

भोर येथील सह दिवाणी न्यायाधीश, क. स्तर, ता. भोर, जि.पुणे यांचे न्यायालयात
नियमित दिवाणी दावा क्र.३५/२०१६

प्रकाश मनोहर रजपुत वादी
विरुध्द

पद्म नारायण जगताप व इतर प्रतिवादी

निशाणी क्र.५ वरील आदेश

सदरचा अर्ज हा दिवाणी प्रक्रिया संहिता १९०८ चे आदेश ३९ नियम १ अन्वये तात्पुरती मनाई हुकुम मिळणेकरीता दाखल करण्यात आला आहे.

थोडक्यात हकीकत:

२. प्रस्तुतचा अर्ज वादीने प्रतिवादी नं १ व २ यांनी दावा मिळकत ति-हाईत इसमांस हस्तांतरीत करु नये तसेच दावा मिळकतीवर आर्थिक बोजा निर्माण करु नये या करिता दाखल केलेला आहे.

३. मौजे. कापुरहोळ,ता. भोर ,जि.पुणे येथील गट नं २८२ यासी क्षेत्र ०हे ८५ आर हे संपुर्ण क्षेत्र दावा मिळकत आहे. सदर अर्जाचे परिच्छेद क्रं १ मध्ये दावा मिळकतीचे वर्णन केलेले आहे. वादीचे म्हणणे असे की, दावा मिळकत ही प्रतिवादी नं १ व २ यांचे वडिलोपार्जित मिळकत असुन प्रतिवादी नं १ हे त्यांचे कुटुंबाचे कर्ता आहे. प्रतिवादी नं २ हा प्रतिवादी नं १ चा भाउ दिनकर नारायण जगताप यांचा मुलगा आहे. अशा प्रकारे प्रतिवादी नं १ व २ हे दावा मिळकतीचे मालक आहेत. प्रतिवादी यांना दावा मिळकतीतुन पुरेसे उत्पन्न मिळत नव्हते. तसेच त्याचे कुटुंबास मोठे कर्ज झाले होते. प्रतिवादी यांना घर खर्चासाठी देखील पैशाची गरज निर्माण झाली होती. त्यामुळे प्रतिवादी नं १ व २ यांनी वादीस त्यांचे आर्थिक अडचण सांगुन जमिन खरेदी घेण्याची विनंती केली. त्यामुळे वादीने प्रतिवादींना सदर मिळकत जमिन महार इनामी असल्याने त्याचे खरेदीखत होत नाही असे सांगितले. त्यामुळे प्रतिवादी नं १ व २ यांनी सक्षम महसुल अधिकारी यांची परवानगी घेउन जमिन खरेदी घेण्याची तयारी दर्शविली. त्यावेळी वादी प्रतिवादी यांनी चर्चा करुन दावा मिळकतीची रु.१,१५,०००/- खरेदी किंमत ठरली व त्याप्रमाणे साठेखत तयार करुन घेतले. वादीने विसारापोटी प्रतिवादी यांना रु.५०,०००/- रक्कम दिली होती. तसेच

दि.१९/०७/२००० रोजी प्रतिवादी नं १ व २ यांनी साक्षीदारासमक्ष जमिन हिंडुन हददीच्या खुणा दाखवुन सदरचा ताबा खरेदी खतावर कायम करण्याची अट नमुद केली. तसेच जमिन नवीन शर्तीवर व इनामाची असल्याने जुन्या शर्तीवर रिग्रंट झाल्यावर १ महिनाच्या खरेदी खताची मुदत असेल असेही लिहुन दिले. अर्जातील खरेदीखतापासुन साठेखतानंतर १ वर्षाच्या आत विसार रक्कम परत केल्यास साठे खत रद्द करायचे ठरले होते. परंतु प्रतिवादी यांनी सदर विसार रक्कम परत केली नाही. खरेदीखताचा सर्व खर्च वादी व प्रतिवादी यांनी निम्मा-निम्मा करण्याचे ठरले होते. तसेच दावा मिळकत कोणते अतिक्रमण आढळुन आल्याचे ते देखील प्रतिवादीने करुन देण्याचे ठरले होते. साठेखतावेळी प्रतिवादीने खरेदीखताचे वेळी दिनकर नारायण जगताप याना हजर ठेवुन त्यांची सही लिहुन देणार अथवा संमती देणार म्हणुन घेण्याचे ठरले होते. तसेच साठेखतातील शर्तीनुसार खरेदीखत लिहुन दिले नाही तर ते न्यायालया मार्फत नोंदवुन घेण्याचे ठरले हाते.

