MHKO070002462018

विशेष दिवाणी दावा नं. ५/२०१८ मधील नि. ५ वरील आदेश

१. वादीने नि. ५ वर दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३९ नियम १ व २ खाली अर्ज दाखल करुन मौजे हेरवाड येथील गट नं. ५५ पैकी १ हे.३७आर. (ज्याचे सविस्तर वर्णन अर्जाच्या परिच्छेद क्र. १ मध्ये दिलेले आहे व त्याचा उल्लेख यापुढे दावा मिळकत असा केला आहे.) या दावा मिळकतीवर वादीचा ताबा असून प्रतिवादींनी दाव्याच्या अंतिम निकालापर्यंत दावा मिळकतीवरील त्याच्या ताब्यास हरकत अडथळा करु नये असा तुर्तातुर्त मनाई हुकुम मागीतलेला आहे.

२. वादीच्या नि. ५ च्या अर्जातील हकिकत थोडक्यात खालील प्रमाणे आहे.

वादीच्या कथनानुसार दावा मिळकत ही प्रतिवादीचे पुर्वहक्कदार मयत रावसाहेब पाटील यांनी त्यांच्या प्रापंचिक अडचणीपोटी रु. ९ लाख इतक्या किमतीस वादीला खरेदी देण्याचे ठरवले. त्या प्रमाणे दि. २५/७/२०१० रोजी साठेखत करारपत्रही झाले. करारापत्राच्या वेळेस प्रतिवादी यांनी वादीकडून रु. ४ लाख ही रक्कम संचकारदाखल रोख स्वरुपात घेतली तसेच दावा मिळकतीचा ताबादेखील वादी यांना दिला. सदरचा करार हा ॲड. बैरागी यांच्याकडे नोटरी केलेला आहे. प्रतिवादीला पुन्हा पैशाची गरज असल्यामुळे दि. २७/५/२०११ ला साठेखत करार करुन वादीने रु. १ लाख इतकी रक्कम दिली. त्यानंतर पुन्हा दि.

२३/९/२०११ रोजी रु. ५०,०००/- देवून साठेखत करुन घेतले. दि. ३०/४/२०१२ रोजी रुपये १,५०,०००/- इतकी रक्कम देवून पुन्हा साठेखत करार केला व दि. १६/१०/२०१२ रोजी रुपये १,००,०००/- देवून पुन्हाएकदा करार केलेला आहे. तसेच दि. २४/५/२०१३ व ३०/३/२०१४ रोजी प्रतिवादीने वादीच्या हक्कात करार करुन दिलेला आहे. आजपर्यंत एकुण रक्कम रु. ८ लाख वादीने प्रतिवादीला दिलेली आहे. उरलेली रक्कम देवून खरेदीखत करुन घेण्यास वादी तयार आहेत परंतू दावा मिळकतीवरील बॅकेचा कर्जबोजा प्रतिवादींनी कमी केला नसल्यामुळे खरेदीखत करुन घेता आले नव्हते. त्यामुळे वादीने करारपुर्ततेचा दावा दाखल करुन त्याच्या ताब्यास हरकत अडथळा करु नये असा तात्पुरता मनाई हुकुम मागीतलेला आहे.

३. प्रतिवादी नं. १,३ व ४ यांनी नि.क्र. २१ वर दाव्यास कैफियत व अर्जास म्हणणे देवून सदर अर्जातील मजकूर नाकारलेला आहे. वादीस करार करुन दिल्याचे व सदर वेगवेगळया करारापोटी वादीकडून रु. ८ लाख इतकी रक्कम स्वीकारल्याचे प्रतिवादींनी नाकारलेले आहे. दावा मिळकतीवरील बोजा कमी केल्यानंतर खरेदीखत करुन दयायचे होते ही बाब प्रतिवादींनी नाकारलेली आहे. दावा मिळकतीची बाजारभावाने किंमत ६० ते ७० लाख इतकी असून ९ लाख इतक्या कमी किमतीस दावा मिळकत विक्री करण्याचा प्रश्न येत नाही. वादीने दाखल केलेले कागद हे बोगस व बनावट आहेत. दावा मिळकतीत प्रत्येक प्रतिवादीचा १/५ इतका हिस्सा असून तो तबदील करण्याचा रावसो पाटील अगर प्रतिवादी नं. २ यांना अधिकार नाही. प्रतिवादी नं. २ हे सदर कालावधीत व्यसनात गुंतले होते त्यामुळे त्यांना स्वतःचे हीत अहित कळत नव्हते. सदरचा करार हा नोंदणीकृत नाही व पुरेसा मुद्रांकही लावलेला नाही. दावा मुदतबाहय झालेला आहे. प्रत्येक प्रतिवादींचे वेगवेगळे हिस्से ठरलेले आहेत. वरील सर्व

कारणावरुन वादीचा अर्ज खर्चासह नामंजूर करण्याची प्रतिवादींनी विनंती केली.

