

विशेष दिवाणी दावा.क्रं.२०२/२०१४ मधील नि.५ वरील आदेश
(घोषित दिनांक : १६/०९/२०१५)

मे.कोणार्क टाऊनशिप प्रा.लि. वादी
वि.
श्रीम.आनंदीबाई महादेव पाटील
व इतर प्रतिवादी

वादीने दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३९ नियम १ व २ प्रमाणे तूर्तातूर्त मनाईहुकूम मिळणेकरीता खालील मुद्द्यांचे आधारे हा अर्ज केला आहे-

२) प्रतिवादी क्रं.१ ते ७ यांचे हिश्यास आलेली महसूल दफ्तरी मौजे खानाव, ता.पनवेल, जि.रायगड येथे असलेल्या जमीन स.क्रं.११२, हि.क्रं.११ब मिळकतीपैकी ०-८६-० हे.आर.पॉइंट इतके क्षेत्र आहे. (यापुढे सदर मिळकतीस 'दावा मिळकत' असे संबोधण्यात येईल) सदर दावा मिळकतीमध्ये प्रतिवादींना पुरेसे उत्पन्न येत नसल्यामुळे त्यांच्या कुटूंबात प्रतिवादी क्रं.४ व त्यांचे पूर्वगामी मयत महादेव बाबु पाटील यांनी एकूण क्षेत्रापैकी ०.९६.० या क्षेत्राचे विक्री कराराबाबत वादीना सांगितले. सदर मिळकतीची प्रति गुंठा किंमत रू.१,००,०००/- ठरली. त्याअनुषंगाने वादी व प्रतिवादी क्रं.१ ते ७ यांचे पूर्वगामी कै. महादेव बाबु पाटील यांचेमध्ये दिनांक २३/०२/२०११ रोजी बयाणा पावती लिहून रक्कम रू. ८६,००,०००/- निश्चित करून सहया घेतल्या व व्यवहार पूर्ण करण्यात आला. वादीने एकूण रक्कम रू.२०,००,०००/- त्यांना अदा केली आहे. त्यानंतर वादीने मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमिन अधिनियमाचे कलम ४३ अन्वये विक्री परवानगी घेणेकरीता कार्यवाही सुरू केली. परंतू प्रतिवादी क्रं.४ यांचे मुलाने पुढील कार्यवाही थांबविली. दरम्यानचे काळात महादेव बाबु पाटील यांचे देहावसान झाले. त्यानंतर प्रतिवादीने विक्री परवानगी आणणेकरीता टाळाटाळ केली. जानेवारी २०१३ मध्ये वादीना प्रतिवादी क्रं.४ हे दुस-या इसमांस दावा मिळकत दाखवित असल्याचे कळले. त्यांनी प्रतिवादीची भेट घेतली असता प्रतिवादीने वादामध्ये नसलेले ०.२३.० इतके क्षेत्र परवानगी घेउन नोंदणीकृत साठेकरार करून दिला. तसेच सदर व्यवहारापोटी एकत्रितरित्या त्यांनी रक्कम रू.५,५०,०००/- दिले. प्रतिवादी क्रं.१ ते ७ यांनी श्री.निलेश भामे यांचे लाभात कधीही रद्द न होणारे अखत्यारपत्र लिहून दिले व उर्वरित क्षेत्राचे लवकरात लवकर खरेदीखत करून देण्याचे

आश्वासन दिले. परंतू नंतर त्यानी खरेदीखत करून दिले नाही. म्हणून वादीने दिनांक २३/०६/२०१४ रोजी प्रतिवादी क्रं.१ ते ६ यांना नोटीस पाठविली. सबब, वादीने प्रतिवादींविरूद्ध दाव्याचा अंतिम निकालापर्यंत त्रयस्थ इसमांचे हक्क हितसंबंध निर्माण करू नये, असा मनाईहुकूम मिळण्याची विनंती केली आहे.

