

नियमित दिवाणी मुकदमा नं. ९२/२०१२ मधील नि.५ वरील हुकुम
(शौकत बागवान वगैरे ४ वि. सुहास भोसले वगैरे २९)

वादीने मूळ दावा, प्रतिवादीविरुद्ध, करारपत्रावरून खरेदीपत्र होवून कब्जा मिळणेकरता व निरंतर ताकीदीसाठी केला आहे. सदर दावेचे कामी वादीने दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३९ नियम १ व आदेश ३८ नियम ५ व कलम १५१ अन्वये प्रस्तुतचा अर्ज दाखल केला आहे आणि प्रतिवादींनी दावा मिळकतीची कोणत्याही प्रकारे तबदिली, विल्हे विक्री करू नये अथवा अतिक्रमण, बोजा करू नये व कोणाही ति-हाईत इसमांचे बेकायदेशीर हक्क निर्माण होतील अशी गैरकृत्ये करू नयेत अशी प्रतिवादी नं. १ ते २९ यांना एकतर्फी तुर्तातूर्त ताकीद देणेत यावी आणि प्रस्तुत दावेचे कामी गुंतागुंत रोखणेकरता व वादीचा हक्क व दावा मिळकत संरक्षित करणेकरता दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३८ नियम ५ मधील तरतुदीप्रमाणे दावा मिळकत सांगली येथील स.नं.४७८/१ मधील पूर्व बाजूचा निम्मा हिस्सा क्षेत्र हे. १-६०.५ आर जप्त करून मे. कोर्टांनी आपले ताबेत ठेवणेबाबत आदेश व्हावेत व त्यावर कोणत्याही प्रकारच्या तबदिलीस मनाई आदेश करणेत यावेत आणि जप्ती व मनाईचे आदेशाची अमंलबजावणी मिळकतीचे ७/१२ रेकॉर्ड सदरी नोंद होणेकरता तलाठी यांचेकडे त्वरीत आदेश पाठविणेत यावा आणि दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३८ मधील सेक्युरिटी व जप्तीबाबतच्या तरतुदीनुसार, प्रतिवादी हे जोपर्यंत मिळकतीचे ठरले किंमतीप्रमाणे रु.१,३०,५१,०००/- इतकी रक्कम भरत नाहीत व मे.कोर्टांचे समाधान होईल असे कारण दाखवत नाहीत तोपर्यंत अगर दावेचे अंतिम निर्णयापर्यंत जप्ती आदेश कायम करणेत यावा अशी मागणी वादीने केली आहे.

२. प्रतिवादी नं. १,२ व ५ यांनी नि.२७ कडे वादीच्या तुर्तातूर्त ताकीद व निकालापूर्व जप्तीसाठीचे अर्जास म्हणणे दाखल करून वादीचा मनाई व जप्ती अर्ज, त्यातील कथन, मजकूर व मागणी ही खोटी, चुकीची, पश्चातबुध्दीची, मुदतबाह्य आणि लबाडीची असून ती या प्रतिवादींना मान्य व कबूल नाहीत आणि वादीचा अर्ज खर्चासह नामंजूर करणेत यावा अशी विनंती केली आहे.

प्रस्तुत कामी प्रतिवादी नं. ४ ते ७ यांनी नि.५० कडील पुरसिस देवून प्रतिवादी नं. १ ते ३ यांनी नि.२७ कडे दिलेले म्हणणे अंगिकारले आहे. तसेच प्रतिवादी नं.८,९, ११ ते १६ व १८ ते २९ यांनीही नि.२७ कडील प्रतिवादी नं. १ ते ३ यांनी दिलेले म्हणणे नि.७५ कडील पुरसिस देवून अंगिकारले आहे. तसेच प्रतिवादी नं.३,६ व ७ यांनी दिनांक १६.०७.२०१२ रोजी पुरसिस देवून नि.२७ कडील प्रतिवादी १ ते ३ चे म्हणणे अंगिकारले आहे.

३. वादीच्या अर्जातील कथने आणि प्रतिवादीचे म्हणणे विचारात घेता खालील मुद्दे या न्यायालयाच्या विचारार्थ उपस्थित झाले असून त्याचे निष्कर्ष कारणमीमांसासहित खालीलप्रमाणे दिले आहेत.

	<u>मुद्दा</u>	<u>निष्कर्ष</u>
१.	वादीने त्याला प्रथमदर्शनी केस आहे हे सिध्द केले आहे काय?	होकारार्थी.
२.	वादीने न्यायाचा तराजू त्याचे बाजूने असलेचे सिध्द केले आहे काय?	होकारार्थी.
३.	तूर्तातूर्त अर्ज नामंजूर केलेस वादीचे नुकसान होईल हे वादीने सिध्द केले आहे काय ?	होकारार्थी.
४.	वादी दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३८ नियम ५ प्रमाणे दाद मंजूर होणेस पात्र आहे का?	नकारार्थी.
५.	आदेश काय?	अंतिम आदेशाप्रमाणे.

का र ण मी मां सा

४. प्रस्तुत कामी वादीने त्याचे अर्जातील कथनाचे पुष्टीसाठी नि.६ कडे शपथपत्र दाखल केले आहे. तसेच नि.४ सोबत ६ कागदपत्रे(नि.१३ ते १८) दाखल केली आहेत.

५. प्रस्तुत कामी वादी-प्रतिवादींच्या वकीलांचे युक्तिवाद ऐकले.

मुददा नं. १ ते ५ बाबत:

६. वादीने प्रस्तुतचा मूळ दावा प्रतिवादीविरुद्ध करारपत्रावरून खरेदीपत्र होवून कब्जा मिळणेकरता व निरंतर ताकीदीसाठी केला आहे व सदर दावेचे कामी वादीने प्रतिवादीविरुद्ध प्रस्तुतचा अर्ज दाखल करून प्रतिवादींना तुर्तातुर्त ताकीद देणेबाबत आणि दावा मिळकत जप्त करणेबाबत विनंती केली आहे. याठिकाणी वादीचे वकीलांनी असा युक्तिवाद केला की, प्रतिवादी नं. १ ते ७ यांनी प्रतिवादी नं.८ ते २९ यांच्या मान्यतेने दावा मिळकत वादींना खरेदी देणेबाबत दिनांक १४ ऑक्टोबर २००८ रोजी नोटरी नोंद करारपत्र रु.१००/- चे मुद्रांकावर लिहून दिले आहे. दावा मिळकतीचा व्यवहार रु.१,३०,५१,०००/- इतक्या रकमेस ठरलेला असून कराराचे दिवशी इसारत म्हणून रु.११ लाख रोख प्रतिवादींनी वादींचेकडून स्विकारले आहेत. त्यानंतर दिनांक २५.१०.२००८ रोजी व्यवहार रकमेपोटी रु.१० लाख व दिनांक ०५.११.२००८ रोजी पुन्हा रु.५ लाख प्रतिवादींनी वादींचेकडून रोख स्विकारून दिनांक १४.१०.२००८ रोजीच्या करारास पुरवणी करार लेखी लिहून प्रतिवादी नं. १ ते ७ यांनी वादींना नोटरी नोंद पुरवणी करारपत्र करून दिले आहे व त्या तारखेअखेर प्रतिवादींना मूळ करारपत्राची रक्कम व दरम्यानचे काळात दिनांक २१.०३.२००९ रोजी दिलेली रुपये तीन लाख मात्र व दिनांक २५.०२.२०११ रोजीचे पुरवणी करारपत्राआधारे दिलेली रोख रक्कम रु.५ लाख अशी मिळून खरेदी व्यवहारापोटी प्रतिवादींना एकूण रु.३४ लाख रोख वादींनी दिलेले आहेत. तसेच करारशर्तीच्या पूर्ततेकरता खर्चासाठी म्हणून वादींनी प्रतिवादींना रुपये दोन लाख वेगळे दिलेले आहेत. याप्रमाणे प्रतिवादींना वादींकडून रु.३६ लाख मिळालेले आहेत.

