

स्पे.मु.क्र.४०७/२०१५

श्री. वेणू गोपाळ नायर

...वादी

वि.

श्रीमती निलिमा दिलिप मनवे व इतर

...प्रतिवादी

:: आदेश निशाणी ५ वर ::

१. प्रस्तुत अर्ज वादीने दिवाणी प्रक्रिया संहिता क्रम ३९ रूल १ व २ अन्वये मौजे-देऊळवाडी येथील सर्व्हे क्र.६१ मधील ४० गुंठे शेतजमीनीवरील त्याच्या ताबे उपभोगात प्रतिवादींनी हस्तक्षेप करू नये आणि सदर मिळकतीत त्रयस्थ इसमांचा हक्क किंवा हितसंबंध निर्माण करू नये याकरीता दाखल केला आहे.

मिळकतीचे वर्णन थोडक्यात;

२. मौजे-देऊळवाडी (जुने किरवली) तालुका-कर्जत, जिल्हा-रायगड येथील सर्व्हे क्र.६१, हिस्सा क्र.१अ, क्षेत्रफळ ४० गुंठे.

चतुःसीमा खालीलप्रमाणे;

उत्तरेस : श्री.बडेकर यांची मिळकत

दक्षिणेस : श्री.तवळे यांची उर्वरीत मिळकत

पुर्वेस : श्री. भोळे यांची जमीन

पश्चिमेस : मालवाडी रस्ता

(यानंतर सदर मिळकतीस सोयीकरीता 'वाद मिळकत' असे संबोधण्यात आलेले आहे)

३. प्रस्तुत दावा हा साठेकरारनाम्याची पुर्तता होऊन मिळण्याकरीता व उद्घोषणाकरीता दाखल करण्यात आला आहे. वादी क्र.२ ही सहकारी संस्था आहे व दि.२७/०१/१९९८ रोजी महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम

अन्वये तिची नोंदणी झालेली आहे. तर वादी क्र.१ हा वादी क्र.२ चा सभासद आहे आणि पुर्वी तो वादी क्र.२ चा मुख्य प्रवर्तक होता.

४. अनंत लक्ष्मण तवळे, शांताराम लक्ष्मण तवळे व मोतीराम लक्ष्मण तवळे हे तिघे सख्खे भाऊ होते. वाद मिळकत ही त्यांच्यापैकी अनंत लक्ष्मण तवळे यांच्या मालकी व ताबे उपभोगातील होती. अनंत लक्ष्मण तवळे यांनी वाद मिळकत केवळ रक्कम रु.६,००,०००/- (रुपये सहा लाख मात्र) मध्ये वादींना विक्री करण्याचे ठरविले आणि त्या अनुषंगाने दि. १४/०१/१९९७ रोजी बयाणा पावती तयार करण्यात आली व बयाणा पावतीच्या दिवशी रक्कम रु.२०,०००/- (रुपये वीस हजार मात्र) अनंत लक्ष्मण तवळे यास वादींनी अदा केली. सदर बयाणा पावतीमध्ये कोणत्याही प्रकारचा दोष राहू नये म्हणून अनंत लक्ष्मण तवळे यांचे भाऊ नामे शांताराम लक्ष्मण तवळे व मोतीराम लक्ष्मण तवळे यांच्या सहया घेण्यात आल्या. सदर बयाणा पावतीप्रमाणे सर्व्हे क्र.६१/१ मधील उत्तर बाजूकडील ४० गुंठे क्षेत्र विक्री करण्याचे ठरले होते. त्यानंतर दि.३०/१२/१९९७ रोजी अनंत लक्ष्मण तवळे यांनी वादी यांच्या लाभात साठेकरारनामा तयार करून दुय्यम निबंधक कार्यालय, कर्जत येथे नोंदवून दिला. त्यादिवशी संपुर्ण मोबदल्याच्या रक्कमेपैकी रु.४,८०,०००/- (रुपये चार लाख ऐंशी हजार मात्र) श्री.अनंत लक्ष्मण तवळे यांना वादींनी अदा केली. त्याचवेळी अनंत लक्ष्मण तवळे यांनी वाद मिळकतचा खुला व शांततामय ताबा वादींना दिला. तेव्हापासून वाद मिळकत वादी यांच्या ताबे उपभोगात आहे. सदर मिळकत ही नियंत्रीत सत्ता प्रकाराची असल्यामुळे मुंबई कुळ वहिवाट व शेत जमीन कायदा कलम ४३ अन्वये हस्तांतरीत करण्याकरीता आवश्यक ती विक्री परवानगी घेणे आवश्यक होते. त्यामुळे दि.१०/०६/१९९७ रोजी अनंत लक्ष्मण तवळे यांनी उपविभागीय अधिकारी, पनवेल यांच्याकडे विहित नमुन्यात परवानगी अर्ज दाखल केला व दि.१६/११/१९९८ रोजी विक्री परवानगी देण्यात आली. साठेकरारआधारे वाद मिळकत ही महसूल अधिकार

अभिलेखात वादीच्या नावे नोंदविण्यात आली. सर्व्हे क्र.६१/१ मधील उर्वरीत क्षेत्र १) श्री.चंद्रकांत बाबूलाल चौवडीया २) श्री.राकेश चंद्रकांत चौवडीया ३) श्री.निलेश चंद्रकांत चौवडीया यांच्या नावावर महसूल अधिकार अभिलेखात नोंदविण्यात आले व त्यास सर्व्हे क्र.६१/१ब असा देण्यात आला.

