-

(इंग्रजी भाषेत मुद्रित केलेल्या न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

प्रकाशन योग्य

भारताच्या सर्वोच्च न्यायालयात दिवाणी अपील अधिकारिता

(एस. एल. पी. (क) क्र. २९४१७/२०१६ मधून उद्‌भवणारे)

दिवाणी अपील क्र. १५०९/२०१६

बाळकृष्ण दत्तात्रय गालांडे.....अपीलकर्ता

विरुध्द

बाळकृष्ण रामभरोसे गुप्ता आणि इतर.....उत्तरवादी

न्यायनिर्णय

आर, बानुमथी, न्यायाधीश

अनुमती प्रदान,

२. रिट याचिका क्र. ६८७३/२०१६ फेटाळून लावणारे व त्याद्वारे प्रथम उत्तरवादी यांच्या निरंतर मनाई हुकूमासाठीच्या दाव्यात हुकूमनामा देणारा प्रथम अपील न्यायालय यांचा न्यायनिर्णय दृढ करण्याा—या मुंबई उच्च न्यायालयाने पारीत केलेल्या दिनांक २३/०६/२०१६ च्या न्यायनिर्णयातून सदरचे अपील उद्‌भवले आहे.

३. भाडेकरु म्हणविणारे प्रथम उत्तरवादी यांनी, दाव्यातील त्याच्या शांततापूर्ण कब्जास अडथळा करण्यास अपीलकर्ता—जागा मालक यांना विरोध करणाऱ्या निरंतर मनाई हुकूमासाठी सदरचा दावा सन २००४ साली दाखल केला. प्रथम उत्तरवादी—वादी यांचे प्रकरण असे होते की, ते दाव्यातील जागा, जी टीनचे पत्रे, लाकडी ओंडके आणि

वासे यांनी बांधलेली होती, त्या दाव्यातील जागेत खाद्यगृह, पानाचे दुकान चालवित होते तसेच फॅब्रिकेशनचे काम करत होते. प्रथम उत्तरवादी—वादी यांच्या नुसार १९७७ साली मासिक रु ५५ भाडयाने त्यांना दाव्यातील जागेत भाडेकरु म्हणून ठेवण्यात आले होते. अपीलकर्ता—प्रतिवादी यांनी प्रथम उत्तरवादी—वादी यांच्या विरुध्द यापूर्वी नि.दि.दा. (आर. सी. एस) क्र. १००४/१९८८ दाखल केलेला होता आणि तो मागे घेतल्याने खारीज करण्यात आला होता. प्रथम उत्तरवादी—वादी यांनी दृढ कथन केले की, त्यांनी अपीलकर्ता—प्रतिवादी यांना दाव्यातील जागेत आवश्यक दुरुस्ती काम करुन देण्यास वारंवार सांगितले परंतु, अपीलकर्ता—प्रतिवादी यांनी दुरुस्ती काम करुन देण्यास नकार दिला. प्रथम उत्तरवादी—वादी यांनी पुढे अभिकथन केले की, महापालिकेकडून दुरुस्ती काम करण्यासाठी आवश्यक परवानगी मिळविल्यानंतर जेव्हा ते दुरुस्ती काम सुरु करणार होते, दिनांक १९/०८/२००४ रोजी अपीलकर्ता—प्रतिवादी त्यांची माणसे घेऊन आले आणि उत्तरवादी—वादी यांना दुरुस्ती काम करण्यास अडथळा केला. म्हणून प्रथम उत्तरवादी—वादी यांस निरंतर मनाई हुकूमासाठी दावा दाखल करणे भाग पडले.

