


CNR NO.MHDH060010122018	प्रकरण दाखल तारीख : ०८/०८/२०१८
	प्रकरण नोंदणी तारीख : ०८/०८/२०१८
	प्रकरण निकाल तारीख : १६/०३/२०२६
	निकालाचा कालावधी : ०७ व. ०७ म. ०८ दि.

दिवाणी न्यायाधीश, कनिष्ठ स्तर, शिंदखेडा जि. धुळे यांचे न्यायालयात,
(पीठासन अधिकारी : हर्षदा एस. आदमाने)

नियमित दिवाणी दावा क्र. ५१/२०१८
निशाणी क्र. ३२

श्री. साहेबराव दामु पाटील,
वय - ७० वर्षे, धंदा - शेती,
रा. बाभुळदे, ता. शिंदखेडा,
जि. धुळे

.....वादी

विरुध्द

- १) श्री. डिंगंबर किसन भावसार,
वय - सज्जान, धंदा - शेती,
- २) श्रीमती झिगा किसन भावसार,
वय - सज्जान, धंदा - घरकाम,
- ३) श्रीमती विवा गिरधर भावसार,
वय - सज्जान, धंदा - घरकाम,
सर्व रा. बाभुळदे, ता. शिंदखेडा,
जि. धुळे

.....प्रतिवादी

.....
वादीतर्फे विधीज्ञ :- श्री. व्ही. ए. पवार.
प्रतिवादीविरुध्द दावा एकतर्फी.
.....

न्यायनिर्णय
(निकाल तारीख १६/०३/२०२६)

वादीने सदरचा दावा हा खरेदीखत होवून मिळणेकामी दाखल केला आहे.

वादीचे दाव्यातील कथन संक्षिप्त स्वरूपात खालीलप्रमाणे -

२. वादी मौजे बाभुळदे येथील रहिवासी असून प्रतिवादी देखिल बाभुळदे, ता. शिंदखेडा, जि. धुळे येथील रहिवासी होते. मौजे बाभुळदे येथील शेतगट नं. ४७ क्षेत्र ७ एकर पैकी पूर्वीकडील २.५ बिगे क्षेत्र ७६ आर जमीन प्रतिवादीस विक्री करावयाची होती. त्या शेतजमिनीचा गट नं. ४७ क्षेत्र २ हे. ८३ आर पैकी पूर्वेकडील क्षेत्र ७६ आर ही जमीन प्रतिवादी यांचे मालकीची व ताब्यातील होती. त्याच्या चतुःसिमा खालीलप्रमाणे :-

- पूर्वेस - जयराम भला पाटील यांची जमीन,
- पश्चिमेस - या जमिनीचा उर्वरीत भाग,
- उत्तरेस - जयराम भला पाटील,
- दक्षिणेस - नथा पाटील यांचे ताब्यातील जमीन.

येणेप्रमाणे जमीन प्रतिवादी यांना विक्री करावयाची होती. सदरहू जमीन वादीचे शेताचे लागून असल्याने वादीस घ्यावयाची होती. त्यामुळे चारचौघासमक्ष बैठक होवून सदरहू शेतजमिनीपैकी क्षेत्र ७६ आर (२.५ बिगे) उक्ती किंमत रुपये १९,०००/- ठरली. त्याप्रमाणे शेतजमिनीत सौदा ठरला. त्याचवेळी रक्कम रुपये १९,०००/- वादीने प्रतिवादी क्र. १ डिगंबर किसन भावसार शेतजमिनीचे मालक व कुटूंबप्रमुख यांना दिली व जमीन वादीचे ताब्यात दिली आहे. सदर जमिनीवर एकत्र कुटूंब म्हणून डिगंबर किसन व शिवा गिरधर अशी नावे आहेत. ह्या सर्वासाठी उपरोक्त शेतजमीन एकत्र कुटूंबाकरीता व हितासाठी विक्री केली. खरेदीखतास मुदत नाही येणेप्रमाणे चारचौघासमक्ष दिनांक २१/०१/१९७७ रोजी व्यवहार झाला. त्या सुमारास प्रतिवादी क्र. १ यांनी वादीचे हितात सौदापावतीचा स्टॅम्प लिहून दिलेला आहे व प्रतिवादी क्र. १ यांनी त्यांचा अंगठा उमटविलेला आहे व लिहून देणार म्हणून वादीचा देखिल अंगठा उमटविलेला असून साक्षीदार म्हणून श्री. बाजीराव गंगाराम पाटील, श्री. निंबाजी गंगाराम

