



निशाणी क्रं.५ वरील आदेश

प्रस्तुतचा अर्ज वादींनी दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३९ नियम १ व २ प्रमाणे प्रतिवादींच्या विरुद्ध तुरतातुरत मनाई आदेश मिळविण्यासाठी दाखल केलेला आहे.

वादींचे थोडक्यात कथन खालीलप्रमाणे -

२. प्रस्तुतचा दावा वादींनी प्रतिवादींच्या विरुद्ध करमाळा येथील नगरपरिषद हद्दीतील मेनरोड विभागातील दुकान जागा म्युनिसिपल घर न.२३५४ पैकी पश्चिमेकडील सि.स.न.३३०७ मेनरोड लगतची दक्षिणोत्तर १६ फुट व पूर्व-पश्चिम ३० फुट वर्णनाची दुकान जागा आहे. सदर मिळकतीचे मुळ मालक श्री.बंकटसिंग तुळजाराम परदेशी होते. सदरची मिळकत वादी क्र.१ व २ यांचे आजोबा वसंत पवार यांनी व्यवसायाकरीता १९५८ साली भाडेतत्वावर घेतली. सदर मिळकती मध्ये त्यांचा तेल विक्री व किराणा व्यवसाय सन १९५८ पासून भाडेकरू या नात्याने होता. ते दावा मिळकतीचे भाडे वेळेच्या वेळी देत असत. बंकटसिंग परदेशी यांच्या मृत्युनंतर त्यांचा मुलगा हिरालाल व पत्नी कस्तुरबी हे वारसा हक्काने मालक झाले. त्यामुळे वादींचे आजोबा हिरालाल परदेशी यांच्याकडे पुढील भाडे देत होते. वादींचे आजोबा मयत झाल्यानंतर वादींचे वडील शांतीलाल व चुलते कांतीलाल हे सदर मिळकतीत व्यवसाय करू लागले. सन १९९५ पर्यंत हिरालाल यांच्याकडे वादींचे वडील भाडे देत असत. सन १९९५ नंतर हिरालाल यांनी भाडे स्वीकारण्यास नकार दिल्याने वादींचे वडील दावा मिळकतीचे भाडे मनी आर्डरने देत असत. वादींचे चुलते नोकरीस

लागल्याने दावा मिळकतीतील व्यवसाय वादींचे वडील पाहू लागले. वादी वडीलांच्या वृद्धापकाळानंतर तेल विक्री व किराणा व्यवसाय करणे शक्य नव्हते. वादी क्र.१ याने साई पान शॉप तर वादी क्र.२ याने सिटी फॅशन मेन्स वेअर या नावाने सदर मिळकतीला व्यवसाय करू लागले. वादींच्या वडीलांच्या मृत्यूपश्चात वादी क्र.१ व २ सदर मिळकतीमध्ये भाडेकरू या नात्याने कब्जे वहिवाटीत आहेत.

३. दावा मिळकतीच्या पहिल्या मजल्यास आग लागल्याने माळवदाचे खांड दांडया, किलचन अर्धवट तर काही संपूर्ण जळाल्याने माळवदावरील दगड माती व अर्धवट जळालेले लाकडे यांचे ढिगारे पडून होते. त्यामुळे पावसाळ्यामध्ये दावा मिळकतीमध्ये पाणी गळून वादींच्या व्यवसायाचे नुकसान होत असे. सदर बाब वादींनी मालक हिरालाल परदेशी यांना सांगितले असता त्यांनी पाणी वाहून जाण्याकरीता व्यवस्था केली. परंतु जळालेले सामान वरच्या मजल्यावर पडलेले असल्याने पावसाळ्यामध्ये वादी यांच्या दुकानातील कपडे खराब होत असत. सदरची दुरुस्ती होणे आवश्यक होते. दावा मिळकतीचे म्युनिसिपल कराची रक्कम हिरालाल परदेशी यांनी भरली नसल्याने नगरपरिषदेने वादींकडे सदरची रक्कम भरण्याकरीता तगादा लावला. त्यामुळे वादी सदरची रक्कम भरणेकरीता म्युनिसिपल कार्यालयात गेले असता दावा मिळकत हिरालाल परदेशी यांनी प्रतिवादीस दिनांक २९.१२.२००३ रोजी दावा मिळकत खरेदी केल्याचे समजले. त्यानंतर वादींनी प्रतिवादींना सदरची थकीत कराची रक्कम भरणेबाबत सांगितले असता प्रतिवादींनी कराची रक्कम तुम्ही भरणे करा आणि सदरची रक्कम भाडेतून वजा करू असे सांगितले. त्याप्रमाणे वादींनी म्युनिसिपल कराची रक्कम भरणे केली. वादींनी प्रतिवादींची भेट घेऊन दावा मिळकतीमधील

ढिगाच्यामुळे पाणी मुरुन गळत असलेने नुकसान होत असल्याचे सांगून दुरुस्त्या करणेस सांगितले. मात्र प्रतिवादींनी दुरुस्त्या करुन देणेस टाळाटाळ केली. वादींनी प्रतिवादींकडे दुरुस्ती करुन देणेबाबत तगादा लावला असता वादी यांनी भाड्याचे रक्कमेबाबत वादी यांनी भाड्याचे रक्कमेबाबत वाद उपस्थित केल्याने प्रतिवादींच्या तक्रारीस वाव राहू नये म्हणून पुन्हा वादी यांनी प्रतिवादी क्र.१ व २ यांना पोस्टाद्वारे भाड्याची रक्कम पाठवलेली आहे.

