दावा प्राप्त ता. : ११/०३/२०१०
दावा नोंदला ता. : ११/०३/२०१०
दावा निकाल ता. : १६/०३/२०१६
एकूण कालावधी : व. म. दि.
०६ ०० ०५

सह दिवाणी न्यायाधीश, कनिष्ठ स्तर, खालापूर यांचे न्यायालयात,
(पिठासीन अधिकारी वै.चिं. जोशी यांचेसमोर)

रे.मु.नं२४/२०१०
नि.४०/अ

१. बाळु बैजु कासार
वय: ७० वर्षे, व्यवसाय : शेती,

२. यशवंत बैजु कासार
वय: ६५ वर्षे, व्यवसाय : शेती,

३. बयाबाई दगडु केदारी
वय: ६० वर्षे, व्यवसाय : शेती,
रा. करंबेळी, पो. डोनवत,
ता. खालापूर जि. रायगड. ..... वादी

विरूध्द

१. श्री. उदयन अरविंद सक्सेरिया
वय: २६ वर्षे,
रा. गोवर्धन बिल्डींग २,
पहिला मजला, पारेख स्टि्ट,
मुंबई–४०० ००४.

२. लक्ष्मी प्रकाश सिंघानिया
वय: ५५ वर्षे,
रा. ए–८, स्नेह सदन,
३ रा माळा, गमाडीया रोड,
मुंबई–२६.

३. रिमा निकुंज सिंघानिया,
वय : ३० वर्षे,
रा. के.के. चेंबर्स, ३ रा मजला,
पी.टी.मार्ग, फोर्ट,
मुंबई – ४०० ००१.

तर्फे अखत्यारी :-
लक्ष्मीप्रकाश सिंघानिया
वय: ५५ वर्षे,
रा. ए-८, स्नेह सदन,
३ रा माळा, गमाडीया रोड,
मुंबई-२६.
स्वत:करीता व प्रतिवादी क्रं.३ यांचे अखत्यारी.
(नि.२६ वरील आदेशा प्रमाणे दुरूस्ती) ..... प्रतिवादी

हजेरी -

वादीचे वकील - श्री. डी. के. पाटील
प्रतिवादी तर्फे वकील - श्री. सी.बी. ओसवाल

: न्यायनिर्णय :

(दिनांक १६/०३/२०१६ रोजी न्यायालयात घोषित)

प्रस्तुतचा दावा वादी यांनी दावा मिळकती वादी यांच्या मालकीच्या आहेत, दि.१६.०३.२००७ रोजीचे दुय्यम निबंधक पनवेल यांचे कार्यालयात क्रं.२१५/२००७ अन्वये नोंद केलेले अखत्यारपत्र बेकायदेशीर असून अखत्यारपत्राच्या आधारे दि.१७.०३.२००७ रोजीचा खरेदीखत दस्त नोंदणी क्रं.१९९२/२००७ बेकायदेशीर असून वादी यांच्यावर बंधनकारक नाही असे घोषीत होवून मिळणेसाठी तसेच प्रतिवादी यांनी दावा मिळकतीमधील वादी यांच्या मालकी हक्कास, ताबे कब्जास हरकत अडथळा करू नये असा निरंतर मनाई हुकुम मिळणे करीता दाखल केलेला आहे.

वादीचे कथन थोडक्यात खालीलप्रमाणे :-

२. दावा मिळकतीचे वर्णन खालीलप्रमाणे.

मौजे करंबेळी ता. खालापूर जि. रायगड येथे असलेल्या जमिनीचे वर्णन खालीलप्रमाणे -

अ. क्र.	भुमापन नंबर	हिस्सा नंबर	क्षेत्र	आकार
			हे.आर.पो.	रूपये-पैसे
१.	४९	१२ अ	०-६२-५	०=६६
२.	३४	१५	०-२१-०	०=०५
३.	५२	२ अ	०-०९-०	०=१४
४.	५२	०७	१-०७-०	२=००
५.	५२	३ ब	०-०३-९	०=१५
६.	५३	०६	०-१२-०	०=१५
७.	२६	०२	०-२९-७	२=४५
८.	२६	०६	०-४०-७	२=६०
९.	४९	१२ ब	०-६१-५	०=६६
१०.	३४	१६	१-६२-०	०=६५

(सदर मिळकतीस यापुढे सोयीकरिता **''सदर मिळकत/मिळकती''** असे संबोधण्यात येईल.)

३. वादी कथन करतात की, सदर मिळकती वादी यांच्या खुद्द मालकीच्या ताबेकब्जात वहिवाटीमध्ये आहेत. प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांनी करंबेळी ता.खालापूर येथील जमीनिंची खरेदी करावयाची असले बाबत मध्यस्थांमार्फत जानेवारी २००७ मध्ये चौकशी केली. प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांना जमीनी व्यवसायासाठी घ्यावयाच्या आहेत असे रामदास यांनी माहिती दिली. जमीनींची किंमत चांगली मिळत असेल व उपजिविकेसाठी रोजगार मिळत असेल तर कांही जमीनी मिळू शकतील असे रामदास यांनी प्रतिवादी यांना सांगितले. रामदास याने वादी यांच्याकडे जमीनी बाबत चौकशी केली असता जमीनींचा चांगला मोबदला व उपजिविकेसाठी रोजगार मिळणार असेल

तर जमीन देण्याबाबत विचार करता येईल असे सांगितले. रामदास याने वादी यांना फोटो घेवून येण्यास सांगितले त्याप्रमाणे वादी यांनी रामदास यांच्याकडे फोटो दिले.

४. वादी पुढे कथन करतात की, दि.२ मार्च २००७ रोजी वादी प्रतिवादी क्रं.१ यांचे तक्का पनवेल येथील कार्यालयात गेले. प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांची ओळख रामदासने करून दिली. प्रतिवादी क्रं.१ यांनी वादींना सांगितले की, जमीनीचे कागदपत्र काढणे करीता, मोजणी करण्या करीता, बिनशेती परवानगी आणण्या करीता व त्या अनुषंगाने कामे करण्या करीता अखत्यारपत्र द्यावे लागेल त्याखेरीज ते कामे करू शकणार नाहीत. सदरची बाब वादी यांनी मान्य केली. प्रतिवादी क्रं.१ यांनी छापील मजकुर असलेल्या कागदपत्रांवर फोटो लावण्यास सांगितले त्याप्रमाणे वादीचे फोटो लावले. वादी यांना सह्या करण्यास सांगितल्याने त्या कागदपत्रावर व इतर कागदपत्रावर वादी यांनी सह्या केल्या. सदर कागदपत्रांच्या प्रति वादींना देण्यात आल्या नाहीत. त्यावेळी प्रतिवादी क्रं.१ यांनी वादीला अधिकार पत्राबाबत संबंधीत अधिका-यासमोर यावे लागेल व त्यानंतर दुय्यम निबंधक यांचे कार्यालयात हजर रहावे लागेल असे सांगितले. त्या दिवशी वादीने प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांच्या बरोबर जमीन विक्री बाबत कोणतीही बोलणी केली नाही.

५. वादी यांनी प्रतिवादी क्रं.१ यांच्या शब्दावर विश्वास ठेवून प्रतिवादी क्रं.१ सांगतील त्या प्रमाणे सह्या केल्या. प्रतिवादी क्रं.१ यांनी वादीला पैशाची गरज असल्या कारणाने कांही रक्कमाचे चेक दिले. वादी त्या दिवशी किंवा त्यानंतर कोणत्याही कार्यकारी दंडाधिकारी, नोटरी किंवा दुय्यम निबंधक यांचे कार्यालयात गेले नाहीत किंवा त्यांच्या समोर कागदपत्रावर सह्या केलेले अधिकारपत्र, साठेकरार किंवा खरेदीखत घेवून त्यांच्या समोर गेलेले नाहीत अथवा त्या अधिका-या समक्ष

अखत्यारपत्र, साठेकरार किंवा खरेदीखतावर सह्या केल्याचे कबुल केलेले नाही. प्रतिवादी क्रं.१ यांनी तयार करून आणलेल्या छापील अखत्यार पत्रावर सह्या घेतल्या त्यावेळी त्या अखत्यारपत्रामध्ये छापील मजकुराच्या व्यतीरीक्त रिकाम्या जागा असलेल्या ठिकाणी कोणताही मजकुर लिहिलेला नव्हता.

६. प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांनी वादी यांची फसवणुक केल्याचे रामदास याने वादींना सांगितले. वादीने प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांच्या विरूध्द तहसिलदार, जिल्हाधिकारी व इतर अधिका-यांकडे फसवणुक झाली असले बाबत तक्रार केलेली आहे. वादी पुढे कथन करतात की, दावा मिळकतीचा साठे करार किंवा खरेदीखत करण्याचे कोणतेही हक्क व अधिकारी प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांना दिलेले नव्हते. प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांनी वादीच्या सह्या व अंगठे घेतलेल्या टंकलिखीत अखत्यारपत्रामध्ये वादीचे पश्चात कोणाकडून तरी रिकाम्या जागेमध्ये व इतर ठिकाणी हाताने मजकुर लिहून घेवून दुय्यम निबंधक पनवेल यांना हाताशी धरून त्यांचे कार्यालयात अखत्यारपत्र नोंदविले आहे. वादी यांना फसवण्याच्या हेतूने, लबाडीने, बनावट खोट्या अधिकारपत्राचा वापर करून खरेदीखत केलेले आहे. प्रतिवादी क्रं.१ व २ हे प्रतिवादी क्रं.३ करीता जमीनी विकत घेत आहेत किंवा ते प्रतिवादी क्रं.३ यांचे अखत्यारी आहेत असे देखील प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांनी वादी यांना सांगितले नव्हते.

७. वादी यांनी दि. १६ मार्च २००७ रोजी दावा मिळकती प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांना विक्री करण्या करीता अधिकारपत्र दिलेले नव्हते. वादी यांना सर्व जमीनी विकण्याच्या नव्हत्या. सदर अखत्यारपत्राची कबुली देण्याकरीता वादी दुय्यम निबंधक कार्यालय पनवेल येथे गेलेले नाहीत. पनवेल येथील दुय्यम निबंधक यांना

अखत्यारपत्र नोंदविण्याचा हक्क व अधिकार नाही. प्रतिवादी यांचे सदरचे कृत्य बेकायदेशीर असल्याने वादी यांच्यावर बंधनकारक नाही.

८. वादी पुढे कथन करतात की, त्यांना चौकशीअंती समजले की, प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांनी प्रतिवादी क्रं.३ यांच्या नांवे सर्वे नं.५३ हिस्सा क्रं.६ क्षेत्र ०-१२-० हे.आर आकार ०=१५ पैसे या जमीनींचा खरेदीखत दस्त मोबदला रक्कम ९,०००/- या किंमतीस केलेले आहे. खरेदीखता मध्ये नमुद केल्या प्रमाणे एकरी किंमत ३०,०००/- ठरलेली नाही. वादी यांनी सदरचे खरेदीखत लिहून देण्याचा अधिकार प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांना दिलेला नाही. खरेदीखतामध्ये नमुद केल्याप्रमाणे रक्कम वादींना मिळालेली नाही. सदरचे खरेदीखत बेकायदेशीर आहे. वादी यांनी दावा मिळकतीचा ताबा प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांना दिलेला नाही. त्यामुळे वादी यांना प्रस्तुतचा दावा दाखल करणे भाग पडले.

९. प्रतिवादी यांनी नि.२० लगत कैफियत दाखल करून वादी यांचा दावा नाकारलेला आहे. प्रतिवादी कथन करतात की, वादींनी त्यांची जमीन विकणेची आहे असे सांगुन जमीन प्रतिवादी यांना विकण्याचे ठरविले व त्याबाबत प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांचे लाभात दावा मिळकती बाबत अखत्यारपत्र करून दिले व सदरचे अखत्यारपत्र दुय्यम निबंधक पनवेल यांच्या कार्यालयात नोंदविण्यात आले. अखत्यारपत्राचा वापर करून प्रतिवादी यांनी दावा मिळकतीचे खरेदीखत करण्यापूर्वी आवश्यक असलेल्या बाबींची पुर्तता वादींच्या वतीने केलेली आहे. वादी यांनी प्रतिवादी यांच्याकडून दि. १५.०३.२००७ रोजी रक्कम रू. ९०००/- चे धनादेश एच.डी.एफ. सी. बॅक, शाखा पनवेल घेतलेले आहेत. प्रतिवादी यांनी वादीस संपूर्ण मोबदला रक्कम

दिल्यानंतर अखत्यारपत्राचा वापर करून सदर मिळकतीचा खरेदीखत दस्त दुय्यम निबंधक कार्यालय कर्जत येथे नोंदविलेला आहे.

