

**नि. क्र. ५ खालील आदेश**  
(दिनांक ०४.०५.२०२३)

१. वादीने प्रस्तुतचा अर्ज प्रतिवादीविरुद्ध दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३९, नियम १ व २ अन्वये दावा मिळकत मौजा खुरखुडी, ता. तिरोडा येथील ग्रामपंचायत घर मिळकत क्र. २७१ क्षेत्र १३ X २८ म्हणजेच ३६४ चौ.फु. ही वादीच्या मालकी हक्काची व कब्ज्यातील असून प्रतिवादी ही वादीच्या मिळकतीवर उत्तर बाजुने बांधकाम करून तिन फुट रूंदीच्या वादीच्या जागेवर अतिक्रमण करित आहे म्हणून तिच्या मागणीप्रमाणे तिच्या दावा मिळकतीवरील शांततामय कब्जे वहिवाटीस प्रतिवादीने हरकत अडथळे करू नये म्हणून तात्पुरता मनाई हुकुम मिळण्यासाठी दाखल केला आहे.

२. प्रतिवादीने नि.क्र. १२ नुसार तिचे लेखी म्हणणे दाखल करून अर्जास तिव्र आक्षेप घेतला.

३. वादीतर्फे विधीज्ञ श्री. डी. जी चौधरी व प्रतिवादीतर्फे विधीज्ञ श्री. एन.पी. शेंडे यांचा युक्तीवाद ऐकला. दोन्ही पक्षांचे अभिकथन व युक्तीवाद विचारात घेता पुढील मुद्दे अवलोकनार्थ काढून त्यावर माझा निष्कर्ष मी कारणमिमांसासह नोंदवित आहे.

**क्र.**

**मुद्दे**

**निष्कर्ष**

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| १. वादीने सकृतदर्शनी केस त्यांच्या बाजुने आहे हे सिध्द केले का ?   | .. नकारार्थी.             |
| २. न्यायतत्वाचे संतुलन वादीचे बाजुने आहे हे वादीने सिध्द केले का ? | .. नकारार्थी.             |
| ३. तात्पुरता मनाई आदेश न दिल्यास वादीचे अपरिमित नुकसान होईल का ?   | .. नकारार्थी.             |
| ४. काय आदेश ?  | अर्ज नामंजूर करण्यात आला. |

**कारणमिमांसा****मुद्दा क्रं. १ ते ३ बाबत :**

४. वादीतर्फे विधीज्ञ श्री. डी. जी. चौधरी यांनी त्यांच्या युक्तीवादा दरम्यान सांगितले की, वादीच्या घराच्या उत्तरेला प्रतिवादीची घर मिळकत असून तिचे उत्तरेला असलेल्या रिकाम्या जागेत तिने बांधकाम सुरू केलेले आहे. तिने खरेदी केलेली मिळकत पुर्व पश्चिम ४२ फुट रूंदीची व दक्षिणेला ३३ फुट रूंदीची असून उत्तर दक्षिण बाजुत ३० फुट रूंदीची समान आहे. असे असतांना प्रतिवादी ही वादीच्या उत्तर बाजुने तिन फुट रूंदीच्या जागेवर अतिक्रमण करून पुर्व पश्चिम ३३ फुट रूंदी असल्याचे समजून बांधकाम करित आहे. सदरचे अतिक्रमण दाव्यासोबत दाखल कच्चा नकाशात अ ब क ड अक्षरांनी दाखविलेले आहे. प्रतिवादीच्या अनाधिकृत बांधकामाबाबत वादीने तिला स्वतः व गावातील पदाधिकारी यांच्यामार्फत समजावून सांगितले परंतु तिने ऐकलेले नाही. म्हणून वादीने दिनांक १८.०३.२०२३ रोजी पोलिस ठाण्यात तक्रार दिली. तसेच ग्रामपंचायतमध्ये देखील दिनांक ०६.०३.२०२३ रोजी तक्रार दिली. त्याप्रमाणे ग्रामपंचायतचे सरपंच व सदस्य यांनी वादातीत जागेवर येवून प्रतिवादीला वादीच्या तिन फुट जागेवर अतिक्रमण न करण्याची समज दिली. असे असतांना प्रतिवादीचे बांधकाम सुरू असून त्यामुळे वादीच्या घरास नुकसान होण्याची शक्यता आहे. प्रतिवादीने तिचे बांधकाम करण्यासाठी ग्रामपंचायतकडून परवानगी देखील घेतलेली नाही. त्यामुळे ग्रामपंचायत अधिनियम कलम ५२ नुसार तिचे बांधकाम बेकायदेशिर आहे. सबब सदरचे बांधकाम थांबविण्यात येवून वादीचा दावा मिळकतीवरील ताबा सरंक्षित करण्यात यावा अशी त्यांची विनंती आहे.

