नियमित दिवाणी दावा नं.५३/२०१८ मधील नि.क्र.५ वरआदेश.

(सीएनआर नं.MHRG 13000 524-2018)

देवजी धाडवे वि. सावित्री शिंदे वगैरे.

०१. प्रस्तुतचा अर्ज वादी यांनी तुर्तातुर्त मनाई हुकूम मिळण्याकरीता दाखल केलेले आहे.

<u>वाद कथनांचा सारांश खालील प्रमाणे</u> :-

०२. वादी यांच्या मालकीची व ताबे कब्जा वहिवाटीतील मौजे पाणदरे, ता.म म्हसळा, जि. रायगड येथील स.नं.१, हि.नं.५२, क्षेत्र ०-१८-२ आर अशी मिळकत आहे. सदर मिळकतीस चतुःसिमा पुढीलप्रमाणे,

पुर्वेस	-	सोन्या भाग्या खाडे यांची जमीन मिळकत.
पश्चिमेस	-	महादेव रावजी पोस्टुरे यांची जमीन मिळकत.
दक्षिणेस	-	लागुन दांड (पायवाट) व पलिकडे श्रीपत देवू खांबकर यांची जमीन मिळकत.
उत्तरेस	-	लागुन दांड (पायवाट) व पलिकडे वाघे व खमकर यांची जमीन मिळकत.

यापुढे सदर मिळकती 'दावा मिळकत' म्हणून संबोधण्यात येईल.

०३. दावा मिळकत ही पुर्वी रामजी अर्जुन खाडे यांचे मालकीची होती व त्यांचे मृत्यू पश्चात दावा मिळकतीला त्यांचा मुलगा गणपत रामजी खाडे व नात सावित्री बाबाजी शिंदे यांची नावे दिनांक ०६/१०/१९८९ रोजी फेरफार नोंद क्र.४९७ अन्वये

नोंदवण्यात आली. वादीने दिनांक १५/०२/१९९३ रोजी दावा मिळकतीचे पुर्वगामी मालक गणपत रामजी खाडे व प्रतिवादी क्र.१ सावित्री बाबाजी शिंदे यांचे तर्फे अखत्यारी महादेव रामा चव्हाण यांचेकडून दस्त क्र.३९/१९९३ चे नोंदणीकृत दस्ताने दावा मिळकत विकत घेतली होती. त्यानंतर सदर खरेदीखताची नोंद महसुल दप्तरी होणेकरीता वादीने प्रयत्न केला असता सदरची नोंद महसुल दप्तरी झाली नाही. त्यामुळे गणपत रामजी खाडे व प्रतिवादी क्र.१ सावित्री बाबाजी शिंदे यांची नावे महसुल दप्तरी सात बारा कायम राहिली.

०४. वादी हा मुंबई येथे राहत असल्याने त्याचे लाभातील दावा मिळकती बाबत दस्त क्र.३९/१९९३ ची नोंद महसुल दप्तरी झाली किंवा कसे याचा पाठपुरावा वादीला करता आला नाही. सदरचा मुळ दस्त प्रतिवादी क्र.१ व गणपत रामजी खाडे यांचे ताब्यात प्रथम पासून आहे. दरम्यानचे काळात गणपत रामजी खाडे हे दिनांक १२/१२/२००१ रोजी मयत झाले. त्यामुळे वादीचे लाभातील खरेदीखताची महसुल दप्तरी नोंद झाली नाही या गोष्टीचा लाभ घेवून प्रतिवादी क्र.२ ते ४ यांची नावे गणपत रामजी खाडे यांचे मृत्यू पश्चात दिनांक ०२/०९/२००८ रोजी दावा मिळकतीच्या महसुल दप्तरी फेरफार नोंद क्र.१२४ अन्वये नोंदवण्यात आली. त्यानंतर प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांनी दावा मिळकत प्रतिवादी क्र.५ चे लाभात दिनांक ०९/०८/२०१७ रोजी दस्त क्र.३५५/२०१७ ने नोंदणीकृत खरेदीखत करुन