४. प्रतिवादी दावा मिळकतीमध्ये पाणी गळू नये म्हणून जरूर त्या दुरुस्त्या करुन देणेस तयार नसलेने वादी यांनी प्रतिवादी यांना दिनांक १५.०२.२०२१ रोजी वकिलांमार्फत नोटीस पाठवून आवश्यक त्या दुरुस्त्या करुन देणेबाबत मागणी केली. परंतु प्रतिवादींनी नोटीस घेणेस नकार दिला. त्यामुळे वादी यांनी कायद्यातील तरतुदीप्रमाणे स्वतः आवश्यक त्या दुरुस्त्या करुन घेणेचे काम सुरु केले असता प्रतिवादी यांनी दुरुस्तीचे कामास हरकत घेतली. त्यामुळे वादी यांनी प्रतिवादीं विरुध्द न्यायालयात नियमित दिवाणी दावा क्र.१५०/२०२१ चा दावा दाखल केला आहे. वादी यांनी प्रतिवादी यांचे विरुध्द दावा दाखल केलेचे समजताच प्रतिवादी स्वतः व भाडोत्री गुंडांचे मार्फत दमदाटी करुन दावा मिळकतीचे कब्जाची मागणी करु लागले. दिनांक ०७.०७.२०२१ रोजी मध्यरात्रीनंतर दिनांक ०८.०७.२०२१ रोजी पहाटे २.०० वाजणेचे सुमारास प्रतिवादी व राजेंद्र राठोड यांनी वादीचे चुलते व चुलतभाऊ यांचेवर दहशत निर्माण करुन, दुकान उघडणेस भाग पाडून, त्यांना गच्चीला धरुन, शिवीगाळी करुन, बाहेर काढून भाडोत्री गुंडाचे मार्फत त्यांना कोंडून डांबून ठेऊन प्रतिवादी, राजेंद्र राठोड व इतर आठ ते दहा भाडोत्री गुंडांचे मार्फत जे.सी.बी. मशीनचे साहयाने वादी यांचे दावा मिळकतीमधील दुकान पाडून जमीनदोस्त

केले. त्यामध्ये वादींचे दुकानामधील शिलाई मशीन, ग्राहकांचे कपडे, फर्निचर, पान शॉप, दुकानामधील किंमती साहित्य, फर्निचर, टी.व्ही., फ्रिज इत्यादी सामानांची मोडतोड होऊन सदर सामानासह दुकानामधील पावती पुस्तके, शॉप अँक्ट लायसन, खतावण्या इत्यादी कागदपत्रे पडलेल्या दुकानाचे ढिगाऱ्याखाली गाडले जाऊन प्रचंड नुकसान केले.

५. प्रतिवादी यांनी स्वतः व भाडोत्री गुंडाचे मार्फत बळाचा वापर करून, कायद्यातील तरतुदी विरुद्ध जाऊन, बेकायदेशीररित्या दुकानात घुसून, वादीचे चुलते, चुलतभाऊ यांना दमदाटी करून, डांबून ठेवून, जे.सी.बी.मशीनचे साह्याने मिळकत पाडल्याची खात्री करून प्रतिवादी व इतर लोकांचे विरुद्ध गु.र.नं.६५६/२०२१ अन्वये गुन्हा दाखल केलेला आहे. दावा मिळकतीच्या दगड - मातीच्या ढिगाऱ्याखालील शिलाई मशीन, ग्राहकांचे कपडे, कागदपत्रे काढणेसाठी वादी दिनांक २६.०८.२०२१ रोजी दावा मिळकतमध्ये गेले असता प्रतिवादी व त्यांचे भाडोत्री गुंड यांनी दावा मिळकतीमध्ये येऊन ' तुम्ही कशाला हात लावायचा नाही, तुमचा जागेत संबंध राहिलेला नाही, पुन्हा आलात तर हातपाय तोडू, उजनी धरणात नेऊन टाकू' अशी धमकी दिली. प्रतिवादी दावा मिळकतीचे मालक असले तरी दावा मिळकतीमध्ये त्यांची कधीही कब्जे वहिवाट नव्हती व नाही.

६. दावा मिळकतीमधील व्यवसाय बंद पडलेस वादी यांचे कुटुंबियांची उपासमार होऊन वादी व त्यांचे कुटुंबियांचे कधीही, कशानेही न भरून येणारे अपरिमीत असे नुकसान होणार आहे. त्यामुळे प्रतिवादी क्र.१ व २ यांनी स्वतः व त्यांचे भाडोत्री गुंडाचे मार्फत वादीचे दावा मिळकतीमधील शांततामय कब्जे वहिवाटीस हरकत अडथळ्यांची कृत्ये करू नयेत, वादी यांना दावा मिळकतीमध्ये

व्यवसाय करणेस, येणे जाणेस प्रतिबंधीत करु नये व पैसे मिळविणेचे अभिलाषी बुध्दीने दावा मिळकत त्रयस्थ व्यक्तीस विक्री अथवा अन्य मार्गाने हस्तांतरित करु नये म्हणून प्रतिवादीं विरुध्द तुर्तातुर्त ताकीद मिळविणेसाठी प्रस्तुतचा अर्ज दाखल केला आहे.