५. अर्जात पुढे असे नमुद करण्यात आले की, सन २००४ मध्ये फेर क्र.८ अन्वये वाद मिळकत महसूल अधिकार अभिलेखात प्रथम वादी क्र.१ च्या नावे नोंदविण्यात आली होती. त्यानंतर वादी क्र.२ च्या नावे वाद मिळकत महसूल अधिकार अभिलेखात सन २००७ मध्ये नोंदविण्यात आली. मोबदल्याची उर्वरीत रक्कम १,२०,०००/- (रुपये एक लाख वीस हजार मात्र) वादीने श्री.अनंत तवळे यांचे विनंतीवरून त्यांचे बंधू शांताराम लक्ष्मण तवळे यांना अदा केली. सन १९९७ पासून वाद मिळकत ही वादीच्या ताबे उपभोगात अदयापर्यंत आहे. वाद मिळकतीचे संरक्षण करण्याकरीता त्याने वाद मिळकतच्या हद्दीवर काटेरी तारेचे कुंपण केलेले आहे.

६. दि.१६/०७/२०१५ रोजी वादी संस्थेचे सभासद श्री.जी.टी.वर्गिस यांच्या भ्रमणध्वनी वर वाद मिळकतच्या महसूल अभिलेखातील नोंदीचे छायाचित्र पाठविण्यात आले असता त्यावेळी वादी यांना माहित झाले की, वाद मिळकत ही महसूल अधिकार अभिलेखात प्रतिवादी यांच्या नावे नोंदविण्यात आली व त्यांच्या नावे असलेली फेरफार नोंद रद्द करण्यात आली. अर्जात पुढे असे नमुद करण्यात आले की, दि.२२/०६/२०१५ रोजी प्रतिवादी क्र.१ ते ६ यांनी प्रतिवादी क्र.७ ते १२ यांच्या लाभात वाद मिळकतचा साठेकरारनामा लिहून दिलेला असल्याचे वादीस निदर्शनास आले. तसेच त्यानंतर वादीच्या असेही निदर्शनास आले की, दि.१३/०८/२०१५ रोजी प्रतिवादी क्र.७ ते १२ यांच्या लाभात प्रतिवादी क्र.१ ते ६ यांनी खरेदीखत दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदवून दिलेले आहे. वादींनी सदर साठेकरार व खरेदीखताची नक्कल संबंधीत कार्यालयातून मिळविली असता त्यांना असे

निदर्शनास आले की, कर्जत येथील दिवाणी न्यायालय, कनिष्ठ स्तर यांचे न्यायालयात करारपुर्तते करीता या दाव्यातील प्रतिवादी क्र.९ ने त्यांच्या विरुद्ध दावा दाखल केला होता व दि.२४/१०/२०१३ रोजी तो दावा एकतर्फी चालविण्याचा आदेश मंजूर करण्यात आला. वादीने पुढे असे तथ्य कथन केले की, त्या दाव्यात वादीने या दाव्यातील प्रतिवादी क्र.९ याचे लाभात वाद मिळकतचा साठेकरारनामा करून दिल्याचे खोटे तथ्य कथन केलेले होते. प्रतिवादी क्र.९ व वादी यांच्यामध्ये कधीही तसा करारनामा झाला नव्हता. परंतु प्रतिवादी क्र.९ ने असा खोटा दावा दाखल केला. प्रतिवादी क्र.१ ते ६ यांनी कर्जत येथील दिवाणी न्यायालयात नियमित दिवाणी दावा क्र. १३३/२००९ हा त्यांच्याविरुद्ध प्रस्तुत दाव्यातील करारनामा रद्द होऊन मिळण्याकरीता दाखल केला आहे असे त्यांना नंतर निदर्शनास आले होते.

७. अर्जात पुढे असे नमुद करण्यात आले की, वाद मिळकत ही अनंत लक्ष्मण तवळे यांनी त्यांना विक्री करण्याचा करार केला होता ही माहिती अनंत लक्ष्मण तवळे यांचे भाऊ व त्यांच्या वारसांना असतानाही त्यांनी प्रतिवादी क्र.७ ते १२ यांच्याशी हात मिळवणी करून वाद मिळकतचे खरेदीखत त्यांच्या लाभात करून दिलेले आहे. वाद मिळकतचा साठेकरारनामा हा अनंत लक्ष्मण तवळे यांनी नोंदणीकृत करून दिलेला आहे. वाद मिळकत वादी यांच्या शांततामय ताबे उपभोगात आहे. प्रतिवादी हे वाद मिळकत मध्ये त्रयस्थ इसमांचा हक्क प्रस्थापित करण्याचा प्रयत्न करीत आहेत तसेच वाद मिळकतीत वादीच्या ताबे उपभोगात हस्तक्षेप करण्याचा प्रयत्न करीत आहेत. म्हणून सरतेशेवटी वाद मिळकत वरील त्यांच्या ताबे उपभोगात प्रतिवादी यांनी हस्तक्षेप करू नये व त्यामध्ये त्रयस्थ इसमांचा हितसंबंध प्रस्थापित करू नये अशी विनंती केलेली आहे.

