नि. दि. दा. क्र. २९१/२०२० मधील नि. ५ वरील आदेश
(भाऊसाहेब महादेव कोरे वि. अनिल भूपाल कोरे व इतर)

१. वादी याने प्रस्तुतचा अर्ज दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३९ रुल १ व व कलम १५१ प्रमाणे दाखल करून प्रतिवादी नं. १ विरूध्द अर्ज कलम १अ व मधील मिळकतीमधील त्याच्या शांततामय कब्जेवहिवाटीस अडथळा करू नये बेकायदेशीर कब्जा घेवू नये म्हणून अंतरिम तूर्तातुर्त ताकीद अर्ज दाखल केला आहे.

२. वादींच्या अर्जातील थोडक्यात कथन असे की, अर्ज कलम १ अ मधील दावा मिळकत गट नं. १६३५ पैकी ०.४० आर.मिळकत ही वादीच्या खरेदीमालकी वहिवाटीची मिळकत आहे. सदर क्षेत्राच्या पूर्व बाजूला १० फुट रुंदीचा दक्षिण उत्त चालीचा रस्ता म्हणजेच दावा अर्ज कलम १अ मध्ये नमूद केलेला रस्ता सोडला असू सदर रस्त्याने वादी आपल्या मिळकतीत ये-जा करत असतात. गट नं. १६३५ च्य उत्तरेकडे ०.४२ आर ची मिळकत भूपाल कोरे यांनी महादेव कोरे यांचेकडू दि.०८/१२/२००८ रोजी खरेदी घेतली असून त्या खरेदीपत्रामध्ये अर्ज कलम १ अ मध्ये नमूद रस्त्याचा उल्लेख आहे. गट नं. १६३५ मध्ये सन १९९९ साली महारा विद्युत महामंडळ यांची उच्चदाबाची विद्युत वाहिनी गेली होती व सदर विद्युत वाहिन तुटलेने दावमिळकतीमधील वादीच्या घराचे नुकसान झाले होते. त्यामुळे वादी प्रतिवादी नं. २ यांनी एकमेकांच्या विचाराने व संमतीने दावा अर्ज कलम १ब मधील

मिळकतीत वादीस घर बांधणेची परवानगी दिली व अर्ज कलम १ब मधील बांधलेल्या मिळकतीचे क्षेत्र दि.१६/०४/२०१६ रोजीच्या नोंद अदलाबदलपत्राने वादीस दिले. त्या मोबदल्यात वादीनी कलम १अ मधील गट नं. १६३५ मधील दक्षिणेकडील तेवढीच मिळकत म्हणजेच ०.०२.१६ आर.ची मिळकत प्रतिवादी नं. २ यांना नोंद अदलाबदलपत्राने मालकी हक्काने दिली. अशाप्रकारे अर्ज कलम १ब मधील मिळकतीची मालकी अदलाबदलपत्राने प्राप्त झाल्यानंतर वादीने त्याठिकाणी बोअर मारले असून तेथे आर.सी.सी. घराचे बांधकाम केले आहे. तथापी सदर नोंद अदलाबदलपत्राने गट नंबर १६३५ व १६३४ मिळकतीच्या ७/१२ पत्रकी वादी व प्रतिवादी नं. २ यांच्या नावाच्या नोंदी झाल्या नाहीत. अशी वस्तुस्थिती असताना प्रतिवादी नं. २ यांनी प्रतिवादी नं. १ यांना दि.०८/०७/२०२० रोजी गट नं. १६३४ मध्ये हे.०.२६.५० आर इतकी मिळकत नोंद खरेदीपत्राने खरेदी दिली. अर्ज कलम १ब या मिळकतीबाबतची प्रतिवादी नं. २ ची मालकी अदलाबदलपत्रानंतर संपुष्टात आली असल्याने सदर मिळकतीबाबत खरेदीपत्र करण्याचा प्रतिवादी नं. २ यास कोणताही अधिकार नसल्याने ते खरेदीपत्र बेकायदेशीर असून वादीच्या हिश्यावर बंधनकारकही नाही असे हक्कज्ञापन ही वादी यांनी दावेत मागितलेले आहे.

