

नियमित दिवाणी दावा नं.१६/२०२१ मध्ये नि.क्र.५ वर आदेश.

साजीद कमर हाफीज वि. मोहसीन जहूर घराडे-१.

(CNR MHRG-13000-254-2021)

०१. प्रस्तुतचा अर्ज वादी यांनी तुर्तातुर्त मनाई हुकूम मिळण्याकरीता दाखल केलेला आहे.

०२. वादी यांनी असे कथन केले आहे की, गट क्र.३३५ मौजे कुडकी, ता. श्रीवर्धन, जि. रायगड हद्दीतील मिळकत ही वादीची मालकी वहिवाटीची मिळकत कागदोपत्री नावे असून सुमारे निम्मे क्षेत्र भात शेती आहे व इतर क्षेत्र वरकस आहे. भात शेती क्षेत्रात वादी कुटुंबीय हंगामाप्रमाणे भाताची लागवड करून उत्पन्न घेत आहेत व वरकस क्षेत्रात राब भाजणे, कवलकाठी तोडणे अशी शेती विषयक कामे करत असल्याचे कथन केले आहे.

०३. वादी यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, सदर मिळकतीशी प्रतिवादी यांचे कोणतेही संबंध नाही अगर प्रतिवादींचे नावाची सात बारा वर नोंद नाही. सुमारे दोन वर्षांपूर्वी प्रतिवादीने वादी यांच्या गट क्र.३३५ मिळकतीमध्ये घर बांधण्याची इच्छा दर्शविल्याने व प्रतिवादी क्र.१ हे वादीचे मेहुणे असल्याने व त्यांचेशी चांगले हितसंबंध असल्याने वादीने प्रतिवादी यांना विना मोबदला घर बांधण्यासाठी जागा देण्याचे ठरवले. प्रतिवादी घर बांधतील तेव्हा वादीने सांगेल त्या जागेतच प्रतिवादी घर बांधतील अशी अट टाकली व सदर अट प्रतिवादी यांनी मान्य केल्याने प्रतिवादीच्या मागणीनुसार प्रतिवादी क्र.१ च्या नावे संमती पत्र दिले. प्रतिवादी यांनी वादीची संमती न घेता त्यांनी घातलेली अट तोडून संमती दिलेल्या व्यतिरिक्त जागेत बांधकाम करण्याच्या हेतुने बांधकाम साहित्य जमवले. सुमारे दोन महिन्यांपासून बेकायदेशीरपणे अतिक्रमीत बांधकाम करण्यास

सुरुवात केली. त्यावेळी वादीने प्रतिवादीस हरकत केली असता हरकतीस न जुमानता दांडगाईने जोता बांधून घर कामास सुरुवात केली. त्यावेळी वादीने प्रतिवादीस हद्दीची जाणीव करून दिली असता प्रतिवादीने अतिक्रमण दुर करणेचे कबुल केलेने वादीने त्वरित कारवाई केली नाही. परंतु प्रतिवादीने अतिक्रमण दुर करण्याचे सोडून वादीच्या जागेत पक्के बांधकाम करण्याचे धमकावले. त्यामुळे प्रतिवादीस दिनांक २७/०५/२०२१ रोजी वकिलामार्फत नोटीस बजावली. तरी प्रतिवादीने वादीचे मिळकतीमध्ये सुमारे ४ गुंठे जागेत बेकायदेशीर व विना परवाना अतिक्रमीत बांधकाम केले आहे. सदर गैर बांधकामाबाबत वादीने मोजणी खात्यामार्फत मोजणी करण्याचा प्रयत्न केला असता नकाशात केवळ हद्दी दाखविण्यात येतील व न्यायालयाच्या आदेशानंतरच अतिक्रमण दर्शविण्यात येईल असे वादीस सांगण्यात आले.

