

नि.दि.मु.नं.०२/२०१० मधील मधील नि.३६ वरील आदेश

(घोषित ता. १९/०१/२०१३)

अर्जाचे व म्हणण्याचे स्वरूप

१. वादींचा नि.३६ चा अर्ज वाचला.

२. वादींनी सदरचा अर्ज प्रतिवादींविरुद्ध त्यांनी जिल्हा कोल्हापूर ता. चंदगड पैकी मौजे तुर्केवाडी गांवचे गांवठाण हददीतील (सि.स.नं.१२३) ग्रामपंचायत मिळकत नंबर २५४ च्या पुर्वेकडील भिंतीला लागून पुर्वेकडील पूर्व-पश्चिम २ फूट ३ इंच रुंदीची असलेली ग्रा.पं.मि.नं. २५४ च्या संपूर्ण दक्षिणोत्तर लांबीची जागा याच्या चतुःसिमा — पुर्वेला— प्र.वादींची मिळकत, पश्चिमेला— ग्रा.पं.मि. नं. २५४ ची पुर्वेकडील भिंत, दक्षिणेस— रस्ता, उत्तरेला — प्र. वादी यांची मिळकत म्हणजेच दावा मिळकतीमध्ये कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करू नये तसेच दावा मिळकतीमध्ये वादीच्या घराचे पागळणीचे पाणी पडणेस अडथळा करू नये अशी तुर्तातूर्त मनाई हुकुम मिळणेसाठी दाखल केला आहे.

३. वादींचे असे म्हणणे आहे की, दावा मिळकत ही वादींच्या कायमपणे पूर्वापार प्रत्यक्ष कब्जा वहिवाटीत आहे. सदरची सि.स.नं. १२३ म्हणजे ग्रा.पं.मि. नं. २५४ ही १०० वर्षांपूर्वी बांधलेली असून सिटी सर्व्हे नं. १२३ च्या म्हणजे ग्रामपंचायत मिळकत नंबर २५४ च्या पुर्वेकडील भिंती पासून २ फूट ३ इंच पूर्व-पश्चिम रुंद छप्पर पूर्वापार आहे. तसेच वादींच्या ग्रा.पं.मि. नं. २५४ ला लागून असलेली २ फूट ३ इंच खुली जागा असून वादी हे त्या खुल्या जागेचा वापर ग्रा.पं.मि. नं. २५४ मधील भिंत व छप्पराची डागडुजी दुरुस्ती करणेकरीता करत असतात. यातील प्रतिवादींचा दावा मिळकतीतील वहिवाटीशी कांहीही हक्कसंबंध नाही. दावा मिळकतीचे पुर्वेस यातील प्रतिवादींची सि.स. नं. १२४ म्हणजे ग्रा.पं.मि. नं. २५५ ची मिळकत आहे. सदर मिळकत ही गांवठाण हददीमध्ये आहे. गावठाण हददीमधील जागेमध्ये बांधकाम करताना ग्रामपंचायतीची परवानगी घेणे कायदयाने बंधनकारक आहे व ग्रामपंचायतीच्या परवानगीच्या अटीप्रमाणे बांधकाम करणे बंधनकारक आहे. अशी परिस्थिती असताना यातील प्रतिवादी यांनी ता. ५/१२/२०१२ रोजी ग्रामपंचायत कायदयाचे व नियमांचे पालन न करता ग्रा.पं.मि. नं. २५५ व वादींच्या कब्जावहिवाटीतील दावा मिळकतीमध्ये

बेकायदेशीररित्या नवीन घराचे बांधकाम करणेसाठी जागेत अतिक्रमण करून कॉलम उभे करण्यासाठी जाळी घातली आहे. प्रतिवादींच्या सदरील कृत्याने वादींच्या दावा मिळकतीतील वहिवाटीस अडथळा होणार आहे व वादींच्या घराच्या छप्परावरील पडणा—या पाण्यास अडथळा निर्माण होणार आहे. तसेच वादीचे अपरिमीत नुकसान होणार आहे.

