

रे.क. नं. ५६६/२०१२ मधील नि.५वरील आदेश

१. सदरचा अर्ज वादीने प्रतिवादी विरुद्ध दिवाणी प्रक्रिया संहितेचे आदेश ३९ नियम १ व २ प्रमाणे दाखल केला आहे.

२. अर्जाचे कामी सारांश स्वरूपात वादीचे कथन पुढील प्रमाणे-

मौ.तारदाळ येथील क.ग.नं. ४४० क्षेत्र १हे. ८१ आर बाबत उपविभागीय अधिकारी, इचलकरंजी यांचेकडील क्र. गुंठेवारी/एस.आर.- ३३५/२०११ ता. १०/०५/२०११ चे आदेशाने निवासी कारणासाठी बिगरशेती झालेले क्षेत्र हे ०-०३.५ आर ही मिळकत वादीने दावा मिळकत अशी संबोधली आहे. सदर दावा मिळकत ही प्रतिवादी यांचे मालकी हक्काची असून ती त्यांना विकत देण्याची आहे असे त्यांनी वादीला सांगितले. त्यानुसार वादीने ती मिळकत विकत घेण्याचे ठरवले. त्याप्रमाणे दोघांच्या दरम्यान चर्चा होऊन प्रतिवादी यांनी रुपये २,४२,३०५/- इतक्या रकमेला मिळकत वादी यांना खरेदी देण्याचे निश्चित केले व वादीच्या लाभात दिनांक ११/१०/२०१० रोजी रक्कम रु. १००/- चे स्टॅम्पवर कायम खुष खरेदीचे करारपत्र लिहून दिले व वादीकडून संचकार दाखल रक्कम रुपये १,००,०००/- इतकी रक्कम स्वीकारली.

०३. वादी व प्रतिवादी यांच्या दरम्यान झालेल्या करारातील अटी व शर्तीनुसार वादी यांनी सदरची मिळकत उपविभागीय अधिकारी, इचलकरंजी यांच्याकडून निवासी कारणासाठी बिगर शेती करून घेण्यास व प्रतिवादी यांच्या नावाची नोंद ७/१२ सदरी करून घेण्याचे ठरले होते. त्यानुसार वादी यांनी स्वखर्चाने प्रतिवादी यांच्या नावाची नोंद ७/१२ सदरी प्रतिवादी यांचा मालकी सदरी करून घेतले व त्यानंतर ती मिळकत उपविभागीय अधिकारी, इचलकरंजी यांचेकडून निवासी कारणासाठी दिनांक १०/०५/२०११ रोजी बिनशेती करून घेतली आहे. वादी यांचे पुढे असे कथन आहे की त्यांच्या दरम्यान झालेल्या करारपत्रातील शर्तीनुसार मिळकतीची गुंठेवारी/बिगरशेती झाल्यानंतर मिळकती ४ महिन्यांच्या मुदतीत संचकार रक्कम वजा जाता उर्वरित रक्कम वादीकडून स्वीकारून प्रतिवादीने दावा मिळकतीचे खरेदीखत वादी यांच्या नावे पूर्ण करून

दयायचे आहेत. मात्र प्रतिवादी यांनी याबाबत टाळाटाळ केली. वादीने त्याची प्रत्यक्ष भेट घेऊन खरेदीपत्र लाभात करून देणे विषयी विचारणा केली. त्यानंतर प्रतिवादी यांनी ऑगस्ट-२०११ मध्ये इचलकरंजी येथे येऊन खरेदीपत्र पूर्ण करून देत असल्याचे सांगितले. त्यानुसार वादी यांनी त्याकरीता लागणारा स्टॅम्प व डिमांड डाफ्ट काढून घेतला व ती माहिती प्रतिवादी यांना दिली. मात्र प्रतिवादी हे दिलेल्या हमीनुसार इचलकरंजी येथे फिरकलेच नाहीत अथवा त्यांनी खरेदीपत्र पूर्ण करून दिलेले नाही. ते आता दावा मिळकत ति-हाईत इसमांना विकण्याच्या प्रयत्न करीत आहेत. सबब या अनुषंगाने वादी, प्रतिवादी विरुद्ध दावा मिळकत त्यांनी ति-हाईत इसमांस खरेदी देऊन नये म्हणुन तुर्तातुर्त मनाईची मागणी केली आहे.