३. अशाप्रकारे प्रतिवादी नं. १ याने दि.०८/०७/२०२० रोजी मिळकत

खरेदी केल्यानंतर अनाधिकाराने व बेकायदेशीररित्या वादीच्या अर्ज कलम १अ व १
या मिळकतीमधील शांततामय कब्जेवहिवाटीस हरकत अडथळा करणेस सुरवात केली
तसेच अर्ज कलम १ब या मिळकतीचा कब्जा घेणार असल्याची भाषा करण्याची सुरवात
केली. प्रस्तुत दावेचा गुणावगुणावर अंतिम निकाल होणेस बराच कालावधी लागणार
आहे. प्रतिवादी नं. १ याने अर्ज कलम १अ व १ब मधील वादीची शांततामय
कब्जवहिवाटीस हरकत अडथळा केलेस अथवा बेकायदेशीररित्या कब्जा घेतलेस
वादीचा दावा निष्फळ व निरर्थक होईल व दावेमध्ये गुंतागुंत होणार आहे. तसे झाल्यास
वादीचे पैश्यानेही न भरून येणारे नुकसान होणार आहे. वादीस सकृतदर्शनी केस आहे
न्यायाचे समतोलत्व याचा विचार करून व वादीस होणा—या कठीण अवस्थेचा विचार
करून वादीचा अर्ज मंजूर करावा अशी विनंती वादीने केली आहे.

४. प्रतिवादी नं. १ याने नि. २२ कडे वादीच्या अंतरीम मनाई अर्जास म्हणणे
दाखल करून वादीचा अर्ज नाकारला आहे. प्रतिवादी नं. १ च्या कथनानुसार, अर्ज
कलम १अ मध्ये नमूद मिळकतीच्या वर्णनात ज्या चतुःसिमाआधारे रस्त्याचा उल्लेख
केला आहे त्या मिळकतीचा अधिकार वादीस कधीही नव्हता. प्रतिवादी नं. २ व वादी हे
प्रतिवादी नं. १ यांचे सख्खे काका आहेत. वादीला मिळकतीत जाणे येणेकरीता अर्ज
कलम १अ मध्ये नमूद करतात त्याप्रमाणे प्रतिवादीच्या मिळकतीतून कधीही व
कोणताही रस्ता आस्तित्वात नव्हता व नाही. सन १९८९ साली महाराष्ट्र राज्य विद्युत

मंडळ यांची उच्च दाबाची विद्युत वाहिनी तुटल्यामुळे गट नंबर १६३५ मधील वादीच्या घराचे नुकसान झाले होते व त्यांना त्या मिळकतीमध्ये घर बांधणे व राहणे धोक्याचे झाले होते. प्रतिवादी नं. २ याने वादीस गट नंबर १६३४ ची मिळकत कसणेकरता व कर्जे काढणेकरता वटमुखत्यारपत्राने लिहुन दिली होती . सदरचे वटमुखत्यारपत्र रद्द करण्याकरता प्रतिवादी नं. २ याने तगादा लावला असता वादीने अदलाबदलपत्र करून देण्याबाबतची अट ठेवल्याने नाईलाजास्त्व प्रतिवादी नं. २ यांना अदलाबदलपत्र करावे लागले. त्यामुळे झालेले अदलाबदलपत्र अयोग्य व बेकायदेशीर आहे. कोणत्याही महसूली खात्यात अगर ७/१२ पत्रकी त्याची नोंद झाली नाही. अदलाबदलपत्राआधारे वादीची कोणतीही वहिवाट नव्हती व नाही. त्यामुळे वादीचा तुर्तातुर्त मनाई अर्ज खर्चासह नामंजूर करावा अशी मागणी प्रतिवादी नं. १ ने केलेली आहे.

५. वादी यांच्या कथनांनुसार खालील वादप्रश्न न्यायालयासमोर निर्णयाकरीता उपस्थित झाले असून त्यावरील निर्णय हे न्यायालय कारणमिमांसेसह खालीलप्रमाणे नोंदवित आहे.

अ. क्र.	वादप्रश्न	निर्णय
१.	दावा प्रथमदर्शनी वादीच्या बाजूने आहे काय?	होकारार्थी
२.	सदरचा अर्ज नामंजूर केल्याने वादीचे कधीही न भरुन येणारे नुकसान होणार आहे काय?	होकारार्थी

३. न्यायाचा समतोल वादीच्या बाजूने आहे काय? होकारार्थी

४. आदेश काय? अर्ज मंजूर करणेत आला.

