

विशेष दिवाणी दावा क्र.५६४/२०२३ मधील निशाणी क्र.१७ वरील आदेश

(साधना सारडा वि. बाळासाहेब नागठाणे)

CNR No.MHSN0200024092023

१. प्रतिवादी क्रमांक १ व २ यांनी प्रस्तुतचा अर्ज दिवाणी प्रक्रिया संहिता क्रम ७ नियम ११-ड प्रमाणे दावा मुदतीत नाही, त्या कारणास्तव तो फेटाळण्यात यावा या मागणीकरीता दाखल केलेला आहे.

२. प्रतिवादींच्या म्हणण्याप्रमाणे वादी यांनी दिनांक १४/०८/२०१५ रोजीचे खरेदीपत्र हे बेकायदेशीर आहे व रद्दबातल आहे असे जाहीर होऊन मिळण्याकरीता दावा दाखल केलेला आहे.

३. दावा मिळकतीसंदर्भात वादी, प्रतिवादी यांच्यामध्ये दिनांक २६/०३/२०१० रोजी मिळकत खरेदी घेण्याबाबत करारपत्र झालेले होते व वादींना आजतागायत ५,२२,०००/- रुपये प्राप्त झालेले आहेत.

४. प्रतिवादींच्या म्हणण्याप्रमाणे सदरहु करारपत्राच्या वेळेस जे मुखत्यारपत्र वादी यांनी त्यांना दिलेले होते, त्याआधारेच दिनांक १४/०८/२०१५ रोजी दावा मिळकतीचे खरेदीपत्र झालेले होते. परंतु, वादी यांनी त्यांना सदरहु खरेदीपत्राची ऑक्टोबर २०२३ च्या सुमारास जागेस भेट दिल्यानंतर माहिती मिळाली असे खोटे कारण दाव्यामध्ये नमुद करुन हुशारीने दावा मुदतीत आणण्याचा प्रयत्न केलेला आहे. त्यामुळे वादींचा दावा हा मुदतबाहय असल्याने तो फेटाळण्यात यावा अशी मागणी प्रतिवादी यांनी केलेली आहे.

५. सदरहु अर्जाला अनुसरुन वादी यांनी त्यांचे विस्तृत म्हणणे नि.क्र.२० कडे दाखल केले आहे. त्यांच्या म्हणण्याप्रमाणे प्रतिवादी यांचा अर्ज हा खोटा, खोडसाळ व लबाडीचा आहे. वादींच्या म्हणण्याप्रमाणे तथाकथित मुखत्यारपत्राआधारे जे दिनांक १४/०८/२०१५ रोजी खरेदीपत्र करण्यात आलेले होते, परंतु वादी यांनी मिळकत

खरेदी करण्याचे अधिकार मुखत्यारपत्राआधारे प्रतिवादी यांना दिलेलेच नव्हते. त्यामुळे प्रतिवादी क्रमांक १ यांनी त्यांच्या पत्नीच्या नावे दावा मिळकतीसंदर्भात करून घेतलेले दिनांक १४/०८/२०१५ रोजीचे खरेदीपत्र हे मुलतः बेकायदेशीर आहे. त्यामुळे प्रतिवादी यांचा अर्ज हा चुकीचा असल्यामुळे तो फेटाळण्यात यावा असे प्रतिपादन वादी यांनी केलेले आहे.

६. प्रतिवादी, वादी यांच्या परस्परविरोधी कथनांवरून पुढील विवाद मुद्दा अर्ज निकाली काढण्याच्या दृष्टीने विचारात घेतला, त्याचा निष्कर्ष कारणमिमांसेसह खालील प्रमाणे नोंदवित आहे.

अ.क्र.	मुद्दे	निष्कर्ष
१.	सदरहु दाव्यास मुदतीच्या कायदयाची बाधा येते का ?	नकारार्थी.
२.	आदेश काय ?	अंतिम आदेशाप्रमाणे.

कारणमिमांसा

७. अर्जाला अनुषंगून मुळ दाव्याचे अवलोकन केले. तसेच प्रतिवादी-वादी यांचा युक्तीवाद ऐकला. उभय पक्षकारांनी दाखल केलेल्या कागदपत्रांचे अवलोकन केले. तसेच वादी प्रतिवादी यांनी त्यांना तोंडी युक्तीवादा खेरीज अन्य कोणताही पुरावा दयायचा नाही, असे प्रतिपादन केले.

