रे.दि.मु.नं.१८५/२०१८ मधील नि.२६ वरील आदेश.

(सुलोचना युवराज बोबडे वि. सुर्यकांत शिवाजी बोबडे)

CNR No. MHST1400-4157-2017

प्रतिवादीने प्रस्तुतचा अर्ज वादी स्वतः अगर इतरांमार्फत प्रतिवादीच्या प्रतिदावा व या अर्ज कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीत त्यांच्या असणा-या शांततामय मालकी व कब्जेवहिवाटीस हरकत, अडथळा करु नये म्हणून तुर्तातुर्त ताकीदीकरीता दाखल केला आहे. अर्जाच्या पुष्ठयर्थ प्रतिवादीने नि.२७ कडे शपथपत्र दाखल केले आहे.

प्रतिवादीचे अर्जातील कथन थोडक्यात खालीलप्रमाणे -

२) मौजे रावडी बु. ता.फलटण जि.सातारा गावच्या हद्दीतील गट नं.४०७ क्षेत्र हे.०.७८आर आकार रु.२.४४पै यापैकी हे.०.४०आर हिस्सा दगड, माती व तदंगभुत हक्क, वस्तुंसहची मिळकत यात असणा-या हे.०.०१आर बोअरवेल, पाणी, जागा आणि त्यावरील ३ अश्वशक्ती विद्युत मोटारीतील आठ आणे हिस्सा पाळीप्रमाणे पाणी घेण्याच्या हक्कासहची मिळकत ही या अर्जाचा विषय आहे. या प्रतिवादीने वादी विरुध्द नि.२४ नुसार प्रतिदावा दाखल केलेला आहे. त्यामुळे येथून पुढे या मिळकतीस दावा मिळकत असे संक्षीप्तरित्या संबोधण्यात येत आहे.

३) दावा मिळकत प्रतिवादीने वादीकडून दि.२३/१२/२००९ रोजी कायम खुषखरेदी दस्ताने खरेदी घेतलेली मिळकत आहे. खरेदी तारखेपासून प्रतिवादीची दावा मिळकतीत प्रत्यक्ष मालकी हक्काने कब्जेवहिवाट होती व आहे. परंतू, वादी नि.५ तुर्तातुर्त ताकीदीच्या आदेशाचा विपर्यास करुन त्याचा गैरफायदा घेण्याच्या उद्देशाने प्रतिवादीच्या दावा मिळकतीतील कब्जे वहिवाटीस हरकत, अडथळा करु लागले आहेत. प्रतिवादी दि.१२/०१/२०२० रोजी दावा मिळकतीत मेहनत, मशागत करत असताना वादी शेतात आले व म्हणाले की, 'आता न्यायालयाचा आदेश माझ्या बाजूने झालेला आहे, जमीन तु कसायची नाही, तू शेतात यायचे नाही, आलास तर तुझे काय खरे नाही' व धमकी दिली. प्रतिवादीच्या दावा मिळकतीतील मालकी व कब्जेवहिवाटीच्या हक्कावर वादी गदा आणत आहेत. त्यामुळे वादी स्वतः अगर इतरांमार्फत प्रतिवादीच्या शांततामय कब्जेवहिवाटीस हरकत, अडथळा करु नये म्हणून तुर्तातुर्त ताकीद अर्ज दाखल केला आहे.

४) प्रतिवादीतर्फे विधीज्ञ आर.ए.झोरे यांनी अर्जातील कथनाप्रमाणे युक्तीवाद केला असून प्रतिवादीस प्रथमदर्शनी शाबीतीकरीता केस आहे, न्यायाचा तराजू व नुकसानीचा विचार करता तो प्रतिवादीच्या बाजूने आहे, जर या परिस्थितीत तुर्तातुर्त ताकीदीसारखी दाद मंजूर केली न गेलेस प्रतिवादीचे पैशाच्या रुपात कधीही भरुन न येणारे नुकसान होणार आहे. त्यामुळे प्रतिवादीचा नि.२६ कडील तुर्तातुर्त मंजूर करण्यात यावा अशी विनंती केली आहे.