कारणमिमांसा

६. वादी यांनी दावेसोबत जो हातनकाशा हजर केला आहे तसाच हातनकाशा प्रतिवादी नं. १ यांनीही नि.२३/१ कडे हजर केला आहे. त्यावरून सदयस्थितीत दावामिळकतीच्या सदय वस्तुस्थितीबाबत वादी व प्रतिवादी नं. १ मध्ये दुमत असल्याचे दिसत नाही. याशिवाय वादीने नि.३/३ कडे हजर केलेले दि.०८/०२/२००८ रोजीचे झेरॉक्स प्रतीतील खरेदीपत्र, नि.३/५ कडे हजर केलेले दि.०८/०७/२००० रोजीची झेरॉक्स प्रतीतील खरेदीपत्र व प्रतिवादी नं. १ याने नि.२३/९ कडे हजर केलेले दि.१५/०७/१९९६ रोजीचे झेरॉक्स प्रतीतील खरेदीपत्र पाहिले असता त्या तिन्ही खरेदीपत्राच्या अंमलबजावणीबाबत सकृतदर्शनी वादी व प्रतिवादी नं. १ मध्ये वाद असल्याचे दिसत नाही. वादी व प्रतिवादी नं.२ हे प्रतिवादी नं. १ चे नात्याने काका लागतात ही बाब तसेच अर्ज कलम १अ मधील मिळकत ही वादी व प्रतिवादी यांची सामाईक वहीवटीची आहे अशी केस वादीने उपसिथीत केलेली असल्याने वादीच्याच केस नुसार ते दावा रस्त्याचे सहहिससेदार होतात. या सर्व कथनांवर आधारित वर नमूद मुददयांची खालीलप्रमाणे कारणमीमांसा करणेत येत आहे.

मुद्दा क्र. १ करीता

७. वादीने नि.३/१ कडे गट नं. १६३५ चा ७/१२ उतारा हजर केला आहे. सदर उता–यावर वादीची मालक म्हणून ०.४० आर. क्षेत्रास नाव नमूद असल्याचे दिसते. नि.३/३ कडे हजर असलेल्या दि.०८/१२/२००८ रोजीच्या खरेदीपत्रातही पान नं. ३ वर गट नंबर १६३५ मध्ये १० फुट रुंदीच्या दक्षिण उत्तर चालीच्या समाईक रस्त्याचे वर्णन असल्याचे दिसून येते. सदरचा रस्ता म्हणजे वादीने अर्ज कलम १अ मध्ये नमूद कलेलेला रस्ता असून या दोन्ही च्या चतुःसिमा या एकच असल्याचे दिसतात. नि.३/४ कडे दि.१६/०४/२०१६ रोजीच्या नोंदणीकृत अदलाबदलपत्र हजर केले असून त्यामध्ये पान नं. २ वर पार्टी नं. १ म्हणून वादीचे नाव नमूद असून त्यास गट नं. १६३४ पैकी ०.०२.१६ आर इतकी जमीन प्रतिवादी नं. २ सुरेश कोरे यांनी अदलाबदलपत्राअन्वये मालकी हक्काने कब्जात दिल्याचे दिसून येते. सदर अदलाबदलपत्राचा अमंल गट नंबर १६३४ च्या ७/१२ पत्रकी झाला नसल्याचे नि.३/२ कडील ७/१२ उता–यावरून दिसते. वादीने नि. ३/५ कडे हजर केलेल्या दि.०८/०७/२०२० रोजीच्या खरेदीपत्रावरून प्रतिवादी नं. २ यांनी प्रतिवादी नं. १ यांना गट नं. १६३४ पैकी त्यांच्या मालकीचे हे.०.२६.५० आर इतकी मिळकत म्हणजेच दि.१६/०४/२०१६ च्या अदलाबदली दस्ताअन्वये वादीस सदर

मिळकतीपैकी दिलेली ०.०२.१६ आर ची मिळकत न वगळता सर्व मिळकत खरेदी दिल्याचे दिसते. प्रतिवादी नं.१ ने नि. ३/३ कडे हजर असलेले दि.०८/१२/२००८ असलेले खरेदीपत्र नाकारलेले नसलेने तसेच नि.३/४ कडे असलेले अदलाबदलपत्र बेकायदेशीर असलेची कागदपत्रे सदयसिथीत रेकॉर्डवर आणलेली नसल्याने व नि.३/३ व नि.३/४ कडे हजर असलेली दोन्ही कागदपत्रे ही नोदंणीकृत असल्याने वादीचा दावा अर्ज कलम १अ व १ब यात नमूद केलेला वहीवाटीचा व मालकी हक्काचा अधिकार सदयसिथीत आस्तीत्वात असलेचा दिसून येतो.

