

MHKO120001742025



नियमित दिवाणी दावा क्र. ४६/२०२५ मधील

नि. क्र.५ वरील आदेश

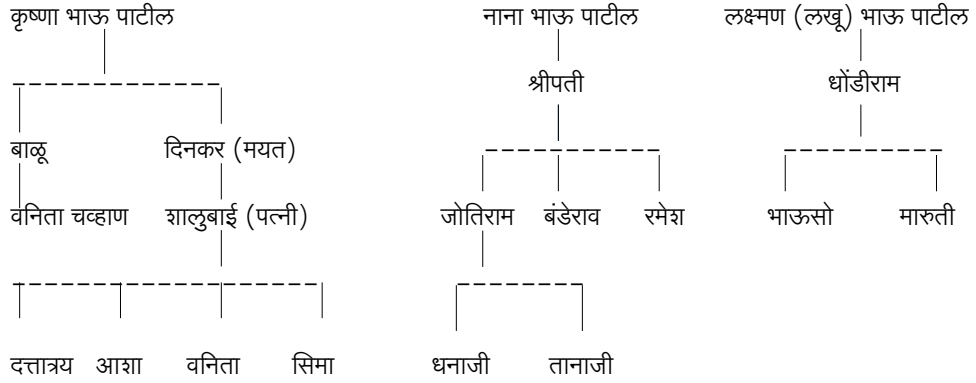
(धोंडीराम पाटील वि. तानाजी पाटील)

प्रस्तुतचा अर्ज वादी यांनी प्रतिवादींविरुद्ध तुरतातुरत ताकीद मिळावी याकरिता केला आहे.

२. प्रस्तुतचा दावा वादींनी कायम मनाई व खरेदीपत्र रद्द होवून मिळणेकामी दाखल केला आहे.

३. प्रस्तुतच्या दाव्यामध्ये वादींनी असे कथन केले आहे की, मौजे आदमापूर, ता. भुदरगड, जि. कोल्हापूर येथील ग्रुप ग्रामपंचायत मुदाळ येथील ग्रा. पं. मि. नं. २५९(१),२५९(२),२५९(३) या मिळकतींचे सन २०२४-२०२५ चे घरठाण मिळकतीचे मिळकत क्र. ७०,७१,७२/१ व ७२/२ असे आहेत. तसेच, प्रतिवादी क्र. २ व ३ यांनी प्रतिवादी क्र. १ यांना करून दिले खरेदीखत क्र. १०४६/२०१३ या अनुक्रमे दावा मिळकती १अ व १ब आहेत. इथून पुढे संबंधीत मिळकतींचा तसा उल्लेख केला आहे.

४. वादीने दाव्यात दाखल केलेली वंशावळ खालीलप्रमाणे आहे.



५. वादीने दाव्यात पुढे असे कथन केले आहे की, मूळ पूर्व हक्कदार यांनी दावा मिळकती संदर्भात दि.०२/०६/१९६५ रोजी एक कागद केला. त्यानुसार लक्ष्मण उर्फ लखू भाऊ पाटील यांना बाळू पाटील व श्रीपती पाटील यांचेमते वाटपपत्र करणेचे ठरून तसा लेखी करार दि. ०२/०६/१९६५ ला झाला. त्यानंतर दि. १६/०८/१९६५ रोजी बाळू पाटील व श्रीपती पाटील यांनी अगोदर ठरलेप्रमाणे लक्ष्मण उर्फ लखू भाऊ पाटील यांना स्टॅप पेपरवर स्वेच्छेने वाटपपत्र करून दिले आहे व त्यानुसार वडीलार्जित घर मिळकत १ अ ही संपूर्णपण वादीचे पूर्वहक्कदार लक्ष्मण पाटील यांना वाटणीस आला व त्यामध्ये त्यांचा प्रत्यक्ष ताबा झाला. वास्तविक, अन्य दोन हिस्सेदार बाळू पाटील व श्रीपती पाटील यांचा कोणताही मालकी हक्क व कब्जा त्यामध्ये राहिला नाही. त्या वाटपाचे मोबदल्यात बाळू पाटील यांना तत्कालिन ग्रा.प. मि. ३०० मधील घर दिले व त्यामधील श्रीपती पाटील व वादीचे पूर्वहक्कदार लक्ष्मण पाटील यांना हिस्सा राहिला नाही.

६. वादीने दाव्यात पुढे असे कथन केले आहे की, श्रीपती पाटील यांना घर बांधणेकरिता पडसर जागा दिली व लक्ष्मण पाटील यांना त्यामध्ये हिस्सा राहिला नाही त्यामुळे बाळू कृष्णा पाटील यांचे वारस व निता चव्हाण व दिनकर पाटील यांचे वारस

अशाताई हंचनाळे त्या घरात त्यांचे कुटुंबासह राहतात व त्यामध्ये बाळू पाटील यांचा हिस्सा राहिला नाही. अशाप्रकारे वाटप झाल्यावर दावा मिळकतीत प्रतिवादी अथवा त्यांचे पूर्वहक्कदार व बाळू व दिनकर पाटील यांचा अथवा त्यांचे वारसांचा कोणताही हक्क व अधिकार राहिला नाही याची जाणीव प्रतिवादींना होती.