दिले. सदर दस्ताची नोंद महसुल दप्तरी दिनांक ०९/०८/२०१७ रोजी फेरफार नोंद क्र.२४२ अन्वये नोंदवण्यात आले. त्यामुळे सदरचा दस्त विना अधिकारे व बेकायदेशीर असल्याचे कथन वादीने केले आहे. सदरचा दस्त हा प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांनी प्रतिवादी क्र.५ चे लाभात केल्याबाबतची माहिती वादीला जानेवारी २०१८ मध्ये समजल्यानंतर दिनांक १८/०५/२०१८ रोजी तहसिलदार श्रीवर्धन यांचेकडे प्रतिवादी क्र.५ चे लाभातील दावा मिळकतीचे खरेदीखताबाबत तक्रार दिली त्याची प्रत एक उप विभागीय अधिकारी श्रीवर्धन यांना दिली. प्रतिवादी क्र.५ हे सदर दावा मिळकत ही त्रयस्थ इसमास विकण्याच्या तयारीत असलेने वादीचे पैशांच्या स्वरुपात भरुन न येणारे नुकसान होणार असलेने वादी यांनी सदरचा अर्ज दाखल केला आहे.

०५. प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांनी सदर अर्जावर त्यांचे म्हणणे व कैफियत नि.क्र.२५ वर दाखल केलेले आहे. प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांनी वादीचे सर्व कथने नाकारलेली आहेत. प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांनी वादी यांनी खरेदीखतानुसार तीन वर्षाच्या कालावधीमध्ये दावा देणे आवश्यक होते. परंतु वादी यांनी दावा दाखल न केलेने वादीच्या दाव्यास मुदतीच्या कायदयाची बाधा येत असल्याचे कथन केले आहे. वादी यास तथाकथित खरेदीखतानुसार नमुद मिळकतीची मालकी अदयाप प्राप्त झालेली नसलेने वादी दावा मिळकतीचा मालक असल्याचे सिध्द होत नाही. वादीने त्याचे खरेदीखताचे अंमल बजावणीस एवढा उशीर का झाला याचा कोणताही खुलासा

केलेला नाही अगर सदर बाबी वादी यांनी जाणीवपुर्वक सदर दाव्यात लिहिल्याचे टाळलेले दिसत आहे.

०६. वादीने तथाकथित खरेदीखताची अंमल बजावणी योग्य त्यामुदतीत कायदेशीररित्या केलेली नसल्याने सदर दावा दाखल करण्याचा अगर वाद उत्पन्न करण्याचा कोणताही कायदेशीर व नैतिक अधिकार प्राप्त होत नाही. त्यामुळे वादी यांनी प्रतिष्ठंभाचे तत्वाने त्यांचा हक्क गमवल्याचे कथन प्रतिवादी यांनी केले आहे.

०७. वादी याने दिलेला दावा व त्यातील नमुद दावा मिळकत व प्रतिवादी यांनी केलेली खरेदी केलेली मिळकत या विभन्न स्वरुपाच्या आहेत. वादी दावा मिळकत स.नं.१, हि.नं.५२ ही मिळकत खरेदी केल्याचा दावा करत आहे ती मिळकत १९९३ साली अस्तित्वात होती याबाबत खुलास केला नसल्याचे प्रतिवादी यांनी कथन केले आहे. तसेच सदर खरेदीखतासोबत कोणताही सात बारा उतारा दाखल केलेला नाही व अखत्यार पत्र देखील जोडलेले नाही. त्यामुळे सदर खरेदीखताबाबत साशंकता निर्माण होत असल्याचे कथन प्रतिवादी यांनी केलेले आहे.

०८. फेरफार नोंद क्र.४९७ ची नोंद सन १९९० सालीच मंजूर झालेली असून सदर फेरफारामध्ये गावठाण पर्डीनं.१/५२ असे नमुद असल्याचे कथन

