नियमित दिवाणी दावा क्रमांक १३९/२०१९
अब्दूल जमील –वि– न. प. भोकरदन
सी.एन.आर.क्र.MHJN060015752019
निशाणी क्रमांक ०५ वर आदेश पारीत

१) प्रस्तुतचा अर्ज वादी यांनी दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८ चे क्रम ३९ नियम १ व २ अन्वये प्रतिवादी यांचे विरुध्द तुर्तातूर्त मनाई ताकीदीसाठी दाखल केलेला आहे.

२) प्रस्तुत अभिलेखाचे अवलोकन केले असता, प्रस्तुतचा दावा वादी यांनी प्रतिवादी यांच्या विरुध्द मौजे–भोकरदन, ता. भोकरदन येथील सर्वे क्रमांक ४३ मधील नगर पालिका मिळकत क्र.२०६७ (जुना मिळकत क्र.१५५६) मधील गाळा क्रमांक ७६ या चतुःसिमांकीत मिळकतीबाबत प्रतिवादी नगर पालिकेने वादी यांचेकडून दिनांक २५/०६/२०१९ च्या नोटीस आधारे मागणी केलेले बेकायदेशीर भाडे रक्कम रुपये ७८,९८०/– वसूल करु नये, म्हणून निरंतर मनाई ताकीदीसाठी दाखल केलेला असून नि. क्र. ५ येथे उपरोक्त भाडे रक्कम प्रस्तूत दाव्याच्या न्यायनिर्णयापर्यंत वसूल करु नये, म्हणून तुर्तातूर्त मनाई ताकीदाचा अर्ज दाखल केलेला आहे. प्रस्तूत दाव्याकामी प्रतिवादी नगर पालिका यांनी त्यांची कैफियत निशाणी क्र.१९ येथे दाखल केलेली असून वादी यांचा दावा नाकारलेला आहे.

३) वादी यांची तुर्तातूर्त मनाई अर्जातील कथने तसेच प्रतिवादी नगर पालिका यांचे म्हणण्यातील कथने तसेच वादीतर्फे सन्माननीय विधीज्ञ व प्रतिवादी नगर पालिका तर्फे सन्माननीय विधीज्ञ यांचे सखोल युक्तीवादाचे अवलोकन करुन, खालील वादप्रश्न या न्यायालयाचे निदर्शनास आले. सबब, हे न्यायालय खालील वादप्रश्नांचे त्याखाली दिलेल्या कारणांसहित निष्कर्ष नोंदवले आहेत.

अ.क्र.	वादप्रश्न	निष्कर्ष
१.	प्रथमदर्शनी केस वादी यांचे बाजुने आहे असे वादी शाबित करतात काय ?	नकारार्थी
२.	न्यायाचा समतोल वादी यांचे बाजुने आहे असे वादी शाबित करतात काय ?	नकारार्थी
३.	तुर्तातुर्त मनाई आदेश न दिल्यास वादी यांचे अपरिमित नुकसान होण्याची शक्यता आहे काय ?	नकारार्थी
४.	अंतिम आदेश काय ?	अर्ज नामंजूर करण्यात आला.

:: का र ण मि मां सा ::

४) सदरचे चारही वादप्रश्न एकमेकांशी निगडीत असल्याने पुराव्याचे विवेचनाची पुनरावृत्ती होवु नये, म्हणुन ते एकत्रीतपणे चर्चेसाठी घेतलेले आहेत.

५) **दावा प्रलंबीत असताना तुर्तातुर्त ताकीदीची मागणी मंजूर करणे ही न्यायालयाच्या विवेकाधिन अनुतोषाशी निगडीत असणारी बाब आहे. असा**

न्यायालयीन विवेकाधिकार वापरताना मा. सर्वोच्च न्यायालय यांनी *Darpat Kumar and another Vs. Pralhad Singh and others (1992) 1 SCC 719* या न्यायनिर्णयामध्ये खालील घटक पडताळुन पाहणे आवश्यक आहेत असे मार्गदर्शन केले आहे.

(अ) वादीला सकृत दर्शनी बाजू आहे काय ?
(ब) न्यायाचा समतोल वादीच्या बाजुने आहे काय ?
(क) अर्ज नाकारल्यास वादीचे अपरिमीत नुकसान होणार आहे काय ?

६) दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८ चे क्रम ३९ नियम १ व २ अन्वये तुर्तातुर्त मनाई ताकीदीची समानतेची दाद (Equitable relief) मागणी करीत असतांना वादीतर्फे दावा मिळकतीतील प्रथमदर्शनी कब्जे वहिती शाबीत करणे गरजेचे असते. तसेच वादी यांनी स्वबळावर व दाखल कागदपत्रांच्या आधारे त्यांची प्रथमदर्शनी बाजु शाबीत करणे आवश्यक असते.