७. वादीने दाव्यात पुढे असे कथन केले आहे की, प्रतिवादी क्र. १ ने नुकतेच वादींचे संमतीशिवाय दावा मिळकत १ब ही प्रतिवादी क्र. २ व ३ कडून कोणताही हक्क नसताना पोकळ खरेदी खताद्वारे खरेदी केलेचे वादीला नुकतेच समजले. वास्तविक, वादी दावा मिळकत १ब क्षेत्राचेही पूर्ण मालक आहेत. कारण, वाटपावेळी प्रतिवादींचे पूर्वहक्कदारांना ग्रा. पं. मि. ३०० व श्रीपती पाटील यास पडसर जागा दिली आहे व त्यामध्ये संबंधीत प्रतिवादी राहतात. वास्तविक, दावा मिळकत १अ व १ब वर प्रतिवादींचा कोणताही हक्क व अधिकार राहिला नाही तरीही प्रतिवादींनी खोटे कागद करून वादीची फसवणूक करून ग्रामपंचायतीचे रेकॉर्डला पोकळ नाव लावून घेतले आहे. प्रतिवादी क्र. १ हे अपंग आहेत, परंतु त्यांनी त्याचा गैरफायदा घेवून वादींना विनाकारण त्रास दिला. दि. ०३/०२/२०२५ रोजी प्रतिवादींनी वादी व त्यांचे कुटुंबास शिवीगाळ करून दावा मिळकतींमध्ये येवून जीवे मारण्याची धमकी दिली. वादींनी ०३/०२/२०२५ रोजी वकीलांमार्फत नोटीस पाठवली व त्यानंतर दि. ०५/०२/२०२५ रोजी प्रतिवादीं विरुद्ध पोलीस ठाणेत तक्रार दिली. त्यावेळी पोलीस ठाण्यात प्रतिवादी क्र. १ व ४ ने असे सांगितले की, ते वादींचे जागेत बांधकाम करणार नाहीत, परंतु, त्यांनी बांधकाम सुरु केले. वास्तविक, प्रतिवादी क्र. २ व ३ यांनी

दावा मिळकत १ब बाबत करुन दिलेले खरेदीखतास तुकडे-जोड, तुकडे-बंदी ची बाधा येते व ते खरेदीखत बेकायदेशीर आहे. वास्तविक प्रतिवादींनी दोन्ही दावा मिळकतीत वादीचे कब्जे वहिवाटीस हरकत, अडथळा होईल असे कोणतेही कृत्य करणे अपेक्षित नाही तसेच ग्रामपंचायत नोंदीस असलेल्या नोंदीचा गैरफायदा घेवून दावा मिळकती विक्री अथवा गहाण ठेवलेस अथवा दान केलेस वादीचे कशानेही न भरुन निघणारे नुकसान होईल. दि. ०३/०२/२०२५ व ०५/०२/२०२५ रोजी वर नमूद केलेप्रमाणे दाव्यास कारण घडले. त्यामुळे प्रतिवादी क्र. २ व ३ यांनी दावा मिळकतीबाबत करुन दिलेले खरेदीखत तुकडे-जोड, तुकडे-बंदी कायद्याच्या दृष्टीकोनातून बेकायदेशीर आहे व वादीवर ते बंधनकारक नाही व ते रद्दबातल होवून मिळावे व दावा मिळकत १अ व १ब वादीचे कब्जे वहिवाटीस हरकत अडथळा प्रतिवादीने करु नये, यासाठी, प्रस्तुतचा दावा दाखल केला आहे.

८. प्रतिवादी क्र. १ व ४ यांनी त्यांची कैफियत व प्रस्तुतचे अर्जास म्हणणे नि. ४७ अन्वये सादर केले. संबंधीत प्रतिवादींनी असे कथन केले की, वादीने दावा मिळकतीचे वर्णन करताना चतुःसिमा स्पष्टपणे नमूद केलेल्या नाहीत त्यामुळे, दि. प्र. सं.आदेश ७ व नियम ३ ची बाधा वादीस येते. वादीने दाव्यात नमूद केलेली वंशावळ अपूर्ण आहे व ती प्रतिवादींना मान्य नाही. वास्तविक, मयत कृष्णा पाटील व मयत शंकरराव हा मुलगा असून आकूबाई व श्रीमाबाई या विवाहीत मूली आहेत. त्यापैकी बाळू पाटील यांना विमल, कंबा, इंदू व संगीता या मुली आहेत. तसेच मयत श्रीपती यांना रकमाबाई पाटील, शेकूताई पाटील या विवाहीत मूली आहेत व लक्ष्मण यांना शांताबाई व सोनाबाई या विवाहीत मुली आहेत व त्या

वादीच्या सख्या बहिणी आहेत व वादीस सोनाबाई ही मयत बहिण असून तिलाही अन्य वारस आहेत. श्रीपती यांना लक्ष्मी पाटील, विमल पाटील या विवाहीत मुली आहेत. प्रतिवादी क्र. १ व ४ यांना सुनिता बुडके ही विवाहीत मुलगी आहे. वादीने हक्कजापनासाठी दावा दाखल केला असल्याने या कारणास्तव वादीचा दावा नामंजूर होणेस पात्र ठरतो.

