

नि.दि.दावा क्र.९१/२०१३ मधील नि.५ वरील आदेश
(दिनांक ०३ जूलै, २०१४ रोजी पारित केले)

प्रस्तुतचा अर्ज वादीने दिवाणी प्रक्रीया संहिता आदेशिका ३९ नियम १ व २ प्रमाणे तुर्तातुर्त मनाई हुकूमासाठी दाखल केला आहे.

- २) वादीचे कथन थोडक्यात पुढील प्रमाणे;
वादीच्या मालकीची व कब्जेवहिवाटीची मौजे केळवारोड, वाकसई, ता. पालघर, जिल्हा ठाणे येथील बिनशेती मिळकत खालीलप्रमाणे आहे.

गांव	भुमापन क्र.	प्लॉट क्र.	क्षेत्र चौ.मीटर
केळवारोड	१२१३ पैकी बिनशेती	४७	४१८
		४८	४१८

येणेप्रमाणे वर नमुद मिळकतीस यापूढे संक्षिप्ततेकरीता, 'वाद मिळकत' असे संबोधण्यात येईल. वादीने दावा मिळकत दिनांक २६/०५/२०१० रोजीच्या खरेदीखताने मे. श्री एंटरप्रायझेस भागीदारी पेढी यांचेकडून खरेदी केली असून सदरहु खरेदीखतास श्री गणेश को-ऑप. हौ. सोसायटी लिमिटेड यांनी वादी व मे. श्री एंटरप्रायझेस यांच्यात झालेल्या खरेदीखतास मान्यता देणार म्हणून सही केली आहे. तेव्हापासून वाद मिळकत ही वादीच्या मालकीची व कब्जेवहिवाटीत आहे. वादी हा दावा मिळकतीपासून लांब म्हणजेच मुंबईला रहातो याचा गैरफायदा घेवून वाद मिळकतीवर वादीची कोणतीही परवानगी न घेता प्रतिवादीने बांधकाम केलेले आहे. प्रतिवादीने वादीच्या कब्जेवहिवाटीस अडथळा व उपद्रव करणेकामी बेकायदेशीररित्या बांधकाम केलेले आहे. प्रतिवादीनी वाद मिळकतीपैकी प्लॉट क्र.४७ वर देऊळाचे बांधकाम केले असून प्लॉट क्र.४८ वर शेडचे बांधकाम केलेले आहे. त्यामुळे वादीने दिनांक १७/०८/२०११ रोजी वकीलांमार्फत प्रतिवादीना नोटीस देवून वाद मिळकतीवर केलेल्या अतिक्रमीत

भागाचा कब्जा मागणेकरीता नोटीस दिली. तरीसुद्धा वाद मिळकतीचा कब्जा प्रतिवादीनी दिला नाही म्हणून वादीने कब्जाबद्दल प्रतिवादींकडे एप्रिल २०१३ च्या शेवटच्या आठवड्यात विचारणा केली असता प्रतिवादीनी वादीबरोबर अरेरावीची भाषा करुन तुम्ही दावा मिळकतीवर पुन्हा आलात तर त्याचे गंभीर परिणाम भोगावे लागतील अशी धमकी दिली. सबब प्रतिवादीने वाद मिळकतीत त्रयस्थांचे हक्क निर्माण करु नये तसेच त्यांच्याकडे असलेला कब्जा इतरांस हस्तांतरण करु नये असा तुर्तातुर्त मनाई हुकूमासाठी प्रस्तुतचा अर्ज दाखल केला आहे.

