नियमित दिवाणी दावा क्र.२३९/२०२३ मधील निशाण क्र.५ खालील आदेश

[CNR No.MHKO090005852023]

प्रस्तुतचा अर्ज वादींमार्फत दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३९, नियम १ व २ अंतर्गत प्रतिवादी क्र.५ व ११ ते १३ यांनी दावा मिळकत कोणत्याही प्रकारे विक्री, हस्तांतर अगर तबदील करू नये, असा तुर्तातूर्त मनाई आदेश होणेकरिता सादर केला आहे.

२. वादी यांचे थोडक्यात कथन असे आहे की, दावा मिळकत प्रस्तूत वादी व प्रतिवादी क्र.५ ते ८ यांची वडिलार्जीत मिळकत आहे. वादींचे वडील व आई यांना प्रस्तूत वादी क्र.१, २ व प्रतिवादी क्र.५ अशी तीन मुले आहेत. वादी क्र.१, २ व प्रतिवादी क्र.५ हे अज्ञान असताना सोनुताई बंडाप्पा घुगरे या पालक या नात्याने दावा मिळकती मालकी नात्याने पाहत होत्या. मयत बंडाप्पा व सोनुताई यांच्या दरम्यान दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ स्तर, गडहिंग्लज येथील न्यायालयात रे.क.नं.४१५/१९६८ मध्ये झालेल्या आपसी वाटणीप्रमाणे फेरफार क्र.२७१८ अन्वये दावा मिळकत व गट नं.६७५, गट नं.६७७ या तिन्हीही मिळकती मयत बंडाप्पा घुगरे व विजय, जवाहर व राजेंद्र घुगरे अ.पा.क. सोनुताई यांच्या नावे सामाईक प्रत्येकी ४ आणे हिस्सेप्रमाणे दाखल झाली. त्याप्रमाणे फेरफार देखील मंजूर झाला.

३. वादी यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, सदरच्या वाटपाप्रमाणे मालकी नात्याने दावा मिळकत व उर्वरीत मिळकतीमध्ये सामाईक वहिवाटीत वादी व

प्रतिवादी आले. वादी क्र.१, २ व प्रतिवादी क्र.५ सज्ञान झालेनंतर दावा मिळकतीबाबत प्रत्यक्ष स्वतंत्र व तुटक विभाजन करण्याकरिता अथवा फिल्ड पाडण्यासाठी रेव्हीन्यु कोर्टात कुठलेही काम चाललेले नव्हते व नाही. वादी क्र.१, २ व प्रतिवादी क्र.५ पुर्वापार समजुतीप्रमाणे सामाईक कब्जेवहिवाटीत आहेत. गट नं.६७४ हा प्रस्तूत प्रतिवादी क्र.५ ला स्वतंत्र मालकी हक्काने कधीही देण्यात आलेला नव्हता व नाही. तथापि, कोर्ट वाटपाप्रमाणे फेरफार प्रमाणित न झाल्याचा गैरफायदा घेवून प्रतिवादी क्र.५ हे दावा मिळकतीच्या विक्री व्यवहाराबाबत प्रयत्न करत असल्याचे निदर्शनास आल्याने वादींमार्फत दावा मिळकतीबाबत कुठलाही हस्तांतराचा व्यवहार करू नये, याकरिता नोटीस जारी करण्यात आली.

४. वादी यांचे पुढे असे कथन आहे की, प्रतिवादी क्र.५ यांनी बिगरशेती आदेशाच्या आधारे अलिकडे प्रतिवादी क्र.११ ते १३ च्या हक्कात विकसन करारपत्र केल्याचे समजते व त्याआधारे वादींच्या गैरहजेरीत सदरील विकसन करारपत्र नोंदणीकृत केले. सदरील करारनामा हा पोकळ व निरर्थक आहे. सबब त्याआधारे त्रयस्थ इसमाचा अधिकार प्रस्थापित केल्यास वादींचे न भरून निघणारे नुकसान होईल. त्यामुळे प्रतिवादी क्र.५ व ११ ते १३ यांनी दावा मिळकत कोणत्याही प्रकारे विक्री, हस्तांतर अगर तबदील करू नये, याकरिता प्रस्तुततचा अर्ज दाखल केलेला आहे.

