंद्रकला गोलापल्ली यांना पोट भाडेकरू म्हणून देण्यात आली आहे हा निष्कर्ष काढताना दाव्यातील युक्तिवादाकडे दुर्लक्ष करून ट्रायल आणि अपीलीय कोर्टाने चूक केली आहे. सदरचा दावा हा प्रतिवादी क्रमांक ४ यांना पोट भाडेकरू म्हणून ठेवल्याबाबत होता. एकदा युक्तिवाद केलेला दावा चुकीचा आढळला, तर बेकायदा पोट भाडेकरू चा मुद्दा फेटाळायला हवा होता. त्यांनी पुढे सादर केले की, भागीदारी करारातील कोणतीही तथ्यात्मक किंवा कायदेशीर त्रुटी दर्शविण्यासाठी वादीवर पुरावा सादर करण्याची जबाबदारी न टाकता भागीदारी कराराला बोगस दस्तऐवज मानून दावा चालविणाऱ्या न्यायालयाने आणि अपीलीय न्यायालयाने चूक केली आहे. जोपर्यंत कागदपत्रे सादर करण्याची नोटीस बजावली जात नाही आणि पक्षकार ते सादर करण्यात अपयशी ठरत नाहीत तोपर्यंत प्रतिकूल निष्कर्ष काढता येणार नाही, या वस्तुस्थितीची दखल न घेता दावा चालविणारे न्यायालय आणि अपीलीय न्यायालयाने प्रतिवादी-भाडेकरू विरुद्ध प्रतिकूल निष्कर्ष काढण्यात चूक केली आहे. या

समर्थनार्थ ते भारत सरकार विरुद्ध इब्राहीम उद्दीन आणि इतर¹ या खटल्यात सर्वोच्च न्यायालयाने दिलेल्या न्यायनिर्णयाचा आधार घेतात. त्याचबरोबर ते गुंडापल्ली रंगमन्नार चेटी विरुद्ध देसू रंगिया आणि इतर² या खटल्यात मद्रास उच्च न्यायालयाने दिलेल्या न्यायनिर्णयावरही ते अवलंबून राहिले, व सादर केले की जोपर्यंत भाडेकरू कायदेशीर ताबा राखून ठेवतो, तोपर्यंत बेकायदेशीर पोट भाडेतत्त्वाचा निष्कर्ष काढता येणार नाही. प्रतिवादी-भाडेकरू सोबत दावा परिसरा संदर्भात चंद्रकला गोलापल्ली यांच्या बाजूने कोणताही अधिकार निर्माण करण्यात आलेला नाही, हे दाखवण्यासाठी त्यांनी मला भागीदारी करारातील संबंधित कलम दर्शवले. त्यामुळे बेकायदेशीर पोट भाडेकरूचा मुद्दा चुकीच्या पद्धतीने स्वीकारण्यात आला आहे, असा युक्तिवाद त्यांनी केला.

6. प्रामाणिक गरजेच्या मुद्दा संदर्भात, श्री. नपाहडे सादर करतात की, वादीने असे प्रकरण केले आहे की त्याची मुले ज्यांचे वय २०, १८, आणि १५ वर्ष आहे त्यांना व त्याची पत्नी यांना दावा परिसरामध्ये व्यवसाय सुरू करायचा आहे. वादीच्या मुलाचे वय असे होते की त्यांना कोणताही व्यवसाय करणे अशक्य होते. कोणत्याही परिस्थितीत, ज्या व्यक्तींच्या वतीने गरज व्यक्त करण्यात आली, म्हणजेच वादीची पत्नी व सज्जान मुलगा यांना साक्षीदार म्हणून तपासण्यात आले नाही. त्यांनी दावा दाखल करण्यापूर्वी बजावलेल्या नोटीसकडे माझे लक्ष वेधले ज्यामध्ये निवासासाठी मिळकतीची प्रामाणिक आवश्यकता व्यक्त करण्यात आली होती, तर वादीने दाव्यामध्ये विनंती केली की त्यांची

¹ (२०१२) ८ एससीसी १४८

² १९५२ एससीसी ऑनलाइन मद्रास ३८

पत्नी आणि मुले दाव्याच्या आवारात व्यवसाय सुरू करू इच्छितात. वार्दीकडे इतर अनेक जागा उपलब्ध आहेत हे दर्शविण्यासाठी त्यांनी पटलावरील पुराव्यांकडे माझे लक्ष वेधले. त्यामुळे ना गरज सिद्ध झाली, ना त्यांना त्रास दर्शवता आला आणि म्हणूनच प्रामाणिक गरजेचा आधारही नाकारला गेला पाहिजे, असा युक्तिवाद त्यांनी केला. दावा चालविणारे न्यायालय व अपिलीय न्यायालयाने दिलेले आदेश रद्द करण्याची त्यांनी प्रार्थना केली.

