

MHKO150002872020 	दयानंद देसाई वि. ईश्वर व्होरे
--	--

निशाणी ५ वरील आदेश

१. वादीने सदरचा दावा करारपत्राप्रमाणे खरेदीपत्र पुर्ण होवून मिळणेसाठी व कायम मनाई आदेश मिळणेसाठी दाखल केला आहे. वादीने प्रतिवादी विरुद्ध दाव्याचा अंतिम निर्णय लागेपर्यंत दावा मिळकती मधील वादीच्या शांततामय कब्जेवहिवाटीस हरकत व अडथळा करू नये, असा तुर्तातुर्त मनाई आदेश मिळणेकरीता सदरचा अर्ज दाखल केला आहे.

वादीच्या अर्जातील कथन खालील प्रमाणे

२. मौजे कोवाडे येथील गट नं ६३ पैकी २.५ आर. इतकी दावामिळकत असून त्याचे सविस्तर वर्णन दावा परिच्छेद कलम १ मध्ये नमुद केले आहे. दावा मिळकत ही प्रतिवादी यांच्या मालकी वहिवाटीची होती. प्रतिवादी यांनी प्रापंचिक गरजेसाठी दि.८.९.२००९ रोजी प्रतिगुंठा रु.२२,०००/- प्रमाणे रक्कम रु.५५,०००/- चे मोबदल्यात प्रतिवादीने वादीला दावा मिळकत खरेदी देण्याचे ठरले. त्याप्रमाणे संचकार दाखल रक्कम रु.५३,०००/- प्रतिवादी यांनी वादीकडून घेतली व उर्वरीत रक्कम रु.२०००/- खरेदी पत्राच्यावेळी देण्याचे ठरले. त्याप्रमाणे प्रतिवादीने दि. ८.९.२००९ रोजी रु.१००/- चे स्टॅम्पपेपर वर करारपत्र लिहून दिले. तसेच जमिन इनाम असल्याने

रयतावा प्रतिवादी यांच्या खर्चाने करून रु.२०००/- देवून खरेदीपत्र करून घेण्याचे ठरले.

३. वादीचे पुढे असे कथन आहे की, प्रतिवादी यांनी करारपत्रादिवशीच वादी यांना दावा जमिनीचा प्रत्यक्ष कब्जा व घरबांधकाम करणेसाठी संमती करार पत्राप्रमाणे दिली आहे. त्यानंतर वादीने प्रतिवादी यांना भेटून रयतावा झाले असल्यास खरेदीपत्र पूर्ण करून देण्याची विनंती करीत होता. परंतु प्रतिवादीने वेगवेगळ्या सबबी सांगून वेळकाढूपणा केला आहे.

४. वादी हा उर्वरीत रक्कम देवून खरेदीपत्र पूर्ण करून घेणेस सदैव तयार होता व आहे. परंतु दावा मिळकतीबाबत अभिलाषा निर्माण झाल्याने प्रतिवादी खरेदीपत्र करून देण्यास टाळाटाळ करत असल्याचे वादीचे निदर्शनास आल्याने त्याने दि. ४.११.२०१९ रोजी करार पत्रा प्रमाणे खरेदीपत्र पूर्ण करून देणेबाबत नोटीस पाठविली असता प्रतिवादीने दि.२८.११.२०१९ रोजी उत्तरी नोटीस पाठवून खरेदीपत्र पूर्ण करून देण्यास असमर्थता दाखवली. त्यानंतर दि.१९.७.२०२० रोजी वादीने प्रतिवादीस प्रत्यक्ष भेटून खरेदीपत्र पूर्ण करून देणे विषयी विनंती केली असता प्रतिवादीने त्यास नकार दिला.

५. वादीचे पुढे असे कथन आहे की, दावा मिळकतीचा प्रत्यक्ष कब्जा प्रतिवादीने वादी यांना दिला असलेने वादीची दावा मिळकती मध्ये शांततामय कब्जेवहिवाट असून प्रतिवादी हा वादी यांना दावा मिळकतीमधून हुसकावून लावण्याची धमकी देत असलेने करारपत्राप्रमाणे खरेदीपत्र पूर्ण होवून मिळेपर्यंत प्रतिवादीने दावामिळकती मधील वादी यांच्या शांततामय कब्जेवहिवाटीस कोणत्याही प्रकारे हरकत व

अडथळा करू नये. तसेच दावा मिळकती मधून वादीस हुसकावून लावू नये, अशी तुर्तातुर्त मनाई प्रतिवादी विरुद्ध मिळण्याची विनंती केली आहे.