०४. प्रतिवादीने अर्जाच्या कामी निशाणी क्र. १४कडे आपले म्हणणे दाखल केले व वादीच्या कथनांचे तिघे खंडण केले. सारांश स्वरूपात प्रतिवादीचे कथन पुढील प्रमाणे-

दावा मिळकत कधीही प्रतिवादी यांनी गुंठेवारी अगर बिगर शेती करून घेतलेली नाही. दावा मिळकतीचे वर्णन वादीने चुकीचे दिलेले आहे. मौ.तारदाळ येथील क. गट नं. ४४०, क्षेत्र हे०.०३.५ आर ही मिळकत प्रतिवादीच्या मालकीची आहे. प्रतिवादी व्यवसायानिमित्त मुंबई येथे राहतात. सदर मिळकत त्याने नोंदणीकृत खरेदीपत्राने विकत घेतलेली आहे. मिळकतीची देखभाल करणेसाठी, तसेच मिळकतीची गुंठेवारी करण्यासाठी त्यांना एका इसमाची आवश्यकता होती. त्यानुसार त्यांची वादीशी ओळख तारदाळ येथे ऑगस्ट - २०१० मध्ये झाली. प्रतिवादीने त्यांना दावा मिळकतीची देखभाल करणेसाठी व्यवहार केला. वादीने त्याचा गैरफायदा घेऊन भोगस व बनावट कागदपत्रे तयार केली. वादीने दिनांक ११/१०/२०१० रोजी दाखल केलेले कागदपत्रे ही पूर्णपणे भोगस व बनावट आहेत. प्रतिवादी हा दिनांक ११/१०/२०१० रोजी कधीही इचलकरंजी येथे आलेला नव्हता. वादीने दाखल केलेला गैरन्यायीक स्टॅम्प हा दिनांक ११/१०/२०१० रोजी इचलकरंजी येथे खरेदी घेतल्याचे दर्शविले आहे. तसेच ते करारपत्र दिनांक ११/१०/२०१० रोजी अडव्होकेट ए.पी.पटवा यांनी अर्धेरी येथे त्यांच्या हस्ताक्षरात लिहील्याचे नमूद केले आहे. यावरून ते करारपत्र भोगस असल्याचे दिसून येत आहे. खरेदीपत्रावर प्रतिवादीची सही नाही. वादीने प्रतिवादी हा दुरगावी रहात असल्याचा गैरफायदा घेऊन त्याच्या नावाचे भोगस करारपत्र केले, त्या करारपत्रावर प्रतिवादीची सही

नाही. सदरची दावा मिळकत ही मुंबई तुकडे बंदी तुकडे जोड कायद्यानुसार तुकडा असल्याने सदरचे करारपत्र हे मुळतः बेकायदेशीर आहे. वादीने दाखल केलेले कागदपत्र हे अडव्होकेट पटवा व इतर साक्षीदार यांनी संगनमताने केले गेले आहे.

०५. वादीने दावा मिळकतीचे बिगरशेती आदेश करून घेतले असल्याचे त्यास प्रतिवादी कोणत्याही प्रकारे जबाबदार नाही. दावा मिळकतीचे सन २०१० साली बाजारभावाने रक्कम रुपये २,५०,०००/- ते ३,००,०००/- इतकी होती. अशा परिस्थितीत प्रतिवादीने दावा मिळकत रक्कम रुपये २,४२,३०५/- इतक्या रक्कमेत वादीला विकणे केव्हाही शक्य नाही. प्रतिवादीने केव्हाही खरेदीपत्र वादीच्या लाभात लिहून देण्याचे मान्य केलेले नव्हते. त्यामुळे दावा मिळकत ही वादीस अगर इतर ति-हाईत इसमांस विक्री करण्याचा प्रश्न निर्माण होत नाही. या अनुषंगाने प्रतिवादीस प्रथम दर्शनी केस नाही. त्यामुळे वादीचा अर्ज नामंजूर करण्याची विनंती त्याने केली.