७. वादी वकीलांनी पुढे असा युक्तिवाद केला की, करारपत्रातील अटीनुसार वादींनी वेळोवेळी संबंधीत सर्व प्रतिवादींना रकमा दिलेल्या आहेत. तसेच करार शर्तीतील अटींच्या पूर्ततेकरता वादींनी संबंधीत प्रतिवादींना द्यावयाची रक्कमही वादींनी एकूण दोन लाख रुपये मात्र प्रतिवादींना भागविलेली असून ती रक्कम व पोहोचलेली

रक्कम रु.३४ लाख अशी एकूण रुपये ३६ लाख मात्र संबंधीत प्रतिवादींना पोहोचले आहेत. सबब मिळकतीचे ७/१२ पत्रकी वरील अविभाज्य शर्त कमी होणेबाबत म्हणजेच शशिकला भोसले, सचिन भोसले, स्वाती सुर्यवंशी व ज्योती भोसले यांची इतर हक्कातील ७/१२ पत्रकी असलेली नांवे कमी करून मिळकत बिनशेती केले पश्चात बिन शेतीचे प्रमाणपत्र वादींना दाखवलेपासून सहा महिन्यांचे आत उर्वरित रक्कम वादींनी प्रतिवादींना देवून व्यवहार पूर्ण करणेचा होता. तसेच मे.तहसिलदारसो मिरज यांचा आदेश झाला आहे असे प्रतिवादींनी वादींना सांगितले. त्यापश्चात महानगरपालिकेचे प्रमाणपत्र होवून त्याप्रमाणे मिळकतीचे रेकॉर्डसदरी नियमानुसार महानगरपालिकेचे नावही नोंद झाले. तथापि बिनशेतीचे काम अद्यापि प्रतिवादींकडून होणेचे अपूर्ण आहे व करार शर्तिनुसार गुंठेवारी प्रमाणपत्र प्रतिवादी क्र. ८ ते २९ यांचे नांवे काढलेमुळे तशी त्यांचे नांवे मिळकत खरेदी करून मिळकतीचे रेकॉर्डसदरी आवश्यक बदल केलेनंतर प्रतिवादी क्र.८ ते २९ यांनी त्यांचे नांवे असलेले क्षेत्र त्यांनी वादींना खरेदी करून देणेची जबाबदारी स्विकारून मान्य केले आहे. त्याचप्रमाणे पुरवणी करारपत्रातील शर्तिनुसार वादींना दावा मिळकत खरेदी करून देणेबाबत प्रतिवादी क्र.१ ते ७ यांनी योग्य ती शासकिय परवानगी अधिकाऱ्यांकडून घेवून दावा मिळकतीतील सर्व प्लॉटसचे खाजगी मोजणी स्वखर्चाने करून डिमार्केशन व हद्दीचे दगड लावून त्याबाबत वादींना लेखी कळविणेची शर्त असून तसे कळविलेनंतर सहा महिन्यांचे आत खरेदीची उर्वरित रक्कम देवून खरेदी व्यवहार पूर्ण करून देणेचे ठरले होते व आहे. तसेच खरेदीपत्रास सुधा गणपतराव चौधरी, उषा अशोकराव माने, बेबी भुपाल हंकारे यांच्या सह्याही देणेची जबाबदारी प्रतिवादी क्र. १ ते ७ यांनी स्विकारली आहे. याप्रमाणे वादी व प्रतिवादी यांचेमध्ये दावा मिळकतीचे ठरले कराराच्या अटी व शर्ती आहेत.

८. वादी वकीलांनी पुढे असा युक्तिवाद केला की, प्रतिवादींच्या भाऊबंदकीचे वादामुळे खरेदीचा व्यवहार लांबलेला आहे. त्यावर वादींनी दावा मिळकतीचा खरेदी व्यवहार पूर्ण करणेच्या हेतूने दिनांक २७.०१.२०११ ची दैनिक "पुढारी" च्या दिनांक २८.११.२०१० चे अंकात श्री.एम.डी.जमादार वकील,

इचलकरंजी यांचेमार्फत खरेदी पूर्व जाहीर नोटीस प्रसिध्द केली. त्यावर शशिकला भोसले, ज्योती भोसले, स्वाती सुर्यवंशी यांनी हरकत घेतलेने तो वाद संपुष्टात आणून व्यवहार पूर्ण करणेचे पुरवणी करारपत्राने प्रतिवादी क्र. १ ते ७ यांनी मान्य केले आहे व वाद न मिटलेस वरील इसमांचा हिस्सा सोडून जमिनीचा व्यवहार पूर्ण करणेचे करार शर्तीनुसार ठरले होते. तथापि प्रतिवादींकडून अद्याप वाद संपुष्टात आलेबाबत काहीही कळविले गेले नाही. प्रतिवादींकडून करारातील अनेक शर्ती पुर्ण झालेल्या नाहीत. वादीनी करारशर्तीप्रमाणे आपला सर्व भाग व शर्त पूर्ण केली आहे. प्रतिवादींशी वादीचे वाद जमिनीबाबत ठरले करारपत्राप्रमाणे उर्वरित रक्कम रुपये ही काही रोख व काही बँक गॅरंटीने देण्यास तयार असून त्याबाबत वादींनी प्रतिवादींना समक्ष, फोनवरून सांगूनही व सर्व पुर्तता करूनही प्रतिवादींमधील भाऊबंदकी वाद मिटविणेस प्रतिवादी क्र.१ ते ७ हे टाळाटाळ करीत आहेत व करारातील शर्तीची पुर्तता करणेचे टाळत आहेत व वादींना खरेदीपत्र पूर्ण करून देणेस टाळाटाळ करीत आहेत. त्यामुळे वादी दिनांक १४.१०.२००८ व दिनांक २५.०२.२०११ चे अनुक्रमे करार व पुरवणी करारपत्रातील अटी व शर्तीनुसार दावा मिळकत खरेदी घेणेस कधीही तयार होते व आहेत.

९. वादी वकीलांनी पुढे असा युक्तिवाद केला की, वादीकडे उर्वरित संपूर्ण रकमेची म्हणजेच रु.९४,५१,०००/- ची तयारी असून खरेदी खर्चाचीही तयारी आहे व नोटीस पोहोचलेपासून पंधरा दिवसांचे आंत करारातील सर्व अटी व शर्ती पुर्ण करून दावा मिळकतीचे खरेदपत्र वादींचे नांव लिहून तसे नोंदवून द्यावे व ठरल्याप्रमाणे मिळकतीचा खुला कब्जा/ताबा वादींना द्यावा असे नमुद करून दिनांक १३.०२.२०१२ रोजी रजिस्टर नोटीसीने कळविले. तथापि प्रतिवादी क्र.१ यांनी वकीलांमार्फत खोटे उत्तर देवून ठरले व्यवहारापेक्षा दुप्पट रकमेची बेकायदेशीर मागणी केली. वास्तविक महापालिकेने आपले नांव उतारेवर लावलेनंतर राहिलेले क्षेत्र पाहता वादींना मुळातच उर्वरित क्षेत्राची मिळकत दुप्पट रकमेत पडणार आहे. प्रतिवादी क्र. २ ते २९ यांनी वादींच्या नोटीसीस उत्तरही दिले नाही. वादींची नोटीस पोहोचलेनंतर प्रतिवादी नं. १ ते ७ हे मिळकत अन्य लोकांना तबदीलीची भाषा करू लागले व तशी

तयारी करु लागले म्हणून वार्दींनी दिनांक २०.०२.२०१२ चे दै.पुढारीमध्ये दिनांक २५.०२.२०१२ रोजी दै.लोकमतचे अंकात वस्तुस्थिती नमुद करुन जाहीर नोटीस प्रसिध्द केली. वार्दींना प्रतिवादी जादा रकमेसाठी त्रास देतील अशी जी भिती होती त्याप्रमाणेच नेमके उत्तर प्रतिवादी क्र.१ यांनी उत्तरी नोटीसीने दिले. त्यास यातील वार्दींनी त्यांचे वकीलांमार्फत दिनांक २७.०३.२०१२ रोजी खुलासेवार रजिस्टर प्रतिउत्तरही दिले आहे.

