दाखल दिनांक   : ०४.१२.२००२
नोंदणी दिनांक   : ०४.१२.२००२
निकाल दिनांक   : ०२.०८.२०१६
कालावधी : १३ वर्ष, ०७ म.,२८ दि.

<u>दिवाणी न्यायाधीश कनिष्ठ स्तर सटाणा,जि.नाशिक यांच्या न्यायालयात</u>
(पिठासन अधिकारी : शे. म. गोडसे)

<u>दिवाणी दावा क्रमांक : १४५/२००२</u>
<u>निशाणी क्र.</u>

१. श्री. भालचंद्र केदु बागड,
वय ५५ वर्षे, धंदा व्यापार,
रा. स्टेट बॅंकेच्यावरील जागेत,
ताहाराबाद रोड, सटाणा,
ता. बागलाण, जि. नाशिक.......................................**<u>वादी</u>**.

<u>विरूध्द</u>

१. दिनकर लक्ष्मण भामरे, वय ५२ वर्षे,
धंदा व्यापार, रा. ४५, संमित्र हौंसिंग
सोसायटी, सटाणा, जि. नाशिक.

२. श्यामकांत शिवदास मराठे, वय ४४ वर्षे,
धंदा ठेकेदार, रा. वसंत संकुल,
सटाणा, ता. बागलाण, जि. नाशिक.

३. सटाणा नगर पालीका,
तर्फे मुख्याधिकारी सटाणा नगर पालीका,
ता. सटाणा, जिल्हा नाशिक.................................**<u>प्रतिवादी</u>**.

<u>दावा</u> :— <u>हुकूमात्मक ताकीद व निरंतर मनाई हुकूमासाठीचा....</u>

वादींतर्फे वकील : सौ. एस. डी. चंद्रात्रे.
प्रतिवादी क्र. १ व २ तर्फे वकील : श्री. ए. आय. वासीफ.
प्रतिवादी क्र. ३ तर्फे वकील : श्री. ए. एल. पाटील.

न्या य नि र्ण य

(घोषणा तारीख :— ०२.०८.२०१६.)

वादींची संक्षिप्त दावा हकीकत थोडक्यात खालीलप्रमाणे :—

सटाणा नगरपालीका हद्‌दीतील सर्व्हे ३०२/अ/२+१ब मधील सिटीसर्व्हे क्र. १०४५ पैकी प्लॉट नं. १ पैकी दक्षिण—पश्चिम कोप—यातील जागा याची पुर्व—पश्चिम लांबी २२ फुट व दक्षिण—उत्तर रुंदी ३२ फुट असा निवासी प्लॉट ही दावा मिळकत असुन त्याच्या चतु:सिमा पुर्व दिशेला प्लॉट नं. १ मधील वादीचे राहीलेले क्षेत्र, पश्चिमेला ताहाराबाद रस्ता, दक्षिणेला सिटी सर्व्हे नं. १०४६, उत्तरेला प्लॉट नं. १ मधील वादीचे उरलेले क्षेत्र असे दावा मिळकतीचे वर्णन आहे व तो दाव्याचा विषय आहे.

०२. वरील नमुद दावा मिळकत ही पुर्वी वादीच्या मालकीची होती. वादीच्या मालकीचा वरील नमुद पुर्ण प्लॉट नंबर १ होता. प्रतिवादी क्र. १ हा त्या प्लॉटमधील दावा मिळकतीत भाडेकरु म्हणुन होता. वादी व प्रतिवादी क्र. १ यांच्यामध्ये दावा मिळकत प्रतिवादी क्र. १ ला विक्री करण्याचे ठरले. त्याप्रमाणे दिनांक ३१.०३.१९९५ रोजी वादीने दावा मिळकत नोंदणीकृत दस्ताने प्रतिवादी क्र. १ ला विक्री केली. त्यानंतर प्रतिवादी क्र. १ हा दावा मिळकतीचा मालक झाला.

०३. प्रतिवादी क्र. १ ने त्याच्या ताब्यातील दावा मिळकतीत असलेले जुने बांधकाम काढुन ती विकसीत करण्याचे ठरवले. त्याप्रमाणे प्रतिवादी क्र. १ दिनकर लक्ष्मण याने प्रतिवादी क्र. २ श्यामकांत मराठे याच्यासोबत मिळकत विकसीत करण्याचा नोंदणीकृत करारनामा दिनांक २९.०९.२००२ रोजी केला. त्या करारनाम्यानुसार प्रतिवादी क्र. २ याने प्रतिवादी क्र. १ याच्याकडुन मुखत्यारपत्र घेतले. वादीची प्रतिवादी याने दावा मिळकतीवर बांधकाम करण्यास काही हरकत नव्हती परंतु प्रतिवादी याने बांधकाम करण्यापुर्वी प्रतिवादी क्र. ३ सटाणा नगरपालीकेची परवानगी घेतली नाही व बांधकाम चालु केले.

प्रतिवादी यांनी वादींना केवळ ७०४ चौ. फुट एवढी जागा विक्री केली होती. सटाणा नगरपालीका हद्दीत फक्त एक एफ.एस.आय. असतांना त्यापेक्षा जास्त बांधकाम प्रतिवादी करु लागले. बांधकाम करतांना नियमाप्रमाणे काही क्षेत्र मोकळे सोडणे आवश्यक आहे. ईतकेच नाही तर बेसमेंट व त्यावर चार मजले प्रतिवादीने दावा दाखल केल्यानंतर पुर्ण केले.

