मुंबई येथील उच्च न्यायालयात, नागपूर खंडपीठात.

2006 चे दुसरे अपील क्रमांक 52

1. ~~धीरजबाई ऊर्फ टिळकचंद शहा, वय 85 वर्षे, व्यवसाय : घरकाम~~.

2. नवीनचंद पुत्र टिळकचंद शहा (वय 67, व्यवसाय : धंदा) .

3. द्वारकादास पुत्र टिळकचंद शहा (वय 56, व्यवसाय : धंदा) .
परतवाडा येथील सर्व रहिवासी
ता. अचलपूर, अमरावती जिल्हा. ..... **अपीलकर्ते.**

:: विरूध्द ::

1. भिकूलाल रामदुलारे गुप्ता वय 59 वर्षे,
व्यवसाय : शिक्षक

2. मोहनलाल रामदुलारे गुप्ता, वय 55, रा. दोघेही
राहणार - परातवाडा, ता. अचलपूर, जि. अमरावती)

(2.a) श्रीमती पुष्पा व पुत्र मोहनलाल गुप्ता, वय 68 वर्षे, व्यवसाय: गृहिणी.
(2.b) अंजली पुत्री मोहनलाल गुप्ता, वय 44 वर्षे, व्यवसाय : शिक्षक.

(2.c) सुश्री अमृता पुत्री मोहनलाल गुप्ता, वय 32 वर्षे, व्यवसाय: कायदे विषयक.

सर्व रा. सुरक्षा अपार्टमेंट, हिंदुस्थान
कॉलनी, अमरावती रोड, नागपूर 440033. ..... **उत्तरदाता**

=================================

श्री अभय सांबरे, वकील याचिकाकर्तेसाठी.

श्री रोहित वैद्य, उत्तरदाता क्रमांक 1 व 2 चे वरिष्ठ वकील एच/एफ श्री आर. एल. खापरे
=================================

<u>कोरम</u> : <u>उर्मिला जोशी-फाळके, न्यायमुर्ती.</u>
<u>बंद दिनांक</u> : <u>11/12/2024</u>
<u>जाहीर दिनांक</u> : <u>06/01/2025</u>

<u>निर्णय :</u>

1. या अपीलाद्वारे अपीलकर्त्यांनी आरसीए क्रमांक 6/1994 मध्ये अचलपूर येथील द्वितीय तदर्थ अतिरिक्त जिल्हा न्यायाधीश, 29.9.2005 रोजी दिलेल्या निर्णयाला व आदेशाला आव्हान दिले आहे, ज्याद्वारे उत्तरदात्यांचे अपील मंजूर करण्यात आले आणि जेसी दरवाजाच्या वापरास ईस्टर्नसव्हीस लेनमध्ये जाण्यास मनाई करण्यासंदर्भात प्रतिदाव्याच्या मर्यादेपर्यंत कनिष्ठ न्यायालयाचा निर्णय आणि हुकूम रद्द करण्यात आला. दरवाजा जेसीमधून जाऊन त्यांच्या दक्षिणेकडील भिंतीची दुरुस्ती करण्याच्या अधिकारात प्रतिवादींना कायमस्वरूपी हस्तक्षेप करण्यापासून रोखण्याचा वादींचा दावा मंजूर करण्यात आला, असे निर्देश देण्यात आले. वादींच्या त्यांच्या दक्षिणेकडील भिंतीच्या दुरुस्तीसाठी जेसी दरवाजा वापरण्यासाठी प्रतिवादींना हस्तक्षेप करण्यास कायमचे प्रतिबंधित करण्यात आले.

2. वादींच्या खटल्याची थोडक्यात माहिती खालीलप्रमाणे आहे.

3. वादी क्रमांक 1 व 2 हे दोघे भाऊ असून ते वार्ड क्रमांक 8, परतवाडा येथील नजूल प्लॉट क्रमांक 127, पत्रक क्रमांक 19 वर असलेल्या नगरपालिका घर क्रमांक 71 चे मालक आहेत. या घराच्या मालमत्तेचे मूळ मालक त्यांचे आजोबा रामधीन होते ज्यांनी 28.7.1975 च्या नोंदणीकृत विक्री पत्राद्वारे ती खरेदी केली आणि त्याच वर्षी त्याची पुनर्बांधणी केली. प्रतिवादींचे घर त्यांच्या घराच्या दक्षिणेला आहे. वादींच्या युक्तिवादानुसार, दोन्ही घरांमधील भिंत त्यांची आहे. शंकरलाल अग्रवाल हे सुरुवातीला प्रतिवादीच्या घरात भाडेकरू होते. ऑक्टोबर 1984 मध्ये प्रतिवादींनी भाडेकरूकडून त्यांच्या घराचा ताबा घेतला. डिसेंबर 1984 मध्ये प्रतिवादींनी उतार छप्परचे छत उचलून खोलीची उंची दोन फुटांनी वाढवली. खोलीची उंची उचलताना प्रतिवादींनी अनधिकृतपणे मधल्या भिंतीत दोन फूट उंचीचे बीम आणि राफ्टर काढून पुन्हा बसवले. प्रतिवादींनी दक्षिणेकडून मधली भिंत खणली आणि उत्तर-दक्षिणेच्या आतील भिंतीवर खरोंच आहेत. या भिंतीच्या दुरुस्तीचा खर्च वादींनी केला आहे. प्रतिवादींच्या बेकायदेशीर व अनधिकृत कृत्याची माहिती वादींनी मिळताच, दिनांक 2.1.1985 रोजी नोटीस बजावून प्रतिवादींना यथास्थिती राखण्याचे आवाहन करण्यात आले व भिंतीची दुरुस्ती करण्यास ही सांगण्यात आले. त्यांना नोटीस बजावूनही त्यांनी ना भिंतीची दुरुस्ती केली, ना यथास्थिती राखली. प्रतिवादींच्या घरात उघडलेल्या मधल्या भिंतीच्या पूर्वेला एक दरवाजा आहे, असा विनवणी ही वादींनी केला आहे.

प्रतिवादींच्या घरात जावून मधल्या भिंतीच्या दक्षिण बाजूची दुरुस्ती करण्यासाठी पूर्वेकडे जाण्यासाठी दरवाजाचा वापर करण्याचा अधिकार वादींनी आहे. परंतु, प्रतिवादींनी नोटीस उत्तराद्वारे वादींनी दरवाजा बंद करण्यास बोलावले. वादींच्या म्हणण्यानुसार, त्यांना प्रिस्क्रिप्शनद्वारे तसेच गरजेनुसार दरवाजा वापरण्याचा वहीवाटीचा अधिकार आहे आणि म्हणूनच, त्यांनी मधली भिंत केवळ आपली आहे आणि त्यांना मध्यवर्ती भिंतीतील पूर्व दरवाजा वापरण्याचा अधिकार आहे आणि दक्षिण बाजूच्या भिंतीच्या दुरुस्तीसाठी नुकसान भरपाईचा व जाहीर करण्याचा दावा केला आहे.

4. प्रतिवादींनी खटला लढवून युक्तीवाद केला की, भिंतीची दुरुस्ती करण्यासाठी प्रतिवादींच्या घरात प्रवेश करण्याचा वादींना वहिवाटीचा कोणताही अधिकार नाही. खरेतर, मधल्या भिंतीला कोणतेही नुकसान झाले नाही. मधली भिंत ही कॉमन वॉल आहे. ऑक्टोबर 1994 मध्ये ताबा मिळवल्याची कबुली देत छताची उंची दोन फुटांनी वाढवल्याची कबुली प्रतिवादींनी दिली असून खटला फेटाळण्याची विनंती केली आहे. आपल्या घरात उघडणारा दरवाजा कायमचा बंद करावा आणि वादींनी दक्षिण पूर्व कोपऱ्यावर दरवाजा असण्याचा अधिकार नाही, असा दावाही प्रतिवादींनी प्रतिदाव्याद्वारे मागणी केली आहे आणि वादींविरूध्द निरंतन सक्तीचा मनाई आदेश देण्याची मागणी केली आहे.