८. वादीने यानंतर दावामिळकतीमधील त्याचे घर महाराष्ट्र राज्य विद्युत मंडळ यांच्या उच्चदाबाच्या विद्युत वाहिनीमुळे नुकसान झाले असल्याचे जो कथन केले आहे. ते कथन प्रतिवादीने नाकारलेले नाही. त्यासंदर्भात वादीने नि. २८/१ ते ६ कडे नुकसान झालेल्या घरासंदर्भातील सर्व कागदपत्रे हजर केली आहेत. यावरून वादीचे गट नं. १६३५ मध्ये जूने घर होते हेही स्पष्ट होते. अदलाबदलपत्राचा दस्त व नि. २८ कडे वादीने हजर केलेली कागदपत्रे एकाच कालावधीतील दिसतात. यावरूनही अदलाबदलीच्या दस्ताबाबत वादीने केलेले कथन व वस्तुस्थिती सदयस्थितीत बरोबर वाटते. वादीने गट नं. १६३४ मध्ये प्रतिवादी नं. २ कडून अदलाबदल करून घेतलेल्या ०.०.२.१६ या क्षेत्रात नवीन घर बांधल्याचे कथन केले आहे व तसे

फोटोग्राफ वादीने नि.३ कडे हजर केलेली आहेत. वादीचे तसे घराचे बांधकाम गट नं. १६३४ मध्ये नाही असेही प्रतिवादी नं. १ ने कुठेही कथन केले नाही.

९. प्रतिवादी नं. १ तर्फे वकीलांनी युक्तीवादादरम्यान नि.२३/६ कडे वादीच्या लाभात झालेले दि.१५/०७/१९९६ रोजीच्या खरेदीपत्राची झेरॉक्स प्रत हजर करून युक्तीवाद केला की, सदर खरेदीपत्रामध्ये दावा अर्ज कलम १अ यात नमूद रस्त्याचा उल्लेख नसल्यामुळे वादीस रस्त्याबाबतची वहिवाट सांगता येणार नाही. सदरच्या खरेदीपत्राचे अवलोकन केले असता त्यात दावा रसत्याचा उल्लेख दिसत नाही. पण वादीने नि.३/३ कडे हजर केलेल्या प्रतिवादीं नं. २ च्या खरेदीपत्रामध्ये दावा रसत्याचा उल्लेख असल्याचे स्पष्ट दिसत असल्याने प्रतिवादी नं.१ तर्फे वकीलांनी केलेला युक्तीवाद याठिकाणी योग्य वाटत नाही.

१०. प्रतिवादी नं. १ तर्फे वकीलांनी नि. २३/२ व २३/३ कडे हजर केलेल्या वटमुखत्यारपत्रांच्या कागदपत्रावरून असाही युक्तीवाद केला की, वादीने प्रतिवादी नं.२ याने त्याच्या लाभात दिलेलया वटमुखत्यारपत्राचा गैरवापर करून अदलाबदलपत्र करून घेतले असल्याने अदलाबदलपत्र बेकायदेशीर आहे व सदर दस्ताची अमंलबजावणी ही आजतागायत झालेली नाही. त्यामुळे वादीस अर्ज कलम १ब ची मालकी वहीवाट सांगता

येणार नाही. परंतू ते अदलाबदलपत्र सदयस्थीत बेकायदेशीर असल्याबाबतची कागदपत्रे अभिलेखावर नाहीत. त्यामुळे प्रतिवादी नं.१ तर्फे वकीलांनी केलेला हा ही युक्तीवाद याठिकाणी योग्य वाटत नाही.

११. त्यानंतर प्रतिवादी तर्फे वकीलांनी खालील न्यायनिर्णिका हजर करून वादीने प्रतिवादींच्या कथनांचा आधार न घेता स्वतची केस स्वतच्या कथनांवर शाबीत करावी व एका सहहिस्सेदारास दुस-या सहहिस्सेदारविरूदध मनाई मागता येणार नाही असा युक्तीवाद केला. त्या सर्व न्यायनिर्णीका संक्षिप्तपणे खालीलप्रमाणे नमूद केलेल्या आहेत.

१. श्रीमती ललिता जेम्स वगैरे विरूदध अजीत कुमार वगैरे
ए.आय.आर. १९९१ एम. पी.१५

२. एस. व्येंकटेश बाबू वि. मिसेस श्वेत
२०१०-४ सी.सी.सी.३६९ मद्रास.

३. प्रकाश अकोटकर वि. मन्सुरखा गुलाबखा,
ए.आय.बार. १९९६ बॉम्बे ३६.

४. युनियन ऑफ इंडिया वि.वासवी को. ऑप. हौसिंग सोसायटी ,
२०१४-४ सी.सी.सी.३९६ सुप्रीम कोर्ट.