३) प्रतिवादी दाव्यात हजर झाले आणि त्यांनी नि.२३ प्रमाणे कैफियत व लेखी म्हणणे सादर केले. प्रतिवादीचे असे कथन आहे की, प्रस्तुत दावा पूर्णपणे खोटा, खोडसाळ व बेकायदेशीर आहे. वादीने दावा मिळकत ही दिनांक २६/०५/२०१० रोजीच्या सदरहु खरेदीखताच्या दिवसापासून दावा मिळकत ही वादीच्या मालकीची व कब्जेवहिवाटीची आहे हे या प्रतिवादीस मान्य व कबुल नाही. प्रतिवादी यांचा वाद मिळकतीशी काहीही संबंध नसताना प्रतिवादीने वादीचे कब्जावहिवाटीस अडथळा व उपद्रव करणेकामी बेकायदेशीररित्या बांधकाम केलेले आहे हे प्रतिवादीस मान्य व कबुल नाही. प्रतिवादीनी प्लॉट क्र.४७ वर देवळाचे व प्लॉट क्र.४८ वर शेडचे बांधकाम केलेले बांधकाम बेकायदेशीर असल्याचे वादीचे म्हणणे या प्रतिवादीस मान्य व कबुल नाही. वादीने जूलै २०११ च्या शेवटच्या आठवड्यात दावा मिळकतीवर अतिक्रमण करणेपूर्वीची परिस्थिती पूर्ववत करणेकामी तसेच अतिक्रमण दूर करणेकामी तसेच दावा मिळकतीची कब्जा मिळणेकामी प्रस्तुतचा दावा देत आहे हे या प्रतिवादीस मान्य व कबुल नाही. प्रतिवादीनी एप्रिल २०१३ च्या शेवटच्या आठवड्यात दावा मिळकतीत त्रयस्थांचे असलेला कब्जा इतरांस हस्तांतरण करु नये असा कायमस्वरुपी मनाई हुकूम मागणे वादीस रास्त व गरजेचे झाल्याने वादी तशी विनंती करीत आहे हे या

प्रतिवादीस मान्य व कबुल नाही. याबाबत वस्तुस्थिती अशी आहे की, गट क्र. १२१३ क्षेत्र १,५०,८२३ चौ.मिटर ही मिळकत श्री गणेश को-ऑपरेटिव्ह हाउसिंग सोसायटीसाठी खरेदी करण्याचे ठरले होते. सदर नियोजित सोसायटीच्या प्रवर्तकांनी सदर मिळकती सोसायटीच्या नावे खरेदी करताना काही अडचणी येत असल्याने श्री एंटरप्रायझेस या नावाने एक भागीदारी संस्था स्थापन करून सदर भागीदारी संस्थेच्या नावे सदर मिळकत खरेदी केली. सदर मिळकत खरेदी करताना किंमतीची रक्कम श्री गणेश को-ऑपरेटिव्ह हाउसिंग सोसायटीच्या २४५ सदस्यांनी जमा केलेल्या पैशातून देण्यात आली होती. प्रतिवादीनी दरम्यान श्री. भास्कर परब यांचे संमतीने ग्रामपंचायत केळवा वाकसई यांची परवानगी घेवून प्लॉट क्र.४७ मध्ये देवळाचे बांधकाम केले तर प्लॉट क्र. ४८ मध्ये शेडचे बांधकाम २००७ साली पूर्ण झाले. सदरच्या बांधकामास सन २००९ मध्ये ग्रामपंचायत केळवा वाकसई यांनी नंबर देवून कर आकारणीही सुरु केली आहे व प्रतिवादी सदर कराची रक्कम सन २००९ पासून सातत्याने भरत आलेला आहे. सदरचे मंदिराचे बांधकाम सन २००३ मध्ये करण्यात आले आहे तर शेडचे बांधकाम सन २००७ मध्ये पूर्ण झाले त्यामुळे वादीचा दावा मुदतीत नसल्यामुळे फेटाळणेस पात्र आहे. दावा मिळकतीसंदर्भात वादीचे लाभात दिनांक २६/०५/२०१० रोजी करून दिलेले तथाकथित खरेदीखत हे खोटे व फसवणूकीने केलेले आहे. सदर खरेदीखतावर श्री एंटरप्रायझेस या भागीदारी संस्थेच्या वतीने वादीची आई सौ. सुनंदा रमेश निर्गुण यांनी तर श्री गणेश को-ऑपरेटिव्ह हाउसिंग सोसायटीच्या वतीने वादीचे वडील श्री. रमेश दत्तात्रय निर्गुण यांनी सही केली आहे. वादीने प्रस्तुत दाव्यात दावा मिळकतीत देऊळ आणि शेडचे बांधकाम झाल्याचे जूलै २०११ च्या शेवटच्या आठवड्यात कळले असे नमुद केले आहे. परंतु प्रत्यक्ष बांधकाम केव्हा झाले याचा उल्लेख टाळलेला आहे. वादीला दावा मिळकत प्रतिवादीस हस्तांतर झाल्याचे माहीत असूनही सदरची बाब वादीने न्यायालयापासून लपवून ठेवली आहे. वाद मिळकत प्रतिवादीला हस्तांतर करणाऱ्या कागदपत्राबाबतही वादीने कोणतीही दाद

मागीतलेली नाही. सबब वादीचा मनाई हुकूमाचा अर्ज फेटाळण्याची विनंती प्रतिवादीनी केली आहे.

