MHRG110002612023

नियमित दिवाणी दावा क्र. २९८/२०२३ मधील निशाणी ५ वरील आदेश

वादीने दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३९ नियम १ व २ अन्वये प्रस्तुतचा अर्ज दाखल केलेला आहे.

वादीचे अर्जातील कथने थोडक्यात खालीलप्रमाणे

२. वादीने मौजे फलाणी, ता. माणगाव जि. रायगड येथील खाली नमुद जमिन मिळकती संदर्भात दावा दाखल केलेला आहे. मिळकतीचे वर्णन खालीलप्रमाणे-

स.नं.	क्षेत्र हे. आर. पॉ.	आकार रु. पैसे	जमिन प्रकार
२५/१/अ	४-१७-०० पो. ख. ०-९८-०० ०-८७-००	१.५७	गवत

येणेप्रमाणे वरील वर्णनाची मिळकत या अर्जाचा विषय असून येथून पुढे या मिळकतीस "वादमिळकत" असे संबोधले जाईल.

३. वादीच्या म्हणण्यानुसार वादमिळकत त्यांनी श्री. गणेश यशवंत वाघरे यांच्याकडून दिनांक २२/०४/१९९९ रोजी नोंदणीकृत खरेदीखत दस्त क्र. ६६९/१९९९ अन्वये खरेदी केली होती. तेव्हापासून वादमिळकतीवर वादी यांचाच ताबा कब्जा आणि वहिवाट आहे. वादी हे व्यावसायिक कामानिमित्त परदेशात सतत जा-ये

करीत असतात. त्यामुळे खरेदीखत दस्त क्र. ६६९/१९९९ नुसार महसुल दप्तरी ७/१२ पत्रकी नोंद झाली नाही. अर्जदार यांचे नाव महसुल दप्तरी ७/१२ पत्रकी वादमिळकतीवर दाखल करण्यात आले नाही.

४. वादमिळकतीवर वादी यांचे नाव दाखल नसल्यचा गैरफायदा घेवून श्री. गणेश यशवंत वाघरे यांनी प्रतिवादी यांना बेकायदेशिरपणे कोणताही हक्क व अधिकार नसताना दिनांक २९/१२/२००६ रोजी वादमिळकत खरेदीखत दस्त क्र. १८८७/२००६ अन्वये विक्री केली. परंतू सदर वादमिळकतीचे दिनांक २२/०४/१९९९ रोजी नोंदणीकृत खरेदीखत झालेले असताना पुन्हा त्याच वादमिळकतीचे बेकायदेशिर खरेदीखत करणे हे कायद्याच्या तरतूदींविरुध्द आहे.

५. गणेश यशवंत वाघरे यांनी प्रतिवादी यांना बेकायदेशिररित्या वादमिळकतीचे खरेदीखत केलेले आहे व वादमिळकतीवर प्रतिवादी यांचे नाव महसुल दप्तरी ७/१२ पत्रकी दाखल झाले आहे. याचाच गैरफायदा घेवून प्रतिवादी हे कोणत्याही क्षणी वादमिळकत विकू शकतात. म्हणुन वादी यांनी प्रस्तुतचा अर्ज दाखल करुन दाव्याचा अंतिम निर्णय होईपर्यंत वादमिळकत प्रतिवादी यांनी त्रयस्थास विक्री करु नये. नोकर, चाकर, एजंट यांच्यामार्फत वादमिळकतीचा ताबा घेण्याचा प्रयत्न करु नये. तसेच वादमिळकतीवर कोणतेही बांधकाम करु नये असा तुर्तातुर्त मनाई हुकूम वादी यांचे

लाभांत व्हावा अशी विनंती केली आहे. तसेच प्रस्तुतचा अर्ज खर्चासह मंजुर होणेकरिता विनंती केलेली आहे.

