

नियमित दिवाणी दावा क्र.१६८/२०१४ मधील नि.क्र.५ खालील आदेश

वादीने सदरचा अर्ज हा मौजे दानोळी हद्दीतील शेत गट नं.१५९६/३ क्षेत्र ४० आर. मधील त्याच्या ताब्यास प्रतिवादीने दाव्याचा अंतीम निकाल लागेपर्यंत हरकत अडथळा करू नये. तसेच सदर मिळकतीची कोणत्याही प्रकारे विल्हेवाट लावू नये असा तुर्तातुर्त मनाई हुकुम मिळण्यासाठी दाखल केलेला आहे.

०२. अर्जाची हकीकत थोडक्यात खालीलप्रमाणे-

वादीचे पुर्वहक्कदार आनंदी पाटील हया धरणग्रस्त होत्या. प्रतिवादी हा आनंदी पाटील यांचा जनक मुलगा आहे. वादीची जमीन ही दावा जमीनीला लागुन होती. प्रतिवादीना त्याच्या जमीनीची विक्री करायची होती व त्या संदर्भात दोघामध्ये बोलणी झाल्यानंतर दि.१३/०१/२००० रोजी ₹१,००,०००/- एवढ्या किंमतीत दावा जमीनीचा विक्रीचा व्यवहार वादी व प्रतिवादीमध्ये झाला. त्यानुसार नोटरी श्री.एस.एम.तेरवाडकर यांचेसमोर सदरचा करार करण्यात आला. सदर कराराप्रमाणे वादीने ठरलेली संपुर्ण रक्कम ₹१,००,०००/- प्रतिवादीस दिली व दावा जमीनीचा ताबा प्रतिवादीचे पुर्वहक्कदार यांना त्याचदिवशी दिला. त्यानंतर वेळोवेळी मागणी करुन देखील प्रतिवादीने दावा मिळकतीचे खरेदीखत वादीच्या हक्कात करुन दिले नाही. दि.२८/०१/२०१३ रोजी वादीने त्याना नोटीस पाठवली. परंतु प्रतिवादीने त्या नोटीशीला उत्तर दिले नाही. तसेच खरेदीखत देखील करुन दिले नाही. त्यामुळे वादीने सदरचा दावा दाखल केलेला आहे. दावा मिळकतीत जवाहर योजनेखाली वादीनेच विहीर खणलेली आहे. त्याचे अनुदान प्रतिवादीच्या नांवावर वादीनेच घेतलेले आहे. तसेच प्रतिवादीच्या बहीणीकडून हक्कसोडपत्र देखील वादीनेच करुन घेतलेले आहे व सदरचे मुळ हक्कसोडपत्र व प्रतिवादीच्या आईचे मुळ वारसाप्रमाणपत्र देखील वादीच्या ताब्यात आहे. प्रतिवादी हे दावा मिळकत ही त्याच्या नांवे असल्याचा गैरफायदा घेवून वादीच्या कब्जास अडथळा करीत असल्यामुळे वादीने प्रस्तुत अर्ज दाखल केलेला आहे.

०३. प्रतिवादीने सदर अर्जास त्याचे लेखी म्हणणे दाखल करुन दावा मिळकतीवरील वादीचा ताबा तसेच वादीच्या हक्कात करारपत्र करुन दिल्याचे नाकारलेले आहे. वादीने दाखल केलेले करारपत्र हे बनावट व बेकायदेशीर असल्याचे त्यांनी सांगितले. सदर मिळकत विक्री करण्यासाठी जिल्हाधिका-यांची परवानगी आवश्यक असल्यामुळे अशा प्रकारचे करारपत्र करताच येणार नाही. वादीने विहीर खणल्याचे तसेच हक्कसोडपत्र करुन घेतल्याचे त्यांनी