5. पक्षांचे प्रतिस्पर्धी वाद लक्षात घेता, कनिष्ठ न्यायालयाने आवश्यक मुद्दे तयार केले. या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ वादींनी पीडब्ल्यू 1 रामकृष्ण सहस्त्रबुद्धे निशाणी .43, पीडब्ल्यू 2 भिकुलाल रामदुलारे गुप्ता वादी स्वत: निशाणी .55, पीडब्ल्यू 3 शंकरलाल अग्रवाल निशाणी 64 हे प्रतिवादींचे भाडेकरू, पीडब्ल्यू 4 रामरतन गुप्ता निशाणी .65 आणि पीडब्ल्यू 5 शाम देशपांडे निशाणी 66 असे तब्बल पाच साक्षीदार तपासले. डीडब्ल्यू 1 उत्तरदाता क्रमांक 1(ब) ने स्वतःला निशाणी .81, डीडब्ल्यू 2 प्रेमशंकर शर्मा यांनी निशाणी .84, डीडब्ल्यू 3 प्रदीप भन्साळी यांनी निशाणी .107 आणि डीडब्ल्यू 4 केशव भिडे यांना निशाणी .111 द्वारे तपासणी केली आहे.

6. पुराव्यांची कदर केल्यावर, दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ स्तर यांनी खटला अंशतः मंजूर केला आणि असे घोषित करण्यात आले की खटल्याची भिंत केवळ वादींची आहे आणि प्रतिवादींना खटल्याच्या भिंतीच्या दक्षिण बाजूचे नुकसान करण्यापासून कायमस्वरुपी मनाई करण्यात आली. प्रतिवादींना सक्तीच्या आदेशाद्वारे त्यांच्या घराच्या पश्चिम बाजूचे छत त्याच्या मूळ उंचीवर पुनर्संचयित करण्याचे आणि खटल्याच्या भिंतीत लावलेली दक्षिण-उत्तर भिंत काढून टाकल्यामुळे झालेल्या खरोंचांना झाकण्याचे निर्देश दिले गेले. तसेच या भिंतीच्या दुरुस्तीसाठी वादींनी केलेला 100/- रुपयांचा खर्च प्रतिवादींना भरण्याचे निर्देश देण्यात आले. जेसी दरवाजाने प्रतिवादींच्या

घरात प्रवेश करण्याचा वादींनी दावा केलेला वहीवाटीचा अधिकार, नाकारण्यात आला आणि त्यांना सक्तीचे निर्देश दिले की, सदर दरवाजा बंद करावा.

7. काही प्रार्थनांच्या बडतर्फीमुळे व्यथित आणि असमाधानी असल्यामुळे मूळ वादींनी नियमित दिवाणी अपील क्रमांक 6/1994 दाखल केली. अपील मंजूर करताना, अपीलीय न्यायालयाने जेसी दरवाजाचा वापर करण्यासाठी फिर्यादींवर ज्या आदेशाद्वारे निर्बंध लादण्यात आले होते, त्यासंदर्भातील प्रतिदाव्याच्या मर्यादेपर्यंत निकाल आणि आदेश रद्द बातल ठरवला. अपिलीय न्यायालयाने प्रतिवादींना दरवाजा जेसीमधून जाऊन त्यांच्या दक्षिणेकडील भिंतीची दुरुस्ती करण्याच्या त्यांच्या अधिकारात हस्तक्षेप करण्यास मनाई केली आहे आणि प्रतिवादींना त्यांच्या दक्षिण भिंतीच्या दुरुस्तीसाठी जेसी दरवाजाचा वापर करण्यासाठी वादींना हस्तक्षेप करण्यास कायमचे प्रतिबंधित केले आहे.

8. यामुळे व्यथित होऊन प्रतिवादींनी सध्याचे अपील दाखल केले आहे.

9. अपील मधे गुंतलेले कायद्याचे महत्त्वाचे प्रश्न खालीलप्रमाणे आहेत:

> कनिष्ठ न्यायालयाने खात्रीशीर कारणास्तव अविश् वास ठेवलेल्या आणि डीडब्ल्यू 4 केशव भिडे यांच्या पुराव्यावर विश्वास न ठेवणाऱ्या पीडब्ल्यू 3 शंकरलाल अग्रवाल यांच्या साक्षीवर विश्वास ठेवून कनिष्ठ न्यायालयाने

नोंदवलेले निष्कर्ष अपीलीय न्यायालयाने मागे घेणे कायद्याने योग्य आहे का?

10. ह्यानंतर पक्षकारांना त्यांच्या मूळ नावाप्रमाणे संबोधले जाते.

11. प्रतिवादीचें विद्वान वकील श्री अभय सांबरे यांचे म्हणणे ऐकून घेतले आणि वकील श्री रोहित वैद्य एच/एफ वरिष्ठ वकील श्री आर. एल. खापरे वादी करीता.

12. प्रतिवादींच्या अभ्यासू वकिलांनी सांगितले की, वादींनी घोषणा आणि मनाई च्या खटल्याद्वारे वादींनी प्रिस्क्रिप्शनद्वारे वहीवाटीचा हक्क मागीतला सांगितला आहे आणि खटला अंशतः कनिष्ठ न्यायालयाने निकाली काढला आहे. प्रिस्क्रिप्शनद्वारे तसेच गरजेच्या मार्गाने वहीवाटेचा अधिकार प्रस्थापित करण्यात वादी अपयशी ठरल्याचे निरीक्षण नोंदवून कनिष्ठ न्यायालयाने वहिवाटीचा अधिकार नाकारला. वहिवाट कायद्याच्या कलम 15 मधील सर्व घटकांच्या पुराव्याचे ओझे वादींनी हलके केले. वादींनी या अधिकाराचे संपादन सिद्ध करावे लागेल आणि 20 वर्षांच्या कालावधीसाठी त्यांनी हा अधिकार शांततेत आणि उघडपणे उपभोगला आहे हे देखील सिद्ध करावे लागेल. पहिल्या अपिलीय न्यायालयाने कोणतेही कारण न देता कनिष्ठ न्यायालयाचा आदेश रद्द बातल ठरवला, ज्याद्वारे वादींनी वहिवाटीचे अधिकार नाकारण्यात आला. त्यामुळे, पहिल्या अपीलीय न्यायालयाकडून चुकीचा निकाल नोंदविला गेला आणि

त्यामुळे पहिल्या अपिलीय न्यायालयाचा निर्णय विकृत आणि रद्द बातल होण्यास पात्र आहे.