७) वादी तर्फे सन्माननिय विधीज्ञ यांनी असा युक्तीवाद केला की, नगर पालिकीने वादी यांना दिनांक २५/०६/२०१९ रोजी भाडे वसुलीची नोटीस पाठविलेली असून सदर भाडे वसूल कोणत्या वर्षापासून कोणत्या वर्षापर्यंत आहेत, हे नमूद नाही. सन १९९३ साली पडीक जमिनीवर वादी यांनी सदर बांधकाम केलेले आहे. सदर जागेबाबत नगर पालिका व शास्त्री यांच्यामध्ये वाद आहे. नगर पालिकेला सदर जागेची मालकी नाही. वादी हे गेले कित्येक वर्ष सदर गाळ्याचे भाडे भरत

आहेत. सन २००६, २०११ व २०१४ मध्ये प्रतिवादी यांनी वादी यांना कोणतीही भाडे शिल्लक नसलेबाबत प्रमाणपत्र दिलेले आहे. त्यामुळे दिनांक २५/०६/२०१९ रोजीचे नोटीस अन्वये प्रतिवादी हे बेकायदेशीर भाडे वसुली करीत आहे. त्यामुळे प्रस्तूत दाव्याचा न्यायनिर्णय होईपर्यंत सदर बेकायदेशीर भाडे वसुली करु नये, अशी प्रतिवादी यांना तुर्तातूर्त ताकीद द्यावी, असा त्यांनी युक्तीवाद केला, याउलट प्रतिवादीतर्फे सन्माननिय विधीज्ञ यांनी असा युक्तीवाद केला की, दिनांक १२/१२/२०१३ पर्यंत प्रतिवादी यांना भाडे दिले, याचाच अर्थ वादी यांनी प्रतिवादी यांची मालकी मान्य केलेली आहे. त्यांनी पुढे असा युक्तीवाद केला की, भाडे वसुली बाबत दाद मागायची असेल, तर रेंट कंट्रोलर यांचेकडे दाद मागणे गरजेचे आहे, त्यामुळे प्रस्तुतचा दावा चालण्यास पात्र नाही, असा त्यांनी युक्तीवाद केला.

८) उपरोक्त युक्तीवादाच्या अनुषंगाने संपुर्ण अभिलेखाचे अवलोकन केले असता, वादीतर्फे नि. क्र. ४/१ येथे दिनांक २५/०६/२०१९ रोजीची प्रतिवादी यांनी वादी यांना पाठविलेली नोटीसची प्रत दाखल केलेली आहे. सदर नोटीसचे अवलोकन केले असता, प्रतिवादी यांनी वादी यांचेकडून रक्कम रुपये ७८,९८०/- ची भाडे वसुली होऊन मागितलेली आहे. त्याच बरोबर वादी यांनी यापुर्वी भोकरदन नगर परिषद यांना भरलेल्या भाडे बाबत भाडे पावत्या अभिलेखावर दाखल केलेल्या आहेत. सदर भाडे पावत्या या सन २००४, २००८ व २०१४ पर्यंतच्या आहेत.

तसेच नि. क्र. ४/५ येथे दिनांक ३०/०१/२०१९ रोजीचे मागणी बिल दाखल केलेले असून त्याअन्वये नगर पालिकेने वादी यांना रक्कम रुपये ३,२१५/– ची मागणी केली असल्याचे प्रथमदर्शनी स्पष्ट होते व वादी यांनी नि. क्र. ४/६ येथे सदर रक्कम भरले बाबत पावती दाखल केली आहे. परंतू सदर दोन्ही कागदपत्रांचे बारकाईने अवलोकन केले असता, सदर मागणी बिल व सदर रक्कम भरलेली पावती ही इमारत भाडे बाबतची नसून सर्व साधारण कर व इतर कराबाबतची असल्याचे प्रथमदर्शनी स्पष्ट होते. नगर पालिकेने वादी यांना बे–बाकी प्रमाणपत्र हे जागा भाडे व मालमत्ता कर याबाबत सन २०१४ साली दिलेले असून त्यानंतर आजतागायत कोणतेही बे–बाकी प्रमाणपत्र दिलेले नसल्याचे अभिलेखावरुन स्पष्ट होते. त्याच बरोबर सन २०१४ नंतर वादी यांनी नगर पालिकेस दावा मिळकतीबाबत इमारत भाडे भरल्याबाबत कोणतेही पावती अगर इतर दस्ताऐवत अभिलेखावर दाखल केलेला नाही. त्याच बरोबर सन २०१४ नंतर प्रतिवादी यांना वादी यांनी रक्कम रुपये ७८,९८०/– एवढे भाडे देणे नाही, याबाबत रितसर दस्ताऐवज दाखल करुन हिशोब अभिलेखावर दाखल केलेला नाही.

