

निशाणी क्र. ५ वरील आदेश.

१. अर्ज प्रतिवादींविरुद्ध तूर्तातूर्त व्यादेशाकरिता.

२. **अर्जाचे संक्षिप्त टाचन असे की,**

मौजे फलटण, ता. फलटणस्थित सर्व्हे क्र. ९०५/२अ/२ ज्याचा नवीन सिटी सर्व्हे क्र. ३३१६ येणेप्रमाणे जमिन मिळकत व त्यामधील असणारी पत्र्याची इमारत तथा दुकान गाळा हा प्रस्तुत दाव्याचा वाद विषय आहे. सदर मिळकतीचे विस्तृत वर्णन अर्ज कलम १ मध्ये दिलेले आहे. दावा मिळकतीचा जुना सर्व्हे क्र. ९०५ असा होता. सदर मिळकत ही सरकारी मालकीची होती. वादींचे वडील दत्तोबा मारुती गाडे— लोहार यांनी महाराष्ट्र शासनाची सेवा केल्याने त्यांना दिनांक २३/०८/१९७१ तहसिलदार, फलटण यांच्या आदेशान्वये महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम कलम ३१ अन्वये दावा मिळकत भाडेपट्टयाने देण्यात आली. सदरील आदेशाने वादीच्या वडिलांनी राहण्याकरिता व दुकान गाळा बांधण्याकरिता परवानगीदेखील देण्यात आली. भाडेपट्टयाच्या तारखेपासून उपरोक्त मिळकत वादींचे मयत वडील यांच्या ताब्यामध्ये होती. वादींच्या वडिलांच्या मृत्यूनंतर वादींची सदरील मिळकतीमध्ये कायदेशीर कब्जेवहिवाट आहे. दावा मिळकतीस कालांतराने सिटी सर्व्हे क्र. ३३१६ देण्यात आला. सदरील जमिन मिळकतीची सर्व शासकीय देणी, कर व घरपट्टी वादींच्या वडिलांनी सन १९७१ पासून वेळोवेळी भरलेली आहेत. वादग्रस्त जमिन मिळकतीमध्ये वादींच्या वडिलांनी पत्र्याचे बांधकाम करून राहण्याची व व्यवसायाची सोय केलेली आहे. त्यास नगर परिषद फलटण कागदोपत्री मालमत्ता क्र. ६३४ व क्र. ६४५ असा पडलेला आहे. सन १९७१ पूर्वीपासून सदर मिळकतीमध्ये वादींच्या वडीलांची व वादींची शांततामय कब्जेवहिवाट होती व आहे. दावा मिळकतीमध्ये वादींच्या वडीलांनी विद्युत कनेक्शन घेतलेले असून त्याचा वापर ते करित होते व आहेत.

३. वादींचे वडील दत्तोबा मारुती गाडे— लोहार हे दिनांक २६/०१/२००७ रोजी मयत झालेले आहेत. त्यांच्या मृत्यूनंतर वादी व त्यांचे इतर भाऊ व बहिणी तथा त्यांची आई हे कायदेशीर वारस आहेत. दावा मिळकतीसंदर्भाने कामकाज पाहण्याचे सर्व अधिकार सर्व वारसांनी वादीला दिलेले आहेत.

