दाखल दिनांक - २८.०३.२०१२
नोंदणी दिनांक - २८.०३.२०१२
निकाल दिनांक - १०.०५ .२०१८
कालावधी - वर्षे महिने दिवस
६ १ १२

<u>पुणे येथील सह दिवाणी न्यायाधीश, वरिष्ठ स्तर, पुणे यांचे न्यायालयात</u>
(पिठासीन अधिकारी - उषा वि. इंदापूरे)

<u>स्पेशल दिवाणी मुकदमा क्र. ४६३/२०१२</u>
<u>CNR No.MHPU02-004234-2012</u>
<u>निशाणी क्र.१००</u>

श्री. मकरंद शशिकांत लोंढे
वय – ३७ वर्षे, धंदा - नोकरी,
रा. तारक, प्लॉट नं. १६/१ब,
स. नं. १६४, आदर्श कॉलनी, टिंगरेनगर,
पुणे - ४११ ०३२. .... **<u>वादी</u>**

<u>विरुध्द</u>

१. सौ. स्मिता प्रविण भोसले
वय – ३४ वर्षे, धंदा - नोकरी,
रा. साहील सोसायटी, फ्लॅट नं. ९,
दुसरा मजला, गल्ली नं. १३, स.नं.३३/१
फ्लॅट नं. ४६, टिंगरेनगर, पुणे - ३२.

२. श्री. झाकीर हुसेन बशीर शेख
वय – ३४ वर्षे, धंदा - नोकरी,
रा. साहील सोसायटी, फ्लॅट नं. ९,
दुसरा मजला, गल्ली नं. १३, स.नं.३३/१
फ्लॅट नं. ४६, टिंगरेनगर, पुणे - ३२. .... **<u>प्रतिवादी</u>**

३. श्री. युसुफ जकी शेख
वय – ४० वर्षे, धंदा - व्यापार,
रा. स. नं. ६०, कांकरिया रेशन दुकानासमोर,
पुणे - ४११ ००६.

४. श्री. अख्तर हुसेन बशीर मिरगी,
वय – ४९ वर्षे, धंदा - व्यापार,
रा. स. नं. ८३, हिरामण गवळी वाडा,
येरवडा, पुणे - ४११ ००६. .... **प्रतिवादी**

दावा - खरेदीखत बेकायदेशीर ठरविणेबाबत व निरंतर मनाईकरीता.

वादीतर्फे विधिज्ञ	-	श्री. विजय सी. कांबळे
प्रतिवादी क्र. १ ते ३ तर्फे विधिज्ञ	-	श्री. प्रशांत मोहिते
प्रतिवादी क्र. ४ तर्फे विधिज्ञ	-	श्री. जी. एन. मोरे

न्यायनिर्णय

(दिनांक - १० /० ५ /२०१८)

प्रतिवादी क्र. १ ने प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांचे हक्कात दावा मिळकत १ब चे नोंदवून दिलेले खरेदीदस्त क्र. १०८५/२०११ दिनांक २८.०१.२०११, बेकायदेशीर असून वादीवर बंधनकारक नाही, असा ठराव करणेकरीता व निरंतर मनाई आदेश मिळणेकरीता सदरचा दावा दाखल केला आहे.

२. दाव्यातील कथन थोडक्यात खालीलप्रमाणे -

मिळकतीचे वर्णन -

अ. तुकडी पुणे पोट तुकडी तालुका हवेली, जिल्हा पुणे मे. सब रजिस्टार, येरवडा, पुणे महानगरपालिका यांचे हद्दीतील गाव मौजे येरवडा येथील

प्लॉट क्र. १६, स. क्र. १६४, हिस्सा क्र. १ब, एकूण क्षेत्र २४८ चौ. मीटर मधील ९०० फूट बांधकामासहीतची मिळकत , जिच्या चतुःसिमा खालीलप्रमाणे आहेत.

