

**रेग्युलर दिवाणी मुकदमा नं.५१/२०१३ मधील निशाणी ०५**  
**खालील आदेश**

प्रस्तूत अर्ज दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३९ नियम १ व २ नुसार तुर्तातूर्त ताकीद मिळण्याकरिता केलेला असून प्रस्तूत दावा हा वादींनी खरेदी दस्त करून मिळण्याकरिता व मनाई हुकुम मिळण्याकरिता केलेला आहे.

२. वादी व प्रतिवादी यांचे कथनाचा विचार करून प्रस्तूत झालेल्या वादाचे निराकरण करण्यासाठी खालीलप्रमाणे मुद्दे काढण्यात येत आहेत व त्या खाली त्यांची कारणमिमांसा नमूद करणेत आली आहे.

अ. नं.	मुद्दे	निष्कर्ष
१	वादीने प्रथमदर्शनी केस सिध्द केली आहे काय ?	होय
२	न्यायाचे समतोलत्व वादीच्या वतीने आहे काय ?	होय
३	मनाई आदेश न दिल्यास वादीची अपरिमित हानी होणार आहे काय ?	होय
४	काय आदेश ?	अर्ज मंजूर करणेत आला.

**कारणमिमांसा**

३. वादींचे विद्वान वकील यांनी नि.१९ लगत लेखी युक्तीवाद सादर केला आहे. सदर युक्तीवादाचे अवलोकन केले व प्रतिवादीचे विद्वान वकील यांचा युक्तीवाद ऐकला. वादी यांनी दाखल केलेल्या कागदपत्रांचा

उल्लेख वेळोवेळी कारणमिमांसेत केलेला आहे.

### मुद्दा क्र. १ ते ३ करिता —

४. पुराव्याची पुनरावृत्ती टाळण्याकरिता मुद्दा क्र. १ ते ३ एकत्रित निर्णीत करणेत येत आहे.

५. तुर्तातूर्त मनाई आदेशाचा अर्ज निकाली करते वेळेस सर्वप्रथम वादीच्या बाजूने सर्वप्रथम प्रकरण आहे का हे पाहणे गरजेचे आहे. त्याकरिता मुळात प्रथमदर्शनी केस म्हणजे काय याचे या ठिकाणी विश्लेषण करणे जरूरीचे होईल. प्रथमदर्शनी प्रकरण म्हणजे अंतिम निकाल वादीच्या बाजूने लागू शकेल असे प्रथमदर्शनी दिसून येणे व वादीस त्याबाबत खात्री असणे इतके पुरेसे नाही तर कायदयातील तरतूदीप्रमाणे वादी मागतात त्याप्रमाणे मागणी मान्य होईल हे वादींनी दाखवून देणे आवश्यक आहे. तसे दाखविल्यास प्रथमदर्शनी प्रकरण वादीचे बाजूने आहे असा निष्कर्ष काढता येईल.

६. वादी यांचे विद्वान वकील यांचे युक्तीवादानुसार वादी व प्रतिवादी यांच्यात गट क्र. ६१३ च्या एकूण क्षेत्रापैकी ४०आर क्षेत्र वादी यांस रूपये ४०,०००/- रकमेस कायम खुषखरेदी दयायचे असे प्रथम ठरले होते. त्याप्रमाणे दि.१५/०५/१९९८ रोजी वादी प्रतिवादी यांचेमध्ये साठेखत होवून वादींनी प्रतिवादीस विसारापोटी रूपये २०,०००/- दिले. त्यानंतर पुन्हा प्रतिवादींनी दावा मिळकतीपैकी उर्वरित २०आर क्षेत्र विक्री करण्यास काढले. त्यावेळी पुन्हा वादी प्रतिवादी यांचेमध्ये चर्चा होवून दि. २३/०२/२००१ रोजी नंतर विक्री काढलेल्या २०आर क्षेत्राची किंमत

रूपये २०,०००/— ठरली. त्याप्रमाणे प्रतिवादींनी एकूण ६०आर क्षेत्र वादीस विक्री करण्याचे ठरविले होते व त्याची एकूण किंमत रूपये ६०,०००/— अशी वादी व प्रतिवादी यांचेमध्ये ठरली होती. प्रतिवादी यांनी दि.२३/०२/२००१ रोजी ६०आर क्षेत्राचा ताबा वादीस दिला व ताबा पावती लिहून दिली. तेव्हापासून वादी गेली १२ वर्षांपेक्षा जास्त कालावधीपासून दावा मिळकत निरंतरपणे व अव्याहतपणे वहिवाटत आहे.

