नियमीत दिवाणी दावा क. १००/२०२१ मधील नि.क. ५ वरील आदेश (विजय चोपडे विरूध्द प्रल्हाद पवार व इतर)

प्रस्तुतचा अर्ज अर्जदार/वादीने दाव्याच्या अंतिम निकालापावेतो प्रतिवादी/गैरअर्जदार यांनी वादीच्या दावा मिळकतीमधील मालकी व कब्जे वहीवाटीस हरकत अडथळा करू नये यासाठी दाखल केलेला आहे.

०२. मौजे भर जहागिर ता रिसोड येथील गट क्र.२७ क्षेत्र. ० हे. ६७ आर. आकार ४ रु ५० पै., हिस्सा ० हे. ६६ आर जमीन व २० X १५ फु. एकुण ३०० चौ.फु. मोकळी जागा (Open site) ज्याची चतु:सिमा **पूर्वेस** – श्री रतननाथ महाराज संस्थान, भर जहागिर यांची जमिन, **पश्चिमेस** – भरजहॉगिर गावात जाणारा रोड, **दक्षिणेस** – श्री रतननाथ महाराज संस्थान यांची जमिन व **उत्तरेस** – रिसोड ते लोणार रोड रस्ता अशा आहेत. ज्याचे वर्णन अर्ज व दाव्यातील परिच्छेद १ मध्ये सविस्तर करण्यात आले आहे. (सदर मिळकतीस यापुढे 'दावा मिळकत' अथवा 'वाद जागा' असे संबोधण्यात आले आहे. तसेच मुळ दाव्यात नमुद केल्याप्रमाणे अर्जदारास यापुढे सोईसाठी वादी व गैरअर्जदार यास प्रतिवादी असे संबोधण्यात आले आहे.)

वादीचे अर्जातील कथन थोडक्यात खालीलप्रमाणे

०३. दावा मिळकत ही लोणार रिसोड रोड लगत असुन त्यावर पत्र्यांचे शेड उभारुन तेथे हॉटेल राजे या नावाने वादी हा हॉटेलचा व्यवसाय करतो. त्यांचे पुढे असे कथन आहे की, ०.६६ आर. जमिन ही श्री रतननाथ महाराज संस्थान, भर जहागिर, श्री. आखाडा महानिर्वाणी यांच्या मालकी व ताब्यातील आहे. महंत रामसेवक गिरी, गुरू कपीलमुनी हे सदर संस्थानचे व्यवस्थापक व विश्वस्त आहेत व त्यांना सदर संस्थानच्या मिळकतीसंबंधी सर्व हक्क आहेत.

०४. सदर महंत रामसेवक गिरी यांनी दिनांक १२/०८/२०२१ ते १२/०८/२०३१ या १० वर्ष कालावधीकरीता रुपये ५००/- प्रतिमहिना भाडे दराने हॉटेलचा व्यवसाय चालविण्यासाठी सदर मोकळी जागा दिलेली आहे. वादीने त्यावर पत्राचे शेड उभारलेले आहे. सदर महंत रामसेवक गिरी यांनी वादीच्या हक्कात दि. १२/०८/२०२१ रोजी दोन साक्षीदारांसमक्ष भाडेचिठ्ठी करारनामा लिहून दिलेला आहे. करारनामा लिहून दिल्याच्या मागील

१० वर्षापासुन वादी हा सदर जागेत काबीज होता. वादीच्या हॉटेचा व्यवसाय चांगला चालतो व त्यानी त्या परिसरात नावलौकीक मिळविलेला आहे.

०५. वादीला कोणताही हक्क, शिर्षक, हितसंबंध नसतांनाही दि. ०७/०८/२०२१ रोजी दुपारी २.३० वा. च्या सुमारास प्रतिवादी दावा मिळकतीवर आले आणि वादीस लगेच पत्राचे शेड काढून टाकावे अन्यथा गंभीर परिणामाला सामोरे जावे लागेल असे म्हणून चापटा बुक्क्यांनी वादीला मारहाण केली. त्याबाबत वादीने पोलिस स्टेशनला तक्रार दिलेली आहे. त्यानंतर ही दि. १७/०९/२०२१ रोजी प्रतिवादी सकाळी ९.०० वाजता दावा मिळकतीवर आले व अश्लिल भाषेत वादीस शिवीगाळ करून जिवे मारण्याची धमकी दिली. वादीने त्याबाबत पोलिस स्टेशनला रिपोर्ट देण्याचा प्रयत्न केला. मात्र, पोलिसांनी दिवाणी न्यायालयात जाण्यास सांगितले. त्यामुळे वादीने सदरचा दावा दाखल केला आहे.

