


<p><u>MHKO130006542024</u></p> 	<p><u>नियमित दिवाणी दावा क्र. १०३/२०२४</u></p> <p><u>श्री.प्रकाश धोंडीलाल शहा वि. श्री.बाळासाहेब शामराव घुगरे</u></p>
--	---

निशाणी क्र. ०५ खालील आदेश.

०१. प्रस्तुतचा अर्ज वादी यांनी दिवाणी प्रक्रिया संहिता, आदेश ३९, नियम १ व २ व कलम १५१ अन्वये प्रतिवादी यांनी दावा मिळकती मधील वादी यांच्या कब्जेवहिवाटीस कोणत्याही प्रकारे हरकत अडथळा करू नये, दावा मिळकतीमध्ये कोणत्याही स्वरूपाचे बांधकाम करू नये अशी अंतरिम तूर्तातूर्त मनाई मागण्याकरीता दाखल केला आहे.

वादीची हकीकत थोडक्यात खालीलप्रमाणे:-

०२. वादीच्या कथनानुसार, वादी यांनी प्रतिवादी यांचेविरुद्ध कायम मनाई व आज्ञार्थी आदेशाकरीता तसेच प्रतिवादी हा दावा मिळकतीमध्ये बांधकाम करून दावा मिळकत हडपण्याची शक्यता आहे याकरीता प्रस्तुत दावा दाखल केला असून मौजे बस्तवडे, ता. कागल, जि. कोल्हापूर येथील गट क्र. ३४९ चे एकूण क्षेत्र हे.३-४५ आर, आकार रु. ७.२३ पैसे यापैकी दक्षिण बाजूचे क्षेत्र हे. १.६२ आर यामध्ये वादी यांच्या मालकीचे बिनशेती प्लॉट क्र. १ ते ६९ तसेच प्लॉट क्र. ४ मधील आर.सी.सी.पध्दतीचे ४८०० चौ.फुट इतकी बांधीव इमारत याचा ग्रामपंचायत मिळकत क्र. ४७८, ४७९ ची मिळकत दावा मिळकत आहे.

०३. वादीच्या पुढील कथनानुसार, वादी हे बस्तवडे, ता. कागल येथील रहिवाशी असून सध्या ते आजारपणामुळे त्यांच्या मुलांच्यासोबत राहणेस असून दावा मिळकतीमध्ये येवून जावून करत असतात. भू.गट क्र.३४९ चे एकूण क्षेत्रफळ हे.३.४५ आर ही एकूण क्षेत्रफळाची शेतजमीन वादी यांची वडीलोपार्जित मिळकत असून वडीलांच्या हयातीनंतर संपूर्ण मिळकतीचे वादी हे वारसाने मालक झाले असून दावा मिळकत वादींच्या कब्जेवहिवाटीत असून वादी दावा मिळकतीची निगा व डागडूजी करत आहे. सदर मिळकतीतील काही प्लॉट वादीने विक्री केले आहेत. वादी हे वयोमानानुसार मधुमेह व उच्च रक्तदाबासारख्या आजाराने त्रस्त असून त्यांना प्रवास करणे जमत नसलेने दावा मिळकतीमध्ये येणे-जाणे होत नाही.

०४. वादीच्या पुढील कथनानुसार, वादी यांनी सन १९९७ साली इचलकरंजी

अर्बन को-ऑप.बँक, इचलकरंजी यांचेकडे हायपोथिकेशन कॅश क्रेडिट या स्वरूपात रक्कम रु. २,५०,०००/- इतक्या स्टॉक तारणावर कर्ज घेतले होते, सदरचे कर्ज मुदतीत फेडल्याने सन १९९८ साली कर्ज खाते संबंधीत बँकेकडून बंद करणेत आले. पुन्हा सन १९९९ साली वादी यांनी स्वतःच्या 'सूर्य सागर ट्रेडर्स' या फर्मच्या नावे याच बँकेकडून रक्कम रु. ६,००,०००/- रकमेची हायपोथिकेशन कॅश क्रेडिट स्वरूपात कर्जाची मागणी केली, त्याप्रमाणे सदरचे कर्ज मिळालेनंतर त्याची परतफेड न झाल्याने सदर इचलकरंजी अर्बन को-ऑप. या बँकेने दावा मिळकत गट नं.३४९ मधील प्लॉट क्र. १ ते १३ या बिनशेती मिळकतीचा जप्ती पंचनामा केला व त्याप्रमाणे दि.२०/०५/२००३ रोजी गट नं. ३४९ पैकी हे.१.८५ आर इतकी जमीन लिलावास काढली. सदर लिलाव प्रतिवादी यांनी घेतला व त्याप्रमाणे प्रतिवादी यांच्या नावे गट नं.३४९ पैकी हे.१.८५ आर इतकी जमीन लिलावाने कायम झाली.