७. प्रतिवादी क्र.१ व २ यांनी दाव्यास कैफियत व प्रस्तुत अर्जास म्हणणे निशाणी १७ वर दाखल केले आहे. वादींची सर्व कथने अमान्य केली. प्रतिवादींचे पुढे कथन असे आहे की, विवाद्य मिळकत म्हणजेच शहर करमाळा येथील सि.स.नं. ३३०७ ही मिळकत मुळ बंकटसिंग तुळजाराम परदेशी या व्यक्तीच्या मालकीची होती. उपरोक्त मिळकतीपैकी तळमजल्यावरील मेनरोड लगतची म्हणजेच पश्चिमेकडील नऊ खण जागा ही मुळ मालक बंकटसिंग परदेशी हे आपल्या दुकानदारी व्यवसायाकरीता वापरत होते व तळमजल्यावरील पूर्वेकडील सहा खण मिळकत तसेच वरच्या मजल्यावरील संपूर्ण मिळकत तसेच वरच्या मजल्यावरील संपूर्ण मिळकत आणि पूर्वेकडील खुली जागा ही मुळ मालक बंकटसिंग यांनी सन १९७० साली अंकुश दिगंबर क्षिरसागर व चंद्रशेखर गंगाधर मालशेठ्ठी यांना लॉजिंग व बोर्डिंगच्या व्यवसायाकरीता दरमहा रक्कम रुपये १००/- प्रमाणे भाड्याने दिलेली होती. बंकटसिंग परदेशी यांनी सन १९७२-७३ सालचे सुमारास उपरोक्त सि.स.नं.३३०७ या मिळकतीमधील तळमजल्यावरील मेनरोड लगतच्या नऊ खणांची जागा पुनश्च अंकुश दिगंबर क्षिरसागर यांना भाड्याने दिली. उपरोक्त अंकुश क्षिरसागर हे तदनंतर सि.स.नं.३३०७ ही संपूर्ण मिळकत भाडेकरी या नात्याने वहिवाटू लागले. कालांतराने उपरोक्त भाडेकरी अंकुश क्षिरसागर यांनी आपला लॉजिंग व बोर्डिंगचा व्यवसाय बंद करुन दावा मिळकतीपैकी म्हणजेच सि.स.नं.३३०७ पैकी वरच्या मजल्यावरील बारा खणांची

जागा व पूर्वेकडील खुली जागा मुळ मालकांचे म्हणजेच बंकटसिंग यांचे प्रत्यक्ष ताब्यात दिली व तळमजल्यावरील पंधरा खण जागेत आपला पारंपारिक तेल घाण्याचा व्यवसाय सुरु केला . उपरोक्त सि.स.नं.३३०७ पैकी वरच्या मजल्यावरील बारा खण जागा मुळ मालकाने म्हणजेच बंकटसिंग यांनी सन १९७४-७५ चे सुमारास श्रीपतीराव मुत्याल यांना रहिवासी उपयोगाकरीता भाड्याने दिली. परंतू वर नमूद केलेप्रमाणे तळमजल्यावरील पंधरा खण जागेत उपरोक्त भाडेकरी अंकुश क्षिरसागर हे तेल घाण्याचा व्यवसाय करीत होते.

८. अंकुश क्षिरसागर यांनी आपला नातेवाईक माधव दामोदर पवार यास कामगार / नोकर म्हणून कामास ठेवले. अंकुश क्षिरसागर यांचा तेलघाण्याचा व्यवसाय माधव पवार यांनी पुढे चालू ठेवला. उपरोक्त माधव पवार हा प्रस्तुत वादीचे आजोबा नामे वसंत पवार यांचा भाऊ असून उपरोक्त वसंत व त्याचा भाऊ माधव यांचे कुटुंब हे पूर्वीपासून एकमेकांपासून विभक्त व वेगळे असलेले वसंत याचा दावा मिळकतीशी कधीही, केंव्हाही प्रत्यक्ष अथवा अप्रत्यक्ष कोणताही संबंध नव्हता व नाही. एवढेच नव्हेतर उपरोक्त माधव अथवा वादींचे आजोबा वसंत हे सि.स.नं.३३०७ या मिळकतीमध्ये कधीही, केंव्हाही भाडेकरी नव्हते व नाही.

९. सन १९९५-९६ सालचे सुमारास उपरोक्त माधव दामोदर पवार याने दावा मिळकत मधील तेलघाण्याचा व्यवसाय कायमस्वरुपी बंद केला. तेव्हापासून उपरोक्त सि.स.नं.३३०७या मिळकतीपैकी तळमजल्यावरील जागा ही पूर्णपणे बंद अवस्थेत आहे. त्यामुळे उपरोक्त मिळकतीमध्ये वादी नं.१ याचे पानशॉप व वादी नं.२ याचे मेन्सवेअर टेलरिंग दुकान होते हे वादीचे दाव्यातील विधान पूर्णपणे खोटे व वस्तुस्थितीशी विसंगत स्वरुपाचे असून ते नैतिकदृष्ट्या समर्थनिय नाही.

१०. बंकटसिंग मयत झालेनंतर त्यांचा मुलगा नामे हिरालाल व पत्नी कस्तुरबी हे उपरोक्त मिळकतीचे वारसा हक्काने मालक झाले. सन २००३ साली संपूर्ण सि.स.नं.३३०७ ही मिळकत बंकटसिंग यांचा मुलगा हिरालाल व पत्नी कस्तुरबी यांनी रक्कम रुपये ४,२५,०००/- किमंतीस प्रतिवादी क्र.१ व २ यांना विक्री केली. उपरोक्त मिळकतीमधील बांधकाम खरेदी घेते वेळी म्हणजेच सन २००३ साली सुमारे ७० वर्षापूर्वीचे असलेने मोडकळीस आलेले व जीर्ण झालेले होते. मिळकतीमधील वरच्या मजल्यावरील भाडेकरी श्रीपतराव मुत्याळ हे देखील जागेची दुरावस्था व पडझड झालेली असलेने आपले कुटुंबासह जागा सोडून दुसरीकडे रहिवासाकरीता स्थलांतरीत झालेले होते. तसेच वर नमूद केलेप्रमाणे माधव दामोदर पवार याने सन १९९५-९६ सालचे सुमारास तेलघाण्याचा व्यवसाय बंद केलेला असलेने तळमजल्यावरील पंधरा खण जागा ही देखील मोकळी होती व त्यामध्ये कोणाचेही वास्तव्य नव्हते किंबहुना उपरोक्त मिळकतीमधील बांधकामाची दुरावस्था झालेली असलेने त्यामध्ये कोणीही वास्तव्य करण्याजोगी परिस्थिती राहिलेली नव्हती. त्यामुळे उपरोक्त मिळकतीमध्ये वादींचे दुकान अथवा वास्तव्य असणेची कोणतीही, कसलीही शक्यता उद्भवत नाही. सन १९९५-९६ पासून दावा मिळकतीमध्ये कोणाचेही वास्तव्य नव्हते.

