	नियमीत दिवाणी दावा क्र.२५५५/२०२२
	सीएनआर क्र.MHPU02-010583-2022
	शाम चंद्रकांत धुमाळ व इतर वि. तानाजी गणेश नागरगोजे व इतर

<u>आदेश निशाणी क्र.५ वर</u>

प्रस्तुतचा अर्ज वादी यांनी दिवाणी प्रक्रीया संहीता आदेश ३९ नियम १ व २ अन्वये तुर्तातुर्त मनाई आदेशाकरीता दाखल केलेला आहे.

२. वादी यांची अशी विनंती आहे की, प्रतिवादी यांनी वादी यांच्या दावा परिच्छेद क्र.१-अ कडे वर्णन केलेल्या दावा मिळकतीमध्ये जाण्यायेण्यासाठी, दळणवळणासाठी वहिवाटीचा रस्ता ठेवलेला नाही. त्यामुळे दावा परिच्छेद क्र.१-ब मध्ये वर्णन केलेल्या दावा मिळकतींमध्ये प्रतिवादी यांनी बांधकाम व कंपाऊंड करु नये, असा तुर्तातुर्त मनाई आदेश प्रतिवादीविरुद्ध पारित करावा.

३. सदर अर्जास हजर होऊन प्रतिवादी क्र.१ व ५ यांनी निशाणी क्र.६० कडे लेखी म्हणणे दाखल केले आणि सदर अर्जास हरकत नोंदविली. प्रतिवादी क्र.२, ३ व ४ यांनी निशाणी क्र.५० कडे लेखी कैफियत वजा लेखी म्हणणे दाखल केले व सदर अर्जास हरकती नोंदविली. प्रतिवादी क्र.६ ते ९ यांनी लेखी कैफियत दाखल केली आहे मात्र, तुर्तातुर्त मनाई आदेशाच्या अर्जास म्हणणे दाखल केलेले नाही.

४. अर्जदार/वादी व गैरअर्जदार/प्रतिवादी यांची कथने व दाखल कागदपत्रे यांचे अवलोकन करता खालील प्रश्नबिंदु या न्यायालयाच्या निष्कर्षासाठी उपस्थित होतात.

अ.क्र.	प्रश्न बिंदु	निष्कर्ष
१.	वादीस प्रथम दर्शनी प्रकरण आहे काय ?	... नकारार्थी
२.	सोईचा समतोल वादीच्या बाजुने आहे काय ?	... नकारार्थी
३.	अपरिमित हानी वादीस पोहोचेल काय ?	... नकारार्थी
४.	समर्पक आदेश काय ?	... अंतिम आदेशाप्रमाणे

<u>कारणेमिमांसा</u>

<u>प्रश्न बिंदु क्र.१ ते ३ करीता</u> –

५. प्रश्नबिंदु क्र.१ ते ३ हे एकमेकांशी संलग्न असल्यामुळे ते एकत्रीतरित्या चर्चे व विवेचनाकरीता घेण्यात येत आहेत.

६. प्रस्तुत अर्जा संबंधाने अर्जदार/वादी व गैरअर्जदार/प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांचा युक्तीवाद, अर्ज व म्हणणे विचारात घेतले.

७. वादी यांनी या प्रकरणी निशाणी क्र.६९ कडे लेखी युक्तीवाद दाखल केला. वादींतर्फे तोंडी युक्तीवाद सुद्धा करण्यात आला. अर्जदार/वादींतर्फे करण्यात आलेल्या युक्तीवादामध्ये अर्जातील कथनांचा पुर्नउच्चार करण्यात आला. वादींतर्फे असा युक्तीवाद करण्यात आला की, प्रतिवादी क्र.६ ते १० हे वादी यांचे भाऊबंध आहेत. प्रतिवादी क्र.१ ते ५ हे विकसक आहेत आणि प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांनी गट क्र.२५१ मधील १९ आर क्षेत्रापैकी १६ आर क्षेत्र विकसन करारनाम्याद्वारे विकसनाकरिता घेतली आहे. विकसन करारामध्ये चतुःसिमा नमूद आहेत. त्यांनी असाही युक्तीवाद केला की, प्रतिवादी यांनी केलेल्या मोजणीची वादी यांना नोटीस दिलेली नव्हती. वादी यांनी तहसिलदार यांचेकडे दाखल केलेला वाद हा वेगळा आहे व त्यामध्ये दाद हि वेगळी आहे. वादी यांना त्यांच्या दावा मिळकतीमध्ये जाण्यासाठी गट क्र.२५१ या मिळकतीमधून वहिवाटीचा रस्ता आहे मात्र, प्रतिवादी यांनी संपूर्ण मिळकतीला कंपाऊंड केलेले आहे व वादी यांचा पूर्वापार असलेला वहिवाटीचा रस्ता बंद केलेला आहे. त्यामुळे वादी यांना तुर्तातुर्त मनाई आदेशाकरिता सदर अर्ज दाखल करावा लागला आहे.