०४. दिनांक २९.११.२००२ च्या रात्रीच्या सुमारास प्रतिवादींनी वाद मिळकतीवर ३२ X २२ फुट लांबी रुंदीचा सात फुट खोल खड्डा खोदला व काही भागात ३२ X २८ फुट खोल असा खड्डा घेतला व रोडच्या बाजुला सहा फुट ईतके अतिक्रमण केले. त्याचप्रमाणे वादीच्या ताब्यातील प्लॉट नं. १ वर देखील प्रतिवादीने अतिक्रमण केले आहे. वादी त्यास समजावुन सांगण्यासाठी गेला असतांना प्रतिवादीने त्यास उडवा—उडवीची उत्तरे दिली. त्यानंतर वादीने पोलीस ठाण्यात तक्रार दिल्यावरदेखील पोलीसांनी कार्यवाही केली नाही. दिनांक ०२.१२.२००२ रोजी सदरची बाब वादीने नगरपालीकेला म्हणजेच प्रतिवादी क्र. ३ ला अर्जाने कळविली. नगरपालीकेने कोणतीच कारवाई केली नाही म्हणुन वादीने त्याच्या वकीलांमार्फत प्रतिवादींना नोटीस पाठवली. अश्याप्रकारे वादीने वारंवार नगरपालीकेला कळवुनही प्रतिवादी क्र. १ व २ करत असलेले बांधकाम थांबवले नाही. म्हणुन वादीने प्रतिवादी क्र. १ व २ यांच्याविरुद्ध त्यांनी केलेले बेकायदेशीर बांधकाम काढुन घ्यावे, प्रतिवादी क्र. ३ यांनी त्यासंदर्भात प्रतिवादी क्र. १ व २ यांच्याविरुद्ध कारवाई करावी असा आदेश मिळण्यासाठी याचप्रमाणे पुढील बेकायदेशीर बांधकाम करु नये यासाठी प्रतिवादींविरुद्ध मनाई हुकूमाची मागणीदेखील केलेली आहे. वादीचे पुढे असेही म्हणणे आहे की, प्रतिवादीने एफ.एस.आय. चा नियम मोडुन केलेल्या बांधकामामुळे त्याचे हक्कावर गदा आलेली आहे व ते केलेले बांधकाम काढावे व दावा मिळकत पुर्ववत करावी.

०५. प्रतिवादी क्र. १ यांनी निशाणी—११ वरती त्याची कैफियत दाखल केली. कैफियतीमध्ये त्याने नमुद केले की, वादीला प्रतिवादीच्या बांधकामास

हरकत घेण्याचे कोणतेही कारण नव्हते. सिटीसर्व्हे नंबर १०४५ चे अनेक मालक आहेत व त्यांना या दाव्यात सामील केलेले नाही. त्यामुळे सदरच्या दाव्यास योग्य ते पक्षकार सामील केले नाहीत म्हणुन बाधा येते. वादीने कोणत्या मिळकतीबाबत दाद मागणे आहे त्या मिळकतीचे वर्णन निट दिलेले नाही. त्यामुळे दावा रद्द होण्यास पात्र आहे. मुळ दाव्यात वादीने सर्व्हे नं. ३०२/४ बाबत वर्णन दिले आहे. परंतु त्यामध्ये प्रतिवादीचे कोणतेही बांधकाम नाही. वादीने प्रतिवादीस सर्व्हे नं. ३०२ पैकी दक्षिण—पश्चिम कोप—यातील ३२ X २२ ची जागा खरेदी मालकीने दिलेली आहे. त्यामुळे त्या जागेत प्रतिवादीला बांधकाम करण्यापासुन रोखण्याचा वादीला अधिकार नाही. वादीचे एफ.एस.आय. बाबतचे कथन त्यास मान्य नाही. त्याने एफ.एस.आय. च्या कोणत्याही बाबींचे उल्लंघन केलेले नाही. त्याने त्याचे बांधकाम ७०४ चौ. फुटापेक्षा जास्त जागेत केलेले नाही. ते ३२ X २२ या जागेत मर्यादित आहे. प्रतिवादीच्या बांधकामामुळे वादीच्या हक्कावर बाधा येणार नाही. वादी स्वच्छ हाताने कोर्टात आलेला नाही. वादीने स्वतः प्लॉट नं. १ मध्ये बेकायदेशीरपणे नवीन मजला बांधला आहे. त्याचे बेकायदेशीर बांधकाम सुरक्षीत व्हावे असा त्याचा गैरहेतु आहे. दावा मिळकतीवर पुर्वी वादीचेच बांधकाम होते. त्या बांधकामासह वादीने दिनांक ३१.०५.१९९५ रोजी ती जागा त्यास विकली आहे. नवीन बांधकाम सुरु करण्यापुर्वी प्रतिवादीने वादीकडुन जागेवरती खुणा करुन घेतल्या होत्या. प्लॉट नंबर १ मध्ये असलेल्या ईमारतीखेरीज बाकी पुष्कळ जागा मोकळी आहे. प्लॉट नं. १ चे क्षेत्रफळ वादीने मुद्दाम नमुद केलेले नाही. प्रतिवादीच्या बांधकामावर वादीला हरकत घेण्याचा अधिकार नाही. त्यामुळे दावा खर्चासह फेटाळण्यात यावा अशी त्याने विनंती केली आहे.