११. सि.स.नं.३३०७ मिळकतीमधील बांधकाम हे अत्यंत जीर्ण अवस्थेत असलेने ते कधी कोसळेल याची शाश्वती नसे. विवादीत मिळकत ही मेनरोड लगत असून ते ठिकाण गजबजलेल्या वस्तीचे तसेच रहदारीचे व वर्दळीचे असलेने त्यामधील बांधकाम पाडून घ्यावे अशा आशयाच्या नोटीसा सन २०१५ सालापासून प्रतिवादी क्र.१ व २ यांना नगरपरिषदेकडून प्राप्त होत होत्या. म्हणून

वादींनी बेकायदेशीरपणे व अनाधिकाराने भविष्यात उपरोक्त मिळकतीमध्ये आपल्याला स्थान मिळावे या अप्रामाणिक हेतूने शॉप अॅक्ट अधिकाऱ्यांची फसवणूक करून किंबहुना त्यांच्याशी हातमिळवणी करून अत्यंत संदिग्ध व मोघम अशा स्वरूपाचे शॉप अॅक्ट परवाने आपले स्वतःचे नावे तयार करून घेतले. उपरोक्त परवान्याचे अवलोकन करता त्यावर ते दुकान कोणत्या जागेत आहे याबाबत विशिष्टपूर्वक नमूद केलेले नाही. एवढेच नव्हेतर उपरोक्त प्रमाणपत्राच्या आधारे दावा मिळकतीमध्ये वादींचा ताबा होता किंवा आहे हे ज्ञात होत नाही.

१२. सि.स.नं.३३०७ ही मिळकत जीर्ण अवस्थेत असलेने मेनरोडवरील रहदारीस कोणताही अडथळा होऊ नये या प्रामाणिक हेतूने दिनांक ७.७.२०२१ प्रतिवादींनी मध्यरात्री दावा जागेतील बांधकाम हे पूर्णपणे पाडले. प्रतिवादी उपरोक्त बांधकाम पाडत असताना वादी नं.१ याने आपले मुलांसोबत येऊन प्रतिवादींना शिवीगाळ व लाथा- बुक्यांनी मारहाण केली म्हणून प्रतिवादींनी वादीं विरुद्ध करमाळा पोलीस स्टेशन येथे फिर्याद एन .सी.रजिस्टर नं.१३७५/२०२१ अन्वये नोंदणेत आली. फिर्यादीस शह देणेकरीता वादींनी भारतीय दंड संहिता कलम ३६५, ५०४, ५०६, १४७ व ४२७ अन्वये एफ. आय.आर.नं.६५६ अन्वये फिर्याद दाखल केली.

१३. वादी अथवा वादींचे पूर्वज म्हणजेच वादींचे आजोबा वसंत दावा जागेत कधीही कॅव्हाही भाडेकरी नव्हते. त्यांना दावा जागेत कोणताही, कसलाही भाडेकरी हक्क कधीही नव्हता. त्यामुळे वादींचा दावा मिळकतीमध्ये कायदेशीर ताबा होता असे संबोधता येणार नाही. सबब वादींना ताकीदीसारखी दाद मिळणेचा अथवा मागणेचा कायद्याने अधिकार नाही किंबहुना तो कायद्याने मिळू शकत नाही. केवळ एवढ्या कारणांचा विचार करता वादींचा दावा व तुर्तातुर्त

ताकीदीचा अर्ज खर्चासह नामंजूर होणेस पात्र आहे . करीता वादींचा तुर्तातुर्त मनाईचा अर्ज नामंजूर करणेची विनंती केली.

१४. उभय पक्षांचा युक्तीवाद ऐकला. अभिलेखाचे अवलोकन केले. खालील मुद्दे अर्जाच्या निर्णय निश्चिती करिता उपस्थित झाले. त्यांचेवरील निष्कर्ष मी कारणमिमांसेसह नोंदवित आहे.

अ.क्र.	मुद्दे	निष्कर्ष
१	वादींनी त्यांचे बाजूने सकृतदर्शनी केस असल्याचे शाबीत करतात काय?	अंशतः होकारार्थी
२	समतोल न्यायतत्वाचे पारडे कोणाच्या बाजूने झुकले ?	प्रतिवादीच्या बाजूने
३	अपरिमित नुकसान व हानी कोणाची होईल ?	प्रतिवादींची
४	आदेश व हुकूम काय?	अंतिम आदेशाप्रमाणे

का र ण मि मां सा

१५. वादींनी त्यांचे कथनाचे पुष्टयर्थ निशाणी ४, निशाणी २२, निशाणी ३४, निशाणी ४६, निशाणी ५१ व निशाणी ५९ वर कागदोपत्री पुरावा दाखल केला आहे. प्रतिवादी तर्फे त्यांचे कथनाचे पुष्टयर्थ निशाणी २०, निशाणी २३, निशाणी २४, निशाणी ४२ वर कागदोपत्री पुरावा दाखल केला आहे.

मुद्दा क्र.१ बाबत -

१६. वादी व प्रतिवादी यांची कथने तसेच दाखल कागदोपत्री पुराव्याचे अवलोकन केले.