४. प्रतिवादी नं. २ यांनी नि.क्र. २२ वर कैफियत दाखल केली आहे. प्रतिवादीने वादीसोबत दावा मिळकत विक्रीचा करार झाल्याचे व सदर करारापोटी रु. ८ लाख इतकी रक्कम वादीकडून मिळाल्याचे नाकारले आहे. दाव्यातील संपूर्ण मजकूर सदर प्रतिवादीने नाकारलेला आहे. वादीने दाखल केलेले कागद हे बोगस व बनावट आहेत. प्रतिवादीचे पुर्वहक्कदार रावसो पाटील यांना १९८० साली पक्षवाताचा झटका आला होता व तेव्हापासून त्यांना बोलता येत नव्हते. तसेच त्यांना स्वतःचे बरेवाईट समजत नव्हते. प्रस्तुत प्रतिवादी नं. २ यांना त्या कालावधीत दारुचे व्यसन जडले होते. कथीत व्यवहाराबाबत वादीने त्यांची फसवणूक केली आहे. सदरचा दावा हा मुदत बाहय झालेला आहे. दावा मिळकतीच्या रावसो पाटील व त्यांच्या वारसामध्ये वाटण्या झाल्या आहेत. त्यामुळे दावा मिळकतीचे करार करुन देण्याचा रावसो पाटील तसेच प्रतिवादी नं.२ यांना अधिकार नव्हता.

५. वादी व प्रतिवादींचे विधीज्ञांचा युक्तिवाद ऐकला. वादी व प्रतिवादींचे म्हणणे विचारात घेता अर्जाच्या निकालासाठी पुढीलप्रमाणे मुद्दे उपस्थित होतात व त्या मुद्दावर मी कारणमिमांसे आधारे पुढीलप्रमाणे निष्कर्ष नोंदवित आहे.

अ.नं.	मुद्दे	निष्कर्ष
१.	वादी त्यांच्या हक्कात सकृतदर्शनी केस असल्याचे सिध्द करतात काय ?	**... नकारार्थी.**
२.	सोयीस्करतेची तुला वादीचे बाजूने आहे काय ?	**... नकारार्थी.**

३.	दाव्यात मागणी केल्याप्रमाणे मनाई हुकुम न दिल्यास वादीचे न भरुन निघणारे नुकसान होईल असे वादी सिध्द करतात काय ?	... नकारार्थी.
४.	आदेश काय ?	अंतिम आदेशाप्रमाणे.

<u>का र ण मि मां सा</u>

<u>मुददा क्र.१ ते ३ करिताः</u>-

६. सर्वप्रथम हे नमूद करणे आवश्यक आहे की, तात्पुरता मनाई हुकूमाचा अर्ज निकाली काढत असताना सकृतदर्शनी केस दाखविणारा पुरावा पाहणे आवश्यक आहे. तसेच मनाई हुकूमाची मागणी करणारी व्यक्ती ही स्वच्छ हाताने व स्वच्छ हेतूने आली आहे काय तसेच त्याने जागृतपणे आपल्या हक्काचे रक्षण करण्यासाठी योग्य वेळेत अर्ज दाखल केला आहे काय हे देखील पाहणे आवश्यक आहे.

७. वादीने सकृतदर्शनी केस त्याच्या हातात आहे हे सिध्द करण्याकरीता कागदोपत्री पुरावा दाखल केला आहे, ज्यामध्ये दि. २५/०७/२००६ ते दि. ३०/०३/२००६ दरम्यान मयत रावसाहेब पाटील यांनी वादीच्या हक्कात करुन दिलेले खरेदी करारपत्र दाखल केले आहे. दिनांक २५/०७/२०१० च्या करारामध्ये दावा मिळकतीची किंमत रु. ९ लाख इतकी नमुद केली असून त्यामध्ये १ प्लॉट एक एकराचा व दुसरा प्लॉट २ एकर १७ आर. असल्याचे लिहिले आहे. दुसरा करार हा दि. २७/०५/२०११ चा असून त्यामध्ये दावा मिळकतीची किंमत रु. १० लाख इतकी नमुद केली आहे. सदर सर्व करारासाठी लागणारा मुद्रांक हा प्रतिवादी नं. २ ब्रिजेश पाटील यांनी मयत रावसाहेब यांच्याकरीता खरेदी केल्याचे

