



श्रीमती. आशा शिवाजी कांबळे वगैरे
वि.

श्री.प्रकाश केशव आवासकर व इतर

नियमीत दिवाणी दावा क्र.७७/२०१८ मधील

निशाणी क्र.५ खालील आदेश

वादीने प्रस्तुत अर्ज दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३९, नियम १ व २ अन्वये दिनांक ०७/०३/२०१८ रोजीच्या कूलमुखत्यार पत्राद्वारे प्रतिवादींनी दावा मिळकतीची विक्री करू नये आणि त्यामध्ये ति-हाईत इसमांचे हक्क निर्माण करू नये म्हणून तुर्तातुर्त मनाईचा हुकुम मिळण्यासाठी दाखल केलेला आहे.

वादींचे थोडक्यात अभिकथन खालीलप्रमाणे-

०२. वादींचे दाव्यामध्ये असे कथन आहे की, दावा कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकती म्हणजेच मौजे कैरे, ता. खालापूर, जि. रायगड येथील सर्व्हे क्र. ११८/२ व १४३/९ या मिळकती त्यांच्या वडिलोपार्जित मालकी हक्काच्या मिळकती आहेत. त्या मिळकती त्यांचे पूर्वगामी हक्कदार धारू तुकाराम गायकवाड यांना कुळ हक्काने प्राप्त झाल्या होत्या. त्यांच्या मृत्यू पश्चात त्या मिळकती वादींना वारसा हक्काने मिळालेल्या आहेत.

०३. वादींचे पुढे असे कथन आहे की, दावा मिळकती या प्रतिवादींना औद्योगिक कारणाकरीता विकत घेण्याच्या होत्या. त्याप्रमाणे त्या मिळकती प्रतिवादींनी एकूण रक्कम रुपये १,३१,७३,०००/- एवढ्या मोबदल्यास खरेदी घेण्याचे ठरविले. दावा मिळकती या नियंत्रित सत्ता प्रकारातील असल्यामुळे, त्यांची विक्री करण्यापूर्वी मुंबई कुळ वहिवाट आणि शेतजमीन अधिनियमाचे कलम ४३ प्रमाणे पूर्व परवानगीची आवश्यकता आहे. त्यामुळे प्रतिवादींनी दिनांक ०७/०३/२०१८ रोजी मिळकत खरेदी घेण्यासंदर्भात साठे कराराचा दस्त निष्पादित करून व नोंदवून घेतलेला आहे. त्या साठे करारातील अटीप्रमाणे प्रतिवादींनी विक्री परवानगी संदर्भातील संपूर्ण खर्च करण्याचे मान्य व कबूल केलेले होते.

०४. त्याच दिवशी साठेकरारासोबत, प्रतिवादींनी मिळकतीची विक्री परवानगी आणण्याकरीता कुलमुखत्यार पत्राचा दस्त निष्पादित करून घेतलेला आहे. वादींचे असे कथन आहे की, त्या कुलमुखत्यार पत्रामध्ये त्यांनी प्रतिवादींना मिळकत विक्री करण्याचे अधिकार देण्याचे ठरले नव्हते, तरी देखील प्रतिवादींनी ते अधिकार लिहून घेतलेले आहेत. साठेकराराच्या दस्तावेळी प्रतिवादींनी, वादींना एकूण मोबदल्यापैकी रक्कम रुपये ६,००,०००/- दिलेली आहे. तसेच मिळकत विक्री परवानगी आणण्यासाठी होणा-या खर्चापोटी व वादींच्या कौटुंबिक अडचणींसाठी, प्रतिवादींनी उर्वरित मोबदल्यापैकी काही वादींना प्रत्येकी रक्कम रु. ५,००,०००/- असे एकूण सहा धनादेश दिले होते. परंतु ते सर्व धनादेश अनादरीत झालेले आहेत.

