

(इंग्रजीमध्ये छापलेल्या न्यायनिर्णयाचे मराठीत भाषांतर)

दिवाणी अपील क्र. /२०१९ @ एस.एल.पी. (दि.) नं. १०४६९/१६
कुमूद w/o महादेवराव साळुंके वि. श्री पांडुरंग नारायण गंधेवार
यांचे कायदेशीर वारसांमार्फत आणि इतर.

प्रकाशनासाठी

भारताचे सर्वोच्च न्यायालय

दिवाणी अपिलीय अधिकारिता

(एस. एल. पी. (दि.) क्र. १०४६९/२०१५ यामधून उदभवणारे)

दिवाणी अपील क्र. ४८७३/२०१९

कुमूद w/o महादेवराव साळुंके.....अपिलार्थी

विरुद्ध

श्री पांडुरंग नारायण गंधेवारउत्तरवादी
यांचे कायदेशीर वारसांमार्फत आणि
इतर

न्यायनिर्णय

न्या. उदय उमेश ललित

१) परवानगी दिली.

२) प्रस्तुतचे अपील हे मुंबई उच्च न्यायालय नागपूर खंडपीठ, नागपूर यांनी (रीट याचिका क्र. २१९९/२००३ मध्ये दिनांक १९/०६/२०१४ रोजी पारित केलेल्या न्यायनिर्णय व आदेशाविरूद्ध केलेले अपील आहे.

३) अपिलार्थी, प्रश्नाधीन जागेचे मालक यांनी त्यांना सदर जागेची खऱ्या कारणासाठी आवश्यकता असल्याने आणि उत्तरवादी हा अपिलार्थीला नेहमीच भाडे देण्यात कसूर करित असल्याने भाडे नियंत्रक यांचेकडे मध्य प्रांत आणि वरार, घरे भाड्याने देणे आणि भाडे नियंत्रण आदेश, १९४९ अन्वये उत्तरवादीचे निष्कासन करण्याची परवानगी मागितली होती. भाडे नियंत्रकाने परवानगी दिल्यानंतर अपिलकाराने मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १९८२ मधील कलम १०८ अन्वये उत्तरवादीला नोटीस देवून भाडेकरार संपुष्टात आणला. त्यानंतर त्याने उत्तरवादीचे निष्कासन करून मिळावे या मागणीसाठी दिवाणी दावा क्र.३३४/१९९६ दाखल केला. तथापि, उत्तरवादीकडून असा आक्षेप घेण्यात आला की, सदर जागांना महाराष्ट्र गलिच्छ वस्ती (सुधारणा, निर्मूलन आणि पुर्नविकास) अधिनियम १९७१ (येथून पुढे 'सदरचा अधिनियम' असा उल्लेख केला आहे) हा लागू होत असल्याने कलम २२ अन्वये झोपडपट्टी प्राधिकरणाची आवश्यक परवानगी घ्यायला हवी होती. त्यामुळे अपिलकाराने सदर दावा मागे घेतला आणि आवश्यक ती परवानगी घेण्यासाठी झोपडपट्टी प्राधिकरणाकडे अर्ज केला.

४) झोपडपट्टी प्राधिकरणाने दि. २८/११/२००० च्या आदेशाने परवानगी दिली. त्यातून उदभवलेल्या अपिलामध्ये अपिलीय प्राधिकरणाने रिमांड आदेश जारी केला. झोपडपट्टी प्राधिकरणाने नव्याने या प्रकरणाची चौकशी केली आणि आपल्या दिनांक ३०/०५/२००२ च्या आदेशान्वये अपिलकारास निष्कासनासाठीचा दावा दाखल

करण्याची परवानगी दिली. झोपडपट्टी प्राधिकरणाच्या आदेशाला आव्हान देणारे, उत्तरवादीने दाखल केलेले अपील, अपिलीय प्राधिकरणाने दिनांक ३१/१०/२००२ रोजी, पक्षकारांना संधी देवून आणि अभिलेखाची छाननी करून फेटाळून लावले. उत्तरवादीच्या वतीने पर्यायी जागेबाबत केलेले निवेदन विचारात घेताना अपिलीय प्राधिकरणाने खालील निरीक्षणे नोंदवली :-

“५-४ महाराष्ट्र झोपडपट्टी सुधारणा व पुनर्विकास अधिनियम १९७१, मधील कलम २२(४) नुसार सक्षम प्राधिकाऱ्यांनी उपभोक्त्यांना त्यांच्या ऐपतीप्रमाणे पर्यायी जागा उपलब्ध आहे की नाही हे बघायला हवे होते पण म्हणजेच सक्षम प्राधिकरणाने पर्यायी जागा शोधलीच पाहिजे असा अर्थ होत नाही. लेखी युक्तीवादामधील परिच्छेद १५ मधील उल्लेखानुसार अपिलकाराची पत्नी नोकरीस आहे. अशा परिस्थितीमध्ये पर्यायी जागा उपलब्ध आहे आणि ती उपलब्ध केली जावू शकते, हे सिद्ध करण्याची जबाबदारी अपिलकारावर पडते. परंतू अपिलार्थी सिद्ध करण्यात अपयशी ठरला. आणि म्हणून सदर मुद्दयामध्ये कोणतेही तथ्य नाही.

