

निशाणी क्र. ५ कडील आदेश

प्रस्तुतचा अर्ज वादीने मौजे मजगाव, ता. मुरुड, जि. रायगड येथील जमीन गट नं. ७१९/१५० क्षेत्र ०-०१-३० हे. आर. आणि त्यामधील ग्रुप ग्रामपंचायत मजगाव घर मिळकत क्र. ३२७ (अर्जातील परिच्छेद क्र. १ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे) या मिळकतीमध्ये प्रतिवादींनी दाव्याचा निकाल लागेपर्यंत बांधकाम करू नये आणि वादीच्या ताबेकब्जा वहिवाटीस प्रतिवादींनी हरकत व अडथळा करू नये असा मनाई हुकूम मिळण्यासाठी दाखल करण्यात आला आहे. (सदर मिळकत यापुढे 'दावा मिळकत' म्हणून संबोधण्यात येईल)

२. अर्जातील थोडक्यात कथन असे आहे की, दावा मिळकत ही वादीने दिनांक २८/१०/२०२२ रोजी नरेश नारायण म्हात्रे यांच्याकडून नोंदणीकृत दस्त क्र. मरर ५५८/२०२२ द्वारे विकत घेतली आहे. प्रतिवादीने ग्रामसेवक/सरपंच ग्रुप ग्रामपंचायत मजगाव यांच्यासोबत संगनमत करून बेकायदेशीरपणे प्रत्यक्षात अस्तित्वात नसलेला घर क्र. ३२७-अ रामा पट्टा म्हात्रे यांच्या नावे बेकायदेशीरपणे बनवून सदर मिळकतीच्या असेसमेंट उता-याचा आधार घेवून प्रतिवादी दावा मिळकतीवरील वादीच्या ताबेकब्जा वहिवाटीला हरकत व अडथळा निर्माण करत आहे. तसेच प्रतिवादी वादी यांच्या दावा मिळकतीमध्ये असलेल्या घराच्या दुरुस्तीचे काम करण्याच्या प्रयत्नात आहे. त्यामुळे

वादी यांनी प्रस्तुतचा अर्ज मंजूर करण्याची मागणी केली आहे.

३. प्रतिवादी क्र. १ ते ३ यांनी निशाणी क्र. ३२ कडे आपले म्हणणे दाखल करून अर्जातील सर्व कथने नाकारली आहे. प्रतिवादींचे थोडक्यात म्हणणे असे आहे की, त्याचे घर मालमत्ता क्र. ३२७-अ हा दावा मिळकतीमध्ये असल्याची माहिती वादीस तथाकथित खरेदीखताच्या वेळेपासून आहे. सदरच्या घराची नोंद सन १९६५ पासून प्रतिवादीचे पुर्वज रामा पट्टा म्हात्रे यांच्या नावे असून वंशपरंपरेनुसार प्रतिवादीचे पुर्वज आणि त्यानंतर प्रतिवादी यांचा सदर घर मिळकतीवर ताबा, कब्जा व वहिवाट आहे. सदरचे घर मोडकळीस आल्यामुळे त्यांनी डागडुजी व दुरुस्तीचे काम केले आहे. वादीने केलेल्या खरेदीखतास तुकडेबंदी, तुकडेजोड अधिनियमाची बाधा येते. सदर घरावर प्रतिवादीचे पुर्वज व त्यानंतर प्रतिवादी यांचीच मालकी, ताबेकब्जा व वहिवाट असल्यामुळे प्रतिवादींनी प्रस्तुतचा अर्ज फेटाळण्याची मागणी केली आहे.

४. प्रतिवादी क्र. ४ याने आपले म्हणणे दाखल केले नसल्यामुळे अर्ज त्याच्या म्हणणेविना पुढे चालविण्यात आला.

५. वादी व प्रतिवादी क्र. १ ते ३ यांच्या परस्पर विरोधी कथनांवरून खालील मुद्दे निष्कर्षासाठी माझ्यासमोर उपस्थित होतात. त्यावरील निष्कर्ष कारणमिमांसेसह पुढील प्रमाणे देण्यात आलेले आहे.

अ.क्र.	मुद्दे	निष्कर्ष
१.	वादी त्यांच्या हक्कामध्ये सकृत दर्शनी केस असल्याचे सिध्द करतो का?	अंशतः होय.
२.	वादी तुलनात्मकदृष्ट्या न्यायाचा समतोल त्यांच्या बाजूने असल्याचे सिध्द करतो का?	अंशतः होय.
३.	वादीचे प्रस्तूतचा अर्ज मंजूर झाला नाही तर त्यांचे पैशाने न भरून येणार अपरिमित नुकसान होईल असे सिध्द करतो का?	अंशतः होय.
४.	आदेश काय?	अंतिम आदेशाप्रमाणे.

