



नि.दि.दा.क्र.२९०/२०२३ मधील निशाणी क्र.५ वरील आदेश

प्रस्तुतचा अर्ज वादीने दाव्याचा अंतीम निकाल लागेपावेतो प्रतिवादी क्र.२ यांनी दि.२६.११.२०१९ रोजी अना.बांध/कावि/९१६ चे कामी दिलेल्या आदेशानुसार प्रतिवादी क्रं.१ ते ३ यांनी दावा मिळकतीतील वादीचे शेड व हॉटेल काढु नये अशी तुर्तातुर्त ताकीद मिळणेकरीता दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३९ नियम १ नुसार दाखल केला आहे.

२. अर्ज व म्हणणे यांचे अवलोकन केले. दोन्ही पक्षांच्या विद्वान विधीज्ञांचा युक्तिवाद ऐकण्यात आला.

३. वादातीत कथने, सादर करण्यात आलेला युक्तीवाद व उपलब्ध अभिलेखावरून माझे विचारार्थ खालील वादमुद्दे निष्पन्न झाले. त्यांचे कारणमिमांसेसह निष्कर्ष मी खालीलप्रमाणे नोंदवत आहे:

अ. क्र.	मुद्दे	निष्कर्ष
१)	वादीचे वतीने सकृतदर्शनी प्रकरण आहे का ?	नकारार्थी
२)	सोयीचा समतोल वादीच्या वतीने आहे का ?	नकारार्थी
३)	प्रस्तुतचा अर्ज नामंजुर झाल्यास वादीचे कशानेही न भरून येणारे अपरिमित असे नुकसान होणार आहे का ?	नकारार्थी
४)	आदेश काय ?	अर्ज नामंजुर करण्यात येतो.

कारणमिमांसा

४. वादीचे असे कथन आहे की, दावा मिळकत ही मौजे कुंभरोशी गावठाण

हद्दीतील असुन तिचा ग्रामपंचायत उतारा पुर्वीपासुन अस्तीत्वात आहे. ग्रामपंचायत उताऱ्यावर पुर्वी वादीचे वडील व आजोबा यांच्या नावाची नोंद होती व सद्यस्थितीत वादीच्या नावाची नोंद आहे. दावा मिळकतीचा जुना ग्रामपंचायत मिळकत नं.३१ सन १९५६ सालापासुन होता व नवीन ग्रामपंचायत मिळकत नं.३९ असा आहे. दावा मिळकतीत वादीचे आजोबा व वडील हॉटेलचा व्यवसाय करीत होते. त्यांच्याकडे हॉटेल व्यवसायाचा परवाना होता. सदर परवाना आजपर्यंत वेळोवेळी नुतनीकरण करण्यात आला. दावा मिळकतीत वादीच्या नावे सन १९६५ सालापासुन वाणिज्य स्वरूपाचा वीज पुरवठा आहे व त्याचे बील वादीने वेळोवेळी भरलेले आहे. वादीने पुर्वीपासुन अस्तीत्वात असलेल्या बांधकामामध्ये पावसापासुन संरक्षण व्हावे व काही भाग मोडकळीस आल्याने त्यामध्ये दुरुस्ती केलेली आहे. सदर दुरुस्तीसाठी वादीने ग्रामपंचायतीची पुर्वपरवानगी घेतली होती. वादीने नवीन बांधकाम केलेले नाही. वादीने वेळोवेळी ग्रामपंचायतीचा कर देखील भरलेला आहे.

५. वादीचे पुढे असेही कथन आहे की, प्रतिवादी क्रं.४ याच्या सांगण्यावरून प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांनी त्याचेविरुद्ध कारवाई करण्यास सुरुवात केली. प्रतिवादी क्रं.२ यांनी दि.२३.०७.२०१९ रोजी वादीस नोटीस देवुन अना.बांध/कावि/१९६ चे कामी हजर राहण्याचे कळविले होते. वादीने हजर राहुन त्याचे म्हणणे व कागदपत्रे दाखल केली होती. त्याचा विचार न करता प्रतिवादी क्रं.२ यांनी दि.२६.११.२०१९ रोजीचा बेकायदेशीर आदेश पारीत करुन वादीला दावा मिळकतीतील त्याचे बांधकाम एक महिन्याचे आत काढुन घेण्याचे दि.०८.१२.२०१९ रोजी कळविले. सदर दुरुस्तीने प्रतापगडावर जाण्याकरीता योग्य व मुबलक मापाचा रस्ता उपलब्ध असुन त्याने रस्त्यामध्ये बांधकाम केलेले नाही. पत्राशेड तयार करणे म्हणजे बांधकाम होत नाही. तसेच त्याबाबत पंचनाम्यात नमुद केलेला मजकुर खोटा आहे. सदरचा पंचनामा हा चुकीच्या पद्धतीने व वस्तुस्थिती न पाहता केलेला आहे. वादीने कुठेही पक्क्या स्वरूपाचे बांधकाम केले नसल्याचे पंचनामा पाहिल्यास लक्षात येते.