दिसत आहे. त्यानंतर दिनांक ३०/०४/२०११ रोजीचा करार केला असून त्यावर साक्षीदार म्हणून वादीचा मुलगा अमोल पाटील व प्रतिवादी नं.२ ब्रिजेश यांची सही आहे. त्यानंतरचा करार हा दि. २४/०५/२०१३ रोजी केल्याचे दिसत आहे. त्या करारात सुरुवातीला लिहिलेली तारीख १५/१०/२०१२ ही खोडली असून त्याठिकाणी दि. २४/०५/२०१३ अशी तारीख लिहिल्याचे दिसत आहे. त्यानंतर दि. ३०/०३/२०१४ रोजी करार करुन दि. १/९/२०१४ पूर्वी खरेदीखत पूर्ण करुन देण्यात त्यात नमुद केले आहे.

८. सदर सर्व करारात दावा मिळकतीचा ताबा वादींना दिल्याचे नमुद केलेले आहे. दावा मिळकत प्रत्यक्ष आपल्या ताब्यात आहे हे दाखविण्याकरीता वादीने उसबीलाच्या पावत्या अभिलेखावर दाखल केल्या आहेत ज्यामध्ये मौजे हेरवाड येथील गट नं. ५५ मधून सन २०१३-१४ पासून ते २०१८-१९ पर्यत वादीच्या नांवे उस गेल्याचे दिसत आहे. सदर गटातील उस दरम्यानच्या काळात प्रतिवादींच्या नांवे गेला हे दाखविणारा कोणताही कागदोपत्री पुरावा प्रतिवादींनी दाखल केलेला नाही. प्रतिवादींच्या कथनानुसार त्यांच्या नांवे सोसायटीचे व बॅकेचे कर्ज होते व उसबीलाच्या रकमेतून ते कर्ज कपात करुन घेतले जाणार होते त्यामुळे त्यांनी स्वतःच्या नावावर उस न पाठवता वादीसोबत चांगले संबंध असल्यामुळे वादीच्या नांवे उस पाठविलेला होता. मात्र त्यांच्या सदर कथनाच्या समर्थनार्थ प्रतिवादींनी कोणताही पुरावा आणलेला नाही.

९. प्रतिवादीचे विधीज्ञ यांनी असा युक्तीवाद केला की, एकत्र कुटुंबाच्या गरजेसाठी रावसाहेब यांनी सदरची मिळकत विक्री करण्याचा करार केला हे दाखविणारा कोणताही पुरावा अभिलेखावर दाखल केलेला नाही. प्रतिवादी नं. १

ते ४ हे सदर कराराला पक्षकार नाहीत त्यामुळे सदरचा करार हा त्यांच्यावर बंधनकारक नाही. प्रतिवादी नं. १,३ व ४ यांची सदर कराराला संमती आहे हे दाखविणारा कोणताही पुरावा अभिलेखावर नाही. भारतीय करार कायदा कलम १७ व १९ नुसार सदरचा करार हा बाधीत होतो. सदरची जमीन केवळ करण्यासाठी दिल्याचे करारात नमुद केले आहे. सदरचा व्यवहार हा केवळ व्याजाने रक्कम दिल्याचा आहे व जमीन विक्री करण्याच्या उद्देशाने करार केलेला नाही. सदरचा करार हा नोंदणीकृत नाही तसेच त्यास पुरेसा मुद्रांक देखील लावलेला नाही. या दोन्ही कारणावरुन करार पुराव्यामध्ये वाचता येणार नाही. दावा मिळकत ही प्रतिवादींच्याच ताब्यात आहे.

१०. याउलट वादीचे विधीज्ञांनी असा युक्तीवाद केला की, दावा मिळकत ही वादींच्या ताब्यात असून सदरचा दावा प्रलंबीत असताना दि. १५/०६/२०१९ रोजी प्रतिवादी नं. १ ते ३ यांनी वादीच्या हक्कात करार करुन दिला असून त्या करारामध्ये दावा मिळकतीवरील वादीचा ताबा मान्य केलेला आहे. तसेच त्यादिवशी रु. १,५०,०००/- रक्कम मिळाल्याचेदेखील मान्य केलेले आहे. सदरचे सर्व करार हे जिल्हाधिकारी कोल्हापूर यांच्याकडे इंम्पाउंडीगसाठी पाठविण्यात आलेले आहेत व वादी हे योग्य ते मुद्रांक व दंड भरण्यासही तयार आहेत. वादींनी करारातील त्यांच्या बाजूची सर्व पुर्तता केली असल्यामुळे वादी हे मिळकत हस्तांतरण कायदा कलम ५३अ चे संरक्षणमिळण्यास पात्र आहेत त्यामुळे वादीच्या हक्कात मनाई हुकूम देण्यात यावा अशी विनंती त्यांनी केली.