०५. वादीच्या पुढील कथनानुसार, गट नं.३४९ मधून पूर्व-पश्चिम स्वरूपाचा निपाणी-फोंडा हा राज्यमार्ग क्र. ११६ हा रस्ता गेलेला असल्याने सदर गट नं.३४९ चे दक्षिण-उत्तर असे दोन भाग झालेले आहेत. त्यापैकी उत्तरेकडील भाग प्रतिवादी यांनी तथाकथित लिलावाने घेतला व प्रतिवादी यांची गट नं.३४९ मधील उत्तरेकडील भागात कब्जेवहिवाट कायम करणेत आली. गट नं.३४९ मधील क्षेत्र हे.१.८५ आर इतक्या लिलावाच्या क्षेत्राची सदर इचलकरंजी अर्बन बँकेने आजतागायत कब्जेपट्टी पंचनामा केलेला नाही. प्रतिवादी यांनी तथाकथित लिलावाद्वारे घेतलेले क्षेत्र हे.१.८५ आर या मिळकतीची अद्याप मोजणी होवून लिलावाचे क्षेत्र कायम झाले नाही. तथापि, प्रतिवादी यांनी खाजगी मोजणीद्वारे उत्तरेकडील भागात लिलावाने घेतलेले क्षेत्र हे.१.८५ आर इतके बसत नसलेने दक्षिणेकडील वादीच्या मालकी वहिवाटीच्या क्षेत्रात देखील स्वतःची मालकी सांगू लागलेने वादी-प्रतिवादी यांचे दरम्यान क्षेत्राच्या हद्दीबाबत व कब्जेवहिवाटीवरून वाद निर्माण होवू लागले. दरम्यान प्रस्तुत वादी यांनी विशेष वसुली अधिकारी यांचेविरुद्ध सहकार न्यायालयात मनाईचा दावा दाखल केला होता, त्याकामी वादींनी दावा मिळकतीबाबत विशेष वसुली अधिकारी यांनी जाहीर केलेला लिलाव आव्हानित केला होता. वादींनी मांडलेले कायदेशीर हरकती व मुद्दे विचारात न घेतलेने वादीस यश प्राप्त झाले नाही.

०६. वादीच्या पुढील कथनानुसार, वादीने पुन्हा विशेष वसुली अधिकारी यांची संपूर्ण कार्यपध्दती मे.दिवाणी न्यायालयात रे.क.नं०.८२/२००४ अन्वये आव्हानित केली,

तथापि, सदर दावा महाराष्ट्र सहकार कायदा कलम १६३ ची बाधा निर्माण झाल्याने सी.पी.सी.ऑर्डर ७, रूल ११ अन्वये रद्द करण्यात आला. सदरचा आदेश अपिलात देखील कायम झालेने प्रस्तुत प्रतिवादी यांचा गट नं.३४९ मधील हे.१.८५ आर इतक्या क्षेत्राची मालकी आजरोजी कायम आहे. दावा मिळकत ही बिनशेती मिळकत असून सदर मिळकत तहसिलदार कागल यांचेकडील आदेश नं.क्र.जमीन/बिनशेती/एस.आर/१७/१९९३ दि.१७/०९/१९९३ इ.रोजी रितसर बिनशेती प्लॉट नं.१ ते ६९ पर्यंत कायदेशीर लेआउट मंजूर झाला. त्याप्रमाणे दावा मिळकत म्हणजेच गट नं.३४९ पैकी दक्षिणेकडील भागातील वर नमूद मंजूर सर्व बिनशेती प्लॉटचे स्वतंत्र ७/१२ उतारे निर्माण झाले आहेत. सदरचे बिनशेती प्लॉटमध्ये प्रस्तुत प्रतिवादी यांचा कोणताही मालकी हक्क वहिवाटीचा संबंध नव्हता व नाही. प्रस्तुत प्रतिवादी यांना लिलावाने प्राप्त झालेली मिळकत म्हणजेच हे.१.८५ आर इतक्या क्षेत्राची आजतागायत कधीही मोजणी झालेली नाही अथवा संबंधीत इचलकरंजी अर्बन बँकेने लिलाव कायम करतेवेळेस प्रतिवादींच्या नावे चतुःसिमा नमूद करून कब्जेपट्टी दिलेली नाही.

०७. वादीच्या पुढील कथनानुसार, प्रतिवादी यांना त्यांची पत्नी चिंगुताई बाळासाहेब घुगरे यांच्या नावे पेट्रोलियम कार्पोरेशन यांचेकडून पेट्रोलपंप मंजूर झाला, तथापि, वादी-प्रतिवादी यांचेदरम्यान गट नं.३४९ मधील कब्जेबाबत वाद असलेने संबंधित पेट्रोलियम कंपनीने वादीच्या लेखी संमतीची मागणी केली, त्यामुळे, प्रतिवादी हे वादीसोबत समझोता करून गट नं.३४९ मधील दक्षिणेकडील बाजूचे बिगरशेती प्लॉट मधील प्रतिवादींची वहिवाट रद्द करून सदरचा दक्षिणेकडचा संपूर्ण भाग वादीच्या ताब्यात विनामोबदला देवून त्याबाबतचे दि.२७/०९/२०११ रोजी कब्जेपट्टीचे करारपत्र साक्षीदारांसमोर नोटरी रजि. नं.१०६१/२०११ अन्वये लिहून दिले व त्याचवेळी प्रतिवादी यांनी लिलावाने घेतलेले उत्तर बाजूचे क्षेत्र हे.१.८५ आर मोजणीअंती न भरलेस प्रतिवादीने गट नं. ३४९ मधील दक्षिणेकडील पश्चिम बाजूकडून ४० मी रुंदीने जितकी लांबी भरेल तिथपर्यंतचे क्षेत्र ताब्यात घेणेचे होते. वादींनी देखील प्रतिवादीने गट नं.३४९ मधील निपाणी-फोंडा रोडलगत उत्तर बाजूच्या हे.१.८५ आर इतक्या क्षेत्राच्या सेल सर्टिफिकेट प्रमाणे ताब्यात घेतलेल्या क्षेत्रात मंजूर झालेल्या पेट्रोलपंपाकरीता शेतजमिन विकसित करण्यास प्रतिज्ञापत्राद्वारे नाहरकत दिली. त्याप्रमाणे, प्रतिवादी यांनी गट नं.३४९ मध्ये मंजूरी प्रमाणे उत्तर बाजूस पेट्रोलपंप विकसित केला असून आजरोजी सदरचा पेट्रोलपंप सुरु आहे. प्रतिवादींनी सेल सर्टिफिकेट प्रमाणे खरेदी केलेले हे.१.८५ आर इतक्या क्षेत्राची आजतागायत कधीच मोजणी झालेली

नव्हती व नाही.

