विशेष दिवाणी दावा क्र. ८३/२०२२ मधील निशाणी ५ खालील आदेश
औंदुबर शंकर दिवटे
विरुध्द
श्रीमती कांचन नागेश कोरे वगैरे ५

प्रस्तुतचा अर्ज वादीने प्रतिवादींविरुध्द दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३९ नियम १,२ अन्वये तुर्तातुर्त ताकीद मिळणेकरिता दाखल केलेला आहे.

२. वादीचे कथन थोडक्यात असे की, दाव्यातील परिशिष्ट अ मध्ये नमूद जिल्हा तुकडी सांगली तालुका व पोट तुकडी खानापूर पैकी कसबे विटा नगरपरिषद हद्दीतील सि.स.नं.५७७८, क्षेत्र १०६.६ चौमी,सि.स.नं.५७७९, क्षेत्र ३७.७ पैकी १/३ हिश्श्याची मिळकत, व सि.स.नं.५८०२, क्षेत्र २७.०० चौमी यापैकी १/३ हिश्याची मिळकत, ही वाद मिळकत असून सदर मिळकतीचे दि. २८.०३.२०१८ रोजी प्रतिवादी क्र. १ ते ६ यांनी वादीचे नावे करुन दिलेल्या नोटराईज्ड करारपत्राच्या आधारे नोंद खरेदीपत्र होवून मिळावे म्हणून वादींनी दावा दाखल केलेला असून सदरची मिळकत तबदील करणेची अथवा ति–हाईत इसमांचे हक्क प्रस्थापित करणेची अथवा त्यावर वित्तीय संस्थांचे बोजे निर्माण होणेची शक्यता आहे. वादींनी प्रतिवादी क्र. १ ते ६ यांचे जे पतसंस्थेचे थकीत कर्ज होते ते एक रकमी फेडून दावा मिळकत निर्वेध व निजोखमी केलेली आहे. दि. २८.०३.२०१८ रोजीच्या नोटराईज्ड करारपत्राप्रमाणे प्रतिवादी वादींचे नावे दावा मिळकतीची नोंद करुन देणेस चालढकल करीत असल्यामुळे वादींना करारपत्रातील शर्तीनुसार त्यांची परिपुर्ती करणे कठीण झालेले आहे. वादींनी बरीच रक्कम गुंतवलेली आहे. तसेच वादींनी दावा मिळकतीचे खरेदीपत्र करुन देणेबाबत प्रतिवादींना नोटीस देखील दिलेली आहे. परंतु प्रतिवादींनी त्यास कोणताही प्रतिसाद दिलेला नाही. वादींनी मागितलेली दाद न दिल्यास त्यांचे अपरिमित नुकसान होणार आहे. सबब, प्रस्तुतचा अर्ज दाखल केलेला आहे.

३. प्रतिवादी यांनी निशाणी ४३ खाली त्यांचे म्हणणे दाखल करुन अर्जाला विरोध केलेला आहे. प्रतिवादी असे कथन करतात की, दि. २८.०३.२०१८ रोजी नोटराईज्ड खरेदीपूर्व करारपत्र हे साठेखताचे करारपत्र नाही. तसेच सदर करारपत्रामध्ये वादीचे नावे ठराविक तारखेस खरेदीपत्र करुन द्यावे, असे कोठेही नमूद नाही. वादीने दिलेल्या वंशावळीमध्ये पांडुरंग कोरे यांचा मोठा मुलगा रामचंद्र याचे नाव नमूद नाही. अक्कमहादेवी महिला नागरी सहकारी पतसंस्था मर्या.विटा व अजिंक्य नागरी सहकारी पतसंस्था मर्या.विटा यांचे सिटी सर्वे उता–यावर बोजे दिसून येतात तरीही त्यांना आवश्यक पक्षकार केलेले नाही. वर नमूद दोन्ही पतसंस्थांचे बोजे व जप्ती आदेश हे फक्त नागेश पांडूरंग कोरे यांचे कायदेशीर हिश्श्यापुरते होते. इतर सदस्यांच्या हिश्श्यावर बंधनकराक नव्हते. वादीचे वडील व प्रतिवादी यांचेमध्ये कोणताही तबदीलाचा व्यवहार ठरलेला नव्हता अगर त्या व्यवहारापोटी कोणतीही रक्कम प्रतिवादींनी स्वीकारलेली नव्हती. प्रतिवादींनी नाकारले की, सन २००७ साली अक्कमहादेवी पतसंस्थेने