४. साठेखतामध्ये नमुद शर्तीप्रमाणे जिल्हाधिकारी, पुणे यांचेकडे प्रतिवादी नं १ यांनी जमिन रिग्रंट करण्याकरिता अर्ज केला. त्यामध्ये वादी व प्रतिवादी नं १ यांचा जबाब नोंदविण्यात आला व दि. ११/०४/२०१५ रोजी आदेशान्वये जमिन विक्रीची परवानगी देण्यात आली. या आदेशा प्रमाणे वादीने प्रतिवादीचे संमतीने जमिन किंमत सरकार जमा केली व त्यानंतर दि. ११/०५/२०१५ रोजी जमिन विक्रीची परवानगी मिळली. सदर आदेशाची प्रत मिळताच वादीने प्रतिवादीची भेट घेउन खरेदीखत नोंदवुन देण्याची विनंती केली. परंतु प्रतिवादी नं १ व २ यांनी टाळाटाळ केली. प्रतिवादीने परवानगी मिळाल्यानंतर १ महिन्याच्या आत खरेदीखत करुन देण्याचे होते व त्याप्रमाणे ते दिले नाही म्हणुन वादीने दि. ०३/०७/२०१५ रोजी दावा मिळकतीचे खरेदी खत नोंदवुन द्यावे अशी मागणी नोटीस पाठविली. सदर नोटीस प्रतिवादी नं १ व २ यांना मिळुन देखील त्यांनी सदर माहिती प्रतिवादी नं ३ यांचे पासुन लपवुन ठेवली. प्रतिवादी नं ३ यांनी त्याची माहिती मिळताच दि.२८/०८/२०१५ रोजी ठरलेला व्यवहार पुर्ण करुन देण्याचे मान्य करुन नोंदणीकृत संमतीपत्र लिहुण दिले. त्यानंतरही प्रतिवादीने खरेदीखत लिहुन दिले नाही. वादीस खात्रीशीररित्या समजले की, प्रतिवादी नं १ व २ हे दावा मिळकत ति-हार्ईत इसमास विक्री करण्याचे व मिळकतीवर आर्थीक बोजा निर्माण करण्याच्या प्रयत्नात आहेत म्हणुन

वादीने प्रस्तुतचा अर्ज दाखल केलेला आहे.

५. प्रस्तुतच्या अर्जास प्रतिवादींनी (नि.क्र २४) प्रमाणे म्हणणे दाखल करून वादीचे सर्व कथने फेटाळलेली आहेत. प्रतिवादीचे म्हणणे असे की, दावा मिळकत ही जिराईत स्वरूपाची नसून तो त्यामध्ये पावसाळी पिके घेत आहेत. सदर प्रतिवादीस कधीही आर्थिक अडचण नव्हती व नाही. तसेच वादी व प्रतिवादी यांचे दरम्यान दावा मिळकतीचे खरेदी करार विक्री व्यवहार झालेला नाही. त्यामुळे त्या अनुषंगाने लिहलेला संपुर्ण मजकूर खोटा आहे. सदरील मिळकत ही मोक्याच्या ठिकाणी असल्याने ती हडप करण्याच्या हेतुने वादीने प्रस्तुतचा दावा दाखल केलेला आहे. दावा मिळकत ही प्रतिवादी यांचे मालकी वहिवाटीची असून वादी व प्रतिवादी हे एकाच गावातील आहेत. वादी व्यावसायिक असल्याने वादीकडे उसणवार पैशाची मागणी केली होती. त्यामुळे वादीने उसणवार पैशासाठी तारण म्हणून काहीतरी लेखी द्या अशी मागणी केली. त्यामुळे वादी यांनी प्रतिवादी यांचेकडून बोगस लेख प्रतिवादी यांना वाचून न दाखविता लिहून घेतला.

६. दावा मिळकत ही महार वतनाची ६ब ची असल्याने जिल्हाधिकारी यांचे पुर्व परवानगी शिवाय त्याचा ताबा ति-हाईत व्यक्तीस देता येत नाही. त्यामुळे साठे खतातील ताबा बाबतचे लिखाण खोटे आहे. सन २००१ साली प्रतिवादीने साक्षीदारासमक्ष वादी यांनी रक्कम रु. ५०,०००/- परत केली आहे. परंतु त्यावेळी वादीने पैसे मिळाल्याचे लिखाणाची प्रत प्रतिवादींना दिलेली नाही. त्यानंतर वादीने प्रतिवादी नं १ यांना जमिनी फिरवून देतो असे म्हणून आधीच तयार करून ठेवलेले कागदपत्रावर प्रतिवादी नं १ यांचे सही घेतल्या. सदर लिखाणा वेळी प्रतिवादी नं १ चे वारस अगर त्याचे सह हिस्सेदारा यांना कोणतीही कल्पना दिलेली नव्हती. सन २०१३ मध्ये वादीने प्रतिवादी नं १ यांचेकडून खोटे लिखाणावर सही घेतली व त्यानंतर खोटे मजकुराची नोटीस प्रतिवादीने पाठविली. त्यानंतर प्रतिवादीने वादीकडे असणारे कागदपत्राबाबत माहिती देणेविषयी कळविले होते. परंतु वादीने सदर कागदपत्र प्रतिवादींना दाखविले नाही. वादीने प्रतिवादी नं १ व २ यांचेकडून बोगस लिखाण प्रत पाठवून देण्याच्या बहाण्याने दिनकर नारायण जगताप यांचेकडे बोगस लिखाणावरून सही घेतली व त्याची प्रत देखील प्रतिवादींना दिलेली नाही. वादी व प्रतिवादी यांच्यामध्ये उसणवार व्यवहार झाला होता व तो खरेदी विक्रीचा व्यवहार नव्हता. दावा मिळकत ही प्रतिवादीचे वडिलोपार्जित मिळकत आहे व प्रतिवादी नं १ हा