०८. वादीच्या पुढील कथनानुसार, वादी यांचे वय ७५ वर्षे असून दावा मिळकतीच्या ठिकाणी त्यांना वरचेवर येवून निगा अथवा काळजी घेणे शक्य नाही. याचा गैरफायदा घेवून प्रतिवादीने दावा मिळकतीमध्ये वादीच्या परस्पर कोणताही परवाना न घेता बेकायदेशीरपणे वादीची मिळकत हडपण्याचा उद्देशाने भलेमोठे कार्यालयाचे बांधकाम चालू केले असल्याचे समजले. त्याप्रमाणे वादी हे दावा मिळकतीमध्ये गेल्यानंतर प्रतिवादीने दावा मिळकतीमधील बिनशेती प्लॉटचे हद्दीचे दगड जाणिवपूर्वक उपटून टाकले असून सपाटीकरण केलेल्या जमिनीमध्ये जागोजागी खड्डे काढून दगडी बांधकाम करून शेडचे बांधकाम चालू केले असल्याचे दिसून आले. सदर बांधकाम निव्वळ वादींची मिळकत हडपण्याच्या व दावा मिळकतीमधून वादींना बेदखल करण्याच्या उद्देशाने चालू केले असून वादी यांना त्यांची मिळकत गमावण्याची भिती निर्माण झाली आहे. वादींच्या मालकी वहिवाटीच्या दावा मिळकतीमध्ये कोणताही अधिकार नसताना प्रतिवादीने अतिक्रमण करून चालू केलेल्या बांधकामाची कृती दि. १७/०४/२०२४ इ.रोजी थांबण्याचा वादींनी प्रयत्न केला व बांधकामाचे फोटो काढले. त्यावेळी, प्रतिवादी हे वादींच्या अंगावर धावून येवून वादीचा मोबाईल काढून घेण्याचा प्रयत्न केला. प्रतिवादी हे कोर्टाच्या आदेशाशिवाय बांधकाम थांबवणार नसून बेकायदेशीर अतिक्रमण करून केलेले बांधकाम काढून घेणार नाहीत याची वादींना खात्री झाली. सबब, त्याविरोधात दाद मागण्याकरीता सदरचा अर्ज दाखल करण्यात आला आहे.

प्रतिवादीची हकीकत थोडक्यात खालीलप्रमाणे:-

०९. प्रतिवादीने त्यांचे म्हणणे निशाणी क्र. १५ अन्वये दाखल केले असून, वादीचा दावा व मनाई अर्ज खोटा, लबाडीचा व रचनात्मक असून प्रतिवादी यांना मान्य व कबूल नाही. प्रतिवादी यांनी त्यांचे हक्कात असलेल्या दावा मिळकतीमध्ये बांधकाम पूर्ण केलेले असून त्यामध्ये वादी यांचा कोणताही हक्क संपुष्टात येत नाही. वादीस सकृतदर्शनी केस नाही. वादी हा कज्रेखेकटी करणारा इसम असून आजपर्यंत वादी यांनी पाच ते सहा दावे वेगवेगळ्या कोर्टात प्रतिवादी व बँके विरुद्ध दाखल केले होते. त्या सर्व दाव्यात वादी यांना अपयश पत्करावे लागलेने विचारांती प्रस्तुतच्या दाव्याची रचना केली आहे. वादी यांचे दाव्यास कोणतेही कारण घडलेले नव्हते व नाही. दि. १७/०४/२०२४ रोजी वादी व प्रतिवादी यांचेत कोणतेही संभाषण झालेले नव्हते. वादी यांचे हक्काचे क्षेत्रात प्रतिवादी यांनी कोणतेही

बांधकाम केलेले नव्हते. त्या कारणे प्रतिवादी यांचे मालकी हक्कात व कब्जेवहिवाटीत असलेल्या क्षेत्रात बांधकाम करणेस वादीची हरकत असणेचा कोणताच प्रश्न उपस्थित होत नाही. मुळात प्रतिवादी यांचे मालकी हक्कात व कब्जेवहिवाटीत असलेल्या क्षेत्रात दावा दाखल तारखेस कोणतेही नवीन बांधकाम सुरु केलेले नव्हते व नाही. प्रस्तुत दाव्यास कोणतेही कारण घडले नसलेने दावा हा बिन कारणांचा असलेने तो रद्दबातल होणेस पात्र आहे.

