MHST200011932020

वि.दि.दा.क्र.१९६/२०२३ मधील निशाणी क्र.१३१ वरील आदेश

प्रस्तुतचा अर्ज वादीने प्रतिवादी क्रं.२अ ते २क यांनी दाव्याचा अंतीम निकाल लागेपावेतो दावा मिळकत स्वत: अगर त्रयस्थ इसमांमार्फत कोणत्याही स्वरुपाचे बांधकाम करु नये अथवा दावा मिळकतीचे स्वरुपात बदल करु नये अशी तुर्तातुर्त ताकीद मिळणेकरीता दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३९ नियम १ नुसार दाखल केला आहे.

२. अर्ज व म्हणणे नि.क्रं.१३५ याचे अवलोकन केले. दोन्ही पक्षांच्या विद्वान विधीज्ञांचा युक्तिवाद ऐकण्यात आला.

३. वादातीत कथने, सादर करण्यात आलेला युक्तीवाद व उपलब्ध अभिलेखावरुन माझे विचारार्थ खालील वादमुद्दे निष्पन्न झाले. त्यांचे कारणमिमांसेसह निष्कर्ष मी खालीलप्रमाणे नोंदवत आहेः

अ. क्र.	मुद्दे	निष्कर्ष
१)	वादीचे वतीने सकृतदर्शनी प्रकरण आहे का ?	नकारार्थी
२)	सोयीचा समतोल वादीच्या वतीने आहे का ?	नकारार्थी
३)	प्रस्तुतचा अर्ज नामंजुर झाल्यास वादीचे कशानेही न भरुन येणारे अपरिमीत असे नुकसान होणार आहे का ?	नकारार्थी
४)	आदेश काय ?	अर्ज नामंजुर करण्यात येतो.

कारणमिमांसा

४. वादीचे असे कथन आहे की, प्रस्तुतचा दावा त्याने प्रतिवादींविरुद्ध दावा

मिळकतीचे दि.२८.१०.२००८ रोजीच्या कराराप्रमाणे खरेदीपत्र करुन मिळावे व इतर दादींसाठी दाखल केलेला आहे. सदर दाव्याचे कामकाज चौकशीकामी प्रलंबीत आहे. दावा मिळकत गट नं.१३५ ही मुळची कै. कांतीलाल अमीचंद शहा यांच्या मालकीची होती. प्रतिवादी क्रं.१ ते ६ हे कै. कांतीलाल अमीचंद शहा यांचे वारस आहेत. दावा मिळकत ही प्रतिवादी क्रं.१ ते ३ यांच्या स्वतंत्रपणे प्रत्यक्ष कब्जे वहिवाटीस आहे. प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांना कौटुंबीक व व्यवसायीक अडचणी दुर करणेकरीता दावा मिळकत विकायची होती. सदर माहिती वादीस मिळाल्यानंतर त्याने त्यांची भेट घेऊन दावा मिळकत खरेदी घेण्याची इच्छा व तयारी दाखविली.

५. वादीचे पुढे असेही कथन आहे की, सदर खरेदीचा व्यवहार हा रक्कम रुपये २०,००,०००/- ला ठरला. सदर रक्कम ही बाजारभावाचे रकमेनुसार योग्य व रास्त होती. दि.२८.१०.२००८ रोजी प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांनी त्यांच्या पत्नीसमक्ष व साक्षीदारांचे समक्ष वादीच्या लाभात लिहुन दिले. सदर साठेखतावेळी विसारादाखल रक्कम रुपये २,००,०००/- वादीने दिलेली आहे. सदर साठेखतामध्ये असे ठरले होते की, मिळकत विक्रीसाठी आवश्यक कागदपत्रांची पुर्तता प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांनी करावी आणि सदर जमीन मिळकतीचे खरेदीखत, पेपर नोटीस, सरकारी मोजणी, फाळणी नकाशा, फाळणी ७/१२ झाल्यानंतर व जमीन हद्दीच्या खाणाखुणा निश्चीत पटवुन देवुन सर्व हक्कदारांना हजर करुन आवश्यक त्या सर्व परवानग्या घेतल्यानंतर तीन महिन्यांचे आत खरेदीपत्र करुन दयायचे. दावा मिळकतीचा कब्जा वादीला प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांनी दिलेला आहे. सदर मिळकत ही खंडाळा - लोणंद रस्त्यावर असल्याने वादीने रास्त रकमेस खरेदी करण्याची तयारी केली होती व आहे. प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांनी कराराचा त्यांचा भाग अदयाप पुर्ण केलेला नाही.