०४. वादी यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, प्रतिवादी यांचा दावा मिळकतीशी कोणताही संबंध नसून त्याने बाकायदा अतिक्रमण केले असून प्रतिवादीचा कब्जा गैरहक्काचा आहे. दावा दाखल तारखेपासून प्रत्यक्ष अतिक्रमण दूर होईपर्यंतच्या काळाकरीता प्रतिवादीने दरमहा रुपये ३,०००/- प्रमाणे नुकसान भरपाई वादीस द्यावे असे कथन वादी यांनी केले आहे. प्रतिवादीचे सदर गैरकृत्यामुळे वादीच्या मौल्यवान हक्कास बाधा येवून वादीचे अपरिमित नुकसान होणार असल्याचे कथन करून दावा मिळकत वादीचे नावे असल्याचे कथन वादी यांनी केले आहे. तसेच वादीस प्रायमाफेसी केस असल्याचे कथन करून बॅलन्स ऑफ कन्व्हीनियन्सही वादीच्या लाभात असल्याचे कथन करून तुर्तातुर्त ताकीद मिळण्याकरीता वादी यांनी विनंती केली आहे. तसेच गट क्र.३३५ ही मिळकत दाव्याचा

विषय असून वादीस कॅव्हीएटची नोटीस अदयापर्यंत प्राप्त झालेली नसल्याचे कथन वादी यांनी केले आहे.

०५. प्रतिवादी क्र.१ व २ यांनी दाव्याचे कामी हजर होवून त्यांनी नि.क्र.२० कडे त्यांचे म्हणणे व कैफियत / प्रतिदावा दाखल केले आहे. प्रतिवादी क्र.१ व २ यांनी खालीलप्रमाणे प्राथमिक हरकती असल्याचे कथन केले आहे.

अ. वादीच्या दाव्यास दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश १ नियम १३ नुसार misjoinder of parties ची बाधा असल्याचे कथन करून प्रतिवादी क्र.२ यांना विनाकारण प्रतिवादीपणात सामील केल्याचे कथन केले आहे. दावा मिळकत ही प्रतिवादी क्र.१ च्या ताब्यात असून प्रतिवादी क्र.२ ही केवळ प्रतिवादी क्र.१ ची पत्नी आहे म्हणून त्यांना प्रतिवादी क्र.२ केले असून ते बेकायदेशीर असल्याचे कथन प्रतिवादी यांनी केले आहे.

ब. वादीच्या दाव्यास दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ७ नियम ११ ची बाधा असून कलम ८(१) मध्ये अतिक्रमीत जागेतील बांधकाम दुर करून ताबा मागितला आहे. तसेच कोर्ट फी अधिनियम कलम ६ (iii) (v) च्या तरतुदीनुसार अतिक्रमीत जागेच्या व बांधकामाच्या बाजार भावावर आकारणी करणे गरजेचे असून वादीने प्रति महिना ३,०००/- रुपयाची नुकसान भरपाई मागितली असून त्यावर सुध्दा दाव्याची आकारणी करणे गरजेचे असल्याचे कथन वादी यांनी केले आहे.

क. वादीच्या दाव्यास दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ७ नियम ३

ची बाधा असून वादीने विनंती कलम ८ (१) मध्ये अतिक्रमीत जागेतील बांधकाम दूर करून ताबा मागितला आहे. त्यामुळे सदर नियमानुसार मा. मुंबई उच्च न्यायालयाच्या आदेशाप्रमाणे केलेल्या दुरुस्तीनुसार अतिक्रमीत जागेचा हातनकाशा दाव्यास जोडणे बंधनकारक आहे. परंतु वादीने सदरची पुर्तता केलेली नाही.

०६. प्रतिवादी क्र.१ व २ यांनी पुढे असे कथन केलेले आहे की, दावा कलम १ मधील मिळकतीचे वर्णन बरोबर आहे. परंतु दावा मिळकतीमध्ये वादी हे भात शेतीची लागवड करतात, राब भाजणे, कवलकाठी तोडणे या बाबी प्रतिवादी यांनी नाकारल्या आहेत. तसेच सदर मिळकत ही प्लॉटींग करून सन २०१८ साली वादीने प्रतिवादी क्र.१ व इतर इसमांना विकले असल्याचे कथन प्रतिवादी यांनी केले आहे.

