

नियमित दिवाणी मुकदमा क्र.८०/२०१४ मधील नि. ५ वरील आदेश

प्रस्तुतचा अर्ज वादीनी प्रतिवादी क्र. १ विरूद्ध त्याने मौजे शिराळा ता. शिराळा. जि. सांगली येथील सि.स. क्र. ६७९ क्षेत्र ३५.०९ चौ.मी. याच्या चतुःसिमा - पूर्वेस सि.स.नं. ६७८ व ६७५, पश्चिमेस सि.स.नं. ६८१ व ६८२, दक्षिणेस सार्वजनिक रस्ता आणि उत्तरेस सि.स.नं. ६८० (यास यापुढे 'वाद मिळकत' असे संबोधण्यात येईल) यातील त्यांच्या कब्जेवहिवाटीस हरकत/अडथळा करू नये व पश्चिम बाजूस गॅलरीचे बांधकाम करू नये अशी तुरतातूर्त ताकीद देण्यासाठी दाखल केला आहे.

२.

अर्जातील थोडक्यात कथने पुढील प्रमाणे -

वाद मिळकत ही वादी व प्रतिवादी यांचे पूर्वहक्कदार यांची वडिलार्जात सामाईक कब्जेवहिवाटीची खुली जागा आहे. वादी व प्रतिवादी यांचे पूर्वहक्कदार गुलाब हूसेन मुल्ला (मयत), आब्बास हुसेन मुल्ला (मयत), करीम हूसेन मुल्ला (मयत), जैनुद्दीन हुसेन मुल्ला (मयत) यांची सामाईक कब्जेवहिवाटीची होती. ते व त्यांचे पश्चात त्यांचे वारस वादी व प्रतिवादीं वाद मिळकतीचा वापर हा सामाईक रस्ता, धान्य वाळवण्यासाठी, गरजेनुसार वाहन लावणे अशा स्वरूपात करत आले आहेत. त्यामुळे वादी प्रतिवादीं यांचे वाद मिळकतीत रस्ता, हवा, उन, वाहन पार्कींग इ. प्रकारचे सामाईक असे इजमेंटरी हक्क आहेत. वाद मिळकतीत प्रतिवादी क्र. १ याचा वैयक्तिकरित्या संबंध नाही. प्रतिवादी क्र. १ याचा वाद मिळकतीतील हक्क हा सामाईक स्वरूपाचा आहे.

३.

वादीनी पुढे असे कथन केले आहे की, वाद मिळकतीत पश्चिम बाजूस प्रतिवादी क्र. १ याच्या मालकीची सि.स.नं. ६८२ ही मिळकत असून त्यात त्याने बांधकाम सुरू केले आणि वाद मिळकतीच्या पश्चिम बाजूस पूर्वाभिमुखी चौकट उभी केली आणि स्लॅब मध्ये ३ फूट रूंद व १७ फूट रूंदीची गॅलरीची रचना केली. त्यास वादीनी हरकत घेतली असता 'ही जागा माझी आहे, तुमचा या जागेशी काही संबंध नाही, मी बांधकाम करणारच, तुम्हाला काय करायचे ते करा' अशी धमकी प्रतिवादी क्र. १ ने दिली. प्रतिवादी क्र. १ ने पूर्वाभिमुखी चौकट उभी केल्यास व गॅलरीचे बांधकाम केल्यास वादीना व इतर सहहिस्सेदारांना सामाईकरित्या वाद मिळकतीचा उपभोग घेण्यास अडचणीचे होणार आहे. त्यामुळे वादीनी निरंतर मनाईसाठी आणि दाव्याचे कामकाजादरम्यान वाद मिळकतीचे प्रतिवादी क्र. १ ने स्वरूप बदलल्यास ते पूर्ववत करून मिळण्यासाठी आज्ञार्थी ताकीद मिळणेसाठी प्रस्तुतचा दावा दाखल केला आहे व त्यात विचाराधीन असलेला तुरतातूर्त मनाईसाठी अर्ज दाखल केला

आहे.

