CNR No.MHST120012332018

दाखल तारीख : २८.११.२०१८
नोंदणी तारीख : २८.११.२०१८
निकाल तारीख: १४.०७.२०२६
कालावधी : वर्षे महिने दिवस
०७ ०७ १६

म्हसवड येथील दिवाणी न्यायाधीश कनिष्ठ स्तर, म्हसवड यांचे न्यायालयात

(पिठासीन अधिकारी : **एस.एस. साळुंखे**)

नियमित दिवाणी दावा क्र. ३९३/२०१८ **निशाणी क्र.६५**

वादी : बिरु लक्ष्मण खरात
वय– ६६ वर्ष, व्यवसाय–शेती
सर्व रा.काळचौंडी, ता.माण, जि.सातारा.

विरूध्द

प्रतिवादी : रघुनाथ किसन तरंगे
वय– ६८ वर्ष, व्यवसाय–शेती
रा. काळचौंडी, ता.माण.जि.सातारा.

....

वादीतर्फे विधिज्ञ – श्री.पी.डी.कारंडे, विद्वान वकील,
प्रतिवादीतर्फे विधीज्ञ – श्री.व्ही.व्ही.कापसे, विद्वान वकील,

....

न्यायनिर्णय

(ता. १४/०७/२०२६ रोजी घोषित केला)

वादीने सदरचा दावा हा साठेखतावरून खरेदीपत्र होउन मिळणेकामी व निरंतर मनाई आदेश मिळणेकरीता म्हणून दाखल केलेला आहे.

२) वादी यांनी आपल्या दाव्यामध्ये कथन केलेले आहे की, मौजे काळचौंडी, ता.माण जि.सातारा गावचे हद्दीतील जमीन मिळकत गट नं.५१३ क्षेत्र २ हे.१८ आर आकार ०.५७ हिस्सा ०.२० आर क्षेत्रापैकी ४ आर क्षेत्र त्याचे चतुःसीमा पुर्वेस रस्ता, दक्षिणेस माणिक किसन तरंगे यांचे क्षेत्र, उत्तरेस– धनाजी तुकाराम हांडे यांचे घर, पश्चीमेस आण्णा काका खरात यांचे क्षेत्र (सदर मिळकतीस येथून पुढे दावा मिळकत असे संबोधीत करण्यात येते.)

३) दावा मिळकत ही प्रतिवादी याची मालकी वहिवाटीची मिळकत आहे. प्रतिवादी यास लोकांचे बरेच देणे झाले असल्याने तसेच घरगुती अडचणीमुळे प्रतिवादीने दावा कलम १ मध्ये वर्णन केलेली मिळकत विक्रीस काढलेली होती. सदर मिळकत प्रतिवादींनी वादीस खरेदी घेण्याची विनंती केल्यामुळे वादींनी प्रतिवादीची दावा मिळकत, वहिवाट याबाबतचे कागदपत्र पाहून खरेदी घेण्यास तयार असल्याचे सांगितले व बाजार भावाप्रमाणे दावा मिळकतीची किंमत र.रु. १,२८,०००/– ठरविली. परंतु तुकडेजोड तुकडेबंदी कायद्याची बाधा येत असल्यामुळे समाईकात आणेवारी नमूद करण्याचे ठरले व विक्रीस लागणारी परवानगी व कागदपत्रांची पुर्तता प्रतिवादींनी स्वखर्चाने करुन परवानगीनंतर व ७/१२ दस्तास योग्य झाल्यानंतर पुढे तीन महिन्यात दावा मिळकत ४ आर क्षेत्राचे खरेदीपत्र करण्याचे ठरले. तसेच दस्तापुर्वी बॅंका, सोसायटी, पतसंस्था, ७/१२ वरील नोंदी प्रतिवादी यांनी परतफेड करुन ७/१२ दस्तासाठी वेगळा करण्याचे ठरले व दस्ताचा खर्च वादींनी करण्याचा ठरला व त्याप्रमाणे प्रतिवादींनी वादीस दि. ०५/०९/२०१८ रोजी १०० रुपयांच्या स्टॅप्वर नोकरी वकील श्री. व्ही. एम. गायकवाड यांचे समोर तीन साक्षीदार यांच्या उपस्थीतीत करारनामा करुन दिला व खरेदीची किंमत रक्कम रुपये १,२८,०००/– दि. ०५/०९/२०१८ रोजी प्रतिवादीस तीन साक्षीदारांसमोर व

नोटरीसमोर केली. दि. ०५/०९/२०१८ पासून वादीने प्रतिवादीस संपूर्ण रक्कम दिल्यामुळे कब्जा वादीकडे आहे. वादी करारपत्राप्रमाणे वागण्यास तयार होता व आहे.

४) वादीचे पुढे असे कथन आहे की, दि. ०५/०९/२०१८ चे करारपत्रावेळी प्रतिवादी यांनी ७/१२, आधारकार्ड, फोटो, नोटरीकडे दिले व करारनाम्यातील संपूर्ण मजकूर प्रतिवादींनी साक्षीदारासमोर सांगितला व त्याप्रमाणे मजकुर टंकलिखित करुन वादी व प्रतिवादी यांना वाचून दाखविला. तो त्यांनी मान्य केलयानंतर त्यावर त्यांनी अंगठे केले. एक साक्षीदार याचा अंगठा व दोन साक्षीदार यांच्या सहया झाल्या व त्यानंतर विधीज्ञ श्री. व्ही. एम.गायकवाड यांनी त्यांच्याकडे करारनामा नोटरी रजिस्टर नंबर ६९८/२०१८ अन्वये तारीख ०५/०९/२०१८ रोजी करारनामा नोंदला व त्यामध्ये दावा मिळकतीचा ७/१२ उतारा व वादी, प्रतिवादी यांचे आधारकार्डचे झेरॉक्स सामील केले. ७/१२ वरील सर्व हिस्सेदारांच्या वहिवाटी स्वतंत्र आहेत.

५) वादीचे पुढे असे कथन आहे की, वादीने प्रतिवादीस दि. ०५/०९/२०१८ रोजी रक्कम रुपये १,२८,०००/– घेवून करुन दिलेल्या करारपत्राप्रमाणे वादी खरेदीपत्र करुन घेण्यास तयार होता व आहे. करारपत्रातील मजकुराप्रमाणे प्रतिवादींनी खरेदीपत्राच्या परवानगीसाठी कसलीही हालचाल सुरु केली नाही व खरेदीपत्र करुन देण्यास टाळाटाळ करु लागला आणि वादीच्या वहिवाटीस हरकत करु लागला. सबब, वादींनी प्रतिवादीस वकीलामार्फत दि. १५/१०/२०१८ रोजी नोटीस पाठवून महसुल खात्याकडून परवानगी घेवून खरेदीपत्राची तारीख कळविण्याची विनंती केली. ती नोटीस प्रतिवादीस दि. १७/१०/२०१८ रोजी मिळाली. परंतु त्यानंतरही प्रतिवादीने वादीस खरेदीपत्र करुन देण्यास नकार दिला आणि वहिवाटीस हरकत करण्याची भाषा केली. म्हणून वादीने सदरचा दावा हा करारपत्राप्रमाणे खरेदीदस्त करुन दयावा म्हणून दाखल केला आहे.

६) प्रतिवादी याने नि.१४ प्रमाणे दाव्यास आपली लेखी कैफियत सादर केली असून वादीचा दाव्यातील मजकुर खोटा व लबाडीचा असल्याने त्यांना मान्य व कबूल नाही असे म्हणणे दाखल केले आहे. प्रतिवादीचे कथनानुसार सदरील वादी व प्रतिवादी हे एकाच गावचे रहिवासी असून प्रतिवादी यास पुर्वीपासून दारुचे व्यसन असलेने सदरील प्रतिवादी यांचा मुलगा व त्याची सुन हे त्यांच्या कुटूंबाचे व्यवहार पहात असतात. प्रतिवादी हा वयोवृध्द असून तो अल्पशिक्षीत आहे. सदरील प्रतिवादीस कोणतीही अर्थिक नड व गरज नव्हती अगर दावा मिळकत विक्री करण्यासाठी कोणतेही कारण नव्हते. सदर प्रतिवादीस मुले, पत्नी व सुन या जवळच्या व्यक्ती असून त्यांच्यासह प्रतिवादी राहणेस आहे. सदरील वादी यास रस्त्यासाठी गट नं. ५१३ मध्ये क्षेत्राची गरज असल्याने तो नेहमी प्रतिवादीकडे रस्त्याची मागणी करत होता, परंतु सदरील प्रतिवादी व त्याच्या घरातील इसम हे त्यास विरोध करत होते. त्यामुळे सदरील वादीने या प्रतिवादीविरुध्द कट करुन गावातील राजकीय नेते बाळासो दादू माने व संतोष महादेव वगरे, जगन्नाथ पांडू कोरे यांना हाताशी धरुन प्रतिवादीस मौजे काळचौंडी येथे दारु पाजून म्हसवड येथे आणले व त्यास पुन्हा दारु पाजून दाढी करणेस पैसे देवून फोटो काढण्यास सांगितले. त्यानंतर सदर प्रतिवादी यांना वादी व वरील वादीचे राजकीय मित्र यांनी विधीज्ञ श्री. गायकवाड यांचेकडे घेवून गेले व तेथे गेल्यावर वादी व त्याचा राजकीय मित्रांनी जबरदस्तीने प्रतिवादीचे अंगठे कोणत्यातरी कागदावर घेतले. सदर कागदावरील मजकुर प्रतिवादीस वाचून दाखविला नाही अगर सदर प्रतिवादीस कोणतीही रक्कम दिलेली नाही. सदरील वादी यांचा मुलगा सचिन बिरु खरात याने सदर प्रतिवादीस मौजे झरे येथे गाडीवर नेवून सोडले व सदरचा प्रकार हा कोठेही सांगू नका असे सांगितले. सदरील करारनामा हा प्रतिवादीस दारुच्या नशेत ठेवून वादीने फसवणुकीने व लबाडीने अस्तीत्वात आणल्याने तो प्रतिवादीवर बंधनकारक नाही. सदर

करारनाम्यावेळी प्रतिवादीची पत्नी, मुले व घरातील लोकांची संमती घेतली नाही. तसेच, घरातील लोकांना सोबत घेतले नाही.