०७. प्रतिवादी क्र.१ व २ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, त्यांनी कधीही वादी यांच्याकडे घर बांधण्याकरीता जागा देण्याची मागणी केली नव्हती, तशी इच्छा ही दर्शवली नव्हती. तसेच प्रतिवादी यांना वादीने कधीही घर बांधण्यासाठी विना मोबदला जागा देण्याचे कबुल केले नसल्याचे कथन प्रतिवादी यांनी केले आहे. सन २०१८ मध्ये वादीने व वादीचा मुलगा शैबाज अहमद साजीद हाफीज यांनी दावा मिळकतीचे प्लॉटींग करून विक्री करण्यास काढली होती. त्यावेळी प्रतिवादी क्र.१ यांना गावामध्ये जागा खरेदी करण्याची होती. तसेच वादी व वादीचा मुलगा हे नातेवाईक असल्यामुळे त्यांच्याकडे दावा मिळकत प्लॉट विकत घेण्याची बोलणी केली असल्याचे कथन प्रतिवादी यांनी केले. त्याप्रमाणे वादी व वादीचा मुलगा शैबाज अहमद साजीद हाफीज यांच्या दावा मिळकती पैकी ०-०३-० हे

आर चा प्लॉट प्रतिवादी क्र.१ यांनी वादीकडून रक्कम रुपये ३,००,०००/- इतक्या रकमेला खरेदी करण्याचे तोंडी करार त्यांच्यामध्ये झाला असल्याचे कथन वादी यांनी केले आहे. प्रतिवादी क्र.१ यांनी वादी यांना लेखी करार करण्याची मागणी केली असता वादीने सांगितले की, "तुम्ही व मी दोघेही जवळचे नातेवाईक असल्याने लेखी करार करण्याची काही गरज नाही, मी काय तुम्हाला फसवणार आहे, तरी मी तुम्हाला तशी पावती देईन." त्यामुळे प्रतिवादी क्र.१ यांनी त्यावर विश्वास ठेवून दिनांक ०४/०१/२०१८ रोजी रक्कम रुपये २,००,०००/- प्रतिवादी क्र.२ यांनी प्रतिवादी क्र.१ च्या वतीने वादी व त्यांचा मुलगा शैबाज अहमद साजीद हाफीज यांना दिले असून त्या प्रमाणे रेव्हेन्यु स्टॅम्प लावून पावती क्र.४ वादी यांचा मुलगा शैबाज याने प्रतिवादी यांना दिल्याबाबतचे कथन प्रतिवादी यांनी केले आहे.

०८. प्रतिवादी क्र.१ व २ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, वादीने वाद मिळकत जिल्हाधिकारी रायगड यांच्याकडून बिनशेती करून घेवून त्यानंतर प्रतिवादी क्र.१ व इतर प्लॉट धारकांना त्यांच्या नावे खरेदीखत नोंदवून देण्याचे कबुल केले होते. परंतु एक वर्ष होत आले तरी देखील वादी यांनी दावा मिळकत बिनशेती करण्याकरीता कोणतीही हालचाल केली नाही. तसेच प्रतिवादी क्र.१ यांना सदर प्लॉटमध्ये घर बांधायचे होते म्हणून त्यांनी वादीकडे दावा मिळकतीचे एकुण क्षेत्रापैकी प्रतिवादी क्र.१ यांनी खरेदी केलेले ३ गुंठे क्षेत्र त्यांच्या लाभात खरेदीखत करून देण्यास सांगितले. परंतु दावा मिळकत ही बिनशेती झालेली नसल्यामुळे ३ गुंठ्याचे खरेदीखत करून देणे शक्य नसल्याचे तसेच प्रतिवादी क्र.१ यांना घर बांधायचे असलेने वादीने प्रतिवादी क्र.१ याला

प्लॉटचे रक्कम रुपये ३,००,०००/- रुपये देण्याच्या अटीवर घर बांधण्यास संमती पत्र लिहून देण्याचे कबुल केलेने दिनांक १८/१२/२०१८ रोजी प्रतिवादी क्र.२ यांचा भाऊ अब्दुल रहिमान जहुर घराडे याने ३,००,०००/- रुपया पैकी उर्वरित रक्कम रुपये १,००,०००/- वादीला रोख स्वरूपात दिल्याने वादा दावा मिळकतीपैकी ३ गुंठे क्षेत्राचे संपुर्ण मोबदला पोच झाल्याचे कथन प्रतिवादी यांनी केले आहे. सदर संमती पत्रावर साक्षीदार म्हणून वादी यांचा धाकटा मुलगा शेहजाद अहमद साजीद हाफीज आणि प्रतिवादी क्र.१ यांचा भाऊ अब्दुल रहिमान जहुर घराडे यांची साक्षीदार म्हणून सही असल्याचे कथन प्रतिवादी यांनी केले आहे.