०६. वादीने दाव्यात दुरुस्ती करण्यापुर्वी प्रतिवादी क्र. २ ही सटाणा नगरपालीका होती. दुरुस्तीनंतर ती प्रतिवादी क्र. ३ झाली आहे. प्रतिवादी क्र. ३ ने निशाणी—३५ वरती कैफियत दाखल केली. त्या कैफियतीमध्ये नमुद केले आहे की, त्यांना वादीच्या दाव्यातील कथने कबुल नाहीत. प्रतिवादी क्र. १ ने चालु केलेले बेकायदेशीर बांधकामाबाबत कारवाई करण्याचे आदेश

देण्यात यावे अशी वादीला मागणी करता येवु शकत नाही. दाव्यास घडलेले कारण खोटे नमुद केलेले आहे. दावा दाखल करण्यापुर्वी वादीने या प्रतिवादीस महाराष्ट्र नगरपालीका व नगर पंचायत आणि औद्योगिक कायदा कलम ३०४ अन्वये नोटीस देणे आवश्यक होते परंतु तशी नोटीस वादीने या प्रतिवादीस दिलेली नाही. सदरच्या दाव्यात योग्य ते पक्षकार सामील केलेले नाहीत म्हणुन दावा रद्द करण्यात यावा. प्रतिवादी क्र. ३ ही नगर पालीका आहे व नगर पालीका हद्दीतील बांधकामावर नियंत्रण ठेवते तसेच कायद्याच्या तरतुदीतुन तपासणी करुन बांधकामास परवानगी देत असते व तसे बेकायदेशीर बांधकाम आढळल्यास वेळीच कारवाई करत असते.

०७. वादीने दाव्यात कथन केलेली मिळकत ही नगर पालीका हद्दीतील असुन वादीने दाव्यात कथन केल्याप्रमाणे प्रतिवादी क्र. १ ने दावा मिळकतीवर बांधकाम चालु केले. त्यावेळेला नगर पालीकेचे अधिकारी प्रतिवादी क्र. ३ तात्काळ म्हणजेच दिनांक ०४.१२.२००२ रोजी तेथे गेले व प्रतिवादी क्र. १ करत असलेले बांधकाम बंद केले. तसेच प्रतिवादी क्र. १ करीत असलेल्या बांधकामाबाबत योग्य ती कारवाई वेळीच केलेली आहे. तथापी प्रतिवादी क्र. १ याने त्याला करावयाच्या बांधकामाबाबत परवानगी मिळण्यासाठी दिनांक ०६.१२.२००२ रोजी नगर पालीका कार्यालयात अर्ज दाखल केलेला आहे. त्याचा आवक क्र. ४२२१/०२ असा आहे. त्या अर्जावर परवानगी देण्याबाबत नगर पालीकेने योग्य ती चौकशी चालु केलेली आहे व परवानगीचा अर्ज मंजुरीसाठी प्रलंबीत आहे. परवानगी देणे अथवा नाकारण्याचा हक्क नगर पालीकेचा आहे. नगरपालीका परवानगी देण्यापुर्वी प्रतिवादी क्र. १ याने रस्त्यावरती अतिक्रमण केले आहे किंवा कसे याबाबत शहानिशा करुनच कारवाई करेल. वादीने प्रतिवादी क्र. ३ यास विनाकारण दाव्यात समाविष्ठ करुन बेकायदा मागणी केली आहे व प्रतिवादी क्र. ३ यास नाहक खर्चात पाडले आहे. तरी वादीचा दावा रद्द करुन त्यास कॉम्पेनसेटरी कॉष्ट म्हणुन ५,०००/— रुपये देण्यात यावे अशी विनंती केली आहे.

०८.		माझे पुर्व अधिकारी यांनी सदरच्या प्रकरणाचे न्यायनिर्णयास्तव येण्यासाठी खालील मुद्दे उपस्थीत केले आहेत त्यावरील निष्कर्ष मी कारणांसहीत नमुद करीत आहे ते खालीलप्रमाणे :—

अ.क्र.	मुद्दे	निष्कर्ष
१	वादी असे शाबीत करतो काय की, प्रतिवादी क्र. १ याने रस्त्याच्या बाजुने ६ फुट अतिक्रमण केले आहे ?	....................नाही.
२	वादी असे शाबीत करतो काय की, प्रतिवादी क्र. १ याने नगरपालीकेकडुन परवानगी न घेता बेकायदेशीर बांधकाम केले ?	. ...नाही.
३	वादी असे शाबीत करतो काय की, प्रतिवादी याने सर्व्हे नं. ३०२/४ मध्ये बांधकाम केलेले आहे ?	.....................होय, परंतु ३०२/अ/२+१ ब मधील सिटी सर्व्हे नं. १०४५ मध्ये.
४	सदरच्या दाव्यात योग्य ते पक्षकार सामील केले आहेत काय ?	.....................होय.
५	वादीने दावा दाखल करण्यापुर्वी प्रतिवादी क्र. ३ नगरपालीकेस कलम ३०४ प्रमाणे नोटीस दिली नाही म्हणुन दावा चालु शकत नाही काय ?	....................नाही.
६	वादीने नगरपालीकेला विनाकारण पक्षकार केले आहे काय ? व त्यामुळे वादीकडुन नगरपालीका ५०००/— रुपये नुकसान भरपाई (Compensatory cost) मिळण्यास पात्र आहे काय ?	....................नाही.

