(इंग्रजीत टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

मुंबई उच्च न्यायालय

दिवाणी अपिलीय अधिकारिता

रिट याचिका क्रमांक - २९५६/१९९६

डॉ. सखाराम दिनकर पटवर्धन (मृत)
त्यांचे वारस प्रदीप सखाराम पटवर्धन आणि
इतर यांच्या मार्फत. .... याचिकाकर्ते

विरुद्ध

श्री. शंकर कोंडो कालेकर आणि इतर ...... उत्तरवादी

सोबत

रिट याचिका क्रमांक - २९५६/१९९६

मध्ये

दिवाणी अर्ज क्रमांक ८३७/२०००

डॉ. सखाराम दिनकर पटवर्धन (मृत)
त्यांचे वारस प्रदीप सखाराम पटवर्धन आणि
इतर यांच्या मार्फत. .... अर्जदार

विरुद्ध

श्री. शंकर कोंडो कालेकर आणि इतर ...... उत्तरवादी

सोबत

रिट याचिका क्रमांक - २९५६/१९९६

मध्ये

दिवाणी अर्ज क्रमांक २४२७/२००२

श्री. शंकर कोंडो कालेकर आणि इतर .... अर्जदार

विरुद्ध

डॉ. सखाराम दिनकर पटवर्धन (मृत) ...... उत्तरवादी

त्यांचे वारस प्रदीप सखाराम पटवर्धन आणि

इतर यांच्या मार्फत.

सोबत

रिट याचिका क्रमांक - २९५६/१९९६

मध्ये

दिवाणी अर्ज (स्टॅम्प) क्रमांक ४७६०८/२००२

डॉ. सखाराम दिनकर पटवर्धन (मृत)

त्यांचे वारस प्रदीप सखाराम पटवर्धन आणि .... अर्जदार

इतर यांच्या मार्फत.

विरुद्ध

श्री. शंकर कोंडो कालेकर आणि इतर ...... उत्तरवादी

श्री. तेजस डी. देशमुख, याचिकाकर्त्यांचे वकील.

श्री. निरंजन पी. शिंपी, उत्तरवादी क्रमांक ३/१, ३/२ आणि ३/३ चे वकील.

न्यायमंच : न्यायमूर्ति माधव जे. जामदार.
दिनांक : २ जानेवारी २०२५

न्यायनिर्णय :

१. याचिकाकर्त्याची बाजू मांडणारे विद्वान वकील श्री. देशमुख आणि उत्तरवादी क्रमांक ३/१ ते ३/३ म्हणजे प्रतिस्पर्धी उत्तरवादींची बाजू मांडणारे विद्वान वकील श्री. शिंपी यांचे म्हणणे ऐकून घेतले.

२. मूळ भाडेकरू असलेल्या याचिकाकर्त्याने भारतीय संविधानाच्या अनुच्छेद २२६ आणि २२७ अन्वये दाखल केलेल्या या रिट याचिकेत दिनांक २९ फेब्रुवारी १९९६ रोजी विद्वान तृतीय अतिरिक्त जिल्हा न्यायाधीश, सोलापूर यांनी दिवाणी अपील क्रमांक ४१५/१९८९ मध्ये पारित केलेल्या न्यायनिर्णय आणि हुकूमनामा यांच्या कायदेशीरपणा आणि वैधता यास आव्हान दिले आहे. उक्त दिवाणी अपील क्रमांक ४१५/१९८९ मधील आव्हान हे दिनांक ३० मार्च १९८९ रोजी, विद्वान द्वितीय सह दिवाणी न्यायाधीश, कनिष्ठ स्तर, सोलापूर यांनी नियमित दिवाणी दावा क्रमांक १०९९/१९८० मध्ये पारित केलेल्या न्यायनिर्णय आणि हुकूमनाम्याला देण्यात आले होते, ज्याद्वारे हा दावा खारिज करण्यात आलेला होता. दिनांक २९ फेब्रुवारी १९९६ रोजीच्या आक्षेपित न्यायनिर्णय आणि

हुकूमनाम्याद्वारे, सोलापुरातील नवी पेठ येथील कालेकर इमारतीतील गाळा क्रमांक १४, १५ आणि १६ असलेल्या वादातीत जागेपैकी फक्त गाळा क्रमांक १४ संदर्भात आंशिक बेदखल करण्याचा हुकूमनामा पारित करून अपील अंशतः मंजूर करण्यात येते.

