MHKO110001092026

नियमित दिवाणी दावा क्र. ०४/२०२६.

(CNR No.**MHKO110001092026**)

निशाणी क्रमांक ०५ खालील आदेश

(रामचंद्र बेलेकर वि. संतोष पाटील वगैरे)

प्रस्तुत अर्ज वादींनी दिवाणी प्रक्रिया कलम ३९ नियम १, २ प्रमाणे तूर्तातूर्त मनाई आदेश मिळण्यासाठी दाखल केलेला आहे.

दावा मिळकतींचे वर्णन :-

०२. वडगांव नगरपरिषद, ता. हातकणंगले, जि. कोल्हापूर येथील सि.स.क्र. ९०, चे एकूण क्षेत्र १२६.२० चौ. मी., यापैकी ९६.५० चौ.मी. त्यात असलेला दुकान गाळा वापराची इमारत व त्यापैकी अंदाजे ३४० चौ. फूट मापाची मिळकत.

(उपरोक्त मिळकत ही या अर्जाचा विषय असून त्यास '**दावा मिळकत**' असे संबोधण्यात आले आहे.)

वादीचे अर्जातील कथन थोडक्यात खालीलप्रमाणे -

०३. दावा मिळकत ही प्रतिवादी यांचे पूर्वहक्कदार रामराव आप्पासो पाटील यांनी दिनांक २१/०५/२००१ ते दिनांक ३१/०५/२००४ ह्या कालावधीकरिता वादी यांना भाडे तत्त्वावर कब्जेवहिवाटीस दिलेली होती. त्यानंतर, प्रतिवादी यांना सदर जागेमध्ये नूतनीकरण करण्याचे असल्यामुळे, सदर मिळकत वादी यांना बांधकामासाठी मोकळी करून देण्याची विनंती केली. दरम्यान प्रतिवादी यांचे पूर्वहक्कदार यांनी आर्थिक गरजेपोटी, तसेच प्रतिवादी क्र.१ यांच्या शिक्षणासाठी वेळोवेळी रक्कम रू. ३,६५,४६२/- इतकी रक्कम घेतली आहे. त्यापैकी रक्कम रू.५०,०००/- प्रतिवादी यांनी वादी यांना परत केले असून उर्वरित रक्कम रू. ३,१५,४६२/- इतकी रक्कम प्रतिवादी हे वादी यांना देणे लागत आहेत. त्यासाठी, दावा मिळकतीमध्ये बांधकाम करून गाळे काढून झाल्यानंतर ते गाळे भाड्याने देऊन

भाड्यापोटी येणारी रकमेपैकी दरमहा रू.१०,०००/- वादी यांना सदरची रक्कम पूर्ण फेड होईपर्यंत देण्याचे ठरले होते. तसा लेखी करार दिनांक ०७/०४/२०१६ रोजी प्रतिवादी यांनी वादी यांना लिहून दिलेला आहे. सदर करारानुसार दावा मिळकतीमध्ये वादी यांचा कायदेशीर हक्क व अधिकार निर्माण झाला असून दावा मिळकत ही वादी यांच्या संमतीशिवाय कोणत्याही प्रकारे तबदील करता येणार नाही.

०४. अशी वस्तुस्थिती असताना, प्रतिवादी यांनी सदर कराराचा भंग करून, वादी यांची रक्कम बुडवण्याच्या दुष्ट हेतूने, दिनांक २९/११/२०२५ रोजीच्या दै.पुढारी वृत्तपत्रामधून, दावा मिळकत त्रयस्थ इसमास तबदील करण्यासाठी नोटीस प्रसिद्ध केली आहे. सदर नोटिशीला वादी यांनी दिनांक ०४/१२/२०२५ रोजी हरकत घेतली आहे. त्याला प्रतिवादी क्र.१ यांनी दिनांक १७/१२/२०२५ रोजी खोट्या आशयाचे उत्तर पाठविले आहे. तसेच कराराची पूर्तता करण्यास साफ नकार देऊन रकमेबाबत देखील हरकत घेतली आहे. सबब वादी यांनी प्रस्तुत अर्ज सादर करून प्रतिवादी यांनी, प्रस्तुत दाव्याचा निकाल लागेपावेतो, दावा मिळकत त्रयस्थ इसमांस परस्पर विक्री अगर तबदील करू नये असा तूर्तातूर्त मनाई आदेश होण्याची विनंती केली आहे.

