

## रे.दि.मु.क्र.२३७/२०१४ मधील नि.क्र.५ वरील आदेश

प्रस्तुतचा अर्ज वादीने प्रतिवादींनी दावा मिळकत तबदील करु नये आणि त्याच्या दावा मिळकतीतील कब्जे वहीवाटीस हरकत अडथळा करु नये अशी तुर्तातुर्त ताकीद मिळण्याकरीता दाखल केलेला आहे.

२. मौजे नांदणी ता.शिरोळ, जि.कोल्हापूर गावच्या रानातील शेत जमीन गट नं.१९१९, क्षेत्र ०.२६ हेक्टर आर यापैकी ४ आणे हिस्सा याचे क्षेत्र ०.०६.५ आर ही वादपत्र परिच्छेद १ मध्ये नमूद केलेली मिळकत प्रस्तुत दाव्याचा वाद विषय आहे.

३. वादीचे कथन असे की, दावा मिळकत मूळची देवाप्पा खंजीरे, बापू खंजीरे, श्रीधर खंजीरे व सुबराव खंजीरे यांच्या कुळ खरेदीची होती. सन १९८९ चे सुमारास देवाप्पा मयत झाले. प्रतिवादी वगळता बाकी तीन हिस्सेदारानी म्हणजे बापू, सुबराव आणि देवाप्पा यांचे वारस प्रविण व दिलीप या तिघांच्या हिश्याची १२ आणे मिळकत वादीस खरेदी देण्याचे ठरले. त्यानुसार त्यानी शासनाकडून क्र.कार्यासन८/कुळकायदा/२/आर.आर.२९६/१९८९ने दि.१०/०८/१९८९ रोजी नोंदणीकृत खरेदीपत्र क्रमांक १८६९ ने विकले तेंव्हापासून सदर १२ आणे क्षेत्र वादीच्या मालकी कब्जे वहीवाटीत आहे. पुढे प्रतिवादींनी देखील त्यांचा हिस्सा वादीस खरेदी देण्याचे ठरवून वादीबरोबर दि.१९/०७/१९९० रोजी करारपत्र लिहून दिले. त्यावेळी प्रतिफलाची रक्कम रु.१४,०००/- ठरली व करारादिवशीच प्रतिवादींनी रक्कम रु.२००/- रोख घेवून रु.९,८००/- चा बँक ऑफ बडोदा शाखा- नांदणी चा चेक क्र.४८५५४६ ने वटवून स्विकारलेला आहे. अशाप्रकारे वादीने प्रतिवादींना रक्कम रु. १०,०००/- त्याचदिवशी दिले. प्रतिवादींनी दावा मिळकतीचा कब्जा वादीस प्रत्यक्ष करारपत्राप्रमाणे दिला. त्यानुसार वादी आज अखेर दावा मिळकतीच्या कब्जे वहीवाटीत आहेत. करारात कुळ कायद्याप्रमाणे व प्रकल्पाखाली लागणारी परवानगी प्रतिवादींनी घेवून तसे

