



नियमित दिवाणी दावा क्र. १९/२०२६ मधील निशाणी ०६ खालील

आदेश

(CNR No. MHRT08-000092-2026)

प्रस्तुत अर्ज हा वादीने दावा मिळकतीमध्ये प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांनी दाव्याच्या अंतिम निकालापर्यंत कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करू नये व प्रतिवादी क्र. ०२ यांनी सुरु केलेले बांधकाम त्वरीत थांबवावे, असा तुर्तातुर्त मनाई हूकूम मिळणेबाबत दाखल केला आहे.

०२) अर्जात असे कथन आहे की, मौजे कळंबस्ते, ता. संगमेश्वर, जि. रत्नागिरी येथील सर्व्हे क्रमांक १४६, हिस्सा क्रमांक ४५, क्षेत्र ०.१५.०० हेक्टर आर, स्थानिक नाव - घरवाडी हि मिळकत वादाचा विषय असून त्यास यापुढे 'दावा मिळकत' असे संबोधण्यात येत आहे. सदरची दावा मिळकत ही वादी व प्र.वादी क्र. ०३ ते १० यांचे मालकी वहिवाटीची वडीलोपार्जित मिळकत आहे. सदर मिळकत ही घरपरड्याची मिळकत असून सदर मिळकतीचे पश्चिमेस (दाव्यासोबतचे नकाशात दाखविल्याप्रमाणे) वादी व प्र.वादी क्र.३ यांचे एकत्रातील घर तसेच प्र.वादी क्र. ०७ यांची एकूण दोन रहाती घरे अस्तीत्वात आहेत. सदर घरांमध्ये वादी व प्रतिवादी क्र. ०३ व ०७ यांची राहती घरे आहेत. त्याखेरीज वादीचे नातेवाईक सुरेश भागोजी सनगरे यांचे देखील एक लहान घर दावा मिळकतीत आहे. तसेच रामचंद्र सोनू बेंडळ यांचे घर आहे.

०३) वादीचे कथन पुढे असे आहे की, दावा मिळकतीचे सातबारा सदरी वादी व प्रतिवादी क्र. ०३ ते १० यांचीच नावे दाखल असून प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांची नावे नाहीत. सदर दावा मिळकतीचे आतमध्ये हिस्सा क्रमांक ४७ व हिस्सा क्रमांक ३९ असे पोटहिस्से अस्तीत्वात आहेत. त्यापैकी हिस्सा क्रमांक ४७ हा वादी व

प्रतिवादी क्र. ०३ ते १० यांची नावे सातबारा सदरी आहे. तर हिस्सा क्रमांक ३९ हा रामचंद्र सोनू बेंडल, लक्ष्मण सोनू बेंडल, यशवंत सोनू बेंडल, वनिता जयराम बांबाडे, सूवर्णा तुकाराम सोलकर, वनिता गंगाराम इचले, व लक्ष्मी सोनू बेंडल यांचे नावे सातबारापत्रकी आहे. दावा मिळकतीस लागून पूर्वेस सर्व्हे क्रमांक १४६ हिस्सा क्रमांक ४८ ही मिळकत असून ती मिळकत विष्णू बाळू सनगरे वगैरे यांची नावे सातबारा सदरी आहे. अशा प्रकारे दावा मिळकत किंवा दावा मिळकतीस लागून असलेल्या मिळकतीमध्ये देखील प्रतीवादी क्र. ०१ व ०२ यांचा कोणत्याही प्रकारे हक्कसंबंध नाही.

०४) वादीचे कथन पुढे असे आहे की, प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांची मिळकत स.नं १४७ हिस्सा क्रमांक ४९ ही असून ती दावा मिळकतीपासून दुर आहे. असे असताना, प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ कायमच वादी व प्रतिवादी क्र. ०३ ते १० याना सदर दावा मिळकतीचे हद्दीवरून व मालकी वहिवाटीवरून त्रास देत असतात. तसेच प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ अनाधिकारे वादींचे व प्रतिवादी क्र. ०३ ते १० दावा मिळकतीत अतिक्रमण करणेचा प्रयत्न करत असतात. प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांचे पूर्वाधिकारी यानी पूर्वी सुमारे १९८० सालाचे दरम्याने दावा मिळकतीत अनाधिकारे सुमारे ०१ गुंठे इतक्या क्षेत्रात घर बांधले होते. त्यावेळी वादी व प्रतिवादी क्र. ०३ ते १० यांचे पूर्वाधिकारी यांनी त्या घर बांधणीस हरकत घेवुन ग्रामपंचायतीमध्ये तक्रार देखील केली होती. परंतु, त्यानंतर वादी व प्रतिवादी क्र. ०३ ते १० यांचे पूर्वाधिकारी व प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांचे पूर्वाधिकारी यांचेत बोलणी झाली असताना, प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांचे पूर्वाधिकारी यांनी "आता आम्ही घर बांधले आहे. त्यामुळे आता जर ते पाडायचे झाले तर आमचे नुकसान होईल तेव्हा आमचे घर आहे तसे असू द्या. भविष्यात ते जूने झाले की आम्ही ते काढून घेवु व आमच्या जागेत घर बांधू" असे वादीच्या पुर्वजांनी सांगितले. त्यावेळी पूर्वीचे संबंध लक्षात घेवुन वादी व