सदर मिळकतीचा एकटा मालक नाही. त्यामुळे वादीने प्रतिवादी नं १ यांचेकडून फसवणुक करून घेतलेले बोगस लिखाणाचे साह्याने खरेदीखत करता येणार नाही. प्रतिवादी हे अल्प भुधारक असून दावा मिळकत महारवतनी इनामाची जमिन आहे. सदर जमिन वादीस खरेदी दिल्यास प्रतिवादी यांना अल्प मिळकतीवर उपजिवीका करणे अशक्य होणार आहे. प्रतिवादीने वादी प्रतिवादीच्या कुटुंबियांना जातीवाचक शिवीगाळ देतात म्हणून तक्रार दिली होती. परंतु पोलीसांनी त्यांची केस दाखल करून घेतली नाही. वादी प्रतिवादी यांनी दमदाटी करित आहेत. त्यामुळे प्रतिवादी यांनी दावा मिळकतीमध्ये वहिवाट करणे अशक्य झालेले आहे. त्यामुळे प्रस्तुतचा अर्ज नामंजूर करण्यात यावा अशी विनंती केली.

७. वादी व प्रतिवादी यांचे अर्ज, सदर अर्जावरील म्हणणे व त्यासोबत दिलेल्या शपथपत्राचे अवलोकन केले. वादी तर्फे विधिज्ञ टी.आर.देशमुख व प्रतिवादीतर्फे विधिज्ञ एस.एस कुंटे यांचा युक्तिवाद ऐकला. अभिलेखाचे अवलोकन केले.

८. वादातील मुद्दे व त्यावरील निष्कर्ष हे त्यापुढे दर्शविल्याप्रमाणे कारणमिमांसेसह नोंदविले आहेत.

अ.क्र.	मुद्दे	निष्कर्ष
१)	वादीस प्रथमदर्शनी केस आहे काय ?	होकारार्थी
२)	वादी हे सिध्द करतात काय की, न्यायाचा समतोल त्यांच्या बाजूने आहे ?	होकारार्थी
३)	वादी हे सिध्द करतात काय की, प्रस्तुतचा अर्ज नामंजूर केल्यास वादीचे कधीही न भरून येणारे नुकसान होणार आहे ?	होकारार्थी
४)	काय आदेश ?	अंतिम आदेशाप्रमाणे

कारणमिमांसा

मुद्दा क्र. १ करिता

९. प्रस्तुत प्रकरणामध्ये वादीचे विधिज्ञांनी युक्तिवाद केला की, प्रतिवादींनी वादीचे लाभामध्ये नोंदणीकृत साठेखत केलेले आहे. तसेच वादीने सदर साठेखत याकामी दाखल केलेले असून वादी सदैव त्यातील अटी व शर्तीची पूर्तता करण्यास तयार आहे. प्रतिवादी सदर साठेखताचे खरेदीखत करून देण्यास नकार देत आहे. तसेच प्रतिवादी सदर मिळकत ति-हाईत इसमास हस्तांतरण करण्याचे तयारीत आहे. अशा परिस्थितीत त्यांचे विरुद्ध

तात्पुरता मनाईचा आदेश पारित होणे जरूरीचे आहे. वादीचे विधिज्ञांनी त्यांचे युक्तीवादाचे पुष्टयर्थ खालील न्यायनिर्णयाचा आधार घेतला.

अ) मा. सर्वोच्च न्यायालय यांचे उमाबाई विरुद्ध निलकंठ धोंडीबा चव्हाण (वारसां तर्फे), २००५ (४) जे.टी २९२. सदर खटल्यामध्ये खालील प्रमाणे निरीक्षण नोंदविण्यात आले आहे.