१७. वादी तर्फे अॅड.श्री.के.बी.वीर यांनी युक्तीवादामध्ये कथन केले की, दावा मिळकत ही दुकान जागा असून वादी हे भाडेकरी आहेत. सन १९५८ मध्ये वादीचे आजोबा वसंत पवार यांनी मुळ मालक बंकटसिंग परदेशी यांचेकडून दावा मिळकत भाडेतत्वावर घेतली. बंकटसिंगच्या मृत्यूनंतर वादी व त्यांचे वडील हिरालाल परदेशी यांना भाडे दिल्याबाबत पावत्या दाखल केल्या आहेत. सन १९९५ नंतर हिरालाल यांनी भाडे पावत्या देणे बंद केले. प्रतिवादी नगरपालिकेचा कर भरत नसल्याने वादी क्र.१ व २ यांनी सन २०१३ मध्ये नगरपालिकेचा कर भरण्यास गेले असता दावा मिळकत प्रतिवादी क्र.१ व २ यांनी सन २००३ मध्ये खरेदी केल्याचे समजले. सन २००० मध्ये शॉट सर्किट होऊन वरच्या मजल्यावरील इमारत जळाली. त्यानंतर दावा मिळकतीमध्ये पाणी येत असल्याने प्रतिवादींना दावा मिळकतीची दुरुस्ती करून मिळणेबाबत विनंती केली असता प्रतिवादींनी टाळाटाळ केली. त्यामुळे वादींनी प्रतिवादींना वेळोवेळी नोटीसा पाठविल्या. परंतु प्रतिवादींनी त्या स्वीकारल्या नाहीत. प्रतिवादींनी वादीचा चुलता व चुलत भाऊ दुकानात झोपलेले असताना प्रतिवादींनी गुंडांच्या साह्याने त्यांना हुसकावून लावले व जेसीबीच्या साह्याने दावा मिळकत जमिनदोस्त केली. वादी पूर्वापार भाडेकरी असताना तसेच वादीचा कब्जा असताना प्रतिवादींनी दावा मिळकत जमिनदोस्त केल्याने वादीचा व्यवसाय बंद पडला. दावा मिळकतीवर वादीचा कब्जा असल्याची बाब वादीने सकृत दर्शनी सिध्द केली असल्याने अर्ज मंजूर करण्याची विनंती केली.

१८. वादीच्या विधिज्ञांनी त्यांच्या युक्तीवादीचे पुष्टयर्थ पुढील मा.उच्च न्यायालयाच्या न्यायनिर्णयाचा आधार घेतला.

M/s. Shaha Ratansi Khimji & Sons Vs. Proposed Kumbhar Sons Hotel P. Ltd. & Ors. (2014(6) All MR 465 (S.C.)) in which Hon'ble High Court held that, “ ...right of the lessee in the leased property subsists even if the leased property has been destroyed by fire, tempest or flood or violence of

an army or of a mob or other irresistible force unless the lessee exercises his option that on happening of such events the lease has been rendered void. By necessary corollary, therefore, if the leased property is destroyed...”

१९. प्रतिवादी तर्फे अॅड.श्री.आर.व्ही.दिवाण यांनी युक्तीवादामध्ये कथन केले की, दावा मिळकतीमध्ये वादी केव्हांही भाडेकरी नव्हते अथवा दावा मिळकत वादींच्या ताब्यात नव्हती. वादी तर्फे दाखल करण्यात आलेली खतावणी हा भाडेकरी असल्याचा पुरावा होवू शकत नाही. दावा मिळकत प्रतिवादी क्र.१ व २ यांनी सन २००३ मध्ये खरेदी केलेली असून सन २००३ च्या खरेदीखतामध्ये वादी हे भाडेकरी असल्याबाबत नमूद नाही. वादीने दावा दुरुस्तीबाबत वारंवार हिरालाल परदेशी यांना नोटीस पाठवली आहे. परंतु भाडे नियंत्रण कायद्यान्वये वादींनी दुरुस्ती करून न घेण्याचे कारण दाव्यात नमूद नाही. दावा मिळकतीत असलेले भाडेकरी श्री.मुत्याल यांनी दावा मिळकतीचा ताबा प्रतिवादींना दिलेला आहे. दावा मिळकत ही प्रतिवादींनी सन २००३ मध्ये खरेदी केली असून दावा मिळकत ही मानवी जिवीतास हानी पोचवण्याइतपत जिर्ण झालेली असल्याने नगरपालिकेच्या नोटीस अन्वये सदरची मिळकत पाडण्यात आलेली आहे. वादी प्रथमदर्शनी केस त्यांच्या बाजुने असल्याची बाब सिध्द करणेस संपूर्णतः अपयशी ठरले आहेत. करीता अर्ज नामंजूर करणेची विनंती केली.

२०. प्रतिवादींच्या विधिज्ञांनी त्यांच्या युक्तीवादाचे पुष्टयर्थ पुढील मा.सर्वोच्च न्यायालय व मा.उच्च न्यायालय यांच्या न्यायनिर्णयांचा आधार घेतला.

1) **Harbrinder Singh Vs. Pawan Kumar Sharma (2002(2) Civil Court Cases 433 (P & H))** in which Hon'ble High Court held that, “...Possession – Ration card, identity card and directory showing the addresses of the plaintiff – All are unilateral documents- Held, these are not conclusive proof of possession of the plaintiff...”

2) **Daya Ram Shiv Hare Vs. VIIIth Additional Judge, Jalaun at Orai & Ors. 2000(2) Civil Court cases 434 (All Ahabad)** in which Hon'ble High Court held that, Landlord is, under the act, not required to prove actual payment of rent by the sub-lessee to the lessee. It is now enough for landlord to show that tenant has allowed a person other than his family

members to occupy a part or entire accommodation under his tenancy..”

3) **Brij Mohan Vs. Meera Devi (2000(1) Civil Court cases 447 (P & H))** in which Hon’ble High Court held that, “...A tenancy would only be created when there is intention to create a demise in the property. Mere payment by itself will not make a person tenant in the suit premises. That intention is totally missing. Even if it is presumed that rent was paid by the petitioner while he was earlier also to give the cheques on behalf of the respondents, the necessary inference would be that it will not create a demise in the property..”

4) **Mulji Umershi Shah and etc. Vs. Paradisia Builders Pvt. Ltd. and Ors.(Bombay High Court decided on 06.02.1997)** in which Hon’ble High Court held that, “...A party May not have any right to the property and still comes in possession of the property unlawfully and illegally which may be of recent origin and on that basis may seek to protect his possession by filing suit for injunction and by making an application for temporary injunction. The Court may find that such person has no title, right or interest in the property and is not in lawful possession and therefore, is not entitled to grant of any temporary injunction..”