०५. वादींचे पुढे असे कथन आहे की, प्रतिवादींनी दिलेले धनादेश अनादरीत झाल्यामुळे त्यांनी करारातील अटीचा भंग करून त्यांची फसवणूक केलेली आहे. त्यामुळे त्यांनी प्रतिवादींना नोटिस पाठवून कुलमुखत्यार पत्राचा दस्त रद्द करण्याबाबत कळविले होते. परंतु प्रतिवादींनी त्या नोटिसीला उत्तर देउन कराराच्या अटीची पूर्तता करण्यास व कुलमुखत्यारपत्र रद्द करण्यास नकार दिला. वादींचे असे कथन आहे की, प्रतिवादी सदर कुलमुखत्यारपत्राचा गैरवापर करून दावा मिळकतीमध्ये ति-हाईत इसमांचे हक्क निर्माण करण्याचा प्रयत्न करत आहेत. त्यामुळे त्यांनी प्रस्तुतचा दावा वादांकित कुलमुखत्यार पत्र रद्द करण्यासाठी, ठरावासाठी आणि त्या कुलमुखत्यारपत्राच्या आधारे प्रतिवादींनी दावा मिळकती संदर्भात कोणतेही व्यवहार करू नये अथवा ति-हाईत इसमांचे हक्क निर्माण करू नये म्हणून निरंतर मनाई हुकूमासाठी दाखल केलेला आहे. वादींनी प्रस्तुत अर्जाद्वारे दावा प्रलंबित असताना, प्रतिवादींनी दिनांक ०७/०३/२०१८ रोजीच्या कुलमुखत्यारपत्राच्या आधारे दावा मिळकतीची विक्री अथवा त्यामध्ये ति-हाईत इसमांचे हक्क निर्माण करू नये म्हणून तुर्तातुर्त मनाई हुकूमाची मागणी केलेली आहे.

प्रतिवादींचे थोडक्यात प्रतिकथन खालीलप्रमाणे -

०६. त्याउलट, प्रतिवादी क्र. १, २ व ५ यांनी निशाणी क्र.३८ अन्वये अर्जास म्हणणे व दाव्यास कैफियत दाखल करून ते आव्हानित केलेले आहेत. त्यांनी दावा

मिळकत खरेदी करण्यासंदर्भात साठे कराराचा व कुलमुखत्यार पत्राचा दस्त निष्पादित केल्याची बाब वादांकित केलेली नाही. परंतु त्यांचे असे कथन आहे की, वादींनी साठे करार करण्यापूर्वी ज्या मिळकती त्यांना दाखविल्या होत्या, प्रत्यक्षात त्या मिळकती, या दावा मिळकती नव्हत्या. सदरची बाब साठे कराराचा दस्त निष्पादित झाल्यानंतर, मिळकतीची मोजणी करण्यात आली त्यावेळी निदर्शनास आलेली आहे. त्यापुढे प्रतिवादींचे असे कथन आहे की, सर्व्हे क्र. १४३/९ आणि सर्व्हे क्र. ११८/२ या दोन्ही मिळकती औद्योगिक विभागामध्ये आहेत असे वादींनी त्यांना सांगितले होते. परंतु प्रत्यक्षात त्यापैकी सर्व्हे क्र. ११८/२ ही मिळकत औद्योगिक विभागामध्ये नसून ती वन विभागामध्ये येते. तसेच सर्व्हे क्र. १४३/९ या मिळकतीवर पूर्णपणे अतिक्रमण झालेले आहे. सबब, प्रतिवादींचे असे कथन आहे की, वादींनी दावा मिळकती संदर्भातील प्रत्यक्ष वस्तुस्थिती लपवून त्यांची फसवणूक केलेली आहे.

०७. त्यांचे पुढे असे कथन आहे की, साठे करारातील अटीप्रमाणे ते सर्व्हे क्र. ११८/२ च्या मिळकत जी वन विभागामध्ये आहे, त्या विभागातील मूल्यांकनानुसार खरेदी करण्यास तयार आहेत. परंतु सर्व्हे क्र. १४३/९ ही मिळकत पूर्णपणे अतिक्रमित असल्यामुळे ती मिळकत ते खरेदी घेण्यास तयार नाहीत. सबब, प्रतिवादींचे असे कथन आहे की, वादींनी साठे कराराच्या दस्ताच्या अनुषंगाने व्यवहार पूर्ण करण्यासाठी कायदेशीर पणे कुलमुखत्यार पत्राचा दस्त निष्पादित करून दिलेला आहे, त्यामुळे तो रद्द करता येणार नाही. प्रतिवादी क्र. १, २ व ५ यांनी वादींचा तूर्तातूर्त मनाई हुकूमाचा अर्ज नामंजूर करण्याची विनंती केली.

