

नियमित दिवाणी मुकदमा क्र. ५६७/२०१२ मधील निशाणी

क्र. ५ खालील आदेश

बाबासो पाटील

वि.

श्री साई बिल्डर्स अँड डेव्हलपर्स—१

(दिनांक २७ जून, २०१३ रोजी पारीत केला)

वादीने प्रस्तूतचा अर्ज प्रतिवादींनी दावा मिळकतीमध्ये घुसखोरी करून वादीचे दावा कलम १क मिळकतीतील शांततामय कब्जे वहिवाटीस व उपभोगास हरकत अडथळा करू नये व दावा कलम १ड मिळकतीत बेकायदेशीर बांधकाम करू नये म्हणून तुर्तातूर्त मनाईसाठी तसेच हुकमी ताकीदीसाठी दाखल केलेला आहे.

२) वादीचे म्हणणे थोडक्यात असे आहे की, जिल्हा सातारा तालुका कराड पैकी सैदापुर येथिल दावा कलम १ मध्ये वर्णन केलेली मिळकत याचा सर्व्हे क्र. १३४अ/१ क्षेत्र हे.०.३१आर, बिनशेती प्लॉट याची लाबी दक्षिणउत्तर मीटर १८.५८ व रुंदी पूर्वपश्चिम उत्तरतोंड १०.६७ मीटर व दक्षिणतोंड १०.०६ मीटर याची चतुःसिमा पूर्वेस खुली जागा, दक्षिणेस रस्ता (पूर्वपश्चिम), पश्चिमेस गाडगेमहाराज कॉलेजची हद्द व उत्तरेस सर्व्हे क्र. १५४ संपत ज्ञानू जाधव यांची मिळकत अशी आहे. प्रस्तूतची मिळकत वादी व त्यांचे बंधू यांनी मारूती तुकाराम डूबल यांचेकडून दिनांक ०९.०२.१९८१ रोजी रजिस्टर खरेदीपत्राने रक्कम रुपये ३०००/— ला कायम व खुशखरेदीने ताब्यात घेतली आहे व या मिळकतीचे पूर्वअंगास दक्षिणउत्तर अशी पूर्वीपासून सुमारे अंदाजे आठ ते दहा फूट अशी गाडीवाट डूबल यांचे काळापासून अस्तित्वात होती व आहे. या गाडीवाटेचे पलिकडे प्रतिवादी यांचा सुमारे साडेतीन गुंठयाचा प्लॉट अस्तित्वात आहे. प्रतिवादींनी वादीप्रमाणेच वर वर्णन केलेल्या गाडीवाटेचे पुर्वेकडील त्यांचे पूर्वहक्कदार श्री. पवार यांचेकडून तारीख १५.११.२०१० रोजीचे खरेदीपत्राने दावा कलम १क या मिळकतीपैकी साडेतीन आर खरेदी केलेले

आहे. त्याचे वर्णन दावा कलम १६ मध्ये केलेले आहे. त्याप्रमाणे त्यांची साडेतीन गुंठे क्षेत्रातच पूर्वीपासून वहिवाट होती. परंतू प्रतिवादींचे पूर्वहक्कदार व प्रतिवादी यांनी त्यांचे खरेदीपत्राचे आधारे महसूल रेकॉर्डसदरी खोटया व बनावट नोंदी केलेचे वादीचे निदर्शनास आले आहे. सदरच्या नोंदी बेकायदेशीर असलेने प्रतिवादींना कोणतेही कायदेशीर हक्क प्राप्त झालेले नाहीत. त्यामुळे प्रतिवादींनी तथाकथीत बांधकाम परवाना दबावाने घेतलेला असलेने तो वादीवर बंधनकारक नव्हता व नाही.

३) वादी व प्रतिवादी यांचे पूर्वहक्कदारांचे दरम्यान त्यांचे त्यांचे मिळकतीत शांततामय कब्जे वहिवाट सुरू होती. तसेच त्या दोघांचे प्लॉटचे दरम्यो असणाऱ्या गाडीवाटेचा उपभोग वादी, प्रतिवादींचे पूर्वहक्कदार व तुकाराम मारुती डुबल हे त्यांचे हयातीत तसेच त्यांचे पश्चात त्यांचे वारस करत होते. परंतू अलीकडे प्रतिवादींनी वादीची सासू श्रीमती अनुसया पाटील हया दिनांक २२.०८.२०१२ रोजी मयत झालेचा व वादी हा धार्मिक कार्यक्रमात गुंतला असलेचा गैरफायदा घेवून ज्यादा मजूर लावून घाईगडबडीने अचानकपणे दावा कलम १क मधील मिळकतीत जी गाडीवाट होती व आहे ती बेकायदेशीरपणे अनाधिकाराने स्वतःचे प्लॉटमध्ये हडप करणेच्या इराद्याने सदरील प्रतिवादीने समाविष्ट केली व या गाडीवाटेत अपार्टमेंटचे काम उभे करणेसाठी कॉलम उभे करणेस रात्रंदिवस जादा मजूर लावून बांधकाम करणेस सुरुवात केली आहे. अशातच प्रतिवादींनी वादीचे विरोधास न जुमानता वादीचे जागेत बेकायदेशीरपणे वाळूचे डंपर, खडी इत्यादी सामान ओतले आहे. प्रतिवादींचा बांधकाम परवाना साडेतीन गुंठे क्षेत्राचा आहे. परंतू प्रतिवादी हे प्रत्यक्षात पूर्व—पश्चिम ६७ फूट लांब व दक्षिणउत्तर ६१ फूट रुंद जागेत अतिक्रमीत बांधकाम करत आहेत. प्रतिवादींनी बांधकाम सुरू करताना लगत कब्जेदार म्हणून वादी अथवा इतर कोणत्याही इसमाची संमत्ती घेतलेली नाही. प्रतिवादींनी नियमाप्रमाणे चारी बाजूला जागा सोडलेली नाही. प्रतिवादींनी बांधकाम सुरू