5) **Poona Ram Vs. Moti Ram (D) Th. LRs. & Ors. (Supreme Court decided on 29.01.2019)** in which Hon’ble Supreme Court held that, “...settled possession means such possession over the property which has existed for a sufficiently long period of time, and has been acquiesced to by the true owner. A casual act of possession does not have the effect of interrupting the possession of the rightful owner. A stray act of trespass, or a possession which has not matured into settled possession, can be obstructed or removed by the true owner even by using necessary force. Settled possession must be (i) effective.

The plaintiff will have to prove his own case, and also will have to show that he has better title than any other person..”

6) **Rame Gowda (D) By L.Rs. Vs.M.Varadappa Naidu (D) By L.Rs. & Anr. (2014 ALL SCR (O.C.C.)257)** in which Hon’ble Supreme Court held that “...Specific Relief Act (1963) Section 20 – Actual physical possession – An occupation of property by a person as an agent or a servant acting at instance of the owner – Will not amount to actual physical possession..”

7) **Rajendra Kumar Verma Vs. Triyugi Narain Verma (Allahabad High Court 23-5-2008)** in which Hon’ble High Court held that, “...it was the defendant, who set up the case that he was in occupation in the capacity of the tenant and, therefore, it was bounden duty of the defendant to substantiate his pleadings by means of cogent evidence such as allotment order, entries in the municipal record, rent receipts etc. Merely, certain letters on the address as well as death certificate, and school leaving certificate where address mentioned is that of the disputed house, will not suffice to come to a conclusion that he was a valid tenant. ”

२१. प्रथमदर्शनी वादीस हे सिध्द करणे गरजेचे आहे की, त्यांचा दावा मंजूर होण्याची शक्यता आहे व दाव्यात तशी वस्तुस्थिती स्पष्ट आहे. या क्षणी न्यायालयास गुणदोषावर निकाल द्यायचा नसून फक्त वादींचे बाजूने प्रथमदर्शनी दाव्याचा कल दिसून येतो का हे पाहणे आवश्यक आहे. वादींनी त्यांच्या बाजूने प्रथमदर्शनी केस आहे का? हे सिध्द करण्यासाठी वादी व प्रतिवादींनी अभिलेखावर दाखल केलेल्या कागदोपत्री पुराव्याचे अवलोकन केले.

२२. वादी तर्फे प्रस्तुतचा दावा जाहीर ठराव, आज्ञार्थी व निरंतर ताकीद मिळणेकरीता तसेच नुकसान भरपाईची रक्कम मिळणेकरीता दाखल केला आहे. वादीचे कथनाप्रमाणे वादी हे दावा मिळकतीमध्ये सन १९५८ पासून भाडेकरी असून त्यांचा दावा मिळकतीमध्ये कायदेशीर कब्जा व वहिवाट होती व आहे. दावा मिळकत बंकटसिंग परदेशी यांची होती. त्यांच्या मृत्यूपश्चात सदर मिळकत त्यांचा मुलगा हिरालाल कस्तुरबी यांच्याकडे वारसा हक्काने आली. त्यांनी सदरची मिळकत प्रतिवादींनी दि.२८-१२-२००३ रोजी विक्री केल्याने प्रतिवादी कडे खरेदीखतान्वये आल्याचे ७/१२ उतारा निशाणी ६२ तसेच खरेदीखत क्र.३८५६/२००३ अन्वये असल्याचे स्पष्ट झाले आहे. दावा मिळकत त्यांचे आजोबा वसंत पवार यांनी सन १९५८ पासून भाडे तत्वावर घेतली. सदर मिळकतीमध्ये त्यांनी तेल विक्री व किराणा व्यवसाय सुरु केला. बंकटसिंग व वसंत पवार यांच्या मृत्यूपश्चात वादीचे वडील व चुलते यांच्या ताब्यात भाडेकरी या नात्याने आली. ते आजोबांचा व्यवसाय सदर ठिकाणी करू लागले. तसेच इमारतीचे भाडे हिरालाल परदेशी यांच्याकडे देत होते. वादीच्या वडीलांनी तेल विक्री व किराणा व्यवसाय वृध्पकाळामुळे बंद केला. त्यानंतर तेथे साईपान स्टॉल व सिटी फॅशन मेन्स वेअर हा व्यवसाय करत होते. त्याबाबत शॉप अॅक्टचे लायसन्स निशाणा ४/२ व ४/३ वर दाखल आहे.

२३. दावा मिळकतीचा टॅक्स वादींनी नगरपरिषदेकडे रक्कम रुपये ७,७३१/- भरल्याचे निशाणी क्र. ४/४ अन्वये दिसून येते. वादीच्या आजोबाच्या

मृत्यूपश्चात वादीचे वडीलांनी हिरालाल परदेशी यांना भाडे देऊ केल्याबाबत खतावणीच्या झेरॉक्स तसेच मनी ऑर्डरच्या पावत्या निशाणी २२/१ (पान क्र.१/१ ते १/३४) अन्वये दिसून येते. सदर खतावणीच्या पानाचे अवलोकन केले असता भाडे मिळाल्याबाबत सन १९५८ पासून पावत्या असून त्यावर बंकटसिंग व त्यानंतर हिरालाल यांच्या सहया असल्याचे निदर्शनास येते. तसेच सदर खतावणीमध्ये केवळ भाडे मिळाल्याबाबत नमूद आहे. तसेच काही ठिकाणी जागा भाडे मिळाले, काही ठिकाणी घरभाडे मिळाल्याचे नमूद आहे. वादींनी सन १९९५ नंतर काही रक्कम हिरालाल परदेशी यांना पाठवल्याचे दिसून येते. वादींनी दि.२४-०६-२०१३ रोजी नगरपरिषद यांच्याकडे रक्कम भरलेली असून सदर मिळकतीचे मालक विशाल भागवत यांच्याकरीता भरल्याबाबत तसेच सदरची रक्कम विशाल भागवत म्हणजेच प्रतिवादी क्र.१ च्या सांगण्यावरून भरली. तसेच सदरची रक्कम भाड्याच्या रक्कमेतून वजा करण्यात येईल ही बाब प्रतिवादींनी वादींना सांगितल्याबाबत कोणताही पुरावा नाही. परंतु वादी हे सदर मिळकतीत भाडेकरू असल्यामुळेच सदर रक्कम प्रतिवादी करिता नगरपरिषदकडे भरण्यात आल्याचे प्राथमिकदृष्ट्या दिसून येते. केवळ याबाबींमुळे दावा मिळकत ही वादींच्या ताब्यात प्रतिवादींचे भाडेकरू यानात्याने होती ही बाब सिध्द होत नाही.

