

नियमीत दिवाणी दावा क्र.८८/२०२०
सी.एन.आर.क्र.एम.एच.टी.एच.१७००१५७३२०२०
दिनेश पाठक -वि- सपना व इतर
आदेश निशाणी क्र.०५ आदेश
(दिनांक ०२/०२/२०२३)

वादीने प्रतिवादी क्र.०१ विरुद्ध हा अर्ज अंतरिम मनाई हुकुम मिळण्यासाठी दाखल केला आहे.

०२ मौजे बोईसर येथील गट नं.१७२/९९/३ (जुना सर्वे नं. १०२/अ/१/३ पैकी, १०२/२/१/अ पैकी, १०१/१ पैकी, १०९/२ पैकी) मधील ५९०० चौरस मिटर या जमिनीवरील (यानंतर **सदर जमिन** असा उल्लेख) **शिवकला आर्केड** या इमारती मधील **बी विंग** (यानंतर **सदर इमारत** असा उल्लेख) मधील :

गाळा क्र.०१ (मालमत्ता क्रमांक जुना-४६७/१, नविन ४६७/ब/१२),

गाळा क्र.०२ (मालमत्ता क्रमांक जुना-४६७/२, नविन ४६७/ब/१४),

गाळा क्र.०३ (मालमत्ता क्रमांक जुना-४६७/३, नविन ४६७/ब/१३) हि ०३ शॉप म्हणजेच गाळे (यानंतर **वाद गाळे** असा उल्लेख) वादातील आहेत.

०३. वादी व प्रतिवादी क्र.०१ च्या विद्वान वकीलांचा युक्तिवाद ऐकला. त्यांनी आपआपल्या कथनाप्रमाणे (म्हणजेच वादीतर्फे दावा नि.क्र.०१ मधील कथनाप्रमाणे व प्रतिवादी क्र.०१ तर्फे लेखी कैफियत/या अर्जास उत्तर नि.क्र.२३ मधील कथनाप्रमाणे) व पटलावरील कागदपत्राप्रमाणे युक्तिवाद केला.

०४. पटलावरील उपलब्ध कथनावरून माझ्यासमोर पुढील मुद्दे उपस्थित झाले व त्यावरील निष्कर्ष मी खालील प्रमाणे कारणमिमांसेसह नोंदवत आहे.

प्रश्न	निष्कर्ष
१ वादीने त्याची केस प्रथमदर्शनी सिध्द केली आहे काय ?	- होय.
२ न्यायाचा समतोल वादीच्या बाजूने आहे काय ?	- होय.

३ अर्ज नामंजूर केल्यास वादीचे अपरिमीत नुकसान होईल काय ? - होय.

४ आदेश काय ? -अंतीम आदेशा प्रमाणे.

कारणमिमांसा

०५. वादीने आपल्या कथनाच्या पुष्ट्यर्थ पटलावर दस्ताऐवज यादी नि.क्र.०३ आणि ४३ वर कागदपत्रे दाखल केलेले आहेत. तर, प्रतिवादी क्र.०१ तर्फे लेखी कैफियत क्र.२३ सोबत ०३ कागदपत्रे दाखल करण्यात आली.

मुद्या क्र.०१ ते ०४ करीता :-

०६. वरील तिन्ही मुद्ये एकमेकांशी संबंधीत असल्याने त्यांचा एकत्रीतरित्या विचार करण्यात येतो.