९) तसेच रक्कम रुपये ७८,९८०/– बाकी नसून किती रक्कम बाकी आहे, हे देखील अभिलेखावरुन प्रथमदर्शनी स्पष्ट होत नाही. सन २०१४ नंतरचा प्रथमदर्शनी कोणताही भाडे भरलेबाबतचा पुरावा अभिलेखवर नाही. नि. क्र. ४/५ व ४/६ येथील दस्ताऐवज हे कराबाबतचे असल्याचे प्रथमदर्शनी स्पष्ट होते. त्यामुळे

प्रथमदर्शनी सद्यःस्थितीस प्रतिवादी नगर पालिका वादीकडून दिनांक २५/०६/२०१९ रोजीच्या नोटीस अन्वये बेकायदेशीर भाडे वसुली करीत आहे, हे सिध्द होत नाही. त्याच बरोबर जर नगर पालिकेस देय असलेल्या कोणत्याही रकमेबद्दल, सदर रकमेच्या वसुली अनुषंगाने दाद ही महाराष्ट्र नगर परिषदा, नगर पंचायती व औद्योगिक नगरी अधिनियम, १९६५ चे कलम १६९ अन्वये मागणे गरजेचे आहे, त्यामुळे जर दिनांक २५/०६/२०१९ अन्वये नगर पालिकेने मागणी केलेली भाडे रक्कम ७८,९८०/– जर वादी यांना मान्य नव्हती, तर त्यांनी महाराष्ट्र नगर परिषदा, नगर पंचायती व औद्योगिक नगरी अधिनियम, १९६५ चे कलम १६९ अन्वये दाद मागणे गरजेचे होते. विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, १९६३ चे कलम ४१ (ह) अन्वये जेव्हा अन्य कोणत्याही नेहमीच्या पध्दतीची कार्यवाही करुन तितकाच परिणामकारक अनुतोष (Equally efficacious relief) निश्चितपणे मिळू शकत असेल अशा प्रकरणी मनाई हुकूम नाकारला जातो. त्यामुळे प्रस्तूत दाव्याकामी वादी यांना महाराष्ट्र नगर परिषदा, नगर पंचायती व औद्योगिक नगरी अधिनियम, १९६५ चे कलम १६९ अन्वये दाद मागणेची योग्य संधी होती, परंतू त्यांनी सदर प्राधिकरणाकडे दाद मागितलेली नाही. त्यामुळे प्रस्तूत अर्जास विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, १९६३ चे कलम ४१ (ह) तत्वाचा रोध येतो.

१०) एकंदरीत उपरोक्त सर्व चर्चेवरुन व अभिलेखावरील वादकथन व दाखल प्रथमदर्शनी पुराव्यावरुन सद्यःस्थितीस तरी वादी यांना प्रस्तूत दाव्याकामी

प्रथमदर्शनी बाजू नाही, असे हे न्यायालय अनुमान नोंदवित आहे. प्रतिवादी नगर पालिका हे वसूल करत असलेली भाडे रक्कम ही बेकायदेशीर आहे, हे दर्शविणारा सद्यःस्थितीस कोणताही ठोस पुरावा अभिलेखावर नाही. त्यामुळे वादी मागणी करतात त्याप्रमाणे तुर्तातूर्त ताकीद मंजूर केली, तर तुलनात्मक प्रतिवादी नगर पालिकेचे जास्त नुकसान होणार आहे. सद्यःस्थितीस न्यायाचा समतोल वादीच्या बाजुने नाही, असे हे न्यायालय अनुमान नोंदवित आहे. ***सबब, वादप्रश्न क्रमांक १ ते ३ चे उत्तर हे न्यायालय नकारार्थी नोंदवत असुन, वादप्रश्न क्रमांक ४ चे उत्तराकरीता खालील प्रमाणे आदेश पारीत करीत आहे.***

// आ दे श //

१) वादी यांचा निशाणी क्रमांक ०५ वरील तुर्तातुर्त मनाईचा अर्ज नामंजूर करण्यात येत आहे.

२) अर्जाचा खर्च मूळ दाव्यात समाविष्ठ करण्यात येतो.

Digitally signed by CHAITANYA SUNILDATTA DESHPANDE
Date: 2023.03.21 16:57:48 +0530

ठिकाण: भोकरदन.
दिनांक: २१/०३/२०२३.

(सी. एस. देशपांडे)
सह दिवाणी न्यायाधीश (क. स्तर),
भोकरदन.