


MHBI140004242025 	<u>नि.दि.दा.क्र.९६/२०२५</u> सुर्यभान टिकमबुवा बन वि. दुर्योधन बन व ईतर ५
---	---

नि. क्र. २४ खाली आदेश
(दिनांक ०२ फेब्रुवारी, २०२६)

वादीने प्रस्तुत अर्ज प्रतिवादी क्र. ५ व ६ यांनी वाद मिळकतीमध्ये कसल्याही प्रकारचे बांधकाम करू नये असा स्थगिती आदेश मागणी करीता दाखल केला आहे.

वादीचे थोडक्यात कथन खालीलप्रमाणे आहे -

२. वादी याने प्रस्तुतचा दावा वाटप होवून मिळण्यासाठी दाखल केलेला आहे. वादग्रस्त मिळकत ही वादी व प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांच्या एकत्र वहिवाटीत आहे. प्रतिवादी क्र.५ व ६ हे खरेदीदार आहेत. त्यांचे खरेदी क्षेत्र हे पश्चिमेकडील नदी लगत आहे. त्यांचा तेथे ताबा नाही. ते श्रीमंत व व्यवसायीक आहेत. प्रतिवादी क्र.५ व ६ यांनी त्यांच्या कैफियतीमध्ये मोजणीस हरकत नसल्याचे कथन केले आहे. त्यांनी सदर जागेच्या दक्षिणेकडे असलेल्या नगर बीड राष्ट्रीय महामार्गा लगत वादीच्या वादग्रस्त मिळकतीच्या पुर्वेकडे जे.सी.बी. ने खादकाम चालू केलेले आहे. ते वादीच्या हद्दीमध्ये अतिक्रमण करून वादी यांना बेदखल करू पाहत आहेत. दाव्याच्या चौकशीस वेळ लागणार आहे. प्रतिवादी क्र.५ व ६ यांनी वादीचे क्षेत्रात बांधकाम केल्यास वादीचे कधीही न भरून येणारे नुकसान होणार आहे. त्यामुळे दाव्याचा अंतिम निकाल लागेपावेतो प्रतिवादी क्र.५ व ६ यांनी दावा मिळकतीमध्ये कुठलेही बांधकाम करू नये असा स्थगिती आदेश देण्यात यावा अशी विनंती वादीने केली आहे.

३. प्रतिवादी क्र.५ व ६ यांनी त्यांचे म्हणणे दाखल करून त्यांच्या विरुद्ध केलेली सर्व कथने नाकारलेली आहेत. प्रतिवादी क्र.५ व ६ यांनी त्यांची लेखी कैफियत

नि. क्र.१६ वर दाखल केली आहे. प्रतिवादी कथन करतात की, प्रतिवादी यांच्या खरेदीखतामध्ये पश्चिमेस नदी आणि दक्षिणेस नगर बीड हायवे असे वादीने लिहून दिलेले आहे. खरेदीखतापासून सदर जमीन प्रतिवादी यांचे ताब्यात आहे. ज्या क्षेत्राशी वादीचा काही संबंध नाही त्या क्षेत्राबाबत विनाकारण खोटे आरोप करून वादीने प्रस्तुतचा अर्ज दिलेला आहे. त्यामुळे अर्ज नामंजूर करण्याची विनंती प्रतिवादीतर्फे करण्यात आली आहे.

४. वादी तर्फे विद्वान विधीज्ञ श्री.एस.टी.देशपांडे आणि प्रतिवादी क्र.५ व ६ तर्फे विद्वान विधीज्ञ श्री.के.एन.गव्हाणे यांचा युक्तीवाद ऐकण्यात आला.

५. वादीच्या अर्जातील कथन, प्रतिवादीच्या म्हणणे मधील कथन तसेच युक्तीवाद ऐकल्यावर पुढील मुद्दे माझेपुढे उपस्थित झाले. त्यावरील निष्कर्ष मी कारणमिमांसेसह पुढीलप्रमाणे नोंदवित आहे.

