

विशेष दिवाणी दावा क्र.१५०/२०१९ मधील नि.क्र.१८ वरील आदेश
(**CNR No.MHSN02001296-2019**)

१. प्रतिवादी क्र.२ ते ४ यांनी प्रस्तुतचा अर्ज दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ७ नियम ११(ड) प्रमाणे, वादी यांनी दावा दाखल करण्यापूर्वी महाराष्ट्र सहकारी कायदा कलम १६४ प्रमाणे दावा पुर्व नोटीस दिलेली नाही अशी तक्रार उपस्थित करून सदरचा दावा हा चालण्यास पात्र नाही या संदर्भात प्राथमिक मुद्दा निश्चित करण्यात यावा याकरीता दाखल केलेला आहे.

२. सदरहु अर्जाला अनुसरून वादी यांनी नि.क्र.१९ कडे त्यांचे विस्तृत म्हणणे दाखल केले आहे. त्यांच्या म्हणण्याप्रमाणे वादी हा प्रतिवादी सोसायटीचा सदस्य नाही, अगर वादीने दाखल केलेला दावा, हा सोसायटीच्या दैनंदिन कामकाजातील तक्रारी संदर्भात नाही. वादीच्या म्हणण्याप्रमाणे त्यांनी प्रतिवादी क्र.१ यांच्याकडून वाद मिळकती संदर्भात साठेकरारपत्र करत असताना, सदरहु व्यवहारास प्रतिवादी यांनी 'ना हरकत' प्रमाणपत्र दिलेले होते. त्यामुळे वादी यांनी ज्या स्वरूपाचा दावा दाखल केलेला आहे, त्याचा विचार करता त्यांना महाराष्ट्र सहकारी कायदा कलम १६४ प्रमाणे दावा पुर्व नोटीस देण्याची गरज नाही. सबब प्रतिवादीचा अर्ज हा तथ्यहिन आहे, तसेच दावा चालण्यास वेळ लागावा या हेतूने देण्यात आलेला असल्याने तो फेटाळण्यात यावा अशी मागणी वादी यांनी केलेली आहे.

३. सबब सदरचा अर्ज विचारार्थ घेत असताना, प्रतिवादी क्र.२ ते ४ व वादी यांचा युक्तिवाद ऐकून, मी खालील प्राथमिक मुद्दा अवलोकनार्थ काढलेला आहे, त्याचा निष्कर्ष मी कारणमिमांसेसह खालील प्रमाणे नोंदवित आहे.

अ.क्र.	मुद्दे	निष्कर्ष
१.	सदरहु दावा चालविण्याचे अधिकार क्षेत्र दिवाणी कोर्टाला येते का ?	होकारार्थी
२.	आदेश काय ?	अंतिम आदेशाप्रमाणे.

कारणमिमांसा

४. अर्जाला अनुषंगून मुळ दाव्याचे अवलोकन केले. तसेच प्राथमिक

मुद्द्याला अनुसरून प्रतिवादी क्र.२ ते ४ व वादी यांचा युक्तीवाद ऐकला. प्रतिवादी क्र.२ ते ४ व वादी यांनी दाखल केलेल्या कागदपत्रांचे अवलोकन केले. तसेच प्रतिवादी क्र.२ ते ४ यांनी नि.क्र.२५ कडे दाखल केलेल्या लेखी युक्तीवादाचे अवलोकन केले. वादी व प्रतिवादी क्र.२ ते ४ यांनी प्राथमिक मुद्द्याला अनुसरून त्यांना युक्तीवादा खेरीज कोणताही साक्षीपुरावा द्यायचा नाही असे त्यांनी तोंडी प्रतिपादन केले आहे.

५. वादी यांनी मुळ दावा सांगली शहरातील वखारभाग परिसरातील सि.स.नं.९३अ एकूण क्षेत्र ५०.५ चौ. मी. मध्ये आर. सी. सी. बांधकाम असणा-या सदगुरु कृपा या इमारतीमधील पहिल्या मजल्यावरील निवासी फ्लॉट नं. एफ-१ एकूण क्षेत्र ४८.४१ चौ.मी. सदंर्भात करारपत्रावरून खरेदीपत्र होवून मिळणेसाठी, नुकसान भरपाईसाठी, तसेच कायमस्वरूपी मनाईसाठी दाखल केलेला आहे.