८. प्रस्तुत प्रकरणात प्रतिवादी क्र.२/१, २/२, २/४, ३, ७, ८ व ९ हे न्यायालयात हजर झाले. उर्वरित प्रतिवादी हे समन्स बजावणी होऊनही

न्यायालयात हजर झाले नाही. प्रतिवादी क्र.२/१, २/२, २/४, ३, ७, ८ व ९ यांनी निशाणी ४८ वर संयुक्तीक लेखी म्हणणे दाखल केले व अर्जास हरकत घेतली. त्यात असे नमूद करण्यात आले की, प्रस्तुत अर्ज हा खोट्या स्वरूपाचा आहे. अनंत लक्ष्मण तवळे हे वयोवृद्ध होते व त्यांच्या वृद्धापकाळाचा वादींनी गैरफायदा घेतला व त्यांची दिशाभूल करून वाद मिळकतचा साठेकरारनामा त्यांच्या लाभात नोंदवून घेतला. सदर साठेकरारनाम्यामध्ये खरेदीखत किती कालावधीत करून देण्याचे ठरले होते हे नमूद आहे. परंतु सुमारे १७ वर्ष वादीने वाद मिळकतचे खरेदीखत स्वतःच्या लाभात करून घेतले नाही. त्यामुळे वादीचा दावा हा मुदतबाह्य आहे व तो मुदतीच्या कायद्यातील तरतूदी अन्वये फेटाळण्यास पात्र आहे. वादातील मिळकत ही कुळ कायद्या अंतर्गत होती व त्यामुळे वाद मिळकतचा ताबा हस्तांतरित करतेवेळी महसूल अधिकारी यांचा परवानगी आवश्यक होती. परंतु तसा परवानगी आदेश हस्तांतरणाच्या वेळी नसल्यामुळे सदर साठेकरारनामा हा बेकायदेशीर आहे. साठेकरारनामा हा खरेदीखत आहे असे भासवून वादीने महसूल अधिकार अभिलेखात वाद मिळकत ही स्वतःच्या नावे दिशाभूल करून नोंदवून घेतली. वादी संस्था ही गृहनिर्माण संस्था आहे व ती शेतकरी नाही आणि वाद मिळकत ही शेती आहे. अशा परिस्थितीत वादी हा शेतकरी नसल्यामुळे त्यांना वाद मिळकत खरेदी करता येत नाही. साठेकरारनाम्याच्या आधारे वाद मिळकत वादीने महसूल कर्मचारी यांची दिशाभूल करून महसूल अधिकार अभिलेखात स्वतःच्या नावे नोंदविलेली होती. त्यामुळे सदरचा फेर क्रमांक महसूल अधिकारी यांनी नंतर रद्द केला.

९. साठेकरारनाम्याआधारे वादीने वाद मिळकत ही स्वतःच्या मालकीची भासवून प्रतिवादी क्र.९ यास ती विक्री करण्याचा करार केला व तसा साठेकरारनामा प्रतिवादी क्र.९ च्या लाभात करून दिला. त्याची पुर्तता त्याने न केल्यामुळे प्रतिवादी क्र.९ ने वादीच्या विरुद्ध कर्जत येथील दिवाणी न्यायालयात नियमित दिवाणी दावा दाखल केला होता व तो दावा मंजूर

करण्यात आला आहे. वाद मिळकत ही प्रतिवादी क्र.७ ते १२ यांच्या ताबे उपभोगात आहे व त्यात त्यांनी लोखंडी खांब उभारून त्यावर पत्रे टाकून शेड तयार केलेली आहे. वादी हा न्यायालयात स्वच्छ हाताने आलेला नाही. त्यामुळे प्रस्तुत अर्ज नामंजूर करण्याची विनंती त्यांनी केलेली आहे.

१०. वादी व प्रतिवादी यांच्या तथ्य कथनाआधारे प्रस्तुत अर्ज न्यायनिर्णयीत होण्याकरीता खालील मुद्दे उपस्थित होतात. त्यावर निष्कर्ष कारणमीमांसेसह खालीलप्रमाणे देत आहे.

अनु.क्र.	प्राथमिक मुद्दे	निष्कर्ष
१	वादीच्या पक्षात प्रथमदर्शनी प्रकरण आहे का?	...नाही
२	वादीच्या पक्षात न्यायाचा समतोल आहे का?	... नाही
३	तुर्तातुर्त मनाई हुकूमाचा आदेश वादीच्या लाभात पारीत केला नाही तर वादीचे पैशात न भरून येणारे नुकसान होईल का?	... नाही
४	आदेश काय?	अर्ज नामंजूर करण्यात आला.

:: कारणमीमांसा ::

मुद्दा क्र.१ ते ३ करीता

११. उपरोक्त तीनही मुद्दे परस्परांशी संबंधीत असल्यामुळे चर्चेकरीता एकत्रीत घेण्यात आले आहेत. प्रस्तुत अर्जाचे व लेखी म्हणण्याचे अवलोकन केले. वादीचे विद्यमान वकील श्री.लाड यांनी युक्तीवादा दरम्यान असे सांगितले की, वाद मिळकत ही वादीच्या ताबे उपभोगात आहे व त्यास ती नोंदणीकृत साठेकरारनामा अन्वये हस्तांतरीत करण्यात आलेली आहे. नोंदणीकृत साठेकरारनामाआधारे वादींनी ती महसूल अधिकार अभिलेखात