13. याउलट वादींच्या अभ्यासू वकिलांनी संपूर्ण पुराव्याकडे माझा लक्ष आमंत्रित केले आणि विनवणी केला की, दाव्याच्या परिच्छेद क्रमांक 1 अ तसेच परिच्छेद क्रमांक 5 मध्ये वहिवाटीच्या अधिकाराविषयी विनवणी आहे. त्यामुळे कायद्याची गरज विनवणीने पूर्ण होते. वादीचे पुरावे स्वतंत्र साक्षीदार पीडब्ल्यू 3 शंकरलाल अग्रवाल यांनी सिद्ध केले आहेत. वादीचे प्रकरण देखील आवश्यकतेनुसार वहिवाटीच्या अधिकाराद्वारे समाविष्ट केले गेले. वहिवाट कायद्याच्या कलम 15 ची अट पूर्ण केली गेली. या कायद्याच्या कलम 15 अन्वये दिलेल्या स्पष्टीकरणाचा विचार केला तर, त्या दरवाजाच्या वापरात कोणताही अडथळा निर्माण झाल्याचे सिद्ध करणारे कोणतेही पुरावे नाहीत. वादींनी 20 वर्षांहून अधिक काळ विनाअडथळा हा अधिकार उपभोगला आहे आणि म्हणूनच, प्रथम अपिलीय न्यायालयाने त्याचा योग्य विचार केला आणि त्या मर्यादेपर्यंत हुकूम रद्द बातल ठरवला आणि म्हणूनच, प्रथम अपीलीय न्यायालयाच्या निर्णयात कोणतीही विकृती नाही. शिवाय, कायद्याचा कोणताही ठोस प्रश् न त्यात गुंतलेला नाही. त्यामुळे हे अपील फेटाळण्यात यावे.

14. रेकॉर्डवरील पुराव्यांचे कौतुक केल्यावर असे दिसते की, वादीचे खटल्याचे घर लांबीने पूर्व पश्चिम आहे आणि प्रतिवादींचे घर दक्षिणेला आहे आणि वादींच्या घराला

लागून आहे. त्याची लांबीही पूर्व पश्चिम आहे. मान्य आहे की, दोन्ही घरांच्या मधोमध एक भिंत आहे जी वादातील भिंत आहे. वादींचे आजोबा रमा यांनी 28.7.1995 च्या नोंदणीकृत विक्री पत्राद्वारे घर खरेदी केले यात वाद नाही. विक्री करार निशाणी .56 येथे आहे. मृत प्रतिवादींनी 31.5.1962 रोजी नोंदणीकृत विक्री पत्राद्वारे दक्षिणेकडील घर खरेदी केले जे उत्तरदाता क्रमांक 1-सी द्वारकादास यांच्या नावे निशाणी .80 येथे आहे. वादींनी दक्षिणेकडील घराची मालकी किंवा ताब्याचा दावा केलेला नाही. वादींनी विनवणी असा आहे की, लगतच्या दोन्ही घरांचे छप्पर पूर्व-पश्चिम मध्य भिंतीवर आहे जे सूट वॉल आहे. वादींच्या म्हणण्यानुसार ही खटल्याची भिंत केवळ त्यांच्या मालकीची आणि ताब्याची मालकीची होती. दोन्ही घरांच्या खोल्या मधल्या भिंतीवर आधारलेल्या आहेत, हा वादींचा विनवणी निर्विवाद आहे. तर, वादींची मधल्या भिंतीची मालकी, प्रतिवादींकडून नाकारली जाते. प्रतिवादींच्या युक्तिवादानुसार ही दोघांची समान भिंत आहे. त्यांच्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ, वादी आणि प्रतिवादी दोघांनीही खटल्याच्या भिंतीची नेमकी स्थिती शोधण्यासाठी दोन्ही घरांशी संबंधित सव्हे रेकॉर्ड आणि त्यांचे मोजमाप यावर अवलंबून ठेवले आहे, परंतु कोणत्याही पक्षाने वरील तथ्य सिद्ध करण्यासाठी पुरावे व्दारे त्यात भर घातली नाही.

15. मान्य केलेल्या तथ्यांच्या प्रकाशात, जर पुराव्यांची प्रशंसा केली गेली तर असे दिसून येते की निशाणी .56 विक्री दस्तऐवज दिनांक 28.7.1995 रोजीचा वादीच्या

घरच्या दक्षिणेकडे प्रतिवादींच्या घराने वेढलेले आहे ज्याच्या चारही बाजूंना भिंती आहेत. प्रतिवादींच्या घरासंदर्भातील विक्री पत्र निशाणी .80 मध्ये उत्तर किंवा दक्षिण भिंत असल्याचे कुठेही दिसून येत नाही. लाकडी वनस्पतींचा पश्चिम दरवाजा व पूर्वेकडील अंगण व पूर्वेकडे जाण्यासाठी दरवाजा असा संदर्भ असला तरी. मधल्या भिंतीच्या संदर्भात पक्षकारांमध्ये वाद नसताना दोन्ही विक्री करार अंमलात आणला असल्याचा पुरावा ज्यावरून असे दिसून येते की दोन्ही विक्री करारांमध्ये सूट वॉल वादीतील घराचा भाग असल्याचे दर्शविले गेले होते. प्रतिवादींचे विनवणी आणि पुरावेही हेच सिद्ध करतात. खटल्याची भिंत ही सामायिक भिंत आहे, असा प्रतिवादींचा विनवणी असला तरी, प्रतिवादींचे पुरावे त्याबाबत निश्चित नाहीत. त्यांच्या घरांचे तसेच वादींच्या घरांचे छप्पर मधल्या भिंतीवर असल्याने ती सामायिक भिंत असल्याचा दावा त्यांनी केला. पुराव्यांचा भाग असलेल्या आयुक्तांच्या अहवालात सुध्दा असे दिसून आले आहे की, प्रतिवादींच्या घराच्या भिंतींच्या आतील राफ्टर्स, बीम आणि दक्षिण उत्तरेकडेच्या त्यांच्या खोल्यांच्या भिंतीचा आधारासाठी दाव्यातील भिंतीमध्ये बसविण्यात आले आहेत. मधल्या भिंतीपासून प्रतिवादींच्या घरापर्यंत घेतलेल्या आधाराशिवाय खटल्याच्या भिंतीत दरवाजे नसलेली पाच कपाटं आहेत आणि तीच कपाटं प्रतिवादींच्या घरात उघडतात. प्रतिवादींनी असा दावा केला की, ही वस्तुस्थिती, एक सामायिक भिंत आहे हे दर्शविण्यासाठी पुरेशी आहे आणि रेस इप्सा लोक्विटरच्या

तत्त्वावर अवलंबून आहेत, ज्याचा अर्थ असा आहे की गोष्टी स्वत: बोलतात आणि दावा केला की दाव्यातील भिंत ही सामायीक भिंत आहे. ते मान्य करूनही वादीचे पुरावे अधिक सबळ आणि खात्रीशीर आहेत कारण निशाणी .56 वरील विक्री पत्रात असे नमूद केले आहे की मधली वादीच्या युक्तीवादाप्रमाणे खटल्याची भिंत केवळ वादींची आहे. तसेच, निशाणी .80 प्रतिवादींच्या बाजूने करण्यात आलेला विक्री करार मध्यम खटल्याच्या भिंतीच्या पैलूबद्दल मौन बाळगून आहे. निशाणी .80 मध्ये कुठेही ती सामायीक भिंत असल्याचा उल्लेख नाही. जर ती एक सामायिक भिंत असती, तर विक्री पत्र निशाणी .80 मध्ये त्याबद्दल उल्लेख असणे आवश्यक आहे आणि म्हणूनच, वादीच्या युक्तीवादाप्रमाणे खटल्याची भिंत केवळ तोंडी पुराव्यांद्वारेच समर्थित नाही तर, निशाणी .56 द्वारे देखील समर्थित आहे. त्यामुळे, खटल्याची भिंत ही सामायिक भिंत आहे, या प्रतिवादींच्या युक्तिवादाला काहीही अर्थ नाही. प्रतिवादींना केवळ या भिंतीपासून त्यांच्या घराला आधार देण्याचा अधिकार आहे.

