रेग्युलर दिवाणी मुकदमा नं. १७१/२०२० मधील नि. ५ आणि ४२ खालील आदेश

१) वादीने सदरचे नि.५ व ४२ वरील अर्ज दिवाणी प्रक्रिया संहिता ऑर्डर ३९ रुल १ आणि २ अन्वये सदर दाव्याचा अंतीम न्यायनिर्णय होईतोपर्यंत प्रतिवादींनी मौजे फलटण शहर नगरपरिषद हद्यीतील गिरवी नाका येथील आनंदनगर वसाहतीतील सिटी सर्वे नं.६४५७अ/१/८ मधील प्लॉट नं.१६ मधील बांधीव इमारतीतील पश्चिमामुखी गाळा नं.२ याचे क्षेत्र पुर्व–पश्चिम १२ फुट लांब व दक्षिण उत्तर १० फुट रुंद या दावा मिळकतीत प्रतिवादी नं.१ ते ६ यांनी वादीचे घरभाडेकरु म्हणुन असलेल्या शांततामय कब्जे वहिवाटीस हरकत अडथळा करु नये आणि वादीचा वीज पुरवठा खंडीत करु नये तसेच कायदेशीर मार्गाचा अवलंब केलेशिवाय वादींना दावा मिळकतीतुन हुसकावुन लावु नये व वादीच्या ताब्यातील गाळा क्र.२च्या खालील जमीनीवर कोणतेही बांधकाम करु नये व त्या मिळकतीचे स्वरुप बदलु नये अशा प्रतिवादींना तुर्तातुर्त ताकीद देणेकरीता दाखल केलेले आहेत.

२) वादीचा अर्ज, प्रतिवादी यांचा जबाब तसेच दोन्ही पक्षकारांनी दाखल केलेली कागदपत्रे पडताळली. दोन्ही पक्षकारांचे माननीय वकिलांचा युक्तीवाद ऐकला. यावरुन खालील मुद्दे उपस्थित होतात त्यावरील निष्कर्ष कारणमीमांसेसह पुढील प्रमाणे देत आहे.

अ.नं.	मुद्दे	निष्कर्ष
१	वादीस प्रथमदर्शनी केस आहे असे वादी सिध्द् करतो काय?	होय
२	सोई गैरसोईचा तराजु कोणाचे बाजुने आहे?	प्रतिवादींचे
३.	कोणाचे अपरिमित नुकसान होणार आहे?	प्रतिवादींचे
४.	आदेश काय?	अंतिम आदेशाप्रमाणे

कारणमीमांसा

३) या अर्जाकामी वादीने खालील कागपत्रे दाखल केली आहेत.

१. फलटण नगरपरिषद मालमत्ता क्र.१२२९ चा उतारा नि.७,

२. फलटण नगरपरिषद हद्यीमधील सि.स.नं.६४५७अ/१/८ चा उतारा नि.८,

३. वादी व प्रतिवादी यांचेमधील करारनामा नि.३/१,

४. प्रतिवादी नं.१ने केलेले प्रतिज्ञापत्र नि.३/२,

५. वादीचा दुकानाचा परवाना नि.३/३,

६. वादीचा दुकानाचा परवाना मुळप्रत नि.३/४,

७. प्रतिवादी नं.१ ला पोलीसांनी दिलेली समज नि.३/५,

८. प्रतिवादी नं.१ ने वादीस दिलेली नोटीस नि.३/६,

९. प्रतिवादी नं.१चे नोटीसला वादीने दिलेली नोटीस नि.३/७,

१०. प्रतिवादी नं.१ ला पाठविलेले नोटीसची पोहोच नि.३/८,

११. प्रतिवादी नं.१ने वादीस दिलेली दुसरी नोटीस नि.३/९,

१२. वादीने प्रतिवादी नं.१चे नोटीसला दिलेली नोटीस नि.३/१०,

१३. प्रतिवादी नं.१ला पाठविलेले नोटीस पोष्टाची पोहोच नि.३/११,

४) प्रतिवादी यांनी या अर्जाकामी खालील कागदपत्रे दाखल केली आहेत.

१. मा.जिल्हाधिकारीसाो. सातारा यांनी दावा मिळकतीबाबत दिलेल्या आदेशाची प्रत नि.२३/१.

२. प्रतिवादी यांनी वादी याचे विरुध्द फलटण शहर पोलीस स्टेशन येथे दिलेल्या फिर्यादची प्रत नि.२३/२.

<u>मुद्दा नं. १ ते ३:-</u>

५) मुद्दा क्र.१ ते ३ हे एकमेकाशी सलग्न असलेने कथनांची पुर्नरावृत्ती होवु नये म्हणुन ते एकत्रात विचारात घेतले आहेत.