मुद्दा क्र.१ संदर्भात -

८. वादी यांनी मुळ दावा संजयनगर, सांगली येथील सर्वे क्रमांक १२९/४ सध्याचा सर्वे क्रमांक ७४/६ मधील प्लॉट/भाग क्रमांक २३ क्षेत्रफळ ३२६ चौरस मीटर व त्यामधील १० चौरस मीटर मापाचे शेड संदर्भात दिनांक १४/०८/२०१५ रोजी प्रतिवादी क्रमांक १ यांनी प्रतिवादी क्रमांक २ यांच्या लाभात करून दिलेल्या बेकायदेशीर

खरेदीखतासंदर्भात दाखल केलेला आहे. वादी यांच्या म्हणण्याप्रमाणे दावा मिळकत वादी यांनी प्रतिवादी क्रमांक १ व २ यांना विकण्याबाबत दिनांक २६/०३/२०१० रोजी करारपत्र झालेले होते व त्यापोटी प्रतिवादी यांनी वादी यांना ५,२२,०००/- रुपये आजतागायत अदा केलेले आहेत.

परंतु, दरम्यानच्या कालावधीमध्ये दिनांक १४/०६/२०१० रोजी वादी यांनी प्रतिवादी यांना मुखत्यारपत्र दिलेले आहे त्याआधारे प्रतिवादी क्रमांक १ यांनी दिनांक १४/०८/२०१५ रोजी दावा मिळकतीचे खरेदीपत्र प्रतिवादी क्रमांक २ यांच्या नावे करून दिले असे वादी यांना सन २०२३ च्या सुमारास समजले. त्यामुळे दावा मिळकत विक्री करण्यासंदर्भात वादी यांनी प्रतिवादी क्रमांक १ यांना मुखत्यारपत्र दिलेले नसल्यामुळे तथाकथित मुखत्यारपत्राआधारे जो दिनांक १४/०८/२०१५ रोजीचा खरेदी व्यवहार झालेला आहे तो बेकायदेशीर व रद्दबातल आहे असे ठरवून मिळण्याकरीता वादी यांनी मुळ दावा दाखल केलेला आहे.

९. निर्विवादपणे, दिनांक १४/०८/२०१५ रोजीचे खरेदीपत्र असल्यामुळे वादी यांनी सन २०२३ मध्ये केलेला दावा हा मुदतबाहय आहे असे आक्रमक प्रतिपादन प्रतिवादी यांनी केलेले आहे. परंतु, दावा कधी दाखल केला हे पाहणे जसे महत्वाचे आहे तसे दावा दाखल करण्यास केव्हा व कोणते कारण घडले हेदेखील पाहणे अत्यंत महत्वाचे आहे. तसेच, दिवाणी प्रक्रिया संहिता क्रम ७ नियम ११ प्रमाणेचा अर्ज विचारात घेत असताना केवळ वादी यांनी दाव्यामध्ये काय प्रतिपादन केलेले आहे इतकीच मर्यादीत बाब विचारात घेणे कायदयाला अभिप्रेत आहे. दिवाणी प्रक्रिया संहिता क्रम ७ नियम ११ प्रमाणेचा अर्ज विचारात घेत असताना प्रतिवादी यांनी कोणते बचाव घेतले अगर प्रतिवादी यांनी वादींच्या दाव्यातील कोणत्या गोष्टी चुकीच्या आहेत हे बिंबवण्याचा प्रयत्न केला हे प्रथमतः पाहणे कायदयाला अभिप्रेत नाही.

त्यामुळे दिवाणी प्रक्रिया संहिता क्रम ७ नियम ११ प्रमाणेचा अर्ज विचारात घेत असताना केवळ वादी यांनी दाव्यात केलेली कथने हीच पाहणे आवश्यक