प्रतिवादी क्र. ०३ ते १० चे पूर्वाधिकारी यांनी ते घर ठेवण्यास संमती दिली होती.

०५) वादीचे कथन पुढे असे आहे की, त्यानंतर अलिकडेच प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांचे ते घर मोडकळीस आले. त्या कारणाने प्रतिवादी क्र. ०१ हिने २०२४ मध्ये स्वतःहून ते घर पाडले. त्यावेळी वादीने प्रतिवादी क्र. ०१ हिला "आता इथे घर बांधायचे नाही. तुम्ही तुमच्या जागेत घर बांधा", असे प्रतिवादी यांना सांगितले. परंतु, प्रतिवादी यांनी वादीचे म्हणण्यास भीक घातली नाही. उलटपक्षी प्रतिवादी ०१ हिने बेकायदेशीरपणे घरकुल योजनेअंतर्गत सरकारी सहाय्य मिळवून पुन्हा सन २०२४ साली दावा मिळकतीत अतिक्रमण करून पुन्हा त्याच ठिकाणी घर बांधले. मुळात प्रतिवादी क्र. ०१ यांचे जूने घर हे उत्तराभिमुखी होते. परंतु, प्रतिवादी क्र. ०१ हिने नव्याने बांधलेल्या घराचा दर्शनी भाग हा पश्चिमाभिमुखी करून त्याचे तोंड वादीच्या घरांचे दिशेने केले आहे. त्याखेरीज प्रतिवादी यांनी वादी व प्रतिवादी क्र. ०३ ते १० ताब्यातील दावा मिळकतीमध्ये प्रतिवादीचे घरास लागून पूर्वेस सिमेंटचे खांब उभारून त्यावर ताडपत्री व प्लॅस्टीक टाकून सुमारे १० X १८ मीटरचा तात्पुरत्या स्वरूपात मंडप सदृश्य बांधकाम करून अंगण केले आहे. तसेच प्रतिवादी क्र. ०१ हिने पाण्याची टाकी ठेवण्यासाठी जांभा दगड (चिरा) व सिमेंटचा लहान कठडा दावा मिळकतीत तयार केला आहे. तसेच वादी व प्रतिवादी क्र. ०३ ते १० यांचे घरापासून केवळ सात मीटर अंतरावर प्रतिवादी क्र. ०१ हिने संडास बांधला आहे. त्या संडासच्या दुर्गंधीने वादी व प्रतिवादी क्र. ०३ ते १० यांना त्रास होत असून वादी व प्रतिवादी क्र. ०३ ते १० यांचे आरोग्य धोक्यात आले आहे. त्याशिवाय प्रतिवादी क्र. ०१ हिने तिच्या घराजवळ एक लाकडाची खोप बांधली आहे.

०६) वादीचे कथन पुढे असे आहे की, वादीने सदरचे घर प्रतिवादीने काढून घ्यावे, असे प्रतिवादीस वारंवार सांगितले. तेव्हा प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांनी

"आमचे घर आता तुमच्या जमीनीत येत नाही. तुम्हाला वाटले तर मोजणी करून घ्या, आमचे घर तुमच्या हद्दीत आले तर काढून घेवु", असे सांगितले व पुन्हा घर काढून घेण्यास नकार दिला. त्या कारणाने अखेरीस वादी याने डिसेंबर २०२५ मध्ये दावा मिळकतीची रीतसर सरकारी मोजणी केली. सदरचे मोजणीत प्रतिवादी क्र. ०१ हिने नव्याने बांधलेले घर, मंडप, संडास व खोप हे पुन्हा वादीच्याच मिळकतीत असल्याचे सिध्द झाले. त्यानंतर, डिसेंबर - २०२५ मध्ये घर व अन्य बांधकामे काढून घेण्यास वादीने सांगितले असता, प्रतिवादी यांनी त्यास भीक घातली नाही. उलटपक्षी प्रतिवादी क्र. ०२ यानी दंडेलशाहीने दावा मिळकतीत आणखी एक घर नव्याने बांधण्यास सुरुवात केली आहे. त्यास वादीने दिनांक ३१/०१/२०२६ रोजी हरकत घेतली. त्यावेळी प्रतिवादी क्र. ०२ याने "तु मला विचारणारा कोण, माझी जमीन आहे. मी हवे ते करेन", असे सांगून धमकावले. त्यामुळे वादीने तंटामुक्त समीतीकडेही तक्रार करून सामोपाचाराने मार्ग काढण्याचा प्रयत्न केला. परंतु, तंटामुक्ती कमिटीच्या म्हणण्यालाही प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांनी भीक घातली नाही.