स्वतःचे नावे नोंदविलेली आहे. वाद मिळकत ही कुळ जमीन होती व हस्तांतरण परवानगीशीवाय तिची नोंद महसूल अधिकार अभिलेखात जरी वादींच्या नावे घेतली असली तरीही त्यामुळे त्यास कसलीही बाधा निर्माण होत नाही. कारण महसूल अधिकार अभिलेखात केलेली नोंद म्हणजे हस्तांतरण होत नाही. सबब सदर युक्तीवादाचे पुष्टयार्थ वादीचे विद्यमान वकील यांनी जनाबाई रघुनाथ खोमणे वगैरे वि. हिराबाई मल्हारी अटोळे २००३(१) ऑल.एम.आर. १०७३ या मा.उच्च न्यायालयाने दिलेल्या न्यायनिवाड्याचा आधार घेतला. युक्तीवादादरम्यान त्यांनी पुढे असे सांगितले वाद मिळकतची मोबदल्याची पुर्ण रक्कम वादींनी अदा केलेली आहे आणि त्यामुळे कराराची त्यांच्यावर असलेली पुर्ततेची जबाबदारी त्यांनी पुर्ण केलेली आहे. सदर युक्तीवादासंबंधी वादीचे विद्यमान वकील यांनी त्रिंबक तिडके वि. निवृत्ती तिडके, अे.आय.आर.१९८५ बॉम्बे १२८ या प्रकरणातील मा. उच्च न्यायालयाने दिलेल्या न्यायनिवाड्याचा आधार घेतला. पुढे त्यांनी असा युक्तीवाद केला की, तुर्तातुर्त मनाई हुकूमाचा अर्ज विचारात घेत असताना प्रकरणाची सखोल चौकशी करणे आवश्यक नाही. या अनुषंगाने त्यांनी मे.ग्रेट इस्टर्न एनर्जी कॉर्पोरेशन लि. वि. मे. जैन इरीगेशन सिस्टीम्स लि. वगैरे २०१०(३) ऑल.एम.आर.८७२ या प्रकरणातील मा.उच्च न्यायालयाने दिलेल्या न्यायनिवाड्याचा आधार घेतला.

१२. तर याउलट प्रतिवादी क्र.२/४, ३, ७, ८ व ९ यांच्या बाजूने त्यांचे विद्यमान वकील श्री.सी.बी.ओसवाल यांचा युक्तीवाद ऐकला. तसेच त्यांनी त्या व्यतिरीक्त निशाणी ५८ वर लेखी युक्तीवाद सुध्दा सादर केला. तसेच प्रतिवादी क्र.२/१ व २/२ यांच्या बाजूने श्री.कोळी यांचा युक्तीवाद ऐकला. प्रतिवादीचे वकीलांनी असा युक्तीवाद केला की, वादी हे शेतकरी असल्याबाबतचा पुरावा अभिलेखावर नाही. म्हणून त्यांना वाद मिळकत खरेदी करण्याचा अधिकार नव्हता. सदर युक्तीवादाचे पुष्टयार्थ त्यांनी भास्कर भोळे वि. एकनाथ चौधरी, एम.एच.एल.जे. २००८-६०७ या

प्रकरणातील मा.उच्च न्यायालयाने दिलेल्या न्यायनिवाड्याचा आधार घेतला. त्यांनी पुढे असा युक्तीवाद केला की, प्रस्तुत प्रकरणात वादी हे करारपुर्ततेस सदैव तयार व इच्छुक होते यासंबंधी अभिलेखावर त्यांच्याबाजूने काहीही आणण्यात आले नाही. ट्रान्सफर ऑफ प्रॉपर्टी कलम ५३अ अन्वये ताबे उपभोगात असलेले मिळकती संबंधी संरक्षण मिळण्याची विनंती जर व्यक्ती करत असेल तर तो त्याच्यावर असलेल्या करारपुर्ततेची जबाबदारी पुर्ण करण्यास तयार व इच्छुक आहे हे दर्शविणे आवश्यक असते. सदर युक्तीवादाचे पुष्टयार्थ त्यांनी राजेंद्र सिंग वि. नरपाल सिंग C.M.W.P. No. 19122 of 19 घोषित दि.२५ सप्टेंबर, २००२ या प्रकरणातील मा.उच्च न्यायालय अलाहाबाद यांनी दिलेल्या न्यायनिवाड्याचा आधार घेतला.

१३. प्रस्तुत अर्ज विचारात घेण्यापूर्वी अभिलेखावर उभय पक्षांचे बाजूने दाखल करण्यात आलेले दस्तऐवज या ठिकाणी नमूद करणे सोयीस्कर ठरेल. वादीच्या बाजूने निशाणी ४ सोबत खालील दस्तऐवज दाखल करण्यात आले.

१. वाद मिळकतची ७/१२ उता-याची नक्कल.
२. वादी संस्था नोंदणी प्रमाणपत्र.
३. वादी संस्थेच्या ठरावाची प्रत.
४. वादी संस्थेचा उपविधी.
५. वाद मिळकतची बयाणापावती.
६. वाद मिळकतचा साठेकरार.
७. वाद मिळकत विक्री करण्याची परवानगी आदेशाची प्रत.
८. मोबदल्याची रक्कम दिली त्याच्या पावत्या.
९. वाद मिळकतच्या फेरफारची नक्कल.
१०. वाद मिळकतचे छायाचित्र.
११. वादी क्र.१ शेतकरी असल्याबाबतचा दाखला.
१२. प्रतिवादी यांचा साठेकरारनामा व खरेदीखताची प्रत.

१३. नियमित दिवाणी दावा क्र.१०३/२०१२ मधील दस्तऐवज.
 १४. नियमित दिवाणी दावा क्र.१२३/२००९ या प्रकरणातील दस्तऐवज.