नाकारलेले आहे. प्रतिवादीचे पुर्वहक्कदार आनंदी पाटील या विधवा तसेच आडाणी असल्याने त्या शासकीय कामासाठी वादीची मदत घेत होत्या. परंतु त्या विश्वासाचा गैरफायदा घेवुन वादीने प्रस्तुतचे तथाकथित करारपत्र व अन्य कागद बनावटरित्या तयार केलेले आहेत व बोगस कराराच्या आधारे प्रस्तुतचा दावा दाखल केलेला आहे. सदरचे करारपत्र हे नोंदणीकृत नसल्यामुळे पुराव्यात वाचता येणार नाही. वरील वरील बाबींचा विचार करुन वादीचा अर्ज नामंजूर करण्याची विनंती प्रतिवादीने केली.

०४. दोन्ही बाजूंचा युक्तीवाद ऐकला. वादी व प्रतिवादींचे म्हणणे विचारात घेता अर्जाच्या निकालासाठी पुढीलप्रमाणे मुद्दे उपस्थित होतात व त्या मुद्दावर मी कारणमिमांसे आधारे पुढीलप्रमाणे आदेश पारीत करीत आहे.

अ.नं.	मुद्दे	निष्कर्ष
१.	वादी त्याच्या हक्कात सकृतदर्शनी केस असल्याचे सिध्द करतो काय ?	होय.
२.	सोयीस्करतेचा तुला वादीचे बाजुने आहे काय ?	होय.
३.	दाव्यात मागणी केल्याप्रमाणे मनाई हुकुम न दिल्यास वादीचे न भरुन निघणारे नुकसान होईल असे वादी सिध्द करतात काय ?	होय.
४.	आदेश काय ?	अंतिम आदेशाप्रमाणे

कारणमिमांसा

मुद्दा क्र.१ ते ३ करीता:-

०५. सर्वप्रथम हे नमुद करणे आवश्यक आहे की, दावा मिळकत ही आजरोजी महसुल दप्तरी प्रतिवादीच्या नांवे आहे. वादीने दावा मिळकतीवरील त्याचा ताबा सिध्द करण्यासाठी मूळ करारपत्र, तसेच दावा मिळकतीतील ऊस पिक त्याच्या पत्नीच्या नांवे पाठविल्याच्या पावत्या , खताच्या पावत्या तसेच सदर प्रतिवादीने दाखल केलेला दिवाणी दावा क्र.१४५/२०१४ मधील नि.क्र.५ वरील आदेश इ. कागदपत्रे दाखल केलेली आहेत. वादीने दावा मिळकतीतील विहीरी वरील विज पंपाच्या बिल भरलेल्या पावत्या, कर्पॅसिटर व मिटर

खरेदी केल्याच्या पावत्या असे एकुण ६१ कागदपत्रे नि.क्र.३ वरील यादीसोबत दाखल केलेले आहेत.