०७. वादीचे असे कथन आहे की, सदर जमिन हि त्याच्या मालकीची व कब्जे वहिवाटीची आहे. सदर जमिन बिनशेती वापरासाठी व्हावी यासाठी दिनांक ०३/१२/१९९८ रोजी अप्पर जिल्हाधिकारी ठाणे यांचा आदेश झाला. त्यानंतर त्याने सदर जमिनीवर बांधकाम करण्याची परवानगी दिनांक २१/०५/१९९९ रोजी मिळविली. त्यानुसार त्याने सदर जमिनीवर 'शिवकला आर्केड' नावाची आर सी सी इमारत बांधली व सदर इमारतही बांधली. सदर इमारतीमध्ये त्याने निवासी व व्यापारी गाळे व सदनिका बांधल्या. त्यातील काही विकल्या व काही स्वतःचे नावे ठेवल्या. सदर इमारतीमधील सदर ०३ वाद गाळे हे त्याच्या कब्जे वहिवाटीत मालक म्हणून आहेत. यापैकी वाद गाळा क्र. ०१ हा त्याने स्वतःकडे ठेवला, वाद गाळा क्र.०२ हा त्याने प्रतिवादी क्र.०२ ला व वाद गाळा क्र.०३ हा त्याने प्रतिवादी क्र.०३ ला दुकानदारीसाठी भाड्याने दिला. प्रतिवादी क्र.०१ ने आपली लेखी कैफियत नि.क्र.२३ दाखल केली व त्यातील परिच्छेद क्र.०५ मध्ये स्पष्टपणे मान्य केले की, दावा परिच्छेद क्र.०१ व ०२ मधील मजकूर हा तिला मान्य आहे. म्हणजेच सदर जमिन वादीच्या मालकीची व कब्जे वहिवाटीची आहे, सदर जमिनीवर वादीने बिनशेतीचा परवाना मिळवून व बांधकाम परवाना मिळवून सदर इमारत म्हणजेच शिवकला आर्केड हि इमारत बी विंग सह वादीने बांधली या सर्व बाबी तिला मान्य आहेत असे दिसते. त्यामुळे सदर जमिन, सदर इमारत याअनुशंगाने आपल्या मालकीबद्दल वादीने प्रथमदर्शनी दाखवून दिले आहे असे म्हणता येते.

०८. वादीचे पुढे असे कथन आहे की, यातील वाद गाळा क्र.०१ हा त्याने त्याच्या स्वतःच्या वापराकरीता आपल्या ताब्यात ठेवलेला आहे व त्यामध्ये तो आपले स्वतःचे सामान ठेवतो. त्याचे पुढे असे कथन आहे की, वाद गाळा क्र.०२ हा त्याने प्रतिवादी क्र.०३ ला आणि वाद गाळा क्र.०३ हा प्रतिवादी क्र.०२ ला परवाना पत्राच्या तत्वावर म्हणजेच भाड्याने व्यवसायासाठी दिलेला आहे. वाद गाळा क्र.०२ मध्ये प्रतिवादी क्र.०३ याचे मॉडर्न इन्वर्टर सर्विस हि दुकान आहे तर वाद गाळा क्र.०३ मध्ये प्रतिवादी क्र.०२ यांचे प्रज्ञा इलेक्ट्रॉनिक्स हे दुकान आहे. म्हणजेच वाद गाळा क्र.०२ व ०३ हे आपण भाड्याने दिल्याचे व प्रतिवादी क्र.०३ आणि ०२ हे भाडेकरू असल्याचे त्याला म्हणावयाचे दिसते. या दोन्ही प्रतिवादींना आपण वाद गाळे भाड्याने दिले हे दाखविण्यासाठी वादीतर्फे पटलावर यादी नि.क्र.०३ वर परवाना पत्राच्या म्हणजेच कराराच्या प्रति दाखल करण्यात आल्या. या प्रती वरून याक्षणी असे दिसते की, ते अॅग्रीमेंट फॉर लिव्ह अॅण्ड लायसेन्स आहेत व याद्वारे वाद गाळे प्रतिवादी क्र.०२ व ०३ ला भाड्याने दिलेली आहेत. मान्यता यामध्ये प्रतीवादी क्र.०२ अमृतला सन २००४ - २००९ आणि २०१५ - २०१६ च्या दरम्यान भाड्याने दरवर्षी करार करून दिल्याचे कागद असल्याचे दिसतात. तर प्रतिवादी क्र.०३ ला २०१४-२०१८ या दरम्यान भाड्याने दरवर्षी करार करून दिल्याचे दिसतात. याअनुशंगाने प्रतिवादी क्र.०१ ची लेखी कैफियत बारकाईने पडताळणे आवश्यक आहे. लेखी कैफियत निशाणी क्र.२३ मध्ये प्रतिवादी क्र.०१ सपना हिने वाद गाळे बाबत नाकारले आहे. तिचे परिच्छेद क्र.०९ व १२ मध्ये असे कथन आहे की, तिच्या पतीचे म्हणजेच वादीच्या मुलाचे बाहेर अनैतिक संबंध होते व त्या गोष्टीवर वाद होत होता आणि त्यामध्ये तिच्या पतीने घटस्फोट मिळावा म्हणून तिचे विरोधात दावा क्र. ०६/२००९ दाखल केला. तिचे पुढे असेही म्हणणे आहे की, तिच्या भविष्यासाठी व तिच्या मुलांच्या भविष्यासाठी स्वतः वादीने तिनही वाद गाळे तिला सन २००३ मध्ये दिले. त्यामुळे सन २००३ पासून तिच्याकडे तिनही वाद गाळ्याचा ताबा आहे. तसेच ग्रामपंचायत रेकॉर्डला वादीनेच तिचे नाव सन २००३ मध्ये ट्रान्सफर केले. म्हणजेच सन २००३ पासून वाद गाळे आपले ताब्यात आहेत असे तिला म्हणावयाचे दिसते. यासाठी तिने पटलावर कागदपत्राची यादी लेखी कैफियत सोबत दाखल केली व त्यासोबत तिने ०३ कागदपत्रे दाखल केली. यातील कर आकारणीच्या प्रतीवरून असे दिसते की, वाद गाळ्याच्या समोर प्रतिवादी क्र.०१ चे नाव नोंद झालेली आहे. या सर्व नोंदी सन २००२-०३ ते २०१५-१६ या दरम्यानच्या आहेत. तर यासोबत असलेल्या