'Whether plaintiff were all along and still ready and willing to perform their part of contract is to be determined having regard to entire attending circumstances. A bare averments in plaint or statement made in examination-in chief would not suffice. Conduct of plaintiff must be judge having regard to entirety of pleadings as also evidence brought on record.'

ब) मा. मुंबई उच्च न्यायालय यांचे शामराव गणपत चिंतामणी विरुद्ध काकासाहेब लक्ष्मण गोरडे २००८ (२) एम.एच.एल.जे ८१९.

'Prima-facie case, balance of convenience and irreparable loss are the factors which require to be taken into consideration by the Court while considering the application for temporary injunction. At the stage of temporary injunction, Court can refer to documents which are produced on record without formal proof. At that time of the trial Court has to take into consideration the documents which are established in accordance with the provisions of the Indian Evidence Act and proved on formal proof. While considering the prima-facie case in case of temporary injunction the Court has to record a finding as to whether the plaintiff has established prima facie possession over the suit property.'

क) मा. मुंबई उच्च न्यायालय यांचे वसंत पांडुरंग बिरवटकर व इतर विरुद्ध शंकर धोंडु घोळे १९९५ (२) एम.एच.एल.जे ४७१.

'The Court has to read the document as a whole and gather the intention of the parties. The transaction entered into was an out and out

sale. In view of the near-relationship of th parties, it appeared that 'B' had agreed to resell the property on 'A' paying the amount received under the sale deed within ten years from the execution of the sale deed.'

ड) मा. दिल्ली उच्च न्यायालय यांचे जयकिशन विरुद्ध मेहरलाल व इतर (१९९८) ए.आय.एच.सी ३०१२.

सदर खटल्यामध्ये मा. उच्च न्यायालयाने वादीस प्रथमदर्शनी केस असल्याचे नोंदवुन त्यास मनाईचा हुकुम नाकारल्यास वादीचे कधीही न भरुन येणारे नुकसान होणार असुन वादीची गैरसोय होणार आहे असे निरिक्षण नोंदविले आहे.

१०. या उलट प्रतिवादींचे विधिज्ञांनी युक्तीवाद केला की, वादीने सदर साठेखतामध्ये नमुद केलेल्या कालावधीमध्ये खरेदीखत करण्याकरिता तयारी दर्शविली नाही. सदर व्यवहारामध्ये वेळ ही महत्वाची बाब असताना वादीने सदर कालावधीमध्ये खरेदीखत करुन घेतलेले नाही. त्यामुळे वादीस सदर साठेखतावरुन खरेदीखत करुन मागण्याचा अधिकार नाही. तसेच सदर दाव्यास मुदतीच्या कायद्याचा देखील बाध आहे. अशा परिस्थितीत वादीचा अर्ज मंजुर करता येणार नाही. त्यामुळे सदरचा अर्ज नामंजुर करण्यात यावा. प्रतिवादीचे विधिज्ञांनी त्यांचे कथनाचे पुष्टयर्थ खालील न्यायनिर्णयांचा आधार घेतला:-

अ) मा. आंध्रप्रदेश उच्च न्यायालय यांचे महमद जहांगिर विरुद्ध मल्लीकार्जुन को. ऑप हौ.सोसायटी १९९१ (१) ए.एल.टी ५७५. सदर खटल्यामध्ये खालील प्रमाणे निरिक्षण नोंदविण्यात आलेले आहे.

'The relief of injunction is an equitable relief, the same cannot be granted when the plaintiff has not shown his readiness and willingness to perform his part of the contract by seeking specific performance of the agreement of sale.'

ब) मा. गुजरात उच्च न्यायालय यांचे खिमजीभाई हरजीवनभाई पताडीया विरुद्ध पटेल गोविंदभाई भगवानभाई व इतर न्यायनिर्णय दि. ०१ डिसेंबर २००६. सदर खटल्यामध्ये मा. न्यायालयाने वादीने करार पुर्ण करण्याकरिता त्याची तयारी व इच्छा दर्शविली नाही या कारणावरुन मनाईचा हुकुम नामंजुर केलेला आदेश कायम केलेला आहे.

क) मा. राजस्थान उच्च न्यायालय यांचे रामचंद्र तनवर विरुद्ध रामरखमल अमिचंद व इतर ए.आय.आर १९७१ राज २९२.

'Section 41(e) of the Specific Relief Act clearly provides that an injunction cannot be granted to prevent the breach of a contract the performance of which cannot be specifically enforced.'

ड) मा. पंजाब व हरियाणा उच्च न्यायालय यांचे ब्रीजमोहन विरुद्ध मोहनलाल (१९९८)१२० पी.एल.आर ७४५ .