०६. वादी पुढे असे कथन करतो की, ७/१२ उता-यावरून प्रतिवादी क्र. १ हा गट क्र. २७ मधील ०.०१ आर.चा मालक असल्याचे दिसुन येतो, ज्यावर त्याने दोन घरे बांधली असुन प्रतिवादी १ व ३ च्या ताब्यात एक घर व प्रतिवादी ४ च्या ताब्यात दुसरे घर आहे. दोन्ही घरे दावा मिळकतीच्या म्हणजेच वादीच्या हॉटेलच्याजवळ साधारण १०० फुट अंतरावर स्थित आहेत. प्रतिवादीचा दावा मिळकतीवर संबंध नसतांनाही ते अनावश्यक व अनअधिकृतरित्या वादीला मनुष्यबळ व पैशाचे बळ वापरुन भिती दाखवत आहेत व वादीशी भांडण करीत आहे. वादी शांतताप्रीय व्यक्ती असुन त्याने प्रतिवादीला समजावून सांगण्याचा प्रयत्न केला. परंतु, प्रतिवादी ऐकण्याच्या मनस्थितीत नाही. दाव्याचा निकाल लागण्यास बराच कालावधी लागणार असल्याने वादीने प्रस्तुतचा अर्ज दिला आहे. वादी सकृतदर्शनी दावा मिळकतीवर कायदेशिररित्या भाडेकरू म्हणून काबिज आहेत. न्यायाचा समतोल वादीच्या हक्कात आहे. हॉटेल व्यवसाय हा एकमेव वादीचे उत्पन्नाचे साधन आहे. अर्ज नामंजुर केल्यास वादीचे पैशाच्या स्वरूपात मोजता न येणारे नुकसान होणार आहे. सबब, अर्ज मंजुर करण्यात यावा अशी विनंती केली आहे.

<u>प्रतिवादीचे म्हणणे खालीलप्रमाणे-</u>

०७. प्रतिवादी क्र. १ ते ४ यांनी निशाणी क्र. १६ वर दाव्यास लेखी निवेदन व प्रस्तुत अर्जास म्हणणे दाखल करून अर्जास विरोध दर्शविला आहे. प्रतिवादींचे असे म्हणणे आहे की, वादीच्या दाव्यातील मिळकतीचे वर्णन वगळता सर्व कथने त्यांना नाकबुल आहेत. वादीने त्यांना त्रास देण्यासाठी खोटा व बनावट स्वरूपाचा दावा विनाकारण दाखल करून प्रतिवादींच्या मालकी हक्क व ताब्यातील मिळकत, बळजबरीने बळकविण्याच्या वाईट हेतुने दाखल केला आहे. प्रतिवादी क्र. ३ व

४ या महिला असुन त्यांनाही इतर प्रतिवादींसह विनाकारण गोवले आहेत. प्रस्तुत दावा कायदेशीर प्रावधानाच्या विरोधात दाखल केलेला आहे. वादीच्या हितात ना प्रथम दर्शनी दावा व ना दाव्याचा समतोल आहे, ना वादीचे भरुन येणारे नुकसान होणार आहे.

०८. प्रतिवादीच्या वतीने वस्तुस्थिती नमुद करणेकामी असे म्हणणे मांडले आहे की, श्री रतननाथ महाराज संस्थान भर जहॉगिर श्री अखाडा महानिर्वाणी यांचे मालकीचे असलेल्या मौजे भर जहॉगिर ता. रिसोड जि. वाशिम येथील भुमापक क्र. २७ निशाणी (सुतारी) क्षेत्र ०.८७ आर जमिनीपैकी ०.१ आर म्हणजे (१ गुंठा) जमीन जिच्या चर्तुसिमा पुर्वेस :- श्री रतननाथ महाराज संस्थान भर जहॉगीर यांची जमिन, पश्चिमेस- भर जहॉगिर गावात जाणारा रोड, दक्षिणेस - श्री रतननाथ महाराज संस्थान, भर जहॉगिर यांची जमिन, उत्तरेस - लोणी रोड येणेप्रमाणे वर्णनाची व चर्तुसिमेतील ०.१ आर. म्हणजे (१ गुंठा) जमिन श्री रतननाथ महाराज संस्थान भर जहॉगिर श्री आखाडा महानिर्वाणी चे तत्कालीन वहीवाटदार सेक्रेटरी दयाराम भारतीजी गुरु कपिलमुनीजी गोसावी तथा महंत मायागरिजी गुरू कपिलमुनी गोसावी यांनी दि. २९/०९/१९९७ रोजी नोंदणीकृत खरेदीखत दस्त क्र. १५४३/१९९७ अन्वये मौल्यवान भरण्यात प्रतिवादी क्र. १ ला खरेदी दिलेली असुन त्याच दिवशी सदर मिळकतीचा प्रतिवादी क्र. १ ला ताबा ही दिला आहे व तेव्हापासुन उपरोक्त वर्णनाची व चर्तुसिमेतील मिळकत ही प्रतिवादींचे निरंतर, शांततामय मालकी हक्क व ताब्यात आहे. प्रतिवादी हे मालकी हक्काने सदर मिळकतीचा वापर करीत आहे व महसुली दप्तरी प्रतिवादी क्र. १ च्या नावाची नोंद झालेली आहे. इतरांचा दावा मिळकतीशी काहीही हक्क संबंध नाही. सदर मिळकतीच्या उत्तर दिशेकडून लोणी रोड तर पश्चिमेकडून भर जहॉगिर गावात रस्ता गेलेला असल्यामुळे प्रतिवादीने सदर मिळकतीवर दोन्ही रोडकडून दुकान हेतु टिनशेडचे खोके उभारलेले असल्याने सदर मिळकत मौल्यवान आहे, त्यामुळे वादीला असलेल्या खोटया हव्यासापोटी प्रतिवादीच्या मालकी व ताब्यातील मिळकतीवर दबाव तंत्राचा वापर करून काल्पनिक कथनाच्या आधारे दावा व अर्ज वस्तुस्थिती विरोधात दाखल केलेला आहे. वादी व स्वच्छ व प्रमाणिक हेतुने न्यायालयात आलेला नाही. वादीचा अर्ज खारिज न झाल्यास प्रतिवादीचे कधीही भरून न निघणारे नुकसान होईल. सबब, अर्ज नामंजुर करावा अशी विनंती केली आहे.

