MHKO120002672018

निशाण क्रमांक ०५ वरील आदेश.

(रामचंद्र पाटील वि. दिग्विजय देसाई)

वादीने सदर अर्ज प्रतिवादीविरुद्ध दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३९, नियम १ व २, सह कलम ९४ व १५१ अन्वये तूर्तातूर्त मनाईकरिता दाखल केला आहे.

दावा मिळकतीचे वर्णन :-

०२. मौजे वेंगरुळ, ता. भुदरगड, जि. कोल्हापूर येथील गट क्र. २७४, क्षेत्र ८ हे. ६६ आर., आकार रु. १५=०० पै. पैकी वादीच्या मालकी वहिवाटीचे क्षेत्र १ हे. ४४ आर. ३५ पॉईंट, याची चतुःसीमा पूर्वेस - मधुकर मिसाळकर यांची मिळकत, पश्चिमेस - धनाजी सिद्रुक यांची मिळकत, दक्षिणेस – नंदकुमार झिंजे यांची मिळकत, उत्तरेस - अशोक देसाई यांची मिळकत. ('' **दावा मिळकत** '' संक्षिप्ता करिता)

थोडक्यात वादीचे कथन पुढील प्रमाणे,

०३. दावा मिळकत ही वादीची वडिलार्जित मिळकत असून ती त्यांच्या कुटुंबाच्या उत्पन्नाचे साधन आहे. वादी हे ज्येष्ठ नागरिक असून नुकतेच त्यांच्या डाव्या डोळ्याचे ऑपरेशन झाले आहे. वादीचे वारस हे मुंबई येथे वास्तव्यास आहेत. या सगळ्याचा गैरफायदा घेत प्रतिवादीने वादीस त्यांची दावा मिळकत शेतीयोग्य करून देतो असे सांगत वादीकडून खोटी व अनोंदणीकृत कागदपत्रे करून घेतली आहेत व मूळ कागदपत्रे ही त्यांच्याकडेच ठेवून घेतली आहेत. सदर व्यवहाराबाबत वादींची किंवा त्यांच्या वारसांची केंव्हाही मुक्त संमती नव्हती व नाही. तसेच, त्याचा मोबदला सुद्धा वादीने घेतलेला नाही. सदरची बाब लक्षात आल्यानंतर वादीने त्याच्या वकिलामार्फत प्रतिवादीस नोटीस पाठवली असून दिनांक ०२/०६/२०१८

रोजी पोलीस ठाणे, भुदरगड येथे प्रतिवादी विरुद्ध तक्रार नोंद केली आहे. यावरून, प्रतिवादीने दिनांक १७/०६/२०१८ रोजी दावा मिळकतीमध्ये येवून वादीला दावा मिळकतीमध्ये बांधकाम करणार असल्याबाबत व आडवे आल्यास जिवे मारण्याची धमकी दिली आहे. सबब वादीने प्रतिवादीविरुद्ध प्रस्तुत दावा दखल केला आहे व दाव्याच्या अंतिम निकालापावेतो, प्रतिवादी व तर्फे इसमांनी वादींच्या दावा मिळकतीमधील शांततामय कब्जे वहिवाटीस हरकत अडथळा करू नये, दावा मिळकतीमध्ये कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करू नये, दावा मिळकतीचे स्वरुप बदलू नये व दावा मिळकत अन्य कोणासही तबदिल, विक्री किंवा गहाण, दान करू नये असा तूर्तातूर्त मनाई आदेश होण्याबाबत विनंती केली आहे.

०४. प्रतिवादींनी निशाणी क्रमांक १४ वर तूर्तातूर्त मनाई अर्जास म्हणणे दाखल करून अर्जातील मजकूर नाकारला आहे. थोडक्यात प्रतिवादीचे असे म्हणणे आहे की, वादींनी दावा मिळकतीचे वर्णन पूर्णपणे चुकीचे करून दावा मिळकतीच्या चतुःसीमा चुकीच्या नमूद केलेल्या आहेत. दावा मिळकत ही वादीच्या मालकी व कब्जेवहिवाटीची मिळकत होती व दिनांक २३/०५/२०१८ रोजी प्रतिवादीला ती भाडे-करारावर लिहून कब्जेवहिवाटीस देण्यात आली होती. तसेच, प्रतिवादीने वादीकडून केव्हाही दावा मिळकत शेती योग्य व सपाट करून देतो असे सांगून कोणताही बनावट दस्त लिहून घेतलेला नाही. प्रतिवादीची दावा मिळकतीमधील शांततामय कब्जेवहिवाट चालू असताना, वादीने सदरचा खोटा दावा दाखल केला आहे. वादींना दिनांक २३/०५/२०८ रोजीचे भाडेकरारपत्र एकतर्फा तोडण्याचा कोणताही हक्क नाही. सध्या दावा मिळकतीमध्ये प्रतिवादीने मोठी रक्कम खर्ची घालून आवश्यकतेनुसार सुधारणा करून घेतल्या आहेत. जर वादीने दावा मिळकतीचा कब्जा प्रतिवादीकडून काढून घेतला तर त्याचे आतोनात नुकसान होणार आहे. सबब प्रतिवादीने प्रस्तुत अर्ज खर्चासह नामंजूर करण्याची विनंती केली आहे.