४. प्रतिवादी क्र. १ ने अर्जास म्हणणे/कैफियत व प्रतिदावा नि. २२ कडे दाखल करून अर्जास हरकत घेतली. त्याने असे कथन केले आहे की, वादीनी दावा मिळकतीचे चुकीचे वर्णन दिले आहे. त्याचे चतुःसिमा चुकीच्या आहेत. त्याने असे कथन केले आहे की, तो सि.स.नं. ६८२ या स्वतःच्या मिळकतीमध्ये बांधकाम करीत आहे. परंतु, केवळ बांधकाम बंद पाडण्याच्या हेतूने प्रस्तुतचा दावा दाखल केला आहे. तो करीत असलेल्या बांधकामाने सामाईक वहिवाटीस कसलाही हरकत/अडथळा होणार नाही. त्याने असे कथन केले आहे की, वाद मिळकतीच्या उत्तर बाजूस वादी यांची सि.स.नं. ६८१ ही मिळकत असून त्यात बांधकाम करतेवेळी वादीनी वाद मिळकतीत अतिक्रमण केले आहे. त्यावेळी प्रतिवादी क्र. १ ने हरकत/अडथळा केल्यामुळे चिडून प्रस्तुतचा दावा दाखल केला आहे. इत्यादी कारणावरून प्रतिवादीने प्रस्तुतचा अर्ज नामंजूर करण्याची विनंती केली.

५. **वादात नसलेल्या बाबी** - वाद मिळकत ही वादी व प्रतिवादी यांची वडीलार्जीत सामाईक वहिवाटीची खुली जागा असल्याचे व त्याचा वापर ये-जा करण्यासाठी केला जात असल्याचे वादात नाही. त्याचप्रमाणे प्रतिवादी हा सध्या बांधकाम करत असल्याचे वादात नाही.

६. वादीतर्फे विधीज्ञ, श्री. बी. बी. देशपांडे व प्रतिवादीतर्फे विधीज्ञ, श्री. जी. एम. पवार यांचा सविस्तर युक्तिवाद ऐकला. वादी व प्रतिवादी तर्फे दाखल करण्यात आलेल्या कागदपत्रांचे अवलोकन केले. मी त्यांचा युक्तिवाद व दाखल कागदपत्रे पुढे आवश्यक त्या ठिकाणी नमूद करत आहे.

७. खालील मुद्दे माझे विचारासाठी निष्पन्न झाले असून त्यावरील निष्कर्ष मी खालील कारणांसह नमूद करित आहे.

अ.नं.	मुद्दे	निष्कर्ष
१.	वादी यांना प्रथम दर्शनी केस आहे काय ?	होकारार्थी
२.	वादी हे सोयीचे संतुलन त्यांचे बाजूने असल्याचे शाबीत करतात काय?	होकारार्थी
३.	तुर्तातूर्त मनाई आदेश न दिल्यास वादींचे कधीही भरून न येणारे नुकसान होणारे आहे काय ?	होकारार्थी

४.	आदेश काय असेल ?	अंतिम आदेशाप्रमाणे.
----	-----------------	------------------------

का र ण मि मां सा

मुद्दे क्र. १ ते ३ संदर्भात :-

८. सर्व मुद्दे ऐकमेकाशी निगडीत असल्याने सोयीकरिता मी एकत्रीत विचारात घेत आहे. तुर्तातूर्त मनाईचा आदेश मिळण्यासाठी वादीनी त्याना प्रथमदर्शनी केस असल्याचे, सोयीचे संतुलन त्यांचे बाजूने असल्याचे आणि तुर्तातूर्त मनाई आदेश न दिल्यास त्यांचे कधीही भरून न येणारे नुकसान होणार असल्याचे शाबीत करणे आवश्यक आहे. वादीच्या कथनानुसार वाद मिळकत ही वादी व प्रतिवादी यांची सामाईक कब्जेवहिवाटीची मिळकत आहे. वर नमूद केल्याप्रमाणे प्रतिवादी क्र. १ ने सदरची बाब नाकारलेली नाही. त्या अनुषंगाने नि.८ कडील वाद मिळकतीच्या सिटी सर्व्हे उता-याचे अवलोकन केले असता सदरहु बाब स्पष्ट होते. म्हणजेच वाद मिळकत ही वादी व प्रतिवादी यांची सामाईक कब्जेवहिवाटीची आहे आणि प्रत्येकास तीचा उपभोग घेण्याचा अधिकार आहे हे या ठिकाणी स्पष्ट होते.