०५. प्रतिवादी क्रमांक १ व २ यांनी **निशाणी क्र.१२** वर प्रस्तुत अर्जास म्हणणे सदर करून वादी यांची अर्जातील सर्व कथने नाकारलेली आहेत. प्रतिवादी यांच्या म्हणण्यानुसार, दावा मिळकतीमध्ये वादी यांचा कोणताही हक्क व अधिकार नाही. तसेच, दावा मिळकत ही एकेकाळी वादी यांना केवळ भाडेतत्त्वावर देण्यात आली होती. तसेच, वादीने सदरची जागा स्वेच्छेने रिकामी केली असून, त्यांचा सध्या दावा मिळकतीवर कोणताही ताबा नाही. तसेच, दावा मिळकतीमध्ये वादीचे कोणतेही भाडेकरू हक्क आता अस्तित्वात नाहीत.

०६. तसेच, दिनांक ०७/०४/२०१६ रोजीचा करार हा केवळ आर्थिक व्यवहारासाठी केलेला करार आहे. प्रतिवादी यांनी वादी यांच्याकडून केवळ रक्कम रू.८७,०००/- इतकी रक्कम उसनी घेतली होती. तसेच, सदर रकमेपैकी रू. ५०,०००/-

ही प्रतिवादी यांनी वादी यांना परत केलेली आहे. सदरच्या कथित कराराप्रमाणे प्रतिवादी अगर त्यांच्या पूर्वअधिकारी यांनी केंव्हाही वादी यांच्याकडून रक्कम रू.३,१५,४६२/- इतकी रक्कम स्विकारलेली नाही. दिनांक ०७/०४/२०१६ रोजीच्या करारानुसार मालमत्तेच्या हस्तांतरणास प्रतिबंध करता येत नाही. त्यामुळे, वादी यांचा सदरचा तूर्तातूर्त मनाई अर्ज चालण्यास पात्र नाही. सबब, तो खर्चासह नामंजूर करण्याची विनंती प्रतिवादी यांनी केली आहे.

०७. दोन्ही बाजूच्या विधिज्ञांचा सविस्तर युक्तिवाद ऐकला. वादी व प्रतिवादी यांनी अभिलेखावर दाखल केलेल्या सर्व कागदपत्रांचे अवलोकन केले. तसेच प्रतिवादी क्र.१ व २ तर्फे दाखल **निशाणी क्र.२५** वरील लेखी युक्तिवादाचे अवलोकन केले. यांच्या परस्परविरोधी कथनांचा व अभिलेखावरील कागदपत्रांचा विचार करता, माझे विचारार्थ खालील मुद्दे उपस्थित होतात, त्यावरील माझे निष्कर्ष मी कारणमीमांसेसह खालीलप्रमाणे नोंदवत आहे.

अ.क्र.	**मुद्दे.**	**निष्कर्ष**
१.	सकृतदर्शनी केस वादींच्या बाजूने आहे काय ?	**नकारार्थी.**
२.	न्यायाचा समतोल वादींच्या बाजूने आहे काय ?	**नकारार्थी.**
३.	तूर्तातूर्त मनाई आदेश न दिल्यास वादीचे अपरिमित नुकसान होण्याची शक्यता आहे काय ?	**नकारार्थी.**
४.	काय आदेश ?	**अंतिम आदेशाप्रमाणे.**

कारणमीमांसा.