४. वरीलप्रमाणे वस्तुस्थिती असताना सि.स.खात्यामार्फत सिटी सर्व्हे करतेवेळी यातील वादी व त्यांचे वकील यांना कोणतीही नोटीस न देता त्यांच्या माघारी सिटी सर्व्हे करणेत आला व चुकीची मोजमापे दाखविणेत आली. दावा मिळकतीच्या पुर्वेला यातील प्रतिवादींची सि.स.नं. १२४ म्हणजे ग्रा.पं.मि. नं. २५५ ची मिळकत आहे. सिटी सर्व्हे करतेवेळी सिटी सर्व्हे अधिका—यांनी सि.स.नं. १२४ च्या धारकास सामिल होवून सि.स. नं. १२३ व १२४ मध्ये वादींच्या पुर्वेकडील भिंतीला लागून असलेल्या २ फूट ३ इंच अंतर हद्दीच्या जिवंत कुंपणाचा विचार न करता चुकीची व बेकायदेशीर सर्व्हे करून वादींच्या भिंतीपर्यंत सि.स. नं. १२४ ची हद्द दाखविली. त्याचा गैर फायदा घेवून यातील प्रतिवादी हे वादींच्या घराचे छप्पर काढून टाकणेचा प्रयत्न करू लागले म्हणून यातील वादींनी तालुका निरीक्षक भुमी अभिलेख यांचेकडे सदर सिटी सर्व्हे बाबत क्र.नं./भु/चंदगड/फेरचौकशी/एस.आर/७४/२००८ चे प्रकरण दाखल केले. त्या अपिलाचा निकाल २/६/२००८ रोजी लागून वादींचे सदरील अपिल अंशतः मंजूर केले व सि.स. नं. १२३ चे धारकास म्हणजे यातील वादींना पूर्व बाजूस असलेल्या वादींच्या मालकीच्या असलेल्या घराच्या छप्पराचे पागळणीचे पाणी सि.स. नं. १२४ मध्ये पडणेचा हक्क देणेत आलेला आहे. तसेच सि.स.नं. १२४ चे धारकाने दावा मिळकतीमध्ये म्हणजे सि.स.नं. १२३ चे पूर्व भिंतीलगतची जागा मोकळी ठेवणेची असून त्यामध्ये वादींच्या घराच्या सि.स.नं. १२४ मध्ये पडणा—या पागळणीचे पाण्यास अडथळा करणेचा नाही असे आदेश केलेले आहे. परंतु, यातील प्र.वादी हे २ फूट ३ इंच (दावा मिळकत) मध्ये दांडगाईने अतिक्रमण करून बांधकाम करित आहेत. त्यामुळे सकृतदर्शनी स्थिती ही वादींच्या बाजूने आहे. प्रस्तुतचा अर्ज मंजूर न झालेस वादींचे कशानेही न भरून येणारे नुकसान होणार आहे. याउलट, तात्पुरता मनाईचा आदेश झालेस प्रतिवादींचे कोणतेही नुकसान होणार नाही. त्यामुळे वादींच्या विनंतीनुसार तुरतातुरत मनाई हुकुम मिळणे न्यायाच्या दृष्टीने अत्यंत गरजेचे आहे. सबब, वादींचा तुरतातुरत मनाई हुकुमाचा अर्ज मंजूर करण्यात यावा.