५) वादीचे म्हणणे **नि.३८** वर आहे. वादीचे कथन थोडक्यात असे आहे की, प्रतिवादीचा प्रतिदावा व नि.२६ चा अर्ज धादांत खोटा, बनावट आणि रचनात्मक असून तो या वादीस मान्य व कबूल नाही, प्रतिवादीच्या प्रतिदाव्यास व नि.२६ चे अर्जास कोणतेही संयुक्तिक कारण घडलेले नव्हते व नाही. केवळ वादीच्या नि.५ वरील दि.२१/०९/२०१९ रोजीच्या आदेशास बगल देण्याकरीता प्रस्तुतचा अर्ज दाखल केला आहे. तो प्रथमदर्शनी नामंजूर करणेत यावा. प्रतिवादीने प्रत्यक्ष वस्तुस्थिती न्यायालयापासून लपवून ठेवलेली आहे त्याचा उहापोह या वादीने दाव्यात व प्रतिदाव्याच्या कैफियतीमध्ये केलेला आहे. प्रतिवादीने प्रस्तुतचा खोटा अर्ज दाखल केलेला आहे. दावा मिळकत जरी प्रतिवादीस खरेदी दिली असली तरी ती मिळकत पुन्हा वादीस र.रु.२,४४,०००/- यास खरेदी देण्याची होती. तसा दि.२३/१२/२००९ रोजी उभयतांमध्ये र.रु.१००/- मात्रच्या मुद्रांकावर करार देखील झालेला होता व आहे. दावा मिळकतीमध्ये आजअखेर वादीची कब्जेवहिवाट होती व आहे. प्रतिवादीने दावा मिळकत कधीही वहिवाटली नव्हती व नाही. म्हणून वादीने प्रतिवादी विरुध्द दि.२३/१२/२००९ रोजीच्या करारपत्राप्रमाणे दावा मिळकत उलट खरेदी करुन घेण्याकरीता व इतर अन्य बाबींकरीता दाखल केला आहे.

६) वादी तर्फे विधीज्ञ आय.सी.खान यांनी त्यांच्या म्हणण्याप्रमाणे युक्तीवाद केला असून पुढे त्यांचा युक्तीवाद असा आहे की, प्रतिवादीस सकृत दर्शनी शाबीतीकरीता केस नाही, न्यायाचा तराजू या वादीच्या बाजूने आहे, जर प्रतिवादीचा अर्ज मंजूर झाला तर या वादीचे पैशाच्या रुपात कधीही न भरुन येणारे अपरिमित नुकसान होणार आहे. त्यामुळे प्रतिवादीचा अर्ज नामंजूर करण्यात यावा.

७) दोन्ही बाजूंचे कथन तसेच अभिलेखावरील कागदोपत्री पुरावा व युक्तीवाद विचारात घेतला असता पुढील मुद्दे विवेचनाकरीता उपस्थित होतात. त्यावरील निष्कर्ष कारणमीमांसेसहित खालीलप्रमाणे नोंदवित आहे.

अ.नं.	मुद्दे	निष्कर्ष
१.	प्रतिवादीची प्रथमदर्शनी केस आहे काय ?	होकारार्थी
२.	सोयीचा समतोल कोणाच्या बाजूने आहे ?	प्रतिवादी
३.	जर तुर्तातुर्त ताकीद हुकूम दिला नाही तर कोणाचे अपरिमित असे नुकसान होईल ?	प्रतिवादी
४.	आदेश काय ?	अर्ज मंजूर

कारणमीमांसा

मुद्दा क्र.१ बाबत :-

८) वादीचा दावा, प्रतिवादीची कैफियत नि.१६ आणि प्रतिवादीचा प्रतिदावा नि.२४ व वादीची प्रतिदाव्यास कैफियत आणि तुर्तातुर्त ताकीद अर्जास म्हणणे नि.३८ तसेच पुर्व पीठासीन अधिकारी यांनी नि.५ तुर्तातुर्त ताकीद अर्ज निष्पादीत करताना ज्या बाबींचा उहापोह व अवलोकन केले आहे त्याचा विचार करता वादी व प्रतिवादीस ही बाब मान्य आहे की, दि.२३/१२/२००९ रोजी दावा मिळकतीचा खुषखरेदीदस्त करण्यात आला. परंतू, वादाची बाब केवळ इतकी आहे की, तो खुषखरेदी दस्त व व्यवहार दावा मिळकत पुन्हा वादीस उलट खरेदी दस्ताने देण्याच्या बोलीवर झालेला होता.

