

नियमित दिवाणी दावा क्र.२९९/२०२५ मधील नि.५ खालील आदेश

दिलीप भोपते वगैरे वि. मा. जिल्हाधिकारी साो, सातारा वगैरे

CNR NO.MHST050004172025

वादींनी सदर अर्ज दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३९ नियम १ व २ अंतर्गत दाखल करून प्रतिवादींनी स्वतः अगर ति-हाईत इसमामार्फत दावा मिळकतीमध्ये कसल्याही प्रकारे बदल, हस्तांतरण अथवा त्रयस्थ बोजा निर्माण करू नये तसेच दावा मिळकतीमध्ये दावा प्रलंबित असताना वाढीव बांधकाम करू नये असा अंतरिम मनाई आदेश मिळण्याची मागणी केलेली आहे.

२. वादींचा थोडक्यात दावा असा की -

वादी हे जुना गट नं.३५७/१/ब म्हणजेच नवीन टीपी स्कीममधील फायनल प्लॉट नं.४१२ क्षेत्र ३८४९.६ चौ.मी. या मिळकतीचे मालक आहेत. सदरची मिळकत ही वादी यांची वडिलार्जित मिळकत आहे. अंतु गोविंद भोपते हे दावा मिळकतीचे मूळ मालक आहेत. सदर मिळकतीशी प्रतिवादी क्र.६ ते १२ यांचा कसलाही हक्क व हितसंबंध नाही.

३. वादीचे पुढे कथन असे की, पुर्वी प्रतिवादी क्र.१० ने महसुल अधिकारी यांचेशी संगनमत करून खोटा व बेकायदेशीर फेरफार नं.१११७५ अस्तीत्वात आणला होता. सदर फेरफाराची नोंद कधीही मंजूर झालेली नव्हती. त्याचबरोबर सदर फेरफार वर नावे असणारे इसम पुतळाबाई शिंदे वगैरे केव्हाही दावा मिळकतीचे मालक नव्हते. सदर फेरफाराबाबत वादीचे पुर्वजांना कधीही कसलीही सुचना, नोटीस, माहिती दिली नव्हती व दावा मिळकत वादीचे पुर्वहक्कदारांपासून सन १९२०-३० पासून ते आजपर्यंत

वादींचे मालकी व कब्जे वहिवाटीस असल्यामुळे खोटया फेरफाराची माहिती असणेचा प्रश्नच येत नाही. वादींनी संबंधित महसुल कोर्टात सदर फेरफार नं. १११७५ रद्द होवून मागणेसाठी वेगळे अपिल दाखल केलेले आहे. वादीचे पुर्वहक्कदार हयात असताना त्यांनी त्या कालावधीमध्ये दावा मिळकतीबाबत हस्तांतरणाबाबत कागदपत्र व महसुल रेकॉर्डची मागणी करुनही त्यांना कसले रेकॉर्ड, जमीन संपादनाचे कागदपत्र व फेरफार, सातबारा उतारे उपलब्ध करुन दिले जात नव्हते. त्यामुळे वादीचे पुर्वहक्कदार यांना यापुर्वी संबंधीत प्रतिवादी विरुध्द कोठेही दाद मागता आली नाही.

४. वादींचे पुढे कथन असे की, वादी यांनी प्रतिवादी यांचे विरुध्द रे.दि.मु.नं.२०१/१९९० दाखल केला होता. त्या दाव्यामध्ये दावा मिळकतीपैकी ९३० चौ.फुट इतकी जागा वादींना देण्याचे तोंडी ठरले होते. परंतु त्याप्रमाणे कोणतीही जागा देण्यात आली नव्हती. म्हणून वादी यांनी रे.दि.मु.नं.४४३/१९९३ हा दावा प्रतिवादींविरुध्द दाखल केला. या दोन्ही दाव्यांच्या वेळी प्रतिवादी यांनी दाखवलेली कागदपत्रे पाहून वादी यांचा असा समज झाला की, आपली जागा प्रतिवादी यांनी घेतली आहे. प्रतिवादी यांनी जर दांडगाव्याने आपल्याला हाकलून काढलेस आपली बायका मुले कुठे जातील या भितीने वादींनी दावा मिळकतीपैकी फक्त ९३१ चौ.फुट इतकी जागा रहाण्यासाठी घेवून गैरसमजुतीतून तडजोड केली.