प्रतिवादीचे अर्जावरील म्हणणे खालीलप्रमाणे

६. वादीने दाखल केलेला दावा व तुर्तातुर्त ताकीदीचा अर्ज मान्य व कबुल नाही. वादी यांना दावा मिळकतीमध्ये कोणतेही हक्कहीत संबंध प्राप्त झालेले नाही. त्यामुळे वादी प्रतिवादीच्या विरुध्द दावा दाखल करुन मिळकतीध्ये कोणतेही हक्क अधिकार सांगु शकत नाही त्यामुळे वादीने दाखल केलेला दावा व त्यामध्ये केलेली मागणी मान्य व कबुल नाही या करणामुळे वादीचा दावा व अर्ज फेटाळण्यास पात्र असल्याचे कथन केले आहे.

७. वादीने सदरचा दावा प्रतिवादीचे दिनांक २९/१२/२००६ रोजी करण्यात आलेला रजिस्टर खरेदीखत दस्त क्र. १८८७/२००६ चे खरेदीखत वादीवर बंधनकारक नाही व सदरचे खरेदीखत बेकायदेशिर असल्याचे प्रतिपादन केले आहे मात्र प्रतिवादीचे खरेदीखत हे मिळकतीचे मुळ मालक गणेश यशवंत वाघरे यांनी प्रतिवादीस स्वतः करुन दिलेले आहे त्यानुसार प्रतिवादीने खरेदीखत केलेल्या मिळकतीचा मोबदला मिळकतीचे मुळ मालक गणेश यशवंत वाघरे यांना दिलेला आहे व त्यानुसार दिनांक २९/१२/२००६ रोजी मिळकत मालकी हक्काने

ताब्यात घेतली असुन या मिळकतीमध्ये मोठया प्रमाणात सुधारणा करुन या जागेवर आंबा, काजु या झाडांची लागवड करुन ती झाडे आता उत्पादन देणारी आहे. सदरची बाब पाहता रजिस्टर खरेदीखताच्या आधारे महसुल दप्तरी हक्कनोंद क्र. ९५२ दाखल करण्यात येवून प्रतिवादीचे नाव दावा मिळकतीचे कब्जेदार मालक म्हणुन दाखल करण्यात आलेले आहे. असे असताना प्रतिवादीचे खरेदीखत झाल्यापासून ३ वर्षाच्या कालावधीमध्ये म्हणजेच सन २००९ पर्यंत खरेदीखताच्या वैधतेबाबत दावा दाखल करण्याची मुदत आहे. मात्र सदरचा दावा १४ वर्षांनंतर दाखल करण्यात आलेला आहे. त्यामुळे सकृतदर्शनी सदरचा दावा मुदत बाह्य असुन वादीस प्रतिवादींच्या विरुध्द कोणतीही मागणी मागण्याचा हक्क अधिकार नाही. या कारणामुळेही वादीचा दावा व प्रस्तुतचा अर्ज फेटाळण्यास पात्र आहे.

८. वादीने दावा मिळकत गणेश यशवंत वाघरे यांचेकडून दिनांक २२/०४/१९९९ रोजी रजिस्टर खरेदीखत दस्त क्र. ६६९/१९९९ अन्वये खरेदी घेतल्याचे प्रतिपादन केलेले आहे. मात्र तशी वस्तुस्थिती नाही वादीनेच दाव्यासोबत दाखल केलेले तथाकथित खरेदीखत पाहता सदरचे खरेदीखत मारुती सिताराम बोंबले यांनी लिहुन दिल्याचे दिसुन येत आहे. या खरेदी खताकरिता स्टॅम्प पेपर हि

मारुती सिताराम बोंबले यांनी खरेदी केल्याचे दिसत असुन या खरेदीखतावर कोठेही मिळकतीचे मुळ मालक गणेश यशवंत वाघरे यांच्या सह्या नाहीत. त्याचप्रमाणे या खरेदीखताच्या वेळी गणेश यशवंत वाघरे यांनी मारुती सिताराम बोंबले यांना अखत्यारपत्र दिले होते. याबाबत कोणतेही अखत्यार पत्राचा दस्त खरेदीखतासोबत दाखल केलेला नाही. एवढेच नव्हे तर दुय्यम निबंधक यांचे कार्यालयात सदरचा दस्त नोंदविताना अखत्यारपत्र संबंधित अधिका-यांनी पाहिल्याबाबतचा कोणताही दस्त दाव्याकामी अगर खरेदीखताच्यावेळी दाखल केलेला नाही यावरुन वादी यांनी मारुती सिताराम बोंबले यांना अखत्यारपत्र असल्याचा बनाव करुन बनावट खरेदीखत नोंदविल्याची बाब कागदपत्रावरुन दिसून येत आहे. वादीने खरोखरच संपुर्ण कायदेशिर प्रक्रियेने खरेदीखत नोंदविले असते तर या खरेदीखताची नोंद होण्याकरिता वादींनी प्रयत्न केले असते मात्र सदरचे खरेदीखत बनावट असल्याची वादींना पुर्ण माहिती होती व त्यामुळेच सन १९९९ पासून सन २०२३ पर्यंत वादीने याबाबत कोणतेही प्रयत्न केल्याचे दिसुन येत नाही.