७	वादी मागणी करीत असल्याप्रमाणे प्रतिवादी क्र. १ व २ यांचेविरुध्द निरंतर मनाई व हुकूमात्मक ताकीद मिळण्यास तो पात्र आहे काय ?	....................होय.
८	काय आदेश ?	.अंतिम आदेशाप्रमाणे.

का र ण मि मां सा

०९. वादीने त्याचा दावा सिध्द करण्यासाठी एकुण पाच साक्षीदार तपासले आहेत तसेच ईतर कागदोपत्री पुरावा दाखल केला आहे. प्रतिवादी क्र. १ याने सुनावणीच्यावेळी वादीचा अर्धवट उलट—तपास नोंदवला. त्याचप्रमाणे ईतर साक्षीदारांचा उलट—तपास नोंदविण्यासाठी प्रतिवादी क्र. १ व २ अथवा त्यांच्यातर्फे वकील हजर झाले नाहीत. त्यानंतर प्रतिवादी क्र. १ व २ हे न्यायालयासमोर आलेच नाहीत. वादीने त्याचा पुरावा बंद केल्यानंतरदेखील प्रतीवादी यांनी त्यांचा पुरावा सादर केलेला नाही. त्यामुळे प्रतिवादींचा पुरावा बंद करण्यात आला. युक्तीवादाचे वेळी वादी व वादीचे वकील हजर होते. प्रतिवादी क्र. १ व २ आणि त्यांचे वकील हजर नव्हते. प्रतिवादी क्र. ३ यांचे वकीलांनी युक्तीवादास मुदत घेतली परंतु ते नंतर हजर झाले नाहीत.

<u>मुद्दा क्र. १ साठी</u> :—

१०. वादीने स्वत:ला निशाणी—६८ वरती साक्षीदार म्हणुन तपासले आहे. त्याने त्याच्या पुराव्याच्या प्रतिज्ञापत्रात दाव्यातील मजकुराप्रमाणे मजकुर नमुद केला आहे. दावा मिळकत ही वादीकडुन प्रतिवादीने विकत घेतली आहे व दावा मिळकतीवर प्रतिवादी क्र. १ ने बांधकाम केलेले आहे ही बाब वादी व प्रतिवादी यांना मान्य आहे. वादीचे असे म्हणणे आहे की, प्रतिवादी क्र. १ याने नगरपालीकेची कोणतीही पुर्वपरवानगी न घेता बांधकाम चालु केले. ते बांधकाम करत असतांना प्रतिवादी क्र. १ व २ यांनी दावा मिळकतीच्या पश्चिम दिशेला

असलेल्या सटाणा — ताहाराबाद रोडमध्ये ६ फुट अतिक्रमण केले. त्याचप्रमाणे प्लॉट क्र. १ मध्ये त्याची जी राहीलेली मिळकत आहे त्यामध्येही प्रतिवादीने अतिक्रमण केलेले आहे. ते सिध्द करण्यासाठी त्याने नगरपालीकेकडुन प्राप्त केलेली राज्य महामार्गाच्या बाजुला बांधकाम करत असतांना रस्त्याच्या मध्यभागापासुन किती अंतर सोडावे लागते हे दाखविण्यासाठी निशाणी—१०१ वर टेबल—१ ची साक्षांकित प्रत दाखल केलेली आहे. त्याचप्रमाणे वादीचा निशाणी—०५ चा अर्ज या न्यायालयाने फेटाळल्यावर त्याने दिवाणी किरकोळ अपिल क्र. ७४/२००२ मा. जिल्हा न्यायालयात दाखल केले. त्या अपिलाच्या कामकाजावेळी कोर्ट कमिशनर यांची नियुक्ती करण्यात आली. त्या कोर्ट कमिशनर यांच्या अहवालाची प्रत निशाणी—११२ वरती दाखल केलेली आहे. व त्यांना निशाणी—१११ प्रमाणे साक्षीदार क्र. ४ म्हणुन तपासले आहे. त्याचप्रमाणे या न्यायालयात सदरच्या वादी व प्रतिवादी यांचेत याच दावामिळकती संदर्भात प्रलंबीत असलेल्या दिवाणी रेग्युलर मुकदमा क्र. ३५/२००३ मधील निशाणी—५२ वरील कोर्ट कमिशनर अहवालाची साक्षांकित प्रत नकाशासह दाखल केलेली आहे. त्याची पडताळणी केली असता प्रतिवादी क्र. १ यांनी त्यांचे खरेदीमालकीचे क्षेत्रापेक्षा जास्त बांधकाम केलेले आहे परंतु ताहाराबाद रोडकडुन तळघरात जाण्यासाठी पुर्व—पश्चिम ६ ते ५ फुट व दक्षिण — उत्तर ३२ फुट जागा सोडलेली आहे असे नमुद आहे. यावरुन असे दिसुन येते की, प्रतिवादीने दावा मिळकतीच्या पश्चिमेला असलेल्या रस्त्याच्या क्षेत्रात अतिक्रमण केलेले नाही. म्हणुन मी या मुद्दयाचे उत्तर नकारार्थी देत आहे.