३. श्री. देशमुख, विद्वान वकिलांचे म्हणणे आहे की, यापूर्वी सर्व वादीची नमूद केलेली खरीखुरी आवश्यकता असली तरी, दावा प्रलंबित असताना, परिच्छेद २(३) आणि परिच्छेद क्रमांक ६(३) जोडून वादपत्रामध्ये सुधारणा करण्यात आली आहे, ज्याद्वारे अभिलेखावर हे आणण्यात आलेले आहे की वादी यांच्यात विभाजन झाले आहे आणि जोपर्यंत वादी क्रमांक ३ चा संबंध आहे, त्याला उक्त कालेकर इमारतीमधील गाळा क्रमांक ७, १४, १५, १६, २०, २१ आणि २२ देण्यात आलेले आहेत. त्यांनी सादर केले की वादी क्रमांक ३ च्या प्रकरणाचा संपूर्ण आधार मालमत्तेच्या विभाजनावर आहे, मात्र, विभाजन सिद्ध झाले नाही आणि कोणत्याही परिस्थितीत, एका सह-मालकाने दावा दाखल करून त्याला आव्हान दिले आहे. त्यांनी सादर केले की ही विभागणी अप्रामाणिकपणे आहे. त्यांनी सादर केले की वादी क्रमांक ३ खरीखुरी आवश्यकता सिद्ध करण्यात निष्फळ ठरलेला आहे आणि म्हणूनच, अंशतः बेदखल करण्याचा आक्षेपित हुकूमनामा पारित व्हायला नको होता. त्यांनी पुढे सादर केले की विद्वान न्यायचौकशी न्यायालयाने ठोस कारणे देऊन दावा खारिज केलेला आहे आणि म्हणूनच विद्वान

अपीलीय न्यायालयाने विद्वान न्यायचौकशी न्यायालयाने नोंदवलेल्या निष्कर्षांमध्ये हस्तक्षेप करायला नको होता.

४. उत्तरवादींची बाजू मांडणारे विद्वान वकील श्री. शिंपी यांनी सादर केले की, वादी क्रमांक ३ च्या बाजूने या गाळ्याच्या वाटपाबाबत, वादींद्वारे विद्वान न्यायचौकशी न्यायालयासमोर तसेच विद्वान अपीलीय न्यायालयासमोर कोणताही वाद उपस्थित करण्यात आलेला नाही. त्यांनी पुढे सादर केले की सर्व वादी हे उत्तरवादी म्हणून प्रस्तुत रिट याचिकेमध्ये पक्षकार आहेत, मात्र, उत्तरवादींपैकी कोणीही वादी क्र. ३ च्या नावाने हे गाळा क्रमांक ७, १४, १५, १६ आणि २० आणि २१ वाटप करण्याबाबत कोणताही वाद उपस्थित केलेला नाही. कोणत्याही परिस्थितीत, त्यांनी सादर केले की जरी विभाजन नाही असे गृहीत धरले तरी, वादी क्रमांक ३ हा या मालमत्तांचा सह-मालक आहे आणि म्हणूनच, निश्चित केलेल्या कायदेशीर स्थितीनुसार, एक सह-मालक देखील बेदखल करण्यासाठी दावा दाखल करू शकतो. त्यांनी पुढे सादर केले की अभिलेखातील पुराव्यांवरून स्पष्टपणे दिसून येते की वादी क्रमांक ३ चा मुलगा, जो वकील आहे, त्याला जागेची गरज आहे. त्यामुळे त्यांनी विद्वान अपीलीय न्यायालयाने पारित केलेल्या आदेशाचे समर्थन केले.

