

MHKO120007322024



नियमित दिवाणी दावा क्र. १२८/२०२४ मधील

नि. क्र.५ वरील आदेश

विक्रम बंडू सुतार

वि.

जयवंत केशव पाटील

आदेश तारीख - ०१/०१/२०२६

प्रस्तुतचा अर्ज वादी यांनी प्रतिवादी विरुद्ध तूर्तातुर्त ताकीद मिळावी याकरिता केला आहे.

२. प्रस्तुतचा दावा वादीने हक्कजापन व निरंतर ताकीदीकरीता दाखल केला आहे.

३. प्रस्तुतच्या दाव्यामध्ये वादीने असे कथन केले आहे की, मौजे मुदाळ, ता. भुदरगड येथील गट क्र. २३३ मधील एकूण क्षेत्र ० हे ९ आर पो. ख. ०.०१ आर असे एकूण ० हे १० आर क्षेत्र यापैकी उत्तर बाजूचे ० हे ०.०४.५ आर ही मिळकत दाव्यातील परिच्छेद १ मध्ये असणा-या चतुःसिमेत व त्यामध्ये असणारी घर मिळकत व खुली जागाव व त्या मध्ये असणारा वहिवाटीचा हक्क व दाव्यासोबत जोडलेला समजुतीचा कच्चा नकाशा मिळकती या इथून पुढे 'दावा मिळकत' म्हणून संबोधली आहे.

४. वादीने दाव्यामध्ये पुढे असे कथन केले आहे की, वादीने दि. ०४/०७/२००६ रोजीचे खरेदीखत क्र. ८६८/२००६ अन्वये ० हे १० आर, दि. २३/०१/२०१५ रोजीचे खरेदीखत क्र. १५२/२०१५ अन्वये ० हे १० आर, दि. २७/०८/२०२१ रोजीचे खरेदीखत क्र. १४२०/२०२१ अन्वये ० हे ०.३ आर एवढे क्षेत्र खरेदीखताने खरेदी केले आहे. सदर मिळकतीवर वादी यांनी घर बांधले असून घर मिळकतीचे मागील बाजूस म्हणजेच पूर्वेकडील भाग हा खुला सोडला असून त्या भागाचा देखील खरेदीखतापासून वादी उपभोस घेत आले आहेत.

५. वादीने दाव्यात पुढे असे कथन केले की, दावा मिळकतीचे पूर्व बाजूस गट क्र. २३६ चे क्षेत्र ० हे ६.० आर ही मिळकती मध्ये प्रतिवादी यांनी बांधकाम सुरु केले असून बांधकामाचे बिम व पिलर हे वादीचे मालकीचे म्हणजेच दावा मिळकतीचे भागात समजुतीचे नकाशात दर्शविलेप्रमाणे प्रतिवादी बेकायदेशीररित्या बांधत आहेत. सदर बांधकाम हे प्रतिवादीने, वादीचे दावा मिळकतीत घुसून त्याचे मिळकतीस घासून केले आहे. वास्तविक बाजूने कोणतीही जागा न सोडता नियमाचे उल्लंघन करून बेकायदेशीर पणे प्रतिवादीने बांधकाम केले आहे. सदर बांधकामामुळे वादींना दावा मिळकतीचा उपभोग घेणेस अडचण झाली आहे. संबंधीत बांधकामामुळे वादी यांना हवा, पाणी, उजेड व वहिवाटीचे हक्कासही अडथळा निर्माण झाला आहे व बाजूला जागा सोडून प्रतिवादीने बांधकाम करावे व वादीचे जागेत घुसून बांधकाम करू नये

अशी विनंती केली तरी प्रतिवादीने वादीला मारहाण करून दुखापत केली व त्याविरुद्ध प्रतिवादीविरुद्ध संबंधीत पोलीस ठाणे त गुन्हा नोंद आहे. प्रतिवादीने बेकायदेशीर रित्या बांधकाम सुरु ठेवले आहे. प्रतिवादी हे वादीचे दावा मिळकतीत घुसून बांधकाम करीत आहेत. संबंधीत बेकायदेशीर बांधकामाविरुद्ध वादींनी दि. १५/११/२०२४ रोजी संबंधीत ग्रामपंचात यांचेकडे व दि. १८/११/२०२४ रोजी तहसिलदार भुदरगड यांचेकडे तक्रार अर्ज केल आहे परंतु, त्यांनी प्रतिवादीवर कोणतीही कारवाई केली नाही व दांडगाव्याचे जोरावर प्रतिवादीने बांधकाम चालू ठेवलेने दाव्यास कारण घडले आहे. त्यामुळे, वादीचे दावा मिळकतीस चिकटून प्रतिवादीने बांधकाम करू नये व हवा, उजेडाच्या वहिवाटीचे अधिकारास प्रतिवादीने हरकत, अडथळा करू नये अशी मागणी वादीने केली.