६. वादीचे पुढे असेही कथन आहे की, दि.०१.१२.२०१० रोजी त्याने प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांना वकिलांमार्फत नोटीस पाठवुन साठेखतात ठरल्याप्रमाणे खरेदीपत्र करुन देण्याची मागणी केली. सदर नोटीसची बजावणी झाल्यानंतर प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांनी वकिलांमार्फत नोटीस उत्तर पाठवुन वादीची मागणी नाकारली. त्यामुळे, वादीने प्रस्तुतचा दावा प्रतिवादींविरुद्ध दाखल केलेला आहे. दावा मिळकतीचा

प्रत्यक्ष ताबा प्रतिवादींनी वादीला दिलेला होता व आहे. परंतु, वादी हा सध्या पुणे येथे रहात असल्याचा गैरफायदा घेऊन प्रतिवादी क्रं.२अ ते २क यांनी दावा मिळकतीत घुसून बांधकाम करण्याच्या उद्देशाने साहित्यांची जमवाजमव केलेली आहे. तसेच दावा मिळकतीमध्ये खड्डे काढण्यास सुरूवात केलेली आहे. प्रतिवादी क्रं.२अ ते २क यांनी बांधकाम करण्यासाठी कोणत्याही सरकारी अधिकाऱ्याची परवानगी घेतलेली नाही. दावा मिळकत ही शेत जमीन मिळकत आहे. प्रतिवादी हे दावा मिळकतीचे स्वरुपामध्ये बदल करण्याचा प्रयत्न करीत आहे. प्रथमदर्शनी प्रकरण वादीच्या बाजुने आहे. प्रतिवादींनी दावा मिळकतीच्या स्वरुपात बदल केल्यास किंवा त्यामध्ये बांधकाम केल्यास वादीचे कशानेही न भरुन येणारे नुकसान होणार आहे. उलटपक्षी, प्रतिवादींना ताकीद दिल्यास त्यांचे कोणतेही नुकसान होणार नाही. त्यामुळे त्याने अशी विनंती केली की, सदरचा अर्ज मंजुर करण्यात यावा.

७. प्रतिवादी क्रं.२अ ते २क यांनी त्यांचे म्हणणे नि.क्रं.१३५ वर दाखल करुन अर्जातील संपुर्ण कथने नाकारलेली आहेत. त्यांनी असे कथन केले आहे की, वादीने प्रस्तुतचा अर्ज केवळ प्रतिवादींची जमीन मिळकत लबाडीने गिळंकृत करता यावी व प्रतिवादींना त्रास देण्यासाठी दाखल केलेला आहे. वादी हा जमीनीची खरेदी-विक्री करणारा दलाल आहे. प्रस्तुत दावा वादीने दि.२३.०१.२०१२ रोजी दाखल केलेला आहे. प्रतिवादींनी त्यांची कैफियत मुदतीत दाखल केली आहे. परंतु, वादीने केलेल्या विलंबामुळे दाव्याचे कामकाज लांबणीवर पडले आहे. प्रतिवादी क्रं.१ ते ५ हे मयत झाल्यानंतर वादीने मुदतीत त्यांचे वारस अभिलेखावर घेतलेले नाहीत. सदरचा दावा वादीने जाणुनबुजून १४ वर्षे प्रलंबीत ठेवला. वादीने जाणीवपुर्वक हलगर्जीपणा व निष्काळजीपणा केलेला आहे. दावा मिळकत ही प्रतिवादींची वडिलार्जित मालकी वहिवाटीची आहे. दावा मिळकतीतील घर मिळकत दगड, माती, विटा, लाकुडफाटा अशी होती. सदर घर मिळकत सुमारे शंभर वर्षापुर्वीची असल्याने जुनी व जीर्ण होऊन तिची पडझड झाली आहे. सदर मिळकत राहण्यास उपयोगी नाही. प्रतिवादींमध्ये आपसात वाटप झाले नसल्यामुळे प्रतिवादी क्रं.२अ ते २क यांची राहण्याची पुर्ण गैरसोय झाली आहे. सदर प्रतिवादी हे गेली काही काळ भाडयाने अन्यत्र रहात आहेत. त्यामुळे