७) प्रतिवादीने पुढे असे कथन केले आहे की, सदरील प्रतिवादीस रक्कम रुपये १,२८,०००/- (अक्षरी एक लाख अठ्ठाविस हजार) ही रक्कम वादीने दिलेली नाही. अगर प्रतिवादीस मिळालेली नाही. सदर दावा मिळकतीशी वादीचा कोणताही संबंध नाही अगर त्याचा कब्जा नाही. दावा मिळकत ही प्रतिवादीचे मालकी वहिवाटीची असून त्याचा कब्जा प्रतिवादीने कधीही वादीस दिलेला नाही. प्रचलित कायद्यानुसार दावा मिळकतीचा ताबा हा नोंदणीकृत दस्ताने जातो व रक्कम रुपये ५०,०००/- वरील सर्व व्यवहार धनादेशाने केले जातात याची माहिती वादी यांना असतांना त्यांनी कायद्याचे उल्लंघन केल्याचे दिसून येते. सदर फसवणुकीबाबत प्रतिवादीस लक्षात आलेनंतर संबंधीत व्यक्तीविरुध्द म्हसवड पोलीस स्टेशन, म्हसवड येथे दि. १२/०९/२०१८ रोजी प्रतिवादीने तक्रार दिलेली आहे. दावा मिळकतीत आणेवारी नमुद नसून प्रतिवादीचे हक्क कायदेशीररित्या शाबीत झालेले नाहीत. प्रतिवादी याची दावा मिळकतीत समाईकात कब्जेवहीवाट आहे. सबब, वादीचा दावा फेटाळण्यात यावा अशी विनंती त्यांनी केली आहे.

८) वादी पक्षातर्फे विधिज्ञ श्री.पी.डी.कारंडे यांचा युक्तिवाद ऐकला. प्रतिवादीतर्फे विधीज्ञ श्री. व्ही. व्ही. कापसे यांचा युक्तीवाद ऐकला. अभिलेखाचे अवलोकन केले. दाव्यात नि.२०/ब प्रमाणे वाद मुद्दे यापुर्वीच इंग्रजीमध्ये निश्चित करण्यात आलेले असून त्याचा अनुवाद मराठीमध्ये करुन त्यावरील माझे निष्कर्ष पुढील कारणांकरीता प्रत्येक मुद्दांचे समोर लिहिलेले आहेत.

अ.क्र.	मुद्दे		निष्कर्ष
1)	Do plaintiff proves that, defendant has agreed to execute agreement to sell of suit land and delivered possession of suit land, in his favour by accepting an earnest amount of Rs. 1,28,000/- ?		No
१)	वादी हे सिध्द करतो का की, प्रतिवादीने दावा मिळकतीचे करारपत्र रक्कम रुपये १,२८,०००/- स्वीकारुन दावा मिळकतीचा ताबा वादीस दिलेला होता ?	......	नाही
1A)	Do defendant proves that the plaintiff obtained agreement to sell without consideration in his favour by defrauding him ?		Yes
१अ)	प्रतिवादी हे सिध्द करतो का की, वादीने करारपत्रक विनामोबदला व त्याची फसवणूक करुन अस्तीत्वात आणले आहे.		होय
2)	Do the plaintiff proves that, he is and was ready and willing to perform his part of contract ?		No
२)	वादी हे सिध्द करतो का की, तो कराराची पुर्तता करण्यास तयार होता व आहे ?	.....	नाही.
3)	Whether plaintiff is entitled to a decree of specific performance as prayed ?		No.
३)	वादीस कराराची पुर्तता करुन मागण्याचा हक्क आहे का ?	.....	नाही.
4)	Whether suit is hit by provisions u/s. 53A of the Transfer of property Act 1882 ?		Yes

४) सदर दाव्यास मालमत्ता हस्तांतरण कायदा कलम ५३अ ची बाधा येते का ? ..... होय.

5) What order and decree ? As per final order

६) काय खर्च, आदेश व हुकूमनामा ? ...... अंतिम आदेशाप्रमाणे

९) वादीने आपली दाव्यातील कथन शाबीत करण्याकामी नेमले मुखत्यार सचिन बिरु खरात याचे शपथपत्र नि.२६ प्रमाणे सादर केलेले आहे. वादीनी साक्षीदार क्रं.२ म्हणून विधीज्ञ विलास माणिकराव गायकवाड यांना नि.३२ प्रमाणे तपासलेले आहे. वादीने आपले तोंडी कथनांच्या पुष्टयार्थ कागदोपत्री पुरावा म्हणून नि.०३ वरील कागदयादीसोबत दावा मिळकतीचा ७/१२ उतारा, वादीने प्रतिवादीस पाठविलेल्या नोटीसची स्थळप्रत नि. ६२ प्रमाणे, प्रतिवादीस सदरची नोटीस पोहोचलेबाबत पोहोच पावती नि. ६३ प्रमाणे, दि. ०५/०९/२०१८ रोजीचा करारनामा नि. ३७ प्रमाणे दाखल केलेला आहे. तसेच, नि. ३५ अन्वये सह जिल्हा निबंधक वर्ग १ व मुद्रांक जिल्हाधिकारी, सातारा यांचेकडील मुद्रांकशुल्क व दंड आकारणी करुन करारपत्रक पाठविलेबाबतचे पत्र, दि. २१/०८/२०२३ रोजीचे पत्र दाखल केले आहे. तसेच वादीने त्याचा मुलगा सचिन बिरु खरात यास सदर दाव्याचे कामकाज चालविणेसाठी करुन दिलेल्या मुखत्यारपत्राची मुळ प्रत नि. ६४ वर दाखल केली आहे, वादीने यादी नि. १९ वरती वादीतर्फे साक्षीदार संतोष वगरे व जगन्नाथ कोरे यांचे शपथपत्र दाखल केले आहे. तथापी, यादी नि. १९ वर कागद दाखल करणेस परवानगी दिलेली आहे परंतु सदर साक्षीदारांचे शपथपत्र " वाचून जतन केले " अथवा इतर कोणताही आदेश त्या शपथपत्रावरती दिसून येत नाही तसेच त्यांना वादीतर्फे साक्षीदार म्हणून साक्षीदाराच्या पिंज-यात उभे देखील केलेले नाही त्यामुळे ती शपथपत्रे त्यावर कोणताही आदेश नसल्याने पुराव्याकामी ग्राहय धरण्यात आलेले नाहीत. तसेच, यादी नि. ६२/१ सोबत ***मा. सर्वोच्च न्यायालय यांचेकडील सिव्हील***

अपिल नं. ५३३३/१९९९ पी. डीसुजा वि. शोंद्रीलो नायडू दि. २८/०७/२००४ रोजीचा न्यायनिर्णय दाखल केलेला आहे. सदर न्यायनिर्णयातील वस्तुस्थीती व सदर दाव्यातील वस्तुस्थीती यामध्ये भिन्नता असल्याने सहआदर प्रस्तुत न्यायनिर्णय या दाव्यास लागू होत नाही. तसेच ***मा. उच्च न्यायालय, मुंबई पणजी खंडपीठ यांचेकडील मर्सेस बिल्डर्स प्रा.लि. वि. शेख मोहम्मद हमीद व इतर २०१७ (५) ऑल एम आर ४०१*** हा न्यायनिवाडा दाखल केलेला आहे. सदर न्यायनिर्णयामध्ये दस्तऐवज नोंदणीकृत नसेल तरी कराराची पुर्तता करुन मिळणेची दाव्याकामी तो दस्तऐवज पुराव्यामध्ये वाचता येईल असे निरीक्षण नोंदविले आहे. त्यानंतर वादीने नि.६३ प्रमाणे आपला तोंडी पुरावा संपल्याबाबत पुरसीस अभिलेखावर सादर केली आहे.

१०) प्रतिवादीने नि.३९ अन्वये त्याचे शपथपत्र दाखल केले आहे. प्रतिवादीने सा.क्र. २ म्हणून बाळासो दादू माने यास नि. ५० वर तपासले आहे. त्यानंतर यादी नि. ४१ अन्वये प्रतिवादीने वादीविरुध्द दिलेल्या फिर्यादीची साक्षांकीत प्रत (नि. ४३) दाखल केली आहे. नि. ५५ अन्वये दि. १५/०३/२०२४ रोजीचे महाराष्ट्र शासनाचे राजपत्र दाखल केले आहे. सदर राजपत्रानुसार महाराष्ट्र धारण जमीनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम यामधील मुख्य नियमांच्या २ मधील खंड अ नंतर खंड अ(१) समाविष्ट करण्यात येईल. "'शेत रस्ता याचा अर्थ मुख्यत्वेकरुन शेतीच्या कामासाठी वापरला जाणारा रस्ता असा आहे" तसेच मुख्य नियमाच्या नियम २७ मध्ये पोट नियम २ ऐवजी पोट नियम (१) खालील अर्ज प्राप्त झाल्यावर संबंधीत कुलवहिवाट कायद्याच्या व महाराष्ट्र शेतजमीन अधिनियम १९६१ याच्या तरतुदींना आणि त्या नियमात विहित केलेल्या शर्तीस अधिन राहून धारणा जमीन किंवा त्याचा भाग असलेल्या क्षेत्रास जर

विहीरीकरीता जमीनीची आवश्यकता असेल, शेत रस्त्याकरीता जमीनीची आवश्यकता असेल तर मंजूरी देईल असा समावेश करण्यात आलेला आहे.

११) प्रतिवादीने नि. ५६ अन्वये दि.१४/०३/२०२४ रोजीचे महाराष्ट्र शासनाचे राजपत्र दाखल केले आहे. नि. ५७ अन्वये रे. दि. मु. नं. १९९/२०२४ मधील रोजनाम्याची सही शिक्याची प्रत, नि. ५८ अन्वये रे. दि. मु. नं. १९९/२०२४ मधील नि. १ ची प्रत. नि. ५९ अन्वये रे. दि. मु. नं. १९९/२०२४ मधील तडजोड पुरशीस दाखल केली आहे. सदर तडजोड पुरशीसचे अवलोकन केले असता वादीने सन २०२४ साली रे. दि. मु. नं. ११९/२०२४ हा प्रतिवादी पुजा खरात व इतर या लोकांविरुध्द जाहीर ठराव व निरंतर ताकीदीसाठी दाखल केला होता व सदर दाव्यामध्ये वादीने स्वतः हजर राहून दि. २१/०१/२०२४ रोजी तडजोड केली आहे याबाबत वादीच्या वकिलांचा असा युक्तीवाद होता की, वादी हा स्वतः न्यायालयासमक्ष साक्ष देण्यासाठी येवू शकतो, तो आजारी नसून केवळ दावा त्याच्या हितामध्ये जाणेकरीता त्याने मुखत्यारपत्र करुन दिलेले आहे त्यामुळे वादीने नि. ५७ ते ५९ सोबतचे कागदपत्र दाखल केलेले आहे. नि. ६० अन्वये उपविभागीय अधिकारी, माण–खटाव यांचेकडील दि. ३१/०१/२०२५ रोजीचे पत्र दाखल केले आहे, सदर पत्राचे अवलोकनावरुन सदर प्रतिवादीने दावा मिळकतीचे क्षेत्र किमान प्रमाणित क्षेत्रापेक्षा कमी असल्याने उपविभागीय अधिकारी यांचेकडे विक्री परवानगी मिळणेबाबत दि. ३०/१२/२०२५ रोजी अर्ज दिलेला होता. सदरचा अर्ज हा अर्जामध्ये खरेदी किंवा विक्री करण्याचे प्रयोजन नाही व प्रतिवादीचा गट नं. ५१३ मध्ये स्वतंत्र हिस्सा नसल्याने निकाली ठेवलेला दिसून येतो. प्रतिवादीने नि. ६४ अन्वये पुरसीस देवून त्याचा पुरावा बंद केलेला आहे.