अ.क्र.	मुद्दे	निष्कर्ष
१.	प्रथमदर्शनी केस वादीच्या हक्कामध्ये आहे काय ?	होय...
२.	न्यायाचा समतोल वादीचे बाजूने आहे काय ?	होय...
३.	वादीच्या हक्कामध्ये तुर्तातुर्त मनाई हुकूम दिला नाही तर तिचे पैशात न भरून येणार नुकसान होणार आहे काय ?	होय...
४.	आदेश काय ?	अंतीम आदेशाप्रमाणे

कारणमिमांसा

मुद्दा क्र. १ ते ३ करीता -

६. सदर तिन्ही मुद्दे एकमेकांशी संलग्न असल्यामुळे त्यावरील कारणमिमांसा मी एकत्रीत नोंदवित आहे.

७. वादी तर्फे विद्वान विधीज्ञांनी युक्तीवाद केला की, वादी व प्रतिवादी क्र.१ ते ४ हे एकाच कुटुंबातील असून वादग्रस्त मिळकती या त्यांच्या वडीलोपार्जित मिळकती आहेत. वाद मिळकतीचे अदयाप वादी व प्रतिवादी क्र.१ यांच्यामध्ये सरसनिरस मानाने वाटप झालेले नाही. प्रतिवादी क्र.५ आणि ६ हे ५५ आर क्षेत्राचे बेकायदेशीर खरेदीदार असून प्रतिवादींनी वादी आणि प्रतिवादी क्र.१ यांच्या अविभाज्य मिळकतीमध्ये अतिक्रमण करून बांधकाम सुरु करण्याचा प्रयत्न केला आहे. वास्तविक प्रतिवादींनी त्यांच्या मिळकतीमध्ये बांधकाम करणे न्यायाच्या दृष्टीने गरजेचे आहे. परंतु, प्रतिवादींनी वाद मिळकतीमध्ये अतिक्रमण करून वादीला बेदखल करावयाचे आहे. वादातील मिळकती अद्याप सरसनिरस मानाने वाटप झालेल्या नसून पुर्वीचे ५५ आर क्षेत्राचे खरेदीदस्त हे कोणतीही कायदेशीर आवश्यकता नसतांना नोंदविलेले आहेत. सदरचे खरेदी दस्त हे वादीच्या हक्कावर बंधनकारक नाही. तसेच मिळकतीच्या चुकीच्या चार बाजू नमूद करून खोटे महसूल अभिलेख तयार केले. अशा परिस्थितीत प्रतिवादींनी वाद मिळकतीवर बांधकाम केल्यास वादीला वाद मिळकती मधुन बेदखल व्हावे लागू शकते. तसेच, त्याला त्याची मिळकत सरसनिरस मानाने वाटप होवुन मिळणार नाही. त्यामुळे प्रतिवादींचे बांधकाम न्यायालयाच्या आदेशाने स्थगित व्हावे. वादीतर्फे विधीज्ञांनी खालील न्यायनिर्णयावर त्यांची भिस्त ठेवली -

1) **Bachan Singh Vs. Swaran Singh,**

C.R.No.4549 of 1997, dated 06/03/2000. The Hon'ble Panjab and Haryana High Court has observed that,

“(I) a co-owner who is not in possession of any part of the property is not entitled to seek an injunction against another co-owner who has been in exclusive possession of the common property unless any act of the person in possession of the property amounts to ouster

prejudicial or adverse to the interest of co-owner out of possession; (ii) Mere making of construction or improvement of, in the common property, does not amount to ouster; (iii) If by the act of the co-owner in possession the value or utility of the property is diminished then a co-owner out of possession can certainly seek an injunction to prevent the diminution of the value and utility of the property; (iv) If the acts of the co-owner in possession are detrimental to the interest of other co-owners, a co-owner out of possession can seek an injunction to prevent such act which is detrimental to his interest.”

- 2) **Surjeet Kaur and others Vs. Santosh Devi, C.R.No. 8482 of 2025, dated 05/12/2025.** The Hon’ble Panjab and Haryana High Court has observed that,
- “In light of the material on record and the well-reasoned findings of both learned Courts below, no illegality, perversity, or infirmity is found in the impugned orders. Consequently, the present revision petition, being devoid of merit, stands dismissed. However, the observations made herein shall not be construed as an expression of opinion on the merits of the suit.