१०. प्रतिवादीच्या पुढील कथनानुसार, वादी यांनी नमूद केलेली दावा मिळकत ही पूर्णतः चुकीची व बेकायदेशीर आहे. वादी यांनी दावा मिळकतीबाबतचा कोणताही पुरावा प्रस्तुत दावा व मनाई अर्जासोबत दाखल केलेला नाही. वादी यांनी दावा मिळकतीबाबत कथील केलेल्या चतुःसिमेचा मजकूर व दिशा चुकीच्या आहेत. वादी यांनी दिशाभूल करणेचा प्रयत्न केला असून प्रतिवादी यांना इचलकरंजी अर्बन को-ऑप बँकेतर्फे शासन नियुक्ती वसुली अधिकारी यांनी विक्री केलेले गट नं. ३४९ पैकी क्षेत्र हेक्टर १.८५ आर हे उत्तरेकडील असून त्या मिळकतीचा ७/१२ उतारा व ८-अ उतारा स्वतंत्र झाला आहे. प्रतिवादी यांचे दावा मिळकतीत वास्तव्य निर्माण झालेपासून आजअखेर वादी हे दावा मिळकतीत वास्तव्यास नाहीत. भुमापन गट नं. ३४९ एकूण क्षेत्र हेक्टर ३.४५ आर ही संपूर्ण मिळकत आजमितीस प्रतिवादी यांचे कब्जेवहिवाटत नाही. यापैकी प्रतिवादी यांचे क्षेत्र हेक्टर १.८५ आर वगळता उर्वरीत मिळकत वादी यांचेकडे आहे. वादी यांचे हिस्स्याचे मिळकतीमधील प्लॉट मिळकती विक्री केलेल्या असतील तर त्यांना वादी यांनी मे.कोर्टात प्रस्तुत दाव्याचे कामी समाविष्ट केलेले नाही. त्याकारणे नॉन जॉईंडर ऑफ नेसेसरी पार्टीज या तत्वाची बाधा येत असलेने प्रस्तुतचा दावा व मनाई अर्ज नामंजूर होणेस पात्र आहे.

११. प्रतिवादीच्या पुढील कथनानुसार, वादी यांनी कर्जाची रक्कम मुदतीत भरणा न केलेने त्यांच्या मिळकती जप्त होवून इचलकरंजी अर्बन को-ऑप बँकेने जाहिर लिलावाची कारवाई पूर्ण केली आहे. त्याप्रमाणे लिलाव देखील प्रतिवादी यांचे नावे कायम झाला आहे. त्यास मे.कोटांनी देखील विविध वादी यांचे दाव्यात निर्णय देवून प्रतिवादी यांचे लिलाव खरेदी प्रक्रियेस कायदेशीररित्या मान्यता दिलेली आहे. असे असताना दावा मिळकतीचे वर्णन चुकीचे नमुद करून मनाई सारखी दाद मागणी करून प्रतिवादी यांना अटकाव करणेचा प्रयत्न करणेसाठी प्रस्तुतच्या दाव्याची रचना केली आहे. गट नं. ३४९ मधून राज्यमार्ग ११६ गेलेला असून सदर गट नं. ३४९ मधील गेलेला रस्ता वगळता हेक्टर १.८५ आर इतके क्षेत्र लिलावामध्ये प्रतिवादी यांनी खरेदी केलेले आहे. त्यामुळे उत्तरेकडील भाग हा ८०

गुंठ्याच्या आहे व दक्षिणेकडील भाग हा हेक्टर १.०५ आर इतका आहे. त्याप्रमाणे ग्रामपंचायत मिळकत नं.४७८ व ४७९ या मिळकतीचा कब्जा हेक्टर १.०५ आर मध्ये समाविष्ट झालेला आहे. इचलकरंजी अर्बन बँकने प्रतिवादी यांना गट नं.३४९ मधील क्षेत्र हेक्टर १.८५ आर इतक्या क्षेत्राचा कब्जेपट्टी पंचनामा करून सेल सर्टिफिकेट नोंदणी करून कब्जा दिला आहे व त्यामध्येच प्रतिवादी यांची मालकी व कब्जेवहिवाट आहे. इचलकरंजी अर्बन बँकने करून दिलेल्या मोजणी प्रमाणेच प्रतिवादी यांच्या कब्जात रस्त्याच्या उत्तरेकडील व दक्षिणेकडील क्षेत्र कब्जेवहिवाटीत आहे. त्यामुळे, वादी यांना रस्त्याच्या दक्षिणेकडील क्षेत्रामध्ये हेक्टर १.८५ आर इतके क्षेत्र असल्याचे कथन चुकीचे आहे. वादी यांनी यापूर्वी देखील प्रतिवादी व बँकेविरुद्ध बरेच दावे वेगवेगळ्या कोर्टात दाखल केले असून त्यासर्व दाव्यामध्ये ते अपयशी झालेले आहेत. सहकार कायदयामध्ये असलेल्या तरतुदीप्रमाणे इचलकरंजी अर्बन बँकने हुकूम घेवून कारवाई केलेली आहे. इतकेच नव्हे तर सहकार कायदयातील तरतुदीप्रमाणेच वादी यांनी मे.विभागीय सहनिबंधक सहकारी संस्था, कोल्हापूर यांचेसमोर लिलावा संबंधी व वसुली दाखल्याचे संबंधी रिव्हीजन व अपिल अर्ज दाखल केलेले होते ते सर्व अपिल व रिव्हीजन अर्ज देखील सुनावणी होवून नामंजूर केलेले आहे. निव्वळ दिवाणी न्यायालयातील दाव्यास सहकार कायदयाच्या तरतुदींचा बाधा येत असलेने व सहकार कायदयातील तरतुदीनुसार केलेले रिव्हीजन अर्ज याचे न्यायनिवाडे विचारात घेवून मे.दिवाणी न्यायालय, कोल्हापूर यांनी वादीचा दावा निकाली काढलेला आहे. त्यावर नाराज होवून वादी यांनी अपिल दाखल केलेले होते ते अपिल नामंजूर झाले असून त्या सर्व बाबी विचारात घेतलेस दावा व मनाई अर्ज सकृतदर्शनी नामंजूर होणेस पात्र आहे.

