

MHTH170034192021



नियमित दिवाणी दावा क्र.१७४/२०२१

राजेश चाफेकर वि. रतिलाल जैन

आदेश निशाणी क्र.०५ आदेश

(दिनांक १८/०७/२०२३)

वादीने प्रतिवादीविरुद्ध हा अर्ज अंतरिम मनाई हुकुम मिळण्यासाठी दाखल केला आहे व प्रतिवादीने दाव्याचा निकाल लागेपावेतो दावा मिळकतीत कोणतीही दुरुस्ती वा बांधकाम प्रतिवादी किंवा त्यांचे तर्फे कोणत्याही व्यक्तींनी करू नये, दावा मिळकतीचा वापर कोणत्याही कामासाठी करू नये असा मनाई आदेश मिळावा अशी विनंती केली.

०२ मौजे मनोर, ता.जि. पालघर येथील ग्रामपंचायत घर क्र. ११९ (ड) अशी मिळकत असून वादीचे वडीलांनी सन १९५० साली बांधलेले आहे. वादीचे वडील हे दि. ०६/०४/२०१९ रोजी मयत झाले असून त्यांचे वादी हे वारस आहेत. घर क्र.११९ (ड) ही मिळकत हा दाव्याचा विषय असून (यानंतर सदर घरास वाद मिळकत असा उल्लेख) वादातील आहे.

०३. वादीच्या व प्रतिवादीच्या विद्वान वकीलांचा युक्तिवाद ऐकला. त्यांनी आपल्या कथनाप्रमाणे (म्हणजेच वादीतर्फे दावा नि.क्र.०१ मधील व नि.क्र.०५ मधील कथनाप्रमाणे प्रतिवादीतर्फे नि.१५ वरील लेखी कैफियतमधील कथनाप्रमाणे) आणि पटलावरील कागदपत्रांप्रमाणे युक्तीवाद केला.

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

मुद्दे

निष्कर्ष

- | | |
|---|-------------------------|
| १ वादीने त्याची केस प्रथमदर्शनी सिध्द केली आहे काय ? | - अंशतः होय. |
| २ न्यायाचा समतोल वादीच्या बाजूने आहे काय ? | - अंशतः होय. |
| ३ अर्ज नामंजूर केल्यास वादीचे अपरिमीत नुकसान होईल काय ? | - अंशतः होय. |
| ४ आदेश काय ? | -अंतीम आदेशाप्रमाणे. |

कारणमिमांसा

०५. वादीने आपल्या कथनाच्या पुष्ट्यर्थ पटलावर दस्ताऐवज यादी नि.क्र.०३ वर कागदपत्रे दाखल केलेले आहेत. तर प्रतिवादीतर्फे पटलावर नि.क्र.१६ व १९ वर कागदोपत्री पुरावा दाखल करण्यात आलेला आहे.

मुद्दा क्र.०१ ते ०४ करीता :-

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

०७. वादीचे असे कथन आहे की, वादीचे कूटूंब दाव्यात नमूद पत्यावर अनेक वर्षांपासून राहत असून वादीचे वडील कै. बाळकृष्ण परशुराम चाफेकर यांच्या मालकीची वाद मिळकत आहे व वादीचे वडीलांनी सन १९५० मध्ये बांधलेली आहे. वादीचे वडील हे दि. ०६/०४/२०१९ रोजी मयत झालेले असून त्यांचे मृत्युपश्चात वादी हा त्यांचा कायदेशीर वारस आहे.

