

रे. मु. क्र. २८/२०१५ मधील नि. ५ वरील आदेश

१. वादी यांनी प्रस्तुतचा अर्ज दाखल करून दाव्याचा अंतिम निकाल लागेपर्यंत प्रतिवादी यांनी दावामिळकतीच्या उत्तर पुर्व दिशेस १५ फुट रूंद व ४५ फुट लांब त्रिकोणावर अतिक्रमण केलेल्या क्षेत्रावर पहिल्या मजल्याचे बांधकाम करू नये असा तुर्तातुर्त ताकीदीचा हुकुम देण्यात यावा अशी मागणी केली आहे.

२. वादी यांचे कथन थोडक्यात खालील प्रमाणे आहे :

वादींनी प्रस्तुतचा दावा मिळकतीचे वर्णन परि. क्र. १ मध्ये दिलेले आहे. दावा मिळकतीमध्ये वादी क्र. १ याचे ०-०३-६ आर्स क्षेत्र असून वादी क्र. २ याचे ०-०२-० आर्स क्षेत्र आहे. दावामिळकतीचे सातबारा उता-यावर वादी क्र. १ व २ या दोघांचीही नावे आहेत. दावामिळकत त्यांनी प्रकाश कारखानीस यांचे कडुन दि. ११ एप्रिल २०११ रोजी दस्त क्र. ६०९/२०११ अन्वये खरेदी घेतली. प्रतिवादीने मार्च, २०११ मध्ये गावठाण क्र. ४९ मध्ये घराचे बांधकाम सुरू करत असल्याचे दर्शवून प्रत्यक्षात त्या बांधकामाचा जोता दावा मिळकतीच्या उत्तर दिशेस अतिक्रमण करून बांधला. प्रतिवादींनी वादींच्या दावामिळकतीच्या जागेत ३१९ चौ. फुटाचे अतिक्रमण केले. प्रतिवादीने सदर बांधकामासाठी कोणतीही परवानगी घेतलेली नव्हती. वादींनी सदर मिळकतीची मोजणी केली असता दावामिळकतीच्या उत्तर दिशेस १५ फूट रूंद, ४५ फूट लांब त्रिकोणावर अतिक्रमण करून तळमजल्याचे बांधकाम केल्याचे सदर मोजणीच्या वेळी दिसुन आले.

३. प्रतिवादीने सन २०१३ मध्ये वादी विरूद्ध निरंतर मनाई हुकुमाचा दावा गावठाण क्र. ४९ या जमीनीबाबत या न्यायालयात दाखल केला. असे असताना प्रतिवादीने

दि. १२/०६/२०१५ रोजी सदर अतिक्रमीत बांधकामावर पहिल्या मजल्याचे बांधकाम सुरू केले. त्या बाबत वादीच्या अर्जावर ग्रामपंचायतीने प्रतिवादीला बांधकाम थांबविण्याची नोटीस दिली. प्रतिवादी जोरावारीने दावामिळकतीत बांधकाम करीत आहेत व दावामिळकतीत केलेल्या अतिक्रमणात वाढ करीत आहेत. त्यामुळे वादीचे पैशात भरून न येणारे नुकसान होणार आहे. सबब अर्ज मंजूर करावा अशी विनंती केली आहे.

४. प्रतिवादी यांनी त्यांची कैफियत नि. १८ वर दाखल केली आहे व अर्जास आक्षेप घेतला आहे. वादीनी सदर अर्जात खोटी व खोडसाळ कथने करून खरी वस्तुस्थिती दडपण्याचा प्रयत्न केला आहे, त्यामुळे सदरचा अर्ज फेटाळण्यात यावा अशी विनंती केली आहे. वादीने सदरचे दाव्यात प्रतिवादी याने त्यांचेविरूद्ध श्रीवर्धन न्यायालयात रे. मु. क्र. १०/२०१३ हा दाखल केला असल्याबाबत हेतुतः विशद करणे टाळले आहे. त्यामुळे वादी स्वच्छ हाताने न्यायालयात आलेला नाही. गावठाण क्र. ४९ दावामिळकतीच्या उत्तर दिशेला नाही. सदरचे क्षेत्र हे सातबारा सदरी श्रीमती इंदुबाई केशव धुमाळ वगैरे १३ यांचे नावे महसुल दफ्तरी आहे. त्यामुळे वादीचे दाव्यास नॉन जॉर्डर ऑफ नेसेसरीज पार्टीज या तत्वाची बाधा येते.