०६. सर्वात महत्वाचा पुरावा म्हणजे करारपत्राचे अवलोकन केले असता , सदर करारपत्रात दावा मिळकतीचा ताबा करारपत्र झाले त्याचदिवशी वादीस दिल्याचे नमुद केलेले आहे. प्रतिवादीच्या कथनानुसार सदरचे करारपत्र हे बनावट व बोगस आहे व त्याच्या आईचा वादीवर असलेल्या विश्वासाचा गैरफायदा घेऊन वादीने सदरचे करारपत्र तयार केलेले आहे. वादीला दानोळी गावात सदर जमीनीशिवाय इतर कोणतीही जमीन नसल्याचे वादीने सांगितलेले आहे. वादीने दाखल केलेल्या ऊस बिलाच्या पावत्यावरून हे स्पष्ट होते की, दानोळी येथील ऊस हा त्याच्या पत्नीच्या नांवे गेलेला आहे. तसेच दावा मिळकतीतील विहीरीवरील पाणी पंपाचे विद्युत देयक देखील वादीनेच अदा केल्याचे दिसत आहे. सदरचे मूळ विद्युत देयक तसेच मिटर खरेदीच्या पावत्या वादीच्या ताब्यात कशा आल्या या संदर्भात प्रतिवादीने असे कथन केले आहे की, वादी सोबत त्यांचे विश्वासाचे संबंध होते व त्यामुळे सदरची सर्व कागदपत्रे ही वादीच्या ताब्यात होती व त्याचा गैरफायदा घेवून वादीने सदरचा दावा दाखल केलेला आहे. या संदर्भात वादीच्या वकीलांनी असा युक्तिवाद केला की, जर वादी प्रतिवादीचे विश्वासाचे संबंध होते असे प्रतिवादीचे कथन असल्यास प्रतिवादीने सदरची बाब त्यांनी दाखल केलेल्या दिवाणी दावा क्र.१४५/२०१४ या दाव्यात नमुद करणे आवश्यक होते. मात्र प्रतिवादीने दावा मिळकती संदर्भात वादी विरुद्ध दाखल केलेल्या सदरच्या दाव्यात प्रतिवादी हे दानोळी येथील स्थानिक आडदांड रहीवाशी असून दावा मिळकतीशी त्यांचा काहीही संबंध नसताना ते त्याच्या ताब्यास अडथळा करीत असल्याचे नमुद केलेले आहे. सदर दाव्यात प्रतिवादीने वादीसोबत त्याचे विश्वासाचे संबंध असल्याचे व त्याच्या वतीने वादी हे विहीरीवर विद्युत मिटर घेणे, मिटर बसवणे अशा प्रकारची कामे करीत असल्याचे किंवा शासकीय कामात त्याला मदत करीत असल्याचे कधीही नमुद केलेले नाही. त्यामुळे वादीने विश्वासाच्या संबंधातून सदरचे कागदपत्र त्याच्या ताब्यात घेतल्याचे प्रतिवादीचे कथन प्रथमदर्शनी योग्य वाटत नाही.

०७. प्रतिवादीच्या वकीलांनी असा युक्तिवाद केला की सदरचे करारपत्र हे नोंदणीकृत नसल्यामुळे आजरोजी ते भारतीय नोंदणी कायदा कलम १७ मधील तरतुदीनुसार सदरचे करारपत्र हे पुरावा म्हणून वाचता येणार नाही. त्यांनी असा युक्तिवाद केला की सदरचे करारपत्रानुसार ताबा दिल्याचे वादीचे कथन असल्यामुळे करारपत्र हे इंपाऊंड करणे आवश्यक आहे. त्या संदर्भात वादीचे विधीज्ञ यांनी असा युक्तिवाद केला की अंतरिम मनाई हुकूम देत

असताना प्रथमदर्शनी पुरावा पाहणे आवश्यक आहे व त्याकरिता करारपत्र हे इंपाऊंड करण्याची आवश्यकता नाही. त्यांच्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने संजय सोमाणी वि. विष्णूपंत शहाणे, २००७ (६) एआयआर बॉम्बे ७२ या न्यायनिर्णयातील नोंदविलेल्या निरीक्षणांचा आधार घेतला. ज्यामध्ये मा. उच्च न्यायालयाने असे नमूद केले आहे की तुर्तातुर्त मनाईचा अर्ज निकाली काढत असताना प्रथमदर्शनी केस वादीच्या बाजूने आहे काय हे पाहणे आवश्यक आहे. मात्र एखादा दस्त इंपाऊंड करणे सदर अर्जाच्या निकालाच्यावेळेस आवश्यक नाही.

०८. प्रतिवादीच्या वकिलांनी असाही युक्तिवाद केला की सदरची जमीन ही जिल्हाधिका-यांच्या परवानगीशिवाय विकता येत नाही व आजपर्यंत तशी परवानगी आणली नसल्यामुळे वादीच्या हक्कात असलेले करारपत्र हे बेकायदेशीर आहे. करारपत्राचे अवलोकन केले असता असे दिसते की संबंधित कार्यालयाकडून परवानगी मिळाल्यानंतर खरेदीखत करून द्यायचे आहे. त्या संदर्भात प्रतिवादीने मा. सर्वोच्च न्यायालयाच्या लक्ष्मण वि. तारामती , २०१० (६) एमएचएलजे ९५ या न्यायनिवाड्यातील मार्गदर्शक तत्वावर भरोसा ठेवला आहे. ज्यामध्ये मा. सर्वोच्च न्यायालय यांनी असे नमूद केले आहे की -