१०. प्रतिवादी पुढे कथन करतात की, अखत्यारपत्राचा दस्त दुय्यम निबंधक पनवेल येथे झालेला असल्याने व खरेदीखताचा दस्त दुय्यम निबंधक कर्जत येथे झालेला असल्याने वादी यांनी सदर दस्तांबाबत कोणतीही दाद मागणेची असल्यास ती कर्जत अथवा पनवेल येथील न्यायालयात मागणे आवश्यक होते. दोन्हीही दस्त न्यायालयाच्या हद्दीत झालेले नसल्याने वादी यांचा दावा कायद्याने चालु शकत नाही. अखत्यारपत्राचे अवलोकन केले असता दुय्यम निबंधक कार्यालय पनवेल येथे दि.१६. ०३.२००७ रोजी अखत्यारपत्र नोंदविल्याचे स्पष्ट दिसत आहे. दुय्यम निबंधक कार्यालयात उभय पक्षकार हजर असल्याखेरीज कोणतेही अखत्यारपत्र नोंदविले जाणे शक्य नाही. यावरून वादी खोटे बोलत असल्याचे तसेच स्वच्छ हाताने आलेला नसल्याचे स्पष्ट होत आहे. वादी यांनी प्रतिवादी यांना जमीन मिळकत विकण्याचे ठरवुण अखत्यारपत्र लिहून देण्याचे कबुल केलेले आहे. वादी यांनी प्रतिवादी यांच्या लाभात लिहून दिलेले अखत्यारपत्र रद्द केलेले नाही. वादी यांनी दाव्यामध्ये दुय्यम निबंधक यांचे विरूध्द तक्रारी केलेल्या आहेत परंतु त्यांना दाव्याच्या कामी सामिल केलेले नाही.

११. प्रतिवादी पुढे कथन करतात की, अखत्यारपत्र वादी यांनी स्वत:हुन लिहून घेतलेले आहे. अखत्यारपत्रामधील हाताने लिहिलेला मजकुर वादींचेच सांगणेवरून लिहीण्यात आलेला आहे. वादी यांना अखत्यारपत्र व खरेदीखत दस्त बेकायदेशीर आहे असे घोषीत होवून मागण्याचा अधिकार नसल्याने दावा फेटाळण्यात यावा.

१२. वादी व प्र.वादींची परस्पर विरोधी कथने विचारात घेता माझे पूर्वाधिकारी यांनी नि.२२ लगत मुद्दे काढलेले आहेत. त्यांचे निष्कर्ष कारणमिमांसेसह मी खालीलप्रमाणे नोंदवित आहे.

अ. क.	मुद्दे	निष्कर्ष
१.	वादींने दावा मिळकतींचे खरेदीखत किंवा साठेकरार करण्याचे अधिकार दि.१६.०३.२००७ रोजी अखत्यार पत्राद्वारे दिले होते काय ?	नकारार्थी
२.	दि.१६.०३.२००७ रोजीचे अखत्यारपत्र बेकायदेशीर आहे काय ?	होकारार्थी
३.	दि.१६.०३.२००७ रोजीचे अखत्यारपत्र रद्द झाले आहे काय ?	होकारार्थी
४.	दि.१७.०३.२००७ रोजीचे खरेदीखत दस्त क्रमांक १९९२/२००७ बेकायदेशीर आहे काय ?	होकारार्थी
५.	वादी मागणी प्रमाणे अनुतोष मिळण्यास पात्र आहे काय ? असल्यास कोणते ?	होकारार्थी
६.	आदेश आणि हुकूमनामा काय ?	अंतिम आदेशाप्रमाणे.

कारणमिमांसा

१३. या कामी वादीने स्वत:चे पुराव्याचे प्रतिज्ञापत्र साक्षीदार क्रं.१ नि.२४ लगत, साक्षीदार क्रं.२ नितेश धर्मा गायकवाड नि.३१ लगत दाखल केलेले असून वादीने कांही कागदोपत्री पुरावा दाखल केलेला आहे. वादी यांनी पुरसिस नि.३२ अन्वये पुरावा बंद केलेला आहे. प्रतिवादी यांनी स्वत:चे पुराव्याचे प्रतिज्ञापत्र साक्षीदार क्रं.१ नि.३५ लगत दाखल केलेला असून काही कागदोपत्री पुरावा दाखल केलेला आहे. प्रतिवादी यांनी पुरसिस नि.३९ अन्वये पुरावा बंद केलेला आहे. वादी व प्रतिवादी यांनी दाखल केलेल्या कागदोपत्री पुराव्याचा संदर्भ समर्पक ठिकाणी घेण्यात आलेला आहे.

१४. **<u>वादी व प्रतिवादी यांनी दाखल केलेला कागदोपत्री पुरावा :-</u>**

१. खरेदीखत दि.१७ मार्च २००७ नोंदणी क्रं.१९९२/२००७ निशानी ३७.

२. अखत्यारपत्र दि.१६/३/२००७ नि.३६.

४. एच.डी.एफ.सी. बॅकेने बॅकर्स बुक इव्हीडन्स अॅक्ट अन्वये दिलेला उतारा नि.३८.

१५. **<u>प्रतिवादी यांचे वतीने अॅड. सी.बी. ओसवाल यांनी युक्तीवाद केला. युक्तीवादातील ठळक मुद्दे खालील प्रमाणे :-</u>**

१) अखत्यारपत्र दस्त वादी यांनी किंमतीची रक्कम स्विकारून लिहून व नोंदवून दिलेला असल्याने सदरचा दस्त रद्द करण्याचा अधिकार वादी यांना नाही.

२) वादी यांनी प्रतिवादी यांच्या लाभात लिहून दिलेला अखत्यारपत्राचा दस्त कायदेशीर असून सदर दस्ताच्या आधारे प्रतिवादी यांच्या लाभात लिहून दिलेला दस्त कायदेशीर आहे.

३) अखत्यारपत्र व खरेदीखत अनुक्रमे दुय्यम निबंधक पनवेल व कर्जत येथे नोंदणीकृत केले असल्याने न्यायालयास अधिकारक्षेत्र नाही.

१६. **<u>वादी यांचे वतीने अॅड. डी.के.पाटील यांनी युक्तीवाद केला. युक्तीवादातील ठळक मुद्दे खालील प्रमाणे :-</u>**

१) प्रतिवादी यांनी वादी यांची फसवणुक करून कुल अखत्यार पत्र लिहून घेतलेले आहे. त्यामुळे कुल अखत्यारपत्राच्या आधारे तयार केलेला खरेदीखत दस्त बेकायदेशीर असल्याने वादी यांच्यावर बंधनकारक नाही.

२) मुळ अखत्यारपत्राचा दस्त तसेच खरेदीखत दस्त प्रतिवादी यांच्या ताब्यात असुन देखील त्यांनी हजर केलेला नाही.

३) अखत्यारपत्र दस्तामध्ये जागोजागी हस्ताक्षरात मजकुर लिहिलेला आहे. त्याठिकाणी वादी यांची स्वाक्षरी घेतलेली नाही.

४) वादी पनवेल दुय्यम निबंधक यांचे अधिकार क्षेत्रात वास्तव्यास नाहीत तसेच दावा मिळकत देखील दुय्यम निबंधक, पनवेल यांचे अधिकार क्षेत्रात नाही असे असतांना अखत्यारपत्र दस्त पनवेल दुय्यम निबंधक यांचे कार्यालयात बेकायदेशीरपणे नोंदविला आहे.

५) प्रतिवादी यांनी कुल अखत्यारपत्रामधील अधिकारांचा वापर करून शासकिय कार्यालयामधून दावा मिळकतीचे विक्रीबाबत परवानगी घेतलेली नाही.

६) दावा मिळकत प्रतिवादी यांना विक्री करण्याबाबत करार झालेला नाही. वादी यांना दावा मिळकतीच्या विक्री बाबत मोबदला रक्कम मिळालेली नाही.

७) वादी यांनी प्रतिवादी यांना दावा मिळकतीची विक्री करण्या बाबत अधिकार दिलेले नाहीत.

<u>मुद्या क्र.१ ते ४ करिता :-</u>

१७. प्रस्तुतचे मुद्दे वादांकित कुलअखत्यारपत्र व खरेदीखत दस्त यांच्या वैधते बाबत तसेच वादी यांनी प्रतिवादी यांना दावा मिळकतीचे खरेदीखत अथवा साठेकरार करण्याचा अधिकार दिला होता काय, अखत्यारपत्र रद्द झाले आहे काय याबाबत असल्याने प्रस्तुतचे मुद्दे एकमेकांशी निगडीत असल्याने तसेच पुराव्याची पुनरावृत्ती टाळण्याकरीता एकत्रित चर्चेकरीता घेतलेले आहेत. तथाकथीत खरेदीखत दस्त हा वादी यांनी स्वत: नोंदणी केलेला नाही. खरेदीखत दस्त वादी यांचे तथाकथीत अखत्यारी निकुंज सिंघानिया यांनी नोंदणी केलेला असल्याने संपुर्ण व्यवहाराचे मुळ

हे कुल अखत्यारपत्र असल्याने प्रथम कुल अखत्यारपत्राच्या व खरेदीखत दस्ताच्या वैधतेबाबत वादपत्रातील कथन, कैफीयत तसेच साक्षी पुराव्यांचा विचार करणे योग्य राहील.

१८. प्रतिवादी क्रं.१ यांनी केवळ स्वत: करीता कैफीयत दाखल केलेली आहे. प्रतिवादी क्रं.२ - वादी तसेच प्रतिवादी क्रं.३ यांचे अखत्यारी तसेच प्रतिवादी क्रं.३ - खरेदीदार यांनी वैयक्तीक कैफीयत दाखल केली नाही. खरेदीखत दस्तास जोडलेल्या अखत्यारपत्र नोटरी दि.२७.०२.२००७ याचे अवलोकन केले असता प्रतिवादी क्रं.३ - खरेदीदार यांनी प्रतिवादी क्रं.१ यांना केवळ खालापूर तालुक्यातील मिळकती खरेदी करण्या करीता, त्यासाठी खरेदीखत, करारनामा, दुरूस्ती दस्त व इतर दस्त निष्पादीत व नोंदणी करण्याचे अधिकार दिलेले आहेत. प्रतिवादी क्रं.३ यांनी प्रतिवादी क्रं.१ यांना न्यायालयात दाव्याचे कामकाज तसेच म्हणने दाखल करण्याचे अथवा साक्ष देण्याचे अधिकार दिलेले नाहीत. अखत्यारी यांना केवळ अखत्यारपत्र लिहून देणार यांनी नेमुन दिलेली कामे करता येतात. प्रतिवादी क्रं.१ यांनी तोंडी पुरावा केवळ स्वत: करीता दिलेला आहे. अशा परिस्थितीमध्ये प्रतिवादी क्रं.३ यांनी पुरावा दिलेला नसल्याने दाव्यातील कथने प्रतिवादी क्रं.३ करीता अबादीत राहलेले आहेत.

१९. खरेदीखत दस्त पान क्रं.१ वर दि.१७ मार्च २००७ रोजी निष्पादीत केला असले बाबत तारीख हस्ताक्षरात नमुद केलेली असून मोबदला किंमत रक्कम रूपये ९,०००/- व सरकारी किंमत रू. १,५,०००/- हस्ताक्षरात नमुद केलेली आहे. खरेदीखत दस्तामध्ये लिहून देणार यांची नांवे, मिळकतीचे वर्णन, मोबदला रक्कम, बयाना रक्कम, उर्वरीत मोबदला रक्कम या बाबी हस्ताक्षरात नमुद केलेल्या आहेत. दस्तास भरणा पावती जोडलेली आहे. त्यावरील रक्कम हस्ताक्षरात लिहिलेली आहे.

दस्तामधील ज्या ज्या ठिकाणी हस्ताक्षरात मजकुर लिहिलेला आहे त्या त्या ठिकाणी लिहून देणार यांची स्वाक्षरी घेतलेली नाही. खरेदीखत दस्तावर लिहुन घेणार व लिहून देणार यांचे अखत्यारी लक्ष्मीप्रकाश सिंघानिया असल्याचे दर्शविले असून दस्त वादी यांनी निष्पादीत केला असले बाबत सही/अंगठे घेतलेले आहेत. सदरच्या बाबी वादी व प्रतिवादी यांच्या दरम्यान दावा मिळकतीच्या विक्री बाबत एकमत (Consensus Ad Idem) नसल्याचे दर्शवितात.