३) प्रतिवादींनी नि.१५ प्रमाणे अर्जास म्हणणे दाखल केले आहे. प्रतिवादींचे म्हणणे की, दावा मिळकत कै.महादेव बाबु पाटील यांचे कुळ हक्कात होती. त्यांचे मृत्यूनंतर प्रतिवादी दावा मिळकतीचे मालक झाले. त्यांनी २३/०२/२०११ रोजी दावा मिळकतीपैकी ८६ आर क्षेत्र प्रति गुठा रू. १,००,०००/- प्रमाणे विकत देण्याचे ठरवून बयाणा पावती केली. दावा मिळकत कुळ कायदा कलम ३२-ग अन्वये खरेदी केलेली असल्यामुळे ती तबदील करावयाची झाल्यास महसुल अधिका-याची पूर्व परवानगी आवश्यक आहे. त्यामुळे बयाणा पावती मयत महादेव पाटील व त्यांचे वारस यांचेवर बंधनकारक नाही. विक्री परवानगी घेणेकरीता वादीने कार्यवाही सुरू केलेली नाही. मयताचे वारसांची नोंद होणे ही कायदेशीर प्रक्रिया आहे व ती प्रतिवादींनी पार पाडली. दिनांक २३/०२/२०११ रोजीचा तथाकथित करार मुळातच शुन्यवत व बेकायदेशीर आहे. सदर करारामध्ये विक्री परवानगी घेण्याची तरतूद नव्हती. वादीने नमूद केल्याप्रमाणे कोणतीही नोटीस प्रतिवादींना प्राप्त झालेली नाही. प्रतिवादी क्रं.४ यांनी वादात नसलेले क्षेत्र खरेदी करून देण्याचा प्रश्नच नव्हता. प्रतिवादीचे पूर्वगामी महादेव पाटील यांनी वादीकडून रक्कम स्विकारलेली असल्यामुळे तसेच प्रतिवादींना आर्थिक गरज भासल्याने जमीनीचे क्षेत्रापैकी २३ आर क्षेत्र देण्याचे ठरविले व त्या व्यवहारापोटी वादी रक्कम रू.५,५०,०००/- देण्यास तयार होते. त्यानुसार, दिनांक २८/०२/२०१३ रोजी नोंदणीकृत साठेकरार करून दिला व निलेश भावे यास अखत्यारी नेमले. सदर खरेदीखत भाऊसाहेब नामदेव शिंगाडे यांचे लाभात करून दिले. सदर साठेकराराचा व्यवहार वादी व प्रतिवादीमध्ये झालेला नाही. प्रतिवादींनी पुढे नमूद केले की, उर्वरित ०.७३.० क्षेत्राचा साठेकरार दिनांक २७/०५/२०१४ रोजी सेंट झेविअर्स एज्युकेशन ट्रस्ट यांना करून दिले. त्यापूर्वी उप विभागीय अधिकारी यांची परवानगी घ्यावयाची

- ३ -

होती. या जमीनीत असलेल्या सर्व हितसंबंधकांची संमती घेतली होती. सबब, अर्ज खर्चासह रद्द करण्याची विनंती केली आहे.

४) वादी व प्रतिवादी यांची कथने लक्षात घेता ह्या अर्जाचे निकालासाठी खालील मुद्दे माझे विचाराधीन आले. त्या प्रत्येक मुद्यावरील माझा निष्कर्ष व त्याबद्दची कारणमिमांसा पुढे दिली आहे-

<u>मुद्दे</u>	<u>निष्कर्ष</u>
१) वादीने त्याचेकडे प्रथमदर्शनी सबळ केस असल्याचे शाबीत केले काय?	होय.
२) सोयीचा तराजू वादीचे बाजूने झुकल्याचे त्याने शाबीत केले काय?	होय
३) वादीचे लाभात मनाईहुकूम न दिल्यास त्याचे अपरिमित नुकसान होत असल्याचे वादीने शाबीत केले काय?	होय
४) हुकूम काय?	अंतिम आदेशाप्रमाणे.

कारणमिमांसा.

मुद्दा कं.१ बाबत :-

५) वादीचे वकीलांनी युक्तिवादात नमूद केले की, त्यांनी काही जमीनींचे खरेदीखत पूर्ण करून दिलेले आहे व उर्वरित जमीनींकरिता साठेकरार केला आहे. वादीने करार केल्याचे व करारापोटी पैसे मिळाल्याचे मान्य केले आहे. त्यांनी पुढील सारतत्वांचा आधार घेतला-

Bhikan and others 2001 (2) BCJ 524, wherein it was observed that-

“Section 43 of the Act would be attracted at the stage of the execution of the conveyance since upon the execution of the sale deed, the property is transferred by sale. An agreement to sale does not create any interest in property.”