७. वादी यांचे विद्वान वकील यांचे युक्तीवादानुसार दावा मिळकत ही ६ब महार वतनाची असल्याने ती विक्री करण्यापूर्वी सक्षम अधिकारी यांची परवानगी आवश्यक होती. त्यामुळे प्रतिवादींनी सक्षम अधिकारी यांचेकडून परवानगी घेवून सदर मिळकतीचा नोंदणीकृत खरेदीदस्त वादीच्या नावे नोंदवून दयायचा असे साक्षीदारांसमक्ष खरेदीविक्रीचा व्यवहार ठरवितेवेळी ठरले होते. परंतु त्यानंतर २ ते ३ दिवसांनी प्रतिवादी यांनी वादीचे घरी जावून एकूण जमीनीच्या व्यवहारापैकी फक्त ५५आर क्षेत्र प्रतिवादी वादीस विक्री करणार आहेत व त्याची किंमत वाढवून हवी आहे असे प्रतिवादींनी वादीस सांगितले. या प्रमाणे वादींनी प्रतिवादीकडून ५५आर क्षेत्र खरेदी करण्याचे ठरविले व रक्कम रूपये ३०हजार प्रतिवादीस वाढवून दिली. त्यावेळी प्रतिवादींनी आवश्यक परवानगी लगेच घेवून नोंदणीकृत खरेदीदस्त लिहून देण्याची शाश्वती दिली. आतापर्यन्त वादींनी प्रतिवादीस विसारापोटी ६०,०००/— दिलेले आहेत व उरलेली रक्कम रूपये ३०,०००/— प्रतिवादीस देण्यास वादी आजही तयार आहेत. सक्षम अधिका—यासमोर वादी व प्रतिवादी यांनी खरेदीविक्री परवानगी घेण्यासाठी दि.२५/०१/२०१० रोजी अर्ज केला होता. त्याप्रमाणे

मंडल अधिकारी यांचे समोर वादीचे प्रतिज्ञापत्र व जबाब नोंदविणेत आला. मंडल अधिकारी यांनी त्यांचा अहवाल तहसिलदार यांचेकडे दि. १९/०४/२०१० रोजी पाठविला व त्यानंतर तहसिलदार खंडाळा यांनी चौकशी अहवाल उपविभागीय अधिकारी, खंडाळा यांचेकडे पाठविला. पुन्हा उपविभागीय अधिकारी, खंडाळा यांनी पूर्णपणे अहवाल सादर करणेसाठी पत्र तहसिलदार, खंडाळा यांना पाठविले. त्यानुसार तहसिलदार यांनी दि. ०१/०६/२०१० रोजी अहवाल उपविभागीय अधिकारी, खंडाळा यांना पाठविला. परंतू त्यानंतर प्रतिवादींनी व्यवहार पूर्ण करण्यास टाळाटाळ केली. वादींनी दावा मिळकतीत विटभट्टी बांधली असून त्यामधील कामगारांकरिता कच्ची घरे बांधली आहेत. परंतू प्रतिवादी ति—हार्डत इसमाबरोबर दावा मिळकतीची विक्रीची बोलणी करत असल्याची माहिती वादीस समजली असून त्यानंतर वादीने प्रतिवादीस नोटीस पाठविली. परंतू प्रतिवादींनी नोटीस घेतली नाही. उलट वादीच्या कामगारांना दावा मिळकतीत जावून अर्वाच्च्य शिवीगाळ केली. प्रतिवादी ७/१२ उता—यावर त्यांचे नाव असल्याचा गैरफायदा घेवून दावा मिळकत विक्री करू पाहात आहे. तसे झाल्यास वादीचे अधिकारास बाधा येणार आहे. त्यामुळे वादींनी प्रस्तूत अर्ज दाखल केला आहे.

