नियमित दिवाणी दावा क्र.१७१/२०२० मधील अर्ज (नि.९२) वरील आदेश

(दिलीप राऊत व इतर विरुध्द रामदेव मारवाडी व. इतर)

(**MHST**-1400-2320-2020)

वादी यांचे तर्फे दाखल अर्ज (नि.९२), सोबतचे प्रतिज्ञापत्र व प्रतिवादी नं. १ व ६ तर्फे दाखल म्हणण (नि.१०५) व प्रतिवादी क्र.७ तर्फे दाखल म्हणणे (नि.११६) वाचले. दाव्यातील दाखल कागदपत्रे तपासली. वादी व प्रतिवादीतर्फे वकिलांचे युक्तिवाद ऐकले.

२. वादीचे असे कथन आहे की, प्रस्तुतचा दावा हा दावा दाखल करतेवेळेच्या मिळकतीबाबत म्हणजेच सि.स.नं. ६४५७/अ/१/८ मधील प्लॉट नं. १६ मधील प्रतिवादींचे असणारे बांधकाम त्यापैकी पश्चिमाभिमुखी एकूण ६ सिमेंट कॉंक्रीट दुकान गाळे यापैकी उत्तर बाजुकडून पश्चिमाभिमुखी गाळा नं. २ याचे क्षेत्र पूर्व पश्चिम १२ फुट लांब दक्षिण उत्तर १० फुट रुंद असे एकूण १२० चौ. फुटाचा दुकान गाळा नं. २ त्यामध्ये असणारे वादीचे इलेक्ट्रीक दुकान साहित्य व वस्तु यासह याबाबत दाखल केला असून सदर गाळा नं. २ मध्ये वादींचे सन १९९८ पासून " श्री स्वामी समर्थ इलेक्ट्रीकल्स' या नावाने असणारे दुकान बाबत वादीचा घरभाडेकरू म्हणून असणारा हक्क याबाबत प्रतिवादींनी वादींचे शांततामय कब्जे वहिवाटीस हरकत, अडथळा करू नये, विज पुरवठा खंडीत करू नये व कायदेशीर मार्गाचा अवलंब केलेशिवाय वादींना दावा मिळकतीतून हुसकावून लावू नये अशी प्रतिवादींविरुध्द निरंतर ताकीद मागणेसाठी दाखल केलेला होता व आहे.

३. दाव्याचे काम तुर्तातुर्त ताकीद अर्जाचे चौकशीसाठी प्रलंबित असताना प्रतिवादींनी वेळोवेळी त्यांच्या व त्यांच्या विधिज्ञांच्या अडचणींच्या सबबी पुढे करून तुर्तातुर्त मनाई अर्जाचे काम लांबविले. प्रतिवादींनी कोव्हीड – १९ मुळे १० दिवसांची मे. कोर्टास सुट्टी दिलेने त्याचा गैरफायदा घेऊन प्रतिवादींनी वादीचा पश्चिमाभिमुखी उत्तरेकडून दुकान गाळा नं.२ व आजुबाजूचे सर्व व्यवसाय गाळे आणि प्रतिवादीचे राहते घर पाडुन टाकले. वास्तविक सन १९९७-९८ पासून वादींचा सदर दुकान गाळा नं. २ वर घरभाडेकरू म्हणून हक्क अबाधित असताना व सदर गाळा वादीचे कब्जे वहिवाटीस असताना कोणताही कायदेशीर मार्गाचा अवलंब न करता अगर मे. कोर्टाकरवी कोणतीही परवानगी न घेता प्रतिवादींनी सदरची गाळा पाडणेचे बेकायदेशीर कृत्य केलेले आहे. तसेच मे. कोर्टाने नि.५ व नि.४२ वरील गुणावगुणावरील आदेश करताना वादींचा दुकान गाळा नं.२ मधील सन १९९७-९८ पासूनचा घरभाडेकरुचा हक्क ग्राह्य धरलेला आहे. त्यामुळे प्रतिवादींनी सदर दावा मिळकतीमध्ये सध्या नवीन इमारतीचे बांधकाम नियोजित करून जागेवर बांधकाम