7. पुनरीक्षण अर्जाला प्रतिवादी/वादी यांचे वकील श्री. पाटील यांनी विरोध दर्शवला. त्यांनी सादर केले की प्रतिवादीच्या साक्षीदाराने स्वतः कबूल केले की ही वास्तु अधिकृत आहे आणि म्हणूनच एमआरसी कायद्याच्या कलम ३ च्या तरतुदीनुसार दावा अमान्य करण्याबद्दल प्रतिवादींनी उपस्थित केलेल्या बचावाला कोणताही आधार नव्हता. प्रतिवादी क्रमांक १ ते ३ यांनी त्यांच्या भाडेपट्ट्याच्या बचावासाठी परस्पर विरोधी भूमिका घेतली आणि अनेक वर्षे संरक्षित भाडेपट्ट्याचा उपभोग घेतल्यानंतर, त्यांनी आपला भाडेपट्टा एम.आर.सी. कायद्यातील तरतुदींमध्ये समाविष्ट होत नसल्याचा परस्परविरोधी बचाव घेतला जेणेकरून अधिकारक्षेत्राच्या आधारावर वादीचा दावा काहीही करून अयशस्वी होईल. पुराव्यावरून हे समोर आले आहे की वास्तू १९६२ च्या संदर्भ रेषे पूर्वी उभारण्यात आली आहे म्हणूनच ती सहन केलेली संरचना मानली जाते. भाडे न भरण्याच्या मुद्द्यावर श्री. पाटील यांनी सादर केले की, दोन्ही न्यायालयांनी योग्यरित्या समजून घेतले आहे की प्रतिवादी-भाडेकरू यांना मागणी नोटीस

मिळाल्यानंतर देखील देय असलेले भाडे चुकते केले नाही व त्यांनी दाव्याची नोटीस प्राप्त झाल्यापासून १५% व्याज तसेच दाव्याचा खर्च ९० दिवसाच्या आत जमा केला नाही. न्यायालयाने दिलेल्या परवानगीच्या अनुषंगाने त्यांनी थकबाकी असलेल्या भाड्याची रक्कम जमा करणे हे कायद्याच्या कलम १५ (३) ची पूर्तता दर्शवत नाही. खटला प्रलंबित असतानाही, प्रतिवादी-भाडेकरूंनी भाड्याची रक्कम नियमित पणे जमा न करून वारंवार थकबाकी केली. त्यामुळे भाडे न भरल्याचा आधार योग्यच मान्य करण्यात आला आहे. जोपर्यंत पोट भाडेकरू चा मुद्दा आहे त्या संदर्भात, श्री पाटील यांनी सादर केले की प्रतिवादी क्रमांक ३ ने स्वतःहून त्याची पत्नी (प्रतिवादी क्रमांक २) व चंद्रकला गोलापल्ली यांच्यातील भागीदारी करार घोषित केला आहे. भागीदारी कराराची अंमलबजावणी करणाऱ्या त्या पत्नीने सदर भागीदारी करारानुसार चंद्रकला गोलापल्ली यांना विशेष ताबा देण्यात आलेला नाही हे साबित करण्यासाठी साक्षीदार म्हणून स्वतःला तपासलेले नाही. बेकायदेशीर पोट भाडेकरूच्या मुद्द्यावर बेदखलीचा हुकूम टाळण्याच्या उद्देशाने भागीदारी करार मुद्दाम अंमलात आणला गेला. प्रामाणिक आवश्यकतेच्या मुद्द्यावर श्री. पाटील यांनी सांगितले की, वादी यांचे कुटुंबातील ६ सदस्यांचे मोठे कुटुंब आहे आणि त्यांना दावा परिसराची नितांत गरज आहे. याउलट प्रतिवादी-भाडेकरूंकडे किमान तीन जागा आहेत. त्यामुळे प्रामाणिक गरजेचा आधारही दावा चालविणाऱ्या न्यायालयाने व अपिलीय न्यायालयाने योग्यच मान्य केला आहे. श्री पाटील यांनी सादर केले की, दावा चालविणारे न्यायालय व अपिलीय न्यायालय यांनी नोंदवलेले समवर्ती निष्कर्ष यामध्ये

या न्यायालयाच्या पुनरीक्षण अधिकारक्षेत्रा चा वापर करून कोणत्याही हस्तक्षेपाची आवश्यकता नाही. त्यांनी पुनरीक्षण अर्ज फेटाळण्याची विनंती केली.

8. आता मी दोन्ही पक्षांचे परस्पर विरोधी युक्तिवाद विचारार्थ घेत आहे.

