



रे.दि.मु. क्र.१३७/२०२३ मधील निशाणी ५ खालील आदेश

प्रस्तूतचा अर्ज वादीतर्फे प्रतिवादीविरुद्ध दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३९ नियम १, २ अन्वये तूर्तातूर्त ताकीदीसाठी दाखल केला आहे.

वादी यांचे निशाणी ५ वरील अर्जातील हकीकत थोडक्यात खालीलप्रमाणे-

०१. कसबे विटा, ता.खानापूर, जि.सांगली येथील म्यु.पल हद्दीतील मिळकत खालीलप्रमाणे वर्णनाची-

अ)	रि.स.क्र./गट क्र.	क्षेत्र	आकार
		हे-आर	रु-पैसे
	जुना ८१६/३	०-१९	०-८३
	नवीन ४३०/३		

यापैकी बिगरशेती प्लॉट क्र.१ क्षेत्र ८२१ चौ.मी. यावर विटा नगरपरिषदेकडून बांधकाम परवाना क्र.३३३९/२०१०-२०११ दि.२५.०४.२०१२ प्रमाणे पार्किंग फ्लोअर, ग्राऊंड फ्लोअर, फर्स्ट फ्लोअर व सेकंड फ्लोअर याप्रमाणे "आदित्य हाईटस्" या अपार्टमेंटचे बांधकामासहची मिळकत व सदर अपार्टमेंटच्या सभोवतालची खुल्या जागेसहची मिळकत.

ब) वर कलम १अ) मध्ये नमूद केलेल्या मिळकतीपैकी उत्तरेकडील नगरपालिका नियमाप्रमाणे व मंजूर प्लॅनप्रमाणे सोडलेली खुली जागा.

०२. दावा कलम १अ यात वर्णन केलेली मिळकतीपैकी बिगरशेती प्लॉट क्र.१ क्षेत्र ८२१ चौ.मी. ही संपूर्ण मिळकत प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांनी प्रतिवादी क्र.५ यांना विकसनास दिलेली आहे. त्याबाबत प्रतिवादी क्र.१ ते ४ आणि क्र.५ यांचेत ठरले शर्ती, अटीप्रमाणे दि.०९.०५.२०१२ रोजी नोंद विकसन करारनाम्याप्रमाणे प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांनी प्रतिवादी क्र.५ यांना नोंद विकसन करारनाम्यात नमूद केलेली ८२१ चौ.मी ची संपूर्ण मिळकत खूली मिळकत प्रत्यक्ष कब्जात दिलेली आहे. त्या विकसन करारनाम्यास अधीन राहून प्रतिवादी क्र.५ ने

दावा कलम १अ मध्ये नमूद केलेप्रमाणे आदित्य हाईटस् या अपार्टमेंटचे बांधकाम पूर्ण केले आहे. त्या अपार्टमेंटमधील अर्जात नमूद केलेप्रमाणे फ्लॅट वार्दीना कायम खुषखरेदी देणेबाबत प्रतिवादी क्र.५ यांनी करार केलेले आहेत व त्यापोटी मोबदल्याची संपूर्ण रक्कमही प्रतिवादी क्र.५ यांनी स्वीकारलेली आहे व अर्जात नमूद फ्लॅटस् चा ताबा आपसात चर्चेने प्रतिवादी क्र.५ यांनी वादी यांना दिला आहे.

०३. वादीचे पुढे असे कथन आहे की, आदित्य हाईटस् अपार्टमेंटचे उत्तरेस सांगली-विटा रस्त्याकडेला असलेली मोकळी जागा ही फ्लॅटधारकांचे म्हणजेच वार्दीचे वापरासाठीची आहे. त्या खुल्या जागेमध्ये प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांनी मिळून दि.२१.०३.२०२३ पासून आर.सी.सी. दुकानगाळ्यांचे बांधकाम करण्याचा बेकायदा प्रयत्न चालविलेला आहे. त्यास प्रतिवादी क्र.५ यांची साथ असावी असा वार्दीना संशय आहे. प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांनी दि.२१.०३.२०२३ रोजी त्याठिकाणी जे.सी.बी. च्या सह्याने खड्डे काढणेस सुरुवात केली आहे. प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांनी प्रतिवादी क्र.५ यांना नोंद विकसन करारादिवशीच कधीही रद्द न होणारे नोंद मुखत्यारपत्र दस्त क्र.१०८७/२०१२ दि.०९.०५.२०१२ चे करून दिलेले आहे. विटा नगरपरिषदेने दि.०१.०८.२०२२ रोजी दावा कलम १अ मिळकतीतील बांधकामो भोगवटा प्रमाणपत्रही दिले आहे.

