

रे.मु.नं. ५९/१०
दत्तात्रय भानुशाली वि.
खातिजाबेन बोहरी व इ.

आदेश नि. क्र. ५ वर

१. वादीने सदरच्या अर्जाद्वारे तुर्तातूर्त मनाई हुकुमाची मागणी केली आहे.

२. वादीचे कथन थोडक्यात खालीलप्रमाणे:-

प्रतिवादी क्र. १ या पै. आदमअली अलीमहमद बोहरी, रा. किन्हवली यांच्या पत्नी असुन प्रतिवादी क्रं. २ ते ७ या त्यांच्या विवाहीत मुली आहेत आणि प्रतिवादी क्र. ८ हा विवाहीत मुलगा असुन तो सध्या दुर्बर्त वास्तव्य करीत आहे. पै. आदमअली अलीमहमद बोहरी, रा. किन्हवली यांचे मालकीची आणि कब्जेवहीवाटीची मौजे किन्हवली, ता. शहापूर, जि. ठाणे येथील सिटी सर्व्हे नं. ४७६ ही जमिन असुन या जमिनीचे एकुण क्षेत्र २६१.३ चौ.मी. इतके आहे. त्यापैकी २८ फुट X ५६ फुट हे क्षेत्र वादीने पै. आदमअली अलीमहमद बोहरी, रा. किन्हवली यांचेकडून विकत घेण्याचे ठरविले व त्या अनुषंगाने त्यांनी करारानामा केला होता.

सदर जमिन हा या दाव्याचा विषय असुन सोयीच्या दृष्टीने यापुढे या दाव्यात सदर चतुःसिमापुर्वक जमीनीचा उल्लेख “दावा जमिन” असा करण्यात येईल.

३. वादीचे पुढे असे म्हणणे आहे की सदर करारानाम्याचे वेळी प्रतिवादी क्र. २ ते ७ या मुली उपवर झाल्यामुळे पै. आदमअली यांना संडासाची गरज असल्यामुळे त्यांचे मालकीच्या जागेमध्ये वादींनी त्यांना

संडास बांधुन दिले होते. त्यासाठी त्यावेळी वादींनी रक्कम रु.५,७००/- खर्च केले होते. सदरची रक्कम दावा जमिनीच्या विक्रीच्या किंमतीमधुन वळते करुन घेण्याचे ठरल्याप्रमाणे सदरची रक्कम वजा जाता उर्वरित रक्कम रु. १६३००/- पै. आदमअली यांनी करारनाम्याचे दिवशी वादींकडून घेतली आहे. अशाप्रकारे पै. श्री. आदमअली बोहरी यांनी करारनाम्याच्या दिवसापर्यंत दावा जमिनीची एकुण विक्रीची रक्कम रु. २२,०००/- घेतली असुन तशी कबुली त्यांनी सदर करारनाम्यात दिली आहे.

४. सदर करारनामा करताना पै. श्री आदमअली बोहरी यांनी त्यांचे गावावरुन जाउन आल्यावर लवकरात लवकर वादींना वर वर्णन केलेल्या दावा जमिनीचे खरेदीखत करुन देण्याचे आश्वासन दिले होते. त्यानंतर आपल्या मुळ गावाहुन पै. श्री. आदमअली बोहरी हे मौजे किन्हवली येथे पुन्हा आले नाहीत.

५. वादींचे पुढे असे म्हणणे आहे की, त्यानंतर वादींनी प्रतिवादींचा राजस्थान येथील मुळ गावातील पत्ता मिळविण्याचा अनेक वेळा प्रयत्न केला. परंतु तसा प्रयत्न करुनही वादींना पै. श्री. आदमअली बोहरी यांचा पत्ता मिळाला नाही आणि त्यामुळे वादी त्यांचेबरोबर संपर्क साधु शकले नाहीत. म्हणुन जमिनीचा खरेदीखताचा व्यवहार पुर्ण होउ शकला नाही. दरम्यानचे कालावधीमध्ये पै. श्री. आदमअली बोहरी यांचे निधन झाले. परंतु त्याबद्दलदेखील वादींना आजतागायत कोणतीही माहिती नव्हती.