आहेत. वादी हा दाव्याचा शिल्पकार असल्यामुळे दाव्याची मांडणी कशी करायची याचे पूर्ण स्वातंत्र्य व स्वायत्तता ही वादी यांच्याकडेच असते व आहे. वादी यांनी दाव्याची मांडणी हुशारीने करून दावा मुदतीत आणण्याचा प्रयत्न केलेला आहे असे आक्रमक प्रतिपादन प्रतिवादी यांनी केले आहे. परंतु, वादींच्या दाव्यातील मांडणीवरून वादी हे दिनांक २६/०३/२०१० रोजीच्या तथाकथित करारपत्रासंदर्भात कोणतीही मागणी दाव्यामध्ये करत नाहीत असे दिसून येते. उलटपक्षी, वादींच्या म्हणण्याप्रमाणे त्यांनी प्रतिवादी क्रमांक १ यांना कोणतेही मुखत्यारपत्र दिलेले नसताना, बनावट मुखत्यारपत्राआधारे प्रतिवादी क्रमांक १ यांनी दावा मिळकत प्रतिवादी क्रमांक २ यांना म्हणजेच स्वतःच्या पत्नीला खरेदी दिलेली आहे. त्यामुळे प्रतिवादी क्रमांक १ यांनी वादी यांची फसवणुक करून दिनांक १४/०८/२०१५ रोजीचा बनावट व बोगस खरेदीपत्राचा दस्त तयार केलेला आहे, तो रद्दबातल आहे अशी ठरावाची मागणी वादी यांनी केलेली आहे.

१०. निर्विवादपणे, एखादा व्यक्ती मुखत्यारपत्राआधारे झालेल्या खरेदीखतान्वये मिळकतीचा मालक झालेला असेल अगर तसे त्याचे म्हणणे असेल तर, मुळात खरेदी देण्याकरीता मुखत्यारधारकाला मुळ जमीन मालकाने अधिकार दिलेले होते हे किमानपक्षी मुखत्यारधारक याने प्रथमदर्शनी शाबीत करणे आवश्यक असते. यापुर्वीच विस्तृतपणे कथन केल्याप्रमाणे वादग्रस्त दिनांक १४/०८/२०१५ रोजीचे खरेदीपत्र करून देताना प्रतिवादी क्रमांक १ यांना वादी यांनी मिळकतीचे खरेदीपत्र करून देण्याबाबत कधीही मुखत्यारपत्राद्वारे अधिकार दिलेले नव्हते असे वादी यांनी ठाम प्रतिपादन केलेले आहे. त्यामुळे प्रतिवादी क्रमांक १ व २ यांच्यामधील पती-पत्नी या नातेसंबंधाचा विचार करता प्रतिवादी क्रमांक १ यांनी त्यांच्याकडे असणा-या तथाकथित मुखत्यारपत्राचा गैरफायदा घेऊन स्वतःच्याच पत्नीच्या लाभात जर दावा मिळकतीचे खरेदीपत्र वादींची संमती न घेता अगर वादींकडून संमती प्राप्त नसताना करून दिलेले असेल तर त्या दिनांक १४/०८/२०१५ रोजीच्या खरेदीखताबाबत निश्चितच तक्रार करण्याचे अधिकार वादी यांना प्राप्त होतात.

११. वादी यांच्या म्हणण्याप्रमाणे त्यांना दिनांक १४/०८/२०१५ रोजीच्या खरेदीखताची प्रथम माहिती सर्वसाधारण ऑक्टोबर २०२३ च्या सुमारास प्रथम झालेली होती. त्यामुळे सदरची माहिती झाल्यानंतर वादी यांनी दाखल केलेला दावा हा मुदतीत आहे. प्रतिवादींच्या म्हणण्याप्रमाणे दिनांक १४/०८/२०१५ रोजीच्या खरेदीखतानंतर वादी यांनी तीन वर्षांच्या कालखंडात ठरावाचा दावा दाखल केलेला नाही. त्यामुळे दावा हा मुदतबाहय असल्याने तो फेटाळण्यात यावा असे प्रतिपादन प्रतिवादी यांनी केले आहे. सदरहु बाब कोर्टाच्या निदर्शनास आणण्याच्या दृष्टीने प्रतिवादी यांनी नामदार सर्वोच्च न्यायालय यांच्याकडील Civil Appeal No. 502/2022, C.S. Ramaswamy Vs. K. Palaniappan and others, तसेच Civil Appeal No. 2960/2019, Raghvendra Singh Vs Ramprasanna Singh हे न्यायनिर्णय सादर केले आहेत.

