नियमित दिवाणी दावा क्र.१५९/२०२३ निशाणी क्र.५ खालील आदेश
(CNR No.MHNS160011312023)

०१. प्रस्तुतच्या अर्जान्वये वादी यांनी अशी तुर्तातुर्त विनंती केली आहे की, दावा मिळकतींची संयुक्तिक मोजणी होवुन मोजणी नकाशा तयार होईपावेतो प्रतिवादी क्र.१ व २ यांनी स्वतः अथवा त्यांचे कुटुंबातील कोणाही व्यक्तीने चुकीच्या व बेकायदेशीर मोजणी नोंदणी नं.४९००/२०२० चे नकाशाचे आधारे वादी यांना दावा मिळकत गट क्र.३९४ या मिळकतीचे मेहनत, मशागत करण्यास हरकत, अडथळे करु नये व मोजणी नकाशात दाखविलेले ५२आर चुकीचे अतिक्रमित क्षेत्राचा कब्जा घेण्याचा प्रयत्न करु नये.

०२. प्रतिवादी क्र.१ व २ यांनी नि.क्र.२३ येथे दाव्यात कैफियत व जबाब सादर करुन वादीचे अर्जातील कथने फेटाळली आहेत.

०३. वादी व प्रतिवादी क्र.१ व २ यांचे विधीज्ञ यांचा युक्तिवाद श्रवण केला.

०४. वादी व प्रतिवादी क्र.१ व २ यांची कथने व दप्तरी दाखल असलेल्या दस्तऐवजांवरुन खालील मुद्दे विचारार्थ आले, त्यावर पुढील कारणमिमांसेसह विवेचन करीत आहे.

अ.क्र.	मुद्दे	निष्कर्ष
१.	वादी असे सिध्द करतात काय की, त्यांना प्रथमदर्शनी वाद आहे ?	होकारार्थी.
२.	वादी असे सिध्द करतात काय की, सोईचे संतुलन त्यांच्या हक्कात आहे ?	होकारार्थी.
३.	वादी असे सिध्द करतात काय की, अर्ज नामंजूर झाल्यास त्यांचे अनिरसनीय असे नुकसान होईल?	होकारार्थी.
४.	काय आदेश ?	अर्ज मंजुर करण्यात आला.

:: <u>का र ण मि मां सा</u> ::

<u>मुद्दे क्र.१ ते ४</u> **:-**

०५. मुद्दा क्र.१ ते ४ हे एकमेकांशी निगडीत असल्याने पुनरावृत्ती टाळण्यासाठी सर्व मुद्दे एकत्रीत चर्चेसाठी घेतले आहेत. तसेच, वादी यांच्या दाव्यातील व कैफियतमधील कथनांची पुनरावृत्ती टाळण्यासाठी आवश्यक तेवढीच कथने कथीत केली आहेत.

०६. प्रस्तुतचा दावा हा जाहीर ठराव, दावा मिळकतीची संयुक्तिक मोजणी होवुन मिळण्यासाठी व निरंतर ताकीदीसाठी दाखल केलेला आहे. वादी यांच्या मते दावा मिळकतीचे मुळ मालक हे आनंदा तळेकर व गोविंदा तळेकर असे होते. मुळ गट क्र.३३३ याचा मुळ सर्वे क्र.५५/२ व ५७/२ असतांना, भावराव ठोके हे कुळ म्हणुन वहिती करत होते. दि.०१.०४.१९५७ चे कृषकदिनी ते मुळ गट क्र.३३३ चे कुळ कायदयाने मालक झाले व भावराव यांच्या मृत्युनंतर त्यांची मुले कुळ म्हणुन सदर मिळकत वहिती करत होते. दरम्यान, कुळ कोर्टामध्ये वाद सुरु झाले व त्यानंतर दावा मिळकतीचे मुळ वारसांमध्ये व सदर कुळामध्ये वरील मिळकतीच्या संबंधाने आपआपसात समजुत झाली व गट क्र.३३३/१ ही मिळकत कुळास दिली व गट क्र.३३३/२ ही मिळकत मधुकर निकम वगैरे यांना दिली. सदर मधुकर यांना क्षेत्र दिल्यानंतर प्रतिवादी क्र.१, २ चे वडील मधुकर यांचे अडाणी व अशिक्षितपणाचा गैरफायदा घेवुन दि.२८.०२.२०१३ रोजी प्रतिवादी क्र.१ व २ यांचे नावाने गट क्र.३३३/२ चे क्षेत्र खरेदीने विना मोबदला विक्री केलेले आहे.