०९. प्रतिवादी क्र.१ व २ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, प्रतिवादी क्र.१ ने पैशांची जमवाजमव केल्यानंतर दिनांक २९/१०/२०२० रोजी ग्रामपंचायत कुडकी यांचेकडे घर बांधण्यास नाहरकत दाखल मिळण्याकामी अर्ज केला होता. सदर अर्जावर ग्रामपंचायत कुडकी यांनी मासीक सभा ठराव क्र.९८ नुसार प्रतिवादी क्र.१ यांना दावा मिळकतीपैकी क्षेत्र ३ गुंठे मध्ये घर बांधण्यास नाहरकत दाखला देण्यात आला असल्याचे नमुद केले आहे. डिसेंबर २०२० च्या शेवटच्या आठवड्यात प्रतिवादी क्र.१ यांनी ४५ बाय ३३ फुट असा एकुण आरसीसी बांधकामाचा १४८५ चौरस फुटाचा जोता बांधलेला असून त्यावर २१० चौ. फुटाचा एक रुम बांधलेला असून त्या रुमचे प्लॅस्टर आणि खिडक्या बसवण्याचे काम बाकी असल्याचे नमुद केले आहे. सदर बांधकामास ग्रामपंचायत कुडकी यांनी कर आकारणी केलेली असून घर मिळकत क्र.२६४ चा अॅसेसमेंट उतारा प्रतिवादी क्र.१ यांच्या नावे दिल्याचे कथन प्रतिवादी यांनी केले आहे.

१०. प्रतिवादी क्र.१ व २ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, दिनांक २५/०५/२०२१ रोजी वादीने ग्रामपंचायत कुडकी यांचेकडे प्रतिवादी क्र.१ यांच्या घराच्या बांधकामा बाबत तक्रार अर्ज केला असता दिनांक २७/०५/२०२१ रोजी ग्रामपंचायतीने वादी यांना लेखी कळविले की, 'वादीने दिलेल्या संमती पत्राप्रमाणे दिनांक २९/१०/२०२० रोजी ग्रामपंचायतीने घर बांधण्यास नाहरकत दाखला दिलेला असून त्या प्रमाणे घराचे बांधकाम करत आहेत.'

११. प्रतिवादी क्र.१ व २ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, वादी यांनी दिनांक २७/०५/२०२१ रोजी प्रतिवादी क्र.२ यांना नोटीस पाठवून कायदेशीर कारवाई करण्याबाबत कळविले. सदरची नोटीस प्रतिवादी क्र.२ यांना दिनांक ०३/०६/२०२१ रोजी प्राप्त झाली असून सदर नोटीसला प्रतिवादी क्र.२ यांनी दिनांक १५/०६/२०२१ रोजी त्यांच्या वकिलांमार्फत उत्तर पाठवून दावा मिळकतीपैकी ३ गुंठे क्षेत्राचे खरेदीखत प्रतिवादी क्र.१ यांच्या लाभात नोंदणीकृत करून देण्यास सांगितल्याचे कथन प्रतिवादी यांनी केले आहे.

१२. प्रतिवादी क्र.१ व २ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, दाव्या सोबत दाखल केलेल्या कागदपत्रांच्या यादीतील अ.क्र.२ कडे वादीने ज्या संमती पत्राची झेरॉक्स प्रत दाखल केलेली आहे त्यामध्ये "मौजे कुडकी, ता. श्रीवर्धन या गावी माझ्या नावी गट नं. ही जमीन मिळकत असून या जमिनीपैकी क्षेत्र ०-०३-० आर या जमिनी मिळकतीमध्ये" असे लिहिले आहे. मुळ संमती पत्रावर "मौजे कुडकी, ता. श्रीवर्धन या गावी माझ्या नावी गट नं. ३३५ ही जमीन मिळकत असून या जमिनीपैकी क्षेत्र ०-

०३-० आर या जमीन मिळकतीमध्ये" या प्रमाणे लिहिलेले असून सदर संमती पत्राची मुळ प्रत ही प्रतिवादी क्र.१ यांच्या ताबे, कब्जात असून झेरॉक्स प्रत वादी यांच्या ताबे कब्जात होती, असे कथन प्रतिवादी यांनी केले आहे. तसेच सदर झेरॉक्स प्रतीच्या मधील गट नं.३३५ पैकी ३३५ हा आकडा जाणूनबुजून वादीने नष्ट करून बनावट करून मे. कोर्टात दाखल करून मे. कोर्टाची दिशाभूल केल्याचे कथन प्रतिवादी यांनी केले आहे.