४) दोन्ही बाजूंची कथने, दोन्ही बाजूंनी दाखल केलेली कागदपत्रे पहाता खालील मुद्दे विचारार्थ घेतले आहे. या मुद्दयांवरील निष्कर्ष पुढील कारणमिमांसाधारे नमूद केले आहे.

<u>मुद्दे</u>	<u>निष्कर्ष</u>
(१) दाव्यातील परिस्थिती सकृत दर्शनी वादीच्या बाजूने आहे असे वादी शाबीत करतात ... काय ?	नकारार्थी.
(२) न्यायाचा समतोल वादीच्या बाजूने आहे ... काय ?	नकारार्थी.
(३) अर्जात मागणी केल्याप्रमाणे तुर्तातूर्त मनाई हुकूम न दिल्यास वादीचे अपरिमीत असे ... नुकसान होणार आहे काय ?	नकारार्थी.
(४) आदेश काय ?	अंतिम आदेशाप्रमाणे.

—: **कारणमिमांसा** :—

६) दाखल केलेली कागदपत्रे विचारात घेतली. वादीतर्फे वकील श्री. एस. डी. शुक्ला व प्रतिवादीतर्फे वकील श्री. एन. डी. भगत यांचा युक्तिवाद ऐकला.

मुद्दे क्र. १ ते ३ साठी

७) वादी यांचे असे कथन आहे की, वाद मिळकत वादी यांनी दिनांक २६/०५/२०१० रोजी श्री एंटरप्रायझेस, भागीदारी पेढी यांच्याकडून नोंदणीकृत खरेदीखताने घेतली असून सदर खरेदीखताला श्री गणेश को—ऑपरेटिव्ह हाउसिंग सोसायटी लिमिटेड यांनी सहमती दर्शविली आहे. वाद मिळकतीशी प्रतिवादी यांचा कोणताही हक्क संबंध नाही असे असून देखील वाद मिळकत

भूखंड क्र.४७ व ४८ यावर प्रतिवादी यांनी अनाधिकाराने देऊळ व शेडचे बांधकाम केले आहे. दिनांक १७/०८/२०११ रोजी प्रतिवादी यांना वादीनी नोटीस पाठवून अतिक्रमित क्षेत्राच्या कब्जाची मागणी केली. याउलट प्रतिवादी यांचे असे कथन आहे की, गट क्र.१२१३ याचे संपूर्ण क्षेत्र खरेदी करण्यासाठी श्री गणेश को-ऑपरेटिव्ह हाउसिंग सोसायटी लिमिटेड यांची स्थापना करण्यात आली होती व त्यासाठी २४५ लोकं एकत्र आले होते. परंतु त्याप्रमाणे खरेदी करताना काही अडचणी येत असल्याने श्री एंटरप्रायझेस या नावाची भागीदारी संस्था स्थापन करण्यात आली व दोन्ही संस्थामध्ये दिनांक १५/०७/१९८५ रोजी करार झाला व जमीनीचे हस्तांतरण श्री गणेश को-ऑपरेटिव्ह हाउसिंग सोसायटी लिमिटेड याला करण्याचे मान्य करण्यात आले. परंतु दोन्ही संस्थेमध्ये वाद निर्माण झाला. सिटी सिव्हील कोर्ट, मुंबई येथे दावा क्रमांक अनुक्रमे ९००२/८७ व ५८६१/८८ दाखल करण्यात आले पैकी दावा क्र.५८६१/८८ मध्ये नोटीस ऑफ मोशन क्र.४७६१/८८ मध्ये दिनांक १२/०७/१९९१ रोजी सहमतीपत्र दाखल करण्यात आले व नियोजित सोसायटीच्या सभासदांनी सदर मिळकत पाच गटामध्ये वाटून देण्याचे ठरले व त्याप्रमाणे भूखंड ४७ दिनांक १४/०३/१९९५ रोजी भास्कर दत्तात्रय परब यांना भूखंड क्र.४८ दिनांक २३/०५/१९९४ रोजी वनीता हरिश्चंद्र परब यांना खरेदी देवून त्यांचा त्यांना ताबा देण्यात आला. दिनांक २४/०६/२००३ रोजी दोन्ही भूखंड नोंदणीकृत बक्षीसपत्राने प्रतिवादी क्र.१ विश्वस्त संस्थेला ताब्यात देण्यात आले. अशास्थितीत सदरहु भूखंडाची मालकी ही प्रतिवादी क्र.१ कडे आहे.