कारणमिमांसा

मुद्दे क्र. १, १अ, २ व ३ करीता –

१२) (सदरील मुद्दे क्र.१ व २ हे एकमेकांशी संबंधीत असल्याने, पुराव्याची पुनरावृत्ती टाळणेकरीता सदरील मुद्दयांचा निष्कर्ष एकत्रीतरित्या नोंदवित आहे.)

१३) सदर दावा हा वादीने कराराची पुर्तता करुन मिळण्याकामी दाखल केला आहे. सदर मुद्याच्या अनुषंगाने वादीने त्याच्या व प्रतिवादीमधील दावा मिळकतीबाबतचा करार हा कायदेशीर व अंमलबजावणीस पात्र आहे हे सिध्द करणे आवश्यक आहे सदर मुद्दा सिध्द करण्यासाठी वादीने नि. २६ अन्वये वादीतर्फे कुलमुखत्यार सचिन बिरु खरात याचे शपथेचे प्रतिज्ञापत्र दाखल केले आहे. सदर प्रतिज्ञापत्रामध्ये कुलमुखत्यारधारक सचिन बिरु खरात याने दाव्यातील वादीच्या कथनास सुसंगत कथन करुन वादीच्या दाव्यातील कथनास दुजोरा दिलेला आहे. सदर साक्षीदाराने उलटतपासामध्ये कथन केले आहे की, प्रतिवादी यास पत्नी व एक मुलगा आहे व ते दोघे प्रतिवादीसोबत राहण्यास आहेत, गट नं. ५१३ ही प्रतिवादीची वडीलोपार्जीत जमीन आहे. प्रतिवादीच्या मुलाचे नाव नवनाथ आहे. त्याने पुढे मान्य केले आहे की, गट नं. ५१३ च्या पश्चीम बाजूस त्याचे घर आहे. गट नं. ५१३ ही जमीन प्रतिवादी व त्यामधील सहहिस्सेदारांची सामाईक मालकी वहिवाटीची जमीन आहे. सदर साक्षीदाराने पुढे हे देखील मान्य केले आहे की, गट नं. ५१३ मधील प्रतिवादी व त्यातील सहहिस्सेदार यांचेत सरस निरस मानाने वाटप झालेले नाही. तदनंतर, पुन्हा साक्षीदार सांगतो की, त्यांचेमध्ये वाटप झालेले आहे. त्याने पुढे मान्य केले आहे की, त्याचेकडे दि. ०५/०९/२०१८ रोजी रक्कम रुपये १,२८,०००/– होते हे दाखविणारा कागदोपत्री पुरावा नाही. तदनंतर तो स्वतःहुन सांगतो की, सदरची रक्कम मेंढया, शेळया विक्री करुन त्याचेकडे आलेली होती. तो बाळासो माने तसेच जगन्नाथ पांडूरंग कोरे, संतोष महादेव वगरे यांना व्यक्तीगत ओळखत नाही. सदर साक्षीदाराने पुढे मान्य

केले आहे की, बाळासो दादू माने, जगन्नाथ पांडूरंग कोरे, संतोष वगरे यांचे त्याचेसोबत वैयक्तीक ओळख नसलेमुळे त्याची व्यक्तीगत भेट झालेली नाही. प्रतिवादी यास दारुचे व्यसन आहे का याबाबत त्याला माहिती नसल्याचे कथन केलेले आहे. त्याने प्रतिवादी याचेवर पतसंस्था, बँका, सोसायटीचे कर्ज असलेबाबत व्यक्तीगत माहिती घेतलेली नाही. सदर साक्षीदाराने तो दि. ०५/०९/२०१८ रोजी कराराचे दिवशी दिवसभर घरी होता व त्यादिवशी काय झाले हे त्याला माहित नसल्याचे त्याने अमान्य केले आहे. तसेच प्रतिवादीचे विधीज्ञांनी विचारलेल्या इतर सर्व उत्तरसुचक प्रश्नास त्याने नकारार्थी उत्तरे दिली आहेत.

१४) वादीतर्फे सा.क्र. २ श्री. विलास माणिकराव गायकवाड यांनी नि. ३२ अन्वये शपथपत्र दाखल केले आहे. त्यांचे कथनानुसार ते म्हसवड येथे सन २०१६ पासून नोटरी म्हणून काम करतात. दि. ०५/०९/२०१८ रोजी त्यांचेकडे नोटरी रजिस्टर नंबर ६९८/२०१८ प्रमाणे करारनामा नोंदणीकृत करणेत आलेला आहे. सदरचा करारनामा हा शंभर रुपयेच्या स्टॅम्पवर नोंदविलेला आहे. तो स्टॅम्प रघुनाथ किसन तरंगे यांनी स्वतः खरेदी केलेला आहे. त्या करारनाम्यामध्ये लिहून देणार रघुनाथ किसन तरंगे हे असून लिहून घेणार बिरु लक्ष्मण खरात हे आहेत. सदर करारनामा हा मौजे काळचौंडी येथील गट नं. ५१३ पैकी ४ गुंठे क्षेत्राकरीता रक्कम रुपये १,२८,०००/– करीता करण्यात आलेला आहे. सदर दस्तामध्ये लिहून देणार यांनी १,२८,०००/– रुपये रोख त्याचदिवशी मिळाले असून लिहून दिलेले आहे. सदर करारनाम्यावेळी साक्षीदार बाळासाहेब दादू माने, जगन्नाथ पांडूरंग कोरे संतोष महादेव वगरे असे आहेत. सदर दस्तातील मजकुर लिहुन देणार व घेणार यांना वाचून दाखविलेला होता व तो बरोबर लिहिला आहे. त्यावर देणार घेणार साक्षीदार व सदर साक्षीदार यांनी सहया व अंगठे केलेले आहेत. वादीने त्याच्या राजकीय क्षेत्रातील मित्रांनी प्रतिवादीचा हात धरुन

जबरदस्तीने त्यांचे अंगठे घेतले असे काही घडलेले नाही. तसेच सदर करारनाम्यावेळी लिहुन देणार व घेणार हे दारुच्या नशेत नसल्याचे कथन केले आहे.

१५) सदर साक्षीदाराने त्याच्या उलटतपासामध्ये ते बिरु लक्ष्मण खरात यांना पुर्वीपासून ओळखत नसल्याचे कथन करतात. तसेच त्यांचेसमक्ष पैशांचे देणे घेणे झालेले नाही ही बाब त्यांनी अमान्य केली आहे. बिरु खरात यांचेव्यतीरीक्त त्यांचे घरातील इतर कोणी करारनाम्यादिवशी हजर होते किंवा कसे हे सांगता येणार नाही असे कथन केले आहे. याव्यतिरीक्त इतर सर्व उत्तरसुचक प्रश्नांना त्यांनी नकारार्थी उत्तरे दिली आहे.

१६) प्रतिवादीने त्याचा शपथेवरील पुरावा नि. ३९ अन्वये दाखल केलेला आहे. प्रतिवादीने त्याच्या कैफियत मधील कथनाशी सुसंगत मजकुर पुराव्यामध्ये नमूद केला आहे. सदर कैफियतीमधील कथनाची त्याने सरतपासामध्ये पुनरावृत्ती केलेली आहे. सदर साक्षीदाराने उलटतपासामध्ये मान्य केले आहे की, त्याला दारुचे व्यसन नाही. आजतागायत त्याने दारु पिवून दंगा केला अथवा कोणाला त्रास दिला अशी त्याच्याविरुध्द तक्रार नाही. त्याने पहिल्यांदाच वादीविरुध्द दारु पाजल्याची तक्रार केली आहे. त्याने पुढे मान्य केले आहे की, त्याच्याकडे एमएक्सडब्लयु ७६६७ हुंडा कंपनीची दुचाकी असून त्यावरुन तो प्रवास करतो. त्यास नि. ३७ वरील करारनामा दाखविला असता त्यावर खरेदी देणार म्हणून त्याचे नाव, अंगठा व फोटो आहेत असे कथन केले आहे.नि ३७ वरील करारनाम्यावारील साक्षीदार हे त्याच्या गावातील आहेत तसेच त्यांचे व याचे कोणतेही वैर नसल्याची बाब त्यांनी मान्य केली आहे. सदर साक्षीदाने दि. ०५/०९/२०१८ रोजी तीन साक्षीदारांच्या समोर दावा मिळकतीचे साठेखत, करारनामा करुन दिल्याची बाब व मोबदला म्हणून र.रु १,२८,०००/– स्वीकारल्याचे व करारनाम्या दिवशीच दावा मिळकतीचा कब्जा देवून त्याने