६) वादींचे कथन असे की, मौजे फलटण शहर नगरपरिषद हद्दीतील गिरवी नाका येथील आनंदनगर वसाहतीतील सिटी सर्वे नं.६४५७/अ१/८ मधील प्लॉट नं.१६ याचे क्षेत्र ३९० चौ.मी. या संपुर्ण मिळकतीत प्रतिवादींचे निवासी घर व पश्चिमाभिमुखी ६ सिमेंट कॉक्रीटचे गाळे व सदर दुकान गाळयांचे उत्तरेस उत्तराभिमुखी एक पत्र्याचा गाळा अशी बांधीव इमारत प्रतिवादी नं.१ चे नावे असलेली व त्या लगतची खुली जागा ही मिळकत प्रतिवादी क्र.१ ते ६ यांची एकत्र कुटुंबाची आहे. नमुद केलेल्या प्लॉटमध्ये वादींचा गाळा नं.२ हे वादीचे श्री समर्थ इलेक्टीक साााहित्य विक्री व दुरुस्ती व्यवसाय सन १९९८ पासुन आजमितीस अखंडपणे चालु होता व आहे. प्रतिवादी क्र.१ हे दावा मिळकतीचे घरमालक असुन वादी हा दावा मिळकतीत भाडेकरु आहे. प्रतिवादी क्र.२ ही प्रतिवादी क्र.१ ची पत्नी, प्रतिवादी क्र.३ व ५ हे प्रतिवादी क्र.१ची मुले तसेच प्रतिवादी क्र.४ व ६ हया प्रतिवादी क्र.१च्या सुना आहेत. दावा कलम मध्ये नमुद केलेली मुळ स.नं.६४५७अ/१/८ व ६४७५ या दोन्ही मिळकतीचे एकत्रीकरण करुन त्यात आराखडा करुन त्यातील प्लॉट नं.१६ चे सन १९९७ चे

सुरुवातीस प्रतिवादी क्र.१ व त्याचे कुटुंबियांनी निवासी घर व दुकान गाळे बांधण्याचे नियोजन केले होते. त्यावेळी वादी क्र.१चा उपजिविकेचा प्रमुख व्यवसाय इलेक्टीकची कामे करणे हा होता व तो व्यवसायासाठी दुकानगाळा घरभाडयाने मिळतो का पहात होता. प्रतिवादी क्र.३ हा नियोजित बांधकामाचा सर्व व्यवहार पाहात होता. प्रतिवादीकडे बांधकामासाठी पैशाची चणचण भासु लागली होती. वादींनी त्यांच्या नियोजित बांधकामासाठी रु.१,२१,०००/– इतकी रक्कम प्रतिवादींना उसनवार दयावी त्या मोबदल्यात नियोजित बांधकामापैकी उत्तरेकडुन दोन क्रमांकाचा दुकानगाळा सवतलीच्या भाडयाच्या दरात देण्याचा प्रस्ताव प्रतिवादींनी वादीला दिला. वादींनी तो प्रस्ताव मान्य केला. प्रतिवादी क्र.३ने प्रतिवादी क्र.१ चे नावाचा स्टॅम्प १४/१०/१९९७ रोजी खरेदी करुन आणला. प्रतिवादी क्र.१ व ३ यांनी साक्षीदारासमक्ष रोख रक्कम रु.१,२१,०००/– स्वीकारुन दि.१६/१०/१९९७ रोजी रक्कम मिळाल्याची पावती लिहुन देवुन त्या मोंबदल्यात दावा मिळकतीचा गाळा क्र.२ वादींच्या व्यवसायाकरीता दिला. सदर गाळयाचे घरभाडे दरमहा रु.३००/– प्रमाणे दि.१/१/१९९८ पासुन देण्याचे तोंडी कराराने ठरले होते. अशा रितीने प्रतिवादी क्र.१ व वादी यांच्या घरमालक भाडेकरु असे नातेसंबंध दि.१ जानेवारी १९९८ पासुन अदयापर्यंत चालु होते व आहे. प्रतिवादी क्र.१ ने या गाळयासाठी वेगळे वीज कनेक्शन घेवुन सर्व गाळे धारकांना विजेचा पुरवठा केला आहे. या वीजमिटरचे येणारे बील सर्व गाळेधारकामध्ये विभागले जात असुन वादीचे वाटणीस येणारे वीजबील वादी प्रतिवादी क्र.१ यांना देत आहे. दावा मिळकतीचा नगरपरिषदेचा कर वादी भरत आलेला आहे. नगरपरिषदेकडील वादीची भाउेकरु म्हणुन नोंदणी झाली आहे. त्याबाबत प्रतिवादींची कोठेही कसलीही तक्रार नव्हती. वादीने प्रतिवादींना दिलेली रक्कम वजा रक्कम घरभाडयाच्या रक्कमेपोटी वजावट करण्याचे प्रतिवादी क्र.१ व ३ यांनी आश्वासन दिले असल्याने ती रक्कम अदयापही पुर्णफेड झाली नसल्याने वादींना प्रतिवादीस भाडे देणेंचा कधीही प्रश्न आला नव्हता.

