

MHYA160003322021



नि.दि.मु.क्र.११/२०२१ मधील निशाणी क्र. ३८ खालील आदेश

०१. वादीने मुळ दावा मालकीबाबत जाहीर ठराव होवुन मिळण्याकरीता तसेच प्रतिवादी यांच्याविरुद्ध कायम मनाई हुकुमाचा आदेश होवुन मिळण्याकरीता दाखल केलेला आहे. मौजे पिंपरी ता. बाभुळगाव येथील ग्रामपंचायत मालमत्ता क्र. २६० क्षेत्र ३० x ५० = ७५० चौ. फुट क्षेत्रतील ईमारत व खुली जागा ही मिळकत दाव्याचा व प्रस्तुत अर्जाचा वादविषय आहे.

०२. प्रस्तुत अर्जामध्ये वादीने असे कथन केले आहे की, दावा मिळकतीवरील जुने मोडकळीस आलेले घर उकलून नविन घर बांधण्याकरीता वादीने जागा मोकळी केली होती. मात्र प्रतिवादी क्र. १ व २ यांनी वादीस दावा मिळकतीवर घर बांधण्याच्या बेतात असताना विरोध केला व दावा मिळकत बळकावण्याचा प्रयत्न केला. त्यामुळे वादीने प्रस्तुत दावा दाखल केला आहे. दिनांक १३.०३.२०१५ रोजी वादी होळी सणाकरीता तिच्या माहेरी मुक्कामी होती. त्यावेळी तिने दावा मिळकतीची पाहणी केली असता प्रतिवादी क्र. १ व २ यांनी दावा मिळकतीवर गैरकायदेशीररित्या बांधकाम करण्याच्या उद्देशाने खड्डे खोदल्याचे दिसले. त्याबाबत वादीने प्रतिवादी यांना जाब विचारला असता प्रतिवादी यांनी दिनांक १४.०३.२०२५ रोजी वादी सोबत भांडण केले. तसेच प्रतिवादी हे वादी ही पिंपरी येथे राहत नसल्याचा गैरफायदा घेवून वादीची फसवणूक करुन दावा मिळकतीवर तातडीने बांधकाम करण्याच्या बेतात आहेत. प्रतिवादी यांनी बांधकाम पूर्ण केल्यास वादीचे अपरीमित नुकसान होणार आहे. त्यामुळे प्रतिवादी यांना बांधकाम करण्यापासून रोखने आवश्यक आहे. प्रतिवादी यांच्याविरुद्ध तात्पुरता मनाई आदेश पारित केल्यास त्यांचे कोणतेही नुकसान होणार नाही. अंततः वादीने अशी विनंती केली की, प्रस्तुत दाव्याचा गुणवत्तेवर निकाल होईपर्यंत प्रतिवादी

यांच्याविरुद्ध त्यांनी दावा मिळकतीत कोणतेही बांधकाम करू नये असा तुर्तातुर्त मनाई आदेश पारित करण्यात यावा.

०३. प्रतिवादी क्र. १ व २ यांनी निशाणी ४६ कडे लेखी उत्तर दाखल केले. प्रतिवादी क्र. १ व २ यांनी असे कथन केले की, वादी ही अद्यापही दावा मिळकतीची मालक झालेली नाही. प्रतिवादी क्र. १ व २ यांनी दावा मिळकतीवर गैरकायदेशीर बांधकाम करण्याच्या उद्देशाने कोणतेही खड्डे खोदले नाहीत. प्रतिवादी यांना घरकुल मंजूर झाले असून त्यानुसार प्रतिवादी हे त्यांच्या मालकीच्या व ताब्यातील जागेत बांधकाम करित आहेत. प्रतिवादी यांनी न्यायालयीन आयुक्ताची नेमणूक होवून दावा मिळकतीची व प्रतिवादींच्या मिळकतीची मोजणी करण्याबाबत प्रस्तूत प्रकरणात दिलेला अर्ज मंजूर झाला असून त्याप्रमाणे अभियंत्यामार्फत दावा मिळकतीची मोजणी केली आहे. त्यानुसार प्रतिवादी हे त्यांच्या जागेत बांधकाम करित आहेत. प्रतिवादी यांनी वादीसोबत कोणताही वाद किंवा भांडण केले नाही. त्यामुळे प्रतिवादी यांच्याविरुद्ध तुर्तातुर्त मनाई आदेश पारित केल्यास प्रतिवादी यांचे कधीही न भरून येणारे नुकसान होईल. याउलट प्रतिवादी यांनी त्यांच्या जागेत घराचे बांधकाम केल्यास वादीचे कोणतेही नुकसान होणार नाही. त्यामुळे प्रस्तूतचा नामंजूर करण्याची विनंती प्रतिवादी यांनी केली आहे.

