

नियमित दिवाणी दावा क्र. ३३४/२०१८ मधील
निशाणी ५ वरील आदेश
 (परशुराम सोमवंशी वि. मारुती रोकडे)

१. वादीने प्रस्तुतचा अर्ज दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश—३९, नियम—१ व २ अन्वये दाखल केलेला आहे.

२. अर्जाची थोडक्यात हकिकत खालीलप्रमाणे :—

मौजे सासवड ता. पुरंदर जि. पुणे येथील सर्वे नं. ६१६/२/५१ प्लॉट नं. ९४ आणि सर्वे नं. ६१६/२/५० प्लॉट नं. ९३ या मिळकतींबाबत हुकूमि ताकिद व निरंतर मनाईसाठी दिलेला दावा प्रलंबित आहे. सदर मिळकतींस यापुढे वाद मिळकती असे संबोधण्यात येते. वादी हे प्लॉट नं. ९४ चे तर प्रतिवादी क्र. प्लॉट नं. ९३ पैकी दक्षिणेकडील निम्म्या हिश्याचे मालक व ताबे वहिवाटदार आहेत. प्रतिवादीने त्याची मिळकत दिनांक १८/०८/२००५ रोजी खरेदी केलेली आहे. त्याने सप्टेंबर २०१८ मध्ये वादीच्या मिळकतीलगत उत्तर बाजूला बेकायदेशीरपणे खोदकाम करण्यास सुरुवात केली होती.

३. वादीच्या म्हणण्यानुसार प्रतिवादीने कंपाउंड भिंतीलगत केलेले बांधकाम नियमबाह्य व बेकायदेशीर आहे. त्यामुळे वादीला त्रास होणार आहे. त्याने सदर बांधकामाबाबत प्रतिवादी तसेच सासवड नगरपालिकेलाही कळवले होते. प्रतिवादीला नोटीस देवूनही त्याने बांधकाम सुरु ठेवलेले आहे. सदर बांधकाम कंपाउंड भिंतीला खेटून तंतोतंत असल्यामुळे ते वादीचे कायदेशीर हक्कास बाधा आणणारे आहे. वादीने शेवटी प्रतिवादीविरुद्ध त्याने नवीन इमारतीचा कोणताही भाग वादीच्या मिळकतीमध्ये करू नये व तसे भविष्यामध्ये वादीच्या इमारतीस धोका किंवा नुकसान होईल बांधकाम करू नये अशी तात्पुरती मनाई देण्याची विनंती केली आहे.

४. प्रतिवादीने निशाणी १३ वर आपले म्हणणे सादर करुन अर्जास जोरदार हरकत घेतली आहे. त्याने प्लॉट क्र. ९३ मधील निम्म्या बांधकामासहित जागा राजकुमार बोरकर यांच्याकडून खरेदी केल्याचे मान्य केले आहे. परंतु त्याने बांधकाम कंपाउंड भिंतीलगत असल्याचे स्पष्टपणे नाकारलेले आहे. त्याचे म्हणण्यानुसार राजकुमार बोरकर यांनी सासवड नगरपालिकेकडून सन १९९७ सालीच बांधकाम परवाना मिळवलेला आहे. वादी व त्याचे मिळकतीचे दरम्यान पूर्व पश्चिम सामाईक कंपाउंड भिंत आहे. त्यांचे मिळकतीचे पश्चिमेला दक्षिणोत्तर रस्ता आहे. दोघांचेही दरवाजे पश्चिम बाजूलाच आहेत. कंपाउंड भिंतीच्या उत्तरेकडील मिळकत प्रतिवादीची तर दक्षिणेकडील मिळकत वादीची आहे.

५. प्रतिवादीच्या म्हणण्यानुसार त्याचे जुने बांधकाम जीर्ण व मोडकळीस आल्यामुळे मुळ इमारत पाडून त्याने सासवड नगरपालिकेने मंजुर केलेल्या प्लॅन व परवानगीप्रमाणे बांधकाम सुरु केलेले आहे. त्याचे व वादीच्या मिळकतीमध्ये सुमारे १० फुट अंतर आहे. वादीने त्याचे मोकळ्या जागेत अनधिकृत पत्रा शेड टाकले आहे. प्रतिवादीने कोणतेही नवीन पिलर उभे केलेले नाहीत. मनाई अर्ज दाखल करण्यास कोणतेही कारण नाही. त्याचे बांधकामाचा कोणताही भाग वादीच्या मिळकतीमध्ये जात नाही. सासवड नगरपालिकेने त्यांना नोटीस दिलेली आहे. त्या नोटीसमधील कालावधी अद्याप पूर्ण झालेला नसताना सदर दावा दाखल केलेला आहे. त्याचे बांधकामाबाबतचा निर्णय सासवड नगरपालिकेचे अधिकार क्षेत्रातील आहे. त्याने शेवटी अर्ज नामंजुर करण्याची विनंती केली.