४. अपीलकर्ता—प्रतिवादी यांनी कैफियत दाखल केली ज्यात असे म्हटले आहे की, सन १९९१ पर्यंत प्रथम उत्तरवादी—वादी यांच्या ताब्यात फक्त एक खोली होती. अपीलकर्ता—प्रतिवादी यांच्यानुसार, यापूर्वी त्यांनी प्रथम उत्तरवादी—वादी यांच्याविरुध्द नि. दि.दा. क्र. १००४/१९८८ दाखल केला होता आणि सदरचा दावा प्रलंबित असताना पक्षकारांमध्ये समझोता झाला आणि त्या समझोत्यानुसार, प्रथम उत्तरवादी—वादी यांनी दाव्यातील जागेचा कब्जा अपिलकर्ता—प्रतिवादी यांना दिला होता. त्याप्रमाणे अपीलकर्ता—प्रतिवादी यांनी दि. २३/०४/१९९१ रोजी दावा मागे घेण्याची अनुमती मागणारे पुरसीस प्रदर्शित—४१ दाखल केले आणि सदरचा दावा दिनांक २६/०४/१९९१ रोजी निकाली काढण्यात आला. अपीलकर्त्यानुसार, पक्षकारांमधील जागामालक भाडेकरू म्हणून संबंध संपुष्टात आला अपीलकर्ता यांनी पुढे दृढ कथन केले की, त्यांनी दुसरे उत्तरवादी यांच्याशी विकास करारनामा केला होता आणि जेव्हा ते दाव्यातील जागेचे विकासकाम सुरु करणार होते, प्रथम उत्तरवादी—वादी यांनी निरंतर मनाई हुकूम मिळण्यासाठी दावा दाखल केला होता आणि म्हणून त्यांनी दावा फेटाळून लावण्याची विनंती केली.

५ वाद—प्रतिवाद आणि पुरावा या आधारे, ट्रायल कोर्टापुढे (संपरीक्षा न्यायालयापुढे) सुसंबध्द वादप्रश्न तयार करण्यात आले. तोंडी आणि कागदोपत्री पुरावा विचारात घेऊन, ट्रायल कोर्टाने अशी धारणा करून की, प्रथम उत्तरवादी—वादी यांनी कोणतीही अनुज्ञप्ती किंवा तो उपहारगृह, पानाचे दुकान चालवित होता आणि फॅब्रिकेशनचे काम करीत होता हे दर्शविणारे विद्युत जोडणीची कागदपत्रे हे दर्शविणारी की तो दाव्यातील जागेतून व्यवसाय करीत होता, सादर केलेली नाहीत आणि दावा फेटाळून लावला. ट्रायल कोर्टाने, प्रथम उत्तरवादी—वादी यांचे हे प्रतिकथन की दाव्यातील जागा ही त्यांच्या ताब्यात आहे, हे

स्विकार्य नाही असे मान्य केले. नि.दि.दा. क्र. १००४/१९८८ मधील झालेल्या समझोत्याचा संदर्भ देऊन ट्रायल कोर्टाने निदर्शनास आणले की नि.दि.दा. क्र. १००४/१९८८ निकाली निघाल्यानंतर, प्रथम उत्तरवादी—वादी यांनी भाडे दिलेले नाही आणि प्रथम उत्तरवादी—वादी हे दाव्यातील जागेत भाडेकरू होते हे सिध्द करू शकले नाहीत आणि या निष्कर्षावरून ट्रायल कोर्टाने दावा फेटाळून लावला.