०७. वादी पुढे कथन करतात की, दावा मिळकत गट क्र.३९४ ही मयत भावराव यांचे मालकीची होती व त्यांना वादी यांचे वडील विठठल, मोतीराम, सिताराम, तुकाराम अशी मुले होती व ते मयत भावराव यांचे मृत्युनंतर सदर मिळकत वहिती करुन उत्पन्न घेत होते. त्यानंतर वरील वारसांमध्ये ३० वर्षापुर्वी वाटप झाले. वादी पुढे कथन करतात की, मुळ गट क्र.३३३, ३९४ हया मिळकतीचे दरम्यान पुर्वापारपासुन पुर्व-पश्चिम असा बांध होता. तो आजही कायम आहे व त्यावरील परिस्थिती आजही कायम आहे. तसेच, प्रतिवादीचे गट क्र.३३३/२ व वादीचे गट क्र.३९४ या मिळकतीचे

दरम्यान जो पुर्व-पश्चिम बांध पुर्वापारपासुन आहे त्या बांधालगत प्रतिवादी यांनी गट क्र.३३३/२ या मिळकतीचे हददीमध्ये पाईपलाईनचे काम केलेले आहे व सदर बांध हा गट क्र.३३३ व ३९४ यांचेत तसाच होता व आजही आहे व वर कथन केल्याप्रमाणे विठठल, मोतीराम, तुकाराम, सिताराम यांचेत वाटप झाल्यानंतर मोतीराम व जगन्नाथ तो तसाच होता तसेच मुळ मालकाकडुन प्रतिवादी यांनी सन २०१३ मध्ये मिळकत खरेदी घेतल्यानंतरही पुर्वीचा जसा पुर्व-पश्चिम बांध होता तो आजही कायम आहे.

०८. वादी पुढे असे कथन करतात की, गट क्र.३९४ व ३३३/२ या मिळकतीचे दरम्यान वर कथन केल्याप्रमाणे बांधाची परिस्थिती असतांना प्रतिवादी यांनी गट क्र.३३३/२ ची मिळकत खरेदी घेतल्यानंतर सदर मिळकतीच्या मोजणीसाठी संबंधीत मोजणी खात्याकडे अर्ज देउन त्या मिळकतीची चुकीची मोजणी करुन घेतली व चुकीच्या हददीखुणा दाखविल्या व चुकीचा नकाशा तयार केला व सदर नकाशामध्ये वादी यांनी प्रतिवादीचे गट क्र.३३३/२ या मिळकतीत ५२ आर क्षेत्रात अतिक्रमण केल्याचे चुकीचे दाखविले. वास्तविक, वरील मिळकतीच्या दरम्यान बांध कायम अस्तीत्वात असतांना वादी यांनी सदर बांध फोडुन तथाकथित अतिक्रमण करणे अशक्य आहे व प्रतिवादी यांनी चुकीच्या नकाशाआधारे कब्जा मिळण्याची कार्यवाही संबंधीत महसुल विभागाकडुन सुरु केली आहे. तथाकथित अतिक्रमीत क्षेत्राचा कब्जा मिळण्याचा खटला म्हणजे अतिक्रमण केस क्र.५८/२०२० मध्ये संबंधीत उपविभागीय अधिकारी यांनी साक्ष न घेता मोजणी नकाशा शाबीत नसतांना दि.०९.०६.२०२२ रोजी निकाल दिला. तो निकाल संबंधीत जिल्हाधिकारी यांच्याकडे आव्हानीत केला व त्यानंतर त्यांचा निकाल संबंधीत विभागीय आयुक्त यांच्याकडे प्रकरण दाखल आहे.

०९. वादी पुढे असे कथन करतात की, सदर तथाकथित मोजणी क्र.४९००/२०२० चुकीची असुन त्याप्रमाणे प्रतिवादी यांना तथाकथित अतिक्रमीत क्षेत्र वादी यांच्याकडुन मागता येणार नाही. म्हणुन, वादी यांनी दाव्यातील गट क्र.३९४ व ३३३/२ या मिळकतीचे मुळ सर्वे क्रमांकाचे पोट हिश्याप्रमाणे संयुक्तिक मोजणी संबंधीत महसुल खात्याकडुन होण्यासाठी व तद्अनुषंगीक आदेश मिळण्यासाठी प्रस्तुतचा दावा दाखल करुन सदरचा अर्ज दाखल केलेला आहे.