८. प्रतिवादीच्या विद्वान वकील यांचे युक्तीवादानुसार वादी व प्रतिवादी यांचेमध्ये दावामिळकतीबाबत कोणताही व्यवहार ठरलेला नव्हता. प्रतिवादींनी केव्हाही दावा मिळकतीचा कब्जा वादीस दिलेला नाही. प्रतिवादीस घरगुती अडचणीकरिता व दवाखान्याकरिता रूपये २०,०००/—

आर्थिक गरज होती. त्यावेळी प्रतिवादींनी वादीच्या पतीस रक्कम मागितली असता, दरशोकडा व्याजाचा दर ४ टक्के ठरवून वादीच्या पतीने प्रतिवादीस रक्कम दिली. त्यावेळी तारण म्हणून प्रतिवादीचे अंगठे स्टॅम्पवर घेतले. वेळोवेळी पुन्हा प्रतिवादींचे अंगठे को-या स्टॅम्पवर घेण्यात आले. प्रतिवादींनी वादीच्या पतीकडून फक्त २०,०००/-रूपये गरजेकरिता स्विकारले असून ते परत देण्यास प्रतिवादी केव्हाही तयार आहेत. दावा मिळकतीत अन्य सहहिस्सेदार असून त्यांचेत वाटप झालेले नाही. त्यामुळे दावा मिळकतीची विक्री होवू शकत नाही. केवळ खंडाळा तालुक्यातील जमिनीच्या किंमतीत वाढ झालेली असल्यामुळे वादीने प्रस्तूत दावा दाखल केला आहे. त्यामुळे प्रस्तूत अर्ज फेटाळण्याची विनंती प्रतिवादींनी केली आहे.

९. वादींनी नि.४/१ लगत दावा मिळकतीचा ७/१२ उतारा दाखल केला आहे. सदर उता-याचे अवलोकन केले असता त्यामध्ये प्रतिवादींचा हिस्सा असल्याचे दिसून येते.

१०. वादींनी नि. ४/२ लगत दि.१६/०५/१९९८ रोजी वादी व प्रतिवादी यांचेमध्ये झालेले ४०आर क्षेत्राचे साठेखताची प्रत दाखल केली आहे. सदर प्रतीचे अवलोकन केले असता असे दिसून येते की, घरगुती अडचणीकरिता प्रतिवादींनी दावा मिळकतीपैकी १एकर म्हणजेच ४०आर क्षेत्र वादीस रक्कम रूपये ४०,०००/-किंमतीस कायम खुषखरेदी देण्याचे ठरविले. त्याप्रमाणे विसारापोटी वादींनी प्रतिवादीस रूपये २०,०००/-

दिले. सदर साठेखतामध्ये परिच्छेद उ, ऊ मध्ये प्रतिवादींनी आवश्यक परवानगी मिळवून देण्याचे मान्य केले आहे. तसेच नि.४/३ लगत वादींनी दावा मिळकतीची ताबा पावतीची प्रत दाखल केली असून त्यामध्ये प्रतिवादींनी वादीस जमीनीचा प्रत्यक्ष व खुला ताबा दि.३०/०६/१९९८ रोजी दिल्याचे नमूद केले आहे. नि.४/४ लगत वादींनी दि. १८/०२/१९९९ रोजीची भरणा पावती दाखल केली असून त्यामध्ये रक्कम रूपये १०,०००/- भरणा मिळाल्याचे प्रतिवादी यांनी मान्य केले आहे. नि.४/५ लगत प्रतिवादींनी वादीस लिहून दिलेली कब्जेपट्टीची प्रत दाखल केली आहे. वादींनी दाखल केलेल्या वर नमुद कागदपत्रांवरून असे दिसून येते की, वादी म्हणतो त्याप्रमाणे जमीन खरेदी देण्याचे वादी व प्रतिवादींमध्ये ठरले होते व त्यासाठी आवश्यक परवानगी मिळवून देण्याचे प्रतिवादींनी मान्य केले होते. त्याप्रमाणे नि.४/६ लगत वादींनी मा. जिल्हाधिकारी, सातारा यांचेकडे गट नं.६१३ या दावा मिळकतीचे ५५आर क्षेत्राची विक्री परवानगी मिळण्याबाबत प्रतिवादींनी दाखल केलेल्या अर्जाची प्रत दाखल केली असून सदर प्रतीचे अवलोकन केले असता प्रतिवादींनी वादीस ५५आर क्षेत्राची विक्री करण्यासाठी परवानगी मिळण्याची विनंती केली आहे. त्याबाबत प्रतिवादींनी मंडल अधिकारी, खंडाळा यांचेसमक्ष दिलेला जबाब वादींनी नि. ४/७ व ४/८ लगत दाखल केला आहे. नि. ४/९ लगत मंडल अधिकारी यांनी तहसिलदार यांना दि.१९/०४/२०१० रोजी दिलेला अहवाल व नि. ४/१० लगत तहसिलदार यांना उपविभागीय अधिकारी खंडाळा यांनी दि.२०/०४/२०१० रोजी दिलेला अहवाल तसेच नि.४/११ लगत उपविभागीय अधिकारी यांचे सुचनापत्र दाखल केले आहे.