६. उपरोक्त चर्चेच्या आणि कनिष्ठ न्यायालयाच्या अभिलेखांच्या पडताळणीच्या आधारे तसेच महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा आणि पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ मधील तरतूदींच्या आधारे मी या निष्कर्षावर आलो आहे की, कनिष्ठ न्यायालयाच्या निष्कर्षामध्ये हस्तक्षेप करावा असे कोणतेही ठोस पुरावे अपिलकाराने सादर केले नाहीत म्हणून मी खालील आदेश पारित करित आहे.

आदेश

प्रस्तुत अपिल फेटाळण्यात आले आहे आणि कनिष्ठ न्यायालयाने दिनांक ३० मे, २००२ रोजी पारीत केलेला आदेश कायम करण्यात आला आहे.

५) झोपडपट्टी प्राधिकरणाची परवानगी घेतल्यानंतर अपीलकाराने, उत्तरवादीला निष्कासित करण्यासाठीचा हुकूमनामा मिळावा यासाठी दिवाणी दावा क्र. [११३/२००३](#) दाखल केला होता. तथापि, न्यायचौकशी न्यायालयाने हा दावा दिनांक २७/०९/२००७ रोजी फेटाळून लावला. त्यातून उद्भवलेला नियमित दिवाणी अपील क्र. [४४४/२००७](#) हे अपील न्यायालयाने मंजूर केले आणि त्यांच्या दिनांक १७/०८/२०१० च्या न्यायनिर्णय आणि आदेशाद्वारे उत्तरवादीस निष्कासित करण्यासाठी हुकूमनामा जारी करून थकीत रक्कम भरणा करण्याचेही आदेश दिले. तसेच अपिलीय न्यायालयाने पारित केलेल्या हुकूमनाम्यास कोणत्याही प्रकारे आव्हान देण्यात आलेले नाही. तो कायम राहिला याबद्दल काहीच वाद नाही.

६) दरम्यानच्या कालावधीत उत्तरवादी यांनी, झोपडपट्टी प्राधिकरणाने दिलेली परवानगी, जी अपिलीय प्राधिकरणाने, त्यांच्या दिनांक ३१/१०/२००२ च्या आदेशाने काम केली होती, तिला आव्हान देणारी रीट याचिका क्र. [२१९९/२००३](#) दाखल केली. ही रीट याचिका उच्च न्यायालयाने, त्यांच्या दिनांक १९/०६/२०१४ रोजीच्या न्यायनिर्णय व आदेशाने मंजूर केली आणि असे निरीक्षण नोंदविण्यात आले कि झोपडपट्टी प्राधिकरणाने, झोपडपट्टी अधिनियम, १९७१ मधील कलम २२ (४) च्या खंड (अ) ते (क) मध्ये नमूद केलेल्या संबंधीत बाबी विचारात घेतल्या नाहीत आणि अपिलीय प्राधिकरणाने ते मुद्दे विचारात घेतल्यामुळे सक्षम

प्राधिकरणाने असा विचार न करणे हे वैध ठरत नाही. त्यामुळे येथे असे निरिक्षण नोंदविण्यात आले की :—

“७. प्रस्तुत प्रकरणामध्ये सक्षम प्राधिकरणाने स्वतः या विषयी विचार केला नाही आणि झोपडपट्टी अधिनियम, १९७१ मधील कलम २२ (४) च्या खंड (अ) ते (क) मध्ये नमूद केलेल्या संबंधीत बाबी विचारात घेतल्या नाहीत याबाबत काहीच वाद नाही. त्यामुळे अपिलीय प्राधिकरणाकडून करण्यात आलेला संबंधीत बाबींचा विचार, हा सक्षम प्राधिकरणाकडून पारित केल्या गेलेल्या आदेशास वैध ठरवीत नाही. असा प्रस्थापित कायदा आहे की, जर एखादी गोष्ट कायदेशीर तरतूदीनुसार करावयाची असेल तर ती त्याच पद्धतीने केली पाहिजे. सक्षम प्राधिकरणाने दुर्बोध आदेश पारित केला आहे. तथ्य शोधक प्राधिकारी यांनी पारित केलेला आदेश वैध ठरविण्यासाठी, अपीलातील आदेश हा त्यातील कारणमिमांसेची जागा घेवू शकत नाही.