०७) वादीचे कथन थोडक्यात पुढे असे आहे की, प्रतिवादी क्र. ०१ याने केलेले बेकायदेशीर बांधकाम व प्रतिवादी बांधत असलेले बांधकाम याचा नकाशा या दाव्यासोबत जोडला आहे. प्रतिवादी याने दावा मिळकतीत सुमारे ०१ आर क्षेत्रात अतिक्रमाण केले आहे. नकाशामध्ये दाखवल्या प्रमाणे "G" अक्षराने दाखवलेला भाग हा कच्चा मंडप आहे. "E" अक्षराने दाखवलेला भाग हे प्र. वादी क्र. ०१ चे नव्याने बांधलेले घर आहे. "F" या अक्षराने दाखवलेले बांधकाम चालू स्थितीत असून प्रतिवादी क्र. ०२ करत आहेत.

०८) वादीचे कथन थोडक्यात पुढे असे आहे की, प्रतिवादी यांनी वर नमूद केल्याप्रमाणे दावा मिळकतीत अतिक्रमण तर केले आहेच पण अजूनही वाढीव

बांधकाम करण्याचे त्यांचे प्रयत्न चालू आहेत. प्रतिवादी क्र. ०२ यांनी प्रतिवादीचे घराला लागूनच नव्याने घराचे बांधकाम सुरु केले असून ते बांधकाम सध्या चौथरा बांधून काही प्रमाणात भिंती बांधण्याचे स्थितीत आहे. दावा मिळकतीत वादी व प्रतिवादींचे दरम्याने एक पाखाडी असून त्या पाखाडीचे पूर्वेस प्रतिवादी दावा मिळकतीत अतिक्रमण करून बांधकाम करीत आहेत किंवा केले आहे. नवीन बांधकामास कोणत्याही प्रकारची संमती वादीने व प्रतिवादी क्र. ०३ ते १० यांनी दिलेली नव्हती व नाही. वर नमुद परिस्थितीत, प्रतिवादी क्र. ०२ अद्यापही दावा मिळकतीमध्ये बांधकाम करीत आहेत. सदरचा दावा गुणदोषांवर चालून निकाल होण्यास बराच काळाबधी जाणार आहे. प्रतिवादी हे जोरजबरदस्तीने घराचे बांधकाम जलतगतीने पुर्ण करण्याच्या तयारीत आहेत. त्यासाठी त्यांनी मोठ्या प्रमाणावर वाळू, खडी, चिरा व सिमेंट इत्यादी जमवाजमव केली आहे. त्या कारणाने प्रतिवादी यांचे सदरचे गैरकृत्य चालू राहिल्यास वादी व प्रतिवादी क्र. ०३ ते १० त्यांची मिळकत स्वच्छेने उपभोगता येणार नाही. त्यामुळे वादीचे अपरिमित असे पैशाच्या स्वरूपात कधीही न भरून येणारे असे नुकसान होणार आहे. प्रतिवादींचे मुळात काम अतिक्रमण व बेकायदेशीर असल्याने हे होणारे बांधकाम थांबविल्याने प्रतिवादींचे कोणतेही नुकसान होणारे नाही. त्यामुळे वादीस सकृतदर्शनी (Prima-facie) केस आहे. प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ हे गावात रहात नाहीत. ते नोकरी व्यवसायाच्या निमित्ताने मुंबई येथे राहतात. त्यामुळे सदरच्या घराचे बांधकाम थांबल्याने त्यांचे कोणतेही नुकसान होणारे नाही. सबब, अर्ज मंजूर करण्यास विनंती केली आहे. अर्जाच्या पुष्टयर्थ निशाणी क्रमांक ०७ अन्वये प्रतिज्ञापत्र दाखल करण्यात आले आहे.

०९) प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांनी निशाणी क्रमांक १३ वर म्हणणे दाखल करून वादीचे अभिकथन काही मान्य करून काही पुर्णपणे नाकारले आहे. त्यांचे पुढे असे म्हणणे आहे की, प्रतिवादी क्र. ०१ श्रीमती रसिका राजेश सनगरे, प्रतिवादी क्र.