९. गणेश यशंवत वाघरे यांनी मारुती सिताराम बोंबले यांना कधीही अखत्यारपत्र दिलेले नव्हते. त्याचप्रमाणे वादीच्या तथाकथित खरेदीखताची केव्हाही

नोंद महसुल दप्तरी करण्यात आली नाही. तसेच गणेश यशवंत वाघरे यांनी कधीही अखत्यारपत्र दिलेले नसल्यामुळे त्यांच्यामार्फत प्रतिवादी यांना दिनांक २९/१२/२००६ रोजीच्या रजिस्टर खरेदीखताने मिळकतीची विक्री केलेली आहे. मुळ मालकाने प्रतिवादीस मिळकतीची विक्री केली असल्यामुळे प्रतिवादीचे खरेदीखत योग्य व कायदेशिर आहे. या खरेदीखताबाबत वादीस तक्रार करण्याचा कसलाही अधिकार नाही. दावा कलम २ मध्ये वादीने खोटेपणाने मिळकती गणेश यशवंत वाघरे यांचेकडून खरेदी घेतल्याचे बनावट व खोटे प्रतिपादन केलेले आहे. मात्र त्यामुळे वादींना दावा मिळकतीमध्ये कोणतेही हक्क अधिकार प्राप्त होत नाही या करणामुळेही वादीचा दावा व तुर्तातुर्त ताकीदीचा अर्ज फेटाळण्यास पात्र आहे.

१०. वादीने दावा कलम २ मध्ये दावा मिळकतीवर वादी यांचा ताबा कब्जा व वहिवाट असल्याचे केलेले कथन पुर्णतः चुकीचे व बेकायदेशिर आहे व दावा मिळकतीमध्ये केव्हाही वादीचा ताबा नव्हता व नाही. त्याचप्रमाणे वादी हे व्यावसायिक कामानिमित्त परदेशात सतत जा-ये करत असतात त्यामुळे ते खरेदीखत दस्त क्र. ६६९/१९९९ या खरेदीखताची महसुल दप्तरी ७/१२ पत्रकी नाव दाखल करु शकत नसल्याचे कथन वस्तुस्थितीस धरुन नाही. वादी केव्हा परदेशात होते कोणत्या कालावधीमध्ये होते याचा कसलाही तपशील दाव्यामध्ये

दिलेला नाही. त्याचप्रमाणे वादीने सन १९९९ पासून ते २०२३ पर्यंत दावा मिळकतीवर नाव दाखल करण्यासाठी काय प्रयत्न केले याचा कोणताही तपशिल दाव्यात दिलेला नाही. त्यामुळे वादी कथन करतात त्या बाबींस कसलाही अर्थ नाही. तसेच वादींना बनावट खरेदीखत करुन घेतल्याची बाब पुर्ण माहिती असल्यामुळेच वादींनी या बेकायदेशिर खरेदीखताची नोंद करुन घेण्याचा प्रयत्न केला नाही. त्यामुळे आता वादीने स्वतः दावा दाखल न करता सदरचा दावा त्यांच्या तथाकथित अखत्यारीमार्फत दाखल केल्याचे दिसुन येत आहे.