०४. वादी व प्रतिवादी यांच्या विद्वान विधीज्ञांचा युक्तीवाद ऐकला. वादीतर्फे दाखल लेखी युक्तीवाद निशाणी ४९ वाचला. सदरचा अर्ज निकाली करण्यासाठी विचाराधीन उपस्थित झालेले वादप्रश्न आणि त्यावरील माझे सकारण निष्कर्ष हे खालीलप्रमाणे आहेत.

### मुद्दे

### निष्कर्ष

०१. वादीने तुर्तातुर्त ताकीद मिळणेसाठी

सकृतदर्शनी केस सिध्द केली आहे काय ? ...

नाही

०२. न्यायाचा समतोल वादीचे बाजूने आहे काय ? ... नाही
०३. तुर्तातुर्त ताकीद दिली नाही तर वादीचे  
अपरिमित नुकसान होईल काय ? ... नाही
०४. आदेश कोणता ? ... अंतिम आदेशाप्रमाणे.

### कारणमीमांसा

#### मुद्दा क्रमांक १ ते ३-

०५. मुद्दे क्रमांक १ ते ३ हे एकमेकांशी निगडीत असल्याने विवेचनाची पुनरावृत्ती टाळण्यासाठी एकत्रीतपणे चर्चेसाठी घेतले आहेत.
०६. वादीच्या कथनानुसार ती वारसाने दावा मिळकतीची मालक व ताबेदार झाली आहे. वादीने निशाणी २९ कडे दावा मिळकतीचा नमुना ८-अ उतारा दाखल केला आहे. त्यावर वादीच्या नावाची नोंद आहे. तसेच सदर उतारानुसार दावा मिळकतीचे क्षेत्र ७५० चौ. फुट आहे. सदर उतारा दावा मिळकत वादीच्या ताब्यात असल्याच्या वादीच्या कथनास प्रथमदर्शनी दुजोरा देतो.
०७. वादीच्या कथनानुसार दावा मिळकतीच्या उत्तरेस लगत प्रतिवादी क्र. १ चे वडील नागोराव यांचे घर आहे. प्रतिवादी यांचे कथनानुसार देखील त्यांची मिळकत दावा मिळकती लगत आहे. त्यामुळे दावा मिळकत व प्रतिवादींची मिळकत एकमेकांच्या लगत असल्याचे प्रथमदर्शनी स्पष्ट होते.
०८. वादीच्या कथनानुसार प्रतिवादी क्र. १ व २ यांनी दावा मिळकत बळकाविण्याच्या उद्देशाने दावा मिळकतीत गैरकायदेशीरपणे खड्डे खोदून बांधकाम सुरु केले आहे. सदर कथनांच्या पृष्ठ्यर्थ वादीने निशाणी ३९ लगत दोन छायाचित्रे दाखल केली आहेत. सदर छायाचित्रांबाबत कोणतेही शपथपत्र दाखल करण्यात आलेले नाही. असे असले तरी, प्रथमदर्शनी सदर छायाचित्रे पाहता येतील. सदर छायाचित्रांचे अवलोकन केले असता एका छायाचित्रामध्ये खुली जागा असल्याचे आणि दुसऱ्या छायाचित्रामध्ये त्याठिकाणी बांधकामाकरीता खड्डे खोदले असल्याचे प्रथमदर्शनी दिसून

