MHKO120004392026	**नियमीत दिवाणी दावा क्र.५८/२०२६** महिपती रामचंद्र पाटील वि. आदिनाथ महादेव पाटील

नि. क्र.५ वरील आदेश

प्रस्तुतचा अर्ज वादी यांनी प्रतिवादींविरुध्द तुर्तातुर्त ताकीद मिळावी याकरिता दाखल केला आहे. प्रस्तुतचा दावा वादीने निरंतर ताकीद मिळण्याकरिता केला आहे.

२. प्रस्तुतच्या दाव्यामध्ये वादीने असे कथन केले अहो की, मौ. मुदाळ, ता. भुदरगड येथील न.भु.क्र. १३४ त्याचे क्षेत्र ० हे. ५१ आर. पोट खराब ० हे ६ आर पैकी ० हे. ३ आर. .४० ही मिळकतीचा ग्रा.पं.मि.क्र.५८१ व ग्रा.पं.मि.क्र.३६९ ही मिळकत इथून पुढे '**दावा मिळकत**' म्हणून संबोधली आहे.

३. वादीने अर्जामध्ये असे कथन केले आहे की, दावा मिळकतीच्या पुर्वेला गारगोटी कोल्हापूर रस्ता आहे व पश्चिमेला दत्तात्रय लक्ष्मण पाटील यांची मिळकत आहे व दक्षिणेला पाणंद रस्ता आहे व उत्तरेला प्रतिवादींची मिळकत आहे. दावा मिळकत ही वादी यांचे वडील रामचंद्र पाटील यांनी दि.१५/०२/१९८८ रोजी ४० फूट रुंद व १०० फूट लांब एवढे क्षेत्र खरेदी केलेली मिळकत होती. त्यानंतर सदर

मिळकत नोंदणीकृत खरेदीखताने रामचंद्र पाटील यांची पत्नी (वादीची आई) हिने खरेदीखत क्र.२२७५/२००१ अन्वये दि.०५/१०/२००१ रोजी अप्पासो पाटील यांचेकडून खरेदी केले.

४. वादीने दाव्यामध्ये पुढे असे कथन केले आहे की, सदर खरेदी दस्ता विरुद्ध रंजना आप्पासो पाटील यांनी हरकत घेतली होती व वादीच्या लाभामध्ये होणारा फेरफार नामंजूर झाला होता. त्याविरुद्ध वादीने उपविभागीय अधिकारी राधानगरी यांचेकडे अपील केले व ते अपील नामंजूर करण्यात आले व त्याविरुद्ध अप्पर जिल्हाधिकारी यांच्याकडे दुसरे आर.टी.एस. अपील क्र.१०४/२००४ हे दाखल केले व ते मंजूर करण्यात आले व त्या अन्वये वादीचे पुर्वहक्कदार यांची नोंद दाव्याच्या ७/१२ सदरी झाली.

५. वादीने पुढे असे कथन केले आहे की, वादीच्या आई सरस्वती पाटील हीने वादीच्या लाभामध्ये नोंदणीकृत बक्षिसपत्र सन २०२० मध्ये केले व त्यानुसार वादीच्या नावाची नोंद दावा मिळकतीच्या ७/१२ सदरी झाली. त्यानंतर सन २०२० मध्ये – पाटील, सुरेखा पाटील यांनी वादीच्याविरुद्ध रे.क.नं.५१/२०२० दावा दाखल केला. सदरदाव्यामध्ये वादीविरुद्ध बांधकाम करु नये, अशी मागणी मागण्यात आलेली होती, परंतु, तो अर्ज न्यायालयाने नामंजूर केला व त्याविरुद्ध अपील देखील दाखल करण्यात आले होते. ते अपील देखील नामंजूर झाले होते. त्या दाव्यामध्ये

मोहन पाटील व सुरेखा पाटील यांनी वादीच्या क्षेत्राची रुंदी ४० फूट असल्याचे मान्य केले होते. वादीच्या लाभामध्ये झालेले बक्षिसपत्र व रे.क.नं.५१/२०२० मधील बाबी विचारात घेता प्रतिवादी हे दावा मिळकतीमध्ये अतिक्रमण करुन घरे बांधत असल्याचे स्पष्ट होत आहे.