वादीस लेखी कळविल्यानंतर पुढे ६ महिन्यात खरेदीपत्र करण्याचे ठरले. खरेदीपत्राचा खर्च व परवानगी संदर्भाचा खर्च वादीने करण्याचे असून अर्ज, जबाब प्रतिवादींनी हजर राहून देण्याचे ठरले होते. त्यानंतर परवानगी खर्चासाठी प्रतिवादींनी वादीकडून बँक ऑफ बडोदा शाखा- नांदणी चा चेक क्र. ९३३४४३ दि.०४/०३/१९९५ द्वारे रक्कम रु. २,०००/- स्विकारलेले आहेत. त्यावेळी प्रतिवादींनी परवानगी प्रक्रिया सुरु आहे लवकरच परवानगी मिळेल असे वादीस सांगितले. त्यानंतर देखील वरचेवर प्रतिवादींना भेटून वादीने परवानगी विषयी विचारणा केली असता अद्याप परवानगी मिळाली नाही मिळताच कराराप्रमाणे लेखी कळविण्याचे कबूल केले. परंतु कधीही लेखी कळविले नाही म्हणून वादीने ७ x १२ नुसार वारणा प्रकल्पाकडे चौकशी केली असता कोणत्याही धरणप्रकल्पासाठी दावा जमीन संपादनात धरलेली नाही व परवानगीची आवश्यकता नाही असे स्पष्ट झाले. तसेच कुळ कायदा कलम ४३ च्या अटी शिथिल केल्या असून खरेदी- विक्रीसाठी पूर्व परवानगीची आवश्यकता नाही केवळ आकाराच्या ४० पट नजराणा भरावयाचा आहे अशी नव्याने सुधारणा झालेली आहे. तसा नजराणा भरण्यास वादी तयार आहेत. यापुढे खर्चासाठी पूर्वी दिलेले रु.२,०००/- परवानगी घेणेकामी खर्च झाले असल्यास पुन्हा उर्वरीत प्रतिफल रु.२,०००/-, खर्चाचे रु.२,०००/- असे रक्कम रु.४,०००/- वादी प्रतिवादींना देण्यास प्रथमपासून आजअखेर तयार होते व आहेत. वादीने तशी माहिती मिळाल्यानंतर वकीलांमार्फत प्रतिवादींना रजिस्टर पोस्टाने दि.०८/०७/२०१४ रोजी नोटीस पाठवून कराराप्रमाणे खरेदीपत्र पूर्ण करून देण्याविषयी कळविले. परंतु त्यांनी वकीलांमार्फत उत्तर देवून करार पूर्णपणे नाकारलेला आहे म्हणून वादीने प्रस्तुत दावा दाखल केलेला आहे. अशा परिस्थितीत प्रतिवादी दावा मिळकत तबदील करण्याची आणि वादीच्या कब्जे वहीवाटीस हरकत करण्याची शक्यता आहे. त्यामुळे प्रतिवादींनी दावा मिळकत तबदील करू नये आणि दावा मिळकतीतील वादीच्या कब्जेस हरकत अडथळा करू नये अशी तुर्तातुर्त ताकीद देण्याची विनंती वादीने केली आहे.

४. कैफियत व म्हणणे नि.क्र.२५ वर आहे. प्रतिवादींनी वादीची सर्व कथने

नाकारलेली आहेत. त्यांचे कथन असे की, दावा मिळकतीचे चतुःसिमापूर्वक पूर्ण वर्णन नसल्यामुळे बोध होत नाही. प्रतिवादींनी दावा मिळकतीबाबत दि.१९/०७/१९९० रोजी करारपत्र केलेले नाही. तसेच करारापोटी कोणतीही रक्कम स्विकारलेली नाही. दावा मिळकत त्यांचेच कब्जे वहीवाटीत आहे. प्रतिवादी क्र.२ हा सन १९९० मध्ये अज्ञान होता. त्यामुळे तसा करार त्याला कायद्याने करण्याचा अधिकार नव्हता. ते दावा मिळकतीत भुईमूग, सोयाबीन, ज्वारी इ. पिके घेत आलेले आहेत व दावा मिळकत त्यांच्याच कब्जात आहे. प्रतिभा अशोक देवर्षी व सुनीता श्रीधर खंजीरे यांची नांवे ७ x १२ पत्रकी लागलेली आहेत, त्यांना दाव्यात पक्षकार केलेले नाही. केवळ प्रतिवादी क्र.१ व २ याना दावा मिळकत विक्रीचा अधिकार नव्हता व नाही. त्यांनी अर्ज खर्चासह नामंजूर करण्याची विनंती केलेली आहे.

५. अर्ज, म्हणणे, प्रकरणातील कागदपत्रे आणि दोन्ही बाजूंचा युक्तीवाद यावरून पुढील मुद्दे माझे विचारार्थ निघतात. त्यांना मी माझी कारणांसहीत उत्तरे यापुढे नमुद करीत आहे.