9. श्री. नाफडे यांनी प्रखर पणे मांडलेला पहिला मुद्दा म्हणजे सदरचा दावा सुनावणीसाठी स्वीकृत करावा किंवा नाही. खरे तर प्रतिवादी-भाडेकरूंनी एम.आर.सी. कायद्यातील तरतुदीं अंतर्गत दावा परिसर येत नाही, असे जाहीर करण्याची मागणी का केली, हे या न्यायालयाला अतिशय गोंधळात टाकणारे वाटते. हे केवळ अधिकारक्षेत्राच्या आधारावर वादीच्या बेदखल करण्याच्या कारवाईला कसेबसे शह देण्याच्या हेतूने केले आहे. जर हे सिद्ध झाले की प्रतिवादी-भाडेकरूंचा भाडेपट्टा एमआरसी कायद्यातील तरतुदींद्वारे नियंत्रित केला जात नाही, तर वादीला प्रतिवादींना बेदखल करण्यासाठी प्रेसिडेन्सी स्मॉल कॉज कोर्ट कायदा, १८८२ (पीएससीसी कायदा) च्या कलम ४१ अंतर्गत दावा दाखल करावा लागेल. त्यामुळे, अधिकारक्षेत्र आणि देखभालीचा मुद्दा उपस्थित करण्यामागे एकच हेतू होता की, वादीला अजून एका दीर्घकाळ चालणाऱ्या कायदेशीर प्रक्रियांमध्ये गुंतवून ठेवणे व दरम्यानच्या काळात परिसराचा ताबा उपभोगणे हा होता. अन्यथा, जर न्यायालयाने असे म्हटले की प्रतिवादी-भाडेकरूंचा भाडेपट्टा हा एमआरसी कायद्यातील तरतुदींनुसार संरक्षित नाही, तर भाडे नियंत्रण संरक्षणाअभावी त्यांची हकालपट्टी अटळ होईल आणि एमआरसी कायद्याच्या कलम १५ किंवा १६ अंतर्गत

कोणताही आधार स्थापित न करता केवळ करार संपुष्टात आल्याची नोटीस बजावणी करून हकालपट्टी केली जाऊ शकते. तथापि, त्यानंतर वादींना पीएससीसी कायद्याच्या कलम ४१ अन्वये नवीन दावा दाखल करावा लागेल, प्रतिवादींनी आत्मघातकी बचावाचा पर्याय निवडला, व दावा केला की त्यांचा भाडेपट्टा महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण कायदा अंतर्गत येत नाही, असा दावा करताना त्यांनी या तथ्याकडे दुर्लक्ष केले की हा बचाव त्यांना भाडे नियंत्रण कायद्याच्या संरक्षणापासून दूर घेऊन जाईल आणि त्यांची तात्काळ हकालपट्टी होईल. त्यामुळे हे न्यायालय प्रतिवादी-भाडेकरूंनी घेतलेला हा बचाव नाकारत आहे.

10. अधिकारक्षेत्र आणि सदरचा दावा स्वीकृत करावा किंवा नाही या प्रतिवादी - भाडेकरूंच्या चुकीच्या हेतूंचा विचार केल्यानंतर, मी आता या आक्षेपात काही तथ्य आहे की नाही हे तपासण्यासाठी पुढे जातो. एम.आर.सी. कायद्याच्या कलम ३ मधील तरतुदी विहित परिसरात या कायद्याच्या अंमलबजावणी च्या सूट संबंधित आहेत.

या कायद्याच्या कलम ३ मध्ये अशी तरतूद आहे:

३. सूट (१) हा अधिनियम,-

(अ) शासनाच्या किंवा स्थानिक प्राधिकरणाच्या मालकीच्या कोणत्याही जागांना किंवा शासनाचा संबंध आहे तितपत कोणत्याही भाडेदारीला, लायसन्स किंवा याबाबतीत प्राधिकृत करण्यात आलेल्या शासनाच्या कोणत्याही दुय्यम अधिकाऱ्याद्वारे किंवा त्याच्या नावाने शासनाच्या वतीने भाडेदारी किंवा लायसन्स किंवा तत्सम संबंध यांच्या आधारे घेण्यात आलेल्या कोणत्याही जागांसह शासनाकडून अधिग्रहण करण्यात आलेल्या किंवा भाडेपट्ट्याने किंवा लायसन्सवर घेण्यात आलेल्या जागांच्या संबंधात, शासनाकडून मिळालेल्या अनुदानामुळे, लायसन्स मुळे निर्माण झालेल्या तत्सम

संबंधास लागू होणार नाही; परंतु, शासनाला किंवा स्थानिक प्राधिकरणाला भाड्याने दिलेल्या किंवा लायसन्सवर दिलेल्या अशा आधारावर शासनाच्या वतीने, अशा अधिकाऱ्याद्वारे किंवा त्याच्या नावाने घेण्यात आलेल्या जागांना हा अधिनियम लागू होईल,

(बी) बँकांना किंवा कोणत्याही सरकारी क्षेत्रातील उपक्रमांना किंवा कोणत्याही केंद्रीय किंवा राज्य अधिनियमान्वये स्थापन करण्यात आलेल्या कोणत्याही महामंडळांना, किंवा विदेशी मंडळांना (मिशन्स), आंतरराष्ट्रीय अभिकरणांना, बहुराष्ट्रीय कंपन्यांना, आणि रुपये एक कोटी किंवा अधिक भरणा झालेले भाग- भांडवल असणाऱ्या खाजगी मर्यादित कंपन्यांना व सार्वजनिक मर्यादित कंपन्यांना भाड्याने किंवा पोट भाड्याने देण्यात आलेल्या जागांना हा अधिनियम लागू होणार नाही.