५. त्याउलट प्रतिवादीतर्फे विधीज्ञ श्री. एन.पी.शेंडे यांनी त्यांच्या युक्तीवादा दरम्यान कथन केले की, प्रतिवादीने नोंदणीकृत खरेदीखतानुसार सन १९९६ मध्ये तिची मिळकत खरेदी केलेली आहे. तिच्या मिळकतीचे दोन भागात विभाजन झालेले असून

दक्षिणेकडील भागात तिने सन १९९१ मध्ये घराचे बांधकाम केलेले आहे. तसेच सन २००१ मध्ये वादीच्या उत्तरेला घराचे दुसरे पक्के बांधकाम केलेले आहे. वादातीत बांधकाम हे वादीच्या घराच्या उत्तर बाजुला आहे. प्रतिवादीने सन १९९१ मध्ये जे घर बांधले होते ते पाडून त्याच बांधकामाच्या जुन्या पिल्लरवर नव्याने बांधकाम करून नुतणीकरण सुरू केलेले आहे. त्यामुळे प्रतिवादी कोणत्याही प्रकारे नविन बांधकाम करित नसून जुन्या बांधकामाचे नुतणीकरण करित आहे. वादीने तिच्या मालकी हक्काबाबतचा कोणताही दस्त दाखल केला नसून केवळ कर आकारणी तक्त्याची नमुना क्र. ८ ची प्रत दाखल केली आहे. त्या आधारे तिची किती क्षेत्रावर मालकी व वहिवाट आहे हे दिसून येत नाही. तिने तिच्या मालकी हक्काबाबत जाहिर ठरावाची मागणी करणे आवश्यक होते कारण केवळ कर आकारणी तक्त्याचे आधारे कोणताही मालकी हक्क प्राप्त होत नाही. वादीने सन २००८ मध्ये कच्ची झोपडी १० X २८ मोजमापाची बांधून पुढे क्षेत्र वाढविले. २००१ पुर्वी तिचे सदर जागेवर कोणतेही बांधकाम नव्हते. अशा परिस्थितीत तिच्या म्हणण्याप्रमाणे प्रतिवादीने तिच्या जागेवर अतिक्रमण केले हे दाखविण्यासाठी कोणतेही मोजमाप केलेले नाही तसेच ग्रामपंचायतने सदरचे बांधकाम थांबविल्याबाबतचा कोणताही पुरावा दाखल केलेला नाही. त्याउलट प्रतिवादीने गावातील सरंपच व लगतचे कब्जेदार यांची शपथपत्रे दाखल केली असून त्या आधारे प्रतिवादीचे नियोजित घराचे बांधकाम हे जुन्या बांधकामाचे नुतणीकरण असल्याचे स्पष्ट होते. तसेच वादीच्या दाव्याप्रमाणे चर्तुःसिमा देखील जुळत नसून तिला मागणीप्रमाणे तात्पुरता मनाई हुकुम मागण्याचा अधिकार नाही. सबब तिचा अर्ज नामंजूर करण्यात यावा अशी प्रतिवादीची विनंती आहे.

६. उपरोक्त विधीज्ञांचे युक्तीवाद, पक्षकारांचे परस्परविरोधी कथन व दाव्यातील कागदपत्रे तसेच फोटोग्राफ यांचे अवलोकन केले. वादीने तिच्या मालकी व कब्जेवहिवाटीबाबत ग्रामपंचायत मालमत्ता क्रमांक २७१ च्या ८—अ उता—याची