७) सन २०१३ मध्ये वादींनी प्रतिवादींना बांधकामासाठी दिलेली रक्कम वजावट करुन संपुष्टात आली नसताना जादा आर्थिक लाभापोटी वादीकडे जादा गाळाभाडे वाढवुन देण्यासाठी प्रतिवादींनी तगादा लावला. वादींनी प्रतिवादी क्र.१ यास घरभाडे कराराची व मुदतीची आठवण करुन दिली असता प्रतिवादी क्र.१ यांनी वादींना अनेकप्रकारे त्रास देण्यास दुरुवात केली व घरभाडे रक्कम वाढवुन देण्यासाठी तगादा लावला. वादींनी दावा मिळकत सोडुन दयावी या गैरहेतुने प्रतिवादी क्र.१ने सन २०१४ व २०१५ मध्ये वादीविरुध्द नाहक

व बनावट तक्रार अर्ज फलटण पोलीस स्टेशनला केले. त्या अर्जाची चौकशी प्रतिवादी क्र.१ यास पोलीसांनी दिवाणी कोर्टात कोर्टात दाद मागण्याची समज दिली. प्रतिवादी क्र.१ने २९/६/२०१५ रोजी वकिलामार्फत वादीवर खोटया व बनावट स्वरुपाच्या तक्रारी करुन नोटीस पाठविली. त्या नोटीसीस वादी याने वकिलामार्फत दि.८/७/२०१५ रोजी रितसर उत्तर दिले व प्रतिवादी क्र.१ने केलेले सर्व आरोप नाकारले. प्रतिवादी क्र.१ याने दि.१३/२/२०१७ रोजी वादींना पुन्हा नोटीस पाठवुन खोटया तक्रारी उपस्थित केल्या आणि वादीकडे गाळयाच्या ताब्याची मागणी केली. वादीनी दि.२०/२/२०१७ रोजी सदर नोटीसीस उत्तर देवुन ताबा व तोंडी कराराच्या वस्तुसिथतीची जाणीव प्रतिवादींना करुन दिली. वादी हा सन १९९८ च्या जानेवारीपासुन दावा मिळकतीचया अखंउपणे व कायदेशीररित्या कब्जात आहे. परंतु प्रतिवादींनी वादींना त्रास देण्याच्या हेतुने वादीविरुध्द फलटण न्यायालयात पोलीसामार्फत फौजदारी खटला क्र.१४५/१८ दाखल केला.

८) मागील २४ वर्षापासुन वादी हे दावा मिळकतीत भाडेकरु असतानादेखील प्रतिवादी क्र.१ कराराचा भंग करत कोणत्याही कायदेशीर प्रक्रियेचा अवलंब न करता वादीस गाळा वहिवाटण्यास व वापरास हरकत अडथळा करीत आहेत. त्यामुळे वादीने सदरचा दावा प्रतिवादी क.१ ते ६ यांनी वादीच्या वहिवाटीस हरकत अडथळा करु नये व कायदेशीर मार्गाचा अवलंब केल्याशिवाय वादींना दावा मिळकतीतुन हुसकावुन लावु नये. वादींचा वीज पुरवठा खंडीत करु नये अशा निरंतर ताकीदीसाठी केला आहे. सदरच्या दाव्याचा न्यायनिर्णय होण्यास बराच कालावधी जाणार आहे. या कालावधीत वादींना प्रतिवादी हुसकावुन लावण्याची दाट शक्यता आहे असे झालेस वादींचे कधीही भरुन न येणारे नुकसान होणार आहे. याउलट तशी ताकीद प्रतिवादींना दिल्यास प्रतिवादींचे नुकसान होणार नाही. सबब वादींनी सदरचा तुर्तातुर्त ताकीदीचा अर्ज केला आहे.

९) नि.५ तुर्तातुर्त ताकीदीचे सुनावणीचे दरम्यान प्रतिवादींनी सदरची दावा मिळकत इमारत पाडुन सर्व गाळे पाडलेले आहेत. मात्र तरीही वादीचा घरभाडेकरु म्हणुन असणारा हक्क व अधिकार संपुष्टात येत नाही. तो दुकान गाळयाच्या खालील मोकळया जागेंवर आजदेखील कायम राहणार आहे. सबब प्रतिवादींनी दुकान गाळा क्र.२ च्या जागेत कोणतेही बांधकाम करु नये अगर तिचे सध्याचे स्वरुपात कोणतेही बदल करु नये याकरीता नि.४२ वरील तुर्तातुर्त ताकीदीचा अर्ज दाखल केला.