८. त्यांनी असाही युक्तीवाद केला की, भुमी अभिलेख, मुळशी यांच्या नकाशाच्या प्रतीमध्ये सदर वहिवाटीचा रस्ता स्पष्टपणे दिसून येतो. प्रतिवादी यांनी रस्ता बंद केल्याचे कृत्य बेकायदेशीर आहे. त्यामुळे वादी यांना वहिवाटीचा रस्ता मिळेपर्यंत प्रतिवादी यांचे बांधकाम थांबविणे व कंपाऊंड काढून टाकणे आवश्यक आहे. त्यांनी असाही युक्तीवाद केला की, वादी यांना प्रथमदर्शनी प्रकरण आहे, सोईचा

समतोल वादी यांच्या लाभात आहे. प्रतिवादी यांनी वहिवाटीचा रस्ता बंद केल्याने वादी यांची मिळकत कवडीमोल झाली आहे आणि जर वादी यांच्या मागणीप्रमाणे तुर्तातुर्त मनाई आदेश पारित केला नाही तर वादी यांचे अपरिमीत कधीही भरुन न येणारे नुकसान होईल. शेवटी त्यांनी असा युक्तीवाद केला की, वादी यांचा तुर्तातुर्त मनाई आदेशाचा अर्ज विनंतीप्रमाणे मंजूर करावा.

९. याउलट गैरअर्जदार/प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांचेतर्फे निशाणी क्र.६६ कडे लेखी युक्तीवाद दाखल करण्यात आला तसेच प्रतिवादी क्र.१ ते ५ तर्फे तोंडी युक्तीवादा सुद्धा करण्यात आला. प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांचेतर्फेच्या युक्तीवादामध्ये त्यांच्या लेखी कैफियतीमधील कथनांचा पुर्नउच्चार करण्यात आला. प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांचे तर्फे असा युक्तीवाद करण्यात आला की, वादी यांनी दाव्यात नमूद केलेली वहिवाट कोठून आणली आहे, याचा उल्लेख संपूर्ण दाव्यामध्ये केलेला नाही. वादी यांनी तहसिलदार यांचेकडे रस्त्यासंबंधाने प्रकरण दाखल केले आहे आणि महाराष्ट्र महसूल अधिनियम कलम १४३ अन्वये वादी यांनी केलेला अर्ज अद्यापही प्रलंबित आहे आणि वादी यांनी त्याच कारणावरुन हा दावा सुद्धा दाखल केला आहे. वादी यांना तहसिलदार यांनी निर्णय दिल्यानंतरच एक वर्षामध्ये दावा दाखल करता येईल. सद्यस्थितीत वादी यांचा दावा हा अपरिपक्व आहे.

१०. प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांच्या युक्तीवादामध्ये असेही नमूद आहे की, प्रतिवादीने दावा मिळकतीची मोजणी केलेली आहे आणि त्यास वादी यांनी हरकती घेतलेली नाही. प्रतिवादी यांनी बांधकाम विभागाकडून व रेरा यांचेकडून नकाशे मंजूर करुन जमीन अकृषक परवानगी घेऊन बांधकाम चालु केलेले आहे. वादी यांनी दाव्यामध्ये वहिवाट स्पष्टपणे नमूद केलेली नाही आणि संपूर्ण बांधकामास मनाई मागितलेली आहे. वादी यांचा तुर्तातुर्त मनाई आदेशाचा अर्ज मंजूर केल्यास प्रतिवादी यांचे अपरिमीत नुकसान होईल. प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांचेतर्फे त्यांचे युक्तीवादापुष्टयर्थ खालील निर्णयविधी दाखल केले –

अ. **D. Ramanatha Gupta Vs. S. Razaack – AIR 1982 Kant 314.**

११. मी सदर निर्णयविधीचे अवलोकन केले. मी सदर निर्णयविधीचा अत्यंत आदर राखतो.