६. प्रतिवादीने त्याचे म्हणणे निशाणी १३ वर दाखल करून वादीच्या अर्जातील सर्व मजकूर नाकारलेला आहे. तसेच त्याने वादीकडून रक्कम रु.५३,०००/- घेवून दि.८.९.२००९ रोजीचे वादीच्या नावाने करारपत्र करून दिलेचे नाकारले आहे. प्रतिवादीचे असे कथन आहे की, दावा मिळकतीमध्ये त्याच्या अन्य वारसांचा हक्क व अधिकार असून त्यांची समाईकात मालकी वहिवाट आहे. त्यामुळे त्यांना दाव्याच्या कामी आवश्यक पक्षकार म्हणून सामिल करणे गरजेचे आहे.

७. प्रतिवादीचे पुढे असे कथन आहे की, तुकडेजोड तुकडेबंदी कायदयातील तरतुदीप्रमाणे दावामिळकतीचे खरेदीपत्र करून देता येत नाही. तसेच प्रतिवादीने करारपत्राने वादीयास कब्जा व घरबांधणेस संमती दिल्याचे नाकारले आहे. तसेच वादीने ११ वर्षांच्या विलंबाने तथाकथित करारपत्राच्या आधारे खरेदीपत्र होउन मिळण्याची मागणी मुदतीत नसल्याचे कथन केले आहे.

८. प्रतिवादीचे असे कथन आहे की, वादी हा दुध संस्था चालक असल्याने सन २००९ च्या दरम्यान वादीने दुध संस्थेमार्फत म्हैस खरेदीसाठी कर्ज प्रकरण करणार असल्याचे सांगून त्याकरीता रु.१००/-चे कोरेस्टॅम्प पेपर दुध उत्पादकांकडून घेतले होते. त्यावेळी वादीवर विश्वास ठेवून प्रतिवादीने म्हैस खरेदीच्या कर्ज प्रकरणा करीता रु.१००/- चा कोरास्टॅम्प दिला होता. परंतु कर्जप्रकरण न झाल्याने प्रतिवादीने वादीकडे विचारणा केली असता वादीने त्यांची प्रकरणे वरिष्ठ कार्यालयाकडे पाठवून दिले असून ती

मिळून येत नसल्याचे सांगितले त्यामुळे प्रतिवादीने कोठेही तक्रार केली नाही. वादीने सदर को-या स्टॅम्प पेपरचा गैरवापर करून खोटा दावा व अर्ज दाखल केल्याचे नमुद करून रक्कम रु.१०,०००/- नुकसान भरपाईसह वादीचा अर्ज नामंजुर करण्याची विनंती केली आहे.

९. वादी व प्रतिवादी यांची कथने व विधीज्ञांचा सविस्तर युक्तीवाद यावरून खालील मुद्दे माझ्या विचारार्थ निष्पन्न झाले असून त्याचे निष्कर्ष कारणमिमांसेसह खालीलप्रमाणे.

अ.नं.	मुद्दा	निष्कर्ष
१	वादीने प्रथमदर्शनी केस सिद्ध केली काय ?	नकारार्थी
२	सोयीचे समतोलत्व वादीचे बाजूने आहे काय ?	नकारार्थी
३	अर्ज नामंजुर केलेस वादीचे अपरिमित नुकसान होणार आहे काय ?	नकारार्थी
४	आदेश काय ?	अर्ज नामंजुर करण्यात आला.

कारणमिमांसा

१०. वादीने सदरकामी मौजे कोवाडे येथिल गट नं ६३ चा सन २००७-०८ ते सन २०१७-१८ या वर्षांचा ७/१२ उत्तरा, प्रतिवादीने वादी यास दि.८.९.२००९ रोजी करून दिलेल्या करारपत्राची झेरॉक्सप्रत, वादीने प्रतिवादीला पाठवलेल्या दि.४.११.२००९ रोजीच्या नोटीसची स्थळप्रत, प्रतिवादीने वादीला पाठवलेली दि.२८.११.२००९ रोजीची उत्तर नोटीस सदर कामी दाखल केली आहे. तसेच वादीतर्फे

साक्षीदार मारुती कृष्णा जांभळे, संतोश दामू देसाई व रामचंद्र गोपाळ डोनकर याचे प्रतिज्ञापत्र सादर करण्यात आले आहे.