तर प्रतिवादीच्या बाजूने निशाणी ५४ व ५६ सोबत खालील दस्तऐवज दाखल करण्यात आले;

१. वाद मिळकत मध्ये शेड बांधण्याची ग्राम पंचायतची परवानगी.
२. वाद मिळकतच्या ग्राम पंचायतच्या पावत्या.
३. ग्राम पंचायतीने दिलेली नोटीस.
४. ग्राम पंचायतीकडे प्रतिवादींनी केलेला अर्ज.
५. दिवाणी दावा क्र.१३३/२००९ मधील बेलिफचा अहवाल.
६. वाद मिळकतचे छायाचित्र.

१४. प्रस्तुत अर्जाद्वारे वादीने तुर्तितुर्त मनाई हुकूमाची मागणी दोन कारणास्तव केलेली आहे, आणि ते म्हणजे वाद मिळकतवरील त्याचे ताबे उपभोगात प्रतिवादी करित असलेला हस्तक्षेपास मनाईकरीता व वाद मिळकत मध्ये प्रतिवादी यांनी त्रयस्थ इसमांचा हितसंबंध निर्माण करू नये याकरीता वाद मिळकत ही वादीच्या ताबे उपभोगात आहे हे दर्शविण्याकरीता वादीने महसूल अधिकार अभिलेखातील नोंदी तसेच साठेकरारनामा या दस्तांचा आधार घेतला. तर उलटपक्षी प्रतिवादीने वाद मिळकत ही त्याच्या ताबे उपभोगात आहे असे तथ्य कथन केले आहे व त्यास पुष्टी देण्याकरीता वाद मिळकतचे शेजारी नामे राकेश चौवडीया व पारस बाबूलाल जैन यांचे शपथपत्र दाखल केलेले आहे. तसेच वाद मिळकतचे छायाचित्र व ग्रामपंचायत कार्यालयात भरलेला कर आणि ना-हरकतीचा दाखला असे दस्त दाखल केलेले आहे. वादीच्या ताबे उपभोगात वाद मिळकत आहे असे प्रथमदर्शनी दिसून येते का याचा ऊहापोह करण्यापुर्वी प्रस्तुत दाव्यातील वादी व प्रतिवादी यांनी केलेली काही महत्वाची तथ्य कथने या ठिकाणी नमूद करणे आवश्यक आहे. ते खालीलप्रमाणे,

१. वाद मिळकत संबंधी अनंत लक्ष्मण तवळे यांनी साठेकरारनामा वादीच्या लाभात दि.३०/१२/१९९७ रोजी निष्पादीत करून दिला होता.
२. सदर करारनामा निष्पादीत करून दिला त्या दिवशी अनंत लक्ष्मण तवळे यांनी वादींना मोबदल्यापैकी रु४,८०,०००/- (रुपये चार लाख ऐंशी हजार मात्र) दिले होते. अदयापर्यंत खरेदीखत वादीच्या लाभात नोंदविण्यात आलेले नाही.
३. साठे करारनामा आधारे वाद मिळकत महसूल अधिकार अभिलेखात वादीच्या नावे नोंदविण्यात आली होती.
४. वाद मिळकत ही कुळ जमीन असल्यामुळे नियंत्रीत सत्ता प्रकाराची होती.
५. प्रतिवादी क्र.९ याने वादी विरुद्ध नियमित दिवाणी दावा क्र. १०३/२०१२ हा वादींनी त्याचे लाभात वाद मिळकतचा निष्पादीत करून दिलेला साठेकरारनाम्याची पुर्तता करून देण्या-करीता दाखल केला होता व तो मंजूर करण्यात आला आहे.
६. प्रतिवादी क्र.१ ते ६ यांनी वादी विरुद्ध नियमित दिवाणी दावा क्र.१३३/२००९ हा अनंत लक्ष्मण तवळे यांनी वादीच्या हक्कात निष्पादीत करून दिलेला साठेकरारनामा रद्द होण्याकरीता दाखल केला आहे व तो प्रलंबित आहे.
७. वाद मिळकतचे खरेदीखत प्रतिवादी क्र. ७ ते १२ च्या लाभात प्रतिवादी क्र. १/१/१, १/१/२, १/१/३, २/१, २/२, २/३, २/४, ३, ४, ४अ, ४ब, ४क, ४ड, ४इ, ४ई, ४फ, ५, ६/१, ६/२ व ६/३ यांनी तयार करून नोंदवून दिले.
१५. तुर्तातुर्त मनाई हुकूमाचा अर्ज विचारात घेत असताना प्रथमदर्शनी प्रकरण, न्यायाचा समतोल, पैशात न भरून येणारे नुकसान या