६. प्रतिवादीने त्यांची कैफियत व म्हणणे नि. १२ ला दिले. प्रतिवादींनी कैफियत देताना असे कथन केले की, प्रतिवादी हे कायदेशीररित्या बांधकाम करीत आहेत व त्यांनी शासकीय कार्यालयाकडून बांधकामास परवानगी घेतली आहे व मार्च, २०२४ पासून प्रतिवादीने बांधकामास सुरुवात केली आहे व तळमजला व तीन मजले इथर्यतचे बांधकाम प्रतिवादीने केले आहे. याउलट वादी हे गट क्र. २३३ मध्ये विना परवाना बेकायदेशीर पणे बांधकाम करत आहेत. प्रतिवादीनचे बांधकाम जवळपास झाले असलेने वादीचा तुर्तातुर्त मनाई अर्ज निष्फळ ठरला आहे. प्रतिवादी

हे त्यांचे मालकी हक्काच्या व कब्जे वहिवाटीचे क्षेत्रात बांधकाम करीत आहेत व प्रतिवादीचे पश्चिम बाजूस प्रत्यक्ष भिंती पलीकडे ४ फूट जागा सोडली आहे. वास्तविक वादी यांनी त्यांचे मालकीचे मिळकतीमध्ये सुरु केलेले बांधकामाचे पूर्व बाजूस कोणतीही जागा सोडलेली नाही व वादीने प्रतिवादींची जागा बळकविणेचे उद्देशाने बांधकाम सुरु केले आहेत असे दिसून येते. प्रतिवादींना त्रास देणेसाठी खोटा दावा वादीने केला आहे. प्रतिवादीचे तथाकथित अतिक्रमणाचे क्षेत्र नेमला किती याचा उल्लेख दाव्यात नाही. त्यामुळे, तथाकथित अतिक्रमणाबाबत संभ्रम निर्माण होतो.

७. प्रतिवादीने कैफियत देताना असे कथन केले आहे की, प्रतिवादी हे त्याच्या मिळकतीचे मालक व कब्जे वहिवाटदार आहेत. गट क्र. २३६ ची मिळकत दि. २०/०५/२०२२ रोजी जमीनेचे मूळ मालक सतीश पाटील वगैरे यांचेकडून खरेदी खत क्र. १४२०/२०२२ ले खरेदी केली आहे. सदर मिळकतीत प्रतिवादीची शांततामय कब्जे वहिवाट आहे. प्रतिवादींनी खरेदी केलेल्या मिळकतीची खातरजमा करणेसाठी दि. ०३/०५/२०२३ रोजी शासकीय मोजणी मागवली व त्या मोजणीवेळी वादी हजर होते व त्या मोजणीवेळी मोजणीदाराने दाखवलेल्या हद्दी, खुणा संबंधीताने मान्य केल्या व कोणताही आक्षेप घेतला नाही व दि. ०३/०५/२०२३ मोजणीत वादी यांनी प्रतिवादीच्या मिळकतीत अतिक्रमण केलेचे दिसून आले. संबंधीत दावा मिळकत अकृषक वापराकरिता दि. ३०/०९/२०२४ रोजी

तहसिलदार यांनी आदेश परित केला आहे व योग्य त्या कार्यालयातून बांधकाम परवानाही प्रतिवादीने प्राप्त केला आहे. प्रतिवादीने मोठ्या प्रमाणात आर्थिक गुतवणूक केली आहे व अशा स्थितीत बांधकाम थांबविलेस प्रतिवादीचे कशानेही न भरून येणारे नुकसान होईल. दि. १४/०६/२०२४ रोजी वादी व प्रतिवादीमध्ये हद्दीबाबत वाद होऊ नये म्हणून नोटरी करार झाला व त्यामध्ये वादींनी दावा मिळकतीची मोजणी करणेचे ठरले असून व मोजणी अंती अतिक्रमीत बांधकाम दिसेल त्याने विना अट बांधकाम काढणेचे ठरले त्यानंतर गट नं. २३३ मधील हिस्सेदार नारायण सुतार यांनी दि. २२/०७/२०२४ रोजी शासकीय मोजणी केली व त्यामध्ये वादीकडील ५-७ फूट जागा प्रतिवादीने सोडली असे स्पष्टपणे दिसते व सदरील कराराची बाब वादीने न्यायालयापासून लपवली आहे. वादीचे दावा मिळकत भोगवटादार वर्ग - २ मधील आहे व त्यानुसार त्यास शासकीय निर्बंध असूनही वादीने बेकायदेशीरपणे व्यावसायिक वापरासाठी बांधकाम केले असून ते बेकायदेशीर आहे व सदरील बाब वादीने न्यायालयापासून लपवली आहे त्यामुळे, वादी हे स्वच्छ हाताने न्यायालयापुढे आले नाहीत. त्यामुळे, वादींना मनाईसारखी दाद मागणेचा अधिकार नाही. त्यामुळे, अर्ज नामंजूर करावा.