प्रतिवादी यांनी केलेले आहे. सदर फेरफारावरुन देखील दोन्ही मिळकती भिन्न असल्याचे कथन प्रतिवादी यांनी केले आहे. त्यामुळे प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांचेकडून प्रतिवादी क्र.५ यांचा ताबा दावा मिळकतीवर असल्याचे कथन प्रतिवादी यांनी केले आहे. दस्त क्र. ३९/१९९३ चे पश्चात आजतागायत सुमारे २५ वर्ष वादी यांनी तथाकथित खरेदीखताची नोंद सात बारा सदरी करण्यासाठी कोणतेही प्रयत्न केल्याचे दिसून येत नाही. तसेच सदर दस्तावर प्रतिवादी यांचे वडिलांची सही नसल्याचे कथन प्रतिवादी यांनी केलेले आहे. जर प्रतिवादी क्र.२ ते ४ यांच्या वडिलांची सही सदर दस्तावर असती तर त्यांनी यापुर्वीच सांगितले असते. तसेच नमुद खरेदीखतामधील अखत्यारी महादेव राम चव्हाण यांना प्रतिवादी हे ओळखत नसून दावा मिळकतीचे विक्रीसाठी प्रतिवादी क्र.१ यांनी आजतागायत कोणासही अखत्यार पत्र दिले नसल्याचे कथन प्रतिवादी यांनी केले आहे. प्रतिवादी क्र.१ हिस मिळकत विक्री करावयाची असती तर तिने तिचे काका यांना मिळकत विक्रीसाठी अखत्यार पत्र दिले असते त्यासाठी ति-हाईत इसमास नेमले नसते असे कथन प्रतिवादी यांनी केले आहे.

०९. प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांचे पुरोगामी गणपत रामजी खाडे यांचे नावे पर्डी नं.१/५२ असल्याची खात्री करुनच प्रतिवादी क्र.५ याने सदर मिळकत रक्कम रुपये एक लाख या रकमेस कायदेशीररित्या खरेदी केलेली आहे. त्याच वेळेस सदर

मिळकतीचा ताबा प्रतिवादी यास हस्तांतरीत केलेला आहे. त्यामुळे फेरफार नोंद क्र.२४२ मंजूर करण्यात येवून गावठाण पर्डी नं.१, हि.नं.५२ ही प्रतिवादी क्र.५ याचे नावे नोंदवण्यात आली आहे. तसेच वादीने तहसिलदार श्रीवर्धन व उप विभागीय अधिकारी श्रीवर्धन यांचेकडे केलेल्या तक्रारी बाबत सदर प्रतिवादी यांना कोणतीही नोटीस प्राप्त झालेली नाही. वादी नमुद खरेदीखतानुसार तीन वर्षाचे कालावधीमध्ये कोणतीही दाद न मागितलेने व वादी मालक नसल्याचे दिसून येत असलेने वादी यांचा अर्ज खर्चासह फेटाळणेची विनंती प्रतिवादी यांनी केली आहे.

१०. प्रतिवादी क्र.५ यांनी त्यांची कैफियत नि.क्र.२७ कडे दाखल केलेली आहे. त्यांनी वादीच्या दाव्यातील कथने नाकारली आहेत. त्यांनी प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांचे प्रमाणेच दावा मुदतीत नसल्याचे कथन केले आहे. त्यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, त्यांनी २००८ पासून सदरची दावा मिळकत प्रतिवदी क्र.१ ते ४ यांचे नावावर असल्याची खात्री करुनच सदरचे खरेदीखत केलेले होते. तसेच त्यांनी ती मिळकत प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांचे पुरोगामी वडील गणपत रामजी खाडे यांचे नावावर असल्याची खात्री करुन रुपये एक लाख इतक्या मोबदल्यापोटी खरेदी घेतली आहे. त्यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, जोपर्यंत दस्त क्र.३९/१९९३ हा प्रतिवादी यांचे पुरोगामी यांनी करुन दिलेला होता ही बाब सिध्द केल्याशिवाय वर नमुद दस्ताची वैधता सिध्द झाल्याशिवाय वादींना कोणतीही दाद मागण्याचा अधिकार

नाही. त्यामुळे प्रतिवादी क्र.५ यांनी सदरचा अर्ज फेटाळण्याची विनंती केली आहे.

११. वादी व प्रतिवादी यांचे वकिलांचा युक्तीवाद ऐकुन प्रस्तुत कामी खालील मुद्दे उपस्थित होत असून त्या मुद्दयांवर खालील प्रमाणे कारणमिमांसेसह निष्कर्ष देण्यात येत आहेत.

	मुद्दे		निष्कर्ष
०१.	वादी त्यांचे बाजुने प्रथमदर्शनी खटला असल्याचे सिध्द करतात काय ?		.. होकारार्थी.
०२.	वाद अर्ज नामंजूर केलेस वादींचे अपरिमित नुकसान संभवते काय ?		.. होकारार्थी.
०३.	न्यायाचा तराजु वादींचे बाजुने आहे काय ?		.. होकारार्थी.
०४.	काय आदेश ?		.. अर्ज मंजूर करण्यात येत आहे.