११. वादी दावा कलम ३ मध्ये कथन करतात त्यानुसार दावा मिळकतीवर वादीचे नाव दाखल नसल्याचा गैरफायदा घेवुन गणेश यशवंत वाघरे यांनी दावा मिळकतीमध्ये बेकायदेशिररित्या प्रतिवादीस खरेदीखत लिहुन दिल्याची बाब मान्य व कबुल नाही तसेच दावा मिळकतीचे २२/०४/१९९९ रोजी नोंदणीकृत खरेदीखत झालेले असताना त्याच मिळकतीबाबत प्रतिवादीने पुन्हा खरेदीखत करुन घेतल्याचे कबुल नाही तशी वस्तुस्थिती नाही वादीचे खरेदीखत हे मुळ मालकाने लिहुन दिलेले नाही ते खरेदीखत कायदेशिर नाही त्यामुळे केवळ नोंदणी झाली. म्हणुन या खरेदीखतास कोणतेही कायदेशिर अधिष्ठान प्राप्त होत नाही. करीता वादीचे खरेदीखत कायदेशिर नसल्यामुळे व बाबींची पुर्णपणे वादीस माहिती

असल्यामुळे वादी प्रतिवादींच्या विरुध्द कोणतीही मागणी मागु शकत नाही. या करणामुळेही वादीचा दावा व तुर्तातुर्त ताकीदीचा अर्ज फेटाळण्यास पात्र आहे.

१२. वादी दाखल कलम ४ मध्ये कथन करतात त्यानुसार प्रतिवादी यांचे नाव महसुल दप्तरी ७/१२ पत्रकी दाखल झाले त्याचा गैरफायदा घेऊन प्रतिवादी हे कोणत्याही क्षणी दावा मिळकत विकु शकतात हे केलेले कथन कबुल नाही. प्रतिवादी यांना मिळकत विक्री करण्याची आवश्यकता नाही. मात्र प्रतिवादी यांच्या कोणत्याही हक्कांवर बांधा येईल अशी मागणी करण्याचा वादीस हक्क अधिकार नाही व या करणामुळेही वादीचा दावा व अर्ज कबुल नाही.

१३. वादीने सदरचा दावा दाखल करण्यापुर्वी प्रतिवादींना दिनांक ०१/०२/२०२२ रोजी नोटीस दिलेली होती. सदरच्या नोटीसमध्ये गणेश यशंवत वाघरे व दुय्यम निबंधक माणगाव यांनाही नोटीस दिलेली होती. परंतू वादीने या दाव्यामध्ये त्यांना खरेदीखत लिहुन देणार अगर दुय्यम निबंधक माणगाव यांना नोटीस दिल्याप्रमाणे पक्षकार केलेले नाही. अशा परिस्थितीत वादीच्या दाव्यास नॉन जॉईंडर ऑफ नेसेसरी पार्टीज या न्याय तत्वाची बाधा येत आहे. या कारणामुळेही वादीचा दावा व तुर्तातुर्त ताकीदीचा अर्ज फेटाळण्यास पात्र आहे.

१४. वादीने दावा मिळकतीबाबत कोणेही हक्कहीत अधिकार प्राप्त झालेले नसताना प्रतिवादीच्या विरुध्द दावा दाखल करुन प्रतिवादीस नाहक खर्चात व त्रासात टाकलेले आहे. वादीच्या दाव्यास मुदतीच्या कायद्याची बाधा येते. तसेच वादीने प्रस्तुत दाव्याकामी आवश्यक पक्षकार सामील केलेले नाहीत. वादीच्या दाव्यास कोणतेही संयुक्तीक कारण घडलेले नसताना दाखल केलेला वादीचा दावा व तुर्तातुर्त ताकीदीचा अर्ज खर्चासह फेटाळण्यात यावा अशी विनंती आहे.

१५. वादीतर्फे विद्वान वकील श्री.अे. के. ठाकूर व प्रतिवादीतर्फे विद्वान वकील श्री. व्ही. यु. घायाळ यांचा युक्तीवाद ऐकला. युक्तीवादानंतर खालील मुद्दे विचाराधीन निघतात. त्यावरील निष्कर्ष त्याखालील दिलेल्या कारणांसहित नोंदविण्यात आले आहेत.