६. सदरहु केसमधील उभयतांना मान्य असणारी बाब म्हणजे वर नमूद मिळकत विकत घेण्यासंदर्भात वादी व प्रतिवादी क्र.१ यांच्यामध्ये दिनांक ०५/१०/२०१६ रोजी खरेदीपूर्व करारपत्र झालेले होते. वाद विषय मिळकतीची खरेदी किंमत १६,१५,०००/- रुपये ठरलेली होती.

७. अत्यंत महत्वाची बाब म्हणजे सदरचे खरेदीपूर्व करारपत्र वादी यांनी प्रतिवादी क्र.१ सोबत करण्यापूर्वी संपूर्ण सि.स.नं.९३अ ही मिळकत प्रतिवादी क्र.१ यांनी प्रतिवादी क्र.२ पतसंस्थेकडे गहाण ठेवलेली होती. त्यामुळे सदरचा खरेदीपूर्व करारपत्राचा व्यवहार करतेवेळेस प्रतिवादी क्र.१ यांनी प्रतिवादी क्र.२ यांच्याकडून ना हरकत दाखला घेतलेला होता व तो नोंदणीकृत करारपत्राचा एक भाग होता.

८. अशा प्रकारे करारपत्र झाल्यानंतर वादी यांनी प्रतिवादी क्र.१ यांच्याकडे दावा मिळकतीचे खरेदीपत्र करून द्यावे म्हणून वेळोवेळी मागणी केली. परंतु प्रतिवादी क्र.१ यांनी विहित मुदतीत वादी यांना दावा मिळकतीचे करारपत्र करून दिले नाही, म्हणून वादी यांना करारपत्रावरून खरेदीपत्र करून मिळणेसाठी प्रस्तुतचा दावा दाखल करावा लागलेला आहे असे दाव्याचे स्वरूप आहे.

९. दरम्यानच्या कालावधीमध्ये प्रतिवादी क्र.१ यांनी प्रतिवादी क्र.२ यांच्याकडून जे मुळ सि.स.नं.९३अ या मिळकतीवर कर्ज घेतलेले होते त्याची परतफेड प्रतिवादी क्र.१ यांनी केली नाही म्हणून प्रतिवादी क्र.२ यांनी महाराष्ट्र सहकार कायदा

कलम १०१ अन्वये वसुली दाखला प्रतिवादी क्र.१ यांच्याविरुद्ध मिळविलेला आहे. सदरहु वसुली दाखल्यामध्ये वादी यांनी ज्या सदगुरु अपार्टमेंट मधील फ्लॅट घेण्यासंदर्भात करारपत्र केलेले होते. ती देखील समाविष्ट करण्यात आलेली आहे असे दिनांक ०७/०३/२०१९ रोजी वसुली दाखल्याला अनुसरून 'दैनिक तरुण भारत' मध्ये जी नोटीस प्रकाशित करण्यात आलेली होती त्यावरून वादी यांच्या निदर्शनास आले आहे.

१०. वादी यांच्या म्हणण्याप्रमाणे त्यांनी दिनांक ०५/०३/२०१६ रोजी दावा मिळकतीसंदर्भात नोंद साठेकरारपत्र करण्यापूर्वी वाद मिळकत ही प्रतिवादी क्र.२ कडे गहाण असल्यामुळे सदंर्भिय व्यवहारामध्ये अडचण येवू नये म्हणून त्यांनी करारपत्र करतेवेळेस प्रतिवादी क्र.१ यांनी प्रतिवादी क्र.२ यांच्याकडून 'ना हरकत' प्रमाणपत्र घेतलेले होते. परंतु अशा प्रकारे ना हरकत प्रमाणपत्र प्रतिवादी क्र.२ कडून घेतल्यानंतरही त्यांनी वादी यांची मिळकत वसुली प्रक्रियेमधून न वगळता त्याचा देखील लिलाव करण्याचा खटाटोप चालू केलेला आहे असे त्यांना निदर्शनास आल्यामुळे वादींची जी मिळकत हा कराराचा विषय आहे ती मिळकत प्रतिवादी यांनी वादींना खरेदीखताने विकत द्यावी व तथाकथीत व्यवहारासंदर्भात लिलाव प्रक्रिया करू नये अशी कायम ताकीदीची मागणी वादी यांनी प्रतिवादी यांचेविरुद्ध मुळ दाव्यामध्ये केलेली आहे.