वादीस घर बांधण्यास तसेच वीज व पाणी कनेक्शन घेण्यास परवानगी दिली आहे याबाबी अमान्य केल्या आहेत. सदर साक्षीदाराने मान्य केले आहे की, गट क्र. ५१३ चे एकूण क्षेख २ हे. १८ आर आहे. सदर साक्षीदारास गट क्र. ५१३ मध्ये तुमचा किती हिस्सा असा प्रश्न विचारला असता त्याने अजून गट फुटलेला नाही असे उत्तर दिले. सदर साक्षीदाराने पुढे मान्य केले आहे की, दावा मिळकती जवळून काळचौंडी ते झरे हा रस्ता जातो व रस्त्याच्या पश्चमीमेस हांडे वस्ती आहे. त्याने नि. ३७ सोबत दावा मिळकतीचा ७/१२ जोडलेला नाही. तसेच त्याने नि. ३७ सोबत ७/१२ कोणी जोडला हे त्याला माहित नसल्याचे कथन केले. दावा मिळकतीचा व्यवहार ठरला त्यादिवशी दावा मिळकतीवर कोणत्याही प्रकारचे कर्ज तथा बोजा नव्हता हे त्याने मान्य केले आहे. सदर दावा हा मुद्रांक शुल्क व दंड आकारणीसाठी सातारा येथे पाठविला होता किंवा कसे तसेच न्यायालयाच्या हुकुमाप्रमाणे मुद्रांकशुल्क व दंड आकारणी म्हणून रक्कम रुपये ९,११०/- भरले आहेत किंवा कसे याबाबत त्याला माहिती नसल्याचे कथन केले. सदर व्यवहाराची माहिती त्याला व्यवहार झाल्यानंतर चार दिवसांनी समजली. त्यानंतर तो, त्याची पत्नी व मुलगा असे म्हसवड पोलीस ठाणे येथे आले व पोलीस स्टेशनला तक्रारी अर्ज त्याच्या सांगण्याप्रमाणे दिला. सदर तक्रारी अर्जास नि. ४३ देण्यात आलेली आहे. सदर प्रतिवादी यांनी त्याच्या उलटतपासामध्ये मान्य केले आहे की, मौजे काळचौंडी येथे त्याला कोठे दारु पाजली व म्हसवड येथे कोठे एक बाटली दारु पाजली तसेच त्याला पैसे देवून दाढी करणेस व कोठे फोटो काढण्यास सांगितले हे त्याच्या सरतपासामध्ये नमूद नाही. पुढे त्याने मान्य केले आहे की, कोणत्या राजकीय मित्राने त्याचा हात धरुन अंगठा घेतला त्याचे नाव त्याने सरतापासामध्ये नमूद केले नाही. सदरचा व्यवहार झाल्यानंतर तो घरी गेला व त्यानंतर सात दिवसांनी त्याने पोलीस स्टेशनला तक्रार दिली. सदर तक्रार उशीर देण्याचे कारण त्याने सदर वाद हा आपापसात मिटविण्याचा प्रयत्न केला असे कथन केले आहे.

१७) प्रतिवादीतर्फे सा.क्र. २ बाळासो दादु माने यांनी त्याच्या पुराव्यात असे कथन केले आहे की, वादी व प्रतिवादी यांना तो ओळखतो कारण ते एकाच गावचे रहिवाशी आहेत. दि. ०५/०९/२०१८ रोजी बिरु खरात यांचा मुलगा सचिन बिरु खरात याने त्याला वादी व प्रतिवादी काळचौंडी म्हसवड रोडवर ज्या ठिकाणी बसले होते तेथे बोलावून नेले. तो तेथे गेला त्यावेळी वादी व प्रतिवादी यांचेमध्ये मौजे काळचौंडी येथील रघूनाथ तरंगे यांच्या मालकीच्या मिळकतीमधील ४ आर क्षेत्राचा व्यवहार करण्याबद्दल चर्चा चालु होती. परंतु रघूनाथ तरंगे त्या क्षेत्राची किंमत ३५,०००/– रुपये सांगत होता व बिरु खरात २८,०००/– रुपयांना सदर मिळकत मागत असल्याने त्यांच्यामध्ये तो व्यवहार ठरला नाही, त्यानंतर त्याने मध्यस्थी केली व तो व्यवहार ३२,०००/– रुपयांना ठरला. त्यावेळी ते दोघेही दारुच्या नशेत होते, तेथून ते नोटरी करण्याकरीता म्हसवड येथे विधीज्ञ व्ही. एम. गायकवाड यांच्याकडे गेले व नोटरी केली. नोटरी करतेवेळी ते, लिहुन देणार, घेणार व बिरु खरात यांचा मेव्हणा जगन्ना कोरे इत्यादी हजर होते. नोटरी करतेवेळी बिरु खरात याचेकडे व्यवहाराची रक्कम होती, नोटरी केल्यानंतर बिरु खरात याने रघुनाथ तरंगे यास व्यवहाराची संपूर्ण रक्कम देत असताना त्याने त्याला तो दारु पिलेला असल्याने केवळ ५००/– रुपये देण्यास सांगितले व उर्वरित व्यवहाराची रक्कम रघुनाथ तरंगे यांच्या पत्नी व मुलासमक्ष देण्यास सांगितले, तेथून ते रघुनाथ तरंगे याच्या घरी गेले व व्यवहाराबद्दल सांगितले असता रघुनाथ तरंगे याच्या पत्नीने त्यास विरोध केला व मिळकत विक्री करायची नाही असे सांगितले. त्यानंतर वादी व प्रतिवादी यांचेमध्ये वाद सुरु झाला. व्यवहारामधील केवळ ५००/– रुपये प्रतिवादीस मिळाले आहेत. संतोष महादेव वगरे हे नोटरी करतेवेळी हजर नव्हते. दावा मिळकत गट क्र. ५१३ याचे एकूण क्षेत्र अंदाजे ५ एकर असून त्यामध्ये बरेच हिस्सेदार आहेत. दावा मिळकतीचे अद्याप वाटप झालेले नाही.

१८) सदर साक्षीदाराने उलटतपासामध्ये कथन केले आहे की, त्याने मौजे काळचौंडी येथे १० वर्ष सरपंच म्हणून काम केले आहे. गावामध्ये एकूण चार राजकीय पक्ष आहेत. प्रतिवादी कोणत्या राजकीय पक्षामध्ये आहे हे त्याला माहित नाही. प्रतिवादीने ब–याचवेळा राजकीय पक्ष बदलला आहे. प्रतिवादी हा कधीही त्याच्या राजकीय पक्षात नव्हता. वादी व त्याचा मुलगा कोणत्या राजकीय पक्षामध्ये आहेत हे त्याला माहित नाही. त्याने हे मान्य केले आहे की, वादी व त्याचा मुलगा त्याच्या राजकीय पक्षामध्ये नाही. तसेच दावा मिळकत गट क्र. ५१३ मध्ये एकुण ५ हिस्सेदार असून त्यामध्ये रघूनाथ तरंगे हा एक हिस्सेदार आहे, दावा मिळकत गट क्र. ५१३ मध्ये रघुनाथ तरंगे हा एक हिस्सेदार आहे, दावा मिळकत गट क्र. ५१३ मध्ये रघुनाथ तरंगे याची २० आर क्षेत्रात मालकी आहे. दावा मिळकतीच्या पुर्वेस रस्ता आहे. दावा मिळकतीमध्ये पाचही हिस्सेदारांचे खाजगी वाटप झाले असून त्यांच्या स्वतंत्र वहिवाटी आहेत. रघुनाथ तरंगे याच्या २० आर क्षेत्रापैकी ४ आर क्षेत्राबद्दल व्यवहाराची बोलणी झाली, ज्याप्रमाणे व्यवहार ठरला त्याप्रमाणे तो लिहिण्याकरीता ते म्हसवड येथे आले. ठरल्याप्रमाणे व्यवहार टंकलिखित केला. तेथून सर्वजन विधीज्ञ व्ही. एम. गायकवाड यांच्याकडे गेले. तेथे विधीज्ञ श्री. गायकवाड यांनी करारातील संपूर्ण मजकूर वाचून दाखविला, त्यावेळी लिहून देणार घेणार यांनी तो मजकुर मान्य व कबूल असल्याचे सांगून त्यावर त्यांनी निशाणी अंगठे केले. नोटरी करतेवेळी तो व जगन्नाथ कोरे हजर होते व त्यांनी साक्षीदार म्हणून त्यांच्या सहया व निशाणी अंगठे केले. संतोष वगरे यांनी साक्षीदार म्हणून नोटरीवर सही केली. करारनाम्याप्रमाणे प्रतिवादीने वागण्याचे ठरले होते. रघुनाथ तरंगे यांच्या घरी त्यांचे येणे जाणे कधीही नसते. व्यवहारानंतर रघुनाथ तरंगे याच्या घरी नेमके काय घडले याबाबत त्याला वैयक्तीक माहिती नाही. वादी व प्रतिवादी यांच्या व्यवहारादिवशी त्यांचे समक्ष दारु पिले नव्हते ही बाब त्याने मान्य केली. पुढे त्याने मान्य केले आहे की, एखादा व्यक्ती दारु पिला आहे म्हणून चुकीचे व्यवहार करत नाही. व्यवहाराची एकुण रक्कम १,२८,०००/– ठरली

होती व त्याप्रमाणे ती करारनाम्यामध्ये नमूद केली. प्रतिवादी यास लोकांचे देणे असल्याने व घरगुती अडचण असल्याने त्याने ४ आर क्षेत्र वादीस विक्री करण्याचे ठरले होते. व्यवहाराची संपूर्ण रक्कम मिळाल्याचे मान्य करुन प्रतिवादीने नोटरी करारनाम्यावर त्याचा निशाणी अंगठा केला होता. प्रतिवादीची पत्नी चार आर क्षेत्राची मालक नसल्याने तिला व्यवहारास नकार देण्याचा अधिकार नाही. याव्यतिरीक्त इतर सर्व प्रश्नांची उत्तरे त्याने नकारार्थी दिली आहेत.

१९) वादीने सदर दावा दि. ०५/०९/२०१८ रोजी झालेल्या विक्री कराराची विशिष्ट अंमलबजावणीसाठी दाखल केलेला आहे. सदर कराराची वैध अंमलबजावणी, विसारापोटी दिलेली रक्कम प्रतिवादीस मिळणे तसेच करार हा मुक्त संमतीने व स्वईच्छेने करण्यात आला असल्याचे तसेच विशिष्ट अनुतोष अधिनियम १९६३ चे कलम १६क नुसार वादीची सततची तयारी व इच्छा या गोष्टी दाव्याच्याकामी सिध्द करणे ही वादीची जबाबदारी आहे. वादीने सदर दाव्यामध्ये दावा मिळकतीची संपूर्ण किंमत रक्कम रुपये १,२८,०००/– स्वीकारुन त्यास प्रतिवादीने ताबा दिला असे कथन केले आहे. याउलट, प्रतिवादीने आपल्या लेखी जबाबामध्ये दावा संपूर्णतः नाकारला आहे व प्रतिवादीचा ठाम बचाव असा आहे की, वादीने त्याला दारु पाजून त्याच्या अज्ञानाचा फायदा घेतला व गावातील राजकीय नेते बाळासो दादू माने, संतोष महादेव वगरे, जगन्नाथ पांडूरंग कोरे यांना हाताशी धरुन जबरदस्तीने त्याचे अंगठे कोणत्यातरी कागदावर घेतले व त्यास त्या कागदावरील मजकूर वाचून दाखविला नाही अथवा कोणतीही रक्कम दिली नाही त्यामुळे, कोणताही वैध करार अस्तीत्वात आलेला नाही.

