CNR NO. MHPU100000242024

दिवाणी न्यायाधीश क. स्तर, पी.सी.एम.सी. न्यायालय, आकुर्डी, पुणे यांचे न्यायालयासमोर
रे. दि. मु. नं. १९/२०२४
श्री. अब्दुल कादर अब्दुल हमीद शेख
वि.
पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका व इतर

नि. क्र.५ वरिल आदेश.
(पारित दि.२०/०६/२०२५)

वादीने सदरचा अर्ज दिवाणी प्रक्रिया संहिता, आदेश ३९, नियम १ व २ प्रमाणे प्रतिवादींविरुध्द तुर्तातुर्त मनाई हुकुमाचा आदेश मिळण्याकरिता केलेला आहे.

वादीचे थोडक्यात कथन खालीलप्रमाणेः

०२. **मिळकतीचे वर्णनः–** तुकडी पुणे पोट तुकडी, ता. हवेली, जि. पुणे सब रजिस्ट्रार हवेली पुणे यांचे हद्दीतील व पिंपरी चिंचवड महानगरपालिकेच्या हद्दीतील गाव मौजे मोशी येथील जमीन गट नं. ४५३/१ यांसी एकुण क्षेत्र ०१ हेक्टर १२ आर असुन यांसी आकार ० रु. २२ पैसे असा आहे यांसी चतुःसिमाः–

पुर्वेसः गट नं.४५४/१.

पश्चिमेसः पुणे नाशिक हायवे.

दक्षिणेसः काजळे अॅण्ड सन्स पेट्रोल पंप.

उत्तरेसः गट नं.४५५

(वर नमूद मिळकतीस यापुढे **'वाद मिळकत'** संबोधण्यात येईल.)

०३. वादी असे कथन करतात की, वाद मिळकत ही प्रथमतः धोंडीबा बाबुराव बोराटे, नथु बाबुराव बोराटे, भागुबाई बाबुराव बोराटे यांचे मालकीची होती. धोंडीबा बाबुराव बोराटे यांनी सदर मिळकतीचे सह मालक बाबु विठोबा बोराटे यांचे विरुध्द पुणे येथील दिवाणी न्यायाधीश यांचे कोर्टात दावा क्रमांक ९२/१९९५ असा दावा दाखल केला. तसेच पुणे येथील जिल्हा न्यायालयात हरिभाऊ बोराटे विरुध्द धोंडीबा बोराटे यांचे नावे किरकोळ अर्ज क्रमांक १२०/१९९९ केला असुन त्यामध्ये दि. २६/०४/१९९९ रोजी स्टेचा हुकूम झाला व सदर दोन्ही प्रकरणे प्रलंबित आहेत. धोंडीबा बाबुराव बोराटे यांनी रामा मधुकर नलावडे यांना सदर मिळकतीचा दि. १०/०९/२००४ रोजी विकसन करारनामा व कुलमुख्यातर दस्त लिहुन दिला होता. सदर दस्त रद्द करण्यासाठी धोंडीबा बाबुराव बोराटे आणि संजय धोंडीबा बोराटे यांनी पुणे येथील दिवाणी न्यायाधीश यांचे कोर्टात रामा नलावडे वगैरे यांचे विरुध्द दावा क्रमांक १०८०/२०२२ व १९३/२०२२ दाखल केलेले आहेत.

०४. वादी पुढे असे कथन करतात की, धोंडीबा बाबुराव बोराटे व त्यांचे वारसांना आर्थिक अडचण असल्यामुळे सदरची मिळकत एकुण क्षेत्रापैकी १८ आर जमीनीचा व्यवहार ६ लाख प्रती आर नुसार केला असुन त्यांनी वादीकडुन चेक स्वरुपात स्विकारलेले आहेत व वादीचे नावे नोटरी दस्त क्र.१२/२२ दि.२१/०४/२०२२ रोजी नोटरी किरण गभाले यांचेकडे नोंदविला होता. तसेच सदर मिळकतीचा उर्वरित व्यवहार दस्तातील अटी व शर्तीनुसार करण्याचे ठरले होते.