अ.क्र.	**मुद्दे**	**निष्कर्ष**
१	वादी त्यांच्या हक्कात सकृतदर्शनी बाजू सिध्द करतो काय?	**होय**
२	न्यायायाचा समतोल वादीच्या हक्कात आहे काय?	**होय**
३	प्रस्तुत अर्ज नामंजुर झाल्यास वादीचे अपरिमित नुकसान होईल काय?	**होय**
४	काय आदेश ?	**अंतिम आदेशाप्रमाणे**

कारणमिमांसा

मुद्दा क्र. १ ते ३ बाबत–

१६. मुद्दा क्र. १ ते ३ हे ऐकमेकांशी संबंधित असून अर्जातील कथने व अभिलेखावरील दाखल कागदपत्रे याबाबत चर्चा करताना पुनरावृत्ती टाळण्याकरिता एकत्रीतपणे विचारात घेण्यात येत आहेत. सदर अर्जावर विचार करताना न्यायालयास अभिलेखावर दाखल कागदोपत्री पुरावा त्यांच्या औपचारिक सिध्दतेशिवाय विचारात घ्यावे लागतात. प्रस्तुत अर्जावर विचार करताना न्यायालयास दाव्याची छोटेखानी चौकशीकरीता आवश्यकता नाही. केवळ एक गंभीर व प्रमाणिक वाद दाव्याच्या चौकशीकरिता उपस्थित होतो का हे बघणे आवश्यक आहे. या सर्व बाबींचा विचार करुन अर्जदाराने सकृतदर्शनी बाजू सिध्द केली काय? हे तपासावे लागेल.

१७. वादीने वादमिळकतीचा ७/१२ उतारा, नोंदणीकृत खरेदीखत दस्त क्र. ६६९/१९९९ ची दुय्यम निबंधक माणगाव यांच्या सही शिक्क्याची प्रत, नोंदणीकृत खरेदीखत दस्त क्र. १८८७/२००६ ची दुय्यम निबंधक माणगाव यांच्या सही शिक्क्याची प्रत, अशी कागदपत्रे अभिलेखावर दाखल केलेली आहेत. खरेदीखत दस्त क्र. ६६९/१९९९ चे अवलोकन केले असता मिळकतीचे मुळ मालक गणेश यशंवत वाघरे तर्फे अखत्यारी मारुती सिताराम बोंबले यांनी वादमिळकतीचे खरेदीखत वादीच्या लाभात दिनांक २२/०४/१९९९ रोजी करुन दिल्याचे दिसून येते. तसेच खरेदीखत दस्त क्र. १८८७/२००६ चे

अवलोकनावरुन असे दिसून येते की, मिळकतीचे मालक गणेश वाघरे यांनी वादमिळकतीचे खरेदीखत प्रतिवादींच्या लाभांत दिनांक २८/१२/२००६ रोजी करुन दिलेले आहे.

१८. वादीच्या अर्जातील कथनांचे व अभिलेखावरील खरेदीखत दस्तांचे तसेच ७/१२ उता–यांचे सुक्ष्मपणे अवलोकन केले असता असे दिसून येते की, वादमिळकतीची महसुल दप्तरी नोंद प्रतिवादी यांच्या नावे आहे. त्यामुळे महसुल दप्तरी असलेल्या नोंदीच्या आधारे प्रतिवादी वादमिळकतीमध्ये त्रयस्थ इसमांचा हक्क निर्माण करु शकतात अशी वादीच्या मनात वादमिळकतीबाबत उत्पन्न झालेली भिती रास्त आहे.

१९. प्रतिवादीच्या म्हणण्यानुसार वादीचे खरेदीखत दस्त क्र. ६६९/१९९९ हे मुळ मालक गणेश वाघरे तर्फे अखत्यारी मारुती बोंबले यांच्यामार्फत करण्यात आलेले आहेत. परंतू सदरचे अखत्यारपत्र खरेदीखत दस्तासोबत दाखल करण्यात आलेले नाहीत. सदरच्या खरेदीखताकरिता स्टॅम्प मारुती बोंबले यांच्याच नावावर घेण्यात आलेला होता. यावरुन मिळकतीच्या मुळ मालकाने मिळकतीचे खरेदीखत वादीच्या लाभात करुन दिलेले नसल्याचे दिसून येते. याउलट प्रतिवादीचे खरेदीखत दस्त क्र. १८८७/२००६ हे मुळ मालक गणेश वाघरे यांनी प्रतिवादींच्या लाभात करुन दिलेले असल्याने सदर खरेदीखतदस्तान्वये प्रतिवादी सन २००६ पासून मिळकतीचे मालक आहेत. तसेच वादीने दाखल केलेल्या दाव्यास मुदतीच्या कायद्याची बाधा येते. त्याचप्रमाणे