६. वादीने पुढे असे कथन केले आहे की, प्रतिवादी यांच्या नावे ७/१२ सदरी ०हे. ४०आर. एवढे क्षेत्राची नोंद असली तरी प्रतिवादी यांनी ब–याच लोकांना क्षेत्र विक्री केली आहेत व त्यामध्ये त्या लोकांची घरे देखील आहेत. वास्तविक ब–याच सहहिस्सेदार यांनी घरे बांधलेली असताना देखील ती त्यांच्या नावावर प्रतिवादी यांनी करुन दिलेली नाहीत. वादी यांनी स्वतःच्या घराचे बांधकाम करत असताना त्यांच्या घराची देखभाल दुरूस्ती करण्यासाठी त्यांच्या मालकीची व कब्जेवहिवाटीची जागा सोडलेली आहे व सदर घराच्या उत्तरेकडील बाजूस वादी यांनी हवेचा व प्रकाशाचा उपभोग घेण्यासाठी खिडक्या देखील ठेवल्या आहेत. सदर बाबींची संपूर्ण माहिती प्रतिवादींना होती व आहे. प्रतिवादी हे वादी यांच्या घराच्या उत्तरेकडील बाजूस वादी यांचे ६ फूट रूंद व ८५ फूट लांबीच्या क्षेत्रामध्ये अतिक्रमण करुन बांधकाम करण्यासाठी जमीन सपाटीकरण करण्यासाठी फेब्रुवारी २०२६ पासून प्रयत्न करत होते व त्यामुळे सरपंच व ग्रामसेवक ग्रामपंचायत मुदाळ यांच्याकडे तक्रार अर्ज देखील वादीने केला होता. त्यांनी कोणतीही कारवाई केली नाही, अशी

परिस्थिती असताना अंगबळाच्या जोरावर रिकाम्या जागेमध्ये अतिक्रमण करुन दि.१६/०६/२०२६ रोजी प्रतिवादी यांनी वादीच्या जागेमध्ये घर बांधण्यास कॉलमची आखणी सुरू केली व त्याविरुद्ध त्यांनी हरकत घेतली व त्याबाबत ग्रामपंचायत मुदाळ यांच्याकडे प्रतिवादींनी बांधकाम परवाना घेतला आहे का नाही, याबाबत वादी यांनी ग्रामसेवकांकडे अर्ज केला होता. त्याची दखल त्यांनी घेतली नाही. दि.२०/०६/२०२६ रोजी बेकायदेशीरपणे बांधकाम करण्यास सुरूवात केल्याने दाव्यास कारण घडले. त्यामुळे वादी यांच्या मालकी व कब्जेवहिवाटीचे क्षेत्रामध्ये विशेषतः उत्तरेकडील बाजूस असणारे ६ फूट रूंद व ८५ फूट लांब क्षेत्रामध्ये अतिक्रमण करुन बांधकाम करु नये, अशी मनाई देण्यात यावी, अशी विनंती वादीने केली आहे व प्रस्तुतच्या अर्जान्वये अशी तुर्तातुत ताकीद प्रतिवादींना द्यावी.

७. प्रस्तुतच्या अर्जास प्रतिवादी क्र.१ ते ३ यांनी त्यांचे म्हणणे सादर केले. संबंधित प्रतिवादी यांनी म्हणणे देताना असे कथन केले की, वादीने दावा मिळकतीचे केलेले वर्णन हे पूर्णतः चुकीचे आहे. वादीच्या दाव्यास दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ७ नियम ३ ची बाधा येते. रे.क.नं. ५१/२०२० चा दावा प्रतिवादी क्र.१ यांचे चुलते व चुलत भाऊ यांनी दाखल केला होता व तो सध्या प्रलंबित आहे, अशी वस्तुस्थिती असताना प्रतिवादी क्र.१ व २ यांना त्रास देण्यासाठी खोटा दावा दाखल केला आहे.