११. दोन्ही बाजूंचा युक्तीवाद ऐकल्यानंतर व अभिलेखावर दाखल केलेल्या कागदोपत्री पुराव्याचे अवलोकन केले असता असे दिसते की, दावा

मिळकत ही वादींच्या ताब्यात असून दावा मिळकतीतील उस हा गळपासाठी वादींच्याच नांवे कारखान्यास पाठविलेला आहे. प्रतिवादींनी देखील त्यांच्या कैफियतमध्ये वादींच्या नांवे उस पाठविल्याचे मान्य केले आहे मात्र त्यांच्या मते सदरचा उस त्यांनीच पिकवला होता परंतू केवळ सोसायटीचे कर्ज उसबिलातून कपात होवू नये म्हणून वादीच्या नावे तो घातलेला होता. प्रतिवादींच्या सदर कथनाच्या पुष्ठयर्थ कोणताही पुरावा अभिलेखावर सादर केलेला नाही त्यामुळे त्यांचे कथन हे पटण्यासारखे नाही.

१२. आता पुढचा प्रश्न येतो की, सदरचे करार हे नोंदणीकृत नसल्यामुळे अंतरीम मनाई हुकुमाचा अर्ज निकाली काढत असताना वादीचा ताबा पहाण्याकरीता पुराव्यामध्ये वाचता येतील काय ? तसेच नोंदणीकृत नसलेल्या कराराच्या आधारे वादी हा मिळकत हस्तांतरण कायदा कलम ५३अ नुसार ताब्याकरीता संरक्षण मिळणेस पात्र आहे काय ? सदरचा करार हा एकटया रावसाहेब यांनी करुन दिला असल्यामुळे तो एकत्रीत कुटुंबाचा प्रमुख म्हणून कायदेशीर गरजेपोटी त्यांनी करुन दिला आहे काय व तो करार त्यांच्या वारसांवर बंधनकारक आहे काय ही बाबदेखील सकृतदर्शनी पहाणे आवश्यक आहे.

१३. सर्वप्रथम सदरचा करार हा वादीचा ताबा सिध्द करण्याकरीता पुराव्यात वाचता येईल काय हे पहाणे आवश्यक आहे . मिळकत हस्तांतरण कायदा कलम ५३अ नुसार वादीच्या ताब्यास संरक्षण मिळण्याकरीता सदरचा करार पुराव्यात वाचता येईल असा युक्तीवाद वादीतर्फे करण्यात आला व सदर युक्तीवादाच्या समर्थनार्थ वादीने खालील न्यायनिवाडयांचा आधार घेतला.

<u>Nanjegowda & Anr. V/s. Gangamma & Ors. Reported in</u>

2011 DGLS(SC) 678, wherein Hon'ble Supre Court has held that-

> From a plain reading of the aforesaid provision, it is evident that a party can take shelter behind this provision only when the following conditions are fulfilled. They are :
>
> (i) The contract should have been in writing signed by or on behalf of the transferor;
>
> (ii) The transferee shoudl have got possession of the immoveable property covered by the contract;
>
> (iii) The transferee should have done some act in furtherance of the contract; and
>
> (iv) The transferee has either performed his part of the contract or is willing to perform his part of the contract.
>
> A party can take advantage of this provision only when it satisfies all the conditions aforesaid. All the postulates are sine qua non and a party cannot derive benefit by fulfilling one or more conditions.

१४. मात्र प्रतिवादीच्या युक्तीवादानुसार वरील सर्व अटींची पुर्तता करणे आवश्यक आहे याशिवाय तो करार नोंदणीकृत असेल तरच कलम ५३अ चे संरक्षण मिळण्यास वादी पात्र राहिल. सदर युक्तीवादाच्या समर्थनार्थ प्रतिवादीने खालील न्यायनिवाडयांचा आधार घेतला.