०९. प्रस्तुत अर्जातील कथनाच्या पृष्ठयार्थ वादीच्या वतीने अभिलेखावर निशाणी ४ सोबत अनुक्रमांक १ ते ३ वर भाडेचिठ्ठी कराररनामाचा मुळ मुद्रांक, एन.सी.रिपोर्ट ची छायांकित प्रत, गट क्र. २७ चा ७/१२ चा उतारा. तसेच, नि.क्र. १९ सोबत अ.क्र. १ व २ वर दिनांक ०८/११/२०२१ रोजी प्रथम खबरी अहवालाची छायांकित प्रत व फोटो (एकुण १९), तसेच, नि.क्र. २३ सोबत शिवाजी देवबा सानप, विष्णु विश्वनाथ गिते, बद्री विष्णु भालेकर व गणेश दत्ता चोपडे

इत्यांदी इसमांचे प्रतिज्ञापत्रे तसेच, नि.क्र. २५ सोबत अ.क्र. १ ते ४ वर दि. ०६/०१/२०२२ रोजी दिलेल्या प्रथम खबरी अहवालाची छायांकित प्रत व दिनांक ०७/०८/२०२१, ०८/११/२०२१ आणि १८/१२/२०२१ रोजीच्या प्रथम खबरी अहवालाच्या छायांकित प्रती. तसेच नि.क्र. ३२ सोबत दिनांक १९/०८/२०२० रोजीचे भाडे चिठठी करारनाम्याचे मुद्रांकाची छायांकित प्रत व मालमत्ता क्र. ७५८ चा नमुना क्र. ८ ची प्रत इत्यादी कागदपत्रे दाखल केली आहेत.

१०. प्रतिवादीने त्याचे म्हणण्याचे पृष्ठयर्थ अभिलेखावर निशाणी क्र. १५ सोबत अनुक्रमांक १ ते ४ वर खरेदीदस्त क्र. १५४३/१९९७, फेरफार क्र. १३९१ च्या प्रमाणित प्रती, गट क्र. २७ चा डिजिटल ७/१२ व गाव नमुना आठ-अ चा उतारा तसेच दोन फोटो दाखल केले आहेत. नि.क्र. ३४ सोबत गजानन किसन जायभाये, प्रकाश आश्रुजी सानप, प्रकाश काशिनाथ सभादिंडे, शिवाजी वामन जायभाये, भागवत बाबुराव घोडके, व नारायण पांडुरंग चोपडे इत्यादी इसमांची प्रतिज्ञापत्रे दाखल केली आहेत.

११. वादीचे विद्वान विधिज्ञ श्री. पी.आर.जाधव व प्रतिवादीचे विद्वान विधीज्ञ श्री. डी. व्हि. महाजन यांचा युक्तिवाद ऐकला. वादपत्र, अर्ज, म्हणणे व दाखल कागदपत्रांचे अवलोकन केले.

१२. उभय बाजुचे कथन व म्हणणे तसेच युक्तिवाद यावरून खालील मुद्दे/वादप्रश्न विचारार्थ उपस्थित होतात. त्यावरील निष्कर्ष मी कारणमिमांसासह पुढील प्रमाणे नोंदवित आहे.

अ.क्र.	**मुद्दे (वादप्रश्न)**	**निष्कर्ष**
१	वादीच्या लाभात सुकृत दर्शनी (prima facie case) बाजु आहे काय?	नाही.
२	वादीच्या बाजुने अनुकुलतेचा समतोल (Balance of convenience) आहे काय?	नाही.
३	अर्ज नामंजूर झाल्यास वादीचे अपरिमीत नुकसान (irreparable loss) होईल काय?	नाही.
४	आदेश काय?	अर्ज नामंजूर करण्यात आला.