०४. वादीचे पुढे असे कथन आहे की, वादी यांनी नोंद विकसन करारपत्र, मुखत्यारपत्र, बांधकाम परवाना या सर्व कागदपत्रांचे अवलोकनावरून व खेरीज दावा १ब मिळकतीत आदित्य हाईटस् अपार्टमेंटचे धारक या नात्याने सदर मिळकत वहिवाटणेस वापरास, जाणेयेणेस हक्क मिळणार आहे, याची खातरजमा करून प्रतिवादी क्र.५ यांचेशी वार्दीनी करार केलेले आहेत. वार्दीनी दि.०३.०४.२०२३ रोजी प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांना नोटीस पाठवून देखील त्यांनी सदर जागेवर बेकायदा बांधकाम चालू ठेवलेले आहे. विटा नगरपरिषदेने प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांना दि.२९.०३.२०२३ रोजी बांधकाम थांबविणेबाबत कळवून ७ दिवसाचे आत कागदपत्रे सादर करणेस सांगितले असता प्रतिवादींनी

तशी कागदपत्रे व खुलासा सादर केला नाही. दि.०५.०४.२०२३ रोजी नोटीस पाठवून बांधकाम सत्वर थांबविणेबाबत कळविले असल्याचे वार्दीना समजून आले.

०५. वादीचे पुढे असे कथन आहे की, प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांनी नगरपरिषदेच्या काही अधिकाऱ्यांवर प्रचंड राजकीय दबाव आणल्याने ते कारवाई करणेस डगमगत आहेत. त्यामुळे, प्रतिवादींचे फावत असून प्रतिवादी क्र.१ ते ४ हे दावा कलम १ब मध्ये खड्डे काढून कॉलम उभा करणेच्या प्रयत्नात असून त्यासाठी त्यांनी बांधकाम साहीत्य आणून ठेवलेले आहे. असे बांधकाम प्रतिवादींनी केलेस वार्दींचे न्यायहक्कांची पायमल्ली होणार आहे व वार्दींचे दावा कलम १ब मिळकत वापराचे, वहिवाटीचे हक्क हिरावून घेतले जावून वार्दींचे अपरिमित असे नुकसान होणार आहे. वादीचा दावा गुणदोषावर चालून न्यायनिर्णय होणेस बराच कालावधी लागणार आहे. त्यामुळे, प्रस्तुत दाव्याचा अंतिम निर्णय होईपावेतो प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांनी दावा कलम १अ पैकी १ब मिळकतीत कोणतेही बांधकाम करू नये, अगर वादीचे अगर वार्दींचे सदर मिळकतीत वहिवाटीचे-वापराचे, जाणेयेणेचे हक्कास बाधा निर्माण होईल असे कोणतेही कृत्य करू नये, अशी तूर्तातूर्त ताकीद प्रतिवादींना देणेची विनंती वार्दींनी केली आहे.

प्रतिवादी क्र.१, २ व ४ यांचेतर्फे वार्दींचे निशाणी ५ वरील अर्जास म्हणणे दाखल केले असून त्यातील कथन थोडक्यात खालीलप्रमाणे-

०६. प्रतिवादी यांना वादीचा अर्ज मान्य व कबूल नाही. वार्दींची दावा मिळकतीत ते कथन करतात तशी कब्जेवहिवाट कधीही नव्हती व नाही. वार्दींनी त्याबाबत त्यांना मालकी हक्क प्राप्त झाला, असे विधान दाव्यात केलेले नाही. वार्दींनी दावा मिळकतीच्या चुकीच्या चतुःसिमा दिलेल्या आहेत. बांधीव फ्लॅट बांधकामाचे उत्तर बाजूस सुमारे ४ ते ५ आर एवढी जागा व इमारत प्रस्तुत प्रतिवादीची पुर्वीपासून मालकी हक्क वहिवाटीची होती व आहे. त्या जागेचा व फ्लॅट बांधकामाचा काहीही संबंध नाही. वास्तविक बांधलेल्या फ्लॅटस् च्या उत्तरेकडील जागेमध्ये प्रतिवादींची पुर्वीपासून बांधकामाची इमारत होती व आहे. तसेच त्यामध्ये प्रतिवादींचे व त्यांचे पुर्वहक्कदारांचे वीज कनेक्शन होते व आहे. त्याठिकाणी वादी कथन करतात त्याप्रमाणे कधीही खुली जागा नव्हती.

०७. या प्रतिवादींचे पुढे असे कथन आहे की, बांधीव फ्लॅटच्या उत्तरेकडील बांधीव इमारत याठिकाणी प्रतिवादीने नव्याने त्यांची स्वतःचे मालकीची बांधणेचे ठरवून त्यानुसार बांधकाम परवाना घेतला आहे व त्याठिकाणी बांधकाम प्लॅन करून दि.०६.०५.२०२२ रोजी स्वतःचे मालकीचा बांधकाम परवाना घेतला आहे. त्या परवानगी व ले-आऊटनुसार इमारतीचे चारही बाजूने खुली जागा असून पश्चिमेकडील बाजूस २० फुट रुंद व ४० फुट लांब अशी जागा रस्त्यासाठी प्लॅननुसार सोडली आहे. ही बाब वादीने कोर्टापासून लपवून ठेवली आहे. वादीने दावा मिळकतीचे निश्चित वर्णन न करता मोघम उत्तरेकडील जागा असा चुकीचा उल्लेख केलेला आहे.