त्यांनी दावा मिळकतीतील काही भागात राहण्यासाठी निवारा म्हणुन बांधकाम करण्याचे निश्चीत केले. त्याची माहिती वादीस झाल्याने त्याने खोटा व लबाडीने प्रतिवादींना त्रास देण्यासाठी सदरचा अर्ज दाखल केलेला आहे.

८. प्रतिवादी यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, दावा मिळकत गट नं.१३५ चे एकुण क्षेत्र ० हे ८१ आर आहे. सदर मिळकत कांतीलाल अमीचंद शहा यांची वडिलार्जित मालकी वहिवाटीची होती. कांतीलालच्या मृत्युनंतर त्यांच्या मिळकतीत वारसांना सदर मिळकतीत समाईक हिस्सा आहे. परंतु, त्यांचेत अदयाप वाटप झालेले नाही. त्यामुळे वादीस दावा मिळकतीचा कब्जा कधीही प्राप्त झाला नाही. वादीचे तथाकथीत साठेखत नोंदणीकृत नाही. दावा मिळकत विक्री करण्यास पुर्नवसन कायदयाप्रमाणे बंदी आहे. त्यामुळे वादीला दावा मिळकतीचा कब्जा प्राप्त झाला नाही व त्याचा दावा मिळकतीत कोणताही हक्क नाही. त्यामुळे, त्यांनी अशी विनंती केली की, सदरचा अर्ज नामंजुर करणेत यावा.

<u>मुद्दे क्र.१ ते ३ करीता -</u>

९. वादीचे असे कथन आहे की, दावा मिळकत गट नं.१३५ ही मुळची कै. कांतीलाल अमीचंद शहा यांच्या मालकीची होती. प्रतिवादी क्रं.१ ते ६ हे त्यांचे वारस आहेत. प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांनी त्यांची कौटुंबीक व व्यवसायीक अडचणी दुर करण्याकरीता दावा मिळकत विक्रीस काढण्याची माहिती वादीला मिळाली. त्यानंतर वादीने प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांची भेट घेऊन दावा मिळकत खरेदी घेण्याची इच्छा दाखविली. त्याप्रमाणे दावा मिळकत रक्कम रुपये २०,००,०००/- यास विक्री करण्याचे ठरले. त्याप्रमाणे दि.२८.१०.२००८ रोजी प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांनी त्यांच्या पत्नीसमक्ष व साक्षीदारांचे समक्ष दावा मिळकतीचे साठेखत वादीच्या लाभात लिहुन दिले. त्याचदिवशी प्रतिवादींनी रक्कम रुपये २,००,०००/- विसारादाखल स्वीकारले. कागदपत्रांची पुर्तता करुन व आवश्यक त्या परवानग्या घेतल्यानंतर तीन महिन्यांचे आत प्रतिवादींनी वादीला खरेदीपत्र करुन देण्याचे ठरले होते. परंतु, प्रतिवादींनी वादीला खरेदीपत्र करुन दिले नाही. वादी हा करारातील त्याच्या भागाची पुर्तता करण्यास सदैव

तयार होता व आहे. प्रस्तुतचा दावा चौकशीकामी प्रलंबीत आहे. प्रतिवादी क्रं.२अ ते २क यांनी वादी हा पुणे येथे रहात असल्याचा गैरफायदा घेऊन दावा मिळकतीमध्ये घुसले. तसेच त्यांनी दावा मिळकतीमध्ये बांधकाम करण्याच्या उद्देशाने साहित्याची जमवाजमव केलेली आहे. सदर बांधकामाकरीता प्रतिवादी यांनी कोणत्याही सरकारी अधिकाऱ्याची परवानगी घेतलेली नाही.