९. प्रतिवादी क्र. १ व ४ असे कथन केले की, सन १९६५ पासून वादीचा कब्जा दावा मिळकतीत होता तर तशा पद्धतीने वादीने वहिवाट का केली नाही व कब्जे वहिवाट करण्यापासून वादीला कोणी रोखले होते का याचे कोणतेही कारण वादीने दाव्यात स्पष्टपणे नमूद केले नाही. पोलीस ठाणे दिलेल्या तक्रारी या खोट्या आहेत. वास्तविक, दावा मिळकत १ब ही खरेदी करताना योग्य मोबदला प्रतिवादी क्र. १ ने दिला आहे व ती मिळकत प्रतिवादी क्र. १ चे कब्जे वहिवाटीस आहे. इतकेच नव्हे तर सदर खरेदीपत्राचा व्यवहार करताना दिनकर पाटील व प्रतिवादी क्र. २ व ३ यांनी वादी व त्याचे नातेवाईक मारुती पाटील यांना खरेदी करणेबाबत विचारणा केली व त्यांनी असमर्थता दर्शवली. त्यानंतर मारुती पाटील यांचे उपस्थितीत बोलणी करून दावा मिळकत १ब चा व्यवहार झाला. संबंधीत खरेदी खताची माहिती वादींना केव्हा झाली हे वादींनी जाणीवपूर्वक दाव्यात नमूद केले नाही. वास्तविक वादी व प्रतिवादी यांचेत बोलणी होवून क्षेत्र नक्की करून तसा समजुतीचा हात नकाशाही वादी क्र. २ व मारुती पाटील यांनी मान्य केला व नकाशा सर्वांचे संमतीने गावातील सचिन पाटील या इसमाकडे ठेवला आहे. दावा मिळकत ही गावठाण हद्दीत येत असलेने त्यास तुकडे जोड, तुकडे बंदी कायद्याची बाधा येत नाही.

प्रतिवादी करत असलेल्या बांधकामाव्यतिरिक्त प्रतिवादी बांधकाम करत नाही. त्यामुळे दाव्यास कोणतेही कारण घडलेले नाही. दाव्याचे मुल्यांकन वादीने व्यवस्थित केले नाही. वादीने महत्वाच्या बाबी न्यायालयापासून लपवल्या आहेत.

१०. प्रतिवादी क्र. १ व ४ यांनी असे कथन केले की, संबंधीत खरेदी खत हे दि. १६/०७/२०१३ रोजी चे आहे व या खरेदीखताविरुद्ध ३ वर्षांचे आत आव्हान करणे अपेक्षित होते. वास्तविक दावा दाखल करणेपूर्वी वादी क्र. २ व वादीचा मुलगा मारुती यांनी प्रतिवादी यांचे लोकांबाबत चर्चा करून हद्द निश्चिती करून घेतल्या आहेत व नंतर प्रतिवादीने वादीचे घरातील लोकांना देखील धर्मिक कार्यक्रमास बोलावले यावरून वादींनी बांधकामास मान्यता दिलेचे दिसते. प्रतिवादींचे नावाच्या घरमिळकत नोंदी या अनेक वर्षांपासून आहेत. वास्तविक वादीने दाव्यात रघूनाथ पाटील यांचे वारस विष्णू पाटील व आबासो पाटील यांना दाव्यात सामील न केलेने आवश्यक पक्षकार दाव्यात सामील न केलेचे कायद्याच्या तत्वाची बाधा येते.

११. प्रतिवादी क्र. १ व ४ यांनी पुढे असे कथन केले की, वादी चे कथन करतो त्याप्रमाणे वादी व प्रतिवादींचे पूर्वहक्कदार यांचे नावे मुदाळ-आदमापूर-कूर ग्रामपंचायतीचे घरठाण पत्रकी ग्रा.मि.क्र. २५९(१),२५९(२),२५९(३) व ३०० या घरमिळकती नोंद नव्हत्या व नाहीत. प्रतिवादीचे माहितीप्रमाणे संबंधीत मिळकतीचे ग्रामपंचायत मि. क्र. ३४५/१ (लक्ष्मण भाऊ पाटील), ३४५/२ (बाळू कृष्णा पाटील), ३४५/३ (श्रीपती नाना पाटील) व ३८७ (बाळू कृष्णा पाटील) याप्रमाणे नोंदी होत्या व आहेत तसेच ग्रा.