०५. वादी पुढे असे कथन करतात की, सदर मिळकत धोंडीबा बाबुराव बोराटे वगैरे यांनी वादीचे नावे दस्त करुन दिल्यानंतर वाद मिळकतीचे व्यवहारांसंबंधी दैनिक सकाळला जाहिर नोटीस प्रसिध्द केली होती. दि. २१/०९/२०२३ रोजी दावा मिळकतीचे प्रतिवादी क्र.२ यांनी मधुकर धोंडीबा नलावडे वगैरे ५ यांचेकडुन खरेदीखत करुन घेतल्याची माहिती वादीला समजली व सदरचा दस्त अॅग्रीमेंट टु सेल या नावाने दस्त क्र.२२०९३/२०२३ नुसार नोंदविल्याचे दिसुन आले. प्रतिवादी क्र.२ यांनी बेकायदेशीररित्या दावा मिळकतीवर शेडचे काम सुरु केले. त्याबाबत वादी व मुळ मालक धोंडीबा बाबुराव बोराटे व संजय धोंडीबा बोराटे यांनी पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका यांचेकडे हरकत अर्ज

दिला. परंतु त्यांनी बांधकाम थांबविले नाही. त्यामुळे वादीला सदरचा दावा हा प्रतिवादींविरुध्द त्यांनी दावा मिळकतीवर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करण्यास परवानग्या देवू नये. तसेच प्रतिवादी क्र.२ चे चालु असलेले बांधकाम बंद करण्यात यावे याकरिता तुर्तातुर्त मनाई हुकूमासाठी अर्ज केलेला आहे.

०६. दाव्याचे समन्स व नोटीस मिळाल्यानंतर प्रतिवादी क्र.१ हजर होवुन त्यांनी एकत्रीतपणे लेखी जबाब नि. क्र. ३१ वर सादर केला व वादीची सर्व कथने नाकारली. अधिकचे जबाबात असे कथन केले की, इमारत परवानगी बीपी/मोशी/५४/२०१९, दि.१९/०९/२०१९ गट नं.४५३/१ क्षेत्रफळ ११२०० चौ.मी. व गट नं.४५४/१ क्षेत्रफळ १००० चौ.मी. एकुण १२२०० चौ.मी. मे.समर्थ डेव्हलपर्स तर्फे रामा मधुकर नलावडे व इतर यांना देण्यात आली. सदर प्रतिवादीचा कायदेशीर कोणताही संबंध नाही. म्हणुन वादीचा अर्ज नामंजूर करावा अशी विनंती केली.

०७. प्रतिवादी क्र.२ व ३ हे हजर झाले व त्यांनी लेखी जबाब नि.क्र.२७ नुसार सादर केला व वादीची सर्व कथने नाकारली. अधिकचे जबाबात असे कथन केले की, दाव्यात आवश्यक ते पक्षकार जोडले नाहीत. तसेच दावा चालविण्यास

रेस ज्युडीकेटा या तत्वाची बाधा निर्माण होते. तसेच दाव्यात योग्य तो स्टॅम्प जोडलेला नाही. वादी हे दावा मिळकतीचे मालक नाहीत. सदरचे प्रतिवादींकडे कायदेशीर दावा मिळकतीचे मालकी दस्त आहेत. त्यामुळे वादीचा कुठेही प्रथमदर्शनी केस नसुन त्यांचा अर्ज नामंजूर करावा अशी विनंती केली आहे.

०८. पुरेपुर संधी देवुनही वादी व वादीचे वकील हजर झाले नाहीत. त्यामुळे नि.क्र.५ च्या अर्जावर त्यांचे युक्तीवादाशिवाय अर्ज पुढे चालविण्यात आला व अर्जातील कथनेच त्यांचा युक्तीवाद समजण्यात आला. प्रतिवादी क्र.१ तर्फे अधिवक्ता श्री. एम. जी. भापकर व प्रतिवादी क्र. २ व ३ तर्फे अधिवक्ता श्री. पंडीत यांचा सविस्तर युक्तीवाद ऐकण्यात आला. प्रस्तुतचा अर्ज निकाली काढण्यासाठी या न्यायालयासमोर खालील मुद्दे उपस्थित झाले व त्यावरील निष्कर्ष मी कारणांसह खालीलप्रमाणे नोंदवित आहे.

अ.क्र.	मुद्दे	निष्कर्ष
१.	वादी अर्जदारास प्रथमदर्शनी केस असल्याचे वादीने सिध्द केले काय ?	....नकारार्थी.
२.	दाव्याचा कल वादीचे बाजूने आहे काय ?	....नकारार्थी.