<u>अ.क्र.</u>	<u>मुद्दे</u>	<u>निष्कर्ष</u>
१.	वादी प्रथमदर्शनी केस सिध्द करतो का ?	अंशतः होय.
२	सोयीस्करतेचा तुला वादीच्या बाजूने आहे असे तो सिध्द करतो का ?	अंशतः होय.
३	मागणी केल्याप्रमाणे तूर्तातूर्त ताकीद न दिल्यास वादीचे अपरिमित नुकसान होणार आहे असे वादी सिध्द करतो का ?	अंशतः होय.
४	आदेश काय ?	अर्ज अंशतः मंजूर.

## कारणमीमांसा

### मुद्दा क्र.१ ते ४ करीता

६. सदर मुद्दे एकमेकांशी संलग्न असल्यामुळे पुनरावृत्ती टाळण्याकरिता मी ते एकत्रित विचारार्थ घेत आहे.

७. वादीने दि.१९/०७/१९९० रोजीचा मूळ करार नि.क्र. ३/२ वर दाखल केलेला आहे. तो वादी व प्रतिवादी यांचेमधील असून दावा मिळकती संदर्भात आहे. त्यामध्ये असे स्पष्ट नमुद केले आहे की, प्रतिवादींनी कलम ४३ व धरण प्रकल्पाखाली असल्याने योग्य ती परवानगी घेवून वादीस लेखी कळविल्यानंतर सहा महिन्यांनी खरेदीपत्र करण्याचे आहे. तसेच सदर करारपत्रानुसार ६.५० गुंठे जमीन वादीच्या ताब्यात दिली असे देखील नमुद केलेले आहे. यापुढे सदर करारपत्रात बँक ऑफ बडोदा शाखा-नांदणी यांचा चेक क्र.४८५५४६ द्वारे रक्कम रु.९,८००/- व रोख रक्कम रु.२००/- दिल्याचे देखील नमुद आहे. या संदर्भात वादीने नि.क्र.३/८ वर बँक ऑफ बडोदाचे चेकबुक व अनु.क्र.९ वर वादीचे बचत खात्याचे पासबुक दाखल केलेले आहे. सदर पासबुकामध्ये दि.१९/०७/१९९० रोजी सदर चेकद्वारे रक्कम रु.९,८००/- रुपये प्रमोद यांचे नावे जमा झाल्याची नोंद आहे. त्यामुळे प्रथमदर्शनी सदर करार झाला होता व त्यानुसार प्रतिवादींनी संचकार म्हणून रक्कम स्विकारलेली होती असे निदर्शनास येते. अशा परिस्थितीत दावा मिळकत प्रतिवादींनी विक्री केल्यास दाव्यामध्ये क्लिष्टता वाढून वादीचे अपरिमित नुकसान होणार आहे.

वादीचे विधीज्ञांनी पुढील न्यायनिर्णय दाखल केलेले आहेत.

**1.Sadashiv Chander Bhamgare**

**Vs.**

**Ekmath Pandharinath Nangude,**

**reported in 2004(03) Mh.L.J.1131**

सदर न्यायनिर्णयात मा.उच्च न्यायालय मुंबई यांचे फुल बेंच यांनी असे निर्णीत केले आहे की, मालमत्ता हस्तांतरण कायदा कलम ५३-अ खालील संरक्षणा

करीता केवळ मनाईचा दावा चालण्यास पात्र आहे.

**2. Shrimant Shamrao Suryawanshi and another,  
Vs.**

**Pralhad Bhairoba Suryawanshi and another,  
reported in 2002(2) Mh.L.J.1**

सदर न्यायनिर्णयात मा.सर्वोच्च न्यायालय यांनी असे निर्णीत केले आहे की, कराराप्रमाणे खरेदीपत्र करून मिळणेचा दावा मुदतीत नसेल तरीही मालमत्ता हस्तांतरण कायदा कलम ५३-अ खालील सर्व बाबी पूर्ण झाल्यास त्याचे संरक्षण कब्जा करीता उपलब्ध आहे.