तीन घटकांसोबतच संबंधीत पक्षकारांची वर्तणूक ही विचारात घेणे आवश्यक असते. प्रस्तुत प्रकरणात सन १९९७ ला अनंत लक्ष्मण तवळे यांनी वादीच्या लाभात साठेकरारनामा निष्पादीत करून दिलेला आहे. त्याआधारे महसूल अधिकार अभिलेखात वादींनी स्वतःचे नावाची नोंद केली होती. प्रतिवादी यांनी सदर नोंदीस आव्हान दिल्यानंतर सन २०१५ मध्ये वादींच्या नावाची नोंद रद्द करण्यात आली. त्यानंतरच वादींनी सन १९९७ मध्ये त्यांचे लाभात करण्यात आलेला साठेकरारनाम्याआधारे वाद मिळकतचे खरेदीखत त्यांच्या लाभात नोंदवून देण्याकरीता अनंत लक्ष्मण तवळे यांच्या वारसांना मागणी केली. यावरून हे स्पष्ट होते की, सन १९९७ पासून ते सन २०१५ पर्यंत म्हणजे जवळ जवळ १८ वर्षे वादींनी वाद मिळकतचे खरेदीखत निष्पादीत करून घेण्याकरीता कोणतेही प्रयत्न केले नाही व तसे करण्याकरीता कोणतीही कारवाई केली नाही. वादीच्या बाजूने खरेदीखत निष्पादीत करून घेण्याकरीता काही प्रयत्न करण्यात आले होते यासंबंधी अभिलेखावर काहीही पुरावा दाखल करण्यात आला नाही. त्यामुळे हे स्पष्ट होते की, सुमारे १८ वर्षे वाद मिळकतचे खरेदीखत निष्पादीत करून घेण्यास वादींनी निष्काळजीपणा दाखविला. या अनुषंगाने वादींचे विद्यमान वकील यांनी असा युक्तीवाद केला की, साठेकरारनामा हा नोंदणीकृत केल्यामुळे खरेदीखत करण्याची आवश्यकता असते याची माहिती वादींना नव्हती. त्यामुळे सदर वाद मिळकतचे खरेदीखत निष्पादीत करण्याकरीता त्यांनी कधीही प्रयत्न केले नाही. वादींचे विद्यमान वकील यांचा सदर युक्तीवाद विचारात घेतला. परंतु माझ्या मते सदर युक्तीवाद हा संयुक्तीक नाही, कारण वादी क्र.२ ही सहकारी गृहनिर्माण संस्था आहे. तर वादी क्र.१ हा तिचा प्रवर्तक होता. साठेकरारनामा व बयाणापावती वादी क्र.१ च्या नावे करण्यात आली होती. त्यानंतर वादी क्र.२ ची सहकारी गृह निर्माण संस्था म्हणून नोंदणी करण्यात आली होती. तसेच साठेकरारनाम्याच्या आधारे महसूल अधिकार अभिलेखात वादींनी स्वतःचे नाव नोंदवून घेतले. अशी सर्व

परिस्थिती विचारात घेता साठेकरारनामा नंतर खरेदीखत करणे आवश्यक असल्याचे ज्ञान वादींना नसणे हे न पटण्यासारखे आहे.

१६. वादींच्या तथ्यकथनाप्रमाणे साठेकरारनामा सुमारे १८ वर्षापूर्वी अनंत लक्ष्मण तवळे याने वादींच्या लाभात निष्पादीत करून दिलेले आहे. तदनंतर सुमारे २०१५ मध्ये ज्यावेळी वादींच्या महसूल अधिकार अभिलेखातील नोंदी रद्द करण्यात आल्या त्याचवेळी वादी यांनी सदर साठेकरारनाम्याची पुर्तता करून मिळण्याची विनंती केली आणि तोपर्यंत खरेदीखत निष्पादीत करण्याकरीता कोणतीही कारवाई केली नाही. सुमारे १८ वर्ष वादी हे शांत राहिले. वाद मिळकत महसूल अधिकार अभिलेखात स्वतःच्या नावे नोंदविली असल्यामुळे त्याचे खरेदीखत स्वतःच्या नावे नोंदविण्याकरीता कोणतीही कारवाई न करणे आणि सुमारे १८ वर्ष शांत राहणे असे दर्शविते की, वादी हे स्वतःच्या अधिकाराबाबत जागरूक नव्हते. त्यामुळे वादीची सदर वर्तणूक ही तुर्तातूर्त मनाई हुकूमाचा अर्ज विचारात घेत असताना महत्वाची ठरते.

१७. सदर साठेकरारनाम्याचे अवलोकन केले असता, साठेकरारनाम्याच्या दिवशी वादीने प्रतिवादींना रक्कम रु.४,८०,०००/- (रुपये चार लाख ऐंशी हजार मात्र) अदा केली होती व मोबदल्याची उर्वरीत रक्कम रु.१,२०,०००/- (रुपये एक लाख वीस हजार मात्र) ही विक्री व्यवहार पुर्ण झाल्यावर म्हणजेच खरेदीखत निष्पादीत झालेनंतर देण्याचे ठरले होते. या अनुषंगाने वादीचे विद्यमान वकील यांनी असा युक्तीवाद केला की, मोबदल्याच्या रक्कमेपैकी रु.४,८०,०००/- (रुपये चार लाख ऐंशी हजार मात्र) वादीने साठेकरारनामा निष्पादीत करून दिला त्यादिवशी दिले व उर्वरीत रक्कम रु.१,२०,०००/- (रुपये एक लाख वीस हजार मात्र) हे नंतर दिलेले आहेत. त्यासंबंधी वादींच्या बाजूने अनंत लक्ष्मण तवळे यांना मोबदल्याची उर्वरीत रक्कम दिली यास पुष्टी देण्याकरीता अभिलेखावर काही