८) वादी यांच्या कथनानुसार ज्या खरेदीखताने त्यांच्याकडे भूखंड क्र. ४७ व ४८ चा ताबा आला ते खरेदीखत रमेश निर्गुण श्री गणेश को-ऑपरेटिव्ह हाउसिंग सोसायटी लिमिटेड करीता यांनी सहमती देवून तसेच सुनंदा रमेश निर्गुण यांनी श्री एंटरप्रायझेस यांच्यातर्फे करून दिलेले आहे.

९) दिनांक १२/०७/१९९१ चे सिटी सिव्हील कोर्ट, मुंबई यांच्या समोर जे काही सहमतीपत्र दाखल करण्यात आले आहे ते दोन्ही पक्षकारांनी दाव्याच्या कामी ताकीद अर्ज निकाल करताना दाखल केलेले नाही. वादीच्याच कथनानुसार वादी वाद मिळकतीची पहाणी करण्यासाठी जूलै २०११ मध्ये ते आले त्यावेळी त्यांनी वाद मिळकतीमध्ये बेकायदेशीररित्या बांधकाम करण्यात आल्याचे दिसून आले म्हणून त्यांनी त्यांचे वकील श्री. अमोल आरोटे यांच्यामार्फत दिनांक १७/०८/२०११ रोजी प्रतिवादी क्र.२ यांना नोटीस पाठविली. सदर नोटीसची प्रत नि.३/६ येथे दाखल करण्यात आली आहे. सदर नोटीसीप्रमाणे प्रतिवादी क्र.२ यांच्याकडे अतिक्रमित क्षेत्राच्या कब्जाची मागणी करण्यात आली होती. प्रस्तुतचा दावा वादी यांनी दिनांक ०३/०५/२०१३ रोजी म्हणजेच नोटीस दिल्यापासून सुमारे २१ महिन्यांनी दाखल केलेला आहे. सदरहु दाव्यात व ताकीद आदेशामध्ये प्रतिवादी यांनी ज्या कारणास्तव तुर्तातुर्त ताकीद आदेशाची मागणी केली आहे ते अतिक्रमित बांधकाम नेमक्या कोणत्या तारखेला, किती मोजमापाचे भूखंड क्र.४७ व ४८ मध्ये कोणत्या दिशांना, कोणत्या स्वरूपाचे करण्यात आले याबाबत उल्लेख दाव्यात करण्यात आलेला नाही. आर.टी.एस. अपिल क्र.४/२००७ चे कामी दिनांक २९/१२/२००८ रोजी उपविभागीय अधिकारी यांनी फेरफार क्र.५८५ रद्द करण्याचा आदेश दिला व अप्पर जिल्हाधिकारी, ठाणे मुख्यालय जव्हार यांच्याकडील आदेश क्र. महसुल/क-१/टे-१/एनएपी/एसआर-६३ दिनांक ०५/०४/२००३ अन्वये फेरफार क्र.१७१ पूर्णपणे रद्द न करता ज्याच्याकडे नोंदणीकृत करारनामा आहे ते नोंदणीकृत खरेदीखत समजून त्यांच्या नोंदी कायम ठेवण्यात याव्यात असे निर्देश दिले.