०५. प्रकरणातील कागदपत्रांचे अवलोकन केले. तसेच, वादीतर्फे दाखल निशाणी क्र.२१ वरील व प्रतिवादी तर्फे दाखल निशाणी क्र. २३ वरील तूर्तातूर्त

मनाई अर्जावरील लेखी युक्तिवादाचे वाचन केले. अभिलेखावरील परिस्थितीचे अवलोकन केले असता, खालील प्रश्नबिंदू माझ्या विचारार्थ निघतात. त्यावरील निष्कर्ष खालील प्रमाणे कारणमीमांसेसह नोंदवत आहे.

अ.क्र.	**प्रश्नबिंदू**		**निष्कर्ष**
१.	वादी प्रथमदर्शनी केस सिद्ध करतात काय ?	:	नकारार्थी.
२.	सोईचा समतोल वादीच्या बाजूने आहे काय ?	:	नकारार्थी.
३.	प्रस्तुत अर्ज नामंजूर केल्यास वादीचे अपरिमित नुकसान होईल काय ?	:	नकारार्थी.
४.	दावा मिळकत हस्तांतरित करू नये असा आदेश मिळविण्यास वादी हक्कदार आहे का ?	:	होकारार्थी.
५.	काय आदेश ?	:	अंतिम आदेशाप्रमाणे

कारणमिमांसा

०६. प्रस्तुत प्रकरणी वादीने निशाणी क्र.३ सोबत, दावा मिळकतीचा भाडे करार प्रत, दावा मिळकतीचा ७/१२ व ८-अ उतारा प्रत, दिनांक ०२/०६/२०१८ रोजीची नोटीस प्रत व पोच पावती हजर केली आहे. तसेच, निशाणी क्र.१६ सोबत, प्रतिवादीकडील उत्तरी नोटीस प्रत, दिनांक ०२/०६/२०१८ रोजीची तक्रार प्रत, पोच पावत्या, दावा मिळकतीचे फोटो हजर केले आहेत. वादीने त्यांच्या कथनांच्या पुष्ट्यर्थ साक्षीदार चंद्रकांत मेघर्डेकर व तानाजी पाटील यांची शपथपत्रे सादर केली आहेत.

०७. प्रस्तुत प्रकरणी प्रतिवादीने त्याच्या वतीने कोणतीही कागदपत्रे हजर केलेली नाहीत.

<u>प्रश्नबिंदु क्रमांक १ ते ३ करिता</u>, (प्रथमदर्शनी केस, सोईचा समतोल, अपरिमित नुकसान)

०८. सकृतदर्शनी केस बघताना न्यायालयास एक गंभीर व प्रामाणिक वाद दाव्याच्या न्यायचौकशी करिता उपस्थित करण्यात आला आहे काय? हे तपासावे लागते. सकृतदर्शनी केस सिद्ध करण्याकरिता वादीस दाव्याच्या गुणदोषांवर सिद्ध करावयाची केस सिद्ध करण्याची आवश्यकता नाही. प्रस्तुत अर्जावर विचार करताना न्यायालय अभिलेखावर दाखल शपथपत्र व इतर कागदोपत्री पुरावा त्यांच्या औपचारिक सिद्धतेशिवाय विचारात घेवू शकतो.

०९. वादीतर्फे विधिज्ञांनी असा लेखी युक्तिवाद केला की, दिनांक २३/०५/२०१८ रोजीचा भाडेपट्टा करारपत्र हे अनोंदणीकृत असून वादीची फसवणूक करून विना सहमतीने, विना मोबदला व वादीच्या वृद्धपणाचा फायदा घेववून प्रतिवादीने करून घेतलेले आहे. सदरचा करार हा दहा वर्षे कालावधीसाठी असल्यामुळे तो भारतीय मालमत्ता हस्तांतरित कायद्याचे कलम १०७ नुसार, दस्त हा नोंदणीकृत असणे गरजेचे आहे. भारतीय करार कायदा कलम २५ नुसार, मोबदला देणे गरजेचे असते, परंतु कोणताही मोबदला वादीला दिलेला नाही. वादीने प्रतिवादीच्या विरोधात भुदरगड पोलीस ठाण्यात तक्रार देखील दिलेली आहे.