<u>कारणमिमांसा</u>

१३. वादीने त्याच्या युक्तीवादात अर्जातील कथनाचे पुर्नकथन करून अभिलेखातील कागदपत्रावर लक्ष वेधण्यात आले. वादीचे वतीने वादी हा भाडेकरारानुसार दावा मिळकतीवर काबीज आहे व प्रतिवादी दावा मिळकतीशी काही संबंध नसतांना त्यांचे वहिवाटीस हरकत व अडथळा करीत आहे. अर्ज नामंजूर केल्यास वादीचे पैशाच्या स्वरूपात न मोजता येणारे नुकसान होणार

असल्याचे प्रतिपादन केले. वादीचे वतीने माननीय सर्वोच्च व उच्च न्यायालयाचे खालील न्यायनिवाडयावर भिस्त ठेवण्यात आली आहे.

०१. माननीय मुंबई उच्च न्यायालय, खंडपीठ नागपूर यांच्या 1996 (2) Mh.L.J. 1062 Govindbhai Chavan V/s Gokulchand Agrawal या न्यायनिवाडयामध्ये असे नमूद केले आहे की, 5. Having found that the plaintiff was in settled possession of the disputed land, may be a trespasser or as unauthorized occupant, the Appellate Court was not justified in holding that the plaintiff was not entitled to seek the temporary injunction being a trespasser or wrong doer. The law is well settled that even a settled trespasser can seek temporary injunction to protect his possession till he is dispossessed in a accordance with law.

०२. माननीय सर्वोच्च न्यायालय यांच्या Tanusree Basu & Ors. Versus Ishani Prasad Basu & Ors. Appeal (Civil) 1767/2008 या निवाडयामध्ये असे मत नोंदविले आहे की, 12. There cannot be any doubt or dispute as a general proposition of law that possession of one co-owner would be treated to be possession of all. This, however, in a case of this nature would and mean that where three flats have been allotted jointly to the parties, each one of them cannot be in occupation of one co-owner separately.

०३ त्याचप्रमाणे माननीय सर्वोच्च न्यायालय यांच्या Rame Gowda (D) by Lrs. Versus M. Varadappa Naidu (D) by Lrs. & Ors. Appeal (Civil) 7662/1997 या न्यायनिवाडयाचा आधार घेतला ज्यामध्ये असा निष्कर्ष नोंदविला आहे की, It is the settled possession or effective possession of a person without title which would entitle him to protect his possession even as against the true owner. The concept of settled possession and the right of the possessor to protect his possession against the owner has come to be settled by a catena of decisions.

१४. प्रतिवादीचे वतीने युक्तीवादादरम्यान त्यांची कैफियत व म्हणणे या अनुषंगे युक्तीवाद करून असे प्रतिपादन केले की, वादीने खोटया मजकूराचा व दिशाभूल करणारा दावा दाखल केला आहे. प्रतिवादीने दाव्यात नमूद चतुर्सिमेतील जागा रतननाथ संस्थानकडून खरेदीखताआधारे विकत घ

ोतलेली असून खरेदी तारखेपासून तो दावा जागेवर ताब्यात आहे. प्रतिवादीचे वतीने खरेदीखत व महसूलीची कागदपत्रे यावर माझी लक्ष युक्तीवादादरम्यान वेधण्यात आले. प्रतिवादीने कधीही हरकत व अडथळा केलेला नाही. दाव्यात नमूद चतु:सिमेत प्रतिवादी हा स्थित आहे. वादीचा भाडेकरार हा संदिग्ध स्वरूपाचा असून तो अविश्वासनीय आहे असे प्रतिपादन केले व खालील माननीय सर्वोच्च व उच्च न्यायालयाच्या न्यायनिवाडयाचा आधार घेतला.

०१. माननीय सर्वोच्च न्यायालय यांच्या Premji Ratansey Vs Union of India 1994 SCC (5) 547 व माननीय मुंबई उच्च न्यायालयाच्या Sopan Maruti Thopte and anr. Vs. Puni Municipal Corporation and ors. AIR 1996 BOM. 304 यामध्ये असा निष्कर्ष नोंदविला आहे की, "It is equally settled law that injunction would not be issued against tile true owner. Therefore, the courts below have rightly rejected the relief of declaration and injunction in faour of the petitioners who have no interest in the property. Even assuming that they had any possession, their possession is wholly unlawful possession of a trespasser and an injunction cannot be issued in favour of a trespasser or a person who gained unlawful possession, as against the owner. Pretext of dispute of identity of the land should not be an excuse to claim injunction against true owner.

०२. माननीय सर्वोच्च न्यायालय यांच्या Mahadeo Sawalaram Shelke and ors Vs Puna Municipal Cooperation (1995) 97 BOMLR 273 यामध्ये असे मत नोंदविले आहे की, 9. It is settled law that no injunction would be granted against the true owner at the instance of persons in unlawful possession.'

०३. माननीय सर्वोच्च न्यायालय यांच्या Tamil Nadu Housing Board Vs A. Viswam (Dead) By Lrs. JP 1996 (2), 549 1996 SCALE (2) 418 यामध्ये असे मा. सर्वोच्च न्यायालयाने असे मत नोंदविले आहे की, A trespasser cannot clam injunction against the owner nor can the court to issue the same.