९) संपूर्ण दाव्यास कैफियत व प्रतिदाव्यामध्ये प्रतिवादीचा बचाव आणि कथन असे आहे की, सन २००८ मध्ये वादीच्या कुटुंबाला लोकांची देणी भागवण्यासाठी व कौटुंबीक अडचणीसाठी पैशाची गरज पडल्याने वादी व वादीचे पती प्रतिवादीकडे येवून पैशाची मागणी करुन वादीच्या पतीच्या नावावरील हे.०.२१आर क्षेत्र मुदत खरेदीदस्ताने घ्यावे व र.रु.५०,०००/- द्यावेत अशी विनंती केली. तेंव्हा वादीच्या पतीने त्यांच्या नावावरील मौजे रावडी बु. येथील गट नं.४०३ पैकी क्षेत्र हे.०.२१आर र.रु.५०,०००/- प्रतिवादीकडून स्वीकारुन दि.२४/०७/२००८ रोजी मुदतखरेदी दस्ताने दिली. वादीस पुन्हा पैशाची आवश्यकता भासल्याने हे.०.२१आर क्षेत्रास लागून वादीच्या नावावर दावा मिळकत गट नं.४०७ मधील हे.०.३१आर क्षेत्र आहे ते देखील र.रु.४०,०००/- मात्र स्वीकारुन पाच वर्ष मुदतीकरीता नोंदणीकृत मुदतखरेदी दस्ताने दि.०७/११/२००८ रोजी लिहून दिले.

१०) पुढे सन २००९ मध्ये वादीस पुन्हा पैशाची आवश्यकता भासल्याने दावा मिळकत गट नं.४०७ पैकी हे.०.४०आर एवढे क्षेत्र प्रतिवादीस विक्री करण्याचे ठरले. वादी व

प्रतिवादीमध्ये बोलणी होवून दावा मिळकतीचा व्यवहार र.रु.१,८०,०००/- मात्र रक्कमेस ठरला. परंतू, दि.०७/११/२००८ रोजी दावा मिळकत गट नं.४०७ पैकी हे.०.३०आर क्षेत्र पाच वर्ष नोंद मुदतखरेदी दस्ताने प्रतिवादीकडे गहाण होते त्या दस्तास कायदेशीर अडचण राहू नये म्हणून प्रतिवादीने दि.२४/०७/२००८ व ०७/११/२००८ रोजीचे दस्त उलटवून देण्याचे ठरवले. त्याप्रमाणे प्रथमतः दि.२३/१२/२००९ रोजी दावा मिळकतीपैकी हे.०.३०आर क्षेत्र ऋणमुक्त करुन वादीस दिले व त्याच दिवशी दावा मिळकतीपैकी हे.०.४०आर क्षेत्राचा र.रु.१,८०,०००/- यास कायम खुषखरेदीचा नोंदणीकृत दस्त वादीने प्रतिवादीस करुन दिला. त्या तारखेपासून दावा मिळकतीमध्ये प्रतिवादीची प्रत्यक्ष मालकी व कब्जेवहिवाट होती व आहे. प्रतिवादीने दावा मिळकतीच्या अधिकार अभिलेखी साखरवाडी पतसंस्थेचा असणारा बोजा देखील र.रु.७०,०००/- मात्र भरुन कमी करुन घेतला आहे. खरेदीपत्राप्रमाणे प्रतिवादीच्या नावाची नोंद मिळकतीच्या अधिकार अभिलेखी फे.फा.नं.१२२३ ने प्रमाणित झाली त्यास वादीने हरकत घेतली होती ती हरकत देखील फेटाळून लावली आहे.