११. तसेच वादीतर्फे प्रताप राय मेहता वि. जयंत शहा, १९९६ (२) महाराष्ट्र लॉ जर्नल ८८५ या न्यायनिर्णयाचा आधार घेतला आहे.

१२. तसेच प्रतिवादी तर्फे साक्षीदार नागोजी गुंडु व्होरटे, पांडुरंग मारुती व्होरटे व नारायण मारुती पोवार याचे प्रतिज्ञापत्र सादर करण्यात आले आहे. प्रतिवादी तर्फे विधिज्ञ यांनी ना.सर्वोच्च न्यायालय यांच्या दिवाणी अपील नं. १८३७७/२०१७, अमिर मिनाज वि. इसार व इतर. या न्यायनिर्णयाचा आधार घेतला आहे.

मुददा क्र.१ करिता -

१३. वादीचे असे कथन आहे की, प्रतिवादीने दि.८.९.२००९ रोजी दावा मिळकत वादीस विक्री करण्याचे करारपत्र करून रक्कम रु. ५३,०००/- घेतले होते. तसेच प्रतिवादीने त्यावेळी दावामिळकतीचा कब्जा वादीस दिला होता व दावा मिळकतीमध्ये घर बांधण्यास संमती दिली होती. करारपत्रावेळी प्रतिवादीने दावा मिळकतीचा रयतावा करून उर्वरीत रक्कम रु.२०००/- घेवून खरेदी पत्र करून देण्याचे कबुल केले होते. त्या करीता वादी तर्फे प्रतिवादीने वादीयास करून दिलेले दि.८.९.२००९ रोजीच्या करारपत्राची प्रत अभिलेखावर दाखल करण्यात आलेले आहे.

१४. याउलट प्रतिवादीने वादीच्या अर्जातील सर्व कथने नाकारून वादी हा दुध संस्था चालक असल्याने म्हैस खरेदी प्रकरणाकरीता कोरास्टॅम्प दिल्याचा बचाव घेतला आहे. तसेच वादीने वरिष्ठ कार्यालयाकडे पाठविलेली कागदपत्रे मिळून येत नसल्याने

कोठेही तक्रार दाखल केली नसल्याचे नमुद केले आहे.

१५. वादीने सदरचा दावा करारपत्राची पुर्तता होवून खरेदीपत्र होवून मिळणे करीता दाखल केला आहे. वादीतर्फे त्याकरीता दि.४.११.२००९ रोजीचे करारपत्र व गट नं. ६३ चा ७/१२ उतारा दाखल करण्यात आला आहे. सदर करारपत्राचे अवलोकन केले असता असे निदर्शनास येते की, सदरचे करारपत्र हे रु.१००/- चे स्टॅम्प पेपरवर लिहिण्यात आलेले असून सदरचे करारपत्र नोंदणीकृत करण्यात आलेले नाही.

१६. तसेच वादीतर्फे दाखल करण्यात आलेल्या करारपत्र व ७/१२ उताराच्या अवलोकनावर असे निदर्शनास येते की, गट नं ६३ ही नियंत्रीत सत्ताप्रकार वर्ग २ चे जमिन आहे. त्यामुळे सदर जमिनीच्या हस्तांतरणाकरीता जिल्हाधिकारी यांची परवानगी असणे गरजेचे आहे. परंतु करारपत्राचे अवलोकन केले असता असे निदर्शनास येते की, तशी कोणतीही परवानगी जिल्हाधिकारी यांच्याकडून घेण्यात आलेली नाही. त्यामुळे जरी करारपत्रामध्ये वादीला कब्जा देण्यात आला असे नमुद केले असले तरी जिल्हाधिकारी यांची परवानगी नसल्याने व सदरचे करारपत्र नोंदणीकृत नसल्याने वादीतर्फे दाखल करण्यात आलेले करारपत्र अवैध आहे.