६. अपिलामध्ये, पूर्वीचा दावा म्हणजेच नि.दि.दा. क्र. १००४/१९८८, मागे घेतल्यानंतर, प्रथम उत्तरवादी—वादी यांनी दाव्यातील जागा सन १९९१ मध्ये रिकामी केली आहे असे दर्शविणारे अभिलेखावर काहीही नाही असे मान्य करून, प्रथम उत्तरवादी—वादी यांनी दाखल केलेले अपील प्रथम अपिलीय न्यायालयाने मान्य केले. प्रथम उत्तरवादी—वादी (अ.सा—१) ह्यांची साक्ष आणि इतर पुरावा यांचा उल्लेख करून, प्रथम अपिलीय न्यायालयाने असे मान्य केले की प्रथम उत्तरवादी—वादी यांनी दावा मिळकतीवर त्यांचा कब्जा सिध्द केला आहे आणि नि.दि.दा. क्र. १००४/१९८८ मध्ये प्रदर्शित ४१ अन्वये दावा मागे घेण्यासाठी दाखल केलेल्या पुरसीसच्या आधारे कब्जाबाबत गृहीतक काढण्यात ट्रायल कोर्टाने चूक केली आहे. प्रथम अपिलीय न्यायालय यांच्या न्यायनिर्णयाला आव्हान देणारी रिट याचिका क्र. ६८७३/२०१६ अपीलकर्ता—प्रतिवादी यांनी भारतीय घटनेच्या अनुच्छेद २२७ अन्वये उच्च न्यायालयासमोर दाखल केली, जी आक्षेपित न्यायनिर्णयाने फेटाळली गेली.

७. आम्ही दोन्ही पक्षकारांसाठी उपस्थित समुपदेशी यांचे म्हणणे ऐकले आणि आक्षेपित न्यायनिर्णय आणि अभिलेखावरील साहित्याचे अवलोकन केले. प्रथम उत्तरवादी—वादी यांनी विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियमाच्या कलम ३८ खाली दाखल केलेल्या दाव्यामध्ये प्रथम उत्तरवादी—वादी यांनी त्यांचा प्रत्यक्ष कब्जा सिध्द केलेला नसताना तसेच सन १९९१ पासून भाडे भरल्याचे दाखविले नसताना, उच्च न्यायालय आणि प्रथम अपिलीय न्यायालय यांचे प्रथम उत्तरवादी—वादी यांच्या लाभात निरंतर मनाई हुकूम मंजूर करणे बरोबर होते का, हा अपिलातील विचारार्थ असलेला मुद्दा आहे.

८. प्रथम अपिलीय न्यायालय आणि उच्च न्यायालय दोन्ही मुख्यत्वे पुरसीस प्रदर्शित—४१ दिनांक २३/०८/१९९१ यावर अवलंबून त्याआधारे न्यायालयाने अपीलकर्ता—प्रतिवादी यांना त्यांचा पूर्वीचा दावा नि.दि.दा. क्र. १००४/१९८८, त्यामध्ये तांत्रिक दोष होते या कारणास्तव मागे घेण्याची अनुमती दिली. पुरसीस प्रदर्शित—४१ वर भरवसा ठेवून, उच्च न्यायालय आणि प्रथम अपिलीय न्यायालय या दोहोंनी असे मत केले की पक्षकारांमध्ये समझोता झालेला नव्हता आणि प्रथम उत्तरवादी—वादी यांनी स्वेच्छेने दाव्यातील जागेचा कब्जा सोडून दिलेला आहे हे दर्शविणारा कोणताही पुरावा नाही तसेच अपीलकर्ता—प्रतिवादी यांनी कायदेशीर प्रक्रीयेचा अवलंब करून कब्जा घेतलेला आहे. अपीलकर्ता—प्रतिवादी यांचे म्हणणे की पूर्वीचा दावा नि.दि.दा. क्र. १००४/१९८८ मध्ये समझोता झाल्यानंतर प्रथम उत्तरवादी—वादी ह्यांनी जागा खाली केली. हे खालील

न्यायालयांनी, पुरसीस प्रदर्शित—४१ हे दर्शवित नाही की प्रथम उत्तरवादी—वादी ह्यांनी दाव्यातील जागा खाली करून तिचा कब्जा अपीलकर्ता—प्रतिवादी यांना दिलेला आहे, या कारणास्तव स्विकारले नाही. पुरसीस प्रदर्शित—४१ यावर आधारून प्रथम उत्तरवादी—वादी यांचा ताबा गृहीत धरून प्रथम अपिलीय न्यायालय यांचा निष्कर्ष उच्च न्यायालयाने कायम करणे हा योग्य दृष्टीकोन नाही.

९. विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियमाच्या कलम ३८ अन्वये दाखल केलेल्या दाव्यामध्ये, ज्या व्यक्तीच्या प्रत्यक्ष ताब्यात मिळकत आहे फक्त त्याच व्यक्तीला निरंतर मनाई हुकूम मंजूर करता येऊ शकतो. दाव्याच्या तारखेला मिळकत प्रथम उत्तरवादी—वादी यांच्या प्रत्यक्ष आणि वास्तविक कब्जात होती हे सिध्द करण्यासाठी पुराव्याचा भार प्रथम उत्तरवादी—वादी यांच्यावर राहतो. पुरसीस प्रदर्शित ४१ वरून आणि प्रथम उत्तरवादी—वादी यांनी महापालिकेकडून दुरुस्त्या करण्यासाठी परवानगी मिळवली आहे ह्या वस्तुस्थितीवरून प्रथम अपिलीय न्यायालय यांनी प्रथम उत्तरवादी—वादी यांच्या कब्जाचा निष्कर्ष काढला. वादकालीन अर्ज (प्रद—५) दिनांक १७/१०/२००५ मध्ये पारीत केलेल्या, प्रथम उत्तरवादी यांची तात्पुरता मनाईहकुम मिळण्याची विनंती फेटाळून लावणाऱ्या आदेशामध्ये सविस्तरपणे उल्लेख केलेला दिनांक २/११/१९८८ चा आयुक्तांचा अहवाल नि.दि.दा. क्र. ४३०/२००४ दाखल करण्यापुर्वीची दाव्यातील जागेची खराब स्थिती दर्शवितो. आयुक्तांचा अहवाल दर्शवितो की छपारावर नवीन टीनचा पत्रा बदलल्यानंतर देखील जागा व्यवसाय करण्यास योग्य नव्हती. वादकालीन अर्ज (प्रद—५) दिनांक १७/१०/२००५ मध्ये पारीत केलेल्या आदेशात आयुक्तांच्या अहवालाचा उल्लेख केलेला आहे, जो खालीलप्रमाणे वाचला जातो :—.

''.....जमीनीचे पूर्णपणे नुकसान झालेले आहे. मोठ्या शहाबादी फरशा जोडण्यासाठी/दरजा भरण्यासाठी सिमेंट किंवा बांधकामाचा चुना (मिश्रण) वापरल्याशिवाय ठेवण्यात आल्या होत्या. ती फक्त बदललेली जमीन (शिफ्ट फ्लोरींग) होती आयोगाच्या कामाच्यावेळी लाकडी गाळा देखील बंद होता. वादीच्या मते जागा व्यसाय करण्यासाठी म्हणजेच खाद्यगृह चालविण्यासाठी घेतली होती. आयोगाच्या कामाच्या तारखेला जागेची स्थिती विचारात घेता त्यामध्ये असा व्यवसाय करणे अशक्य होते. आयोगाच्या कामानंतर त्यांनी दुरुस्ती काम केले, असे वादीचे प्रकरण नाही. .....''.

ट्रायल कोर्टाने निरीक्षण केल्याप्रमाणे, आयुक्तांनी निरीक्षण केल्याच्या तारखेनंतर न्यायालयाने त्यास दुरुस्ती करण्यासाठी परवानगी देणारे कोणतेही आदेश पारीत केले आहे असे दर्शविणारे कोणतेही कागदपत्र प्रथम उत्तरवादी—वादी यांनी अभिलेखावर आणलेले नाहीत आणि इमारतीची अवस्था पाहता प्रथम उत्तरवादी—वादी यांना दाव्यातील जागेत व्यवसाय चालविणे अशक्य होते.