११) याउलट वादीचे कथन असे आहे की, वादीने त्यांचे व प्रतिवादींचे नातेसंबंध, रक्कम स्वीकारल्याचे आणि दि.२३/१२/२००९ रोजी दस्त करुन दिल्याचे मान्य व कबूल केले आहे. परंतू, मुळ व्यवहार ठरल्याप्रमाणे वादीने पैसे प्रतिवादीस परत केल्यानंतर दावा मिळकत गट नं.४०७ पैकी हे.०.४०आर क्षेत्राचा दस्त उलटखरेदी करुन देण्याचे मान्य व कबूल केले होते. त्याप्रमाणे दि.२३/१२/२००९ रोजी प्रतिवादीने उपरोक्त ठरल्याप्रमाणे र.रु.१००/- मात्रचा मुद्रांक खरेदी केला व त्याच दिवशी असे लिहून दिले की, वादीने प्रतिवादीस र.रु.२,४४,०००/- मात्र दिल्यानंतर दावा मिळकत उलट खरेदी करुन द्यायची, दावा मिळकत दुस-या कोणत्याही ति-हाईत इसमाच्या नावावर खरेदी देण्याची नाही व दावा मिळकत पुन्हा वादीस उलट खरेदी देतेवेळी वादीने प्रतिवादीस रजिस्टर पोष्टाने कळवण्याचे होते. प्रतिवादीस दावा मिळकतीचा कब्जा वादीने कधीही हस्तांतरीत केलेला नव्हता व नाही. म्हणून वादीने दि.२८/१२/२०१७ व २७/०६/२०१८ रोजी रजिस्टर पोष्टाने नोटीस पाठवून दावा मिळकतीचे उलट खरेदीखत करुन घेण्यास वादी तयार असल्याचे कळविले ती नोटीस प्रतिवादीस मिळून देखील प्रतिवादीने तसे करुन देण्याचे टाळले. दावा मिळकतीच्या ७/१२ पत्रकी प्रतिवादीच्या नावाची नोंद झाली आहे याचा गैरफायदा घेवून ती मिळकत प्रतिवादी

त्रयस्थ इसमास विल्हेविक्री, तबदीली करण्याच्या प्रयत्नात लागले आहेत म्हणून दि.२१/०९/२०१९ रोजी नि.५ वरील आदेशाप्रमाणे प्रतिवादीस तुर्तातुर्त ताकीद देण्यात आली. तथाकथीत मिळकतीचा दस्त करतेवेळी मिळकतीच्या अधिकार अभिलेखी साखरवाडी पतसंस्थेचा बोजा असताना देखील प्रतिवादीने तसा व्यवहार केल्यामुळे तो व्यवहार महाराष्ट्र को.ऑप. सोसायटी अॅक्ट मधील कलम ४७ (२) प्रमाणे अवैद्य आहे. म्हणून स्पेसीफिक रिलिफ अॅक्ट मधील कलम ४१ (एच) प्रमाणे तुर्तातुर्त ताकीदी सारखी दाद वादी विरुध्द देता येणार नाही.

१२) येणेप्रमाणे परस्पर कथनांचा विचार करता दि.२३/१२/२००९ रोजी झालेला व्यवहार हा केवळ दावा मिळकत गट नं.४०७ पैकी हे.०.४०आर क्षेत्र विक्रीचा होता की मिळकत परत देण्याच्या बोलीवर उलट खरेदीखत करुन देण्याचा व्यवहार होता ही बाब पुराव्याची आहे. तसेच त्याच दिवशी र.रु.१००/- मात्रच्या मुद्रांकावर वर नमुद केल्याप्रमाणे अटी व शर्ती ठरवून उलट खरेदीखत करुन देण्याचे प्रतिवादीने मान्य व कबूल केले होते ही बाब देखील पुराव्याचीच आहे. त्यामुळे वादीने दावा व प्रतिदाव्यास दिलेल्या कैफियतीमध्ये दावा मिळकतीचा व्यवहार पुन्हा परत देण्याच्या बोलीचा होता ही बाब सद्यस्थितीत भारतीय पुराव्याचा कायदा, १८७२ मधील कलम ९१ प्रमाणे कागदोपत्री पुराव्यामुळे तोंडी पुरावा अपवर्जीत होतो. जेंव्हा संविदा किंवा देणगीच्या किंवा कोणत्याही संपत्ती व्यवस्थेच्या अटीत दस्तऐवजाच्या स्वरुपात लिहलेल्या असतील तेंव्हा व ज्यामध्ये कोणतीही बाब दस्तऐवजाच्या स्वरुपात लिहणे विधीवत आवश्यक असेल अशा सर्व प्रकरणी अशा संविदेच्या, देणगीच्या किंवा संपत्ती व्यवस्थेच्या शाबीतीसाठी खुद्द तो दस्तऐवज किंवा या कायद्यात अंतर्भुत असलेल्या उपबंधाखाली ज्यात दुय्यम पुरावा स्वीकार्य असेल त्या प्रकरणी त्या दस्तऐवजाच्या मजकुराचा दुय्यम पुराव्याखेरीज कोणताही पुरावा देता येणार नाही.