वरिल निरिक्षणानुसार, ही रीट याचिका मंजूर केली आणि हे प्रकरण चौकशीसाठी पुन्हा प्राधिकरणाकडे परत पाठविण्यात आले.

७) आम्ही, अपीलाची (अपीलकर्त्याची) बाजू मांडणारे विद्वान वकील डॉ. ए. राजीव बी. मसोडकर आणि उत्तरवादींची बाजू मांडणारे विद्वान वकील श्री किशोर लांबट यांचा युक्तीवाद ऐकला.

८) महाराष्ट्र राज्यातील विदर्भ या भागामध्ये, महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियम, १९८९ अधिनियमीत होण्यापूर्वी भाडेकरूला निष्कासीत करण्यासाठी खटल्याच्या दोन फेऱ्या होत होत्या. पहिली फेरी ही भाडे नियंत्रक यांच्या समोर, मालमत्त हस्तांतरण कायद्यातील कलम १०८ अन्वये सोडून जाण्याची नोटीस देण्याची परवानगी

मागण्यासाठी होती. आणि जर तशी परवानगी मिळाली तरच जागा मालकच भाडे करार संपुष्टात आल्याची सुचना (नोटीस) देवून भाडेकरूला बेदखल (निष्कासीत) करण्यासाठी दिवाणी दावा दाखल करू शकत होता. प्रस्तुत प्रकरणाची पहिली फेरी भाडे नियंत्रक यांच्यासमोर झाली. सदर प्रकरणी निष्कासीत करण्यासाठीचे कारण म्हणून वास्तविक गरज, याला तुलनात्मक हालअपेष्टा आणि भाडेकरूकडे पर्यायी जागा आहे किंवा नाही हा अतिरिक्त पैलू असू शकतो. काहीही असले तरी, या प्रकरणाने अंतिमता प्राप्त केली होती. भाडे नियंत्रक यांनी परवानगी दिली होती आणि त्यानंतरच दिवाणी दावा दाखल करण्यात आला ज्यामध्ये असा आक्षेप घेण्यात आला की जेथे सदरच्या अधिनियमातील तरतूदी लागू होतात तेथे त्यासाठी झोपडपट्टी प्राधिकरणाची आवश्यक ती परवानगी अनिवार्य होती.

९) सदर दाखल केलेल्या कामकाजामध्ये, झोपडपट्टी प्राधिकरणाने ती परवानगी दिली होती. पुढे प्रकरण अपीलामध्ये चालवले गेले आणि सदर कायद्यातील कलम २२ (४) अन्वये आवश्यकतांची पूर्तता झाली की नाही या वादप्रश्नाचा विचार सुद्धा अपिलीय प्राधिकाऱ्यांनी केला होता.

हे देखील लक्षात घ्यायला पाहिजे की निष्कासनाची मागणी करणाऱ्या दिवाणी दाव्याला सुद्धा अंतिमता प्राप्त झाली आहे.

१०) या परिस्थितीत उच्च न्यायालयाच्या त्या दृष्टिकोनाशी तुलना करणे बरोबर नव्हते. उत्तरवादीला प्रत्येक टप्प्यावर त्यांचे प्रकरण सादर करण्याची संधी होती आणि कायद्यातील कलम २२ (४) अन्वये आवश्यकतांची पूर्तता होते किंवा नाही याचा अपिलीय प्राधिकरणाने पुरेशा तपशिलामध्ये परामर्श घेतला होता. त्यामुळे, या

परिस्थितीत, मा. उच्च न्यायालयाला, भारतीय संविधानाच्या कलम २२७ अन्वये सदर प्राधिकरणाच्या कार्यक्षेत्रामध्ये हस्तक्षेप करण्याचे कोणतेही कारण नव्हते.

११) त्यामुळे आम्ही हे अपील मंजूर करित आहोत आणि रीट याचिका क्र. [२१९९/२००३](#) मध्ये उच्च न्यायालयाने दिनांक १९/०६/२०१४ रोजी पारित केलेला न्यायनिर्णय आणि आदेश रद्द करित आहोत आणि अपिलीय प्राधिकरणाने दिनांक ३१/१०/२००२ रोजी पारित केलेला आदेश पुर्ववत (कायम) करत आहोत.

१२) हे अपील मान्य करण्यात येत आहेत. खर्चाबाबत कोणतेही आदेश नाहीत.

न्या.....
(उदय उमेश ललित)

न्या.....
(इंदू मल्होत्रा)

नवी दिल्ली
१० मे २०१९.

नकार (डिस्क्लेमर)

“या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ 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.”

DISCLAIMER

“The Translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation”.

XXXXXX