४. वादींच्या वडिलांनी त्यांचे हयातीत दावा मिळकत त्यांच्या नावे मालकीहक्काने होण्यासाठी तहसिलदार ते जिल्हाधिकारी यांचेकडे वेळोवेळी पाठपुरावा केला मात्र प्रत्येक ठिकाणी त्यांना अपयश आले. अखेरीस वादींच्या वडिलांनी मा. लोकायुक्त महाराष्ट्र राज्य यांचेकडे धाव घेतली व अर्ज सादर केला. लोकायुक्त महाराष्ट्र राज्य यांनी विषयी आदेश पारीत करून कब्जेहक्काची किंमत शासनाकडे जमा करून दावा मिळकत वादींच्या नावे मंजूर करणे आवश्यक आहे असे ठरविले. वादींच्या वडिलांच्या मृत्यूनंतर त्यांच्या कायदेशीर वारसांची दावा मिळकतीमध्ये वहिवाट आहे. वरीलप्रमाणे कब्जेहक्काच्या किंमतीबाबत जिल्हाधिकारी, सातारा यांचेसमोर वादींनी दाखल केलेली कार्यवाही प्रलंबीत आहे. अशी सर्व वस्तुस्थिती असताना दिनांक ०६/१०/२०१० रोजी प्रतिवादींनी वादीस नोटीस पाठवून घर व दुकान गाळा मिळकत हा अतिक्रमीत भाग असल्याचे दर्शवून ते त्वरेने काढून घेण्यास वादींना कळविले. प्रतिवादी वादींच्या दावा मिळकतीवरील वहिवाटीस अडथळा आणत आहेत. प्रतिवादी वादींना दावा मिळकतीमधून हुसकावून टाकण्याचा प्रयत्न करीत आहेत. वादी अन्वये प्रस्तुत दाव्याचे कामकाजादरम्यान जर प्रतिवादींनी त्यांना बेकायदेशीरपणे दावा मिळकतीवरून बाहेर काढले तर वादींच्या हक्कांवर गदा येणार आहे. करिता वादींनी प्रतिवादींविरुद्ध प्रस्तुत अर्ज सादर करून तुरतातुरत व्यादेशाची मागणी केली.

५. दावा समन्स पोहोच होताच प्रतिवादी हजर झाले व त्यांनी **निशाणी क्र.२४** कडे आपले म्हणणे व कैफियत सादर करून हा अर्ज आव्हानीत केला. प्रतिवादींनुसार प्रस्तुत दावा हा पूर्णतः खोटया व काल्पनीक मजकुरावर विसंबून असा आहे. कै. दत्तोबा मारुती गाडे यांचेतर्फे दावा दाखल करण्याचा वादींना कोणताही हक्क अधिकार नाही. दावा मिळकत वादींच्या वडिलांना भाडेपट्टयाने देण्यात आली होती ही बाब प्रतिवादींनी मान्य केली. मात्र सदरहू भाडेपट्टयाची मुदत सन १९७६-७७ मध्येच संपलेली असून त्या भाडेपट्टयाचे शासनाने नुतनीकरण केलेले नाही असे न्यायालयासमोर कथन केले. भाडेपट्टयाची मुदत संपल्यानंतर दिनांक १८/०६/१९७७ रोजी वादींच्या वडिलांनी दावा मिळकतीमधील बांधकाम काढून घेवून ती जागा खुली करावी असा आदेश प्रांत अधिकारी,

फलटण यांनी दिनांक २०/०७/१९७७ रोजी पारीत केला. त्या आदेशाविरुद्ध वादीच्या वडिलांनी अपिल क्र. ५/७७ दाखल केले. तेदेखील रद्दबातल केलेले आहे. अपिलाच्या निर्णयाविरुद्ध वादींच्या वडिलांनी अॅडीशनल कमीशनर, पुणे यांचे कोर्टात अपिल दाखल केले. त्यातदेखील खालील कोर्टाचा निर्णय कायम ठेवण्यात आला. त्यावर मयत दत्तोबा गाडे यांनी लोकायुक्त, महाराष्ट्र राज्य यांच्याकडे अर्ज सादर केला. त्या अर्जात जिल्हाधिकारी, सातारा यांचा अभिप्राय मागविण्यात आला. दावा मिळकत ही फलटण शहर विकास आराखड्यात ८० फूट रस्ता रुंदीने बाधीत होत असल्याचे अभिप्रायामध्ये कळविण्यात आले. प्रतिवादीनुसार दावा मिळकत ही नाना पाटील चौकाजवळ असून त्या ठिकाणी कायम वाहनांची कोंडी होत असते. एस. टी. बस स्थानक त्याचजवळ आहे. शहर विकास आराखड्यात ८० फूट रोडला एस. टी. महामंडळाच्या वाहनांना आगमन व निर्गमन करता येईल. अशी सर्व परिस्थिती लक्षात घेवून दावा मिळकतीवर वादींना कोणताही हक्क संबंध नसल्यामुळे तथा भाडेपट्टा हा रद्द झालेला असल्यामुळे वादींना त्यात कोणतेही हक्क पोहोचत नाहीत. दावा मिळकतीमध्ये असणा—या अनाधिकृत कब्जेवहिवाटीच्या आधारे अधिकार नसलेल्या वादीस असा अर्ज सादर करण्याचा कोणताही अधिकार नाही. या व अशा सर्व बाबी प्रकर्षाने न्यायालसमोर मांडत प्रतिवादींनी हा अर्ज नामंजूर करण्यास विनंती केली.