०८. या प्रतिवादींचे पुढे असे कथन आहे की, सदरकामी वादी यांनी प्रस्तुत दाव्यात तथाकथित विकसन करारनामा दाखल केला आहे, तो तथाकथित कागद प्रतिवादींना मान्य व कबूल नाही व त्याचा कधीही अंमल झालेला नाही. त्यातील रामचंद्र कृष्णाजी माळी हे दि.२२.१२.२०१६ ला मयत झालेले आहेत. त्यामुळे, विकसन करारपत्रानुसार ८१६/३ मध्ये न झालेले व जागा शिल्लक नसलेले तथाकथित करारपत्राचा अंमल झाला नाही. त्यामुळे, प्रतिवादी क्र.५ यांना कधीही मालकी अगर कब्जा वहिवाटी प्रत्यक्षात प्राप्त झाली नाही, अगर त्यांनी कोणत्याही प्रकारे गुंतवणूक केलेली नाही. प्रतिवादीने आपले मर्जीनुसार डेव्हलपमेंट केली आहे. रामचंद्र कृष्णाजी माळी हे सन २०१६ साली मयत झाले त्यावेळी तथाकथित मुखत्यारपत्र रद्द झाले आहे. वास्तविक बांधून घेतलेले सर्व १८ फ्लॅट मुळ गुंठेवारी परवाना, नगरपरिषदेचा बांधकाम परवाना प्रतिवादीचे नावे आहे. तसेच त्या फ्लॅटच्या सर्व नोंदी रेकॉर्डसरी प्रतिवादी यांचे बाजूने असून त्याचे सर्व कर प्रतिवादी यांनी भागविले आहेत. वादींचा यामध्ये कधीही मालकी हक्क नव्हता व नाही.

०९. या प्रतिवादींचे पुढे असे कथन आहे की, सदरकामी प्रतिवादीने डिक्लेरेशन डीड केलेनंतर नगरपरिषदेचे रेकॉर्डसदरी रामचंद्र माळी यांचे वारसांची नोंद करून घेतली आहे. या सर्व गोष्टीबाबत वादीने कुठेही तक्रार केली नाही. ३१.१०.२०२२ रोजी डिक्लेरेशन डीड ने प्रतिवादींचे नावे नोंद झाली व त्यावेही

प्रत्यक्ष वस्तुस्थितीनुसार उत्तरेकडील चतुःसिमा कागदार नमूद केल्या आहेत व सदर १८ फ्लॉटचे नांव श्रीकृष्ण हाईटस् या नांवाने घोषित केले आहे. त्यामुळे, तेथे आदित्य हाईटस् या नांवाची कोणतीही इमारत नाही. वास्तविक दाव्यापुर्वी दोन वर्षांपुर्वीपासून प्रतिवादी हे दावा मिळकतीचे मालक व वहिवाटदार आहेत. त्यामुळे, वादींचा दावा मिळकतीत अगर फ्लॉटमध्ये कधीही हक्कसंबंध नव्हता व नाही. तसेच वादींना मालकी हक्क व वहिवाट दाखविणारा एकही कागद नाही. प्रतिवादींचे बाजूने नैसर्गिक न्याय असलेने वादींचा सदरचा अर्ज रद्द करणेत यावा अशी विनंती या प्रतिवादींनी केली आहे.

प्रतिवादी क्र.५ यांचेतर्फे वादींचे निशाणी ५ वरील अर्जास म्हणणे दाखल केले असून त्यातील कथन थोडक्यात खालीलप्रमाणे-

१०. प्रतिवादी क्र.५ यांनी वादीचे अर्जातील कथने खोटी असून ती त्यांना मान्य नसलेचे कथन केले आहे. प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांचे पूर्वहक्कदार रामचंद्र यांनी सदरील प्रतिवादी यांचेशी कसबे विटा येथील रि.स.क्र.८१६/३ पैकी प्लॉट क्र.१ चे बांधकामासाठीचे क्षेत्र ८२१ चौ.मी. बिगरशेती एवढ्या क्षेत्रामध्ये बांधकाम करून अशी मिळकत विकसित करणेची विनंती केली असता प्रतिवादी क्र.५ व प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांचे पूर्वहक्कदार रामचंद्र यांचेमध्ये वाटाघाटी होऊन अशी मिळकत प्रतिवादी क्र.५ ने विकसनासाठी घेतली होती. त्याप्रमाणे कायदेशीर बाबींची पूर्तता करून प्रतिवादी क्र.५ ने आदित्य हाईटस् या नांवाने इमारतीचे बांधकाम पूर्ण केलेले आहे व त्यातील फ्लॉटस् चे वादींसह इतरांना करारपत्र करून दिलेले आहे. प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांनी प्रतिवादी क्र.५ यांचेशी झालेल्या विकसन करारपत्राच्या अनुषंगाने दि.०१.०४.२०१२ रोजी प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांनी प्रतिवादी क्र.५ यांना दावा मिळकतीचा प्रत्यक्ष कब्जा दिलेला असून त्या कब्जाप्रमाणे सदरील प्रतिवादी क्र.५ यांनी बांधकाम परवाना व ले-आऊट घेऊन बांधकाम संपूर्ण खर्च करून केलेले आहे. अशा प्रतिवादी क्र.५ ने केलेल्या खर्चाचे मोबदल्यापोटी प्रतिवादी क्र.१ ते ४ चे पूर्वहक्कदार यांनी करारनाम्यामध्ये तळमजला, पहिला मजला व दुसरा मजला यामधील प्रत्येकी फ्लॉट क्र.३ ते ६ असे एकूण १२ फ्लॉट संपूर्ण मालकीने प्रतिवादी क्र.५ यांना