चालू केलेले आहे. वादींनी दि.१६/९/२०२१ रोजी प्रतिवादींना ॲड. आर. एच. कर्णे यांचेमार्फत नोटीस दिली सदर नोटीस मिळूनही प्रतिवादींनी वादींना काहीही दाद दिली नाही. त्यामुळे प्रतिवादींनी वादीस दावा मिळकतीमधील चालू केलेले नियोजित बांधकामामध्ये वादींचा असणारा घरभाडेकरू म्हणून हक्क व अधिकार कायम ठेवून वादीस तात्काळ १० फुट x १२ फुट म्हणजेच १२० चौ.फुट क्षेत्रफळाचा अगर प्रतिवादींचा बांधकामातील ग्राऊंड फ्लोअरवरील नियोजित पश्चिमाभिमुखी गाळ्यांपैकी एक गाळा तात्काळ बांधकाम पूर्ण करून वादींचे ताब्यात घरभाडेकरू म्हणून द्यावा म्हणून प्रतिवादींविरुध्द हुकूमात्मक ताकीद मागणे वादीस भाग पडत आहे. तसेच प्रतिवादींनी वादींचे परस्पर वादींचे दुकान गाळा नं. २ मधील वादींचे इलेक्ट्रीक साहित्य, उपकरणे, हत्यारे, काऊंटर इत्यादी साहित्य जे प्रतिवादींनी वादींचे परस्पर काढून घेतले आहेत, ते प्रतिवादींचे ताब्यात आहे ते तात्काळ वादीस त्यांनी द्यावी अशी हुकूमी ताकीद प्रतिवादींना देणेबाबत वादीस मागणी करणे भाग पडत आहे.

४. दरम्यान वादीचे दाव्यास, घरभाडेकरुच्या हक्क व अधिकारास बाधा पोहोचविण्यासाठी प्रतिवादी नं. १ ते ६ यांनी दावा मिळकतीचे रेकॉर्डात देखील बदल करुन दि.३/२/२०२१ रोजी दावा मिळकतीबाबत नोंदणीकृत बक्षिसपत्र दस्त क्रं. ५३५/ २०२१ ने अस्तित्वात आणुन प्रतिवादी नं. १ ने दावा मिळकत प्रतिवादी नं. ३ व ५ या दोघा मुलांचे नावे बक्षिस दिलेचे कागदोपत्री रेकॉर्ड तयार केले. कायद्याच्या तरतुदींचा विचार करता सदर बक्षिसपत्र चुकीचे व बेकायदेशीर असुन वादीचे हक्क व अधिकारावर व मागणीवर बंधनकारक नाही. सदर बक्षिसपत्राचे आधारे प्रतिवादी नं. ३ व ५ ने दावा मिळकतीचे रेकॉर्डला फे. नं. ९७८० ने नावाची नोंद करुन घेवुन, दि. २७/४/२०२१ रोजी प्रतिवादी नं. ७ यांचेशी दावा मिळकती संदर्भात नोंदणीकृत चुकीचा विकसन करारनामा अस्तित्वात आणला, तो दस्त क्रं. २०२१/२०२१ येथे दुय्यम निबंधक कार्यालय फलटण यांचेकडे नोंदलेचे दिसुन येते. विकसन करारनाम्यास अनुसरुन प्रतिवादी नं.७ ने मुखत्यारपत्र देखील करुन घेतले आहे. त्या आधारे प्रतिवादी नं.७ ने फलटण नगरपालिकेकडून बांधकाम परवाना तसेच नियोजित बांधकामाचा आराखडा मंजूर करुन घेतला आहे. त्यानुसार प्रस्तावित बांधकामाचा आराखडा ज्याबद्दल प्रतिवादी नं. ३, ५ व ७ यांनी दि. २७/४/२०२१ रोजी जो विकसन करारनामा केला होता व त्यामध्ये प्रतिवादी नं. **३** व ५ ला दावा मिळकतीत जे गाळे व सदनिका बांधुन देणेचे प्रतिवादी नं. ७ ने मान्य केले होते. त्यामध्ये नगरपालिकेच्या मंजुर आराखडयामध्ये बदल झालेने नवीन

बांधकाम आराखडा द्यावा लागलेने तसा नवीन बांधकाम आराखडा प्रतिवादी नं. ७ ने फलटण नगरपरिषदेकडून मंजूर करुन घेतला व त्यानंतर दि. २७/७/२०२१ रोजी दुय्यम निंबधक कार्यालय फलटण येथे दस्त क्र.२८१९/२०२१ ने चुक दुरुस्ती लेख करुन प्रतिवादी नं.३,५ व ७ यांनी विकसन करारनाम्यात दुरुस्ती केली, ती देखील वादीचे अपरोक्ष झालेली आहे. सदर चुक दुरुस्ती लेख देखील वादीवर बंधनकारक नाही. असे असताना प्रतिवादी नं.१,३ व ७ यांनी विकसन करारनाम्याच्या आधारे प्रतिवादी नं.७ यांना दिलेल्या अधिकारात प्रतिवादी नं. ७ यांनी दावा मिळकतीवर "स्वरा कॉर्नर" या नावाने इमारतीचे बांधकाम चालु केले असुन ते अद्याप चालु आहे.