कराबद्वलची पावती आणि नमुना नं.०८ असे दर्शवितात की, सन २०२०-२१ ची नोंद प्रतिवादी न.०१ च्या नावे आहे. मान्यता ग्रामपंचायतला आपले नाव कोणत्या कागदपत्राच्या आधारे लागले याबद्दल प्रतिवादी क्र.०१ ने याक्षणी कोणताही कागद दाखल केलेला नाही. कारण वादीचे आपल्या दाव्यात परिच्छेद क्र.८ मध्ये असे कथन आहे की, वाद गाळ्याच्या घर पट्ट्या प्रतिवादी क्र.०१ ने दाखल केल्या असल्या तरी त्या घरपट्ट्या तिच्या नावाने करण्यासाठी तिने कोणतीही लेखी किंवा तोंडी परवानगी घेतली नव्हती. वादीचे असेही कथन आहे की, ग्रामपंचायत मधील अधिका-यांना हाताशी धरून तिने बेकायदेशिरपणे नाव लावून घेतले असे त्याला कळाल्यामुळे त्याने ग्रामपंचायतीला लेखी विचारणा केली. वादीने यादी नि.क्र.०३ सोबत काही कागदपत्र दाखल केले. यामध्ये दिनांक १५/०९/२०२० रोजी प्रतिवादी क्र.०१ ने ग्रामपंचायतला जे पत्र दिले त्याची प्रत आहे. तिनही वाद गाळ्याला आपले नाव घरपट्टीवर कशे लागले. म्हणजेच कोणत्या कागदपत्राने लागले ते कागदपत्र प्रतिवादी क्र.०१ ने ग्रामपंचायतला मागितल्याचा तो अर्ज आहे. तर यातील दिनांक २२/०९/२०२० ग्रामपंचायतने वादीला पाठविलेले पत्र असे दर्शविते की, वरील पत्राचा संदर्भ घेवून ग्रामपंचायतने वादीला त्या संबंधीत कागदपत्राची मागणी केलेली आहे. तसेच यातीलच वादीने दाखल केलेल्या कराबद्वलच्या ग्रामपंचायत बोर्डिसरच्या ०६ पावत्या असे दर्शवितात की, सन २००१-०२ ते २००३ या दरम्यानच्या त्या आहेत. मान्यता वादी तर्फे २००३ नंतर च्या पावत्या दाखल करण्यात आलेल्या नाहीत. या घरपट्टीचे बाबतचे कारण वादीने आपल्या दाव्यात परिच्छेद क्र.०८ मध्ये दिलेले आहेत.