१०. वादी वकीलांनी पुढे असा युक्तिवाद केला की, जास्त पैशाच्या हव्यासापोटी प्रतिवादी हे वार्दींशी ठरलेला व्यवहार पूर्ण करणेस तयार नाहीत. वादी हे करारांतील ठरले अटी व शर्तीप्रमाणे त्यांचा भाग पूर्ण करणेस तयार होते व आहे. प्रतिवार्दींनी स्विकारलेली रक्कम व व्यवहाराची ठरलेल्या किंमतीवर प्रतिवार्दींकडून बराच मोठा विलंब होत असलेने वार्दींचे संपूर्ण रकमेवर प्रचंड नुकसान होत आहे. त्यामुळे वार्दींना प्रतिवार्दींविरुध्द करारपत्रांवरून खरेदीपत्र होवून कब्जा मिळणेकरता व निरंतर ताकीदीकरता म्हणून व वैकल्पिकरित्या नुकसानभरपाईसाठी दावा करणे भाग पडले आहे. दरम्यानचे काळात प्रतिवार्दींनी दिले उत्तरी नोटीसीप्रमाणे दावा मिळकत अन्य कोणासही तबदील, विल्हे विक्री अगर बोजे निर्माण करतील अशी वार्दींना भिती असलेने व त्याप्रमाणे प्रतिवार्दींच्या हालचाली सुरु झालेने सदरचे तुर्तातुर्त ताकीद अर्ज व दावा निर्णयपूर्व मिळकत जप्तीबाबत अर्ज देणे वादीस भाग पडले आहे. वादी वकीलांचा असा युक्तिवाद आहे की, प्रस्तुत दावेचा सर्व पुरावा व गुणांवगुणांवर अंतिम निर्णय होणेस बराच कालावधी जाणार आहे. दरम्यानचे काळात प्रतिवार्दींनी दावा मिळकत त्यांनी धमकी दिलेप्रमाणे अन्य कोणासही तबदील अगर विल्हे केलेस किंवा कोणाही तिन्हाईत इसमांचे बेकायदेशीर हक्क निर्माण होतील असे गैरकृत्य केलेस वार्दींचे अपरिमित व पैशाने कधीही भरुन न येणारे नुकसान होणार आहे. तसेच दावेचा निर्णय वादीवतीने झाला तर वार्दींना दावा मिळकतीवर निर्णयाची अमंलबजावणी करणे अडचणीचे होणार आहे. सबब दावा मिळकतीची कोणत्याही प्रकारे तबदीली, विल्हे विक्री, अतिक्रमण, बोजा करु नये व कोणाही तिन्हाईत इसमांचे बेकायदेशीर हक्क निर्माण होतील अशी गैरकृत्ये करु नयेत म्हणून प्रतिवादी नं.१ ते २९

यांचेविरुद्ध एकतर्फी तुरतुर्त ताकीदीबाबत आदेश व्हावेत. तसे झालेस न्यायास मदत होणार असून प्रतिवादींचे कसलेही नुकसान होणार नाही. तसेच या कामी गुंतागुंत रोखणेकरता व वादींचा हक्क व दावा मिळकत संरक्षित करणेकरता दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३८ नियम ५ मधील तरतुदींप्रमाणे दावा मिळकत सांगली येथील स.नं. ४७८/१ मधील पूर्व बाजूचा निम्मा हिस्सा क्षेत्र १-६०.५ आर जप्त करून मे.कोर्टानी आपले ताबेत ठेवणेबाबत आदेश व्हावेत व त्यावर कोणत्याही प्रकारच्या तबदीलीस मनाई आदेश करणेत यावेत आणि सदर जप्ती व मनाईचे आदेशाची अमंलबजावणी मिळकतीचे ७/१२ रेकॉर्डसदरी नोंद होणेकरता तलाठी यांचेकडे त्वरीत आदेश पाठविणेत यावेत आणि दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३८ मधील सेक्युरिटी व जप्ती बाबतच्या तरतुदीनुसार, प्रतिवादी हे जोपर्यंत मिळकतीचे ठरले किंमतीप्रमाणे रु. १,३०,५१,०००/- इतकी रक्कम सेक्युरिटीपोटी भरीत नाहीत व मे.कोर्टाचे समाधान होईल असे कारण दाखवत नाहीत तोपर्यंत अगर दावेचे अंतिम निर्णयापर्यंत जप्ती आदेश कायम करणेत यावेत असा वादी वकीलांनी युक्तीवाद केला आहे.

११. याउलट प्रतिवादीचे वकीलांनी असा युक्तिवाद केला की, वादीचा प्रस्तुतचा अर्ज सकृतदर्शनी चालणेस पात्र नाही. दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३८ नियम ५ ची तरतुद तसेच आदेश ३९ नियम १, २ ची तरतुद या भिन्न आहेत आणि त्या तरतुदीखाली कायद्याची लागू असणारी तत्वेही भिन्न आहेत. त्यामुळे एकाच अर्जामध्ये तुरतुर्त ताकीद आणि जप्तीची मागणी करणेचा वादींना हक्क नाही व तो कायद्याने चालणेस पात्र नाही. त्यामुळे प्रस्तुतचा अर्ज फेटाळणेस पात्र आहे.

१२. प्रतिवादीचे वकीलांनी पुढे असा युक्तिवाद केला की, वादींनी प्रस्तुतचा दावा १४ ऑक्टोबर २००८ चे करारपत्राआधारे दाखल केलेला आहे. सदरचा करार नोटरीसमोर केलेला असून वादींनी सदर करारपत्रानुसार कधीही वर्तन केलेले नाही आणि त्या करारातील मुलभूत शर्ती-अटीनुसार वादींनी कधीही पुर्तता केलेली नाही. असे करून वादींनी त्या करारपत्रातील अटी-शर्तीचा भंग केलेला आहे. अशा परिस्थितीत सदर तथाकथित करारपत्राआधारे तीन वर्षाची मुदत संपून गेलेनंतर