16. पक्षांमध्ये तेंव्हाच वाद निर्माण झाला जेंव्हा ऑक्टोबर 1984 मध्ये प्रतिवादींनी त्यांच्या भाडेकरूंकडून या दाव्यातील घराचा ताबा घेतला आणि त्यानंतर डिसेंबर 1984 मध्ये त्यांनी लाकडी बीम आणि राफ्टर काढून दाव्यातील भिंतीत दोन फूट उंचीवर बसवल्यानंतर पश्चिम छताची उंची दोन फुटांनी वाढवली होती. पूर्वेकडील बीम आणि राफ्टर काढून ते खटल्याच्या भिंतीत वर सुधारित करून पूर्वेकडील खोलीची उंची

वाढविण्याचा वादींचा खटला प्रतिवादींनी फेटाळून लावला असला तरी, वादींनी निशाणी .46 चा नकाशा सादर केला आहे. प्रतिवादींनी निशाणी .108 हा नकाशाही सादर केला असून आयुक्तांचा नकाशाही रेकॉर्डवर आहे. आयुक्तांच्या अहवालावरून प्रतिवादींचे घर पश्चिम व पूर्वेकडे झुकलेले वक्र कक्षाचे असल्याचे स्पष्ट झाले आहे. खटल्याच्या भिंतीच्या वर खोली उचलून पुन्हा बसवल्यानंतर पश्चिम खोलीची उंची दोन फुटांनी वाढविल्याची कबुली प्रतिवादींनी उलटतपासणीदरम्यान दिली. पीडब्ल्यू 2 भिकुलाल गुप्ता च्या पुराव्यांवरून असे दिसून येते की, प्रतिवादींनी पुर्वे कडील खोल्यांची उंची दोन फुटांनी वाढविण्यासाठी, पूर्वेकडील बीम आणि राफ्टर काढून पुन्हा वर बसवले. प्रतिवादींचे भाडेकरू असलेले पीडब्ल्यू 3 शंकरलाल अग्रवाल यांनीही या वस्तुस्थितीला दुजोरा दिला आहे. त्यामुळे प्रतिवादींनी लाकूड, बीम आणि राफ्टर हटवून पश्चिम छताची उंची दोन फुटांनी वाढवल्याचे रेकॉर्डवरील पुराव्यांवरून स्पष्ट होते.

17. पी 4 रामरतन गुप्ता जो भिकुलाल चा चुलत भाऊ आहे, त्याने सुध्दा वरील युक्तिवादांचे समर्थन केले आहे. निशाणी .68 या छायाचित्रात दोन्ही छप्पर उचललेले दिसत आहेत. पी.डब्ल्यू.5 शाम देशपांडे ज्यांची कोर्ट कमिशनर पदी नियुक्ती झाली होती, त्यांनी छायाचित्रे मिळविली. त्यामुळे पुराव्यांचा विचार केल्यास, पश्चिमेकडील बीम व खोली दोन फुटांनी उंचावल्याचे दिसून येते, परंतु पूर्वेकडील बीम व छप्पर पूर्वेकडे उचलल्याचे कोणतेही पुरावे मिळाले नाहीत.

18. निशाणी .68 हे दोन्ही खोल्यांचे छप्पर उचलल्याचे दर्शविणारे छायाचित्र आहे. कोर्ट कमिशनर पदी नियुक्त करण्यात आलेले पीडब्ल्यू 5 शाम देशपांडे यांनी निशाणी .68 येथे असलेले छायाचित्रे काढली होती. आधीच पाहिल्याप्रमाणे, पाश्चिमात्य बीम उचलण्याचा प्रश्नाबाबत, पुरावे आहेत, परंतु पूर्वेकडील छताची उंची देखील वाढविली गेली होती, हे दर्शविणारे कोणतेही पुरावे नाहीत. याचा विचार करता, वादींनी पश्चिम बीम उचलल्याचे सिद्ध केले आहे, परंतु पूर्वेकडील बीम उचलल्याचे सिद्ध करता आले नाही.

19. वादींनी दावा भिंतीच्या दुरूस्तीच्या नुकसानीचा दावाही केला आहे. उत्तरदाता नवीनचंद्र यांच्या पुराव्यांवरून असे दिसून येते की, त्यांनी 1984 मध्ये त्यांचे भाडेकरू पीडब्ल्यू 3 शंकरलाल अग्रवाल यांच्याकडून ताबा मिळविला. विदवान दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ स्तर यांनी पुराव्यांचा विचार केला आहे आणि असे निरीक्षण नोंदवले आहे की, रेकॉर्डवरील पुराव्यांवरून असे दिसून येते की मधल्या भिंतीमध्ये अंतर्भूत असलेली दक्षिण उत्तर आतील भिंत काढून घराचे नूतनीकरण करण्यात आले होते आणि दक्षिणेकडील दावा भिंतीमध्ये वरखड्याचा भाग दिसत होता. दावा भिंतीचे नुकसान झाले असून त्याची दुरुस्ती करण्यात आली नसल्याची कबुलीही त्यांनी दिली आहे. निशाणी .70 च्या छायाचित्रावरूनही वरखड्याचा भाग स्पष्ट दिसतो. त्यामुळे खटल्याची भिंत वादींची असून वादींनी ती दुरुस्त करावी लागते आणि म्हणूनच कनिष्ठ

न्यायालयाने वादींनी केलेल्या विनंतीनुसार दिलासा दिला की त्याला दुरूस्तीसाठी रक्कम रु.100/- मिळण्याचा हक्क आहे.

20. गरजेच्या आणि प्रिस्क्रिप्शनच्या माध्यमातून वहिवाटीच्या हक्काबाबतचा वादींनी दिलासा कनिष्ठ न्यायालयाने वादींना नाकारला आणि प्रथम अपीलीय न्यायालयाने मंजूर केला. वादी व प्रतिवादींची घरे पश्चिमेकडे तोंड असलेली आहेत. दोन्ही घरांच्या पूर्वेला सव्हीस लेन आहे. सव्हीस लेन मधे उघडणारा प्रतिवादींच्या घराचा दरवाजा आहे. नकाशात दाखविलेल्या दोन्ही घरांच्या मधोमध असलेल्या पूर्व पश्चिम दावा भिंतीतही दरवाजा आहे. या दरवाजाचा उल्लेख दावा नकाशामधे "जेसी" अक्षरांनी निशाणी .46 मध्ये करण्यात आला आहे. प्रतिवादींच्या लगतच्या घरात प्रवेश करून, पूर्वेकडी सव्हीस लेनमध्ये जावून दक्षिणेकडून मधली खटल्याची भिंत दुरुस्त करणे हा वहिवाट हक्क असल्याचा दावा वादींनी केला आहे. वहिवाटीशी निगडित खटल्यातील विनवणी अतिशय अचूक असावी लागते, हे सर्वमान्य आहे. तिस-या आवृत्तीच्या 'ब्रिटिश भारतातील, वहिवाटीशी संबंधित कायदा' या पुस्तकात, पान क्र.608 वर असे म्हटले आहे की , "वहिवाट हा मालकीच्या सामान्य अधिकारांपैकी एक नाही, म्हणून वहिवाटीचा दावा करणा-या किंवा त्यावर अवलंबून असलेल्या, कोणत्याही पक्षाने त्याच्या शीर्षकाचे स्वरूप स्पष्ट पणे दर्शविण्याकरिता त्याच्या शीर्षकाचे स्वरूप स्पष्ट पणे दर्शविणे आवश्यक आहे, मग ते वैधानिक प्रिस्क्रिप्शनद्वारे उद्भवते किंवा व्यक्त किंवा

अंतर्निहित अनुदान किंवा हरवलेल्या अनुदानाची जुनी सामान्य कायदा पद्धत. हे नमूद करणे आवश्यक आहे की आवश्यकतेची वहिवाट ही निव्वळ गरज असली पाहिजे आणि केवळ सोयी-सुविधा आणि फायद्याच्या आधारावर आवश्यकतेची वहिवाट दिली जाऊ शकत नाही. हे पूर्णपणे निरपेक्ष गरजेवर अवलंबून आहे. ही गरज केवळ सोयीचा नियम म्हणून समजू शकत नाही. नितांत गरज होती की नाही, हे प्रत्येक प्रकरणातील परिस्थिती आणि वातावरणाच्या संदर्भात ठरवावे लागते.