०८. वादीचे असे कथन आहे की व युक्तीवाद असा आहे की, तो मीरारोड येथे राहत आहे. प्रतिवादी हा दावा मिळकतीत भाडेकरू आहे व सन १९७० पासून तो रहीवाशी कामी राहतो व वादीच्या वडीलांना भाड्याचे पैसे दिलेले आहेत. परंतू सन २०१३ पासून आजपर्यंत प्रतिवादीने सदरहू गाळ्याचे भाडे त्याचे वडीलांना किंवा त्याला दिलेले नाहीत. त्याचे वडीलांचा प्रतिवादीवर विश्वास असल्याने त्यांनी भाड्याबाबत कधीही तगादा लावला नाही. त्याचा गैरफायदा प्रतिवादीने घेतलेला आहे. त्यामुळे सदरहू बाब ही बेकायदेशीर असून कायद्याचे तरतूदीत न बसणारी आहे. दावा मिळकत आजही वादीचे वडीलांचे नावे ग्रामपंचायत दप्तरी आहे. शासनातर्फे दावा मिळकतीचे लगत रस्ता रुंदीकरणाचे काम चालू केल्याबाबत वादीस तोंडी कळविण्यात आले. त्यामुळे दावा मिळकतीचा काही भाग रस्त्याचे लगत असल्याने त्याची डागडूजी व नुतनीकरण करणे आवश्यक आहे. त्यामुळे वादीने दि. ०६/०४/२०२१ रोजी प्रत्यक्ष दावा मिळकतीवर जावून प्रतिवादीशी संपर्क साधला असता उडवाउडवीचे उत्तरे देवून सहकार्य केले नाही. दि.२१/०४/२०२१ रोजी परत वादीने प्रत्यक्ष दावा मिळकतीची पाहणी केली व त्याला आश्चर्याचा धक्का बसला. प्रतिवादीने वादी किंवा कोणत्याही शासकीय कार्यालयाची परवानगी न घेता दावा मिळकतीचे दुरूस्तीचे काम सुरु केले. सदरहू दावा मिळकतीस व्यापारी गाळ्याप्रमाणे शटरचे काम सुरु करून आजपर्यंत पूर्ण केलेले आहे. वादीने सदरचे अनधिकृत काम करण्याचे थांबविले असता प्रतिवादीने त्यास दमदाटी केली "तुला काय करायचे ते कर ही माझी मिळकत आहे मी काम थांबवणार नाही" असे सांगत शिवीगाळी व दमदाटी केली. त्याबाबत वादीने मनोर पोलिस स्टेशन येथे दि. २१/०४/२०२१ रोजी गुरनं.२९२/२१ नोदंविला आहे. प्रतिवादी हा वादीचे कायदेशीर हक्कावर गदा आणण्याचा प्रयत्न

करीत आहे. त्यानंतर पून्हा वादी दि. २४/०४/२०१९ रोजी गेला असता प्रतिवादीने सदरहू दावा मिळकतीवर किराणा मालाचा व्यवसाय सुरु केलेला आहे असे त्याला दिसले. त्याबाबत जाब विचारला असता प्रतिवादी उडवाउडवीचे उत्तरे देवू लागला म्हणून प्रस्तूत दावा दाखल करणे भाग पडले आहे. वादीने त्याचे वकीलामार्फत दि. २६/०४/२०२१ रोजी कायदेशीर नोटीस पाठवून दावा मिळकतीचा बेकायदेशीर वापर त्वरीत बंद करण्यास व दावा मिळकत रिकामी करून शांत व खुला कब्जा देण्याची मागणी केली. त्या नोटीसला प्रतिवादीने उत्तर देवून व्यापारी दुकान असल्याचे नाकारले आहे. त्यामुळे दावा मिळकतीचा अॅसेसमेंट उतारा काढला असता त्यावर घर व दुकान अशी नोंद असल्याचे दिसते. यावरून प्रतिवादीचा खोटेपणा उघड झालेला आहे. त्यामुळे प्रस्तूतचा अर्ज दाखल केला आहे व तो मंजूर करावा अशी त्याने विनंती केली.

