

रे.दि.मु.नं. २३१/२०२५ मधील नि. ५ वरिल आदेश

विजय तुकाराम साळुंखे वि. शिला शहाजीराव साळुंखे

वादीने सदरचा दावा हा कब्जा मिळण्याकरिता, निरंतर ताकीदीकरिता दाखल केलेला आहे.

०२. वादीचे असे कथन आहे की, दावा मिळकत सि.स.नं. ५७ क्षेत्र ८८.५ याचा चोरे ग्रामपंचायत मिळकत नं. २२४ ही मिळकत वादीचे पुर्वहक्कदार मयत तुकाराम मारुती साळुंखे यांची वडिलार्जीत मिळकत आहे. त्यामध्ये वादींनी सि.स.नं. ५७ लगत सि.स.नं. ५८ यांचे दरम्यान सामासीक अंतर म्हणून ३फुट जागा खुली सोडली होती व आहे. सदर मिळकतीमध्ये प्रतिवादी क्र. १ ते ४ यांनी सि.स.नं. ५७ लगत सि.स.नं. ५८ चे दरम्यान सामासीक अंतर म्हणून सोडलेल्या ३फुट जागेत सुमारे २.५फुट वादीच्या क्षेत्रात प्रतिवादीने अनाधिकाराने अतिक्रमण करून दक्षिण उत्तर असे घराचे बांधकाम केले आहे. ग्रामपंचायत चोरे यांच्याकडून कोणताही बांधकाम परवाना न घेता प्रतिवादींनी अनाधिकाराने बांधकाम केले आहे. त्याबाबत वादीने प्रतिवादी यांना विचारणा केली असता प्रतिवादी यांनी उडवाउडवीची उत्तरे दिली. सदरच्या बेकायदेशीर व विनापरवाना बांधकामामुळे वादीच्या मिळकतीच्या हद्दीच्या खुणा नष्ट केलेल्या आहेत. त्यामुळे दावा मिळकतीच्या हद्दीच्या खुणा निश्चीत करण्याच्या उद्देशाने मोजणी होवून त्याचा अहवाल व नकाशा न्यायालयासमोर येणे गरजेचे आहे. प्रतिवादी नं. १ ते ४ यांनी वादीचे मिळकतीमध्ये अनाधिकाराने अतिक्रमण करून बांधकाम केल्याने वादींनी भविष्यातील बांधकाम केल्यास त्यांच्या इमारतीस प्रकाश, हवा, व्हेन्टीलेशन व इजमेंटरी हक्कास मुकावे लागणार आहे.

०३. वादीचे पुढे असे कथन आहे की, वादींनी प्रतिवादींना वेळोवेळी सुचना देवूनही वादीच्या मिळकतीत पुर्व बाजूने केलेले अतिक्रमण अद्यापी काढून घेतले नाही.

प्रतिवादींनी वादीचे मिळकतीच्या हद्दीमध्ये ठराविक अंतर ठेवणे अत्यावश्यक होते. परंतू प्रतिवादींनी मिळकतीच्या हद्दीमध्ये ठराविक अंतर न सोडता अतिक्रमण करून बांधकाम केले आहे. प्रतिवादी करत असलेले बांधकाम पक्के असलेने सदरचे बेकायदेशीर बांधकाम चालू ठेवल्यास व ते पूर्ण झाल्यास सदर दाव्यास काही अर्थ राहणार नाही व वादीचे कशानेही न भरून येणारे असे कायमस्वरूपी नुकसान होणार आहे. अर्ज मंजूर केल्यास प्रतिवादीचे कोणतेही अगर कसलेही नुकसान होणार नाही. त्यामुळे वादीचा तुर्तातुर्त ताकीदचा अर्ज मंजूर करण्याची विनंती केली.