छायांकित प्रत दाखल केली आहे. त्याशिवाय मालकी हक्काबाबत इतर कोणताही दस्त दाखल केलेला नाही. तिने प्रतिवादीचे दिनांक २०.०८.१९९६ रोजीचे खरेदीखत दाखल केले असून त्यानुसार प्रतिवादीने तिची मिळकत संपत श्रावण आंबेडारे यांचेकडून खरेदी केली असल्याचे दिसून येते. सदर मिळकतीचे एकुण क्षेत्र ११४० चौ.फु. असून त्यावर ५०० चौ.फु. इतके जीर्ण अवस्थेतील बांधकाम होते असे दिसून येते. खरेदीखतामध्ये सदर मिळकतीची उत्तर बाजुला पुर्व पश्चिम रुंदी ४३ फुट व दक्षिण बाजुला ३३ फुट असल्याचे दिसून येते. तसेच तिची उत्तर दक्षिण लांबी ३० फुट असल्याचे व तिच्या दोन्ही बाजु समान असल्याचे खरेदीखतावरून स्पष्ट होते. त्या अनुषंगाने प्रतिवादी ही वादीच्या उत्तर बाजुला ३० फुट लांबी ऐवजी ३३ फुट पर्यंत बांधकाम वाढवून ३ फुट रुंदीच्या क्षेत्रावर अतिक्रमण करून बांधकाम करित असल्याचे वादीतर्फे सांगण्यात आले. त्याबाबत तिने पोलिस ठाण्यात व ग्रामपंचायतकडे तक्रार केली असल्याचे देखील दिसून येते. ग्रामपंचायतकडे करण्यात आलेल्या तक्रारीची छायांकित प्रत तिने दाखल केलेली आहे. ग्रामपंचायतीने त्यानुसार प्रतिवादीला काम थांबविण्याबाबत नोटीस काढली परंतु त्या नोटीसची प्रत वादीला उपलब्ध झाली नसल्याचे देखील सांगण्यात आले. सबब ग्रामपंचायत बेकायदेशिर बांधकामासंबंधी आवश्यक ती कार्यवाही करित नसल्यास मा. दिल्ली उच्च न्यायालयाच्या **ओंकारनाथ वि. रामनाथ गुप्ता व इतर, एआयआर १९८५ दिल्ली २९३** मधील न्यायनिर्णयाच्या आधारे एखादे अनाधिकृत बांधकाम थांबविण्याबाबत त्या बांधकामाच्या शेजारच्या व्यक्तीला देखील मनाई हुकुम मागण्याचा अधिकार असल्याचे त्यांनी सांगितले. तथापी सदरचे बांधकाम हे बेकायदेशिर नसल्याचे प्रतिवादीतर्फे विधीज्ञ श्री. शेंडे यांनी सांगितले.

७. दिनांक २०.०८.१९९६ रोजीच्या प्रतिवादीच्या हक्कातील खरेदीखताच्या चर्तुःसिमांचे अवलोकन केले असता त्यामध्ये प्रतिवादीने खरेदी केलेल्या मिळकतीच्या दक्षिण बाजुला ग्रामपंचायत भवन व रिकामी जागा असल्याचा उल्लेख करण्यात आला आहे. ती बाब विचारात घेता सन १९९६ मध्ये वादीचे सदर ठिकाणी बांधकाम होते

असे म्हणता येणार नाही. सबब प्रतिवादीतर्फे करण्यात आलेल्या युक्तीवादानुसार वादीची कच्ची झोपडी सन २००८ मध्ये करण्यात आली यात तथ्य दिसून येते. तिने दाखल केलेल्या ग्रामपंचायत नमुना क्र. ८ च्या मिळकत क्र. २७१ नुसार ती २८ X १३ म्हणजेच ३६४ चौ.फु. क्षेत्राची मालक असल्याचे दिसून येते. वर उल्लेख केल्याप्रमाणे तिने मालकी हक्काबाबतचा कोणताही दस्त दाखल केलेला नाही. त्याउलट प्रतिवादीच्या खरेदीखताचा आधार घेवून अतिक्रमण असल्याचे कथन केलेले आहे.

८. सदरचे अतिक्रमण स्पष्ट होण्यासाठी तिने तिच्या अथवा प्रतिवादीच्या मिळकतीची कोणताही मोजणी केली असे दिसून येत नाही. उभय बाजूंनी परस्परविरोधी साक्षीदारांची शपथपत्रे दाखल केली असून वादीतर्फे दाखल करण्यात आलेल्या साक्षीदार तानाजी रहांगडाले व जुगराज बोपचे यांच्या शपथपत्रांवरून प्रतिवादीने वादीच्या घराच्या उत्तर बाजूला तिन फुट जागेवर अतिक्रमण करून बांधकाम सुरू केल्याचे दिसून येते. त्याउलट प्रतिवादीतर्फे दाखल करण्यात आलेल्या साक्षीदार रामदयाल बोपचे व आशिष दुपारे यांच्या शपथपत्रांवरून प्रतिवादीने जुने बांधकाम पाडून जुन्या बांधकामाच्या पिल्लरवर त्याच रांगेत नविन गोठ्याचे बांधकाम सुरू केले असल्याचे सांगून सदरचे बांधकाम योग्य व कायदेशिर असल्याचे कथन केले. उभय बाजूंनी परस्परविरोधी शपथपत्रे दाखल केली असल्याने त्या शपथपत्रांवरून वादीने पुर्वी केलेले बांधकाम, प्रतिवादी यांचे बांधकाम व प्रतिवादीचे नियोजित बांधकाम हे बेकायदेशिर आहे असे म्हणता येणार नाही. त्या कारणास्तव सदरील शपथपत्रांना विशेष महत्व प्राप्त होत नाही.