६. उभय पक्षांच्या वकिलांचा युक्तिवाद ऐकला. अर्ज आणि पुराव्याचे अवलोकन केले असता माझ्या विचारार्थ खालील मुद्दे येतात. त्यावरील निष्कर्ष मी खालील कारणमिमांसेसह देत आहे...

अ.क्र.	मुद्दे	निष्कर्ष
१	वादींनी प्रथमदर्शनी केस सिद्ध केली काय?	... होय
२	वादींच्या बाजूने न्यायाचा समतोल आहे काय?	... होय
३	तात्पुरता मनाई हुकूम न दिल्यास वादींचे कधीही न भरून येणारे नुकसान होते काय?	... होय
४	काय आदेश ?	... अर्ज मंजूर करण्यात येतो.

कारणमिमांसा

मुद्दा क्र १ ते ३ करिता :-

७. वरील सर्व मुद्दे एकमेकांशी संलग्न असल्यामुळे ते निष्कर्षाची पुनरावृत्ती टाळण्यासाठी एकत्रितपणे घेतलेले आहेत.

८. वादी हे प्लॉट नं ९४ चे तर प्रतिवादी हे प्लॉट नं ९३ मधील दक्षिणेकडील निम्मया क्षेत्राचे मालक व ताबे वहिवाटदार आहेत. दावा मिळकतीच्या वर्णनाबाबत विशेष वाद नाही. सदर दोन्ही प्लॉट मिळकतींच्या वर्णनाचे अवलोकन केले असता त्यांचे पश्चिम बाजूस रस्ता असल्याचे दिसून येते. वादीच्या मिळकतीच्या उत्तरेस प्लॉट नं. ९३ तर प्रतिवादीच्या मिळकतीच्या दक्षिणेस वादीचा प्लॉट नं. ९४ ही मिळकत आहे. सदर दोन्ही मिळकतींच्या दरम्यान एक संरक्षक भिंत असून त्यामुळे दोन्ही मिळकती विभागलेल्या आहेत.

९. वादीने त्याचे मिळकतीमध्ये पूर्वीच बांधकाम केलेले आहे. त्याच्या मिळकतीला चारही बाजूनी संरक्षक भिंत आहे. त्याच्या मिळकतीच्या उत्तरेकडील संरक्षक भिंत संपल्यानंतर लगेच प्रतिवादीची मिळकत सुरु होते. प्रतिवादीने राजकुमार बोरकर यांच्याकडून सन २००५ मध्ये प्लॉट नं. ९३ मधील दक्षिणेकडील निम्मा हिस्सा खरेदी केलेला आहे. त्या मिळकतीवर खरेदीपूर्वीच

आरसीसी बांधकाम होते ही बाबही उभयतांनी मान्य केलेली आहे.

१०. वादीने प्रतिवादीचे बांधकाम बेकायदेशीर वकोणत्याही परवानगीशिवाय सुरु असल्याचे कथन केले आहे. याउलट प्रतिवादी सदर बांधकाम रितसर परवानगी व नकाशा मंजुर करून सुरु केल्याचे कथन करतो. प्रतिवादीने त्याचे म्हणणे सिद्ध करण्यासाठी कोणताही कागदोपत्री पुरावा सादर केलेला नाही. यावरून त्याचेकडे नगरपालिकेने बांधकाम करण्याचा दिलेला परवाना नाही असे दिसून येते. याउलट प्रतिवादी एका बाजूला सोपान बोरकर यांनी घेतलेल्या परवान्या आधारेच जुनी इमारत पाडून नवीन बांधकामाची सुरुवात केली असे कथन घेवून आला आहे. यावरून प्रतिवादी सदर परवानगीबाबत परस्पर विरोधी कथने करत असल्याचे दिसून येते.

११. वादीने निशाणी १७ वरील यादीसोबत दिनांक ०२/११/२०१८ रोजी प्रतिवादीला पाठविलेल्या नोटीसीची प्रत दाखल केलेली आहे. त्यावरून प्रतिवादीने प्लॉट क्र. ९३ मध्ये नगरपालिकेची कोणतीही परवानगी न घेता अनधिकृत व बेकायदेशीर बांधकाम सुरु केल्याचे त्यात नमुद केलेले आहे. सदर बांधकाम नोटीस मिळाल्यापासून एक महिन्याचे आत उतरून घ्यावे अन्यथा ते नगरपालिका स्वतःच्या खर्चाने उतरवून घेईल असेही प्रतिवादीला कळविल्याचे नोटीसीवरून दिसून येते. सदर बाब प्रतिवादीचे बांधकाम विनापरवाना असल्याचे सकृतदर्शनी सिद्ध करण्यास पुरेशी आहे.