२०. खरेदीखत दस्तामध्ये रक्कम रू. ९,०००/- तीन धनादेशाद्वारे वादी यांना दिले असल्याचे नमुद केलेले आहे. प्रतिवादी यांनी बॅकर्स बुक इव्हीडंन्स ॲक्ट नुसार बॅक खाते उतारा दाखल केलेला आहे. त्यामध्ये वादी यांना प्रयेकी धनादेशाद्वारे रक्कम रू. ७,९६६/- मे. कृश्ना स्टॉक्स ॲन्ड रिॲलीटी प्रा.लि., यांच्या खात्यातुन दिली असले बाबत नमुद केलेले आहे. मे. कृश्ना स्टॉक्स ॲन्ड रिॲलीटी प्रा.लि., व प्रतिवादी यांचा काय संबंध आहे याबाबत पुरावा अभिलेखावर नाही. रक्कम रू.९,०००/- प्रतिवादी यांनी वादी यांना दिली असा पुरावा दिलेला नाही. सदरची रक्कम दावा मिळकतीच्या मोबदल्यापोटी दिली असाही पुरावा अभिलेखावर दिलेला नाही. प्रतिवादी यांनी मोबदला रक्कमेबाबत परस्परविरोधी पुरावा दिलेला आहे.

२१. तथाकथीत अखत्यारपत्र दस्तामध्ये एकूण १० मिळकती नमुद केलेल्या असनु त्यापैकी तथाकथीत खरेदीखत दस्तात एकमेव मिळकत आहे. खरेदीखत दस्तामध्ये मिळकतीचे वर्णन दस्तास जोडलेल्या नकाशात लाल रंगाने दर्शविल्याप्रमाणे असल्याचे नमुद केलेले आहे परंतु तसा नकाशा खरेदीखत दस्तास जोडलेला नाही. खरेदीखत दस्तामध्ये मिळकतीच्या चर्तु:सिमा नमुद केल्या नाहीत. यावरून खरेदीखत

दस्तामध्ये मिळकतीचे वर्णन अस्पष्ट (Vague) नमुद केले असल्याचे दिसून येते. वादी व प्रतिवादी यांच्या दरम्यान खरेदीखत दस्तामधील मिळकती बाबत खरेदी विक्री संदर्भात विचार विनीमय होवून वादी यांनी दावा मिळकत प्रतिवादी यांना उक्ती किंमत रूपये ९,०००/- या किंमतीस विक्री करण्याचे मान्य केले असे दर्शविणारा पुरावा अभिलेखावर दिलेला नाही.

२२. तथाकथित अखत्यारपत्राचे अवलोकन केले असता प्रतिवादी यांनी वादी यांच्याकडून दावा मिळकतीची सर्वेअर यांच्या मार्फत मोजणी करून घेण्याचे अधिकार, विविध शासकिय, निमशासकिय कार्यालयात अर्ज, प्रतिज्ञापत्र, जाब जबाब, देवून परवानगी घेण्याबाबतचे अधिकार, कुळ कायदा कलम ४३ व ६३ अन्वये परवानगी घेण्याचे अधिकार इत्यादी घेतलेले आहेत. प्रतिवादी यांनी संबंधित कार्यालयामधून तथाकथीत अखत्यारपत्राच्या आधारे कोणतीही परवानगी घेतलेली नाही. तथाकथीत खरेदीखत दस्तास कोणतीही परवानगी जोडलेली नाही. किंबहुना दावा मिळकतीच्या ७/१२ उता-याचे अवलोकन केले असता मिळकतीच्या अभीहस्तरणाकरीता कुळ कायद्यांतर्गत परवागीची आवश्यकता असल्याचे दिसून येत नाही. असे असतांना प्रतिवादी यांनी वादी यांच्याकडून सदरचे अधिकार कशाकरीता घेतले याचा बोध होत नाही. यावरून देखील अखत्यारपत्र दस्त बेकायदेशीर असल्याचे दिसून येते. यावरूनच दावा मिळकतीच्या खरेदी विक्रीबाबत वादी यांनी प्रतिवादी यांच्याकडे मिळकत विक्रीबाबत प्रस्ताव (Proposal) दिला अथवा सदरचा प्रस्ताव प्रतिवादी यांनी स्विकारला (Accepted) किंवा त्याचे रूपांतर अभिवचन (Promise) यामध्ये झाले किंवा प्रतिवादी व वादी यांच्या दरम्यान दावा मिळकतीचा मोबदला (Consideration) ठरला या खरेदीखता करीता महत्वाच्या

असलेल्या बाबींकरीता प्रतिवादी व वादी यांच्या दरम्यान विचार विनीमय होवून एकमत (Consensus ad idem) झालेले नाही.

२३. वादी यांचे दाव्यातील कथन की, वादी दावा मिळकतीच्या विक्री बाबत बोलणी करण्यासाठी प्रतिवादी यांच्या कार्यालयात गेले होते परंतु दावा मिळकतीच्या विक्री बाबत अंतीम बोलणी झाली नाही. दावा मिळकतीची मोबदला किंमत निश्चीत झाली नाही. प्रतिवादी यांनी दावा मिळकतीसंदर्भात कागदपत्रे, परवानग्या मिळवण्याकरीता वादी यांचे अधिकारपत्र घेत आहे असे भासवून वादी यांच्या कागदपत्रांवर सह्या, अंगठे घेतले. कागदपत्रामधील मजकुर वादी यांना वाचून दाखविला नाही. त्याच्या प्रती वादी यांना दिल्या नाहीत. वादी यांनी दुय्यम निबंधक, कार्यकारी दंडाधिकारी किंवा नोटरी यांचेसमोर अखत्यारपत्र दस्तास कबुली दिलेली नाही. वादी यांच्या टंकलिखीत अखत्यारपत्रावर सह्या घेतल्या. टंकलिखीत मजकुरा व्यतीरीक्त रिकाम्या सोडलेल्या जागेत हस्ताक्षरात कोणताही मजकुर लिहिलेला नव्हता. वादी यांनी दावा मीळकती बाबत साठेकरार/खरेदीखत करण्याचा अधिकार प्रतिवादी यांना दिलेला नव्हता. प्रतिवादी यांनी टंकलिखीत अखत्यारपत्रामध्ये वादी यांच्या पश्चात कोणाकडून तरी हाताने मजकुर लिहून घेवून दुय्यम निबंधक यांना हाताशी धरून अखत्यारपत्र नोंदवून घेतले आहे. बेकायदेशीर अखत्यारपत्राच्या आधारे खरेदीखत दस्त अखत्यारी म्हणून लिहून घेतला असल्याने वादी यांनी अखत्यारपत्र व खरेदीखत दस्त बेकायदेशीर व निरर्थक आहेत या आशयाचा तोंडी पुरावा दिलेला आहे.

२४. खरेदीखत दस्तास दस्त गोषवारा भाग १ जोडलेला आहे. दस्त गोषवारा यामध्ये लिहून घेणार व लिहून देणार यांचे छायाचित्र व अंगठ्याचे ठसे

संगणकावर घेतलेले आहेत. लिहून घेणार व लिहून देणार अखत्यारी म्हणून एकच व्यक्ती आहे. खरेदीखत दस्त दि.१७/०३/२००७ रोजीचा आहे. कुल अखत्यारपत्र दस्त दि.१६/०३/२००७ रोजीचा असुन त्यास गोषवारा भाग १ जोडलेला नाही. दोनही दस्ताचे एकत्रित अवलोकन केले असता नमुद कालावधीमध्ये दुय्यम निबंधक कर्जत व पनवेल यांच्या कार्यालयात दस्त नोंदणी करण्या करीता संगणक प्रणाली अस्तीत्वात होती. अशा परिस्थितीमध्ये जी पध्दत खरेदीखत दस्त संगणकाद्वारे नोंदणी करण्याकरीता वापरली तीच पध्दत अखत्यारपत्र नोंदणी करण्याकरीता का वापरण्यात आलेली नाही याचे स्पष्टीकरण प्रतिवादी यांनी दिलेले नाही. अखत्यारपत्रास प्रत्येक पानावर दस्त क्रमांक, वर्षे, पान क्रमांक व एकूण पाने नमुद केली नाहीत. अखत्यारपत्र दस्तामध्ये खाडाखोड असतांना देखील अखत्यारपत्र दस्तामध्ये खाडाखोड व चुक दुरूस्ती नसले बाबत दुय्यम निबंधक यांचा शेरा आहे. यावरून देखील अखत्यारपत्र बनावट असल्याचे दिसून येते.

२५. अखत्यारपत्रावरील दि.१६ मार्च २००७ हस्ताक्षरात लिहिलेले असून त्याकरीता मुद्रांक रू. १००/- दि.२६/०२/२००७ रोजी फ्रॅकींग करून घेतलेला आहे. अखत्यारपत्रावरील लिहून घेणार उदयन सक्सेरिया यांचा मुंबई येथील पत्ता खोडून त्या ठिकाणी हस्ताक्षरात पनवेल येथील पत्ता लिहिलेला आहे. अखत्यारपत्रामध्ये लिहून देणार यांची नावे हस्ताक्षरात लिहिलेले आहे. अखत्यारपत्रामध्ये "आज मुक्काम पनवेल ता. पनवेल" असा वादी यांचा पत्ता लिहिलेला आहे. अखत्यारपत्रामध्ये मिळकतीचे वर्णन हस्ताक्षरामध्ये नमुद केलेले आहे. अखत्यारपत्रामध्ये ज्या ज्या ठीकाणी हस्ताक्षरामध्ये मजकुर लिहिलेला आहे त्या त्या ठीकाणी लिहून देणार यांच्या स्वाक्ष-या/अंगठे घेतलेले नाहीत. अखत्यारपत्र दस्तामध्ये एकूण १० मिळकती समाविष्ट केलेल्या आहेत. अखत्यारपत्रास प्रत्येक पानावर दस्त

क्रमांक, वर्षे, पान क्रमांक व एकूण पाने नमुद केली नाहीत. दस्तास दुय्यम निबंधक यांचे समोर लिहून देणार यांचे छायाचित्र व अंगठ्याचे ठसे संगणकावर घेतले असले बाबत गोषवारा दस्तास जोडलेला नाही. अखत्यारपत्र दस्तामध्ये खाडाखोड असतांना देखील अखत्यारपत्र दस्तामध्ये खाडाखोड व चुक दुरूस्ती नसले बाबत दुय्यम निबंधक यांचा शेरा आहे.

२६. एका दिवसाकरीता कोणत्याही व्यक्तीचा पत्ता ठराविक ठिकाणचा होवू शकत नाही. किंबहुना तसे नोंदणी अधिनियम १९०८ मधील कलम ३३ यास अभिप्रेत नाही. अखत्यारपत्र दस्तामधील बहुतांश लिहून देणार अशिक्षीत महिला आहेत. त्या स्वाक्षरी करू शकत नाहीत. अखत्यारपत्र दस्तावर त्यांचे अंगठे घेतलेले आहेत. अंगठे बांधलेले (Attest) नाहीत. मुळात अखत्यारपत्र दस्त हाच बेकायदेशीर असल्याने बेकायदेशीर अखत्यारपत्राच्या आधारे निष्पादीत व नोंदणी केलेल्या खरेदीखत दस्तास वादी यांची संमत्ती (Consensus ad idem) असण्याचा प्रश्न उद्‌भवत नाही. यामुळे खरेदीखत दस्त कायदेशीर, बंधनकारक व अंमलात आणन्याजोगा (Legal, Binding & Enforceable) नाही.

२७. भारतीय करार कायदा कलम १७ अन्वये ''लबाडी'' (Fraud) या संज्ञेमध्ये ज्या व्यक्तीस वस्तुस्थिती खरी असल्याचे माहिती नाही अशा व्यक्तीने जी खरी नाही अशी वस्तुस्थिती ती खरी असल्याचे सुचविने, वस्तुस्थितीची माहिती असणा-या व्यक्तीने ती वस्तुस्थिती लपवुन ठेवणे तसेच फसविण्यासाठी कोणतेही कृत्य करणे याचा समावेश होतो. भारतीय करार कायदा कलम १८ अन्वये ''दिशाभुल करणे'' (Misrepresentation) या संज्ञेमध्ये जे विधान अशा रितीने केलेले असते की, जे विधान खरे असल्याचे ती मानत असली तरी ते खरे नसते असे विधान, ते

करणा–या व्यक्तीच्या माहितीद्वारे ठाम विधान करणे. तसेच फसवणुकीच्या उद्‌देशाने नव्हे, तर ते करणा–या व्यक्तीस, किंवा तीच्यातर्फे दावा सांगणा–या कोणत्याही व्यक्तीस फायदा मिळवून देण्याच्या उद्‌देशाने, तीचे मन दुषीत करण्यासाठी किंवा तीच्यातर्फे दावा सांगणा–या कोणत्याही व्यक्तीचे मत दुषीत करण्यासाठी अन्य व्यक्तीची दिशाभुल करून त्याद्वारे कर्तव्याचा कोणताही भंग करणे याचा समावेश होतो. वादी यांना एकूण १० मिळकतींचे अखत्यारपत्र सदरच्या मिळकतींची विक्री करण्याकरीता देण्याचे नव्हते. परंतु प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांनी अखत्यारपत्रात सर्व मिळकती नमुद केल्या तसेच सदरच्या मिळकतींची विक्री करण्याकामी त्यांना अखत्यारी नेमलेले आहेत असा मजकुर त्यामध्ये समाविष्ट केला.