१२. प्रतिवादीच्या पुढील कथनानुसार, मुळात सेल सर्टिफिकेट नोंदणी झाले असलेने त्या सेल सर्टिफिकेटच्या आधारे गट नं.३४९ क्षेत्र हेक्टर १.८५ आर यावर कब्जा निर्माण झाला असलेने दि. २७/०९/२०११ रोजीच्या करारपत्रांसंबंधी वादी यांचा वाद उपस्थित करणेचा मुद्दाच उपस्थित होत नाही. सेल सर्टिफिकेट हे शासन नियुक्त अधिकारी यांनी मंजूर केलेले आहे व त्या विरोधात काही समझोता झालेस रजिस्टर दस्तच नोंदणी होणे किंवा दाव्यात तडजोड होवून हुकूमनामा होणे कायदयाने बंधनकारक आहे. वादी यांनी दि. २७/०९/२०११ रोजीच्या करारपत्राचा उल्लेख करून वाद उपस्थित केलेला आहे. त्या करारपत्रास मुदतीच्या कायदयाचा बाधा निर्माण झालेली आहे. गट नं. ३४९ मधील रस्त्याच्या दक्षिणेकडील व उत्तरेकडील क्षेत्र हेक्टर १.८५ आर इतके बँकने लिलावाद्वारे विक्री करून व त्या संबंधाने शासकीय कार्यालयाकडून अधिका-यांमार्फत सेल सर्टिफिकेट

मंजूर झालेने त्या क्षेत्राची मोजणी करुन ताबा प्रतिवादी यांना बँकेने दिला आहे.

१३. प्रतिवादीच्या पुढील कथनानुसार, इचलकरंजी अर्बन बँकेने कायदेशीररित्या प्रतिवादी यांना लिलाव क्षेत्र मोजणी करुन दिलेले आहे व त्यानुसार सदर मिळकतीवर मौजे बस्तवडे ग्रामपंचायत, ता. कागल, जि. कोल्हापूर यांचेकडून दि. ०९/०७/२०१८ रोजी बांधकाम परवाना घेतलेला आहे. प्रतिवादी यांच्या नावे दि. २०/०९/२००३ रोजी कायदेशीररित्या विक्रीचे प्रमाणपत्र मे.दुय्यम निबंधक, कागल यांचे कार्यालयातून नोंदणी झालेली आहे व त्याप्रमाणे सदर तारखेपासून गट नंबर ३४९ क्षेत्र हेक्टर १.८५ आर या मिळकतीवर प्रतिवादी यांची कब्जेवहिवाट आहे. वादी यांच्या उर्वरित क्षेत्रामध्ये प्रतिवादी यांनी कोणतेही बांधकाम केलेले नाही अगर वादीच्या नावे असलेल्या शिल्लक क्षेत्रामध्ये कोणतेही अतिक्रमण केलेले नव्हते. सदरचा दावा व मनाई अर्ज हा मुदतबाहय आहे. दाव्यास राईट ऑफ इस्टॉपलचा बाधा येत आहे. सबब, वरील सर्व मजकूर नमुद करुन अर्ज नामंजूर करावा अशी प्रतिवादीनी विनंती केली आहे.

१४. वादींतर्फे विधिज्ञ श्री. ए.जे.देसाई व प्रतिवादींतर्फे विधिज्ञ श्री. एस.व्ही.घाटगे यांचा युक्तीवाद ऐकला. प्रतिवादीचे विधिज्ञ श्री.एस.व्ही.घाटगे यांनी युक्तीवादा दरम्यान खालील न्यायनिर्णयांवर भिस्त ठेवली:-

Ignatius J.R. Fernandes Vs. Shiva Puti Shirodkar, (2022) 2 All MR 56: (2021) 3 BCR 602

वर नमुद न्यायनिर्णयांचे काळजीपूर्वक अवलोकन केले.

१५. अर्ज (नि. ५), म्हणणे (नि.१५), अभिलेखावरील दाखल कागदपत्रांचे अवलोकन केले. प्रस्तुत अर्जाच्या अनुषंगाने खालील मुद्दे उपस्थित झाले व त्यावरील माझे निष्कर्ष कारणमिमांसे सहित मी खालीलप्रमाणे नोंदवित आहे:-

अ.क्र.	मुद्दे	निष्कर्ष
१.	वादीस प्रथमदर्शनी केस आहे का ?	...नाही.
२.	सोईचा समतोल वादीच्या बाजूने आहे का ?	...नाही.
३.	अर्ज नामंजूर केल्यास वादींना अपरिमित हानी होईल का ?	...नाही.