५. सदर नियोजित इमारतीमध्ये दावा मिळकत या प्लॉटच्या मोबदल्यात प्रतिवादी नं. ३, ५ व ७ हे करत असणारे बांधकाम यामध्ये एकूण १९ दुकान गाळे व १२ सदनिका नियोजित आहेत. त्यापैकी तळघर, ग्राऊंड फ्लोअर व पहिला मजला यावर दुकान गाळे नियोजित आहेत ग्राऊंड आणि नियोजित दुकान गाळ्यांपैकी तळमजला व पार्कींग येथे गाळा नं.१ ते ५, फ्लोअरवर गाळा नं.६ ते १२ आणि पहिल्या मजल्यावर गाळा नं. १३ ते १९ असे नियोजित दुकान गाळे आहेत. विकसन करारनाम्यानुसार सदर गाळ्यांपैकी गाळा नं. १,५,६,८,९,१२,१३,१४ व १९ असे एकूण ९ गाळे मालक म्हणून प्रतिवादी नं. ३ व ५ यांना प्रतिवादी नं.७ यांनी बांधून देणेचे ठरलेचे दिसते, तर उर्वरीत १० दुकान गाळे हे प्रतिवादी नं.७ यांनी स्वत:कडे ठेवून घेतलेचे दिसून येते. सदर सर्व नियोजित दुकान गाळ्यांपैकी सर्व गाळ्यांचे क्षेत्रफळ पाहता ते वादीच्या भाडेकरू हक्काच्या १२० चौ. फुट क्षेत्रफळाचा एकही दुकानगाळा दिसून येत नाही. परंतु असे असले तरी वादीचा एका दुकानगाळ्यावरील भाडेकरूचा हक्क अबाधित असलेने नियोजित गाळ्यांपैकी गाळा नं. ६ याचे क्षेत्रफळ १६८ चौ. फुट असलेने तसेच पहिल्या मजल्यावरील गाळा नं. १९ चे क्षेत्रफळ १६४ चौ.फुट असलेने सदर दोन्ही गाळ्यांपैकी एक गाळा वादीस त्याचे घरभाडेकरू या हक्काच्या व अधिकाराच्या बदल्यात सदर प्रतिवादींनी ताब्यात देणे जरूरीचे आहे. तसेच दरम्यान नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करून सर्वच गाळ्यांची विक्री करणेचे व गाळ्यांचे ॲडव्हान्स बुकींग प्रतिवादी नं. ३, ५ व ७ ने घेणे सुरु केलेचे नुकतेच वादीस खात्रीशिर समजले आहे. प्रतिवादींनी जर सर्वच दुकान गाळे विक्री केले तर या वादीचे न्यायहक्कावर गदा येवून फार मोठे नुकसान होणार आहे. त्यामुळे, प्रतिवादी नं. ३,५ व ७ यांनी तात्काळ नियोजित बांधकामातील गाळा नं.६ अगर गाळा नं.१९ वा नियोजित बांधकामातील कोणताही एक गाळा तात्काळ बांधकाम पूर्ण करुन भाडेकरुन

म्हणून वादीचे ताब्यात देणेबाबत किंवा त्याप्रमाणे एक गाळा दाव्याचा अंतिम निर्णय होईपर्यंत राखीव ठेवणेबाबत, तुर्तातुर्त ताकीद देणेसाठी वादींना प्रस्तुतचा दावा या प्रतिवादींविरूध्द दाखल करणे भाग पडले आहे. अशी प्रतिवादींना तुर्तातुर्त ताकीद दिल्याने प्रतिवादींचे कोणतेही नुकसान होणार नाही. तथापी सदर प्रतिवादींना अशी तुर्तातुर्त ताकीद न दिल्यास मात्र या वादींचे कधीही पैशात न भरून येणारे नुकसान होणार आहे. सबब, प्रस्तुतचा अर्ज वादींनी दाखल केला असून, मंजूर करण्याची विनंती केली.