वादप्रश्न क. १ व ३ करीता –

१५. वादीचे कथन व युक्तिवादानुसार दावा मिळकत ही वादीने श्री रतननाथ महाराज संस्थान, भर जहागिर चे व्यवस्थापक व विश्वस्त रामसेवक गिरी यांचेकडून भाडे कराराअन्वये हॉटेल

व्यवसायासाठी घेतली असुन मागील १० वर्षापासून दावा मिळकत वादीच्या ताब्यात आहे. प्रतिवादी हे मनुष्य व पैशाच्या बळाचा वापर करून वादीच्या कब्जे वहिवाटीस अडथळा करीत आहे. वादीने त्याच्या कथनाच्या पृष्टर्थ्य त्याचा ताबा दर्शविण्यासाठी गावातील ग्रामस्थांचे प्रतिज्ञापत्र दाखल केलेले आहेत. तर प्रतिवादीचे म्हणणे व युक्तिवादानुसार प्रतिवादीने दावा मिळकत ही श्री रतननाथ महाराज संस्थान, भर जहागिर यांच्याकडुन खरेदीखतान्वये घेतले असून तेव्हापासून पासुन प्रतिवादी हे त्यावर काबीज आहे. प्रतिवादींनी सुध्दा त्यांचा ताबा दर्शविण्यासाठी ग्रामंस्थांचे प्रतिज्ञापत्र केलेले आहेत. प्रतिवादींचे कथनानुसार सदर खरेदी घेतलेल्या जागेशी वादीचा कोणताही संबंध नाही. वादीने बनावट व चुकीच्या चतु:सिमा दर्शविलेल्या आहेत. थोडक्यात, वादी हा कराररनाम्याआधारे दावा मिळकतीवर ताबा असल्याचे सांगतो तर प्रतिवादी हा दावा मिळकतीचा खरेदीखताने मालक व ताबेदार असल्याचे व वादीने प्रतिवादीच्या जागेच्या चतुर्सिमा दर्शवून दावा दाखल केल्याचे म्हणणे मांडतो.

१६. या ठिकाणी नमुद करणे गरजेचे वाटते की, प्रस्तुतचा अर्ज निर्णीत करत असताना सुकृत दर्शनी बाजू पाहणे आवश्यक आहे. प्रथम दर्शनी बाजू किंवा केस म्हणजे दावा/अर्ज, कैफियत/म्हणणे व सोबत अभिलेखावरील दाखल कागदपत्रे यावरून वादीच्या हक्कामध्ये मागणी मंजूर करणे इतपत प्रथम दर्शनी पुरावा होय. सदर इसमांनी त्यांचे शपथपत्रामध्ये वादी व प्रतिवादी हे दावा मिळकतीवर काबीज असल्याने कथन केलेले आहेत. अशा परिस्थितीत सदर शपथपत्रातील मौखिक कथन/पुराव्याबाबत दाव्याच्या अंतिम सुनावणी नंतर स्पष्टता होणार आहे. अशा सद्यस्थितीत इतर अभिलेखावरील कागदपत्राचे व पुराव्याचे अवलोकन करणे आवश्यक होणार आहे.

१७. या ठिकाणी वादी ज्या भाडेचिठ्ठी कराररनाम्याच्या आधारे व प्रतिवादी ज्या खरेदीखताचे आधारे मालक व ताबेदार असल्याचे कथन करतात त्या अनुषंगेची कागदपत्राचे प्राथमिक दृष्टया अवलोकन करावे लागेल. वादीच्या वतीने नि.क्र. ४ सोबत अनुक्रमांक १ वर रुपये १००/- चा मुळ मुद्रांक (ज्याचा मुद्रांक क्रमांक XL-755213) वर तयार केलेला भाडेचिठ्ठी कराररनामा दाखल केला आहे. सदर करारानाम्याचे अवलोकन केले असता असे प्रतीत होते की, सदर भाडे कराररनामा रामसेवक गिरी गुरु कपिलमुनी यांनी वादीच्या हक्कात लिहून दिलेला आहे व त्यावर मौजे भरजहॉगिर येथील गट क्र. २७ मधील खुली जागा, रिसोड लोणार या रोडवर रोड टच असलेली २० X १५ फुटाची जागा मागील १० वर्षापासून वादीला भाडयाने दिलेली असुन हा सदर भाडेपट्टा वाढून म्हणजे दिनांक १२/०८/२०२१ ते १२/०८/२०३१ रोजी पर्यंत दरमहा ५००/- रू. प्रमाणे हॉटेल व्यवसायसाठी भाडयाने दिली असुन ती दुस-या कोणास पोट भाडयाने देता येणार नाही असा मजकुर नमुद आहे. तर वादीच्या वतीने नि.क्र. ३२ सोबत आणखी एक भाडे

चिठ्ठी कारानाम्याचा मुद्रांकाची छायांकित प्रत (ज्याच्या मुद्रांक क्रमांक WW269455) असा आहे. या भाडेचिठठी करारनाम्यानुसार महंत रामसेवक गिरी गुरू कपिलमुनी यांनी वादीच्या हक्कात सदर करारनामा केलेला आहे. त्यानुसार मौजे भर जहॉगिर येथील गट क्र. २७ मधील खुली जागा रिसोड लोणार या रोडवर रोड टच असलेली २० X १५ फुटाची जागा वादीला पाच वर्षासाठी म्हणजे दिनांक १९/०८/२०२० ते १९/०८/२०२५ रोजी पर्यंत २००/- प्रमाणे हॉटेलसाठी भाडयाने दिली असुन ती दुस-या कोणासही पोट भाडयाने देता येणार नाही. त्याचा वापर वादीने व्यवसायासाठी करावा, असा मजकुर नमुद आहे.