२८. अखत्यारपत्रावरील लिहून घेणार उदयन सक्सेरिया यांचा मुंबई येथील पत्ता खोडून त्या ठिकाणी हस्ताक्षरात पनवेल येथील पत्ता लिहिलेला आहे. तसेच दुसरे अखत्यारी लक्ष्मीप्रकाश सिंघानिया यांचा मुंबई येथील पत्ता नमुद केलेला आहे. अखत्यारपत्रामध्ये लिहून देणार यांची नावे हस्ताक्षरात लिहिलेले आहे. अखत्यारपत्रामध्ये ''आज मुक्काम पनवेल ता. पनवेल'' असा वादी यांचा पत्ता लिहिलेला आहे. अशा परिस्थितीमध्ये वादी यांच्या वतीने करण्यात आलेला युक्तीवाद की, प्रतिवादी यांनी वादी यांची फसवणुक (Fraud) व दिशाभुल (Misrepresentation) करून अखत्यारपत्रावर सह्या/अंगठे घेतले व वादी मौजे करंबेळी ता. खालापूर येथील रहिवाशी असतांना व पनवेल दुय्यम निबंधक यांच्या अधिकारक्षेत्रात वास्तव्यास नसतांना देखील अखत्यारपत्रामध्ये प्रतिवादी यांचा ''आज मुक्काम पनवेल ता. पनवेल'' असा पत्ता लिहून फक्त नोंदणी अधिनियम १९०८ कलम ३३ ची पुर्तता केली असे भासवुन दस्त प्रतिवादी यांच्या अनुपस्थितीत नोंदवुन घेतला हा युक्तीवाद खराखुरा (Plausible) वाटतो.

२९. प्रतिवादी यांनी मुळ अखत्यारपत्र व खरेदीखत दस्त अभिलेखावर दाखल केलेले नाहीत अथवा दुय्यम पुरावा देण्याकरीता न्यायालयाची परवानगी घेवून सही शिक्याची नक्कल हजर केलेली नाही. खरेदीखत दस्तास जोडलेल्या अखत्यारपत्राचाच प्रतिवादी यांनी आधार घेतलेला आहे. वादी यांच्या वतीने युक्तीवादाच्या दरम्यान सदरच्या बाबीकडे न्यायालयाचे लक्ष वेधले आहे. प्रतिवादी यांच्या वतीने युक्तीवाद करण्यात आला की, खरेदीखत दस्त व अखत्यारपत्राची प्रत अभिलेखावर असल्यास व त्यावरील स्वाक्षरी वादी यांनी नाकारली नसल्यास मुळ अखत्यारपत्र व खरेदीखत दस्त हजर केले नसल्याची बाधा येणार नाही. प्रतिवादी यांनी युक्तीवादाच्या पुष्ठ्यर्थ माननिय सर्वोच्च न्यायालयाने **झरीना सिध्दीकी विरूध्द अे. रामालिंगम, २०१५ (१) एस.सी.सी. ७०५** या प्रकरणात घालुन दिलेल्या प्रमेयाचा आधार घेतलेला आहे. माननिय सर्वोच्च न्यायालयाने निकालपत्राच्या परिच्छेद २३ मध्ये धरले आहे की, जरी मुळ नोंदणीकृत अखत्यारपत्र हजर केले नसले तरी अखत्यारपत्रावरील स्वाक्षरी व त्यामधील मजकुर मान्य केला असल्यास अखत्यारपत्राची झेरॉक्स प्रत हजर केली म्हणजे भारतीय पुरावा कायदा कलम ६५ व ६६ अन्वये अखत्यारपत्र सिध्द झाले नाही असे म्हणता येणार नाही. माननिय सर्वोच्च न्यायालयासमोरील प्रकरणात प्रतिवादी यांनी अखत्यारपत्रावरील स्वाक्षरी तसेच त्यामधील मजकुर मान्य केला होता परंतु माझ्या समोरील प्रकरणात वादी यांनी केवळ अखत्यारपत्रावरील स्वाक्षरी/अंगठा मान्य केला आहे व अखत्यारपत्रामधील मजकुर स्पष्टपणे नाकारलेला आहे. अखत्यारपत्राची सत्यता गंभीरपणे आव्हानीत (Seriously Challenged) केलेली आहे. अशा परिस्थितीमध्ये प्रतिवादी यांनी मुळ अखत्यारपत्र व खरेदीखत दस्त अभिलेखावर हजर करणे अपेक्षीत होते. माननिय सर्वोच्च न्यायालया समोरील प्रकरणातील परिस्थिती व प्रस्तुत प्रकरणातील परिस्थिती भिन्न असल्याने माननिय

सर्वोच्च न्यायालयाने वर नमुद प्रकरणात घालुन दिलेले प्रमेय प्रतिवादी यांना उपयुक्त ठरू शकत नाही.

३०. वादी साक्षीदार क्रं.१ बाळु बैजु कासार यांनी वाद कथनाथील तथ्यांशी सुसंगत साक्ष दिलेली आहे. वादांकित अखत्यारपत्र प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांनी वादी यांची फसवणुक व दिशाभुल करून लिहून घेतले असले बाबत तोंडी पुरावा दिलेला आहे. साक्षीदार तथकथीत अखत्यारपत्र व खरेदीखत दस्तामधील तपशील सांगु शकत नाहीत. कोणकोणत्या कागदपत्रावर प्रतिवादी यांनी वादी यांच्या स्वाक्ष-या घेतल्या हे देखील वादी सांगु शकत नाहीत. साक्षीदार यांनी कोणता दस्त आव्हाणीत केलेला आहे हे सांगु शकलेले नाहीत. दावा मिळकतीचा ताबा वादी यांच्याकडे असल्या बाबत त्यांच्या तोंडी पुराव्यातुन आलेले आहे. ताब्याबाबत वादी यांचा तोंडी पुरावा प्रतिवादी यांनी उलट तपासा दरम्यान आव्हानीत केलेला नाही. वादी साक्षीदार क्रं.२ नितीन धर्मा गायकवाड यांच्या पुराव्यात आले आहे की, दावा मिळकतीचा ताबा वादी यांच्याकडे आहे. साक्षीदार यांची मालकीची मिळकत सर्वे नं. ४६/६ दावा मिळकती लगत आहेत. गावातील वरकस मिळकतीपैकी कोणत्या मिळकतीस काटेचे कुंपन आहे हे साक्षीदार सांगु शकत नाहीत. केवळ अशा कबुलीमुळे साक्षीदार यांची साक्ष नाकारता येणार नाही. संपुर्ण उलट तपासाचे अवलोकन केले असता वादी व प्रतिवादी यांच्या दरम्यान दावा मिळकतीच्या खरेदी विक्रीबाबत चर्चा झाली किंवा दावा मिळकतीची मोबदला किंमत निश्चीत झाली किंवा दावा मिळकत वादी यांनी प्रतिवादी यांना विक्री करण्याचे मान्य केले याबाबत उभयतांमध्ये एकमत (Consensus ad idem) झाले अशी कबुली वादी साक्षीदार यांच्या उलट तपासादरम्यान अभिलेखावर आलेले नाही.

३१. भारतीय करार कायदा कलम २०१ अन्वये अखत्यारपत्र मोबदल्याविना असल्यास म्हणजेच अखत्यार पत्रानुसार हितसंबंध (Interest) निर्माण झालेले नसल्यास अखत्यारपत्र केवळ नोटीस देवून देखील रद्द करता येते. प्रतिवादी यांनी दि. १६ मार्च २००७ रोजीच्या तथाकथीत अखत्यारपत्राच्या आधारे दि. १७ मार्च २००७ रोजी तथाकथीत खरेदीखत निष्पादीत व नोंदणी केलेले आहेत. अशा परिस्थितीमध्ये वादी यांनी प्रतिवादी यांना अखत्यारपत्र रद्द करत असले बाबत नोटीस देवून कळविने तथ्यहीन ठरते.

३२. प्रतिवादी तथाकथीत खरेदीखत दस्ताच्या आधारे दावा मिळकतीमध्ये ताबा सांगत आहेत. जरी खरेदीखत दस्तामध्ये ताबा वादी यांनी प्रतिवादी यांना दिला असल्याचे नमुद केले असले तरी खरेदीखत दस्त वादी यांनी निष्पादीत व नोंदणी केलेला नसुन प्रतिवादी कं.१ यांनी वादी यांचे अखत्यारी म्हणून निष्पादीत व नोंदणी केलेला आहे. दावा मिळकतीचा खरेदी विक्रीचा व्यवहार वादी व प्रतिवादी यांच्या दरम्यान निश्चीत झाला किंवा दावा मिळकतीचा ताबा प्रतिवादी यांना देण्याबाबत निश्चीत झाले तसेच त्याबाबत एकमत (Consensus ad idem) झाले असा पुरावा प्रतिवादी यांनी अभिलेखावर दिलेला नाही. वादी साक्षीदार यांच्या पुराव्यात आले आहे की, दावा मिळकत वादी यांच्या कब्जे वहिवाटीत व कसवणुकीत आहे. दावा मिळकतीचा ताबा प्रतिवादी यांच्याकडे आहे असे दर्शविणारा पुरावा प्रतिवादी यांनी दिलेला नाही.

३३. प्रतिवादी कं.१ यांनी बचावाच्या पुष्ठ्यर्थ पुराव्याचे प्रतिज्ञापत्र दाखल केलेले आहे. उलट तपासा दरम्यान प्रतिवादी यांनी मान्य केले आहे की, दावा मिळकतीचे मालक पनवेल येथे त्यांच्या कार्यालयात आल्याने संपर्कात आले. सदरचे

लोक कार्यालयात येण्यापूर्वी प्रतिवादी त्यांना ओळखत नव्हते अथवा त्यांच्या सोबत बोलणे झाले नव्हते. सदरचे लोक प्रतिवादी यांच्या कार्यालयात कोणत्या तारखेस आले होते, निश्चीत वेळ काय होती किंवा किती वेळेकरीता कार्यालयात थांबले किंवा किती वाजता कार्यालयातून बाहेर पडले हे प्रतिवादी यांना आठवत नाही. दावा मिळकतीच्या शेतक-यांव्यतीरीक्त इतर लोक देखील कार्यालयात हजर होते. ज्या दिवशी अखत्यारपत्र केले त्याच दिवशी अखत्यारपत्राचा दस्त तयार करण्यात आला. शेतकरी प्रतिवादी यांच्या कार्यालयात येण्यापूर्वी अखत्यारपत्राचा मसुदा तयार केला होता. मसुदा प्रतिवादी यांच्या संगणकामध्ये होता. ज्या दिवशी शेतकरी प्रतिवादी यांच्या कार्यालयात आले त्या दिवशी तथकथीत अखत्यारपत्राची प्रिंन्ट घेतली हे प्रतिवादी यांना आठवत नाही.

३४. प्रतिवादी पुढे मान्य करतात की, शेतकरी त्यांच्या कार्यालयात येण्यापूर्वी कोणत्या जमीनीचा व्यवहार किंवा जीमणीचे कोण मालक आहेत याबबत त्यांना माहिती नव्हती. संगणकामधील अखत्यारपत्राच्या मसुद्यामध्ये शेतक-यांकडून माहिती घेवून भरून त्याची प्रिंट घेवू शकलो असतो किंवा कसे हे प्रतिवादी यांना आठवत नाही. अखत्यारपत्र मुद्रांक फ्रॅकींग केलेल्या लेजर पेपरवर तयार केले होते. फ्रॅकींग कोणी केले हे प्रतिवादी यांना आठवत नाही. फ्रॅकींग करतेवेळी मुखत्यारपत्र दस्तात लिहून देणार व लिहून घेणार यांची नांवे लिहीली होती किंवा कसे हे प्रतिवादी यांना आठवत नाही. फ्रॅकींग करण्यापूर्वी अथवा फ्रॅकींग करतेवेळी प्रतिवादी व्यवहार कोणासमवेत करत आहेत बाबत त्यांना माहिती होती किंवा कसे आठवत नाही. फ्रॅकींग कोणत्या तारखेस व कोठे केले हे प्रतिवादी यांना आठवत नाही. फ्रॅकींग करतेवेळी पावती भरून दिली होती किंवा कशी हे प्रतिवादी यांना आठवत नाही.

फ्रँकींग करतेवेळी ते कोणत्या प्रकारच्या दस्तासाठी वापरले जाणार आहे हे नमुद केले होते किंवा कसे हे प्रतिवादी यांना आठवत नाही.