०४. प्रतिवादींनी वादीचे नि. ५ चे अर्जास नि.क्र. ३५ वर म्हणणे व कैफियत दाखल केली असून, वादीचा नि.क्र. ५ मधील संपूर्ण मजकूर खोटा व लबाडीचा असून, तो प्रतिवादीस मुळीच मान्य व कबूल नसल्याचे कथन केले आहे.

०५. प्रतिवादींचे म्हणणे असे आहे की, वादी यांनी सि.स.नं. ५७ व ५८ यांचे दरम्यान सामायिक अंतर म्हणून ३फुट जागा सोडलेली नव्हती. कारण वादी व प्रतिवादी यांचेमध्ये पुर्वीपासून ३फुट जागा खुली नव्हती कारण वादी यांचे त्यांच्या मालकीचे सि.स.नं.५७ मध्ये पत्र्याचे शेड असून प्रतिवादी यांचे सि.स.नं. ५८ मध्ये त्यांच्या मालकीचे जुने घर फार पूर्वीपासून होते त्याच हद्दीवर नवीन घराचे बांधकाम चालू केले आहे. त्यामुळे सदरील बांधकाम हे वादी यांचे तथाकथित न सोडलेल्या जागेत अतिक्रमण करून केलेले नाही. वादी यांनी २.५फुट जागेत प्रतिवादी अतिक्रमण करून बांधकाम करत आहे असा कोणताही कागदोपत्री पुरावा दाखल केलेला नाही. वादी यांनी कधीही ३फुट जागा सोडलेली नव्हती. प्रतिवादींनी दाखल केलेल्या जुन्या व नवीन घराचे फोटो दाखल केले असून त्यामध्ये सि.स.नं. ५७ व ५८ यामध्ये ३फुट जागा कधीही सोडलेली नव्हती व नाही.

०६. प्रतिवादी यांनी पुढे असे कथन केले की प्रतिवादी हे सदरचे बांधकाम प्रधानमंत्री आवास योजनेच्या अटी व शर्तींना अधीन राहून बांधकाम करत आहेत. प्रतिवादी करत असलेले बांधकाम हे स्लॅप लेवल पर्यंत आलेले असून बांधकाम हे ब-यापैकी पूर्णत्वास आलेले आहे. प्रतिवादी यांनी त्यांचे बांधकामाचे अनुषंगाने विट, वाळू, सिमेंट इत्यादींची जुळवाजुळव करून खर्च केलेला आहे. त्यामुळे वादी यांचे खोट्या कथनांच्या आधारे प्रतिवादी यांचा तुर्तातुर्त ताकीदीचा आदेश मंजूर केल्यास प्रतिवादींचे कशानेही न भरून येणारे असे नुकसान होवून प्रतिवादी यांना त्यांचे न्यायहक्कापासून वंचित रहावे लागणार आहे. सबब वादीचा अर्ज नामंजूर करण्यात यावा अशी विनंती केली.

०७. वादी व प्रतिवादी यांच्या वकिलांचा युक्तीवाद ऐकला. वादीचा दाव्यामधील पुरावा व युक्तीवाद लक्षात घेता खाली निर्णयार्थ मुद्दे निष्कर्षासह घेतले आहेत.

अनु.क्र	मुद्दे	निष्कर्ष
१.	वादीने सकृतदर्शीनी प्रकरण त्याच्या बाजूने आहे हे सिद्ध केले आहे काय ?	नकारार्थी.
२.	न्यायाची तौलनिक बाजू वादीच्या हक्कात आहे काय ?	नकारार्थी.
३.	तात्पुरता मनाई हुकूम अर्ज नामंजूर केल्यास वादीचे अपरिमीत नुकसान होईल काय ?	नकारार्थी.
४.	आदेश काय ?	अर्ज नामंजूर करण्यात येतो.