१८. सदर दोन्ही करारनामे हे ऑगस्ट २०२० मध्ये मुद्रांकावर करण्यात आलेले आहेत व ते नोंदणीकृत नाहीत. वादीने दाव्यामध्ये दिनांक १२/०८/२०२१ रोजी ते १२/०८/२०३१ पर्यंत ५००/- प्रतिभाडे याप्रमाणे १० वर्षासाठी हॉटेल व्यवसायाकरिता जागा घेतल्याचे व त्यावर पत्राचे शेड उभारलेले आहेत असे प्रतिपादन केले आहे. एवढेच नाही तर, भाडे करारनामा करण्यापूर्वी १० वर्षापुर्वीपासून दावा मिळकत भाडयाने त्याच्या ताब्यात असल्याचे कथन केले आहे. म्हणजेच वादी वरील परिच्छेदातील पहिल्या मुळ मुद्राकांचा उल्लेख दाव्यात करतो. मात्र, दुस-या छायांकित मुद्रांका विषयी अथवा करारनाम्या विषयी तो अवाक्षरही दाव्यात किंवा अर्जात नमुद करीत नाही. मात्र अभिलेखावर सदर भाडे चिठ्ठी करारनामा दाखल करून त्याचा आधार घेतो. सदर दोन्ही करारनाम्याचे प्राथमिक दृष्टया अवलोकन जरी केले तरी त्यात विसंगती व तफावत दिसते. एका करारनाम्यात १० वर्षासाठी तर दुस-या करारनाम्यात ५ वर्षाच्या कालावधीचा उल्लेख आहे. तसेच, ठरलेल्या भाडयाविषयी सुध्दा तफावत दिसते. एका करारनाम्यात तो दावा मिळकतीवर करारनामा करण्यापुर्वी १० वर्षापासून ताब्यात असल्याचे नमुद करतो. मात्र, दुस-या करारनाम्यात त्याबाबत कोणताही उल्लेख नाही. विशेष म्हणजे दोन्ही करारनामे हे ऑगस्ट २०२० मध्येच करण्यात आल्याचे दिसुन येतात. दोन्ही मुद्रांकावरील साक्षीदार सुध्दा वेगवेगळे आहेत. याठिकाणी एकाच महिन्याच्या कालावधीत वादीला दोन करारनामे करण्याची आवश्यक्ता का पडली? याविषयी वादी मौन बाळगतो. दुसरे म्हणजे, थोडया वेळासाठी दुसरा करारनामा कालावधी व भाडे वाढून देण्यासाठी केला असे जरी गृहीत धरले, तरी करारनामा करण्यापुर्वी १० वर्षापासून वादी दावा मिळकतीवर भाडयाने काबीज असल्याच्या बाबीविषयी तफावत दिसून येते. सदरच्या तफावतीचे कोणतेही स्पष्टीकरण वादीकडून आलेले नाही. त्यामुळे वादी हा त्याच्या कथनाप्रमाणे १० वर्षापासून दावा मिळकतीवर काबीज आहे याबाबत संदिग्धता निर्माण होते. वादीच्या कथनानुसार तो मागिल १० वर्षापासून दावा मिळकतीवर काबिज आहे व तो तेथे हॉटेल राजे नावाचे हॉटेल चालवितो. मात्र, त्याने हॉटेलच्या परवानाअनुषंगे कागदपत्रे सकृत दर्शनी अभिलेखावर दाखल केलेली नाहीत. स्वाभाविकच याअनुषंगे

तो काही कागदोपत्री पुरावा दाखल करू शकला असता हे ही याठिकाणी नमुद करणे गरजेचे वाटते. या स्थितीत वादी हा काही बाबी लपवुन ठेवत असल्याचा व स्वच्छ हाताने न्यायालयात आला नसल्याचा अनुमान काढण्यास या ठिकाणी पुरेसे ठरते.