११. सदरहु केसमधील महत्वपूर्ण बाब म्हणजे वादी यांनी प्रतिवादी क्र.१ यांच्याबरोबर दावा मिळकतीसंदर्भात दिनांक ०५/१०/२०१६ रोजी खरेदीपूर्व करारपत्र केलेले होते. परंतु सदरचे करारपत्र होण्यापूर्वी प्रतिवादी क्र.१ श्री. शाम जसनानी यांनी संपूर्ण सि.स.नं.९३अ ही मिळकत प्रतिवादी क्र.२ आष्टा लोकमान्य सहकारी पतसंस्था यांचेकडे गहाण टाकलेली होती व त्याला अनुसरून फेरफार क्रमांक ११०० प्रमाणे सदरहु मिळकतीवर पतसंस्थेचा बोजा चढविण्यात आलेला होता असे वादी यांनीच दाखल केलेल्या खरेदीपूर्व करारपत्रावरून दिसून येते. परंतु अत्यंत महत्वाची बाब म्हणजे सदरचे साठेकरारपत्र करत असताना सि.स.नं.९३अ या मिळकतीमध्ये जी सदगुरु कृपा ही बिल्डींग होत आहे त्यामधील फ्लॅट क्र.१ या मिळकतीवर जो बँकेचा बोजा होता तो बोजा काढून घेण्यात आलेला आहे अशा आशयाचा दाखला प्रतिवादी क्र.२ यांनी प्रतिवादी क्र.१ यांना दिलेला होता व तो करारपत्रासोबत जोडण्यात आलेला आहे असे दिसून येते.

१२. सकृतदर्शनी केस विचारार्थ घेत असताना ज्यावेळेस प्रतिवादी क्र.१ सोबत वादी यांनी दावा मिळकती संदर्भात साठेकरारपत्र केलेले होते. त्यापूर्वीपासूनच दावा मिळकत ही प्रतिवादी क्र.२ या पतसंस्थेकडे गहाण होती. अशा प्रकारे दावा मिळकत ही प्रतिवादी क्र.२ कडे गहाण असल्यामुळेच सदरहु साठेकरार होण्यासाठी प्रतिवादी क्र.२ पतसंस्थेने प्रतिवादी क्र.१ यांना दावा मिळकती संदर्भात ना हरकत प्रमाणपत्र दिले होते.

१३. प्रतिवादी क्र.१ यांनी प्रतिवादी क्र.२ यांच्या कर्जाची परतफेड केली नाही म्हणून प्रतिवादी क्र.२ यांनी महाराष्ट्र सहकारी कायदा कलम १०१ प्रमाणे वसुली प्रक्रिया चालू केलेली आहे व त्याला अनुसरून संपूर्ण सि.स.नं.९३अ या मिळकतीचा लिलाव करून त्यामधून प्रतिवादी क्र.१ यांच्या कर्जाची परतफेड करायची हा प्रतिवादी क्र.२ ते ४ यांचा हेतू आहे असे प्रथमदर्शनी उपलब्ध पेपर नोटीसवरून व वादी यांच्या तक्रारीवरून दिसून येते.

१४. निर्विवादपणे संपूर्ण सि. स. नं.९३अ ही आजरोजी प्रतिवादी क्र.२ यांच्याकडे गहाण आहे व प्रथमदर्शनी दाखल कागदपत्रांवरून दिसून येते, तसेच प्रतिवादी क्र.१ हे कर्जाचे थकबाकीदार आहेत असे दिसून येते. यदाकदाचित संपूर्ण दावा मिळकत प्रतिवादी क्र.२ यांनी जप्त केली, तर जे अधिकार प्रतिवादी क्र.१ यांना दिनांक ०५/०३/२०१६ चे करारपत्र करताना होते ते अधिकार प्रतिवादी क्र.२ यांना प्राप्त होतील. परंतु सदरहु मिळकती संदर्भात प्रतिवादी क्र.२ यांनी ना हरकत प्रमाणपत्र प्रतिवादी क्र.१ यांना दिलेले असल्यामुळे जर दिनांक ०५/०३/२०१६ रोजीच्या साठेकरारपत्रातील व्यवहाराची पुर्तता वादी यांनी केली तर प्रतिवादी क्र.२ हे सदरहु मिळकत वादी यांना खरेदीपत्राने विकत देवू शकतील. परंतु जर महाराष्ट्र सहकारी कायदा कलम १०१ प्रमाणे वसुली दाखला प्रतिवादी क्र.२ यांना प्राप्त झालेला आहे याचा गैरफायदा घेवून त्यांनी सदगुरु कृपा या इमारतीमधील एफ-१ हा फ्लॉट अन्य व्यक्तीला विकला तर वादीचा दावा दाखल करण्याचा मुळ हेतूच संपुष्टात येईल.