स्पष्टीकरण.-या खंडाच्या प्रयोजनासाठी "बँक" या शब्दप्रयोगाचा अर्थ,-

- (i) भारतीय स्टेट बँक अधिनियम, १९५५ अन्वये घटित करण्यात आलेली भारतीय स्टेट बँक,
- (ii) भारतीय स्टेट बँक (दुय्यम बँक) अधिनियम १९५९ मध्ये व्याख्या केल्यानुसार असलेली दुय्यम बँक;
- (iii) बँक व्यवसायी कंपनी (उपक्रमांचे संपादन व हस्तांतरण) अधिनियम, १९७० याच्या कलम ३ अन्वये किंवा व्यावसायी कंपनी (उपक्रमांचे संपादन हस्तांतरण) अधिनियम, १९८० याच्या कलम ३ अन्वये घटित करण्यात आलेली तत्सग नवीन बँक, किंवा
- (iv) भारतीय रिझर्व बँक अधिनियम , १९३४ याच्या कलम २ मधील खंड (ड) मध्ये व्याख्या केल्याप्रमाणे असलेली अनुसूचित बँक असणारी इतर कुठलीही बँक;

असा आहे.

(२) राज्य शासनास, ते विनिर्दिष्ट करतील अशा अटी व शर्तीस अधीन राहून, पुढील जागांना या अधिनियमाच्या सर्व किंवा कोणत्याही तरतुदी लागू होणार नाहीत असा निर्देश देता येईल-

(i) धर्मादाय स्वरूपाच्या सार्वजनिक प्रयोजनाकरिता वापरण्यात येणाऱ्या जागा किंवा अशा प्रयोजनार्थ वापरण्यात येणाऱ्या जागांचा कोणताही वर्ग; (ii) एखाद्या सार्वजनिक विश्वस्त व्यवस्थेने धार्मिक किंवा धर्मादाय प्रयोजनार्थ धारण केलेल्या व नाममात्र किंवा सवलतीवर भाड्याने दिलेल्या जागा;

(iii) एखाद्या सार्वजनिक विश्वस्त व्यवस्थेने धार्मिक किंवा धर्मादाय प्रयोजनार्थ धारण केलेल्या एखाद्या स्थानिक प्राधिकरणाकडून ज्याची व्यवस्था पाहण्यात येते अशा जागा; किंवा

(iv) त्यावेळी अमलात असलेल्या कायद्याद्वारे स्थापन करण्यात आलेल्या विद्यापीठांच्या मालकीच्या किंवा त्याच्याकडे निहित असलेल्या जागा.

परंतु, या पोट कलमाखाली कोणतेही निर्देश देण्यापूर्वी, विद्यमान भाडेकऱ्याच्या भाडेदारीच्या हक्कांना प्रतिकूलतेने बाधा पोहोचत नसल्याची राज्य शासन खात्री करून घेईल.

(३) पोट- कलम (१) मधील, "शासनाच्या किंवा स्थानिक प्राधिकरणाच्या मालकीच्या जागा" या शब्दप्रयोगात, उक्त पोट-कलमात किंवा न्यायालयाच्या कोणत्याही न्यायनिर्णयात, हुकूमनाम्यात किंवा आदेशात काहीही अंतर्भूत असले तरी, करारान्वये, भाडेपट्ट्यांमुळे किंवा अन्य अनुदान पत्रान्वये शासनाकडून किंवा प्राधिकरणाकडून कोणत्याही व्यक्तीने धारण केलेल्या कोणत्याही जमिनीवर उभारण्यात आलेली इमारत अशा करारातील, भाडेपट्ट्यातील किंवा अनुदान पत्रातील तरतुदी विचारात घेता, यथास्थिती, शासनाच्या किंवा स्थानिक प्राधिकरणाच्या मालकीची असली किंवा मालकीची असल्याचे चालू राहिली तरी, अशा रीतीने बांधलेल्या इमारतींचा समावेश होत नाही; आणि अशी व्यक्ती, अशा इमारतीच्या किंवा तिच्या एखाद्या भागाच्या संबंधात भाडेदारी निर्माण करण्यास हक्कदार असेल.

11. त्यामुळे, एम.आर.सी. कायद्यातील तरतुदी शासन व स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या मालकीच्या इमारतींना लागू होत नाहीत. तथापि, कलम ३ च्या उपकलम (३) मध्ये असे स्पष्ट केले आहे की, "सरकारी किंवा स्थानिक प्राधिकरणांची मालमत्ता" हा शब्द उपकलम (१) मध्ये वापरला असला तरी, त्यामध्ये अशा इमारतींचा समावेश होत नाही जी इमारत सरकार किंवा स्थानिक प्राधिकरणाकडून कोणत्याही व्यक्तीस करारानुसार, भाडेपट्ट्यावर, किंवा इतर अनुदानाद्वारे दिली गेली असेल आणि त्या व्यक्तीस त्या इमारतीमध्ये किंवा काही भागावर भाडेकरू हक्क निर्माण करण्याचा अधिकार असेल. दुसऱ्या शब्दांत, जर घरमालकाने सरकार किंवा स्थानिक प्राधिकरणाने त्याच्या बाजूने दिलेल्या भाडेपट्ट्याच्या अनुषंगाने इमारत बांधली असेल तर भाडेकरारानुसार अशा प्रकारे बांधलेल्या इमारतीत भाडेकरू ठेवण्यास परवानगी दिली पाहिजे.