६. प्रतिवादी क्र. १ ते ६ तर्फे म्हणणे (नि.१०५) व प्रतिवादी क्र. ७ यांनी तुर्तातुर्त ताकीद अर्जास म्हणणे (नि.११६) दाखल करुन वादीची सर्व कथने नाकारली. त्यांचे कथनांनुसार, वादीने या प्रतिवादी नं. 7 यांना सदर दाव्याचे कामी काही एक कारण नसताना सामील करून त्यांना नाहक खर्चात टाकलेले आहे. वादी व प्रतिवादी नं. 7 यांचेमध्ये कधीही दावा मिळकती संबंधाने मालक व भाडेकरू असे नातेसंबंध निर्माण झालेले नव्हते व नाही. वादी हे कधीही दावा मिळकती यांचे भाडेकरू नव्हते व नाहीत. संबंधाने प्रतिवादी नं. 7 त्यामुळे वादीने या प्रतिवादी नं. 7 यांचेकडुन सदर दाव्यामध्ये ज्या मागण्या केलेल्या आहेत त्या या प्रतिवादी नं. 7 बाबत गळेपडुपणाच्या असुन त्याचा कसलाही विचार या मे. कोर्टास कायदयाने करता येणार नाही. याही कारणास्तव वादीचा दावा व तुर्तातुर्त हुकूमी ताकीद अर्ज या प्रतिवादी नं. 7 चे खर्चासह फेटाळण्यात यावा. प्रतिवादी नं. 7 यांनी दावा मिळकत ही प्रतिवादी नं. 3 व 5 यांचेकडुन विकसन करणेसाठी विकसन करारनाम्याने घेतलेली होती व आहे. प्रतिवादी नं. 7 यांनी सदर मिळकत मिळकतीबाबतची सर्व कायदेशीर माहिती घेवुन सदरची मिळकत ही प्रतिवादी नं. 3 व 5 यांचेकडुन विकसनासाठी घेऊन तसा विकसन करारनामा सदर प्रतिवादी यांचे लाभात करुन, तो मे. दुय्यम निबंधकसो, फलटण यांचे कार्यालयात अ.नं.2021/2021 प्रमाणे ता. 27/04/2021 रोजी नोंदलेला आहे. सदरचा विकसन करारनामा नोंदण्यापुर्वी प्रतिवादी यांचे मध्ये दावा मिळकती 5 व प्रतिवादी नं. 1 संबंधाने नोंदणीकृत बक्षीसपत्राचा दस्तऐवज झालेला असुन तो मे. दुय्यम निबंधक येथील कार्यालयात अ.नं. 535 / 2021 प्रमाणे दिनांक 03/02/2021 रोजी नोंदलेला आहे. सदर बक्षीसपत्राप्रमाणे प्रतिवादी नं. 3 व 5 यांचे नांवच्या नोंदी सदर दावा मिळकतीचे सिटी सर्व्हे रेकॉर्डला फे. नं. 9780 ने झालेल्या आहेत. त्यामुळे प्रतिवादी नं. 3,5 हे दावा मिळकतीचे मालक असलेने त्यांनी त्यांच्या हक्क व अधिकारामध्ये सदर दावामिळकत ही प्रतिवादी नं. 7 यांना विकसनासाठी दिलेली होती व आहे. तसेच प्रतिवादी नं. **7** यांचेमध्ये सदर मिळकतीच्या

विकसनाबाबतच्या यांना विकसन वाटाघाटी झालेल्या असुन प्रतिवादी नं. 7 करारनाम्यामध्ये मिळालेल्या मिळकतींशी या वादींचा कसलाही व नाहीत.