२०) भारतीय साक्ष अधिनियम २०२३ चे कलम १०४ व १०५ नुसार कथित विक्री करार, विसारत रकमेचा भरणा, दावा मिळकतीचा ताबा व स्वतःची दावा मिळकत खरेदी करण्याची

तयारी व इच्छा याबाबी सिध्द करण्याची जबाबदारी वादीवर आहे. वादीने दाखल केलेल्या तोंडी पुराव्याव्यतिरीक्त लेखी पुराव्याचे देखील अवलोकन करणे आवश्यक आहे. वादीच्या कथनाच्या अनुषंगाने वादीने नि. ३७ अन्वये दाखल केलेले करारपत्राचे अवलोकन केलेले असता असे दिसून येते की, दि. ०५/०९/२०१८ रोजीचा दावा मिळकतीचा करार हा नोंदणीकृत नसून केवळ नोटरीसमोर प्रमाणित केलेला दस्तऐवज आहे. नोंदणीकृत करार नसल्यामुळे तो केवळ नोंदणीकृत नाही या कारणाने अवैध ठरत नाही. तथापी, त्या कराराची सत्यता काळजीपुर्वक पडताळणी करणे आवश्यक ठरते. सदरकामी वादीने त्याचा मुलगा सचिन बिरु खरात यास सदर दाव्याचे कामकाज पाहण्यासाठी दि. ०७/१०/२०२१ रोजी मुखत्यारपत्र दिलेले आहे. ते मुखत्यारपत्र नि. ६४ अन्वये याकामी दाखल आहे. सदर दाव्यामध्ये वादीने प्रतिवादीस करारादिवशी दावा मिळकतीची संपूर्ण रक्कम रुपये १,२८,०००/– रोख स्वरुपात तीन साक्षीदारांसमक्ष व नोटरीसमोर दिली असे कथन केले आहे. परंतु, वादीने साक्षीदार म्हणून केवळ वादीतर्फे कुलमुखत्यार सचिन बिरु खरात व सा.क्र. २ म्हणून श्री. व्ही. एम. गायकवाड, नोटरी यांना तपासले आहे. प्रतिवादीतर्फे विधीज्ञ यांनी वादीतर्फे कुलमुखत्यार यास सदर दाव्याचे कामी कुलमुखत्यार म्हणून साक्ष देता येणार नाही व वादीतर्फे कुलमुखत्यार यांनी दिलेली साक्ष सदर दाव्याचे कामी पुरावा म्हणून विचारात घेता येणार नाही असा युक्तीवाद केला. प्रतिवादीच्या सदर युक्तीवादाच्या अनुषंगाने सदर दाव्यामध्ये वादीतर्फे कुलमुखत्यार यास दाव्याचे कामी साक्ष देता येईल का हा युक्तीवाद विचारात घेतला असता मुखत्यारपत्राबाबत कायदेशीर तरतुदी विचारात घेणे आवश्यक आहे. दिवाणी प्रक्रीया संहिता आदेश ३ नियम १ व २ नुसार एखादा पक्षकार आपल्या मुखत्यारपत्रधारकामार्फत न्यायालयीन कार्यवाही करु शकतो. तथापी, या तरतुदीमुळे मुखत्यारपत्र धारकाला त्या व्यवहारासंबंधी अशा बाबींवर साक्ष देण्याचा अधिकार प्राप्त होत नाही, ज्या केवळ मुळ पक्षकाराच्या वैयक्तीक ज्ञानातील आहेत. सदर दाव्याचे तसेच अभिलेखावरील तोंडी व

लेखी पुराव्याचे अवलोकन केले असता वादीतर्फे कुलमुखत्यारधारक सचिन बिरु खरात हा दि. ०५/०९/२०१८ रोजीचे नि. ३७ वरील करारावेळी उपस्थित होता याबाबत कोणताही लेखी अथवा तोंडी पुरावा आलेला नाही. वादीने व वादीतर्फे तपासलेल्या साक्षीदारांनी देखील त्याच्या दाव्यामध्ये करार करतेवेळी त्याच्यासोबत त्याचा मुलगा कुलमुखत्यारधारक सचिन बिरु खरात हजर होता असे कोठेही कथन केलेले नाही, त्यामुळे केवळ उलटतपासामध्ये सदर साक्षीदाराने दि. ०५/०९/२०१८ रोजी तो दिवसभर घरी होता ही बाब नाकारली आहे म्हणून तो कारारपत्राच्या दिवशी त्याठिकाणी उपस्थीत होता असा निष्कर्ष काढता येणार नाही. तसेच नि. ३७ वरील करारपत्रामध्ये सचिन बिरु खरात याची साक्षीदार अथवा समक्ष अथवा संमती देणार म्हणून सही नाही. वादीने तपासलेले सा.क्र. २ यांचे जबाबामध्ये देखील दि. ०५/०९/२०१८ रोजीचे करारावेळी वादीचा मुलगा सचिन बिरु खरात हा उपस्थीत होता व त्याच्यासमक्ष १,२८,०००/– इतक्या रकमेस दावा मिळकतीचा व्यवहार ठरला होता व ठरल्याप्रमाणे वादीने प्रतिवादीस दावा मिळकतीची संपूर्ण रक्कम १,२८,०००/– दिली होती याबाबत देखील कोणताही तोंडी अथवा लेखी पुरावा अभिलेखावर आलेला नाही. सदर मुद्याच्या अनुषंगाने दोन न्यायनिर्णयांचा संदर्भ घेणे उचित ठरेल ज्यामध्ये मुखत्यारपत्र धारकाने दिलेल्या साक्षीचे पुरावामुल्य (Evidentiary value) विचारात घेण्यात आले आहे.

२१) १) **जानकी वशदेव भोजवानी वि. इंडसेन बॅक लिमीटेड, २००५(२) एस एस सी २०१७** या प्रकरणामध्ये मा. सर्वोच्च न्यायालयाने पुढीलप्रमाणे निर्णय दिलेला आहे.

" दिवाणी प्रक्रीया संहिता आदेश III नियम १ व २ हे मुखत्यारपत्रधारकास मुळ पक्षकाराच्यावतीने 'कार्य करण्याचा' अधिकार प्रदान करतात. आमच्या मते, आदेश iii नियम १ व २ मध्ये वापरलेला कार्य (acts) हा शब्द केवळ मुखत्यारपत्राव्दारे प्रदान केलेल्या अधिकारांच्या

अंमलबजावणी दरम्यान मुखत्यारपत्र धारकाने स्वतः केलेल्या कृतींपुरताच मर्यादीत आहे या शब्दामध्ये मुळ पक्षकाराच्याऐवजी त्याच्या जागी उभे राहून साक्ष देणे समाविष्ट होत नाही. दुस–या शब्दात, मुखत्यारपत्र धारकाने स्वतः केलेल्या कृतींबाबत तो मुळ पक्षकाराच्यावतीने साक्ष देवू शकतो; परंतु मुळ पक्षकाराने स्वतः केलेल्या कृतींबाबत तो साक्ष देवू शकत नाही त्याचप्रमाणे ज्याबाबींचे वैयक्तीक ज्ञान (personal knowledge) केवळ मुळ पक्षकारालाच असू शकते आणि ज्या बाबींवर मुळ पक्षकाराची उलटतपासणी होणे आवश्यक आहे, त्याबाबतीत मुखत्यारपत्र धारक मुळ पक्षकाराच्यावतीने साक्ष देऊ शकत नाही."

२) **विद्याधर वि. माणिकराव १९९९(३) एस. एस. सी. ५७३** या प्रकरणामध्ये मा. सर्वोच्च न्यायालयाने पुढीलप्रमाणे स्थापित कायदेशीर तत्वाचा पुर्नउच्चार केला आहे;

" जर एखादा पक्षकार स्वतः साक्ष पेटीत हजर राहत नाही, शपथेवर स्वतःच्या प्रकरणाबाबत साक्ष देत नाही आणि समोरील पक्षास त्याची उलटतपासणी करण्याची संधी देत नाही, तर त्याने मांडलेले प्रकरण सत्य किंवा योग्य नाही असा प्रतिकुल अनुमान (Adverse inference) त्याच्याविरुध्द काढले जाईल"

२२) सदर दाव्यामध्ये विक्री करारातील बोलणी, दाव्यातील रकमेचा मोबदला, प्रतिवादींशी झालेला व्यवहार, नोटरीसमोर दस्तऐवजाची अंमलबजावणी तसेच कराराची पुर्तता करण्यासाठी वादीची तयारी व इच्छा यासर्व बाबी वादीच्या स्वतःच्या वैयक्तीक ज्ञानातील आहेत. मुखत्यारपत्रधारक हा त्या व्यवहाराचा प्रत्यक्ष पक्षकार होता किंवा संपूर्ण व्यवहार हा त्याच्या उपस्थीतीत झाला होता असे दर्शविणारा कोणताही विश्वासार्ह पुरावा अभिलेखावर उपलब्ध नाही त्यामुळे सदरकामी वादीने स्वतः साक्ष पेटीत येवून प्रतिपरीक्षा (Cross examination) स्वीकारलेली नाही त्यामुळे प्रतिवादीला वादीच्या कथीत व्यवहारासंबंधी प्रभावी उलटतपासणी

करण्याची संधी मिळालेली नाही ही बाब वादीच्या दाव्यात प्रतिकुल परिणाम करणारी आहे. त्यामुळे मुखत्यारपत्र धारकाच्या साक्षीवरुन केवळ कराराची सत्यता, प्रतिफळाचा भरणा किंवा कराराच्या अटी सिध्द झाल्या आहेत असे म्हणता येत नाही.