६. वादींचे पुढे असे म्हणणे आहे की अलीकडे वादींचे असे लक्षात आले की प्रतिवादी क्रं. १ ते ८ हे त्यांचे वारस या नात्याने मौजे किन्हवली

येथील वर वर्णन केलेली दावा जमिन त्रयस्थ व्यक्तीस विक्री करण्याचे तयारीत आहेत. म्हणुन वादीने त्यांची भेट घेण्याचा प्रयत्न केला असता प्रतिवादी क्र. १ ते ८ हे वादींची भेट टाळु लागले. त्यामुळे नाईलाजाने वादींनी दुय्यम निबंधक, शहापूर यांचेकडे दि. २१/०४/१० रोजी लेखी हरकतीचा अर्ज दिला आहे. तसेच दैनिक गावकरीच्या दि. ०६ मे २०१० रोजीच्या वृत्तपत्रामध्ये जाहीर नोटीस प्रसिध्द करुन पै. श्री. आदमअली बोहरी यांचे वारस या नात्याने प्रतिवादी क्र.१ ते ८ यांचेबरोबर कोणीही वर वर्णन केलेल्या दावा जमिनीचा खरेदीखताचा व्यवहार करु नये असे कळविले.

७. त्यानंतर वादीने त्यांचे वकीलांमार्फत प्रतिवादी क्रं.१ ते ८ यांना दि.०३/०७/१० रोजी रजिस्टर्ड पोस्टाने नोटीसा पाठवून त्यांना सदर नोटीस मिळालेपासुन १५ दिवसांचे आत वादींशी संपर्क साधुन त्यांचेबरोबर सदरचा खरेदीखताचा व्यवहार पुर्ण करण्यास तयार असल्याबाबत लेखी कळवावे आणि त्यापुढील दिवस निश्चित करुन सदरचा खरेदीखताचा व्यवहार पुर्ण करुन दयावा असे कळविले. सदरच्या नोटीसा प्रतिवादी क्रं.१, २ तसेच प्रतिवादी क्रं. ४ ते ८ यांना मिळुनही प्रतिवादी क्रं. १ ते ८ हे नोटीसीप्रमाणे वागले नाहीत आणि वादींचे लाभात खरेदीखत करुन दिलेले नाहीत. त्यामुळे वादीस खरेदीखताच्या शर्तीस अनुसरुन प्रतिवादींनी दावा जमिनीचे खरेदीखत करुन दयावे म्हणुन वादीस प्रस्तुतचा दावा दाखल करणे भाग झाले आहे. दावा प्रलंबित असताना प्रतिवादी क्रं. १ ते ८ यांनी दावा मिळकत ही प्रतिवादी क्रं. ९ ला खरेदीखताने दि. ४/४/१२ रोजी विकत दिली आहे. म्हणुन सर्व प्रतिवादींविरुध्द या अर्जाने त्यांनी तुर्तातुर्त मनाई हुकुमाची मागणी केली आहे.

८. प्रतिवादी यांनी आपला लेखी जबाब तसेच प्रतिदावा नि.३८ कडे व तुर्तातुर्त मनाई हुकुमाचा अर्ज नि. ४० कडे दाखल केला आहे. त्यांचे म्हणणे आहे की, दावा मिळकत ही मुळ श्री. आदमअली अलीमोहमद बोहरी यांचे मालकीहक्काची व कब्जेवहीवाटीची मिळकत होती. प्रतिवादी क्रं. १ ते ८ यांचे पुर्वज श्री. आदमअली अलीमोहमद बोहरी हे दि. ११/०२/१९९२ रोजी मयत झाले आहेत त्यांचे पश्चात प्रतिवादी क्रं.१ ते ८ कायदेशिर वारस आहेत त्याप्रमाणे दावा मिळकतीचे सर्व मालकीहक्क त्यांचे लाभात प्रस्थापित झालेले आहेत.

९. प्रतिवादी यांचे पुढे असे म्हणणे आहे की, दावा मिळकत प्रतिवादी क्रं. १ ते ८ यांचे मालकीहक्काच्या असून त्यांस दावा मिळकतीमध्ये कोणत्याही प्रकारचे स्वारस्य राहिलेले नाही. त्याकारणे दावा मिळकत व त्यावरील बांधकाम सर्व मालकीहक्काने विक्रीस काढले होते. प्रतिवादी क्रं.९ हे देखील मौजे किन्हवली येथील रहीवासी असलेकारणे त्यांनी दावा मिळकत खरेदी करण्याचे मान्य व कबुल केले आहे. त्याअन्वये उभयपक्षियांत साधकबाधक चर्चा होउन दावा मिळकतीचे क्षेत्राची विक्रीची उक्ती किंमत रु.१,५०,०००/- निश्चित केली असून दि. ०४/०४/१२ रोजी खरेदीखताचे दस्त लिहून दिलेले आहे. सदर दस्त दुय्यम निबंधक शहापूर यांचे कार्यालयात नोंदला असून त्याचा दस्त नोंदणी क्रं. २४६६/२०१२ असा आहे.