पुर्वेस	–	प्लॉट क्र. १७
दक्षिणेस	–	प्लॉट क्र. २३
पश्चिमेस	–	प्लॉट क्र. १६ चा काही भाग
उत्तरेस	–	सार्वजनिक रस्ता

ब. वर नमुद मिळकत अ चा मिळकत ब हिस्सा आहे. तुकडी पुणे पोट तुकडी तालुका हवेली, जिल्हा पुणे मे. सब रजिस्टार, येरवडा, पुणे महानगरपालिका यांचे हद्दीतील गाव मौजे येरवडा येथील प्लॉट क्र. १६, स. क्र. १६४, हिस्सा क्र. १ब, एकूण क्षेत्र २४८ चौ. मीटरपैकी ११०५ चौ. फूट म्हणजेच १०२.६६ चौ. मीटर मोकळी जागा जिच्या चतुःसिमा खालीलप्रमाणे आहेत.

पुर्वेस	–	प्लॉट क्र. १७
दक्षिणेस	–	प्लॉट क्र. २३
पश्चिमेस	–	प्लॉट क्र. १६ चा काही भाग
उत्तरेस	–	मिळकत अ मधील बांधकाम

सदरचे वर नमूद मिळकती प्रस्तुत दाव्याचा वादविषय असल्यामुळे संक्षिप्ततेकरीता त्याचा उल्लेख 'दावा मिळकत १अ व १ब ' असा करण्यात येत आहे.

३. दावा मिळकत १अ ही मिळकत पूर्वी यशपाल रामचंद्र महाजन यांचे मालकी वहीवाटीची होती व त्यांचेकडून १९८५ साली वादीचे वडीलांनी खरेदीदस्त क्र. ६४६३ दिनांक २८.०२.१९८५ चे नोंदणी खरेदी दस्तान्वये खरेदी घेतली. वादीचे वडील शशीकांत भास्कर लोंढे हे दिनांक २४.०९.२००२ रोजी मरण पावले. वादीचे वडीलांचे मृत्यूनंतर वादी, प्रतिवादी क्र. १ व वादीची आई यांच्या नावाची नोंद वारस म्हणून दावा मिळकत १अ चे ७/१२ उता-याला फेरफार क. ४६९५ अन्वये झाली असे

वादीचे म्हणणे आहे. दावा मिळकत १अ चे मिळकतीत वादी, प्रतिवादी क्र.१ व त्यांचे आईचा प्रत्येकी १/३ हिस्सा असून त्यांचेत सदर मिळकतीबाबत सरसनिरस वाटप झाले नाही, असे वादीचे म्हणणे आहे. वादीची आई श्रीमती कमल शशीकांत लोंढे हिने दिनांक ०२.०२.२००५ रोजी तिच्या १/४ अविभक्त हिश्यापैकी २० चौरस मीटर क्षेत्राची मिळकत प्रतिवादी क्र. १ ला बक्षीसपत्राने दिली असून ते बक्षीसपत्र दुय्यम निबंधक हवेली क्र. ८ यांचे कार्यालयात अनु. क्र. ८९८ अन्वये दिनांक ०२.०२.२००५ रोजी नोंदविले आहे. वादीची आई श्रीमती कमल शशीकांत लोंढे हिचे दिनांक १९.०५.२००५ रोजी निधन झाले, असे वादीचे म्हणणे आहे.

४. दिनांक ०३.०५.२०११ रोजी तलाठी, येरवडा यांचेकडून वादीला नोटीस आली त्यावेळी प्रतिवादी क्र. १ ने प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांना नोंदणी खरेदीदस्त क्र. १०८५/२०११ दिनांक २८.०१.२०११ चे दस्तान्वये दावा मिळकत १ब विक्री केल्याचे वादीला समजले. त्याबाबत वादीने माहीती काढली असता, प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांच्या नावाची नोंद दावा मिळकत १ब ला लावणेकरीता, ती नोटीस पाठविली होती, असे वादीच्या निदर्शनास आले. वादीच्या संमती व परवानगीशिवाय कोणत्याही अविभक्त हिश्याचा ताबा देण्याचा प्रतिवादी क्र. १ ला कायदेशीर अधिकार नसताना, मिळकतीपैकी कोणत्याही भागातून जाणेयेणेचा अथवा वहीवाटीचा हक्क व रस्त्याकरीता जागा देण्याचा हक्क प्रतिवादी क्र. १ ला नव्हता व नाही, असे वादीचे म्हणणे आहे.