२३) सदर दाव्यामध्ये प्रतिवादीची वादीने दावा मिळकतीचा मोबदला न देता दारु पाजून फसवणूक केली आहे ही बाब सिध्द करण्याची जबाबदारी प्रतिवादीवर होती. भारतीय साक्ष अधिनियम, २०२३ चे कलम १०४ व १०५ नुसार प्रतिवादीने त्याच्या बचावासाठी प्रतिवादीतर्फे सा.क्र. २ यास तपासले आहे. सदर साक्षीदाराने त्याच्या पुराव्यामध्ये दि. ०५/०९/२०१८ रोजी बिरु खरात यांचा मुलगा सचिन बिरु खरात याने त्याला वादी व प्रतिवादी काळचौंडी म्हसवड रोडवर ज्या ठिकाणी बसले होते तेथे बोलावून नेले. तो तेथे गेला त्यावेळी वादी व प्रतिवादी यांचेमध्ये मौजे काळचौंडी येथील रघूनाथ तरंगे यांच्या मालकीच्या मिळकतीमधील ४ आर क्षेत्राचा व्यवहार करण्याबद्दल चर्चा चालु होती. परंतु रघूनाथ तरंगे त्या क्षेत्राची किंमत ३५,०००/– रुपये सांगत होता व बिरु खरात २८,०००/– रुपयांना सदर मिळकत मागत असल्याने त्यांच्यामध्ये तो व्यवहार ठरला नाही. त्यानंतर त्याने मध्यस्थी केली व तो व्यवहार ३२,०००/– रुपयांना ठरला. त्यावेळी ते दोघेही दारुच्या नशेत होते. तेथून ते नोटरी करण्याकरीता म्हसवड येथे विधीज्ञ व्ही. एम. गायकवाड यांच्याकडे नोटरी केली. नोटरी करतेवेळी ते, लिहुन देणार, घेणार व बिरु खरात यांचा मेव्हणा जगन्नाथ कोरे इत्यादी हजर होते. नोटरी करतेवेळी बिरु खरात याचेकडे व्यवहाराची रक्कम होती, नोटरी केल्यानंतर बिरु खरात याने रघुनाथ तरंगे यास व्यवहाराची संपूर्ण रक्कम देत असताना त्याने त्याला तो दारु पिला असल्याने केवळ ५००/– रुपये देण्यास सांगितले व उर्वरित व्यवहाराची रक्कम रघुनाथ तरंगे यांच्या पत्नी व मुलासमक्ष देण्यास सांगितले. तेथून ते रघुनाथ तरंगे याच्या घरी गेले व व्यवहाराबद्दल सांगितले असता रघुनाथ तरंगे याच्या पत्नीने त्यास विरोध केला व मिळकत विक्री करायची नाही असे सांगितले. त्यानंतर वादी

व प्रतिवादी यांचेमध्ये वाद सुरु झाला. व्यवहारामधील केवळ ५००/– रुपये प्रतिवादीस मिळाले आहेत. संतोष महादेव वगरे हे नोटरी करतेवेळी हजर नव्हते. सदर साक्षीदाराने उलटतपासामध्ये मान्य केले आहे की, वादी व त्याचा मुलगा कोणत्या राजकीय पक्षामध्ये आहेत हे त्याला माहित नाही, वादी व त्याचा मुलगा त्याच्या राजकीय पक्षामध्ये नाही, वादी व त्याचा मुलगा राजकारणामध्ये सहभागी नसतात. तो कथन करतो की, दावा मिळकतीमध्ये पाचही हिस्सेदारांचे खाजगी वाटप झाले असून त्यांच्या स्वतंत्र वहिवाटी आहेत. रघुनाथ तरंगे याच्या २० आर क्षेत्रापैकी ४ आर क्षेत्राबद्दल व्यवहाराची बोलणी झाली, ज्याप्रमाणे व्यवहार ठरला त्याप्रमाणे तो लिहिण्याकरीता ते म्हसवड येथे आले. ठरल्याप्रमाणे व्यवहार टंकलिखित केला. तेथून सर्वजन विधीज्ञ व्ही. एम. गायकवाड यांच्याकडे गेले. तेथे विधीज्ञ गायकवाड यांनी करारातील संपूर्ण मजकूर वाचून दाखविला, त्यावेळी लिहून देणार घेणार यांनी तो मजकुर मान्य व कबूल असल्याचे सांगून त्यावर त्यांनी निशाणी अंगठे केले. नोटरी करतेवेळी तो व जगन्नाथ कोरे हजर होते व त्यांनी साक्षीदार म्हणून त्यांच्या सहया व निशाणी अंगठे केले. संतोष वगरे यांनी साक्षीदार म्हणून नोटरीवर सही केली. करारनाम्याप्रमाणे प्रतिवादीने वागण्याचे ठरले होते. रघुनाथ तरंगे यांच्या घरी त्यांचे येणे जाणे कधीही नसते. व्यवहारानंतर रघुनाथ तरंगे याच्या घरी नेमके काय घडले याबाबत त्याला वैयक्तीक माहिती नाही. वादी व प्रतिवादी यांच्या व्यवहारादिवशी त्यांचे समक्ष दारु पिलेले नव्हते, प्रतिवादी यास लोकांचे देणे असल्याने व घरगुती अडचण असल्याने त्याने ४ आर क्षेत्र वादीस विक्री करण्याचे ठरले होते. व्यवहाराची संपूर्ण रक्कम मिळाल्याचे मान्य करुन प्रतिवादीने नोटरी करारनाम्यावर त्याचा निशाणी अंगठा केला होता.

२४) सदर प्रतिवादीतर्फे तपासण्यात आलेला सा.क्र. २ याचे साक्षीपुराव्याचे अवलोकन केले असता असे दिसून येते की, नि. ३७ वरील करारनाम्यावेळी सदर साक्षीदार उपस्थीत होता. नि.

३७ वरील करारपत्रामध्ये साक्षीदार म्हणून त्याने सही केल्याचे दिसून येते. सदर साक्षीदार हा वादीने तपासणी कायद्याने अभिप्रेत होते कारण वादीच्या दाव्यातील कथनानुसार करारनामा हा तीन साक्षीदारांसमक्ष व नोटरीसमक्ष झालेला आहे. परंतु वादीने याकामी केवळ नोटरी यांनाच वादीतर्फे सा.क्र. २ म्हणून तपासलेले आहे. वादीने सदर करारावरील साक्षीदार जगन्नाथ पांडूरंग कोरे, संतोष महादेव वगरे यांची साक्ष घेतलेली नाही. वादीतर्फे सा.क्र. २ यांनी त्यांच्या पुराव्यामध्ये कथन केले आहे की, त्यांचे कथनानुसार ते म्हसवड येथे सन २०१६ पासून नोटरी म्हणून काम करतात. दि. ०५/०९/२०१८ रोजी त्यांचेकडे नोटरी रजिस्टर नंबर ६९८/२०१८ प्रमाणे करारनामा नोंदणीकृत करणेत आलेला आहे. सदरचा करारनामा हा शंभर रुपयेच्या स्टॅम्पवर नोंदविलेला आहे. तो स्टॅम्प रघुनाथ किसन तरंगे यांनी स्वतः खरेदी केलेला आहे. त्या करारनाम्यामध्ये लिहून देणार रघुनाथ किसन तरंगे हे असून लिहून घेणार बिरु लक्ष्मण खरात हे आहेत. सदर करारनामा हा मौजे काळचौंडी येथील गट नं. ५१३ पैकी ४ गुंठे क्षेत्राकरीता रक्कम रुपये १,२८,०००/- करीता करण्यात आलेला आहे. सदर दस्तामध्ये लिहून देणार यांनी १,२८,०००/- रुपये रोख त्याचदिवशी मिळाले असून लिहून दिलेले आहे. सदर करारनाम्यावेळी साक्षीदार बाळासाहेब दादू माने, जगन्नाथ पांडूरंग कोरे, संतोष महादेव वगरे असे आहेत. सदर दस्तातील मजकुर लिहुन देणार व घेणार यांना वाचून दाखविलेला होता व तो बरोबर लिहिला आहे. त्यावर देणार, घेणार, साक्षीदार व सदर साक्षीदार यांनी सहया व अंगठे केलेले आहेत. वादीने त्याच्या राजकीय क्षेत्रातील मित्रांनी प्रतिवादीचा हात धरुन जबरदस्तीने त्यांचे अंगठे घेतले असे काही घडलेले नाही. तसेच सदर करारनाम्यावेळी लिहुन देणार व घेणार हे दारुच्या नशेत नसल्याचे कथन केले आहे. सदर साक्षीदाराने त्याच्या उलटतपासामध्ये ते बिरु लक्ष्मण खरात यांना पुर्वीपासून ओळखत नसल्याचे कथन करतात. तसेच त्यांचेसमक्ष पैस्याचे देणे घेणे झालेले नाही. ही बाब त्यांनी अमान्य केली आहे. बिरु खरात यांचेव्यतीरीक्त त्यांचे घरातील

इतर कोणी करारनाम्या दिवशी हजर होते किंवा कसे हे सांगता येणार नाही. सदर साक्षीदाराचे पुराव्याआधारे प्रतिवादी हा दारु पिलेला नव्हता व दारुच्या नशेमध्ये जबरदस्तीने दावा मिळकतीचा करार केला आहे असे घडले नसल्याचे कथन केले आहे. प्रतिवादी क्र. १ ने देखील त्याला दारुचे व्यसन नाही व त्याच्याविरुध्द आजरोजी दारु पिवून दंगा केल्याबाबत कोणतीही तक्रार नाही हे मान्य केले आहे.

२५) वर नमूद वादीतर्फे सा.क्र. २ याचे शपथेवरील पुराव्याचे अवलोकन केले तरीदेखील प्रतिवादीने सदर करारानंतर म्हसवड पोलीस स्टेशन येथे दि. १२/०९/२०१८ रोजी पोलीस तक्रार दिली की, त्याला दारुचे व्यसन असून वादीने दि. ०५/०९/२०१८ रोजी त्याला दारु पाजून दारुच्या नशेत त्याचेकडून दावा मिळकतीचे साठेखत लिहून घेतलेले आहे व त्याबदल्यात त्याला कोणताही मोबदला मिळालेला नाही. सदर तक्रार ही नि.४३ वर अभिलेखावर दाखल आहे. भारतीय साक्ष अधिनियम २०२३ चे कलम १०४ व १०५ नुसार कराराची वैध अंमलबजावणी व प्रतिफळाचा भरणा याबाबी वादीने सिध्द करणे आवश्यक आहेत. वादीतर्फे कुलमुखत्यार याने दावा मिळकतीची मोबदला रक्कम ही शेळया मेंढया विक्री करुन त्यांच्याकडे आलेली होती व ती रोख स्वरुपात होती असे पुराव्यादरम्यान कथन केलेले आहे. याशिवाय वादीने असा दावा केला आहे की, संपूर्ण विक्री किंमत कराराच्या दिवशीच प्रतिवादीला दिली होती व सदरचा दस्त करणेकामी तुकडेजोड तुकडेबंदी कायद्याची बाधा येत असल्याने तशी परवानगी प्रतिवादींनी आणण्याची होती. अशा परीस्थीतीमध्ये वादीने प्रतिवादीचा दावा मिळकतीच्या ७/१२ सदरी सामाईकामध्ये हिस्सा असतांना तसेच प्रतिवादीचे कुटूंबातील लोकांचे संमतीविना त्यांचे अपरोक्ष दावा मिळकतीतील संपूर्ण रक्कम केवळ भविष्यात खरेदीपत्र करणेकामी परवानगी मिळेल या अपेक्षेवर दिली ही बाब विश्वासार्ह वाटत नाही. जर वादीस स्वच्छ हाताने व कायदेशीररित्या दावा मिळकत खरेदी करण्याची होती तर त्याने दावा मिळकतीमधील