०२ श्री. सुरेश संभाजी सनगरे यांचे नावे ग्रामपंचायत कळंबस्ते सदरी कोणताही स्वतंत्र ईमला नोंद नसून मूळ पुरुष तानू लक्ष्मण सनगरे यांचे हयातीपासूनचा घर ईमला क्र. १५६ हा पुढे १५६ अ संभाजी तानू सनगरे, १५६ व दत्ताराम तानू सनगरे व १५६ क गोविंद तानू सनगरे असे ग्रामपंचायत सदरी नोंद आहे. तानू लक्ष्मण सनगरे हे सन १९६५ मध्ये मयत असून, घर ईमला क्र. १५६ हा तानू यांनी सन १९५३ चे दरम्याने बांधलेला ईमला आहे. अशा परिस्थितीत, सन १९५२-५३ पासून प्रतिवादी क्र. १ व २ यांची वहिवाट व ताबा दावा मिळकतीत असल्यामुळे, वहिवाटीचा भाग ताब्यात ठेवणेचा व मर्जीनुरूप वहिवाट करणेचा कायम स्वरूपी हक्क, अधिकार होता व आहे. प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांचे पूर्वज व वादी व सामील प्रतिवादी यांचे पूर्वज यामध्ये सदरचा वहिवाटीचा/घरबांधकामाचा व्यवहार हा तोंडी झालेला होता व आहे व कायम स्वरूपी मालकी हक्काने सदरची वहिवाटीची जमीन प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांचे पूर्वजांना देणेत आलेली होती व आहे. आजमितीस एकूण ०८ घरईमले प्रस्तुतचे मिळकतीत आहेत. या सर्वांबाबत त्याचे मालकी-वहिवतीबाबत आवश्यक तो मजकूर नमूद केल्याखेरीज दावा हा कायद्यान्वये चालण्यास पात्र नाही. दाव्यासोबत दाखल नकाशा हा मर्जीनुरूप स्वतःचे फायद्याकरीता वादी यांनी स्वतः मर्जीनुरूप तयार करून सत्य वस्तुस्थितीचा विपर्यास केलेला आहे.

१०) प्रतिवादींचे पुढे असे म्हणणे आहे की, घर ईमला क्र. १५६ मध्ये रमेश संभाजी सनगरे, सुरेखा संभाजी सनगरे, विनोद गोविंद सनगरे, प्रमोद व प्रमिला, सुनंदा संभाजी सनगरे, तानूच्या अन्य मुली दारकी व धोंडी या रहात असल्यामुळे, या सर्वांना आवश्यक पक्षकार केल्याशिवाय दाव्यास Non joinder of Necessary Parties या कायदेशीर तत्त्वाची बाधा आहे. मुंबई कूळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियमांमधील तरतूदीनुसार कलम १७-ब अन्वये, घरठाण विक्रीचा हक्क, अधिकार सुध्दा प्रतिवादी कुटुंबिय यांस प्राप्त झालेला आहे. तथापी, प्रतिवादी यांचा

विकल्पेकरुन असेही म्हणणे की, प्रतिवादींचा ईमला क्र. १५६ हा सर्व्हे क्र. १४६ हिस्सा नं. ४५ मध्ये आहे असे सिध्द झाल्यास प्रतिवादी यांचा ताबा हा वादी यांस मान्य असल्यामुळे, प्रतिवादी हे विरुध्द कब्जाने मालक झालेले आहेत. तसा ताबा ठेवणेचा त्यांस हक्क, अधिकार आहे. Coparcener has no right to maintain a suit for permanent injunction or mandatory injunction.

११) प्रतिवादींचे पुढे असे म्हणणे आहे की, प्रस्तुतचा दावा हा Suit for Mandatory Injunction with-out prayer of declaration of title अशा स्वरुपाचा असल्यामुळे, निकाल झाला असे भासून घर क्र. १५६ सह विष्णू सनगरे, चंद्रकांत सनगरे, सुरेश भागोजी सनगरे यांचीही घरे बेकायदेशीर आहेत असे दर्शविणेसाठी व ताबा सांगणेसाठी वादी व अन्य प्रतिवादी सामील आहेत असे नमूद करुन, दावा व तुर्तातुर्त ताकीद अर्ज अनाधिकाराने दाखल करत आहे.