१०) वादींच्या नि.५ वरील अर्जास जबाब प्रतिवादींनी नि.३० वर दाखल केला आहे. वादींचे केलेले सर्व कथन प्रतिवादींनी यात नाकारले आहे. प्रतिवादी पुढे कथन करतात की,

दावा मिळकत मुळची फलटण शहर नगरपरिषद हध्दीतील गिरवी नाका या परिसरातील आनंद गृहनिर्माण संस्था यांचे मालकीहक्क व वहिवाटीची आहे. सदरची मिळकत ही मुळची शासकीय मिळकत असुन ती शासनाने काही अटी व शर्ती करुन सरकारी नोकरांना राहणेसाठी दिली आहे. प्रतिवादी क.१ हे सदर मिळकतीचे कब्जेदार आहेत. त्यामुळे त्यांना सदर मिळकत अन्य इसमास तबदीलीच्या व्यवहाराने तबदील करण्याचा हक्क व अधिकार नाही. त्यामुळे वादीने केलेली दाव्यातील दावा मिळकतीबाबत सर्व कथने चुकीची व बेकायदेशीर असुन ती प्रतिवादींना मान्य नाही. वादी व प्रतिवादी क्र.१ यांच्यामध्ये दावा मिळकतीबाबत कधीही भाडेकरु व मालक असे नातेसंबंध निर्माण झालेले नव्हते व नाही. प्रतिवादी क्र.३ व वादी यांचे ओळखीचे संबंध होते. प्रतिवादी क्र.३ यास सन १९९८ साली पैशाची आवश्यक्ता भासली. त्यावेळी वादी सावकारी व्यवसाय करीत असल्याने त्याने वादीकडे रु.५०,०००/– ची मागणी केली. वादी हे त्यावेळी रु.५०,०००/– दिल्यानंतर व्याजासह रु.७०,०००/– एका वर्षात दयावे लागतील आणि पैसे देतेवेळी रु.५०/– चा कोरा स्टॅम्प एक कोरा धनादेश वादीस दयावा लागेल अशी प्रतिवादी क्र.३कडे मागणी केली. प्रतिवादी क्र.३ ने त्याप्रमाणे पुर्तता केली आणि वादीकडुन सदरची रक्कम घेतली. प्रतिवादी क्र.३ने ती रक्कम वादीस १ वर्षाचे आत व्याजासह परत केली आहे. मात्र सुरक्षा म्हणुन वादीस दिलेला कोरा स्टॅॅम्प व धनादेशची मागणी प्रतिवादी क्र.३ने केली असता वादीने चालढकल केली.

११) प्रतिवादी क्र.१ ला दावा मिळकत महाराष्ट शासनाचे सरकारी नोकरांना राहण्यासाठ आणि व्यवसायासाठी दिलेली आहे. त्याबाबत शासनाचा आदेश पारीत झालेला आहे. त्यामुळे दावा मिळकत प्रतिवादी क्र.१ हा कोणासही कायमस्वरुपी भाडयाने किंवा ९९ वर्षाचे कराराने कोणासही देवु शकत नाही. त्यामुळे वादीला दावा मिळकत ९९ वर्षाचे कालावधीकरीता भाडेपटटयाने देण्याचा प्रश्नच निर्माण होत नाही. वादीने सुरक्षा म्हणुन दिलेल्या को–या स्टॅम्पपेपरचा गैरवापर करुन दि.१६/१०/१९९७ रोजी खोटे, बनावट व बोगस असे ९९ वर्षाचे विनानोंदणीकृत करारपत्र वादी क्र.१ व २ यांनी खाडाखोड व खोटया सहया करुन अस्तित्वात आणले तसेच त्यामध्ये कोणत्या सर्वे नंबरमधील मिळकत आहे याचादेखील कसलाही उल्लेख केलेला नाही. प्रतिवादी क्र.१ यांनी ही बाब पोलीसांच्या निदर्शनास आणल्याने पोलीसांनी त्यांचेविरुध्द गुन्हा दाखल केला आहे. प्रतिवादींना मुलतः असा करारनामा करुन देण्याचा हक्क व अधिकार नव्हता दावा मिळकत गिळमकृत करणेचा वादीचा हेतु आहे. वादीने करारपत्राच्या आधारे फलटण नगरपरिषदेच्या दावा मिळकतीच्या

रेकॉर्डसदरी स्वतःच्या नावाची नोंद नगरपरिषदेमधील कर्मचा–याशी संगनमत करुन लावुन घेतली. मात्र त्या उता–यावर कोठेही वादी हा गाळा क्र.२ चा भाडेकरु आहे असे स्पष्टपणे नमुद केलेले नाही. त्यामुळे या नोंदी पोकळस्त व चुकीच्या आहेत. प्रतिवादी क्र.३ ने वादीस उसणे घेतलेल्या पैशाची परतफेड केली असतानादेखील प्रतिवादींनी वादीस दुकान गाळयाची मागणी केली असता वादीने गैरउध्देशाने खोटा बनावट करारनामा पुढे करुन प्रतिवादींचा दुकान गाळयाचा ताबा अडवुन ठेवला. प्रतिवादींनी त्याबाबत पोलीसांत तक्रार केली असुन पोलीसांनी त्याआधारे वादींविरुध्द गु.र.नं.३०७/१७ प्रमाणे भा.दं.वि.क.४२०, ४६७, ४६८, ४७१ व ३४ प्रमाणे गुन्हा दाखल केला आहे. तसेच वादी व वादी क्र.१ व २ करारावरील साक्षीदार धनंजय श्यामराव कर्णे, धनाजी अमृत शेंडे यांचेविरुध्द फलटण न्यायालयात दोषारोपपत्र दाखल केले आहे. सदर खटला प्रलंबीत आहे.