५. प्रतिवादी याने केलेले बांधकाम हे गावठाण नं. ४९ मध्येच केलेले असून त्याची जाणीव वादींना व सदर दावामिळकतीचे मालक श्री कारखानीस यांना देखील होती. त्यामुळेच वादी किंवा श्री. कारखानीस यांनी सदर बांधकाम करीत असताना कोणतीही कारवाई केली नाही. वादी कथन करीत असलेल्या खरेदीखताप्रमाणे देखील वादींचे पुरोगामी यांनी वादींना सदरची प्रतिवादी बांधकाम करीत असलेली जागा प्रतिवादी याची असल्याचे दर्शवूनच त्याप्रमाणे सदरचा व्यवहार त्यावेळी केलेला होता. त्यामुळे वादीने आजतागायत

सदरचे बांधकाम होईस्तोवर कोणतीही कारवाई केली नाही. सध्या प्रतिवादीचे तळमजल्याचे काम संपुर्ण झालेले असून प्रतिवादी व त्याचे कुटुंबिय सदर ठिकाणी राहण्यास देखील गेलेले आहेत याची जाणीव वादी यांना आहे. सदर बांधकाम पुर्व परवानगीने केलेले आहे. वादी म्हणत असलेली मोजणी झालेली नाही. प्रतिवादी यांना जाणीवपूर्वक त्रास देण्यासाठी वादी यांनी सदरचा दावा दिलेला आहे. त्यामुळे सदरचा अर्ज खर्चासह फेटाळण्यात यावा अशी प्रतिवादीने विनंती केली.

६. वादी, प्रतिवादींची कथने विचारात घेता खालील प्रश्ने अवलोकनार्थ उपस्थित होतात व त्याबाबतचे निष्कर्ष व कारणमिमांसा खाली नमुद केल्याप्रमाणे दिले आहेत.

<u>मुद्दे</u>	<u>निष्कर्ष</u>
१. वादीने सकृतदर्शनी स्थिती (prima-facie case) शाबीत केली आहे काय ?	होकारार्थी
२. पैशाचे स्वरूपात कधीही भरून न येणारे अपरिमीत नुकसान कोणाचे होईल ?	वादीचे
३. सोईचे समतोलत्व (balance of convenience) कोणाच्या बाजूने आहे ?	वादीच्या
४. काय आदेश ?	अंतिम आदेशाप्रमाणे अर्ज मंजुर

कारणमिमांसा

७. उभय पक्षांच्या अर्जातील व कैफियतीमधील कथन वाचले. अभिलेखावर दाखल केलेल्या कागदपत्रांचे अवलोकन केले. उभय पक्षांच्या वकीलांचा युक्तीवाद ऐकला.

८. प्रश्ने क. १ ते ४ बाबत :-

दोन्ही पक्षांच्या कथनावरून एक बाब स्पष्ट होते की प्रतिवादीने तळमजल्याचे केलेले बांधकाम हे सन २०११ मध्ये केले. प्रतिवादी यांचे म्हणणे असे की, त्यांचे बांधकाम गावठाण क्र. ४९ मध्ये आहे. वादींचे म्हणणे असे आहे की, सदर बांधकाम दावामिळकतीत आहे. वादी यांनी दावामिळकत दि. ११/०४/२०११ रोजी खरेदी केली. प्रतिवादी यांनी त्यांच्या कैफियतीत कबुल केले आहे की, त्यांनी वादीला दि. १३/१०/२०११ रोजी वकीलांमार्फत नोटीस दिली होती. दाव्यासोबत वादींनी प्रतिवादीने पाठविलेल्या सदर नोटीसचे पहिले पान दाखल केले आहे. सदर नोटीसीला वादीने दि. ०१/११/२०११ रोजी दिलेले उत्तर वादींनी दाखल केले आहे. सदर नोटीसीवरून असे दिसून येते की, वादींनी सन २०११ मध्येच प्रतिवादीने केलेल्या तळमजल्याच्या बांधकामाबाबत हरकत घेतलेली आहे.

९. दाव्यासोबत दाखल कागदपत्रांवरून असे दिसून येते की प्रतिवादी यांना संबंधीत ग्रामपंचायतीने बांधकाम विनापरवानगी असल्याने त्वरीत थांबविण्याची नोटीस दिलेली आहे. वरील परिस्थितीत प्रतिवादी यांनी त्यांचे बांधकाम परवानगीने असल्याबाबत कोणतेही कागदपत्र अभिलेखावर दाखल केलेले नाही. वादीने उपअधिक्षक भुमिअभिलेख श्रीवर्धन यांचेकडील दावामिळकतीचा नकाशा दाखल केला आहे. सदर नकाशावरून दावा मिळकतीच्या उत्तर पुर्व कोप-याला त्रिकोण आकाराचे बांधकाम असल्याचे दिसून येते. सदर बाब प्रथमदर्शनी वादीच्या कथनांना पुष्टी देत आहे. वादीने अभिलेखावर सदर बांधकामाची छायाचित्रे दाखल केली आहेत. त्यावरून बांधकामाच्या तळमजल्यावर पिल्लरचे बांधकाम झाले असल्याचे दिसून येते. युक्तीवादादरम्यान प्रतिवादीच्या विद्वान वकीलांनी मान्य केले की सदर छायाचित्रांमधील इमारत ही प्रतिवादीची असून आज पावेतो सदर बांधकाम तेवढेच आहे.