१५. प्रतिवादी क्र.२ ते ४ यांच्या म्हणण्याप्रमाणे वादी यांनी तथाकथीत तक्रार विषयाला अनुसरून जी वसुली प्रक्रिया प्रतिवादी यांनी चालू केलेली आहे ती रद्दबातल ठरवून मागितलेली आहे.

निर्विवादपणे सदरची वादी यांची मागणी ही प्रथमदर्शनी केस विचारार्थ घेत असताना विचारात घेता येवू शकत नाही अगर सदरची मागणी मंजूर करण्याचे दिवाणी कोर्टाला अधिकार नाहीत.

त्यामुळे प्रतिवादी क्र.२ ते ४ यांच्या म्हणण्याप्रमाणे वादी यांनी ज्या स्वरूपाचा दावा दाखल केलेला आहे त्याचा विचार करता वादी यांनी दावा दाखल करण्यापूर्वी महाराष्ट्र सहकारी कायदा कलम १६४ ची नोटीस दिलेली नाही. त्यामुळे वादींचा दावा हा कायदयाने चालू शकत नाही.

१६. सदरहु तक्रारीला अनुषंगून युक्तीवादा दरम्यान वादी यांनी दाखल कागदपत्रांमधील नि.क्र.३/८, ३/९ व ३/१० कडे माझे लक्ष वेधले. त्यामध्ये नि.क्र.३/८ कडे वादी यांनी दिनांक ०४/०४/२०१९ रोजी महाराष्ट्र सहकारी कायदा कलम १६४ अन्वये दावा पुर्व नोटीस प्रतिवादी क्र.२ ते ४ यांना पाठविलेली होती. सदरची नोटीस रजिष्टर पोष्टाने पाठविल्याबाबतच्या पावत्या नि.क्र.३/९ कडे दाखल करण्यात आलेल्या आहेत व सदरची रजिष्टर नोटीस प्रतिवादी क्र.२ ते ४ यांना पोच झाल्याबाबतच्या पोच पावत्या नि.क्र.३/१० कडे दाखल करण्यात आलेल्या आहेत. नि.क्र.३/८ कडील दिनांक ०४/०४/२०१९ रोजीच्या महाराष्ट्र सहकारी कायदा कलम १६४ अन्वयेच्या नोटीसीवरून दावा दाखल करण्यापूर्वी वादी यांनी प्रतिवादी यांना त्याबाबत कळविलेले होते असे दिसून येते. सदरची नोटीस दिल्यानंतर एक महिन्यांनी दिनांक ०३/०५/२०१९ रोजी वादी यांनी प्रस्तुतचा दावा दाखल केलेला होता असे उपलब्ध कागदपत्रावरून दिसून येते. त्यानंतर दिनांक ०४/०५/२०१९ रोजी महाराष्ट्र सहकारी कायदा कलम १६४ प्रमाणे दावा दाखल करण्यापूर्वी ६० दिवस आधी नोटीस देणे आवश्यक असताना त्यापूर्वी दावा दाखल करण्यास परवानगी देण्यात आलेली होती. त्यामुळे वादी यांनी दावा दाखल करण्यापूर्वी महाराष्ट्र सहकारी कायदा कलम १६४ प्रमाणे नोटीस दिलेली नव्हती असे म्हणता येणार नाही.