१२. या प्रकरणी वादी यांनी निशाणी क्र.३ या कागदपत्रांच्या यादीसोबत मुळशी तहसिलदार यांचेकडे दाखल केलेल्या अर्जाची प्रत, कच्चा नकाशा, मौजे कासारआंबोली येथील गट क्र.२४८, २४९, २५० व २५१ यांची गाव नकाशावरील नक्कल, भुमापन क्र.२५० चा ७/१२ उतारा, भुमापन क्र.२५१ चा ७/१२ उतारा, कुलमुखत्यारपत्राची प्रत, विकसन करारनाम्याची प्रत, अशी कागदपत्रे दाखल केली आहेत. वादी यांनी लेखी युक्तीवादामध्ये कथन केले आहे की, भुमी अभिलेख, मुळशी यांच्या नकाशामध्ये म्हणजे मौजे कासारआंबोली येथील गट क्र.२४८, २४९, २५० व २५१ यांची गाव नकाशावरील नक्कल यामध्ये गट क्र.२५० साठी येण्याजाण्यासाठीचा वहिवाटीचा रस्ता हा प्रतिवादी यांच्या गट क्र.२५१ मधून जात आहे, असे स्पष्टपणे दिसून येते.

१३. येथे हे नमूद करणे उचित ठरेल की, या प्रकरणी दाखल असलेल्या वर नमूद नकाशाचे अवलोकन करता त्यामध्ये निळया शाईने गट क्र.२५१ च्या बाजुला दोन बाजूला निशाणी करण्यात आलेली आहे. येथे हेही नमूद करणे उचित ठरेल की, प्रतिवादी यांनी सुद्धा मौजा कासारआंबोली येथील गट क्र.२४८, २४९, २५० व २५१ च्या नकाशाची प्रत दाखल केली आहे. प्रतिवादी यांनी दाखल केलेल्या नकाशांच्या प्रतीमध्ये वादी यांनी नमूद केल्याप्रमाणे गट क्र.२५१ च्या बाजूला कोणत्याही रंगाने निशाणी केल्याचे दिसून येत नाही. या प्रकरणी प्रतिवादी यांनी दिनांक २८/०१/२०२२ रोजीची मोजणी नकाशाची प्रत अभिलेखावर दाखल केली आहे. त्यामध्ये सुद्धा कोठेही गट क्र.२५० व २५१ यामध्ये वहिवाटीचा रस्ता असे नमूद केलेले नाही.

१४. येथे हेही नमूद करणे उचित ठरेल की, वादी यांनी तहसिलदार, मुळशी यांचेकडे गट क्र.२५१ कासारआंबोली, मुळशी येथून वहिवाटीच्या हक्काचा

जाण्यायेण्याचा पंधरा फुटी रस्ता काढून द्यावा, यासाठी अर्ज दाखल केला आहे. थोडक्यात, वादी यांनी वहिवाटीच्या रस्त्यासंबंधाने तहसिलदार यांचेकडे रितसर अर्ज केलेला आहे आणि तो अद्याप निर्णित झाल्याचे दिसून येत नाही. वादी यांनी या प्रकरणी प्रतिवादी करीत असलेले बांधकाम थांबविण्याचे व कंपाऊंड करु नये, अशी विनंती केली आहे.