१२) प्रतिवादींनी वादीस दि.१३/२/२०१७ रोजी वकिलामार्फत नोटीस पाठवुन गाळयाचा ताबा ताबडतोब देण्याचे कळविले. त्यास वादीने दि.२०/२/२०१७ रोजी खोटया मजकुराचे उत्तर दिले त्यानंतर वादीने सदरचा गाळा प्रतिवादींना ताब्यात दिला आहे. त्यामुळे आता वादींचा सदर गाळा मिळकतीमध्ये सन २०१७ पासुन कसलाही हक्क अधिकार ताबा राहिलेला नाही. सदर गाळा मिळकतीस वादीचे कुलुप नाही किंवा इलेक्टीक कनेक्शन नाही. सदर गाळयामध्ये प्रतिवादीची कब्जेवाहिवाट आहे. गाळा मिळकत फुकटात मिळण्याच्या उध्देशाने वादींनी सदरचा दावा व निशाणी ५ वरील अर्ज दाखल केला आहे.

१३) प्रतिवादींनी नि.४२ वरील वादीच्या अर्जास नि.५१वर जबाब दाखल करुन त्यात कथन केले आहे की, दावा मिळकत वादीस प्रतिवादींनी भाडेकराराने दिलेली होती त्यामुळे त्यांच्यात दावा मिळकतीच्या सबंधाने मालक भाडेकरु असे नातेसंबंध निर्माण झाले नव्हते. प्रतिवादींनी दि.२०/४/२०२१ रोजी हजर होवुन नि.३३ च्या अर्जास म्हणणे दाखल केले होते त्यात दावा मिळकत ही सध्या अस्तित्वात नाही असे कथन केले होते. त्यामुळे वादीचा दावा व नि.५ वरील अर्ज निष्फळ झालेला आहे. वादीने या न्यायालयात दाखल केलेला दावा हा Specific Relief Act च्या तरतुदीखाली दाखल केला आहे. भाडे नियंत्रण कायदयामधील तरतुदीखाली दाखल केलेला नाही. तसेच प्रतिवादीच्या मालकीच्या जमीनीबाबत कोणत्याही मागण्या मागण्याचा अधिकार वादीस नाही. वादीने नि.४२चा अर्ज प्रतिवादीकडुन आर्थिक फायदा मिळवण्याच्या हेतुने केला आहे. वादीची त्यातील मागणी पुर्णपणे चुकीची व बेकायदेशीर आहे. सबब वादीचा नि.४२ वरील अर्ज फेटाळण्यात यावा अशी प्रतिवादींनी मागणी केली आहे.

१४) वादीने दाखल केलेली कागदपत्रे पडताळली असता असे दिसते की, गाळयाचे बांधकामाची नोंद सन १९९९ साली झालेली दिसते. वादातीत करार हा दि.१६/१०/१९९७ रोजी झालेला दिसतो. सदरचा स्टॅम्प दि.१४/१०/१९९७ रोजी वादीचा मुलगा संतोष मारवाडी याने खरेदी केलेला दिसतो. या करारपत्रात नमुद केले आहे की, 'सौ.राउत यांच्याकडुन आम्हास गाळा बांधकाम पोटी रु.१,२१,०००/- त्याचे मोबदल्यात आम्ही त्यांना गाळा क्र.२ हा देत आहे'. यावरुन प्रथमदर्शनी असे दिसते की, वादीने गाळयाचे बांधकाम करण्यापुर्वी रु.१,२१,०००/- प्रतिवादी क्र.१ ला दिले होते. प्रतिवादीचा मुलगा संतोष याने स्टॅम्प खरेदी केला आहे त्यामुळे या व्यवहारात त्याचादेखील सहभाग दिसतो. सदरच्या करारातील हस्ताक्षर बदललेचे दिसत नाही आणि गाळा क्र.२ हा वादीस रु.१,२१,०००/- पोटी दिल्याचे प्रथमदर्शनी दिसते. या गाळयाचा ताबा 'ओनरशिप' असेल असे जरी नमुद केले असलेतरी प्रतिवादीला सदरचा गाळा विक्री करण्याचे अधिकार नसल्याने वादीचा ताबा ओनरशिप म्हणुन होता असे म्हणता येता येणार नाही. प्रतिवादीचे सदरचा करारनामा बोगस असल्याचे कथन केले आहे. त्याविरोधात त्याने फौजदारी गुन्हा देखील दाखल केल्याचे दिसते. मात्र तो प्रलंबीत आहे त्यामुळे या करारपत्रकाबाबत निश्चित मत व्यक्त करता येत नाही. मात्र प्रथमदर्शनी असे दिसते की, सदरचा स्टॅम्प नुसार वादीस ताबा मिळाल्याचे प्रतिवादी यांनी कबुल केलेले वर्ष सन १९९७ आहे. मात्र प्रतिवादी या न्यायालयासमोर मालक-भाडेकरु हे नाते नाकारत आहेत. दोषारोपपत्रात प्रतिवादी हे वादी भाडेकरु असल्याचे कबुल करतात. प्रतिवादींचे हे वागणे संशयास्पद वाटते कारण तो ताबा दिल्याचे मान्य करतो, भाडे घेत असल्याचे पोलीसासमोर मान्य करतो. परंतु न्यायालयासमोर नाकारतो आणि भाडेकरु-मालक हे दोघामधील नाते देखील नाकारतो.