येते. मात्र दावा मिळकत व प्रतिवादी क्र. १ व २ यांची मिळकत एकमेकांच्या लगत असल्याने सदर खड्डे हे दावा मिळकतीत खोदले आहेत अथवा नाहीत हे सदर छायाचित्रांवरून प्रथम दर्शनी स्पष्ट होत नाही.

०९. या व्यतिरिक्त प्रतिवादी हे दावा मिळकतीत गैरकायदेशीरपणे बांधकाम करीत आहेत असे प्रथम दर्शनी दर्शविणारा कोणताही कागदोपत्री पुरावा अभिलेखावर नाही.

१०. प्रतिवादी यांच्या कथनानुसार ते त्यांच्या मालकीच्या व ताब्यातील जागेमध्ये बांधकाम करीत आहेत. प्रतिवादी यांनी निशाणी ४७ लगत अभियंता गौरव लोहकरे यांनी दावा मिळकतीची व प्रतिवादी यांच्या मिळकतीची संयुक्त मोजणी केल्याबाबत मोजणी नकाशा व अहवाल दाखल केला आहे. वादीच्या विधिज्ञांच्या युक्तीवादानुसार सदर अहवाल हा गैरकायदेशीर आहे व न्यायालयीन आयुक्त यांनी स्वतः न्यायालयात दाखल केलेला नाही.

११. सदर मोजणी नकाशा व अहवाल हा दिवाणी प्रक्रीया संहिता आदेश २६ मधील तरतुदीनुसार दाखल करण्यात आला नसल्याचे प्रथमदर्शनी दिसून येते. त्यामुळे सदर नकाशा व अहवाल हा न्यायालयीन आयुक्त यांचा अहवाल आहे असे प्रथमदर्शनी म्हणता येणार नाही. मात्र सदर नकाशा व अहवाल प्रतिवादी यांनी अभियंता यांचेमार्फत मोजणी करून दाखल केला असल्याने तो प्रस्तूत कामी प्रथमदर्शनी पुरावा म्हणून विचारात घेण्या योग्य आहे असे मी समजतो.

१२. सदर नकाशा व अहवालाचे अवलोकन केले असता प्रथमदर्शनी असे दिसून येते की, प्रतिवादी क्र. १ व २ यांनी सुरु केले बांधकाम हे दावा मिळकतीपासून पाच फुट खुली जागा सोडून सुरु केले आहे. त्यावरून प्रथमदर्शनी असे दिसून येते की, प्रतिवादी यांनी त्यांच्या स्वतःच्या मालकीच्या व ताब्यातील जागेमध्ये बांधकाम सुरु केले आहे. मोजणी नकाशा व अहवाल हा बिनचुक आहे अथवा नाही हे प्रस्तूत दाव्याची गुणवत्तेवर सुनावणी झाल्यानंतर निश्चित होणार आहे. मात्र सद्य स्थितीत सदर नकाशा

व अहवाल प्रतिवादीच्या लेखी उत्तर निशाणी ४६ मधील कथनांना प्रथमदर्शनी दुजोरा देत असल्याचे स्पष्ट होते.