12. येथे या स्थितीवर वाद नाही की ज्या जमिनीवर दावा परिसर उभारण्यात आला आहे ती जागा वादीने भाडेपट्ट्याने घेतली आहे. तथापि, प्रतिवादी-भाडेकरूनी असा युक्तिवाद केला की वादी/ त्याच्या पूर्वजांनी सरकारी जमिनीवर अनधिकृत बांधकाम केले आणि त्यामुळे कलम ३ (३) मधील तरतुदी सध्याच्या प्रकरणात लागू होणार नाहीत. आपली बाजू सिद्ध करण्यासाठी प्रतिवादी -भाडेकरूनी महापालिका (एमसीजीएम) आणि सिटी सर्व्हे कार्यालयातील दोन साक्षीदार तपासले. जरी वांद्रे गावातील सी.टी.एस. क्र.५८८ येथे उभ्या असलेल्या वास्तूसंदर्भात महापालिकेने आराखडा मंजूर केलेला नाही, अशी साक्ष एम.सी.जी.एम. यांच्या (मिलिंद माधव कुलकर्णी) या साक्षीदाराने दिली असली तरी, नगर सर्वेक्षण कार्यालयातील साक्षीदार (प्रकाश भिकाजी सुकडे) यांनी साक्ष देऊन 'ती बांधकामे अधिकृत आहेत', असे ठामपणे सांगितले. शिवाय, एमसीजीएम चे साक्षीदार- श्री. कुलकर्णी हे ठामपणे सांगू शकले नाहीत की वास्तु अधिकृत आहे किंवा नाही. ही वास्तू अनधिकृत असल्याचे दर्शविणारी कोणतीही नोंद आपल्याकडे नसल्याचे त्यांनी उलटतपासणीत सांगितले.

13. एम.आर.सी. कायद्याच्या कलम ३ मधील तरतुदींमुळे दावा ग्राह्य धरता येत नाही, असा युक्तिवाद प्रतिवादी-भाडेकरूनी केल्याने, ही जागा सरकार किंवा स्थानिक प्राधिकरणाची असल्याचे व भाडेपट्ट्यात भाडेकरू ठेवण्याबाबत प्रतिबंधात्मक करार होता हे सिद्ध करण्याची जबाबदारी त्यांच्यावर होती. प्रतिवादी-भाडेकरू हे सिद्ध

करण्यात अपयशी ठरले आहेत. त्यामुळे दाव्याच्या ग्राह्यतेचा आक्षेप योग्य प्रकारे फेटाळला गेला.

14. किंबहुना, अधिकारक्षेत्रा बाबत युक्तिवाद मांडताना प्रतिवादी-भाडेकरूंच्या असलेल्या वर्तणुकीची हे न्यायालय प्रशंसा करत नाही. प्रतिवादी-भाडेकरूंनी वादीची मालकी मान्य करून दावा परिसरात प्रवेश मिळविला आणि जेव्हा त्यांच्या हकालपट्टीची वेळ आली तेव्हा त्यांनी ही जागा सरकारची असल्याचा युक्तिवाद करून वादीच्या मालकीहक्कावर प्रश्न चिन्ह उपस्थित करण्यास सुरवात केली. भारतीय पुरावा कायद्याच्या कलम ११६ मधील तरतुदीनुसार प्रतिवादी-भाडेकरूंकडून असे कृत्य करण्यास स्पष्टपणे मनाई आहे.

15. भाड्याच्या थकबाकीच्या मुद्द्याबाबत असे आढळते की, या खटल्यापूर्वी १६ ऑगस्ट २००५ रोजी नोटीस देण्यात आली होती ज्यात जानेवारी २००५ पासूनच्या भाड्याची थकबाकी दरमहा रु.२५०/- दराने देण्याची स्पष्ट मागणी करण्यात आली होती. मागणीची नोटीस मिळाल्यानंतर ९० दिवसांच्या आत प्रतिवादी-भाडेकरूने थकबाकी भरली नाही, ही मान्य भूमिका आहे. दाव्याचे समन्स बजावल्यानंतर ९० दिवसांच्या आत त्यांना भाडं न भरल्याची चूक सुधारण्यासाठी दुसरी संधी मिळाली होती, ज्यामध्ये त्यांनी कोर्टात पूर्ण भाड्याची रक्कम व १५% व्याज आणि दाव्याचा खर्च ९० दिवसांच्या आत भरणे गरजेचे होते. ४ फेब्रुवारी २००६ रोजी समन्स ची

बजावणी करण्यात आली. यात संशय नाही की प्रतिवादी-भाडेकरूंनी भाड्याची थकबाकी जमा करण्यासाठी १३ फेब्रुवारी २००६ रोजी अर्ज दाखल केला, परंतु प्रत्यक्षात त्यांनी दावा समन्स बजावल्यानंतर ९० दिवसांच्या कालावधीत ते जमा केले नाही. न्यायालयाने दिलेल्या आदेशाअभावी रक्कम जमा करणे हे अमान्य असल्याने ९० दिवसांच्या अनुज्ञेय कालावधीपेक्षा काही दिवस उशीर झाल्यास प्रतिवादी-भाडेकरूंना काही सवलत दिली जाणार असली, तरी प्रतिवादी-भाडेकरूंनी त्यासाठी अर्ज केला नाही, व एम.आर.सी. कायद्याच्या कलम १५ (३) अन्वये बंधनकारक असलेले १५% व्याज आणि दाव्याचा खर्च जमा करण्यास परवानगी मागितली नाही किंवा जमा केला नाही, ही मान्य भूमिका आहे. पुनरावलोकन अर्जदारांसाठी स्थिती आणखी बिकट करण्यासाठी, अपीलीय न्यायालयाने कॅश-बुकच्या अवलोकनानंतर नोंदवलेले तथ्य आहे की प्रतिवादी-भाडेकरूंनी दावा प्रलंबित असताना भाडे भरण्या संदर्भात कर्तव्यात चूक केली आहे.