कमि. क्र. ३४५ ची मिळकत नारायण पाटील वगैरे ५ यांचे नावे नोंद होती. यावरून वादी कथन करतो त्याप्रमाणे तथाकथित वाटपपत्र हे खोटे आहे. वास्तविक सन २०१३ मध्ये तत्कालीन ग्रा. मि. नं. ६८/१ व ६८/२ ही अनुक्रमे प्रतिवादी क्र. ३ वनिता चव्हाण व प्रतिवादी क्र. २ दिनकर पाटील यांचे नावे ग्रामपंचायत आदमापूर चे अभिलेखास होती व त्यांनी त्यांचे गरजेपोटी संबंधीत मिळकत वादीला खरेदी करणार काय असे विचारले, परंतु, तो व्यवहार जमला नाही व ती मिळकत वादी कमी दरात घेवू इच्छित होते व त्यानंतर प्रतिवादी क्र. १ शी व्यवहार ठरला कारण, दावा मिळकत १ब च्या पश्चिम बाजूस प्रियांका पाटील हीचे नावे असणारे क्षेत्र ज्याचा सध्याचा ग्रा. मिळमत क्र. ६८ आहे ती मिळकत सचिन म्हाळुंगेकर यानी खरेदी केली व ती मिळकत प्रतिवादी क्र. १ ने मोबदला देवून दि. १०/०५/२०२१ रोजी खरेदीखताद्वारे खरेदी केली आहे व त्या मिळकतीचे पूर्वेस वादी कथन करत असलेली मिळकत पूर्णपणे पडसर होती. सध्याचा ग्रा. मि. क्र. ६९ व प्रतिवादी क्र. १ ने विकत घेतलेले तत्कालीन क्षेत्र मिळकत ६८/१ व ६८/२ याचा सध्याचा मिळकत नंबर ७२/१ व ७२/२ असा आहे तसेच वडीलार्जित श्रीपती पाटील यांचे नावे नोंद असलेल्या ग्रा. मि. ७१ चे क्षेत्रात प्रतिवादी क्र. १ व ४ यांनी बांधकाम करणेचे ठरवले व त्याच्या हद्दी निश्चित करून घेतल्या. त्यावेळी, वादीचा मुलगा मारुती पाटील, वादी व प्रतिवादी यांनी पंच पांडूरंग पाटील, महादेव पाटील, नामदेव पाटील, सचिन पाटील व रत्नाप्पा पाटील यांचे घरी बैठका केल्या व त्यावेळी वादी व प्रतिवादीचे पूर्वहक्करांनी मिळकतीचे पूर्व बाजूस शिवाजी खेबूडे यांनी त्यांचे घर बांधताना एकमेकांचे संमतीने वादी व

प्रतिवादी चे मालकीचे २ फूट जागा सोडली व त्यानुसार १४/१२/२०२० रोजी प्रत्यक्ष मोजमाप करून प्रत्यक्ष बोलणी करून एकमेकांचे समजुतीसाठी कच्चा हातनकाशा तयार केला. त्यावर वादी क्र. १ व २ व मारुती पाटील व प्रतिवादी क्र. १ व ४ व वर नमूद पंच यांनी सहया केल्या आहेत.

१२. प्रतिवादी क्र. १ व ४ यांनी पुढे असे कथन केले की, वास्तविक प्रतिवादींनी ग्रा मि. ३६८ मधील शेड पाडून रिकामी जागा करून दि. १४/१२/२०२४ रोजी बांधकाम आखणी करून खड्डे काढले व दि. १६/१२/२०२४ रोजी पायाभरणी केली. त्या कार्यक्रमास वादी क्र. १ व पत्नी, वादी क्र. २ ची आई हजर होत्या. वास्तविक प्रतिवादींना त्रास देणेसाठी व अयोग्य प्रकारे क्षेत्र बळकावण्यासाठी व काही रक्कम मिळविण्यासाठी दावा दाखल केला आहे. त्यामुळे दावा फेटाळणेत यावा.

१३. प्रतिवादी क्र.२ब ,२क व प्रतिवादी ३ ते ५ यांनी दाव्याची कैफियत व प्रस्तुत चे अर्जास म्हणणे नि. ४८ अन्वये दिले व जी कथने प्रतिवादी क्र. १ व ४ ने दिले आहेत तीच बरीचशी कथने संबंधीत प्रतिवादींनी केली व दावा व अर्ज फेटाळण्याची विनंती त्यांनी केली. संबंधीत कथनांची पुनरावृत्ती करणेची आवश्यकता नाही, त्यामुळे, त्याचे विस्तृत वर्णन केलेले नाही.

१४. प्रस्तुतचा अर्ज वादीने प्रतिवादी क्र. २ अ, २ड व २ ई यांचे विरुद्ध मागे घेतला आहे व अन्य प्रतिवादींनी म्हणणे दिले असलेने त्यांचेविरुद्ध अर्ज गुणदोषावर चालविणेत आला आहे.

१५. अर्जातील कथन व दोन्ही बाजूंचा युक्तिवाद ऐकल्यावर खालील मुद्दे विचारार्थ येत आहेत व त्यावरील मी माझे निष्कर्ष कारणांसह नोंदवत आहे.

<u>अ.क्र.</u>	<u>मुद्दे</u>	<u>निष्कर्ष</u>
१.	वादी हे सकृतदर्शनी केस असल्याचे शाबीत करतात काय ?	<u>नकारार्थी</u>
२.	न्यायाचा समतोल वादींचे बाजूने आहे काय ?	<u>नकारार्थी</u>
३.	वादींचा अर्ज नामंजूर झाल्यास त्यांचे कशानेही न भरून येणारे नुकसान होईल असे वादींनी शाबीत केले आहे काय ?	<u>नकारार्थी</u>
४.	काय आदेश ?	<u>अंतिम आदेशा</u> <u>प्रमाणे</u>

कारणमिमांसा

१६. वादींनी व प्रतिवादींनी दाखल केलेल्या संबंधित कागदपत्रांचे अवलोकन केले व संबंधित कागदपत्रांचा उल्लेख योग्य त्या ठिकाणी केलेला आहे.