१०. याउलट, प्रतिवादीतर्फे विधिज्ञांनी असा लेखी युक्तिवाद केला की, वादीने त्याच्या कौटुंबिक गरजेकरिता दिनांक २३/०५/२०१८ रोजी रक्कम रुपये १०,०००/- स्वीकारून भाडे करार करून दिलेला आहे. सदरचा करार हा एका वर्षाहून अधिक काळ नसल्यामुळे, भारतीय नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम १७-ड व १८-क प्रमाणे सदरचा दस्त नोंदविण्याची आवश्यकता नाही. सदरचा दस्त हा नोटराईज दस्त असून, दस्त करताना वादीची शारिरीक व मानसिक स्थिती उत्तम होती.

११. मान्य परिस्थितीनुसार, दिनांक २३/०५/२०१८ रोजीचा दस्त हा दहा वर्षांकरिता आहे किंवा अकरा महिन्यांकरिता आहे ? हा प्रश्न दोन्ही पक्षकारांच्या पुराव्यांतीच निकाली निघू शकतो. तसेच, सदरचा दस्त पुराव्यात वाचण्यात येईल का? किंवा वाचता येणार नाही का ? हा देखील प्रश्न दोन्ही पक्षकारांच्या पुराव्यांती निकाली निघू शकतो. सद्यःस्थितीमध्ये सदरचा दस्त हा नोटराईज दस्त आहे. तसेच, सदरचा दस्त हा साक्षीदारांसमक्ष व नोटराईज विधिज्ञांसमोर दोन्ही पक्षकारांनी केलेला आहे. त्यामुळे सद्यःस्थितीमध्ये सदरचा दस्त प्रतिवादीने वादीकडून फसवणूक करून घेतला असल्याबाबत प्रथमदर्शनी कोणताही सबळ पुरावा अभिलेखावर नाही. फक्त पोलिसांकडे तक्रार केली म्हणजे प्रतिवादीने वादीची फसवणूक केली हे शाबीत होत नाही.

१२. वादीतर्फे असा लेखी युक्तिवाद करण्यात आला की, दावा मिळकत ही वादीची वडिलोपार्जित एकत्र कुटुंबाची मिळकत आहे. दावा मिळकत मध्ये अनेक वारसांचा हक्क आहे. याउलट, प्रतिवादीने असा लेखी युक्तिवाद केला की, दावा मिळकत ही वादीची प्रत्यक्ष मालकीची मिळकत आहे. मान्य परिस्थितीनुसार दावा मिळकतीच्या ७/१२ पत्रकी वादी एकट्याचे, रामचंद्र लक्ष्मण पाटील याचे मालक सदरी नाव आहे. तसेच, दावा मिळकतीच्या ७/१२ पत्रकी वादीच्या नावाची नोंद एकत्र कुटुंबप्रमुख म्हणून लागलेली नाही. त्यामुळे, दावा मिळकत ही वादीची वडिलोपार्जित एकत्र कुटुंबाची मिळकत आहे, असे म्हणणे उचित होणार नाही.

१३. वादीतर्फे असा लेखी युक्तिवाद करण्यात आला की, वादी हा दावा मिळकतीचा कब्जेदार आहे. मालमत्ता हस्तांतर कायद्याचे कलम १०७ नुसार, दिनांक २३/०५/२०१८ चा दस्त हा दहा वर्षांकरिता असल्यामुळे सदरचा दस्त नोंदणीकृत असणे गरजेचे आहे. तसेच, भारतीय नोंदणी कायदा कलम १७ नुसार, सदरचा दस्त हा नोंदणीकृत असणे गरजेचे आहे. त्यामुळे, सदरच्या बनावट दस्तावरून मालमत्ता हस्तांतरित होत नाही.

१४. याउलट, प्रतिवादीतर्फे असा लेखी युक्तिवाद करण्यात आला की,

दिनांक २३/०५/२०१८ रोजीच्या दस्ताने दावा मिळकत ही, वादीने प्रतिवादीच्या हक्कात हस्तांतरित केलेली आहे. सदरचा दस्त हा अकरा महिन्यांचा असल्यामुळे, कायद्यान्वये सदर दस्तास नोंदणीकृत करणे गरजेचे नाही.