केलेला दावा सकृत्दर्शनी फेटाळणेस पात्र असून तो मुदतबाह्य आहे आणि समतेच्या तत्वावर आधारीत अशी मनाईची दाद मागण्याचा तसेच अव्वल जप्तीची दाद मागण्याचा वादींना हकक अधिकार रहात नाही. नामदार मुंबई उच्च न्यायालयाच्या न्यायनिर्णयानुसार [Kachhi Properties, Satara Vs. Ganpatrao Shankarrao Kadam and others (2010(5) Mh.L.J.903] मिळकतीचे तबदिलीबाबतचा कायदा(Transfer of Property Act) चे कलम ५२ नुसार लिस पेंडन्सचे तत्व हे वादीचे मदतीला येते आणि अशा परिस्थितीत लिस पेंडन्सचे तत्व लागू असताना पुन्हा तुर्तातुर्त ताकीदीची मागणी करण्याची गरज नव्हती व नाही आणि लिस पेंडन्सचे तत्व लागू असताना पुन्हा तुर्तातुर्त ताकीदीचा हुकूम लागू करणेइतपत वादीने कोणतेही विशिष्ट परिस्थिती व कारणे या दावेचे कामी शाबीत केलेली नाहीत. अशा सर्व परिस्थितीत मनाईची दाद मागून या प्रतिवादींची अडवणूक आणि कोंडी करण्याचा यातील वादींचा प्रयत्न आहे हे स्पष्ट दिसून येत आहे. वादींनी तथाकथीत करारपत्र करून घेतले आणि प्रतिवादींना चार वर्षापूर्वी रु.३४ लाख इतकी रक्कम दिली या एकाच कारणामुळे वादींना प्रतिवादींचेविरुद्ध तुर्तातुर्त ताकीद मागणेचा अधिकार प्राप्त होत नाही. कारण वादींनी दावेपूर्वी दिलेल्या नोटीसीमध्ये रु.१,३०,५१,०००/-इतकी किंमत संपूर्ण मिळकतीचा मोबदला म्हणून ठरली असल्याचे नमुद करून त्यापैकी केवळी रु.३४ लाख प्रतिवादींना दिले आहेत असे नोटीसीत कथन केले आहे. नोटीसीमध्ये उर्वरीत रु.९६,५१,०००/- वगैरेची रक्कम देवून खरेदीपत्र करून घेणेची वादींनी मागणी केली आहे. तथापि प्रतिवादींनी त्या नोटीसीस वकीलांमार्फत दिलेल्या उत्तरामध्ये असे स्पष्ट कथन केले आहे की, दिनांक १४.०८.२००८ चे दावा करारात नमुद केलेप्रमाणे दिनांक ०७.१२.२००८ पूर्वी यातील वादींनी एकूण रु.५१ लाख इतकी रक्कम देणे ही कराराची मुलभूत अट होती आणि त्या अटीनुवार रु.५१ लाख मात्र दिनांक ०७.१२.२००८ पर्यंत वादीला देता आली नाही. यावरूनच वादीची रु.१,३०,५१,०००/-ची रक्कम अथवा रु.५१,००,०००/- ची रक्कम देणेची तयारी नव्हती व नाही हे स्पष्टपणे दिसून येते. या कामीसुध्दा वादींनी रु.३४ लाख वगळता उर्वरीत संपूर्ण खरेदी किंमत भरलेली नाही अगर या कामी तशी रक्कम भरणेची तयारी दर्शविलेली नाही. थोडक्यात केवळ रु.३४,००,०००/- चे आधारे लाखो रुपयांची

मिळकत अडकवून ठेवायची या अंतरिक हेतूने वादीने हा मनाई अर्ज दिला आहे हे स्पष्टपणे दिसून येत आहे.

१३. प्रतिवादीचे वकीलांनी पुढे असा युक्तिवाद केला की, २००८ साली वाद मिळकतीची किंमत अत्यल्प म्हणजे रु.१,३०,५१,०००/- अशी दावा करारनुसार ठरविणेत आलेचे दिसून येते. तथापि गेल्या वर्षामध्ये दावा मिळकतीची किंमत किमान दुप्पट झालेली आहे आणि सध्या दावा मिळकतीची किंमत रु.२,६०,००,०००/- चे दरम्यान आहे आणि दिवसेदिवस दावा मिळकतीची किंमत ववाढतच जाणार आहे. आजमितीस मिळकतीची विक्री करावयाची झाल्यास या प्रतिवादींना किमान रु.२ कोटी ६० लाख रुपये इतकी मोबदल्याची रक्कम मिळणार आहे. अशी रक्कम या प्रतिवादींना मिळू नये आणि या प्रतिवादींना बाजारभावाची रक्कम न मिळता २००८ साली दावा करारात नमुद केलेल्या केवळ रु.१,३०,५१,०००/- या रकमेच्या मोबदल्यात संपूर्ण मिळकत आज ४-५ वर्षांच्या विलंबानंतर मिळवावी हाच वादींचा अंतरिक हेतू आहे. अशा परिस्थितीत वादींनी एकूण रु.३४,००,०००/-ची रक्कम जमा धरता एकूण रु.९६,५१,०००/- ची रक्कम तसेच चालू बाजारभावानुसार एकूण रु.२ कोटी ६० लाखाची रक्कम या कामी जमा करणेची तयारी दर्शविल्यास वादींना मनाई मागण्याचा अधिकार प्राप्त होईल. उर्वरीत खरेदी किंमत न भरता व विशेषतः आजमितीची बाजारभावाची किंमत न भरता मनाई मागण्याचा वादींना हक्क नाही.

१४. प्रतिवादी वकीलांनी पुढे असा युक्तिवाद केला की, सन २००८ मध्ये झालेल्या करारानुसार वर कथन केलेप्रमाणे ०७.१२.२००८ अखेर वादींनी एकूण रु.५१,००,०००/- ची रक्कम दिली नाही आणि त्यामुळे या प्रतिवादींचे व अन्य प्रतिवादींचे अपरिमित व कायमस्वरूपी नुकसान झाले आणि कोट्यावधी रुपयांची मिळकत अडकून पडली. गेल्या चार वर्षामध्ये वादीने मूलभूत शर्तीअटींचा भंग करून कायदा मुदतीत खरेदीपत्र होवून मिळणेसाठी दाद मागितली नाही आणि जाणूनबुजून चार वर्षांचा कालावधी घालविलेनंतर आता पश्चात बुध्दीने अत्यल्प किंमतीत मिळकत संपादन करणेचा प्रयत्न चालविला आहे. त्यांनी पुढे असा युक्तिवाद केला की, दिनांक

१४ ऑक्टोबर २००८ रोजीचे करारपत्र हे योग्य त्या मुद्रांकावर करणेत आलेले नाही आणि ते कायदेशीर नाही. वादींनी जाणुनबुजून व हेतुपुरस्सरपणे आणि यातील प्रतिवादींनी अक्षरशः कोंडी करून त्यांचेकडून अत्यल्प रकमा देवून प्रतिवादींची मिळकत अटकावून ठेवली आहे. वादींनी ०७.१२.२००८ अखेर रक्कम रु.५१ लाख दिले नाहीत त्यामुळे शशिकला वगैरेंची नांवे हक्कपत्रकातून कमी करणे, बिगरशेती परवानगी घेणे, रिग्रॅट शेऱ्यासंबंधाने परवानगीसाठी व अन्य कारणासाठी पुर्तता करणे वगैरे कोणतीही पुर्तता या प्रतिवादींना करता आली नाही याची वादीस पूर्ण जाणीव होती व आहे. या प्रतिवादींनी दिनांक ०७.१२.२००८ चे पूर्वी व तदनंतरही वादींना, त्यांनी, दावा कराराचा भंग केला असल्याची जाणीव करून दिली आणि त्वरीत संपूर्ण रक्कम देवून व्यवहार पूर्ण करण्याची मागणीही केली. तथापि या प्रतिवादींचे मागणीप्रमाणे वादींनी वेळोवेळी कोणत्याही रकमा प्रतिवादींना दिल्या नाहीत आणि त्यामुळे २००८ साली परवडणाऱ्या किंमतीस मिळकत विकण्याची तयारी असूनही मिळकतीची विक्री प्रतिवादींना करता आली नाही. तसेच योग्य त्या परवानग्या वादींचे दुष्कृत्यामुळे वादीने करावयाची कायदेशीर व योग्य ती पुर्तता न केल्यामुळे पुढे दावा कराराप्रमाणे पुर्तता करणे प्रतिवादींना परवाडण्यासारखे राहिले नाही. ज्या ज्या व्यक्तीना त्या त्या वेळी रकमा देवून त्यांची नांवे हक्कपत्रकातून कमी करावयाची होती त्या व्यक्तीही आता पूर्वी ठरल्याप्रमाणे व त्यांचेबरोबर करारातील ठरलेले रकमेनुसार व्यवहार पूर्ण करणेस तयार राहिले नाहीत आणि त्यामुळे रु.१,३०,५१,०००/- या रकमेत मिळकतीची विक्री करणे म्हणजेच स्वतःचे मोठ्या प्रमाणात नुकसान करून घेण्यासारखे होणार आहे.