They are confined solely to the adjudication of the present controversy and the issues arising in this revision.”

- 3) **Sundri Devi and others Vs. Santosh and others, C.R.No.1294 of 2022, dated 11/04/2022.** The Hon’ble Panjab and Haryana High Court has observed that,

“The O.39 Rl.1 and 2 of the Code of Civil Procedure, 1908 regarding to the grant of injunction against co-sharer and co-owner Petition / Lessee / Defendants restrained from interfering in exclusive and cultivating possession of predecessor-in-interest of Respondents/Plaintiffs is Challenged contending injunction could not have been granted against co-sharer and co-owner. The Petitions/ Defendants cannot be permitted to claim denial of right to co-sharer to enter into land especially when such co-sharer is already in possession of land to the extent of his share – Petition Dismissed.”

- 4) **Smt. Shahnaz Begum Vs. District Judge Sultanpur and others, No.546/2023, dated 07/02/2023.**

वादी तर्फे अर्ज मंजूर करण्याची विनंती करण्यात आली.

८. याउलट, प्रतिवादी क्र. ५ व ६ तर्फे विधीज्ञ यांनी युक्तीवाद केला की, वादीने दाव्यामध्ये वाद मिळकतीचे ५५ आर क्षेत्राचे खरेदीदस्त मान्य केले असुन प्रतिवादी यांचा वाद मिळकतीवर ताबा मान्य केला आहे. वादीचे पुर्व हक्कदार यांनी दिनांक ०६/०१/२०१४ रोजी नोटरी दस्त करारनामा करुन दिला होता. सदरचा करारनामा वादी आणि त्याचे कुटूंबीय यांच्यावर बंधनकारक आहे. प्रतिवादी यांनी ५५ आर क्षेत्र हे मोबदला देवुन खरेदी घेतलेले आहे. प्रतिवादी हे सदर क्षेत्राचे प्रामाणिक खरेदीदार असुन त्यांनी वादीच्या क्षेत्रात कोणतेही बांधकाम सुरु केलेले नाही. एकंदरीत वादीने खरेदीदार यांच्या विरुध्द खोटया मजकुराचा दावा दाखल केला असल्याने दावा चालण्यास पात्र नाही. त्यामुळे प्रस्तुत अर्ज नामंजुर करण्यात यावा.

९. वादी व प्रतिवादी यांचे तर्फे विधीज्ञ यांचा युक्तीवाद ऐकल्यानंतर तसेच अभिलेखावरील कागदपत्राचे अवलोकन केले असता असे निदर्शनास येते की, वादीने कथन केले आहे की, प्रतिवादी क्र.५ आणि ६ हे वाद मिळकतीमध्ये अतिक्रमण करुन बांधकाम करु ईच्छीत आहेत. प्रतिवादींनी बांधकाम सुरु केले आहे. त्यामुळे स्थगिती आदेश आवश्यक आहे. याउलट प्रतिवादी कथन करतात की, ते मिळकतीचे प्रामाणिक खरेदीदार असुन त्यांनी गट क्र.४६/आ मध्ये त्यांची त्या मिळकतीवर कब्जे वहिवाट आहे. त्यावर वादीचा कोणताही हक्कसंबंध नाही. वादीने प्रथमदर्शनी केस, न्यायाचा समतोल आणि अपिरीमीत नुकसान हे घटक शाबीत करण्याकरीता नि.क्र.४ तसेच, नि.क्र.२७ या कागदपत्रावर भिस्त ठेवली आहे. वादीने नि.क्र.४/१ आणि ४/२ या वाद मिळकतीच्या ७/१२ पत्रकावर भिस्त ठेवुन कथन केले आहे की, गट क्र.४६/आ आणि ४६/इ मिळकती त्यांच्या वडीलोपार्जित असुन सदर मिळकतीचे अद्याप सरसनिरस मानाने वाटप झालेले नाही. वाद मिळकतीचे आजपर्यंत असलेले फेरफार आणि त्यांच्या कुटूंबातील महिलांनी त्यांच्या लाभात करुन दिलेले नोंदणीकृत हक्कसोडपत्र अभिलेखावर दाखल आहेत. वादी कथन करतो की, नि.क्र.२७ वरील भुमी अभिलेख नकाशा वरुन निदर्शनास येते की, नदी आणि रस्ता आहे. प्रतिवादींनी त्यांच्या मालकीच्या क्षेत्रात बांधकाम करत आहेत असे कोणतेही दस्तऐवज दाखल केलेले नाहीत. सदरचे बांधकाम सुरु राहिल्यास दाव्यामध्ये गुंतागुंत निर्माण होवुन वाद