१२) प्रतिवादींचे पुढे असे म्हणणे आहे की, तानू यांचे हयातीत व तद्रंतर वेळोवेळी दुरुस्ती करताना अगर दाजी मयत सन १९९४, महादेव मयत सन २००९ यावेळी अगर गुणा याचे हयातीत कधीही, कोणीही प्रस्तुतचे इमल्यास हरकत दिलेली नव्हती व नाही. प्रतिवादींचा ताबा हा त्यांस मान्य असल्यामुळे, सदरच्या हरकती केलेल्या नाहीत. तुर्तातुर्त ताकीद अर्जास व दाव्यास कोणतेही योग्य व संयुक्तीक कारणच घडलेले नाही. दाव्याचे कलम ५ येथे नमूद करतो त्याप्रमाणे सन १९८० मध्ये दाव्यास कारण घडलेले असल्यामुळे, दावा व तुर्तातुर्त ताकीद अर्ज हाच चालण्यास पात्र नाही. परिणामी want of cause of action या कायदेशीर तत्त्वाची बाधा येणारी आहे. प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ हे कोणतेही नविन बांधकाम दावा मिळकतीत करत नसून पूर्वी असलेले जुने बांधकाम जे मापाच्या भिंती व कौलारु छप्पर असे पडण्याचे अवस्थेत होते ते जिवीत व वित्त हानी टाळणेसाठी दुरुस्ती करुन रहाणेयोग्य करत आहेत. तथापि प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांचे दुरुस्तीचे काम पूर्ण

झाले असून, प्रतिवादी कुटुंबिय हे घर क्र. १५६ मध्ये राहत आहेत. प्रतिवादी क्र. ०२ चे घराचे केवळ प्लॅस्टर/गिलावा बाकी आहे. त्यामुळे जवळ आलेला पावसाळा व चालू उन्हाळा याचा विचार करता घर बांधकाम पूर्ण झाल्यास वादी यांचे कोणतेही नुकसान होणारे नाही. तथापी, घर पूर्ण न झाल्यास पावसाळ्यामध्ये प्रतिवादी क्र. ०२ यांचे खूप मोठे नुकसान होणारे असून, पैशाचे स्वरूपात न भरणारे असे अपरिमित नुकसान होणारे आहे. तथापी, वादी यांस त्याचे दाव्याचे विनंती कलम १६ प्रमाणे अंतिम न्याय मिळणारा असून, तुर्तातुर्त ताकिद अर्ज नामंजुर केल्यास वादी यांचे कोणतेही नुकसान होणार नाही. सबब, अर्ज नामंजुर करण्यात, यावा अशी विनंती करण्यात आली आहे. अर्जाच्या पृष्ठयर्थ निशाणी क्रमांक १४ अन्वये प्रतिवादी क्र. ०२ यांनी प्रतिज्ञापत्र दाखल केले आहे.

१३) दोन्ही बाजूंचा युक्तीवाद ऐकला. अभिलेख पाहिले.

१४) अभिलेखावरून व दोन्ही बाजूंचा युक्तीवाद ऐकला असता, खालील मुद्दे उपस्थित होतात. त्यावर मी यानंतर नमूद कारणांमुळे निष्कर्ष नोंदविले आहेत -

अ.क्र.	मुद्दे	निष्कर्ष
१.	वादीने सकृतदर्शनी केस त्याच्या बाजुने असल्याचे शाबीत केले आहे का?	... होय.
२.	न्यायाचा तौलानिक तराजु वादीच्या बाजुने आहे, असे वादीने शाबीत केले आहे का?	... होय.
३.	तुर्तातुर्त मनाई अर्ज नामंजुर झाल्यास वादीचे कधीही न भरून येणारे असे अपरिमित नुकसान होईल, असे वादीने शाबीत केले आहे का ?	... होय.

४. काय आदेश ?	... अर्ज मंजूर करण्यात येतो.
---------------	------------------------------

कारणमिमांसा

मुद्दे क्रमांक ०१ ते ०३ करीता :-

१५) सदरील मुद्दे एकमेकांशी संलग्न असल्याने, पुनरावृत्ती टाळण्यासाठी त्यांचे विवेचन एकत्रीतपणे करण्यात येत आहे. तुर्तातुर्त मनाईचा अर्ज निकाली काढताना वादीस सकृतदर्शनी केस आहे का, न्यायाचा तौलानिक तराजु कोणाच्या बाजुने आहे व अर्ज मंजूर केल्यास कोणत्या पक्षकाराचे जास्त नुकसान होईल, हे पाहणे गरजेचे असते. प्रस्तुत प्रकरणात उभयपक्षकारांतर्फे दाखल केलेली कागदपत्रे पाहणे आवश्यक आहेत.