१५. येथे हे नमूद करणे उचित ठरेल की, प्रतिवादी यांनी या प्रकरणी भागीदारी पत्र अभिलेखावर दाखल केले आहे. त्यामध्ये निर्मिती रियालिटीज असा उल्लेख आहे. प्रतिवादी यांनी दाखल केलेल्या विकसन करारनाम्यामध्ये दावा मिळकत १–ब म्हणजेच गट क्र.२५१ मधील १६ आर क्षेत्राचा उल्लेख आहे. थोडक्यात, सदर १६ आर क्षेत्र संबंधीत प्रतिवादी यांनी विकसनाकरीता घेतलेले आहे. प्रतिवादी यांनी गट क्र.२५१ मधील १९०० चौ.मिटर क्षेत्रास बांधकाम परवानगी बाबतचा उपविभागीय अधिकारी, मावळ मुळशी उपविभाग, पुणे यांच्या अकृषक आदेशाची प्रत, पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे यांनी गट क्र.२५१ मध्ये १९०० चौ.मिटर क्षेत्रामधील बांधकामास प्रांरभ प्रमाणपत्र दिल्यासंबंधीचा दस्त, पीएमआरडीए यांनी मंजूर केलेला बांधकाम नकाशा, महाराष्ट्र रियल इस्टेट रेग्यूलेटरी ऑथोरिटी कडील रजिस्ट्रेशन सर्टिफिकेट अशी कागदपत्रे दाखल केली आहेत.

१६. थोडक्यात प्रतिवादी यांनी सदर बांधकामाकरिता आवश्यक बांधकाम परवाना घेतल्याचे प्रतिवादी यांनी दाखल केलेल्या दस्तांवरुन प्रथमदर्शनी दिसून येते त्यामुळे प्रतिवादी यांचे बांधकाम हे बेकायेदशीर आहे, असे म्हणता येणार नाही. निश्चितपणे सदर दावा हा त्यामध्ये येणाऱ्या पुराव्याअंती गुणवत्तेवर निकाली निघेल. मात्र, सदर प्रकरणी वादी यांनी प्रतिवादी यांचे बांधकाम बेकायदेशीर असल्याबाबतचा कोणताही पुरावा अभिलेखावर दिलेला नाही. वादी यांनी रस्त्याकरीता तहसिलदार यांचेकडे स्वतंत्रपणे अर्ज केलेला आहे आणि रस्त्यासंबंधी निर्णय घेण्याचा तहसिलदार यांना अधिकार आहे. मात्र, सद्यस्थितीत वादी यांनी त्यांना गट क्र.२५१ मधून रस्ता असल्याचे संबंधीचा कोणताही पुरावा अभिलेखावर दाखल केलेला नाही. वादी यांनी गट क्र.२५० मध्ये

त्यांच्या मालकीचे किती क्षेत्र आहे याचा सुद्धा दाव्यामध्ये स्वतंत्रपणे उल्लेख केलेला नाही. गट क्र.२५० मधील इतर सहधारकांना वादी यांनी पक्ष केलेले नाही. वादी कथन करीत असल्याप्रमाणे वादी यांना प्रथमदर्शनी प्रकरण नाही, सोईचा समतोल वादी यांचे लाभात नाही आणि अपरिमीत हानी सुद्धा वादी यांना पोहोचणार नाही. सबब, वरील चर्चे व विवेचनावरुन मी प्रश्न बिंदु क्र.१ ते ३ ला नकारार्थी निष्कर्ष नोंदवित आहे व मी खालीलप्रमाणे आदेश पारित करीत आहे –

आदेश

१. वादी यांचा निशाणी क्र.५ हा तुर्तातुर्त मनाई आदेशाचा अर्ज नामंजूर करण्यात येतो.

२. या अर्जाचा खर्च दाव्याच्या खर्चात समाविष्ठ असेल.

Digitally signed by SUNIL SHANKARAO SHINDE
Date: 2023.09.05 19:02:41 +0530

पुणे. (एस. एस. शिंदे)
दिनांक ०५/०९/२०२३ ७वे सह दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ स्तर, पुणे.

शेरा

मी शपथेवर सांगतो की, या पी.डी.एफ. फाईल आदेशामधील मजकूर हा मूळ आदेशातील मजकुराशी शब्द–न–शब्द सारखा आहे.

लघुलेखकाचे नांव	:	अभिषेक अरुण गीते (लघुलेखक श्रेणी II)
न्यायालयाचे नांव	:	श्री. एस. एस. शिंदे ७वे सह दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ स्तर, पुणे.
आदेश दिनांक	:	०५/०९/२०२३
पिठासीन अधिकाऱ्याने आदेशावर सही केल्याचा दिनांक	:	०५/०९/२०२३
आदेश अपलोड केल्याचा दिनांक	:	०५/०९/२०२३