देणेचे ठरलेले होते. अशा करारपत्रास प्रतिवादी क्र.३ ते ४ यांनी मान्यता दिलेली होती व आहे.

११. प्रतिवादी क्र.५ चे पुढे असे कथन आहे की, प्रतिवादी क्र.५ यांनी ठरलेप्रमाणे बांधकाम पूर्ण करून प्रतिवादी क्र.१ ते ४ चे पूर्वहक्कदार यांनी करून दिलेल्या कायदेशीर कुलमुखत्यारपत्राच्या आधारे प्रतिवादी क्र.५ यांनी त्यांचे मालकीस आलेल्या मिळकतीबाबत नोंदणीकृत कुलमुखत्यारपत्राच्या आधारे सदर फ्लॅटबाबत साठेखताचे करारपत्र करून दिलेले असून त्यानुषंगाने फ्लॅटचा ताबा देखील वादी यांना दिलेला आहे. सदरील प्रतिवादी क्र.५ हे वादींना साठेखतावरून खरेदीपत्र करून देणेस तयार होते व आजही तयार आहेत. अशा परिस्थितील प्रतिवादी क्र.१ ते ४ चे पूर्वहक्कदार रामचंद्र मयत झालेनंतर पूर्णत्वाचा दाखल मिळणेसाठी प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांनी प्रतिवादी क्र.५ यांना सहकार्य केलेले नव्हते. तसेच प्रतिवादी क्र.१ ते ३ व डेव्हलपर विक्रम अश्विनकुमार लकडे यांचेबरोबर दि.०८.०५.२०१२ रोजी विकसन करारपत्र केले असलेची बाब मान्य करून त्यांनी व पंचांनी इमारतीची पाहणी करून प्रतिवादी यांना इमारत पूर्णत्वाचा दाखला मिळणेसाठी नोटलाईज्ड मान्यतापत्र दिलेले आहे. प्रतिवादी यांचे मालकीची व वहिवाटीची खुली जागा ही प्लॉट क्र.१ चे उत्तर व दक्षिण बाजूस शिल्लक असलेचे कथन प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांना कायद्याने मुळीच करता येत नव्हते व नाही. या प्रतिवादी यांनी बांधकाम केलेल्या इमारतीच्या उत्तरेस विटा-सांगली रस्त्यापर्यंत सध्या कोणत्याही प्रकारची इमारत अगर खोली अस्तित्वात नाही.

१२. प्रतिवादी क्र.५ चे पुढे असे कथन आहे की, विटा नगरपरिषद, विटा यांनी प्रतिवादी क्र.५ ने बांधकाम केलेल्या इमारतीच्या उत्तरेस असणारी रि.स.क्र.४३०/०३ मधील विटा-सांगली रस्त्याचे दक्षिणेकडील क्षेत्र विटा-सांगली रस्त्याने बाधीत झालेने अशा रस्त्याचे क्षेत्र खुले ठेवणेचे अटी व शर्तीवरच बांधकाम परवाना दिलेला होता. प्रतिवादी क्र.५ यांनी बांधकाम केलेल्या इमारतीचे उत्तरेस असणारी लेआऊटमधील दर्शविलेल्या खुल्या जागेशी या प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांचा नव्याने बांधकाम करणेसाठी कोणताही कसलाही हितसंबंध राहिलेला

नव्हता व नाही. प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांनी दुय्यम निबंधक कार्यालयात या प्रतिवादी यांनी केलेल्या इमारतीचे बांधकामाबाबत डिक्लेरेशन डीड नोंदली असलेची बाब प्रतिवादी क्र.५ ला समजून आले असून त्यामध्ये प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांनी इमारतीचे पूर्वीचे आदित्य हाईटस् हे नांव घोषित न करता श्रीकृष्ण हाईटस् या नांवाने घोषित केलेले आहे.