पाटील यांनी त्यांच्या सहा केलेल्या असून श्री. श्रीराम दामू पाटील, सौ. केवळबाई जयराम पाटील यांनी त्यांचा अंगठा उमटवलेला असून तसा दस्त अटीशर्तीप्रमाणे वादीचे हितात लिहून दिलेला आहे. सौदापावतीप्रमाणे शेतजमिनीचा ताबा वादीचा आहे व शेतजमीन वादी तेव्हापासून उपभोग घेवून उत्पन्न घेत आहेत.

३. शेतजमिनीचा विक्रीचा सौद्यानंतर प्रतिवादी परगावात निघून गेले. त्यानंतर अनेक ठिकाणी शोध घेवून देखिल मिळाले नाही. नंतर केव्हातरी येतील, भेटतील ह्या हेतूने बरेच दिवस गेले. प्रतिवादी अगर नमूद एकत्र कुटूंबाचा घटक याचा तपास लागला नाही. वादी पूर्वीही सौदेकराराप्रमाणे शेतजमिनीचा व्यवहार पूर्ण करणेस पूर्वीही तयार होता व आजही आहे. परंतु प्रतिवादी हे शोध घेवून मिळून आले नाहीत. वादीने शेतजमिनीची सौद्याप्रमाणे संपूर्ण रक्कम प्रतिवादी यांना अदा केलेली आहे. वादीकडे कराराचा भाग पूर्ण करण्याची कोणतीही जबाबदारी राहिलेली नाही. खरेदीखत लिहून देण्याची जबाबदारी व तुकडे जोड तुकडे बंदी कायद्याप्रमाणे परवानगी देण्याची जबाबदारी प्रतिवादी यांनी पूर्ण केलेली नाही.

४. वादीने आजूबाजूला खेडोपाडी जिल्ह्यात शक्य तेवढा तपास केला परंतु प्रतिवादी मिळून आले नाही. म्हणून वादीने दैनिक वृत्तपत्र निर्भीड यात जाहीर नोटीस प्रतिवादीसाठी प्रसिध्दी केली परंतु त्यानंतर देखिल प्रतिवादी अगर कोणीही मिळून आले नाही. दाव्यातील शेतजमीन गट नं. ४७ पैकी पश्चिमेकडील क्षेत्र श्री. नथा मंगा पाटील रा. दरखेडा यांचे ताब्यात असल्याने त्यांना देखिल तांत्रिक अडचण राहू नये म्हणून दाव्यात प्रतिवादी क्र. ४ म्हणून सामिल केलेले आहे. म्हणून वादीने मौजे बाभुळदे, ता. शिंदखेडा येथील गट नं. ४७ चे पूर्वेकडील क्षेत्र ७६ आर (२.५ बिगे) ही जमीन प्रतिवादी क्र. १ ते ३ यांनी वादीचे हितात खरेदीखत लिहून व नोंदवून द्यावे म्हणून प्रतिवादींना आदेश व्हावा यासाठी म्हणून सदरचा दावा दाखल केला आहे.

५. सदर दाव्यातील समन्स प्रतिवादींना निशाणी क्र. १० नुसार बजावण्यात आले. प्रतिवादी हजर झाले परंतु त्यांनी विहित मुदतीत आपली कैफियत सादर केलेली नाही, म्हणून दिनांक १९.०६.२०२४ रोजीच्या निशाणी क्र. १ वरील आदेशान्वये सदर दाव्यात प्रतिवादींविरुद्ध विना कैफियत चालविण्याचा आदेश पारीत झालेला आहे.