१०) दोन्ही बाजूंनी केलेला युक्तीवाद व दाव्याच्या कामी वादी व प्रतिवादी हे ज्या खरेदीखताचा आधार घेतात त्या खरेदीखतासंदर्भात सविस्तर

पूरावा अद्याप नोंदविला जाण्याचे आहे. प्रस्तुत ताकीद अर्जाद्वारे वाद मिळकतीमध्ये प्रतिवादी यांनी जे तथाकथित बांधकाम केले आहे ते अन्य कोणालाही हस्तांतरीत करू नये किंवा कब्जा देवू नये अशी तुर्तातुर्त ताकीद आदेशाची मागणी करण्यात आली आहे. परंतु दाव्याच्या कामी व ताकीद अर्जामध्ये प्रतिवादी क्र.१ व २ भूखंड क्र.४७ व ४८ मध्ये करण्यात आलेले तथाकथित देऊळ व शेड याचे बांधकाम किंवा बांधकामासह त्या खालील जमीन त्रयस्थ इसमांना हस्तांतरीत करण्याच्या प्रयत्नात आहेत अशाप्रकारची विधाने करण्यात आलेली नाहीत. प्रतिवादी क्र.१ ही विश्वस्त संस्था असून प्रतिवादी क्र.२ ही मुंबई येथील विश्वस्त संस्था आहे. अशास्थितीत वाद मिळकतीत जे काही बांधकाम करण्यात आले आहे ते बांधकाम कधी करण्यात आले, त्याच्या बांधकामाचे स्वरूप कोणते याबाबत ताकीद अर्जात सविस्तर विधाने नाहीत. तसेच दिनांक २६/०५/२०१० रोजीचे खरेदीखताने वादी यांना वाद मिळकतीचा मालकी हक्क कब्जा मिळाला असल्याचे सदर खरेदीखत करून देणार व खरेदीखताला संमती देणार या दोन व्यक्ती पहाता प्रथमदर्शनी शाबीत झालेले नाही. तसेच दिनांक २६/०५/२०१० च्या खरेदीखताने वादी यांना वाद मिळकत भूखंड क्र.४७ व ४८ यांचा कब्जा प्राप्त झाला असे जरी म्हणावयाचे झाले तरी जूलै २०११ मध्ये प्रतिवादी क्र.१ व २ यांनी देऊळ व शेडचे बांधकाम सुरू करून ते दिनांक १७/०८/२०११ ला प्रतिवादी क्र. २ यांना नोटीस देण्यापूर्वी पूर्ण केले असे दर्शविणारा पूरावा देखील वादीनी दाव्याच्या कामी दाखल केलेला नाही. अशास्थितीत ज्या मिळकतीचा निःसंशय मालकी हक्क कब्जा वादी यांनी प्रथमदर्शनी दर्शवून दिलेला नाही त्या मिळकती संदर्भात प्रतिवादी यांच्याविरुद्ध ताकीद आदेश पारीत करणे सुयोग्य होणारे नाही कारण न्यायाचा समतोल दिनांक २६/०५/२०१० च्या खरेदीखताआधारे वादीच्या बाजूने असल्याचे दिसून येत नाही. तसेच जे काही तथाकथित देऊळ व शेडचे बांधकाम आहे ते प्रतिवादी हस्तांतरीत करण्याच्या प्रयत्नात आहेत असे देखील वादीनी दर्शवून दिलेले नाही. सबब प्रथमदर्शनी

केस वादीच्या बाजूने नाही व न्यायाचा समतोल देखील वादीच्या बाजूने नाही. तसेच दावा दाखल केल्यानंतर दाव्यासोबत जोडलेल्या नकाशामध्ये तथाकथित बांधकामाचे जे मोजमाप देण्यात आलेले आहे त्यापेक्षा जास्त बांधकाम दावा दाखल केल्यानंतर प्रतिवादीनी केले आहे किंवा तसा प्रयत्न केला आहे असे देखील दर्शवून देण्यात आलेले नाही. असे असताना देखील प्रतिवादी यांच्याविरुद्ध ताकीद आदेश पारीत केला गेल्यास त्यामुळे वादीपेक्षा प्रतिवादी यांचेच अधिक नुकसान होणारे आहे. सबब मुद्दे क्र.१ ते ३ यांच्या निष्कर्ष नाही असा नोंदविण्यात येतो व ताकीद अर्जाकामी पूढीलप्रमाणे आदेश पारीत करण्यात येतो.

आ दे श

- १) अर्ज नामंजूर करण्यात येत आहे.
- २) खर्चाबाबत आदेश मूळ दाव्यात करण्यात येतील.

पालघर.

दिनांक : ०३/०७/२०१४

(स. द. कामत)

सह दिवाणी न्यायाधीश, क. स्तर,
पालघर.