१३. वादीस देखील तज्ञ अभियंत्यामार्फत दावा मिळकतीची व प्रतिवादी यांच्या मिळकतीची संयुक्त मोजणी करून मोजणी नकाशा दाखल करण्यास पुरेशी संधी होती. मात्र वादीने तिच्या प्रस्तूत अर्जातील कथनांच्या समर्थनार्थ तसा मोजणी नकाशा दाखल केला नाही. त्याचप्रमाणे वादीने प्रस्तूत अर्जासोबत प्रतिवादी यांनी केलेले अतिक्रमण दर्शविणारा कच्चा नकाशा देखील दाखल केला नाही. अशा परिस्थितीत केवळ वादीच्या तोंडी कथनातून अथवा छायाचित्रामधून प्रतिवादी हे दावा मिळकतीत बांधकाम करित असल्याचा प्रथम दर्शनी निष्कर्ष काढता येणार नाही.

१४. वादीच्या विद्वान विधिज्ञांनी असा युक्तीवाद केला की, गैरकायदेशीर बांधकाम थांबविण्याकरीता दावा दाखल करण्याचा अधिकार शेजारी राहत असणाऱ्या व्यक्तीला देखील आहे. सदर युक्तीवादाच्या समर्थनार्थ वादीतर्फे मा. दिल्ली उच्च न्यायालयाच्या **ओंकारनाथ -वि- रामनाथ ए. आय. आर. १९८५ दिल्ली २९३** या न्यायनिवाड्याचा दाखला दिला आहे. प्रस्तूत प्रकरण दाखल करण्याचा वादीस अधिकार आहे अथवा नाही हा मुद्दा या अर्जाचे निर्णयाकरीता उपस्थित होत नाही. त्यामुळे सदर न्यायनिवाड्यातील निष्कर्षाचा वादीस प्रस्तूत अर्जाचे कामी उपयोग होत नाही.

१५. वादीच्या विद्वान विधिज्ञांनी असा युक्तीवाद केला की, सक्षम सरकारी कार्यालयाची परवानगी न घेता बांधकाम सुरु केल्यास ते बांधकाम गैरकायदेशीर बांधकाम होते. सदर युक्तीवादाच्या समर्थनार्थ वादीतर्फे मा. मुंबई उच्च न्यायालयाच्या **अरुण गायकवाड -वि- म्युनिसिपल कॉर्पोरेशन २००६ (४) ऑल एम. आर. ३६३** आणि **माणेकलाल शाह -वि- म्युनिसिपल कॉर्पोरेशन २०१४ (१) ऑल एम. आर. १९४** या न्यायनिवाड्यांचा दाखला दिला आहे. वादीच्या कथनानुसार प्रतिवादी यांनी बांधकाम करण्याकरीता ग्रामपंचायतीची परवानगी घेतलेली नाही. प्रतिवादी यांच्या

कथनानुसार त्यांनी सुरु केलेले बांधकाम कायदेशीर आहे. प्रस्तूत प्रकरणात प्रतिवादी यांनी बांधकाम परवाना दाखल केलेला नाही. असे असले तरीही, प्रस्तूत प्रकरणात प्रतिवादी क्र. ३ ही ग्रामपंचायत आहे. प्रतिवादी क्र. ३ यांच्याविरुद्ध प्रस्तूत प्रकरण एकतर्फा चालविण्यात येत आहे. त्यामुळे प्रतिवादी क्र. ३ यांचे कार्यालयातील प्रतिवादी यांनी सुरु केलेल्या बांधकामाबाबतची कागदपत्रे प्रस्तूत प्रकरणात दाखल नाहीत. वादीने देखील सदर कागदपत्रे प्राप्त करून प्रस्तूत प्रकरणात दाखल केलेली नाहीत. वादीने सदर बांधकामाविरुद्ध प्रतिवादी क्र. ३ यांच्याकडे तक्रार केल्याबाबत देखील कोणतेही कागदपत्र प्रस्तूत प्रकरणात दाखल नाहीत. प्रतिवादी यांचे बांधकाम विनापरवाना व गैरकायदेशीर आहे हे प्रथम दर्शनी सिध्द करण्याची जबाबदारी वादीची आहे. वादीतर्फे त्याअनुषंगाने कोणताही प्रथमदर्शनी कागदोपत्री पुरावा दाखल करण्यात आलेला नाही. त्यामुळे संबंधित प्रथमदर्शनी कागदोपत्री पुराव्या अभावी प्रतिवादी यांनी सुरु केलेले बांधकाम गैरकायदेशीर आहे असा प्रथमदर्शनी निष्कर्ष काढता येणार नाही. त्याबाबतचा निर्णय दाव्याची गुणवत्तेवर सुनावणी झाल्यानंतर देता येईल. सद्य स्थितीत प्रतिवादी यांनी त्यांचे मालकीचे व ताब्यातील जागेमध्ये बांधकाम सुरु केल्याचे प्रथमदर्शनी स्पष्ट झाले आहे. वादीतर्फे दाखल मा. मुंबई उच्च न्यायालयाचे **अरुण गायकवाड व माणेकलाल शहा** यांचे प्रकरणातील निष्कर्षानुसार गैरकायदेशीर बांधकामाबाबत मनाई आदेश पारित करता येईल. मात्र प्रस्तूत प्रकरणातील दाखल प्रथमदर्शनी पुराव्यातून प्रतिवादी यांचे बांधकाम गैरकायदेशीर असल्याचे प्रथमदर्शनी स्पष्ट होत नाही. त्यामुळे दाव्याच्या या टप्प्यावर मा. मुंबई उच्च न्यायालयाचे वरील प्रमाणेचे निष्कर्ष वादीस उपयुक्त ठरत नाहीत.