५. वादीच्या ताब्यात संपूर्ण मिळकत म्हणजे २४८ चौरस मीटर क्षेत्र

असून दावा मिळकत १अ मध्ये ९०० फूटाचे बांधकाम केलेले आहे व १९९१ पासून वादी तेथे रहात आहे, असे वादीचे म्हणणे आहे. दावा मिळकत १ब म्हणजे दावा मिळकत १अ मधील मोकळी जागा असून तेथे वादीने झाडे लावलेली आहेत तसेच त्या मिळकतीत प्रवेश करण्यास इतर कोणताही रस्ता नाही. दावा मिळकत १अ मधून दावा मिळकत १ब कडे जाण्यास प्रवेश आहे. प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांना याबाबतची माहीती असून त्यांनी वादीची परवानगी न घेता प्रतिवादी क्र. १ कडून दावा मिळकत १ब विकत घेतली आहे. प्रतिवादी क्र. १ ने न्यायालयात दावा मिळकत १अ चे वाटप होवून मिळण्याकरीता व तिचा स्वतंत्र हिस्सा ठरवून मिळण्याकरीता, दावा दाखल केला नसल्यामुळे प्रतिवादी क्र. १ तिचा हिस्सा विक्री करु शकत नाही, त्यामुळे प्रतिवादी क्र. १ ने नोंदवून दिलेले खरेदीखत कायदेशीर नाही, असे वादीचे म्हणणे आहे.

६. प्रतिवादी क्र .१ ने वादीला त्रास देण्याच्या उद्देशाने प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांचे हक्कात वादीच्या परवानगीशिवाय खरेदीदस्त नोंदवून दिले असून ते खरेदीदस्त वादीवर बंधनकारक नाही. दावा मिळकत १अ वादीच्या ताब्यात असून वडीलोपार्जित मिळकतीच्या वादीच्या हिश्यास, प्रतिवादी क्र. १ ने प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांचे हक्कात खरेदीदस्त नोंदवून देवून धोका निर्माण केला, असे वादीचे म्हणणे आहे. प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांना दावा मिळकत १अ मधील मिळकतीचा ताबा देण्यात आला नसून त्यांचे हक्कात नोंदविलेल्या खरेदीदस्ताआधारे त्रयस्त इसमांमार्फत दावा मिळकत १अ वर बोजा निर्माण करण्याचा प्रयत्न करु नये अथवा मिळकत विक्री करु नये, असा तूर्तातूर्त मनाई आदेश मिळणे आवश्यक आहे, असे

वादीचे म्हणणे आहे. सबब, वर नमूद कारणाकरीता प्रस्तुतचा दावा दाखल केला आहे.

७. प्रतिवादी क्र. १ ते ३ तर्फे नि. क्र. १७ अन्वये लेखी कैफियत दाखल केली असून दावा मिळकतीचे वर्णन मान्य केले आहे. दावा मिळकत शशीकांत भास्कर लोंढे यांची स्वकष्टार्जित मालकी हक्क, वहीवाटीची मिळकत असून यशपाल रामचंद्र महाजन यांचेकडून नोंदणी खरेदीदस्त क्र. ६४६३/१९८५ दिनांक २८.०२.१९८५ अन्वये खरेदी घेतल्याचे, शशीकांत भास्कर लोंढे दिनांक २४.०९.२००२ रोजी मरण पावल्याचे व शशीकांत भास्कर लोंढे यांचे मृत्यूनंतर दावा मिळकतीच्या ७/१२ उता-याला मालक म्हणून वादी, प्रतिवादी क्र. १ व कमल शशीकांत लोंढे यांच्या नावाची नोंद झाल्याचे प्रतिवादींनी मान्य केले आहे. कमल शशीकांत लोंढे हिने २० चौरस मीटर क्षेत्र प्रतिवादी क्र. १ला नोंदणीकृत बक्षीसपत्र क्र. ८९८/२००५ दिनांक ०२.०२.२००५ अन्वये दुय्यम निबंधक हवेली क्र. ८ यांचे कार्यालयात नोंदवून दिले असल्याचे प्रतिवादींनी मान्य केले आहे. दाव्यातील इतर मजकूर प्रतिवादींनी नाकबूल केला आहे.