सदर खटल्यामध्ये मा. उच्च न्यायालयाने कुलमुखत्यारपत्र नसल्यास साठेखत करुन देता येणार नाही असे निरिक्षण नोंदवुन प्रथमदर्शनी केस नाही असा निष्कर्ष काढुन मनाई देता येणार नाही असे निरिक्षण नोंदविले आहे.

११. उपरोक्त न्यायनिर्णयांचे काळजीपूर्वक अवलोकन केले. दोन्ही पक्षाचा युक्तीवाद ध्यानात घेता अभिलेखावरील कागदोपत्रांचे अवलोकन करणे जरूरीचे आहे. वादीने (नि.क्रं ३ व ३८) व प्रतिवादींनी (नि.क्रं ४५) अन्वये कागदपत्रे दाखल केलेली आहेत. अभिलेखावरील दावा मिळकतीचे ७/१२ उतारावर प्रतिवादी क्रं १ यांचे नाव भोगवटदार म्हणुन नमुद आहे. निर्विवादपणे दावा मिळकती ही वडिलार्जित मालकीची आहे. वादीचे कथन असे की, प्रतिवादीने वादीचे लाभामध्ये नोंदणीकृत साठेखत करुन दिलेले असुन त्यापोटी वादीने प्रतिवादीस रक्कम रु.५०,०००/- दिलेली आहे. वादीने सदर साठेखताची प्रत (नि.क्रं ३ अ.क्रं ४) दाखल केलेली आहे. सदर साठेखतावरुन असे दिसुन येते की, प्रतिवादी क्रं १ व २ यांनी सदर साठेखत वादीचे लाभात करुन दिलेले आहे. वादीचे कथन असे की, साठेखतावेळी प्रतिवादी क्रं ३ हे हजर नसुन प्रतिवादींनी त्यांना खरेदीखतावेळी हजर ठेउन त्यांची संमती घेण्याचे ठरविले होते. तशी अट देखील साठेखतामध्ये नमुद आहे. त्यानंतर प्रतिवादी क्रं ३ यांनी सदर व्यवहार पुर्ण करुन देण्याचे मान्य करुन दि.२८/०८/२०१५ रोजी नोंदणीकृत संमतीपत्र वादीचे लाभात करुन दिलेले आहे. प्रतिवादीचे कथन असे की, प्रतिवादी क्रं २ यास प्रतिवादी क्रं ३ तर्फे साठेखत करण्याचा कोणताही अधिकार नव्हता त्यामुळे सदर साठेखत बेकायदेशीर आहे. प्रतिवादीने सदर कथनांच्या पुष्टर्थ मा. पंजाब हरियाणा उच्च न्यायालय यांचे ब्रीजमोहन विरुद्ध मदनलाल

(१९९८) १२० पी.एल.आर ७४५ यातील न्यायनिर्णयाचा आधार घेतला. सदर न्यायनिर्णयामध्ये असे निर्णायक करण्यात आले की, कुलमुखत्यारपत्राच्या आभावी ताबेसाठेखत करता येणार नाही. त्यामुळे सदर खटल्यामध्ये प्रथमदर्शनी केस नाही असे निष्कर्षित करून तात्पुरता मनाई हुकुम पारित करता येणार नाही असे आदेशित केलेले आहे.

१२. दोन्ही पक्षाचा युक्तीवाद ध्यानात घेता या ठिकाणी हे नमुद करणे जरूरीचे की, वादीने सदर नोंदणीकृत संमतीपत्र दस्त क्रं २९१०/२०१५ दाखल केलेला असून सदर दस्तावरून प्रतिवादी क्रं ३ यांनी साठेखताचा दस्त व त्यात नमुद व्यवहार कबुल करून संमतीपत्राने विनाअट संमती दिलेली आहे. तसेच दावा मिळकत ही प्रतिवादी यांची वडिलोपार्जित एकत्रीत कुटुंबाची मिळकत आहे. तसेच प्रतिवादी क्रं २ याने प्रतिवादी क्रं ३ यांचे कुलमुखत्यार म्हणून ताबे साठेखत केलेले आहे असे दिसून येत नाही. तसेच प्रतिवादी क्रं ३ यांनी देखील सदर व्यवहारास मान्यता दिलेली आहे. त्यामुळे सदर स्थितीला उपरोक्त नमुद न्यायनिर्णयाप्रमाणे ताबेसाठेखत बेकायदेशीर आहे असे म्हणता येणार नाही.