५. प्रस्तुतच्या अर्जास प्रतिवादी क्र.५ ते १० यांचेतर्फे नि.२६ प्रमाणे वादींच्या दाव्यास कैफियत व तुर्तातूर्त मनाई अर्जास म्हणणे दाखल करण्यात आले. प्रतिवादी क्र.५ ते १० यांचे असे कथन आहे की, दावा मिळकत ही वडिलार्जीत

आहे, हे वादींचे कथन चुकीचे आहे. प्रतिवादी असे कथन करतात की, जर गट नं.६७४, ६७५ व ६७७ ही सामाईक आहे तर वादींनी वाटपाचा दावा प्रतिवादींविरुध्द का सादर केला नाही. त्याचप्रमाणे सहमालक यांच्याविरुध्द मनाईसारखी दाद मागता येणार नाही, असे देखील कथन प्रतिवादी करतात. तसेच वादींनी महत्वाच्या बाबी न्यायालयापासून लपवून ठेवल्या असल्याने वादींना मनाईसारखी समांतर दाद मागता येणार नाही.

६. प्रतिवादी क्र.५ ते १० यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, प्रतिवादी क्र.५ हा सर्वात लहान भाऊ असल्याने वडिलांचे त्याचेवर विशेष प्रेम होते. त्यामुळे सदरहू मालमत्ता प्रतिवादी क्र.५ यांना देण्यात आली होती. परंतू जेव्हा बिनशेती होवून प्लॉट पाडून पैसा दिसू लागला त्यावेळेस वादींच्या मनात रक्कम मिळणेबाबत अभिलाषा निर्माण झाली आणि स्वत:ची मिळकत बाजुला ठेवून रक्कम मिळावी या हेतुने प्रस्तुतचा दावा सादर केला आहे. बिगरशेतीचा आदेश २०२३ पासून आहे व प्रस्तुतचा दावा हा ४ महिन्यांच्या विलंबाने करण्यात आला त्यामुळे वादींना कोणतीही तातडीची मागणी मागता येणार नाही. सबब प्रस्तुतचा अर्ज खारीज करण्यात यावा.

७. प्रस्तुतच्या अर्जास प्रतिवादी क्र.१ व २ यांचेतर्फे नि.३३ प्रमाणे वादींच्या दाव्यास कैफियत व तुर्तातूर्त मनाई अर्जास म्हणणे दाखल करण्यात आले. तथापि, त्यांच्याविरुध्द कोणतीही मागणी नसल्यामुळे सदरील म्हणणे या अर्जाकामी विचारात घेण्यात येत नाही.

८. प्रस्तुतच्या अर्जास प्रतिवादी क्र.११ ते १३ यांचेतर्फे नि.४१ प्रमाणे वादींच्या दाव्यास कैफियत व तुर्तातूर्त मनाई अर्जास म्हणणे दाखल करण्यात आले.

प्रतिवादी क्र.११ ते १३ यांचे असे कथन आहे की, वादी व प्रतिवादी क्र.५ यांच्यामध्ये सरस निरस मानाने आपसांत तोंडी वाटप झालेले आहे आणि त्याप्रमाणे गट नं.६७४ हा प्रतिवादी क्र.५ यांच्या हिश्श्यास आलेला आहे. वादी क्र.१ व २ तसेच प्रतिवादी क्र.५ यांचे मालकी हिस्से स्वतंत्र झालेने प्रतिवादी क्र.११ ते १३ यांचेसोबत प्रतिवादी क्र.५ यांनी विकसन करारपत्र केले होते. सदरील विकसन करण्याकरिता प्रतिवादी यांनी लाखो रुपये खर्च केले आहेत. वादी यांना सदरील विकसन कामाची माहिती असताना देखील वादींनी कधीही त्यामध्ये हरकत व अडथळा केला नाही. त्यामुळे आता वादींना आपल्या वर्तनाची बाधा निर्माण होते. प्रतिवादी क्र.५ यांनी गट नं.६७४ चे एकूण १० भुखंड खरेदीपत्राअन्वये खरेदी दिले आहेत. त्याप्रमाणे प्रतिवादी यांचे नाव सदर मिळकतीचे ७/१२ पत्रकी नोंद ही झाले आहे. प्रतिवादी क्र.५ यांनी खरेदी दिलेली मिळकत सोडून देखील सरस निरस वाटणी करता येते. त्यामुळे प्रस्तुतचा अर्ज हा नामंजूर करणेत यावा.