७. कायदेशीर हक्क, अधिकार हक्कहीतसंबंध नव्हते तसेच सदर मिळकतीमध्ये वादी हे कधीही घरभाडेकरू म्हणुन नव्हते व नाहीत. प्रतिवादी क्र.१ यांनी प्रतिवादी 03/02/2021 रोजी लिहुन दिलेल्या बक्षीसपत्राबाबत तक्रारी केलेल्या आहेत. वास्तविक सदर बक्षीसपत्रामध्ये वादी हे आवश्यक पक्षकार नव्हते व नाहीत. तसेच त्यांना कायदयाने आवश्यक पक्षकार म्हणुन सामील करणेचे कायदयाचे बंधन या प्रतिवादी यांचेवर नव्हते व नाही. त्यामुळे प्रतिवादी नं. 1 यांनी प्रतिवादी नं. 3 व 5 यांचे लाभात दावा मिळकती संबंधाने लिहुन दिलेले बक्षीसपत्र हे योग्य, कायदेशीर असेच होते व आहे. त्यामुळे वादींना त्या बक्षीसपत्राबाबत करण्याचा हक्क व अधिकार नव्हता व नाही. प्रतिवादी नं. 3 व 5 यांनी प्रतिवादी नं. 7 यांचेसोबत केलेला विकसन करारनामा हा पुर्णपणे योग्य, बरोबर व कायदेशीर असाच असुन तो सर्व त्या कायदेशीर बाबींची पुर्तता करून नोंदणीकृत केलेला आहे. तसेच सदर विकसन करारनाम्यामध्ये देखील सदर वादी हे सामील नव्हते व त्यांना सदर आवश्यक पक्षकार म्हणुन सामील नव्हते करारनाम्याचे कामी आवश्यक पक्षकार म्हणुन सामील करणेचे कसलेही कायदेशीर बंधन या प्रतिवादींवर नव्हते व नाही. त्यामुळे सदर वादी हे विकसन करारनाम्याबाबत तिन्हाईत इसम आहेत. वादींनी19 गाळयापैकी कोणताही एक गाळा प्रतिवादी नं. 3,5,7 यांनी तात्काळ बांधुन वादीस दयावा अशी मागणी वादी मागू शकत नाही. वादीने दावा दुरुस्ती करून त्यामध्ये फलटण नगरपरिषद फलटण यांनी दावा मिळकतीबाबत वादी यांची भोगवटादार सदरी असलेली नोंद कमी केलेबाबत ज्या तक्रारी केलेल्या आहेत त्या पुर्णपणे चुकीच्या व बेकायदेशीर आहेत. वादीने दावा दुरूस्ती करून त्यामध्ये स्वरा कॉर्नर या मिळकतीतील तळ मजल्यावरील गाळा नं. 6 व पहिल्या मजल्यावरील गाळा गाळा नं. 19 या मिळकतीचे ताब्याची मागणीबाबत केलेली आकरणी ही पुर्णपणे चुकीची व बेकायदेशीर आहे.

८. तसेच वादीने यापुर्वी तुर्तातुर्त ताकीदीचा अर्ज एकदा मे. कोर्टाने फेटाळुन लावलेनंतर पुन्हा त्याच मागणीकरीता जो दुसऱ्यांदा अर्ज दिला आहे तो कायदयाने चालू शकणार नाही. तसेच वादीने मूळ दाव्यामध्ये केलेली मागणी तसेच तुर्तातुर्त हुकूमी ताकीद अर्जामध्ये केलेली मागणी या दोन्हीही मागण्या एकसारख्याच असलेने वादीचे तुर्तातुर्त हुकूमी ताकीदीचे अर्जातील मागणी मान्य करता येणार नाही. वादीस सकृतदशनी सशक्त

केस नाही. न्यायाचा तराजू वादींचे बाजुने नसून तो प्रतिवादींचे बाजुने आहेत. वादीचा तुर्तातुर्त हुकूमी ताकीद अर्ज मंजूर केलेस या प्रतिवादींचे कधीही पैशात न भरून येणारे नुकसान होणार आहे. तसेच वादीने ज्या मिळकतीबाबत ताकीदीची मागणी केलेली आहे त्या मिळकतीशी या घटकेस प्रतिवादींचा कसलाही मालकी हक्कहीत संबंध आहे की नाही? याबाबतचे कसलेही स्पष्टीकरण वादीने दाव्यात व तुर्तातुर्त हुकूमी ताकीद अर्जामध्ये केलेला नाही. त्यामुळे वादीचा दावा व दुसऱ्यांदा दाखल केलेला तुर्तातुर्त हुकूमी ताकीदीचा अर्ज या प्रतिवादींचे खर्चासह फेटाळणेत यावा.

९. माझे विचारार्थ निघालेले मुद्दे, त्यावरील निष्कर्ष व कारणमिमांसेसह खालीलप्रमाणेः–

अ.क्रं.	मुद्दे	निष्कर्ष
१.	वादीस सकृतदर्शनी केस आहे काय ?	होय.
२.	न्यायाचा तराजू वादीच्या बाजुने आहे काय ?	होय.
३.	तुर्तातुर्त ताकीद न मिळालेस वादींचे अपरिमित नुकसान होईल काय ?	होय.
४.	आदेश ?	अंतिम आदेशाप्रमाणे.

<u>कारणमिमांसा</u>

१०. 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,

११. 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 क्र.१ बाबत –</u>

१२. सर्वप्रथम वादीस प्रथमदर्शनी केस आहे का नाही हे पाहणे आवश्यक आहे. यासाठी वादीने प्रतिवादी विरुध्द दाव्याचा अंतिम निर्णय होईपर्यंत दावा मिळकतीमधील दुकान गाळा नं.६ (ग्राउंड फ्लोअर) व गाळा नं.१९ (पहिला मजला) अगर १९ गाळयापैकी कोणताही एक गाळा प्रतिवादी ३, ५ व ७ यांनी तात्काळ बांधकाम पुर्ण करुन घरभाडेकरु म्हणून वादींचे कब्जात देणेचा अगर त्याप्रमाणे एक गाळा दाव्याचा अंतिम निर्णय होईपर्यंत राखीव ठेवणेचा हुकुमी ताकिदीचा आदेश प्रतिवादी नं.३, ५ व ७ देण्यात यावा अशी मागणी केली आहे. यासाठी सर्वप्रथम हुकुमात्मक आदेश मिळेणेकरिता वादीस सकृतदर्शनी केस आहे किंवा कसे, हे पाहणे आवश्यक आहे.