१६. एकंदरीत चर्चेतून प्रतिवादी क्र. १ व २ हे दावा मिळकतीत अतिक्रमण करून बांधकाम करीत असल्याचे प्रथम दर्शनी सिध्द करण्यास वादी अपयशी ठरली आहे. त्यामुळे वादी ही प्रथमदर्शनी प्रकरण तिच्या बाजूने असल्याचे सिध्द करण्यास अपयशी ठरली आहे या निष्कर्षाप्रत मी आलो आहे. प्रतिवादीच्या कथनानुसार त्यांना घरकुल मंजूर झाले असून त्या योजनेअंतर्गत ते त्यांच्या जागेत बांधकाम करीत आहेत.

सदर बाब एकंदरीत पुराव्यातून प्रथमदर्शनी स्पष्ट झाली आहे. त्यामुळे वादीच्या मागणी प्रमाणे प्रतिवादी यांच्याविरुद्ध तुर्तातूर्त आदेश पारित केल्यास प्रतिवादी यांचे नुकसान होईल असे प्रथम दर्शनी दिसून येते. याउलट तसा आदेश पारित न केल्यास वादीचे कोणतेही नुकसान होणार नाही असे प्रथमदर्शनी दिसून येते. त्यामुळे न्यायाचा समतोल वादीच्या बाजूने नाही असे प्रथमदर्शनी दिसून येते. सबब, वादी तिच्या मागणीप्रमाणे प्रतिवादी क्र. १ व २ यांच्याविरुद्ध त्यांनी प्रस्तुत दाव्याचा निर्णय होईपर्यंत बांधकाम करू नये असा तुर्तातूर्त मनाई आदेश होवुन मिळण्यास पात्र नाही. सबब मी मुद्दा क्र. १ ते ३ उत्तर नाही असे नोंदवितो.

#### **मुद्दा क्रमांक ४ -**

१७. वरीलप्रमाणे सर्व चर्चा लक्षात घेता मुद्दा क्र.४ च्या उत्तरादाखल खालीलप्रमाणे आदेश पारीत करीत आहे.

#### **आदेश**

०१. अर्ज निशाणी ३८ खर्चासह नामंजूर करण्यात येत आहे.  
(आदेश खुल्या न्यायालयात पारीत केला.)

बाभुळगाव.  
दिनांक- ०५/०४/२०२५

(प्र.चं.बारटक्के)  
दिवाणी न्यायाधीश, क.स्तर, बाभुळगाव.