मुद्दा क्र. २ साठी :—

११. वादीने ज्यावेळेला सदरचा दावा दाखल केला त्यावेळेला प्रतिवादी क्र. १ व २ यांनी प्रतिवादी क्र. ३ कडुन म्हणजेच नगरपालीकेकडुन बांधकाम करण्याबाबत पुर्व परवानगी घेतली नव्हती. ही बाब प्रतिवादी क्र. ३ यांनी

दाखल केलेल्या निशाणी—३५ वरील कैफियतीमधुन स्पष्ट होते. ज्यावेळेला प्रतिवादी क्र. १ व २ यांनी दावा मिळकतीच्याठिकाणी बांधकामासाठी खड्डा खणण्याचे चालु केले त्यावेळेला वादीला प्रतिवादी करत असलेल्या बेकायदेशीर बांधकामाबाबत माहिती मिळाली. त्यानंतर त्याने त्याबाबत प्रतिवादींना जाब विचारला व नगर पालीकेकडे तक्रार केली. नगर पालीकेने प्रतिवादींवरती काही कारवाई केली नाही म्हणुन व बांधकाम बंद केले नाही म्हणुन वादीने सदरचा दावा दाखल केला आहे. त्यानंतर प्रतिवादी क्र. १ ने बांधकाम परवानगीबाबत नगरपालीकेकडे दिनांक ०६.१२.२००२ रोजी आवक क्र. ४२२१/२००२ प्रमाणे अर्ज दिला. वादी याने त्याच्या निशाणी—६८ वरील पुराव्याच्या प्रतिज्ञापत्रात नमुद केले आहे की, प्रतिवादी नगरपालीकेने दिनांक २०.०१.२००३ रोजी पत्र जावक क्र. ४७/२००३ अन्वये बांधकामाची परवानगी दिली आहे. त्याची साक्षांकित प्रतदेखील निशाणी—१०० वर दाखल आहे. त्याचप्रमाणे वादीच्या साक्षीदार क्र. २ व ३ यांनी त्यांचे अनुक्रमे निशाणी—९९ व १०२ वरील न्यायालयासमोरील जबाबात हे सांगीतले आहे. ते दोन्ही साक्षीदार नगरपालीकेचे कर्मचारी आहेत. म्हणजेच यावरुन असे स्पष्ट होते की, प्रतिवादी यांनी नगरपालीकेची परवानगी येण्याअगोदरच बांधकाम चालु केले होते. परंतु नंतर नगरपालीकेने त्यास परवानगी दिलेली आहे. त्यामुळे मी या मुद्दयाचे उत्तर नकारार्थी देत आहे.

<u>मुद्दा क्र. ३ साठी</u> :—

१२.	वादीने प्रथम दावा दाखल करतांना दावा मिळकत ही सर्व्हे नं. ३०२/४ मध्ये असुन प्रतिवादीने तेथे बेकायदेशीर बांधकाम चालु केल्याचे कथन केले होते. परंतु नंतर दाव्यामध्ये दुरुस्ती केल्यानंतर सर्व्हे नं. ३०२/अ/२+१ ब मधील सिटीसर्व्हे नं. १०४५ मध्ये दावा मिळकत असल्याचे नमुद केले आहे. त्यास अनुलक्षुन प्रतिवादीने त्यास वादीने ज्या नोंदणीकृत दस्ताने दावा मिळकत विक्री केली होती त्याची छायांकित प्रत निशाणी—११९

वरती दाखल आहे. निशाणी–११९ वरती दावा मिळकतीचे वर्णन सर्व्हे नं. ३०२/४ मधील सिटीसर्व्हे नं. १०४५ असा नमुद आहे. परंतु नंतर दिनांक ३१.०५.२००० रोजी वादी व प्रतिवादी यांनी निशाणी–११९ चा दस्त दुरुस्त करुन घेतला त्याची छायांकीत प्रत निशाणी–१२० वरती प्रतिवादीने दाखल केली आहे. त्या प्रती वादीने मान्य केलेल्या आहेत. त्यामध्ये त्यांनी सर्व्हे नं. ३०२/४ ऐवजी ३०२/अ/२+१ ब नमुद केलेला आहे. निशाणी–११९ वरील दस्त वादीने निशाणी–१२२ वरती साक्षीदार क्र. ५ जयंत लक्ष्मण सोनवणे यांचे कडुन तो सिध्द करुन घेतलेला आहे. वादीचा अथवा सदरच्या साक्षीदाराचा उलट–तपास प्रतिवादी यांच्याकडुन नोंदविण्यात आलेला नाही. त्यामुळे उपलब्ध तोंडी व कागदोपत्री पुरावा विचारात घेतला असता दावा मिळकत ही सिटी सर्व्हे नं. १०४५ मधील असुन त्याठिकाणी प्रतिवादी यांनी बांधकाम चालु केले असल्याचे सिध्द होते. म्हणुन मी या मुद्दयाचे उत्तर त्याप्रमाणे देत आहे.