६. सदर दाव्यात प्रतिवादींना दाव्याचे समन्स निशाणी क्र. १६ नुसार बजावून देखिल प्रतिवादी हजर झालेले नाही. म्हणून सदर दाव्यात दिनांक ०४/१०/२०२१ रोजी

निशाणी क्र. १ वरील आदेशान्वये दावा प्रतिवादीविरुद्ध एकतर्फी चालविण्याचा आदेश झालेला आहे.

७. दाव्याचे अवलोकन केले असता खालील मुद्दे माझ्या विचारार्थ उपस्थित होतात. सदर मुद्द्यांचे निष्कर्ष मी कारणमिमांसेसहीत खालीलप्रमाणे नोंदवित आहे :

अ.क्र.	मुद्दे	निष्कर्ष
१.	वादी हे मागणीप्रमाणे खरेदीखत होवून मिळण्यास पात्र आहे काय ?	होय.
२.	वादीचा दावा मुदतीत आहे काय ?	होय.
३.	काय आदेश व हुकूमनामा ?	वादीचा दावा मंजूर करण्यात येतो.

कारणमिमांसा

८. वादीने आपल्या दाव्याच्या पुष्ट्यर्थ स्वतःचे पुराव्याचे शपथपत्र निशाणी क्र. २१ वर दिलेले आहे, तसेच मौजे बाभुळदे, ता. शिंदखेडा, जि. धुळे येथील खाते नंबर ५७ चा खाते उतारा निशाणी क्र. २७ वर दाखल केलेला आहे, तसेच मौजे बाभुळदे, ता. शिंदखेडा, जि. धुळे येथील गट नं. ४७ क्षेत्र २ हे. ८३ आर चा ७/१२ उतारा निशाणी क्र. २८ वर दाखल केलेला आहे, सौदा पावती निशाणी क्र. २९ वर दाखल केली आहे, तसेच दिनांक १९.०६.२०१८ रोजी प्रसिध्द केलेल्या नोटीसीबाबत दैनिक निर्भिड हे वर्तमानपत्राची प्रत निशाणी क्र. ३० ला दाखल केली आहे.

९. वादीचे वकील श्री. व्ही. ए. पवार यांचा युक्तीवाद ऐकला. कागदपत्रांचे अवलोकन केले.

मुद्दा क्रमांक १ करीता :-

१०. वादीचे असे कथन आहे की, वादी व प्रतिवादी हे एकाच गावातील म्हणजे मौजे बाभुळदे, ता. शिंदखेडा, जि. धुळे येथील रहिवासी आहेत. मौजे बाभुळदे येथील शेतगट नं. ४७ क्षेत्र ७ एकर पैकी पूर्वेकडील २.५ बिगे क्षेत्र ७६ आर जमीन प्रतिवादींना विक्री करावयाची होती. सदरहू जमीन वादीच्या शेताला लागून असल्याने वादीने सदरची जागा घ्यायची