मिळकतीचे स्वरुप बदलणार आहे. त्यामुळे स्थगिती आदेश आवश्यक आहे.

१०. याउलट प्रतिवादी क्र.५ आणि ६ यांनी नि.क्र.१६ वरील लेखी कैफियत आणि नि.क्र.२९ वरील दस्तऐवज या कागदपत्रांवर भिस्त ठेवली आहे. प्रतिवादी कथन करतात की, त्यांनी गट क्र.४६/आ मधील ५५ आर क्षेत्र सन २०१७ मध्ये नोंदणीकृत खरेदी दस्ताने खरेदी केले आहे. त्यांना खरेदी देणार यांनी कौटूंबिक अडचणींमुळे विक्री करत असल्याचे कथन केल्यामुळे त्यांनी मोबदला देवुन ५५ आर क्षेत्र खरेदी घेतले आहे. सदर खरेदी क्षेत्रावर वादीचा कोणताही हक्कसंबंध नाही. सदर खरेदी दस्ताची प्रत नि.क्र.२९ वरील यादी समवेत दाखल आहे. सदर खरेदीच्या अनुषंगाने फेरफार क्र.१०६६ आणि १३७० हे मंजुर झालेले आहेत. एकंदरीत प्रतिवादी हे सदरच्या मिळकतीचे मालक कब्जेवहिवाटीदार असल्याने त्यांच्या विरुद्ध स्थगिती आदेश पारीत केल्यास त्यांचे कधीही न भरुन येणारे नुकसान होणार आहे.

११. वादी आणि प्रतिवादी क्र.५ व ६ यांचे कथनावरुन आणि दोन्ही बाजूच्या युक्तीवादावरुन असे निदर्शनात येते की, वादी शपथेवर कथन करत आहे की, प्रतिवादींनी वाद मिळकत सर्व्हे क्र.४६/आ चे ० हे ०९ आर आणि गट क्र.४६/इ चे १ हे. २८ आर या त्यांच्या अविभाज्य मिळकतीमध्ये अतिक्रमण करुन बांधकाम सुरु केले आहे. एकंदरीत वादी प्रतिवादींचे कथनावरुन वादी आणि प्रतिवादी यांनी वाद मिळकतीवर त्यांची मालकी कब्जा असल्याचे कथन केले आहे. सदरचे तथ्य हे वादी प्रतिवादी यांना पुराव्याची संधी देवुन निकाली करणे न्यायोचित होणार आहे. सद्यस्थितीत वाद मिळकतीवर प्रतिवादींनी बांधकाम सुरु केले आहे काय हे बघणे आवश्यक आहे. वादी प्रतिवादी हे बांधकामाबाबत कथन करत आहेत तसेच वादी प्रतिवादी यांच्या मधील नि.क्र.२९ वरील न्यायालयीन आयुक्त नेमणुक अर्ज हा प्रलंबीत आहे. सदर अर्जावर वादी प्रतिवादी यांना न्यायालयीन आयुक्त यांची नेमणुक करण्याकरीता हरकत नसल्याचे दिसुन येते. एकंदरीत वादी प्रतिवादी यांच्यामध्ये हद्दीनिश्चीतीचा वाद असण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. तसेच, वादी प्रतिवादी यांच्या काही चतुःसिमेत सरकारी मिळकत असल्याचे प्रथमदर्शनी दिसुन येते. त्यामुळे