१५) प्रतिवादीचे मा.वकील श्री.एन.एन.जाधव युक्तीवाद करतात की, वादी व प्रतिवादी यांच्यातील व्यवहार नेमका भाडेकरार होता की ओनरशिप. जर वादीचा ताबा ओनरशिप होता तर तो भाडे का देत होता. अटी व शर्ती करारपत्रात का लिहील्या नाहीत. नगरपालिका उता-यात गाळा नं.२ वादीच्या ताब्यात आहे असा उल्लेख नाही. वादीने बनावट नोंदी करुन घेतल्या आहेत. मात्र माझे मते पोलीसासमोर दोषारोपपत्रातील जबाबात प्रतिवादीने वादी हे त्यांचे भाडेकरु आहेत हे मान्य करुन तक्रार दाखल केली आहे. अशा परिस्थितीत एकीकडे मान्य करतो आणि दुसरीकडे नाकारतो असे प्रतिवादी करु शकत नाही. यामुळे प्रतिवादीचा बचाव कमकुवत आणि अविश्वासार्ह वाटतो. वादी हा प्रतिवादीचा भाडेकरु होता असे

प्रथमदर्शनी दिसते.

१६) प्रतिवादी पुढे युक्तीवाद करतात की, वादीने सन २०१७ साली गाळयाचा ताबा प्रतिवादीला दिल्यामुळे आता वादी व प्रतिवादी मधील व्यवहार संपुष्टात आला आहे. वादीने दावा मिळकतीचा ताबा परत दिला असे दाखविण्यासाठी साक्षीदारांनी पोलीसापुढे दिलेल्या जबाबावर विसंबुन आहेत. दोषारोपपत्रातील साक्षीदार नामे राहुल विष्णु दळवी, विश्वजीत सुभाष मठपती, लक्ष्मीकांत जयनाराण खामट यांनी पोलीससमोर दिलेल्या जबाबात नमुद केले आहे की, 'दिलीप लक्ष्मण राउत यांनी सदरच्या गाळयामधील इलेक्टीक वस्तु व इतर साहित्या टेम्पोमध्ये भरुन गाळा मोकळा करुन निघुन गेला आहे'. सदर साक्षीदारांचे जबाब फौजदारी प्रक्रिया संहिता कलम १६१ अन्वये नोंदविलेले आहेत. त्यावर जबाब देणा–याची सही नाही. तसेच या न्यायालयासमोर या साक्षीदारांनी तसे प्रतिज्ञापत्रही दाखल केलेले नाही. प्रतिवादीच्या मा. वकिलांनी युक्तीवाद केला की, साक्षीदारांचे हे जाब हे न्यायालय मान्य करु शकते. त्यांनी त्याकरीता ***Bontu Venkata Rao and another V/s. Kalla Venataraama and another, reported in 2002 CJ(AP)199*** दाखल केला आहे. त्यात असे म्हटले आहे की, कलम १६१ फौजदारी प्रक्रिया संहिता अन्वये नोंदविलेले जबाब दिवाणी प्रकरणात वापरु नये असे कोणतेही निर्बंध नाहीत. तसे निर्बंध कलम १६२ नुसार फौजदारी प्रकरणात दिलेले आहेत. त्यामुळे दिवाणी प्रकरणात तसे जबाबावर विश्वास ठेवता येईल.