६. उभय पक्षाची वादकथने पाहता खालील मुद्दे न्यायालयाच्या निष्कर्षाकामी उपस्थित होतात. त्यांचे निष्कर्ष सुसंगत कारणेमिमांसेसह खालीलप्रमाणे नोंदविले आहेत.

मुद्दे	निष्कर्ष
१) अर्जात प्रथमदर्शनी यश कोणास आहे ?	वादीस.
२) अनुकुलतेचा कल कोणाच्या बाजूने आहे ?	वादींच्या.
३) भरपाई न होण्यासारखे नुकसान कोणास पोहोचेल ?	वादीस.
४) समर्पक हुकूम कोणता ?	अर्ज अटींसह मंजूर करण्यात आला.

कारणेमिमांसा

७. वादींनी आपल्या कथनांपुढर्थ (निशाणी क्र. ६) कडे प्रतिज्ञापत्र सादर केलेले आहे. याउलट प्रतिवादीतर्फे कोणतेही प्रतिज्ञापत्र न्यायालयात दाखल नाही.

८. वादीतर्फे विधीज्ञ श्री. एन. एन. जाधव तर प्रतिवादीतर्फे विधीज्ञ श्री. ए. एस. जैन यांचा युक्तिवाद ऐकला.

९. **विवेचन सर्व मुद्यांकरिता :-**

तुर्तातुर्त ताकीदीचा अर्ज निर्णयीत करताना प्रथमदर्शनी बाजू कोणाच्या हक्कात आहे. अनुकूलतेचा कल कोणाच्या बाजूने आहे व अपरिमीत नुकसान कोणाचे होणार एवढेच पाहणे गरजेचे असते. याकरिता सखोल पुराव्यात जाण्याची गरज नसते. तुर्तातुर्त व्यादेशाचा अनुतोष मिळण्याकरिता संबंधीत इसमाने आपल्या मागणीमध्ये कायद्याचे समन्याय (Equity) हे तत्व दर्शवून देणे गरजेचे असते.

१०. वादी व प्रतिवादी यांची वादकथने तथा त्यांनी सादर केलेले सर्व कागदपत्रं काळजीपूर्वक पाहिली असता काही बाबी उभय पक्षांना पूर्णतः कबूल आहेत असे स्पष्ट होत आहे. अर्जातील मुख्य वादाकडे वळण्यापूर्वी त्या कबूल बाबी लक्षात घेणे अधिक गरजेचे आहे. खालीलप्रमाणे घटनाक्रम तथा बाबी या उभय पक्षांना पूर्णतः कबूल आहेत.

१. दावा मिळकतीस नवीन सर्व्हे क्र. ९०५/२अ/२ असा देण्यात आला व ती जमिन वादींचे वडील कै. दत्तोबा मारुती गाडे— लोहार यांना महाराष्ट्र शासनाने तहसिलदार, फलटण यांच्या आदेशाने दिनांक २३/०८/१९७१ रोजी भाडेपट्ट्याने देण्यात आली.
२. भाडेपट्ट्याच्या निष्पादनानंतर दावा मिळकत वादींच्या वडिलांच्या ताबेकब्जात देण्यात आली. वादींच्या वडिलांनी त्या मिळकतीमध्ये भाडेपट्ट्यातील आदेशानुसार घर व दुकान गाळ्याचे बांधकाम केले.
३. उपरोक्त भाडेपट्ट्याचा कालावधी संपल्यानंतर प्रांत अधिकारी, फलटण यांच्या दिनांक २०/०७/१९७७ रोजीच्या आदेशान्वये वादींच्या वडिलांना दावा मिळकतीमधील बांधकाम काढून घेवून सदरची मिळकत खुली करून शासनास वापस द्याची असे आदेश पारीत करण्यात आले.