21. वहिवाट म्हणजे दुस-याच्या मालमत्तेतील काही हक्क (जुरा इन रे एलियाना). भारतीय वहिवाट कायद्याच्या कलम 13 मध्ये असे म्हटले आहे:

> " **13.** गरजेची वहिवाट आणि अर्धवहिवाट . जिथे एक व्यक्ती स्थावर मालमत्तेचे हस्तांतरण किंवा वारस्याने दुस-याला करते, -
>
> (a) हस्तांतरण किंवा विवेचनेच्या विषयाचा आनंद घेण्यासाठी हस्तांतरक किंवा परीक्षकाच्या इतर स्थावर मालमत्तेत वहिवाट आवश्यक असल्यास, हस्तांतरित किंवा लेगेटर अशा सुलभतेस पात्र असेल; किंवा
>
> (b) बदली किंवा विनंती लागू होताना उपभोगलेल्या विषयाचा आस्वाद घेण्यासाठी अशी वहिवाट स्पष्ट आणि सातत्यपूर्ण आणि आवश्यक असेल, तर हस्तांतरित किंवा लेगेटर, जोपर्यंत वेगळा

हेतू व्यक्त केला जात नाही किंवा अनिवार्यपणे सूचित केला जात नाही, तोपर्यंत अशा वहिवाटीस पात्र असेल; किंवा

(c) हस्तांतरक किंवा परीक्षकाच्या इतर स्थावर मालमत्तेचा उपभोग घेण्यासाठी, हस्तांतरण किंवा चौकशी या विषयात वहिवाट आवश्यक असल्यास, हस्तांतरक किंवा परीक्षकाचा कायदेशीर प्रतिनिधी अशा वहिवाटेस पात्र असेल; किंवा

(d) हस्तांतरण किंवा विनंती लागू होताना उपभोगलेल्या मालमत्तेचा उपभोग घेण्यासाठी अशी वहिवाट स्पष्ट आणि सातत्यपूर्ण आणि आवश्यक असल्यास, हस्तांतरणकर्ता किंवा साक्षीदाराचा कायदेशीर प्रतिनिधी, जोपर्यंत वेगळा हेतू व्यक्त केला जात नाही किंवा आवश्यकपणे सूचित केला जात नाही, तोपर्यंत अशा वहिवाटेस पात्र असेल. जिथे अनेक व्यक्तींच्या संयुक्त मालमत्तेची फाळणी केली जाते,--

(e) त्यांच्यापैकी एकाचा वाटा उपभोगण्यासाठी त्यातील एकाच्या वाट्यावर वहिवाट आवश्यक असेल, तर नंतरच्याला अशा वहिवाटेचा अधिकार असेल, किंवा

(f) फाळणी च्या वेळी उपभोगल्या गेलेल्या वाट्याचा उपभोग घेण्यासाठी जर अशी वहिवाट स्पष्ट आणि सातत्यपूर्ण असेल आणि आवश्यक असेल तर जोपर्यंत वेगळा हेतू व्यक्त केला जात नाही किंवा अनिवार्यपणे अभिप्रेत नाही, तोपर्यंत तो अशा वहिवाटेचा हक्कदार असेल.

22. या कलमात नमूद केलेल्या वहिवाट , खंड (अ), (क) आणि (ई) यांना गरजेची वहिवाट असे म्हणतात. भारतीय वहिवाट कायद्याचे कलम 15 हे प्रीस्क्रीप्शन व्दारे संपादनाशी संबंधित आहे. जे खालीलप्रमाणे आहे:

15. भारतीय वहिवाट कायद्याच्या कलम 15 मध्ये असे म्हटले आहे.

15. प्रिस्क्रिप्शनद्वारे संपादन. - कोणत्याही इमारतीमध्ये आणि कोणत्याही इमारतीसाठी प्रकाश किंवा हवेचा प्रवेश आणि वापर कोठे आहे

त्याद्वारे, वहिवाटेने, विनाअडथळा आणि वीस वर्षे शांततेने उपभोगले गेले आहे आणि जिथे एका व्यक्तीच्या जमिनीतून किंवा त्यावर चिकटवलेल्या वस्तूंद्वारे दुस-या व्यक्तीच्या भूमीला कृत्रिम दबावाखाली किंवा त्यावर चिकटवलेल्या वस्तूंद्वारे, वहिवाट म्हणून, विनाअडथळा आणि वीस वर्षे शांततेने आणि इतर कोणत्याही वहिवाटेचा आनंद घेतला गेला आहे आणि जिथे मार्गाचा अधिकार किंवा इतर कोणत्याही वहिवाट हक्क

मालकी हक्क दावा करणा-या कोणत्याही व्यक्तीने शांततेने आणि उघडपणे उपभोगला आहे, एक वहिवाट म्हणून, आणि हक्कानुसार, विनाअडथळा आणि वीस वर्षांसाठी, प्रकाश किंवा हवा, आधार किंवा इतर वहिवाटेचा असा प्रवेश आणि वापर करण्याचा अधिकार निरपेक्ष असेल.

वीस वर्षांचा प्रत्येक कालावधी हा खटल्याच्या दाखल पूर्वी पुढील दोन वर्षांच्या आत संपणारा कालावधी मानला जाईल ज्यामध्ये असा कालावधी ज्या दाव्याशी संबंधित आहे त्या दाव्याला विरोध केला जाईल.

स्पष्टीकरण 1. - ज्या मालमत्तेवर हक्कचा दावा केला जातो त्या मालमत्तेच्या मालकाशी किंवा मालकाशी झालेल्या कराराच्या अनुषंगाने हा अधिकार देण्यात आला असेल तर या कलमाच्या अर्थामध्ये काहीही आनंद नसतो आणि तसा अधिकार म्हणून देण्यात आलेला नाही हे करारावरून स्पष्ट होते

वहिवाट , किंवा, जर वहिवाट म्हणून दिली गेली असेल तर, ती मर्यादित कालावधीसाठी दिली गेली आहे, किंवा ज्याच्या पूर्ततेच्या अटीवर ती थांबवायची आहे.

स्पष्टीकरण II. - जोपर्यंत दावेदाराव्यतिरिक्त इतर एखाद्या व्यक्तीच्या कृतीमुळे अडथळा निर्माण होऊन प्रत्यक्ष उपभोग थांबत नाही आणि जोपर्यंत दावादाराने त्याची सूचना दिल्यानंतर एक वर्षापर्यंत आणि ती बनविणा-या किंवा अधिकृत करणा-या व्यक्तीला असा अडथळा सादर केला जात नाही किंवा मान्य केला जात नाही तोपर्यंत या कलमाच्या अर्थामध्ये कोणताही अडथळा येत नाही.