१३. प्रतिवादी क्र.१ व २ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, वादी व त्याचा मुलगा शैबाज अहमद साजीद हाफीज याने सन २०१८ मध्ये दावा मिळकतीचे प्लॉटिंग करून प्रतिवादी क्र.१ व फहीम अब्दुल रहिमान राजपुरकर यांना देखील दावा मिळकतीपैकी क्षेत्र ०-०२-६२ हे. आर हे विकण्याचे ठरवले. त्या करीता दिनांक ०९/०१/२०१८ रोजी फहीम अब्दुल रहिमान राजपुरकर यांना वादी यांचा मुलगा शैबाज अहमद साजीद हाफीज याने बयाणा पावती लिहून दिलेली असून त्यानंतर पुन्हा तसा करारनामा फेब्रुवारी २०१८ मध्ये लिहून दिल्याचे कथन प्रतिवादी यांनी केले आहे. तसेच दावा मिळकतीपैकी इतर प्लॉट धारकांकडून सुध्दा रक्कम स्विकारलेली असून वादी व वादी यांचा मुलगा शैबाज अहमद साजीद हाफीज याने स्विकारलेली असून त्यांच्या लाभात सुध्दा जागा बिनशेती करून खरेदीखत नोंदवून दिलेले नाही. त्यामुळे त्यांनी उप विभागीय पोलीस अधिकारी श्रीवर्धन यांच्याकडे फसवणूकीची लेखी तक्रार वादी व वादीचा मुलगा शैबाज अहमद साजीद हाफीज यांच्या विरुद्ध केल्याचे कथन प्रतिवादी यांनी केले आहे.

१४. प्रतिवादी क्र.१ व २ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की,

वादी व वादीचा मुलगा शैबाज अहमद साजीद हाफीज याने दादागिरी करून प्रतिवादी क्र.२ यांना दमदाटी करून त्यांच्याकडून पैसे घेवून फसवणुक केली म्हणून पोलीस निरीक्षक दिघी सागरी पोलीस ठाणे, श्रीवर्धन यांचेकडे त्यांचे विरुद्ध तक्रार केली आहे. त्यावरून वादीने सन २०१८ मध्ये दावा मिळकत ही प्लॉटींग करून प्रतिवादी क्र.१ व इतर प्लॉट धारकांना दावा मिळकतीचा विक्री व्यवहार ठरवलेला असून लोकांना फसवून लोकांकडून घेतलेले पैसे हडप करण्याचा वादीचा उद्देश असल्याचे कथन प्रतिवादी यांनी केले आहे.

१५. प्रतिवादी क्र.१ व २ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, वादी याने सदरचा दावा अतिक्रमण दुर करून मिळण्याकरीता दाखल केला आहे. परंतु वादीच्या कथनाप्रमाणे सदरची अतिक्रमीत जागा ही वादी यांच्या ताबे, कब्जा, वहिवाटीत व मालकी हक्कात असे असा ठराव करणे गरजेचे असून त्याबाबत वादी यांनी विनंती केली नसल्याचे कथन प्रतिवादी यांनी केले आहे. वादी यांनी केवळ निरंतर मनाई हुकूमाची विनंती करून चुकीचा व बेकायदेशीर दाखल केला असल्याचे कथन प्रतिवादी यांनी केले आहे. वादीने हद्दीची जाणीव करून दिली व प्रतिवादीने अतिक्रमण दुर करण्याचे कबुल केले असे घडले नसल्याचे प्रतिवादी यांनी कथन केले आहे. याउलट ३ गुंठे क्षेत्र हे बिनशेती करून वादी प्रतिवादी क्र.१ च्या लाभात खरेदीखत न देता दिनांक २७/०५/२०२१ रोजी नोटीस पाठवली असल्याचे कथन प्रतिवादी यांनी केले आहे. त्यामुळे प्रतिवादी क्र.२ यांनी दिनांक १५/०६/२०२१ रोजी वादीला नोटीस पाठवून खरेदीखत नोंदवून देणेस सांगितलेने त्यावेळी प्रथम कारण घडल्याचे कथन करून प्रतिवादी दाखल केल्याचे कथन प्रतिवादी यांनी केले आहे.