१७. वादी यांनी सदरहु अर्जाला अनुषंगून युक्तीवादा पुष्टयर्थ नामदार मुंबई उच्च न्यायालयाचा **2015(1)Mh. LJ, Gajanan Sonankar Vs. Shegaon Shri Agrasen Co-op Credit Soc., ltd.** हा न्यायनिर्णय अवलोकनार्थ दाखल केलेला आहे. In which it is held that Maharashtra Co-operative Societies Act (24 of 1961), S.164 and Specific Relief Act (47 of 1963), S.38. Suit

by appellant against credit society for perpetual injunction in matter of proposed attachment of suit property purchased by him. Suit filed without waiting for a period of two months from issue of notice under section 164. When law does not require issuance of notice under section 164 at all, filing of suit before expiry of said period would be of no consequence.

१८. सदरहु न्यायनिर्णयाचे अवलोकन केले. निर्विवादपणे वादी यांचा प्रतिवादी क्र.२ ते ४ या पतसंस्थेशी अगर त्यांच्या दैनंदिन कामकाजाशी अगर व्यवहाराशी दुरान्वयेही काहीही संबंध नाही. वादी हे प्रतिवादी क्र.२ ते ४ यांचे सभासद नाहीत अगर त्यांचा सदरहु पतसंस्थेच्या कामकाजाशी कोणताही संबंध नाही. तसेच ते तथाकथित संस्थेविरुद्ध सहकार कायद्यातील बाबींची पुर्तता झाली नाही म्हणून कोणतीही दाद मागत नाहीत.

१९. निर्विवादपणे प्रतिवादी क्र.२ ते ४ यांनी संपूर्ण दावा मिळकत सि.स.नं.९३अ संदर्भात जी वसुली प्रक्रिया चालू केलेली आहे, ती थांबविण्याचा अधिकार दिवाणी कोर्टाला आहे असे प्रथमदर्शनी दिसून येत नाही. त्यामुळे सहकार कायदा कलम १६४ प्रमाणे वादींची दाव्यातील मागणी ही करारपत्रावरून खरेदीपत्राची असल्यामुळे त्याला अनुषंगून दावा पुर्व नोटीस देण्याची वादी यांना गरज नाही.

२०. वादींच्या तक्रारीचे खंडण करण्याकरीता प्रतिवादी यांनी 2010(5) Mh.LJ. Jijamata Sahakari Sakhar Karkhana Ltd. Vs. Sukhdev Fuljade तसेच 2008(5) Mh.L.J. Tirupati Ginning and Pressing Factory Akola Vs. M/s. Balaji Ginning and Pressing Industry, Akola, तसेच 2014(1) Mh.L.J. Noormahmad Shami Shaikh Vs. Maharashtra Housing and Development Board हे न्यायनिर्णय अवलोकनार्थ दाखल केलेले आहेत.

२१. सदरहु न्यायनिर्णयाचा मी अत्यंत आदर राखतो. त्यामध्ये जर सहकारी संस्थेशी निगडीत काही व्यवहारांना अनुषंगून वादी यांनी दावा दाखल केलेला असेल तर वादी यांना दावा पुर्व सहकार कायदा कलम १६४ प्रमाणे नोटीस द्यावी लागते व तशी त्यांनी दिली नसेल तर सदरचा दावा चालू शकत नाही असे निष्कर्ष नोंदविलेले आहेत. परंतु प्रस्तुत केसमध्ये वादी हे प्रतिवादी क्र.२ ते ४ यांची जमी प्रक्रीया थांबवू शकत नाहीत असे उपलब्ध रेकॉर्डवरून व व्यवहारावरून दिसून येते. परंतु जर वादी यांनी करारपत्राला अनुषंगून सर्व रक्कम प्रतिवादी क्र.१ अगर प्रतिवादी क्र.२ यांच्याकडे जमा

केली तर तथाकथीत लिलाव प्रक्रियेमधून वादी यांची मिळकत वगळून कराराची विशेष पुर्तता वादी यांच्या लाभात होवू शकते. निर्विवादपणे वादी यांचा दावा हा कराराची विशेष पुर्तता होवून मिळणेकरीता असल्यामुळे वादी यांना सहकार कायदा कलम १६४ प्रमाणे दावा पुर्व नोटीस देण्याचे गरजेचे नाही.