९. वादीतर्फे जोरदारपणे असा युक्तिवाद करण्यात आला की, वाद मिळकत ही वादी व प्रतिवादी यांची सामाईक कब्जेवहिवाटीची असून प्रतिवादी हा वाद मिळकतीच्या पश्चिमेस पूर्वाभिमुखी चौकट बसवत आहे. तसेच वाद मिळकतीत अतिक्रमण करून ३ फूट रूंद व १७ फूट लांबीची गॅलरी बांधत आहे. प्रतिवादीने गॅलरी वाढवल्यास इतर प्रतिवादींना वीज कनेक्शनच्या तारा घेण्यास मोकळी जागा रहाणार नाही. त्यामुळे वादी व इतर प्रतिवादींना वाद मिळकतीचा उपभोग घेता येणार नाही. याउलट, प्रतिवादीतर्फे असा युक्तिवाद करण्यात आला की, वादी यांना वाद मिळकतीतून रस्ता नाही. त्यांना वाद मिळकतीच्या उत्तरेकडून रस्ता आहे. त्यामुळे वादींना मनाई मागण्याचा हक्क नाही. त्यांनी पुढे असा युक्तिवाद केला की, प्रतिवादी त्याचे मालकीच्या सि.स.नं. ६८२ या मिळकतीत बांधकाम करत आहे. त्याने गॅलरीचे बांधकाम वाद मिळकतीत केल्याबाबत वादींनी कोणताही पुरावा दिलेला नाही. त्यांनी असा युक्तिवाद केला की, वादींनी दाव्यात आज्ञार्थी ताकीदीची मागणी केली आहे. त्यामुळे सद्यस्थितीत तुर्तातूर्त मनाईचा आदेश देण्याची आवश्यकता नाही. त्यांनी असाही युक्तिवाद केला की, प्रतिवादी हाही वाद मिळकतीतील सहहिस्सेदार असून त्याचे विरूद्ध वादींना मनाई मागता

येणार नाही.

१०. प्रतिवादीच्या कथनानुसार वादींनी दावा मिळकतीचे चुकीचे वर्णन दिले आहे. त्या अनुषंगाने वादींनी नि. ३/१ कडे सि.स.नं. ६७९ चा तोच नकाशा दाखल केला आहे. त्याचप्रमाणे प्रतिवादीने नि. ४१ कडील यादी सोबत सि.स.नं. ६७८, ६७९, ६८१, ६८२ व ६८३ या मिळकतींचा नकाशा दाखल केला आहे. सदरहु नकाशांचे अवलोकन केले असता असे दिसून येते की, वाद मिळकतीच्या उत्तरेस सि.स.नं. ६८०, दक्षिणेस रस्ता, पूर्वेस सि.स.नं. ६७५ व ६७८ आणि पश्चिमेस सि.स.नं. ६८१ व ६८२ या मिळकती आहेत. त्या अनुषंगाने वादींनी केलेले मिळकतीचे वर्णनाचे अवलोकन केले असता वाद मिळकतीचे वर्णन बरोबर असल्याचे दिसून येते. प्रतिवादीच्या कथनानुसार वादींना वाद मिळकतीच्या उत्तरेकडे जाण्यासाठी रस्ता नाही. त्यासाठी नि.४१ कडे दाखल केलेल्या उता-याचा आधार घेतला. सदरहु उता-याचे अवलोकन केले असता असे दिसून येते की, वाद मिळकतीचे सि.स.नं. ६८१ व ६८९५ या दरम्यान एक व सि. स.नं. ६८२ व ६७८ या दरम्यान एक अशाप्रकारे दोन भाग आहेत. त्याचबरोबर वादींनी दाखल केलेला नि. ३/१ कडील नकाशाचे अवलोकन केले असता तसे दोन भाग दिसून येत नाहीत. प्रतिवादीतर्फे त्यांनी दाखल केलेल्या उता-याचे आधारे असा युक्तिवाद केला की, वादींना वाद मिळकतीच्या उत्तरेकडील भागातून दक्षिणेकडील भागात येउन दक्षिणेकडील रस्त्याला जाण्याचा अधिकार नाही. कारण वादी हे उत्तरेकडील सि.स.नं.६८० मधील रस्त्याचा वापर करतात. या युक्तिवादाच्या अनुषंगाने मी इथे नमूद करू इच्छितो की, वादींनी तसेच प्रतिवादींनी दाखल केलेल्या वाद मिळकतीच्या नकाशात वाद मिळकतीचे दोन भाग आहेत कि कसे याबाबत भिन्नता आहे. परंतु, असे असलेतरी प्रतिवादीने त्याचे कैफियत मध्ये वाद मिळकत ही वादी व प्रतिवादी यांची समाईक कब्जेवहिवाटीची असल्याचे, ते तिचा रस्ता म्हणून वापर करत असल्याचे कैफियत मधील कलम ८ मध्ये स्पष्टपणे मान्य केले आहे. त्यामुळे आता युक्तिवादाच्यावेळी नकाशाचा आधार घेउन प्रतिवादी वादींना वाद मिळकतीतून रस्ता नसल्याचे कथन करू शकत नाहीत.