१३. प्रतिवादी क्र.५ ने पुढे असे कथन केले आहे की, मुख्याधिकारी, विटा नगरपरिषद विटा यांनी दिलेले कंप्लिशन सर्टिफिकेट प्रतिवादी क्र.१ ते ३ यांनी मान्य करून डिक्लेरेशन डीड नोंदणी केलेली आहे. त्यामुळे, प्रतिवादी क्र.१ ते ३ यांनी मुख्याधिकारी, विटा नगरपरिषद यांना करून दिलेले मान्यतापत्र प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांना मान्य व कबूल असलेची बाब स्पष्ट होते. प्रतिवादी क्र.५ यांनी वादी क्र.१ ते ७ यांना एकूण ८ फ्लॅटचा ताबा दिलेला असून इतर ४ फ्लॅटचा ताबा प्रतिवादी क्र.५ यांचेकडे आहे. प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांनी डिक्लेरेशन डीड करून घेतलेनंतर फ्लॅटच्या नोंदी नगरपालिकेचे रेकॉर्डसदरी स्वतःचे नांवे केल्या म्हणून प्रतिवादी क्र.५ यांना विकसन करारपत्राप्रमाणे आलेली मालकी संपुष्टात येत नव्हती व नाही. प्रतिवादी यांना नगरपालिकेच्या मंजूर प्लॅनचे बाहेर जाऊन कोणत्याही प्रकारचे कथन अगर कोणत्याही प्रकारचे कागदपत्र करणेचा कोणताही कायदेशीर रक्क व अधिकार प्राप्त होत नव्हता व नाही. अशा परिस्थितीत वादींनी या प्रतिवादी विरुद्ध मागितलेली दाद कायद्याने मागता येत नाही. म्हणून वादींचा तूर्तातूर्त ताकीद अर्ज मंजूर होणेस या प्रतिवादींची कोणतीही हरकत नाही, अशी कथने या प्रतिवादी क्र.५ ने केलेली आहेत.

१४. वादींतर्फे विद्वान विधीज्ञ श्री. ए.बी. शेलार यांचा युक्तीवाद ऐकला. प्रतिवादी क्र.१, ३ व ४ तर्फे विद्वान विधीज्ञ श्री. बी.एन. शाळगावकर यांचा युक्तीवाद ऐकला. तसेच प्रतिवादी क्र.५ तर्फे विधीज्ञ श्री. बी.एम. महाडीक यांचा युक्तीवाद ऐकला. कागदपत्रांचे अवलोकन केले. प्रतिपक्षाच्या परस्पर विरोधी कथनांवरून माझे समोर खालील मुद्दे उपस्थित झालेले आहेत. त्यावरील निष्कर्ष मी कारणांसह पुढील प्रमाणे देत आहे;

क्र.	मुद्दे	उत्तर
१.	वादी यांनी त्यांचे बाजूने प्रथमदर्शनी केस असल्याचे सिध्द केले आहे काय ?	नाही
२.	न्यायाचे समतोल वादीचे बाजूने झुकत आहे काय ?	नाही
३.	तूर्तातूर्त ताकीद आदेश न दिल्यास वादीचे अपरिमित असे नुकसान होणार आहे काय ?	नाही
४.	आदेश काय ?	अंतिम आदेशाप्रमाणे.

कारणमिमांसा

मुद्दा क्रमांक ०१ ते ०४ करिता:-

१५. सर्व प्रथम हे नमूद करणे गरजेचे आहे की, तात्पुरत्या मनाई हुकुमाची दाद ही संपूर्णपणे न्यायसंगत आणि न्यायालयाचे विवेकावर आधारीत दाद आहे. सदरची दाद ही न्यायालयाने मंजूर करित असताना न्याय, समानता (equity) आणि विवेक या तत्वांचा वापर करणे अपेक्षित आहे. सदरची दाद ही न्यायालयाचे न्यायिक विवेकावर आधारलेली असल्यामुळे अर्जदाराने हे प्रथम दर्शनी हे दाखविणे गरजेचे आहे की, त्याचा वाद जमीनीवर अधिकार आणि हितसंबंध आहे. त्याचबरोबर गैरअर्जदारचे कर्तव्य आहे की, त्याने अर्जदाराचे अधिकार आणि हितसंबंधांना बाधा पोहचवू नये. याव्यतिरीक्त अर्जदाराने समानतेच्या तत्वाअन्वये (equity) दाद मागण्यासाठी न्यायालय समक्ष स्वच्छ हाताने समोर यायला पाहिजे.

१६. सदरहू अर्ज हा तूर्तातूर्त ताकिदीचा असलेमुळे केसचा गुणदोषावर विस्तृतपणे ऊहापोह करणे जरूरीचे नाही. तूर्तातूर्त ताकिदीचा अर्ज विचारात घेत असताना प्रथमदर्शनी कोणाचे बाजूने आहे व अर्ज मंजूर केल्यास कोणाचे मोठ्या प्रमाणात नुकसान होईल इतकी मर्यादित बाब विचारात घेणे जरूरीचे आहे.

१७. प्रस्तुत प्रकरणामध्ये ही बाब निर्विवादित आहे की, दावा मिळकत ही प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांचे मालकीची असून प्रतिवादी यांनी विटा नगरपरिषदेकडून बांधकाम परवाना क्र.०३३९/२०१०-२०११ दि.२५.०४.२०१२ प्रमाणे 'आदित्य हाईटस्' या नांवाने अपार्टमेंटचे बांधकाम

झाले असून नगरपालिका विटा यांनी प्रतिवादी यांना फेरिस्त निशाणी क्र.२८/२७ प्रमाणे बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला दिलेला आहे.