१३) त्यामुळे प्रथम दर्शनी नि.३/२ कडे दि.२३/१२/२००९ रोजीचा कायम खुषखरेदी दस्त पाहता त्या दस्तामध्ये दावा मिळकतीचा प्रत्यक्ष कब्जा प्रतिवादीस त्या दस्तानेच दिल्याचे नमुद आहे. परंतू, वादी कथन करतात तसे दावा मिळकत परत देण्याच्या बोलीवर उलट खरेदीखत करुन देण्याचे मान्य केले होते ही बाब त्या दस्तामध्ये नमुद करण्यास वादी अगर प्रतिवादीस कोणती हरकत होती हे वादीने दावा अगर प्रतिदाव्यास कैफियत, म्हणणे नि.३८ मध्ये कोठेही कथन केलेले नाही. या करीता दाव्यातील सर्व कथने

प्रथम दर्शनी शाबीत करण्याचे तथ्य वादीवर आहे. दि.२३/१२/२००९ रोजीचा कायम खुषखरेदी दस्त हा नोंदणीकृत दस्त असल्यामुळे वादीच्या दाव्यातील कथने पाहता प्रतिवादीच्या मालकी हक्क व कब्जे वहिवाटीवर प्रश्नचिन्ह निर्माण केले आहे. त्यामुळे वादी प्रतिवादीच्या कायम खुषखरेदी दस्तान्वये असणा-या प्रतिवादीच्या कब्जेवहिवाटीस हरकत अडथळा करण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. म्हणून, प्रतिवादीस तुर्तातुर्त ताकीद देण्या इतपत प्रथम दर्शनी केस असल्याचे प्रतिवादीने शाबीत केले आहे याकरीता मुद्दा क्र.१ चे निष्कर्ष होकारार्थी नोंदवण्यात येतात.

<u>मुद्दा क्र.२ बाबत</u> :-

१४) वादी व प्रतिवादी तर्फे विधीज्ञांनी युक्तीवाद केल्याप्रमाणे जरी या कामातील नि.५ तुर्तातुर्त ताकीद अर्जावर दि.२१/०९/२०१९ रोजी आदेश होवून प्रतिवादी अगर इसमांना दावा मिळकतीची विल्हे, विक्री, तबदीली आणि ति-हाईत इसमांचे हक्क, अधिकार निर्माण करु नयेत अशी तुर्तातुर्त ताकीद दिली असलीतरी प्रतिवादीने त्या निर्णयाविरुध्द कोणतेही अपील केले किंवा कसे याबाबत कोणतेही स्पष्टीकरण दिलेले नाही. वादीचा दावा, प्रतिवादीची कैफियत आणि प्रतिवादीचा प्रतिदावा पाहता दि.२३/१२/२००९ रोजीच्या कायम खुषखरेदी दस्ताप्रमाणे दावा मिळकतीचा कब्जा प्रतिवादीस दिलेला असल्याने जोपर्यंत दाव्याचा अंतिम गुणदोषावर न्यायनिर्णय होत नाही तोपर्यंत त्या कब्जेवहिवाटीस वादी अगर तर्फे इसमांनी हरकत अडथळा केल्यास दाव्यामध्ये निष्कारण गुंतागुंत परिणामी वादांची नवीन निर्मिती होण्याची शक्यता नाकारता येणार नाही. वादी दाव्यात ज्या प्रमाणे कथन करतात त्याप्रमाणे वादीची दावा मिळकतीमध्ये ताबेवहिवाटी होती व आहे ही बाब देखील पुराव्याचीच आहे. जोपर्यंत दावा व प्रतिदाव्यातील कथनांबाबत संपूर्ण कागदोपत्री व तोंडी पुरावा येत नाही तोपर्यंत नोंदणीकृत खुषखरेदी दस्ताने प्रतिवादीस दावा मिळकतीचा कब्जा हस्तांतरीत झाला आहे म्हणून न्यायाचा समतोल देखील प्रतिवादीच्या बाजूने आहे. सबब, मुद्दा क्र.२ चे निष्कर्ष होकारार्थी नोंदवण्यात येत आहेत.