वादीने मिळकतीचे मुळ मालकास दाव्याकामी पक्षकार केलेले नसल्याने व प्रस्तुतचा दावा दाखल करणेकरिता कोणतेही संयुक्तीक कारण घडलेले नसल्याने दावा व प्रस्तुतचा अर्ज फेटाळण्यास पात्र आहे. येथे हे नमुद करणेत गरजेचे आहे की, या सर्व कथनांची शाबिती ही दाव्याच्या अंतिम निकषांवर ठरणार आहे. त्यामुळे आता या सर्व बाबींवर भाष्य करणे उचित ठरणार नाही.

२०. एकंदर सर्व परिस्थितीचा विचार करता प्रतिवादी यांच्याकडून वादमिळकतीमध्ये अन्य त्रयस्थ इसमांचा हक्क हितसंबंध प्रस्थापित होण्याची शक्यता नाकारता येणार नाही. प्रतिवादी यांनी वादमिळकतीमध्ये त्रयस्थ इसमाचा हक्क निर्माण केल्यास वादीने दाखल केलेल्या अर्जाचा व दाव्याचा उद्देश सफल होणार नाही. वादीचे नुकसान होईल. याउलट प्रतिवादी यांना वादमिळकतीमध्ये त्रयस्थ इसमाचा हक्क हितसंबंध निर्माण करण्याकरिता मनाई केल्यास प्रतिवादी यांचे कोणतेही नुकसान संभवत नाही. सबब न्यायाचा तराजू वादीच्या लाभात झुकतो. सर्व बाबींचा विचार करता वादीने त्यांना सकृतदर्शनी बाजू असल्याचे सिध्द केले आहे.

२१. वादीने त्यांच्या हक्कात सकृतदर्शनी बाजू असल्याचे सिध्द केल्याने न्यायाचा समतोल वादीच्या हक्कात आहे. तसेच प्रस्तुत अर्ज नामंजुर झाल्यास वादीचे अपरिमित नुकसान होईल. तसेच वादमिळकतीमध्ये त्रयस्थ इसमाचा हक्क निर्माण झाल्यास वादमिळकती संदर्भात अजुन कायदेशिर वाद उपस्थित होण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. म्हणुन वादमिळकती संदर्भात अजुन कायदेशिर वाद

उत्पन्न होऊ नये व न्यायायाच्या दृष्टीने दाव्याच्या अंतिम निकषांवर निर्णय लागेपर्यंत प्रतिवादी यांनी वादमिळकतीत त्रयस्थ इसमांचा हक्क हितसंबंध निर्माण करु नये असा मनाई आदेश पारित केल्यास प्रतिवादीचे नुकसान संभवत नाही. वर नमुद कारणास्तव प्रस्तुतचा अर्ज अंशतः मंजुर करण्यास पात्र आहे. सबब मुद्दा क्र. १ ते ३ चे उत्तर मी होकारार्थी नोंदवित आहे व मुद्दा क्र. ४ बाबत खालील आदेश पारित करण्यात येत आहे.

आदेश	
१	**अर्ज अंशतः खर्चासह मंजुर करणेत येतो.**
२	**प्रतिवादी यांनी दाव्याचा अंतिम निकाल लागेपर्यंत वादमिळकतीत अन्य त्रयस्थ इसमांचा हक्क हितसंबंध प्रस्थापित करु नये असा तात्पुरता मनाई हुकुम प्रतिवादी यांचे विरुध्द करण्यात येतो.**
	(खुल्या न्यायालयात जाहीर)

स्वाक्षरीत/-

माणगाव **(श्रीमती मनिषा सि. पठारे)**

दि. ०१/०४/२०२५ **२ रे सह दिवाणी न्यायाधीश, क. स्तर, माणगाव**