५. सुरुवातीला, हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे की याचिकाकर्त्याच्या म्हणजेच प्रतिवादीच्या ताब्यात गाळा क्रमांक १४, १५ आणि १६ हे आहेत, म्हणजे प्रत्येक

गाळ्यामध्ये ३ खोल्या आहेत आणि अशा प्रकारे प्रतिवादीच्या ताब्यात ९ खोल्या आहेत. अपीलीय न्यायालयाच्या आक्षेपित आदेशाद्वारे केवळ आंशिक हुकूमनामा पारित करण्यात आला आहे ज्याद्वारे प्रतिवादीला गाळा क्रमांक १४ चा रिक्त ताबा वादीला देण्याचे निर्देश देण्यात आलेले आहेत. उक्त गाळा क्रमांक १४ मध्ये ३ खोल्या आहेत आणि उक्त गाळा क्रमांक १४ च्या प्रतिवादीला बेदखल केल्यानंतरही , प्रतिवादीच्या ताब्यात गाळा क्रमांक १५ आणि १६ च्या ६ खोल्या असतील. अभिलेखावर असलेली स्थिती दर्शवते की या सर्व खोल्या अतिशय मोठ्या आहेत.

६. वरील पार्श्वभूमीसह, बेदखलीचा हुकूमनामा आणि अंशतः बेदखलीचा हुकूमनामा नाकारताना विद्वान न्यायचौकशी न्यायालयाने दिलेली कारणे नोंदवणे आवश्यक आहे. विद्वान न्यायचौकशी न्यायालयाने दिलेली कारणे खालीलप्रमाणे आहेत :

> **"सध्या वादी क्रमांक ३ हा गाळा क्रमांक ७ च्या ताब्यात आहे, ज्यामध्ये ४ खोल्या आहेत. वादी क्रमांक ३ आणि त्याच्या पत्नीसाठी एकांतपणा राखण्यासाठी एक खोली असू शकते. वादी क्रमांक ३ चा मुलगा आणि सून एका खोलीत लहान मुलासोबत राहू शकतात. आणखी २ खोल्या शिल्लक राहतात. वादी क्रमांक ३ द्वारे एक खोली ड्रॉईंग रूम म्हणून आणि उर्वरित एक खोली इतर कारणांसाठी वापरली जाऊ शकते.** हे मान्य आहे की दावा प्रलंबित असताना वादीला गाळा क्रमांक १, ८ आणि १८ चा ताबा मिळाला आहे. गाळा क्रमांक १ चा वापर वादी करीत आहे. वादी क्रमांक १ च्या ताब्यात ९ खोल्या आहेत. दावा दाखल करतेवेळी वादी क्रमांक १ च्या कुटुंबात ९ व्यक्ती होत्या. वादी क्रमांक १ च्या ताब्यात ९ खोल्या आहेत. माझ्या मते वादी क्रमांक १ च्या

कुटुंबातील सदस्यांसाठी ९ खोल्यांची जागा पुरेशी आहे. **शिवाय, वादी क्रमांक १ हा गाळा क्रमांक १ चा वापर कार्यालयासाठी करीत आहे. गाळा क्रमांक १ वर तिथे वादी क्रमांक ३ च्या मुलाच्या नावाची पाटी मुलाच्या नावाची पाटी आहे. याचा अर्थ वादी क्रमांक ३ मुलगा हा गाळा क्रमांक १ चा वापर त्याच्या कायदेशीर व्यवसायासाठी कार्यालय म्हणूनही करत आहे असा होतो. शिवाय, वादी क्रमांक १ आणि वादी क्रमांक ३ चा मुलगा यांनी सोलापूरच्या न्यायालय परिसरात खोली मिळविण्यासाठी प्रत्येकी रु. ३०,०००/- जमा केले आहेत. वादी क्रमांक १ आणि वादी क्रमांक ३ चा मुलगा यांना काही महिन्यांतच प्रत्येकी १७ x १० फूट क्षेत्रफळाची एक खोली मिळणार आहे. त्यामुळे वादी क्रमांक १ आणि वादी क्रमांक ३ चा मुलगा यांच्या कार्यालयाची समस्या मिटेल. हे लक्षात घेणे योग्य आहे की खोली वादी क्रमांक १ आणि वादी क्रमांक ३ चा मुलगा यांना सकाळी ८:३० ते रात्री ८:०० वाजेपर्यंत उपलब्ध असतील.** याचा अर्थ वरील तासांमध्ये वादी क्रमांक ३ च्या गाळा क्रमांक ७ मध्ये पक्षकारांची गर्दी होणार नाही. या प्रकरणातील सर्व परिस्थिती आणि तथ्यांवरून, माझे असे मत आहे की वादी यांना वादातीत जागेची, वाजवी आणि खरीखुरी आवश्यकता नाही. त्यामुळे मी या प्रश्नाचे नकारार्थी उत्तर देतो."