मुद्दा क्र. १ ते ४ बाबत -

०८. मुद्दा क्र.१ ते ४ एकमेकांशी संलग्न असल्यामुळे त्यांचे कारणांची पुनरावृत्ती टाळण्याकरिता ते एकत्रित विचारात घेण्यात आले आहेत.

०९. वादी यांनी त्यांच्या कथनांच्या पुष्ट्यर्थ खालील कागदपत्रांचा आधार घेतलेला आहे.

अ.क्र.	कागदपत्रांचे वर्णन	निशाणी क्र.
१.	सि.स. क्र.९० चा प्रॉपर्टी कार्डचा उतारा.	३/१
२.	प्रतिवादी यांनी वादींच्या लाभात करून दिलेले करारपत्र.	३/२
३.	दिनांक २९/११/२०२५ रोजीची जाहीर नोटीस.	३/३
४.	नोटीसीस वादी यांनी दिलेले उत्तर.	३/४
५.	सदर उत्तर नोटीसीला प्रतिवादी यांनी दिलेले उत्तर.	३/५
६.	कॅव्हेट प्रत.	३/६

१०. प्रतिवादी यांनी त्यांच्या कथनांच्या पुष्ट्यर्थ कोणतेही कागद हजर केलेले नाहीत.

११. प्रस्तुत दावा हा आज्ञार्थी व कायम मनाई हुकुमासाठी तसेच वसुलीसाठी दाखल केलेला आहे. प्रतिवादी क्र.१ यांच्या शैक्षणिक कामासाठी प्रतिवादी यांचे पूर्वहक्कदार रामराव अप्पासो पाटी यांनी वेळोवेळी वादी यांच्याकडून एकूण रक्कम ३,६५,४६२/- इतकी रक्कम घेतल्याचे व त्यापैकी रुपये ५०,०००/- इतकी रक्कम परत केल्याचे कथन आहे. त्यामुळे, रक्कम रुपये ३,१५,४६२/- इतकी रक्कम प्रतिवादी यांच्याकडून येणे असून त्या करिता दावा मिळकतीमधील बांधकाम करून गाळे काढून झाल्यानंतर ते गाळे, भाड्याने देऊन भाड्यापोटी येणाऱ्या रकमेपैकी रक्कम रूपये१०,०००/- दरमहा वादी यांना वसूल होईपर्यंत देण्याचे ठरल्याचे कथन मांडून त्या अनुषंगाने दिनांक ०७/०४/२०१६ रोजीचा

करारनामा करून दिल्याचे वादीचे कथन आहे. सदर करारनाम्याची प्रत दाव्यासोबत जोडलेली आहे.

१२. प्रतिवादी यांनी **निशाणी क्र.१२** वरील कैफियतीमध्ये वादीचा दावा नाकारून, लेखी दिनांक ०७/०४/२०१६ रोजीचे दस्तऐवजाचे निष्पादन मान्य करून त्याबाबतचा अर्थ नाकारतात. त्याचप्रमाणे, सदर करारामुळे दावा मिळकतीमध्ये कोणताही हक्क संबंध वादीचा निर्माण होत नसल्याचे नमूद करत, केवळ रक्कम रुपये ३७,०००/- देय असल्याचे नमूद करतात. तसेच, वादी यांना रक्कम वसुलीसाठी अन्य पर्याय उपलब्ध असून मिळकतीमध्ये हक्क हितसंबंध निर्माण होत नसल्यामुळे, मनाई हुकूमाचा अर्ज मंजूर होण्यास पात्र नसल्याचे नमूद करतात.