१९. प्रतिवादीने युक्तिवादादरम्यान असे निवेदीत केले की, दाव्यात वादीने दर्शविलेल्या चतुर्सिमा हया चुकीच्या व बनावट आहेत. सदर चतु:सिमा हया वादीचे जागेच्या नसुन ते प्रतिवादीच्या खरेदी घेतलेल्या जागेच्या आहेत. वादीने दाखल केलेल्या भाडेपट्टा करारावर चतु:सिमा नमुद नाहीत. त्यामुळे वादीची जागा नेमकी कोठे आहे, यामध्ये स्पष्टता दिसत नाही. वादी हा प्रतिवादीची जागा बळकविण्याचा प्रयत्न करीत आहे. या ठिकाणी प्रथमत: हे नमुद करणे गरजेचे आहे की, प्रतिवादीने दावा मिळकतीचे वर्णन वादातीत केलेले नाही, तर प्रतीवादीची जागेच्या चर्तु:सिमा दर्शवुन वादी प्रतीवादीचा खरेदी घेतलेली जागा बळकविण्याचा हेतु आहे. दाव्यात नमुद केलेल्या चर्तु :सिमा हया प्रतिवादीच्या मिळकतीच्या आहेत असे प्रतिवादीचे म्हणणे आहे. थोडक्यात वादीने प्रतिवादीच्या खरेदीखतातील चतु:सिमा दाखवून दावा दाखल करण्यात आला आहे असा त्याचा रोख आहे. तर, वादी हा भाडे करारनाम्यानुसार दाव्यात नमुद चतु:सिमेतील दावा मिळकतीवर तो काबिज असल्याचे सांगतो. दाव्यामध्ये वादीने ज्या चतु:सिमा नमुद केलेल्या आहे त्या चर्तु:सिमेला पुष्ठी देणारा प्रारंभिक स्वरूपाचा कागदोपत्री पुरावा अभिलेखावर आणलेला नाही. ज्या करारनाम्याचा वादी आधार घेतो, त्या करारनाम्यामध्ये सुध्दा चर्तु:सिमेचा उल्लेख करण्यात आलेला नाही. याउलट, प्रतिवादीने अभिलेखावर निशाणी १५ सोबत जे खरेदीखताची प्रमाणित प्रत व त्याअुषंगेचा फेरफार व ७/१२ उतारा दाखल केलेला आहे. सदर खरेदीखतावरून मौजे भर येथील भुमापन क्र. २७ मध्ये ० हे. ६७ आरमधील १ गुंठा जमीन ही १९९७ साली खरेदीखताने जमीन मालक श्री रतननाथ महाराज संस्थान भर श्री आखाडा महानिर्वाणी तर्फे वहिवाटदार सेक्रेटरी दयाराम भारतीजी गुरू कपिलमुनीजी गोसावी तथा महंत मायागिरीजी गुरू कपिलमुनीजी गोसावी यांच्याकडुन प्रतिवादीने खरेदी घेतलेली दिसुन येते. सदर खरेदीखतामध्ये ज्या चर्तु:सिमा नमुद केले आहेत, त्याचे अवलोकन केले असता असे दिसते की, दाव्यात वादीने नमुद केलेल्या चतु:सिमा व खरेदीखतावरील नमुद चतु:सिमा या जवळपास समान व सारख्या आहेत. सदर खरेदीखताअन्वये महसुली दप्तरी फेरफार क्र. १३९१ हा नोंदीत झालेला आहे व त्यानुसार ७/१२ पत्रकावर सुध्दा प्रतिवादीचे नाव नोंदीत झालेले आहे. याउलट, वादीने वर उल्लेख केल्यानुसार दावा मिळकतीच्या चतु:सिमेला पुष्ठी देणारे कागदपत्रे अभिलेखावर आणलेली नाहीत. अशा परिस्थितीत प्रतिवादीने युक्तीवादा दरम्यान केलेले वादी हा प्रतिवादीच्या चतु :सिमा दर्शवून प्रतिवादीची जागा बळकविण्याचा प्रयत्न करीत असल्याचा प्रतिपादन सकृत दर्शनी दुलर्क्षीत करता येणार नाही.

२०. दोन्ही बाजुकडून दावा जागेचा अनुषंगेचे फोटो दाखल करून त्याचा आधार घेण्याचा प्रयत्नही करण्यात आला आहे. प्रतीवादी तर्फे दाखल करण्यात आलेल्या दोन फोटोवरून त्याठिकाणी पत्राचे शेडचे काम चालु असल्याचे दिसते. तर प्रतिवादी तर्फे दाखल करण्यात आलेले एकुण १९ फोटोचे सर्वसाधारणपणे अवलोकन केले असता निदर्शनास येते की, ज्या ठिकाणी पत्राचे शेडचे काम चालु आहे ती बाजु ही ग्रामपंचायतीच्या कमानी [जेथे पोस्टर दिसुन येते] त्याबाजूला लगत आहे तर, फोटोमध्ये दिसणारी हॉटेलची बाजू ही त्याच्या विरूध्द बाजुला आहे. दोन्हीच्यामध्ये साधारणपणे रोड गेल्याचे दिसुन येते. सदर बाब सुध्दा हॉटेल व पत्राचे शेडची काम चालु असलेली जागा ही वेगळी असल्याची सकृत दर्शनी दिसते. वादीने वादपत्रात प्रतिवादीची जागा त्याच्या हॉटेलपासून १०० फुट अंतरावर आहे असे कथन केले आहे तर दाव्यातील चतु:सिमा या प्रतिवादीने दाखल केलेल्या खरेदीखतातील चतु:सिमेशी साम्य दर्शवतात. थोडक्यात, या स्थितीत वादीने खरेदीखतातील चतु:सिमा दर्शीविल्यचे प्रथमदर्शनी प्रत्ययास येते.