०६. प्रस्तुत अर्जाच्या कामी पुढील मुद्दे निर्धारित केलेले आहेत. त्याचे कारणमिमांसेसह स्पष्टीकरण मी पुढीलप्रमाणे देत आहे.

मुद्दे	निष्कर्ष
१. वादीची प्रथम दर्शनी केस आहे काय ?	नकारार्थी
२. न्यायाचा समतोल वादीच्या बाजुने आहे काय ?	नकारार्थी
३. तुर्तातुर्त मनाई हुकूम न दिल्यास वादीचे अपरिमीत नुकसान होईल काय ?	नकारार्थी
४. काय आदेश ?	अंतिम आदेशाप्रमाणे

कारणमिमांसा

०७. प्रस्तुत अर्जाच्या पुष्ट्यार्थ वादीने निशाणी क्र. ३ सोबत दाखल केलेल्या कागदपत्रावर आपली भिस्त ठेवली, ते पुढील प्रमाणे - दावा मिळकत क.ग. नं. ४४० चा

७/१२ उतारा, प्रतिवादी यांनी वादी यांच्या लाभात करून दिलेले खरेदीपुर्व करारपत्र, उपविभागीय अधिकारी, इचलकरंजी यांचेकडील बिगर शेती आदेश, फेरफार नं. १९९७० चा डायरी उतारा, वादीने प्रतिवादी यांना पाठविलेले रजि.नोटीसची स्थळप्रत. वादीतर्फे विधीज्ञ श्री. पी.ए.उपाध्ये व प्रतिवादीतर्फे विधीज्ञ श्री. के.सी.दुधगावे यांचा युक्तीवाद ऐकला. कागदपत्राचे अवलोकन केले. वादीने अर्जाच्या पृष्ठयार्थ निशाणी क्र. ६ कडे प्रतिज्ञापत्र दाखल केले आहे.

मुद्दे क्र. १ ते ३ चे संदर्भात -

०८. सदरचे मुद्दे हे एकमेकाशी संलग्न असल्याने त्याची कारणमिमांसा मी एकत्रीत देत आहे. वादीच्या कथनानुसार दावा मिळकत ती प्रतिवादीच्या मालकी वहिवाटीची आहे. प्रतिवादीने ती विक्री करण्यास काढल्याने वादीने ती विकत घेण्याचे ठरवले व त्यानुसार दोघामध्ये वाटाघाटी होऊन दावा मिळकतीच्या खरेदी संदर्भात रुपये १०० च्या स्टॅम्पवर पेपरवर दिनांक ११/१०/२०१० रोजी दावा मिळकत रक्कम रुपये २,४२,३०५/- कायमखुष खरेदी घेण्याचे ठरले. या अनुषंगाने निशाणी क्र. ३ सोबत दाखल केलेले खरेदीपुर्व करारपत्रावर आपली भिस्त ठेवलेली आहे. त्या करारपत्राचे मी अवलोकन केले. प्रथमदर्शनी सदरचे करारपत्र दावा मिळकतचे विक्रीबाबतचे दिसून येत आहे. सदरच्या करारपत्रावरील गैरन्यायीक स्टॅम्प प्रतिवादीच्या नावे दिनांक ११/१०/२०१० रोजी घेतल्याचे दिसून येत आहे. प्रतिवादीची लिहून देणार म्हणुन सही दिसून येते. त्याप्रमाणे साक्षीदारांच्या सहया दिसून येतात. सदर करारपत्राच्या शेवटी “ Drafted by Adv. A.P.Patwa, Ichalkaranji at Andheri, Mumbai ” असा मजकुर इंग्रजीत बारीक अक्षरामध्ये लिहील्याचे दिसून येते. सदर करारपत्र नोंदणीकृत नाही अगर तो नोटराइझ्ड केलेला नाही. केवळ २ साक्षीदारांच्या उपस्थितीत सदरचे खरेदीपत्र करण्यात आलेले आहे. प्रतिवादी यांनी करारपत्रातील मजकुराबाबत घेतलेल्या आक्षेपानुसार तो मजकुर चुकीचा आहे ही बाब जेव्हा खटला साक्षी पुराव्यावर चालेल तेव्हा ती बाब शाबीत करण्याची जबाबदारी त्याच्यावर राहिल. मात्र या टप्प्यावर दावा मिळकत विक्री बाबत खरोखर वादी व प्रतिवादी यांच्या दरम्यान वर नमूद केलेले करारपत्र झाले होते किंवा नाही याचा विचार करणे गरजेचे आहे.