८. वरील न्यायनिवाडे व चर्चेवरून माझे मते मिळकतीच्या हस्तांतरणाबाबत वादीने प्रथमदर्शनी केस सिध्द केलेली आहे.

९. प्रतिवादींचे विधीज्ञांनी असा युक्तीवाद केला की, दावा मिळकत त्यांचे कब्जात असून ७ x १२ उता-याच्या पिकपाणी सदरी त्यांच्या नांवाची नोंद आहे. यावरून सदर कब्जा सिध्द होतो. या त्यांनी संदर्भात पुढील न्यायनिर्णय दाखल केलेले आहेत.

**Rangubai Bhanudas Saudar & ors.**

**Vs.**

**Ramkrishna Abaji Jadhao, reported in  
2008(4)AIR Bom R 283**

सदर न्यायनिर्णयात मा.उच्च न्यायालय मुंबई यांनी असे निर्णीत केले आहे की, पिकपाणी सदरातील ७ x १२ उता-यावरील नोंदी याना गृहीतक लागू असून त्या कब्जा सिध्द करण्याकरीता पुरावा म्हणून वापरल्या जावू शकतात. या अनुषंगाने वादीने दाखल केलेल्या दावा मिळकतीच्या ७ x १२ उता-याचे अवलोकन केले असता असे निदर्शनास येते की, त्यामध्ये पिकपाणी सदरी प्रतिवादींच्या नांवाची नोंद आहे. वादीने त्याचा दावा मिळकतीतील कब्जा सिध्द करण्याकरीता लगत हिस्सेदारांचे प्रतिज्ञापत्र अथवा इतर कोणताही पुरावा दिलेला नाही. करारात वादीस कब्जा दिल्याची बाब नमूद आहे. परंतु दावा मिळकतीच्या ७ x १२ उता-यावरून सदर बाबी संदर्भात शंका निर्माण

होते. अशा परिस्थितीत माझेमते वादीने प्रथमदर्शनी दावा मिळकतीतील कब्जा सिध्द केलेला नाही. त्यामुळे त्या संदर्भात मागणी केल्याप्रमाणे तुर्तातुर्त ताकीद मिळण्यास वादी पात्र नाही.

१०. उपरोक्त चर्चेवरून असे स्पष्ट होते की, वादीने दावा मिळकतीच्या विक्री संदर्भात प्रथमदर्शनी केस सिध्द केली असून सोयस्करतेचा तुला व अपरिमित नुकसानीचे तत्व हे अंशतः वादीचे बाजुने आहे. सबब, वर नमूद कारणांकरीता मी मुद्दा क्र.१ ते ३ चे उत्तर अंशतः होय नमूद करतो आणि मुद्दा क्र.४ चे उत्तरार्थ पुढील आदेश पारीत करतो.

### आदेश

१. अर्ज अंशतः खालीलप्रमाणे मंजुर करण्यात येत आहे.
२. प्रतिवादींनी प्रस्तुत दाव्याचा अंतीम निकाल होई पर्यंत दावा मिळकत तबदील अथवा त्यावर बोजा निर्माण करू नये अशी त्यांना तुर्तातुर्त ताकीद देण्यात येत आहे.
३. वादीच्या कब्जास हरकत अडथळा न करण्याबाबतची तुर्तातुर्त ताकीद मिळण्याची विनंती नामंजुर करण्यात येत आहे.

सही/-

दि.२३/०६/२०१५.

ठिकाण- जयसिंगपूर.

(म. ता. पाटणकर)

सह दिवाणी न्यायाधीश कनिष्ठ 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	Rahul Laxman Mane (L.G.)
Name of Court	Jt. Civil Court & J.M.F.C. Jaysingpur.
Date of Dictation	23/06/2015
Judgment signed by the P.O. on	30/06/2015
Judgment uploaded on	30/06/2015