स्पष्टीकरण III. - प्रबळ आणि सेवाभावी मालकांमधील कराराच्या अनुषंगाने आनंद निलंबित करणे हा या कलमाच्या अर्थामध्ये अडथळा नाही.

स्पष्टीकरण IV.- पाणी प्रदूषित करण्याच्या बाबतीत वीस वर्षांचा हा कालखंड सुरू होतो जेव्हा प्रदूषण प्रथम पूर्वग्रहदूषित होते सेवाभावी वारसा.

या कलमांतर्गत ज्या मालमत्तेवर हक्क सांगितला जातो, ती मालमत्ता जेव्हा [सरकारची] असते, तेव्हा हे कलम असे वाचले जाईल की, शब्दांसाठी वीस वर्षांसाठी [तीस वर्षे] शब्द बदलले जातील.

23. कायद्याच्या कलम 13 आणि 15 चे एकत्रित वाचन केल्यास असे दिसून येते की त्या स्वतंत्र तरतुदी आहेत ज्यात विविध प्रकारच्या अधिकारांवर वहिवाट हक्क प्रदान

केले आहेत. या कायद्याच्या कलम 13 मध्ये आवश्यकतेच्या वहिवाटेची आणि निहीत वहिवाटेची तरतूद आहे, तर कायद्याच्या कलम 15 मध्ये प्रिस्क्रिप्शनद्वारे वहिवाटेची तरतूद आहे. दुस-या शब्दांत, जर एखाद्या पक्षकाराला कायद्याच्या कलम 13 अन्वये वहिवाटेचा हक्क असेल आणि कायद्याच्या कलम 15 अंतर्गत देखील वहिवाटेचा हक्क अधिकार असेल तर तो एकाच वेळी मागणी केला जाऊ शकतो. कलम 15 च्या अनुषंगाने प्रिस्क्रिप्शन नुसार वहिवाट करून मार्गाचा हक्क सांगण्यासाठी आवश्यक अटी पुढीलप्रमाणे आहेत : (अ) हक्क निश्चित असावा, (ब) तो उपभोगला गेला असावा, (क) उपभोग स्वतंत्र असावा आणि (ड) तो 20 वर्षांहून अधिक काळ कोणत्याही अडथळ्याशिवाय, शांततेने आणि खुलेपणाने हक्क असावा.

24. प्रिस्क्रिप्शनद्वारेया कायद्याच्या कलम 15 अन्वये वहिवाट सहजता प्राप्त केली जाऊ शकते. जमिनीचा प्रत्येक रहिवासी प्रथमदर्शनी त्याचा अनन्य वापर आणि उपभोग घेण्यास आणि त्याच्या परिस्थितीआणि वातावरणातून उद्भवणाऱ्या नैसर्गिक फायद्यांचा विनाअडथळा हक्कदार आहे. दावा केलेला वहिवाटीचा प्रत्येक अधिकार हा अशा विशिष्ट अधिकारावर निर्बंध आहे आणि तो त्याची टाळाटाळ आहे. त्यामुळे वहिवाटीच्या अधिकार निर्माण करणाऱ्या घटकाच्या पुराव्याचे ओझे त्या व्यक्तीवर असते, जो त्या अधिकाराचा दावा करतो आणि त्याद्वारे ज्या जमिनीवर हक्काचा दावा केला जातो, त्या जमिनीच्या मालकाच्या नैसर्गिक हक्कावर आक्रमण करतो.

वहिवाटीच्या दाव्याचा कायद्याला हेवा वाटतो आणि तो स्पष्टपणे सिद्ध करण्याचा असा प्रतिपादन करणाऱ्या पक्षावर त्याचा बोजा पडतो. असा अधिकार स्पष्ट शब्दांत किंवा आवश्यक अर्थाने वहिवाट देणारे अनुदान दाखवून सिद्ध केला जाऊ शकतो किंवा जेथे प्रिस्क्रिप्शनद्वारे वहिवाट असेल तेथे त्याने आदेशात्मक शीर्षक प्राप्त करण्यासाठी आवश्यक तथ्ये सिद्ध करणे आवश्यक आहे. अशा प्रकारे, वहिवाटीचा हक्क सांगणा-या पक्षाने हे दर्शविणे आवश्यक आहे की वापर खुला आहे आणि मान्यता देणा-या घराच्या मालकाच्या ज्ञानाने आणि संमतीनेच वापर निरंतर आणि अखंड, अनन्य होता आणि प्रिस्क्रिप्शनद्वारे वहिवाट मिळविण्यासाठी आवश्यक कालावधीसाठी चालू होता, बदल किंवा भौतिक भिन्नतेशिवाय. प्रिस्क्रिप्शनद्वारे मार्गाचा अधिकार प्राप्त केला जाऊ शकतो जिथे कोणत्याही व्यक्तीने सहजतेने आणि योग्यरित्या मालकी हक्क ाचा दावा केला असेल तर तो कोणत्याही अडथळ्याशिवाय आणि 20 वर्षांपर्यंत उपभोगला गेला असेल.

25. वहिवाट मार्गाच्या हक्काशी, प्रकाश आणि हवा, पाणी खेचण्याचा अधिकार, आधाराचा अधिकार, ओव्हरहँगिंग वळचणीचा अधिकार, ड्रेनेजचा अधिकार, जलवाहिनीचा अधिकार इत्यादी अधिकारशी संबंधीत असू शकतो. वहिवाट वेगवेगळ्या मार्गांनी मिळवता येते आणि वेगवेगळ्या प्रकारच्या असतात, म्हणजे अनुदानाद्वारे वहिवाट, आवश्यकतेची वहिवाट, प्रिस्क्रिप्शनद्वारे वहिवाट. प्रिस्क्रिप्शन आणि वेगवेगळे विनवणी आणि पुरावे याद्वारे वहिवाट प्रस्थापित करण्यासाठी

आवश्यक विनवणी गरजेच्या वहिवाटीसाठी आवश्यक आहे. वहिवाटीचा हक्क सांगणाऱ्या पक्षाला ते सिद्ध करणे बंधनकारक आहे, असे आधीच निदर्शनास आले आहे.

26. येथे, सध्याच्या प्रकरणात, वादींनी गरजेनुसार तसेच प्रिस्क्रिप्शनद्वारे वहिवाटीच्या अधिकाराचा दावा केला आहे. वहिवाट कायद्याच्या कलम 15 मध्ये दोन अटी निश्चित केल्या आहेत; (1) हा उपभोग खटल्याच्या तारखेपासून दोन वर्षांच्या आत असावा आणि (2) तोपर्यंत तो 20 वर्षे आणि विनाअडथळा उपभोगलेला असावा.