०९. प्रतिवादीचा बचाव पाहिला असता दावा मिळकत गुंठेवारी,बिनशेती करण्याकरीता त्यांनी वादीला सांगितले होते. तसेच मिळकतीची देखभाल करणेस ही सांगितलेले होते. त्यानुसार वादीने दावा मिळकतीची देखभाल करण्यास सुरुवात केली व या गोष्टीचा गैरफायदा घेतला. प्रतिवादीने तथाकथित दिनांक ११/१०/२०१० रोजीचे करारपत्र वादीला लिहून दिले नसल्याचे कथन केलेले आहे. या अनुषंगाने मी वादीने निशाणी क्र.३ सोबत दाखल केलेले खरेदीपुर्व करारपत्राचे अवलोकन केले. सदरचे करारपत्र हे अनौदणीकृत आहे. या करारपत्रावर प्रथम दर्शनी अतिशय कमी जागेतमध्ये जास्तीजास्त मजकुर लिहील्याचे दिसून येत आहे. या करारपत्राच्या शेवटी अडव्होकेट ए.पी.पटवा यांनी ते तयार केल्याचे दिसत असून, तो मजकुर अत्यंत बारीक अक्षरात लिहील्याचे दिसून येत आहे. दावा मिळकत ही स्थावर मिळकत आहे. त्यामुळे तिच्या संदर्भात केले जाणारे सर्व व्यवहार कायद्याने नोंदणीकृत करणे आवश्यक आहे. मात्र प्रस्तुत प्रकरणात केवळ १०० च्या स्टॅम्प पेपरवर तथकथित कराराचा व्यवहार लिहील्याचे दिसून येत आहे. करारपत्रामधील मजकुरावरून एक बाब निश्चित होते की दावा मिळकत करारपत्राच्या वेळी गुंठेवारी/बिगरशेती झालेली नव्हती. त्यानंतर ती उपविभागीय अधिकारी, इचलकरंजी यांनी गुंठेवारी/बिगरशेती केल्याचे दिसून येत आहे. महसुल दप्तरी फेरफार क्र. १९९७० ने प्रतिवादी यांच्या नावाची नोंद खरेदीपत्राने झालेली दिसून येत आहे. दावा मिळकतीच्या ७/१२ उतरा-यावर मिळकत तुकडयामध्ये विभागली गेल्याचे दिसून येत आहे. अशा परिस्थितीत एकुण क्षेत्रापैकी वादीने ०.०३.५ आर क्षेत्र खरेदी घेण्याचा करार केला असे त्याचे म्हणणे आहे. त्यामुळे वर नमूद केलेल्या परिस्थितीमध्ये वादीने तथाकथित व्यवहारासंदर्भात न्यायालयासमोर मांडलेली केस ही संभवनीय वाटत नाही. याउलट प्रतिवादीने त्यास दावा मिळकत बिगर शेती करण्याकरीता वादीला विचारले होते व त्या संदर्भात काही अधिकार दिले होते हा प्रतिवादी बचाव संभवनीय वाटतो. सबब वर नमूद केल्यानुसार वादीने दाव्याचे कामी दाखल केलेले करारपत्र हे प्रथम दर्शनी दावा मिळकतीचे खरेदीपूर्व करारपत्र आहे असे दिसून येत नाही. त्या खरेदीपत्राबाबत काहीशी साशंकतः वाटते. या अनुषंगाने वादीस प्रथम दर्शनी केस नाही.