मुळामध्ये आप्पासो ईश्वरा पाटील यांच्याकडून खेरदी केलेले क्षेत्र हे विना चतुःर्सिमेचे आहे. त्यामुळे दावा मिळकतीच्या चतुःर्सिमा प्रतिवादींना मान्य नव्हत्या व नाहीत. वास्तविक वादी यांच्या घराचे बांधकाम करत असताना उत्तरेकडील बाजूला कोणतीही जागा शिल्लक नसल्यामुळे उत्तरेला खिडक्या ठेवू नका, अशी तक्रार उपस्थित केली होती, परंतु, त्यावेळी वादी यांनी सदरच्या खिडक्या या बांधकाम करुन मुजवून घेतल्या होत्या, असे असताना उत्तरेला वादीची जागा शिल्लक नसताना देखील ६ फूट रुंद व ८५ फूट लांब जागा शिल्लक असल्याचे चुकीचे कथन केले आहे. वास्तविक पूर्वी वादीने उत्तरेकडील बाजूच्या त्यांच्या खिडकया मुजवून घेतल्या होत्या व प्रतिवादी यांना त्रास देण्यासाठी सदरच्या खिडक्या परत वादीने खुल्या केल्या आहेत. वास्तविक वादीने कधीही उत्तरेकडील बाजूला कोणतीही जागा सोडलेली नव्हती.

८. प्रतिवादी क्र.१ व २ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, प्रतिवादी क्र.१ व २ यांनी दावा मिळकतीमध्ये कोणत्याही प्रकारचे अतिक्रमण केलेले नव्हते व नाही. प्रतिवादी क्र.१ व २ हे त्यांच्या स्वतःच्या जागेमध्ये बांधकाम करत आहेत. वादी यांनी खरेदी पत्र घेतलेले क्षेत्राचे वाटप करुन घेतलेले नव्हते व नाही. त्यामुळे वादी मनाई सारखी दाद मागू शकत नाहीत. वास्तविक वादीकडे मालकी व वहिवाटीबाबत कोणतीही कागदपत्र नसताना प्रतिवादींना नाहक त्रास देण्यासाठी खोटा दावा वादीने

दाखल केला आहे. वास्तविक दावा मिळकतीचे वर्णन चुकीचे असल्याने दावा मिळकत योग्यरितया दिसून येत नाही. (Identification of suit property is not proper) तसेच ७/१२ सदरी असलेल्या अन्य पक्षकारांना महत्वाचे पक्षकार म्हणून सामील केलेले नाही. प्रतिवादी यांना त्यांची मिळकत ही वडिलोपार्जित कब्जेवहिवाटीने मिळालेली आहे. प्रतिवादी हे सर्व्हे नं. ५८ चा गट क्र.१३४ मध्ये स्वतः कब्जेवहिवाटत आहे व वादी हे तथाकथित खरेदी पत्राच्या आधारे देखील सहमालक (co–owner) झाले आहेत, परंतु, तथाकथित खरेदीपत्राच्या आधारे चतुःर्सिमा निश्चित केलेल्या नाहीत. त्यामुळे अतिक्रमण होण्याचा प्रश्न निर्माण होत नाही. प्रतिवादीने वादीच्या कब्जेवहिवाटीस बाधा होईल असे कोणतेही कृत्य केलेले नाही. या सर्व कारणास्तव वादीचा अर्ज नामंजूर करण्यात यावा, अशी विनंती प्रतिवादी क्र.१ व २ यांनी केली आहे.

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

अ.क्र.	**मुद्दे**	**निष्कर्ष**
१.	वादी हे सकृतदर्शनी केस असल्याचे शाबीत करतात काय ?	**होकारार्थी**
२.	न्यायाचा समतोल वादीचे बाजुने आहे काय ?	**होकारार्थी**

३.	वादीचा अर्ज नामंजूर झाल्यास त्यांचे कशानेही न भरुन येणारे नुकसान होईल असे वादीने शाबीत केले आहे काय ?	**होकारार्थी**
४.	काय आदेश ?	***अंतिम आदेशा प्रमाणे***

कारणमिमांसा

१०. वादी व प्रतिवादीतर्फे दाखल केलेल्या कागदपत्रांचे अवलोकन केले व त्याचा उहापोह योग्य त्या ठिकाणी केला आहे.