१३. उपरोक्त नमुद मा. आंध्रप्रदेश उच्च न्यायालय यांचे महमद जहांगिर व मा. गुजरात उच्च न्यायालय यांचे खिमजीबाई पताडीया या खटल्यातील न्यायनिर्णयांचा आधार घेत प्रतिवादींचे म्हणणे असे की, वादीने सदर दावा मुदतीत दाखल केलेला नाही. तसेच वादीने साठेखताप्रमाणे पुर्तता करण्याचे प्रयत्न केले नाहीत. या ठिकाणी हे नमुद करणे जरूरीचे की, साठेखताचे अवलोकन केले असता, त्यामध्ये जमीन जुन्या शर्तीवर रिग्रॅन्ट झालेवर साठेखत करून देणार यांनी लेखी कळविल्यावर एक महिन्याची राहवयाची आहे. प्रस्तुत प्रकरणामध्ये वादीचे म्हणणे असे की, जमिन विक्रीची परवानगी दि.११/०५/२०१५ रोजी मिळाली त्यानंतर वादींनी प्रतिवादी यांची भेट घेउन खरेदीखत लिहून देण्याची विनंती केली परंतु प्रतिवादींनी टाळाटाळ केली. या ठिकाणी अप्पर जिल्हाधिकारी यांचा आदेश (नि.क्रं ३ अ.क्रं ८) वरील त्यांचा आदेश याचे अवलोकन केले असता, दि.११/०५/२०१५ रोजी जमिन विक्रीची परवानगी देण्यात आल्याचे निष्पन्न होते. तदनंतर दि.०३/०७/२०१५ रोजी वादीने प्रतिवादी क्रं १ व २ यांना खरेदीखत करण्याकरिता नोटीस पाठविल्याचे आढळून येते. त्यास प्रतिवादींनी दि.१४/०८/२०१५ रोजी उत्तर नोटीस पाठवून साठेखत करून दिलेले नाही असे उत्तर पाठविले. त्यानंतर दि. २०/०८/२०१५ रोजी वादीने पुन्हा प्रतिवादीस खरेदीखत करून देण्याकरिता नोटीस पाठविली. वादीने (नि.क्रं ३) सोबत सदर

तीनही नोटीस व त्यांचे पोस्टाची पावती दाखल केलेली आहे. सदर घटनाक्रम व साठेखतातील तरतुदी ध्यानात घेता प्रथमदर्शनी दावा मुदत बाह्य आहे असे दिसुन येत नाही. तसेच वादीने पाठविलेली नोटीस (नि.क्रं ३ अ.क्रं १०) चे अवलोकन केले असता वादी ताबेसाठेखतातील पुर्तता करण्याकरिता इच्छुक व तयार नाही असे दिसुन येत नाही. त्यामुळे उपरोक्त नमुद न्यायनिर्णयाप्रमाणे वादीस तो साठेखताची पुर्तता करण्याकरिता इच्छुक व तयार नाही या कारणावरून मनाईचा हुकुम नाकारणे उचित होणार नाही.

१४. वादींचे म्हणणे असे की, प्रतिवादीने दावा मिळकत विक्री करण्याच्या उद्देशाने ताबेसाठेखत तयार केले होते. याउलट प्रतिवादींचे म्हणणे असे की, सदर मिळकत प्रतिवादींनी तारण ठेवलेली होती. या ठिकाणी साठेखताचे अवलोकन केले असता त्यामधील तरतुदीनुसार प्रथमदर्शनी सदर व्यवहार दावा मिळकत विक्री करण्याकरिता साठेखत केला असल्याचे दिसुन येते. तसेच वादीने (नि.क्रं ३८) अन्वये कागदोपत्रे दाखल केलेली आहेत. प्रतिवादी क्रं १ यांचा तहसिलदार, भोर यांचेसमोरील जबाब ध्यानात घेता त्यांनी जमिन विक्री करणेकामी अर्ज केला असल्याचे आढळुन येते. तसेच नियोजित खरेदीदार म्हणुन वादीचा जबाब नोंदविल्याचे दिसुन येते. तसेच अप्पर जिल्हाधिकारी यांचा आदेश (नि.क्रं ३ अ.क्रं ८) मध्ये प्रतिवादी क्रं १ यास जमिन विक्रीची परवानगी दिली असुन त्यामध्ये जमिन खरेदीदार म्हणुन वादीच्या नावाचा उल्लेख आहे.