९. प्रस्तुत अर्जाकामी खालील मुद्दे माझे विचारार्थ निर्माण झाले असून, सदरचे मुद्दे व त्यांचे निष्कर्ष कारणासह पुढीलप्रमाणे आहेत –

	मुद्दे	निष्कर्ष
१)	वादींच्या हक्कात प्रथमदर्शनी बाजू आहे काय ?	... होय
२)	न्यायाचा तराजू वादींच्या बाजुने आहे काय ?	... होय
३)	तुर्तातूर्त मनाईचा अर्ज नामंजूर केलेस वादींचे अपरिमित नुकसान होणार आहे काय ?	... होय

४)	कोणता आदेश ?	...अंतिम आदेशाप्रमाणे

कारणमिमांसा

मुद्दा क्र.१ करिता –

१०. वादी यांचे मुख्यत: असे कथन आहे की, दावा मिळकत ही वादी व प्रतिवादी यांच्या सामाईक मालकीची असलेने त्याबाबत कुठलेही व्यवहार झालेस भविष्यात गुंतागूंतीची परिस्थिती निर्माण होईल व वादींचे कधीही न भरून निघणारे नुकसान होईल. वादींच्या कथनाप्रमाणे दावा मिळकतीच्या ७/१२ पत्रकी प्रतिवादी क्र.५ चे नाव नोंद झाले याचा गैरफायदा घेवून प्रतिवादी यांनी दावा मिळकत ही बिगरशेती करून जमीन हस्तांतरीत करीत आहेत. त्यामुळे प्रतिवादी क्र.५ व ११ ते १३ यांनी दावा मिळकत कुठल्याही प्रकारे तबदील करू नये किंवा विक्री करू नये, असे कथन केले आहे.

११. वादी यांच्या कथनांची मुलत: भिस्त ही रे.क.नं.४१५/१९६८ च्या कामी झालेल्या आपसी वाटणीपत्रावर व त्याद्वारे झालेल्या फेरफारावर विसंबून असल्याचे दिसते. रे.क.नं.४१५/१९६८ बाबतचे कथन प्रतिवादी क्र.५ ते १० यांनी स्विकारल्याचे दिसते. त्याचप्रमाणे प्रकरणात दि.१५.०२.१९६८ रोजी झालेला वाटणी दस्त देखील सादर केल्याचे दिसते. सदरील दस्ताचे अवलोकन केले असता आपसी वाटणीप्रमाणे दावा मिळकत व गट नं.६७५ आणि ६७६ यामध्ये मयत बंडाप्पा शिवाप्पा घुगरे, विजय, जवाहर व राजेंद्र बंडाप्पा घुगरे अ.पा.क. सोनुताई बंडाप्पा घुगरे यांच्या नावे सामाईक प्रत्येकी ४ आणे हिश्श्याप्रमाणे आल्याचे दिसते.

१२. फेरफार क्र.२७१८ चे अवलोकन केले असता देखील आपसी वाटणीप्रमाणे मयत बंडाप्पा शिवाप्पा घुगरे, विजय, जवाहर व राजेंद्र बंडाप्पा घुगरे अ.पा.क. सोनुताई बंडाप्पा घुगरे यांच्या नावे सामाईक प्रत्येकी ४ आणे हिश्श्याप्रमाणे आल्याचे दिसते. सबब दावा मिळकत ही सामाईक हिश्श्यामध्ये असल्याची बाब दस्तऐवजावरून दिसून येते. अशा परिस्थितीत, दावा मिळकतीबाबत प्रत्येकी स्वतंत्र व तुटक विभाजन करून फिल्ड पाडण्यात आले होते, ही बाब प्रतिवादींमार्फत प्रथमदर्शनी न्यायालयासमक्ष येणे गरजेचे होते. तथापि, त्याबाबत न्यायालयासमक्ष काहीही आलेले नाही. त्यामुळे वादी देखील दावा मिळकतीच्या सामाईक कब्जेवहिवाटीत आहेत, ही बाब दस्तऐवजावरून प्रथमदर्शनी नाकारता येणार नाही.

१३. प्रतिवादींमार्फत याठिकाणी असा युक्तिवाद सादर करणेत आला की, जर वादींच्या कथनाप्रमाणे, दावा मिळकतीची वाटणी झालेली नसेल तर वाटणीची मागणी केल्याखेरीज वादींना केवळ मनाई व उद्घोषणा मागता येणार नाही. वादींमार्फत सदरील बाबीपुष्ट्यर्थ ***Karelal V/s. Gyanbai – Madhya Pradesh High Court Second Appeal Nos.434 and 436 of 2002, decided on 19-04-2018*** या न्यायनिर्णयाचा आधार घेणेत आला. सदरील न्यायनिवाड्यामध्ये असे प्रतिपादन करणेत आले आहे की, सहहिस्सेदारास वाटणीचा दावा आणण्याकरिता आग्रह करता येणार नाही. केवळ मनाई व उद्घोषणेचा दावा देखील न्यायालयात चालणेस पात्र आहे. सबब सदरील आक्षेप ग्राह्य धरता येणार नाही.