१०. ट्रायल कोर्टाने यथायोग्य दर्शविल्याप्रमाणे आयुक्तांनी निरीक्षण केलेल्या तारखेला उपहारगृहाचा (हॉटेल) व्यवसाय करण्यास जागा योग्य नव्हती, प्रथम उत्तरवादी—वादी यांनी दुरुस्ती करण्यासाठी परवानगी देणारे न्यायालयाचे आदेश, साहित्य खरेदीच्या पावत्या, मजुरी दिली इ. बाबतची कागदापत्रे सादर केली नाहीत असे निरीक्षण नोंदवून, प्रथम—उत्तरवादी—वादी यांचे म्हणणे की आयुक्तांनी निरीक्षण केल्यानंतर त्यांनी दुरुस्ती काम केले आहे, हे ट्रायल कोर्टाने यथायोग्यपणे फेटाळून लावले. प्रथम उत्तरवादी—वादी यांनी दाखल केलेल्या छायाचित्रांवरून, ट्रायल कोर्टाने यथायोग्यपणे निष्कर्ष काढला की सदर जागेची अवस्था कोणत्याही उद्देशासाठी अजिबात योग्य नव्हती.

११. प्रथम उत्तरवादी—वादी यांनी, दावा मिळकत त्यांच्या प्रत्यक्ष कब्जात आहे या कारणास्तव निरंतर मनाईहुकम मागणारा दावा विनिर्दिष्ट आनुतोष अधिनियमाच्या कलम ३८ अन्वये दाखल केलेला आहे. निरंतर मनाईहुकूमाची मंजूरी याचा परिणाम म्हणजे मिळकतीचा वापर त्याची स्वत:ची मिळकत म्हणून वापरण्याचा प्रतिवादी यांच्या कायदेशीर हक्काला निरोध होय. विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियमाच्या कलम ३८ अन्वये जोपर्यंत वादी, दावा दाखल करण्याच्या तारखेला दाव्यातील मिळकत त्यांच्या प्रत्यक्ष कब्जात होती हे सिध्द करीत नाहीत तोवर त्यांना प्रतिवादी यांना कब्जास अडथळा करण्यापासून मनाई करणारा मनाई हुकूम मंजूर करण्यात येऊ नये. पूर्वीचा दावा नि.दि.दा. क्र. १००४/१९८८ हा १९८८ साली दाखल करण्यात आला होता आणि तो १९९१ पर्यंत चालू होता. प्रस्तुत प्रकरणामध्ये, प्रथम उत्तरवादी—वादी यांनी दावा दाखल करण्याच्या तारखेला त्यांचा प्रत्यक्ष कब्जा सिध्द करायचा आहे. पूर्वीचा दावा नि.दि.दा. क्र. १००४/१९८८ हा मागे घेतल्यानंतर वादी यांनी १९९१ मध्ये जागा रिकामी केली आहे हे अपीलकर्ता—प्रतिवादी सिध्द करू शकले नाहीत असा प्रथम अपिलीय न्यायालयाने निष्कर्ष काढला. अपीलकर्ता यांचे असे म्हणणे आहे की पक्षकारांमध्ये समझोता झाला होता आणि समझोत्यास अनुसरून वादी यांनी सन १९९१ मध्ये जागा रिकामी केली आहे. प्रथम उत्तरवादी—वादी यांनी ठोस पुरावा देऊन याचे खंडन केलेले नाही. वादीचा कब्जा हा परिस्थितीवरून काढलेल्या निष्कर्षावर आधारित असू शकत नाही. निरंतर मनाई हुकूमाच्या मंजुरीकरीता वादीने प्रत्यक्ष कब्जा सिध्द केला पाहिजे.