16. भाडे नियंत्रण कायदा अन्वये जोपर्यंत भाडे मिळकती संदर्भात भाडेकरू भाडे भरत आहे आणि भाडे भरण्यास तयार आहे तोपर्यंत भाडेकरूला भाडेवाढ आणि हकालपट्टी करण्यापासून संरक्षण देण्याचा प्रयत्न करण्यात आला आहे. त्यामुळे, संरक्षित भाडेपट्टा कायम ठेवण्यासाठी, भाडेकरूने घरमालकाला भाड्याच्या जागेसंदर्भातील भाडे नियमितपणे देणे आवश्यक आहे. ज्या क्षणी भाडेकरू भाडे भरण्यात नियमित नसतो किंवा तो भरण्याच्या कर्तव्यात चूक करतो हे न्यायालयाला

लक्षात येते, त्यानंतर भाडेकरूला बेदखल करण्याचा हुकूम कोणत्याही क्षणी पारित होऊ शकतो. शेवटी, भाडे हे मालकाला जमीन किंवा इमारतीवर केलेल्या गुंतवणुकीवर काहीतरी परतावा मिळवण्याचा मार्ग आहे. एमआरसी कायद्यातील तरतुदींनुसार मानक भाडे स्थिर ठेवले गेले असल्यामुळे घरमालकाला भाडेकरूंच्या जागेसंदर्भात भाडे वाढविण्यास मनाई आहे. मात्र, जर भाडेकरूने भाडे देण्यास उशीर केल्यास किंवा भाड्याची तुटपुंजी रक्कमही देण्यास टाळाटाळ केल्यास भाडेकरूला कमीत कमी बेदखलीच्या आदेशाला तरी सामोरे जावेच लागेल. याच कारणामुळे एमआरसी कायद्याच्या कलम १५ च्या उपकलम (३) मधील तरतुदींनुसार १५ टक्के व्याजाच्या सक्तीने जमा करण्याची तरतूद जाणीवपूर्वक अंतर्भूत करण्यात आली आहे. जो भाडेकरू थकीत भाडे भरण्यासंदर्भातील पहिल्या संधी चा उपयोग करू शकत नाही, त्याला संपूर्ण थकीत भाडे व त्यावरील व्याज भरून तसेच दाव्याचा खर्च भरून बेदखली पासून वाचण्यासाठी दुसरी संधी दिली जाते. १५% व्याज व दाव्याचा खर्च सक्तीने जमा करण्याची तरतूद एमआरसी कायद्याच्या कलम १५ च्या उपकलम (३) अन्वये जाणीवपूर्वक समाविष्ट करण्यात आली आहे, कारण त्यावेळे पर्यंत मागणी नोटीस प्राप्त झाल्यापासून भाडे भरण्याची भाडेकरूला मिळालेली पहिली संधी त्यांनी गमावलेली असते, त्यामुळे दावा दाखल होतो व मालकाला दावा दाखल करण्यावर देखील खर्च करावा लागलेला असतो. मागणी नोटीस प्राप्त झाल्यानंतर देखील भाडे जमा न केल्यास भाडेकरूला बेदखल करण्याची परवानगी कायदाने

दिलेली नाही, भाडेकरूला दुसरी संधी दिली जाते ती म्हणजे न्यायालयाचे समन्स प्राप्त झाल्यानंतर १० दिवसांच्या आत तो भाडे न्यायालयात जमा करून भाडे न भरण्याचा मुद्दा सुधारू शकतो. तथापि, हाकालपट्टी टाळण्याची दुसरी संधी भाडेकरूला तेव्हाच दिली जाते जेव्हा भाडेकरू हा थकीत भाड्यावर १५% व्याज आणि दाव्याचा खर्च अदा करतो. व्याज आणि खर्च जमा करण्याच्या तरतुदीचा हेतू असा आहे की ज्या घरमालकाला विलंबानंतर भाडे मिळते त्याला भाडेकरूने जमा केलेल्या १५% व्याज आणि खर्चाद्वारे नुकसान भरपाई दिली जाते. भाडेकरूने १५ टक्के व्याज व खर्चासह भाड्याची संपूर्ण थकबाकी प्रामाणिकपणे जमा केल्यास; व दावा प्रलंबित असताना नियमितपणे भाडे जमा करत राहिल्यास न्यायालयाला दावा फेटाळण्याशिवाय पर्याय उरत नाही. त्यामुळे, भाडेकरूला दिलेले संरक्षण ज्यामुळे त्याला व्याज व कोर्टाच्या खर्चासह भाडे जमा करण्याची दुसरी संधी दिली जाते याचे काळजीपूर्वक पालन केले गेले पाहिजे. एम.आर.सी. कायद्याच्या कलम १५ (३) अन्वये विहित अटी रद्द करण्याचा विवेकाधिकार न्यायालयांना नाही.