०९. प्रतिवादी प्रकरणांत हजर झाला व त्याने आपली लेखी कैफियत नि.क्र. १५ वर दाखल केली. आपण वाद मिळकतीचे वादीच्या वडीलांपासून भाडेकरू आहोत ही बाब त्यांनी मान्य केली, पण वादीच्या इतर बाबीं नाकारल्या. त्याचे असे म्हणणे आहे व त्याचेतर्फे युक्तीवाद असा आहे की, वादीचा दावा हा महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण कायद्याखाली (यानंतर **सदर अधिनियम** असा उल्लेख) टिकणारा नाही. भाडेकरूचा हक्क संपूष्ठात आणण्यासाठी वादीने त्यास अॅटॉरमेंटची नोटीस दिली नाही. मुळ मालक म्हणजेच वादीचे वडील मरण पावल्यानंतर वादीला वाद मिळकतीविषयी अधिकार येतो याबाबतची नोटीस वादीने त्याला दिली नाही व त्याबाबत दाव्यात नमूद केले नाही. वादीने दाव्यातील कथन दिवाणी प्रक्रिया संहितेचे आदेश ६ नियम १५ मधील तरतूदीप्रमाणे योग्यरित्या पडताळणी शपथपत्र देवून केली नाही. वाद मिळकतीचे योग्य ते वर्णन वादीने दाव्यामध्ये केले नाही.

१०. प्रतिवादीचे पूढे असेही कथन आहे की, वादीचे वडीलांचे घर म्हणजेच वाद घर हे पूर्वी कारवीकुडाचे घर होते व त्यात रस्त्याचे बाजूला दुकानाचा गाळा होता व तो गाळा दुसरा भाडेकरू महिना रुपये ५/- प्रमाणे भाड्याने दुकान चालवित असे. त्याचेकडून दुकानाचा ताबा घेवून सदरचे दुकान दि. ०८/४/१९६७ रोजीच्या लिखाणाने वादीच्या वडीलांनी त्यास दिले व त्याच दिवशी रुपये १८/- प्रती महा भाडे ठरले व रुपये ५०/- त्याने आगाउ ठेव म्हणून दिले. त्यानंतर मनोर गावात थोड्याफार सुधारणा होवू लागल्यानंतर त्याने वादीच्या वडीलांकडे घराची दुरुस्ती करण्याचे विनंती केली असता दि. २६/८/१९८० रोजीच्या पत्राने वादीचे वडीलांनी त्यास परवानगी दिली व घराच्या बांधकामाचा संपूर्ण खर्च प्रतिवादीने करण्याची परवानगी दिली. त्याचवेळेस सिमेंट मिळविण्यासाठी तसा फार्म भरून त्या पत्रासोबत पाठविला होता. त्याप्रमाणे प्रतिवादीने संपूर्ण घराची दुरुस्ती करून खाली दुकान व वरती राहण्यासाठी वापर सुरु केला.

११. प्रतिवादीचे पूढे असेही कथन आहे की, भाडे ठरल्याप्रमाणे सन २०१५ पर्यंत वेळोवेळी वादीच्या वडीलांना त्याने भाडे दिले. सन २०१५ चे नंतर वादीचे वडीलांना विनंती

करुनही त्यांनी पावती दिली नाही. संबंध चांगले असल्यामुळे व ते बिघडू नयेत म्हणून तो पूढे काही बोलला नाही.

१२. प्रतिवादीचे पूढे असेही कथन आहे की, मनोर पालघर हा रस्ता राज्य महामार्ग असल्यामुळे त्याचे रुंदीकरणाचे काम सार्वजनिक बांधकाम खाते करीत असल्यामुळे रस्ता रुंदीकरणासाठी त्यांना आवश्यक ती जागा ताब्यात घेण्यासाठी त्यांनी कोणाचेही ऐकले नाही व प्रतिवादीचे दुकान रस्त्यालगत असल्यामुळे सुमारे निम्मे दुकानाची जागा तोडून मोकळी करुन घेतली. यावेळेस त्याने वादीस फोनवर कळविले होते व वाद मिळकतीचे संरक्षण करण्याकरीता करावे लागणारे बांधकाम व दरवाजे/शटर बसवून देण्यास सांगितले. पण खर्च करावा लागतो म्हणून वादी काही बोलला नाही व पळाला. त्यामुळे स्वतःचे व दुकानातील माल सामानाचे संरक्षण करण्याकरीता तोडलेली भिंत दुरुस्त करुन लोखंडी शटर बसवावे लागले व त्यासाठी रुपये ३०,०००/- खर्च झाला. सदर खर्च त्यांनी वादीला मागितला असता तेथे बाचाबाची झाली व वादीने त्याचेविरुद्ध पोलिस स्टेशन मनोर येथे खोट्या तक्रारीचा अदखलपात्र गुन्हा नोंदविला.