(भर देण्यात आला)

७. हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे की वादी क्र. ३ च्या खऱ्याखुऱ्या गरजेचा विचार करताना, वादी क्र. १ च्या ताब्यात असलेले क्षेत्र किंवा विशेषतः वादी क्र. १ ला प्राप्त झालेल्या गाळ्याचा ताबा देखील विद्वान न्यायचौकशी न्यायालयाने विचारात घेतला आहे. मात्र, विद्वान न्यायचौकशी न्यायालय असे आकलन करण्यात निष्फळ ठरले आहे की याचिकाकर्ते-प्रतिवादीच्या विरुद्ध दावा दाखल करण्यात आलेला आहे, ज्यामध्ये

वादी क्रमांक ३ च्या वाट्याला आलेला वादातीत परिसर म्हणजेच गाळा क्रमांक १४, १५ आणि १६ च्या संबंधित बेदखल करण्याच्या हुकूमनाम्याची मागणी केली आहे. त्यामुळे वादी क्रमांक १ साठी खोल्यांची उपलब्धता पूर्णपणे असंबद्ध आहे.

८. याशिवाय, हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे की वादी क्रमांक ३ ने उपस्थित केलेल्या युक्तिवादांपैकी एक म्हणजे वादी क्रमांक ३ चा मुलगा वकील आहे आणि म्हणून त्याला स्वतंत्र कार्यालयासाठी जागा आवश्यक आहे. विद्वान न्यायचौकशी न्यायालयाने असा निर्णय दिलेला आहे की वादी क्रमांक १ देखील वकील आहे आणि म्हणूनच, वादी क्रमांक ३ चा मुलगा, जो सहयोगी/कनिष्ठ वकील आहे, तो देखील वादी क्रमांक १ च्या कार्यालयातून काम करू शकतो. वादी क्रमांक १ च्या कार्यालयीन जागेतही वादी क्रमांक ३ च्या मुलाच्या नावाची पाटी आहे या वस्तुस्थितीवर विद्वान न्यायचौकशी न्यायालयाने भरवसा ठेवला आहे. विद्वान न्यायचौकशी न्यायालयाने असाही निर्णय दिलेला आहे की वादी क्रमांक ३ च्या कुटुंबातील सदस्य त्यांच्याकडे उपलब्ध असलेल्या जागेत समायोजन करू शकतात. मात्र, विद्वान न्यायचौकशी न्यायालयाचा हा दृष्टिकोन कायद्यानुसार नाही. **आर. सी. तामरकर आणि आणखी एक - विरुद्ध - निधी लेखा**[1] मधील प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने असा निर्णय दिलेला आहे की :-

> **"१०. त्याने कसे आणि कोणत्या पद्धतीने राहावे हे ठरवणे हे घरमालकाचे काम आहे आणि तो त्याच्या निवासी गरजांचा सर्वोत्तम न्यायनिवाडा करणारा आहे हे कायद्याने**

1(२००१) ८ एससीसी ४३१

निश्चित केले आहे. खऱ्याखुऱ्या गरजेचा प्रश्न ठरवताना, घरमालक स्वतःला आणखी कसे समायोजित करू शकला असता यासाठी प्रयत्न करणे अनावश्यक आहे.”