लिलाव प्रक्रिया अवलंबलेली नवहती व त्या लिलावामध्ये वादीचे वडील शंकर नगेश दिवटे यांनी दावा मिळत खरेदी घेण्याचे निश्चित करुन लिलाव रकमेच्या म्हणजेच र.रु. ६ लाख च्या १/४ रक्कम रु. १ लाख ५० हजार व र.रु. १० हजार अशी एकूण रक्कम रु. १ लाख ६० हजार लिलाव मंजूर झाल्या क्षणीच दि. ३१.०३.२००८ रेाजी रोख भरली व थोड्या अवधीत दावामिळकतीची उर्वरित रक्कम भरुन सदरहू पतसंस्था वादी यांच्या पिताश्रींच्या नावे दावा मिळतीचे नोंद खरेदीपत्र करुन देणार होते. शंकर नागेश दिवटे यांनी र.रु. १,६०,०००/– अक्कमहादेवी पतसंस्थेत कधीही भरलेले नाहीत.

४. प्रतिवादी पुढे असे कथन करतात की, वादी व प्रतिवादी यांचेमध्ये दावा मिळकत विकसित करणेबाबत कधीही ठराव वा करार झालेला नव्हता. वाद मिळकतीपैकी सि.स.नं.५७७८ ही मिळकत वगळता सि.स.नं.५७७९ व ५८०२ यामध्ये रामचंद्र भानुदास व नागेश यांचा समाईकात हिस्सा आहे. तसेच वादी व प्रतिवादी क्र. १ ते ६ यांचेमध्ये दावा मिळकतीचे नोंद खरेदीपत्र झालेपासून तीन वर्षात बहुमजली संकुल बांधून त्या संकुलातील तिस–या मजल्यावर ८०० चौ.फुट बांधकामाची जागा वादीने प्रतिवादी क्र. १ ते ६ यांचे नावे करुन देण्याचा अगर करारातील शर्ती पूर्ण करुन देणेचा कोणताही लेखी अथवा तोंडी ठराव केलेला नाही. दावा मिळकती या प्रतिवादी क्र. १ ते ६ यांच्या वारसा मालकी हक्क वहिवाटीच्या आहेत. दावा मिळकत ही विटा शहरातील मोक्याच्या ठिकाणी असल्यामुळे अशा मिळकतीला व्यापारी व रहिवाशी उद्देशाने मोठी मागणी आहे.

५. प्रतिवादी पुढे असे कथन करतात की, सांगली येथील वरिष्ठ दिवाणी न्यायालयात नागेश पांडुरंग कोरे यांचे वारस मिलींद नागेश कोरे यांनी रामचंद्र पांडुरंग कोरे यांचेविरुध्द खरेदीपत्र होवून मिळणेसाठी स्पे.दि.मु.नं.३४२/१९९४ दावा दाखल केला असून दि. १२.०४.१९९९ रोजीच्या त्यामधील निकालानुसार रामचंद्र पांडुरंग कोरे यांनी इसारापोटी घेतलेली र.रु. २ लाख द.सा.द.शे. ६ टक्के दराने व्याजासह परत देणेची होती. सदरची रक्कम भागवणेची जबाबदार रामचंद्र पांडुरंग कोरे व त्यांचे वारसांवर होती परंतु रामचंद्र यांनी त्यांचे हिश्याची मिळकत वादी यांना नोंद दस्त क्र. १०९७/२००३ ने तबदिल केल्याने मिलींद, नागेश यांची रक्कम भागवणेची जबाबदार पर्यायाने वादीवर आली. सदर दस्तामध्ये नमूद मिळकतीती प्रतिवादी क्र. १ ते ६यांचा समाईक व सहहिस्सेदार म्हणून समाईक मालकी व कब्जा असल्याने या दस्ताबाबत प्रतिवादींनी तक्रार करु नये, म्हणून वादीने खोटे करारपत्र केलेले आहे. अक्कमहादेवी महिला नागरी सहकारी पतसंस्था मर्या. विटा यांनी प्रतिवादींविरुध्द सहकार केस नं. ३९८/२००३ दाखल केली असून दि. २१.०७.२००६ रोजी त्याचा निकाल झालेला आहे. नागेश कोरे याचे वारसांनी महाराष्ट्र राज्य सहकार अपील कोर्ट, मुंबई बेंच पुणे यांचेपुढे किरकोळ अर्ज क्र. ५२/२००७ दाखल करुन सहकारी दावा ३९८/२००३ च्या निकालाच्या अंमलबजावणीस स्थगिती मागितलेली आहे. तसा आदेश दि. ०६.०३.२००७ रोजी झालेला आहे. त्यामुळे कोणतीही लिलाव प्रक्रिया झालेली नाही. दावा मिळकतीत त्यांचे