Suraj Lamp & Industries Pvt. Ltd. Vs. State of Haryana, wherein the Hon'ble Supreme Court has held that -

> Section 17 of the Registration Act, 1908 which makes a deed of conveyance compulsorily registrable. We extract below the relevant portions of section 17.
>
> "Section 17 – Documents of which registration is compulsory – (1) The following documents shall be registered, namely :-
> xxxxxxxxx
>
> (b) Other non testamentary instruments which purport or operate to create, declare, assign, limit or extinguish, whether in present or in furture, any right, title or interest, whether vested or

contingent, of the value of one hundred rupees and upwards, to or in immovable property.
xxxxxxxxx (1A) The documents containing contracts to transfer for consideration, any immovable property for the purpose of section 53 A of the Transfer of Property Act, 1882 (4 of 1882) shall be registered, if they have been executed on or after the commencement of the Registration and Other Related laws (Amendment) Act, 2001 and if such documents are not registered on or after such commencement, then, they shall have no effect for the purposes of the said section 53-A.

१५. वर नमुद न्यायनिर्णयाचे अवलोकन केले असता हे स्पष्ट होते की, कलम ५३अ नुसार वादीला दावा मिळकतीवरील त्याच्या ताब्याकरीता संरक्षण हवे असल्यास ५३अ मधील सर्व अटींची पुर्तता करणे आवश्यक आहे त्याशिवाय २००१ नंतर सदरचा करार केला असल्यास तो करार नोंदणीकृत असणेदेखील आवश्यक आहे.

१६. प्रस्तुत प्रकरणात दावा मिळकतीवर वादीचा ताबा असल्याचे सकृतदर्शनी दिसत आहे. वादीच्या कथनानुसार त्याने बहुतांश रक्कम दिली असून उर्वरीत रक्कम देण्यास नेहमीच तयार होता व आहे. दि. ३०/०३/२०१४ ला शेवटचा करार केला आहे व त्यातील अटीनुसार दि. ०१/०९/२०१४ पूर्वी खरेदीखत करुन दयायचे होते. दि. १/९/२०१४ रोजी खरेदीखत करुन दिले नाही त्यामुळे दावा दाखल करण्याकरीता मुदत ही दिनांक १/९/२०१४ पासून सुरु होते. भारतीय मुदत कायदा कलम ५४ नुसार करारपुर्ततेसाठी निश्चित केलेल्या तारखेपासून ३ वर्षाच्या आत करारपुर्ततेसाठी दावा दाखल करणे आवश्यक आहे. सदरची मुदत ही दि. ०१/०९/२०१७ रोजी संपते. वादीने प्रस्तुतचा दावा हा दिनांक १७/०२/२०१८ रोजी दाखल केला आहे व त्यामध्ये असे नमुद केले आहे की दि. १०/०२/२०१८ रोजी प्रतिवादी यांच्याकडे खरेदीपत्र

पुरे करुन देण्यास विनंती केली असता प्रतिवादींनी टाळाटाळ केली. वरील सर्व बाबींचा विचार करता सकृतदर्शनी सदरचा दावा हा कायदेशीर मुदतीत केला नसल्याचे दिसते. शिवाय सदरचे करार हे नोंदणीकृत नसल्यामुळे वादी हा सदर कराराआधारे कलम ५३अ चे संरक्षण मिळण्यास देखील पात्र रहाणार नाही. दावा मिळकत ही कुटुंबाच्या कायदेशीर गरजेपोटी विक्री करण्याचा करार मयत रावसाहेब यांनी कर्ता या नात्याने केला असे कथन वादीच्या दाव्यामध्येदेखील नाही. दावा मिळकतीवर वादीचा ताबा असला तरीदेखील वादी हा कराराच्या आधारे मनाई हुकुम मिळण्यास पात्र रहाणार नाही. सकृतदर्शनी दावा हा मुदतबाहय असल्याचे दिसत आहे. त्यामुळे वादीच्या हक्कात सकृतदर्शनी केस दिसत नाही तसेच सोयीस्करतेची तुलादेखील वादीच्या बाजूने दिसत नाही. परिणामी वादी हे अर्जात मागणी केल्याप्रमाणे मनाई हुकुम मिळणेस पात्र नाहीत. परिणामी मुद्दा क्र. १ ते ३ चे उत्तर नकारार्थी नोंदविण्यात येते

<u>मुददा नं. ४ बाबत -</u>

१७. मुददा नं.१ ते ३ चे उत्तर विचारात घेता मुददा नं. ४ बाबत मी पुढील आदेश पारित करीत आहे.

<u>आ दे श</u>

१. नि. ५ वरील अर्ज नामंजूर करण्यात येतो.

सही/-

जयसिंगपूर.
दि. २७.०२.२०२०

(कैलास गं. सावंत)
दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ स्तर,
<u>जयसिंगपूर</u>.