९. उभय बाजूंनी दाव्यात दाखल केलेल्या फोटोंवरून प्रतिवादीचे वादीच्या उत्तर बाजूला दोन भांगामध्ये जुने बांधकाम असल्याचे दिसून येते. त्यापैकी केवळ उत्तर बाजूने असलेल्या बांधकामाबाबत सदरील वाद दाखल करण्यात आलेला आहे.

प्रतिवादीतर्फे दाखल करण्यात आलेल्या फोटोवरून तिने वादीच्या उत्तर बाजुला असलेले जुने बांधकाम पाडून त्याठिकाणी नविन बांधकाम सुरू केले असल्याचे दिसून येते. तथापी तिने नविन बांधकाम करतांना तिच्या जुन्या पिल्लर व कॉलम यांचा पुर्नवापर सुरू ठेवल्याचे दिसून येते. सदरील फोटोंचे बारकाईने आवलोकन केले असता वादीच्या घराच्या उत्तरेला प्रतिवादीचे पुर्ण जागेवर जुने बांधकाम होते व त्याबाबतचे जुने अवशेष दिसून येतात त्यामुळे वादीची तिच्या घराच्या उत्तर बाजुला तिन फुट जागा शिल्लक होती ही बाब मान्य करता येत नाही. असे असले तरी प्रतिवादीतर्फे दाखल करण्यात आलेल्या फोटो क्रमांक ३ मध्ये तिने जुन्या बांधकामाच्या कॉलम शेजारी नविन कॉलम व बिम उभे केल्याचे देखील दिसून येते. ते बिम जुन्या बांधकामाच्या रेषेत आहे किंवा कसे ही बाब स्पष्ट होत नाही. तरी देखील वर उल्लेख केल्याप्रमाणे प्रतिवादीचे पुर्वीचे बांधकाम हे वादीच्या उत्तर बाजुला पुर्ण जागेवर होते असे दिसून येते.

१०. वादीने तिच्या जागेचे मोजमाप केलेले नसल्याने तिची उत्तर बाजुला जागा शिल्लक आहे व त्याच जागेवर प्रतिवादीने अतिक्रमण करून बांधकाम सुरू केले ही बाब सकृतदर्शनी स्पष्ट होत नाही. त्याकरिता वर उल्लेख केल्याप्रमाणे साक्षीदाराची शपथपत्रे पुरेशी ठरत नाही. वादीने तिचा मालकी हक्क व ताबा सकृतदर्शनी शाबीत करण्यासाठी त्याबाबतचे दस्त दाखल करणे आवश्यक होते. परंतु तिने केवळ नमुना क्र. ८ च्या उता—याची प्रत दाखल केली आहे. त्या आधारे तिचा मालकी हक्क स्पष्ट होत नाही. तिने दाव्यात मालकी हक्क जाहिर करून मिळण्यासाठी देखील मागणी केलेली नाही. अशा परिस्थितीत मालकी हक्काशिवाय केवळ मनाई हुकुमासाठी दावा कायद्याने पात्र ठरत नाही. तिने मालकी हक्काबाबतचे दस्त दाखल न करता प्रतिवादीच्या बचावाचा आधार घेणे संयुक्तीक ठरत नाही. वर उल्लेख केल्याप्रमाणे न्यायानिवाड्याचा विचार करता वादीने ग्रामपंचायतकडे प्रतिवादीच्या बांधकामाबाबत तक्रार केली असल्याचे दिसून येते परंतु ग्रामपंचायतने कार्यवाही केल्याबाबतचा पुरावा