३५. प्रतिवादी पुढे मान्य करतात की, गोवर्धन बिल्डींग २, पहिला मजला, पारेख स्टि्ट मुंबई-४ हा प्रतिवादी यांचा राहण्याच्या पत्यापैकी एक पत्ता आहे. दुकाण क्रं.१४ तक्का पनवेल येथे प्रतिवादी यांचे कार्यालय आहे. सदर ठिकाणी प्रतिवादी राहत देखील होते असे सांगितले आहे परंतु सदर ठिकाणी राहत होते असे दर्शविणारा कागदोपत्री पुरावा आहे किंवा कसे हे त्यांना आठवत नाही. कैफीयतेमध्ये तसेच प्रतिज्ञापत्रामध्ये कार्यालयाच्या पत्याच्या ठिकाणी राहत असल्याचे नमुद केले नाही हे प्रतिवादी यांना आठवत नाही. प्रतिवादी यांना अखत्यारपत्र लिहून देणार यांची संपूर्ण नावे आठवत नाहीत. अखत्यारपत्रात नमुद असलेल्या मिळकतींचे वर्णन प्रतिवादी यांना आठवत नाही. ज्या दिवशी अखत्यारपत्र नोंदविण्यात आले त्या दिवशी मिळकतीचे वर्णन त्यामध्ये लिहिण्यात आले. मिळकतीचे वर्णन अखत्यारपत्रात हस्ताक्षरात कोणी लिहिले हे प्रतिवादी यांना आठवत नाही.

३६. प्रतिवादी पुढे मान्य करतात की, वादी करंबेळी ता. खालापूर येथे राहतात. अखत्यारपत्रातील हस्तीलिखीत मजकुर एका व्यक्तीने लिहिला आहे की वेगवेगळ्या व्यक्तीने लिहिला आहे हे प्रतिवादी यांना आठवत नाही. अखत्यारपत्र निश्चीत कोणत्या तारखेस नोंदविले हे प्रतिवादी यांना आठवत नाही. अखत्यारपत्र करण्यापूर्वी अखत्यारपत्रात नमुद केलेल्या मिळकती संदर्भात उदयन सक्सेरिया अथवा लक्ष्मीप्रकाश सिंघानिया यांनी खरेदी करार केला नव्हता अथवा त्यांच्या नावे खरेदी करार लिहून दिलेला नव्हता. अखत्यारपत्र करण्यापूर्वी खरेदीदार कोण आहेत यांची नावे ठरलेली नव्हती. मुळ अखत्यारपत्र प्रतिवादी यांच्या ताब्यात आहे किंवा कसे हे

ठोसपणे सांगु शकत नाहीत. अखत्यारपत्रामधील लिहून देणार यांच्या स्वाक्ष–या बाबत प्रतिवादी यांनी ओळख पटविली होती किंवा कसे हे प्रतिवादी यांना आठवत नाही. अखत्यारपत्रावर लिहून देणार व लिहून घेणार यांच्या व्यतीरीक्त कोणी स्वाक्षरी केली हे प्रतिवादी यांना आठवत नाही. अखत्यारपत्र निष्पादीत केले ती वेळ निश्चीत कोणती होती हे प्रतिवादी यांना आठवत नाही. अखत्यारपत्रात मिळकतीची मोजणी करणे बाबत, कुळ कायद्याच्या परवानगी घेणेबाबत अधिकार दिले असल्याचे प्रतिवादी कबुल करतात. दावा मिळकती बाबत प्रतिवादी यांनी शासकिय कार्यालयात अर्ज केला होता काय हे प्रतिवादी यांना आठवत नाही. प्रतिवादी यांनी लॅन्ड सिलींग कायद्यांतर्गत संबंधित कार्यालयामधून परवानगी घेतलेली नाही. झोन दाखला घेतले नसले बाबत प्रतिवादी यांना आठवत नाही.

३७. प्रतिवादी उलट तपासा दरम्यान पुढे मान्य करतात की, खरेदीखत दस्तामधील खरेदीदार त्यांनी निवडला. प्रतिवादी - उदयन सक्सेरिया यांनी अथवा प्रतिवादी खरेदीदार यांच्या वैयक्तिक खात्यामधून कोणतीही रक्कम शेतक–यांना दिलेली नाही. खरेदीखत दस्तामधील मिळकतीचा भाव प्रती एकर ठरलेला नव्हता. किंमती उक्ती ठरली होती. खरेदीखत दस्तामध्ये उक्ती किंमत नमुद केलेली नसुन प्रती एकर किंमत नमुद केली असले बाबत प्रतिवादी यांना आठवत नाही. खरेदीखताचा मसुदा प्रतिवादी यांनी अगोदरच तयार करून ठेवलेला होता. खरेदीखत दस्तामध्ये १७ मार्च २००७ तारीख नमुद केलेली आहे. खरेदीखत दस्तामध्ये मिळकतीच्या चर्तु:सिमा नमुद केल्या नसल्याचे प्रतिवादी यांना आठवत नाही. दावा मिळकतीची मोजणी केली असले बाबत, मिळकतीचा शोध घेतला असले बाबत, खरेदी करण्यापूर्वी जाहिर नोटीस दिली होती किंवा कसे हे प्रतिवादी यांना आठवत नाही.

३८. प्रतिवादी पुढे मान्य करतात की, खरेदीखत दस्त तसेच खरेदीखत मसुदा कोणी तयार केला, खरेदीखत दस्त नमुना त्यांच्या संगणकात असले बाबत, खरेदीखत दस्त एका संगणकावर टंकलिखीत केला की वेगवेगळ्या संगणकावर टंकलिखीत केला हे प्रतिवादी यांना आठवत नाही. खरेदीखत दस्तामधील मजकुर वेगवेगळ्या अक्षरात आहे. खरेदीखत दस्तावरील मुद्रांक कोणी व कोठूण खरेदी केला हे प्रतिवादी यांना आठवत नाही. शेतक-यांना वर्दी नोटीस दिल्याचे प्रतिवादी यांना आठवत नाही. खरेदीखत दस्त कोणत्या तारखेस निष्पादित केला हे प्रतिवादी यांना आठवत नाही. दस्त निष्पादित करतेवेळी कोण कोण हजर होते हे प्रतिवादी यांना आठवत नाही.

३९. प्रतिवादी पुढे मान्य करतात की, अखत्यारपत्रावर लिहून देणार यांचे फोटो अथवा सह्या दुय्यम निबंधक यांनी घेतल्या नसल्या बाबत प्रतिवादी यांना आठवत नाही. अखत्यारपत्रावर दुय्यम निबंधक कार्यालयात संगणकावर छायाचित्र व अंगठ्याचे ठसे घेतलेले नाहीत. अखत्यारपत्रामध्ये कोणकोणत्या मिळकती नमुद केलेल्या आहेत हे प्रतिवादी यांना सांगता येत नाही. प्रतिवादी यांचे कार्यालय पनवेल, नवी मुंबई अशा गजबजलेल्या ठिकाणी आहे. प्रतिवादी यांचे कार्यालयात अद्यावत सुविधा म्हणजेच संगणक उपलब्ध होते. तथाकथीत अखत्यारपत्र दस्त व खरेदीखत दस्त मसुदा प्रतिवादी यांचे संगणकात साठवलेला होता. अशा परिस्थितीमध्ये प्रतिवादी यांना दस्तामधील महत्वाचा मजकुर म्हणजेच दस्त तारीख, पक्षकारांची नांवे, वय, पत्ते, मिळकतीचे वर्णन, मोबदला रक्कम इत्यादी बाबी संगणकात साठविलेल्या मसुद्यामध्ये भरून त्याची प्रिंन्ट घेणे शक्य होते. परंतु प्रतिवादी यांनी तसे केलेले नाही. यावरून दस्तामध्ये हस्तलीखील लिहीलेल्या बाबी बाबत वादी व प्रतिवादी यांच्या दरम्यान एकमत (Consensus) नसल्याचे स्पष्टपणे दिसून येते.

४०. अखत्यारपत्राच्या आधारे दावा मिळकतींची विक्री करण्याचे ठरले नसतांना प्रतिवादी यांनी बेकायदेशीर अखत्यारपत्राच्या आधारे खरेदीखत दस्त लिहून घेतला. याबाबत वादी यांनी तोंडी, कागदोपत्री तसेच परिस्थितीजन्य पुरावा दिलेला आहे. अशा परिस्थितीमध्ये वादी व प्रतिवादी यांच्या दरम्यान दावा मिळकतीची खरेदी विक्री करण्याबाबत विचार विनीमय झाला किंवा त्याचे रूपांतर अंतीमतः दावा मिळकत विक्री करण्याबाबत झाले या बाबी सिध्द करण्याकरीता वादी यांची मानसिक तसेच शारिरिक स्थिती व्यवहाराच्या बाजुने होती असे दर्शविणारा पुरावा प्रतिवादी यांनी देणे अपेक्षीत होते. परंतु प्रतिवादी यांनी उलट तपासा दरम्यान मान्य केलेल्या बाबी पाहता तसेच संभाव्य गोष्टीचे प्राबल्य पाहता (Preponderance of probability) दावा मिळकतीची विक्री करण्याबाबत वादी व प्रतिवादी यांच्या दरम्यान एकमत (Consensus ad idem) झाले ही बाब प्रतिवादी यांनी सारात्मक पुरावा (Substantive Evidence) देवून सिध्द केलेले नाही.

४१. प्रतिवादी यांनी उलट तपासा दरम्यान मान्य केलेल्या बाबी विचारात घेता दावा मिळकतीची विक्री करणे बाबत वादी, प्रतिवादी यांच्या दरम्यान चर्चा होवून चर्चेचे अंतीम रूपांतर एकमताने विक्री करण्यात झाले (Consensus ad idem) हे प्रतिवादी यांनी सिध्द केलेले नाही. किंबहुना संभाव्य गोष्टींचे प्राबल्य (Preponderance of Probability) पाहता प्रतिवादी यांनी वादी यांना पैशाचे प्रलोभन दाखवून त्यांच्याकडून अखत्यारी हे अखत्यारपत्र लिहून देणार यांचे नातेवाईक नसतांना, अखत्यारपत्र दस्तामध्ये मोबदला रक्कम नमुद केलेली नसतांना वादी यांना आंधारात ठेवून अखत्यारपत्र लिहून घेतले व अखत्यारपत्राच्या आधारे खरेदीखत लिहून घेतले हे वादी यांनी सिध्द केलेले आहे. दावा मिळकत मोबदला किंमत रूपये

९,०००/- या किमतीस वादी यांनी प्रतिवादी यांना विक्री करण्याचे ठरवून खरेदीखत लिहून दिले हे देखील प्रतिवादी यांनी सिध्द केलेले नाही.

४२. वादी यांनी रक्कम रू. ९,०००/- मिळाल्याचे मान्य केलेले नाही. प्रतिवादी यांनी बॅकर्स बुक इव्हीडंन्स ॲक्ट मधील तरतुदी नुसार बॅक खाते उतारा दाखल केलेला आहे. बॅक खाते उता-याचे अवलोकन केले असता मे.क्रश्ना स्टॉक्स ॲन्ड रिॲलीटी प्रा.लि., यांनी वादी यांना रू.७,९६६/- या रक्कमचे एकूण तीन धनादेशाद्वारे दिले असल्याचे दिसून येते. प्रतिवादी यांनी सदरची रक्कम वादी यांना दिलेली नाही. मे.क्रश्ना स्टॉक्स ॲन्ड रिॲलीटी प्रा.लि., व प्रतिवादी यांचा व्यवहाराशी संबंध दर्शविणारा पुरावा अभिलेखावर नाही. मोबदला रक्कमे बाबत प्रतिवादी यांनी परस्परविरोधी पुरावा दिलेला आहे. अशा परिस्थितीमध्ये समन्याय (Law of equity) व ''जो समान न्यायाची मागणी करेल त्यानेसुध्दा समान न्याय केला पाहिजे'' (He who seek equity must do equity) या तत्वानुसार प्रतिवादी यांनी वादी यांना रक्कम रू. ९,०००/- दिलेली नसल्याने सदरची रक्कम प्रतिवादी यांना देण्याबाबत आदेश करणे न्यायोचीत होणार नाही.

४३. अभिलेखावरील तोंडी पुरावा तसेच कागदोपत्री पुरावा याचे एकत्रित अवलोकन केले असता तसेच ''व्यक्ती खोटे बोलु शकते परंतु कागदपत्र नाहीत'' (Man may tell lie but documents cannot) तसेच ''साक्षीदार खोटे बोलू शकतो परंतु परिस्थिती खोटे बालु शकत नाही'' (Witness may lie but circumstances do not) या तत्वानुसार बेकायदेशीर अखत्यारपत्राच्या आधारे नोंदणी केलेला खरेदीखत दस्त देखील बेकायदेशीर असल्याने केवळ रक्कम वादी यांच्या खात्यात जमा झाली म्हणजे सदरची रक्कम दावा मिळकतीची मोबदला किंमत होवू शकत

नाही. अशा परिस्थितीमध्ये तोंडी पुराव्याच्या तुलनेत कागदोपत्री पुराव्यास जादा महत्व प्राप्त होत असल्याने वादी यांनी उलट तपासा दरम्यान मान्य केलेल्या बाबी वादी यांच्या दावा मिळकतीमधील मालकी, हक्क व हितसंबंधास बाधीत ठरू शकत नाहीत.