१५. अभिलेखावरील एकंदरीत कागदपत्रे ध्यानात घेता सध्य स्थितीला वादी व प्रतिवादी यांचेमध्ये दावा मिळकत खरेदीकरण्याकरिता साठेखताचा व्यवहार झाल्याचे दिसुन येते. असे असले तरी सध्य स्थितीला वादी व प्रतिवादी यांचेतील निश्चित व्यवहार कोणता होता हे निर्णायक करता येणार नाही. परंतु सदर अर्ज निर्णायक करण्याकरिता उपरोक्त नमुद मा. सर्वोच्च न्यायालय यांचे उमाबाई व मा. मुंबई उच्च न्यायालय यांचे वसंत बिरवटकर हे न्यायनिर्णय ध्यानात घेता अभिलेखावरील वाद कथने व कागदपत्रे ध्यानात घेणे जरूरीचे आहे. सदर वाद कथने, कागदपत्रे व एकंदरीत परिस्थिती ध्यानात घेता प्रतिवादींनी दावा मिळकत विक्री करण्याकरिता वादीचे लाभामध्ये साठेखत करुन दिल्याचे दिसुन येते. प्रतिवादींचे म्हणणे असे की, वादीने साठेखत व प्रतिवादी क्रं ३ यांचे संमतीपत्र फसवुन बनावट तयार करुन घेतले आहे. या ठिकाणी हे नमुद करणे जरूरीचे की, प्रतिवादींनी त्यांचे कथनांचे पुष्टयर्थ कोणताही पुरावा अभिलेखावर दाखल केलेला नाही.

१६. उपरोक्त नमुद मा.राजस्थान उच्च न्यायालय यांचे रामचंद्र तनवर या न्यायनिर्णयाचा आधार घेउन प्रतिवादींनी युक्तीवाद केला की, दावा मिळकत ही महार वतन असल्याने त्याची विक्री करता येत नाही. प्रतिवादींनी (नि.क्रं ४५) सोबत फेरफार क्रं २१२८ दावा मिळकत रिग्रॅन्ट झाले बाबत दाखल केलेला आहे. तसेच जिल्हाधिकारी यांनी जमिन विक्री करिता परवानगी दिल्याचे दिसुन येते. त्यामुळे सध्य स्थितीला साठेखताचे खरेदीखत करता येणार नाही असा निष्कर्ष काढणे उचित होणार नाही.

१७. या ठिकाणी हे नमुद करणे जरूरीचे की, साठेखत जमिन खरेदी करणा-या व्यक्तीस दावा मिळकतीमध्ये कोणतेही हक्क निर्माण करत नसले तरी साठेखतानुसार सदर मिळकत खरेदी करण्याचा अधिकार वादीस आहे. वादीचे म्हणणे असे की, प्रतिवादी क्रं १ व २ हे दावा मिळकत ति-हाईत इसमास विक्री करण्याच्या व मिळकतीवर आर्थिक बोजा निर्माण करण्याच्या प्रयत्नात आहेत. अशा परिस्थितीत अभिलेखावरील साठेखत ध्यानात घेता वादीस दावा मिळकत खरेदी करण्याचा अधिकार असल्याचे दिसुन येते. एकंदरीत सर्व परिस्थितीत ध्यानात घेता वादी व प्रतिवादी यांचेमध्ये दावा मिळकतीवरून वाद असल्याचे दिसुन येते. सदर वाद दावा गुणदोषावर चालवुन निर्णायक करणे जरूरीचे आहे. त्यामुळे प्रस्तुत प्रकरणामध्ये वादीस प्रतिवादींविरुद्ध प्रथमदर्शनी केस आहे. म्हणुन मुददा क्रं १ चा निष्कर्ष मी होकारार्थी नोंदवित आहे.

मुददा क्रं २ व ३ करिता-

१८. वादीचे म्हणणे असे की, साठेखतावेळी वादीने प्रतिवादी यांना रक्कम रु. ५०,०००/- दिलेले आहेत. तसेच सदर साठेखतानुसार वादीस दावा मिळकत खरेदी करण्याचा अधिकार आहे. अशा परिस्थितीत प्रतिवादींनी दावा मिळकत ति-हाईत इसमास विक्री केल्यास निश्चितच वादीच्या हितास बाध होउन वादीचे कधीही न भरुन येणारे नुकसान होणार आहे. तसेच दावा मिळकतीत ति-हाईत इसमांचे हक्क निर्माण केल्यास वादीची गैरसोय होणार आहे. याउलट प्रतिवादींचे म्हणणे असे की, प्रतिवादींनी वादीस रक्कम रु.५०,०००/- परत केलेले आहेत. तसेच वादीने प्रतिवादींकडुन फसवणुक करुन बोगस कागदपत्रे लिहुन घेतलेली आहेत. वादी प्रतिवादींचे कुटुंबीयांना जातीवाचक शिव्या देउन पोलीसांशी हातमिळवणी करुन प्रतिवादींवर दबाव आणत आहे. तसेच प्रतिवादींना दावा मिळकतीतुन हुसकावुन लावण्याचा प्रयत्न करत आहे. अशा परिस्थितीत प्रतिवादींचे

विरुद्ध मनाईचा आदेश पारित झाल्यास प्रतिवादींचे कधीही न भरून येणारे नुकसान होणार आहे.