17. सध्याच्या प्रकरणात, प्रतिवादी-भाडेकरू केवळ व्याज आणि खर्च जमा करण्यात अपयशी ठरले नाहीत, तर कार्यवाही प्रलंबित असताना देखील पैसे भरण्यात चूक केल्याचे आढळले. त्यामुळे माझ्या मते, भाडे न भरल्याचा आधार दावा चालविणाऱ्या न्यायालयाने आणि अपीलिय न्यायालयाने योग्यरित्या मान्य केला आहे.

18. भाड्याची रक्कम न भरल्याचा मुद्दा योग्यरित्या स्वीकारला गेल्या असल्यामुळे, वादीला इतर कोणताही मुद्दा शाबित करण्याची आवश्यकता नाही आणि बेदखलीचा हुकूमनामा हा केवळ भाडे न भरण्याच्या मुद्द्यावर कायम राहू शकतो. तथापि, बेकायदेशीर पोट भाडेकरू ठेवणे आणि प्रामाणिक आवश्यकता ही इतर दोन कारणे देखील समांतरपणे स्वीकारली जात असल्याने त्यांनाही त्वरीत हाताळणे योग्य ठरेल. बेकायदेशीर पोट भाडेकरू ठेवणे आणि प्रामाणिक आवश्यकता या आधारावर होणारी चर्चा ही संक्षिप्त आहे कारण या दोन्ही मुद्द्यावर न्यायालयाने निष्कर्ष यापूर्वीच दिलेले आहेत आणि या निष्कर्षांचे पुनरावलोकन करणे हे कायद्याच्या कलम ११५ नुसार मर्यादित आहे.

19. बेकायदेशीर पोट भाडेतत्त्वाच्या मुद्द्यावर प्रतिवादी क्रमांक ४ यांनी युक्तिवाद केला होता. तथापि, पुराव्यादरम्यान प्रतिवादी क्रमांक ३-जयप्रकाश बागोरिया यांनी प्रतिवादी क्रमांक २ (त्यांची पत्नी) आणि चंद्रकला गोलापल्ली यांच्यात झालेल्या भागीदारी कराराची प्रत सादर केली. प्रतिवादी क्रमांक २- किरण जयप्रकाश बागोरिया आणि चंद्रकला गोलापल्ली यांच्यात भागीदारी करार करण्यात आला असून, त्याअंतर्गत या कार्यशाळेचा वापर या दोघांनी भागीदारीत करायचा होता. भागीदारी करार हा बेकायदा पोट भाडेतत्त्वाचा आधार टाळण्यासाठी तयार केलेला बोगस दस्तऐवज होता, असे तथ्यात्मक निष्कर्ष दावा चालविणाऱ्या न्यायालयाने नोंदवले आहेत. भागीदारी व्यवसायाची हिशेबपुस्तिका, नफा-तोटा विवरणपत्र, उत्पन्न व खर्च,

ताळेबंद आदी स्वरूपातील कोणतीही कागदपत्रे सादर करण्यात आली नाहीत, असे अपिलीय न्यायालयाने म्हटले आहे. दोन्ही न्यायालयांनी समवर्ती स्वरूपात नोंदवलेले आहे की, चंद्रकला गोलापल्ली यांना बेकायदा पोट भाडेकरू करण्यात आले व ते अंतिमतः दावा परिसराचा वापर करत होते. पुनरावलोकन अधिकाराचा वापर करताना या न्यायालयाला पुराव्याचे पुन्हा मूल्यांकन करण्याची किंवा दावा चालविणाऱ्या न्यायालयाने आणि अपिलीय न्यायालयाने दिलेल्या निष्कर्षांच्या विरोधात निष्कर्ष नोंदवण्याची परवानगी नाही.

20. श्री नफाडे यांनी इब्राहिम उद्दीन (सुप्रा) या न्यायनिर्णयावर दर्शविलेला विश्वास सध्याच्या प्रकरणात उपयोगी ठरत नाही. सध्याच्या प्रकरणात, प्रतिवादी-भाडेकरूंनी भागीदारी करार सादर केला आणि भागीदारीचा कोणताही वास्तविक व्यवसाय आहे हे सिद्ध करण्याची जबाबदारी त्यांच्यावर होती, आणि प्रतिवादी-भाडेकरूंनी कोणतीही कागदपत्रे सादर न केल्यामुळे, खटला आणि अपिलीय न्यायालयाने भागीदारी करार हा केवळ हकालपट्टीच्या हुकूमनामा पासून वाचण्यासाठी तयार केलेला बोगस दस्तऐवज असल्याचे योग्यरित्या ठरविले आहे. वादीला भागीदारी करारावर अवलंबून राहण्याची इच्छा नव्हती किंवा भागीदारी कोणताही व्यवसाय करत नव्हती हे सिद्ध करण्याची जबाबदारी वादीवर नव्हती, म्हणून वादींनी भाडेकरूंना कागदपत्रे सादर करण्यासाठी कोणतीही नोटीस बजावण्याची आवश्यकता नव्हती. त्यामुळे इब्राहिम उद्दीनमधील न्यायनिर्णयाचा सध्याच्या प्रकरणातील तथ्यात काहीही उपयोग होत