१०. उलटपक्षी, प्रतिवादी यांचे असे कथन आहे की, त्यांचे दावा मिळकतीत असलेले घर हे शंभर वर्षांपुर्वीचे असुन त्याची पडझड झाली आहे. त्यामुळे त्यांना राहण्याकरीता अन्यत्र घर उपलब्ध नाही. प्रतिवादींमध्ये आपसात वाटप झालेले नाही. प्रतिवादी क्रं.२अ ते २क काही काळ भाडयाने अन्यत्र रहात आहेत. त्यामुळे त्यांनी दावा मिळकतीतील काही भागात राहण्यासाठी निवारा म्हणुन बांधकाम करण्याचे निश्चीत केले. प्रतिवादींमध्ये वाटप झालेले नसल्याने वादीला दावा मिळकतीचा कब्जा प्राप्त झालेला नाही. वादीचे साठेखत नोंदणीकृत नाही.

११. वादीने अभिलेखावर दि.२८.१०.२००८ रोजीच्या साठेखताची मुळ प्रत दाखल केलेली आहे. सदर साठेखताचे अवलोकन केले असता त्यावर लिहुन देणार म्हणुन सुभाष कांतीलाल शहा म्हणजेच प्रतिवादी क्रं.१, राजेंद्र कांतीलाल शहा म्हणजेच प्रतिवादी क्रं.२, अलका सुभाष शहा म्हणजेच प्रतिवादी क्रं.१अ व जयश्री राजेंद्र शहा म्हणजेच प्रतिवादी क्रं.२अ यांची नावे नमुद आहेत. तसेच सदर खरेदीपत्रावर केवळ अलका शहा व जयश्री शहा यांच्या सहया आहेत. सदर साठेखतावर कुठेही सुभाष शहा व राजेंद्र शहा यांच्या सहया दिसुन येत नाही. त्यामुळे प्रतिवादी क्रं.१ व २ यांनी वादीला साठेखत लिहुन दिले असे वादीचे कथन प्रथमदर्शनी चुकीचे असल्याचे दिसुन येते.

१२. वादीचे असे कथन आहे की, साठेखताच्या दिवशीच त्याला प्रतिवादींनी दावा मिळकतीचा कब्जा दिला होता व प्रतिवादी हे वादी पुणे येथे राहतो याचा गैरफायदा घेऊन दावा मिळकतीत घुसून घराचे बांधकाम करीत आहे. वादीने दाखल केलेले साठेखत हे नोंदणीकृत नाही. अनोंदणीकृत साठेखतावरुन मिळकतीचा कब्जा देता येत नाही असे कायदयाचे प्रस्थापित तत्व आहे. तसेच प्रतिवादींचे असे कथन आहे की,

त्यांच्या कुटूंबामध्ये अदयापपावेतो दावा मिळकतीचे वाटप झालेले नाही. दाव्यासोबत दाखल केलेल्या ७/१२ उताऱ्यावर देखील सामाईक क्षेत्राची नोंद आहे. प्रतिवादी क्रं.३ ते ६ हे सदर साठेखतामध्ये लिहुन देणार अथवा संमत्तीदार नाहीत. तसेच त्यांची त्यावर स्वाक्षरी देखील नाही. प्रतिवादींच्या कुटूंबामध्ये वाटप झालेले नसताना दावा मिळकतीचा कब्जा वादीला देता येणे शक्य नाही. तसेच प्रतिवादी क्रं.१ व २ हे सदर कुटूंबाचे कर्ता होते अशी देखील वादीची केस नाही. त्यामुळे प्रथमदर्शनी असे दिसुन येते की, वादी हा न्यायालयासमक्ष स्वच्छ हाताने आलेला नाही. परिणामी, मी या निष्कर्षास आलो आहे की, सकृतदर्शनी प्रकरण वादीच्या बाजुने नाही.