१७. वादीतर्फे विद्वान विधीज्ञ यांनी न्यायाचा समतोल वादींचे बाजूने आहे व प्रथमदर्शनी केस देखील वादींचे बाजूने आहे व अर्ज नामंजूर केलेस वादींचे कशानेही न भरून येणारे नुकसान होणार आहे. तसेच वादींना वाटपाने दावा मिळकतीमधील हक्क प्राप्त झाले आहेत. त्यामुळे अर्ज मंजूर करावा.

१८. वादीतर्फे विधीज्ञांनी यांनी असा युक्तीवाद केला की, प्रथमदर्शनी सन १९६५ मध्ये वाटप झाल्याचे वादीने दाखवून दिले आहे . त्यामुळे, दावा मिळकतींध्ये वादी ला हक्क व अधिकार आहे, तसेच, सन २०१३ साली प्रतिवादी क्र. २ व ३ यांना प्रतिवादी क्र. १ चे लाभात खरेदीखत करून देणेचा कोणताही अधिकार नव्हता व नाही कारण त्यांना कोणताही मालकी हक्क प्राप्त झाला नाही. याहीपलीकडे प्रतिवादींनी ग्रा. पं. कडून बांधकामाचा परवाना आणलेला नाही व जरी वादाकरिता प्रतिवादीने बांधकामासाठी परवानगी मिळावी असा अर्ज केला असला व मुदतीमध्ये ती परवानगी प्राप्त झाली नसली तरी deemed sanction च्या आधारे प्रतिवादी बेकायदेशीररित्या बांधकाम करू शकत नाही. कारण, प्रतिवादींचा त्यामध्ये मालकी हक्क नाही व त्यामुळे deemed sanction ही बेकायदेशीर कृत्याला परवानगी देते असे म्हणता येणार नाही.

१९. वादीतर्फे विद्वान विधीज्ञ यांनी असा युक्तीवाद केला की, वादी हे स्वच्छ हाताने न्यायलयात आले आहेत. वादीने असे दाखवून दिले की, दावा मिळकतींचे पूर्वीचे ग्रा. मि. क्रमांक २५९(१)२५९(२) व २५९(३) असेच होते. जरी ग्रामपंचायतीमार्फत अभिलेख मागवले व स्पष्ट असे स्पष्टीकरण दिले नसले तरी वादीने नि.७४ लगत अन्य लोकांचे त्याकाळातील लगतच्या लोकांचे ग्रा. पं. मिळकत नं. २६० चे कर भरल्याच्या पावत्या दाखल केल्या आहेत त्यावरून प्रथमदर्शनी असे दिसते की, वादी कथन करतो त्याप्रमाणे दावा मिळकतीचे जुने ग्रा. पं. मि. नं. २५९(१)२५९(२) व २५९(३) असेच होते. तसेच, दि. २१/०७/२०२५ रोजी आदमापूर या ग्रामपंचायतीने ग्रा. पं. मि. नं. ७०,

७१, ७२/१,७२/२,२३२,२३३,२९२ ते २९४ या ग्रा. पं. मिळकतींची नोंद सन १९७४ सालापासून आहे व ग्रामपंचायतीचे मिळकत क्रमांक हे दर ४ वर्षांनी बदलतात असे त्या दाखल्यात नमूद आहे त्यामुळे प्रतिवादी जे कथन करत आहेत की, दावा मिळकतींचे जुने मिळकत क्रमांक ३४५(१),३४५(२),३५९(३) व ३८७ असे होते व ग्रामपंचायत कार्यालयाचे पद्धतीनुसार जर क्रमांक काही वर्षांनी बदलत असतील तर वादीने नमूद केलेले ग्रा. पं. मिळकत क्रमांक हे चुकीचे आहेत असे म्हणता येणार नाही.

२०. वादीतर्फे विद्वान विधीज्ञ यांनी खालील न्यायनिर्णयांवर न्यायालयाचे लक्ष वेधले.

अ) गणेश डी. धईवंजा वि. प्रकाश एस. सलकर, २०००(३)एम.एच.एल.जे पान क्र. ३५७ मध्ये न्यायनिर्णय देताना आदरणीय उच्च न्यायालय, मुंबई न्यायालयाने दि. प्र. सं. आदेश ३९ नियम १ व २ चे तरतुदी विचारात घेवून असे म्हटले की, तुर्तातुर्त ताकीद अर्ज निकालात करतेवेळी जी व्यक्ती ताबा असलेचे कथन करतेवेळी त्या व्यक्तीला मालकी हक्कानुसार ताब्यामध्ये राहण्याचा अधिकार आहे का ? कारण, जेव्हा ताब्याचा विषय येतो त्यावेळी, प्रथम तो ताबा कायदेशीर आहे का हे पाहणे जरूरीचे आहे व न्यायालयाने कोणत्या व्यक्तीला ताबा ठेवणेचा अधिकार आहे याही गोष्टीचा विचार करणे जरूरीचे आहे.

ब) महारवाल खेवाजी ट्रस्ट वि. बलदेवदास मध्ये न्यायनिर्णय देताना आदरणीय सर्वोच्च न्यायालय, यांनी दि. प्र. सं. आदेश ३९ नियम १ व २ चे तरतुदी विचारात घेवून असे म्हटले आहे

की,जर दावा मिळकत तबदील केल्याने गुंतागुंत निर्माण होणार असेल व दाव्यांचे अनेकीकरण टाळण्यासाठी मनाई आदेश पारित करणे जरूरीचे असेल त्यावेळी मनाई दिली पाहिजे व भविष्यात वादीचा दावा हा तथ्यहीन कारणास्तव दाखल केला होता असे सिद्ध झालेस विरुद्ध बाजूस नुकसान भरपाई दिली जावू शकते.