५. प्रतिवादींचे नि.१७ कडील म्हणणे वाचले. प्रतिवादींनी त्यांचे म्हणणे देवून अर्जातील त्यांचेविरुद्ध केलेले सर्व कथन स्पष्टपणे नाकारले आहे. प्रतिवादींचे असे म्हणणे आहे की, सदर दाव्यात नि. ५ चा अर्ज वादी यांनी पूर्वी दाखल केलेला होता. तो त्यांनी चालविलेला नाही. वादी यांनी नि. ५ चा अर्ज चालविणेस जाणून बुजून टाळाटाळ केली होती. प्रतिवादी यांनी वादींच्या दावा मिळकतीमध्ये किंवा प्रतिवादी यांनी आपल्या घराच्या पश्चिम बाजूस २ फूट ३ इंच जागा सोडूनच घराचे बांधकाम केले आहे. प्रतिवादींनी त्यांच्या मिळकतीमध्येच २ फूट जागा जाणे येणेसाठी पूर्वीच सोडलेली आहे. तसेच ग्रामपंचायतीचे परवानगी नुसारच प्रतिवादी यांनी २ फूट ३ इंच जागा सोडूनच बांधकाम केलेले आहे. प्रतिवादी यांनी २ फूट ३ इंच जागेत मुळीच बांधकाम केलेले नाही व करणार नाहीत याची वादी यांनी खात्री करणेची असलेस कोर्ट कमिशनर यांची नेमणूक करून देवून वस्तुस्थिती कोर्टासमोर वादीला आणता येईल किंवा अतिक्रमण झालेचे सिद्ध झालेस वादी यांनी बांधकाम पाडवून मागणेस कांहीच हरकत नाही व तसा हक्क वादीला आहे. त्यामुळे सकृतदर्शनी स्थिती ही वादींच्या बाजूने नसल्यामुळे सदरचा अर्ज फेटाळणेत यावा.

युक्तीवाद

६. वादींकरीता विद्वान वकील श्री. आर.पी. बांदीवडेकर आणि प्रतिवादींकरीता विद्वान वकील श्री. एल.व्ही भातकांडे यांचा विस्तृत कायदयाच्या मुद्द्यावर युक्तीवाद ऐकला. वादी व प्रतिवादी यांनी अर्जातील तसेच म्हणण्यातील कथनाच्या अनुषंगाने व त्यांनी दाखल केलेल्या कागदपत्राआधारे त्यांचा युक्तीवाद मांडलेला आहे. त्यामुळे तो स्वतंत्रपणे उद्धृत करण्याची गरज नाही.

मुद्दे व उत्तरे

७. वादी व प्रतिवादी यांचा युक्तीवाद ऐकल्यानंतर खालील मुद्दे विचारार्थ उपस्थित होतात. ते मुद्दे व त्यावरील माझी उत्तरे त्याखाली नमुद केलेल्या कारणासाठी पुढीलप्रमाणे देण्यात येत आहेत.

मुद्दे

उत्तरे

१. वादी मागतात तशी तूर्तातुर्त मनाई मिळणेस सकृतदर्शनी स्थिती असल्याचे तो शाबीत करतो का?.

..होकारार्थी.

२. वादी मागतात तशी तूर्तातुर्त मनाई मिळणेस

सोईचे समतोलत्व त्याच्या बाजूने असल्याचे
ते शाबीत करतात का?

..होकारार्थी.

३. वादी मागतात तशी तुर्तातुर्त मनाई नाकारलेस
त्यांचे पैशाने भरून न येणारे नुकसान होईल
असे ते शाबीत करतात का?

..होकारार्थी.

४. काय आदेश?

.. अर्ज मंजूर
अंतिम आदेशाप्रमाणे.

मान्य बाबी

८. सिटी सर्व्हे नं. १२३ ही वादींच्या मालकीची मिळकत असून सिटी सर्व्हे नं.१२४ ही प्रतिवादींच्या मालकीची मिळकत आहे.

मुद्दा क्र. १ संबंधी कारणमिमांसा

९. वादींनी या अर्जासोबत दावा मिळकतीची सन २००९-२०१० ची असेसमेंट प्रत, मौजे तुर्केवाडी येथील मिळकत नं. २५५ सन २००९-२०१० ची असेसमेंट प्रत , सि.स. नं. १२३, १२४ चा सिटी सर्व्हे नकाशा, ग्रामपंचायत तुर्केवाडी येथील ग्रामविकास अधिकारी व सरपंच यांचा दाखला, तालुका निरीक्षक भुमि अभिलेख शिरोळ क्र. न.भू/चंदगड/फेर चौकशी/एस.आर-७४/०८ ची निकालाची सत्यप्रत, सि.स.नं. १२३ व १२४ चा मालमत्तेच्या रजिष्टर कार्डातील उता-याची प्रत, दावा मिळकतीचे फोटो, प्रतिवादी नं.१ याचा बांधकामाबाबत परवाना पत्र, दावा मिळकतीबाबत वादी नं. १ याने केलेल्या पत्राची प्रत, वादीने भूमि अभिलेख कार्यालय पूणे, येथे दाखल केलेल्या अपिलाची प्रत दाखल केलेली आहे. प्रतिवादीने मिळकतीबाबत फोटो दाखल केलेला आहे.