६. वादीचे पुढे असेही कथन आहे की, दावा मिळकत ही गेल्या ६० वर्षाहुन

अधिक काळापासुन वादीच्या कब्जात आहे. प्रतिवादी क्रं.४ यांच्या सांगण्यावरुन केवळ द्वेषपोटी तक्रार केस दाखल केली होती व त्यामध्ये तडजोड केली होती. वाद मिळकतीचे ठिकाणी झोन हा आत्ता पडलेला आहे. वादीचे कुटूंबाचा उदरनिर्वाह हा सदर व्यवसायावरच अवलंबुन असल्याने हॉटेल बंद झाल्यास त्याच्या कुटूंबियांवर उपासमारीची वेळ येणार आहे. प्रतिवादी क्रं.४ यांनी दि.०३.०७.२०१९ रोजी दिलेला अर्ज हा मोघम स्वरूपाचा आहे. प्रतिवादी हे केवळ वादीवरच कारवाई करत असुन इतर सर्व दुकानदारांवर कारवाई केलेली नाही यावरुन द्वेषभावना समजते. वादी व त्यांच्या पुर्वजांना प्रतापगडाचे किल्लेदार म्हणुन समक्ष छत्रपतींनी हवाला दिला होता. प्रतापगडावर कधीही शेती केली गेलेली नाही. दावा मिळकतीत देखील कधीही शेती केली गेलेली नाही. प्रतिवादी क्रं.२ यांनी दिलेला आदेश हा बेकायदेशीर असुन तो रद्द होणेस पात्र आहे. सदरचा आदेश योग्य, वाजवी व कायदेशीर नाही. सकृतदर्शनी प्रकरण वादीच्या बाजुने असुन तुर्तातुर्त ताकीद अर्ज नामंजुर केल्यास वादीचे कशानेही न भरुन येणारे नुकसान होईल. तसेच सोयीचा समतोल हा वादीच्या बाजुने आहे. त्यामुळे त्याने अशी विनंती केली की, सदरचा अर्ज मंजुर करण्यात यावा.

७. प्रतिवादी क्रं.१ ते ३ यांनी त्यांचे म्हणणे नि.क्रं.७३ वर दाखल करुन अर्जातील संपुर्ण कथने नाकारलेली आहेत. त्यांनी असे कथन केले आहे की, वादीने प्रतिवादी क्रं.२ यांच्या आदेशाविरुद्ध सक्षम वरिष्ठ महसुल अधिकाऱ्यासमोर दाद मागितलेली नाही. सदर संधी अथवा मार्ग उपलब्ध असताना देखील वादीने थेट दिवाणी न्यायालयात प्रस्तुतचा दावा दाखल केलेला आहे. महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम कलम ४५ नुसार पारीत केलेल्या आदेशाविरुद्ध दिवाणी न्यायालयात दावा दाखल करता येत नाही. वादीने श्री भवानी देवी, किल्ले प्रतापगड येथील मंदिराच्या समोरील बाजुस दावा मिळकतीत दुसऱ्या मजल्यावर ६५ फुट लांब व ५५ फुट रुंदीचे शेड विनापरवानगी बांधल्याचे दि.१५.०६.२०१९ रोजीच्या पंचनाम्यावरुन आढळुन आले. प्रतिवादी क्रं.२ यांनी रितसर नोटीस देवुन कारवाई केलेली आहे. सदरची कारवाई शासनाने महाबळेश्वर व पाचगणी या प्रदेशासाठी सन १९८४ साली लागु केलेल्या प्रादेशिक आराखड्याप्रमाणे योग्य व कायदेशीर आहे. सदर आराखड्यानुसार नवीन