३.	वादीने हे सिध्द केले काय की, अर्ज नामंजूर झाल्यास त्याचे कधीही भरून न निघणारे नुकसान होईल ?	....नकारार्थी.
४.	आदेश काय ?	... अंतिम आदेशाप्रमाणे.

<u>कारणमिमांसा</u>

<u>मुद्दा क्र. १ ते ३ करिता</u> –

०९. मुद्दा क्र. १ ते ३ हे एकमेकांशी संलग्न असल्यामुळे त्यांचे विश्लेषणाकरिता व निर्णयाकरिता त्यांना एकत्रितरित्या चर्चेस घेण्यात येत आहे. अभिलेखाचे अवलोकन केले. सदरचा दावा हा वादीने ठराव, ताकीद तसेच मनाई हुकूम मिळण्यासाठी दाखल केला आहे. सर्व प्रथम प्रथमदर्शनी वादीला केस असुन तात्पुरता मनाईचा अर्ज नामंजूर केल्यास त्याचे परिमित नुकसान होईल हे उपलब्ध दस्तऐवजांअधारे शाबीत करणे आवश्यक आहे. वादी त्याचे वाद कथनात कथन करतात की, वाद मिळकतीचे प्रथमतः मुळ मालक धोंडीबा बाबुराव बोराटे, नथु बाबुराव बोराटे, भागुबाई बाबुराव बोराटे हे होते. त्यांचे नावाची नोंद ७/१२ उता–यावर आहे. परंतु तशी नावाची नोंद असल्याचा ७/१२ उतारा अभिलेखावर नाही. वादीनेच दाखल केलेला ७/१२ उतारा (दस्तऐवज यादी नि.क्र.३/१) यांचे सुक्ष्मपणे अवलोकन केले असता त्यामध्ये सुवर्णा सोमनाथ नलावडे, मधुकर

धोंडीबा नलावडे, आशा मधुकर नलावडे, रामा मधुकर नलावडे, सिध्दांत नलावडे, सार्थक सोमनाथ नलावडे यांचे नावे क्षेत्र ०.३४ आर इतकेच दिसुन येते. त्यामध्ये वादीचे नाव कोठेही दिसुन येत नाही. इतकेच नाहीतर वादी पुढे असे कथन करतात, वाद मिळकती संदर्भात धोंडीबा बाबुराव बोराटे यांनी सह मालक बाबु विठोबा बोराटे यांचे विरोधात पुणे येथील दिवाणी न्यायालयात दावा क्र. ९२/१९९५ दाखल केला. तसेच त्यांच्यामध्ये जिल्हा न्यायाधीश यांच्या न्यायालयात कि.अर्ज क्र.१२०/१९९९ दाखल केला असुन त्यामध्ये दि. २६/०४/१९९९ रोजी स्टेचा हुकूम झालेला आहे. अदयापपर्यंत तो स्टे कायम आहे व सदरचे प्रकरण प्रलंबित आहे. परंतु त्यासंबंधी एकही दस्ताऐवज वादीने दाखल केलेला नाही. त्यामुळे वादीचे कथनावरुन विश्वास ठेवता येणार नाही.

१०. वादीने वादपत्रात आणखी असे कथन करतात की, वाद मिळकतीसंदर्भात दि.१०/०९/२००४ रोजी धोंडीबा बाबुराव बोराटे यांनी रामा मधुकर नलावडे विकसन करारनामा आणि कुलमुखत्यारपत्र दस्त लिहुन दिले. परंतु ते रद्द करण्यासाठी धोंडीबा बाबुराव बोराटे व संजय धोंडीबा बोराटे यांनी पुणे येथील न्यायालयात दावा क्र. १०८०/२०२२ व दावा क्र. १९३/२०२२ असा दाखल