१३. वादाचा प्रमुख विषय ही रक्कम वसुली असून दोन्ही पक्षकारांमध्ये देय रकमेबाबत तफावत असल्याचे सकृतदर्शनी दिसून येते. वादी दिनांक ०७/०४/२०१६ रोजीच्या करारावर अवलंबून कथन मांडत असल्याचे दिसून येते. परंतु, प्रतिवादी नमूद करतात त्याप्रमाणे, त्या कराराने दावा मिळकतीमध्ये वादी यांचा कोणताही हक्क हितसंबंध निर्माण होत नाही. कराराचे स्वरूप रक्कम वसुलीपुरते मर्यादित असल्याचे दिसून येते. अशा परिस्थितीमध्ये दावा मिळकतीच्या संपूर्ण हस्तांतरणावर बंधन घालणे न्यायोचित राहाणार नाही. तसेच, अशा परिस्थितीमध्ये मनाई हुकूम दिला गेल्यास प्रतिवादी यांचे हक्कांवर गदा येऊन त्याचे अपिरिमित नुकसान होणार आहे. याउलट, वादी यांना रक्कम वसुली करिता अन्य पर्याय उपलब्ध असून त्याचप्रमाणे देय रक्कम निश्चित झाल्यानंतर, व्याजासकट ती वसूल करण्याचा मार्ग उपलब्ध असणार आहे. थोडक्यात व्याजाच्या स्वरूपाने वादी यांचे पैशात भरून येणारे नुकसान आहे. विनिर्दिष्ट अनुतोष कायद्याच्या कलम ४१-एच नुसार, जेंव्हा अन्य पर्याय उपलब्ध असतात, तेंव्हा मनाई हुकूम देणे न्यायोचित राहात नाही. सबब, सकृतदर्शनी केस, दाव्याचा समतोल हा वादी यांच्या पक्षात राहात नाही.

१४. वादी यांनी या ठिकाणी मा. उच्च न्यायालय मुंबई खंडपीठ नागपूर यांच्या **Sharad Sitaram Shende and others Vs. Nilesh Subhashandji Katariya**

and others – 2022 – 5 ALLMR 227 ह्या न्यायनिवाड्याचा आधार घेतला आहे. त्यामध्ये, कागदपत्रांमधील संद्गिधता दूर करण्यासाठी दावा गुणांवर चालणे आवश्यक असल्याचे मत मांडले आहे. परंतू, प्रस्तूत प्रकरणामध्ये करारपत्राचे स्वरूप हे रक्कम वसुलीचे असल्याचे दिसून येते. पुढे वादी यांनी मा. उच्च न्यायालय, मुंबई यांच्या **Shyamkumar Lalaramji Jaiswal and others Vs. Dattatrya Krishnrao Pitale and others 2022 – 5 AIR Bom R 239** ह्या न्यायनिर्णयाचा आधार घेतला आहे. सदर प्रकरणामध्ये पक्षकाराची नफा न देण्याची वृत्ती व त्याबाबतची माहिती याबाबत विवेचन दिल्याचे दिसून येते. त्या कारणावरून दावा नाकारता येणार नाही, असे नमूद केले आहे. प्रस्तुतचा अर्ज हा अंतरिम अर्ज असल्यामुळे सदर न्यायनिवाडा लागू होणार नाही. वरील सर्व मुद्द्यांचा विचार करता, प्रस्तुतचा मनाई हुकूमाचा अर्ज खर्चासह फेटाळण्यास पात्र राहातो. त्यामुळे, मी मुद्दा क्र.१ ते ३ चे उत्तर नकारार्थी देऊन मुद्दा क्र.४ साठी खालील आदेश पारित करत आहे. -

आदेश

१. अर्ज निशाणी क्र.०५ खर्चासह नामंजूर करण्यात येतो.

२. येणे प्रमाणे अर्ज निकाली काढण्यात येत आहे.

Digitally signed by SHRINIVAS ARUN KULKARNI
Date: 2026.05.02 15:49:49 +0530

(श्रीनिवास अ. कुलकर्णी)

दिनांक. ०२/०५/२०२६. दिवाणी न्यायाधीश क. स्तर, पेठ-वडगांव.

पेठवडगांव. ता. हातकणंगले, जि. कोल्हापूर.