नाही. गुंडापल्ली रंगमन्नार चेद्री (सुप्रा) प्रकरणातील न्यायनिर्णयाचा विचार केला तर प्रतिवादी क्रमांक २ ने दावा परिसरात ताबा घेऊन प्रत्यक्षात कोणताही व्यवसाय केला किंवा व्यवहार केला असे दर्शविणारे काहीही पटलावर नाही. त्यामुळे दावा परिसराचा कायदेशीर ताबाही सिद्ध होत नाही. भागीदारी कराराची अंमलबजावणी करण्याचा एकमेव हेतू हा बेदखलीचा हुकूमनामा टाळणे असा असल्याचे दिसते. त्यामुळे, त्या दस्तऐवजात असलेल्या अटींवर अवलंबून राहता येत नाही कारण त्यावरून हे सुचित करणे शक्य नाही की दावा परिसराचा कायदेशीर ताबा प्रतिवादी-भाडेकरूंकडेच राहिल.

21. वादीचा प्रामाणिक आवश्यकतेचा मुद्दा दोन्ही न्यायालयाने समवर्ती प्रमाणे मान्य केला आहे. वादी यांच्याकडे व्यवसाय करण्यासाठी अन्य कोणतीही व्यावसायिक जागा नसल्याचे पुरावे समोर आले आहेत. केवळ दावा दाखल करताना वादीच्या मुलांचे असलेले वय हे कुटुंबाच्या गरजेवर अविश्वास दर्शवण्याचे कारण असू शकत नाही. याउलट, पटलावरील पुरावा दर्शवतो की प्रतिवादी-भाडेकरू यांच्या खेरनगर, खेरवाडी येथे किमान तीन जागा आहेत आणि भूखंड क्रमांक ७१ वर एक खोली असल्याचे पटलावरील पुराव्यांवरून स्पष्ट होते. प्रतिवादी क्रमांक २ व ३ हे परिसरात कोणताही व्यवसाय करित नाहीत, ज्याला भाडेतत्त्वावर बाहेरच्या व्यक्तीला भाड्याने दिले गेल्याचे आढळते. त्यामुळे माझ्या मते, सध्याच्या दाव्यातील तथ्य आणि परिस्थितीमध्ये प्रामाणिक गरजेचा मुद्दा योग्य रित्या मान्य करण्यात आला आहे.

22. वरील चर्चेचा सारांश असा आहे की पुनरीक्षण अर्जदार हे दावा चालविणारे न्यायालय व अपीलीय न्यायालयांनी नोंदविलेल्या समवर्ती निष्कर्षामध्ये कोणताही बेजबाबदारपणा दर्शविण्यात अपयशी ठरले आहेत. भाडे न भरण्याचे कारणच बेदखलीचा हुकूमनामा कायम ठेवण्यासाठी पुरेसे होते. याव्यतिरिक्त, बेकायदेशीरपणे पोट भाडेतत्त्वावर देणे आणि प्रामाणिक आवश्यकतेच्या आधारांना देखील वादीच्या बाजूने आणि प्रतिवादी-भाडेकरूंच्या विरोधात एकत्रितपणे उत्तर दिले जाते. त्यामुळे संहितेच्या कलम ११५ अन्वये अधिकारक्षेत्राचा वापर करून या न्यायालयाच्या हस्तक्षेपासाठी कोणतेही प्रकरण तयार होत नाही. त्यामुळे पुनरीक्षण अर्ज गुणवत्ता विरहित आहे. त्यानुसार तो फेटाळला जातो. पुनरीक्षण अर्ज फेटाळल्यामुळे त्यात असलेला अंतरिम अर्ज टिकत नाहीत. तो सुद्धा निकाली काढला जातो.

23. पुनरीक्षण अर्जकर्त्यांच्या खेदजनक वर्तणुकीचा विचार करता, ज्यांनी दावा फेटाळला जाण्यासाठी दावा परिसर अनधिकृत असल्याचा खोटा दावा केला, आणि वादींना पुन्हा एकदा कायदेशीर खर्चात ढकलण्याचा हेतू ठेवला, त्यामुळे पुनरिक्षण अर्जकर्त्यांवर २५,०००/- रुपये खर्च लादण्यात येत आहे जो त्यांनी वादी यांना अदा करण्याचा आहे.

24. प्रकरणातील तथ्य आणि परिस्थिती लक्षात घेता, पुनरीक्षण अर्जदारांना दावा परिसर रिकामा करण्यासाठी २८ फेब्रुवारी २०२५ पर्यंतमुदत दिली जाते आणि त्या

दरम्यान त्यांनी कोणत्याही तिसऱ्या पक्षाचे हक्क निर्माण करायचे नाहीत. वादींना अंतरिम नुकसान भरपाईपोटी जमा केलेली रक्कम काढण्याची मुभा आहे.

[न्यायमूर्ती. संदीप वि. मारणे

अस्वीकरण

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

X-X-X-X