कारणमिमांसा

०८. प्रस्तुत प्रकरणात वादीने नि. ८ वर मौजे चोरे ता.कराड येथील गट नं. ५७ चा उतारा, नि. ९ वर मिळकत नं. २२४ चा उतारा, नि. १० वर सि.स.नं. ५८ चा उतारा, नि. ११ वर मिळकत नं. २२० चा उतारा, तसेच नि. ३ लगत दावा मिळकतीचे फोटो, नकाशा तसेच ग्रामसेवक यांना केलेला तक्रारी अर्जाची प्रत इत्यादी दस्तऐवज दाखल केलेले आहेत. तसेच नि. ३२ लगत गट विकास अधिकारी, कराड यांचेकडे दिलेला तक्रार अर्ज दाखल केला आहे.

०९. याउलट प्रतिवादीने नि. ३१ लगत मो.र.नं. ३६९ या मोजणीचे नकाशा, जबाब व पंचनामे तसेच दावा मिळकतीचे फोटो तसेच नि. ३५ लगत मो.र.नं. ३६९ ची मोजणीची सर्व कागदपत्रे व नकाशा इत्यादी दस्तऐवज दाखल केलेले आहेत.

मुद्दा क्र. १ ते ३ करिता :-

१०. मुद्दा क्र. १ ते ३ हे एकमेकांशी सलग असल्यामुळे, ते एकत्रित विवेचनाकरिता विचारात घेण्यात आलेले आहेत.

११. प्रस्तुतच्या प्रकरणात वादी व प्रतिवादी यांच्या अर्जाचे अवलोकन करून दोन्ही बाजूंच्या विधीज्ञांचा युक्तीवाद ऐकण्यात आला. वादी यांनी दाखल केलेल्या सर्व कागदपत्रांचे अवलोकन केले. वादीच्या विधीज्ञांनी असा युक्तीवाद केला की, वादींनी सि.स.नं. ५७ मध्ये त्यांचे घर बांधत असतांना सि.स.नं. ५८ ला लागून असलेल्या जमिनीमध्ये सामासीक ३फुट अंतर सोडलेले होते व आहे. प्रतिवादी यांनी वादीच्या सदर सोडलेल्या ३फुट जागेपैकी २.५फुट क्षेत्रामध्ये विनापरवाना व अनाधिकाराने अतिक्रमण करून दक्षिण उत्तर चालीचे घरकुलचे बांधकाम केलेले आहे. तसेच

प्रतिवादीच्या सदर गैरहक्की अतिक्रमणाबाबत वादींनी दि. १०/०३/२०२५ रोजी ग्रामसेवक, चौरे यांना लेखी तक्रारी अर्ज देवून कळविले होते की, प्रतिवादी हे वादीच्या जागेमध्ये अतिक्रमण करून बांधकाम सुरु करत आहेत व वादीने त्यांच्या जागेची दोन वेळा शासकीय मोजणी केली असून पश्चिम बाजूस प्रतिवादींची जुन्या घराची भिंत ही वादीच्या हद्दीत येत असल्यामुळे सदर जागेची सरकारी मोजणी करून जागा सिध्द करावी आणि प्रतिवादींनी नंतरच बांधकाम करावे असा अर्ज दिला होता.

१२. वादीच्या विधिज्ञांनी पुढे असा युक्तीवाद केला की, प्रतिवादी क्र. १ ते ४ यांनी वादीच्या मिळकतीमध्ये अतिक्रमण करून निकृष्ट दर्जाचे घरकुलाचे बांधकाम सुरु केले आहे. त्यामुळे वादींनी प्रतिवादीविरुद्ध गुन्हेगारी अतिक्रमण बाबत तक्रार दिलेली आहे. तसेच दि. १८/०३/२०२५ रोजी वादीने प्रतिवादीविरुद्ध ग्रामसेवक, चौरे यांना देखील तक्रार अर्ज देवून नमूद केले की, प्रतिवादी करत असलेले बांधकाम हे वादीच्या हद्दीत येवून प्रतिवादी यांच्या जागेची सरकारी मोजणी करून त्यांनी जागा सिध्द करावी आणि त्यानंतरच बांधकाम करावे. प्रतिवादीने वादीच्या समासातील ३ फुट जागेपैकी २.५ फुट जागेत अतिक्रमण करून घराचे बांधकाम केलेले आहे. त्यामुळे प्रतिवादीच्या घराच्या बांधकाम थांबविले नाही तर वादीला त्याच्या हक्कापासून मुकावे लागणार आहे व वादीचे कशानेही न भरून येणारे असे नुकसान होणार आहे असा युक्तीवाद केला.