२४. वादीतर्फे निशाणी ६३ च्या वर्णन यादी सोबत आशा लक्ष्मण वाटारकर तसेच मिना उर्फ शैला मोहन शिंदे यांचे दावा मिळकतीमध्ये वादी यांचा भाडेकरी या नात्याने व्यवसाय चालू असल्याबाबत शपथपत्र दाखल आहे. त्याचप्रमाणे प्रतिवादी तर्फे सुनिल हिरालाल परदेशी यांचे शपथपत्र निशाणी ६१ वरच्या वर्णन यादीसोबत शपथपत्र दाखल आहे. सदर शपथापत्रान्वये दावा मिळकतीमध्ये अंकुश क्षिरसागर हे भाडेकरी होते. त्यांचा नोकर माधव हा त्यांची कामे पाहत होता. सन १९९५-९६ मध्ये तेल घाण्याचा व्यवसाय बंद झाल्यानंतर वादी सदर जागेत वास्तव्य करू लागले. परंतु ते भाडेकरू नसल्याचे कथन आहे. वरील शपथपत्रान्वये दावा मिळकतीत वादी वास्तव्यास

असल्याचे दिसून येते.

२५. प्रतिवादींनी दावा मिळकत सन २००३ मध्ये खरेदी घेतली. परंतु सदर बाब वादींना सन २०१३ मध्ये माहित झाल्याचे कथन संयुक्तिक ठरत नाही. दावा मिळकत ही अत्यंत जुनी असल्याने तिची दुरुस्ती करणे आवश्यक असल्याबाबत वादींनी हिरालाल परदेशी तसेच प्रतिवादींना नोटीसा पाठवून दुरुस्ती करून देणेबाबत कळविले होते. परंतु प्रतिवादींनी दुरुस्ती केली नसल्याचे दिसून येते. वादी तर्फे सदर मिळकतीमध्ये ते त्यांचे सिटी फॅशन मेन्स वेअर व साई पान शॉप असल्याबाबत निशाणी २२ समवेत फोटो दाखल आहेत. सदर फोटोंचे अवलोकन केले असता दावा मिळकतीच्या वरील भाग जळालेल्या अवस्थेत दिसून येते. तसेच सदरची मिळकत ही जिर्ण अवस्थेत असल्याचे दिसून येते. सदर मिळकतमध्ये वादी हे हिरालाल परदेशी वादी क्र.१ व २ हे कायदेशीर भाडेकरू असल्याबाबतचा पुरावा प्रथमदर्शनी दिसून येत आहे. वादींनी प्रतिवादींच्या विरुद्ध रे.मु.नं.१५०/२०२१ हा दावा मिळकतची दुरुस्ती करणेस हरकत अडथळा करू नये अशा स्वरूपाचा दावा दाखल केला आहे. सदर दाव्याचे कामकाज प्रलंबित आहे.

२६. प्रतिवादींतर्फे दावा मिळकतीमध्ये असलेल्या भाडेकरूबाबत भाडे पावत्या दाखल करण्यात आलेल्या आहेत. सदर भाडे पावत्यामध्ये केवळ एस.एस.मुत्याल हे भाडेकरी असून त्यांना भाडे मिळाल्याबाबत पावत्या निशाणी २०/३ वर दाखल केलेल्या आहेत. तसेच दुसरे भाडेकरू अंकुश क्षिरसागर असल्याबाबत भाडे चिठ्ठी निशाणी २०/२ वर दाखल आहे. नगरपरिषेदेने प्रतिवादींना दावा मिळकत ही धोकादायक असून मोडकळीस आलेली असल्याने त्वरीत काढून घेणेबाबत वारंवार नोटीसा पाठविल्याचे निशाणी २०/५ ते निशाणी २०/११ अन्वये दिसून येते. बंकटसिंग परदेशी व हिरालाल परदेशी यांच्याकडे उदय मुत्याल तसेच अंकुश क्षिरसागर असल्याबाबत पुरावा प्रतिवादींतर्फे दाखल करण्यात आलेला आहे. अंकुश क्षिरसागर नंतर त्यांचा नोकर माधव हा तेल विक्रीचा व्यवसाय करत होता. त्यानंतर दावा मिळकत

ही बंद अवस्थेत असल्याचे प्रतिवादीचे कथन आहे. वादी भाडेकरी या नात्याने सदर मिळकतीमध्ये वास्तव करत होते याकरीता प्रथमदर्शनी कागदोपत्री पुरावा दाखल केलेला नाही.