१६) वादीने निशाणी ०५ कडील कागदयादी सोबत खालील कागदपत्रे दाखल केली आहेत -

अनु. क्र.	कागदांचा तपशील
१	गाव मौजे कळंबस्ते, ता. संगमेश्वर, जि. रत्नागिरी येथील सर्व्हे क्रमांक/हिस्सा क्रमांक १४६/४५ चा सन २०१८ - २०२१ मधील सातबारा उतारा
२	गाव मौजे कळंबस्ते, ता. संगमेश्वर, जि. रत्नागिरी येथील सर्व्हे क्रमांक/हिस्सा क्रमांक १४६/४९ चा सन २०१७ - २०२० मधील सातबारा उतारा
३	सदर दावा मिळकतीचे छायाचित्रे

१७) तसेच प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांनी निशाणी क्रमांक १५ व निशाणी क्रमांक २२ कडील कागदयादी सोबत खालील कागदपत्रे दाखल केली आहेत -

अनु. क्र.	कागदांचा तपशील
१	घर क्रमांक १५६ ची सन १९६१-१९६२ व सन १९६५-१९६६ ची घरपट्टी पावती
२	घर क्रमांक १५६ ची सन १९६६-१९६७ व सन १९६८-१९६९ ची घरपट्टी पावती
३	घर क्रमांक १५६ ची सन १९७०-१९७१ ची घरपट्टी पावती
४	घर क्रमांक १५६ ची सन १९७६-१९७७ ची घरपट्टी पावती
५	घर क्रमांक १५६ ची सन १९७९-१९८० ची घरपट्टी पावती
६	कळंबस्ते येथील घर क्र. १५६-ब चा सन २०२५ -२०२६ चा कर आकारणी उतारा
७	कळंबस्ते येथील घर क्र. १५६-क चा सन २०२५ -२०२६ चा कर आकारणी उतारा
८	कळंबस्ते येथील घर क्र. १५६-अ चा सन २०२५ -२०२६ चा कर आकारणी उतारा

१८) अभिलेखावरून, दावा मिळकतीमध्ये प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांच्या पुर्वाधिकारी यांनी सन १९८० च्या दरम्यान अनाधिकाराने ०१ गुंठे क्षेत्रात घर बांधले होते व सदरचे घर ठेवण्यास वादी व प्रतिवादी क्र. ०३ ते १० यांच्या पुर्वाधिकार्यांनी त्यास संमती दिली होती, असे वादीचे कथन आहे. त्यानंतर, सदरचे घर मोडकळीस

आल्यानंतर २०२४ मध्ये प्रतिवादी क्र. ०१ ने अतिक्रमण करून पुन्हा त्याच ठिकाणी घर बांधून इतर बांधकामे केल्याचे वादीचे पुढे अभिकथन आहे. सदरचे बांधकाम केलेबाबत प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांनी त्यांच्या म्हणण्यामध्ये नाकारले असले तरीही, जुने बांधकाम राहण्या योग्य करित असल्याचे पुढे त्यांचे म्हणणे आहे. त्यामुळे, सदरचे बांधकाम चालू असल्याची बाब सकृतदर्शनी दिसून येते. प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांच्या म्हणण्यानुसार, प्रतिवादी क्र. ०२ च्या घराचे केवळ प्लॅस्टर/गिलावा बाकी असल्याचे त्यांचे म्हणणे आहे.

१९) वादीतर्फे दाखल कागदपत्रे पाहिली असता, गट क्र. १४६/४५ चा सातबारा उतारा पाहिला असता, त्यामध्ये वादी व प्रतिवादी क्र. ०३ ते १० यांच्या नावाची नोंद असल्याचे दिसून येते. गट क्र. १४६/४९ चा सातबारा उतारा पाहिला असता, त्यामध्ये प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांची नावे इतर भोगवटदार यांच्यासह नमुद असल्याचे दिसून येते. त्यामुळे, दावा मिळकतीमध्ये प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांचा कोणत्याही संदर्भाने हक्क संबंध नसल्याचे सदर कागदपत्रांवरून, सकृतदर्शनी दिसून येते.

२०) प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांच्या म्हणण्यानुसार, घर इमला क्र. १५६ चे अ, ब, क असे भाग झाल्यानंतर ती घरे संभाजी तानु सनगरे, दत्ताराम तानु सनगरे व गोविंद तानु सनगरे यांच्या नावे नोंद झाली. सदर घर इमला क्र. १५६ चे मुळ पुरुष — तानु सनगरे हे सन — १९६५ मध्ये मयत झाल्यानंतर प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांची वहीवाट सदर मिळकतीमध्ये आहे. प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांचे पुर्वज व वादी व सामील प्रतिवादी यांचे पुर्वज यांच्यामध्ये सदर वहीवाटीचा/घरबांधकामाचा व्यवहार तोंडी झालेला असून कायमस्वरूपी मालकी हक्काने सदरची जमीन प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांच्या पुर्वजांना देण्यात आलेली असल्याचे त्यांचे पुढे म्हणणे आहे. परंतु,