मुद्दा क्र. ४ साठी :–

१३. वादीने सदरचा दावा प्रतिवादींविरुद्ध निरंतर मनाई हुकूम व हुकुमात्मक ताकीदीसाठी दाखल केलेला आहे. प्रतिवादींचे कैफियतीमध्ये असे म्हणणे आहे की, सिटी सर्व्हे नं. १०४५ मध्ये ब–याच ईमारती आहेत. त्याच्या मालकांना या दाव्यात प्रतिवादीपणात सामील केलेले नाही. त्यामुळे सदरचा दावा चालु शकत नाही. वादीनेदेखील त्याच्या निशाणी–६८ वरील उलट–तपासात कबुल केले आहे की, सिटीसर्व्हे क्रं. १०४५ मध्ये ईतर लोकांच्यादेखील ईमारती आहेत. परंतु मुळात दावा हा निरंतर मनाई हुकूमाचा व ताकीदीचा असल्याने वादीला ज्या व्यक्तीकडुन हरकत / अडथळा निर्माण होत आहे त्याच्याच विरुद्ध वादी दाद मागु शकतो. ईतर सहहिस्सेदार अथवा व्यक्तींना त्यामध्ये सामील करण्याची आवश्यकता नाही. कारण वादीची त्यांच्याविरुद्ध काही तक्रार नाही. त्यामुळे ईतर लोकांना प्रतिवादी म्हणुन सामील केले नाही म्हणुन दावा चालु शकत नाही हे म्हणणे न्यायसंगत नाही. त्यामुळे

मी या मुद्दयाचे उत्तर होकारार्थी देत आहे.

<u>मुद्दा क. ५ व ६ साठी</u> :—

१४. प्रतिवादी क. ३ यांनी वादीने त्यांना महाराष्ट्र नगरपालीका व नगर पंचायत कायदा, १९६५ चे कलम ३०४ प्रमाणे दावा दाखल करण्यापुर्वी नोटीस देणे बंधनकारक होते परंतु वादीने तसे न करता नगरपालीकेला प्रतिवादीपणात सामील करुन दावा दाखल केलेला आहे. तरी तशी नोटीस न दिल्याने दावा चालु शकत नाही असे म्हटले आहे. त्याचप्रमाणे विनाकारण त्यांना दाव्यात सामील करुन त्रास दिला म्हणुन नुकसान भरपाईची मागणी देखील केलेली आहे.

१५. वादीने त्याच्या दाव्यामध्ये तसेच पुराव्याच्या प्रतिज्ञापत्रामध्ये नमुद केले आहे की, प्रतिवादीने दिनांक २९.११.२००२ च्या रात्री बांधकाम करण्याच्या उद्देशाने नगरपालीकेची कोणतीही परवानगी न घेता बांधकाम करण्यास सुरुवात केली. त्यावेळेला वादीने दिनांक ०२.१०.२००२ रोजी प्रतिवादी क. ३ ला त्याबाबत तक्रारी अर्ज दिला. त्यावेळी नगरपालीकेने कारवाई केली नाही. परत वादीने दिनांक ०५.१२.२००२ रोजी नगर पालीकेला त्याबाबत पुन्हा अर्ज दिला. त्यावेळीही नगरपालीकेने प्रतिवादी क. १ चे बांधकाम थांबवले नाही. पुन्हा दिनांक १८.१२.२००२ रोजी तक्रारी अर्ज दिलेले आहेत. वादीने सदरचा दावा दिनांक ०४.१२.२००२ रोजी दाखल केलेला आहे. म्हणजेच दावा दाखल करण्यापुर्वी दिनांक ०२.१२.२००२ रोजी प्रथम नगर पालीकेला कळविले होते. वादीने कलम ३०४ च्या नोटीस देवुन नगरपालीका त्यावरती काही कारवाई करते काय ? हे पाहणे आवश्यक होते. परंतु तशी नोटीस वादीने प्रतिवादी क. ३ ला दिलेली नाही. परंतु एक बाब अशीही लक्षात आली आहे की, दावा दाखल केल्यानंतरही प्रतिवादी क. १ चे बांधकाम दावा मिळकतीवर सुरुच होते व त्याकडे प्रतिवादी क. ३ ने फक्त

जुजबी कारवाई केली. परंतु नंतरदेखील प्रतिवादी क्र. ३ ने प्रतिवादी क्र. १ विरुद्ध काही कारवाई केलेली दिसत नाही. प्रतिवादी क्र. ३ यांच्या निशाणी—३५ वरील कैफियतीमध्ये नमुद आहे की, नगर पालीका ही तिच्या हद्दीतील बांधकामावर नियंत्रण ठेवते तसेच कायद्याच्या तरतुदीमधुन तपासणी करुन ती बांधकामास परवानगी देते. नगर पालीका हद्दीतील बेकायदा व विनापरवाना चालणा—या बांधकामावर योग्य ती दखल घेवुन नगर पालीका वेळीच कारवाई करते व तसा कायदेशीर कारवाईचा हक्क व अधिकार महाराष्ट्र नगर पालीका व नगर पंचायत कायदा, १९६५ प्रमाणे नगर पालीकेला आहे. ही बाब प्रतिवादी क्र. ३ ने कबुल केली असली तरीही त्याबाबत योग्य ती कारवाई वेळीच केलेली दिसत नाही. स्वतः वादीने ती बाब निदर्शनास आणुनदेखील प्रतिवादी क्र. ३ ने दुर्लक्ष केले. त्यामुळे प्रतिवादी क्र. ३ ने कारवाई करावी म्हणुन वादीने त्यास दाव्यामध्ये सामील केले आहे. नगर पालीका हद्दीतील बेकायदेशीर बांधकामाचा विषय प्रतिवादी क्र. ३ शी संबंधीत असल्याने विनाकारण प्रतिवादी क्र. ३ ला दाव्यात सामील केले आहे असे म्हणता येत नाही. म्हणुन मी मुद्दा क्र. ५ व ६ चे उत्तर नकारार्थी देत आहे.