निश्चित केलेल्या कायदेशीर स्थितीनुसार, घरमालक हा त्याच्या गरजेचा सर्वोत्तम न्यायाधीश असतो आणि मालमत्तेचा वापर कसा केला जाईल हे तो ठरवेल. घरमालकाने मालमत्तेचा कसा वापर करावा हे न्यायालय ठरवू शकत नाही. विद्वान न्यायचौकशी न्यायालयाचा दृष्टीकोन कायदेशीर स्थितीच्या विरुद्ध आहे.

९. विद्वान न्यायचौकशी न्यायालयाने प्रभावीपणे दिलेले आणखी एक कारण म्हणजे चेम्बर्स नजीकच्या भविष्यात सोलापूरच्या न्यायालय परिसरात वकिलांसाठी उपलब्ध असतील आणि ती त्यांना सकाळी ८:३० ते रात्री ८:०० वाजेपर्यंत उपलब्ध असतील, त्यामुळे निवासस्थानाजवळ स्वतंत्र कार्यालय असणे आवश्यक नाही. मात्र, एखाद्या वकिलाचे कार्यालय न्यायालयाजवळ तसेच दुसरे त्याच्या निवासस्थानी किंवा निवासस्थानाजवळ असल्यास, ते वकिलाच्या कामासाठी अतिशय सोयीचे आहे, याकडे विद्वान न्यायचौकशी न्यायालयाने पूर्णपणे दुर्लक्ष केले आहे. जे वकील न्यायालयाचे अधिकारी आहेत आणि त्यांना न्यायालयाला शक्य तितक्या चांगल्या प्रकारे मदत करावी लागते, त्यांना प्रकरणांमधील तथ्ये, लागू असलेल्या कायदेशीर तरतुदी, सर्वोच्च न्यायालय आणि उच्च न्यायालयाचे नवीन निर्णय यांचा अभ्यास करण्यासह त्यांची प्रकरणे तयार करण्यासाठी खूप मेहनत घ्यावी लागते. त्यामुळे, विद्वान न्यायचौकशी न्यायालयाने नमूद केल्याप्रमाणे वकिलांचे काम केवळ विशिष्ट तासांसाठी असते असे

म्हणता येणार नाही. माहिती घेण्यासाठी वकिलांना त्यांच्या पक्षकारांसोबत बैठका देखील घ्याव्या लागतात. वकिलाने त्याच्या व्यवसायाकडे पूर्ण वेळ लक्ष दिले पाहिजे. येथे वर उद्धृत केल्याप्रमाणे तर्कामध्ये प्रतिबिंबित झालेला विद्वान न्यायचौकशी न्यायालयाचा दृष्टीकोन पूर्णपणे चुकीचा आहे.

१०. कोणत्याही परिस्थितीत, परिसर कसा वापरायचा हे घरमालक ठरवेल. विद्वान अपीलीय न्यायालयाने वादी क्रमांक ३ आणि विशेषतः त्याचा मुलगा, जो वकील आहे, याच्या गरजेवर ज्या प्रकारे विचार केला आहे, त्याची नोंद घेणे आवश्यक आहे. संबंधित चर्चा परिच्छेद क्रमांक १७ मध्ये आहे जी खालीलप्रमाणे आहे :