१६. प्रतिवादी क्र.१ व २ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, वादीने दाव्याची आकारणी चुकीची केली असून विनंती कलम ८ (१) मध्ये अतिक्रमीत जागेतील बांधकाम दूर करून ताबा मागितला असून कोर्ट फी अधिनियम कलम ६ (iii) (v) च्या तरतुदीनुसार अतिक्रमीत जागेच्या व बांधकामाच्या बाजार भावावर आकारणी गरजेचे असून प्रति महिना तीन हजार रुपयांची नुकसान भरपाई वादी यांनी मागितली त्यावर सुध्दा दाव्याची आकारणी करणे गरजेचे असल्याचे कथन प्रतिवादी यांनी केले आहे. वरील सर्व कारणांकरीता वादीचा दावा हा खर्चासहीत फेटाळण्याची विनंती प्रतिवादी यांनी केली असून प्रतिवादी क्र.१ च्या लाभात ३ गुंठे क्षेत्र बिनशेती करून खरेदीखत करून देण्याचा आदेश करण्यात यावा अशी विनंती केली आहे. तसेच ३ गुंठे क्षेत्राची मिळकत व त्यातील घर मिळकत क्र.२६४ प्रतिवादी क्र.१ यांचे ताबे, कब्जा व वहिवाटीत आहे असे जाहीर करून मिळण्याची तसेच वादीने अगर त्याच्या वतीने इतर कोणी कसलीही हरकत व अडथळा करू नये असा निरंतर मनाई हुकूम मिळण्याची विनंती प्रतिवादी यांनी केली आहे.

१७. प्रस्तुत कामी खालील मुद्दे उपस्थित होत असून त्या मुद्द्यांवर खालील प्रमाणे कारणमिमांसेसह निष्कर्ष देण्यात येत आहेत.

	मुद्दे	निष्कर्ष
०१.	वादी त्यांचे बाजुने प्रथमदर्शनी खटला असल्याचे सिध्द करतात काय ?	.. होकारार्थी.

०२.	वाद अर्ज नामंजूर केलेस वादींचे अपरिमित नुकसान संभवते काय ?	.. होकारार्थी.
०३.	न्यायाचा तराजु वादींचे बाजुने आहे काय ?	.. होकारार्थी.
०४.	काय आदेश ?	.. अर्ज मंजूर करण्यात येत आहे.

:: कारणमिमांसा ::

मुद्दा क्र.१ ते ३ करीता :-

१८. प्रस्तुत प्रकरणातील दावा व कैफियत याचे अवलोकन केले असता सदर वादी यांनी प्रतिवादी यांना जागा दिल्याचे कथन करून त्याचे स्थान निश्चित झाले नसल्याचे कथन केले आहे. प्रतिवादी यांच्या कथनानुसार सदर मिळकत बिनशेती झाली नसल्याने संमती पत्राच्या आधारे ग्रामपंचायत यांचेकडून बांधकाम परवानगी घेवून त्यांनी बांधकाम पूर्ण केले असल्याचे कथन केले आहे. सदर बांधकामामध्ये १४८५ चौ. फुटाचा जोता व त्यावर २१० चौ. फुटाची एक खोली असे बांधकाम केल्याचे प्रतिवादी यांनी कथन केले आहे. त्यामुळे वादी यांनी जागा देण्याचे कबुल केल्याचे तसेच प्रतिवादी तर्फे काही अंशी बांधकाम झाल्याचे प्रथमदर्शनी दिसून येते. प्रस्तुतचा अर्ज हा वादीने दाखल केला असल्यामुळे वादीच्या दाव्याच्या अनुषंगाने प्रथमदर्शनी केस पाहणे गरजेचे आहे.