१३. उलटपक्षी प्रतिवादीच्या विधिज्ञांनी युक्तीवाद केला व असे कथन केले की, प्रतिवादीने रितसर मंजूरी घेवून स्वतःच्याच जागेमध्ये पूर्वीच्याच जागी बांधकाम केलेले आहे. प्रतिवादीने वादीच्या जमिनीमध्ये कोणत्याही प्रकारचे अतिक्रमण केलेले नाही. प्रतिवादीने बांधकाम करण्यापूर्वी प्रधानमंत्री आवास योजना नुसार त्यांचे घरकुलचे बांधकाम करत आहेत. पुढे प्रतिवादीच्या विधिज्ञांनी असा युक्तीवाद केला की, प्रतिवादीने वादीच्या जमिनीमध्ये कोणत्याही प्रकारे अतिक्रमण केलेले नाही. भविष्यात जर वादीच्या

म्हणण्याप्रमाणे अतिक्रमण निघाले तर प्रतिवादी स्वतःच्या पैशाने सदरचे अतिक्रमीत क्षेत्रातील बांधकाम स्वतः पाडून देण्यास तयार आहेत. तसेच वादीचे तथाकथित आजरोजी क्षेत्र हे मोकळी जागा आहे. प्रतिवादीने सुरु केलेले बांधकाम हे स्लॅप लेवलपर्यंत आलेले आहे व सदरचे बांधकाम प्रतिवादी यांनी घरकुल योजनेनुसार ४५ दिवसांच्या आत तयार करून त्यानंतरच प्रतिवादींना त्याचे पैसे मिळणार आहेत. आजरोजीला जर प्रतिवादीच्या बांधकाम थांबविले तर सदरचे बांधकाम विहित मुदतीत पूर्ण होणार नाही. तसेच प्रतिवादीला दुसरे राहण्याकरिता घर देखील उपलब्ध नाही. त्यामुळे प्रतिवादीचे सदरचे बांधकाम थांबवून वादीच्या हक्कात तुरतातुरत ताकीद दिल्यास प्रतिवादीचे अपरिमित असे नुकसान होणार आहे.

१४. वादी यांच्या म्हणण्यानुसार त्यांनी नि. ३ लगत १ चा मालमत्ता क्र. २२४ नमुना ८अ चा उतारा दाखल केला असून सदर ८अ उता-याचे अवलोकन केले असता दिसून येते की, वादीने सांगितल्याप्रमाणे सि.स.नं. ५७ चे क्षेत्रामध्ये सदरचे बांधकाम केलेले आहे. परंतु वादी यांच्या सांगण्याप्रमाणे वादीने सि.स.नं. ५७ व ५८ या दोघांच्या हद्दीमध्ये समासात ३फुट जागा सोडली आहे याबाबत कोणताही कागदोपत्री पुरावा अभिलेखावर दाखल केलेला नाही. तसेच वादीने समासात ३फुट जागा सोडली याबाबत वादीने ग्रामपंचायतीचा मंजूर आराखडा देखील दाखल केलेला नाही. तसेच प्रतिवादी यांच्या म्हणण्यानुसार वादीने त्यांच्या घराचे बांधकाम केल्यानंतर राहिलेल्या जागेमध्ये पत्र्याचे शेड उभारलेले आहे. वादी व प्रतिवादी कडून दाखल केलेल्या छायाचित्रामध्ये आजमितीस देखील सदरचे पत्र्याचे शेड दिसून येत आहे. वादींनी त्याच्या घराचा ग्रामपंचायतीकडून मिळालेला मंजूरी आराखडा अभिलेखावर दाखल केला नसल्यामुळे त्यांनी समासात ३फुट जागा सोडली याबाबत आजमितीस स्पष्टपणे दिसून येत नाही. तसेच प्रतिवादी हा घरकुल योजनेत स्वतःच्या घराचे बांधकाम करत