१७) प्रतिवादी क्र.१ याने त्याचे खबरी जबाबात पोलीसापुढे असे सांगितले आहे की, त्याने वादीकडे वारंवार 'गाळयाचे भाडे देत जा नाहीतर गाळा तरी खाली करुन दे' असे सांगितले. परंतु त्याने अदयापपर्यंत गाळा खाली करुन दिला नाही व गाळयाचे भाडेदेखील दिले नाही. प्रतिवादी क्र.३ ने देखील पोलीससमोर दिलेल्या जबाबात वादींनी घरभाडे तसेच गाळयाचा ताबा दिलेला नाही असे कथन केले आहे. पोलीसांनी प्रतिवादी क्र.१ व प्रतिवादी क्र.३ यांचा गाळयाचा ताबा मिळालेबाबत पुरवणी जबाब दाखल करुन घेतल्याचे दिसत नाही.

१८) प्रचलित कायदयानुसार फौजदारी प्रक्रिया संहिता १६१ अन्वये नोंदविलेले जबाब दिवाणी प्रकरणातदेखील वाचता येतात. मात्र त्याकरीता ते साक्षीदार दाव्यात पक्षकार असेणे आवश्यक असते. सदरच्या दाव्यात दाखल केलेल्या जबाबातील साक्षीदार हे या दाव्याचे पक्षकार नाहीत. प्रतिवादीं क्र.१ व ३ यांच्या कलम १५४ व १६१ अन्वये फौजदारी प्रक्रिया संहिता नुसार नोंदविलेल्या जबाबात ते कुठेही ताबा मिळाल्याची बाब ते कोठेही सांगत नाहीत. तसेच प्रतिवादींनी त्या साक्षीदारांचे प्रतिज्ञापत्र दाखल करुन ही बाब या

न्यायालयासमोर शपथेवर आणलेली नाही. त्यामुळे या साक्षीदारांचे फौजदारी प्रक्रिया संहिता नुसार नोंदविलेले जबाब या दाव्यात वाचता येणार नाहीत. प्रतिवादी क्र.१ व ३ यांचे जबाबावरुन प्रतिवादींना दावा मिळकतीचा ताबा मिळाला होता हे प्रथमदर्शनी सिध्द् होत नाही. प्रतिवादींना गाळयाचा ताबा मिळाला होता असे दाखवणारा इतर कोणताही पुरावा प्रतिवादीने दाखल केलेला नाही.

१९) वादी व प्रतिवादी यांच्यात सन २०१५ पासुन सदरच्या गाळयावरुन वाद आहेत ही बाब दोन्ही पक्षकारांनी दाखल केलेल्या नोटीस वरुन समोर येते. अशा परिस्थितीत जर वादीने दावा मिळकतीचा ताबा प्रतिवादीला दिला असेल तर प्रतिवादीने ही बाब लिखीत स्वरुपात का आणली नाही. प्रतिवादी स्वतः पोलीसापुढे दिलेले जबाबात ही बाब सांगत नाहीत. त्यामुळे प्रतिवादींना दावा मिळकतीचा ताबा वादीकडुन सन २०१७ साली मिळाला होता ही बाब विश्वासार्ह वाटत नाही. वादी हा सन १९९९ पासुन दावा मिळकतीत भाडेकरु म्हणुन होता ही बाब प्रतिवादीने मान्य केलेली आहे. केवळ या न्यायालयात ती अमान्य करणे म्हणजे प्रतिवादीच्या कथनास भारतीय पुरावा कायदा कलम ११५ ची बाधा येते. तसेच भारतीय पुरावा कायदा कलम १०९ नुसार घरमालक वादीने दावा मिळकतीचा ताबा प्रतिवादीला दिला ही बाब सिध्द् करण्याची जबाबदारी प्रतिवादीची आहे. मात्र तसे सिध्द् करण्यासाठी प्रतिवादीने साक्षीदारांच्या जबाबा व्यतिरिक्त कोणताही पुरावा दाखल केलेला नाही. प्रतिवादी त्याच साक्षीदारांचे प्रतिज्ञापत्रे दाखल करु शकत होता. मात्र त्याने तसे केलेले नाही.

२०) प्रतिवादी पुढे असे कथन घेवुन येतात की, वादी याने प्रतिवादी क्र.३ यास रु.५०,०००/– कर्जापोटी दिले होते आणि त्याने अट घातली होती की जर प्रतिवादीने एका वर्षात पैसे परत दिल्यास त्यास रु.७०,०००/– परत फेड करावी लागेल किंवा त्यास रु. १,२१,०००/–परतफेड करावे लागतील. प्रतिवादी एका वर्षात पैसे परतफेड करु शकला नाही म्हणुन वादीने रु.१,२१,०००/– वसुल करण्यासाठी गाळा ताब्यात घेतला आणि खोटा करारनामा बनवला. प्रतिवादी क्र.३ यास सन १९९८ साली पैशाची आवश्यकता भासली. वादी हा सावकारीचा व्यवहार करीत होता. त्यामुळे त्याने वादीकडुन पैसे उसने घेतले. त्यापोटी कोरा स्टॅम्प पेपर त्यास दिला. त्या स्टॅप पेपरचा गैरवापर वादीने केला असे प्रतिवादीचे म्हणणे आहे. मात्र सदरचा स्टॅम्प पेपर दि.१४/१०/१९९७ रोजी प्रतिवादी क्र.३ने खरेदी केलेला आहे. मग तो प्रतिवादीने सन १९९८ साली का वापरला. प्रंतिवादी क्र.३ने पैसे उसने घेण्यापुर्वीच सदरचा स्टॅम्प पेपर का खरेदी केला. तसेच प्रतिवादी