२२. प्रस्तुत केसमध्ये वादी यांनी दावा मिळकती मधील सदगुरु अपार्टमेंटमधील एफ-१ हा फ्लॅट विकत घेण्यासंदर्भात प्रतिवादी क्र.१ यांच्याबरोबर खरेदीपूर्व करारपत्र केलेले आहे व त्या करारपत्राला अनुसरून दावा मिळकतीचे खरेदीपत्र करून द्यावे अशी मागणी वादी मुळ दाव्यामध्ये केलेली आहे. निर्विवादपणे वादी यांची सदरची मागणी नागरी हक्क(Civil Right) स्वरूपातील आहे. यदाकदाचित प्रतिवादी क्र.२ यांनी संपूर्ण मिळकत जप्त केली तरी प्रतिवादी क्र.२ हे वादी यांचे जे प्रतिवादी क्र.१ सोबत करारपत्र झालेले होते त्याला अनुसरून दावा मिळकतीचे खरेदीपत्र वादी यांना करून देवू शकतात. त्यामुळे तेवढा वादी यांचा हक्क अबाधीत रहावा इतकीच मर्यादीत मागणी वादी यांची दाव्यात आहे असे प्रथमदर्शनी दिसून येत आहे.

२३. प्रतिवादी क्र.२ ते ४ यांची तक्रार वादी यांनी दावा दाखल करण्यापूर्वी दोन महिने आधी महाराष्ट्र सहकारी कायदा कलम १६४ प्रमाणे नोटीस त्यांना दिलेली नाही. परंतु उपलब्ध कागदपत्रांवरून वादी यांनी दावा दाखल करण्यापूर्वी एक महिना आधी त्यांना महाराष्ट्र सहकारी कायदा कलम १६४ प्रमाणे नोटीस दिलेली होती व त्यानंतर दावा दाखल करतेवेळेस सदरहु दोन महिन्याचा कालावधी पूर्ण होण्यापूर्वी दावा दाखल करण्यास वादी यांना परवानगी देण्यात आलेली होती. त्यामुळे दावा दाखल करण्यापूर्वी वादी यांनी महाराष्ट्र सहकारी कायदा कलम १६४ प्रमाणे नोटीस दिलेली नव्हती, त्यामुळे सदरचा दावा चालविण्याचा दिवाणी कोर्टाला अधिकार नाही हा प्रतिवादी यांचा आक्षेप प्रथमदर्शनी स्वीकारण्या योग्य नाही. त्यामुळे वादी यांनी दावा दाखल करण्यापूर्वी प्रतिवादी यांना महाराष्ट्र सहकारी कायदा कलम १६४ प्रमाणे नोटीस दिलेली असल्यामुळे वादींचा दावा तशी नोटीस दिली नाही या कारणास्तव फेटाळण्याची प्रतिवादी यांची मागणी स्वीकारणे योग्य होणार नाही. त्यामुळे दाव्याचे स्वरूप पाहता वादी हे प्रतिवादींकडून करारपत्रावरून खरेदीपत्र करून मागत असल्यामुळे सदरचा दावा हा दिवाणी कोर्टास चालविता येतो. सबब मुद्दा क्र.१ चा निष्कर्ष होकारार्थी नोंदविण्यात येत आहे. त्यामुळे आदेश खालीलप्रमाणे.

आदेश

१. प्रतिवादी क्र.२ ते ४ यांचा नि.१८ कडील अर्ज खर्चासह फेटाळण्यात येत आहे.
२. उभय पक्षकारांनी हुकूमाची नोंद घ्यावी.

सांगली.

(अभय अ. मेहेंदळे)

दिनांक: ०४.०२.२०२२

चौथे सह दिवाणी न्यायाधीश, व.स्तर, सांगली.

प्र मा ण प त्र

मी खात्रीपुर्वक सांगतो की, सदरहु पी. डी. एफ. फाईलमधील सर्व मजकूर मुळ आदेशाप्रमाणे शब्द नि शब्द बरोबर आहे.

लघुलेखकाचे नाव	-	सतिश कृष्णा पाटील,
कोर्टाचे नाव	-	चौथे सह दिवाणी न्यायालय व. स्तर, सांगली.
आदेश घोषित दिनांक	-	०४/०२/२०२२
पी.डी.एफ/अपलोडचा दिनांक	-	०५/०२/२०२२