१०. प्रतिवादी यांनी वादी यांची अंशतः कथने नाकारली असुन प्रतिवादी यांच्या म्हणण्याप्रमाणे महसुली न्यायालयाचे निर्णय प्रतिवादी यांच्या बाजुने पारीत झालेले आहेत. प्रस्तुतचा दावा हा मुदतबाहय आहे व तो कायदयाच्या दृष्टीने चालण्यास पात्र नाही. वादी यांनी सदर अतिक्रमण प्रतिवादी यांच्या मिळकतीमध्ये केलेले आहे त्या क्षेत्राचा कब्जा मिळण्यासाठी कायदेशीर कार्यवाही सुरु आहे. त्यास वादी अडथळा निर्माण करत आहे. वादी यांनी गट क्र.३३२/२ मध्ये उत्तर बाजुने ५२ आर क्षेत्रामध्ये अतिक्रमण केलेले आहे. मो.र.क्र.४९००/२०२० हा बरोबर असुन त्याप्रमाणे केलेली कार्यवाही बरोबर आहे व प्रस्तुतचा अर्ज नामंजुर करण्यास विनंती केलेली आहे.

११. वादीतर्फे विधीज्ञ श्री.आर.सी.जाधव यांनी दाव्यातील व अर्जातील कथनाप्रमाणे युक्तिवाद केला. प्रतिवादी क्र. १ व २ तर्फे विधीज्ञ श्री.पी.डी.पवार यांनीही त्यांच्या कैफियत व म्हणण्याप्रमाणे युक्तिवाद केला.

१२. वादी यांच्या मते, दि.२८.०२.२०१३ रोजी प्रतिवादी यांनी गट क्र.३३३/२ ही मिळकत मधुकर काशिनाथ निकम यांच्या अडाणीपणाचा व अशिक्षीतपणाचा गैरफायदा घेवुन खरेदी घेतली. दावा मिळकत गट क्र.३९४ ही मिळकत वादी यांच्या मालकीची आहे. सदर दोन्ही मिळकतीमधील पुर्वापारपासुन असलेला पुर्व-पश्चिम बांध आजही कायम आहे त्यामुळे तथाकथित अतिक्रमण वादी करणे शक्य नाही. वादी यांच्या मते सदर दोन्ही मिळकतीच्या पोटहिश्यांची संयुक्तिक मोजणी होणे आवश्यक आहे. मो.र.क्र.४९००/२०२० ही मोजणी चुकीची असुन ती संयुक्तिक क्षेत्राची मोजणी नाही त्यामुळे त्या मोजणीच्या आधारे तथाकथित अतिक्रमीत क्षेत्र कायदेशीर म्हणता येणार नाही. प्रतिवादींच्या मते वर कथन केल्याप्रमाणे झालेली मोजणी ही कायदेशीर आहे व त्याप्रमाणे वादातीत अतिक्रमीत क्षेत्र त्यांना मिळणे आवश्यक आहे.

१३. वादी व प्रतिवादी यांनी अभिलेखावर दाखल केलेल्या कागदपत्रांवरुन सकृतदर्शनी असे स्पष्ट होते की, मो.र.क्र.४९००/२०२० ही मोजणी फक्त गट क्र.३३३/२ या एका मिळकतीचीच झालेली दिसते व सदर मोजणी प्रमाणे महसुल