सदरची बाब सकृतदर्शनी दाखविण्याकरीता प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांनी कोणताही अन्य पुरावा अभिलेखावर दाखल केलेला नाही. शिवाय, वहीवाट/घर बांधकामाचा व्यवहार तोंडी झाला असताना सदर वहीवाटीची जमीन कायमस्वरूपी प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांच्या पुर्वजांना देण्यात आली होती, हे प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांचे कथन संयुक्तिक वाटत नाही. मुळात, दावा मिळकत प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांच्या पुर्वजांना त्यांच्या नावे नसताना सदरची जमीन कायमस्वरूपी देण्यात आली, ही बाब न पटणारी आहे.

२१) प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ तर्फे घर क्र. १५६ च्या कराबदलच्या सन – १९६१ पासून १९८० पर्यंत पावत्या अभिलेखावर दाखल करण्यात आल्या आहेत. त्यावरून, सदरची कर आकारणी ही तानु लक्ष्मण सनगरे यांच्या नावे केल्याचे दिसून येते. तसेच, घर क्र. १५६ अ, ब व क च्या कर आकारणी उताऱ्यावरून, सदरची कर आकारणी संभाजी तानु सनगरे, दत्ताराम तानु सनगरे व गोविंद तानु सनगरे यांच्या नावे केल्याचे दिसून येते. परंतु, कर आकारणी उतारा हा केवळ महसुल गोळा करण्यासाठी असून सदर दस्तऐवजांवरून, कोणत्याही व्यक्तीची एखाद्या मिळकतीबाबतची मालकी सिध्द होत नाही. सदरची जमीन कायमस्वरूपी वादी व प्रतिवादी क्र. ०३ ते १० पुर्वाधिकारी यांनी दिली होती, ही बाब सकृतदर्शनी दाखविण्याकरीता प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांनी कोणताही सकृतदर्शनी पुरावा अभिलेखावर दाखल केला नाही.

२२) वादीच्या अभिकथनाप्रमाणे, “प्रतिवादी क्र. ०१ हिने नव्याने बांधलेल्या घराचा दर्शनी भाग हा पश्चिमाभिमुखी करून त्याचे तोंड वादीच्या घरांचे दिशेने केले असून प्रतिवादीचे घरास लागून पूर्वेस सिमेंटचे खांब उभारून त्यावर ताडपत्री व प्लॅस्टीक टाकून सुमारे १० X १८ मीटरचा तात्पुरत्या स्वरूपात मंडप सदृश्य बांधकाम करून अंगण केले आहे. तसेच प्रतिवादी क्र. ०१ हिने पाण्याची टाकी ठेवण्यासाठी

जांभा दगड (चिरा) व सिमेंटचा लहान कठडा दावा मिळकतीत तयार केला आहे. तसेच वादी व प्रतिवादी क्र. ०३ ते १० यांचे घरापासून केवळ सात मीटर अंतरावर प्रतिवादी क्र. ०१ हिने संडास बांधला असून प्रतिवादी क्र. ०१ हिने तिच्या घराजवळ एक लाकडाची खोप बांधली आहे". वादीने दाखल केलेल्या छायाचित्रांवरून, सदर वादीच्या कथनास पुष्टी मिळत असल्याचे सकृतदर्शनी दिसून येते.

२३) अशा परिस्थितीत, दावा मिळकतीत कोणताही मालकी हक्क नसताना प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांनी बांधकाम करीत असल्याचे दिसून येते. वादीने सदर बांधकामाची सद्य स्थिती अभिलेखावर आणली नसल्याची हरकत प्रतिवादींतर्फे मांडण्यात आली आहे. परंतु, प्रतिवादी यांच्या म्हणण्यानुसार, प्रतिवादी क्र. ०२ चे घराचे केवळ प्लॅस्टर/गिलावा बाकी आहे. प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांचे दुरुस्तीचे काम पूर्ण झाले असून प्रतिवादी कुटूंबिय हे घर क्र. १५६ मध्ये राहत असल्याचे त्यांचे म्हणणे आहे. याउलट, प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ हे नोकरी/व्यवसायानिमित्त मुंबई येथे राहत असल्याने सदर घराचे बांधकाम थांबविल्यास त्यांचे नुकसान होणार नाही, असे वादीचे म्हणणे आहे.

