

MHAK070005142017



नियमित दिवाणी दावा क्र. २७/२०१७ मधील

निशाणी क्र.२५ वर आदेश

रामेश्वर वि. वसंता

(दिनांक २३ जानेवारी, २०२५)

१. प्रस्तुत अर्ज वादीतर्फे न्यायालयीन आयुक्ताची नेमणूक करण्याकरीता दि.प्र.सं. आ.२६ नि.९ अन्वये सादर करण्यात आलेला आहे. त्यामध्ये असे कथन केलेले आहे की, सदर दावा कायमस्वरूपी आणि आदेशात्मक मनाई हुकुमाकरीता दाखल केलेला असून नझुल प्लॉट क्र.४५१ यांसी क्षेत्रफळ २४.०० चौ.मी. मौजे देगाव ही वाद मिळकत वडीलोपार्जित असून त्या मिळकतीवर वादीचा ताबा आहे. सदर मिळकत ग्रा.पं. अभिलेखामध्ये वादीच्या नावे नोंदविली आहे, परंतु वाटणीप्रमाणे नझुल अभिलेखामध्ये त्याची नोंद घेणे बाकी असून सदर मिळकत आज रोजी वादीची आई चंद्रभागाबाई, भाऊ ज्ञानेश्वर आणि बहिण वत्सलाबाई यांच्या नावे आहे.

२. या पुढे असे कथन केले आहे की, वाद मिळकतीच्या दक्षिण दिशेला प्रतिवादी यांचा प्लॉट क्र.५३६ असून त्याच बाजूनी प्रतिवादी यांच्या घराकडे जाण्यासाठी सरकारी रस्ता अस्तित्वात आहे. दिनांक १७.०५.२०१७ रोजी प्रतिवादी यांनी ग्रा.पं. कार्यालयाची कोणतीही परवानगी न घेता त्यांच्या प्लॉटवर बेकायदेशिरपणे बांधकाम सुरु केले आहे. प्रतिवादी यांनी वादीच्या घराची दक्षिण बाजूची भिंतीला नुकसान पोहोचविले असून प्रतिवादी हे वाद मिळकतीवर तसेच वाद मिळकतीकडे जाण्या-येण्याच्या सरकारी रस्त्यावर बेकायदेशिरपणे बांधकाम करण्याचा प्रयत्न करीत आहेत. वादी यांनी प्रतिवादी यांना थांबविण्याचा प्रयत्न केला परंतु त्यांनी त्यास जुमानले नाही, त्यामुळे दि.१८.०५.२०१७ रोजी प्रतिवादी विरुद्ध पोलीस स्टेशन, बाळापूर येथे तक्रार दाखल केली आहे तसेच सचिव, ग्रा.पं., देगाव यांना त्याबाबत माहिती दिली आहे. वादीने दाव्यासोबत कच्चा आराखडा दाखल केलेला असून त्यामध्ये ABCD या अक्षरांनी वादीचा प्लॉट दर्शविलेला असून CDEF या अक्षरांनी प्रतिवादीचा प्लॉट दर्शविलेला आहे तसेच प्रतिवादीने बेकायदेशिर आणि विना परवाना वाद मिळकतीवर सुरु केलेले बांधकाम लाल रंगामध्ये दर्शविण्यात आलेले आहे.

३. या पुढे असे की, प्रतिवादी यांनी त्यांचा लेखी जबाब दाखल केलेला असून त्यामधील कथने खोटी, चुकीची तसेच आभासी आहेत. वादाचे स्वरूप तसेच वाद कथने विचारात घेता न्यायालयीन आयुक्ताची नेमणुक करून वादीचा प्लॉट क्र.५४१ तसेच प्रतिवादीचा प्लॉट क्र.५३६ या दोन्ही मिळकतींची सरकारी रस्त्यासहीत मोजणी करणे आवश्यक आहे. मोजणीकरीता येणाऱ्या खर्चाची रक्कम देण्यास वादी तयार आहेत. सबब, उप-अधिक्षक, भुमिअभिलेख, बाळापूर यांची न्यायालयीन आयुक्त म्हणून अर्जात कथन केल्याप्रमाणे मोजणी करण्याकरीता नेमणुक करण्यात यावी, अशी विनंती वादीतर्फे करण्यात आली आहे.