प्रतिवादी क्र ५ आणि ६ यांना वाद मिळकतीमध्ये दावा निकाली होईपर्यंत अथवा पुढील आदेश होईपर्यंत बांधकाम करू नये असे आदेशीत केल्यास त्यांचे कोणतेही नुकसान होणार नाही. परंतु, प्रतिवादी यांच्याविरुद्ध तूर्तातुर्त मनाई आदेश पारित न केल्यास वाद मिळकतीचे स्वरूप बदलू शकते तसेच दाव्यामध्ये गुंतागुंत निर्माण होण्याची दाट शक्यता आहे.

१२. वादीतर्फे दाखल केलेले न्यायनिवाडे हे सहमालक आणि सह-भोगवटदार यांच्या विरुद्ध मनाई आदेशाबाबतचे कारणमिमांसा करीताचे आहेत. सदर न्यायनिवाड्यामधील तथ्य हे प्रतिवादी क्र. ५ आणि ६ यांनी आव्हानीत केलेले नाहीत. तसेच, प्रस्तुतचा दावा हा वाटपाच्या मागणी करीता दाखल केलेला आहे. त्यामुळे दाखल असलेले न्यायनिवाड्यातील कारणमिमांसा प्रस्तुत अर्जाच्या आदेशाकामी लागू पडते.

१३. एकंदरीत प्रथमदर्शनी असे दिसून येते की, प्रतिवादी क्र. ५ आणि ६ यांना बांधकाम करण्यापासून तूर्तातुर्त मनाई केल्यास त्यांचे कोणतेही नुकसान होणार नाही. तसेच, वादी आणि प्रतिवादी क्र. १ यांचे कब्जे वहिवाटीत वाद मिळकत गट क्र.४६/आ मधील ०० हे. ०९ आर आणि गट क्र.४६/इ मधील ०१ हे २८ आर मिळकत असल्याचे कथन आहे. वादी आणि प्रतिवादी क्र. १ हे वाद मिळकतीमध्ये सरसनिरस मानाने वाटप होवून मिळण्यास पात्र आहेत किंवा कसे तसेच प्रतिवादी क्र. ५ आणि ६ यांच्या लाभात असलेले खरेदीदस्त त्यांच्यावर बंधनकारक आहे किंवा कसे या बाबत वादी प्रतिवादी यांना पुराव्याची संधी देवून निर्णीत करणे न्यायाच्या दृष्टीने आवश्यक आहे. त्यामुळे प्रथमदर्शनी केस, न्यायाचा समतोल आणि अपिरीमत नुकसान हे घटक वादीच्या हक्कात दिसून येतात. त्यामुळे मी मुदा क्र. १ ते ३ चे उत्तर होकारार्थी देत आहे.

मुद्दा क्र.४ करीता -

१४. मुद्दा क्र. १ ते ३ चे होकारार्थी उत्तरावरून प्रस्तुतचा अर्ज मंजूर होण्यास पात्र आहे. त्यामुळे मुद्दा क्र.४ करिता मी खालील आदेश पारित करीत आहे.

<u>आदेश</u>	
१.	अर्ज मंजुर करण्यात येतो.
२.	प्रतिवादी क्र.५ आणि ६ यांना या आदेशाने तुर्तातुर्त मनाई करण्यात येते की, वाद मिळकतीमध्ये त्यांनी यापुढे कोणतेही बांधकाम दावा निकाली होईपर्यंत अथवा पुढील आदेश होईपर्यंत करू नये.
३.	खर्चाबाबत आदेश अंतिम आदेशाप्रमाणे.
	(खुल्या न्यायालयात जाहीर)

दिनांक : ०२/०२/२०२६.

(के.के.खोमणे)

दिवाणी न्यायाधीश (क.स्तर), आष्टी

CERTIFICATE

"I affirm that the contents of this PDF file are word to word as per original Judgment / order"

Dictated on : 02/02/2026

Transcribed on : 02/02/2026

Checked & signed on : 02/02/2026

Sd/-

Jalindar B. Pokale,
Stenographer (Grade 3)