११. वादीतर्फे विद्वान विधीज्ञ यांनी असा युक्तीवाद केला की, प्रतिवादी क्र.१ व २ यांनी जो आक्षेप घेतला आहे की, दावा मिळकती चतुःर्सिमा या व्यवस्थितपणे नमूद केलेल्या नाहीत, याबाबतीत रे.क.नं.५१/२०२० मध्ये महादेव पाटील यांनी प्रतिवादीचे क्षेत्र संबंधित ठिकाणी असल्याचे मान्य केले आहे. याही पलीकडे आप्पासो ईश्वरा पाटील यांनी सन १९८८ साली जे अनोंदणीकृत खरेदीपत्र लिहून दिले त्यामध्ये गट क्र.१३४ च्या १०० फूट लांब व ४० फूट रूंद क्षेत्राच्या पूर्वेला गारगोटी कोल्हापूर रस्ता व पश्चिमेला दत्तात्रय पाटील यांचे घर व उत्तरेला गोपाळ पाटील यांची पडसर जागा व दक्षिणेला पाणंद रस्ता अशा चतुःर्सिमा लिहून दिलेल्या आहेत व त्यानंतर म्हणजे नोंदणीकृत खरेदीखत सरस्वती यांना करुन दिले. त्यामध्ये जर चतुःर्सिमा नमूद नसल्या तरी दक्षिणेला पाणंद रस्ता आहे, असे त्या खरेदीखतामध्ये

नमूद केले आहे व त्यामध्ये प्रथमदर्शनी वादीने दाव्यामध्ये नमूद केलेल्या चतुःर्सिमा या बरोबर आहेत, हे वादीने दाखवून दिलेले आहे. वादीतर्फे विद्वान विधिज्ञ यांनी पुढे असा युक्तिवाद केला की, प्रतिवादी क्र.१ व २ यांनी जे खरेदीखत सादर केले आहे व त्यानुसार आप्पासो पाटील यांनी शिवाजी पाटील यांनी वादातील क्षेत्र सन १९८८ साली विकले व त्यामुळे ते क्षेत्र परत आप्पासो पाटील हे सरस्वती पाटील यांना विकू शकत नाही. त्यामुळे वादी यांना मालकी हक्क प्राप्त होत नाही, या युक्तिवादामध्ये तथ्य नाही.

१२. जर शिवाजी पाटील यांना संबंधित क्षेत्र आप्पासो पाटील यांनी विकले असेल तर, सन २००० ते २००१ चे दरम्यान जे बांधकाम दावा मिळकतीमध्ये वादीने केले त्याबाबत आजअखेर शिवाजी पाटील यांनी आक्षेप घेतला आहे अथवा ते बांधकाम करण्याचा अधिकार वादींना नव्हता व शिवाजी पाटील यांचे क्षेत्र वादीने बळकावले आहे या बाबत शिवाजी पाटील यांनी दावा दाखल केला आहे, अशी परिस्थिती नाही व तसा कागदोपत्री पुरावा प्रतिवादींनी सादर केलेला नाही. तसेच, दावा मिळकतीच्या क्षेत्रामध्य वादीचे घर आहे, ही बाब वादीने प्रथमदर्शनी दाखवून दिली आहे व त्याबाबत फोटो देखील वादीने दाखल केले आहेत. त्यामुळे संबंधित प्रतिवादींच्या युक्तिवादामध्ये तथ्य नाही.

१३. वादीतर्फे विद्वान विधिज्ञ यांनी असा युक्तिवाद केला की, प्रतिवादींनी

बांधकाम परवाना घेऊन उत्तरेकडील बाजूस काही क्षेत्र रिकामे सोडून बांधकामास सुरूवात केली आहे, हे प्रतिवादींनी दाखवून दिलेले नाही व वादीच्या उत्तरेकडील बाजूस जर लागून बांधकाम केले तर वादीचे उत्तरेकडील असणा–या खिडक्या मुजल्या जातील व वादीचा हवा उजेडाचा हक्कास बाधा येईल व वादीचे कशानेही न भरुन येणारे नुकसान होईल व त्यामुळे वादीच्या बाजूने प्रथमदर्शनी केस आहे व न्यायाचा समतोल वादीच्या बाजूने आहे व या सर्व कारणास्तव अर्ज मंजूर करण्याची विनंती त्यांनी केली.

१४. प्रतिवादी तर्फे विद्वान विधिज्ञ यांनी असा युक्तिवाद केला की, सन १९९८ साली दावा मिळकतीचे क्षेत्र आप्पासो पाटील यांनी शिवाजी पाटील यांना विकले आहे ते क्षेत्र परत सन २००१ साली आप्पासो पाटील हे परत सरस्वती पाटील यांना विकू शकत नाहीत. त्यामुळे वादींना मालकी हक्क प्राप्त झाला नाही. त्यामुळे वादी मनाई सारखी दाद मागू शकत नाहीत.