क) मारिया मार्गारिटा सिक्केरिया फर्नांडीस वि. ईरास्मो जॅक डे सिक्केरिया, ए.आय.आर. २१२, एस.सी. १७२७ मध्ये न्यायनिर्णय देताना आदरणीय सर्वोच्च न्यायालय, यांनी असे म्हटले आहे की, जी व्यक्ती ताबा आहे असे दर्शवत आहे त्या व्यक्तीने मालकी हक्क कसा आहे अथवा त्याला मालकी कशी प्राप्त झाली, तो ताब्यामध्ये कधी गेला अथवा मिळकत खरेदी करून कधीताबा मिळवला, तो ताबा कोणत्या स्वरूपात उपभोगतो, या दृष्टीकोनातून योग्य ती कथने दाव्यात करणे अनिवार्य आहे.

२१. प्रतिवादी तर्फे विज्ञान विधीज्ञ यांचा युक्तीवाद ऐकला. त्यांनी असा युक्तीवाद केला की, वादी हे स्वच्छ हाताने न्यायालयापुढे आले नाहीत. वादींनी दावा मिळकतीचे वर्णन चुकीचे केले आहे. वादी कथन करत असलेल्या जागेमध्ये प्रतिवादींचा कब्जा आहे व कब्जा असलेने प्रतिवादी त्यामध्ये बांधकाम करत आहेत. तसेच प्रतिवादींकडे दावा मिळकतीचा ताबा आहे व प्रतिवादींनी ताबा असलेशिवाय बांधकाम करणे शक्य नाही. यावरून प्रतिवादींचा ताबा आहे हे प्रथमदर्शनी प्रतिवादींनी दाखवून दिले आहे.

२२. प्रतिवादीतर्फे विद्वान विधीज्ञ यांनी असा युक्तीवाद केला की, वादी कथन

करतात की, दावा मिळकत १अ चे जुने ग्रा. पं. मि. क्रमांक २५९(१) ते २५९(३) असे आहेत, परंतु प्रतिवादींनी त्यांचे कैफियत परिच्छेद २० मध्ये सदरील बाब स्पष्टपणे नाकारली व प्रतिवादींचे कथनानुसार दावा मिळकतीचे पूर्वीचे ग्रा.पं.मि. क्रमांक ३४५/१ ते ३४५/३ असे होते व त्या मिळकतींना लागून ग्रा. पं. मि. ३४४ ची मिळकत नारायण पाटील वगैरे ५ यांचे नावची नोंद असलेली होती. या अनुषंगाने युक्तीवादाअन्वये प्रतिवादींनी आक्षेप घेतल्यावर वादींनी संबंधीत ग्रामपंचायतीचे अभिलेख मागविणेची विनंती केली व त्यानंतर वादींनी हे दाखवून दिलेले नाही की, दावा मिळकत १अ चे जुने ग्रा.पं.मि. क्रमांक हे २५९(१) ते २५९(३) होते. प्रतिवादींचे असे म्हणणे आहे की, वादी कथन करतो तसे जुने ग्रा. पं. मिळकत क्रमांक नाहीत. त्यामुळे, त्या मिळकती वाटप होणेचा प्रश्न निर्माण होत नाही.

२३. प्रतिवादीतर्फे विद्वान विधीज्ञ यांनी असा युक्तिवाद केला की, दि. १४/१२/२०२४ रोजी वादी व प्रतिवादी व पंचांमध्ये बैठक झाली व त्यानुसार समजुतीचा कच्चा हात नकाशा तयार करणेत आला त्यावर वादी व प्रतिवादींची सही आहे. वादी हे प्रतिवादीचे पायाभरणीचे कार्यक्रमास व वेळोवेळी दावा मिळकती मध्ये हजर होते. तसे फोटोही प्रतिवादींनी दाखल केले आहेत. यावरून असे दिसून येते की, प्रतिवादींना नाहक त्रास देणेसाठी दावा दाखल केला आहे.

२४. प्रतिवादीतर्फे विद्वान विधीज्ञ यांनी असा युक्तिवाद केला की, बांधकाम परवाना मिळणेसाठी प्रतिवादींनी ग्रामपंचायतीला परवानगी मागितली आहे व जे पत्र दाखल केले आहे ते पत्र ग्रामपंचायतीने प्रतिवादींना दिले असे जरी ग्राह्य धरले तरी त्यानंतर