४४. तथाकथीत अखत्यारपत्र व खरेदीखत दस्त अनुक्रमे दुय्यम निबंधक पनवेल व कर्जत येथे नोंदविले असल्याने न्यायालयास प्रादेशीक (Territorial) अधिकारक्षेत्र नसले बाबत प्रतिवादी यांच्या वतीने युक्तीवाद करण्यात आला. दावा मिळकत खालापूर न्यायालयाच्या स्थानिक अधिकारक्षेत्रात असल्याने तसेच दावा स्थावर मालमत्ते संदर्भात असल्याने दिवाणी प्रक्रीया संहिता कलम १६ अन्वये न्यायालयास अधिकारक्षेत्र आहे. त्यामुळे प्रतिवादी यांचा युक्तीवाद स्विकारता येणार नाही.

४५. <u>**सर्वोच्च न्यायालयाचे व उच्च न्यायालयाचे न्याय निवाडे :-**</u>

१. **शांती बुधीया वेस्टा पटेल व इतर विरूध्द निर्मला जयप्रकाश तीवारी व इतर ए.आय.आर.२०१० सुप्रिम कोर्ट २१३२** या प्रकरणात माननिय सर्वोच्च न्यायालयाने धरले आहे की, कधीही रद्द न होणारे अखत्यारपत्र जर नोंदणीकृत असेल आणि अखत्यारपत्र बळजबरीने व फसवणुक करून घेतले याबाबत वादपत्रात कथन केलेले नसेल तर अशा नोंदणीकृत दस्तास नोंदणी कायदा कलम १७ व ७४ अन्वये खुप महत्व प्राप्त होते व अशा प्रकारचे अखत्यारपत्र केवळ अखत्यारी यांच्या विरूध्द फौजदारी तक्रार दाखल केल्याने अखत्यारपत्र रद्द समजण्यासाठी पुरेशे नाही.

माननिय सर्वोच्च न्यायालयासमोरील प्रकरणात कधीही रद्द न होणारे अखत्यारपत्र विकसन करारनाम्यासह नोंदवुन दिलेले होते. अखत्यारपत्र मोबदल्यासह होते. अखत्यारपत्र स्वईच्छेने सारासार विचार करून अखत्यारी यांच्या नांवे लिहून दिले होते. तथाकथीत फसवणुकीबाबत तपशिल दिलेला नव्हता. अशा परिस्थितीमध्ये माननिय सर्वोच्च न्यायालयाने अखत्यारपत्र हे बळजबरीने घेतले नसल्याचे धरलेले आहे. अखत्यारपत्र दस्त नोंदणीकृत असल्याने केवळ पोलीस स्टेशनमध्ये तक्रार दिल्याने रद्द होत नसुन अखत्यारपत्र रद्द करण्याकरीता घालून दिलेली पध्दत अवलंबील्या खेरीजी नोंदणीकृत अखत्यारपत्राचे महत्व कमी होवू शकत नसल्याचे धरलेले आहे.

माझ्या समोरील प्रकरणात अखत्यारपत्र हे साधारण अखत्यारपत्र (जनरल पॉवर ऑफ ऑटर्नी) असुन त्यामध्ये मोबदला नमुद केलेला नाही. अखत्यारपत्र रूपये १००/- च्या मुद्रांकावर केलेले आहे. अखत्यारपत्रामधील महत्वाच्या बाबी म्हणजेच तारीख, लिहून देणार यांची नांवे, मिळकतीचे वर्णन हस्ताक्षरात नमुद केलेले आहेत. हस्ताक्षरात नमुद केलेल्या ठिकाणी लिहून देणार यांची स्वाक्षरी घेतलेली नाही. सन २००७ साली दस्त नोंदणी करण्या करीता संगणकीकृत प्रणालीचा वापर होत असतांना दस्तास लिहून देणार व लिहून घेणार यांचे छायाचित्र, अंगठ्याचे ठस्से असलेला गोषवारा दस्तास जोडलेला नाही. अखत्यारी यांचा हितसंबंध निर्माण होत नसल्याने भारतीय करार कायदा कलम २०१ प्रमाणे अखत्यारपत्र केवळ नोटीस देवून रद्द करता येते. अखत्यारपत्र अखत्यारी यांनी लिहून देणार यांना आंधारात ठेवून त्यांच्या सर्व मिळकती अखत्यारपत्र दस्तात समाविष्ट करून त्यांची फसवणुक करून अखत्यारपत्र लिहून घेतले असल्याचे वादी यांनी सिध्द केलेले आहे. अशा परिस्थितीमध्ये माननिय सर्वोच्च

न्यायालयासमोरील प्रकरणात अखत्यारपत्र कधीही रद्द न होणारे म्हणजेच त्यामधील हीतसंबंध निर्माण झालेले असल्याने तसेच माझ्या समोरील प्रकरणातील अखत्यारपत्र साधारण स्वरूपात मोडत असल्याने व अखत्यारी यांचा हितसंबंध निर्माण झालेला नसल्याने परिस्थिती भिन्न असल्याने माननिय सर्वोच्च न्यायालयाने घालून दिलेल्या प्रमेयाचा योग्य तो सन्मान राखुन सदरचे प्रमेय प्रस्तुत प्रकरणास लागु पडत नसल्याने त्याचा फायदा प्रतिवादी यांना मिळू शकत नाही.

२. **थिरू जॉन व्ही. सुब्रमन्यम विरूध्द रिटर्निंग ऑफीसर व इतर एआयआर १९९९ सुप्रिम कोर्ट १७२४** या प्रकरणात माननिय सर्वोच्च न्यायालयाने भारतीय पुरावा कायदा कलम १७, १८, १९, २० व २१ याच्या अनुषंगाने पक्षकार यांनी दिलेली कबुली सारात्मक पुरावा (Substantive Evidence) या सदरात मोडत असल्याने ती कबुली सर्वोत्तम साक्षीपुरावा (Best Evidence) असल्याने ज्या व्यक्तींनी कबुली दिलेली आहे त्याच्या विरूध्द निर्णायक (Conclusive) म्हणून वापरता येत नसली तरी ज्या व्यक्तीने कबुली दिली त्याच्यावर शाबीतीचा भार (Shift the onus) असतो की, जी कबुली स्वत: दिलेली आहे ती खरी आहे आणि जोपर्यंत गृहीतक खोडून (Rebuttal of presumption) काढले जात नाही तोपर्यंत ते खरी असले बाबत गृहीकत आहे.

माझ्या समोरील प्रकरणात वादी यांनी वादपत्रात कथन केले आहे की, वादी प्रतिवादी उदयन सक्सेरीया यांच्या पनवेल येथील कार्यालयात गेले. प्रतिवादी यांनी वादी यांना सांगितले की, करंबेळी येथील जमीनी घ्यावयाच्या आहेत त्या व्यवसायामध्ये वादींना नौकरी मिळेल तसेच जमीनीला चांगली किंमत मिळेल. मिळकती कुळ कायद्याने मिळालेल्या असल्याने परवानगी करीता व त्या अनुषंगाने

कामे करण्याकरीता प्रतिवादी यांनी वादी यांच्याकडून अधिकारपत्राची मागणी केली. अधिकारपत्र देण्याचे वादी यांनी मान्य केले. परवानगी मिळण्याकामी दाखल केलेल्या अर्जामध्ये प्रतिवादी यांनी दाखल केलेल्या अखत्यारपत्रामध्ये दावा मिळकती नमुद केल्या असल्याचे वादी यांच्या निदर्शनास आले त्यावेळी त्यांची फसवणुक झाली असल्याचे त्यांना दिसून आले. माननिय सर्वोच्च न्यायालयाने घालून दिलेल्या प्रमेयानुसार वादी यांनी वादपत्रात दिलेली कबुली भारतीय पुरावा कायद्यानुसार सारात्मक पुरावा (Substantive Evidence) या सदरात मोडत असल्याने ती कबुली सर्वोत्तम साक्षीपुरावा (Best Evidence) ठरते याबाबत गृहीतक आहे. परंतु सदरचे गृहीतक खोडून काढण्याकरीता वादी यांनी वादपत्रात दावा मिळकतीची खरेदी विक्री करण्याबाबत वादी व प्रतिवादी यांच्या दरम्यान एकमत (Consensus ad idem) झाले नसले बाबत कथन केलेले आहे. वादी यांनी तोंडी, परिस्थितीजन्य तसेच कागदोपत्री पुराव्याच्या आधारे अखत्यारपत्रामधील दाखवून दिलेल्या त्रुटी पाहता गृहीतक खोडून काढलेले आहे. त्यामुळे माननिय सर्वोच्च न्यायालयाने घालून दिलेल्या प्रमेयाचा योग्य तो सन्मान राखत सदरचे प्रमेय प्रतिवादी यांना उपयुक्त ठरू शकत नाही.

३. **गोविंद आनंत गोलटेकर व इतर विरूध्द दशरथ देवबा गोलटेकर एआयआर २००६ बॉम्बे १७४** या प्रकरणात माननिय उच्च न्यायालयाने भारतीय पुरावा कायदा कलम ११४ व १०१ च्या अनुषंगाने गृहीतकांच्या आधारे धरले आहे की, नोंदणीकृत खरेदीखत दस्तास ते खरेखुरे असले बाबत गृहीतक आहे व असा नोंदणीकृत खरेदीखत दस्त खराखुरा नाही हे सिध्द करण्याची जबाबदारी जी व्यक्ती सदरचा दस्त आव्हानीत करील त्याच्यावर असते.

माझ्या समोरील प्रकरणात प्रतिवादी यांनी नोंदणीकृत खरेदीखत दस्ताचा आधार घेतलेला आहे. सदर खरेदीखत दस्ताच्या आधारे प्रतिवादी दावा मिळकतीचे मालक असल्याचे सांगतात. खरेदीखत दस्त तथाकथीत अखत्यारपत्राच्या आधारे नोंदविला असल्याचे दिसून येते. वादी यांनी तोंडी पुरावा, प्रतिवादी यांचा उलट तपास, परिस्थितीजन्य पुरावा तसेच कागदोपत्री पुराव्याच्या आधारे तथाकथीत अखत्यारपत्रामधील एकूण १० मिळकतीपैकी एकमेव मिळकत प्रतिवादी यांना विक्री करण्याबाबत वादी व प्रतिवादी यांच्या दरम्यान एकमत (Consensus ad idem) झाले नसल्याचे साधार पुराव्याच्या (Substantive Evidence) आधारे सिध्द केलेले आहे. त्यामुळे जरी खरेदीखत दस्त खराखुरा नाही हे सिध्द करण्याचा शाबीतीचा भार वादी यांच्यावर असला तरी वादी यांनी शाबीतीचा भार पार पाडलेला आहे. सिध्द करण्याची जबाबदारी ज्या व्यक्तीवर असते त्या व्यक्तीवर शाबीतीचा भार (Burden of proof) असतो तो कधीही बदलु शकत नाही. परंतु जसजसे पुराव्याचे कामकाज चालते तसतसा शाबीतीची जबाबदारी पार पाडण्याचा भार (Onus of proof) बदलत जातो. वादी यांनी खरेदीखत दस्तामधील दाखवुन दिलेल्या त्रुटी पाहता खरेदीखत दस्तास वादी यांची संमती (Consensus) नसले बाबत शाबीतीची जबाबदारी (Onus of proof) पार पाडलेली आहे. त्यानंतर खरेदीखत दस्त कायदेशीर आहे किंवा त्याकरीता वादी यांची संमती आहे हे दाखवून देण्याकरीता प्रतिवादी यांनी मुळ खरेदीखत दस्त अभिलेखावर दाखल करून त्यावरील साक्षीदार यांची साक्ष घेवून दस्त कायदेशीर आहे याबाबत शाबीत करण्याचा भार (Onus of proof) पार पाडलेला नाही. अशा परिस्थितीमध्ये माननिय उच्च न्यायालयाने वर नमुद प्रकरणात घालून दिलेल्या प्रमेयाचा योग्य तो सन्मान राखुन सदरचे प्रमेय प्रतिवादी यांना उपयुक्त ठरू शकत नाही.