१५. प्रतिवादी तर्फे विद्वान विधिज्ञ यांनी असा युक्तिवाद केला की, आप्पासो पाटील यांचे नावे एक आणे एक पै क्षेत्र त्यावेळी होते व ते क्षेत्र एकदा जर विकले तर परत दुस–याला विकता येणार नाही त्याबाबत त्यावेळेचा ७/१२ देखील वादीने सादर केला आहे. यावरून वादी हे दावा मिळकतीचे मालक आहेत, हे कथन चुकीचे आहे. विशेषतः सरस्वती यांच्या लाभात केलेल्या खरेदीदस्तामध्ये दावा मिळकतीच्या

चतुःर्सिमा नमूद नाहीत. त्यामुळे त्या चतु:सिमेचे क्षेत्र वादीला प्राप्त झाले आहे, असे वादी म्हणून शकत नाही व त्यामुळे बक्षिसपत्रा आधारे वादीच्या नावे झालेली नोंद ही चुकीची आहे.

१६. प्रतिवादी तर्फे विद्वान विधिज्ञ यांनी असा युक्तिवाद केला की, प्रतिवादी हे त्यांच्या वहिवाटीच्या क्षेत्रामध्ये बांधकाम करत आहेत व त्यामुळे अतिक्रमण करुन बांधकाम करण्याचा प्रश्न निर्माण होत नाही व प्रतिवादी यांना त्यांच्या मालकी हक्कामध्ये बांधकाम करण्याबाबत मनाई आदेश पारित करणे उचित होणार नाही. तसेच, याआधी नमूद केल्याप्रमाणे सन २००१ च्या तथाकथित खरेदीखतामध्ये चतुःर्सिमा नमूद नाहीत. त्यामळे वादीच्या दाव्यास दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ७ नियम ३ ची बाधा येते. त्यामुळे अशा परिस्थितीत अर्ज मंजूर झाल्यास प्रतिवादींचे कशाने न भरून येणारे नुकसान होईल. न्यायाचा समतोल हा वादीच्या बाजूने नाही तो प्रतिवादींच्या बाजूने आहे व प्रथमदर्शनी केस वादीच्या बाजूने नाही त्यामुळे अर्ज नामंजूर करावा.

१७. प्रतिवादी क्र. तर्फे विद्वान विधिज्ञ यांनी पुढील न्यायनिर्णयावर या न्यायालयाचे लक्ष वेधले.

बच्चनसिंग वि. स्वरणसिंग, (२००१) ए आय आर (पंजाब) ११२, सदर न्यायनिर्णयामध्ये आदरणीय पंजाब व हरयाणा उच्च न्यायालय यांनी दि.प्र.सं. आदेश ३९ नियम १ व २

च्या तरतुदींचा आधार घेतला व पुढे असे म्हटले की, एखादा सह मालक (co–owner) जर कुटुंबाच्या मिळकतीमध्ये बांधकाम करत असेल अथवा त्यामध्ये काही सुधारणा करत असेल तर दुस–या व्यक्तीला त्या मिळकतीमधून बाहेर काढले असा त्याचा अर्थ लावता येणार नाही.

१८. प्रतिवादीतर्फे विद्वान विधीज्ञ यांनी पुढे असा युक्तीवाद केला की, प्रस्तुत प्रकरणात Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 च्या तरतुदी प्रस्तुत प्रकरणात लागू होत नाहीत त्यामुळे Union Development Contral & Promotion Regulation, 2020 च्या तरतुदी प्रस्तुत प्रकरणात लागू पडत नाहीत त्यामुळे, प्रस्तुत प्रकरणात प्रकरण क्र. ६ मध्ये नियम क्र. ६.२.१ चा तक्ता हा विचारात घेता येणार नाहीत. त्यामुळे, प्रतिवादी करत असलेल्या बांधकामाला त्या तरतुदी लागू पडत नाहीत. त्यामुळे, वादीने जो आक्षेप घेतला आहे की, साईड मार्जिन न सोडता प्रतिवादी बांधकाम करत आहेत त्यामध्ये तथ्य नाही.