५. वादींचे पुढे कथन असे की, अलिकडेच म्हणजे २०२४ मध्ये प्रतिवादी क्र.१० यांनी वादीचे कब्जेवहिवाटीमधील दावा मिळकतीचे उत्तर कोप-यात वादीचे पुर्वहक्कदार रहात असलेले ठिकाण व सध्या वादीचे कब्जातील मोकळ्या जागेत

विनापरवाना बेकायदेशीर बिल्डींगचे बांधकाम त्यांचे राजकीय, आर्थिक, सामाजिक वतन वापरून दांडगाव्याने सुरु केले आहे व वादी यांची आर्थिक तसेच सर्वच बाजूने पडती बाजू असलेमुळे वाद प्रतिवादी समोर हतबल झाले आहेत. तरीही वादींनी प्रतिवादीला "आमचे जागेत बेकायदेशीर बांधकाम करू नका" अशी विनंती केली. तरी प्रतिवादींनी त्यास न जुमानता बांधकाम चालू केले आहे. वादींनी सदर घटनेची तक्रार पोलिस स्टेशन कराड येथे दिली असता प्रतिवादीचे राजकीय व आर्थिक प्रभावामुळे पोलिस प्रशासन व प्रतिवादीचे लागेबंदामुळे वादीची कसलीही दखल घेतली नाही व जोमाने बांधकाम चालू ठेवले आहे. त्यामुळे मनाईचा अर्ज दाखल केला आहे.

६. प्रतिवादी क्र.५ याने नि.६७ वर म्हणणे दाखल करून हरकत नोंदविली आहे. प्रतिवादी क्र.५ यांचे असे म्हणणे आहे की, दावा मिळकत त्यांच्या मालकी व कब्जे वहिवाटीची असून दावा मिळकतीच्या मालमत्ता पत्रकी प्रतिवादी क्र.५ यांचीच नोंद आहे. सदर नोंदीबाबत वादी यांनी कधीही हरकत घेतलेली नाही. दावा मिळकतीपैकी पश्चिम दक्षिण कोप-यातील ९३१ चौ.फुट जागा ही वादी यांना रे.दि.मु.नं.४४३/१९९३ च्या कामी झालेल्या तडजोडीनुसार देण्यात आलेली आहे. त्यामुळे दावा मिळकतीमधील उर्वरीत क्षेत्राशी वादी यांचा कसलाही संबंध नाही. सदर दाव्यास दिवाणी प्रक्रिया संहिता कलम ११ नुसार बाधा येते. डायरेक्टर ऑफ टाऊन प्लॅनिंग यांनी सन १९६७ साली प्रतिवादी क्र.५ यांचे नावे प्रमाणपत्र जारी केले आहे. रे.दि.मु.नं.२०१/१९९० व रे.दि.मु.नं.४४३/१९९३ या दोन्ही दाव्यामध्ये वादी यांनी पश्चिम दक्षिण कोप-यातील ९३१ चौ.फुट जागा हीच वाद मिळकत म्हणून नमूद केलेली होती. उर्वरीत क्षेत्र हे प्रतिवादीच्या मालकीचे असल्याचे वादी यांनी मान्य केलेले होते. त्यामुळे वादी यांना

फायनल प्लॉट नं.४१२ च्या पूर्ण क्षेत्राबाबत दावा दाखल करण्याचा कोणताही अधिकार नाही. त्यामुळे वादींचा तुर्तातुर्त ताकीदीचा अर्ज नामंजूर होण्यास पात्र आहे.

७. वादी व प्रतिवादींची परस्पर विरोधी कथने लक्षात घेता, कागदपत्रांची पाहणी करता व युक्तीवाद ऐकता पुढील मुद्दे माझे समक्ष उभे राहतात. त्यावर मी माझे कारणमिमांसेसह पुढील प्रमाणे निष्कर्ष नोंदवित आहे.

अ.क्र.	मुद्दे	निष्कर्ष
१.	वादीच्या बाजूने सकृतदर्शनी केस आहे काय ?	... नाही.
२.	अनुकूलतेचा समतोल वादीचे बाजूने आहे का ?	... नाही
३.	अर्ज नामंजूर झालेस वादीची अपरिमित हानी होईल का?	... नाही
४.	आदेश काय ?	... अंतिम आदेशाप्रमाणे.