<u>मुद्दा क्र.३ व ४ बाबत</u> :-

१५) अशा परिस्थितीत जेंव्हा प्रतिवादीने सकृत दर्शनी केस शाबीत केली आहे तशा परिस्थितीत न्यायाचा समतोल देखील प्रतिवादीच्या बाजूने असताना जर प्रतिवादी मागतात तशी तुर्तातुर्त ताकीदीची दाद दिली न गेल्यास प्रतिवादीचे कशाच्याही रुपाने भरुन न येणारे

नुकसान होणार आहे. वादीने देखील प्रतिवादी मागतात तशी दाद न दिल्यास होणा-या नुकसानीची हमी म्हणून कोणतीही तजवीज केलेली नाही. त्यामुळे तुर्तातुर्त ताकीद अर्ज मंजूर करण्याशिवाय इतर कोणताही पर्याय उपलब्ध असल्याचे वादीने निष्पादीत केले नाही. म्हणून, मुद्दा क्र.३ चे निष्कर्ष होकारार्थी नोंदवणेत येत आहेत आणि मुद्दा क्र.४ चे निष्कर्षाप्रत पुढीलप्रमाणे आदेश पारीत करण्यात येतो.

आदेश

१. प्रतिवादीचा नि.२६ कडील अर्ज मंजूर करण्यात येतो.

२. वादीने स्वतः अगर इतरांमार्फत प्रतिवादीचा प्रतिदावा कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मौजे रावडी बु. येथील गट नं.४०७ पैकी हे.०.४०आर मिळकतीमध्ये त्यांच्या असणा-या शांततामय मालकी व कब्जेवहिवाटीस प्रस्तुत दावा व प्रतिदाव्याचा निकाल लागेपर्यंत हरकत, अडथळा करु नये म्हणून तुर्तातुर्त ताकीद देण्यात येते.

(आदेश खुल्या न्यायालयात उदघोषित केला**.)**

YUVRAJ
CHANDRAKANT
PATIL

Digitally signed by YUVRAJ CHANDRAKANT PATIL
DN: c=IN, o=BOMBAY HIGH COURT, ou=BOMBAY HIGH COURT, postalCode=400001, st=MAHARASHTRA, 2.5.4.20=afdcc546cb09ae7c01994bbd48a63319121df5aeaecff87f2df5aef114486be7, pseudonym=6A57707298413BF7EC581E7177DFC743CD3A0FB6, serialNumber=DFD32A3EA8EA36F937C80AC6EB9E3094DE5E102BA79A94D18A2D947A584DFE37, cn=YUVRAJ CHANDRAKANT PATIL
Date: 2022.02.04 17:19:38 +05'30'

फलटण.
दि.०५/०२/२०२२

(युवराज चंद्रकांत पाटील)
५ वे सह. दिवाणी न्यायाधीश क. स्तर, फलटण

<u>प्रमाणपत्र</u> :-

या द्वारे मी असे प्रतिपादन करतो की, वरील आदेश व त्याची तयार केलेली पी.डी.एफ. प्रत यामधील सर्व मजकूर मुळ आदेशा प्रमाणे तंतोतंत बरोबर आहे.

न्यायालयाचे नाव व क्रमांक	श्री. युवराज चंद्रकांत पाटील ५ वे सह दि. न्या. क. स्तर व प्र. व. न्या. दं., फलटण
लघुलेखकाचे नाव	श्री.रुपेश रमेश जाधव
आदेशाचा दिनांक	०५/०२/२०२२
आदेशावर स्वाक्षरी केल्याचा दिनांक	०५/०२/२०२२
आदेश अपलोड केल्याचा दिनांक	०७/०२/२०२२