४.	आदेश काय ?अर्ज (नि.५) नामंजूर करण्यात येतो.
----	------------	---

- कारणमिमासा -

मुद्दा क्र. १ ते ३ -

१६. वरील सर्व मुद्दे हे एकमेकांशी निगडीत असल्याने अर्जातील वस्तुस्थितीची पुनरावृत्ती टाळण्याकरीता, वरील तिन्ही मुद्द्यांचे विवेचन एकत्रितरित्या करण्यात येत आहे.

१७. अभिलेखाचे अवलोकन केले असता असे निदर्शनास येते की, वादीने प्रस्तुतचा दावा हा प्रतिवादी यांनी दावा मिळकतीमध्ये वादीच्या कब्जेवहिवाटीस हरकत, अडथळा करु नये व दावा मिळकतीमध्ये कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करु नये असा प्रतिवादीविरुद्ध कायम मनाई आदेश मिळणेकरीता तसेच दावा मिळकतीमध्ये प्रतिवादी यांनी केलेले बांधकाम काढून घेवून दावा मिळकत खुली करणेबाबत प्रतिवादीविरुद्ध आज्ञार्थी आदेश करणेकरीता दाखल केलेला आहे. प्रस्तुत अर्जान्वये वादीने प्रतिवादी यांनी दावा मिळकती मधील वादी यांच्या कब्जेवहिवाटीस हरकत, अडथळा करु नये तसेच प्रतिवादी यांनी दावा मिळकतीमध्ये कोणत्याही स्वरूपाचे बांधकाम करु नये अशी प्रतिवादीविरुद्ध दाव्याच्या अंतिम निकालापर्यंत तुरतातूर्त मनाई आदेशाची मागणी केलेली आहे.

१८. अभिलेखावरील कागदपत्रांचे अवलोकन केले असता असे निदर्शनास येते की, वादीने दावा मिळकतीमध्ये कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करु नये म्हणून प्रतिवादीविरुद्ध 'जैसे थे' चा आदेश पारित करण्याबाबत अर्ज (नि.०८) दाखल केला होता. सदर अर्जावरील आदेशाचे अवलोकन केले असता असे निदर्शनास येते की, प्रतिवादीने सदरचे बांधकाम हे त्यांच्या स्वतःच्या मिळकतीमध्ये केल्याचे तसेच बांधकाम पूर्ण झाल्याचे कथन केलेले असल्याने तसेच त्या अनुषंगाने छायाचित्र/फोटो अभिलेखावर दाखल केल्याचे तसेच सदरचे फोटोग्राफबाबत वादीने कोणताही वाद केला नसल्याबाबत सदर आदेशात नमुद असून सदरचे बांधकाम जवळपास पूर्ण झाल्याने सदर परिस्थितीत प्रतिवादीला प्रतिबंध केल्याने प्रतिवादीला हानी पोहचत असल्याने प्रस्तुतचा अर्ज विस्तृत आदेशान्वये माझे विद्वान पिठासीन पुर्वाधिकारी यांनी नामंजूर केलेला आहे.

१९. अभिलेखावरील दाखल कागदपत्रांचे तसेच दाव्याचे अवलोकन केले असता असे निदर्शनास येते की, वादीने प्रस्तुत दाव्यामध्ये सन १९९९ साली स्वतः 'सुर्य सागर ट्रेडर फर्म' नावे इचलकरंजी अर्बन को-ऑपरेटीव्हि बँक यांचेकडे रक्कम रु. ६,००,०००/- इतक्या स्वरूपाची हायपोथिकेशन कॅश क्रेडीत स्वरूपात कर्जाची मागणी करुन सदर कर्ज मिळाल्यानंतर त्याची परतफेड न झाल्याने सदर दावा मिळकत गट क्र. ३४९ मधील प्लॉट क्र. १ ते १३ या बिनशेती मिळकतीचा जमी पंचनामा करुन त्याप्रमाणे दि. २०/०५/२००३ रोजी गट क्र. ३४९ पैकी हे. १.८५ आर इतकी जमिन लिलावास काढली असता सदर लिलाव प्रतिवादी यांनी घेतला व त्याप्रमाणे प्रतिवादी यांचे नावे गट क्र. ३४९ पैकी हे.१.८५ आर इतकी जमिन लिलावाने कायम झाली असे नमूद केले आहे. महत्वाचे म्हणजे, दावा मिळकतीचे वर्णनामध्ये वादीने गट क्र. ३४९ मधील वादी यांचे मालकीचे बिनशेती प्लॉट नं. १ ते ६९ याचा उल्लेख केला आहे. वास्तविक पाहता, वादीने प्रतिवादी यांच्या गट नं. ३४९ मधील हे.१.८५ आर इतक्या क्षेत्राची मालकी आजरोजी कायम असल्याचे स्पष्टपणे दाव्यामध्ये तसेच प्रस्तुत अर्जामध्ये नमूद केले आहे.

२०. वादीने प्रस्तुत प्रकरणात खाते क्र. ३२८ चा खाते उतारा, दावा मिळकतीचा एन.ए.आदेश, सन १९९३-१९९४ चा दावा मिळकतीचा ७/१२ उतारा, दावा मिळकतीचा ले आऊट प्लॅन, तहसिलदार कागल यांचेकडील आदेशाची प्रत अभिलेखावर दाखल केलेली आहे. सदर तहसिलदार कागल, यांच्या आदेशाच्या प्रतीचे अवलोकन केले असता असे निदर्शनास येते की, दि. १६/०३/२०१२ रोजीच्या सदर आदेशान्वये प्रतिवादी यांना गट नं.३४९ क्षेत्र हे.१.८५ आर यातील औद्योगिक व निवासी कारणासाठी बिगरशेती परवानगी देण्यात आली असून एकूण क्षेत्र २६७९.५५ चौ.मी. इतके क्षेत्र पेट्रोल/डिझेल पंप व वाणिज्य कारणासाठी बिगरशेती परवानगी दिली असल्याचे दिसून येते.