सदर अहवालानुसार देखील प्रतिवादींनी वादीस जमीन विक्री करणार असल्याचे व त्यासाठी प्रतिवादी विक्री परवानगी मागत असल्याचे दिसून येते.

११. प्रतिवादींच्या विद्वान वकील यांचे युक्तीवादानुसार तारण म्हणून को—या स्टॅम्पवर प्रतिवादींचे अंगठे घेतल्याचे व वादी आता सदर स्टॅम्पचा गैरवापर करित असल्याचे नमूद केले आहे. वादाकरिता जरी असे मानले की नि.४/२ लगत दाखल केलेल्या स्टॅम्पवर प्रतिवादींचे अंगठे गैरपध्दतीने घेतले आहेत तरी देखील प्रतिवादींच्या म्हणण्यात तथ्य वाटत नाही कारण प्रतिवादी यांनी परवानगी मागण्याकरिता मा. जिल्हाधिकारी, सातारा यांचेकडे केलेला अर्ज, मंडलअधिकारी खंडाळा यांचेसमक्ष दिलेला जबाब, तहसिलदार, उपविभागीय अधिकारी यांचा अहवाल यावरून प्रतिवादी वादीस ५५आर क्षेत्र विक्री करणार असल्याचे प्रथमदर्शनी दिसून येते. नि. ४/५ लगत वादीने दाखल केलेल्या व प्रतिवादींनी लिहून दिलेल्या कब्जेपट्टीचे प्रतीनुसार दि.२३/०२/२००१ पासून वादीस दावा मिळकतीचा कब्जा दिल्याचे दिसून येते आहे. या सर्व कागदपत्रांचे अवलोकन केले असता प्रतिवादींनी वादीस दावा मिळकत एकूण क्षेत्रापैकी ५५ आर क्षेत्र विक्री करणार असल्याचे प्रथमदर्शनी दिसून येते व त्याप्रमाणे वादींनी भरणा दिल्याचे अभिलेखावर आले आहे. त्यामुळे वादींच्या म्हणण्यात तथ्य वाटते. याउलट प्रतिवादी यांनी आपले कथनाचे पृष्ठयर्थ कोणताही कागदोपत्री पुरावा दाखल केलेला नाही. वरील बाबींचा व कागदपत्रांचा विचार करता, वादींचे बाजूचे प्रथमदर्शनी केस असल्याचे

दिसून येते व न्यायाचे समतोलत्व वादीचे बाजूने झुकलेले आहे. त्यामुळे प्रतिवादींनी जर ति—हाईत इसमास जमीन विक्री केल्यास वादींचे कशानेही भरून न येणारे असे अपरिमित नुकसान होवू शकते. करिता मी मुद्दा क्र. १ ते ३ चे उत्तर होकारार्थी देवून मुद्दा क्र. ४ करिता खालीलप्रमाणे आदेश पारित करत आहे.

### आदेश

१. वादींचा नि. ५ वरील अर्ज मंजूर करण्यात येतो.
२. दाव्याचा अंतिम निकाल होईपर्यन्त प्रतिवादींनी दावा मिळकतीवर ति—हाईत इसमांचा बोजा निर्माण करू नये अथवा दावा मिळकतीची विल्हेवाट लावू नये व वादीच्या कब्जेवहिवाटीस हरकत अडथळा करू नये अशी तूर्तातूर्त ताकीद प्रतिवादी यांना देणेत येते.

स्थळ : खंडाळा

दिनांक : २६/०३/२०१५

( पी.एन.ढाणे )

सह दिवाणी न्यायाधीश, खंडाळा