कारणमिमांसा

मुद्दे क्र.१ ते ३ करीता :-

६. प्रस्तूत अर्जाच्या पुष्ट्यात वादीने निशाणी क्र. ४ कडील कागदपत्रांच्या यादीसह ७/१२ उतारे, असेसमेंट उतारे, नोंदणीकृत खरेदीखताची प्रत, ग्रुप ग्रामपंचायत मजगाव यांच्याकडून मिळालेली माहिती, प्रतिवादीस पाठवलेल्या नोटीशीची स्थळप्रत, पोचपावती, प्रतिवादीचे उत्तर, एन्. सी. प्रत आणि बांधकाम सुरु असल्याचे छायाचित्र दाखल केले आहे. तसेच, निशाणी क्र. ३६ कडील कागदपत्रांच्या यादीसह बांधकाम बंद करण्यासाठी ग्रुप ग्रामपंचायत मजगाव यांनी दिलेल्या नोटीशीची प्रत दाखल केली आहे. याउलट प्रतिवादीने निशाणी क्र. ४४ कडे कागदपत्रांच्या यादीसह शाळा

सोडल्याचा दाखला, करपावत्या, परिपत्रक आणि असेसमेंट उतारे दाखल केले आहेत.

७. वादी तर्फे विद्वान वकील श्री. पी. एच्. वर्तक आणि प्रतिवादी क्र. १ ते ३ तर्फे विद्वान वकील श्री. पी. पी. पोतदार यांचा युक्तीवाद ऐकला.

८. वादीच्या विद्वान वकीलांनी युक्तीवाद केला की, दावा मिळकत वादीने त्यातील ग्रुप ग्रामपंचायत मजगाव घर मिळकत क्र. ३२७ सह खरेदी घेतली असून प्रतिवादी ग्रामपंचायतीला बेकायदेशीररित्या नाव लावलेल्या घर मालमत्ता क्र. ३२७-अ आधारे वादीच्या कब्जेवहिवाटीस अडथळा व हरकत करत आहे. ग्रामपंचायतीकडे प्रतिवादीच्या पुर्वजांचे नाव घर नं. ३२७-अ ला कोणत्या कागदपत्राधारे लागले याची माहिती उपलब्ध नाही. दावा मिळकत वादीने नरेश म्हात्रे यांच्याकडून खरेदी घेतली असल्याने प्रतिवादीने नरेश म्हात्रे यांची मालकी नाकारली नाही. वादीने दावा मिळकत खरेदी केली त्यावेळी तिचा तुकडा पडला नसल्यामुळे सदर व्यवहाराला तुकडेबंदी-तुकडेजोड अधिनियमाची बाधा येत नाही. तसेच प्रतिवादीने प्रतिकूल कब्जाबाबत कैफियतीमध्ये बचाव घेतलेला नाही. याशिवाय ग्रामपंचायतीस प्रस्तुत दाव्यामध्ये पक्षकार करणे तातडीची मागणी असल्यामुळे शक्य झाले नाही. याउलट प्रतिवादीच्या विद्वान वकीलांनी युक्तीवाद केला की, सन १९६५ पासून प्रतिवादीचा घर क्र. ३२७-अ वर प्रतिकूल ताबा आहे. वादीने ग्रामपंचायतीला पक्षकार केले नाही. शासन परिपत्रकानुसार वादीच्या हक्कात झालेल्या खरेदीखतास तुकडेबंदी-तुकडेजोड

अधिनियमाची बाधा येते. याशिवाय प्रतिवादी क्र. ४ यांच्या समन्स व नोटीशीची बजावणी सदर घरावरच करण्यात आली आहे. महत्त्वपूर्ण बाब म्हणजे दावा मिळकतीबाबत प्रतिवादीने मोजणी नकाशा दाखल केला नाही.