घडयाळ दुरुस्तीचे दुकान आहे. दावा मुदतबाह्य आहे. दावा मिळकतीला मोठी मागणी आहे. असे असता प्रतिवादी क्र. १ ते ६ यांचेविरुध्द मनाई आदेश झालेस प्रतिवादींचे कधीही पैशाने न भरुन येणारे नुकसान होणार आहे. सबब, अर्ज खर्चासह फेटाळण्यात यावा, अशी विनंती केलेली आहे.

६. खालील मुद्दे विचाराकरीता उपस्थित होतात व मी त्यांचे निष्कर्ष कारणांसह देत आहे.

अ.क्र.	मुद्दे		निष्कर्ष
१.	वादी प्रथमदर्शनी केस सिध्द करतो काय ?	:	**होय.**
२.	न्यायाचा समतोल कोणाच्या बाजूने आहे ?	:	**होय.**
३.	मनाईचा आदेश न दिल्यास वादीचे अपरिमित नुकसान होणार हे वादी सिध्द करतो का ?	:	**वादीचे**
४.	काय आदेश ?	:	**अर्ज मंजूर करणेत आला.**

कारणमीमांसा

मुद्दा क्र. १ ते ३

७. वादी यांनी फेरिस्त निशाणी ३ सोबत अ.क्र. १ ला प्रतिवादी क्र. १ ते ६ यांनी वादीला लिहून दिलेले नोटराईज्ड खरेदीपूर्व मूळ करारपत्र, अ.क्र. २,३ व ४ ला अनुक्रमे नगरभूमापन क्र. ५७७८, ५७६९ व ५८०२ चा सिटी सर्वेचा उतारा (अनुक्रमे निशाणी ८,९ व १०), अ.क्र. ५ ला सि.स.नं.५७७६ ते ५७८१ चा सिटी सर्वेचा नकाशा, अ.क्र. ६ ला आक्कमहादेवी महिला नागरी सह.पतसंस्था मर्या. यांनी प्रतिवादी क्र. १ ते ६ यांचेविरुध्द दाखल केलेल्या दाव्याचा रोजनामा सही शिक्क्याची प्रत (कर्जाची फेड ओ.टी.एस. या तत्वावर केल्याबाबतचा दि. १८.०२.२०१६ चा), अ.क्र. ७ ला आक्कमहादेवी महिला नागरी सह.पतसंस्था मर्या. यांनी प्रतिवादी क्र. १ ते ६ यांच्या कर्जाची पुर्ण फेड केल्याबाबत अवसायकांनी दिलेला दाखल्याची सही शिक्कयाची प्रत, अ.क्र. ८ ला आक्कमहादेवी महिला नागरी सह.पतसंस्था मर्या. यांचे प्रतिवादी क्र. १ ते ६ यांचे कोणतेही कर्ज नसलेबाबतचा अवसायकांनी दिलेला दाखल्याची सही शिक्क्याची प्रत, अ.क्र. ९ ला वादी यांनी प्रतिवादी क्र. १ ते ६ यांचे सदर पतसंस्थेचे एकूण कर्ज फेडल्याबाबत व प्रतिवादी क्र. १ ते ६ यांचे कर्ज खाते निरंक केल्याबाबतचा अवसायकांचा दाखल्याची सही शिक्क्याची प्रत, अ.क्र. १० ला वादींनी प्रतिवादी क्र. १ ते ६ यांनी दावा मिळकतीची कोणत्याही प्रकारे विक्री करु नये अथवा तबदिली करु नये व वाद मिळत कोणीही खरेदी करु नये, म्हणून दिलेल्या जाहीर नोटीसचा दै. जनप्रवासचा दि. ३०.०९.२०२१ चा अंकाची प्रत, अ.क्र. ११ ला प्रतिवादी क्र. १ ते ६ यांना खरेदीपत्र करुन द्यावे म्हणून दिलेल्या नोटीसची स्थळप्रत, अ.क्र. १२ ला नोटीसच्या पोस्टाच्या पावत्या, अ.क्र. १३ ला पोस्टाची पोहोच पावती, अ.क्र. १४ ला नोटीस न बजावता परत आलेला लखोटा इ. कागदपत्रे दाखल केली आहेत.