१९. प्रतिवादीतर्फे वकिलांनी युक्तीवादामध्ये **ना. सर्वोच्च न्यायालय यांचे Anathula Sudhakar Vs. P. Buchi Reddy (Dead) by Lrs. & ors. (Spl. (Civil) No. 6191 of 2001, dated 25.03.2008) आणि Ambalal Sarabhai Enterprise Ltd. Vs. KS Infraspac LLP Ltd. And Another (SLP (Civil) No(s). 23194 of 2019** या न्यायनिवाड्याचा आधार घेवून युक्तीवाद केला की, वादी यांच्या मालकी हक्कावर सदर संमती पत्रामुळे प्रतिवादी यांचा हक्क निर्माण झाल्यामुळे वादी यांनी जाहीर ठराव मागणे आवश्यक आहे. त्यांनी पुढे असा युक्तीवाद केला की, वादी यांनी त्यांना ग्रामपंचायत मार्फत मिळालेली नि.क्र.२२/३ कडील दिनांक २८/०५/२०२१ रोजीची उत्तराची प्रत न्यायालयापासून लपवल्याने वादी हे स्वच्छ हाताने न्यायालयात आलेले नाही. सदर बांधकाम हे ग्रामपंचायतीने दिलेल्या नाहरकत दाखल्यास अनुसरून असल्याने कायदेशीर बांधकाम थांबवता येणार नाही असाही युक्तीवाद त्यांनी केला. त्यांनी वादी यांच्या मुलाने रोख रक्कम स्वीकारली असल्याबाबत रुपये दोन लाख ची पावती म्हणजेच दिनांक ०४/०९/२०१८ रोजीचे कॅश व्हाऊचर दाखल केले असून त्यानुसार सदर मिळकतीवरील प्रतिवादीचा हक्क हा मोबदल्यापोटी निर्माण झालेला आहे असाही युक्तीवाद केला. त्यामुळे वादी स्वतःच्या कृत्यांना नाकारून प्रस्तुतचा दावा केल्याचे त्यांचे प्रतिपादन आहे. याउलट वादीतर्फे वकिलांनी दाव्यातील कथनांप्रमाणेच युक्तीवाद करून अतिक्रमण असल्यामुळे बांधकाम न थांबवल्यास दावा मिळकतीचे स्वरूप बदलणार असल्याचे कथन केले आहे.

२०. वादीच्या दाव्यानुसार व दाखल कागदपत्रानुसार वादीने

प्रथमदर्शनी दावा मिळकतीवर मालकी हक्क दाखवलेला आहे. या परिस्थितीत सदर दावा मिळकतीमध्ये बांधकाम करण्याचा कायदेशीर हक्क प्रतिवादीचे लाभात असल्याचे प्रतिवादीने दाखवून देणे गरजेचे आहे. प्रतिवादी मोबदला रक्कम व संमती पत्र याच्या आधारावर बांधकाम करत असल्याचे त्यांचे कथन आहे. तथापि, सदर जमिनीचा कायदेशीर ताबा कायदेशीर मार्गाने दिल्याबाबत कोणताही करार प्रतिवादी यांनी दाखवून दिलेला नाही. दाखल केलेले संमती पत्र व मोबदला रकमेची पावती या कागदपत्रांमुळे प्रतिवादी यांचा हक्क निर्माण झाला असे म्हणण्यासाठी कोणतीही कायदेशीर तरतुद नाही. संमती पत्राच्या आधारे वादीने बांधकामास संमती दिली याचा अर्थ प्रतिवादीचा हक्क निर्माण झाला असा होत नाही. त्यामुळे जोपर्यंत कायदेशीर मार्गाने, कायदेशीर तरतुदीस धरून प्रतिवादी यांचा हक्क प्रस्थापित होत नाही तोपर्यंत प्रतिवादीस हक्क व अधिकाराने बांधकाम करता येणार नाही. मुळात वादीने संपुर्ण जागेमध्ये मालकी हक्क असल्याचे दाखवून दिल्याने प्रतिवादी याचेवर त्याला नेमके कोणते क्षेत्र कायदेशीररित्या ताब्यात मिळाले हे दाखवण्याची जबाबदारी आहे. वादीच्या दिलेल्या परवानगी मुळे बांधकामाच्या खर्चाचे झालेले नुकसान मागण्याचा अधिकार वगळता अन्य कोणत्याही बांधकाम करण्याचा हक्क वर नमुद संमती पत्रामुळे व पावतीमुळे प्राप्त होवू शकत नाही. त्यामुळे प्रतिवादीने जरी दावा मिळकतीचे खरेदीखत करून देण्याची मागणी केली असली तरी मालमत्ता हस्तांतरण कायदा कलम ५३अ मधील तरतुदीनुसार प्रतिवादीचा हक्क निर्माण झाल्याबाबत प्रथमदर्शनी पुरावा आला नसल्याने वर नमुद न्यायनिर्णयांचा लाभ प्रतिवादीला देता येणार नाही. सदर **अनाथुला सुधाकर (supra)** या न्यायनिवाड्यातील निष्कर्ष हे वेगळ्या मुद्द्यांवर असून या दाव्यातील घटना पुर्ण वेगळ्या आहेत. यातील **अंबालाल**