९. प्रस्तुतचा दावा प्रतिवादींविरुद्ध मालकी हक्क जाहिर करून निरंतर ताकीद मिळण्यासाठी दाखल करण्यात आला आहे. प्रतिवादीने जरी तथाकथित खरेदीसंबंधी तुकडेबंदी कायद्याची बाधा येते असा आक्षेप घेतला असला तरी निशाणी क्र. ४ कडील दाखल केलेल्या खरेदीखताचे अवलोकन केले असता त्यामध्ये वादीने दावा मिळकत तुकडा करून खरेदी केली नसल्याचे दिसून येते. याशिवाय प्रस्तुत दाव्यामध्ये ग्रामपंचायतीविरुद्ध कोणतीही दाद मागतली नसल्यामुळे ग्रामपंचायतीला पुर्व नोटीस देणे आवश्यक आहे असे म्हणता येणार नाही.

१०. वादीने दावा मिळकत दिनांक २८/१०/२०२२ रोजी नोंदणीकृत खरेदीखताचा दस्त क्र. मरर ५५८/२०२२ द्वारे खरेदी केली असल्याची बाब वादात नाही. वादीच्या कथनानुसार आणि निशाणी क्र. ४ कडील कागदपत्रासोबत दाखल केलेल्या असेसमेंट उता-यावरून सन १९७९-८० च्या असेसमेंट सदरी घर नं. ३२७-अ रामा पट्टा म्हात्रे यांच्या नावाची नोंद अस्तित्वात असल्याची बाब वादात नाही. वादीची अशीही केस नाही की, घर नं. ३२७-अ हे इतर गटामध्ये आहे. जरी प्रतिवादीने प्रतिकूल कब्जाबाबत कैफियतीमध्ये कथन केले नसले तरी असेसमेंटवरील

नोंदीवरून घर क्र. ३२७-अ चा असेसमेंट उतारा वादीने दावा मिळकत विकत घेण्याअगोदरचा असल्याचे स्पष्ट आहे. अशा परिस्थितीमध्ये सकृत दर्शनी घर क्र. ३२७-अ क्षेत्र २५३ चौ. फूट ही मिळकत दावा मिळकतीमध्येच असून त्यावर वादीची कब्जे वहिवाट नसल्याचे स्पष्ट आहे. त्यामुळे वादीने मागणी केल्याप्रमाणे प्रतिवादी विरुद्ध वादीच्या ताबेकब्जास हरकत करू नये असा तात्पुरता मनाई हुकूम देणे न्यायोचित ठरणार नाही या मतास मी पोहोचलो आहे. परंतु, केवळ असेसमेंट उता-यावरून मालकी हक्क सिद्ध होत नसल्यामुळे प्रतिवादीस घर क्र. ३२७-अ मध्ये निशाणी क्र. ४ कडील कागदपत्रांच्या यादीसह दाखल करण्यात आलेले फोटोग्राफ्स आणि त्यानंतर निशाणी क्र. ३४ कडील म्हणण्यासोबत दाखल करण्यात आलेल्या छायाचित्राची झेरॉक्स मध्ये नमूद केलेल्या बांधकामाबाबत स्थिती दाव्याचा निकाल लागेपर्यंत जश्यास तशी ठेवणे आवश्यक आहे. त्यामुळे प्रतिवादीस पुढील बांधकाम करण्यापासून मनाई करणे आवश्यक ठरते.

११. उपरोक्त चर्चेवरून सकृत दर्शनी प्रतिवादी क्र. १ ते ३ यांनी वाद मिळकतीमध्ये घराचे बांधकाम चालू केले असल्याचे स्पष्ट आहे. त्यामुळे अंशतः सकृत दर्शनी केस वादीच्या हक्कात आहे. तसेच तुलनात्मकदृष्ट्या न्यायाचा समतोल सुध्दा वादीच्या बाजूने आहे. याशिवाय बांधकाम करण्यापासून प्रतिवादी क्र. १ ते ३ यांच्याविरुद्ध मनाई हुकूम दिला गेला नाही तर वादींचे पैशाने न भरून येणारे नुकसान होईल यामतास मी पोहोचलो आहे. करिता मी मुद्दा क्र. १ ते ३ यांचे उत्तरे अंशतः

होकारार्थी देवून खालील आदेश पारित करतो -

आदेश

१. अर्ज अंशतः मंजूर करण्यात येतो.
२. प्रतिवादी यांना प्रस्तूत दाव्याचा निकाल लागेपर्यंत दावा मिळकतीमध्ये बांधकाम करण्यापासून तात्पुरत्या स्वरूपात मनाई करण्यात येते.
३. पक्षकारांनी अर्जाचा खर्च आपापला सोसावा.
(खुल्या न्यायालयात जाहिर)

(सं. गं. सरोदे)

दिनांक : ११/०३/२०२४

दिवाणी न्यायाधीश कनिष्ठ स्तर, मुरुड