८. प्रतिवादी क्र. १ ते ६ यांनी फेरिस्त निशाणी ५३ सोबत अ.क्र. १ ला सांगली येथील मा. दिवाणी न्यायालय वरिष्ठ स्तर, यांचेकडील स्पे.दि.मु.नं.३४२/१९९४ मधील हुकुमनामा दि. १२.०४.१९९९ ची सही शिक्क्याची प्रत, अ.क्र. २ ला महाराष्ट्र राजय को.-ऑप अपेलेट कोर्ट मुंबई बेंच पुणे यांचेकडील कि.अर्ज नं. ५२/२००७ मधील आदेश दि. ०६.०३.२००७, अ.क्र. ३ ला विशेष वसुली अधिकारी अजिंक्य नागरी सह. पतसंस्था मर्या. विटा यांचेकडील दि. १२.०१.२००४ रोजीचा जप्ती आदेश इ. कागदपत्रे दाखल केलेली आहेत. मुद्दा क्र. १ ते ४ च्या अनुषंगाने

<u>मुद्दा क्र. १ ते ४ च्या अनुषंगाने</u>

हे वादग्रस्त नाही की दावामिळकत प्रतिवादी क्र. १ ते ६ यांच्या मालकी हक्क वहिवाटीची आहे. हे वादग्रस्त नाही की आजरोजी प्रतिवादी क्र. १ ते ६ काबीज आहेत.

९. वादीचे म्हणणे आहे की दावामिळकत व प्रतिवादी क्र.१ ते ६ चे पूर्वहक्कदार मयत नागेश पांडुरग कारे यांनी एकत्रीत कुटुंबाच्या हितासाठी दावा मिळकत अक्कमहादेवी महिला नागरी सह.पतसंस्त्था, मर्या, यांना गहाण दिली होती. या संदर्भात आक्कमहादेवी महिला नागरी सह.पतसंस्था मर्या. यांनी कर्जाची फेड मयत नागेश पांडुरंग कोरे यांचे वारस प्रतिवादींनी केल्याबाबतचा दि. १८.०२.२०१९ चा दाखला निशाणी क्र. ३/७ वर दिलेला आहे. यावरुन असे दिसून येते की, प्रतिवादीचे पुर्वहक्कदार मयत नागेश कोरे यांनी वरील पतसंस्थेकडून कर्ज घेतले होते. आता सदर कर्ज एकत्र हिंदु कुटुंबाच्या कायदेशीर गरजेसाठी घेतले होते किंवा कसे ही बाब गुणदोषावर सोडवणे योग्य आहे. मात्र प्रथमदर्शनी दिसून येते की दावा मिळकत गहाण ठेवून प्रतिवादीचे पुर्वहक्कदार नागेश कोरे यांनी वरील पतसंस्थेकडून कर्ज घेतले होते.