इतर सहहिस्सेदारांचे संमती घेणे आवश्यक होते तसेच दावा मिळकत ही वडीलार्जीत असल्याचे वादीतर्फे सा.क्र. १ यांनी पुराव्यामध्ये मान्य केल्याने प्रतिवादीच्या कुटूंबातील लोकांची दावा मिळकत खरेदी करतांना संमती घेणे व कायदेशीरदृष्टया दावा मिळकतीचा करार नोंदणीकृत करणे आवश्यक होते. वादीने यासर्व बाबींना फाटा देवून केवळ प्रतिवादीस नोटरीकडे नेवून करार करुन घेतला व दावा मिळकतीतील संपूर्ण रक्कम करारादिवशीच कोणत्याही शासकीय परवानगीची वाट न पाहता दिली ही बाब निश्चीतच वैध करार करणेस संशयास्पद आहे. अशा परीस्थीतीमध्ये वादीने नि. ३७ अन्वये दाखल केलेले करारपत्र हे प्रतिवादीतर्फे सा. क्र. २ ची साक्ष पाहता तसेच प्रतिवादीने दि. ०५/०९/२०१८ रोजीच्या करारानंतर दि. १२/०९/२०१८ रोजीची म्हसवड पोलीस स्टेशनला केलेली तक्रार पाहता निर्णायक पुरावा ठरत नाही व केवळ पोलीस तक्रार केल्याने प्रतिवादीचा बचाव सिध्द झाला असेही म्हणता येणार नाही. तथापी, करारानंतर अल्प कालावधीत केलेली तक्रार ही त्याच्या बचावास संभाव्यता प्रदान करणारी परीस्थीती आहे. प्रतिवादीने त्याच्या पुराव्यामध्ये त्याला दारुचे व्यसन नाही असे जरी कथन केले असले तरी प्रतिवादी क्र. २ ने करारादिवशी वादी व प्रतिवादी हे दारुच्या नशेत होते असे कथन केले आहे त्यामुळे दिवाणी दाव्यामध्ये पुराव्याचे मुल्यमापन हे "Pre-ponderance of probabilities" या निकषावर केले जाते. या निकषावर प्रतिवादीचे कथन पुर्णपणे अविश्वसनीय वाटत नाही.

२६) वादीने दाव्यामध्ये करारपत्रादिवशीच दावा मिळकतीचा कब्जा मिळाल्याचे कथन केले आहे. सदर कथनाच्या अनुषंगाने तोंडी पुरावे तसेच वादीने दाखल केलेल्या दावा मिळकतीचे ७/१२ चे अवलोकन केले असता असे दिसून येते की, सदर गट नं. ५१३ यास प्रतिवादी याची नोंद इतर सहहिस्सेदार ढमाजी तुका हांडे, विठ्ठल दाजी हांडे, दादासो दाजी हांडे, उत्तम शंकर हांडे, जालींदर

शंकर हांडे, आण्णा शंकर हांडे, मारुती शंकर हांडे, गयाबाई शिवाजी सरगर, जगाबाई शंकर हांडे, मारुती आण्णा कोळपे, भागवत आण्णा कोळपे, सोनाबाई आण्णा कोळपे, माणिक किसन तरंगे यांचेसोबत सामाईक क्षेत्र हे. १.२०.९२ पो. ख. ०.६८.७३ इतक्या क्षेत्रास फेरफार क्र. ११३१ अन्वये दिसून येते. म्हणजेच वादीने दावा मिळकत म्हणून समाविष्ट केलेल्या गट नं. ५१३ यामध्ये वादीचा हिस्सा ०.२० आर क्षेत्रापैकी ४ आर क्षेत्र हे कोठेही स्वतंत्रपणे दिसून येत नाही अथवा वादीस ०.२० आर क्षेत्रापैकी ४ आर क्षेत्र कसे वाटपास आले याबाबत देखील कोणताही कागदोपत्री पुरावा अभिलेखावर दाखल नाही. वादीने तपासलेले सा.क्र. १ यांनेदेखील त्याच्या नि. २६ वरील उलटतपासामध्ये प्रतिवादी व त्यातील सहहिस्सेदार यांचेमध्ये सरसनिरस मानाने वाटप झालेले नाही व तदनंतर त्याने पुन्हा सांगितले आहे की, प्रतिवादी व सहहिस्सेदार यांचेमध्ये वाटप झालेले आहे. तथापी, प्रतिवादी व इतर सहहिस्सेदारांमध्ये वाटप झालेले नाही ही बाब दावा मिळकत गट नं.५१३ च्या ७/१२ उता-यावरुन स्पष्ट होते.

२७) तसेच वादीने सदरकामी दि. ०५/०९/२०१८ चे करारपत्रक नि. ३७ दाखल केले आहे. सदर करारपत्राचे अवलोकन केले असता असे दिसून येते की, सदर करार हा नोंदणीकृत नसून केवळ नोटरी समोर प्रमाणित केलेला आहे व सदर करारामध्ये वादीस चतुर्सीमेसहीत रक्कम रुपये १,२८,०००/- रोख स्वीकारुन त्याचा कब्जा लिहून घेणार वादी यांना दिलेला आहे असे नमूद केले आहे. अभिलेखावर ७/१२ उता-यावरुन दावा मिळकत ही संयुक्त मालकीची व प्रतिवादी व इतर सहहिस्सेदार यांच्यामधील सामाईक वहिवाटीची असल्याचे दिसून येते. वादीने कथन केल्याप्रमाणे दावा मिळकत ०.२० आर व त्यातील ०.४ आर हे क्षेत्र कोठेही स्वतंत्रपणे दिसत नाही. प्रतिवादी हा केवळ सहहिस्सेदार असून त्याचा हिस्सा प्रत्यक्ष विभाजनाने वेगळा झालेला नाही. अशा परीस्थीतीत

प्रतिवादीला संयुक्त मिळकतीतील विशीष्ट ४ आर क्षेत्र विकण्याचा किंवा त्याचा ताबा देण्याचा निर्विवाद अधिकार नाही. प्रतिवादीने दावा मिळकत विक्री करतांना इतर सहहिस्सेदारांची संमती घेतल्याचे दिसत नाही. अशा परीस्थीतीमध्ये वादीतर्फे सा.क्र. २ श्री.विलास गायकवाड यांनी नोंदणीकृत केलेला करारनामा हा दावा मिळकतीचा ७/१२ उतारा न पाहता अथवा लिहून देणार याची स्वतंत्र कब्जेवहिवाट न पाहता तसेच दावा सदर गटातील सहहिस्सेदारांची संमती न घेता चतुर्सीमापुर्वक लिहून दिलेला आहे व सदरचा दस्त नोटरी अन्वये नोंदणीकृत केलेला आहे. वर नमूद केल्याप्रमाणे दावा मिळकत गट नं. ५१३ चे ७/१२ सदरी प्रतिवादीचे ०.४ आर हे क्षेत्र स्वतंत्रपणे ताब्यात व कब्जात नसल्याने व त्याचे इतर सहहिस्सेदारांसोबत सदर गटास ०.१ हे. २० आर. पो. ख. ०.६८.७३ यास सामाईक वहिवाट असल्याने वादीस सदर करारानुसार चतुर्सीमापुर्वक दावा मिळकतीचा कब्जा मिळालेला होता ही बाब वादी सिध्द करु शकलेला नाही.

२८) तसेच सदर दाव्यामध्ये वादीचे कथनानुसार कराराच्या दिवशीस संपूर्ण विक्री मोबदला प्रतिवादीस दिलेला होता. त्यामुळे करारातील आर्थीक जबाबदारी त्याने पुर्ण केली असून त्यानंतर विक्रीखत निष्पादीत करण्यासाठी आवश्यक परवानगी मिळविणे ही प्रतिवादींची जबाबदारी होती. अभिलेखावरील पुराव्यावरुन असे दिसून येते की, वादीने नि. ६२ अन्वये प्रतिवादीस खरेदीपत्र करुन देण्याकामी दि. १५/१०/२०१८ रोजी नोटीस पाठवली आहे. यावरुन प्रथमदर्शनी वादीची करार पुर्ण करण्याची इच्छा दिसून येते. तथापी, विशिष्ट अनुतोष अधिनियम १९६३ च्या कलम १६(क) नुसार केवळ इच्छा व्यक्त करुन पुरेसे नसून वादीने करारातील स्वतःचा भाग पुर्ण केल्याचे किंवा पुर्ण करण्यास तो सदैव तयार होता हे विश्वासार्ह पुराव्याने सिध्द करणे आवश्क आहे. सदर प्रकरणात वादीने संपूर्ण मोबदला प्रत्यक्ष दिल्याचा दावा केला असला तरी त्या भरण्याचा स्वतंत्र व विश्वासार्ह

पुरावा उपलब्ध नाही व मुद्दा क्र. १अ मध्ये प्रतिवादीस दावा मिळकतीचा मोबदला दिल्याचे समाधानकारकपणे सिध्द झालेले नाही. त्यामुळे जेव्हा संपूर्ण मोबदला प्रतिवादीस दिला गेल्याचा सिध्द होत नाही तेव्हा त्या आधारावर उभी असलेली वादीची तयारी व इच्छा या गोष्टींची मांडणी स्वीकारता येत नाही. त्यामुळे केवळ प्रतिवादीस नोटीस बजावल्याच्या आधारावर वादीने कलम १६(क) मधील कायदेशीर अट पुर्ण केली आहे असे म्हणता येत नाही. याशिवाय वादीचे तोंडी पुराव्याकामी साक्ष पेटीत न येण्याचे व उलटतपासासाठी प्रतिवादीस संधी न देण्याचे वर्तन (conduct) पाहता विशिष्ट अनुतोष अधिनियम कलम १६(c) मधील अट पुर्ण झाल्याचे सिध्द करण्यास पुरेसे नाही. वादीने कथीत विक्री कराराची वैध अंमलबजावणी तसेच विशिष्ट अनुतोष अधिनियम, १९६३ च्या कलम १६(क) अन्वये आवश्यक असलेली सततची तयारी व इच्छा या सिध्द केलेल्या नाहीत.