१२. सदरहु न्यायनिर्णयामध्ये खालील कोर्टाने व मा. उच्च न्यायालय यांनी मुदतीचा मुद्दा हा Mixed question of law and facts आहे असा निष्कर्ष नोंदवून प्रतिवादी यांनी दिलेला दिवाणी प्रक्रिया संहिता क्रम ७ नियम ११-ड प्रमाणेचा अर्ज फेटाळलेला होता. परंतु, नामदार सर्वोच्च न्यायालय यांनी त्यांच्या न्यायनिर्णयामध्ये ज्यावेळेस दावा हा पूर्णपणे मुदतीत नाही असे दिसून येते त्यावेळेस Mixed question of Law and Facts हा मुद्दा उपस्थित होण्याचे कोणतेही कारण नाही असे नमुद करून प्रतिवादींच्या दिवाणी प्रक्रिया संहिता क्रम ७ नियम ११ प्रमाणेचा अर्ज मंजूर केलेला होता.

प्रतिवादींनी सादर केलेल्या वर नमुद न्यायनिर्णयांचा मी अत्यंत आदर राखतो. निर्विवादपणे, एखादा दावा हा सहजपणे वाचताना तो मुदतीत नाही असे ज्यावेळेस जाणवते त्यावेळेस त्या दाव्यासंदर्भात कायदेविषयक मुद्दा (Law point) या तत्वावरच तो फेटाळता येतो. परंतु, ज्यावेळेस दाव्याच्या मांडणीवरून असे जाणवते की, सदरचा दावा हा वरकरणी मुदतीत नाही, असे जरी वाटत असले, तरी परिस्थितीजन्य घटनाक्रमांवरून हा दावा Mixed question of facts असु शकेल. अशी जेव्हा

परिस्थिती एखादा दिवाणी प्रक्रिया संहिता क्रम ७ नियम ११-ड प्रमाणेचा अर्ज विचारार्थ घेत असताना उद्भवते, त्यावेळेस सदरचा मुदतीचा मुद्दा हा **Mixed question of Law and facts** अशा स्वरूपाचा म्हणुन विचारार्थ घेणे आवश्यक असते.

१३. प्रस्तुत केसमध्ये दिनांक १४/०८/२०१५ रोजी प्रतिवादी क्रमांक १ यांनी प्रतिवादी क्रमांक २ यांना वादींकडुन घेतलेल्या तथाकथित मुखत्यारपत्राआधारे मिळकतीचे खरेदीपत्र करुन दिलेले आहे असे प्रतिवादी यांच्याच खरेदीपत्राच्या प्रतीवरुन प्रथमदर्शनी दिसुन येते. निर्विवादपणे, प्रतिवादी क्रमांक १ यांना वादी यांनी मुखत्यारपत्र दिलेले नाही असे वादी यांचे म्हणणे आहे. तसेच, यदाकदाचित सदरचे मुखत्यारपत्र दिलेले आहे असे जरी गृहीत धरले तरी, त्या मुखत्यारपत्रामध्ये मिळकत खरेदी देण्याचा व रक्कम स्वीकारण्याचा अधिकार देण्यात आलेला नाही असे दिनांक १४/०८/२०१५ रोजीच्या खरेदीपत्रासोबत जोडलेल्या वादी, प्रतिवादी क्रमांक १ यांच्यामधील मुखत्यारपत्राच्या प्रतीवरुन दिसुन येते. त्यामुळे ऑक्टोबर २०२३ मध्ये तथाकथित खरेदीखताची प्रथम माहिती वादी यांना झाली असे जे वादी यांनी दाव्याच्या कारणामध्ये नमुद केलेले आहे ती बाब ही परिस्थितीजन्य घटनाक्रमाशी निगडीत असल्याने जोपर्यंत पुराव्याची छाननी होत नाही तोपर्यंत दिनांक १४/०८/२०१५ रोजीच्या खरेदीपत्राची माहिती वादी यांना त्याचवेळेस झालेली होती असे गृहीत धरता येत नाही. त्यामुळे वादींच्या दाव्याच्या मांडणीवरुन सदरहु दावा हा **Law point** वर म्हणजेच कायदेशीर मुद्द्यावर प्रथमदर्शनी फेटाळता येऊ शकत नाही. त्यामुळे प्रतिवादी यांनी सादर केलेल्या वर नमुद न्यायनिर्णयामधील घटनाक्रम या खटल्यातील परिस्थितीशी मिळता-जुळता नाही. सबब, तो या खटल्याला लागु होणार नाही.