संबंधीत ग्रामपंचायतीने प्रतिवादींना परवानगी नाकारली अथवा मंजूर केली असे लेखी स्वरूपात कळवले नाही. त्यामुळे, ग्रामपंचायत अधिनियम कलम ५२ चे कायदानुसार deemed sanction यानुसार प्रतिवादीचे बांधकामास ग्रामपंचायतीने मंजूरी दिली आहे असेच ग्राह्य मानावे लागेल. याहीपलीकडे त्यांनी असा युक्तीवाद केला की, वादाकरिता ग्रामपंचायतीने परवानगी दिली नाही अथवा deemed sanction नाही, त्यामुळे, बांधकाम बेकायदेशीर आहे असे जरी क्षणभर ग्राह्य धरले तरी, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम, १९५८ नुसार बेकायदेशीर बांधकाम असलेस ते काढून घेणेचा कायदेशीर अधिकार आहे व त्या एका कारणास्तव प्रतिवादींचे बांधकाम थांबवता येणार नाही, कारण, दावा मिळकत १ब बाबत प्रतिवादी क्र. १ कडे खरेदीखत आहे व ते सन २०१३ चे आहे व तेव्हापासून प्रतिवादीचा त्यावर ताबा आहे व प्रथमदर्शनी ताब्याच्या आधारे प्रतिवादीच मालक आहेत असेच म्हणावे लागेल. सदर दृष्टीकोनातून खालील न्यायनिर्णयांवर न्यायालयाचे लक्ष वेधले.

अ) भोलाप्रसाद एफ. भारती वि. कलावती विठ्ठलराव खडके, याचिका क्र. १२८२४/२०१७ नि. ता. १८/१२/२०१७ मध्ये न्यायनिर्णय देताना आदरणीय उच्च न्यायालय, मुंबई यांनी असे म्हटले आहे की, वादीने दावा मिळकतीचे वर्णन करताना दि.प्र.सं. आदेश ७ नियम ३ नुसार मिळकतीचे वर्णन विशेषतः अतिक्रमण करून बांधकाम करत असलेल्या क्षेत्राचे वर्णन, त्याचा नकाशा योग्यरित्या वर्णन करून देणे अपेक्षित आहे व जेव्हा ग्रामपंचायत त्या बांधकामावर आक्षेप घेत नसेल तर बांधकामाला परवानगी प्राप्त नाही

या एका कारणास्तव मनाई आदेश वादीचे लाभात मंजूर करता येणार नाही. कारण जेव्हा विशेषतः वादी प्रथमदर्शनी मालकी अथवा अतिक्रमण करून प्रतिवादी बांधकाम करत आहे हे दाखविण्यात प्रथमदर्शनी असमर्थ झाला असेल त्यावेळी मनाई आदेश त्याच्या लाभात मंजूर करता येणार नाही.

जॉर्कींग इन्किओ मॅन्युअल डायस वि. मिलाग्रेस फर्नांडीस व इतर, अपील क्र. ४१/२०११, नि. ता. २३/०२/२०१२ सदर न्यायनिर्णयात आदरणीय, उच्च न्यायालय मुंबई यांनी दि.प्र.सं. आदेश ३९ नियम १ व २ चे तरतुदी विचारात घेवून असे म्हटले की, जेव्हा मिळकत ति-हाईत इसमास विक्री करू नये अशी मनाईची दाद वादी मागतो, परंतु, त्याबाबतचा साठेकराबाबतचा करार प्रथमदर्शनी सिद्ध करत नाही. त्यावेळी, प्रथमदर्शनी केस वादीने दाखवून दिली आहे असे म्हणता येणार नाही.

हणमंत विठ्ठल पाटील वि. चेअरमन कृषी उत्पन्न समिती, याचिका क्र. ३१०६/२०२३, नि. ता. २५/०७/२०२३ सदर न्यायनिर्णयात आदरणीय, उच्च न्यायालय मुंबई यांनी असे म्हटले आहे की, जेव्हा खरेदीखत झालेनंतर ५० वर्षांनी दावा दाखल केला असेल व खरेदीखत बंधनकाम नाही अशी दादही मागीतली नसेल तर अशा परिस्थितीत वादीने उशीर केला असलेने त्याच्या बाजूने प्रथमदर्शनी केस आहे असे म्हणता येणार नाही व प्रतिवादी करत असलेले बांधकामाबाबत मनाई आदेश पारित केलेस प्रतिवादीचे कशानेही न भरून येणारे नुकसान होईल व न्यायाचा समतोल वादीचे बाजूने आहे असे म्हणता येणार नाही.

२५. सदर न्यायनिर्णयांचा आधार घेता प्रतिवादीचे विद्वान विधीज्ञ यांनी अर्ज नामंजूर करणेची विनंती केली.

२६. वादी अशी केस घेवून आला आहे की, दावा मिळकत १अ चे जुने ग्रामपंचायत मिळकत क्र. २५९(१) ते २५९(३) असे आहेत व वादीने ग्रामपंचायतीचे पत्रही सादर केले आहे की, काही कालावधीनंतर ग्रामपंचायत मिळकतीस नवीन नंबर पडतात परंतु, असे जरी असले तरी नवे नंबर पडलेल्याचे जुने नंबर काय आहेत हे प्रथमदर्शनी दाखविण्याची जबाबदारी वादीचीच आहे. विशेषतः प्रतिवादींनी असा बचाव घेतला आहे की, ग्रामपंचायत मिळकत वादी कथन करतो त्याप्रमाणे अस्तित्वात नाही व प्रतिवादींचे माहितीप्रमाणे ग्रामपंचायतीचे म्हणजे दावा मिळकतीचे जुने मिळकत क्रमांक ३४४,३४५(१),३४५(२),३४५(३) व ३८७ असे होते व वादी कथन करतात त्याप्रमाणे त्या मिळकती अस्तित्वात नाहीत. एकंदरीत प्रतिवादींनी वादीच्या मालकी हक्काबाबत आक्षेप घेतला आहे व जर त्या मिळकती अस्तित्वात नाहीत तर त्या मिळकतींचे वाटप अथवा विल्हेवाट लावण्याचा प्रश्न निर्माण होत नाही असा एकंदर बचाव प्रतिवादींनी घेतला आहे. (cloud on title) अशा परीस्थीतीत वादींनी हे दाखवून दिलेले नाही की, दावा मिळकतीचे जुने ग्रामपंचायत मिळकतींचे क्रमांक वादी कथन करत आहेत त्याप्रमाणे तेच क्रमांक आहेत विशेषतः ग्रामपंचायतीचे रेकॉर्डही मागविणेत आले तथापि, वादी प्रथमदर्शनी त्यामध्ये यशस्वी झालेले नाही.