१०. मा.मुंबई उच्च न्यायालयाने शामराव गणपत चिंतामणी- वि-काकासाहेब लक्ष्मण गोरडे २००८(२) ऑल एम.आर.११८ यातील न्यायनिवाड्यात एखाद्या तात्पुरत्या मनाई हक्कमासंदर्भात निर्णय देताना सकृतदर्शनी स्थिती, सोईचे समतोलत्व व एखाद्याचे न भरून येणारे नुकसान या गोष्टी लक्षात घेणे गरजेचे असल्याबाबत मत व्यक्त केले आहे. वादीतर्फे वकीलांनी शेखो भिमराव आणि ईतर वि. मोतिराम मारुती मराठा आणि ईतर २००७(१) एम.एच.एल.जे ८४७ मधील मा. उच्च न्यायालय, मुंबई या न्यायनिवाड्यावर भिस्त

ठेवली आहे. त्यातील न्यायनिवाडयानुसार कायम मनाई हुकूमा संदर्भातील दाव्यात ताबा हा भाग महत्वाचा आहे असे मत व्यक्त केलेले आहे.

११. दावा मिळकती संदर्भात रेकॉर्डवर दाखल केलेले तालुका निरीक्षक भुमि अभिलेख शिरोळ क्र. न.भू/चंदगड/फेर चौकशी/एस.आर—७४/०८ ची निकालाची सत्यप्रत पाहता प्रतिवादींना त्यांच्या मिळकतीमध्ये दावा मिळकत म्हणजेच त्यातील २ फूट ३ इंच जागा मोकळी ठेवण्याचे व तसेच त्यामध्ये पडणा—या वादींच्या मिळकतीतील पावळणीच्या पाण्याला अडथळा करणेचा नाही असा आदेश त्या प्रकरणात यापुर्वीच झालेला आहे. तसेच प्रस्तुत प्रकरणात वादींनी दावा मिळकतीचे पूर्व भिंतीलगतची २ फूट ३ इंच जागा ही त्यांच्याच ताब्यात व मालकी वहिवाटीत असल्याचे म्हटले असले तरी याबाबत सदय स्थितीत त्या जागेची मालकी वादींची आहे असे सक्षम कागदोपत्री पुराव्याखेरीज म्हणता येणार नाही. परंतू, वरील आदेशामध्ये वादींना छपराचे पावळणीचे पाणी सि.स.नं. १२४ मध्ये पडणेचा हक्क देण्यात आलेला आहे. त्यामुळे वादींची दावा मिळकतीत त्या आधारे वहिवाट असल्याचे प्रथमदर्शनी दिसत आहे. त्यामुळे वादींच्या सि.स. नं. १२३ मधील ईमारतीच्या भिंतीचे संरक्षण व्हावे या हेतूने त्यांचे थाट (छप्पर) मधील पाणी पडण्याचा हक्क देणेही नैसर्गिक न्याय तत्वास धरून देणे हे योग्य होईल.