असल्याचे कळविले. त्यामुळे चारचौघासमक्ष बैठक होवून सदर जमिनीपैकी ७६ आर (२.५ बिगे) उक्ती किंमत रुपये १९,०००/- ठरली. त्याप्रमाणे शेतजमिनीचा सौदा ठरला. त्याच वेळेला रक्कम रुपये १९,०००/- वादीने प्रतिवादी क्र. १ डिगंबर किसन भावसार शेतजमिनीचे मालक व कुटूंबप्रमुख यांना दिली व त्या दिवसापासून ती जमीन ताब्यात घेतली. सदरची बाब सिध्द करण्याकरीता वादीने निशाणी क्र. २९ कडे वादी व प्रतिवादी यांच्यात झालेल्या सौदापावतीची मुळ प्रत दाखल केली आहे. सदरची सौदापावती वाचल्यानंतर असे लक्षात येते की, प्रतिवादी क्र. १ डिगंबर किसन भावसार यांनी वादी साहेबराव दामू पाटील यांच्याशी मौजे बाभुळदे येथील शेतगट नं. ४७ क्षेत्र ७ एकर पैकी पूर्वेकडील २.५ बिगे जमिनीची सौदापावती केलेली आहे. सदरची निशाणी क्र. २९ कडील सौदापावती ही प्रतिवादी यांनी पुरेशी संधी देवून देखिल त्यांनी आव्हानित केलेली नाही. सदर प्रकरणात वादी यांनी असे कथन केले आहे की, तो कराराच्या अंमलबजावणीसाठी नेहमीच तयार आहे व इच्छुक होता. विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, १९६३ चे कलम १६(सी) नुसार, विशिष्ट अंमलबजावणीचा दिलासा मिळण्यासाठी वादीने सततची तयारी व इच्छुकता सिध्द करणे आवश्यक असते. सदर प्रकरणात वादीने साक्षीत नमूद केले आहे की, त्याने प्रतिवादीकडे वेळोवेळी खरेदीखत करून देण्याची मागणी केली. तसेच प्रतिवादीचा ठावठिकाणा शोधण्यासाठी त्याने प्रयत्न केले व प्रतिवादी बेपत्ता असल्याचे समजल्यावर वर्तमानपत्रात जाहीर नोटीस प्रसिध्द केली. या सर्व परिस्थितींवरून वादीचा करार पूर्ण करण्याचा बोनाफाईड हेतू व सततची इच्छा दिसून येते. प्रतिवादी न्यायालयात हजर राहिला नसल्याने वादीचे हे म्हणणे अबाधित राहिले आहे. त्यामुळे वादीने आपली तयारी व इच्छुकता समाधानकारकरित्या सिध्द केलेली आहे असे म्हणणे योग्य ठरेल. यावरून असे सिध्द होते की, प्रतिवादी यांनी वादी यांच्या लाभात दावा मिळकतीबाबतची सौदापावती केलेली होती. निशाणी क्र. २९ कडील वादीने सादर केलेल्या खरेदी करारावरून असे दिसून येते की, प्रतिवादी यांनी वादीच्या फायद्यासाठी करार करण्याची निश्चित केले होते. तरी देखिल प्रतिवादी यांनी सौदापावती करून देखिल करार पूर्ण करण्यास असमर्थता दर्शविली. म्हणून मी मुद्दा क्रमांक १ चा निष्कर्ष होकारार्थी देत आहे.

मुद्दा क्रमांक २ करीता :-

११. सदरचा दावा विशिष्ट अंमलबजावणीकरीता दाखल केलेला असून त्यास लागू

असलेल्या तरतूद मर्यादा काल अधिनियम १९६३ मधील कलम ५४ मध्ये दिलेली आहे. सदर तरतूदीनुसार, कराराच्या अंमलबजावणीसाठी ३ वर्षांच्या आत दावा दाखल करणे आवश्यक आहे. जर कराराच्या अंमलबजावणीची ठराविक तारीख निश्चित केलेली नसेल तर वादीला प्रतिवादींनी करार पूर्ण करण्यास नकार दिल्याचे ज्ञान झाल्यापासून मर्यादा काल सुरु होतो. सदर प्रकरणात वादीच्या म्हणण्यानुसार सन १९७७ मध्ये करार झाला असला तरी करारात खरेदीखत करण्यासाठी कोणतीही ठराविक तारीख निश्चित केलेली नाही. प्रतिवादींनी काही कालावधीनंतर विक्री खत करून देईल असे सांगितले होते. वादीने पुढे असेही नमूद केले आहे की, तो प्रतिवादीला भेटण्यासाठी गेला असता प्रतिवादी बेपत्ता असल्याचे समजले. त्यानंतर वादीला प्रतिवादीचा शोध घेण्यासाठी वर्तमानपत्रात जाहीर नोटीस प्रसिध्द केली. तरीही प्रतिवादीचा ठाव ठिकाणा लागला नाही. त्यामुळे वादीला प्रतिवादी कराराची अंमलबजावणी करणार नाही याची निश्चित माहिती तेव्हाच प्राप्त झाली असे मानने वाजवी ठरेल. सबब, सदर बाबतीत प्रतिवादी न्यायालयात हजर राहिला नसल्याने वादीचे म्हणणे अप्रतिवादीत राहिले आहे. म्हणून येथे ही बाब नमूद करणे योग्य होईल की, सदर प्रकरणात मर्यादा कालाची सुरुवात कराराच्या दिनांकापासून न होता वादीला प्रतिवादी करार पूर्ण करणार नाही याची माहिती मिळालेल्या तारखेपासून झाली आहे. त्यामुळे सदर दावा मर्यादा कालात दाखल करण्यात आलेला आहे असे म्हणणे योग्य होईल. म्हणून मी मुद्दा क्रमांक २ चा निष्कर्ष होकारार्थी नोंदवित आहे.