२९) भारतीय करार अधिनियम १८७२ चे कलम १० नुसार करार कायदेशीरदृष्टया अंमलबजावणीयोग्य होण्यासाठी तो सक्षम पक्षकारांमध्ये, मुक्तसंमतीने, वैध प्रतिफळासाठी आणि कायदेशीर उददेशाने झालेला असावा तसेच कराराचा विषय निश्चीत व कायदेशीररित्या अंमलबजावणीयोग्य असणे आवश्यक आहे. तसेच, भारतीय करार अधिनियम १८७२ कलम २९ नुसार ज्याचा अर्थ निश्चीत करता येत नाही किंवा ज्याचे निश्चीतता नाही असा शुन्य (void for uncertainty) ठरु शकतो. जर करारात दाखविलेला विशीष्ट भुभाग प्रत्यक्ष अस्तित्वात नसेल अथवा खरेदी देणाराचा त्यावर स्वतंत्र कब्जा अथवा हक्क नसेल तर त्या भागाची विशिष्ट अंमलबजावणी करणे अशक्य आहे. हस्तांतरण मालमत्ता अधिनियम, १८८२ च्या कलम ४४ नुसार सहमालक आपल्या अविभक्त हिस्याचे हस्तांतरण करु शकतो परंतु तो प्रत्यक्ष वाटणी न झालेल्या संयुक्त मालमत्तेतील विशिष्ट सिमांकीत भागाचा मालक असल्याप्रमाणे व्यवहार करु शकत नाही, जोपर्यंत इतर

सहमालकांची संमती किंवा पुर्वीचे वाटप सिध्द होत नाही म्हणूनच सदरकामी प्रतिवादीला त्याच्या अविभक्त हिस्याबाबत करार करण्याचा अधिकार आहे परंतु स्वतंत्र हिस्सा अस्तीत्वात नसतांना विशिष्ट चारही सिमा दाखवून चतुर्सीमापुर्वक त्या भागाचा ताबा देण्याच्या कराराची अंमलबजावणी करणे हे कायदेशीरदृष्टया अशक्य ठरते.

३०) विशिष्ट अनुतोष अधिनियम १९६३ अंतर्गत विशिष्ट अंमलबजावणीचा दिलासा (Specific performance) हा समन्यायी आहे. न्यायालय असा करारच अंमलात आणू शकते जो निश्चीत, स्पष्ट व प्रत्यक्षात अंमलबजावणीयोग्य असेल. ज्या करारात विक्रेत्याचा स्वतंत्र हिस्सा नसतांना स्वतंत्र सिमांकीत भुभाग विकण्याचे वर्णन आहे अशा कराराची अंमलबजावणी इतर सहमालकांच्या हक्कावर परिणाम करु शकते. त्यामुळे अशा कराराची विशीष्ट अंमलबजावणी करणे कायदेशीरदृष्टया योग्य ठरत नाही. सदर दाव्यामध्ये वादीने हे देखील सिध्द केले नाही की, प्रतिवादीचा स्वतंत्र हिस्सा पुर्वीच वाटून देण्यात आला होता, तसेच इतर सहहिस्सेदारांनी सदर दाव्यातील व्यवहारास संमती दिली होती किंवा सदर करारातील चतुर्सीमांकीत चार आर क्षेत्र प्रत्यक्षात प्रतिवादीच्या ताब्यात व मालकीचे होते. यासर्व परिस्थीतीमध्ये नि. ३७ मधील करारातील मिळकतीचे वर्णन व वास्तवातील मिळकत यामध्ये सुसंगता नसल्याने कराराची विश्वासार्हता कमी होते त्यामुळे विशिष्ट अंमलबजावणी दिलासा नाकारण्यासाठी हा एक महत्वाचा घटक ठरतो. त्यामुळे वादीला अशा परीस्थीतीमध्ये समन्यायिक दिलासा देणे कायदेशीरदृष्टया योग्य नाही. म्हणून मी मुद्दा क्र. १ चे उत्तर 'नकारार्थी' नोंदवुन मुद्दा क्र. १अ चे उत्तर 'होकारार्थी' नोंदवित आहे तसेच मुद्दा क्र. २ व ३ चे उत्तर 'नकारार्थी' नोंदवित आहे.

<u>मुददा क्र. ४ करीता</u>

३१) सदर दाव्यामध्ये प्रतिवादीने असा बचाव घेतला आहे की, वादीने कथित विक्री कराराच्या आधारे ताब्याचा दावा केला असून, सदर व्यवहारास हस्तांतरण मालमत्ता अधिनियम १८८२ च्या कलम ५३–अ मधील संरक्षण उपलब्ध होवू शकत नाही. सदर मुद्याचे विवेचन करीत असतांना कलम ५३–अ हे पाहणे आवश्यक ठरते.

३२) कलम ५३–अ हे "Doctrine of part performance " या तत्वावर आधारीत आहे. या कलमानुसार पुढील अटी पुर्ण झाल्यासच खरेदीदाराला संरक्षण मिळते–

अ) मोबदल्यासाठी स्थावर मालमत्ता हस्तांतरीत करण्याचा लेखी करार असणे.

ब) तो करार हस्तांतरणकर्तांने किंवा त्याच्यावतीने स्वाक्षरी केलेला असणे.

क) करारातील आवश्यक अटी निश्चीत करणे

ड) खरेदीदाराने कराराच्या अंशतः अंमलबजावणीत मालमत्तेचा ताबा घेतलेला किंवा ताबा कायम ठेवलेला असणे.

इ) खरेदीदाराने कराराच्या अंमलबजावणीसाठी काही कृती केलेली असेल.

ई) खरेदीदार स्वतःच्या करारातील भाग पुर्ण करण्यास सदैव तयार व इच्छुक असणे.

३३) सदर वर नमूद बाबीसोबतच नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम १७(१)अ नुसार दि. २४/०९/२००१ पासून लागू झालेल्या दुरुस्तीनंतर कलम ५३–अ चा लाभ घेण्यासाठी करार नोंदणीकृत असणे आवश्यक आहे. नोंदणी न केलेल्या अशा कराराला कलम ५३–अ च्या उद्देशासाठी कोणताही परिणाम उपलब्ध नाही. वादीने नि. ३७ वरील कराराच्याआधारे दावा दाखल केला आहे. तो करार दि. ०५/०८/२०१८ रोजी नोटरीसमोर निष्पादीत करण्यात आला असून तो नोंदणीकृत

नाही. दाव्यातील अभिलेखावर असे दिसून येते की, दावा प्रलंबीत असतांना सदर दस्तऐवज अपु–या मुद्रांकशुल्कामुळे न्यायालयाने मुद्रांक अधिनियमाच्या तरतुदीनुसार जप्त (impound) केला. त्यानंतर वादीने आवश्यक मुद्रांकशुल्क व दंड भरल्यानंतर दस्तऐवजास निशाणी ३७ देवून तो पुराव्यात समाविष्ट करण्यात आला. भारतीय मुद्रांक अधिनियम १८९९ च्या कलम ३५ नुसार अपु–या मुद्रांकचा दस्तऐवज आवश्यक मुद्रांकशुल्क व दंड भरल्यानंतर पुराव्यात स्विकारता येतो, परंतु या तरतुदीचा परिणाम केवळ दस्तऐवजावरील मुद्रांकातील दोष दुर करण्याइतपतच मर्यादीत असतो. त्या एस्तऐवजातील मजकुर, त्याची स्वइच्छेने अंमलबजावणी, प्रतिफळाचा भरणा किंवा त्याची विश्वासार्हता यांना या प्रक्रीयेमुळे कोणतीही वैध पुष्ठी मिळत नाही व सदर करारास स्वतंत्र व निर्णायक पुराव्यात्मक मुल्य मानता येणार नाही. सदर दाव्यातील करारामध्ये वादीने दावा मिळकतीचा संपुर्ण मोबदला हा करारादिवशीच देवून प्रत्यक्ष ताबा मिळाल्याचा दावा केला असला तरी दावा मिळकत ही संयुक्त मालकीची असून प्रतिवादी हा केवळ सहहिस्सेदार आहे त्याचा स्वतंत्र हिस्सा प्रत्यक्ष वाटणीने वेगळा झालेला नसतांना करारामध्ये दावा मिळकतीच्या स्वतंत्र चतुर्सीमा दर्शविण्यात आलेल्या आहेत. अशा परीस्थीतीत प्रतिवादीने चतुर्सीमांकीत दावा मिळकतीचा कायदेशीर ताबा वादीकडे दिला ही बाब विश्वासार्ह नाही. त्यामुळे सदर विनानोंदणीकृत नोटरी कराराच्या आधारे वादीस हस्तांतरण मालमत्ता अधिनियमाच्या कलम ५३–अ चे संरक्षण उपलब्ध होवू शकत नाही. म्हणून मी मुद्दा क्र. ४ चे उत्तर 'होकारार्थी' नोंदवित आहे.

<u>मुददा क्र. ५ करीता</u>

३४) मुद्दा क्र. १ ते ४ मध्ये केलेल्या कारणमिमांसेवरुन व काढलेल्या निष्कर्षावरुन वादी हा नि. ३७ वरील करारपत्राप्रमाणे दावा मिळकतीच्या कब्जात होता ही बाब सिध्द न झाल्याने वादीने विनंती केल्याप्रमाणे प्रतिवादीविरुध्द वादीचे दावा मिळकतीतील वहिवाटीस हरकत अडथळा करु नये

म्हणून निरंतर ताकीद देणेचा प्रश्न उपस्थीत होत नाही. सबब, मुद्दा क्र. १ ते ४ चे निष्कर्षांअन्वये मुद्दा क्र. ५ करीता मी खालील आदेश पारीत करीत आहे.

आदेश

१) वादीचा दावा नामंजूर करणेत येत आहे.

२) येणेप्रमाणे हुकूमनामा करणेत यावा.

ता. १४/०७/२०२६

(एस. एस. साळुंखे)
दिवाणी न्यायाधीश कनिष्ठ स्तर, म्हसवड.
ता. माण जि. सातारा

CERTIFICATE

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

Name of the Stenographer	R.A.Tarange , Stenographer (Grade III)
Name of Court	C.J.J.D.,Mhaswad, Tal.Man
Date of Dictation	14.07.2026
Order signed by the P.O. on	14.07.2026
Order uploaded on	10.07.2026