१७. वादीतर्फे दाखल करण्यात आलेले करारपत्र हे सन २००९ मध्ये करण्यात आलेले असून त्यामध्ये रयतावा करणेकरीता परवानगी आणणे बाबत नमुद केले आहे. तसेच त्यामध्ये वादीला दावामिळकतीचा कब्जा दिल्याचे नमुद केले आहे. परंतु सन २००९ पासून परवानगी मिळणेकरीता प्रतिवादीने कोणतीही कार्यवाही केली किंवा नाही याबाबत वादीने कोणतेही नोटीस प्रतिवादीला पाठविलेली नाही. सन २००९ पासून ११

वर्षाच्या ब-याच कालावधी नंतर सदरचा दावा दाखल केला आहे. यावरून वादी करारपत्राची पूर्तता होवून मिळण्यास तयार होता किंवा नाही. याबाबत साशंकता निर्माण होते.

१८. वादीचे असे कथन आहे की, सन २००९ च्या करारपत्रापासून प्रतिवादीने त्याला दावामिळकतीचा कब्जा दिलेला आहे. परंतु वादीतर्फे अभिलेखावर दावामिळकत सन २००९ पासून त्याच्या ताब्यात आहे हे दर्शविणे करीता कोणताही कागदोपत्री पुरावा दाखल करण्यात आलेला नाही. त्यामुळे वादीच्या कथनाप्रमाणे दावामिळकत वादीच्या ताब्यात आहे ही बाब सिद्ध करण्यास वादी प्रथम दर्शनी अपयशी ठरलेला आहे.

१९. वादी व प्रतिवादी यांनी सन २००९ चे करारपत्र झालेबाबत परस्पर विरोधी करारपत्रावरील साक्षीदारांची शपथपत्रे दाखल केलेली आहेत. परंतु सदरचे करारपत्र करून दिले किंवा कसे ही बाब पुराव्यानंतर अभिलेखावर येणार आहे.

२०. सबब, वर नमुद केल्याप्रमाणे दावा जमिन ही वर्ग २ धारणाप्रकराची असताना जिल्हाधिकारी यांची कोणतेही परवानगी न घेता व दस्त नोंदणीकृत न करता करण्यात आल्याने सदरचे करारपत्र अवैध असल्याचे निदर्शनास येते. तसेच वादीतर्फे दावामिळकत सन २००९ पासून त्याच्या ताब्यात आहे हे दाखविण्याकरीता कोणताही कागदोपत्री पुरावा दाखल करण्यात आलेला नाही. सबब, या सर्व कारणास्तव वादी प्रथमदर्शनी आपली केस सिद्ध करण्यास अपयशी ठरलेला आहे. सबब, मुददा क्र. १ चा निश्कर्ष नकारार्थी नोंदविण्यात येत आहे.

मुददा क्र. २ करीता -

२१. वर नमुद केल्या प्रमाणे वादी दावामिळकती मधील त्याचा ताबा प्रथमदर्शनी सिद्ध करण्यास अपयशी ठरलेला आहे. सबब, सोईचे समतोलत्व प्रतिवादीचे बाजूने आहे. सबब, मुददा क्र. २ चा निश्कर्ष नकारार्थी नोंदविण्यात येत आहे.

मुददा क्र. ३ करीता -

२२. वर नमुद केल्याप्रमाणे वादी दावामिळकत त्याच्या ताब्यामध्ये आहे. हे सिद्ध करण्यास अपयशी ठरला असल्याने वादीचा मागणी अर्ज मंजूर झाल्यास प्रतिवादीचे अपरिमित नुकसान होणार आहे. सबब, मुददा क्र. ३ चा निश्कर्ष नकारार्थी नोंदविण्यात येत आहे.

मुददा क्र. ४ करीता -

२३. वर नमुद मुददा क्र. १ ते ३ यांचे निश्कर्ष नकारार्थी नोंदविण्यात आल्याने वादीचा अर्ज नामंजूर होणेस पात्र आहे. सबब, वादीचा अर्ज नामंजूर करण्यात येत आहे. सबब, खालील प्रमाणे आदेश पारित करण्यात येत आहेत.

आदेश

वादीचा निशाणी ५ चा अर्ज खर्चासह नामंजूर करण्यात येत आहे.

दि. १३.०१.२०२१

(ध. ता. पाटील)

दिवाणी न्यायाधीश क. स्तर, आजरा.