१३. वादी व प्रतिवादीचे कथनावरुन असे स्पष्ट दिसते की, वाद मिळकत ही वादीचे वडीलांची होती, वादीचे वडीलांनी वाद मिळकत भाड्याने प्रतिवादीला दिली होती, वडीलांचे मृत्यूनंतर वादी हा वाद मिळकतीचा मालक आहे, एप्रिल २०२१ मध्ये दावा मिळकतीच्या लगतच्या रस्त्याचे रुंदीकरणाचे काम चालू होते या सर्व बाबीं दोन्ही बाजूला मान्य असल्याचे दिसते. म्हणजेच या बाबीं वादातीत नाहीत.

१४. वादीचे असे कथन आहे की, वाद मिळकत ही प्रतिवादीला रहिवाशी प्रयोजनासाठी भाड्याने देण्यात आली होती, पण त्याने त्याचे स्वरुपात बदल करुन दुकान टाकले व शटर लावले. प्रतिवादीने वाद मिळकतीचे स्वरुप त्याचे संमतीशिवाय बदलले. मान्यता, आपली लेखी कैफियत नि.क्र. १५ मध्ये प्रतिवादीने ही बाब नाकारली. वाद मिळकत प्रतिवादीला रहिवाशी प्रयोजनासाठी भाड्याने देण्यात आली होती याबद्दलचा कोणताही कागदोपत्रीपूरावा या क्षणी तरी वादीच्यावतीने पटलावर दाखल करण्यात आला नाही. पण या उलट प्रतिवादीने काही कागदपत्रे दाखल करुन दाखवून देण्याचा प्रयत्न केला की, वाद मिळकत ही त्याला वादीचे वडीलांनी दुकानासाठी भाड्याने दिली होती. यासाठी प्रतिवादीने यादी नि.क्र. १६ वर काही कागदपत्रे दाखल केली. यातील दस्त क्र. १ हा दि. ०८/४/१९६७ च्या पावतीची छायांकित प्रत आहे. या प्रतीचे अवलोकन केले असता असे दिसते की, दि. ०८/४/१९६७ रोजी वामन परशुराम चाफेकर याने प्रतिवादीचे नावे ती लिहून दिली होती. यातील मजकूर असेही दर्शवितो की, वाद घरामध्ये असलेल्या पूर्वेकडील दुकानाची खोली दरमहा भाडे रुपये १८/- या दराने भाड्याने दिली होती व त्याच दिवशी ५०/- कायम ठेव म्हणून रक्कम स्वीकारली होती, तसेच

दुकानात काम करावाचे असल्याचे सहमती घ्यावी लागले व येणारा खर्च महिन्याचे भाड्यातून वजा करावा असेही नमूद करण्यात आले होते. त्याबरोबरच याच यादीतील दस्त क्र. २ हे वादीचे वडीलांनी दि. २६/८/१९८० रोजी प्रतिवादीला जे पत्र दिले त्याची प्रत आहे. यावरून असे दिसते की, दुकानाच्या बांधकामाच्या दुरुस्तीसाठी लागणारा खर्च प्रतिवादीने करावा व तो भाड्यातून वजा होणार नाही, सिमेंटसाठी फार्म भरून पाठविला आहे व त्या बांधकामास आपली परवानगी आहे असे वादीचे वडीलांनी प्रतिवादीला कळविले होते याबाबत आहे. याच यादीतील दस्त क्र. ३ हा दि. ०९/३/१९८१ रोजीचा भाडे वाढविणा-या कराराची छायांकीत प्रत आहे. यावरून असे दिसते की, सन १९८१ पासून दरमहा रुपये ४९/- वाद मिळकतीचे भाडे ठरले होते व भाडे दिल्यानंतर पावती देण्याची ठरले होते. याच यादीतील दस्त क्र. ४ ही वादीचे वडीलांनी दि. १६/५/२००९ रोजी प्रतिवादीला जी वकीलामार्फत जी नोटीस पाठविली होती त्या नोटीसची छायांकीत प्रत आहे. यावरून असे दिसते की, वाद मिळकतीमध्ये वादीच्या वडीलांचे परवानगीशिवाय वरचा मजला बांधून व दुकान काढून प्रतिवादीने वाद मिळकतीत बदल केला म्हणून, राहण्यासाठी व व्यापारासाठी प्रतिवादी ती वापरत असला तरी रुपये ४९/- च भाडे देत होता म्हणून आणि वाद मिळकत वादीचे वडीलांना राहण्यासाठी गरजेचे होती म्हणून वाद मिळकत खाली करावी व ताबा द्यावा याबद्दलची आणि भाडेकरू म्हणून रद्द केल्याबद्दलची ती नोटीस होती.