४. प्रस्तुत अर्जास प्रतिवादी यांनी लेखी जबाब (नि.क्र.२६) सादर करून प्रखर विरोध केला आहे. यापुढे असे कथन केले आहे की, वादीने केवळ पुरावे गोळा करण्याच्या उद्देशाने तज्ञ आयुक्त म्हणून उप-अधिक्षक, भुमिअभिलेख, बाळापूर यांची नियुक्ती करण्याकरीता प्रस्तुत अर्ज सादर केलेला आहे. केवळ प्रकरण लांबविण्याच्या उद्देशाने आणि न्यायालयाच्या वेळ वाया घालविण्याच्या उद्देशाने अर्ज सादर केलेला आहे. या पुढे असे कथन केले आहे की, वादीने त्यांच्या अर्जामध्ये मालमत्तेची तसेच रस्त्याची लांबी-रुंदी आणि मिळकतीचे मोजमाप दिलेले नाही. प्रतिवादींनी रस्त्याच्या किती भागात अतिक्रमण करून बांधकाम करण्याचा प्रयत्न केला आहे, त्याचेही मोजमाप दिलेले नाही. न्यायालयीन आयुक्त नेमणुक करण्यामागचे कारण नमुद केलेले नाही. दि.प्र.सं. आदेश २६ नियम ९ मधील तरतूदींच्या अनुषंगाने कोणताही खुलासा अर्जामध्ये नमुद केलेला नाही. पुरावे गोळा करण्याकरीता न्यायालयीन आयुक्ताची नेमणुक करता येणार नाही. वादी आणि प्रतिवादी यांनी आपसात चर्चा करून नुकतीच वाद मिळकतीची मोजणी केलेली असून त्यामध्ये काय आढळले ते वादीला नीट माहिती आहे. सबब, प्रस्तुत अर्ज नामंजूर करण्याची विनंती प्रतिवादींनी केली आहे.

५. अर्ज, म्हणणे व अभिलेख पाहिला. वादीतर्फे विधीज्ञ एस. टी. इंगळे यांचा विधीज्ञ युक्तीवाद ऐकला आणि प्रतिवादीतर्फे विधीज्ञ ए. बी. वाघ यांनी पुरसीस (नि.क्र.२९) दाखल करून त्यांचा जबाब (नि.क्र.२६) हाच युक्तीवाद समजण्यात यावा असे कथन केले असल्यामुळे अर्जातील मजकूर युक्तीवाद आहे, असे गृहीत धरण्यात आले.

६. प्रस्तुत प्रकरणाचे अवलोकन केले असता असे दिसून येत आहे की, प्रस्तुत दावा हा अतिक्रमण काढून मिळण्यासाठी दाखल केलेला असून आदेशात्मक आणि कायमस्वरूपी मनाई हुकुमाकरीता दाखल केलेला आहे. वादीच्या कथनाप्रमाणे ग्रामपंचायतची परवानगी न घेता प्रतिवादी यांनी त्यांच्या स्वतःच्या प्लॉटवर बांधकाम सुरु केलेले असून प्रतिवादींनी वादीच्या घराची दक्षिण बाजूची भिंत पाडली पाडली आहे. तसेच वादीच्या घराकडे जाणाऱ्या सरकारी रस्त्यावर बेकायदेशिररित्या बांधकाम सुरु केले आहे. वादीच्या प्लॉटचे एकुण क्षेत्रफळ २४ चौ.मी. असून सरकारी रस्त्याच्या पश्चिम बाजूला वादी यांचा प्लॉट आहे. वादीने दाव्यासोबत त्यांचा प्लॉट क्र.५४१ या मिळकतीचा कच्चा आराखडा सादर केलेला असून त्यामध्ये ABCD या अक्षरांनी वादीचा प्लॉट दर्शविलेला असून CDEF या अक्षरांनी प्रतिवादीचा प्लॉट दर्शविलेला आहे. तसेच प्रतिवादी हे सरकारी रस्त्यावर करीत असलेले बेकायदेशिर बांधकाम कच्चा नकाशामध्ये लाल रंगामध्ये दर्शविण्यात आलेले आहे. यावर प्रतिवादींचे असे कथन आहे की, वादीने संपूर्ण मजकूर मोघम स्वरूपात कथन केलेला असून पुरावा गोळा करण्याच्या उद्देशाने आणि प्रस्तुत प्रकरणाला विलंब करण्याच्या उद्देशाने अर्ज सादर केलेला आहे.