करतानाच वादीच्या प्लॉटमध्ये केरकचरा, वाळू, दगड, खडी इत्यादी बांधकाम साहित्य टाकणेस सुरुवात केली आहे. तसेच सिमेंट, वाळू व खडी हे बांधकाम मटेरियलही वादीच्याच प्लॉटमध्ये मिक्स करणेस वादीचे परवानगीशिवाय सुरू केले आहे. या विषयी वादीनी तारीख २६.०८.२०१२ रोजी प्लॉटमधील मटेरिअल काढून घेणेस व बांधकाम थांबविणेस प्रतिवादी क्र. १ यास सांगितले असता प्रतिवादींनी त्यास नकार दिला व बांधकाम रात्रीचे सुरूच ठेवले. प्रतिवादी हे कायदा न जुमानणारे आडदांड वृत्तीचे इसम असून त्यांनी सुरू केलेल्या इमारतीचे बांधकाम बेकायदेशीर असल्याने वादीचे कायदेशीर हक्कास धोका निर्माण झालेला आहे व त्यामुळे वादीचे अपरिमित असे कशातही न भरून येणारे नुकसान होवू लागलेले आहे. सदर दाव्याचा अंतिम निकाल लागणेस बराच कालावधी लागणार आहे. तरी सदर दाव्याचा अंतिम निर्णय लागेतोपर्यंत सदरील वादीची दावा मिळकत १क मधील मिळकतीतील शांततामय कब्जे वहिवाटीस व उपभोगास सदरील प्रतिवादींनी हरकत करू नये व कोणतेही बांधकामाचे साहित्य ठेवणेसाठी कसल्याही प्रकारचे शेड उभे करू नये असे कोणत्याही प्रकारचे कृत्य प्रतिवादींनी स्वतः अगर इतरांमार्फत करू नये तसेच दावा मिळकत १ड या मिळकतीत प्रतिवादींनी बेकायदेशीर अनाधिकृत विनापरवाना बांधकाम स्वतः अगर इतरांमार्फत करू नये अशी प्रतिवादींविरुद्ध तूर्तातूर्त ताकीद देववावी तसेच दावा कलम १क मधील गाडीवाटेवर प्रतिवादींनी अनाधिकाराने केलेले बांधकाम काढून पाडून पूर्ववत गाडीवाट खुली करून हुकमी ताकीद मिळणेसाठी प्रस्तूतचा अर्ज दाखल केलेला आहे.

३) प्रतिवादीं हजर झाले. वारंवार संधी देवूनही प्रतिवादींनी या अर्जाला म्हणणे दिले नाही.

४) माझे समोर उपस्थित झालेले मुद्दे मी माझे निष्कर्षासह खाली नमूद केलेले आहेत :-

अनु. क्रं.	मुद्दे	निष्कर्ष
१.	वादींना सकृत दर्शनी केस आहे काय?	होय
२.	न्यायाचा समतोल वादींचे बाजूने आहे काय?	होय
३.	जर तुर्तातूर्त मनाईचा आदेश न दिल्यास वादींचे अपरिमीत नुकसान होईल का?	होय
४.	वादी तुर्तातूर्त हुकमी ताकीद मिळविणेस पात्र आहे काय ?	नाही.
५.	कोणता आदेश ?	अंतिम आदेशाप्रमाणे अर्ज अंशतः मंजूर.

का र ण मी मां सा

५) वादीतर्फे श्री. एस. बी. पाटील वकील यांचा युक्तीवाद ऐकला. प्रतिवादीतर्फे वारंवार पुकारा करून कोणीही हजर झाले नाही. त्यामुळे त्यांचा युक्तीवाद नाही.