27. वरील सुनियोजित तत्त्वांच्या अनुषंगाने सध्याच्या खटल्यातील वस्तुस्थिती व पुराव्यांवरून असे दिसून येते की, वादींच्या आजोबांनी 28.7.1925 रोजी नोंदणीकृत विक्री पत्रव्दारे निशाणी 56 नुसार भारतीय वहिवाट कायद्याच्या कलम 4 च्या अर्थानुसार घर म्हणजेच सेवाभावी वारसा खरेदी केला. विक्री पत्रचे वाचन केल्यास असे दिसून येते की, त्यामधे दाव्यातिल भिंतीत दरवाजा दाखवित नाही. आणि शेजारच्या दक्षिणेकडील घरात दरवाजा उघडणे याचा कोणताही उल्लेख नाही. याउलट ज्या विक्री पत्रद्वारे घर खरेदी करण्यात आले, त्यावरून असे दिसून येते की, त्याचे स्वत:चा दरवाजा पुर्वेकडे उघडल्याने वादींनी प्रतिवादींच्या घरातून पूर्वेकडे प्रवेश करण्यासाठी दाखविलेला दरवाजा 1925 साली अस्तित्वात नव्हता. वादींच्या आजोबांनी घर विकत घेतले तेव्हा ते एकमजली होते, असे रेकॉर्डवरील पुराव्यांवरून

दिसून येते. त्यानंतर ते बांधून दुमजली करण्यात आले. वादींच्या तोंडी पुराव्यात खटल्याच्या भिंतीत हा दरवाजा नेमका कोणत्या तारखेला बसविण्यात आला होता, हे कुठेही नमूद केलेले नाही. पीडब्ल्यू 2 भिकुलाल रामदुलारे गुप्ता यांच्या पुराव्यांनुसार, मधल्या दाव्यातील भिंतीची पुनर्बांधणी 1925 नंतर वर्षभरात करण्यात आली. ही वस्तुस्थितीच पुरेशी नाही कारण कायद्याची गरज म्हणजे हक्क मिळविण्याचा तो कालावधी ज्यामुळे जमिनीच्या मालकावर त्याचा वापर आणि उपभोग घेण्यावर काही बंधने येतात आणि म्हणूनच, दार कधी उघडले गेले आणि ते स्पष्ट किंवा अंतर्निहित अनुदानाद्वारे होते की नाही याची विशेष विनंती करणे वादींचे काम आहे. वादींच्या युक्तिवादातून, हे स्पष्ट अनुदान असल्याचे कुठेही दिसून येत नाही, तर प्रिस्क्रिप्शनद्वारे अंतर्निहित अनुदानाचे हे प्रकरण आहे. पीडब्ल्यू 2 भिकुलाल गुप्ता आणि पीडब्ल्यू 4 रामरतन गुप्ता यांचे पुरावे ज्यांच्याकडे दाव्यातील भिंतीत दरवाजा नेमका कधीपासून बसविण्यात आला याची माहिती नाही. पीडब्ल्यू 3 चे पुरावे शंकरलाल अग्रवाल यांचा पुरावा देखील याबद्दल मौन बाळगून आहे. डीडब्ल्यू 1 नवीनचंद्रच्या पुराव्यांवरूनही दरवाजा केव्हा बसविण्यात आला याबद्दलचे त्यांचे अज्ञान दिसून येते. त्यानंतर 31.5.1962 रोजी प्रतिवादींच्या बाजूने करण्यात आलेला विक्री करारही खटल्याच्या भिंतीवरील दरवाजाच्या अस्तित्वाबाबत मौन बाळगून आहे. दरवाजा निश्चित केल्याच्या दिवसापासून 20 वर्षांचा वैधानिक कालावधी मोजावा लागत असल्याने या दरवाजातून

हक्काचा उपभोग आणि दरवाजा बसविण्याची वेळ अमान्य आहे. दरवाजा बसविताना प्रतिवादींकडून मालकी हक्कात कोणतीही परवानगी घेण्यात आल्याचा कोणताही पुरावा नाही. त्यामुळे हा दरवाजा कधीपासून अस्तित्वात आहे, हे दाखवणारे कोणतेही साहित्य उपलब्ध नाही. वादींनी गरजेपोटी वहिवाटीच्या अधिकाराचा दावा केला आहे. गरजेच्या अधिकाराचा विचार केला तर दोन्ही घरांच्या मधोमध असलेल्या पूर्व पश्चिम दाव्याच्या भिंतीत एक दरवाजा असल्याचे पुराव्यांवरून स्पष्ट होते. जेव्हा वादींनी गरजेच्या अधिकाराचा दावा केला, तेव्हा वादींनी केवळ मालमत्तेचा उपभोग घेण्याचे सोयीस्कर साधन नसून ती नितांत गरज आहे हे दाखवून हक्क दाखवावा लागतो.

28. केवळ सोयी-सुविधा आणि फायद्याच्या आधारावर गरजेची वहिवाट देता येणार नाही, हे सर्वमान्य आहे. हे पूर्णपणे नितांत गरजेवर अवलंबून आहे. वादींनी प्रिस्क्रिप्शनच्या माध्यमातून वहिवाटीचा हक्क देखील सांगितला. प्रिस्क्रिप्शनद्वारे वहिवाट अधिकार मिळविण्यासाठी, अधिकाराचा वापर खुला असावा जेणेकरून ज्याच्याविरुद्ध हक्काचा दावा केला आहे आणि तोही हक्क म्हणून त्या व्यक्तीला त्यांच्याबद्दल माहित असावे कारण शत्रुत्वाच्या कृतीमुळे वैधानिक कालावधी चालतो. वादींनी प्रिस्क्रिप्शनद्वारे किंवा गरजेनुसार आपला वहिवाट हक्क सिद्ध करण्यासाठी असा कोणताही पुरावा जोडलेला नाही.

29. सध्याच्या प्रकरणात, विनवणींचा अभ्यास केल्यानंतर विनवणी तसेच साक्षीदारांच्या पुराव्यांवरून हे स्पष्ट होते की, गेल्या 20 वर्षांपासून रेकॉर्डवर ठेवलेले साहित्य आणि विशेषत: तोंडी पुरावे तसेच कागदोपत्री पुरावे ज्यात सदर दरवाजा नेमका केव्हा बसविण्यात आला आणि वादी कधीपासून अखंडपणे या दरवाजाचा वापर करीत आहेत हे सिद्ध करण्यात वादी अपयशी ठरले आहेत. वादींनी पूर्वेकडे प्रवेश करण्यासाठी दुसरा कोणताही मार्ग उपलब्ध नाही आणि म्हणूनच आवश्यकतेनुसार वादींनी वहिवाट उपलब्ध आहे, याचा ही पुरावा नाही. असा अधिकार केव्हा निर्माण झाला, हा युक्तीवाद देखील सध्याच्या प्रकरणात उपलब्ध आहे. त्यामुळे पुराव्यांच्या आधारे वादी प्रिस्क्रिप्शनद्वारे किंवा गरजेच्या मार्गाने आपला हक्क सिद्ध करण्यात अपयशी ठरल्याचा विचार कनिष्ठ न्यायालयाने योग्यच केला आहे. असा दिलासा देताना पहिल्या अपिलीय न्यायालयाने कायद्याच्या आवश्यकतेकडे दुर्लक्ष केले आहे. रेकॉर्डवरील पुराव्यांवरून असे दिसून येते की खटल्याची भिंत केवळ वादींची आहे आणि प्रतिवादींना खटल्याच्या भिंतीवर कोणतेही मालकी हक्क किंवा ताबा नाही. आपल्या घराची रचना आणि उपभोगाची जागा न बदलता केवळ छताचा आधार घेण्याचा त्यांना अधिकार आहे. खटल्याच्या भिंतीच्या दक्षिणेकडील बाजूस कोणतेही नुकसान करण्याचा प्रतिवादींना कोणताही अधिकार नाही. पूर्वेकडील खटल्याच्या भिंतीवर लावण्यात आलेल्या नकाशात दाखविलेल्या दरवाजाचा वापर करण्याचा

अधिकार प्रस्थापित करण्यात वादी अपयशी ठरले आणि अशा प्रकारे वादींना पूर्वकडील सव्हीस लेनमध्ये जाण्यासाठी दरवाजावर खटला दाखल करण्याचा आणि खटल्याच्या भिंतीच्या दक्षिण बाजूची दुरुस्ती करण्यासाठी प्रतिवादींच्या घरात प्रवेश करण्याचा वहिवाटी हक्क प्रस्थापित करण्यात अपयश आले.