१५. प्रतिवादी वकीलांनी पुढे असा युक्तिवाद केला की, दिनांक २५.०२.२०११ रोजीचा करार हा अत्यंत एकतर्फी, प्रतिवादीचे आर्थिक नडीचा आणि त्यांचे अडलेल्या परिस्थितीचा फायदा उठविणारा होता आणि तो समतेच्या तत्वाशी सुसंगत नाही. अशा परिस्थितीत दिनांक २५.०२.२०११ चा करारही सकृतदर्शनी फेटाळणेस पात्र आहे. त्या करारानुसारसुद्धा वादीने कधीही पुर्तता केली नाही. सप्टेंबर २०११ मध्ये प्रतिवादींना दावा मिळकतीचे हक्क पत्रकातील नवीन अविभाज्य शर्तीवर रिग्रॅट चा असलेला शेरा कमी करणेसाठी रकमेची अत्यंत गरज होती.

त्यावेळेला प्रतिवादींनी १० ते १५ वेळा वादींची भेट घेणेचा प्रयत्न केला, तथापि कोणाही वादीने प्रतिवादींना काहीही रक्कम दिलेली नाही. उलट एकमेकांची नांवे सांगून या प्रतिवादींना हतबल केले. प्रतिवादींनी वादी शौकत अल्लाबक्ष बागवान यांना अनेक वेळा फोन करूनही त्यांनी फोन घेतले नाहीत व भेटही दिली नाही. एका बाजूस खरेदी किंमती पोटीची रक्कम द्यायची नाही आणि दुसऱ्या बाजूस खरेदीपत्र करून मागावयाचे असे कृत्य करून यातील वादी हे केवळ प्रलंबित राहणारी कोर्ट कचेरी करायची आणि तसे करून प्रतिवादींना नडवायचे आणि त्यांचे हतबल परिस्थितीचा फायदा घेवून मिळकत लाटावयाची असा प्रयत्न चालविला आहे. करार मुदतीतमध्ये वादीने रु.५१,००,०००/- ची रक्कम दिली नसल्यामुळे आता प्रतिवादीकडून बिगरशेती परवानगी व महानगरपालिका व प्रांत यांची परवानगी अशी अपेक्षा वादी करू शकत नाहीत.

१६. प्रतिवादींचे वकीलांनी पुढे असे म्हणणे आहे की, वादीने दावेसोबत दाखल केलेली तथाकथित बँक गॅरंटी ही अत्यंत हास्यास्पद आणि पूर्णपणे अमंलबजावणीस अपात्र अशी होती व आहे. खुद्द वादी हे त्या तथाकथित अमन बँकेमध्ये पदाधिकारी आहेत आणि जणु काही अमन बँकेची संपूर्ण जमा रक्कम स्वतःची आहे असे समजून त्यांनी दिलेले पत्र सकृतदर्शनी सुध्दा फेटाळण्यास पात्र आहे अशा पत्राआधारे वादी समतेवर आधारीत अशी मनाईची दाद मागू शकत नाही. प्रतिवादींनी दिनांक २३.०२.२०१२ चे उत्तरी नोटीसीत कारणे देवून वादी आता रु. २,६०,००,०००/- ची रक्कम दिले व्यतिरिक्त दावा मिळकतींचे खरेदीपत्र करून मिळणेस पात्र नाहीत असे वादीला कळविले आहे.

१७. प्रतिवादीचे वकीलांचा असा युक्तिवाद आहे की वादींनी दिलेल्या दिनांक २७.११.२०११ व २८.११.२०११ च्या नोटीसीतील कथने पाहता सकृतदर्शनी कायदा मुदतीनंतर पश्चात बुध्दीने दिलेल्या आहेत हे स्पष्टपणे दिसून येते. भाऊबंदकीचे वादाबद्दल वादीने उल्लेख केला असला तरी खुद्द वादींनी दावा करारातील शर्ती अटीनुसार पुर्तता न केल्यामुळेच संपूर्ण परिस्थिती निर्माण झालेली आहे आणि

गुंतागुंत निर्माण झालेली आहे हे स्पष्टपणे दिसून येते. कराराप्रमाणे पुर्तता करण्यास व उर्वरीत खरेदी रक्कम देण्यास वादी कधीही तयार नव्हते व नाहीत आणि रु.९६ लाख ५१ हजाराची रक्कम त्यांचेकडे तयार असलेचे कथन पूर्णपणे खोटे लबाडीचे आणि दिशाभूलकारक आहे. अन्य व्यक्तीशी खरेदी व्यवहार पूर्ण करून वादींची रु.३४ लाखाची रक्कम ६ टक्के सरळ व्याजासह परत देण्यास प्रतिवादी तयार आहेत. तसे झाल्यास वादींचे कोणतेही नुकसान होणेसारखे नाही आणि वादींनी केवळ टाईमपास करून आणि आजमितीस रुपयांचे झालेले अवमूल्यन ध्यानांत घेता अत्यंत कमी किंमतीत दावा मिळकत घेणेचा जो प्रयत्न चालविला आहे त्यास प्रतिबंध करणे आवश्यक आहे. वादींना प्रतिवादींची अडवणूक आणि गैरसोय करावयाची आहे आणि त्यांची अत्यंत आर्थिक कुचंबणा व अत्यंत अपरिमीत आर्थिक नुकसान करावयाची आहे आणि म्हणूनच जमी, हक्कपत्रकातील नोंदी वगैरेबाबतच्या बेकायदेशीर मागण्या प्रस्तुत अर्जात केलेल्या आहेत. दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३८ नियम ५ च्या तरतुदी या कामी लागू होवू शकत नाहीत आणि त्या तरतुदीप्रमाणे अर्ज करणेसाठी कोणतीही आवश्यक परिस्थिती अथवा कारणे वादींनी नमुद केलेली नाहीत. शिवाय मनाई मागण्याचे कोणतेही विशिष्ट कारण दावेत नमुद केलेले नाहीत. नि.५ चे अर्ज कलम ६ व ७ मध्ये व्यक्त केलेली भिती ही अत्यंत मोघम व संदिग्ध कथनांआधारे केलेली असून कोणतीही विशिष्ट उदाहरणे पूर्ण मनाई अर्जात नमुद करणेत आलेली नाहीत. अशा परिस्थितीत दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३९ नियम १ प्रमाणे केलेला मनाई अर्ज, तसेच जमीसाठीचा अर्ज सकृतदर्शनी फेटाळण्यास पात्र आहे.