It was also observed that-

“Suit property not transferred without prior permission of Collector. Decree for specific performance granted subject to sanction of Collector. Not improper.”

2 Atul Projects India Ltd., Vs. Babu Dewoo Farle and others 2012(4) B.C.R.272, wherein it was observed that-

“A prohibition on the transfer of occupancy must therefore mean what it says namely that it is a prohibition on the transfer of possession. No possession consequently can be transferred from a tribal to a non tribal without the prior sanction of the Collector or as the case may be the prior sanction of the Collector with the previous approval of the State Government.”

3 M/s Maniratna Enterprises Vs. Smt. Ratna Narayan Thakare & Ors. Appeal from Order no.1408/2013 with Civil Application

- 5 -

no.1665/2013 in the Hon'ble High Court of Bombay, wherein it was observed that-

“It is to be noted that plaintiff paid substantial amount by cheques drawn in the name of defendant. In any case, the suit filed by the plaintiff is pending for hearing and final disposal on its own merits. If during the pendency of the said suit, defendants created third party rights, title and interest in respect of suit property, it will be very difficult for plaintiff to recover the possession of the suit property. Hence, in the interest of justice, I am of the opinion that plaintiff has made out prima facie case.”

६) वादीने ७/१२ उता-याची प्रत, ठरावाची प्रत, प्रतिवादींना पाठविलेल्या नोटीसची प्रत व ती प्रतिवादींना मिळालेली पावती, साठेकरार व बयाणा रकमेची पावती, बँक स्टेटमेंट, दिनांक २८/०२/२०१३ रोजीचे साठे कराराची प्रत, दिनांक १९/०३/२०१४ रोजीचे खरेदीखत, दिनांक १२/०२/२०१३ व २३/०६/२०१४ रोजीचे नोटीसच्या प्रती दाखल केल्या आहेत. प्रतिवादींनी प्रतिवादी क्रं.१ ते ३ व ५ ते ७ यांनी प्रतिवादी क्रं.४ ला दिलेले अखत्यारपत्र व प्रतिवादी क्रं.१ ते ७ यांचेबरोबर सेंट झेविअर्स एज्युकेशन ट्रस्टने केलेला नोंदणीकृत साठेकराराची प्रत असे कागदपत्र दाखल केलेली आहेत.

७) प्रतिवादींचा लेखी युक्तिवाद वाचला. त्यामध्ये त्यांनी दिनांक २३/०२/२०११ रोजी त्याचे वडीलांकडून बयाणा पावती लिहून घेतल्याचे मान्य केले आहे. त्यांनी पुढे असे नमुद केले की, सदर बयाणा पावती कायदयानुसार

नोंदणी केलेली नाही. तसेच, वादीला शेतजमीनी विकत घेण्याचा अधिकार नाही. तसेच मुद्रांक लावलेला नाही. त्यामध्ये विक्री परवानगी घेण्याचे नमूद नाही इत्यादी हरकती घेतल्या आहेत. वादीने दिलेली सारतत्त्वे उपयुक्त नाहीत याबाबत उहापोह केला आहे व त्यांनी पुढील सारतत्त्वांचा आधार घेतला-

1 Mashkooor Hasan Khan and Ors. Vs. Zila Parishad Laws (ALL) -1977-7-42 (High Court of Allahabad), wherein it was observed that-

“It is thus obvious that in case any injunction is granted it will adversely affect the interest of third parties who are not present before this Court. In these circumstances the application for any interim injunction was not in fact maintainable and it was not necessary for the Court below to go into the merits of the application.”

2 Golden wine agencies, Narayanguda, Hyderabad, through its managing partner R.K.Gupta Vs. Venedela Distilleries (P) Ltd. Narayanaguda, Hyderabad AIR (AP)-1984-274, wherein it was observed that-

“The plaintiff is not entitled to the temporary injunction which is in the nature of a mandatory injunction as the court should compel the defendant to supply at the agreed rate when the breach was

already committed. Further there is dispute about the quality of the goods also and this cannot be the subject matter of an injunction.”