१०. वादीच्या म्हणण्यानुसार त्यांनी वरील पतसंस्थेची कर्जाऊ रक्कम प्रतिवादी क्र. १ ते ६ यांचे पुर्वहक्कदार नागेश कोरे यांनी भरु न शकल्यामुळे लिलावाची प्रक्रिया सुरु झाली होती. वादीचे वडिलांनी सन २०१८ साली लिलाव प्रक्रिया र.रु. १ लाख ६० हजार भरली होती. तसेच वादींनी प्रतिवादींच्या विनंतीवरुन वन टाईम सेटलमेंट या तत्वावर र.रु. ४,७५,१००/- भरली आहे. अशी एकूण र.रु.६,२५,१००/- प्रतिवादी क्र. १ ते ६ यांना मिळाली आहे. या मोबदल्यात प्रतिवादी क्र. १ ते ६ यांनी दावा मिळकतीचे करारपत्र दि. २८.०३.२०१८ रोजी करुन दिले आहे. याबाबत वादींनी दाखल केलेले कागदपत्र निशाणी ३ वरील अ.क्र. ६ व ९ चे अवलोकन केले असता असे दिसून येते की, कर्जदार (प्रतिवादी) यांचे वतीने एक रक्कम भरणेच्या अटीवर प्रतिवादींचे सदरचे प्रकरण बंद करणेत आले. प्रतिवादींनी दि. १८.०२.२०१९ ला र.रु. ४,७५,१००/- जमा केल्याचे नमूद आहे. एकंदरीत दावा मिळकतीच्या कर्जाबाबत वादीने वरील रक्कम जमा केली होती, हे याठिकाणी प्रथमदर्शनी दिसून येते. प्रतिवादींनी वादींनी सदर रक्कम त्यांचेवतीने का जमा केली, याबाबत कागदोपत्री पुरावा दिला नाही.

११. आता पुढे वादींचे असे म्हणणे आहे की, प्रतिवादींनी दि. २८.०३.२०१८ रोजी नोटराईज्ड खरेदीपूर्व करारपत्र करुन दिले. सदर करारपत्र (निशाणी ३/१) ला दाखल केलेले आहे. सदर कराराचे अवलोकन केले असता असे दिसून येते की, सदर करार प्रतिवादींनी

वादीला दावा मिळकत विकसित करणेसाठी लिहून दिले आहे. सदर करारामध्ये प्रतिवादी दावा मिळकत वादीला विकली, कोणत्या तारखेला विकली, किती रकमेला विकली याबाबत काहीही नमूद केलेले नाही. प्रतिवादीच्या विधीज्ञांनी याठिकाणी असा युक्तीवाद केला की, करारनामा (निशाणी ३/१) हा साठेखत नाही. प्रतिवादींनी सदर करार लिहून दिल्याबाबत स्पष्ट नकार दिलेला आहे. वादीचे म्हणण्यानुसार त्याचे वडिलांनी ज्यावेळेस दावा मिळकत लिलावासाठी काढण्यात आली हेाती, त्यावेळेस दावा मिळकत खरेदी घेण्याचे ठरवले होते. म्हणून लिलावाच्या रकमेच्या १/४ रक्कम एकूण र.रु. १,६०,०००/- दि. ३१.०३.२००८ रोजी भरली होती. मात्र सन २००८ साली तसा लेखी साठेखत किंवा इतर करार वादीचे वडील व प्रतिवादीचे पुर्वहक्कदार नागेश पांडुरंग कोरे यांचेमध्ये झाला होता, हे दाखवण्यासाठी कागदोपत्री पुरावा नाही. त्यामुळे या संदर्भात प्रथमदर्शनी वादीच्या म्हणण्यावर भरवसा ठेवता येत नाही. करारनामा (३/१) चे अवलोकन केले असता असे दिसून येते की सदर करार हा साठेखत नाही.