२७. प्रतिवादींनी दावा मिळकत दि.०८-०७-२०२१ रोजी जेसीबीच्या सहाय्याने पाडल्याबाबत सीसीटीव्ही फुटेज वादी तर्फे दाखल करण्यात आले आहे. त्यामुळे सदरची मिळकत दि.०८-७-२०२१ रोजी प्रतिवादींनी पाडल्याचे दिसून येते. वादींच्या कथनाप्रमाणे वादीचे चुलते व चुलत भाऊ सदर मिळकतीमध्ये झोपण्यास गेले होते. त्यांना बाहेरकडून गुंडांच्या मदतीने प्रतिवादींनी बाहेर काढले व त्यानंतर इमारत पाडण्यात आली. त्याबाबत वादींतर्फे करमाळा पोलीस स्टेशन येथे गु.र.नं.६५६/२०२१ भा.द.वि कलम ३६५, ५०४, ५०६, १४७, ४२७ दाखल आहे. त्याबाबत दिनांक १०-०७-२०२१ रोजी घटनास्थळ पंचनामा करण्यात आला आहे. दिनांक ०८-०७-२०२१ रोजी वादींनी प्रतिवादींना घटनास्थळावरून मारहाण केल्याबाबत करमाळा पोलीस स्टेशन येथे एनसी क्र.१३७५/२०२१ दाखल आहे. वादींतर्फे दावा मिळकत पाडण्यात आल्यानंतर त्यांचे नुकसान झाले असून त्यांना दावा मिळकतीचा कब्जा मिळावा व सदर ठिकाणी व्यवसाय सुरु करण्याकरीता शेड उभारण्याकरीता जिल्हा पोलीस अधिक्षक यांच्याकडे संरक्षण मिळणेबाबत अर्ज दाखल केल्याचे निशाणी ४/११ अन्वये दिसून येते.

२८. दावा मिळकत वादींच्या ताब्यात होती असे गृहीत धरले तरी सध्या सदर जागेतील बांधकाम पाडण्यात आलेले आहे. त्यामुळे प्रस्तूत जागेत दावा मिळकत दुकाने अस्तित्वात नाहीत. त्यामुळे दावा मिळकतमध्ये वादींचा भाडेकरू म्हणून कब्जा होता तसेच तो कब्जा मिळणेस पात्र आहेत किंवा नाहीत याबाबी दोन्ही पक्षांच्या पुराव्याअंती सिध्द होतील. दरम्यान दावा मिळकतीवर प्रतिवादीकडून बांधकाम झाले किंवा दावा मिळकत विक्री झाली तर वादींचे नुकसान होण्याची शक्यता आहे. याउलट दावा मिळकत ही प्रतिवादींच्या ताब्यात खरेदीखतान्वये असल्याचे सिध्द झाले आहे.

२९. प्रतिवादीतर्फे दाखल मा.सर्वोच्च न्यायालयाच्या व मा. उच्च न्यायालयाच्या न्यायनिर्णयातील तत्वे तसेच वादीतर्फे दाखल मा. सर्वोच्च न्यायालयाच्या व मा.उच्च न्यायालयाच्या न्यायनिर्णयातील न्याय तत्वांचा विचार दोन्ही पक्षांच्या पुराव्याअंती करण्यात येईल. प्राथमिक दृष्ट्या दोन्ही पक्षांतर्फे दाखल न्यायनिर्णयातील तत्वांचा विचार करता येत नाही. सकृत दर्शनी केस वादींच्या बाजूने असल्याचे सिध्द करण्यास वादी अंशतः यशस्वी ठरले आहेत. करीता मुददा क्र.१ चे उत्तर अंशतः होकारार्थी नोंदवित आहे.

मुद्दा क्रं.२ बाबत -

३०. न्यायाचा समतोल पाहताना न्यायालयास हे पाहणे गरजेचे आहे की, मनाई हुकूमाचे झुकते माप कोणाच्या बाजूने आहे हे ठरवून त्याचा समतोल साधावयाचा असतो. वादींनी प्राथमिकदृष्ट्या केस अंशतः सिध्द केलेली आहे. त्यामुळे मनाई हुकूमाचे झुकते माप हे प्रतिवादींच्या बाजूने असल्याचे स्पष्ट झाले आहे. करिता मुद्दा क्रं.२ चे उत्तर प्रतिवादींच्या बाजूने नोंदवत आहे.

मुद्दा क्रं.३ बाबत -

३१. भरून न येणारे नुकसान म्हणजे नुकसानीची किंमत पैशात मोजता येत नाही. वादींनी प्राथमिकदृष्ट्या त्याचे पैशाने न भरून येणारे नुकसान होईल ही बाब सिध्द केली नाही. करिता मुद्दा क्रं.३ चे उत्तर प्रतिवादींच्या बाजूने नोंदवत आहे.

मुद्दा क्रं.४ बाबत -

३२. प्रथमदर्शनी केस, न्यायाचा समतोल व न भरून येणारे नुकसान या मुद्द्याचे उत्तरास अनुसरून मुद्दा क्रं.४ च्या उत्तराकरिता खालील आदेश पारीत करित आहे.

आदेश

१. अर्ज (नि.क्र.५) अंशतः मंजूर करण्यात येत आहे.
२. वादींच्या हक्कात आदेश नाहीत.
३. दाव्याचा न्यायनिर्णय होईपर्यंत दावा मिळकतीची विक्री, गहाणदान, अथवा अन्य प्रकारे इतर इसमांना हस्तांतरीत करू नये तसेच दावा मिळकतीवर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करू नये अशा स्वरूपाचा तुर्तातुर्त मनाई हुकूम प्रतिवादींच्या विरुद्ध देण्यात येत आहे.
४. खर्चाबाबत तुर्त आदेश नाही.

स्थळ - करमाळा.
दिनांक - ०६.०५.२०२३.

(मिना प्र. एखे)
दिवाणी न्यायाधीश, वरिष्ठ स्तर,
करमाळा.

CERTIFICATE

I affirm that, the contents of the this P.D.F file Order/Judgment are same word to word, as per the original order/ judgment

Name of Stenographer	:	B.R.Kondekar
Court Name	:	Civil Court Senior Division, Karmala
Date	:	06.05.2023
Order/Judgment signed by the Presiding Officer on	:	06.05.2023
Order uploaded on	:	06.05.2023