बांधकाम अगर दुरुस्ती करण्यास परवानगी देण्याचे अधिकार ग्रामपंचायतीला नाही. वादीने दावा मिळकतीमध्ये केलेली दुरुस्ती ही सक्षम अधिकाऱ्याची परवानगी न घेता केलेली असल्याने ती प्रचलित कायद्याच्या तरतुदीनुसार बेकायदेशीर ठरते. दावा मिळकतीतील वस्तुस्थितीचा पंचनामा हा पंचासक्षम केलेला असून त्यावर पंचांच्या सहया आहेत. केंद्र शासनाने ठरविलेल्या धोरणाबाबत तक्रार करण्याचा वादीला अधिकार नाही. वादीने केलेल्या दुरुस्तीस प्रचलित कायद्यानुसार जिल्हाधिकारी, सातारा यांची पुर्वपरवानगी घेणे आवश्यक होते. सदर परवानगी घेतलेबाबत वादीने कागदपत्र सादर केले नाहीत.

८. त्यांनी पुढे असेही कथन केले आहे की, पश्चिम घाटातील महाबळेश्वर व पाचगणीसाठी सन २००२ ते २०२२ या कालावधीकरीता केंद्र शासनाने पर्यावरणीय संवेदनशील क्षेत्र जाहीर केलेले आहे. सदर क्षेत्रामध्ये बांधकाम करायचे असल्यास जिल्हाधिकारी, सातारा यांची पुर्वपरवानगी आवश्यक आहे. सदर परवानगी न घेता वादीने मनमानीपणाने शेड उभारलेले आहे. वादीने ग्रामपंचायत कर व वीज बील भरल्याने सदरचे बांधकाम अधिकृत ठरू शकत नाही. सकृतदर्शनी प्रकरण वादीच्या बाजुने नाही. सोयीचा समतोल वादीच्या बाजुने नसून तुर्तातुत ताकीद अर्ज नामंजूर केल्यास वादीचे कोणतेही नुकसान होणार नाही. त्यामुळे त्यांनी अशी विनंती केली की, सदरचा अर्ज नामंजूर करणेत यावा.

९. प्रतिवादी क्रं.४ याने त्याची कैफियत नि.क्रं.४३ वर दाखल करून असे कथन केले आहे की, वादीने विनापरवाना प्रतापगड किल्ल्यावर बेकायदेशीर शेडचे बांधकाम केलेले आहे. त्यांनी प्रतिवादी क्रं.३ यांच्याकडे प्रतापगडावरील बेकायदेशीर बांधकामाबाबत तक्रार केली होती. सदर तक्रारीनुसार दोन्ही पक्षाची बाजु ऐकून घेवून उपविभागीय अधिकारी, वाई यांनी दि.२६.११.२०१९ रोजी वादीने केलेले बेकायदेशीर बांधकाम पाडण्याचा आदेश दिला. सदर आदेशाविरुद्ध वादीने जिल्हाधिकारी, सातारा यांचेकडे अपील दाखल केले व त्याची गुणावगुणावर चौकशी करून ते दि.०४.०३.२०२१ रोजी फेटाळण्यात आले. सदरचे बांधकाम हे केंद्र शासनाच्या सन

२००१ मधील पर्यावरणीय संवेदनशील क्षेत्राच्या अधिसूचनेचे उल्लंघन आहे. सदरचे बांधकाम करण्याकरीता वादीने जिल्हाधिकारी यांची पुर्वपरवानगी घेणे आवश्यक होते व ती वादीने घेतलेली नाही. महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियमानुसार केलेल्या कारवाईविरुद्ध दावा चालविणेचे अधिकारक्षेत्र या न्यायालयास नाही. वादीने सक्षम वरिष्ठ महसुल अधिकारी यांच्याकडे दाद मागणे आवश्यक आहे. प्रस्तुतचा दावा हा केवळ उपविभागीय अधिकारी व जिल्हाधिकारी यांच्या आदेशाची अंमलबजावणी होणेस विलंब करण्याकरीता दाखल केलेला आहे. वादी हा स्वच्छ हाताने न्यायालयात आलेला नसुन त्याने महत्वाच्या बाबी न्यायालयापासुन लपवुन ठेवलेल्या आहेत. त्यामुळे त्याने अशी विनंती केली की, सदरचा अर्ज नामंजूर करणेत यावा.