१२. अशाप्रकारे प्रतिवादी नं. १ याने ही नि. २२ कडे म्हणणे दाखल करून व तोंडी युक्तीवादादवारे वादीची दि.१६/०४/२०१६ अदलाबदलपत्राअन्वये आलेली कलम १ब ची मालकी नाकारून तिचा अनाधिकारने कब्जा घेणेच्या प्रयत्नात असलेचे तसेच दि.०८/१२/२००८ अन्वये असलेला सामाईक रस्त्याचा अधिकार नाकारून वादीने त्याच्या सकृतदर्शनी दाखवून दिलेल्या वहीवाटीच्या हक्कास त्याच्याकडून हरकत होत असल्याचे स्पष्ट होत असल्याने प्रतिवादीने हजर केलेल्या सर्व न्यायनिर्णिकेमधील गुणक या केसमधील या अतंरीम स्टेजला लागू होत नाहीत असे या ठिकाणी आदरपुर्वक नमुद करावे वाटते.

१३. एकंदरित उपलब्ध सर्व कागदपत्रांवरून दावा अर्ज कलम १अ यात नमूद असलेला रस्ता हा सन २००८ पासून वादी व प्रतिवादी यांच्यात समाईक वहिवाट असल्याचे व दावा अर्ज कलम १ब यात नमूद केलेले वादीची घराची वहिवाट ही नोंदणीकृत अदलाबदलपत्राअन्वये दि.१६/०४/२०१६ पासून असल्याचे वादीने सकृतदर्शनी न्यायालयासमोर आणले असून सदर वहिवाटीस प्रतिवादी नं. १ हा सदयस्थितीत हरकत व अडथळा करीत आहे हे ही नि.२२ कडे आलेल्या त्याच्या लेखी म्हणणेमधून व युक्तीवादादरम्यान स्पष्ट झालेने मुद्दा क्र. १ चे उत्तर हे न्यायालय होकारार्थी देत आहे.

<u>मुद्दा क्र. २ करीता</u>

१४. वादीने स्पष्ट केलेला त्याच्या वहिवाटीचा सकृतदर्शनी अधिकार व त्यास प्रतिवादी नं. १ याची होत असलेली हरकत न्यायालयीन आदेशाच्या मध्यस्थीने अंतरिम न थांबवल्यास केवळ वादीच्याच कायदेशीर हक्काचे अपरिमित नुकसान होईल असे दिसत असल्याने मुद्दा क्र. २ चे उत्तर हे न्यायालय होकारार्थी नोंदवत आहे

<u>मुद्दा क्र. ३ करीता</u>

१५. दावा अर्ज कलम १अ व १ब मध्ये वहिवाटीचा अधिकार सन २००८ तसेच सन २०१६ पासून असल्याचे वादीने समोर आणले असल्याने अर्ज नामंजूर झाल्यास वहिवाटी अभावी वादीच्याच कायदेशीर हक्काचे नुकसान होईल. याउलट अर्ज मंजूर केल्यास प्रतिवादीच्या हक्काचे नुकसान होईल असे दिसत नाही. या दोन्ही नुकसानीचा विचार केल्यास वादीला होणारे नुकसान हे मोठे असल्याने वादीच्याच हक्काबाबत भविष्यात कठीणावस्था येवून अनेक गुंतागुंती निर्माण होवू शकतात त्यामुळे न्यायाचे समतोलत्वही वादीच्या वतीने आहे असे मत नोंदवून हे न्यायालय मुद्दा क्र. ३ चे उत्तर होकारार्थी नोंदवून मुद्दा क्र. ४ चे उत्तर खालीलप्रमाणे देण्यात येत आहे.

<u>आदेश</u>

१. अर्ज मंजूर करणेत येतो.

२. प्रतिवादी नं. १ स्वत; अगर तर्फे इसम व एजंट यांनी दावेच्या अंतिम निकालापावेतो दावामिळकतीमधील वादीच्या शांततामय कायदेशीर कब्जेवहिवाटीस हरकत व अडथळा करू नये तसेच दावा अर्ज कलम १ब या मिळकतीचा अनाधिकाराने कब्जा घेवू नये अशी त्यास अंतरिम तुर्तातुर्त ताकीद करणेत येते.

२. खर्चाबाबत आदेश नाहीत.

25-3-2021

(यु. पी. कोळी)
२रे सह दिवाणी न्यायाधीश, क. स्तर, मिरज.

मिरज.
दिनांकः २५/०३/२०२१