१२. प्रथम उत्तरवादी—वादी यांच्या मते, दाव्यातील जागेत ते उपहारगृह आणि पानाच्या दुकानाचा व्यवसाय करत होते तसेच फॅब्रीकेशनचे काम करत होते. ट्रायल कोर्टाने दर्शविल्या प्रमाणे, प्रथम उत्तरवादी—वादी यांनी कबूल केले की उपहारगृह आणि पानाचे दुकान हे व्यवसाय करण्यासाठी दोन अनुज्ञप्तींची (लायसन्सेसची) आवश्यकता आहे. प्रथम उत्तरवादी—वादी यांनी त्यांच्या साक्षीत कबूल केले की सदर व्यवसाय करण्यासाठी त्यांच्याकडे पुणे महानगर पालिकेने दिलेल्या अनुज्ञप्ती नव्हत्या. ट्रायल कोर्टाने हे देखील दाखविले की प्रथम उत्तरवादी यांनी मान्य केले आहे की फॅब्रीकेशनचा व्यवसाय करण्यासाठी तीन फेज (थ्री फेज) विद्युत जोडणीची आवश्यकता असते, जो ते

अभिकथनपूर्वक दाव्यातील जागेत करत होते परंतु, प्रथम उत्तरवादी यांनी त्यांच्या उलट तपासात मान्य केले की त्यांच्याकडे दाव्यातील जागेमध्ये तीन फेज विद्युत जोडणी नाही. आवश्यक विद्युत जोडणी नसताना, प्रथम उत्तरवादी यांचे हे म्हणणेकी दाव्यातील जागेत ते फॅब्रीकेशनचा व्यवसाय करीत आहेत, संभवनीय वाटत नाही. अनुज्ञप्ती आणि आवश्यक विद्युत जोडणी नसताना, प्रथम उत्तरवादी यांचे प्रतिकथन की ते दाव्यातील जागेतून उपहारगृह, पानाचे दुकान आणि फॅब्रीकेशनचे काम हे व्यवसाय करीत आहेत हे ट्रायल कोर्टाने यथायोग्य फेटाळून लावले.

१३. अपीलकर्ता—प्रतिवादी यांचे म्हणणे की सन १९९१ नंतर दावा मिळकत प्रथम उत्तरवादी—वादी यांच्या कब्जात नव्हती यास संदीप वाघ यांच्या साक्षीने पुष्टी मिळते. संदीप वाघ यांनी त्यांच्यात साक्षीत कथन केले की ते प्रथम उत्तरवादी—वादी आणि अपीलकर्ता—प्रतिवादी यांना ओळखतात आणि प्रथम उत्तरवादी—वादी यांना अपघात झाला होता आणि त्यानंतर ते दाव्यातील जागेत व्यवसाय करीत नव्हते. अपीलकर्ता—प्रतिवादी आणि संदीप वाघ यांच्या साक्षीच्या आधारे ट्रायल कोर्ट या निष्कर्षाप्रत आले आहे की सर्व संभवनीयतामध्ये, प्रथम प्रतिवादी—वादी यांनी सन १९९१ मध्ये दाव्यातील जागा रिकामी केली असली पाहिजे. आम्ही विचारात घेतलेल्या दृष्टीकोनातून, पुरसीस प्रदर्शित ४१ च्या आधारे ट्रायल कोर्टाने नोंदविलेल्या वस्तुस्थितीच्या निष्कर्षामध्ये प्रथम अपिलीय न्यायालय यांनी हस्तक्षेप करायला नको होता.