२१. अभिलेखावर दाखल एफ.आय.आर.च्या प्रतीवरून वादी व प्रतिवादी यांच्यामध्ये वादविवाद चालु असल्याचे दिसत असले तरी त्यावरून वादी व प्रतिवादीच्या मिळकतीचा नेमकी वस्तुस्थिती अथवा मालकी ताबा याबाबतची स्पष्टता येत नाही. केवळ वादीने प्रतिवादीविरूध्द एफ. आय.आर. दाखल केली म्हणून वादीच्या ताब्याबाबत अनुमान काढणे संयुक्तिक होणार नाही. सदर एफ.आय.आर.ची प्राथमिक चौकशी ही प्रलंबित आहे. तसेच वादीने प्रतिवादीचा मालमत्ता क्र. ७५८ चा २० X ४० एकूण १२०० चौ.फुट असलेल्या जागेचा नमुना क्र. ८ चा उतारा दाखल केला आहे व त्याआधारे दावा मिळकतीशी प्रतिवादीचा कोणताही हक्क संबंध नाही असे सांगण्याचा प्रयत्न केला मात्र सदर मालमत्ता हीच प्रतिवादीने खरेदी घेतलेली जागा आहे अथवा वेगळी जागा आहे की दावा मिळकतच आहे या बाबी प्रथम दर्शनी पुराव्याअभावी अनुत्तरीत राहतात. त्यामुळे वादी हा त्याची प्रथमदर्शनी बाजू शाबीत करण्यास असमर्थ ठरलेला आहे.

२२. प्रस्तुत वादप्रश्नामध्ये समाविष्ठ असलेला न्यायाचा समतोल व अपरिमित हानी याचाही विचार करणे आवश्यक आहे. न्यायाचा समतोल कोणाच्या बाजूने आहे हे पहात असताना प्रस्तुत तात्पुरत्या मनाई हुकुमाचा अर्ज नामंजूर केल्यास अर्जदारास/वादीस किती अपाय/नुकसान होईल या बाबींसह अर्ज मंजूर केल्यास प्रतिवादीस किती अपाय होईल ही बाब पाहणे गरजेचे आहे.

२३. वादी ज्या भाडेपट्टा कराराआधारे दाव्यात नमुद चर्तु:सिमेत काबिज असल्याचे कथन करतो. त्या दोन्हीमध्ये ब-याच तफावती व विसंगती असुन तो अस्पष्ट व संदिग आहे.

याउलट, प्रतिवादीच्या कथनाला खरेदीखत व महसुली दप्तरीचे कागदपत्रे सहायभूत ठरतात. प्रतिवादीचे म्हणणे हे सरस ठरते. त्यामुळे वादीने विनंती केल्याप्रमाणे अवभार/मागणी मान्य केल्यास निश्चितच प्रतिवादींची हानी किंवा नुकसान होण्याची दाट शक्यता आहे. त्यामुळे प्रस्तुत अर्ज नामंजूर केल्यास वादीस जो काही अपाय होईल त्यापेक्षा निश्चितच जास्त अपाय/हानी मनाई अर्ज मंजूर केल्यास प्रतिवादींना होईल. वरील विवेचना वरुन न्यायाचा समतोल वादीच्या लाभात असल्याचे दिसून येत नाही, तसेच अर्ज मंजूर केल्यास प्रतिवादीचे नुकसान होण्याची शक्यता आहे. सबब वाद प्रश्न क्र. १ व ३ चा निष्कर्ष मी नकारार्थी नोंदवित आहे.

वादप्रश्न क्र. ४ करीता :—

२४. सकृतदर्शनी बाजू, न्यायाचा समतोल आणि अपरिमित नुकसान या तिन्ही संज्ञा/बाबी वादीच्या लाभात असल्याचे शाबीत करण्यास वादी अपयशी ठरल्याने वादप्रश्न क्र. १ ते ३ चे निष्कर्ष नकारार्थी नोंदविण्यात आले आहेत. त्यामुळे प्रस्तुत मनाई अर्ज मंजूर करण्याच्या योग्यतेचा नाही. सबब मी मुद्दा क्र. ४ चे निष्कर्षाकरीता खालील आदेश पारित करीत आहे.

आदेश

१) अर्ज नामंजूर करण्यात येतो.

२) सदर अर्जाचा खर्च मुळ दाव्यात समाविष्ट करण्यात यावा.

३) पिठासीनावरुन उद्घोषित करण्यात आले.

SHARAD NARAYAN GAVALI

Digitally signed by SHARAD NARAYAN GAVALI

दि.२८.०३.२०२१

(शरद ना. गवळी)
सह दिवाणी न्यायाधीश क.स्तर, रिसोड.

CERTIFICATE

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

Name of the Stenographer	:	**Rohan S. Koshti (L.G.)**
Name of court	:	Jt.C.J.J.D.& JMFC, Risod.
Date	:	28.03.2022
Order signed by the Presiding Officer	:	28.03.2022
Order uploaded on	:	**28.03.2022**