१४. सदरहु अर्ज विचारात घेत असताना, वादी यांनी प्रतिवादी यांना दावा मिळकत विकण्याचे अधिकारच दिलेले नव्हते व प्रतिवादी क्रमांक १ यांना मुखत्यारपत्र दिलेलेच नव्हते असे आक्रमक प्रतिपादन केल्याने अर्ज विचारात घेत असताना दिनांक १४/०८/२०१५ रोजीच्या खरेदीपत्रासोबत दाखल केलेल्या मुखत्यारपत्राचे अवलोकन केले. सदरहु मुखत्यारपत्रामध्ये कोठेही वादी यांनी प्रतिवादी क्रमांक १ यांना त्यांच्या

वतीने दावा मिळकत विकण्याचे अगर मिळकत विकल्यानंतर रक्कम स्वीकारण्याचे अधिकार दिलेले होते असे नमुद असल्याचे दिसुन येत नाही. त्यामुळे खरोखरच वादी यांनी प्रतिवादी क्रमांक १ यांना मुखत्यारपत्र दिले नसु शकेल याबाबत प्रथमदर्शनी संशय वादी यांना निर्माण करता आलेला आहे. त्यामुळे जर वादी यांनी प्रतिवादी क्रमांक १ यांना मिळकत खरेदी देण्याचे हक्कच दिलेले नसतील तर दावा मिळकत ही प्रतिवादी क्रमांक १ कायदेशीररित्या विकु शकतात का ? हा मुद्दा पुराव्याची छाननी केल्याखेरीज ठरवता येऊ शकणार नाही. त्यामुळे दिनांक १४/०८/२०१५ रोजीचे तथाकथित खरेदीपत्र हे वादींच्या संमतीशिवाय झालेले असु शकेल इतपत प्राथमिक बाब वादी यांनी दिनांक १४/०८/२०१५ रोजीच्या खरेदीखतासोबत जोडलेल्या मुखत्यारपत्राआधारे निदर्शनास आणुन दिलेली आहे. त्यामुळे जी मिळकत प्रतिवादी क्रमांक १ यांनी त्यांच्या पत्नीला वादींच्या म्हणण्याप्रमाणे त्यांच्या परवानगीशिवाय विक्री केलेली आहे त्या व्यवहाराची सर्वप्रथम माहिती वादी यांना ऑक्टोबर २०२३ च्या सुमारास झालेली होती हे वादी यांनी केलेले प्रतिपादन प्रथमदर्शनी चुकीचे आहे अगर विश्वासार्ह नाही असे म्हणण्याचे कोणतेही कारण नाही.

१५. अशापरिस्थितीत वादींच्या दाव्यातील मांडणीवरुन त्यांना दिनांक १४/०८/२०१५ रोजीच्या खरेदीपत्राची माहिती ऑक्टोबर २०२३ रोजी प्रथम झाल्यानंतर त्यांनी दाखल केलेला दावा हा मुदतबाहय नाही असे स्पष्टपणे दिसुन येते. त्यामुळे दाखल कागदपत्रांवरुन व घटनाक्रमांवरुन वादींच्या दाव्यास मुदतीच्या कायद्याची बाधा येते असे दिसुन येत नाही. त्यामुळे प्रतिवादी यांचा वादींचा दावा फेटाळण्याचा अर्ज नामंजुर करणे क्रमप्राप्त ठरते. सबब मुद्दा क्रमांक १ चा निष्कर्ष नकारार्थी नोंदविण्यात येतो.

१६. मुद्दा क्र.१ चा साकल्याने विचार करता खालीलप्रमाणे अंतिम आदेश करण्यात येत आहे.

आदेश

१. प्रतिवादी क्रमांक १ व २ यांचा नि.१७ कडील अर्ज खर्चासह फेटाळण्यात येत आहे.
२. उभय पक्षकारांनी हुकूमाची नोंद घ्यावी.

सांगली.

(अभय अ. मेहेंदळे)

दिनांक: ०५/०३/२०२४

दुसरे 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	-	आर.व्ही.जाधव,
कोर्टाचे नाव	-	दुसरे सह दिवाणी न्यायालय व. स्तर, सांगली.
आदेश घोषित दिनांक	-	०५/०३/२०२४
पी. डी. एफ. चा दिनांक	-	०५/०३/२०२४