3 Remisiama Vs. Ainghnglova GAULT-2009-4-240, wherein it was observed that-

“The purpose of O.39 CPC is to preserve and protect the interest in the property in suit and to protect the interest of the parties by preserving certain properties till final disposal of the case. (viii) Before a temporary interlocutory injunction can be granted, it is necessary to prove that there is going to be caused irreparable injury which cannot be properly compensated in damages. (ix) An injunction of the court ought not to be an instrument which is used in nullifying the terms of a contract, agreement or undertaking which is lawfully enforceable. (x) Before issuing a temporary injunction pending disposal of a suit, the plaintiff has to make out, firstly, that he has got a prima facie title to the properties. Secondly, the plaintiff must establish that he will be compensated for by damages. Thirdly, he must prove that the balance of convenience is in favour of the plaintiffs, who are likely to suffer substantial mischief if the injunction is refused when

compared to the mischief which might be caused to the defendants if the injunction is granted. Fourthly, the status quo must be maintained. The Court has to take into consideration all these points before granting a temporary injunction.”

८) प्रतिवादींनी त्याचे वडीलांनी दावा मिळकतीचे विक्री करता बयाणा पावती लिहून दिल्याचे मान्य केले तसेच वादीकडून रोखीने रू.१०,००,०००/- व रू.१०,००,०००/- धानादेशाने स्विकारल्याचे मान्य केले आहे. प्रतिवादींनी युक्तिवादात नमूद केले की मुंबई कुळवहिवाट अधिनियम कलम ४३ नुसार वादीने परवानगी घेणेकामी कोणत्याही हालचाली केल्या नाहीत त्याबाबत कोणतेही कागदपत्र दाखल केले नाही. या अर्जाचे कामी मुंबई कुळवहिवाट अधिनियम कलम ४३ प्रमाणे जमीन विक्रीची परवानगी घेतली अथवा नाही तसेच करारात इतर अटीबाबत विचार करण्याची आवश्यकता नाही. वादी व प्रतिवादींचे वडील यांचेमधील करार मान्य केला असलेमुळे वादीचे लाभात प्रथमदर्शनी प्रकरण आहे. सबब, मुद्दा क्रं.१ वरील निष्कर्ष होकारार्थी आहे.

मुद्दा क्रं.२ बाबत :-

९) प्रतिवादींचे लेखी युक्तिवादात नमूद केले की, दिनांक २३/०२/२०११ रोजी बयाणा पावतीचा करार, करार कायदा कलम २३ ची बाधा असलेमुळे शुन्यवत होता. तसेच, वादी कंपनीचे संचालक मंडळाने करार करणा-या व्यक्तीला अधिकार दिल्याचे नमूद केले नाही. करार रद्दबातल असलेची वादीला जाणीव असलेमुळे त्यांनी प्रतिवादीशी बोलणी केली. भाऊसाहेब शिंगाडे यानी दिलेले जादाचे ५.५० लाख स्विकारून स.क्रं.११२ हि.क्रं.११-ब पैकी ०-२३-० हेक्टर आर क्षेत्र विक्रीत देण्याचे प्रतिवादींनी मान्य करून तसा साठेकरार दिनांक २८/०२/२०१३ रोजी करून दिला व निलेश भामे यांचे नावे अखत्यारपत्र त्यांनी लिहून दिले. त्यानुसार रीतसर परवागनी घेउन दिनांक १९/०३/२०१४ रोजी प्रतिवादींनी