१५. म्हणजेचे प्रतिवादीने दाखल केलेल्या कागदपत्रावरून या क्षणी असे म्हणता येते की, वाद मिळकतीतील दुकानाची खोली वादीचे वडीलांनी प्रतिवादीला भाड्याने दिली होती ही बाब प्रतिवादीने प्रथमदर्शनी दाखवून दिलेली आहे. कारण दि. ८/४/१९६७ ची पावती, दि. २६/८/१९८० चे पत्र आणि दि. ०९/३/१९८१ चा करार या सर्व बाबीं या क्षणी प्रतिवादीच्या बाजूने आहेत. मान्यता, या सर्व कागदपत्रांना कायदेशीर महत्व काय आहे, ती पत्रे वादीचे वडीलांनी दिली होती काय हा सर्व साक्षी पुराव्याचा भाग आहे. पण या क्षणी असे म्हणता येते की, वादीला रहिवाशी उपयोगासाठी वाद जागा भाड्याने देण्यात आली होती ही बाब वादी प्रथमदर्शनी सिध्द करू शकला नाही.

१६. वादीचे वडीलांनी आपल्याला वाद मिळकतीतील खोलीच्या बाजूला असणारे दुकानाची खोली भाड्याने दिली होती असे प्रतिवादीचेच स्वतःचेच कथन आहे. मान्यता, प्रतिवादीने दाखल केलेल्या कागदपत्रावरून या क्षणी तरी असे कोठेही दिसत नाही की, प्रतिवादीला वाद मिळकतीमध्ये तळमजला व त्यावरील एक मजला अशी इमारत किंवा घर भाड्याने देण्यात आले होते. त्या बरोबरच या सर्व कागदपत्रावरून असे ही दिसून येत नाही की, वाद मिळकतीमध्ये तळमजला व त्यावरील एक मजला असे बांधकाम करावे अशी परवानगी वादीचे वडीलांनी किंवा वादीने प्रतिवादीला दिली होती. कारण प्रतिवादीने दाखल केलेल्या दि.