### कारणमिमांसा

#### मुद्दा क्र.१ ते ३ बाबत –

(सदरचा अर्ज हा प्रतिवादी क्र.५ ते १३ विरुद्ध दाखल करण्यात आलेला आहे. प्रतिवादी क्र.५ चे नाव दावा मिळकतीच्या मालमत्ता पत्रकी नमूद आहे. इतर प्रतिवादी हे प्रतिवादी क्र.५ चे भाडेकरू आहेत. प्रतिवादी क्र.५ विरुद्ध झालेला आदेश हा इतर प्रतिवादींवर बंधनकारक असणार आहे. काही प्रतिवादींना अद्याप दाव्याचे समन्स गेलेले नाही. परंतु ते प्रतिवादी क्र.५ चे भाडेकरूच आहेत. प्रतिवादी

क्र.५ विरुद्ध झालेला आदेश प्रतिवादी क्र.५ च्या भाडेकरंवर देखील बंधनकारक असणार आहे. त्यामुळे सदरचा अर्ज चौकशीकरीता घेण्यात आलेला आहे.)

कारणमिमांसेची पुनरावृत्ती टाळण्यासाठी मी सर्व मुद्दे एकत्रित विचारात घेत आहे.

८. वादीतर्फे वाद मिळकतीसंदर्भात मालमत्ता पत्रक, फाळणी उतारा, फेरफार उतारा, टीपी स्कीम उतारा, नक्कल मागणी अर्ज, ७/१२ उतारा, पेपर नोटीस, दावापुर्व नोटीस, नोटीसची स्थळप्रत, पोष्टाच्या पावत्या, पोहोच पावत्या, नोटीस न स्वीकारल्यामुळे परत आलेले लखोटे, दावा मिळकतीचे फोटो, पोलिस स्टेशनला दिलेले तक्रारी अर्ज, एफआयआर, समजपत्र इत्यादी कागदपत्र दाखल केलेले आहेत. तसेच प्रतिवादी क्र.५ तर्फे मालमत्ता पत्रक, टाऊन प्लॅनिंग अधिका-यांनी दिलेले सर्टिफिकेट, रे.दि.मु.नं.२०१/१९९० ची नि.१ ची छायांकीत प्रत, रे.दि.मु.नं.४४३/१९९३ ची हुकुमनाम्याची छायांकीत प्रत व तडजोड पुरसीस, मंजूर बांधकाम आराखडा, फायनल प्लॉट नं.४१२ चा उतारा, दावा मिळकतीचे फोटो इत्यादी कागदपत्र दाखल केलेले आहेत.

९. वादीतर्फे असा युक्तीवाद करण्यात आला की, प्रतिवादीच्या बेकायदेशीर कब्जास न्यायालयाच्या तुर्तातुर्त ताकीदीद्वारे संरक्षण देता येणार नाही. सदर म्हणण्याच्या पृष्ठयर्थ तसेच वादीची सकृतदर्शनी केस आहे या म्हणण्याच्या पृष्ठयर्थ वादीतर्फे मा. मुंबई उच्च न्यायालयाचे व मा. कर्नाटक उच्च न्यायालयाचे खालील

न्यायनिवाडे दाखल करण्यात आले आहेत.

- i) *Mumbai International Airport Pvt. Ltd. Vs. Indamer Company Pvt. Ltd. & Anr., Appeal From Order No.418 of 2008.*
- ii) *Sri Monappa Y. Balekundri & Ors. Vs. The Assistant Commissioner, Belagavi and Cala, NH4-A, Belagavi, Tal. And Dist. Belagavi, Writ Petition No. 104285 of 2023.*
- iii) *Mrs. Jyothi Agarwal Vs. Pavan Kumar Kalnad, Writ Petition No. 32798/2009.*

१०. वाद मिळकत ही वादी यांची वडिलार्जित मिळकत आहे हे दाखविण्याकरीता फाळणी उतारा दाखल करण्यात आलेला आहे. तसेच फेरफार क्र.१११७५ ची नोंद मंजूर झाली नाही असा शेरा असलेला ७/१२ उतारा हजर करण्यात आलेला आहे व फेरफार क्र.१११७५ हजर करण्यात आलेला आहे. या तिन्ही कागदपत्रांचा आधार घेवून वादी यांचे असे कथन आहे की, दावा मिळकत ही त्यांची वडिलार्जित मिळकत आहे. सदर कागदपत्रांचे अवलोकन केले असता असे दिसून येते की, फाळणी उतारा हा सन १९३०-३१ सालचा आहे. सदर उता-यावर गावाचे नाव नमूद नाही. सन १९३०-३१ नंतरचे कागदपत्र हजर करण्यात आलेले नाहीत. तसेच फेरफार क्र.१११७५ चे अवलोकन केले असता, त्यामध्ये वादी यांनी वंशावळीमध्ये नमूद केलेले पुर्वहक्कदार यांची नावे सदर फेरफारामध्ये दिसून येत नाहीत. त्यामुळे दावा मिळकत सकृतदर्शनी वादी यांच्या मालकीची असल्याचे सिध्द होत नाही.