न्यायालयाकडे तथाकथित अतिक्रमीत क्षेत्राचा कब्जा मिळण्याची कार्यवाही संबंधीत महसुल खात्याकडे चालली. अभिलेखावरील दाखल कागदपत्रांवरुन असे स्पष्ट आहे की, अतिक्रमण खटला क्र.५८/२०२० प्रमाणे तथाकथित अतिक्रमीत क्षेत्राच्या कब्जा मिळण्याची कार्यवाही महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम १३८ अन्वये संबंधीत उपविभागीय अधिकारी यांचेकडे चालले. त्यांनी सदरचा खटला मंजुर केला व सदर ५२ आर क्षेत्राचा कब्जा मिळण्याची कार्यवाही करण्याचे आदेशित केले. सदर आदेश हा पुन्हा वरिष्ठ महसुल न्यायाधिकरणाकडे आव्हानीत असल्याचे दिसते. मात्र, याठिकाणी असे स्पष्ट आहे की, कोणत्याही महसुल न्यायाधीकरणाने सदर दोन्ही दावा मिळकतींची संयुक्तिक मोजणी करावी याबाबत आदेश पारीत करुन वादाचा अंतिमतः निपटारा केल्याचे दिसुन येत नाही. सदर दोन्ही मिळकतींची संयुक्तिक मोजणी झाली नाही ही बाब अभिलेखावर अवादातीत आहे. त्यामुळे, **Kashinath Chinguji Shashtri Vs. Haribhau Nathuji Bawanthade**, 2004 (2), Mh.L.J. 722, मधील न्यायनिर्णयाप्रमाणे व पुढील खटल्यातील न्यायनिर्णयाप्रमाणे सदर मिळकतीची संयुक्तिक मोजणी होणे आवश्यक आहे. **Ramchandra S/O Bhikaji Jagtap vs Dudharam Langruji Padvekar Dead 2004 (1) MhLj 278** मध्ये मा. उच्च न्यायालयाने असे निरीक्षीत केले आहे की,

> *9. I may usefully refer the decision of our High Court in Civil Revision No. 406 of 1952 decided on 28-1-1953 by Justice B. K. Choudhari (as he then was) in Krishnarao v. Mahadeorao, 1953 NLJ Note 230 at page 72 wherein it has been observed as under:*
>
> *"3. The trial Court rejected the application stating that the question of encroachment by the defendant on a particular date is to be proved by positive evidence by the plaintiff and, therefore, it did not think it desirable to appoint a commissioner. It is against this order that the plaintiff has come up in*

revision.

4. Order 26, Rule 9, of the Civil Procedure Code is as follows :

"In any suit in which the Court deems a local investigation to be requisite or proper for the purpose of elucidating any matter in dispute, or of ascertaining the market value of any property, or the amount of any mesne profits or damages or annual net profits, the Court may issue a commission to such person as it thinks fit directing him to make such investigation and to report thereon to the Court."

5. Under the above rule, the Court has a discretion to order local investigation or not. The object of local investigation is not so much to collect evidence which can be taken in Court but to obtain evidence which from its peculiar nature can only be had on the spot. ***Cases of boundary disputes and disputes about the identity of lands are instances when a Court should order a local investigation under this rule.***

6. In order to determine whether there has been an encroachment, it is always desirable to get the fields measured by an expert and find out the exact area encroached upon. Oral evidence cannot conclusively prove such an issue. The order of the lower Court refusing to appoint a commissioner amounted to a refusal to exercise jurisdiction. It is set aside. The plaintiffs application under Order 26, Rule 9, of the

> *Civil Procedure Code, for appointment of Commissioner is allowed."*
>
> *10. I am in respectful agreement with the view taken by this Court in the aforementioned case. It is clear that under Order 26, Rule 9 of the Code of Civil Procedure, the Court has the discretion to order local investigation or not. The object of the local investigation is not so much to collect evidence which can be taken in Court but to obtain evidence which from its peculiar nature can only be had on the spot. The cases of boundary dispute and disputes about the identity of lands are instances, when a Court should order a local investigation under Order 26, Rule 9 of the Code of Civil Procedure. In order to determine whether there has been an encroachment, it is always desirable to get the fields measured by an expert and find out the area encroached upon. Oral evidence cannot conclusively prove such an issue.*

१४. सबब, वरील न्यायतत्वाप्रमाणे सदर दोन्ही दावा मिळकतींची संबंधीत महसुल विभागामार्फत संयुक्तिक मोजणी वादाचा कायमस्वरुपी निपटारा करण्यासाठी होणे आवश्यक आहे.

१५. वादी यांनी दाखल केलेल्या कागदपत्रांवरुन सकृतदर्शनी असेही स्पष्ट होते की, दि.११.०३.२०२४ रोजी मंडळ अधिकारी यांनी नोटीस वादी यांना जारी करुन अतिक्रमीत क्षेत्राचा कब्जा घेण्याबाबतची कार्यवाही निश्चित केली जाईल याची समज दिलेली आहे व त्याची कार्यवाही दि.२७.०३.२०२४ रोजी करण्याचे निश्चित केल्याचे दिसते.