१८. प्रतिवादींच्या वकीलांचे असे म्हणणे आहे की, मे.कोर्टाने दिलेल्या मनाई आदेशामुळे प्रतिवादींचे अपरिमित व कायमस्वरूपी नुकसान होत आहे आणि कायदेशीररित्या मिळकतीची विक्री करण्याचे प्रतिवादींचे हक्कास बाधा येत आहे. या प्रतिवादींना झालेली संपूर्ण कर्जे ध्यानात घेता आणि त्यांची आर्थिक कुचंबना ध्यानात घेता मनाईचा हुकुम त्वरीत उठविणे न्यायाचे होणार आहे आणि मनाईचा हुकुम उठविणेत आल्यास वादीचे कोणतेही नुकसान होणेसारखे नाही. वादी हे वस्तुस्थितीत अत्यल्प रक्कम गुंतवून मिळकतीचे साठेखताचे व्यवहार करतात आणि तो व्यवहार

कधीही पूर्ण न करता जमिन मालकाची कुचंबना करतात असाच संबंधीताचा अनुभव आहे. वरील सर्व कारणांचा विचार होऊन वादीचा नि.५ चा अर्ज खर्चासह फेटाळणेत यावा असा त्यांनी युक्तिवाद केला आहे.

१९. सदर दाव्याचे कामी वादीने नि.४ सोबत ६९ कागदपत्रे दाखल केली आहेत. नि.८ (नि.४/१) कडे दावा मिळकतीचा ७/१२ उतारा दाखल आहे, नि.९ (नि.४/२) कडे प्रतिवादीचे नांवचा खातेउतारा दाखल आहे. तसेच नि.१० ते १६ वरती दावा मिळकतीबाबतचे फेरफार उतारे दाखल आहेत. नि.४/१० कडे दावा मिळकतीचे खरेदीबाबत प्रतिवादींनी वादींना लिहून दिलेले दिनांक १४.१०.२००८ रोजीचे नोटरी नोंद लेखी मूळ करारपत्र दाखल केले आहे. सदर करारपत्राचे अवलोकन केले असता असे दिसून येते की सदरचे करारपत्र हे रु.१००/- च्या मुद्रांकावर केलेले आहे. सदर करारपत्रान्वये वादींनी प्रतिवादींना रक्कम रु.११,०००/- इसारतपोटी दिले असून दावा मिळकतीची किंमत रु.१,३०,५१,०००/- इतकी वादी-प्रतिवादीमध्ये ठरलेली आहे असे सदर करारपत्रावरून स्पष्ट होत आहे. याठिकाणी हे लक्षात घेणे गरजेचे आहे की सदरचे करारपत्र दिनांक १४.१०.२००८ रोजी झालेले आहे व वादीने प्रस्तुतचा दावा हा दिनांक २०.०४.२०१२ रोजी दाखल केलेला आहे. सदर नोटरी नोंद करारपत्र पाहता असे दिसून येते की दिनांक २५.१०.२००८ रोजी वादीने रु.१० लाख व दिनांक ०५.११.२००८ रोजी रु.५ लाख देणेचे आहेत व दिनांक ०७.१२.२००८ पर्यंत वादीने आणखीन रु.२५ लाख प्रतिवादींना देणेचे आहेत. म्हणजेच वादीने एकूण रु.५१ लाख प्रतिवादींना दिनांक ०७.१२.२००८ पर्यंत या करारपत्राप्रमाणे देणेचे ठरले होते व सदर रक्कम रु.५१ लाख घेवून एक महिन्याचे आंत कोर्ट निकालाची नक्कल व ७/१२ वरील शशिकला दिलीप भोसले, सचिन दिलीप भोसले, स्वाती सुर्यवंशी आणि ज्योती दिलीप भोसले यांची नांवे कमी करून देणेची होती. सदर करारपत्रानुसार एकूण रक्कम रु.५१,००,०००/- रोख वादीने प्रतिवादींना देणेचे होते व सदर रोख रक्कम मिळालेनंतर मान्यता देणार यांचेकडून लिहून घेणार यांना कब्जा देणेचा होता. सदर नोटरी नोंद करारासोबत प्रतिवादींनी लिहून दिलेले पुरवणी करारपत्र आहे. सदर पुरवणी करारपत्राप्रमाणे दिनांक

२५.१०.२००८ रोजी वार्दीनी प्रतिवार्दीना रु.१० लाख रोख दिले आहेत व सदर तारखेअखेर वार्दीकडून प्रतिवार्दीना रु.२१,००,०००/- मिळाल्याचे प्रतिवार्दीनी लिहून दिले आहे व बाकीची रहाणारी रक्कम ठरले कराराप्रमाणे देवून खरेदीपत्र करणेचे आहे असे वादी-प्रतिवार्दीमध्ये ठरले आहे. त्यानंतर दिनांक ०५.११.२००८ रोजी वार्दीनी प्रतिवार्दीना रक्कम रु.५,००,०००/- सदर करारापोटी रोख दिले आहेत आणि सदर व्यवहारापोटी प्रतिवार्दीना दिनांक ०५.११.२००८ अखेर वार्दीकडून एकूण रक्कम रु.२६ लाख मिळाले आहेत व तशी रक्कम मिळाल्याबद्दल प्रतिवार्दीनी पुरवणी करार लिहून दिल्याचे स्पष्ट नमुद आहे. नि.४/११ कडे सदर व्यवहारापोटी दिनांक २१.०३.२००९ रोजी वार्दीनी प्रतिवार्दीना रु.३ लाख दिलेबाबतची पोहोच पावती आहे. सदरची पोहोच पावती प्रतिवार्दीनी वार्दीना लिहून दिलेली आहे. अशा प्रकारे प्रतिवार्दीना दिनांक २१.०३.२००९ पर्यंत वार्दीकडून एकूण रक्कम रु. २९ लाख मिळालेले आहे हे स्पष्ट होत आहे.

२०. वादीने नि.४/१२ कडे प्रतिवार्दीनी वार्दीस दिनांक २५.०२.२०११ रोजी लिहून दिलेले पुरवणी करारपत्र आहे. सदर करारपत्राचे अवलोकनार्थ असे दिसून येते की सदरचे करारपत्र देखील रु.१००/- चे मुद्रांकावर केलेले असून ते नोटरी नोंद केले आहे. सदर करारामधील पान ४ वरील पॅरा २ मध्ये " लिहून घेणार हे सदर खरेदीचा व्यवहार पूर्ण करणेस तयार होते व आहेत. परंतु लिहून देणार यांचे भाऊबंद यांचे मधील वादामुळे खरेदीचा व्यवहार लांबलाआहे. लिहून देणार व लिहून घेणार यांचेमध्ये वर नमुद केलेल्या मिळतीबाबतचा खरेदी व्यवहार पूर्ण करून घेण्याचे उद्देश्याने लिहून घेणार यांनी दिनांक २८.०१.२०११ रोजीचे दैनिक पुढारीमध्ये जाहीर नोटीस प्रसिध्द केली होती. या जाहीर नोटीसीस शशिकला दिलीप भोसले, सौ.स्वाती संजय सुर्यवंशी, सौ.ज्योती दिपक गायकवाड(ज्योती दिलीप भोसले) यांनी हरकत घेतली. सचिन भोसले यांचेशी जमिनीबाबतचा वाद न मिटलेस त्यांचा जमिनीत येणारा हिस्सा सोडून उरलेली जमिन लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना खरेदी देणेची आहे. सदर जमिनीचे ७/१२ पत्रकी इतर हक्कात असलेली नांवे कमी करून घेणेसाठी व रोजच्या प्रापंचिक खर्चासाठी लिहून देणार यांना रकमेची गरज आहे. ही