१४. प्रतिवादी यांनी असाही युक्तिवाद केला की, जमीन विकसन करणेकरिता त्यांनी लाखो रुपये खर्च केले आहेत व त्यामुळे प्रामाणिक खरेदीदार (bonafide purchaser) यांना आता मनाई करता येणार नाही. यासंदर्भात

प्रतिवादी क्र.११ ते १३ यांचेमार्फत ***Bharat Dura-ganna Ramgirwar V/s. Laxmibai Jagdish Kumar Khungar – 2023 (4) All.M.R. 388*** या न्यायनिर्णयाचा आधार घेणेत आला आहे.

१५. मान्यत: प्रतिवादींमार्फत जमीन विकसनाकरिता पैसे खर्च करणेत आले आहेत. तथापि, प्रथमदर्शी वादींचा देखील दावा मिळकतीत अधिकार असल्याची बाब महसूल दस्तऐवजांवरून दिसून येते. तसेच झालेले वाटणीपत्र हे नोंदणीकृत आहे. त्यामुळे वरील न्यायनिवाडा हा या प्रकरणास लागू पडणार नाही. सबब अशा परिस्थितीत, दावा मिळकतीबाबत अधिकचे व्यवहार झालेस गुंतागूंतीची परिस्थिती निर्माण होईल. तसेच वादींमार्फत दावा मिळकतीबाबत पुढील व्यवहार करणेत येवू नयेत, याबाबतचे जाहीर प्रकटन देखील देण्यात आले आहे. सबब अशा परिस्थितीत, दावा मिळकतीबाबतची परिस्थिती कायम ठेवणे क्रमप्राप्त वाटते. त्यामुळे मी या मतास आलो आहे की, वादींनी आपली प्रथमदर्शी बाजू सिध्द केली आहे. सबब मी मुद्दा क्र.१ यास होकारार्थी उत्तर देत आहे.

मुद्दा क्र.२ व ३ करिता –

१६. दोन्ही मुद्दे परस्परांशी संलग्न असलेने एकत्रीतरित्या विचारार्थ घेण्यात येत आहेत. न्यायाचा समतोल व न भरून निघणारे नुकसान बघता प्रतिवादींमार्फत दावा मिळकतीबाबत अधिकचे व्यवहार झालेस व निकालाअंती वादी यांचा दावा मिळकतीत कायदेशीर अधिकार असल्याचे निष्पन्न झालेस वादींचे न भरून निघणारे नुकसान होईलच, पण ज्या लोकांनी दावा मिळकतीची जागा विकत घेतली त्यांच्या देखील अधिकारांवर प्रश्नचिन्ह उपस्थित होतील. तसेच गुंतागूंतीची परिस्थिती देखील निर्माण होईल. वादी यांचा अधिकार निश्चित झालेखेरीज दावा मिळकतीबाबत

कुठलाही व्यवहार हा न्यायोचित ठरणार नाही. सबब न्यायाचा समतोल व न भरून निघणारे नुकसान हे वादींच्या हक्कात असल्याचे दिसून येते. त्यामुळे मी मुद्दा क्र.२ व ३ चे उत्तर होकारार्थी देवून मुद्दा क्र.४ चे उत्तरार्थ खालीलप्रमाणे आदेश पारीत करत आहे :–

आदेश

१] अर्ज मंजूर करण्यात येतो.

२] प्रतिवादी क्र.५ व ११ ते १३ यांनी अगर त्यांचेतर्फे इसम यांनी या दाव्याचा अंतिम निकाल लागेपावेतो दावा मिळकत कोणत्याही प्रकारे विक्री, हस्तांतर अगर तबदील करु नये, अशी तुर्तातूर्त मनाई देणेत येत आहे.

३] खर्चाबाबत आदेश नाही.

DISTRICT COURTS MAHARASHTRA
सत्यमेव जयते

Digitally signed by NARENDRA
Date: 2025.03.18 10:41:33 +0530

स्थळ : गडहिंग्लज.
दिनांक : १७.०३.२०२५.

(न. श्री. पुरी)
दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ स्तर,
गडहिंग्लज