मुद्दे क्र. १ ते ४ :-

६) वादीने दाव्यात केलेले कथन व अर्जातील व अर्जासोबतचे शपथपत्रातील मजकूरवरून असे स्पष्ट होते की प्रतिवादीने दिनांक २६.०८.२०१२ रोजी वादीचे दावा मिळकत १क मधील मटेरिअल काढून घेणेस व बांधकाम थांबविणेस प्रतिवादी क्र. १ यास सांगितले असता प्रतिवादींनी त्यास नकार दिला व बांधकाम रात्रीचे सुरूच ठेवले. सदरहू मजकूर हा शपथेवर कथन केलेला आहे व त्यास प्रतिवादींनी विरोध दर्शविला नाही. प्रकरणातील संपूर्ण कागदपत्राचे अवलोकन केले. सदर कागदपत्रांवरून व दावा मिळकतीचे फोटो या वरून निर्विवादपणे सकृतदर्शनी स्पष्ट होते की दावा मिळकत १क ही वादीचे मालकीची आहे व तेथे वादीची सदर मिळकतीवर कब्जेवहिवाट आहे. शपथपत्रावरून प्रतिवादी हा अंगबळाचा व मनुष्यबळाचा जोरावर वादीचे दावा

मिळकतीमध्ये घुसखोरी करून नसणारे हक्क निर्माण करण्याची व त्यायोगे दावा मिळकतीमधील वादींचे शांततायम कब्जे वहिवाटीस हरकत अडथळा होईल असे बेकायदेशीर कृत्य करण्याची दाट शक्यता निर्माण झालेली आहे असे सकृत दर्शनी स्पष्ट होत आहे. तथापि, दावा मिळकत १ड या मिळकतीत प्रतिवादींनी अनाधिकृत बांधकाम करू नये म्हणून तुर्तातूर्त ताकीद देण्यात यावी ही मागणी विफल (infructuous) झाल्याचे कमीशन अहवालावरून सकृतदर्शनी स्पष्ट होते. कमीशन अहवाल निशाणी क्र. ४० मध्ये तळमजला पार्कींगसाठी व त्यावर ४ मजले आर.सी.सी. इमारतीचे बांधकाम झाल्याचे नमूद केलेले आहे. त्यामुळे वादीची सदरची मागणी सद्यस्थितीत मंजूर करता येणार नाही.

७) दावा मिळकत १क मधील गाडीवाटेवर प्रतिवादींनी अनाधिकाराने केलेले बांधकाम काढून व पाडून पूर्ववत गाडीवाट खुली करून देणेबाबत हुकमी ताकीदीची मागणी केली आहे. तथापि, सदरची वादीची मागणीबाबत विस्तृत पुरावा घेणे आवश्यक वाटते त्यामुळे त्या बाबत दाव्यात संपूर्ण पुरावा झाल्यानंतर गुणांवगुणांवर निर्णय देणे योग्य होईल. म्हणून सद्य परिस्थितीत वादी हुकमी ताकीदीची मागणी मिळविणेस अपात्र आहे.

८) वादीने सकृत दर्शनी दावा मिळकत १क मध्ये त्याची मालकी व कब्जे वहिवाट शाबीत केलेली आहे. प्रकरणातील पुराव्यावरून प्रतिवादी हे वादीच्या दावा मिळकतीमधील शांततायम कब्जे वहिवाटीस हरकत करत आहेत असे सकृत दर्शनी शाबीत होते. अशा परिस्थितीत वादीने सकृत दर्शनी केस शाबीत केलेली आहे. तुर्तातूर्त मनाई न दिलेस वादीचे नुकसान प्रतिवादी पेक्षा जास्त होणार आहे. न्यायाचा समतोल वादीचे बाजूने आहे. म्हणून मी मुद्दे क्रमांक १ ते ३ चे उत्तर सकारात्मक व मुद्दा क्र. ४ चे उत्तर नकारात्मक दिलेले आहे.

मुद्दा क्र.५ :-

९) वरील सर्व निष्कर्षांचा एकत्रीत परिणाम म्हणजे वादीचा

अर्ज अंशतः मंजूर होण्यास पात्र आहे. प्रकरणातील विशीष्ट परिस्थिती पाहता उभयपक्षकारांनी अपापला खर्च सोसणे योग्य होईल. म्हणून मुद्दा क्रमांक ५ चे उत्तरांती, मी पुढीलप्रमाणे आदेश पारीत करित आहे.

आदेश

- १) अर्ज मंजूर करणेत येत आहे.
- २) दावा कलम १क मधील वर्णन केलेल्या दावा मिळकतीमध्ये वादीचे असलेल्या कब्जे वहिवाटीस प्रतिवादी अगर तर्फे इसमांनी दाव्याचा अंतिम निर्णय होईपावेतो हरकत अथवा अडथळा करू नये व सदर मिळकतीत कोणतेही बांधकामाचे साहित्य ठेवू नये अथवा कसल्याही प्रकारचे शेड बांधू नये अशी प्रतिवादींना तुरतातूर्त ताकीद देण्यात येत आहे.
- ३) वादीची दावा मिळकत १ड या मिळकतीत प्रतिवादींनी अनाधिकृत बांधकाम करू नये म्हणून तुरतातूर्त ताकीदीची व हुकमी ताकीदीची मागणी फेटाळण्यात येत आहे.
- ४) उभयपक्षकारांनी आपापला खर्च सोसण्याचा आहे.

ठिकाण : कराड

दिनांक : २७.०६.२०१३

(उ. प्र. कुलकर्णी)

३रे दिवाणी न्यायाधीश क.स्तर
कराड

(श.मो.बोंदार्डे)

लघुलेखक