आर्थिक गरज भागविणेसाठी लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचेकडे रक्कम रु.५०००००/-अक्षरी रक्कम रु.पाच लाख मात्र मागणी केली.त्या मागणीप्रमाणे लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना आज हा पुरवणी कराराने रक्कम रु.५०००००/-अक्षरी रु.पाच लाख मात्र रोख दिले आहेत. रक्कम रु.५०००००/-लिहून देणार यांना लिहून घेणार यांचेकडून मिळाली आहे. त्याबाबत तक्रार नाही व रक्कम मिळालेबाबत वेगळी पोच पावती लिहली नाही" असा मजकुर नमुद आहे. सदर मजकुरावरून वादींनी प्रतिवादींना रक्कम रु.५,००,०००/- या पुरवणी करारानुसार दिलेले आहेत हे स्पष्ट होत आहे. तसेच प्रतिवादींनी ज्या मूळ कराराच्या शर्ती व अटी होत्या त्याप्रमाणे अद्यापिही पूर्तता केलेली नाही व त्यामुळे दिनांक २५.०२.२०११ रोजी सदरचे पुरवणी करारपत्र लिहून दिलेले आहे हे स्पष्ट होत आहे.

२१. याठिकाणी हे नमुद करावेसे वाटते की जरी वादींनी पुरवणी करारपत्रानुसार प्रतिवादींना रु.५ लाख देवून एकूण रक्कम रु.३४ लाख दिनांक १९.०२.२०११ रोजी दावा मिळकतीचे खरेदी व्यवहारापोटी दिली असली तरी मूळ करारपत्र दिनांक १४.१०.२००८ मध्ये नमुद केले प्रमाणे वादींनी दिनांक ०७.१२.२००८ पर्यंत जी रु.५१ लाख इतकी रक्कम प्रतिवादींना देणेची होती ती अट वादींनी पूर्ण केलेली नाही व पुरवणी करारपत्र दिनांक २५.०२.२०११ रोजी वादी-प्रतिवादीमध्ये झाले त्या नुसार सुध्दा वादीने रक्कम रु.५१ लाख प्रतिवादींना दिलेली नाही. दिनांक १४.१०.२००८ रोजीचे मूळ करारपत्र नि.४/१० कडे दाखल आहे त्यावरून प्रतिवादींनी वादीकडून रक्कम रु.५१ लाख दिनांक ०७.१२.२००८ पर्यंत घेतल्यानंतर इतर अटीची पूर्तता करून देण्याची होती. मुळातच वादींनी दिनांक ०७.१२.२००८ पर्यंत प्रतिवादींना रु.५१ लाख दिनांक १४.१०.२००८ रोजीचे करारपत्राप्रमाणे रोख दिले नसलेने प्रतिवादीं सदर करारात नमुद केलेल्या अटी-शर्ती प्रमाणे सर्व पूर्तता करू शकले नाहीत असे प्रतिवादींच्या वकीलांचे म्हणणे आहे. तसेच नि.४/४६ कडील प्रतिवादींनी दिलेले वादीच्या दिनांक १३.०२.२०१२ रोजीच्या नोटीसीचे उत्तर पाहता सदर नोटीसीमध्ये "दावा मिळकत विक्रीचा व्यवहार करार दिनांक १४.१०.२००८ रोजी केला होता व वादींनी प्रतिवादींना ठरलेप्रमाणे रक्कम न

दिल्यामुळे प्रतिवादींना मोठ्या नुकसानीस व त्रासास तोंड द्यावे लागले. तसेच सन २००८ मध्ये केलेल्या करारामुळे प्रतिवादींची मिळकत वादींनी अटकावून ठेवणेचा प्रयत्न केला, तसेच सदर मिळकत खरेदी करण्याचा वादीचा कधीही प्रामाणिक हेतू व तयारी नव्हती हे गेले चार वर्षांमध्ये स्पष्टपणे दिसून आले आहे. तसेच आज मितीस दावा मिळकतीची बाजारभावानुसार किंमत रु.२,६०,००,०००/- (रु.दोन कोटी साठ लाख मात्र) चे दरम्यान आहे आणि वादी केवळ रु.३४ लाख देवून अत्यंत कमी मोबदल्यात संपादन करण्याचा प्रयत्न करीत आहेत. दिनांक १४.१०.२००८ रोजीच्या करारापत्रात नमुद केलेल्या तारखांना अगर मुदतीत रु. ५१ लाख वादींनी प्रतिवादींना दिलेली नाही. तसेच २००८ ते २०११ पर्यंत प्रतिवादींनी वेळोवेळी वादीकडे मागणी करूनसुद्धा वादींनी रक्कम दिली नाही. त्यामुळे जो विलंब झाला तो वादीमुळेच झालेला आहे व दिनांक २५.०२.११ चे पुरवणी करारपत्र प्रतिवादींची अडवणूक करून व त्यांना सर्व कारणांसाठी मोठ्या रकमेची गरज असतानाही केवळ रु.५ लाख देवून एकतर्फी करारपत्र करून घेतले आहे. दिनांक २८.०१.२०११ रोजी वादींनी प्रथमच जाहीर नोटीस दिली, ती नोटीस करारपत्रापासून सव्वादोन वर्षांनंतर दिली होती, वादींनी करारानुसार कोणतेही वर्तन केलेले नाही. तसेच वादींनी व्यवहार पूर्ण करणेकरता रक्कम रु.९४,५१,०००/- ची रक्कम तयार ठेवलेली नाही गेल्या चार वर्षांत मिळकतीचे भाव दुप्पट झाले असल्याने वादींनी किमान रु.२ कोटी ६० लाख मात्र ची रक्कम प्रतिवादींना देणे आवश्यक आहे. करारातील अटीचे बाहेर जावून सत्वर खरेदीपत्र करून देणेची पूर्तता वादी मागू शकत नाही आणि वादी प्रतिवादींना करारात नमुद केलेप्रमाणे रक्कम दिली नसल्याने अटीशर्तीची पूर्तताही करून मागू शकत नाही. वादींनी करारात नमुद केलेप्रमाणे रक्कम दिली नसलेने अटी शर्तीची पूर्तताही करून मागू शकत नाही" असा मजकूर नमुद केलेला आहे. सदरचा मजकूर विचारात घेता असे लक्षात येते की वादींनी रक्कम रु.५१,००,०००/- दिनांक १४.१०.२००८ रोजी करारपत्रानुसार न दिलेमुळे प्रतिवादी करारात नमुद केलेल्या अटी व शर्तीची पूर्तता करू शकले नाहीत.