मुद्दे क्र.१ ते ३ करीता -

१०. प्रतिवादींनी प्रस्तुतचा दावा दिवाणी न्यायालयात चालविण्यास पात्र नाही असा आक्षेप नोंदविला असल्याने अर्जाचा गुणावगुणावर विचार करण्यापुर्वी प्रस्तुतचा दावा चालविण्यास पात्र आहे का याबाबत चर्चा करण्यात येते.

११. प्रतिवादींनी असा आक्षेप घेतला आहे की, उपविभागीय अधिकारी, वाई यांच्या आदेशाविरुद्ध वादीने सक्षम वरिष्ठ महसुल न्यायालयात दाद मागणे आवश्यक असताना त्याने थेटपणे दिवाणी दावा दाखल केला आहे. त्यामुळे, सदर दावा फेटाळण्यात यावा अशी त्यांनी विनंती केली आहे. उलटपक्षी, वादीच्या विद्वान विधिज्ञांनी असा युक्तीवाद केला आहे की, सदरचा दावा कायद्याने चालण्यास पात्र आहे.

१२. याठिकाणी मी महाराष्ट्र महसुल क्षेत्राधिकार अधिनियम, १८७६ मधील कलम ११ संदर्भित करु इच्छीतो. महाराष्ट्र महसुल क्षेत्राधिकार अधिनियम, १८७६ मधील कलम ११ नुसार "कोणत्याही महसुल अधिकाऱ्याने केलेल्या कोणत्याही कृत्याबाबत किंवा वर्तनाबाबत सरकार विरुद्ध केलेल्या कोणत्याही दाव्याची दखल, जोवर वादी प्रथमतः असे सिद्ध करुन दाखवित नाही की त्याने असा दावा दाखल करण्यापुर्वी, त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या विधीअन्वये संमत असलेले आणि असा

दावा दाखल करण्यास दिलेल्या मुदतीच्या आत शक्य होती तितकी अपील दाखल केली होती तोपर्यंत, महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम, १९६६ मध्ये स्पष्टपणे तरतुद करण्यात आली असेल त्याशिवाय, कोणत्याही दिवाणी न्यायालयाने घेता कामा नये." प्रस्तुत प्रकरणामध्ये वादीने महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियमातील तरतुदीनुसार सक्षम वरिष्ठ महसुल न्यायालयात दाद न मागता प्रस्तुतचा दावा दाखल केल्याचे दिसून येते. त्यामुळे, प्रस्तुतच्या दाव्यास महाराष्ट्र महसुल क्षेत्राधिकार अधिनियम, १८७६ मधील कलम ११ मधील तरतुदीची बाधा येते असे दिसून येते व प्रस्तुतचा दाव्याची दिवाणी न्यायालयास दखल घेता येणार नाही असे प्रथमदर्शनी मला वाटते.

१३. उपविभागीय अधिकारी, वाई यांनी महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम कलम ४५ अन्वये आदेश पारीत केल्याचे दिसून येते. सदर तरतुदीनुसार कारवाई करण्याचे अधिकार उपविभागीय अधिकारी यांना नाहीत असे वादीने कथन केलेले नाही. तसेच महसुल अधिकारी यांनी केवळ अधिकार नसताना केलेल्या कारवाईबाबत दिवाणी न्यायालयात दाद मागता येते. त्यामुळे, प्रतिवादी क्रं.२ यांनी केलेला आदेश हा त्यांना अधिकार क्षेत्र असल्यानेच केलेला असल्याचे प्रथमदर्शनी दिसून येते.

१४. महाराष्ट्र महसुल क्षेत्राधिकार अधिनियम, १८७६ मधील तरतुदीनुसार वादीला उपविभागीय अधिकारी, वाई यांच्या आदेशाविरुद्ध जिल्हाधिकारी, सातारा यांच्याकडे दाद मागण्याची मुभा उपलब्ध असताना त्याने हा दावा दिवाणी न्यायालयात दाखल केला असल्याचे दिसून येते. याठिकाणी मला विशीष्ट मदत कायदा कलम ४१(h) चा संदर्भ देणे योग्य वाटते. विशीष्ट मदत कायदा कलम ४१(h) अन्वये वादींना पर्यायी प्रभावी उपाय उपलब्ध असल्याने ताकीद देता येत नाही असे मला वाटते. त्यामुळे प्रस्तुतच्या दाव्यातील मुख्य मागणीच मान्य करता येणार नसल्याचे प्रथमदर्शनी दिसून येत असल्याने तुरतातुरत ताकीदीसारखी मागणी देखील मान्य करता येणार नाही असे मला वाटते. (if a court cannot grant the final relief, then it cannot grant temporary or interim relief).