क्र.३ ला सन १९९८ साली पैशाची गरज भासली तर सन १९९७ साली गाळा वादींच्या ताब्यात कसा आला याबाबत कोणतेही स्पष्टीकरण नाही. प्रतिवादीचे वागणे प्रथमदर्शनी संशयास्पद वाटते. सबब, वादीचा हक्क नाकारण्यासाठी प्रतिवादीने पश्च्यात बुध्दीने मालक–भाडेकरु नाते नाकारण्यासाठी बचाव घेतलेला प्रथमदर्शनी दिसते.

२१) सबब, दोन्ही पक्षकारांची कथने व कागदपत्रे पडताळली असता असे निष्कर्षास येते की वादी हा सन १९९७ पासुन गाळा क्र.२च्या ताब्यात आहे. आज जरी प्रतिवादीने दावा मिळकत पाडली असली तरी वादीचा गाळयातील हक्क संपुष्टात येत नाही. भाडेकरु म्हणुन त्याचा हक्क आबादीत राहातो.

२२) माझे मते Transfer of property Act कलम १०५ प्रमाणे दिलेल्या लिजच्या व्याखेनुसार लिज (Lease) तोंडी कराराने मिळकतीचा ताबा देवुन पण अस्तित्वात येवु शकते. वादी सन १९९७ पासुन दावा मिळकतीत भाडेकरु म्हणुन आहे असे प्रथमदर्शनी दिसते. तसेच करार झाल्यापासुन मिळकत इमारत पाडेपर्यंत दावा मिळकतीत वादींचा ताबा होता. अशा परिस्थितीत केवळ बांधकाम पाडले म्हणुन वादीचा हक्क् नष्ट होत नाही. याकरीता वादीचे विधीज्ञांनी पुढील न्यायनिर्णयाचा आधार घेतलेला आहे. ***Lakshmipathi and Others V/s. Nityananda Reddy and others, reported in 2003(4) Mah.L.R32.*** *Wherein The Hon'ble Supreme Court held that- In the event of the tenancy having been created in respect of a building standing on the land, it is the building and the land which are both components of subject matter of demise and the destruction of the building alone does not determine the tenancy when the land which was site of the building continues to exist, more so when the building has been destroyed or demolished neither by the landlord nor by an act of nature but solely by the act of the tenant or the person claiming under him.*

२३) वादी पुढे युक्तीवाद करतो की, प्रतिवादींचे एकंदरीत वर्तन पाहता प्रतिवादी हे त्या जागी आणि संपुर्ण प्लॉट नं.१६ च्या जागेचे नव्याने बांधकाम करण्याचे प्रयत्नात आहे. वादीच्या दाव्यास आणि वादीचे भाडेकरु म्हणुन असणारे हक्कास बाधा निर्माण करणेसाठी प्रतिवादींनी गाळा पाडणेचा प्रकार केला आहे. वादी मागणी करतो की, दाव्याचे कामकाज संपेपर्यंत प्रतिवादीनी दावा मिळकतीत कोणतेही बांधकाम करु नये. वादीची दावा मिळकतीत हक्क असणारी जागा दाव्याचा निकाल लागेपर्यंत मोकळी ठेंवावी. मात्र माझे मते वादीचा जरी दावा मिळकतीत भाडेकरु म्हणुन हक्क असला तरी दावा मिळकत ही मोकळी ठेवुन काहीच साध्य होणार नाही. तेवढी जागा मोकळी ठेवुन प्रतिवादी इतर जागेत बांधकाम देखील करु शकणार नाहीत. यात वादी पेक्षा प्रतिवादींचेच जास्त नुकसान होणार आहे. वादीने जरी

त्याची प्रथमदर्शनी केस सिध्द् केली असली तरी प्रतिवादीचे नुकसान यात जास्त होणार आहे. सोई–गैरसोईचा झुकता तराजु प्रतिवादीच्या बाजुने आहे. अशा परिस्थितीत वादी मागणी केल्याप्रमाणे तुर्तातुर्त ताकीदीस पात्र ठरत नाही. सबब खालील आदेश पारीत करते.

<u>आदेश</u>

१. वादीचा नि. ५ व नि.४२ वरील तुर्तातुर्त ताकीदीचा अर्ज फेटाळण्यात येतात.

२. कारणपरत्वे अर्जाचा खर्च.

फलटण. (अर्चना ह. ठाकुर)
ता.०७/०५/२०२१. दिवाणी न्यायाधीश क. स्तर फलटण.