१३. वादीच्या कथनांनुसार गाळा नं.२ मध्ये घरभाडेकरु म्हणून हक्क अबाधित असतांना, प्रतिवादीने वादीचा पश्चिमभिमुखी उत्तरेकडुन दुकानगाळा नं.२ व आजूबाजूचे सर्व व्यवसाय गाळे आणि प्रतिवादी राहते घर पाडुन टाकले. यासाठी कोणताही कायदेशीर मार्ग न अवलंबता कोर्टाची कोणतीही परवानगी न घेता सदरचे गाळा पाडण्याचे कृत्य केले

आहे. प्रतिवादीने दुकानगाळा नष्ट केला असला तरी भाडेकरुचा हक्क व अधिकार अबाधित आहे. त्यामुळे दावा मिळकतीचे प्रतिवादी सध्या नवीन इमारतीचे बांधकाम करु पाहत आहेत. प्रतिवादींना वादीस दावा मिळकतीतून चालु केलेले बांधकामाचे वादीचा घरभाडेकरु म्हणून हक्क व अधिकार आहे. तसेच नियोजित दुकानगाळयामध्ये प्रतिवादीने बांधकाम पुर्ण करुन दयावे म्हणून हुकुमात्मक ताकीद मागत आहे.

१४. प्रतिवादीने वादीच्या मागणीस हरकत घेतली असून, वादीच्या कसल्याही मागण्याचा विचार करता येणार नाही व वादी व प्रतिवादी नं.३, ५ व ७ यांचेमध्ये कधीही भाडेकरु व मालक असे नातेसंबंध निर्माण झाले नव्हते. त्यामुळे कोणताही एक गाळा राखीव ठेवता येणार नाही व सन १९९७-९८ पासून वादी हे भाडेकरु नव्हते. ते स्वतः २०१७ साली दुकानातील असलेले सर्व साहित्य स्वतःहून घेवून गाळा मिळकत प्रतिवादीच्या ताब्यात दिली आहे. तेव्हापासून वादीचा कसलाही दावा मिळकतीशी संबंध नाही. तसेच वादीने यापुर्वी तुर्तातुर्त ताकीदीचा अर्ज एकदा फेटाळून लावलेनंतर पुन्हा त्याच मागणीकरीता जो दुस-यांदा अर्ज दिला आहे, तो कायदयाने चालु शकणार नाही व मुळ अर्जातील मागणी व तुर्तातुर्त हुकमी ताकीद अर्जातील मागणी एकसारखी असल्याने ती आता करता येणार नाही.

१५. वादी व प्रतिवादी यांनी दाखल केलेल्या अर्जाचा विचार करता असे दिसून येते की, वादीने यापुर्वी देखील नि.५ चा अर्ज या दाव्याच्या कामी दाखल केला होता व तो नामंजुर केलेला दिसून येतो व त्यानंतर वादींनी दाव्यात दुरुस्ती करुन दावा मिळकतीबाबत हुकुमात्मक ताकीद मिळणेकरिता दुरुस्ती केली व त्यानंतर प्रतिवादींनी दावा मिळकतीमधे अगर नियोजित बांधकामामधे १० X १२ फुट म्हणजे १२० चौ.फुट क्षेत्रफळ. अगर प्रतिवादींचा नियोजित क्षेत्रफळाचा ग्राउंड फ्लोअर मधील पश्चिममुखी १ दुकान गाळा हा तात्काळ बांधकाम करुन वादीच्या ताब्यात देणेबाबत अथवा दाव्याचा निर्णय होणेबाबत राखीव ठेवणेबाबत तो कोणालाही विक्री करु नये व तबदील करु नये म्हणून हुकुमात्मक ताकीद अर्ज दाखल केला आहे.