आहे व त्यासाठी संमत्ती ही सक्षक अधिका-याकडून आणावी लागते, जमिनीची कागदपत्रे पाहिल्याशिवाय संबंधित अधिकारी योजनेच्या बांधकामाची परवानगी देत नाही.

१५. वादी यांच्या म्हणण्यानुसार त्यांनी दि. ११/०३/२०२४ रोजी प्रतिवादीविरुद्ध ग्रामसेवक, चौरे यांना अतिक्रमणबाबतचा तक्रारी अर्ज दिला परंतु ग्रामसेवक, चौरे यांनी एका महिन्याच्या कालावधीपर्यंत देखील प्रतिवादी विरुद्ध कोणतीही कार्यवाही सुरु केली नाही, अन्यथा प्रतिवादीला एखादी नोटीस देखील पाठविलेली नाही. यावरून वादीने प्रतिवादीविरुद्ध केलेल्या तक्रारी अर्जामध्ये तथ्य दिसून येत नाही. वादीच्या म्हणण्यानुसार प्रतिवादीने अतिक्रमीत केलेली जागा ही वादीने समासात सोडलेली ३फुटाची जागा आहे. परंतु आजरोजी प्रतिवादीचे स्लॅपलेवलपर्यंत बांधकाम आलेले आहे. प्रतिवादीचे बांधकाम आजमितीस निरंतर ताकीद देवून थांबविण्यात आले तर वादी पेक्षा प्रतिवादीचेच अतोनात नुकसान होणार आहे. प्रतिवादीने स्वतःच कबुली दिलेली आहे की, जर प्रतिवादीचे बांधकाम हे वादीच्या क्षेत्रामध्ये अतिक्रमीत होवून झालेले असेल तर प्रतिवादी स्वखर्चाने व स्वतः बांधकाम पाडून देतील. त्यामुळे आजमितीस प्रतिवादीचे स्लॅपलेवलपर्यंत पोहचलेले बांधकाम थांबविणे न्यायोचीत होणार नाही.

१६. त्यामुळे वादींनी प्रथमदर्शनी सिद्ध केले नाही. प्रस्तुत प्रकरण हे सकृतदर्शनी वादीच्या बाजूने असल्याचे सिद्ध करू शकले नाही. न्यायाची तौलनिक बाजू सुद्धा वादीच्या हक्कात नाही. सकृतदर्शनी केस वादीच्या बाजूने नसल्यास तुर्तातुर्त मनाई हुकूम नामंजूर झाला तरी वादीचे कोणतेही नुकसान होणार नाही. उलटपक्षी प्रतिवादी यांचे बांधकाम थांबविल्यास त्यांचे नुकसान होण्याची शक्यता आहे. सकृतदर्शनी केस व न्यायाची तौलनिक बाजू वादीच्या हक्कामध्ये शाबित होत नसल्याने वादीचे अपरिमित नुकसान होण्याचे कुठलेही कारण नाही. सबब, मुद्दा क्र. १ ते ३ चे उत्तर नकारार्थी

नोंदवून, मुद्दा क्र. ४ चे उत्तर खालील आदेशान्वये देण्यात येते.

आदेश

१. नि. ५ वरील तात्पुरता मनाई हुकूमाचा अर्ज नामंजूर करण्यात येतो.
२. दोन्ही पक्षांनी खर्च आपआपला सोसावा.

(डॉ. ए. झेड. सय्यद)

दि. १७/०४/२०२५

२ रे सह दिवाणी न्यायाधीश क स्तर, कराड