०९. मान्यता घरपट्टी किंवा कर वसूलीची मागणीची व भरण्याची पावती मालकीचा पुरावा होवू शकत नाही. त्यामुळे पटलावरील इतर पुरावा पडताळणे आवश्यक आहे. मान्यता घरपट्टी आपल्या नावाने कोणत्या कागदपत्राच्या आधारे झाली याबद्दल प्रतिवादी क्र.०१ तर्फे याक्षणी कोणताही कागद या पटलावर दाखल नाही. दुसरी बाब अशी की, याक्षणी तसा ठोस पुरावा उपलब्ध नाही असा निष्कर्ष वादीने दाखल केलेल्या वरील ग्रामपंचायतच्या पत्रावरून दिसतो. महत्वाची बाब अशी की, जर प्रतिवादी क्र.०१ कडे सन २००३ पासून वाद गाळ्यांचा ताबा आहे तर प्रतिवादी क्र.०२ व ०३ यांना तिने वादगाळे भाड्याने दिले होते याबाबत तिच्यातर्फे कोणतेही कागदपत्र दाखल नाहीत. कारण जर सन २००३ पासून तिच्याकडे ताबा असता तर भाडे करार नामा प्रतिवादी क्र.०२ व ०३ सोबत तिच्या नावाचा झाला असता असे म्हटल्यास न्यायाची बाजू सांभाळली जावू शकते.

कारण या आदेशाच्या परिच्छेद क्र.०८ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे वाद गाळ्याचे भाडे करार वादी व प्रतिवादी क्र.०२ व ०३ मध्ये झालेले दिसतात व ते सन २०१८ पर्यंतचे आहेत. म्हणजेच सन २००३ पासून २०१८ पर्यंत आपण प्रतिवादी क्र.०२ व ०३ ला भाड्याबाबत किंवा वाद गाळ्यांच्या ताब्याबाबत काय तक्रार केली व केली होती काय याबद्दल मात्र याक्षणी प्रतिवादी क्र.०१ ने काहीही स्पष्ट केले नाही. याउलट प्रतिवादी क्र.०२ व ०३ यांनी प्रकरणात हजर होवून आपली लेखी कैफियत म्हणजेच म्हणणे नि.क्र.१३ व १५ दाखल केली व वादीचा दावा मंजूर करण्याची विनंती केली. म्हणजेच हे दोन प्रतिवादी वादीच्या वाद गाळ्याचे भाडेकरू आहेत व ते गाळे त्यांना वादीने भाड्याने दिले होते व ते आजही त्यांच्या ताब्यात आहे हे त्यांना मान्य दिसते. या दोन प्रतिवादींचे असे कोठेही म्हणणे नाही की, प्रतिवादी क्र.०१ ने त्यांना वाद गाळे भाड्याने दिले होते व ते तिला भाडे देत होते. म्हणजेच प्रत्यक्षात प्रतिवादी क्र.०२ व ०३ हे वाद गाळ्यामध्ये भाडेकरू म्हणून दुकान चालवितात व ते आपले मालक म्हणजेच घरमालक वादी यांना भाडे देतात असे त्यांना म्हणावयाचे दिसते. याक्षणी प्रतिवादी क्र.०२ व ०३ चे कथन वादीने दाखल केलेल्या वार्षिक भाडे कराराच्या प्रतिवरून बरोबर असल्याचे दिसते.