१२. वरील सर्व बाबी पाहता, प्रतिवादींनी दावा मिळकतीत म्हणजेच २ फूट ३ इंच जागेत जर बांधकाम केले तर वादींच्या दावा मिळकतीतील पावळणीचे पाणी जाण्यास अडथळा निर्माण होईल. प्रतिवादींनी बांधकामाबाबत ग्रामपंचायत तुर्केवाडी यांचा परवाना घेतलेला आहे. वादींना ग्राम पंचायत तुर्केवाडी यांनी जे बांधकाम परवाना पत्र दिले आहे त्यामध्ये रस्त्याचे, बोळाचे हद्दीचे जागेत ५ फूट अंतर सोडून बांधकाम करणेबाबत शर्ती घातलेल्या आहेत. त्यामुळे वादीस मंजूर बांधकाम परवान्याप्रमाणे अंतर न सोडता अनुज्ञेय क्षेत्रफळापेक्षा जास्त बांधकाम करता येणार नाही. जर त्यांनी त्यांच्या जागेच्या कोणत्याही बाजुने मंजूर परवान्याप्रमाणे जागा न सोडता बांधकाम केले तर ते बांधकाम अवैध ठरेल. त्यामुळे त्या जागेलागत राहणा—या प्रतिवादींच्या अधिकार व हक्कास बाधा पोहचत असल्यामुळे प्रतिवादींना ते अवैध बांधकाम थांबविण्याबाबत पावले उचलण्याचा निश्चीतच अधिकार आहे. वादी प्रतिवादींनी प्रकरणात दावा मिळकती संदर्भात फोटो दाखल केलेले आहेत. परंतू प्रतिवादींनी नेमके किती अंतर त्यांच्या मिळकतीत सोडून बांधकाम

केले आहे याबाबत सक्षम असा पुरावा न्यायालयासमोर सदयस्थितीत आणलेला दिसून येत नाही. परंतु, प्रतिवादींना दावा मिळकतीत म्हणजेच २ फूट ३ इंच जागेत कोणतेही बांधकाम करणेस थांबविणे न्यायहेतू गरजेचे आहे. त्यामुळे मी अशा निर्णयाप्रत आलेलो आहे की, अशा प्रकारे प्रतिवादींना दावा मिळकतीत बांधकाम करून त्या जागेलागत राहणा—या वादींच्या अधिकार व हक्कास प्रतिवादींना स्वतः अगर ईतर कोणामार्फत अडथळा निर्माण करण्याचा हक्क व अधिकार पोहोचत नाही.

१३. प्रकरणातील दाखल कागदपत्रांचे व वरील न्यायनिवाडे यांचे काळजीपूर्वक अवलोकन केले असता वादीला सकृतदर्शनी स्थिती हक्क असल्याचे स्पष्ट होत असल्यामुळे नैसर्गिकरित्या वादी मागतात तशी तुर्तातुर्त मनाई मिळणेस सोईचे समतोलत्व त्यांच्या बाजूने असल्याचे वादी हे शाबीत करतात. वादी मागतात तशी तुर्तातुर्त मनाई नाकारलेस वादींचे दावा मिळकतीतून जाणारे पागळणीचे पाणी जाण्यास अडथळा निर्माण होईल व वादीचे पैशाने कधीही भरून न येणारे नुकसान होईल असे मला वाटते. तसेच, दिवाणी प्रक्रिया संहिता कलम १५१ व्दारे या न्यायालयास निहित करण्यात आलेल्या अंगभूत शक्तीचा वापर करून वादींचा तुर्तातुर्त मनाई हुकूम संबंधीचा हा अर्ज मंजूर होणे योग्य व न्यायोचित होईल असे माझे ठाम मत आहे. सबब मुद्दा क्र. १ ते ३ चे उत्तर मी होकारार्थी देत आहे. मी खालीलप्रमाणे आदेश पारीत करित आहे.

आ दे श

१. वादीचा नि.नं. ३६ चा अर्ज मंजूर करणेत येत आहे.
२. प्रतिवादींनी स्वतः अगर ईतर कोणांमार्फत दावा मिळकतीमध्ये म्हणजेच २ फूट ३ इंच या जागेमध्ये कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करू नये तसेच वादींच्या घराचे पागळणीचे पाणी पडणेस अडथळा करू नये अशी दाव्याच्या अंतिम निकालापर्यंत त्यांचेविरुद्ध तुर्तातुर्त मनाई ताकीद देणेत येत आहे.
३. वादीच्या या अर्जाचा खर्च मूळ वाद खर्चात समाविष्ट होईल.

(खुले न्यायालयात अधिघोषित)

चंदगड.

दिनांक : १९/०१/२०१३

सही / —

(**फ़ि.म.पाटील**)

दिवाणी न्यायाधिश क.स्तर

चंदगड