१२. वादीने निशाणी १७ वरील यादीसोबत दिनांक २३/०५/२००१ रोजीच्या पत्राची प्रत दाखल केली आहे. त्यावरून नगरपालिका सासवड यांनी वादीला त्याचे क्षेत्रात मंजुर नकाशाप्रमाणे बांधकाम करण्यास परवानगी दिल्याचे दिसून येते. त्यावरून वादीने त्याचे प्लॉटमध्ये नगरपालिकेची रितसर परवानगी घेवून बांधकाम केल्याचे प्रथमदर्शनी सिद्ध होते. वादीने निशाणी ३

सोबत दोन फोटोग्राफ दाखल केलेले आहेत. त्याचे अवलोकन केले असता एका जुन्या बांधकामाच्या संरक्षक भिंतीलगत एक नवीन बांधकाम सुरु असल्याचे दिसून येते. वादीने निशाणी १७ वरील यादीसोबतच एकूण ७ फोटो दाखल केलेले आहेत. त्यावरूनही एका जुन्या बांधकामाचे व संरक्षक भिंतीचे दरम्यान ब—यापैकी अंतर असल्याचे तर संरक्षक भिंतीपासून नवीन बांधकामादरम्यान कोणतेही अंतर नसल्याचे दिसून येते. यावरून प्रतिवादीने त्याचे बांधकाम करताना संरक्षक भिंतीपासून कोणतीही जागा मोकळी ठेवली नाही हे वादीचे म्हणणे सकृतदर्शनी सिद्ध होते.

१३. प्रतिवादीचे बांधकाम दोन मजल्यांपर्यंत झालेले आहे. त्याचे पिलर व स्लॅबचे बांधकाम जवळपास संपलेले असून केवळ वीट काम राहिल्याचे सदर फोटोंवरून दिसून येते. वास्तविक पहाता प्रतिवादीने त्याचे व वादीच्या सामाईक भिंतीपासून काही अंतर ठेवून बांधकाम करणे आवश्यक असताना तसे काही केलेले नाही असे अभिलेखावर दाखल फोटोंवरून स्पष्ट होते. त्यामुळे निश्चितपणे सदर बांधकाम पूर्णत्वास गेल्यास वादीच्या हवा, प्रकाश व वारा या हक्कास बाधा येणार आहे.

१४. प्रतिवादींच्या विद्वान वकिलांनी मा. मुंबई उच्च न्यायालयाच्या मिसेस जेनिफर मस्करेहांस वि. मि. जोस एंटोनिया डॉमनिक डायस या २०१५ (५) ऑल एम आर ७४५ या न्यायनिवाड्याचा आधार घेतलेला आहे. सदर प्रकरणामध्ये प्रतिवादीने काही महत्वाच्या बाबी चुकीच्या पद्धतीने दर्शवून बांधकाम परवाना घेतला होता. त्याचे बांधकाम दुस—या मजल्यापर्यंत पूर्णत्वास गेले होते. दिवाणी न्यायालयाने सरकारी कागदपत्रांच्या आधारे दिलेला निकाल प्रथम अपिलीय न्यायालयाने पुन्हा विचार करून फिरवलेला होता. मा. उच्च न्यायालयाने सदर प्रकरणातील परिस्थितीवरून प्रतिवादीने दिशाभूल करून बांधकाम परवाना मिळवला किंवा कसे ही बाब संबंधित अधिकारी बांधकाम

पूर्णत्व प्रमाणपत्र विचारात घेईल असे धरुन तात्पुरता मनाईचा अर्ज मंजुर केलेला आहे.

१५. प्रस्तुत प्रकरणात प्रतिवादीने कोणताही बांधकाम परवाना मिळवलेला नाही. किंवा नगरपालिकेकडून बांधकामाचा नकाशा मंजुर करुन घेतलेला नाही. त्याने त्याच्या पूर्व हक्कदाराने मिळवलेल्या नकाशाप्रमाणे जुने बांधकाम पाडून नवीन बांधकाम केल्याचे दिसून येते. सदर बाब बांधकाम परवानगी व नियमाच्या विरुद्ध आहे. सदर प्रकरणातील परिस्थिती व मा. उच्च न्यायालयासमोरील प्रकरणातील परिस्थिती पूर्णतः भिन्न असल्याने सदर न्यायतत्व प्रस्तुत प्रकरणास लागू होत नाही.