१४. प्रथम उत्तरवादी—वादी यांनी दावा मिळकत सन १९९१ पासून रिकामी केली आहे या ट्रायल कोर्टाच्या निष्कर्षाला, आणखी एक परिस्थिती नामे उत्तरवादी—वादी यांनी भाडे दिलेले नाही, यामुळे बळकटी येते. पूर्वीचा दावा नि.दि.दा. क्र. १००४/१९८८ मागे घेतल्यापासून, प्रथम उत्तरवादी—वादी यांनी सन १९९१ पासून भाडे दिलेले नाही, हे सर्वमान्य आहे. याची नोंद घ्यावी की, अपीलकर्ता—प्रतिवादी यांनी देखील प्रथम उत्तरवादी—वादी यांच्याकडून भाडे किंवा भाड्याच्या थकबाकीची मागणी करण्यासाठी कोणतीही कार्यवाही केलेली नाही. सन २००४ साली दावा दाखल केल्यानंतर, प्रथम उत्तरवादी—वादी यांनी १८९ महिन्यांच्या भाड्यापोटी रक्कम रू. १०,३९५/— चा दिनांक १४/०५/२००५ चा धनादेश पाठवून त्याद्वारे मान्य केले आहे की त्यांनी पंधरा वर्षांपेक्षा जास्त काळ भाडे भरलेले नाही. ट्रायल कोर्टाने हे देखील निरीक्षण केले आहे की प्रथम उत्तरवादी—वादी यांनी १९९१ पासून भाडे भरलेले नाही. ही महत्वाची गोष्ट लपवून ठेवली. ट्रायल कोर्टाने निरीक्षण केले की प्रथम उत्तरवादी—वादी हे न्यायालयापुढे स्वच्छ हेतूने (प्रामाणिक हेतूने) आलेले नाहीत आणि त्यांचा निरंतर मनाई हुकूमाचे समन्यायी सहाय्य मिळण्याची त्यांची मागणी त्यास उचलून धरता येणार नाही.

१५. प्रथम अपिलीय न्यायालय यांनी हे विचारात घेतले नाही की प्रथम उत्तरवादी—वादी सन १९९१ नंतर कोणतेही भाडे भरले आहे असे दर्शविले नाही आणि भाडे न भरता, दाव्यातील जागेचा कब्जा असण्याचा कोणताही कायदेशील हक्क त्यांना असणार नाही.

मिळकत त्याच्या कब्जात आहे असे दृढकथन करून त्याआधारे मनाई हुकूम मागणाऱ्या आणि विरुध्द पक्षकार, जो अभिकथितपणे वादीच्या कब्जास अडथळा करीत आहे त्यास विरोध करणाऱ्या निरंतर मनाई हुकूमासाठी विनंती करून न्यायालयाचे सहाय्य मागणाऱ्या पक्षकाराने मिळकतीवरील त्याचा कायदेशील कब्जा दाखविलाच पाहिजे. पंधरा वर्षांपेक्षा जास्त कालावधी करीता भाडे भरलेले नसताना असे म्हणता येणार नाही की प्रथम उत्तरवादी—वादी यांचा कब्जा हा त्यांना निरंतर मनाईहुकूम मंजूर होऊन मिळण्याचा हक्क देणारा कायदेशील कब्जा आहे.

१६. अपीलकर्ता—प्रतिवादी यांनी दुसरे उत्तरवादी—विकासक ह्यांच्या मार्फत मिळकत विकसीत करण्याचे ठरविले आणि त्याबाबत मिळकतीमध्ये कोणताही हितसंबंध असणाऱ्या इसमांकडून हरकती मागविणारी जाहीर सूचना दिली. त्यावेळी, प्रथम उत्तरवादी—वादी यांनी दिनांक १३/०४/२००० रोजी त्यांच्या वकीलामार्फत सूचना (नोटीस) पाठवून दावा केला की ते १००० चौरस फूट जमीनीच्या भागाचे २२ वर्षांपासून भाडेकरू आहेत. पूर्वीचा दावा, नि.दि.दा. क्र. १००४/१९८८ मध्ये भाड्याच्या जागेचे वर्णन फक्त एक खोली असे करण्यात आहे होते. ट्रायल कोर्टाने दिनांक १७/१०/२००५ च्या वादकालीन अर्ज (प्रदर्शित—५) मधील त्यांच्या आदेशात असे निदर्शनास आणले की, सर्व परिशिष्टामध्ये वर्णन केलेल्या जागेचे एकूण क्षेत्र ३५६ चौ.फूट आहे. प्रथम उत्तरवादी—वादी यांनी एक हजार चौरस फूट जागेवर भाडेादारी हक्क दावा करणारी कायदेशीर सूचना कशी दिली हे समजून येत नाही. ट्रायल कोर्टाने निदर्शनास आणल्याप्रमाणे, प्रथम उत्तरवादी—वादी यांची हरकत महापालिकेने फेटाळून लावली होती आणि त्याप्रमाणे सदर जमिनीवर प्रस्तावित इमारतीचा आराखडा महापालिकेने मंजूर केला होता (प्रद. ४२/४) प्रथम उत्तरवादी—वादी यांच्या ह्या वर्तणुकीमुळे, निरंतर मनाईहुकूमाचे समन्यायी सहाय्य मागण्याचा त्यांचा हक्क त्यांच्याकडून काढून घेतला जातो आणि या बाबी प्रथम अपिलीय न्यायालय यांनी योग्यपणे समजून घेतल्या नाहीत.