२१. याउलट, प्रतिवादींनी त्यांना मिळालेला बांधकाम परवाना, त्यांच्या मिळकती संबंधी कर भरलेल्याबाबतच्या पावत्या तसेच प्रतिवादी यांच्या नावे देण्यात आलेले विक्री प्रमाणपत्र, प्रतिवादी यांचा असेसमेंट उतारा अभिलेखावर दाखल केलेला आहे. सदर कागदपत्रांचे अवलोकन केले असता गट क्र. ३४९ मधील हे.१.८५ आर इतकी जमिन प्रतिवादी यांना विक्री प्रमाणपत्राद्वारे दि. १८/०९/२००३ रोजी देण्यात आल्याचे दिसून येते. वास्तविक पाहता, सदर बाबींचा उल्लेख देखील वादींनी दाव्यामध्ये तसेच अर्जामध्ये देखील केलेला आहे. प्रतिवादीतर्फे दाखल कर आकारणी उता-याचे अवलोकन केले असता गट

क्र. ३४९ मध्ये प्रतिवादी यांचे सन २०१८ चे बांधकामाबाबतचा उल्लेख दिसून येतो. तसेच गट क्र. ३४९ चे ७/१२ उता-याचे अवलोकन केले असता देखील प्रतिवादी यांच्या नावे हे.१.८५ आर इतक्या क्षेत्राची नोंद असून त्या अनुषंगाने तहसिलदार कागल यांच्या आदेशाची नोंद देखील दिसून येते. तसेच सदर जमिनीच्या अनुषंगाने प्रतिवादी यांनी ग्रामीण कॅनरा बँक, शाखा हळदी, जय भवानी सोसायटी, कौलगे, बँक ऑफ महाराष्ट्र, खडकेवाडा यांचेकडून सदर जमिन तारण, गहाण देवून वेळोवेळी अनुक्रमे रकम रु. ८८,०००/-, १०,०००/- व रकम रु. १५,००,०००/- इतक्या रकमेचा बोजा निर्माण केल्याचे दिसून येते.

२२. वास्तविक पाहता, वादीने प्रतिवादी यांच्या गट क्र. ३४९ मधील हे.१.८५ आर इतक्या क्षेत्राची मालकी आजरोजी कायम असल्याचे स्पष्टपणे नमुद केलेले आहे. वादीच्या कथनानुसार, प्रतिवादी यांनी लिलावाने प्राप्त झालेली सदर मिळकत हे.१.८५ आर या क्षेत्राची मोजणी झालेली नसून लिलाव कायम करतेवेळेस प्रतिवादीच्या नावे चतुःसिमा नमुद करून कब्जेपट्टी दिलेली नाही. त्यामुळे, वादी व प्रतिवादी यांनी दि.२७/०९/२०११ रोजी कब्जेपट्टीचे करारपत्र साक्षीदारासमोर नोटरी रजिस्टर सिरिअल नं १०६१/२०११ अन्वये लिहून दिले. दि.२७/०९/२०११ रोजीच्या वादी यांच्या फेरनिर्वाळा अर्जाचे अवलोकन केले असता असे निदर्शनास येते की, वादी यांनी मौजे. बस्तवडे, ता. कागल येथील गट क्र. ३४९ चे क्षेत्र गट क्र. ३४९ पैकी हे.१.८५ आर ही शेतजमिन मिळकत इचलकरंजी अर्बन को-ऑपरेटीव्ह बँक जाहिर लिलावाने विक्री केली असून सदर लिलाव प्रतिवादी यांनी घेतला असून त्यांच्या नावे सेल सर्टिफिकेट मंजूर झाला असल्याचे नमुद केले आहे. तसेच वादी यांनी त्यांचेत व मूळ प्रतिवादी मध्ये गैरसमजुत होवून त्यांचा निर्वाळा झाला असल्याचे नमुद करून प्रतिवादी यांनी मुख्य निपाणी-मुरगूड रोडलगत उत्तर बाजुची शेत जमिन ताब्यात दिली असल्याचे व सदर मिळकतीमध्ये त्यांच्या पत्नीचे नावे मंजूर झालेला पेट्रोल पंपाप्रमाणे मुख्य रस्त्याच्या उत्तर बाजुकडे शेतजमिनीमध्ये विकसीत करण्यास त्यांची हरकत नसल्याचे नमुद केले आहे.