१०. यादी नि.क्र.०३ सोबत प्रतिवादी क्र.०२ व ०३ ला प्रतिवादी क्र.०१ ने पाठविलेल्या नोटीसच्या प्रती वादीने दाखल केल्या. यामधील दिनांक १५/१०/२०२० रोजीची नोटीस असे दर्शविते की, प्रतिवादी क्र.०१ ने ती प्रतिवादी क्र.०२ ला दिलेली आहे व वाद गाळ्याचे भाडेकरू म्हणून प्रतिवादी क्र.०२ कडून भाडे मागितले आहे. पण प्रतिवादी क्र.०२ ने प्रतिवादी क्र.०१ ला या नोटीसीचे उत्तर दिनांक २८/१०/२०२० रोजी जे दिले त्यावरून असे दिसते की, प्रतिवादी क्र.०२ ने आपण प्रतिवादी क्र.०१ चे भाडेकरू नाहीत व वादीचे भाडेकरू आहोत व सन २००३ पासून सन २०२० पर्यंत व आजही वाद गाळा आपल्या ताब्यात आहे असे प्रतिवादी क्र. ०२ चे म्हणणे आहे. त्याबरोबरच यातीलच प्रतिवादी क्र. ०१ ने दिनांक १५/१०/२०२० रोजी प्रतिवादी क्र. ०३ ला पाठविलेल्या नोटीस मध्ये प्रतिवादी क्र. ०१ चे वरील प्रमाणेच म्हणणे आहे व प्रतिवादी क्र.०३ ने दिलेल्या दिनांक २८/१०/२०२० रोजीच्या उत्तरामध्ये प्रतिवादी क्र.०३ चे वरील प्रमाणेच म्हणणे आहे. म्हणजेच दोन्ही प्रतिवादी या नोटीस उत्तराद्वारे सुध्दा याक्षणी आपण करारनामा प्रमाणे वादीचेच भाडेकरू आहोत असे दर्शवितात व वाद गाळे आपल्याच ताब्यात आहे असे सांगतात. मान्यता सन २००३ पासून २०२० पर्यंत म्हणजेच वरील दोन्ही नोटीसा प्रतिवादी क्र.०२ व ०३ यांना पाठवे पर्यंत भाडे करार आणि

भाड्याच्या पैश्याबद्दल किंवा वसुली बद्दल आपण प्रतिवादी क्र.०२ व ०३ च्या विरोधात का शांत राहिलो किंवा काय कार्यवाही केली याबद्दल याक्षणी प्रतिवादी क्र.०१ तर्फे त्या नोटीस मध्ये किंवा वेगळ्याकागदपत्राद्वारे काहीही दाखवून दिले नाही. म्हणून या सर्व बाबी वरून याक्षणी असे दिसते की, वाद गाळे हे मालक म्हणून वादीच्या ताब्यात आहेत व ते त्याने प्रतिवादी क्र.०२ व ०३ ला भाड्याने दिलेले आहेत. म्हणजेच मालक म्हणून अप्रत्यक्ष ताबा वादीचा आहे व भाडेकरारान्वये प्रतिवादी क्र.०२ व ०३ ला ते वाद गाळे गेल्यामुळे त्या भाड्याच्या गाळ्याचे संरक्षण करण्याची जबाबदारी वादीवर आहे असे म्हणता येते. कारण त्या वादगाळ्याला वादीच्याच सुनेने म्हणजेच घरातल्याच व्यक्तीने आक्षेप घेतला हि बाब वाद गाळ्याची संरक्षण करण्याची जबाबदारी वादीची आहे असे दर्शविते. त्यामुळे वादीला हा दावा दाखल करण्याचा अधिकार येतो. कारण त्याचे वाद गाळ्यामध्ये हित आहे व मालमत्तेमध्ये एका पेक्षा जास्त व्यक्तीचे हित आल्यास त्यापैकी कोणतीही व्यक्ती दावा दाखल करू शकते असे न्यायतत्व आहे. म्हणून या क्षणी तरी वादीचा दावा हा चालू शकतो असे म्हणता येते.