१६. नि.५ व नि.४२ वरील आदेशाचे अवलोकन केले असता, असे निर्दशनास येते की, माझे पिठासीन अधिकारी यांनी वादीचा दुकान गाळा नं.२ मधील सन १९९७-९८ पासूनचा घरभाडेकरुचा हक्क ग्राहय धरलेला आहे व त्याप्रमाणेच मी माझे मत नोंदवत

आहे. तरी वादीने केलेली मागणी ही हुकुमात्मक ताकीद देणेसाठी प्रथमदर्शनी वादी हा पात्र आहे किंवा कसे हे पाहणे आवश्यक आहे. यासाठी वादीने दाखल केलेले न्यायनिर्णय खालीलप्रमाणे –

1. **Lakshmipathi And others Vs Nityananda Reddy and ors (2203 (4) Mah. L.R.32)**
2. **Bhagem Anant Shirodkar Vs Bascore Vitola Sinai Vaglo and ors (1995 (3) Bom. C.R.559)**
3. **Shashikant S/o Ramrao Kulkarni Vs Nirmala W/o Vasantrao Gore (2011 (5) Mh. L.J.251**)
4. **Anjali Jayant Gandhi Vs Ramesh Gopal Vagholikar (2005 (1) Bom.C.J.544)**

प्रतिवादीने दाखल केलेले न्यायनिर्णय खालीलप्रमाणे –

1. **Dipak Misra, C.J.I. and A.M.Khanwilkar, J. and Dr. D.Y.Chandrachud, J. Civil Appeal – 7079 of 2018 D/- 21/08/2018, AIR Online 2018 SC 782**

वरील सर्व मा. न्यायालयांनी दिलेल्या न्यायनिर्णयांचे अवलोकन केले. तसेच विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम कलम ३९ नुसार –

"When to prevent the breach of and obligation, it is necessary to compel the performance of certain acts which the court is capable of enforcing, the court may in its descretion grant an injunction to prevent the breach complained of, and also to compel performance of the requisites acts".

वरील सर्व न्यायनिर्णयाच्या अवलोकनावरुन हुकुमात्मक ताकीद करणे, हे ज्यावेळी एखादया दायित्वाचे उल्लंघन टाळणेसाठी किंवा काही कृतींची अंमलबजावणी करण्यास सक्ती करणे आवश्यक आहे, असे न्यायालयाच्या निदर्शनास आल्यास न्यायालय हे हुकुमात्मक ताकीद देऊ शकते. वरील कागदपत्रांच्या विवेचनावरुन असा निष्कर्ष निघतो की, वादी हा सदर मिळकतीवर भाडेकरु होता, परंतु त्या मिळकतीवर आता नवीन इमारतीचे बांधकाम चालु झाले आहे व त्या इमारतीवर वादीचा भाडेकरु म्हणून हक्क हा दिसून येतो.

१७. वादीने दाखल केलेले बक्षिसपत्र प्रतिवादी क्र.१, ३ व ५ यांच्यात झालेले बक्षिसपत्र

वादीवर बंधनकारक नाही तसेच विकसन करारनामा हा वादीवर बंधनकारक नाही, असे कथन केले आहे. तरी प्रतिवादींनी विकसन करारनाम्यानुसार सदर गाळ्यापैकी गाळा नं. १, ५, ६, ८, ९, १२, १३, १४ व १९ असे एकुण ९ गाळे मालक म्हणून प्रतिवादी नं.३ व ५ यांना प्रतिवादी क्र.७ यांनी बांधून देणेचे ठरलेचे प्रथमदर्शनी दिसून येते. तर उर्वरित १० दुकानगाळे हे प्रतिवादी क्र.७ यांनी स्वतःकडे ठेवुन घेतलेचे दिसते. प्रतिवादीने यास विरोध दर्शवित असून वादी हे कथित केलेल्या दावा मिळकतीचे कधीही भाडेकरु व मालक नव्हते. त्यामुळे वादीस ही मागणी करता येणार नाही, असे सांगितले आहे.