२७. वादींचा दावा प्रतिवादीची चूक दाखवून शाबित होणार नाही. वादींनी त्याची

केस त्याच्या पायावर सिद्ध करणे कायद्यान अपेक्षित आहे. मुंबई ग्रामपंचायत अधिनियम १९५८ चे कलम ५२ नुसार वादीला ग्रामपंचायतीचा बांधकाम परवाना प्राप्त झाला आहे असेच ग्राह्य मानावे लागेल. जरी वादीचे विद्वान विधीज्ञ यांनी असा युक्तीवाद केला की, बेकायदेशीर कामासाठी Deemed Sanction आहे असे म्हणता येणार नाही. परंतु, याआधी नमुद केलेप्रमाणे वादीने प्रथमदर्शनी दावा मिळकतीचे जुने ग्रामपंचायत मिळकत क्रमांक २५९(१) ते २५९(३) हे आहेत. हे वादी दाखविण्यात अपयशी ठरले आहेत. त्यामुळे, बेकायदेशीर कृत्य प्रतिवादी करत आहेत असे दाखविण्यात वादींना प्रथमदर्शनी यश आलेले नाही. यापलिकडे, प्रतिवादी कथन करतात त्याप्रमाणे त्यांनी त्यांचे मिळकतीचे जुने ग्रामपंचायत मिळकत क्रमांक व्यवस्थीतरित्या प्रथमदर्शनी तरी दाखवले आहेत. तसेच खरेदीखतही जुने आहे ते सन २०१३ चे आहे व इतक्या वर्षांचे कालावधीनंतर वादी दाद मागत आहेत. प्रथमदर्शनी तरी प्रतिवादींनी दाखल केलेल्या फोटोमध्ये तथ्य वाटत आहे त्यावरून वादींना प्रतिवादी करत असलेल्या बांधकामाची पूर्वीपासून माहिती होती. जरी वादींनी त्यांना नुकतेच २०१३ चे खरेदीखताची माहिती मिळाली असे कथन केले आहे तरी ते प्रथमदर्शनी स्वाभाविक वाटत नाही. त्यामुळे, भोलाप्रसाद एफ. भारती या न्यायनिर्णयातील प्रमाणाचा विचार करता जरी ग्रामपंचायतीची परवानगी मिळाली आहे असे ग्राह्य धरले आहे तरी वादाकरिता ती परवानगी नाही असे जरी म्हटले तरी त्या एकमेव कारणासाठी वादींचे लाभात मनाई आदेश पारित करावा अशी परिस्थिती दिसून आली नाही. तसेच याआधी नमुद केलेप्रमाणे खरेदी खताविरुद्ध १२ वर्षांनी दाद मागितली आहे व नोंदणीकृत

खरेदीखताला प्रथमदर्शनी तरी कायदेशीर रित्या किंमत आहे या बाबीचा विचार करता हणमंत विठ्ठल पाटील या न्यायनिर्णयाचे प्रमाण प्रतिवादींना उपयोगी पडते. परंतु, जॉकविंग इन्शेंसिओ मॅन्युअल डायस या न्यायनिर्णयाचे प्रमाण प्रतिवादींना उपयोगी पडत नाही. वादींनी दाखल केलेल्या विविध न्यायनिर्णयांचे अवलोकन करता त्या सर्व न्यायनिर्णयातील परिस्थिती वेगळी होती. त्यामुळे, त्या न्यायनिर्णयांचा प्रमाण राखून ते याकामी उपयोगी पडत नाही असे न्यायालयाचे मत आहे. यासर्व कारणास्तव वादींचे बाजूने प्रथमदर्शनी केस नाही, न्यायाचा समतोल त्यांचे बाजूने नाही. प्रथमदर्शनी प्रतिवादींचा ताबा दिसून येत आहे व बांधकाम देखील ब-याचअंशी झाले आहे असा युक्तीवाद केला आहे या बाबतीचा विचार करता उर्वरित बांधकाम थांबविलेस वादींपेक्षा प्रतिवादींचे जास्त नुकसान होईल. त्यामुळे मुद्दा क्र. १ ते ३ उत्तर मी 'नकारार्थी' देतो व मुद्दा क्र. ४ करिता खालील आदेश पारित करतो.

<u>आ दे श</u>	
१.	अर्ज नामंजूर करण्यात येतो.
(खुल्या न्यायालयात जाहीर)	

गारगोटी

दि.- ३०/०९/२०२५

(नि. दि. रुद्रभटे)

दिवाणी न्यायाधीश क.स्तर

गारगोटी