साराभाई (supra) या न्यायनिर्णयातील तत्वांमध्ये दावा उशिरा दाखल केल्यास त्याचा परिणाम मनाईची दाद देण्यासाठी कसा विपरीत होवू शकतो याचे देखील विवेचन केलेले आहे. या प्रकरणी अंशतः बांधकाम पुर्ण झाल्याचा ग्रामपंचायतचा असेसमेंट उतारा दाखल करून प्रतिवादी यांनी वादीने जाणुनबुजून दावा उशिरा दाखल केल्याचा युक्तीवाद केला आहे. तथापि, प्रस्तुत प्रकरणामध्ये वादीने बांधकाम पुर्ण झाल्यावर दावा दाखल केला असा निष्कर्ष जरी काढला तरी दावा मिळकतीचे स्वरूप बदलल्यास दाव्यावर होणा-या परिणामांकडे दुर्लक्ष करता येणार नाही. वादीने दावा दाखल करण्यास जाणुनबुजून उशिरा केला असे गृहित धरले तरीही त्यामुळे प्रतिवादीचे बांधकाम करण्याचे हक्क प्रस्थापित होत नसल्याने सदर बाब ही मनाईची दाद देताना आडवी येणार नाही. या चर्चेवरून वादी याचे लाभात प्रथमदर्शनी केस असल्याचे सिध्द होते असे माझे मत आहे.

२१. वादी यांनी दावा मिळकतीमध्ये मालकी हक्क दाखवून प्रतिवादी यांनी कायदेशीर अधिकाराविना बांधकाम केल्याचे प्रथमदर्शनी दाखवून दिले आहे. प्रस्तुत प्रकरणी दाखल छायाचित्रे व प्रतिवादी यांचे कथन पाहता काही अंशी बांधकाम झालेले आहे. तथापि, बांधकाम करण्याचा कायदेशीर हक्क प्रथमदर्शनी सिध्द झाला नसताना केलेले बांधकाम कायदेशीर हक्काविना असल्याने ते बांधकाम पुढे सुरु ठेवल्यास पक्के बांधकाम होवून, प्रतिवादीचा खर्च होवून कायदेशीर गुंतागुंत निर्माण होवू शकते. त्यामुळेच वादी यांचे कधीही भरून न होणारे नुकसान होवू शकते. तसेच मनाईची दाद देण्याइतपत दाव्याचे समतोलत्व वादीचे लाभात आहे असे म्हणावे लागेल. सबब, मुद्दा क्र.१ ते ३ चे उत्तर मी होकारार्थी देत आहे.

मुद्दा क्र.४ करीता -

२२. मुद्दा क्र.१ ते ३ चे उत्तर मी होकारार्थी दिल्याने वादी मनाईची दाद मिळण्यास पात्र आहे. या प्रकरणी वादी यांचे लाभात दिनांक ११/०६/२०२१ रोजी पारित केलेले आदेश दाव्याच्या अंतिम निकालापर्यंत कायम करणे योग्य होणार आहे. सबब, मुद्दा क्र.४ करीता मी खालीलप्रमाणे आदेश पारित करीत आहे.

:: आदेश ::

०१. नि.क्र.५ चा अर्ज मंजूर करण्यात येत आहे.
०२. प्रतिवादी क्र.१ व २ यांनी किंवा त्यांचेतर्फे नोकर चाकर, एजंट व इतर इसम यांनी दावा मिळकतीमध्ये म्हणजेच गट नं.३३५ मध्ये कोणतेही बांधकाम करू नये अशी ताकीद व तुर्तातुर्त मनाई दाव्याच्या अंतिम निकालापावेतो देण्यात येत आहे.
०३. येणे प्रमाणे अर्ज निकाली काढण्यात येत आहेत.

श्रीवर्धन.

(प्र. ग. लंबे)

दिनांक : ०५/०८/२०२१.

दिवाणी न्यायाधीश क. स्तर, श्रीवर्धन.