१८. वादी हे प्रतिवादी नं.३, ५, ७ चे भाडेकरु जरी नसले तरी subsequent purchaser म्हणून आहेत तर प्रतिवादी ७ हे representative party म्हणून एकच आहेत. प्रथमदर्शनी वादीच्या ताब्यात १९७७ पासून दावा मिळकत दिसून येते. आज दावा मिळकतीच्या ठिकाणी नवीन बांधकाम असले तरी भाडेकरु म्हणून वादीचा हक्क संपुष्टात येत नाही. वादीने मागणी केल्याप्रमाणे दावा मिळकतीमधे अगर नियोजित बांधकामामधे १० X १२ फुट म्हणजे १२० चौ.फुट क्षेत्रफळ अगर प्रतिवादींचा नियोजित क्षेत्रफळाचा ग्राउंड फ्लोअर मधील पश्चिममुखी १ दुकान गाळा हा तात्काळ बांधकाम करुन वादीच्या ताब्यात देणेबाबत आदेश करणे प्रथमदर्शनी योग्य व संयुक्तिक वाटत नाही. कारण दाव्याचा निकाल लागण्यास अजून बराच अवधी आहे आणि वादीचा दावा मिळकतीत भाडेकरु म्हणून हक्क असला तरी कोणत्याही एका विशिष्ठ गाळा वादीच्या ताब्यात देणेस सांगणे, हे उचित होणार नाही. परंतु, सदर गोष्टी पुराव्यामध्ये येणारच आहे. वादीने मागणी केल्याप्रमाणे दाव्याचा अंतिम निर्णय होईपर्यंत एक गाळा राखीव ठेवणेचा हुकुमी ताकीदीचा आदेश होणे प्रथमदर्शनी योग्य वाटते. दाव्याचा अंतिम निर्णय होईपर्यंत हुकमी आदेश झाला तरी प्रतिवादीचे नुकसान होणार नाही परंतु हुकमी आदेश न केल्यास भाडेकरु म्हणून वादीचा हक्क डावलला जाऊ शकतो व वादीचे कशानेही न भरुन येणारे नुकसान होणार आहे. प्रतिवादीला त्याचा पुराव्या देण्याची संधी दाव्याचे कामी उपलब्ध आहे. सबब वादीने आपली केस सकृतदर्शनी शाबीत केल्याचे दिसून येते. म्हणून मुद्दा क्र. १ चे उत्तर होकारार्थी देत आहे.

मुद्दा क्र.२ व ३ बाबत –

१९. वादी हा त्याची बाजु शाबीत करण्यास सक्षम ठरला आहे. सर्व कागदपत्रांच्या

अवलोकनावरुन तसेच सबळ पुराव्यावरुन वादी सदर दावा मिळकतीवर प्रथमदर्शनी पुर्वीपासून भाडेकरु होता हे शाबीत केले असून, त्याने आपली बाजू ही प्रथमदर्शनी शाबीत केलेली आहे. त्यामुळे न्यायाचा तराजु वादी याचे बाजुने असून सकृत दर्शनी वादी यांना उत्तम केस आहे. तसेच हुकुमात्मक ताकीद न दिलेस प्रतिवादींपेक्षा वादीचे अधिक नुकसान होईल, हे वादी यांनी सकृतदर्शनी दर्शविले आहे. या सर्व बाबी विचारात घेता, अर्ज मंजुर होणेस पात्र आहे. सबब, मुद्दा क्र. २ व ३ चे उत्तर होकारार्थी देत आहे.

मुद्दा क्र. ४ बाबत –

२०. मुद्दा क्रं.१ ते ३ च्या निष्कर्षाच्या अनुषंगाने, हुकुमात्मक ताकीद न दिलेस प्रतिवादीपेक्षा वादीचे अधिक नुकसान होईल, हे वादींनी सकृतदर्शनी दर्शविले आहे, सबब, अर्ज मंजुर होणेस पात्र आहे. खर्चाची बाब अंतीम निर्णयावेळी निर्णीत करणे योग्य व उचित होईल. या सर्व बाबी विचारात मुद्दा क्रं.४ चे उत्तर निष्कर्षानुसार देत आहे व खालील आदेश पारीत करीत आहे.

आदेश

१.	अर्ज (नि.९२) मंजुर करणेत येत आहे.
२.	प्रतिवादींनी वादींना सि.स.नं.६४५७अ/१/८ मधील प्लॉट नं.१६ मधील बांधकामामध्ये प्रतिवादींचा दावा मिळकतीत नियोजित 'स्वरा कॉर्नर' या इमारतीमधील १९ गाळयांपैकी कोणताही एक गाळा दाव्याचा अंतिम निकाल होईपावेतो किंवा पुढील आदेशापर्यंत राखीव ठेवावा अशी हुकुमात्मक ताकीद देणेत येते.
३.	खर्चाची बाब अंतीम निर्णयावेळी निर्णीत करणेत येईल.

Kalyani Rajaram Patil
Digitally signed by Kalyani Rajaram Patil
DN: cn=Kalyani Rajaram Patil, ou=BOMBAY HIGH COURT, o=BOMBAY HIGH COURT, st=MAHARASHTRA, c=IN
Date: 2023.06.21 13:51:59 +0530

फलटण
दिनांक– २०/०६/२०२३　　(श्रीमती.के.आर.पाटील.)
६वे सह दिवाणी न्यायाधीश, क.स्तर, फलटण.