२६/८/१९८० च्या पत्रावरून एवढेच दिसते की, दुकानाच्या बांधकामाची व दुरुस्तीचीच परवानगी वादीचे वडीलांनी प्रतिवादीला दिली होती. यामध्ये असे कोठेही नमूद नाही की, दुकानाच्या वर एक मजला बांधकाम करावे. मान्यता या तीनही कागदपत्रावर या क्षणी प्रतिवादीने स्वतः भिस्त ठेवली आहे. म्हणून या कागदपत्रातील मजकूराबाबत प्रतिवादी या क्षणी नाकारू शकत नाही. वादीचे वतीने पटलावर यादी नि.क्र. ३ सोबत दस्त क्र. ७ वर वाद मिळकतीचे काही फोटो दाखल करण्यात आले. त्याचे अवलोकन केले असता असे दिसून येते की, वाद मिळकत जागेवर तळमजला दुकान आहे व त्यावर एक मजला बांधकाम आहे. मान्यता, प्रतिवादीने आपली लेखी कैफियत नि.क्र. १५ मधील परिच्छेद क्र. ९ मध्ये असे स्पष्टपणे नमूद केले की, वादीच्या वडीलांनी परवानगी दिल्यानंतर त्याने वाद मिळकतीवर संपूर्ण घराची दुरुस्ती करून खाली दुकान व वरती राहण्यासाठी वापर सुरु केला आहे. महत्वाची बाब म्हणजे वाद मिळकतीमध्ये तळमजला व वर एक मजला असा बदल प्रतिवादीने केला होता असे नमूद करून वादीचे वडीलांनी प्रतिवादीला दि. १६/५/२००९ रोजी वकीलामार्फत नोटीस पाठविली होती याबद्दलची छायांकीत प्रत स्वतः प्रतिवादीने पटलावर दाखल केलेली आहे. तो तळ मजला व वरील एक मजला वादीचे वडीलांनी किंवा वादीने बांधून दिला असे प्रतिवादीचे कोठेही म्हणणे नाही किंवा त्या वरच्या मजल्याचे बांधकाम करावे याबद्दल वादीचे वडीलांनी किंवा वादीने परवानगी दिल्याबाबत प्रतिवादीचे कथन नाही व कागदोपत्री पुरावा दाखल नाही. म्हणजेच या क्षणी असे म्हणता येते की, प्रतिवादीने भाडेकरू म्हणून वाद मिळकतीचा वापर करत असतांना वादीच्या वडीलांच्या किंवा वादीच्या पूर्व परवानगीशिवाय वरचा मजला बांधला व विना परवाना बांधकाम केले ही बाब वादीने प्रथमदर्शनी दाखवून दिली असे म्हटल्यास न्यायाचे दृष्टीने योग्य होईल.

१७. वाद मिळकतीमध्ये अगोदर दुकान होते व ते आपल्याला भाड्याने देण्यात आले होते असे प्रतिवादीचे कथन आहे. याउलट, दि. ०६/४/२०२१ रोजी शासनाने वाद मिळकतीच्या लगतच्या रस्त्याचे रुंदीकरणाचे काम चालू केल्याबाबत वादीला समजले तेव्हा डागडूजीकरण व नुतनीकरण वादी मिळकतीबाबत करावे लागेल म्हणून वादीने प्रतिवादीला प्रत्यक्ष वाद मिळकतीवर जावून संपर्क केला असता प्रतिवादीने उडवाउडवीचे उत्तर दिले व सहकार्य केले नाही असे वादीचे कथन आहे. तर वादीचे पूढे असे म्हणणे आहे की, दि. २१/४/२०२१ रोजी तो पुन्हा वाद मिळकतीवर केला असता त्याला असे दिसले की, वाद मिळकतीस व्यापारी गाळ्याप्रमाणे बांधकाम केले आहे व शटरचे काम करून शटर बसविलेले आहे. याबाबत स्पष्टीकरण देतांना प्रतिवादीचे असे म्हणणे आहे की, रस्त्याची दुरुस्ती करतांना समोरील निम्मे दुकानाची जागा बांधकाम खात्याने तोडून मोकळी करून घेतली होती म्हणून त्याला स्वतःचे, वाद मिळकतीचे संरक्षण करण्याकरीता लागणारे बांधकाम व शटर बसवावे लागले व त्यासाठी त्याला रुपये ३०,०००/- खर्च झालेला आहे. माझ्या मते या दि. २१/४/२०२१ रोजीच्या

घटनेबाबत असे म्हणता येईल की, निम्मे तोडलेल्या दुकानाची दुरुस्ती करणे क्रमप्राप्त होते. पण त्यासाठी वादीची परवानगी घेतली किंवा नाही किंवा तसा प्रयत्न केला काय हा साक्षी पुराव्याचा भाग आहे. या आदेशामध्ये अगोदरच उहापोह केल्याप्रमाणे असे म्हणता येईल की, वादीचे वडीलांनी प्रतिवादीला दुकानाची जागा भाड्याने दिली होती म्हणून या रस्ता रुंदीकरणाचे नंतर दुकानाची दुरुस्ती करण्यात आली होती एवढा निष्कर्ष या क्षणी काढता येईल.