> "१७/- **घरमालकाची स्वतःची स्थिती, व्यवसाय आणि त्याच्या कुटुंबाच्या आकाराच्या संदर्भात वादातीत परिसराच्या घरमालकाची खरीखुरी गरज विचारात घेतली पाहिजे असे म्हणण्याची गरज नाही. थोडक्यात, ही घरमालकाची स्वतःची मानसिक स्थिती आहे ज्याच्या पार्श्वभूमीवर आवश्यकतेचा विचार करावा लागतो. मग गरज खरीखुरी म्हणजे प्रामाणिक असली पाहिजे आणि हेतूने प्रेरित नसावी. प्रस्तुत प्रकरणात, वादी क्रमांक ३ चा मुलगा वकील म्हणून काम करत आहे आणि केवळ तेच नाही तर तो अतिरिक्त सरकारी वकील आणि सरकारी वकील देखील आहे. त्याला पार पाडावी लागणारी कार्ये लक्षात घेऊन आणि कामाचे स्वरूप आणि त्याची स्थिती लक्षात घेऊन, त्याला स्वतंत्र कार्यालयीन खोली-सह-अभ्यास खोली आणि बैठक खोली हवी असल्याचा त्याचा दावा काल्पनिक आणि सैद्धांतिक नाही.** मी आधीच त्याच्या कुटुंबाच्या व्याप्तीबद्दल आणि त्याच्या इतर गरजांबद्दल चर्चा केली आहे. या सर्व तथ्यांच्या पार्श्वभूमीवर विचार करता, मी

असे मानतो की वादीने वादातीत परिसराची खरीखुरी आणि वाजवी गरज सिद्ध केली आहे. खालच्या न्यायालयाने या प्रकरणाच्या या पैलूवर विचार करताना चुकीचे मत मांडले की वादी क्रमांक ३ चा मुलगा वादी क्रमांक १ चे कार्यालय वापरू शकतो जे तळमजल्यावर आहे. हे केवळ अव्यवहार्यच नाही तर व्यवसायाच्या नैतिकतेच्या विरुद्ध आहे कारण वादी क्रमांक ३ चा मुलगा आता अतिरिक्त सरकारी वकील म्हणून काम करत आहे आणि बहुतेक प्रकरणांमध्ये राज्य शासनाचे प्रतिनिधित्व करत आहे . त्यानंतर खालच्या न्यायालयाने वादी क्रमांक ३ च्या मुलाकडे वकिलाची दालने होती आणि ती त्याच्या कार्यालयासाठी आणि अभ्यासासाठी पुरेशी होती या वस्तुस्थितीवर चुकीचा भर दिला. असा निर्णय देत असताना, **कनिष्ठ न्यायालयाने वकिलाच्या कक्षांच्या वापरावरील निर्बंधांकडे आणि वादीच्या निवासस्थानापासूनच्या अंतराकडे पूर्णपणे दुर्लक्ष केले.** त्यामुळे, वादीची गरज आहे असा कनिष्ठ न्यायालयाने नोंदवलेला निष्कर्ष खराखुरा नाही आणि वाजवी असू शकत नाही. त्यामुळे मी कनिष्ठ न्यायालयाशी असहमत आहे आणि काही चुकीच्या गृहीतकांवर आधारित निष्कर्ष कायम करता येत नाहीत.

(भर देण्यात आला)

अशा प्रकारे, विद्वान अपीलीय न्यायालयाने दिलेली कारणे अभिलेखावर असलेल्या पुराव्याच्या आधारे आहेत आणि दृष्टीकोन कायद्यानुसार आहे.

११. याचिकाकर्त्याचे वकील श्री. तेजस देशमुख यांनी आणखी एक युक्तिवाद मांडला की वादी क्रमांक ३ ज्या विभाजनाच्या आधारे वादातीत परिसराच्या अधिकाराचा दावा करत आहे, त्याला सहमालकांपैकी एकाने आव्हान दिले आहे. हे लक्षात घेणे आवश्यक

आहे की जरी सर्व सह-मालक या रिट याचिकेमध्ये, तसेच अपील आणि दाव्यात पक्षकार असले, तरी त्यांच्यापैकी कोणीही कोणताही आक्षेप घेतला नाही. कोणत्याही परिस्थितीत निश्चित कायदेशीर स्थितीनुसार एक सहमालकदेखील बेदखल करण्यासाठी दावा दाखल करू शकतो. **मोहिंदर प्रसाद जैन - विरुद्ध - मनोहर लाल जैन**[2] या प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने खालीलप्रमाणे निर्णय दिला आहे :