१९. प्रतिवादीतर्फे विद्वान विधीज्ञ यांनी पुढे असाही युक्तीवाद केला की, प्रतिवादी यांनी दाखल केलेल्या फोटोवरुन प्रथमदर्शनी वादीने त्याची जागा पूर्णपणे उपभोगली आहे व त्यामुळे, दावा मिळकतीचे उत्तरेस वादी जे कथन करत आहे त्याप्रमाणे प्रतिवादी अतिक्रमण करुन बांधकाम करत नाहीत. तसेच, वादीचे व प्रतिवादीचे मिळकतींचे मोजणी वादीने करुन घेतलेली नाही. त्यामुळे, संबंधीत

उत्तरेकडील बांधकाम हे अतिक्रमीत आहे असे प्रथमदर्शनी म्हणता येणार नाही. त्यामुळे, या सर्व कारणास्तव वादीचा अर्ज नामंजूर करावा.

२०. प्रथमदर्शनी प्रतिवादीने बांधकामासाठी ग्रामपंचायतीचा परवाना घेतलेला आहे, असे दिसून आलेले नाही. तसेच प्रथमदर्शनी UDCPR, 2020 तरतुदी या लागू पडत आहेत असे या न्यायालयाचे मत पडत आहे. त्यातील प्रकरण क्र. ६ मधील ६.२.१ मधील तक्ता क्र. ६–ड चे अवलोकन केले असता राज्य महामार्ग अथवा राष्ट्रीय महामार्ग ज्या ठिकाणावरुन गेला असेल त्या रस्त्याला लागून जर एखादी मिळकत असेल व त्या मिळकतीचे क्षेत्र ४५० स्क्वे. मी. एवढे कमीत–कमी असलेस व त्या प्लॉटची रुंदी १५ मीटर एवढी असलेस महामार्गापासून ४.५ मी अंतर सोडले पाहिजे व त्यावेळी ३ मीटर अंतर सोडले पाहिजे. प्रस्तुत प्रकरणात दावा मिळकतीचे एका बाजूला राष्ट्रीय महामार्ग आहे ही बाब वादामध्ये नाही. वादाकरिता जरी संबंधीत रस्ता हा राष्ट्रीय महामार्ग नाही असे जरी ग्राहय धरले तरी संबंधीत तक्त्यामधील अ.क्र. ४ नुसार जर एखादया रस्ताची रुंदी ही १५ ते १८ मीटर दरम्यान असेल व बांधकाम करत असलेल्या जागेच्या प्लॉटचे क्षेत्रफळ हे २०० मी एवढे असेल तर रस्त्यापासून ३ मीटर अंतर व प्लॉटच्या बाजूच्या भागाला १.५ मीटर एवढे अंतर व पाठीमागील बाजूस १.५ मी. एवढे अंतर सोडणे अपेक्षित आहे. त्यामुळे, वादीने जे फोटो दाखल केले आहेत त्याच्या उत्तरेस प्रथमदर्शनी प्रतिवादीने खड्डे दावा

मिळकतीचे बाजूस लागूनच काढले आहेत असे दिसून येत आहे व काही फोटोंवरुन असेही दिसून येते की, दावा मिळकतीचे उत्तरेस वादीचे घराच्या खिडक्या आहेत.

२१. वादीने दाव्यातील परिच्छेद ६ मध्ये ते घराच्या उत्तरेकडील बाजूस असणा–या खिडक्यामधून येणा–या हवेचा व प्रकाशाचा उपभोग घेत आहेत असे देखील त्यांनी कथन केले आहे. भारतीय सुविधाधिकार अधिनियम, १८८२ चे कलम १५ नुसार Easement by prescription या संकल्पनेचा विचार करता प्रथमदर्शनी एखाद्या व्यक्तीला जर हवा, उजेड ती व्यक्ती २० वर्षांहून अधिक काळ विना अडथळा घेत असेल तर त्याचा उपभोग घेणेचा अधिकार त्या व्यक्तीला असतो. प्रस्तुत प्रकरणात सन २००१ पासून वादींचे पूर्वाधिकारी हे दावा मिळकतीचा उपभोग घेत असल्याचे प्रथमदर्शनी दिसून येते. संबंधीत उत्तरेकडील खिडक्या जर सुरुवातीस मुजवल्या होत्या व त्यानंतर त्या परत खुल्या करणेत आल्या तर त्याविरुद्ध कायदेशीर कारवाई वेळेमध्ये प्रतिवादींनी काय केली हे प्रतिवादींनी दाखवून दिलेले नाही. तसेच वादाकरिता UDCPR,2020 चे निकष हे लागू पडत नाहीत असे जरी क्षणापुरते ग्राहय धरले तरी जर प्रतिवादींनी बांधकाम संबंधीत खिडक्यांना लागूनच बांधकाम केले तर वादींचे हवा, उजेडाच्या अधिकाराला बाधा पोहोचेल असे प्रथमदर्शनी दिसून येते. बांधकाम हे प्रथमदर्शनी हे बेकायदेशीरपणे सुरु केलेचे दिसून येते. याहीपलीकडे जरी प्रतिवादींचे विद्वान विधीज्ञ यांनी असा आक्षेप घेतला आहे की, दावा