१५. प्रस्तुत प्रश्नांकित दस्त हा पुराव्यामध्ये वाचण्यात येईल किंवा नाही, हा प्रश्न दोन्ही पक्षकारांच्या पुराव्यांतीच विचारात घेता येईल परंतु, सद्यःस्थितीमध्ये सदरचा दस्त हा संपार्श्विक उद्देश (Collateral Purpose) साठी वापरणे गरजेचे आहे. दिनांक २३/०५/२०१८ रोजीच्या दस्ताचे अवलोकन केले असता, वादीने दावा मिळकत ही प्रतिवादीच्या वहिवाटीत दिल्याचे कथन केलेले आहे. त्यामुळे, प्रथमदर्शनी वादीने दावा मिळकत ही, प्रतिवादीच्या कब्जात हस्तांतरित केल्याचे दिसून येत आहे. अभिलेखावर प्रतिवादी मार्फत वादीच्या हक्कात दावा मिळकत हस्तांतरित केल्याबाबत कोणताही दस्त अभिलेखावर उपलब्ध नाही. तसेच, वादीने प्रतिवादीकडून कोणत्या कायदेशीर मार्गाने दावा मिळकतीचा कब्जा घेतल्याबाबत अभिलेखावर कोणताही पुरावा नाही. वादीने, आपल्या कथनांच्या पुष्ट्यर्थ चंद्रकांत नारायण मेघर्डेकर तसेच तानाजी ज्ञानु पाटील यांची प्रतिज्ञापत्रे सादर केली आहेत. परंतु, सदरच्या प्रतिज्ञापत्रांवरून प्रतिवादीने वादीच्या हक्कात दावा मिळकत हस्तांतरित केल्याबाबत प्रथमदर्शनी शाबीत होत नाही. वरील सर्व कारणमिमांसेवरून प्रथमदर्शनी दावा मिळकतीवर वादीचा कब्जा दिसून येत नाही. परिणामतः मी प्रश्नबिंदु क्रमांक १ ला नकारार्थी निष्कर्ष नोंदवितो. प्रश्नबिंदू क्र.१ च्या निष्कर्षांवरून माझे असे मत झाले आहे की, प्रथमदर्शनी वादीच्या बाजूने केस नाही. त्यामुळे, सोईचा समतोल सुद्धा वादीच्या बाजूने नाही. वादीचा अर्ज नामंजूर केल्यास वादीचे कोणतेही नुकसान होणार नाही. परिणामतः मी प्रश्नबिंदू क्र. २ व ३ करिता नकारार्थी निष्कर्ष नोंदवितो.

<u>प्रश्नबिंदु क्रमांक ४ व ५ करिता</u>, (मिळकत हस्तांतरित करणे व आदेश)

१६. मान्य परिस्थितीनुसार दावा मिळकत वादीच्या मालकीची असल्याबाबत प्रतिवादीने देखील मान्य केले आहे. तसेच दावा मिळकतीबाबतच्या

दिनांक २३/०५/२०१८ रोजीच्या करारान्वये ती प्रतिवादीच्या कब्जात, भाडेतत्वार आलेली असल्यामुळे, दरम्यानच्या काळात जर दावा मिळकत जर अन्य कोणास हस्तांतरित केल्यास दाव्यामध्ये गुंतागुंत वाढू शकते. तसेच, तसेच बहुविध दाव्यांची संख्या वाढू शकते. सबब, दाव्यातील पुढील गुंतागुंत टाळण्यासाठी व बहुविध दाव्यांची संख्या कमी करण्यासाठी मी प्रश्नबिंदू क्र. ४ करिता होकारार्थी निष्कर्ष नोंदवितो व न्यायाचे उद्दिष्ट साधण्याकरिता पुढील आदेश पारित करीत आहे.

आदेश.

तूर्तातूर्त मनाई अर्ज खालील प्रमाणे अंशतः मंजूर करण्यात येत आहे.

अ. प्रतिवादीने किंवा तर्फे इसमांनी, दाव्याचा अंतिम निकाल लागेपर्यंत, दावा मिळकत अन्य कोणासही खरेदी, विक्री, तबदील, दान किंवा गहाण देवू नये असा तूर्तातूर्त मनाई आदेश देण्यात येत आहे.

ब. खर्चाचा आदेश मूळ दाव्यात समाविष्ट करण्यात येत आहे.

Digitally signed by VASIM BURAN MULLA
Date: 2022.12.14 16:42:11 +0530
DISTRICT COURTS MAHARASHTRA
सत्यमेव जयते

स्थळ : गारगोटी.
दिनांक : १४/१२/२०२२.

(**व्ही. बी. मुल्ला**)
दिवाणी न्यायाधीश क. स्तर, गारगोटी.