८. 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 वादीचे बाजूने आहे काय ?	<u>नकारार्थी</u>
३.	वादीचा अर्ज नामंजूर झाल्यास त्यांचे कशानेही न भरून येणारे नुकसान होईल असे वादीने शाबीत केले आहे काय ?	<u>नकारार्थी</u>
४.	काय आदेश ?	<u>अंतिम आदेशा</u> <u>प्रमाणे</u>

### कारणमिमांसा

९. वादीने व प्रतिवादीने दाखल केलेल्या संबंधित कागदपत्रांचे अवलोकन केले व संबंधित कागदपत्रांचा उल्लेख योग्य त्या ठिकाणी केलेला आहे.

१०. वादीतर्फे विद्वान विधीज्ञ यांनी न्यायाचा समतोल वादीचे बाजूने आहे व प्रथमदर्शनी केस देखील वादीचे बाजूने आहे व अर्ज नामंजूर केलेस वादींचे कशानेही न भरून येणारे नुकसान होणार आहे. त्यामुळे, अर्ज मंजूर करावा.

११. वादीतर्फे विधीज्ञांनी यांनी असा युक्तीवाद केला की, प्रतिवादीचे

बांधकाम पूर्ण झाले आहे परंतु, मनाई मिळणे जरूरीचे आहे व त्यामुळे, अर्ज मंजूर करावा. सदर युक्तिवादाचे अनुषंगाने खालील न्यायनिर्णयांचे लक्ष वेधले.

**अ) रामेगौडा वि. एम. वरदअप्पा नायडू, एआयआर २००४ एससी**

**४६०९** मध्ये न्यायनिर्णय देताना आदरणीय सर्वोच्च न्यायालयाने असे म्हटले आहे की, जेव्हा एखादी व्यक्ती ही कायदेशीररित्या एखाद्याच्या ताब्यात असेल तर त्यावेळी त्याच्या ताब्याला हरकत, अडथळा होत असेल व त्यावेळी तिने ताकीदीचा दावा दाखल केला तरी पुरेसे आहे.

**ब) दलपतकुमार वि. प्रल्हादसिंग, एआयआर १९९३ एससी २७६**

मध्ये न्यायनिर्णय देताना आदरणीय सर्वोच्च न्यायालयाने असे म्हटले आहे की, मनाई अर्ज निकाली करताना प्रथमदर्शनी केस, न्यायाचा समतोल व अर्ज मंजूर अथवा नामंजूर केल्यावर कशानेही न भरुन येणारे नुकसान या बाबींचा विचार करावा.

१२. वादीतर्फे दाखल केलेल्या लेखी युक्तिवादाचे (निशाणी क्र.२८) अवलोकन केले.

१३. प्रतिवादीतर्फे विद्वान विधिज्ञ यांनी असा युक्तिवाद केला की, बांधकाम ब-याच टप्प्यापर्यंत पूर्ण झाले होते व युक्तिवाद करताना बांधकाम पूर्ण झाले आहे व त्यामुळे आता अर्ज निष्फळ ठरला आहे व वादी हे स्वच्छ हाताने न्यायालयापुढे

आलेले नाहीत. न्यायाचा समतोल त्यांचे बाजूने नाही. त्यामुळे अर्ज नामंजूर करण्यात यावा.