१२. प्रतिवादीचे विधीज्ञांनी याठिकाणी दावा मुदतबाह्य असल्याचा आक्षेप घेतला आहे. या संदर्भात त्यांनी त्यांचा भरवसा मुदतीचा कायदा १९६३ मधील आर्टिकल ५४ यावर ठेवला आहे. या दाव्याचे स्वरुप पाहता मुदतीचा मुद्दा गुणदोषावर ठरविणे योग्य आहे. तसेच प्रतिवादींनी त्यांचे कथनाच्या पुष्टयर्थ निशाणी ६० ला Khanderao Subbarao Nadagir V.s. Hulagavva and others, AIR 2003 Karnataka 354 या न्यायनिवाड्याचा दाखला दिलेला आहे.

१३. एकंदरीत वादी प्रथमदर्शनी हे सिध्द करणेस असमर्थ ठरले की, प्रतिवादींनी दावा मिळकत त्याला विक्री करणेचा करार केला आहे. मात्र दावा मिळकत विकसित करणेसंदर्भातील करार प्रतिवादींनी करुन दिल्याचे प्रथमदर्शनी दिसून येते. वादीचे विधीज्ञांनी असा युक्तीवाद केला की, प्रतिवादींनी दावा मिळकतीचे हस्तांतरण केले तर दावा निष्फळ ठरणार आहे. वादींनी दावा मिळकतीसंदर्भात प्रतिवादींच्या वतीने जमा केलेली रक्कमेचे नुकसान वादीला होणार आहे. वादीचे विधीज्ञांनी पुढे असा युक्तीवाद केला की, इक्वीटीचा विचार करुन दावा मिळकत प्रतिवादींनी हस्तांतर करु नये, असा आदेश देणेत यावा.

१४. हे वादग्रस्त नाही की प्रतिवादी दावा मिळकतीवर काबीज आहेत. हे वादग्रस्त नाही की प्रतिवादींच्या नावे दावा मिळकतीच्या नेांदी आहेत. त्यामुळे अशा परिस्थितीत प्रतिवादींनी जर दावा मिळकत ति-हाईत इसमास विक्री केली तर पुन्हा दावे-प्रतिदावे वाढण्याची शक्यता आहे. त्यामुळे दावा मिळकतीच्या संरक्षणासाठी इक्वीटीच्या तत्वाचा विचार करुन दावा मिळकत प्रतिवादींनी ति-हाईत इसमास विक्री करु नये, अशी तुर्तातुर्त मनाई देणे योग्य व न्याय्य ठरेल. मात्र प्रतिवादींना दावा मिळकतीवर भविष्यात कर्ज इ. घ्यायचे असल्यास तसा वेगळा परवानगीचा अर्ज द्यावा, त्याबाबत वादीला ऐकण्याची संधी देवून परवानगीबाबत विचार करणेत येईल.

१५. एकंदरीत वादीने सकृतदर्शनी केस सिध्द केलेली आहे. दाव्याचा समतोल वादीचे बाजूने आहे. मनाई हुकूम न दिल्यास वादीचे अपरिमित नुकसान होणार आहे. म्हणून मी मुद्दा क्र. १ ते ३ यांचे बरहुकूम उत्तर दिले. मुद्दा क्र. ४ चे अनुषंगाने खालीलप्रमाणे आदेश

पारित करीत आहे.

<u>आ दे श</u>

१. अर्ज मंजूर करणेत आला.

२. प्रतिवादी यांनी दाव्याच्या अंतिम निकालापर्यंत दावा मिळकत ति-हाईत इसमास विक्री करु नये अशी तुर्तातुर्त ताकीद देणेत येते.

३. खर्चाचा विचार अंतिम आदेशाचे वेळी करणेत येईल.

IRFAN RHEMAN SHAIKH

Digitally signed by IRFAN RHEMAN SHAIKH
Date: 2023.09.06 11:35:06 +0530

विटा **(आय.आर.शेख)**
दि.०५.०९.२०२३ **दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ स्तर, विटा**

C E R T I F I C A T E

I affirm that, the contents of this P.D.F. file Judgment are same, word to word, as per the original Judgment.

Name of Stenographer	:	Sou.S.R.Bansode (Grade-II)
Court	:	Civil Judge Senior Division, Vita.
Date	:	05.09.2023
Judgment signed by the Presiding Officer on	:	05.09.2023
Judgment uploaded on	:	06.09.2023