१५. प्रतिवादी क्रं.४ यांनी असे कथन केले आहे की, वादीने उपविभागीय

अधिकारी, वाई यांच्या आदेशाविरुद्ध जिल्हाधिकारी यांच्याकडे आरटीएस/२रेअ /१२/२०२० दाखल केले होते व सदरचे अपील फेटाळण्यात आले. सदरची बाब वादीने न्यायालयापासून लपवून ठेवल्याचे दिसून येते. सदर अपील हे दावा दाखल केल्यानंतर किंवा दावा प्रलंबीत असताना केल्याचे दिसून येते. सदरहु महत्वाची बाब वादीने लपवून ठेवल्याने तो न्यायालयासमक्ष स्वच्छ हाताने आला नसल्याचे दिसून येते. त्यामुळे, तुर्तातुर्त ताकीदीसारखी न्याय्य मागणी मिळणेस वादी पात्र नाही असे मला वाटते.

१६. वादीने जिल्हाधिकारी, सातारा यांची पुर्वपरवानगी घेवून बांधकाम किंवा दुरुस्ती केली आहे हे दाखविणारा कोणताही कागदोपत्री पुरावा अभिलेखावर दाखल केलेला नाही. वादीने केलेले शेडचे बांधकाम हे बेकायदेशीर असल्याने तुर्तातुर्त ताकीद अर्ज नामंजुर केल्यास त्याचे कोणतेही नुकसान होणार नाही असे मला वाटते. तसेच, वादीने केलेले बांधकाम किंवा दुरुस्ती ही पर्यावरणीय संवेदनशील क्षेत्रात केलेली असल्याने व त्यासाठी सक्षम अधिकाऱ्याची पुर्वपरवानगी घेतली नसल्याने सदरचे बेकायदेशीर बांधकामास तुर्तातुर्त ताकीदीद्वारे संरक्षण देता येणार नाही असे मला वाटते. तसेच अनधिकृत बांधकामाबाबत मा. सर्वोच्च न्यायालय व मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने वारंवार सक्त कारवाई करणेबाबत आदेश दिलेले आहेत.

१७. प्रस्तुत दाव्याची दखल दिवाणी न्यायालयास घेता येत नसल्याने मी या निष्कर्षास आलो आहे की, सकृतदर्शनी प्रकरण वादीच्या बाजुने नाही. तसेच वादीला सक्षम महसुल अधिकाऱ्याकडे दाद मागण्याची मुभा उपलब्ध असल्याने सोयीचा समतोल देखील वादीच्या बाजुने नसून तुर्तातुर्त ताकीद नामंजुर केल्यास वादीचे कोणतेही नुकसान होणार नाही. सबब, मी मुद्दा क्रं.१ ते ३ चे निष्कर्ष नकारार्थी नोंदवत आहे.

मुद्दा क्र.४ करीता -

१८. मुद्दे क्रं.१ ते ३ चे निष्कर्ष लक्षात घेता सदरचा अर्ज नामंजुर होणेस पात्र आहे असे मला वाटते. प्रस्तुत दाव्यामध्ये वादीने प्रतिवादींविरुद्ध परिस्थिती जैसे थे

ठेवण्याबाबत आदेश सन २०२० मध्ये मिळवुन तो आजरोजी पर्यंत वेळोवेळी वाढवुन घेतलेला आहे. तसेच प्रस्तुत अर्जावर वादीने त्याचा लेखी युक्तीवाद दि.१८.०८.२०२५ म्हणजेच जवळपास ५ वर्षांनी दाखल केलेला असल्याने वादीवर जास्तीत जास्त खर्चाची रक्कम लादणे क्रमप्राप्त आहे असे मला वाटते. सबब, मुद्दा क्र.४ च्या उत्तरादाखल मी पुढीलप्रमाणे आदेश पारीत करीत आहे :

आदेश

(१) अर्ज (नि.५) खर्चासह नामंजुर करण्यात येतो.

(२) वादीने खर्चाची रक्कम ₹.१,०००/- (एक हजार फक्त) सरकार जमा करावी.

स्थळ : वाई
दिनांक : २६.०२.२०२६

(ए. ए. पाचरणे)
सह दिवाणी न्यायाधीश व. स्तर, वाई.