मुद्दा क्रमांक ३ करीता :-

१२. वरील सर्व कथनांचा विचार करता वादी यांनी त्यांना प्रतिवादी मिळून येत नसल्यापासून प्रतिवादी यांनी त्यांच्यामध्ये झालेला करार पूर्ण करण्याकरीता त्यांना जाहीर नोटीस प्रसिध्द केली व त्या नोटीसमध्ये त्यांच्यामध्ये सन १९७७ रोजी झालेल्या सौदापावतीचा करार पूर्ण करण्याची मागणी केली. यावरूनच असे दिसून येते की, वादी हा प्रतिवादी व वादी यांच्यात झालेल्या सन १९७७ रोजीच्या सौदापावतीच्या पूर्ण करार करण्याकरीता नेहमीच तयार होता. म्हणून वादी हा प्रतिवादींकडून सन १९७७ मध्ये झालेल्या सौदापावतीचा करार करून घेण्यास पात्र ठरतो. म्हणून मी मुद्दा क्रमांक ३ करीता खालीलप्रमाणे आदेश पारीत करीत आहे :-

आदेश

१. वादीचा दावा खर्चासह मंजूर करण्यात येत आहे.
२. प्रतिवादी क्र. १ ते ३ यांनी मौजे बाभुळदे, ता. शिंदखेडा, जि. धुळे येथील गट नं. ४७ चे पूर्वेकडील क्षेत्र ७६ आर (२.५ बिगे) या जमिनीचे वादीच्या हितात निकाल दिनांकापासून ३ महिन्यांच्या आत खरेदीखत लिहून व नोंदवून द्यावे.
३. प्रतिवादींनी वरील मुदतीत खरेदीखत करून न दिल्यास वादीस न्यायालयाकडे अर्ज करून सदर खरेदीखत कोर्ट कमिशनर यांच्यामार्फत अंमलात आणून घेण्याचा अधिकार राहिल.
४. सदर अंमलबजावणीसाठी लागणारा खर्च प्रथमदर्शनी वादीने करावा व अंतिम निर्णयात तो प्रतिवादींकडून वसूल करण्यात येईल.
५. येणेप्रमाणे हुकूमनामा करण्यात यावा.

शिंदखेडा.
दिनांक : १६/०३/२०२६.

(एच. एस. आदमाने)
दिवाणी न्यायाधीश, कनिष्ठ स्तर, शिंदखेडा

न्यायनिर्णय

८

नियमित दिवाणी दावा क्र. ५१/२०१८

-: प्रमाणपत्र :-

मी शपथेवर सांगतो की, या पी.डी.एफ. आदेश फाईलमधील मजकूर हा मूळ आदेशातील मजकुराशी शब्द-न-शब्द सारखा आहे.

लघुलेखकाचे नाव :- राहुल नवल माळी,
न्यायालयाचे नाव :- दिवाणी न्यायालय, कनिष्ठ स्तर,
शिंदखेडा, जि. धुळे.

आदेश अपलोड केलेचा दिनांक :- २०/०३/२०२६.

सही/-
लघुलेखक (श्रेणी-३)
दिवाणी न्यायालय, क. स्तर, शिंदखेडा