१०. दावा मिळकतीचे मालक प्रतिवादी आहेत ही बाब वादीने कधीही नाकारलेली नाही.

वादीने दाखल केलेले बिगर शेती आदेशावर व ७/१२ उता-यावर प्रतिवादीचे नाव दिसून येत आहे. याउलट वादीने ज्या खरेदीपत्रावर आपली भिस्त ठेवली आहे ते करारपत्र संभवनीय व विश्वसनीय वाटत नाही. या अनुषंगाने करारपत्राबाबत न्यायाचा समतोल हा वादीच्या बाजुने नाही. प्राप्त परिस्थितीमध्ये दावा मिळकतीचे मालक प्रतिवादी हे असल्यामुळे त्यांनी दावा मिळकत ति-हाईत इसमांस खरेदी देऊ नये असा आदेश देणे हे निश्चितच त्याचे दावा मिळकतीशी असलेल्या हक्कापासून वंचित केल्यासारखे होईल. एकंदरीतच प्रथम दर्शनी करारपत्रातील मजकूर व त्यावरील सही हे काहीसे रचनाकरून तयार केल्याचे दिसून येत आहे. सबब या करारपत्राच्या आधारे वादी दावा मिळकतीचे मुळ मालका विरुद्ध कोणतेही प्रतिबंधात्मक हुकूम मिळवण्यास पात्र नाही. या अनुषंगाने मी मुद्दे क्र. १ ते ३ चे उत्तर नकारार्थी देत आहे.

मुद्दा क्र. ४ चे संदर्भात -

११. तुर्तातुर्त मनाई हुकूम देणे हा न्यायालयाचा स्वच्छा अधिकार आहे. एखाद्या पक्षकारास तो मनाई हुकूम त्याच्या बाजुने हवा असल्यास त्यास कायद्याने आवश्यक असणा-या तीन बाबी शाबीत कराव्या लागतात. त्या म्हणजे प्रथम दर्शनी केस, न्यायाचा समतोल व तुर्तातुर्त मनाई हुकूम न दिल्यास होणारे अपरिमीत नुकसान. प्रस्तुत अर्जामध्ये वादीने त्याच्या ताब्यात दावा मिळकती संदर्भात प्रतिवादीकडून मिळालेल्या काही सवलतीचा गैरफायदा घेऊ पाहत आहे असे प्रथमदर्शनी दिसून येत आहे. तो न्यायालयात स्वच्छ हाताने आलेला नाही. त्यामुळे तो न्यायालयाकडून कोणतेही अनुतोष मिळविण्यास पात्र नाही. सबब या अनुषंगाने वादीचा अर्ज नामंजूर होण्यास पात्र ठरतो. या अनुषंगाने मी पुढीलप्रमाणे आदेश पारित करीत आहे.

आदेश

०१) वादीचा निशाणी ५ चा अर्ज खर्चासह नामंजूर करण्यात येतो.

०२) अर्जाचा खर्च अंतिम निकालाच्या वेळेस ठरवण्यात येईल.

सही/-

(अ.दि.लोखंडे)

इचलकरंजी.

दिनांक :- ११/०२/२०१४.

दुसरे सह दिवाणी न्यायाधीश क.स्तर,
इचलकरंजी.