०८. प्रतिवादी क्र. ३ व ४ हे न्यायालयात हजर होउन देखील त्यांनी मुदतीत कैफियत व म्हणणे दाखल न केल्यामुळे दावा व अर्ज त्यांच्या कैफियती व म्हणण्याशिवाय चालविण्याचा आदेश पारित करण्यात आलेला आहे.

०९. उभय पक्षांची परस्पर विरोधी कथने लक्षात घेता खालीलप्रमाणे मुद्दे निश्चितीकरणासाठी उपस्थित होत आहेत. त्यावरील निष्कर्ष मी अनुमान काढून कारणमिमांसेसह खालीलप्रमाणे नोंदवित आहे.

अ.क्र.	मुद्दे	निष्कर्ष
१.	वादींनी सकृतदर्शनी केस सिध्द केली आहे काय ?	होकारार्थी
२.	वादींनी न्यायाचा समतोल त्यांच्या बाजूने असल्याचे सिध्द केले आहे काय ?	होकारार्थी
३.	वादींनी मनाई हुकूम नाकारल्यास त्यांचे अपरिमीत नुकसान होईल असे सिध्द केले आहे काय ?	होकारार्थी
४.	आदेश काय ?	अंतिम आदेशाप्रमाणे

कारणमीमांसा

१०. उभय पक्षकारांनी त्यांच्या कथनांच्या पृष्ठ्यार्थ बरीचशी कागदपत्रे दाखल केलेली आहेत. त्यातील आवश्यक त्या कागदपत्रांचा उल्लेख मी कारणमीमांसेमध्ये करीत आहे. उभय पक्षकारांतर्फे विधिज्ञांनी केलेला युक्तीवाद ऐकला.

मुद्दे क्र.१ ते ३ करीता:-

११. मुद्दे क्र.१ ते ३ हे एकमेकांशी संलग्न असल्याने, कथनांची पुनरावृत्ती टाळण्याकरिता सदरचे मुद्दे मी एकत्रीत चर्चेस घेतलेले आहेत. दावा मिळकती या वादींच्या वडिलोपार्जित मालकी हक्काच्या असल्याची बाब वादांकित नाही. तसेच त्या मिळकती प्रतिवादींना एकूण रक्कम रुपये १,३१,७३,०००/- एवढ्या मोबदल्यास विक्री करण्याचे ठरवून त्या अनुषंगाने दिनांक ०७/०३/२०१८ रोजी वादींनी साठे कराराचा व कुलमुखत्यार पत्राचा दस्त निष्पादित करून दिल्याची बाब देखील वादांकित नाही. त्याशिवाय, साठे कराराच्या दस्तावेळी एकूण मोबदल्यापैकी रक्कम रुपये ६,००,०००/- वादींना, प्रतिवादींकडून प्राप्त झाल्याची बाब देखील वादांकित नाही.

१२. वादींचे असे कथन आहे की, त्यांनी दावा मिळकतीची विक्री करण्यासंदर्भातील अधिकार कुलमुखत्यारपत्राद्वारे प्रतिवादींना देण्याचे ठरविलेले नव्हते. तरी देखील प्रतिवादींनी ते अधिकार कुलमुखत्यारपत्रामध्ये लिहून घेतलेले आहेत. तसेच साठे कराराच्या अटीप्रमाणे मिळकत विक्री संदर्भातील परवानगीसाठी येणाऱ्या खर्चापोटी

व वादींच्या कौटुंबिक अडचणीसाठी उर्वरित मोबदल्यापैकी काही रक्कम देण्यासाठी वादींना, प्रतिवादींनी सहा धनादेश दिलेले होते. परंतु ते सर्व धनादेश अनादरीत झालेले आहेत. वादींचं असे कथन आहे की, प्रतिवादींनी ते धनादेश अनादरीत करून करारातील अटीचा भंग केलेला आहे व ते साठे कराराची पूर्तता करण्यास तयार नाहीत. तसेच त्यांचे असे कथन आहे की, त्यामुळे त्यांनी कुलमुखत्यार पत्राचा दस्त रद्द करून मागितलेला होता. त्यास प्रतिवादींनी नकार दिल्यामुळे त्यांनी प्रस्तुतचा दावा दाखल केलेला आहे.