१८. प्रस्तुत प्रकरणामध्ये ही बाब सुध्दा निर्विवादित आहे की, प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांनी व त्यांचे पूर्वहक्कदार रामचंद्र कृष्णाजी माळी यांनी प्रतिवादी क्र.५ यांना दि.०९.०५.२०१२ रोजी विकसन करारनामा व मुखत्यारपत्र करून दिले होते. प्रतिवादी क्र.५ यांनी रि.स.क्र.८१६/३ क्षेत्र ८२१ चौ.मी. बिगरशेती प्रमाणे एकूण १८ फ्लॅटचे बांधकाम करून दिलेले आहे.

१९. वादीचे विद्वान विधीज्ञ श्री. ए.बी. शेलार यांनी वादीचे कथनास पुष्टी मिळणेसाठी मा.सुप्रीम कोर्टाचे Colgate Palmolive (India) Ltd. Vs. Hindustan Lever Ltd 1999 0 AIR(SC) 3105 या न्यायनिर्णयाचा आधार घेतला. त्याचे अवलोकन केले असता तूर्तातूर्त ताकीद मंजूर करणेकरिता मार्गदर्शन केलेले आहे व तो प्रस्थापित कायदा आहे. सदर न्यायनिर्णयातील कथने व प्रस्तुत दाव्यातील कथने ही भिन्न असलेने त्याचा फायदा वादी यांना घेता येणार नाही.

२०. याउलट, प्रतिवादी क्र.१, २ व ४ यांचेतर्फे विद्वान विधीज्ञ श्री. बी.एन. शाळगावकर यांनी प्रतिवादीचे म्हणण्यापुष्ट्यर्थ खालीलप्रमाणे न्यायनिर्णयांचा आधार घेतला असून त्याप्रमाणे त्यांचे अवलोकन केले.

- 1) Sau. Godawaribai Purushottam Bawaskar Vs. Sitaram Bhagwan Paithane & Ors. 2020(2) ALL MR 156.
- 2) Madhav Narayan Majumdar Vs. Southern Knitting Works Pvt. Ltd. and another 1998(2) B.C.J. 326
- 3) Godawaribai Purushottam Bawaskar Vs. Sitaram Bhagwan Paithane & Ors. 2020(3) Mh.L.J.
- 4) Ambanna Vs. Ghanteappa AIR 1999 Karnataka 421
- 5) Ashok Laxmanrao Shinde and anothers Vs. Govind Rama Bansode since Deceased Through his Lrs. & Ors. 2010(2)B C J 697
- 6) M/s. Roy and Co. and another, V. Sm. Nani Bala Dey and others AIR 1979 Calcutta 50

- 7) S.P Chengalvaraya Naidu (dead) by L.Rs. Vs. Jagannath (dead) by L.Rs. & Ors. AIR 1994 SUPREME COURT 853
- 8) Jharkhand State housing Board Vs. Didar Singh 2019 SAR (Civil) 37
- 9) Ramji Rai & anr. Vs. Jagdish Mallah & Ors. 2007 (3) ALL MR 371
- 10) Balram Singh Vs. Kelodevi 2022 live law(SC) 800
- 11) Zarif Ahmed Vs. Mohd. Farooq AIR 2015 SC 1236
- 12) Sujanbai Vs. Motiram 1980 Mh.L.J. 579
- 13) Harcharanjit Singh Vs. Diksha Thind 2008 (3)Mh.L.J. 587
- 14) M/s. KBC Pictures Vs. A.R. Murgadoss & Ors. 2009 (2) ALL MR 108
- 15) Mohd. Idris Vs. Shaikh Fakir 2021 (6) ALL MR 541
- 16) Baburao Ganpat Mali Vs. Balasaheb Anna Patil 2007(2) ALL MR 364.

२१. वादीचे कथनानुसार आदित्य हाईटस् इमारतीच्या विकसन करारनाम्यानुसार आदित्य हाईटस् या इमारतीचे उत्तरेस असणारी खुली जागा प्रतिवादी क्र.१ ते ४ चे मालकीची आहे व ती जागा आदित्य हाईटसच्या धारकांना समाईक वापरणेकरिता सोडलेली आहे. याउलट, प्रतिवादीचे असे कथन आहे की, प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांनी प्रतिवादी क्र.५ यांना विकसन करारनामा दिला असलेने विकसन करारनामा व दि.३१.१०.२०२२ च्या डिक्लेरेशन डीड प्रमाणे वादी यांना पार्कींग व इमारतीचे पूर्व बाजूस साईड मार्जिन सह १० फुट रुंदीचे रस्त्यासाठी जागा येणे-जाणेसाठी सोडलेली आहे.