मिळकतीच्या चतु:सिमा या चुकीच्या आहेत व त्यामुळे, दि.प्र.सं. आदेश ७ नियम ३ ची बाधा वादीचे दाव्यास येत आहे, याबाबत स्वत: प्रतिवादींनी त्यांचे कैफियतीमध्ये असे मान्य केले आहे की, वादींनी पूर्वी खिडक्या मुजवल्या होत्या व परत उत्तरेकडील खिडक्या खुल्या केल्या आहेत. यावरुन प्रथमदर्शनी दावा मिळकतीच्या उत्तरेकडील बाजूस प्रतिवादी लागून आहेत ही बाब वादामध्ये नाही. तसेच दावा मिळकतीचे एका बाजूने राष्ट्रीय महामार्ग गेला आहे ही बाब वादामध्ये नाही. त्यामुळे, प्रथमदर्शनी वादीचे दाव्याला दि.प्र.सं. आदेश ७ नियम ३ ची बाधा येत आहे असे वाटत नाही.

२२. प्रतिवादीतर्फे विद्वान विधीज्ञ यांनी जो आक्षेप घेतला की, दि. २७/०८/१९९८ रोजी अप्पासो पाटील यांनी शिवाजी महिपती पाटील यांना दावा मिळकतीचे क्षेत्र विकले व त्यामुळे, अप्पासो पाटील यांना परत वादीची आई सरस्वती यांना दावा मिळकतीचे क्षेत्र खरेदीखताद्वारे देणेचा अधिकार नव्हता याबाबत प्रथमदर्शनी या न्यायालयाचे असे मत आहे की, संबंधीत खरेदीखताचे अवलोकन केले असता प्रथमदर्शनी गट क्र. १३४ मधील क्षेत्राचा ग्रामपंचायत मिळकत क्र. ४१४ असलेली मिळकत शिवाजी पाटील यांना विक्री केलेचे दिसून येते व अप्पासो पाटील यांनी दि. ०५/१०/२००१ रोजी सरस्वती पाटील यांना विक्री केलेले क्षेत्र हे ग्रा.पं. मि. क्र. ४१४ चाच भाग होता हे प्रतिवादींनी दाखवून दिलेले नाही. याहीपलीकडे शिवाजी पाटील यांनी वादीचे घर अनेक वर्षांपासून बांधले असेल तर त्याबाबत

वादीविरुद्ध शिवाजी पाटील यांनी एखादा दावा दाखल केला आहे अथवा त्याबाबत योग्य ती कायदेशीर दाद मागितले आहे असेही प्रतिवादींनी दाखवून दिलेले नाही. याहीपलीकडे प्रतिवादींनी त्यांचे कैफियतीमध्ये उत्तरेकडील बाजूने कोणतीही जागा वादीने शिल्लक सोडली नाही असे त्यांचे म्हणण्यामध्ये मान्य केले आहे. यावरुन प्रतिवादी बांधकाम करत असलेल्या क्षेत्रामध्ये वादींची दावा मिळकत आहे व त्याचा उपभोग वादी घेत आहेत असे प्रथमदर्शनी दिसून येत आहे. त्यामुळे, सद्यस्थितीला दावा मिळकतीमध्ये वादीचा ताबा असलेले घर आहे असे प्रथमदर्शनी दिसून येते. त्यामुळे, कब्जावरुन तरी शिवाजी पाटील यांना संबंधीत क्षेत्र दिले असे प्रथमदर्शनी तरी वाटत नाही.