७. दोन्ही बाजूंचे कथन आणि अभिलेखाचे अवलोकन केले असता असे दिसून येत आहे की, वादीने दाखल केलेल्या कच्च्या नकाशामध्ये आणि वाद कथनामध्ये वादी आणि प्रतिवादी यांच्या प्लॉटचे एकुण क्षेत्रफळ तसेच प्लॉटच्या चारही दिशांचे लांबी X रुंदीचे आकारमान तसेच सरकारी रस्त्याचे मोजमाप कोठेही नमुद केलेले दिसून येत नाही. तसेच अभिलेखावर दाखल असलेला नमुना ८-अ तसेच मिळकत पत्रीका यामध्ये वादीच्या मिळकतीचे कोणतेही मोजमाप नमुद केलेले दिसून येत नाही. याउपराही, वादीने केलेल्या कथनामध्ये केवळ त्यांच्या घराची दक्षिण बाजूची भिंत प्रतिवादीने पाडली असल्याचे कथन केलेले आहे, परंतु अंदाजे किती क्षेत्रफळावर प्रतिवादी अतिक्रमण केल्याचा प्रयत्न केलेला आहे या विषयी सुध्दा काहीही नमुद केलेले नाही. वादीच्या मिळकतीवर प्रतिवादीने अतिक्रमण करण्याचा प्रयत्न केला असल्यास किंवा तसे अतिक्रमण प्रत्यक्षात केलेले असल्यास वादीने अतिक्रमण हटवून मिळण्यासाठी दावा का दाखल केला नाही याचा

कोणताही स्पष्ट बोध होत नाही. थोडक्यात, वादी यांनी अतिक्रमणाविषयी केलेली कथने ही पुर्णपणे मोघम स्वरूपाची असल्याचे दिसून येत आहे.

८. वादीने अभिलेखावर दाखल केलेल्या कच्चा आराखड्याचे अवलोकन केले असता असे दिसून येत आहे की, त्या नकाशामध्ये लाल रंगाने सरकारी रस्त्यावर प्रतिवादीने केलेले अतिक्रमण दर्शविलेले आहे. परंतु प्रस्तुत रस्त्याचे अंदाजे मोजमाप किती आहे, या विषयी काहीही नमुद केलेले नाही. ग्रामपंचायत सचिव यांना माहिती दिली असल्याबाबत नमुद केलेले आहे, परंतु प्रस्तुत दाव्यामध्ये सचिव, ग्रामपंचायत, देगाव यांना पक्षकार केलेले दिसून येत नाही.

९. वादीतर्फे पुढील न्यायनिर्णयांचा दाखला देण्यात आलेला आहे:-

A] In the case of **Fatima Gomes Furtado and Others Vs. Indirabai Vinayak Lotlikar and Others**, MANU/MH/2416/2015, the Hon'ble High Court held that a local inspection by a Commissioner was necessary to measure the disputed property and verify the encroachment.

B] In the case of **Shyam Janardan Chaoudary Vs. Smt. Asha Ramdas Katkar and Anr.**, MANU/MH/0914/2014, the Hon'ble Bombay High Court held that for disputes involving encroachment or boundary issues, the trial court must appoint a competent Commissioner to take measurements of the property, as oral evidence alone cannot conclusively prove encroachment.

C] In the case of **Ramzan Sheikh Chand Sheikh Vs. Punjab Nathuji Gawande**, MANU/MH/1419/2014, the Hon'ble Court held that it is always advisable to have the disputed property measured by a competent surveyor to accurately determine the extent of encroachment. The

Hon'ble Court further emphasized that oral evidence alone cannot conclusively resolve such contentious issues.

D] In the case of **Bhupendra Vs. Homraj, MANU/MH/0838/2014**, the Hon'ble High Court held that in boundary disputes, it is essential to appoint a public official as a Court Commissioner to measure the land and prepare an official map to resolve the issue.