मुद्दा क्र. ७ साठी :—

१६. वादीने प्रतिवादी क्र. १ व २ यांच्याविरुद्ध त्यांनी केलेले बेकायदेशीर बांधकाम पाडावे व प्रतिवादी क्र. ३ यांनी प्रतिवादी क्र. १ व २ यांनी केलेल्या बेकायदेशीर बांधकामाबाबत कारवाई करावी व त्यांना बेकायदेशीर बांधकाम पाडण्याबाबत हुकूमात्मक ताकीद द्यावी अशी विनंती केली आहे.

१७. वादीने त्याचा दावा तोंडी तसेच कागदोपत्री पुरावा दाखल करुन सिध्द केलेला आहे. प्रतिवादीने त्याच्या बाजुने कोणताही तोंडी पुरावा दाखल केलेला नाही. त्याचप्रमाणे त्याने वादीने प्रतिवादी क्र. १ ला सर्व्हे नं. १०४५

मधील ७०४ चौ. फुट मिळकत विक्री केली होती त्याबाबतच्या नोंदणीकृत दस्ताची छायांकित प्रत निशाणी—११९ व १२० वर दाखल केलेली आहे. त्या प्रती वादीने मान्य केलेल्या असल्याने पुराव्याकामी वाचण्यात आलेल्या आहेत.

१८. वादीचा साक्षीदार क्र. २ शालीमार पंडीत कौर हा नगर पालीकेमध्ये ओव्हरशीअर म्हणुन नोकरी करतो. वादीने त्यास निशाणी—९९ प्रमाणे तपासले आहे. त्याने प्रतिवादी क्र. १ ला निशाणी—१०० प्रमाणे बांधकामाची परवानगी नगर पालीकेने दिली होती असे नमुद केले आहे. त्याचप्रमाणे सटाणा नगर पालीका हद्दीत गावठाणामध्ये दीड व गावठाणाच्या बाहेर एक एफ.एस.आय. मंजुर आहे असे नमुद केले आहे. दावा मिळकत ही गावठाणाच्या बाहेर आहे व त्याला एकाला एक म्हणजेच प्लॉटच्या क्षेत्राप्रमाणे सर्व मजले धरुन बांधकाम करावे लागते असे नमुद केले आहे. त्याचप्रमाणे नगर पालीकेने प्रतिवादी क्र. १ ला त्याचे बांधकाम पुर्ण झाल्याबाबत दाखला दिलेला नाही असे उलट—तपासात कबुल केले.

१९. वादीने साक्षीदार क्र. ३ प्रकाश सखाराम सोनवणे या नगर पालीकेच्या लिपीकास निशाणी—१०२ प्रमाणे तपासले आहे. सदरच्या साक्षीदाराने प्रतिवादी क्र. १ च्या दावा मिळकतीच्या घरपट्टीची पावती निशाणी—१०३ वर दाखल केली व कथन केले की, प्रतिवादी याच्या मिळकतीचे घर क्र. ४६ आहे. त्यांच्या रेकॉर्डप्रमाणे प्रतिवादीने केलेले बांधकाम २६३.२४ चौ. मी. झालेले आहे व ते बेसमेंट + तीन मजले असे झालेले आहे. त्या मिळकतींमध्ये त्यांच्या रेकॉर्डप्रमाणे पाच व्यवसाय असुन त्यामधील दोन बंद आहेत.

२०. वरील दोन्हीही साक्षीदारांचे उलट—तपास वादी क्र. १ व २ यांच्याकडुन नोंदविण्यात आलेले नाहीत.

२१. वादीने सदरच्या प्रकरणासंबंधातील दिवाणी किरकोळ अपिल क्र. ७४/२००२ मध्ये दाखल असलेला कोर्ट कमिशनर यांच्या अहवालाची प्रत दाखल केलेली आहे. त्या अहवालाचे वाचन केले असता तसेच त्या कोर्ट कमिशनर यांची या निशाणी—१११ वरती साक्षीदार क्र. ४ म्हणुन नोंदविलेली साक्ष विचारात घेतली असता असे नमुद आहे की, दिनांक ३०.०३.२००३ रोजी पाहणीच्यावेळी बेसमेंट + ३ मजले बांधुन झालेले आहेत. बेसमेंटच्या वर्णनामध्ये २२ फुटापेक्षा जास्त जागा आढळलेली आहे. २२ फुटाच्या पुढे तीन फुटाच्या गॅल—या काढलेल्या आढळल्या आहेत. पहिल्या व दुस—या मजल्याच्या बांधकामाच्या वर्णनामध्येदेखील अतिक्रमण दिसते.