१९. दोन्ही पक्षांचे म्हणणे ध्यानात घेता हे नमुद करणे जरूरीचे की, वादातील साठेखत हे नोंदणीकृत आहे. तसेच प्रतिवादींनी वादीस रु.५०,०००/- रक्कम परत केलेली आहे असे दर्शविण्याकरिता कोणताही पुरावा अभिलेखावर दाखल केलेला नाही. तसेच प्रतिवादींनी सदर साठेखत व संमतीपत्र बेकायदेशीर व फसवणुकीने तयार केलेले आहे असे दर्शविणारा कोणताही पुरावा अभिलेखावर आणलेला नाही. त्यामुळे अभिलेखावरील साठेखत ध्यानात घेता प्रतिवादींनी दावा मिळकत ति-हाईत इसमांना हस्तांतरित केल्यास निश्चितच वादीच्या हक्कावर गदा येणार आहे व त्यामुळे वादीचे कधीही न भरून येणारे नुकसान होईल. तसेच ति-हाईत इसमांचे हक्क दावा मिळकतीत निर्माण झाल्यास वादीची गैरसोय होणार आहे. या उलट मनाईचा आदेश पारित केल्यास प्रतिवादींचे कोणतेही नुकसान अथवा गैरसोय होणार नाही. वादीने त्यास प्रथमदर्शनी केस आहे हे शाबीत केलेले आहे. त्यामुळे उपरोक्त नमुद मा. दिल्ली उच्च न्यायालय यांचे जयकिशन खटल्यातील निरीक्षण ध्यानात घेउन मुददा क्रं २ व ३ चा निष्कर्ष होकारार्थी नोंदवत आहे.

मुददा क्रं ४ करिता

२०. प्रस्तुत प्रकरणामध्ये वादीने त्यास प्रथमदर्शनी केस असून मनाईचा आदेश पारित न केल्यास वादीचे कधीही न भरून येणारे नुकसान होणार असून वादीची गैरसोय होणार आहे ही बाब शाबीत केलेली आहे. प्रस्तुत प्रकरणमध्ये वादीने प्रतिवादी क्रं १ व २ यांनी दावा मिळकतीमध्ये ति-हाईत इसमांचे हक्क निर्माण करू नये तसेच दावा मिळकतीवर आर्थिक बोजा निर्माण करू नये असा तात्पुरता स्वरूपाचा मनाई आदेश मिळण्याकरिता विनंती केली आहे. उपरोक्त चर्चिलेप्रमाणे अभिलेखावरून प्रतिवादींनी दावा मिळकतीचे साठेखत वादीच्या लाभात करून दिल्याचे दिसून येते. अशा परिस्थितीत प्रतिवादींनी दावा मिळकत ति-हाईत इसमास विक्री केल्यास दाव्यातील गुंतागुंत वाढण्याची शक्यता आहे. तसेच असे झाल्यास दिवाणी दावे वाढण्याची शक्यता देखील आहे. अशा परिस्थितीत दाव्याची एकंदरीत पार्श्वभूमी व न्यायाचे हित ध्यानात घेता प्रतिवादींविरुद्ध त्यांनी दावा मिळकत ति-हाईत इसमास विक्री करू नये अथवा त्यांचे दावा मिळकतीमध्ये हक्क निर्माण करू नये असा तात्पुरता मनाई आदेश पारित करणे उचित होईल.

२१. वरील सर्व परिस्तिथी व बाबी, तसेच मुद्द्यांवरील निष्कर्ष व त्यावरील कारणमिमांसा व दिवाणी प्रक्रिया संहितेचे आदेश ३९ मधील तरतुदी ध्यानात घेता प्रस्तुतचा अर्ज मंजुर होणेस पात्र आहे. त्याप्रमाणे मुद्दा क्र.४ च्या उत्तरार्थी खालील आदेश पारित करण्यात येत आहे.

आदेश

१	वादीचा अर्ज नि.५ मंजूर करण्यात आला.
२	प्रतिवादी क्र. १ व २ यांनी दावा चालु असताना दावा मिळकतीमध्ये ति-हार्डत इसमांचे हक्क निर्माण करू नये. तसेच दावा मिळकतीवर आर्थिक बोजा निर्माण करू नये असा, असा दिवाणी प्रक्रिया संहिता १९०८ चे आदेश ३९ प्रमाणे तात्पुरता मनाईचा आदेश पारित करण्यात आला.

(खुल्या न्यायालयात अधिघोषित)
दि.१८ /११/२०२२

(ह.उ.उ.पाटील)
सह. दिवाणी न्यायाधीश, क. स्तर भोर,
जि.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 the Steno : V.G.Fulari

Court Name : Smt. H.U.U. Patil.

J.M.F.C., Bhor, Dist. Pune.

Date :18/11/2022

Judgment signed by presiding officer on : 19/11/2022

Judgment uploaded on : 19/11/2022.”