११. दावा मिळकतीच्या मालमत्ता पत्रकी प्रतिवादी क्र.५ च्या नावाची नोंद

असल्याचे वादी यांना मान्य व कबुल आहे. तसेच दावा मिळकतीपैकी ९३० चौ.फुट क्षेत्र वगळता उर्वरीत मिळकतीमध्ये प्रतिवादीचा कब्जा असल्याचेही वादी यांना मान्य व कबुल आहे. सर्टिफिकेट ऑफ टेन्युअर अॅण्ड टायटल हे टाऊन प्लॅनिंग अधिका-यांनी २० जानेवारी १९६८ साली प्रतिवादी क्र.५ यांच्या नावे दिलेले आहे. या तारेखपासून प्रतिवादी क्र.५ हे दावा मिळकतीच्या कब्जे वहिवाटीस आहेत. रे.दि.मु.नं.२०१/१९९० व रे.दि.मु.नं.४४३/१९९३ या दोन्ही दाव्यांमध्ये वादी यांनी वाद मिळकतीचे पश्चिम दक्षिण कोप-यातील ९३१ चौ.फुट जागा ही त्यांच्या मालकीची असल्याचे नमूद केले आहे. तसेच रे.दि.मु.नं.४४३/१९९३ मध्ये वर नमूद जागा वगळता उर्वरीत जागा ही प्रतिवादी यांच्या मालकीची आहे हे वादी यांनी नमूद केलेले आहे. प्रतिवादी यांनी बांधकाम करण्यापूर्वी नगरपालिकेची रितसर परवानगी घेवून बांधकाम सुरु केलेले आहे. सदरचे बांधकाम आजरोजी पूर्ण झाले असल्याचे प्रतिवादीचे वकीलांनी युक्तीवादामध्ये नमूद केलेले आहे. या सर्व बाबींचा विचार करता वाद मिळकत ही प्रतिवादी यांच्या मालकी व कब्जे वहिवाटीस असल्याचे सकृतदर्शनी दिसून येते. अशा परिस्थितीत वादी म्हणतो त्याप्रमाणे वाद मिळकत शासनाने कधीही संपादीत केलेली नाही अगर वादी यांच्या पुर्व हक्कदार यांनी ती शासनास संपादीत करण्यास दिलेली नाही. संपादनाची बाब तसेच फेरफार क्र.१११७५ व टाऊन प्लॅनिंग अधिका-यांनी दिलेले प्रमाणपत्र या सर्व बाबी दावा गुणदोषावर निकाली झाल्यानंतर सिध्द होणार आहेत. सन १९६७-६८ पासून दावा मिळकत ही प्रतिवादी क्र.५ यांच्या कब्जेवहिव्हाटीस आहे व बांधकामही पूर्ण झालेले आहे. अशा परिस्थितीत वादी मागतो त्याप्रमाणे मनाई देणे न्यायोचित होणार नाही. त्यामुळे वादी हे प्रथमदर्शनी केस सिध्द करण्यास अपयशी ठरलेले आहेत. अशा परिस्थितीत प्रतिवादींतर्फे न्यायाचा समतोल जातो. अर्ज मंजूर झाल्यास प्रतिवादींचे

कधीही भरुन न येणारे नुकसान होणार आहे .त्यामुळे अशा परिस्थितीत वादी मागतात ती मनाई मंजूर करता येणार नाही. त्यामुळे उपरोक्त कारणास्तव मी सदर मुद्द्यांस त्याप्रमाणे निष्कर्ष देवून मुद्दा क्र.४ करीता खालील प्रमाणे आदेश पारीत करीत आहे.

### आ दे श

- (१) वादीचा अर्ज नामंजूर करण्यात येतो.
- (२) अर्जाचा खर्च दाव्यात समाविष्ट करण्यात यावा.

ठिकाण – कराड

दिनांक-०८.१०.२०२५.

(जे.जे.माने)

४ थे सह दिवाणी न्यायाधीश व. स्तर,  
कराड.