१८. वादीचे असे कथन आहे की, सन २०१३ पासून प्रतिवादीने भाडे दिले नाही. तर प्रतिवादीचे असे कथन आहे की, सन २०१५ पर्यंत त्याने वादीच्या वडीलांना भाडे दिले होते व त्यानंतर वादीचे वडीलांनी भाड्याचे पैसे नगदी घेवूनही पावत्या दिल्या नाहीत. याबाबत प्रतिवादीने पूढे असेही स्पष्टीकरण दिले की, चांगले संबंध बिघडू नये म्हणून त्याने पावत्याबद्दल जास्त बोलू शकला नाही. मान्यता, प्रतिवादीने तसे भाडे दिले किंवा नाही याबद्दल पटलावर सध्याला कोणताही कागदोपत्री पूरावा नाही व तो साक्षी पुराव्याचा भाग आहे.

१९. वादीने आपल्याला सदर अधिनियमाप्रमाणे भाडेकरू रद्द करण्यासाठी नोटीस दिली नाही असे प्रतिवादीचे कथन आहे. माझ्या मते या क्षणी प्रतिवादीला हा युक्तीवाद मदत करू शकत नाही. कारण आपण तशी नोटीस दिली होती हे दाखविण्यासाठी वादीने पटलावर यादी नि.क्र. ३ सोबत दस्त क्र. २ दि. २६/४/२०२१ रोजीच्या नोटीसची छायांकीत प्रत दाखल केली. त्याबरोबरच दस्त क्र. ३ वरून प्रतिवादीने वादीला दि. ०८/५/२०२१ रोजी जे नोटीस उत्तर पाठविले त्या उत्तराची छायांकीत प्रत दाखल केली. महत्वाची बाब म्हणजे वादीने प्रतिवादीला नोटीस पाठविल्यानंतर व प्रतिवादीचे उत्तर आल्यानंतर सहा महिन्याने म्हणजेच दि. १८/१२/२०२१ रोजी वादीने हा दावा दाखल केला. म्हणजे सदर अधिनियमाच्या कलम १६ मधील तरतूदीनुसार असे म्हणता येईल की, प्रतिवादीला सहा महिन्याचा वेळ देवून वादीने हा दावा दाखल केला.

२०. प्रतिवादीचे पूढे असे म्हणणे आहे की, दावा नि.क्र. १ सोबत दिलेले पडताळणी शपथपत्र हे कायदेशीर तरतूदीला धरून नाही. या अनुषंगाने, दाव्यासोबत दाखल केलेल्या शपथपत्र नि.क्र. १ अ चे अवलोकन केले असता असे दिसते की, वादीने हे शपथपत्र मजकूर माहितीप्रमाणे खरा व बरोबर असल्याचे नमूद करून दिलेले आहे. मान्यता, या क्षणी हे शपथपत्र दिवाणी प्रक्रिया संहितेच्या आदेश ६ नियम १५ मधील तरतूदीनुसार असल्याचे दिसून येत नाही. कारण हे शपथपत्र विस्तृत स्वरूपाचे नाही. पण माझ्या मते दाव्याच्या शेवटच्या पानावर वादीने त्याबाबतचे प्रतिज्ञापत्र सहीने दिलेले आहे असे दिसते. माझ्या मते या क्षणी या एकाच तांत्रिक मुद्द्यावर वादीचा हक्क व अधिकार डावलता येणार नाही. कारण वादी हे शपथपत्र विस्तृतपणे दाखल करू शकतो असे प्रस्थापित न्यायतत्व आहे. महत्वाची बाब म्हणजे शपथपत्र दाखलच नाही असा भाग नाही, तर ते दाखल आहे पण योग्य त्या नमुन्यामध्ये नाही एवढेच.