पावत्या दाखल केल्या आहेत. त्याचे अवलोकन केले असता अभिलेखावर एकूण ५ पावत्या वादीच्या बाजूने दाखल करण्यात आल्या. सदर पावत्या अशा दर्शवितात की, तीन वेगवेगळ्या तारखेस वादींनी अनंत लक्ष्मण तवळे यांना रक्कम रु.३०,०००/- (रुपये तीस हजार मात्र) प्रत्येकी दिल्याबाबत आहेत. त्यापैकी एक पावतीवर तारीख नमूद नाही. यावरून त्या पावतीत नमूद केलेली रक्कम निश्चित कोणत्या तारखेस देण्यात आली याचा बोध होत नाही. तर उर्वरीत पावतींचे अवलोकन केले असता असे दिसून येते की दि.११/०२/१९९७, दि.१२/०२ व दि.१२/०२/१९९७ रोजी त्या लिहून दिलेल्या आहे. साठेकरारनामा हा दि.३०/१२/१९९७ रोजी निष्पादीत करण्यात आलेला आहे व नोंदणीकृत केला असल्याचे दिसून येते. साठेकरारनामा हा जरी दि.३०/१२/१९९७ रोजी निष्पादीत केलेला आहे व मोबदल्यापैकी उर्वरीत रक्कम रु.१,२०,०००/- (रुपये एक लाख वीस हजार मात्र) देय होती असे नमूद आहे. उपरोक्त पावती व साठेकरारनामा या दोन्ही दस्तांचे एकत्रीत अवलोकन केले. साठेकरारनामा हा दि. ३०/१२/१९९७ रोजी नोंदविलेला आहे व सदर पावत्या या दि. ११/०२/१९९७ व १२/०२/१९९७ रोजी म्हणजेच साठेकरारनाम्यापुर्वीच्या आहेत. सदर पावत्या व साठेकरारनामा हे दस्त जर खरे असल्याचे गृहीत धरले तर मोबदल्याची उर्वरीत रक्कम रु.१,२०,०००/- (रुपये एक लाख वीस हजार मात्र) करारनामा करण्यापुर्वीच दिलेले असल्याचे दिसून येते. उर्वरीत रक्कम करारनाम्यापुर्वीच दिली असती तर उर्वरीत रक्कम देण्यासंबंधीचा मजकूर करारनाम्यात नमूद करण्यात आला नसता. सबब वाद मिळकतची मोबदल्याची उर्वरीत रक्कम प्रतिवादींना दिली अशा वादींच्या तथ्य कथनावर शंका निर्माण होते. वादीच्या बाजूने त्या अनुषंगाने करण्यात आलेला युक्तीवाद की, करारनाम्यातील अटी व शर्तीप्रमाणे त्याच्यावर असलेली कराराची जबाबदारी त्याने पुर्ण केलेली आहे हे प्रथमदर्शनी त्यामुळे न पटण्यासारखे आहे. वादीच्या बाजूने या संदर्भात

दाखल करण्यात आलेले मा.उच्च न्यायालयाने त्रिंबक शंकर तिडके वि. निवृत्ती शंकर तिडके अे.आय.आर.१९८५ बॉम्बे १२८ या प्रकरणातील न्यायनिर्णयाचा आधार घेतला. ज्यात मा.उच्च न्यायालयाने करारातील अटी व शर्तीच्या अन्वये असलेली जबाबदारी पुर्ण एका पक्षकाराने केली असल्यास तो करारनामा पुर्ण करण्यास तयार व इच्छूक आहे हे वादपत्रात नमूद करण्याची गरज नाही असे निरीक्षण केलेले आहे. प्रस्तुत प्रकरणात जरी कराराच्या मोबदल्याची पुर्ण रक्कम अनंत लक्ष्मण तवळे यांना अदा केली होती यासंबंधी प्रथमदर्शनी स्पष्ट पुरावा नाही. म्हणून वादीचा यासंबंधीचा युक्तीवाद हा ग्राह्य धरण्यासारखा नाही.

१८. साठेकरारनाम्याचे अवलोकन केले असता परिच्छेद क्र.३ मध्ये सदर साठेकरारनाम्याचे निष्पादीत तारखेपासून १ वर्षांचे आत विक्री व्यवहार पूर्ण करावा अशी अट व शर्त असल्याचे दिसून येते. यावरून खरेदीखत १ वर्षामध्ये पूर्ण करण्याची सदर करारातील पक्षकारांचा उद्देश असल्याचे प्रथमदर्शनी दिसते. परंतू १८ वर्षांपर्यंत वादीने खरेदीखत करून घेण्याकरीता कोणतीही कारवाई केली नाही किंवा त्यासाठी काहीही प्रयत्न केले नाही. सबब, तुर्तातूर्त मनाई हुकूमास वादी हा पात्र आहे हे ठरविताना प्रथमदर्शनी प्रकरण त्याच्या लाभात असणे महत्वाचे असते.

१९. वाद मिळकत ही स्वतःच्या ताबे उपभोगात आहे असे वादीने तथ्य कथन केले. त्यासंबंधी वादींनी साठेकरारनाम्यातील नमूद अटी व शर्तीचा आधार घेतला. वादीचे विद्यमान वकील यांनी असे तथ्य कथन केले की, वाद मिळकतचा खुला ताबा वादींना सदर साठेकरारनामा करण्यात आला त्यादिवशी दिलेला आहे. साठेकरारनाम्यामध्ये परिच्छेद क्र.३ व ४ मध्ये वाद मिळकतचा ताबा देण्या संबंधीचा मजकूर नमूद आहे. परंतू त्याच दस्तातील परिच्छेद क्र.५ चे अवलोकन केले असता हे स्पष्ट होते की, वाद मिळकत ही सर्व्हे क्र.६१/१ मधील होती व सर्व्हे क्र.६१/१ चे पूर्ण क्षेत्र

२ एकर इतके होते. त्यापैकी वाद मिळकतचे क्षेत्र ४० गुठे इतके आहे आणि ज्यावेळी वाद मिळकत खरेदी करण्याचा करार झाला त्यावेळी २ एकर पैकी ४० गुठे कोणत्या बाजूची दयावयाची यासंबंधी स्पष्टता नव्हती. प्रस्तुत साठेकरारनाम्यातील परिच्छेद क्र.५ असे दर्शवितो की, उभयपक्षांमध्ये शासकीय मोजणीदार यांचेकडून मिळकतची मोजणी करून वाद मिळकत निश्चित करण्याचे ठरले होते. म्हणून वाद मिळकत ही ज्यावेळी साठेकरारनामा करण्यात आला त्यावेळी वाद मिळकत निश्चित करण्यात आली नव्हती असे प्रथमदर्शनी दिसून येते. सबब मोजणी करून निश्चित करून दिल्यानंतरच वाद मिळकतचा ताबेकब्जा देण्याचे ठरले होते असे दिसून येते. सोयीकरीता साठेकरारनाम्यातील परिच्छेद क्र.५ या ठिकाणी नमूद करणे आवश्यक आहे.