२४) दाव्याचे अभिलेख पाहिले असता, दाव्यामध्ये प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांच्या पत्ता कळंबस्ते, हाक्रवणेवाडी, ता. संगमेश्वर, जि. रत्नागिरी, असा नमुद केला असून निशाणी क्र. १९ कडील पत्ता यादीमध्ये देखील प्रतिवादींनी तोच पत्ता नमुद केला आहे. निशाणी क्र. १० कडील बेलीफ यांचा नोटीस बजावणीचा अहवाल पाहिला असता, प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ हे मुंबई येथे राहत असल्याचे नमुद करण्यात आले आहे. त्यामुळे, वादीने मांडलेले कथन प्रतिवादींपैक्षा जास्त संयुक्तिक वाटते.

२५) दावा मिळकत ही वादी व प्रतिवादी क्र. ०३ ते १० यांच्या मालकीची असल्याने तिचा पूर्णपणे उपभोग घेण्याचा त्यांना पूर्णपणे अधिकार आहे. असे

असताना, प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांनी सुरु केलेले सदरचे बांधकाम विना मालकी हक्काचे असल्याचे दिसून येते. त्यामुळे, सदर बांधकाम सुरु ठेवल्यास प्रतिवादींना परवानगी दिल्यास वादी व प्रतिवादी क्र. ०३ ते १० यांच्या मालकी हक्कांवर गदा येवुन त्यांना दावा मिळकत पुर्णपणे उपभोगता येणार नाही. याउलट, अर्ज मंजुर करुन बांधकाम थांबविल्यास प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांचे कधीही न भरुन येणार नुकसान होईल, असे सकृतदर्शनी दिसुन येत नाही. कारण, सदर दावा मिळकतीमध्ये त्यांचा मालकी हक्क नसुन बेलीफ अहवालानुसार, ते दोघेही कामानिमित्त मुंबई येथे वास्तव्यास असतात. त्यामुळे, येणाऱ्या पावसाळ्यामध्ये प्रतिवादी क्र. ०२ यांचे घर पुर्ण न झाल्यास त्यांचे कधीही न भरुन येणारे नुकसान होईल, हे प्रतिवादींचे अभिकथन संयुक्तिक वाटत नाही.

२६) अशा परीस्थीतीत, वादीने मांडलेले अभिकथन हे संक्षिप्तरीत्या फेटाळण्याजोगे नसुन ते गुणदोषांवर निकाली काढण्यासाठी संपरीक्षेची गरज असल्याचे दिसुन येते. त्यामुळे, वादीस सकृतदर्शनी केस आहे. अर्ज मंजुर करुन प्रतिवादींना दाव्याचा अंतिम निकाल लागेपर्यंत दावा मिळकतीमध्ये बांधकाम करु नये, अगर चालु केलेले बांधकाम थांबवावे, असे आदेशीत केल्यास प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांचे पैशाच्या स्वरूपात कधीही न भरुन येणारे नुकसान होईल, असे सकृतदर्शनी दिसुन येत नाही. याउलट, अर्ज नामंजुर केल्यास दावा मिळकत मालकी हक्काने उपभोगता येणार नसल्याने वादीचेच कधीही न भरुन येणारे नुकसान होईल, असे सकृतदर्शनी दिसुन येते. त्यामुळे, न्यायाचा तौलानिक तराजु देखील वादीच्या बाजुने असल्याचे दिसुन येते. सबब, मी मुद्दे क्रमांक ०१ ते ०३ चे निष्कर्ष त्याप्रमाणे नोंदविलेले आहेत.

मुद्दा क्र. ०४ करीता :-

२७) मुद्दे क्रमांक ०१ ते ०३ वरील निष्कर्षामुळे, प्रस्तुतचा अर्ज मंजुर

होण्यास पात्र आहे. सबब, खालील आदेश पारीत करण्यात येत आहे -

आदेश

१. अर्ज मंजूर करण्यात येतो.
२. दावा मिळकतीमध्ये प्रतिवादी क्र. ०१ व ०२ यांनी कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करू नये व प्रतिवादी क्र. ०२ यांनी सुरु केलेले बांधकाम त्वरीत थांबवावे, असा तुर्तातुर्त मनाई दाव्याचा अंतिम निकाल लागेपर्यंत मंजूर करण्यात येत आहे.
३. खर्चाबाबत वेगळा आदेश नाही.

दिनांक २८/०४/२०२६

स्थळ: देवरुख

(रोहिणी आर. कुलकर्णी)

दिवाणी न्यायाधीश क.स्तर, देवरुख,

जि. रत्नागिरी.

- : C E R T I F I C A T E : -

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

Name of Stenographer	:-	S. A. Bhale
Court Name	:-	The Court of Civil Judge (J.D.) & Judicial Magistrate F.C., Deorukh
Date of decision	:-	28/04/2026
Order signed by PO. on	:-	28/04/2026
Order uploaded on	:-	28/04/2026