११. मी इथे नमूद करू इच्छितो की, वादींच्या कथनानुसार प्रतिवादी हा त्याच्या स्वतःच्या सि.स.नं. ६८२ मध्ये बांधकाम करत आहे. परंतु, त्याने वाद मिळकतीच्या पश्चिम बाजूस पूर्वाभिमुखी चौकट उभी केली असून तो वाद मिळकतीत अतिक्रमण होईल अशी ३ फूट रूंद व १७ फुट लांबीची गॅलरीची रचना करित आहे. परंतु, वर नमूद केल्याप्रमाणे वाद मिळकत ही वादी व प्रतिवादी यांची

सामाईक ये-जा करण्यासाठी रस्ता असल्यामुळे प्रतिवादी यास वाद मिळकतीच्या पश्चिम बाजूस पूर्वाभिमुखी चौकट उभी करण्यास मनाई देता येणार नाही. परंतु, तो दावा मिळकतीत अतिक्रमण करून पाय-यांचे बांधकाम करू शकणार नाही. जरी त्यास दावा मिळकत ही रस्ता म्हणून वापरण्याचा अधिकार असला तरी त्याने त्यासाठी आवश्यक पाय-या त्याचे स्वतःचे मिळकतीत बांधणे आवश्यक आहे.

१२. प्रतिवादीतर्फे असा युक्तिवाद करण्यात आला की, वादींनी गॅलरी वाद मिळकतीत असल्या बाबतचा पुरावा दाखल केलेला नाही. त्या अनुषंगाने मी वादीतर्फे दाखल केलेला नि. २७ कडील यादी सोबतच्या छायाचित्रांचे अवलोकन करतो. युक्तिवादादरम्यान सदरची छायाचित्रे प्रतिवादीच्या बांधकामाची असल्याचे नाकारले नाही. त्यावरून असे दिसून येते की, सदरहु बांधकामास चौकट बसवलेली असून गॅलरीच्या बांधकामासाठी बांबू ही उभे केले आहेत आणि गॅलरीचे बांधकाम हे भिंतीपेक्षा अधिक वाढवल्याचे दिसून येते. त्यामुळे प्रथम दर्शनी गॅलरीचे बांधकाम वाद मिळकतीत असल्याचे स्पष्टपणे दिसून येते.