१३. वादीच्या विद्वान विधीज्ञांनी त्यांची भिस्त मा. सर्वोच्च न्यायालयाच्या **दलपत कुमार वि. प्रल्हाद सिंग, ए.आय.आर. १९९३ एस.सी. २७६** या न्यायनिवाडयावर ठेवलेली आहे. सदर न्यायनिवाडयामध्ये मा. सर्वोच्च न्यायालयाने सकृतदर्शनी प्रकरण, सोयीचा समतोल व न भरुन येणारे नुकसान या तत्वांबाबत काही मार्गदर्शक सुचना दिलेल्या आहेत. सदर न्यायनिवाडयातील वस्तुस्थिती व प्रस्तुत प्रकरणातील वस्तुस्थिती भिन्न असल्याने सदर न्याय निवाडयाचा सन्मान राखुन तो या प्रकरणास लागु होत नाही असे मला वाटते.

१४. दावा मिळकतीचे प्रतिवादींमध्ये वाटप झालेले नाही. प्रतिवादी क्रं.२अ ते २क यांचे असे कथन आहे की, त्यांना राहण्याकरीता दुसरी कुठलीही जागा उपलब्ध नसल्याने त्यांच्या निवाऱ्याची सोय करण्यासाठी त्याठिकाणी ते बांधकाम करीत आहेत. त्यामुळे केवळ अनोंदणीकृत साठेखतावर अवलंबुन राहुन प्रतिवादी क्रं.२अ ते २क यांना निवाऱ्याची सोय करण्यापासुन प्रतिबंध केल्यास प्रतिवादींचे कशानेही न भरुन येणारे असे नुकसान होईल. तसेच प्रतिवादींच्या निवाऱ्याची सोय न झालेस त्यांची जास्त हानी होणार आहे. उलटपक्षी, वादीचे कोणतेही नुकसान होणार नाही कारण प्रस्तुतचा दावा हा सन २०११ मध्ये दाखल केलेला असुन तो अदयापपर्यंत प्रलंबीत आहे व प्रस्तुतचा अर्ज वादीने दि.१५.०७.२०२५ रोजी म्हणजेच दावा दाखल केल्यानंतर जवळपास १४ वर्षांच्या विलंबाने दाखल केलेला आहे. त्यामुळे मी या निष्कर्षास आलो आहे की, सोयीचा समतोल वादीच्या बाजुने नसुन प्रतिवादींच्या बाजुने आहे व तुर्तातुर्त ताकीद

अर्ज नामंजुर केल्यास वादीचे कोणतेही नुकसान होणार नाही. सबब, मी मुद्दा क्रं.१ ते ३ चे निष्कर्ष नकारार्थी नोंदवत आहे.

<u>मुद्दा क्र.४ करीता -</u>

१५. प्रथमदर्शनी प्रकरण वादीच्या बाजूने नसून सोईचा समतोल हा प्रतिवादींच्या बाजूने आहे. तसेच तुर्तातुर्त मनाई हुकूम नाकारल्यास वादीचे कोणतेही नुकसान होणार नाही. वादीने सदरचा अर्ज दाखल करुन प्रकरणाचे कामकाजात विलंब केल्याने त्याच्यावर खर्चाची रक्कम रुपये ५००/- लादने क्रमप्राप्त आहे. सबब, मुद्दा क्र.४ च्या उत्तरादाखल मी पुढीलप्रमाणे आदेश पारीत करीत आहे :

<u>आदेश</u>

(१) वादीचा अर्ज नामंजुर करण्यात येतो.

(२) वादीने खर्च रक्कम रुपये ५००/- (रुपये पाचशे फक्त) प्रतिवादी यांना दयावी.

ANKUSH ATMARAM PACHARNE

Digitally signed by ANKUSH ATMARAM PACHARNE
Date: 2025.10.07 17:52:53 +0530

स्थळ : वाई
दिनांक :०३.१०.२०२५

(ए. ए. पाचरणे)
सह दिवाणी न्यायाधीश व.स्तर, वाई.