> १०. हा प्रश्न आता इंडिया अंब्रेला मॅनिफॅक्चरिंग कंपनी - विरुद्ध - भगबंदेई अग्रवाल [(२००४) ३ एससीसी १७एकूण ६ खोल्यांवर कब्जा राहू देऊ शकतात८] मधील या न्यायालयाच्या निर्णयाने संपुष्टात आलेला आहे, ज्यामध्ये या न्यायालयाने आपले मत दिले : (एससीसी पृष्ठ १८३, परिच्छेद ६)
>
> > "६. पक्षांच्या विद्वान वकिलांचे म्हणणे ऐकून आम्हाला समाधान झाले आहे की याचिका खारिज केल्या जाऊ शकतात. **सामान्यतः सहमालकांच्या मालकीच्या मालमत्तेत भाडेकरूला बेदखल करण्यासाठी सहमालकांपैकी एक दावा दाखल करू शकतो, हे सर्वमान्य आ**हे. (श्री राम पसरीचा - विरुद्ध - जगन्नाथ [(१९७६) ४ एससीसी १८४] आणि धनलाल - विरुध्द - कलावतीबाई [(२००२) ६ एससीसी १६], एससीसी परिच्छेद २५ पहा.). **हे तत्त्व एजन्सी (प्रतिनिधी) च्या सिद्धांतावर आधारित आहे. भाडेकरूविरुद्ध बेदखल करण्यासाठी दावा दाखल करणारा एक सहमालक त्याच्या स्वतःच्या वतीने आणि इतर सहमालकांचा प्रतिनिधी म्हणून असे करतो. इतर सह-मालक भाडेकरूला बाहेर काढण्यास सहमत नव्हते आणि त्यांचे मतभेद असूनही दावा दाखल करण्यात आला असे दर्शविल्याशिवाय इतर सह-**

---

2 (२००६) एससीसी ७२४

मालकांची संमती घेतलेली मानली जाते. प्रस्तुत प्रकरणात, सह-मालकांनी दावा दाखल केला होता. सहमालकांपैकी एक, दुसऱ्या सहमालकाशी पूर्वग्रह साधण्यासाठी, दाव्याच्या दरम्यान आपली संमती मागे घेऊ शकत नाही. दावा एकदा दाखल केल्यावर, दावा दाखल करण्याच्या तारखेला पक्षांचे अधिकार स्पष्ट होतात आणि बेदखल करण्याची मागणी करण्याचा सह-मालकांचा हक्क दावा दाखल करण्याच्या तारखेच्या संदर्भात न्यायनिवाडा केला जाणे आवश्यक आहे; एकमात्र अपवाद म्हणजे जेव्हा त्यानंतरच्या घटनेमुळे भाडेकरूला बाहेर काढण्याचा सह-मालकांचा हक्क पक्षांच्या कृतीद्वारे किंवा कायद्याच्या अंमलबजावणीद्वारे संपुष्टात येतो.”

११. **अशा प्रकारे, सह-मालकाने दाखल केलेला दावा कायद्याने कायम ठेवला जाऊ शकतो. भाडे नियंत्रकासमोर बेदखल करण्याची कार्यवाही सुरू करण्यापूर्वी सह-मालकाने इतर सह-मालकांची संमती किंवा पर्याय घेतला होता हे दाखवणे आवश्यक नाही. मात्र, जर एखाद्या सह-मालकाने त्यावर आक्षेप घेतला तर ती एक संबंधित वस्तुस्थिती असू शकते.** प्रस्तुत प्रकरणात, उत्तरवादीच्या सह-मालकांनी येथे उत्तरवादीने सुरू केलेल्या बेदखलीच्या कार्यवाहीला आक्षेप घेतला होता हे दर्शविण्यासाठी काहीही अभिलेखावर आणण्यात आलेले नाही.”

(भर देण्यात आला)

वर नमूद केल्याप्रमाणे, सर्व सह-मालक प्रस्तुत रिट याचिका, दावा तसेच अपीलात पक्षकार आहेत आणि त्यांच्यापैकी कोणीही कोणताही आक्षेप घेतला नाही. वादी क्रमांक ३ ने ज्या विभाजनाच्या आधारे दावा केला आहे, तो रद्दबातल करण्यात आला आहे,

असे काहीही या न्यायालयाकडे निदर्शनास आणून देण्यात आलेले नाही. त्यामुळे याचिकाकर्त्याने मांडलेल्या युक्तिवादात काहीही तथ्य नाही.