१३. त्याउलट, प्रतिवादींचे असे कथन आहे की, त्यांनी जे धनादेश वादींनी दिले होते ते साठे करारावेळी उर्वरित मोबदल्याचे पुढील तारखांचे धनादेश दिले होते. परंतु प्रत्यक्षात व्यवहारावेळी वादींनी त्यांना ज्या मिळकती दाखविल्या होत्या, त्यापैकी मिळकत सर्व्हे क्र. ११८/२ ही मिळकत दुस-याच ठिकाणी दाखविली होती. तसेच ती मिळकत वन विभागामध्ये येत आहे. त्याशिवाय, मिळकत सर्व्हे क्र. १४३/९ या मिळतीमध्ये पूर्णपणे अतिक्रमण झालेले आहे. त्यामुळे ती मिळकत खरेदी घेण्यायोग्य नाही. प्रतिवादींचे असे कथन आहे की, वादींनी व्यवहार करतेवेळी मिळकती संदर्भातील महत्वाच्या बाबी त्यांच्यापासून लपवून ठेवलेल्या आहेत व त्यांची फसवणूक केलेली आहे.

१४. वर नमूद पक्षकरारांची परस्पर विरोधी कथने पाहता, दाव्यामध्ये नमूद केलेले सहा धनादेश मिळकतीच्या ठरलेल्या एकूण मोबदल्यापैकी दिले होते याबाबत उभय पक्षकारांमध्ये वाद असल्याचे दिसून येत नाही. ते एकूण सहा धनादेश अनादरीत झाल्याबाबत देखील वाद नाही. प्रतिवादींच्या कथनानुसार वादींनी ज्या मिळकती दावा मिळकती म्हणून व्यवहारावेळी दाखविल्या होत्या, प्रत्यक्षात त्या मिळकती तेथे नसून तेथून पुढे काही अंतरावर आहेत. त्या अनुषंगाने साठेकरारातील परिच्छेद क्र. १४ मधील जी अट आहे ती अट या ठिकाणी नमूद करणे फायदेशीर ठरेल. त्यामध्ये साठे करारातील द्वितीय पक्षकार म्हणजेच वादी यांनी दाखविलेली जागा न निघाल्यास, तसेच सदर मिळकतीचे क्षेत्रफळ कमी-जास्त निघाल्यास त्या प्रमाणे त्या प्रमाणात सदर मिळकतीचे एकूण किंमतीच्या रकमेमध्ये वाढ अगर घट करण्याची आहे असे नमूद आहे. त्या अटीप्रमाणे वादींनी व्यवहारावेळी दाखविलेली जागा न निघाल्यास अथवा त्याचे क्षेत्रफळ कमी असल्यास त्या प्रमाणात मोबदला कमी करण्याचे उभय पक्षकारांमध्ये ठरल्याचे

दिसून येत आहे. प्रतिवादींच्या म्हणण्याप्रमाणे वादींनी मिळकत सर्व्हे क्र. ११८/२ म्हणून दाखविलेली मिळकत ही दुसरीच मिळकत होती व प्रत्यक्षात सर्व्हे क्र. ११८/२ ही वेगळ्या ठिकाणी आहे. तरी देखील साठे करारातील त्या अटीप्रमाणे प्रतिवादींनी त्या प्रमाणात मोबदला कमी करून व्यवहार पूर्ण करणे बंधनकारक आहे. प्रतिवादींनी ते ठरलेल्या अटीप्रमाणे व्यवहार पूर्ण करण्यास तयार असल्याचे जरी कथन करीत असले तरी त्यांनी तो पूर्ण करण्यासाठी कोणतीही पाउले उचलल्याची अभिलेखावरून दिसून येत नाही. तसेच त्यांनी जे धनादेश वादींना दिलेले होते ते देखील अनादरीत झालेले आहेत. त्यामुळे करारातील अटींचा भंग वादींनी केल्याचे प्रथमदर्शनी तरी दिसून येत नाही. प्रतिवादींनी धनादेश अनादरीत करून व साठे कराराच्या ठरलेल्या अटीप्रमाणे पुढील व्यवहार पूर्ण करण्याबाबत कोणतीही कार्यवाही केलेली नसल्यामुळे प्रथमदर्शनी त्यांनी करारातील अटींचा भंग केल्याचे दिसत आहे.