परिच्छेद क्र.५

“The plot of land shall be surveyed jointly by the Architects of the purchaser and the vendor and the purchaser and such Survey shall, after the plot shall have been properly located be made in the presence of, and confirmed by the Government Surveyor.”

२०. सबब साठेकरारनाम्याच्या वेळी वाद मिळकत निश्चित करण्यात आली नव्हती असे दिसून येते. वादीच्या बाजूने महसूल अधिकार अभिलेखातील नोंदीचा आधार घेतला. सन २०१५ मध्ये महसूल अधिकार अभिलेखातील वादींची असलेली नोंद रद्द करण्यात आल्याचे दिसून येते व प्रतिवादी क्र. ७ ते १२ यांचे नाव नोंदविल्याचे दिसून येते. वाद मिळकतवर असलेले ताबे उपभोगासंबंधी दोन्ही बाजूंच्या वतीने छायाचित्र दाखल करण्यात आले आहे. प्रतिवादींनी वाद मिळकतचे असलेले शेजारी श्री.राकेश चंद्रकांत चौवडीया व पारस बाबूलाल जैन यांचे शपथपत्र दाखल केले आहे. त्या दोघांनी वाद मिळकत ही प्रतिवादी क्र.८ व ९ यांच्या ताबे उपभोगात असल्याचे

शपथेवर सांगितले आहे. प्रतिवादींच्या बाजूने वाद मिळकत मध्ये त्याने शेत-घर दरम्यानच्या काळात बांधले असल्यासंबंधी ग्रामपंचायत कार्यालयाचा ना-हरकत दाखला, परवानगी अर्ज, ग्रामपंचायत कार्यालयाने त्यांना दिलेल्या लेखी सूचना व शेतघर संबंधीचे पूर्ण कर पावतीचे दस्त दाखल केले आहेत. या दस्तासंबंधी वादीच्या बाजूने असा युक्तीवाद करण्यात आला की, सदरचे दस्त प्रतिवादी यांनी ग्रामपंचायत कार्यालयाशी हातमिळवणी करून तयार केलेले आहे. परंतु प्रकरणाच्या या टप्प्यावर सदरचे दस्त हे ताबा ठरविण्याकरीता महत्वाचे दस्त ठरतात. त्यामुळे त्यावर विश्वास ठेवणे क्रमप्राप्त ठरते. प्रतिवादींच्या बाजूने वाद मिळकतचे शेजारी राकेश चंद्रकांत चौवडीया व पारस बाबूलाल जैन यांचे शपथेवरचे सांगणे व अभिलेखावर असलेले उपरोक्त दस्त असे प्रथमदर्शनी दर्शवितात की, वाद मिळकतवर वादीचा ताबा नाही.

२१. साठेकरारनामा केल्यानंतर सुमारे १८ वर्ष वाद मिळकतचे खरेदीखत निष्पादीत करून घेण्याकरीता वादीने काहीही प्रयत्न केले नाही. मोबदल्याची उर्वरीत रक्कम दिल्याबाबतचा प्रथमदर्शनी स्पष्ट पुरावा अभिलेखावर नाही. तसेच वाद मिळकतचे असलेले शेजारी वाद मिळकतवर वादीचा ताबा नाही असे सांगतात. वरील सर्व बाबी वादीच्या बाजूने प्रथमदर्शनी प्रकरण नाही, न्यायाचा समतोल त्याच्या बाजूने नाही असे दर्शविते. सुमारे १८ वर्षांपर्यंत वादीने साठेकरारनाम्याची पुर्तता करण्याकरीता कोणतीही कारवाई केली नाही ही वादीची वर्तणूक त्यास तुर्तातुर्त मनाई हुकूम मिळण्यास अपात्र ठरविते. तसेच वादीचे पैशात न भरून येणारे नुकसान तुर्तातुर्त मनाई हुकूम दिल्यामुळे होईल असे दिसून येत नाही. म्हणून मी मुद्दा क्र.१ ते ३ ला नकारार्थी घोषित करित आहे आणि खालीलप्रमाणे आदेश पारीत करित आहे.

मुद्दा क.४ करीता

२२. मुद्दा क्र.१ ते ३ ला वरीलप्रमाणे घोषित केल्यामुळे प्रस्तुत अर्ज हा नामंजूर होण्यास पात्र आहे. सबब, मी खालीलप्रमाणे आदेश पारीत करित आहे.

:: आदेश ::

प्रस्तुत तुर्तातुर्त मनाई हुकूमाचा अर्ज (निशाणी ५) खर्चासह नामंजूर करण्यात येत आहे.

पनवेल.

दिनांक २९/०४/२०१६.

(राजेश क. खोमणे)

२रे सह दिवाणी न्यायाधीश, व.स्तर, पनवेल.