“Where a person contract to sell immovable property encumbered for an amount not exceeding the purchase money or immovable property for sale of which prior sanction from competent authority is required, purchaser has right to compel the seller to redeem the encumbrance and obtain valid discharge or seek permission and then specifically perform the contract.”

०९. वरील उता-यावरून हे स्पष्ट होते की केवळ करार करताना शासनाची परवानगी मिळाल्यानंतर खरेदीखत करणे आवश्यक आहे व परवानगीशिवाय खरेदीखत करता येणार नाही याचा अर्थ असा नव्हे की करारपत्र हे बेकायदेशीर आहे.

१०. केवळ ७/१२ उता-यात प्रतिवादीच्या नांवाची नोंद ही बाब दावा मिळकतीवर त्याचा कब्जा आहे हे सिध्द करण्यास पुरेशी नाही. तसेच केवळ प्रतिवादीने करारपत्र नाकारले म्हणून ते करारपत्र बनावट किंवा बोगस आहे असे आज रोजी म्हणता येणार नाही. वादीने दाखल केलेली कागदपत्रे तसेच त्याने दाखल केलेल्या बाजूच्या शेतक-यांच्या शपथपत्रावरून

आजरोजी दावा मिळकत ही वादीच्या ताब्यात असल्याचे प्रथमदर्शनी सिध्द होते. प्रतिवादीने दावा मिळकतीवरील वादीचा ताबा नाकारलेला आहे, ही बाब दावा मिळकती वरील ताब्यात त्यांनी अडथळा केला आहे हे सिध्द करण्यास पुरेशी आहे. वादीस मनाई हुकुम न दिल्यास त्याच्या ताब्यास प्रतिवादी अडथळा सुरु ठेवण्याची शक्यता आहे. वरील सर्व बाबींचा विचार करता वादी हे दाव्यात मागणी केल्याप्रमाणे तुर्तातुर्त मनाई हुकुम मिळण्यास पात्र आहेत. वरील सर्व बाबींचा विचार करता वादीने त्याच्या हक्कात सकृतदर्शनी केस असल्याचे सिध्द केलेले आहे. तसेच सोयीस्करतेचा तुला देखील वादीच्या बाजुने आहे. परिणामी मुद्दा क्र.१ ते ३ चे उत्तर हे होकारार्थी नोंदवले आहे व मुद्दा क्र.४ चे उत्तरार्थ मी खालीलप्रमाणे आदेश पारीत करीत आहे.

आदेश

१. वादीचा अर्ज खर्चासह मंजुर करण्यात येतो.
२. प्रतिवादीने स्वतः अगर नोकर-चाकर, एजंट मार्फत दाव्याचा अंतीम निकाल लागेपर्यंत दावा मिळकतीवरील वादीच्या ताब्यास कोणत्याही प्रकारे हरकत अडथळा करू नये. तसेच दावा मिळकतीची कोणत्याही प्रकारे विल्हेवाट लावू नये असा तुर्तातुर्त मनाई हुकुम वादीच्या हक्कात देण्यात येतो.

सही /-

दिनांक- २०/०९/२०१७

(कैलास गं.सावंत)

सह दिवाणी न्यायाधीश क.स्तर जयसिंगपूर

I affirm that the contents of this P.D.F. file Judgment/Order are same, word to word, as per the original Judgment/Order.

Name of the Stenographer	Shri.R.L.Mane.
Name of Court	Jt.C.J.J.D.& J.M.F.C., Jaysingpur.
Date of Dictation.	07/09/2017.
Judgment/order signed by the PO on	07/09/2017.
Judgment/order uploaded on	08/09/2017.