१७. पूर्वी विवेचन केल्याप्रमाणे, विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियमाच्या, कलम ३८ अन्वये दाखल केलेल्या दाव्यामध्ये, निरंतर मनाईहुकूम मिळण्याकरीता दाव्याच्या दिनांकास कब्जा आवश्यकच आहे. प्रथम उत्तरवादी—वादी हे दाव्याच्या दिनांकास मिळकत त्यांच्या प्रत्यक्ष कब्जात होती हे सिध्द न करू शकल्याने, निरंतर मनाई हुकूमाचा हुकूमनामा (डिक्री) मिळण्याचा त्यांना हक्क नाही.

१८. तोंडी आणि कागदोपत्री पुरावा यांचे आकलन करता, ट्रायल कोर्टाने योग्यपणे मानले की प्रथम उत्तरवादी—वादी हे दाव्याच्या दिनांकास दावा मिळकतीवर त्यांचा प्रत्यक्ष आणि वास्तविक कब्जा सिध्द करू शकले नाहीत. ट्रायल कोर्टाचे निष्कर्ष तोंडी आणि कागदोपत्री पुराव्यावर आधारून असताना, प्रथम अपिलीय न्यायालय आणि उच्च न्यायालय यांनी पुरसीस प्रदर्शित—४१ वरून कब्जाचा निष्कर्ष काढून ट्रायल कोर्टाचा न्यायनिर्णय रद्द करणे योग्य नव्हते. आम्ही विचारात घेतलेल्या दृष्टीकोनातून, केवळ अपीलकर्ता—प्रतिवादी यांनी

कब्जासाठी पूवी दाखल केलेला दावा आणि पुरसीस प्रदर्शित—४१ यावर अवलंबून प्रथम उत्तरवादी—वादी यांचा कब्जा होता असे गृहीत धरून प्रथम अपिलीय न्यायालय आणि उच्च न्यायालय यांनी चूक केली आहे. प्रथम अपिलीय न्यायालय यांचे निष्कर्ष दृढ करणारे उच्च न्यायालयाचे आक्षेपित आदेश समर्थनीय नसून रद्द करण्यायोग्य आहेत.

१९. परिणामत: उच्च न्यायालयाने रिट याचिका क्र. ६८७३/२०१६ मध्ये पारीत केलेला दिनांक २३/०६/२०१६ चा आक्षेपित न्यायनिर्णय रद्द करून हे अपील मंजूर करण्यात येत आहे. प्रथम उत्तरवादी यांनी दाखल केलेला दावा, नि.दि.दा. क्र. ४३०/२००४ फेटाळून लावण्यात येत आहे. खर्चाचे आदेश नाहीत.

नवी दिल्ली : न्यायाधीश (आर. बानुमथी)

फेब्रुवारी, ०६,२०१९ न्यायाधीश (आर. सुभाष रेड्डी)

नकार (डिस्क्लेमर)

''या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरिता वापर करता येणार नाही. तसेच, इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करिता वैध मानला जाईल.''

Chief Translator &)SCEM- 7 A true translation

Interpreter's Office)Fs.

High Court Bombay)

2019) Translator