दाखल नाही. सदरील न्यायनिवाड्यातील बाबी या प्रकरणातील बाबींशी मिळत्या जुळत्या नसून त्या आधारे केवळ लगतच्या कब्जेदाराला बेकायदेशिर बांधकाम थांबविण्याचा अधिकार आहे. तथापी या प्रकरणात प्रतिवादीचे बांधकाम बेकायदेशिर असल्याचे व वादीच्या क्षेत्रावर अतिक्रमण केल्याचे साक्षीदारांच्या शपथपत्रांशिवाय व फोटोशिवाय इतर कागदपत्रावरून दिसून येत नाही. तिन फुट रूंदीवरील वादीचा मालकी हक्क व ताबा ठरविल्याशिवाय सदरचे अतिक्रमण निश्चित करता येणार नाही. त्याचप्रमाणे ग्रामपंचायत अधिनियम कलम ५२ नुसार संबंधीत ग्रामपंचायतीला सदरचे बांधकाम थांबविण्याचा अथवा योग्य ती कार्यवाही करण्याचा अधिकार आहे. अशा परिस्थितीत केवळ वरील फोटो व शपथपत्रे या आधारे तात्पुरता मनाई हुकुम मंजूर करता येणार नाही.

११. वादीच्या अर्जातील विनंती विचारात घेता तिने प्रतिवादीचे बांधकाम थांबविण्याबाबत कोणतीही विनंती केलेली नसून केवळ तिच्या शांततामय कब्जे वहिवाटीस हरकत अडथळे करू नये अशी मागणी केलेली आहे. तथापी वर उल्लेख केल्याप्रमाणे वादीने सकृतदर्शनी तिचा घराच्या उत्तरेकडील भागावर शांततामय ताबा व मालकी हक्क असल्याचे दाखविणे आवश्यक होते. त्याबाबत पुरेसा पुरावा समोर आलेला नाही. दाव्याचे गुणदोषावर निराकरण होण्यास काही कालावधी लागणे क्रमप्राप्त आहे. तथापी वादीच्या कथनाप्रमाणे प्रतिवादीचे दाव्यासोबत दाखल कच्च्या नकाशात अ ब क ड अक्षरांनी नमुद क्षेत्रावर तिन फुट रूंदीच्या वादीच्या जागेवर अतिक्रमण असल्याचे आवश्यक त्या मोजमापाशिवाय व वादीचा मालकी हक्क व ताबा याशिवाय ठरविता येणार नाही. त्याकरिता संपुर्ण पुरावा नोंदविणे आवश्यक ठरते.

१२. वरील सर्व कारणांचा विचार करून प्रतिवादीने वादीच्या घराच्या उत्तरेस तिन फुट रूंदीच्या जागेवर अतिक्रमण करून बांधकाम सुरू केले याबाबत सकृतदर्शनी

पुरावा समोर आलेला नाही. त्याचप्रमाणे प्रतिवादीचे नियोजित बांधकाम पुर्ण झाल्यास व ते बेकायदेशिर ठरल्यास संबधीत ग्रामपंचायतला तसेच या न्यायालयातील हुकुमनाम्यानुसार वादीला पाडून मागण्याचा अधिकार आहे. सबब प्रतिवादीचे बांधकाम थांबविल्यास तिचे संभाव्य नुकसान होवू शकते. त्या उलट वादीचे कायमस्वरूपी घर असल्याने त्याला कोणतीही इजा होणार नाही असे दिसून येते. सबब सकृतदर्शनी पुरावा, न्यायाचा समतोल व संभाव्य नुकसान या मुलभुत बाबी वादीने समोर आणलेल्या नसल्याने मुद्दा क्र. १ ते ३ चे निष्कर्ष नकारार्थी नोंदविण्यात येत आहे.

### **मुद्दा क्र. ४ बाबत:**

१३. वरील मुद्दा क्रमांक १ ते ३ मधील सविस्तर विवेचनानुसार व निष्कर्षानुसार वादीने सकृतदर्शनी पुरावा, न्यायाचा समतोल व संभाव्य नुकसान या मुलभुत बाबी सकृतदर्शनी शाबीत केलेले नाहीत. वरील सर्व कारणांचा विचार करून वादी तिच्या मागणीप्रमाणे तात्पुरता मनाई हुकुम मिळण्यास पात्र ठरत नाही. सबब तिचा अर्ज नामंजुर होण्यास पात्र ठरतो. मुद्दा क्रमांक ४ च्या निष्कर्षाकरीता व अर्जाच्या अंतिम न्यायनिर्णयाकरिता मी खालीलप्रमाणे आदेश पारीत करित आहे.

### **आदेश**

१. वादी यांचा नि. क्र. ५ वरील अर्ज नामंजुर करण्यात येत आहे.
२. खर्चाचा परिव्यय हा अंतिम निकालास अधिन राहून असेल.

ठिकाण : तिरोडा  
दिनांक : ०४.०५.२०२३

( डी. एस. वमने )  
दिवाणी न्यायाधिश क. स्तर, तिरोडा