१०. कराराची पुर्तता व पार्टपरफॉर्मन्स म्हणुन प्रतिवादी क्रं.१ ते ८ यांनी दावा मिळकतीचा खुला व निर्वीवाद शांत कब्जा प्रतिवादी क्रं. ९ यांस कराराचे दिवशी दावा मिळकतीचे प्रत्यक्ष ठिकाणी जावून दिला आहे. तेव्हापासून दावा मिळकत ही प्रतिवादी क्रं.९ यांचे ताब्यात असून

दावा मिळकतीचा ते आजतागायात मालक म्हणुन उपभोग घेत आहेत.

११. प्रतिवादी यांचे पुढे असे म्हणणे आहे की, वादी यांचे राहते घर दावा मिळकतीशेजारी आहे त्याचा गैरफायदा घेण्याचे उद्देशाने अनेकवेळा वादी यांनी दावा मिळकत गिळंकृत करण्याचा व त्यावर गैरमार्गाने कब्जा करण्याचा प्रयत्न केलेला होता त्यास प्रतिवादी क्रं.१ ते ८ यांनी व त्यांचे पुर्वज आदमअली यांनी प्रतिकार करुन वादी यांचा दुष्ट डाव उधळुन लावला आहे. केवळ प्रतिवादी यांचेवर दबाव आणावयाचे हेतुने दावा दाखल केला आहे. तथाकथीत साठेकराराप्रमाणे विक्री व्यवहार मुदतीत दावा मिळकतीचा व्यवहार पुर्ण झालेला नाही. कराराचे कायदयाप्रमाणे कायदयाने निश्चित केलेले मुदतीत करार पुर्ण न झाल्यास सदरचा करार संपुष्टात आल्याचे गृहीतक आहे. त्याकारणे दाव्यात नमुद मागणीप्रमाणे कराराची पुर्तता करुन वादीस मागता येणार नाही. त्याकारणे दावा व निशाणी क्र. ५ चा अर्ज फेटाळण्यास पात्र ठरत आहे. तसेच दावा मिळकती सध्या प्रतिवादी क्रं.९ यांच्या कब्जात आहे. तरी वादी यांनी प्रतिवादी क्र. ९ यांच्या कब्जास हिल्ला हरकत करु नये म्हणुन निरंतरचा मनाई हुकुम प्राप्त करुन मिळविण्याकामी सदरचा प्रतिदावा व तुर्तातुर्त मनाई हुकुमचा अर्ज दाखल केला आहे.

१२. निशाणी ४६ कडे वादींनी नि. ४० कडील प्रतिवादींच्या तुर्तातुर्त मनाई हुकमाच्या अर्जास जबाब दिलेला आहे. वादींचे असे म्हणणे आहे की, दाव्याचा विषय असलेला साठेकरार हा दि. २५/०१/८८ रोजी झालेला असुन वादीने सन २०१० मध्ये दाखल केलेल्या दाव्यामध्ये प्रतिवादी दि. २३/१०/१२ रोजी आपला प्रतिदावा दाखल करीत असून त्यामध्ये सदरचा साठेकराराचा दस्त बेकायदेशीर ठरविण्याची आणि तो प्रतिवादींवर

बंधनकारक नाही, असे घोषित करून मागण्याची मागणी करित आहेत. याचाच अर्थ सदरचा साठेकराराचा दस्त आजही जिवीत आहे व तशीच कबूली अप्रत्यक्षपणे प्रतिवादींनी आपल्या प्रतिदाव्यातून दिली आहे.

१३. वादीचे पुढे असे म्हणणे आहे की या दाव्यातील प्रतिवादी क्रं. ९ यांनी दावा प्रलंबीत असताना दावा मिळकत खरेदी केली आहे. प्रतिवादी क्रं. ९ हे दि. २५/०१/८८ चे साठेकरारात पक्षकार नव्हते. थोडक्यात सदरचा साठेकरार झाला त्यावेळी प्रतिवादी क्रं. ९ यांचा दुरान्वयेही दावा मिळकतीशी संबंध नव्हता. अशा परिस्थितीत वादी आणि प्रतिवादी क्रं. १ ते ८ यांचे पूर्वगामी हक्कदार पै. आदमअली बोहरी यांचेमध्ये दि. २५/०१/८८ रोजी झालेल्या साठेकराराचा दस्त त्यांना बेकायदेशीर ठरवून तो त्यांचेवर बंधनकारक नाही असे घोषित करून मागण्याचा कायदयाने अधिकार नाही. त्यामुळे प्रतिवादी क्रं. ९ यास कायदयाने वादीविरुद्ध अशाप्रकारचा प्रतिदावा करता येणार नाही. त्यामुळे प्रतिवादी क्रं. ९ याने केलेला प्रस्तुतचा प्रतिदावा कायदयाच्या कसोटीवर टिकणारा नाही. तरी तुर्तातूर्त मनाई हुकुमाचा अर्ज नामंजुर करण्यात यावा.