१६. वादी तर्फे विधीज्ञ यांनी **Kashinath Chindhuji Shashtri Vs. Haribhau Nathuji Bawanthade**, 2004 (2) Mh.L.J. 722 मधील न्यायतत्वाचा आधार घेतलेला आहे. सदर खटल्यातील न्यायतत्वाप्रमाणेही संयुक्तिक मोजणी अशा प्रकारच्या खटल्यामध्ये होणे न्यायोचीत आहे असे निरीक्षण नोंदविले आहे. तसेच, वादीतर्फे विधीज्ञ यांनी **Avinash Dnyaneshwar Dhamale Vs. State of Maharashtra**, decided on 7th September, 2021, मध्ये मा. उच्च न्यायालयाने परिच्छेद क्र.८ मध्ये नोंदविलेले निरीक्षण हे प्रस्तुत अर्जाच्या निकालासाठी महत्वाचे निरीक्षण आहे. ते विचारात घेण्यात आलेले आहे. वादी यांच्या म्हणण्याप्रमाणे तथाकथित अतिक्रमीत क्षेत्राची अंमलबजावणीची कार्यवाही अपिल कालावधी संपण्याचे अगोदरच सुरु करण्यात आलेली आहे. निश्चितच सदर परिपत्रकाप्रमाणे महसुल खाते यांना हे बंधनकारक आहे की, अपिल कालावधीमध्ये अतिक्रमीत क्षेत्राचा ताबा देण्याच्या अंमलबजावणीची कार्यवाही करणे कायदेशीर होणार नाही. तसे झाल्यास मा. सर्वोच्च न्यायालयाच्या सदर खटल्यातील न्यायतत्वाचा अवमान होउ शकतो व परिपत्रकातील सुचनांचा भंग होउ शकतो.

१७. एकंदरीत वादी यांनी दाखल केलेला पुरावा विचारात घेता असे सकृतदर्शनी स्पष्ट आहे की, त्यांनी सदर मो.र.नं. ४९००/२०२० मधुन उदभवलेली महसुल न्यायालयापुढील प्रकरणे वरिष्ठ महसुल न्यायालयाकडे वेळोवेळी आव्हानीत केलेली आहेत आणि वरील तरतुदीअन्वये संयुक्तिक मोजणीसाठी तसेच तदअनुषंगीक मागणीसाठी वादी यांनी दाखल केलेला दावा हा योग्य व न्यायोचीत दिसतो. त्यामुळे वादी यांची मागणी रास्त दिसते आणि निश्चितच वादी यांनी सदर मोजणीच्या अनुषंगाने उदभवलेली प्रकरणे वेळोवेळी वरिष्ठ महसुली न्यायालयाकडे आव्हानीत केलेली आहेत व ती मोजणी कशी बेकायदेशीर आहे याबाबतचा योग्य तो कायदेशीर आदेश दिवाणी न्यायालय देउ शकते. त्यामुळे वादी यांना सकृतदर्शनी खटला आहे. न्यायाचा तराजु वादी यांचे बाजुने आहे व प्रस्तुतचा अर्ज नामंजुर झाल्यास वादी यांचे नुकसान होउ शकते असे दिसते. सबब, मी मुद्दा क्र.१ ते ३ चे उत्तर होकारार्थी देत असून मुद्दा क्र. ४ साठी पुढीलप्रमाणे आदेश पारीत करीत आहे.

:: **आ दे श** ::

१. निशाणी क्र.५ वरील अर्ज मंजुर करण्यात येत आहे.

२. प्रतिवादी यांनी अथवा त्यांच्या तर्फे कोणीही इसमाने वादी यांच्या गट क्र.३९४ मधील कब्जेवहिवाटीस कोणत्याही प्रकारे हरकत, अडथळा करु नये व तसेच मो.र.नं.४९००/२०२० मधील मोजणी नकाशाचे आधारे वादातीत ५२आर क्षेत्राचा कब्जा घेण्याचा प्रयत्न करु नये अशी तुर्तातुर्त ताकीद प्रतिवादी क्र.१ व २ यांना दाव्याचा अंतिम निकाल होईपावेतो देण्यात येत आहे.

३. खर्चाबाबत आदेश अंतिम निर्णयाप्रमाणे राहील.

SUNIL BHIMRAO MANE

Digitally signed by SUNIL BHIMRAO MANE
Date: 2024.03.16 14:52:57 +0530

ठिकाण :– चांदवड.
दिनांक :– १६.०३.२०२४.

(सुनिल भि. माने)
सह दिवाणी न्यायाधीश, (क.स्तर),
चांदवड.