१०. प्रतिवादीचे विद्वान वकीलांनी युक्तीवाद केला की वादींनी रे. मु. क्र. १०/२०१३ बाबतची सत्यस्थिती लपविलेली आहे. परंतु दाव्याचे अवलोकन करता जरी वादींनी सदर दाव्याचा क्रमांक नमुद केला नसला तरी दाव्याच्या स्वरूपाबाबत कथन केलेले आहे. त्याच प्रमाणे प्रतिवादीचे सदर बांधकाम जुने असल्याबाबत प्रतिवादीने सन २०११ पूर्वीचे आकारणी यादया किंवा तत्सम कागदोपत्री पुरावा न्यायालयासमोर दाखल केला नाही. तसेच गावठाण क्र. ४९ ही जागा कशा प्रकारे त्यांचे ताब्यात आली व सदर गावठाणाचे मालकांचे प्रतिज्ञापत्र दाखल केलेले नाही.

११. प्रतिवादीचे विद्वान वकीलांनी युक्तीवाद केला की सन २०१३ चे दाव्यात प्रस्तुत वादींनी या प्रतिवादीने अतिक्रमण केल्याचे कथन केलेले नाही. सदर बाब अभिलेखावर दाखल कागदपत्रावरून स्पष्ट होते. परंतु या घडीला प्रथमदर्शनी बाजू बघणे आवश्यक आहे. त्याच प्रमाणे दावा प्रथमदर्शनी मुदतीत असल्याचे दिसून येत असल्याने सन २०१३ चे दाव्यात अतिक्रमणाबाबतच्या कथनांचा अभाव या अर्जाच्या निकालासाठी संबंधीत नाही. वरील परिस्थितीत प्रथमदर्शनी निष्कर्ष निघतो की, प्रतिवादीचे बांधकाम विनापरवानगी असून वादीच्या दावामिळकतीच्या उत्तरपुर्व कोप-यावर करण्यात आलेले आहे. वरील परिस्थितीत एकुण कथनांवरून व कागदपत्रांवरून वादीने सकृतदर्शनी स्थिती शाबीत केली आहे.

१२. जर वादी मागत असलेला हुकुम दिला नाही तर निश्चितच त्यामुळे प्रतिवादी सदर बांधकाम पुर्ण करतील व त्यामुळे गुंतागुंत वाढेल. बांधकामाची मान्य स्थिती पाहता पहिल्या मजल्याचे फक्त पिल्लरचे बांधकाम झालेले असल्याने मनाई हुकुम दिल्यास प्रतिवादीचे कोणतेही नुकसान होण्याची शक्यता नाही. अशा परिस्थितीत वादीला वाटत

असलेली भिती रास्त असल्याचे दिसून येते. वरील परिस्थितीत न्यायाचा तराजू देखील वादी यांच्याच बाजूने असल्याने प्रश्न क्र. १ चे उत्तर 'होकारार्थी', प्रश्न क्र. २ चे उत्तर 'वादीचे' व प्रश्न क्र. ३ चे उत्तर 'वादीच्या' असे देण्यात येत आहे. सबब वादीचा अर्ज मंजूर होण्यास पात्र आहे. म्हणून प्रश्न क्र. ४ चे अनुषंगाने खालील प्रमाणे आदेश पारीत करण्यात येतो.

आदेश

१. नि. ५ चा अर्ज खालील प्रमाणे मंजूर करण्यात येत आहे.
२. प्रतिवादी यांनी स्वतः, त्यांचे नोकर-चाकर, एजंट, नातेवाईक अगर अन्य कोणाही मार्फत विधीच्या योग्य प्रक्रीयेशिवाय दाव्याचा अंतिम निकाल लागेपर्यंत वादीच्या दावामिळकतीमध्ये उत्तर पुर्व दिशेस १५ फुट रूंद व ४५ फुट लांब त्रिकोणावर अतिक्रमण केलेल्या क्षेत्रावर पहिल्या मजल्याचे बांधकाम करू नये असा अंतरिम मनाई हुकुम देण्यात येतो.
३. या अर्जाचा खर्च मुळ दाव्याच्या खर्चात समाविष्ट करण्यात यावा.

ता. १०/१२/२०१५
श्रीवर्धन

(चं. प्र. रघुवंशी)
दिवाणी न्यायाधिश क. स्तर श्रीवर्धन