१४. दोन्ही पक्षांना तुर्तातूर्त मनाई हुकुमाचा अर्ज सिध्द करण्याकरीता खालील मुद्दे सिध्द करणे आवश्यक आहे.

अनु. क्र.	मुद्दे	निष्कर्ष
१	प्रथमदर्शनी दावा कोणाच्या लाभात आहे?	... वादी
२	दाव्याचा समतोल कोणाच्या बाजूने आहे ?	... वादी
३	तुर्तातूर्त मनाई हुकुम दिल्यास कोणाचे नुकसान होईल का?	... वादी

४	आदेश काय?	.. अंतिम आदेशाप्रमाणे.
---	-----------	---------------------------

कारणमिमांसा

१५. वादीने सदर दाव्याच्या पुष्ठर्थ निशाणी ३ वर खालील कागदपत्र दाखल केले आहेत.

१. वादींनी दि. २५/०१/८८ रोजी प्रतिवादींचे वडील पै. श्री. आदमअली अलीमहमद बोहरी यांचेबरोबर केलेल्या करारनाम्याची झेरॉक्स प्रत.
२. वादींनी दि. २१/४/१० रोजी दुय्यम निबंधक, शहापूर यांचेकडे नोंदविलेल्या लेखी हरकतीची झेरॉक्स प्रत.
३. वादींनी दि. ६/५/१० रोजी दैनिक गावकरी या वृत्तपत्रामध्ये प्रसिध्द केलेल्या जाहिर नोटीशीची झेरॉक्स प्रत.
४. वादीने त्यांचे वकीलांमार्फत प्रतिवादी क्रं.१ ते ८ यांना दि. ३/७/१० रोजी रजिस्टर्ड पोष्टाने पाठविलेल्या नोटीशीची झेरॉक्स प्रत (रजिस्टर्ड पोष्टाच्या पावत्यांसह एकुण संख्या २)
५. प्रतिवादी क्र. १, २ व क्र. ४ ते ८ यांनी नोटीस स्विकारून दिलेल्या पोहोचपावतीची झेरॉक्स प्रत (एकुण संख्या ७)
६. प्रतिवादी क्र. ३ यांनी नोटीस न स्विकारल्यामुळे पोष्टाने त्या शे-याने परत पाठविलेल्या लिफाफ्याची मुखपृष्ठाची झेरॉक्स प्रत
७. मौजे - किन्हवली येथील भुमापन क्र. ४७६ ची मालमत्ता कार्डाची झेरॉक्स प्रत.

१६. प्रतिवादीतर्फे नि.२६ कडे खालील कागदपत्र दाखल करण्यात आले.

१. प्रतिवादी क्रं. १ ते ८ यांनी श्री सुनिल पद्माकर भानुशाली यांचे लाभात लिहून दिलेले कुलमुखत्यारपत्राची झेरॉक्स प्रत.

मुद्दा क्र. १ ते ४ करीता :-

१७. वादीकरता वकील श्री पितळे यांनी युक्तिवाद केला की सदरचा

साठेखत व्यवहार हा १९८८ साली झाला अहे व त्यावेळेस वादीने प्रतिवादीला रु.२२,०००/- दिले असुन एक संडास बांधून दिले होते. ज्याला रु. ५७००/- एवढा खर्च आला होता. सदरचे साठेखत हे स्पे. मेट्रोपॉलीटन मॅजिस्ट्रेट यांचेसमक्ष तयार करण्यात आले होते. रजिस्ट्रेशन अॅक्ट हा २००१ साली अस्तीत्वात आला तरी १९८८ साली झालेल्या साठेखतावर त्याचा परिणाम होणार नाही. प्रतिवादी क्रं. १ ते ८ यांचे वडील नेहमी आश्वासन देत होते की, ते खरेदीखत नोंदवून देतील. परंतु ते राजस्थान येथे रहात असल्याने त्यांनी खरेदीखताचा दस्त नोंदवुन दिला नाही. वादीने सदर दावा दाखल केल्यानंतर प्रतिवादीने दावा मिळकत ही प्रतिवादी क्रं. ९ ला विकली आहे. तरी लीझ पेडन्सची बाधा येते. तरी ते खरेदीखत वादींवर बंधनकारक नाही. सध्या प्रतिवादी क्रं. ९ यांची मालक म्हणुन दावा मिळकतीस त्यांच्या नावाची नोंद आहे. तरी त्यांच्या विरुद्ध मनाई हुकुम देणे गरजेचे आहे.