८. वादी, प्रतिवादी क्र. १ व कमल शशीकांत लोंढे यांच्यात २००४ साली दावा मिळकतीचे सरसनिरस मानाने वाटप झाले असून त्या वाटपाप्रमाणे दावा मिळकतीपैकी ८२.६६ आर मिळकत प्रत्येकाच्या हिश्याला आली व प्रत्येकजण आपापला विभक्त हिस्सा ताब्यात घेवून वहीवाटीत आहे असे प्रतिवादींचे म्हणणे आहे. बक्षीसपत्राचा दस्त क्र. ८९८/२००५ व डिक्लरेशन दस्तावर मान्यता देणार

म्हणून वादीने राजीखुशीने सहया केल्या आहेत. दावा मिळकत १ब चे मिळकतीत जाणेयेणेसाठी उत्तर बाजूने मुख्य रस्त्यापासून ७ फूट रुंदीचा दक्षिणोत्तर रस्ता समायिकात असून त्याचा वापर दावा मिळकत १ब मध्ये जाणेकरीता प्रतिवादी क्र. १ करीत होती व त्याच समायिक रस्त्याचा वापर प्रतिवादी क्र. २ ते ४ करीत आहेत असे प्रतिवादींचे म्हणणे आहे.

९. दावा मिळकत १ब ही मिळकत प्रतिवादी क्र. १ च्या मालकीची होती व तिने मिळकतीच्या किमतीचा भरणा स्विकारुन खरेदीदस्त क्र. १०८५/२०११ अन्वये मिळकत विक्री करुन प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांचे ताब्यात दिली. प्रतिवादी क्र.२ ते ४ मालकी हक्काने सदरची मिळकत ताबेवहीवाटीत असून तेथील झाडझडोरा प्रतिवादीचे मालकीचा आहे, वादीच्या मालकीचा नाही, असे प्रतिवादींचे म्हणणे आहे.

१०. खरेदीदस्त क्र. १०८५/२०११ चे मिळकतीत जाणेयेणेसाठी उत्तर बाजूने मुख्य रस्त्यापासून ७ फूट रुंदीचा दक्षिणोत्तर समाईक रस्ता असून त्या रस्त्याचा वापर प्रतिवादी क्र. १ करीत होती व त्यानंतर मालकी हक्काने सामायिकात प्रतिवादी क्र. २ ते ४ करीत आहेत, असे प्रतिवादींचे म्हणणे आहे. दावा मिळकत १ब विक्री करण्याचा प्रतिवादी क्र. १ ला संपूर्ण कायदेशीर हक्क व अधिकार असून त्या आधारे प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांना नोंदणीकृत खरेदीदस्ताने खरेदी दिली आहे, असे प्रतिवादींचे म्हणणे आहे. प्रतिवादी क्र. १ ने प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांच्या हक्कात नोंदवून दिलेले खरेदीदस्त क्र. १०८५/२०११ कायदेशीर असल्यामुळे ते रद्द करता येणार नाही, त्यामुळे दावा खर्चासह रद्द करणेत यावा, असे प्रतिवादींचे म्हणणे आहे.

११. प्रतिवादी क्र. ४ ने नि. क्र. २१ अन्वये पुरशिस दाखल करुन प्रतिवादी क्र. १ ते ३ यांची लेखी कैफियत नि. क्र. १७, प्रतिवादी क्र. ४ ची लेखी कैफियत म्हणून वाचावी, असे कळविले.

१२. वादी व प्रतिवादी यांच्या कथनावरुन नि. २३ अन्वये माझे विद्यमान पूर्वाधिकारी यांनी मुद्दे काढले आहेत. सदरचे मुद्दे, व त्यावर माझे कारणांसह निष्कर्ष खालीलप्रमाणे आहेत.