१०. वादीने दाखल केलेल्या सर्व न्यायनिर्णयांचे अवलोकन केले असता असे दिसून येत आहे की, ज्या प्रकरणामध्ये मिळकतीची हद्द वादाचा विषय असेल किंवा अतिक्रमणाचा विषय असेल अशा प्रकरणामध्ये वादाचे निराकरण करण्यासाठी न्यायालयीन आयुक्ताची नेमणूक करणे आवश्यक असल्याचे मा. न्यायालयाचे मत असल्याचे दिसून येत आहे, परंतु या ठिकाणी हे नमुद करणे आवश्यक आहे की, प्रस्तुत प्रकरणामध्ये वादीने केवळ अतिक्रमण या शब्दाचा उल्लेख केलेले आहे, परंतु अतिक्रमणाविषयी केलेले कथने पुर्णपणे मोघम असल्याची दिसून येत असून त्या विषयी कोणतेही स्पष्ट वाद कथन केलेले नाही. कच्चा नकाशामध्ये लाल रंगामध्ये सरकारी रस्त्यावर अतिक्रमण केले असल्याचे दर्शविलेले आहे. सदर बाब सिध्द करण्याची पुर्ण जबाबदारी ही वादीची असून त्या करीता पुरावा गोळा करण्यासाठी न्यायालयीन आयुक्ताची मदत घेता येणार नाही. सबब, वरील सर्व न्यायनिर्णय सदर प्रकरणातील परिस्थितीमध्ये लागू होणार नाहीत, असे विनम्रपुर्वक नमुद करीत आहे.

११. प्रतिवादीचे असे कथन आहे की, प्रस्तुत प्रकरण हे पुराव्याकरीता नेमण्यात आलेले असून पुरावा दाखल न करता केवळ प्रकरण प्रलंबित ठेवण्याकरीता प्रस्तुत अर्ज सादर केलेला आहे. प्रस्तुत दाव्याचे अवलोकन केले असता असे दिसून येत आहे की, दिनांक २६.०५.२०१७ रोजी तात्पुरत्या मनाई हुकुमाच्या अर्जावर आदेश पारीत करून तो अर्ज मंजूर करण्यात आलेला आहे. दिनांक ३१.०९.२०१८ नि.क्र.२० नुसार वादमुद्दे निश्चित करण्यात आलेले आहेत. प्रस्तुत अर्ज दिनांक ०४.१०.२०२२ रोजी सादर केलेला आहे. दिनांक २६.०५.२०१७ नंतर मोजणीकरीता अर्ज सादर करण्याची संधी वादीला

उपलब्ध होती, परंतु तसे करण्यात आलेले दिसून येत नाही. सबब, प्रतिवादीने कथन केल्याप्रमाणे केवळ प्रकरण प्रलंबित करण्याकरीता सदर अर्ज सादर केला असल्याचे नाकारता येत नाही.

१२. याउलट, प्रतिवादी यांनी सादर केलेल्या प्रस्तुत अर्जाच्या जबाबामध्ये (नि.क्र.२६) अनेक न्यायनिर्णयांचा दाखला दिलेला असून त्यापैकी ज्ञानदेव विठ्ठल सालके आणि इतर वि. दगडु कादर इनामदार २०१७ (३) एमएचएलजे ३१४ या प्रकरणात मा. न्यायालयाने असा निष्कर्ष नोंदविलेला आहे की, When the suit has been filled for injunction, then order directing appointment of Taluka Inspector of Land Records to submit report on actual possession amount to collection of evidence and the same is not permissible in the eyes of law. सबब, पुरावे गोळा करण्यासाठी न्यायालयीन आयुक्ताची नेमणूक करता येणार नाही, हे कायद्याचे प्रचलित तत्व आहे. सदर प्रकरणातील संपूर्ण परिस्थिती विचारात घेता पुढील आदेश पारीत करण्यात येत आहे.

आदेश

प्रस्तुत अर्ज (नि.क्र.२५) खर्चासहित नामंजुर करण्यात येतो.

दिनांक : २३/०१/२०२५.
ठिकाण: बाळापूर

(विष्णु द. गिते)
सह दिवाणी न्यायाधीश, (क.स्तर),
बाळापूर.

प्रमाणपत्र

मी अधिकथन करतो की, पी.डी.एफ. करून अपलोड केलेल्या न्यायनिर्णय/आदेश/पुरावा मधील शब्द नि शब्द हे मुळ न्यायनिर्णय/पुरावा/आदेशाप्रमाणे आहेत.

न्यायालयाचे नाव

: - श्री. विष्णु द. गिते,
सह दिवाणी न्यायाधीश, क.स्तर,
बाळापूर

लघुलेखकाचे नाव

: - अजय एन. हांडे

घोषित दिनांक

: - २३/०१/२०२५

न्यायनिर्णय/ आदेश/ पुराव्यावर पिठासीन :- २३/०१/२०२५

अधिकारी यांनी केलेल्या स्वाक्षरीचा दिनांक

अपलोड केल्याचा दिनांक

: - २३/०१/२०२५