४. **के. नाजप्पा (मयत) तर्फे वारस विरूध्द आर.ए. हमीद उर्फ अमीरसाब (मयत) तर्फे वारस व इतर, सिव्हील अपील न. ८२२४/२००३ निकाल दि.०२.०९.२०१५** या प्रकरणात माननिय सर्वोच्च न्यायालयाने अखत्यारपत्र, अखत्यारपत्राच्या आधारे निष्पादित केलेला साठेकरार, विशिष्ट पुर्तता हुकुमनामा याकरीता न्यायालयाने वापर करण्याचा स्वेच्छाधिकार (Discretion) या अनुषंगाने विविध न्यायणिर्नयांचा संदर्भ देवुन माननिय सर्वोच्च न्यायालयाने काही प्रमेय घालुन दिलेली आहेत. माननिय सर्वोच्च नयायालयाने अधोरेखीत केले आहे की, तोंडी करारनाम्याच्या आधारे देखील विशिष्ट पुर्तता कायद्यानुसार हुकुमनामा देता येतो परंतु त्याकरीता तोंडी करार कायदेशीर, बंधनकारक व पुर्तता करण्याजोगा (Valid, Binding and enforceable) असला पाहिजे. जर वादी तोंडी कराराच्या आधारे विशिष्ट पुर्तता करून मागत असेल तर वादी यांच्यावर उभयतांमध्ये कराराबाबत एकमत होते (Consensus ad idem) तसेच स्थावर मिळकतीच्या विक्रीबाबत उभयतांमध्ये महत्वाच्या व मुलभुत शर्ती बाबत एकमत झाले होते हे सिध्द करण्याची फार मोठी जबाबदारी असते. विशिष्ट दिलासा अधिनियम कलम २० अन्वये न्यायालयाने स्वेच्छाधिकाराचा वापर करतेवेळी वादी अथवा प्रतिवादी गैरफायदा तर घेत नाहीत ना याचा देखील विचार करावा लागतो. यासंदर्भात माननिय सर्वोच्च न्यायालयाने खाली नमुद प्रकरणात माननिय सर्वोच्च न्यायालयाने वेळोवेळी प्रमेय घालुन दिलेली असले बाबत संदर्भ दिलेले आहेत.

अ. **सुर्यनारायण उपाध्याय विरूध्द राम रूप पांडे आणि इतर, १९९५ सप्ली. (४) एस.सी.सी.५४२,** या प्रकरणात माननिय सर्वोच्च न्यायालयाने विशिष्ट दिलासा अधिनियम कलम २० अन्वये कोणत्या परिस्थितीमध्ये न्यायालयास स्वअधिकाराचा वापर करता येईल याबाबत प्रमेय घालुन दिलेले आहेत. माननिय

सर्वोच्च न्यायालयाने निकालपत्राच्या कलम ४ मध्ये धरले आहे की,

> 4. *Though the decree for specific performance is a discretionary power, yet the court is not bound to grant such a relief merely because it is lawful to do so; but the discretion of the court is not arbitrary, but sound and reasonable, guided by judicial principles of law and capable of correction by a court of appeal. Therefore, the discretion should be properly exercised keeping in view the settled principles of law as envisaged in Section 20 of the Act.*

ब. **मायावती विरूध्द कौशल्यादेवी, १९९० सुप्रिम कोर्ट केसेस (३) १** या प्रकरणात माननिय सर्वोच्च न्यायालयाने प्रमेय घालून दिले आहे की, प्रस्ताव स्विकारणा-याचा हेतु प्रस्ताव स्विकारला असले बाबत करारामध्ये स्पष्ट व साशंकपणे नमुद करणे आवश्यक असते. प्रस्ताव देणारा व प्रस्ताव स्विकारणारा यांचे मिळकत तबदील करणे बाबत एकमत नसेल तर तो विशिष्ट दिलासा अनुतोषाकरीता करार होवू शकत नाही. (If the two minds were not ad idem in respect of the property to be sold, there cannot be said to have been a contract for specific performance). करारातील अटी व शर्ती तसेच प्रस्ताव देणार व प्रस्ताव स्विकारणार यांचे एकमत हे शाबित करण्याचा भार वादी यांच्यावर असतो. जर करारातील अटी व शर्ती अनिश्चीत असतील आणि प्रस्ताव देणार व प्रस्ताव स्विकारणार यांचे एकमत नसेल तर करार अस्तित्वात नाही असे धरून कराराचा विशिष्ट दिलासा अनुतोष मिळू शकत नाही. जर खरेदी विक्रीबाबत चर्चा झाली असल्यास कोणत्या परिस्थितीमध्ये पक्षकार करारनामा करण्याच्या स्थितीमध्ये पोहचले हे न्यायालयास ठरवावे लागते.

क. **के. प्रकाश विरूध्द बि.आर. संपथकुमार (२०१५) १ एस.सी.सी. ५९७** या प्रकरणात माननिय सर्वोच्च न्यायालयाने विशिष्ट दिलासा अधिनियम, १९६३ कलम २० व १६ (सी) या तरतुदींच्या अनुषंगाने कोणत्या परिस्थितीमध्ये न्यायालय स्वविवेकाचा (Discretion) वापर करेल तसेच वादी यांच्या लाभात कराराचा विशिष्ट दिलासा हुकुमनामा करावयाचा झाल्यास वादी करारनाम्याच्या तारखे पासून संपरिक्षेपर्यंत कराराच्या त्याने पार पाडावयाच्या भागाचे पालन करण्यास सातत्यपूर्व तयार व राजी होता हे सिध्द करणे आवश्यक असले बाबत प्रमेय घालून दिलेले आहेत. माननिय सर्वोच्च न्यायालयाने धरले आहे की, साठेकरार कायदेशीर असल्यास तसेच साठेकरार कायदेशीररित्या सिध्द झालेला असल्यास तसेच वादी करारनाम्याच्या तारखे पासून संपरिक्षेपर्यंत कराराच्या त्याने पार पाडावयाच्या भागाचे पालन करण्यास सातत्यपूर्व तयार व राजी होता हे स्थापीत झाल्यास न्यायालयास स्वविवेक विशिष्ट दिलासा अनुतोषाच्या बाजुने वापरता येईल.

ड. **झरीना सिध्दीकी विरूध्द अे. रामालिंगम, २०१५ (१) एस.सी.सी. ७०५** या प्रकरणात माननिय सर्वोच्च न्यायालयाने परिच्छेद ३३ मध्ये धरले आहे की, स्वविवेकाचा वापर विशिष्ट दिलासा अनुतोषाकरीता करावयाचा किंवा करावयाचा नाही हे पक्षकारांच्या वर्तनावरदेखील अवलंबुन असते. जर पक्षकार न्यायालयासमोर स्वच्छ हाताने आला नसेल किंवा महत्वाच्या बाबी लपवुन ठेवल्या असतील किंवा न्यायालयाची दिशाभुल केली असेल तर सदरचा पक्षकार स्वविवेक त्याच्या बाजुने मिळणेस पात्र नसतो.

सर्वोच्च न्यायालयाच्या विविध न्यायनिर्णयांचा संदर्भ घेत तथाकथित दि. ०२.०९.१९६७ रोजीचा करार अमलात येईल किंवा कसे हे ठरविण्याकरीता विविध

तफावती याचा विचार केलेला आहे. सदरच्या करारनाम्यामध्ये पुर्वीचा करार दि.२९.११.१९६५ याचा उल्लेख केलेला आहे. परंतु २९.११.१९६५ रोजीचा करार सिध्द केलेला नाही. दि.०२.०९.१९६७ रोजीचा करार कागदाच्या १/४ हिस्सा यावर लिहिलेला असल्याने आणि सदरचा करार फौजदारी प्रकरणात न्यायदंडाधिकारी यांच्यासमोर हजर केला म्हणून सदरचा करार उभय पक्षकार यांनी निष्पादीत केला होता असे म्हणता येणार नाही. सदरच्या बाबी विचारात घेवून सर्वोच्च न्यायालयाने विशिष्ट दिलासा अधिनियम कलम २० अन्वये स्वविवेक विशिष्ट दिलासा अनुतोष देण्याकरीता वापरणे योग्य होणार नसल्याचे धरलेले आहे.

माझ्या समोरील प्रकरणात अखत्यारपत्राच्या आधारे खरेदीखत दस्त नोंदणी केलेला आहे. अखत्यारपत्र मोबदल्यासह नाही. अखत्यारपत्र तसेच खरेदीखत यामधील महत्वाच्या बाबी म्हणजे पक्षकार यांची नांवे, मिळकतीचे वर्णन इत्यादी बाबी हस्ताक्षरात लिहिलेल्या असुन इतर मजकुर टंकलिखीत आहे. हस्तलिखीत मजकुराच्या ठिकाणी संबंधित पक्षकार यांची स्वाक्षरी घेतलेली नाही. प्रतिवादी यांचे कार्यालयात अद्यावत सुविधा म्हणजेच संगणक उपलब्ध होते. तथाकथीत अखत्यारपत्र दस्त, साठेकरार व खरेदीखत दस्त मसुदा प्रतिवादी यांचे संगणकात साठवलेला होता. अशा परिस्थितीमध्ये प्रतिवादी यांना दस्तामधील महत्वाचा मजकुर म्हणजेच दस्त तारीख, पक्षकारांची नांवे, वय, पत्ते, मिळकतीचे वर्णन, मोबदला रक्कम इत्यादी बाबी संगणकात साठविलेल्या मसुद्यामध्ये भरून त्याची प्रिंन्ट घेणे शक्य होते. परंतु प्रतिवादी यांनी तसे केलेले नाही. यावरून दस्तामध्ये हस्तलीखील लिहीलेल्या बाबी बाबत वादी व प्रतिवादी यांच्या दरम्यान एकमत (Consensus) नसल्याचे स्पष्टपणे दिसून येते. अखत्यारपत्रामधील अधिकारांचा वापर करून संबंधित कार्यालयामधून परवानगी घेतलेली नाही. सन २००७ मध्ये नोंदणी

कार्यप्रमणाली संगणकिकृत असतांना अखत्यारपत्र देणार यांचे छायाचित्र, अंगठ्याचे ठसे संगणकावर घेतलेले नाहीत. अखत्यारपत्रामध्ये एकूण १० मिळकती नमुद असुन त्यापैकी एकमेव मिळकत खरेदीखत दस्तात नमुद केलेली आहे. खरेदीखत वादी यांचे अखत्यारी म्हणून उदयन सक्सेरीया यांनी नोंदणीकृत केलेला आहे. दावा मिळकतीच्या खरेदी विक्रीबाबत वादी व प्रतिवादी यांच्या दरम्यान विचार विनीमय होवून त्याचे रूपांतर अंतीमतः एकमताने खरेदीखत दस्तात झाले असा पुरावा अभिलेखावर नाही. या सर्व बाबी विचारात घेता असे दिसून येते की, वादी व प्रतिवादी यांचे दरम्यान दावा मिळकतीच्या खरेदी विक्रीबाबत एकमत (Consensus ad idem) नाही. खरेदीखत कायदेशीर, बंधनकारक व अंमलात आणन्याजोगे नाही त्यामुळे माननिय सर्वोच्च न्यायालयाने वर नमुद प्रकरणात घालुन दिलेल्या प्रमेयानुसार वादी स्वविवेक अखत्यारपत्र व खरेदीखत दस्त बेकायदेशीर व निरर्थक आहेत असे घोषीत होवून मिळण्याच्या अनुषंगाने मिळण्यास पात्र आहे.

५. **श्रीपती रामचंद्र चौधरी व इतर विरूध्द राजाराम भाउ शिंदे २०१३ (१) महाराष्ट् लॉ जरनल ३०४** या प्रकरणात माननिय उच्च न्यायालयाने भारतीय पुरावा कायदा कलम ९२ परंतुक (१) च्या अनुषंगाने धरले आहे की, वादी यांनी नोंदणीकृत खरेदीखत दस्त प्रतिवादी यांच्या लाभात मोबदला रक्कमेस लिहुन दिलेला असेल तर दस्त त्यामधील मजकुरा संदर्भात दिलेला नसुन वेगळ्या उद्देशा करीता दिला हे शाबित करण्याचा भार वादी यांच्यावर असतो. माननिय उच्च न्यायालयासमोरील प्रकरणात खरेदीखत दस्त निष्पादीत तसेच नोंदणीकृत केला असले बाबत वादी यांनी आव्हानीत केले नव्हते. सदरची बाब वादी यांनी मान्य केली होती. अशा परिस्थितीमध्ये वादी यांनी खरेदीखत दस्ताच्या सिध्दतेकरीता व मोबदला रक्कमे करीता प्राथमिक शाबीतीचा भार पार पाडला

असल्याचे तसेच शाबीतीचा भार की खरेदीखत दस्त हे विक्री व्यवहार नसुन बोगस दस्त आहे व त्यामधील रक्कम कर्जफेडी करीता हमी आहे हे शाबित करण्याचा भार वादी यांच्यावर असल्याचे धरलेले आहे. माननिय उच्च न्यायालयाने धरले आहे की, वादी यांनी दस्त २ ामधील मजकुर आव्हाणीत केलेला असल्याने त्यांचा दावा भारतीय पुरावा कायदा कलम ९२ परंतुक (१) यामध्ये मोडतो. माननिय उच्च न्यायालयासमोरील प्रकरणात प्रतीवादी यांचे दावा मिळकती संदर्भात रक्कम रू. २,५००/- दिले बाबत केलेले कथन, खरेदीखत दस्तामधील मजकुर हा परस्पर विरोधी असल्याने वादी यांची हरकत की, खरेदीखत पोकळीस असुन खरेखुरे नाही तसेच ते हमी म्हणून केलेली आहे हे खरेखुरे (Plausible) वाटते असे धरलेले आहे.