४. प्रांत अधिकारी यांच्या आदेशाविरुद्ध उप जिल्हाधिकारी, सातारा व उप जिल्हाधिकारी यांच्या आदेशाविरुद्ध अतिरीक्त आयुक्त पुणे यांचेकडे वादींच्या वडिलांनी अपिल दाखल केले परंतु त्या सर्व ठिकाणी प्रांत अधिकारी यांनी दिलेले आदेश कायम करण्यात आले.
५. वादींच्या वडिलांनी लोकायुक्त, महाराष्ट्र राज्य यांचेकडे वरील सर्व अधिका—यांनी पारीत केलेल्या आदेशांचे पुनर्विलोकन व्हावे या आशयाचा अर्ज दिला व त्यावर लोकायुक्त यांनी जिल्हाधिकारी सातारा यांचा अभिप्राय मागून त्याबाबत दावा मिळकतीसंदर्भाने कब्जेहक्काची किंमत शासनाकडे जमा केल्यानंतर सदरील जमिन वादींच्या नावे मंजूर करण्याचे आवश्यक असल्याचे निर्णयित केले. आजतागायत या आदेशाविरुद्ध कोणतेही अपिल वा अर्ज कोठेही दाखल नाहीत.
६. भाडेपट्ट्याच्या तारखेपासून ते आपले मृत्यूपर्यंत दत्तोबा मारुती गाडे यांची दावा मिळकतीवर वहिवाट होती व त्यांच्या निधनानंतर त्यांचे कायदेशीर वारस दावा मिळकतीवर वहिवाट करित आहेत.
७. प्रतिवादींनी वादींना दिनांक ०६/१०/२०१० रोजी दावा मिळकतीवरील घर मिळकत व दुकान गाळा अतिक्रमण ठरवीत ते काढून टाकण्याची नोटीस दिली.

येणेप्रमाणे जो घटनाक्रम घडलेला आहे त्याबाबतीत उभय पक्षांनी कोणताही आक्षेप घेतलेला नाही. अशा सर्व परिस्थितीत वादी प्रतिवादींविरुद्ध तुरातुरत व्यादेश मागण्यास हक्कदार आहेत का ? एवढेच पाहणे महत्वाचे ठरते.

११. मयत दत्तोबा मारुती गाडे यांचेतर्फे वादींना दावा दाखल करण्याचा कोणताही अधिकार नाही असा महत्वाचा मुद्दा प्रतिवादींतर्फे सर्वप्रथम मांडण्यात आला. प्रथमदर्शनी या हरकतीमध्ये कोणतेही तथ्य दिसून येत नाही. मयत दत्तोबा यांच्या सर्व वारसांपैकी वादी हे ए क आहेत. वादींनी निशाणी क्र. ३/२५ कडे दाखल केलेले मुखत्यार पत्र पाहिले असता दत्तोबा यांच्या इतर वारसांनी वादींना दावा मिळकतीसंदर्भाने कार्यवाही करण्यास संमती दिल्याचे दिसून येत आहे. अर्थातच त्यामुळे वादींनी हा दावा सर्व वारसांच्या संमतीनेच दाखल केला आहे असे नाकारता येत नाही. वादी मयत दत्तोबा यांचे वारस नाही असा वाद कोठेही नाही. सबब दावा मिळकतीसंदर्भाने त्या दावा दाखल करण्यास पूर्णतः सक्षम असल्याचे

दिसून येत आहे.