१२. जिथपर्यंत वंचिततेचा संबंध आहे, विद्वान अपीलीय न्यायालयाने देखील परिच्छेद १८ मध्ये याचा निष्पक्षपणे विचार केला आहे, जो खालीलप्रमाणे आहे :

> "१८. **आता प्रश्न असा आहे की प्रतिवादीच्या ताब्यात असलेल्या ९ खोल्यांचा समावेश असलेल्या तिन्ही वादातीत गाळ्यांचा ताबा वादीला आवश्यक आहे का?** वर चर्चा केल्याप्रमाणे,गाळा क्रमांक ७ मध्ये चार खोल्या आहेत आणि त्या वादातीत गाळ्यांमधील खोल्यांच्या क्षेत्रापेक्षा आकाराने मोठ्या आहेत. **त्यामुळे, प्रतिवादीच्या ताब्यात असलेल्या तीन वादातीत गाळ्यांपैकी एक गाळा ताब्यात घेणे किंवा एक गाळा जोडणे हे वादी क्रमांक ३ आणि मुलाच्या गरजा पूर्ण करेल.** मला सांगण्यात आले आहे की गाळा क्रमांक १४ हा तीन गाळ्यांपैकी पहिला आहे आणि तो वादीच्या ताब्यात असलेल्या गाळा क्रमांक ७ च्या जवळ आहे. वादीने सादर केलेला नकाशा देखील या निवेदनाचे समर्थन करतो, म्हणून, मी असा निर्णय देतो की **केवळ तीन खोल्यांचा समावेश असलेल्या आणखी एका गाळ्याच्या मर्यादेपर्यंत खरीखुरी आणि वाजवी गरज स्थापित करण्यात आलेली आहे.**"

(भर देण्यात आला)

१३. हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे की ३ गाळे म्हणजे एकूण ९ खोल्यांचा ताबा मिळवण्यासाठी दावा दाखल करण्यात आला आहे. विद्वान अपिलीय न्यायालयाने केवळ ३ खोल्यांचा समावेश असलेल्या गाळा क्रमांक १४ च्या संदर्भात हा दावा अंशतः निकाली

काढला आहे. अशा प्रकारे, गाळा क्रमांक १५ आणि १६ या उर्वरित २ गाळ्याच्या म्हणजेच ६ खोल्या ताब्यात घेण्याची मागणी करणारा दावा खारिज करण्यात येतो आणि ३ खोल्यांचा समावेश असलेल्या एका गाळ्या संदर्भात केवळ आंशिक हुकूमनामा मंजूर करण्यात आला आहे. अशा प्रकारे विद्वान अपीलीय न्यायालयाचा हुकूमनामा कायम केल्यानंतरही, याचिकाकर्ते-प्रतिवादी हे २ गाळ्यांवर म्हणजे गाळा क्रमांक १५ आणि १६ म्हणजे एकूण ६ खोल्यांवर कब्जा राहू देऊ शकतात. अशा प्रकारे, विद्वान अपीलीय न्यायालयाने पारित केलेला आंशिक हुकूमनामा न्याय्य आणि निष्पक्ष आहे.

१४. अशा प्रकारे, प्रकरणाची तथ्ये आणि परिस्थिती पाहता, भारतीय संविधानाच्या अनुच्छेद २२७ अन्वये हस्तक्षेप करणे आवश्यक आहे. त्यानुसार, रिट याचिका खारिज करण्यात येते, मात्र, खर्चाबाबत कोणताही आदेश देण्यात येत नाही.

१५. रिट याचिकेचा निकाल लक्षात घेता दिवाणी अर्जांमध्ये काहीही शिल्लक राहत नाही आणि त्या देखील निकाली काढण्यात येत आहेत.

(न्यायमूर्ति माधव जे. जामदार)

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".