खरेदीखत करून दिले. सदर खरेदीखत भाऊसाहेब शिंगाडे यांना व्यक्तीशः करून दिले आहे. त्यामध्ये वादीचा संबंध नाही. सदर बाब वादीने देखील नमूद केलेली आहे. वादीचे म्हणणेनुसार दावा मिळकतीपैकी २३ गुंठ्याचा साठेकरार व खरेदीखत प्रतिवादींनी करून दिलेले आहे. त्यांनी दिलेले सर्व धनादेश प्रतिवादींनी वटवलेले आहेत. प्रतिवादींनी २३ गुंठे मिळकतीचा करून दिलेला साठेकरार व खरेदीखत पाहता ते भाऊसाहेब शिंगाडे यांचे नावे करून दिल्याचे दिसून येते. या दस्तांमध्ये आधीचे साठेकराराचा उल्लेख नाही. सदर मिळकत केवळ रू. ५,५०,०००/- किमतीला विक्री केल्याचे नमूद आहे. प्रतिवादींनी त्यांना मिळालेल्या रू.२०,००,०००/- या रकमेबाबत कोणतेही स्पष्टीकरण दिलेले नाही. नवीन व्यवहार केलेला असताना जुना रद्द केलेबाबत या दस्तांमध्ये काही नमूद केलेले नाही. यावरून आधीचा दस्त अस्तित्वात असल्याचे प्रथमदर्शनी दिसून येते. बयाणा पावतीतील काही मिळकती वादी कंपनीचे संचालक भाऊसाहेब शिंगाडे यांचे नावे प्रतिवादींनी विक्री केलेली आहे. अशा परिस्थितीत देखील पूर्वीचा करार अस्तित्वात असल्याचे निदर्शनास येते. भाऊसाहेब शिंगाडे या व्यक्तीला वैयक्तिकरित्या सदर मिळकत दिल्याचे प्रतिवादींनी नमूद केले आहे. परंतू या दोन्ही व्यक्ती एकच असल्यामुळे अर्ज नि.५चे टप्पावर या हरकतीचा विचार करण्याची आवश्यकता नाही. दाव्यातील करारापैकी काही मिळकती त्यांचे व्यक्तीला विक्री केलेमुळे सोयीचा समतोल वादीचे बाजूने आहे. सबब, मुद्दा क्रं.२ वरील निष्कर्ष होकारार्थी आहे.

मुद्दा क्रं.३ बाबत :-

१०) प्रतिवादींनी दावा मिळकतीपैकी ७३ गुंठे क्षेत्राची परवानगी घेउन दिनांक २७/०५/२०१४ रोजी सेंट झेविअर्स एज्युकेशन ट्रस्ट यांचेबरोबर नोंदणीकृत साठेकरार केला आहे. त्यामुळे या व्यवहारातील व्यक्तींना दाव्यात पक्षकार केल्याशिवाय दावा व अर्ज चालू शकत नाहीत, असे नमूद केले आहे. प्रतिवादींनी दावा मिळकतीबाबत साठेकरार केलेला आहे त्रयस्थ इसमांबरोबर अदयाप फरोक्त खत केलेले नाही. सदर साठेकरारामध्ये मिळकतीची किंमत नमूद

करण्यात आलेली नाही. साठेकरारासोबत दाखल केलेल्या पावत्यांवर देखील दिलेली रक्कम नमूद केलेली नाही. तसेच अदयाप विक्री परवानगी आणलेली नाही, हे देखील नमूद केलेले आहे. त्यामुळे सदर त्रयस्थ इसमांशी त्यांचा व्यवहार पूर्ण झालेला नाही. त्रयस्थ इसमांना दावा मिळकत विक्री करण्यात आली तरी अदयाप आवश्यक त्या परवानग्या आणलेल्या नाहीत. प्रतिवादींनी वादीकडून दावा मिळकतीपोटी रक्कम घेतल्याचे मान्य केले आहे. त्यामुळे सदर इसमांचे प्रतिवादींचे कोणतेही नुकसान होणार नाही. याउलट, प्रतिवादींनी त्रयस्थ इसमांबरोबर व्यवहार पूर्ण करून दिल्यास वादीचे अपरिमित नुकसान होईल. सबब मुद्दा क्र.३ वरील निष्कर्ष होकारार्थी आहे.

मुद्दा क्र.४ बाबत :-

११) मुद्दा क्र.१ ते ३ वरील निष्कर्ष लक्षात घेता दावा मिळकत दाव्याचा निकाल लागपर्यंत आहे त्या परिस्थितीत ठेवणे आवश्यक आहे. म्हणून खालीलप्रमाणे अंतिम आदेश पारित करण्यात येत आहे-

आदेश

अर्ज खर्चासह मंजूर करण्यात येत आहे.

प्रतिवादींनी दाव्याचा निकाल लागेपर्यंत दावा मिळकतीमध्ये त्रयस्थ इसमांचे हक्क व हितसंबंध निर्माण करू नयेत.

पनवेल

तारीख: १६/०९/२०१५

(चित्रा हंकारे)

दिवाणी न्यायाधीश, वरिष्ठ स्तर, पनवेल.