२२. अभिलेखाचे अवलोकन केल्यावरून असे दिसून येते की, प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांनी प्रतिवादी क्र.५ ला दिलेले कुलमुखत्यारपत्र जाहीर नोटीस फेरिस्त निशाणी क्र.२८/१७ नुसार दि.११.०४.२०२३ रोजी प्रमाणे रद्द केलेले आहे. अभिलेखावर प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांनी दाखल केलेले निशाणी क्र.२८ प्रमाणे वीज बील व नगरपरिषद विटा यांनी दिलेल्या करपावत्या दाखल केलेल्या आहेत.

२३. वादी यांना प्रथमदर्शनी हे सिध्द करणे गरजेचे आहे की, आदित्य हाईटस् च्या उत्तर बाजूस विटा-सांगली रस्ता लागून असलेने खुली जागा वादी यांना येणे-जाणेसाठी व वहिवाटीसाठी विकसन करारनाम्यानुसार ठेवलेली आहे. वादी यांनी फेरिस्त निशाणी क्र.३/१४ वर विकसन करारनामा दाखल केला असून तो प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांनी प्रतिवादी क्र.५ ला दि.०९.०५.२०१२ रोजी करून दिलेला आहे. त्याचे अवलोकन केले असता, परिच्छेद क्र.१० नुसार उत्तरेस असणाऱ्या विटा-सांगली रस्त्याच्या मध्यापासून नगरपालिका नियमाप्रमाणे व मंजूर प्लॅनप्रमाणे दक्षिणेस सेटबॅकचे अंतर सोडून इमारत बांधकाम करणेचे आहे. या करारनाम्यामध्ये जागेची मालकी प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांचेत राहिल असे सुध्दा नमूद आहे. सदरची जागा इमारतीमध्ये धारकांना समाईकात जाणे-येणेसाठी वापरणेकरिता आहे, असे नमूद आहे.

२४. वादीचे वादपत्रातील नमूद केलेली चतुःसिमा व विकसन करारनाम्यातील नमूद केलेली चतुःसिमा सारखी असून उत्तरेस वादी यांनी वादपत्रात दावा मिळकतीची खुली जागा नमूद केलेली नाही. वादीच्या कथनाप्रमाणे आदित्य हाईटस् च्या उत्तरेस खुली जागा आहे ही बाब वादपत्रात व विकसन करारनाम्यामध्ये नमूद नाही. तसेच विकसन करारनाम्याचे परिच्छेद क्र.१० नुसार उत्तरेस विटा-सांगली रस्ता अशी चतुःसिमा नमूद केलेली आहे. परंतु, प्रतिवादी यांचे कथनानुसार आदित्य हाईटस् चे उत्तरेस त्यांची जुनी इमारत होती. ती दाखविणेसाठी प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांनी अभिलेखावर फेरिस्त निशाणी क्र.३४ वर गुगल मॅपवरील फोटो दाखल केले असून त्या फोटोंचे अवलोकन केले असता आदित्य हाईटस् चे उत्तरेला जुनी इमारत असून त्याचे उत्तरेस विटा-सांगली रस्ता असल्याचे दिसून येते. मात्र, वादी यांनी ही बाब न्यायालयापासून लपवून ठेवली आहे. प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांनी विटा-सांगली रस्त्याचे दक्षिणेस असलेली त्यांची जुनी इमारत पाडून जागा खुली करून दि.०६.०५.२०२२ रोजी बांधकाम परवानगी व ले-आऊट प्लॉट नुसार इमारतीचे चारही बाजूस खुली जागा सोडून पश्चिमेकडील बाजूस २० फुट रुंद व ४० फुट लांब अशी जागा रस्त्यासाठी सोडलेली आहे. परंतु, वादीने ही बाबसुध्दा न्यायालयापासून लपवून ठेवलेली आहे.

२५. वादी यांनी अभिलेखावर दाखल केलेले प्रतिवादी क्र.५ सोबत झालेले अनौदणीकृत साठेखत दाखल केले असून त्यानुसार त्यांना आदित्य हार्डटस् या मिळकतीमध्ये कोणताही हितसंबंध प्राप्त झालेला नाही व तसा तो निर्माण करण्याचे हेतूने नाही, तसेच संबंधित फ्लॅटचा ताबा वादी यांना उरलेली रक्कम देऊन खरेदीच्या वेळी द्यायचा आहे, असे नमूद केले आहे. त्या करारनाम्याचे अवलोकन केले असता त्याचे चतुःसिमेमध्ये सुध्दा आदित्य हार्डटस् चे उत्तरेस विटा-सांगली रस्ता असल्याचे नमूद केले आहे. त्या चतुःसिमामध्ये उत्तरेस दावा मिळकत व त्यानंतर विटा-सांगली रस्ता असे नमूद करणे आवश्यक असताना वादीने उत्तरेस विटा-सांगली रस्ता असे नमूद केले आहे. त्यामुळे, वादी यांना प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांनी खरेदीपत्र करून दिलेले नसल्याने आजरोजी वादी यांचा आदित्य हार्डटस् या इमारतीमध्ये ताबा असल्याचे दिसून येत नाही.