१३. प्रतिवादीतर्फे असा युक्तिवाद केला की, तोही वाद मिळकतीतील सहसिसेदार असल्याने त्याचेविरुद्ध मनाई मागता येणार नाही. त्याअनुषंगाने मी इथे नमूद करू इच्छितो की, सह हिस्सेदारास सामाईक मिळकतीचा उपभोग घेण्यापासून मनाई देता येत नाही हे कायद्याचे प्रस्थापित तत्व असले तरी कोणत्याही सहहिस्सेदारास सामाईक मिळकतीचा उपभोग घेण्यास इतर सहहिस्सेदारांना अडचणीचे होईल तसेच मिळकतीचे स्वरूप बदलेल अशा स्वरूपाचे कोणतेही कृत्य करता येणार नाही. त्यामुळे प्रतिवादी हा सहहिस्सेदार आहे म्हणून त्यास वाद मिळकतीत गॅलरीचे बांधकाम वाढवून अतिक्रमण करता येणार नाही. प्रतिवादीने असा युक्तिवाद केला की, सि.स.नं. ६८१ मध्ये बांधकाम करतेवेळी वादींनी वाद मिळकतीमध्ये अतिक्रमण केले आहे. त्या अनुषंगाने मी पुन्हा वादीने दाखल केलेल्या नि. ४१ कडील यादी सोबतच्या नकाशाचे अवलोकन करतो. सदरहु नकाशामध्ये सि.स.नं. ६८१ मध्ये पश्चिमेकडे बांधकाम असल्याचे व पूर्वेकडे खुली जागा असल्याचे आणि त्याचे पूर्वेकडे वाद मिळकत असल्याचे दिसून येते. अशावेळी प्रतिवादीच्या कथनात तथ्य दिसून येत नाही. कारण सि.स.नं. ६८१ च्या वाद मिळकतीशेजारील जागा ही खुली जागा असल्याचे दिसून येते. युक्तिवादाकरिता जरी प्रतिवादीचे कथन ग्राह्य धरले तरी त्यास दावा मिळकतीत त्यामुळे अतिक्रमण करण्याचा अधिकार येत नाही.

१४. वादीतर्फे असा युक्तिवाद केला की, प्रतिवादीने वाद मिळकतीत अतिक्रमण केल्यास तीचा उपभोग वादी व इतर सहहिस्सेदारांना घेण्यास अडथळा निर्माण होणार आहे. त्यामुळे वादींचे कधीही भरून न येणार नुकसान होणार आहे. याउलट प्रतिवादीतर्फे असा युक्तिवाद केला की, त्याने बांधकामासाठी मुबलक रक्कम खर्च केली आहे. अशावेळी त्याचे बांधकाम थांबवल्यास त्याचे वादीपेक्षा नुकसान होणार आहे. मी याठिकाणी नमूद करू इच्छितो की, दि. १९.८.१४ रोजी नि. ५ कडे प्रतिवादी क्र. १ याने वाद मिळकतीत गॅलरीचे बांधकाम करू नये असा एकतर्फी आदेश पारित केला होता व तो आदेश आजपावेतो अस्तित्वा आहे. शिवाय प्रतिवादीने वाद मिळकतीत गॅलरीचे बांधकाम पूर्ण केल्याबाबत पुरावा नाही. अशावेळी या परिस्थितीत मनाई हुकूम दिल्यास प्रतिवादीचे कोणतेही नुकसारन होणार नाही. याउलट, मनाई हुकूम न दिल्यास वादी व इतर सहहिस्सेदार यांना वाद मिळकतीचा उपभोग घेता येणार नाही. या कारणाने मी मुद्दे क्र. १ ते ३ चे उत्तर होकारार्थी नोंदवत आहे आणि मुद्दा क्र. ४ च्या उत्तरादाखल पुढील आदेश पारित करित आहे.

आ दे श

१. अर्ज (नि. ५) पुढील प्रमाणे मंजूर करण्यात येतो.
२. प्रस्तुत दाव्याचा अंतिम निर्णय होईपावेतो, प्रतिवादी क्र. १ याने वाद मिळकतीत अतिक्रमण होईल अशा स्वरूपाचे त्याच्या सि.स.नं. ६८२ मधील बांधकामात गॅलरी काढू नये, किंवा पाय-यांचे बांधकाम, किंवा अन्य बांधकाम करू नये अशी तुर्तातूर्त ताकीद देण्यात येत आहे.
३. या अर्जाचा खर्च दाव्याच्या अंतिम निकालावर अवलंबून राहिल.

सही/-

(कि. चं. माने)

दि. ०४/१२/२०१४.

सह दिवाणी न्यायाधीश, क. स्तर, शिराळा.