२३. वास्तविक पाहता, सदर फेरनिर्वाळा अर्जामध्ये मे. दिवाणी न्यायालय कोल्हापूर येथील दावा नं.४८२/२००४ याचा उल्लेख करण्यात आलेला आहे. तसेच, प्रस्तुत दाव्यामध्ये देखील रे.क.नं.८२/२००४ या दाव्याचा उल्लेख करण्यात आलेला आहे. परंतु, वादीने अभिलेखावर त्याबाबतची कोणतीही कागदपत्रे दाखल केलेली नाहीत. दाव्यातील व अर्जातील कथनांचा विचार करता वादीने दावा मिळकतीबाबत विशेष वसुली

अधिकारी यांनी जाहीर केलेला लिलाव आव्हानित केल्याचे दिसून येते. त्या अनुषंगाने झालेला आदेश अपिलात देखील कायम झाल्याचे दिसून येते. तसेच सदर जाहीर लिलावाच्या अनुषंगाने, मा. उच्च न्यायालयात देखील प्रकरण रिट पिटीशन नं.२५५१/२००४ दाखल करण्यात आल्याचे दिसून येते. वास्तविक पाहता, वादीने प्रस्तुत प्रकरणात सदर दावा मिळकतीच्या अनुषंगाने दाखल करण्यात आलेल्या प्रकरणांच्या अनुषंगाने कोणताही आदेश अथवा कागदपत्रे दाखल केलेली नाहीत. एकंदरीतच, गट क्र.३४९ पैकी हे.१.८५ आर इतकी जमिन प्रतिवादी यांच्या नावे लिलावाने दि.२०/०५/२००३ रोजी कायम झाल्याचे वादीने स्पष्ट कथन केलेले आहे.

२४. वादीच्या कथनानुसार, दि. २७/०९/२०११ रोजीच्या कब्जेपट्टीच्या करारपत्राच्या वेळी प्रतिवादी यांनी लिलावाने घेतलेल्या उत्तर बाजुचे क्षेत्र हे.१.८५ आर मोजणी अंती न भरल्यास प्रतिवादीने गट क्र. ३४९ मधील दक्षिणेकडील पश्चिम बाजुकडून ४० मी. रुंदीने जितकी लांबी भरेल तिथेपर्यंतचे क्षेत्र ताब्यात घेण्याचे ठरवून वादी, प्रतिवादी मधील वाद संपुष्टात आल्याचे कथन केलेले आहे. सदर कब्जेपट्टीचे करारपत्र वादी व प्रतिवादी यांनी नोटरी पब्लीक कागल यांचेसमक्ष केल्याचे दिसून येते. प्रतिवादींनी सदर करारपत्रास मुदतीच्या कायदयाची बाधा निर्माण झाल्याचे कथन केलेले आहे. प्रतिवादीतर्फे दाखल बांधकाम परवान्याचे अवलोकन केले असता सदर बांधकामास दि.०६/०६/२०१८ रोजी परवानगी देण्यात आलेली आहे. तसेच प्रतिवादी यांनी दि.२०/०९/२००३ रोजी सदर गट क्र. ३४९ मधील हे.१.८५ आर क्षेत्राच्या अनुषंगाने प्राप्त झालेले विक्री प्रमाणपत्राची मे.दुय्यम निबंधक कागल, यांच्या कार्यालयातून नोंदणी केल्याबाबतचे नोंदणी प्रमाणपत्र अभिलेखावर दाखल केलेले आहे.

२५. प्रतिवादी तर्फे दाखल उपरोक्त नमुद न्यायनिर्णयाचे काळजीपूर्वक अवलोकन केले. प्रस्तुत प्रकरणातील वस्तुस्थिती व उपरोक्त नमुद न्यायनिर्णयातील वस्तुस्थिती ही संपूर्णतः भिन्न व वेगळी असून प्रस्तुत अर्जाच्या अनुषंगाने उपरोक्त नमुद न्यायनिर्णयाचा आदर राखून सदर न्यायनिर्णय प्रस्तुत अर्जाच्या अनुषंगाने लागू होत नाहीत.

२६. उपरोक्त नमुद कारणमिमांसेचा विचार करता असे निदर्शनास येते की, वादींनी प्रथम व सकृतदर्शनी प्रतिवादी यांनी वादींच्या मालकीच्या दावा मिळकतीमध्ये बेकायदेशीरपणे अतिक्रमण करून बांधकाम केल्याबाबत तसेच वादी यांच्या मालकीच्या दावा मिळकतीमध्ये

वादी यांच्या कब्जेवहिवाटीस हरकत, अडथळा केल्याबाबत सकृतदर्शनी कोणताही कागदोपत्री पुरावा दाखल केलेला नाही. सबब, वरील सर्व कारणास्तव वादीला प्रथमदर्शनी केस नसल्याने सोईचा समतोल वादीच्या बाजुने असल्याचे तसेच मनाई अर्ज नामंजूर केल्यास वादीला अपरिमित हानी होईल याबाबत वादीने सकृतदर्शनी कोणताही पुरावा अभिलेखावर दाखल केलेला नाही. सबब, मी मुद्दा क्र. १ ते ३ ची उत्तरे नकारार्थी देत आहे.

मुद्दा क्र. ४ बाबत:-

२७. मुद्दा क्र. १ ते ३ ची उत्तरे नकारार्थी देण्यात आलेली आहेत. त्यामुळे, अर्ज नामंजूर होण्यास पात्र आहे. अर्जाची वस्तुस्थिती लक्षात घेता खर्चासंबंधी कोणताही आदेश पारित करणे उचित राहणार नाही. सबब, मुद्दा क्र. ४ च्या उत्तराबद्दल मी खालीलप्रमाणे आदेश पारित करत आहे:-

- आ दे श -

१. अर्ज (निशाणी क्र. ०५) नामंजूर करण्यात येतो.
२. खर्चासंबंधी कोणताही आदेश नाही.

कागल

दिनांक - २०/०८/२०२५

(श्रीमती प्रणिता एस.पाटील)

सह दिवाणी न्यायाधीश क. स्तर, कागल.