केला होता. वास्तविकतः सदर प्रकरणातील प्रमाणित प्रती अथवा सत्यप्रती वादीने दाखल केलेल्या नाहीत. त्यामुळे खरोखर दावा दाखल आहे की नाही याविषयी संदीग्धता आहे. इतकेच नाहीतर धोंडीबा बाबुराव बोराटे व संजय धोंडीबा बोराटे यांना सुध्दा प्रकरणात पक्षकार केलेले नाही. त्यामुळे वादी यांना प्रथमदर्शनी केस आहे असे दिसुन येत नाही. वादी त्याचे वादपत्रात आणखी असे कथन करतात की, धोंडीबा बाबुराव बोराटे व त्यांचे वारस यांना आर्थिक अडचण असल्यामुळे वाद मिळकतीपैकी १८ आर जमीनीचा व्यवहार रु.६ लाख प्रति आर वादीसोबत केला असुन त्यापैकी रक्कम चार लाख धोंडीबा बाबुराव बोराटे यांनी चेकने स्विकारले आहेत व त्या संबंधात दस्त दि.२१/०४/२०२२ रोजी क्र.१२/२०२२ नुसार नोटरी किरण गभाले यांचेकडे नोंदविला आहे. वादीने सदरचे कथन मोघम स्वरुपात केलेले असुन त्याचे म्हणण्यानुसार धोंडीबा बाबुराव बोराटे यांनी विकसन करारनामा व कुलमुखत्यारपत्र संदर्भात पुणे येथील न्यायालयात दाखल केला. परंतु तो दावा कोणत्या तारखेस दाखल केला याबाबत कुठेही तारीख नमुद नाही. त्यामुळे जर दावा दिनांक २१/०४/२०२२ अगोदर केलेला असेल तर धोंडीबा बाबुराव बोराटे यांचा वादीसोबत जो व्यवहार केला तो दावा प्रलंबित असताना केला होता असा निष्कर्ष निघेल व त्यास लिस पेंडसची बाधा निर्माण होईल. शिवाय

मालमत्ता हस्तांतर कायदयानुसार जर एखादी स्थावर मालमत्ता हस्तांतर करावयाची असेल अथवा विक्री करावयाची असेल किंवा त्याविषयी विक्री करारनामा करावयाचा असेल तर त्यावर आवश्यक ते मुद्रांक शुल्क तसेच त्याची प्राधीकृत अधिका–यापुढे नोंदणी करणे आवश्यक असते. नोटरी समक्ष केलेल्या दस्ताला मुल्य नाही. पुराव्याचे वेळी नोटरी समक्ष केलेले दस्ताचा सह आधार घेता येतो. परंतु, दस्ताद्वारे कोणताही अधिकार विकत घेणा–याला प्राप्त होत नाही. कारण १००/– रुपयाच्या वर मुल्य असलेल्या स्थावर मालमत्तेचे हस्तांतरण फक्त नोंदणीकृत दस्ताद्वारेच होवु शकते. त्यामुळे वादी यांना कुठेही प्रथमदर्शनी केस नसुन दाव्याचा समतोल सुध्दा वादीचे बाजुस दिसुन येत नाही व मोघम, आवश्यक त्या दस्त ऐवजांच्या प्रती प्रकरणात दाखल न केल्यामुळे तसेच आवश्यक ते पक्षकार न जोडल्यामुळे व प्रथमदर्शनी वादीचा मालकी हक्क वाद मिळकतीत दिसुन न आल्यामुळे तात्पुरता मनाई अर्ज नामंजूर केल्यास वादीचे नुकसान होणार नाही म्हणुन मी मुद्दा क्र. १ ते ३ चा निष्कर्ष नकारार्थी नोंदवित आहे.

<u>मुद्दा क्र. ४ करिताः</u>

११. मुद्दा क्र. १ ते ३ च्या नकारार्थी निष्कर्षान्वये मुद्दा क्रमांक ४ करीता खालील आदेश पारीत करण्यात येतो.

आदेश

१. वादीचा अर्ज नामंजूर करण्यात येत आहे.

२. खर्च दाव्यात समाविष्ट करावा.

सही/–

आकुर्डी (विनोद संतोष डामरे)

दिनांक – २०.०६.२०२५. दिवाणी न्यायाधीश क. स्तर, आकुर्डी, पुणे.

CERTIFICATE

"I affirm that the contents of this P.D.F. file order are same word for word as per original order.

Name of Stenographer :- P. B. Jadhav.

Court Name :- Shri. V. S. Damare,
Civil Judge Junior Division, (P.C.M.C.),
Court, Akurdi, Pune.

Date :- 20/06/2025

Order signed by
presiding officer on :- 20/06/2025

Order uploaded on :- 20/06/2025