२३. एकंदरित प्रतिवादी यांनी सुरु केलेले बांधकाम हे विनापरवाना करत असलेचे दिसून येते व UDCPR, 2020 च्या निकषानुसार योग्य ती जागा बांधकाम करत असताना सोडणे अपेक्षित असताना त्याचे पालन प्रथमदर्शनी केलेचे वाटत नाही. याहीपलीकडे भारतीय सुविधाधिकार अधिनियम, १८८२ चे कलम १५ नुसार Easement by prescription वरुन प्रथमदर्शनी वादी हे २० वर्षांहून अधिक काळ उपभोग घेत आहेत व दावा मिळकतीचे उत्तरेस लागूनच बांधकाम केलेस खिडक्या मुजण्याची शक्यता नाकारता येणार नाही व त्यामुळे, वादीचे हवा, उजेडाच्या हक्कावर परिणाम होईल असे प्रथमदर्शनी वाटते. तसेच, प्रतिवादींनी गट क्र.

१३४ मधील झालेल्या काही अन्य खरेदीखतांना त्यांनी मान्यता दिली आहे व त्यावेळी, विशिष्ट चतु:सिमा टाकून त्यांनी गट क्र. १३४ चे दक्षिणेस महिपती रामचंद्र पाटील यांची मिळकत आहे असे मान्य केले आहे हे खरेदीखत दस्त क्र. १८६१/२०२५ वरुन प्रथमदर्शनी दिसून येते. त्यामुळे, दावा मिळकतीच्या चतु:सिमा चुकीच्या आहेत या युक्तीवादामध्ये प्रथमदर्शनी तथ्य नाही. तसेच जर संबंधीत गटातील काही क्षेत्र हे विक्री होत असेल तर प्रतिवादीतर्फे विद्वान विधीज्ञ यांनी सहमालक जर बांधकाम करत असतील तर त्याबाबत मनाई मागता येणार नाही या अनुषंगाने जो **बचनसिंग** या न्यायनिर्णयाचा आधार घेतला आहे त्या न्यायनिर्णयातील प्रमाणाचा आदर राखून हे प्रथमदर्शनी प्रतिवादींना उपयोगी पडत नाही असे या न्यायालयाचे मत आहे. एकंदरित वादीचे बाजूने प्रथमदर्शनी केस आहे. न्यायाचा समतोलही वादीचे बाजूने आहे व अर्ज मंजूर न केलेस वादींचे कशानेही न भरुन येणार नुकसान होईल मुद्दा क्र.१ ते ३ चे उत्तर मी होकारार्थी नोंदवित आहे. तसेच प्रतिवादी हे अतिक्रमण करुन बांधकाम करत आहेत असा आक्षेप वादीने घेतला आहे व उत्तरेकडील ६ फूट रुंद व ८५ फुट अतिक्रमण करुन बांधकाम करु नये अशी मागणी वादींनी केली आहे, परंतु, ते बांधकाम हे अतिक्रमीत भागात आहे या गोष्टीचा उहापोह आता होवू शकत नाही. त्यामुळे, अर्जात मागणी केलेप्रमाणे अतिक्रमण करुन बांधकाम करु नये, अशी मागणीची विनंती मंजूर करता येत नसली तरीदेखील

खालीलप्रमाणे अर्ज अंशत: मंजूर करत आहे. त्यामुळे, मुद्दा क्र. ४ करिता मी पुढील प्रमाणे आदेश पारित करतो.

आ दे श	
१.	अर्ज अंशत: मंजूर करणेत येतो
२.	दाव्याचा अंतिम निकाल लागेपर्यंत प्रतिवादी यांनी दाव्यातील परिच्छेद १ मध्ये नमूद केलेप्रमाणे दावा मिळकतीचे उत्तरेकडील ६ फूट रुंद व ८५ फूट लांब क्षेत्रामध्ये बांधकाम दाव्याचा अंतिम निकाल लागेपर्यंत करु नये अशी तुर्तातुत ताकीद देणेत येत आहे.
(खुल्या न्यायालयात जाहीर)	

NISHANT DIPAK RUDRABHATE

Digitally signed by NISHANT DIPAK RUDRABHATE
Date: 2026.07.02 18:39:57 +0530

गारगोटी **(नि. दि. रुद्रभटे)**

दि.– ०२/०७/२०२६ दिवाणी न्यायाधीश क.स्तर गारगोटी