१८. प्रतिवादी यांनी काउंटरक्लेम / प्रतिदाव्यामध्ये तुर्तातुर्त हुकुम मागीतला आहे की वादीने स्वतः अगर कोणाही मार्फत दावा जमीनीचे प्रतिवादी यांचे कब्जास हील्ला हरकत करु नये. परंतु प्रतिवादी क्रं. १ ते ८ यांनी दावा मिळकत प्रतिवादी क्रं. ९ ला विकली आहे. तरी त्यांना आता प्रतिदावा करण्याचा हक्क नाही.

१९. प्रतिवादीकरता अॅड म्हसकर यांनी युक्तीवाद केला की, सदरचे साठेखत हे १९८८ साली करण्यात आले होते. तरी ते तेथुन पुढे ३ वर्षात नोंदवुन घेणे गरजेचे होते. वादीने तसे न केल्याने ते मुद्दतीबाहय झाले आहे व आता वादीला त्याच्या आधारे दाद मागता येणार नाही. तसेच ज्या स्टॅम्प पेपरवर साठेखत लिहीलेले आहे ते आदम बोहरी यांचे नावे

विकत घेतलेला नाही. तसेच तो वादीच्या नावे देखील नाही. तरी सदर साठेखत हा बनावट व बोगस आहे व त्या आधारे वादीला दाद मागण्याचा अधिकार नाही. वादीचा दावा मिळकतीवर कब्जा असल्याचे देखील वादीने सिद्ध केलेले नाही. तरी वादीचा तुर्तातुर्त मनाई हुकुमाचा अर्ज नामंजुर करण्यात यावा व प्रतिवादींचा नि. ४० वरील अर्ज मंजुर करण्यात यावा.

२०. दोन्ही बाजूंचा युक्तीवाद ऐकला. वादीने १९८८ रोजीच्या खरेदीखताच्या आधारे दावा दाखल केला आहे. तर प्रतिवादी यांनी सदर साठेखत रद्द करण्याकरता प्रतिदावा केला आहे. तरी सदरचे साठेखत हे प्रतिवादी क्रं. १ ते ८ यांना बंधनकारक आहे किंवा नाही हा दाव्याचा मुळ मुद्दा असून तो पुराव्यानीशी सिद्ध करावा लागेल.

२१. आज मितीस हे पाहणे आवश्यक आहे की प्रथमदर्शनी केस कोणाला आहे. दाव्याचा समतोल कोणाच्या बाजूने आहे. प्रकरणात दाखल कागदपत्रानुसार दावा मिळकत ही आदमअली महमद यांच्या नावे आहे व त्यांच्या मृत्युपश्चात प्रतिवादी क्रं. १ ते ८ यांच्या नावे झाली. त्यांनी सदर मिळकत ही दावा प्रलंबित असताना प्रतिवादी क्रं. ९ ला हस्तांतरित केली आहे. तरी सदरचा व्यवहार हा दाव्याच्या निकालानंतर वैध किंवा अवैध ठरेल. आज मितीस प्रतिवादी क्रं.९ ला कोणतेही अधिकार नाही. दावा दाखल झाल्यानंतर प्रतिवादी क्रं. १ ते ८ यांनी सदरचा व्यवहार केला आहे व ते पुन्हा अशा प्रकारचे व्यवहार करू शकतात. सबब त्यांना आज मितीस प्रतिबंध करणे गरजेचे आहे. नाहीतर विनाकारण गुंतागुंती वाढतील. सबब वरील कारणाकरीता मुद्दा क्र. १ ते ३ चा निष्कर्ष वादीच्या लाभात होकारार्थी व प्रतिवादीच्या लाभात नकारार्थी स्वरूपात नोंदविते व पुढील आदेश पारीत करते.

आ दे श

१. वादीचा अर्ज मंजुर करण्यात येतो.
२. प्रतिवादीचा नि. ४० वरील तुर्तातुर्त मनाई हुकुमाचा अर्ज नामंजुर करण्यात येतो.
३. प्रतिवादी क्रं. १ ते ९ यांनी दाव्याचा निकाल लागेपर्यंत दावा मिळकत त्रयस्थ व्यक्तीस विक्री करू नये.
४. खर्चाबाबत आदेश नाही.

शहापूर.
दि. ०८/०१/२०१४

(पी.टी.शेजवळ-काळे)
दिवाणी न्यायाधिश क.स्तर,
शहापूर.