30. नागरी प्रक्रिया संहितेच्या कलम 100 च्या पार्श्वभूमीवर दुसऱ्या अपिलाची व्याप्ती अत्यंत मर्यादित आहे. अनेक निकालांमध्ये असे म्हटले गेले आहे की, संहितेच्या कलम 100 अन्वये आपल्या अधिकारक्षेत्राचा वापर करताना उच्च न्यायालय चौकशी न्यायालय आणि पहिल्या अपीलीय न्यायालय यांच्या वस्तुस्थितीच्या समवर्ती निष्कर्षात हस्तक्षेप करू शकत नाही. जेथे उच्च न्यायालयाला असे आढळते की जर दोन न्यायालयांचा समवर्ती निष्कर्ष असेल, तर दुस-या अपिलात असा निष्कर्ष अयोग्य ठरतो, हे कायद्याचे तत्व नाही. तथापि, या संहितेअंतर्गत दुस-या अपिलांवर सुनावणी करताना वस्तुस्थितीचे समवर्ती निष्कर्ष सहसा या न्यायालयावर बंधनकारक असतात, असे अनेक निर्णयांमध्ये नमूद करण्यात आले आहे. वस्तुस्थितीवर कोणतेही निष्कर्ष नोंदविण्यासाठी कनिष्ठ न्यायालयाने पक्षकारांच्या युक्तिवादाच्या प्रकाशात संपूर्ण पुरावे तोंडी तसेच कागदोपत्री समजून घेणे आवश्यक आहे, हा कायदा आहे. पहिल्या अपिलावर सुनावणी करताना पुराव्यांची कदर करण्याचा अधिकार अपीलीय

न्यायालयाला आहे, एकतर कनिष्ठ न्यायालयाच्या निष्कर्षांवर शिक्कामोर्तब करणे किंवा ते मागे घेणे.

31. **कोंडीबा दगडू कदम विरुद्ध सवितकीबाई सोपान गुजर आणि इतर** या खटल्यात सर्वोच्च न्यायालयाने म्हटले आहे की, विशिष्ट परिस्थितीतून दोन निष्कर्ष काढणे शक्य असेल तर जो कनिष्ठ अपीलीय न्यायालयाने काढलेला असेल तो उच्च न्यायालयावर बंधनकारक आहे.

32. **राजस्थान राज्य विरुद्ध शिवदयाळ** या खटल्यात माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने म्हटले आहे की, जोपर्यंत हे निदर्शनास आणून दिले जात नाही की ते युक्तिवादाच्या आधारे नोंदवले गेले आहे किंवा ते कोणत्याही पुराव्यावर आधारित नाही किंवा रेकॉर्ड आणि दस्तऐवजांवरील सामग्रीच्या चुकीच्या वाचनावर आधारित आहे तोपर्यंत वस्तुस्थितीचा समवर्ती निष्कर्ष बंधनकारक आहे. माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने असे म्हटले आहे की, जेव्हा दुसर्या अपिलात तथ्याचा समवर्ती निष्कर्षावर ठपका ठेवला, तेव्हा अपीलकर्त्याला हे दर्शविण्याचा अधिकार आहे की ते कायद्याने चुकीचे आहे कारण ते बिना युक्तिवादा नोंदवले गेले होते किंवा ते कोणत्याही पुराव्यावर आधारित नव्हते किंवा ते भौतिक कागदोपत्री पुराव्यांच्या चुकीच्या वाचनावर आधारित होते किंवा ते कायद्याच्या कोणत्याही तरतुदीविरूद्ध नोंदवले गेले होते आणि शेवटी, हा निर्णय असा

आहे की, न्यायालयीन दृष्ट्या काम करणाऱ्या कोणत्याही न्यायाधीशापर्यंत साधारणपणे पोहोचला नसता.

33. वरील बाबी लक्षात घेऊन अचलपूर येथील विद्वान दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ स्तर यांनी दिलेला निकाल व हूकूम कायम ठेवावा लागेल आणि प्रथम अपीलीय न्यायालयाने वादींनी पुर्व सव्हीस लेनमध्ये जाण्यासाठी जेसी दरवाजाचा वापर करण्याचा अधिकार देणाऱ्या प्रतिदाव्याच्या मर्यादेपर्यंत दिलेला निर्णय व आदेश रद्द करणे आवश्यक आहे. जेसी दरवाजातून जाऊन प्रतिवादींना त्यांच्या दक्षिणेकडील भिंतीची दुरुस्ती करण्याच्या अधिकारात कायमस्वरूपी हस्तक्षेप करण्यापासून प्रतिवादींना कायमस्वरूपी रोखणारा पहिला अपिलीय न्यायालयाने दिलेला निर्णय आणि आदेशही रद्द बातल ठरवला जातो. प्रतिवादींना वादींच्या दक्षिणेकडील भिंतीच्या दुरुस्तीसाठी जेसी दरवाजाच्या वापरात हस्तक्षेप करण्यापासून रोखण्याच्या मर्यादेपर्यंतचा हुकूमही रद्द करण्यात आला आहे. विद्वान दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ स्तर यांनी दिलेला आदेश कायम ठेवण्यात आला आहे की, वादींना ईस्टर्न सव्हीस लेनमध्ये जाण्यासाठी आणि प्रतिवादींच्या घरात प्रवेश करून खटल्याच्या भिंतीच्या दक्षिण बाजूची दुरुस्ती करण्याचा दावा नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे दरवाजा जेसीद्वारे प्रतिवादींच्या घरात प्रवेश करण्याचा अधिकार नाही. दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ स्तर यांनी वादींनी दरवाजा बंद करण्याचे सक्तीचे आदेश देऊन दिलेला आदेशही कायम ठेवला जातो. विद्वान दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ खंडपीठाने

दिलेल्या आदेशात म्हटले आहे की खटल्याची भिंत केवळ वादींची आहे आणि प्रतिवादींना खटल्याच्या भिंतीच्या दक्षिण बाजूस कोणतेही नुकसान करण्यापासून कायमस्वरूपी मनाई आदेशाद्वारे प्रतिबंधित केले जाते आणि अनिवार्य मनाई आदेशाद्वारे प्रतिवादींना दावा भिंतीतील छिद्रे झाकून त्यांच्या घराच्या भिंतीचे पश्चिम छत त्याच्या मूळ उंचीवर पुनर्संचयित करण्याचे निर्देश दिले आहेत दक्षिण भिंतीला लावलेली दक्षिण उत्तर भिंत काढून टाकल्यामुळे होणारे वरखडे देखील झाकण्याचे आदेश दिले जातात. आदेश कायम ठेवला आहे. प्रतिवादींना पश्चिम बाजूचे छप्पर त्याच्या मूळ स्थितीत व उंचीवर पुनर्संचयित करण्याचे आणि खटल्याच्या भिंतीतील खरोंच झाकण्याचे निर्देश देणारा हुकूम आणि तसे न केल्यास रु.100/- च्या नुकसानभरपाईसह डिक्रीची अंमलबजावणी करून न्यायालयाच्या आदेशाची अंमलबजावणी करण्याचा वादींना हक्क जाहीर केला आहे, तो तसाच कायम ठेवण्यात आला आहे.

34. या निर्देशांसह, अपील मंजूर केले जाते आणि पहिल्या अपिलीय न्यायालयाने दिलेला निर्णय व हुकूम रद्द बातल ठरवला जातो.

(उर्मिला जोशी-फाळके, न्यायमुर्ती)

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरता वापर करता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.