११. या प्रकरणात एकुण ०३ गाळे वादातील आहेत. यापैकी वाद गाळा क्र.०१ हा आपण स्वःताचे सामान ठेवण्यासाठी वापरतो असे वादीचे कथन आहे. मान्यता या वाद गाळ्यामध्ये आपले काही सामान आहे काय, आपण तेथे राहतो काय, आपण तेथे राहलो काय याबद्दल प्रतिवादी क्र.०१ ने काहीही स्पष्ट केलेले नाही. दुसरी बाब अशी की, तो गाळा आपला आहे किंवा आपण त्यांचे मालक आहोत हे दाखविण्यासाठी प्रतिवादी क्र. ०१ ने याक्षणी काही एक कागदपत्र दाखल केले नाहीत. सदर जमिन हि वादीची आहे व त्यावर सदर इमारत ही वादीने बांधलेली आहे ही बाब वादातील नाही म्हणजेच प्रतिवादी क्र.०१ ने हि बाब आपल्या लेखी कैफियतीमध्ये नाकारली नाही. त्यामुळे तो त्या गाळ्याचा मालक आहे असे याक्षणी तरी दिसते. म्हणून आपल्या सास-याच्या मालमत्तेमध्ये सुन त्याच्या परवानगी शिवाय उपभोग घेवू शकत नाही किंवा ती मागू शकत नाही असे सध्याचे न्यायतत्व आहे हि बाब लक्षात घेता प्रतिवादी क्र.०१ ला या गाळ्याबाबतही याक्षणी कोणताही अधिकार येत नाही.

१२. अश्या प्रकारे दोन्ही बाजूचे कथन, दाखल केलेली कागदपत्रे लक्षात घेता असे म्हणता येते की, तिनही वादगाळ्या बाबत आपण मालक आहोत व तिनही गाळे आपल्या ताब्यात आहेत हि बाब वादीने प्रथमदर्शनी दाखवून दिलेली आहे. त्यामुळे या तिनही गाळ्याच्या ताब्याचे संरक्षण होणे गरजेचे आहे. अश्या प्रकारे वादीची प्रथमदर्शनी

केस आहे व पटलावर दाखल एकंदरित कागदपत्रे असे दर्शवितात की, याक्षणी अनुकूलतेचा कल वादीच्या बाजूने आहे. त्यामुळे याक्षणी हा अर्ज मंजूर करावा लागेल. कारण वादीच्या वादगाळ्यावरील ताब्यास संरक्षण द्यावे लागेल व तसे न केल्यास वादीचे अपरिमीत नुकसान होईल. प्रतिवादी क्र.०१ ने स्वतःच्या नावाने लाईट बिल व लाईट मिटर करू नये अशी मनाई हुकूमाची मागणी वादीने केलेली आहे. माझ्या मते याक्षणी हि मागणी मंजूर करता येणार नाही कारण विज मिटर तिला द्यावयाचे किंवा नाही हि बाब त्या-त्या खात्याची आहे व कायदेशीर बाबी पडताळून तसे देणे ही जाबाबदारी त्या-त्या खात्याची आहे. येणेप्रमाणे मी मुद्दा क्र.०१ ते ०३ चा निष्कर्ष मी होकारार्थी काढून मुद्दा क्र.०४ चा निष्कर्ष म्हणून खालील आदेश पारीत करत आहे :-

- आदेश -

१. वादीचा अर्ज नि.क्र.०५ अंशतः मंजूर करण्यात येतो.
२. प्रतिवादी क्र.०१ हिने स्वतः किंवा इतरांमार्फत वादीच्या तिनही वादगाळ्याच्या ताब्यास यापुढे म्हणजेच दाव्याचा निकाल लागेपर्यंत कोणताही अडी अडथळा करू नये.
३. प्रतिवादी क्र. ०१ ने वादगाळे कोणत्याही प्रकारे व कोणालाही या दाव्याचा निकाल लागेपर्यंत हस्तांतरीत करू नयेत किंवा विकू नयेत.
४. वादीच्या इतर मागण्या फेटाळण्यात आल्या.

सही/-

(सतीश या. कदम)

दिनांक : ०२/०२/२०२३

२रे सह दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ.स्तर,

ठिकाण : पालघर.

पालघर.