२६. तसेच प्रतिवादी क्र.५ यांनी निशाणी ३६ चे कैफियतीमध्ये वादीचा तूर्तातूर्त अर्ज व त्यातील संपूर्ण मजकूर साफ खोटा व लबाडीचा असून तो या प्रतिवादी यांना मान्य व कबूल नाही, तसेच, प्रतिवादी क्र.१ ते ४ हे दावा मिळकतीमध्ये करीत असलेल्या बांधकामाशी या प्रतिवादी क्र.५ याचा कोणताही कसलाही हक्क व हितसंबंध केव्हांही नव्हता व नाही, असे कथन केले आहे. त्यामुळे, प्रतिवादी क्र.१ ते ४ हे बांधकाम करत असलेल्या दावा मिळकतीशी प्रतिवादी क्र.५ चा काही संबंध नसलेचे प्रतिवादी क्र.५ ने मान्य केले आहे. वादी यांनी प्रतिवादी क्र.५ सोबत साठेखत केले असलेने प्रतिवादी क्र.५ सारखाच वादी यांचाही प्रतिवादी क्र.१ ते ४ हे बांधकाम करत असलेल्या दावा मिळकतीशी काही संबंध येत नाही.

२७. तसेच वादीने भिस्त ठेवलेले विकसन करारनाम्यामध्ये सुध्दा आदित्य हार्डटस् च्या उत्तरेस जुनी इमारत किंवा खुली जागा नमूद नाही. त्यामुळे, प्रथमदर्शनी आदित्य हार्डटस् चे उत्तरेस खुली जागा व त्या जागेचे मोजमाप सुध्दा वादी यांनी वादपत्रात नमूद केले नाही. त्यामुळे, प्रथमदर्शनी आदित्य हार्डटस् च्या उत्तरेस प्रतिवादी क्र.१ ते ४ करीत असलेले बांधकामाची जागा यावर वादी यांचा अधिकार आहे, हे सिध्द होत नाही.

२८. तसेच दावा मिळकत मालमत्ता क्र.१७७३/१ चा विटा नगरपरिषदेकडील सन २०१०-११ चा आकारणी उतारा पाहिला असता मालमत्तेचे वर्णन सदरात दगडी जोत्यावर दगडाचे सिमेंटमध्ये बांधकाम रुफ पत्रा, खाली जमीन उत्तराभिमुखी जमिनीवर पत्र्याचे शेड अशी मिळकत दिसून येते. परंतु, ही बाब सुध्दा वादी यांनी न्यायालयापासून लपवलेली आहे. त्यामुळे, वादी स्वच्छ हाताने न्यायालयासमोर आल्याचे दिसून येत नाही. तसेच वादी यांनी वाद पत्रात केलेली मागणी व निशाणी ५ वरील तूर्तातूर्त अर्जांमध्ये केलेली मागणी एकसारखीच असलेमुळे तूर्तातूर्त ताकिदीचा आदेश जर वादी यांचे लाभात केला गेला तर मुळ दावा हा पुरावा नोंदण्याखेरीज वादी यांच्या लाभात मंजूर केल्यासारखे होऊ शकेल.

२९. वादी व प्रतिवादी यांचे कथनांवरून व दाखल केलेली कागदपत्रे आणि त्यावर केलेल्या विवेचनावरून प्रथमदर्शनी केस व सोयीचा समतोल हा वादींचे बाजूने असलेचे प्रथमदर्शनी दिसून येत नाही. त्यामुळे, वादीचा तूर्तातूर्त ताकिदीचा अर्ज नामंजूर केल्यास वादीचे कोणत्याही प्रकारचे नुकसान होण्याची शक्यता दिसून येत नाही. त्यामुळे, मुद्दा क्र.१ ते ३ चा साकल्याने विचार करता वादी यांचा निशाणी ५ वरील अर्ज नामंजूर करणे उचित ठरते. सबब, मी मुद्दा क्रमांक १ ते ३ चा निष्कर्ष नकारार्थी नोंदवून खालीलप्रमाणे आदेश पारित करीत आहे;

आदेश

१. वादी यांचा निशाणी ५ वरील तूर्तातूर्त ताकिदीचा अर्ज नामंजूर करण्यात येत आहे.
२. अर्जाचा खर्च दाव्याचे अंतिम निकालावर अवलंबून राहिल.

ठिकाण-विटा.

दिनांक ०६.०५.२०२३

(मो.शारीक ए.यु. रहेमान)

सह दिवाणी न्यायाधीश, क.स्तर, विटा,

ता.खानापूर, जि.सांगली.

CERTIFICATE

I affirm that the contents of this PDF file are same as per the original.

Name of Stenographer	:- S.V. Gaikwad
Name of the Court	:- M.Sharique.A.U. Rahman, Jt.Civil Judge Jr. Dn., & J.M.F.C. Vita. Tal:-Khanapur.
Date of decision	:- 06.05.2023
Order signed by P.O. on	:- 06.05.2023
Order uploaded on	:- 06.05.2023.