:: **कारणमिमांसा** ::

मुद्दा क्र.१ करीता :-

०९. या प्रकरणी दिनांक १५/०२/११९३ रोजीच्या दस्त क्र.३९/१९९३ या खरेदीखताचे अवलोकन केले असता त्यामध्ये वादी यांनी दावा मिळकत ही गणपत रामजी खाडे व सावित्री बाबाजी शिंदे यांचेकडून खरेदी घेतल्याचे

दिसून येते. सदर दस्तामध्ये गणपत रामजी खाडे हे प्रत्यक्ष हजर असून सावित्री बाबाजी शिंदे यांचेतर्फे अखत्यारी म्हणून महादेव रामा चव्हाण यांनी दस्त निष्पन्न केले आहे. सदर दस्तावरुन प्रथमदर्शनी वादीस स.नं.१ हि.नं.५२ ची ००–१८–०२ इतक्या क्षेत्राची मालकी प्राप्त झाल्याचे दिसून येते. सदयस्थितीत सावित्री शिंदे यांनी त्यांच्या कैफियतीमध्ये अखत्यारी महादेव राम चव्हाण यांना ते ओळखत नसल्याचे कथन केले आहे. तथापि, प्रस्तुतचा खरेदीचा दस्त हा २५ वर्ष जुना असल्याने प्रतिवादीमार्फत महादेव चव्हाण यांचेबाबतचे कथन सिध्द होणे गरजेचे आहे. दाव्याच्या सुरुवातीच्या टप्प्यात वादीस संपुर्ण दावा तसेच १९९३ च्या दस्तास प्रतिवादी क्र.१ यांची संमती आहे याची जबाबदारी टाकून त्यांना प्रथमदर्शनी केसमध्ये इतकी मोठी जबाबदारी टाकता येणार नाही. त्यामुळेच प्रथमदर्शनी केसमध्ये युक्तीवाद करण्याजोगी (Arguable case) परिस्थिती आढळून आली असल्याने वादीने प्रथमदर्शनी केस सिध्द केली असे म्हणता येईल. त्यामुळे मुद्दा क्र.१ चे उत्तर होकारार्थी देण्यात येत आहे.

<u>मुद्दा क्र.२ व ३ करीता</u> :–

१०. वादीने प्रथमदर्शनी केस दाखवून दिले आहे. या प्रकरणी तुर्तातुर्त मनाई न दिल्यास प्रतिवादी क्र.५ याचेकडून पुढील व्यवहार घडून दाव्यामध्ये विनाकारण गुंतागुंत निर्माण होण्याची शक्यता आहे. प्रतिवादी क्र.५ यांच्या कथनाप्रमाणे जरी

त्यांनी आवश्यक ती खात्री करुनच दावा मिळकतीचे खरेदीखत केले असले तरी वादीचे लाभात नोंदणीकृत दस्त असल्यामुळे दाव्याच्या या टप्प्यात वादीचे नुकसान आहे किंवा कसे हेच पाहावे लागेल. सदर मनाईचा आदेश देण्याकरीता न्यायाचे समतोलत्व त्याच्या लाभात आहे असे म्हणता येईल व मनाईचा हुकूम न दिल्यास वादीचेच कधीही भरुन न येणारे अपरिमित नुकसान होणार आहे. सबब, मुद्दा क्र.२ व ३ चे उत्तर होकारार्थी देण्यात येत आहे व मुद्दा क्र.४ करीता पुढील आदेश पारित करण्यात येत आहे.

:: **आदेश** ::

०१. अर्ज मंजूर करण्यात येत आहे.

०२. प्रतिवादी क्र.५ यांनी दाव्याच्या अंतिम निर्णयापर्यंत दावा मिळकतीमध्ये कोणतेही हक्क हितसंबंध प्रस्थापित करु नयेत, तसेच दावा मिळकत कोणत्याही प्रकारे तबदील करु नये असे तुर्तातुर्त मनाईचे हुकूम देण्यात येत आहे.

०३. येणे प्रमाणे अर्ज निकाली काढण्यात येत आहे.

श्रीवर्धन. (प्र. ग. लंबे)
दिनांक : ०५/०८/२०१९. दिवाणी न्यायाधीश क. स्तर, श्रीवर्धन.