२२. रेग्युलर मुकदमा क्र. ३५/२००३ मध्ये हीच दावा मिळकत दाव्याचा विषय असुन त्या प्रकरणामध्ये निशाणी—५२ वरती उप अधिक्षक, भुमि अभिलेख, बागलाण यांच्याकडील कोर्ट कमिशनर यांचा अहवाल दाखल आहे. त्या कोर्ट कमिशनर यांच्या अहवालाची साक्षांकित प्रत वादीने या प्रकरणात निशाणी—१२५ सोबत दाखल केलेली आहे. त्या प्रकरणातील कोर्ट कमिशनर यांच्या निशाणी—५२ वरील अहवालाची पडताळणी केली असता त्यामध्ये असे नमुद आहे की, ''सटाणा येथील सिटी सर्व्हे नं. १०४५ पैकी ताहाराबाद रस्त्यालगतची पुर्व—पश्चिम २२ फुट व दक्षिण—उत्तर ३२ फुट अशी एकुण ७०४ स्वेअर फुट जागा वादीने प्रतिवादी यांना विक्री केलेली आहे. प्रतिवादी यांनी प्रत्यक्ष जागेवर पुर्व—पश्चिम २२ फुट व दक्षिण—उत्तर ३२ फुट असे ७२० स्वेअर फुट जागेवर बांधकाम केलेले आहे. प्रतिवादी यांनी ताहाराबाद रोडकडुन तळघरात जाण्यासाठी पुर्व—पश्चिम ६—५ फुट व दक्षिण—उत्तर ३२ फुट जागा सोडलेली आहे. प्रत्यक्ष जागेवरती प्रतिवादी याचे ताब्यात पुर्व—पश्चिम २९ फुट व दक्षिण—उत्तर ३२ फुट अशी एकुण ९२८ स्वेअर फुट क्षेत्र ताब्यात आहे. म्हणजेच प्रतिवादी यांचे ताब्यात खरेदीखतापेक्षा २२४ स्वेअर फुट जागा जास्त दिसुन येते.'' कोर्ट कमिशनर यांनी त्यांच्या अहवालासोबत जोडलेल्या नकाशामध्ये प्रतिवादी क्र. १ ने त्याच्या मालकीच्या

क्षेत्रापेक्षा जास्त क्षेत्रामध्ये किती बांधकाम केलेले आहे हे ही दर्शविले आहे. तो अहवाल या न्यायनिर्णयाचा भाग समजण्यात येईल.

२३.   वादीच्या पुराव्यास शह देईल असा प्रतिवादीकडुन तोंडी अथवा कागदोपत्री पुरावा कैफियत सोडुन न्यायालयासमोर आलेला नाही. वरील सर्व बाबी विचारात घेतल्या असता प्रतिवादी क्र. १ ने दावा मिळकतीच्याठिकाणी त्याच्या मालकीच्या क्षेत्रात नगर पालीकेच्या बांधकाम परवान्यापेक्षा जास्त क्षेत्रात वादीच्या मिळकतीमध्ये काही क्षेत्रात अतिक्रमण करुन बेकायदेशीर बांधकाम केल्याचे दिसते. म्हणुन मी मुद्दा क्र. ७ चे उत्तर होकारार्थी देत आहे.

<u>मुद्दा क्र. ८ साठी</u> :—

२४.   मुद्दा क्र. १, २, ५, ६ यांचे उत्तर नकारार्थी व मुद्दा क्र. ३, ४ व ७ चे उत्तर होकारार्थी आल्याने मी मुद्दा क्र. ८ साठी खालीलप्रमाणे आदेश पारीत करीत आहे.

—: **<u>आ दे श</u>** :—

१. दावा अंशतः मंजुर करण्यात येत आहे.

२. प्रतिवादी क्र. १ व २ यांना असे आदेशीत करण्यात येते की, त्यांनी दावा मिळकतीच्याठिकाणी प्रतिवादी क्र. ३ सटाणा नगरपालीका यांनी दिलेल्या बांधकाम परवान्यापेक्षा जास्त केलेले बेकायदेशीर बांधकाम एक महिन्याच्या आत काढुन घ्यावे. तसे न केल्यास प्रतिवादी क्र. ३ सटाणा नगर पालीका यांनी बांधकाम परवान्यापेक्षा जास्त असलेले प्रतिवादी क्र. १ चे बेकायदेशीर बांधकाम काढुन टाकावे व त्यासाठी येणारा सर्व खर्च प्रतिवादी क्र. १ कडुन वसुल करावा.

३. प्रतिवादी क्र. १ व २ यांनी वादीच्या सिटीसर्व्हे नं. १०४५ मध्ये अतिक्रमण करुन केलेले बांधकाम एक महिन्याच्या आत काढुन घ्यावे व अतिक्रमीत क्षेत्राचा कब्जा वादीला द्यावा. प्रतिवादी क्र. १ व २ यांनी केलेले अतिक्रमण दर्शविण्यासाठी रे.मु.नं. ३५/२००३ मध्ये निशाणी—९५ वरती दाखल असलेला कोर्ट कमिशनर यांचा नकाशा अहवाल आधारभुत धरावा व तो या आदेशाचा भाग समजावा.

४. सदरच्या आदेशाची एक प्रत जिल्हाधिकारी, नाशिक यांना माहितीस्तव पाठवुन द्यावी व त्यांनी प्रतिवादी क्र. ३ नगरपालीका सटाणा यांच्याकडुन सदरच्या आदेशाची अंमलबजावणी झाल्याबाबतची शहानिशा करुन अहवाल या न्यायालयास सादर करावा.

५. येणेप्रमाणे हुकुमनामा तयार करणेत यावा.

(सदरचा आदेश खुल्या न्यायालयात घोषित करण्यात आला.)

दिनांक : ०२.०८.२०१६.
सटाणा.

(शे. म. गोडसे)
दिवाणी न्यायाधीश कनिष्ठ स्तर,
सटाणा, जि. नाशिक.

न्यायनिर्णय घोषीत दिनांक : ०२.०८.२०१६.
न्यायनिर्णय टंकलिखीत दिनांक : ०२.०८.२०१६.
न्यायनिर्णय सही केल्याचा दिनांक : ०२.०८.२०१६.