२१. प्रतिवादीचे पूढे असे म्हणणे आहे की, वादीने दाव्यामध्ये वाद मिळकतीचे वर्णन पूर्णपणे केलेले नाही. माझ्या मते हा अर्ज निकाली काढतांना वादीने दाव्यामध्ये वर्णन केलेल्या वाद मिळकतीबाबत ओळखीचा तेवढा मुद्दा समोर आला नाही. कारण प्रतिवादी स्वतः आपल्या लेखी कैफियतीमध्ये मान्य करतो की, आपण वाद मिळकतीचा भाडेकरु आहे. त्यामुळे या क्षणी वादीने वाद मिळकतीचा जो घर नंबर लिहिलेला आहे तो ओळखीसाठी पूरेसा आहे असे म्हटल्यास न्यायाची बाजू सांभाळली जावू शकते. प्रतिवादीचे पूढे असे म्हणणे आहे की, वादीने आपल्याला सदर अधिनियमातील तरतूदीप्रमाणे अॅटॉर्नमेंटची नोटीस दिली नाही. माझ्या मते हा मुद्दा सुध्दा या क्षणी प्रतिवादीस मदत करू शकत नाही. कारण सध्याला वादी हा वाद मिळकतीचा मालक नाही किंवा मुळ घर मालकाचा वादी हा मुलगा नाही किंवा वारस नाही असे प्रतिवादीचे कोठेही कथन नाही.

२२. वादीचे पूढे असे कथन आहे की, सदर वाद मिळकत प्रतिवादीच्या ताब्यात असल्यामुळे त्याचा गैरफायदा घेवून वाद मिळकतीत विना परवानगी दुरुस्ती किंवा बांधकाम करेल अशी रास्त भिती आहे म्हणून त्याने तसे करू नये असा तात्पूरता मनाई हुकूम मिळावा अशी मागणी वादीने केली. मान्यता, वाद मिळकतीवरील दुकानाच्या खोलीच्या वर एका मजल्याचे बांधकाम झाले असे वादीने दाखवून दिले आहे. अशा वेळी माझ्यामते असे नक्कीच म्हणता येते की, वाद मिळकत आपल्या ताब्यात आहे या बाबींचा उपयोग घेवून प्रतिवादी वाद मिळकतीत विना परवानगी दुरुस्ती किंवा बांधकाम करू शकतो, ही बाब नाकारता येत नाही. म्हणून वादीच्या हक्कास संरक्षण देणे गरजेचे आहे. वादीची अशीही मागणी आहे की, दिवाणी प्रक्रिया संहितेच्या आदेश ४० नियम १ प्रमाणे प्रतिवादीला वाद मिळकतीतून बाहेर काढावे व कोर्ट रिसीव्हर नेमावा. माझ्या मते या क्षणी असा आदेश करता येणार नाही. कारण सध्याला प्रतिवादीने तसे काही कृत्य केले काय याबद्दल पटलावर कोणताही पूरावा नाही.

२३. अशाप्रकारे असे म्हणता येते की, वादीची प्रथमदर्शनी केस आहे, अनुकुलतेचा कल त्याच्या बाजूने आहे व वादीचा अर्ज नामंजूर केल्यास त्याचे अपिरीमीत नुकसान होणार आहे. म्हणून वादीचा अर्ज अंशतः मंजूर होण्यास पात्र आहे. येणे प्रमाणे मी मुद्दा क्र.१ ते ३ चा निष्कर्ष होकारार्थी काढून मुद्दा क्र.४ चा निष्कर्ष म्हणून खालील आदेश पारीत करत आहे.

आदेश

१. वादीचा अर्ज नि.क्र.५ अंशतः मंजूर करण्यात येतो.
२. दाव्याचा निकाल लागेपावेतो प्रतिवादीने स्वतः किंवा इतरामार्फत वाद मिळकतीमध्ये कोणत्याही प्रकारची दुरुस्ती वा बांधकाम करू नये असा तात्पूरता मनाई हुकूम प्रतिवादीच्या विरोधात देण्यात येतो.

३. वादीच्या इतर मागण्या फेटाळण्यात येतात.
४. खर्चाचा मुद्दा मुळ दाव्याच्या अंतीम निकालाच्या वेळेस ठरविण्यात येईल.

(सतीश या. कदम)

दिनांक : १८/०७/२०२३

सह दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ.स्तर,

ठिकाण : पालघर.

पालघर.