१६. प्रतिवादींचे विद्वान वकिलांनी वादीला पर्यायी उपाय उपलब्ध असताना त्याला न्यायालयाकडून मनाई हुकूमाचा अनुतोष मागता येणार नाही असा युक्तिवाद केला. वादीने सासवड नगरपालिका या सक्षम कार्यालयाकडे प्रतिवादीच्या बांधकामाबाबत रितसर तक्रार दाखल केलेली आहे. त्याप्रमाणे प्रतिवादीला बांधकाम तात्काळ थांबवावे असेही कळवले आहे. परंतु त्याने सदर नोटीसीस न जुमानता बांधकाम सुरु ठेवल्याचे सकृतदर्शनी सिद्ध होते. त्यामुळे वादीला पर्यायी उपाय शिल्लक राहिला नसल्याने त्याने न्यायालयाचा दरवाजा ठोठावल्याचे स्पष्ट होते. प्रतिवादीच्या सदर युक्तिवादामध्ये तथ्य आढळून येत नाही.

१७. प्रतिवादीने सक्षम अधिका—यांकडून त्याच्या बांधकामासाठी परवाना न घेता बेकायदेशीरपणे बांधकाम केल्याचे सकृतदर्शनी सिद्ध होते. सदर बांधकाम दोन मजल्यांपर्यंत झाले असले तरी वादीच्या बाजूने काही बांधकाम अद्याप शिल्लक असल्याचे दाखल केलेल्या फोटोंवरून सिद्ध होते. त्यामुळे सदर बांधकाम वादीच्या क्षेत्रात आल्यास निश्चितपणे वादीचे भविष्यात कधीही भरुन न

येणारे नुकसान होणार आहे. वादीच्या बाजूने सकृतदर्शनी केस व न्यायाचा समतोल आहे. मनाई हुकूमाचा अर्ज नामंजुर केल्यास वादींचे कधीही न भरून येणारे नुकसान होणार नाही.

१८. प्रस्तुत प्रकरणातील प्रतिवादीने दोन मजल्यांपर्यंत केलेले आहे. अशापरिस्थितीत जर वादी पुराव्याअंती त्याची केस सिद्ध करण्यास अपयशी ठरला तर प्रतिवादीला तो नुकसान भरपाई देण्यास जबाबदार राहिल. त्यामुळे वादीकडून तसे हमीपत्र लिहून घेणे योग्य व न्यायोचित होणार आहे. प्रस्तुत प्रकरणातील सर्व परिस्थितीचा सारासार विचार करता वादीने तो प्रकरणात अयशस्वी ठरल्यास प्रतिवादीला रक्कम रु. १ लाख नुकसान भरपाई देणे योग्य व न्यायोचित होणार आहे. वरील सर्व विवेचनावरून मी मुद्दा क्र. १ ते ३ ची उत्तरे होकारार्थी देवून मुद्दा क्र. ४ चे उत्तरादाखल खालील आदेश देत आहे...

आदेश

१. अर्ज निशाणी—५ मंजूर करण्यात येतो.
२. प्रतिवादीने त्याचे बांधकामाचा कोणताही भाग वादीच्या दावा कलम—१अ मधील वर्णन केलेल्या मिळकतीमध्ये येवू देवू नये तसेच वादीच्या दावा मिळकतीवरील शांततापूर्ण वहिवाटीस अडथळा होईल किंवा त्याचे इमारतीला धोका होईल असे बांधकाम करू नये असा दाव्याचा निकाल लागेपर्यंत तात्पुरता मनाई आदेश देण्यात येतो.
३. वादीने तो दाव्यात अपयशी ठरल्यास प्रतिवादीला नुकसान भरपाई पोटी रक्कम रु. १ लाख देण्यास जबाबदार आहे असे लेखी हमीपत्र आज न्यायालयात सादर करावे अन्यथा नि—५ वरील अर्ज नामंजुर केला असे समजण्यात येईल.

दिनांक : १४/१२/२०१८

ठिकाण : सासवड

(वैभव क. जाधव)

दिवाणी न्यायाधीश क. स्तर, सासवड

CERTIFICATE

I affirm that the contents of this PDF file order are same word for word as per original order.

Name of Steno: G. S.Chougule, Steno L.G.

Name of Court : Shri. V.K. Jadhav.

CJJD, Saswad.

Date : 14/12/2018

Order signed by Presiding Officer on : 14/12/2018

Order uploaded on :14/12/2018