१५. त्यापुढे प्रतिवादींचे असे कथन आहे की, वादींनी दावा मिळकतीतील दोष त्यांना व्यवहार करतेवेळी सांगितलेले नव्हते व त्याद्वारे वादींनी त्यांची फसवणूक केलेली आहे. परंतु व्यवहारावेळी वादींनी, दावा मिळकतींमध्ये दोष होते व त्यांचा खुलासा प्रतिवादींना केलेला नव्हता याबाबतचा कोणताही विश्वासार्ह प्रथमदर्शनी पुरावा अभिलेखावर नाही. त्यामुळे दावा मिळकतींमध्ये दोष होते व त्याचा खुलासा वादींनी केला नाही असे प्रथम दर्शनी म्हणता येणार नाही. सबब, अभिलेखावरून असे दिसते की, प्रतिवादींनी धनादेश अनादरीत करून व व्यवहार पूर्ण करण्यासाठी कोणतीही कार्यवाही न करून करारातील अटींचा भंग केलेला आहे.

१६. वादींनी दावा मिळकतींचे कुलमुखत्यार पत्र प्रतिवादींच्या लाभात निष्पादित करून दिलेले आहे. त्यामध्ये प्रतिवादींना दावा मिळकतींची विक्रीची परवानगी प्राप्त करून, ती विक्री करण्याचे अधिकार देखील देण्यात आलेले आहेत. अशा परिस्थितीत त्या कुलमुखत्यारपत्राच्या आधारे प्रतिवादींनी दावा मिळकतींची विक्री अथवा हस्तांतरण केल्यास, दाव्यामध्ये गुंतागुंत निर्माण होऊ शकते. त्यामुळे, त्याबाबत तुरतातुरत मनाई हुकुम देणे आवश्यक असल्याचे दिसत आहे. तुरतातुरत मनाईचा हुकुम नाकारल्यास आणि त्यामुळे प्रतिवादींनी दावा मिळकतींमध्ये ति-हाईत इसमांचे हक्क

निर्माण केल्यास, दाव्यामध्ये गुंतागुंत निर्माण होऊन दाव्याचा मुख्य हेतु संपुष्टात येईल. त्यामुळे न्यायाचा समतोल देखील वादींच्या बाजूने असल्याचे दिसते. तसेच वादीचे देखील अपरिमित असे नुकसान होण्याची शक्यता नाकारता येणार नाही. त्याउलट प्रतिवादींचे तसे कोणतेही नुकसान होणार नाही. त्यामुळे, मी मुद्दे क्र.१ ते ३ चे निष्कर्ष "होकारार्थी" नोंदवित आहे.

मुद्दा क्र.४ करीता:-

१७. मुद्दे क्र. १ ते ३ मध्ये केलेल्या सविस्तर कारणमीमांसेच्या अनुषंगाने मी खालीलप्रमाणे आदेश पारित करित आहे:-

:-आदेश:-

०१.	वादींचा तुर्तातुर्त मनाईचा अर्ज (निशाणी क्र.५) मंजूर करण्यात येतो.
०२.	प्रतिवादींनी दाव्याचा अंतिम निकाल होईपर्यंत दावा मिळकतीमध्ये दिनांक ०७/०३/२०१८ रोजीच्या कुलमुखत्यार पत्राआधारे ति-हाईत इसमांचे हक्क निर्माण करू नये अथवा दावा मिळकतीची विक्री करू नये असा तुर्तातुर्त मनाई हुकूमाचा आदेश करण्यात येत आहे.
०३.	अर्जाच्या खर्चाबाबत आदेश दाव्याच्या अंतिम सुनावणीच्यावेळी करण्यात येईल.

(खुल्या न्यायालयात जाहिर करण्यात आला)

दिनांक :- ३१/०१/२०२३.
खालापूर.

(पी.एम.माने)
सह दिवाणी न्यायाधीश क.स्तर,
खालापूर.