१२. निशाणी क्र.३ तथा निशाणी क्र.७ ते १३ कडे वादींनी सादर केलेले तथा निशाणी क्र.२७ ते ३३ कडे प्रतिवादींनी सादर केलेले सर्व कागदपत्रं वरील कबूल बाबींच्या प्रकाशात पाहिले असता मयत दत्तोबा गाडे यांच्या हक्कात दावा मिळकतीसंदर्भाने निष्पादीत केलेला भाडेपट्ट्याची मुदत संपून देखील ते दावा मिळकतीमध्येच राहून आपला व्यवसाय व वास्तव्य करत होते असे सुस्पष्ट होत आहे. प्रांत अधिकारी, फलटण यांचे स्वयंस्पष्ट आदेश असतानादेखील मयत दत्तोबा यांनी दावा मिळकतीवरील कोणतेही बांधकाम पाडलेले नाही. ए वढेच नव्हे तर जरी मयत दत्तोबा यांनी दावा मिळकतीसंदर्भाने सर्व कर, विद्युत बीलं भरलेले असले तरी वादग्रस्त मिळकतींच्या नगर परिषद मालमत्ता पत्रक सदरी मालक जागी शासनाचे नाव असून भोगवटादार सदरी वादींच्या वडिलांचे नाव आहे. या सर्व बाबींची गोळाबेरीज तथा उपरोक्त कागदपत्रं न्याहाळली असता भाडेपट्ट्याच्या मुदतीनंतर दावा मिळकतीवर असणारा मयत दत्तोबा गाडे यांचा ताबेकब्जा व त्यांच्या पश्चात वादींचा असणारा ताबेकब्जा हा पूर्णतः बेकायदेशीर असल्याचे प्रथमदर्शनी नाकारता येणार नाही. अशा परिस्थितीत अशा बेकायदेशीर ताबेकब्जास न्यायालय संरक्षण देवू शकेल का ? असा प्रश्न उपस्थित होईल.

१३. मान्यतः दावा मिळकतीवर वादींचा असणारा ताबेकब्जा हा सकृतदर्शनी विधीवृत्त आढळून येत नाही. मात्र याच वेळी मयत दत्तोबा यांनी लोकायुक्त, महाराष्ट्र राज्य यांच्याकडे दिलेल्या अर्जावरील लोकायुक्त यांनी पारीत केलेला आदेश पाहिला असता वेगळे चित्र न्यायालयासमोर निर्माण होत आहे. सदरहू आदेश निशाणी क्र. ३/२२ कडे आहे. या आदेशात मयत दत्तोबा यांनी कब्जेहक्काची किंमत शासनास जमा केल्यानंतर दावा मिळकत त्यांच्या नावे मंजूर करणे आवश्यक आहे असा अभिप्राय दिल्याचे स्पष्ट होत आहे. वादींनी प्रतिज्ञापत्र सादर करून वरील आदेशान्वये त्यांनी दावा मिळकत दत्तोबा गाडे यांच्या कायदेशीर वारसांच्या नावे होण्याची प्रक्रिया सुरु केल्याचे दावा परिच्छेद क्र. ६ मध्ये स्पष्ट केलेले आहे. परंतू त्या सापेक्ष कोणताही कागदोपत्री पुरावा सादर केलेला नाही. परंतू वादींच्या प्रतिज्ञापत्रावरून त्यांनी वरीलप्रमाणे कार्यवाही सुरु केली असावी असे नाकारता येणार नाही. कारण त्याविरुद्ध जाणारा कोणताही पुरावा प्रतिवादींतर्फे दाखल नाही.

१४. जर वरीलप्रमाणे वादींनी लोकायुक्तांच्या आदेशांचे पालन करुन कार्यवाही सुरु केलेली असेल तर त्याबाबत निर्णय येईपर्यंत दावा मिळकतीवरील परिस्थिती अबाधीत राहणे अपेक्षित आहे. कारण यदाकदाचीत वादी मयत दत्तोबा यांच्या वारसांना दावा मिळकत विकण्याचा शासनाने निर्णय घेतला तर त्यावेळी दावा मिळकतीवरील त्यांचा ताबेकब्जा हा कायदेशीर स्वरूपात बदलून जाईल. मात्र दरम्यानच्या काळात जर नगर पालीका फलटण यांनी रितसर विधीक्रमाचा अवलंब न करता दावा मिळकतीवरील बांधकाम पाडले तर दत्तोबा यांच्या सर्व कायदेशीर वारसांचे म्हणजेच वादींचे अतोनात नुकसान होणार आहे. जर वादींनी वरीलप्रमाणे कार्यवाहीच केलेली नसेल तर वादी कोणत्याही प्रकारचे समन्यायीक स्वरूपाचे अनुतोष न्यायालयाकडून मिळण्यास हक्कदार राहणार नाही.