१४. वादी व प्रतिवादीने दाखल केलेल्या फोटोवरून प्रतिवादीचे बांधकाम पूर्ण झालेले आहे असे दिसून येत आहे. तसेच, वादीने मनाई सारखी दाद मागितली असली तरी वादीचे तुर्तातूर्त ताकीदीच्या अर्जामध्ये अशी मागणी आहे की, वादीचे कब्जेवहिवाटीला हरकत व अडथळा करू नये व दावा मिळकतीला चिकटून बांधकाम करू नये परंतु विशेषतः वादीचे असे म्हणणे आहे की, प्रतिवादीने घुसून बांधकाम केले आहे व संबंधित जागा ही वादीच्या मालकीची आहे व त्यामध्ये हरकत व अडथळा होत आहे परंतु असे जरी असले तरी दाखल केलेल्या फोटोवरून बांधकाम पूर्ण झालेले आहे असे दिसून येते त्यामुळे झालेले बांधकाम थांबविण्याचा विषय आता शिल्लक राहत नाही. त्यामुळे वादीचा अर्ज निष्फळ (infructuous) झालेला आहे. त्यामुळे वादीच्या बाजूने प्रथमदर्शनी केस नाही. न्यायालयाचा समतोल वादीचे बाजूने नाही व अर्ज नामंजूर केल्यास वादीचे कशानेही न भरून येणारे नुकसान होईल असे वाटत नाही. तसेच बांधकाम पूर्ण झाल्यानुर वादीने आज्ञार्थी (mandatory injunction) स्वरूपाची मनाई सारखी दाद दावा दुरुस्त करून देखील मागितला नाही. तसेच दाव्यामध्ये वादीने असे मान्य केले आहे की, प्रतिवादीने घुसून बांधकाम केले आहे. परंतु यावरून वादातील क्षेत्रावर प्रतिवादीचा प्रथमदर्शनी कब्जा आहे असे

दिसून येते. त्यामुळे वादीने केवळ तो दावा मिळकतीमधील क्षेत्राचा मालक आहे हे दाखवून पुरेसे होणार नाही. तरी वास्तविक घुसखोरी केलेले क्षेत्रावर दावा दाखल करते दिवशी वादीचा ताबा होता. हे वादीने दाखवून दिल्या शिवाय मनाई आदेश त्याच्या बाजूने मंजूर करता येणार नाही. विशेषतः या आधी नमूद केल्याप्रमाणे वादी हे कथन करत आहे की, प्रतिवादीला जो भाग आहे त्यामध्ये घुसखोरी केली आहे. या कथनावरून दावा दाखल करते दिवशी वादातील घुसखोरी केलेल्या क्षेत्राच्यावरती वादीचा कब्जा हा प्रथमदर्शनी दिसून येत नाही व जेव्हा वादी हे संबंधित वादीचा ताबा वादातील क्षेत्रावर दिसून येत नसला तरी ते मनाई आदेश मागण्यास प्रथमदर्शनी पात्र नाहीत, असे वाटत नाही. सदर कामामध्ये मी पुढील न्यायनिर्णयाचा आधार घेतो.

**बाळकृष्ण दत्तात्रय गलांडे वि. बाळकृष्ण आर. गुप्ता दिवाणी अपील क्र.**

**१५०९/२०१९ निकाल दि.०६/०२/२०१९** सदर न्यायनिर्णयामध्ये आदरणीय सर्वोच्च न्यायालय यांनी असे म्हटले आहे की, दावा दाखल करते दिवशी जरी वादी दावा मिळकतीच्या ताब्यामध्ये नसला तरी तो निरंतर ताकीदीसाठी दाद मिळणेस पात्र ठरणार नाही. सदर कामी वादीने दाखल केलेल्या **दलपतकुमार वि. प्रल्हादसिंग** या न्यायनिर्णयाच्या प्रमाणाचे अवलोकन केले परंतु वादीच्या बाजूने प्रथमदर्शनी केस नाही. न्यायाचा समतोल देखील वादीच्या बाजूने नाही व अर्ज नामंजूर केल्यास वादीचे कशानेही भरून न येणारे नुकसान होईल असे वाटत नाही. तसेच, वादीने

दाखल केलेल्या अन्य न्यायनिर्णयातील प्रमाणाचा आदर राखून या न्यायालयाचे असे मत आहे की, संबंधित न्यायनिर्णयाचे प्रमाण वादीला उपयोगी पडत नाही. वादीचे बाजूने प्रथमदर्शनी केस नाही. न्यायाचा समतोल देखील वादीचे बाजूने नाही. अर्ज नामंजूर केल्यास कशानेही न भरून येणारे नुकसान होईल असे वाटत नाही. कारण या आधी नमूद केल्याप्रमाणे बांधकाम पूर्ण झालेले आहे व तुर्तातूर्त ताकीदीचा अर्ज हा निष्फळ (infructuous) ठरला आहे. त्यामुळे मुद्दा क्र.१ ते ३ चे उत्तर मी नकारार्थी नोंदवित आहे. मुद्दा क्र. ४ करिता मी पुढील प्रमाणे आदेश पारित करतो.

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

गारगोटी

(नि. दि. रुद्रभटे)

दि.- ०१/०१/२०२६

दिवाणी न्यायाधीश क.स्तर गारगोटी