नि.६५ सोबत एकूण १२ कागदपत्रे हजर केली आहेत. पुरवणी करारपत्र दिनांक २५.०२.२०११ चे अवलोकन करता असे दिसून येते की, दावा मिळकत खरेदी देणेबाबत शासकिय परवानगी संबंधीत शासकिय अधिकारी यांचेकडून घेवून प्रतिवादीनी देणेची होती व मिळकतीतील सर्व गुठेवारी प्लॉटसची प्रत्यक्ष खाजगी मोजणी लिहून देणार यांनी स्वखर्चाने करून हद्दीचे दगड लावून म्हणजेच सर्व प्लॉटसचे डिमार्केशन करून तसेच संपुर्ण मिळकतीच्या हद्दी कायम करून घेवून त्याबाबत लिहून घेणार यांना लेखी कळविलेनंतर सहा महिन्यांचे आत उरलेली रक्कम घेवून खरेदीचा व्यवहार लिहून देणार यांनी पूर्ण करून देणेचा होता. याठिकाणी हे नमुद करावेसे वाटते की पुरवणी करारपत्र दिनांक २५.०२.२०११ मधील अट क्र.५ च्या पुर्ततेसाठी प्रतिवादीनी तसे वादीना लेखी कळविलेबाबत कोणताही कागदोपत्री पुरावा नि.५ चे कामी सादर केलेला नाही. याउलट सदर पुरवणी करारपत्र पाहता प्रतिवादीनी दिनांक ०७.१२.२००८ नंतर पुन्हा वादीकडून रु.५ लाख इतकी रक्कम स्विकारलेली आहे व त्यावरूनच वादीनी प्रस्तुतचा दावा दिनांक २५.०२.२०११ रोजीच्या करारानुसार दाखल केलेला आहे.

२३. वादीने प्रस्तुतचा अर्ज, प्रतिवादीनी दिलेल्या उत्तरी नोटीसीवरून(नि. ४/४६), त्यामध्ये प्रतिवादीनी जे कथन केले त्यास अनुसरून दाखल केला आहे. वादीना प्रतिवादी जादा रकमेसाठी त्रास देतील अशी साधार भिती वादीस वाटत आहे. व त्यामुळे त्यांनी प्रस्तुतचा अर्ज दाखल केलेला आहे. प्रतिवादी जास्त पैशाच्या हव्यासापोटी वादीशी ठरलेला व्यवहार पूर्ण करणेस तयार नाहीत अशी भिती वादीस वाटत आहे. तसेच प्रतिवादी दावा मिळकत अन्य कोणासही तबदिल, विक्री करतील अगर बोजे करतील अशी वादीना भिती असलेने व त्याप्रमाणे प्रतिवादींच्या हालचाली सुरु झाल्या आहेत असे वादीचे म्हणणे आहे व त्या कारणास्तव वादीनी प्रस्तुतचा तुर्तातुर्त ताकीदीचा अर्ज व मिळकत जप्तीबाबत अर्ज केला आहे.

२४. वरील सर्व विवेचनावरून आणि वादी प्रतिवादींच्या वकीलांनी केलेला युक्तिवाद यावरून मी या निर्णयास येत आहे की, प्रस्तुत दावेतील दावा मिळकत

खरेदीबाबत वादी-प्रतिवादीमध्ये दिनांक १४.१०.२००८ रोजी नोटरी नोंद करारपत्र झालेले होते. त्यानंतर प्रतिवादींनी वादीकडून वेळोवेळी रकमा स्विकारून दिनांक २५.०२.२०११ रोजीचे पुरवणी करारपत्र प्रतिवादींनी वादीस करून दिलेले आहे. दिनांक १४.१०.२००८ व दिनांक २५.०२.२०११ रोजीच्या करारपत्राप्रमाणे प्रतिवादी वादीस दावा मिळकत खरेदी देणेस टाळाटाळ करीत आहेत. तसेच मूळ करार व पुरवणी करार यातील अटी व शर्तीची पूर्तता केलेचे वादींना लेखी कळविले नाही आणि दावा मिळकत ति-हाईत इसमास तबदिल करणेच्या प्रयत्नात आहेत असे वादीने प्रथमदर्शनी शाबीत केले आहे. वादीने प्रस्तुतचा दावा, करारपत्रावरून दावा मिळकतीचे खरेदीपत्र होवून मिळणेसाठी आणि कब्जा मिळणेसाठी दाखल केला आहे. प्रस्तुत दावेचा गुणदोषांवर निर्णय होणेस बराच कालावधी लागणार आहे व दरम्यानच्या काळात प्रतिवादींनी दावा मिळकत तबदिल, विक्री करू नये अगर बोजे निर्माण करू नयेत यासाठी प्रतिवादींना तुर्तातुर्त ताकीद देणेसाठी प्रस्तुतचा अर्ज दाखल केला आहे. तसेच वादीचा हक्क व दावा मिळकत संरक्षित करणेकरता दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३८ नियम ५ मधील तरतुदीप्रमाणे दावा मिळकत जप्त करणेची मागणी वादीने केली आहे. वादीच्या वकीलांनी केलेला युक्तिवाद मी स्विकारत आहे. वादीने दाखल केलेल्या कागदपत्रावरून त्यास प्रथमदर्शनी केस असलेचे, न्यायाचा तराजू त्याचे बाजूने असलेचे आणि तुर्तातुर्त ताकीद अर्ज मंजूर न केलेस त्याचे कशानेही भरून न येणारे असे नुकसान होणार असलेचे शाबीत केले आहे. याठिकाणी असे नमुद करावेसे वाटते की, वादीने दावा दाखल केलेनंतर नि.५ चे चौकशी दरम्यान दिनांक २७.०८.२०१२ रोजी नि.८४ कडे रक्कम रु.९६,५१,०००/- रोखीने व चेकने मा.कोर्टात भरलेली आहे. प्रस्तुत दावेचा गुणदोषांवर अंतिम निर्णय होणेस काही कालावधी लागणार आहे. दरम्यानच्या काळात वादी मागतो त्याप्रमाणे तुर्तातुर्त ताकीद देणे योग्य होणार आहे व प्रतिवादींना अशी ताकीद दिलेस त्यांचे काहीही नुकसान होणार नाही. परंतु प्रस्तुत कामी दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३८ नियम ५ च्या तरतुदी लागू होवू शकत नाहीत आणि त्या तरतुदीप्रमाणे अर्ज करणेसाठी कोणतीही आवश्यक परिस्थिती अथवा कारणे वादीने दिलेली नाहीत. तसेच वादीच्या मागणीप्रमाणे प्रतिवादींना तुर्तातुर्त ताकीद दिलेस दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३८

नियम ५ प्रमाणे आदेश करणेची आवश्यकता वाटत नाही, त्यामुळे वादीची सदरची मागणी फेटाळणेस पात्र आहे. म्हणून मुद्दा नं.१ ते ३ चे उत्तर मी होकारार्थी आणि मुद्दा नं. ४ चे उत्तर नकारार्थी दिले आहे आणि मुद्दा नं .५ चे उत्तरादाखल खालीलप्रमाणे आदेश पारीत करित आहे :-

आ दे श

१. वादीचा प्रस्तुतचा, नि.५ चा अर्ज अशंतः मंजूर करणेत येत आहे.
२. प्रतिवादी नं.१ ते २९ यांना अशी तुर्तातुर्त ताकीद देणेत येत आहे की, प्रस्तुत दावेचा अंतिम निकाल होईपर्यंत त्यांनी स्वतः अगर त्यांचे वतीने अन्य कोणीही दावा मिळकतीची कोणत्याही प्रकारे तबदिली, विल्हे विक्री, अतिक्रमण बोजा करू नये व कोणाही तिन्हाईत इसमांचे बेकायदेशीर हक्क निर्माण होतील अशी गैरकृत्ये करू नयेत.
३. वादींची दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३८ नियम ५ प्रमाणे केलेली मागणी फेटाळणेत येत आहे.
४. खर्चाबाबत हुकुम करणेत आलेला नाही.

सांगली
दिनांक: ०३-०९-२०१२

Sd/-3.9.12
(सौ.व्ही. ए. राऊत)
दिवाणी न्यायाधीश, व.स्तर सांगली