१५. एकंदरीत केवळ लोकायुक्त, महाराष्ट्र राज्य यांच्या आदेशामुळे संपूर्ण परिस्थिती बदललेली आहे. दावा मिळकतीवरील ताबेकब्जा कायदेशीर करण्याची एक संधी वादींना देण्यात आलेली आहे. वादींनी प्रतिज्ञापत्र सादर करुन शपथेवर अशाप्रकारे कार्यवाही सुरु असल्याचे न्यायालयात कथन केलेले आहे. त्यामुळे सदरहू दाव्यातील विशीष्ट परिस्थिती लक्षात घेता सद्य स्थितीला प्रथमदर्शनी वादींची बाजू अधिक सबळ दिसून येत आहे. अनुकूलतेचा कल देखील वादींच्याच बाजूने झुकत आहे. जर तुर्तातुर्त व्यादेश दिले तर प्रतिवादींचे कोणतेही मोठे नुकसान होणार नाही. मात्र जर तुर्तातुर्त व्यादेश नाकारले तर नक्कीच वादींचे नुकसान होण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. रितसर विधीक्रमाचा अवलंब न करता प्रतिवादींनी दावा मिळकतीवरील वादींच्या ताबेकब्जास हरकत घेतली तर यात नक्कीच वादींचेच अधिक नुकसान होणार आहे. परंतू वरीलप्रमाणे समन्यायीक अनुतोष मिळण्याकरिता वादींनीदेखील लोकायुक्त यांच्या आदेशाप्रमाणे त्यांनी कोणती कार्यवाही केलेली आहे हे न्यायालयासमोर आणणे अत्यंत गरजेचे आहे. करिता त्यासंदर्भात वादींवर काही अटी लादणे गरजेचे झाले आहे.

१६. दावा मिळकत अबाधीत राहण्यासाठी त्याचप्रमाणे दावा मिळकतीवरील उभय पक्षांचे हक्क निर्णयीत होण्याकरिता व दाव्याचा मूळ उद्देश सफल होवून वादीचे अपरिमीत नुकसान न होण्याकरिता वरील तिन्ही मुद्द्यांचे निष्कर्ष वादीच्या बाजूने लावून अर्ज निर्णयाकामी खालील अंतिम हुकूम पारीत करण्यात येत आहे.

ह क म

१. अर्ज मंजूर करण्यात येत आहे.
२. प्रतिवादी यांनी स्वतः अगर इतरांमार्फत प्रस्तुत दाव्याचा निकाल लागेपावेतो दावा मिळकतीवरील वादींच्या ताबेकब्जास व वहिवाटीस रितसर विधीक्रमाचा अवलंब न करता कोणत्याही प्रकारे हरकत, अडथळा करू नये असा तुरतातुरत व्यादेश पारीत करण्यात येतो.
३. लोकायुक्त, महाराष्ट्र राज्य यांनी दिनांक २१ जून २००६ रोजी मयत दत्तोबा मारुती लोहार—गाडे यांना दावा मिळकतीसंदर्भाने कब्जेहक्काची किंमत शासन दप्तरी भरण्याची व तशी कार्यवाही करण्याचे जे आदेश पारीत केले त्या संदर्भाने मयत दत्तोबा लोहार व त्यांचे वारस म्हणजेच वादी यांनी शासन दप्तरी कोणती कार्यवाही केली याबाबत विस्तृत अहवाल कागदपत्रांनिशी वादींनी दिनांक २४/०८/२०११ पर्यंत या न्यायालयात सादर करावे.
४. उपरोक्त आदेश क्र. ३ ची पुर्तता वादींनी न केल्यास या अर्जावरील तुरतातुरत व्यादेशाचे स्वयंस्पष्ट आदेश रद्दबातल समजण्यात यावेत.

फलटण.

दि.२०/०७/२०११.

(अ. अ. लऊळकर)

दिवाणी न्यायाधिश,क.स्तर, फलटण.