माझ्या समोरील प्रकरणात कुल अखत्यारपत्रावरील स्वाक्षरी वादी यांनी नाकारली नाही. दावा मिळकतीसंदर्भात विविध शासकिय कार्यालयामधुन परवानगी घेणेकामी, मोजणी कामी अधिकारपत्र दिले असल्याचे वादी मान्य करतात. परंतु दावा मिळकतीची खरेदी विक्रीची बोलणी वादी व प्रतिवादी यांचे दरम्यान झाली नसले बाबत वादी यांनी पुरावा दिलेला आहे. वादी व प्रतिवादी यांच्या दरम्यान दावा मिळकतीची खरेदी विक्रीची बोलणी अंतीम स्वरूपात येवून त्याचे रूपांतर खरेदीखत दस्त लिहून देण्यामध्ये झाले असा पुरावा अभिलेखावर नाही. अखत्यारपत्र दस्तामध्ये महत्वाचा मजकुर हस्तलिखीत असुन त्या ठीकाणी लिहुन देणार यांच्या स्वाक्ष-या घेतलेल्या नाहीत. सन २००७ मध्ये दस्त नोंदणी करण्या करीता संगणकीकृत व्यवस्था असतांना दस्तास लिहुन देणार व लिहून घेणार यांचे छायाचित्र, अंगठ्याचे ठसे घेतलेले नाहीत. अखत्यारपत्र एकूण १० मिळकती संदर्भात असुन त्यापैकी एकमेव मिळकत खरेदीखत दस्तात समाविष्ट केलेल्या आहेत. दावा मिळकती संदर्भात वादी व प्रतिवादी यांचे दरम्यान खरेदी विक्रीची बोलणी झाली, अंतीम मोबदला ठरला

याबाबत पुरावा नाही. खरेदीखत दस्त वादी यांनी स्वत: नोंदणी केलेला नाही. खरेदीखत दस्तामध्ये देखील महत्वाचा मजकुर हस्तलिखीत असुन दुरूस्तीच्या ठिकाणी स्वाक्षरी घेतलेली नाही. अशा परिस्थितीमध्ये भारतीय पुरावा कायदा कलम ९२ परंतुक(१) अन्वये अखत्यारपत्र, खरेदीखत वादी यांनी नाकारलेला असल्याने दोन्हीही दस्त नोंदणीकृत असले तरी अभिलेखावरील पुरावा पाहता दोन्हीही दस्त खरेखुरे नसुन बोगस असल्या बाबत वादी यांचा पुरावा खराखुरा (Plausible) वाटतो. त्यामुळे प्रतिवादी यांनी जरी प्रस्तुत न्यायनिर्णयाचा आधार घेतला असला तरी माननिय उच्चन्यायालयाने घालुन दिलेले प्रमेय हे प्रतिवादी यांना लागु पडत नाहीत.

६. **सुरज लॅम्प ॲन्ड इंडस्ट्रीज प्रा.लि., विरूध्द स्टेट ऑफ हरियाणा, स्पेशल लीव्ह पिटीशन (सिव्हील) नं.१३९१७/२००९ निकाल दि. ११ ऑक्टोबर २०११** या प्रकरणात माननिय सर्वोच्च न्यायालयाने कुल अखत्यारपत्राच्या आधारे स्थावर मिळकतीचे हस्तांतरण रोकण्यासाठी तसेच अखत्यारपत्राच्या आधारे होणा-या हस्तांतरणामुळे मुंद्रांक शुल्क, नोंदणी फी बुडत असल्याने तसेच काळ्या पैशाचा वापर होत असल्याने कुल अखत्यारपत्राच्या आधारे होणा-या दस्तांचे दुष्परीणाम टाळण्यासाठी प्रमेय घालून दिलेले आहेत. माननिय सर्वोच्च न्यायालयाने धरले आहे की, कुल अखत्यारपत्राच्या आधारे झालेले खरेखुरे व्यवहार त्यामुळे बाधीत होणार नाहीत उदा. पतीने पत्नीस, मुलास, मुलीस, भावास, बहिणीस किंवा नातेवाईकास अभीहस्तरण दस्त निष्पादीत करण्या करीता अखत्यारी नेमलेले असल्यास. माझ्या समोरील प्रकरणात वादी, प्रतिवादी यांचे नातेवाईक नाहीत. अशा परिस्थितीमध्ये अखत्यरपत्राच्या आधारे निष्पादीत केलेला खरेदीखत दस्त खराखुरा असु शकत नाही. वर नमुद प्रकरणात माननिय सर्वोच्च न्यायालयाने घालुन दिलेले प्रमेय प्रस्तुत प्रकरणास तंतोतंत लागु पडतात.

४६. अभिलेखावरील पुरावा पाहता अखत्यारपत्रास तसेच खरेदीखत दस्तास वादी यांची मुक्त संमती (Free consent) असल्याचे प्रतिवादी यांनी सिध्द केलेले नाही. अशा परिस्थितीमध्ये अखत्यारपत्र व खरेदीखत कायदेशीर असलेबाबतचा प्रतिवादी यांचा युक्तीवाद स्विकारता येणार नाही. याउलट वादी यांनी युक्तीवादा दरम्यान अखत्यारपत्र व खरेदीखत यामधील गंभीर त्रुटी दाखवुन दिलेल्या आहेत तसेच प्रतिवादी यांनी उलट तपासा दरम्यान मान्य केलेल्या बाबी पाहता अखत्यारपत्र व खरेदीखत दस्त कायदेशीर, बंधनकारक व अंमलात आणन्याजोगा नसले बाबत वादी यांच्या वतीने करण्यात आलेला युक्तीवाद स्विकारार्ह वाटतो.

४७. अभिलेखावरील पुरावा, परिस्थितीजन्य पुरावा, तथाकथीत अखत्यारपत्र, खरेदीखत दस्त निष्पादीत व नोंदणी करतेवेळेसची वादी व प्रतिवादी यांची मानसिक तसेच शारिरीक स्थिती, वादी व प्रतिवादी यांचे वर्तन तसेच संभाव्य गोष्टींचे प्राबल्य (Preponderance of probability) पाहता वादी यांनी सर्व मिळकतींचे अखत्यारपत्र प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांच्या नांवे लिहून दिले नव्हते. तसेच प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांना दावा मिळकतीचे खरेदीखत किंवा साठेकरार करण्याचा अधिकार दिला नव्हता. तथाकथीत अखत्यारपत्र व खरेदीखत वादी व प्रतिवादी यांच्या दरम्यान एकमत (Consensus ad idem) नसल्याने बेकायदेशीर आहे. परिणामी मी मुद्दा क्रं. १ करीता निष्कर्ष नकारार्थी व मुद्दा क्रं. २ ते ४ करिता निष्कर्ष होकारार्थी नोंदवत आहे.

<u>मुद्दा क्र.५ व ६ करिता :-</u>

४८. वादी यांना दावा मिळकतींची विक्री प्रतिवादी यांना करण्याबाबत एकमत (Consensus Ad Idem) नसतांना प्रतिवादी यांनी वादी यांचे लबाडीने तसेच

दिशाभुल करून अखत्यारपत्र घेतले व बेकायदेशीर अखत्यारपत्राच्या आधारे खरेदीखत दस्त वादी यांचे अखत्यारी म्हणून लिहून घेतला हे वादी यांनी सिध्द केलेले आहे. प्रतिवादी यांनी उलट तपासा दरम्यान मान्य केलेल्या बाबी, परिस्थितीजन्य पुरावा तसेच अखत्यारपत्र व खरेदीखत यावरून वादी व प्रतिवादी यांच्या दरम्यान दावा मिळकतीच्या खरेदी विक्रीबाबत एकमत (Consensus Ad Idem) नाही. सुरूवातीपासुनचे वादी व प्रतिवादी यांचे वर्तन पाहता तसेच प्रतिवादी यांनी तथाकथीत अखत्यारपत्र वादी यांची दिशाभुल करून लिहून घेतल्याचे तसेच त्याच्या आधारे खरेदीखत निष्पादीत व नोंदणी केल्याचे सिध्द केलेले आहे.

४९. विशिष्ट दिलासा अधिनियम कलम ३४ अन्वये कोणीही व्यक्ती जी कोणत्याही कायदेशीर भुमीकेस पात्र आहे किंवा कोणत्याही मिळकती बाबतच्या कोणत्याही हक्कास पात्र आहेत ती, अशा भुमीकेच्या किंवा हक्काच्या तीच्या मालकी हक्काबाबत ते नाकारणा-या किंवा नाकारण्यास इच्छुक असलेल्या कोणत्याही व्यक्ती विरूध्द दावा दाखल करील आणि न्यायालय, मर्जीनुसार त्या दाव्यात तो तसा हक्कदार असल्याचे जाहिर करील आणि अशा दाव्यात वादीने कोणताही पुढील दिलासा मागण्याची गरज नाही. जर वादी केवळ मालकी हक्क जाहीर करून मागण्यापेक्षा अन्य दिलाशास पात्र आहे आणि तसे करण्यास तो चुकला तर कोणतेही न्यायालय तसा कोणताही जाहिरनामा करणार नाही. अखत्यारपत्र व खरेदीखत दस्त बेकायदेशीर आहेत हे घोषीत होवून मिळण्याची वादी यांची मागणी किंवा वादी यांनी प्रतिवादी यांच्या बरोबर दावा मिळकतीचा खरेदीखत दस्त केलेला नसले बाबत घेतलेली भुमीका व अखत्यारपत्राच्या आधारे निष्पादीत व नोंदणी केलेला खरेदीखत दस्त पाहता न्यायालयाचा स्वेच्छाधिकार तथाकथीत अखत्यारपत्र,

खरेदीखत दस्त बेकायदेशीर आहेत हे घोषीत करण्याकरीता वापरणे न्यायोच्चित होईल.

५०. अभिलेखावरील पुरावा पाहता दावा मिळकतीची कब्जे वहिवाट वादी यांच्याकडे असल्याचे दिसून येते. तथकथीत खरेदीखत दस्ताच्या आधारे प्रतिवादी दावा मिळकतीमध्ये त्यांचा ताबा सांगत आहेत. प्रतिवादी ज्या खरेदीखताच्या आधारे दावा मिळकतीमध्ये ताबा सांगत आहे ते खरेदीखत बेकायदेशीर असल्याचे मी यापूर्वीच धरलेले आहे. खरेदीखताच्या अनुषंगाने बंधन (Obligation) असल्याचे प्रतिवादी यांचे म्हणने आहे. परंतु मुळात खरेदीखत दस्तच बेकायदेशीर असल्याने तसे बंधन प्रतिवादी यांना प्राप्त होत नाहीत. बेकायदेशीर खरेदीखत दस्ताच्या आधारे प्रतिवादी वादी यांच्या हक्कावर आक्रमण करत असल्याने तसेच आक्रमणाची धमकी देत असल्याने विशिष्ट दिलासा अधिनियम कलम ३८ अन्वये प्रतिवादी यांच्या विरूध्द निरंतर मनाई हुकुम देणे न्यायोचीत आहे. परिणामी वादी मागणी प्रमाणे अनुतोष मिळण्यास पात्र आहे. म्हणून मी मुद्या क्रं.५ करीता निष्कर्ष होकारार्थी व मुद्या क्रं.६ च्या उत्तरादाखल खालील प्रमाणे आदेश करीत आहेत.

:आदेश :

१) दावा मंजुर करण्यात येत आहे.

२) अखत्यारपत्र दि.१६.०३.२००७ नोंदणी क्रं.२१५/२००७ तसेच अखत्यारपत्राच्या आधारे दि.१७.०३.२००७ रोजीचा खरेदीखत दस्त नोंदणी क्रं.१९९२/२००७ बेकायदेशीर असल्याने वादीवर बंधनकारक नाही असे घोषीत करण्यात येत आहे.

३) प्रतिवादी, त्यांचे प्रतीनिधी, नोकर यांनी दावा मिळकतीमधील वादी यांच्या ताबेकब्जास हरकत अडथळा करू नये असा निरंतर मनाई हुकुम देण्यात येत आहे.

येणेप्रमाणे हुकूमनामा तयार करण्यात यावा.

(खुले न्यायालयात घोषीत केले)

खालापूर
दिनांक :- १६/०३/२०१६

(वै.चिं. जोशी)
सह दिवाणी न्यायाधीश, क. स्तर,
खालापूर

निकाल सांगितल्याचा दिनांक : १६/०३/२०१६

निकाल टंकलिखीत केल्याचा दि. : १६/०३/२०१६

निकालावर सही केल्याचा दि. : १६/०३/२०१६