अ. क्र.	मुद्दे	निष्कर्ष
१	दावा मिळकत १अ एकत्र कुटूंबाची मिळकत असल्याचे वादीने सिध्द केले काय ?	.. वादी व प्रतिवादी क्र१ चे वडीलांची खरेदीची मिळकत, वारसा हक्काने वादी व प्रतिवादी क्र१ कडे आलेली मिळकत आहे.
२	दिनांक २८.०१.२०११ चे दावा मिळकत १ब बाबत नोंदविलेले खरेदीदस्त विना वाटपाचे असल्यामुळे ते बेकायदेशीर, निरर्थक व वादीवर बंधनकारक नसल्याचे वादीने सिध्द केले काय ?	.. नकारार्थी.
३	संपूर्ण दावा मिळकत वादीच्या ताब्यात असल्याचे वादीने सिध्द केले काय ?	.. नकारार्थी.
४	दावा मिळकतीचे सरसनिरस मानाने वाटप झाल्याचे प्रतिवादींनी शाबीत केले काय ?	.. होकारार्थी.
५	अशा स्वरुपाचा दावा टिकण्यायोग्य आहे काय ?	..मुद्दा उपस्थित होत नाही.
६	दाव्यातील वादींच्या मागण्या मंजूर होवून	.. नकारार्थी.

	मिळण्यास वादी हक्कदार आहे काय ?	
७	आदेश किंवा हुकूमनामा काय ?	.. अंतिम आदेशानुसार.

कारणमिमांसा

१३. दाव्यातील कथन शाबीत करणेकरीता वादीतर्फे त्याने स्वतःचे पुराव्याचे प्रतिज्ञापत्र निशाणी-२८, साक्षीदार क्र. २ सतीश प्रेमचंद गायकवाड याचा तोंडी पुरावा नि.क्र. ४६ अन्वये दिला असून पुरावा संपल्याची पुरशिस नि. क्र. ५३ अन्वये दाखल केली आहे. प्रतिवादींतर्फे प्रतिवादी क्र. १ स्मिता प्रवीण भोसले हिचे पुराव्याचे प्रतिज्ञापत्र नि. क्र. ६६ व प्रतिवादी क्र. २ जाकीर हुसेन बशीर शेख याचे पुराव्याचे प्रतिज्ञापत्र नि. क्र. ९४ अन्वये दाखल केले आहे. प्रतिवादींतर्फे आणखी तोंडी पुरावा देण्याचा नसल्याबाबतची पुरशिस नि. क्र. ९६ अन्वये दाखल केली आहे.

१४. वादीतर्फे नि. क्र. ३२ चे यादीसोबत दिनांक २८.०१.२०११ चे खरेदीखताची सहीशिक्क्याची प्रत, दिनांक २८.०६.१९८५ चे खरेदीदस्ताची सहीशिक्क्याची प्रत व दिनांक ३१.०१.२००५ चे बक्षीसपत्र दाखल केले असून नि. क्र. ७५ चे यादीसोबत स .क्र. २२२/२/१अ/२, सि.टी. एस क्र. २१०४/बी वरील मंजूर ले आउट मधील तलेरा पार्क सह. गृहरचना संस्था मर्यादित येथील प्लॉट क्र. ३८, क्षेत्र ४२०.५२ चौ. मीटर च्या मिळकतीचे सूची क्र. II व दिनांक २६.०४.२००५ चे डीड ऑफ असाइनमेंटची सहीशिक्क्याची प्रत दाखल केली आहे.

१५. वादीने साक्षीदारामार्फत दिनांक २८.०६.१९८५ चे मूळ खरेदीदस्त

व त्याची सहीशिक्क्याची प्रत नि. क्र. ४९ अन्वये दाखल केली आहे.

१६. प्रतिवादींतर्फे दिनांक २८.०६.१९८५ चे मूळ खरेदीदस्त नि .क्र. ४२ , दिनांक ३१.०१.२००५ चे मूळ बक्षीसपत्र नि. क्र. ४३, दिनांक ०९.०८.२००९ ची पावती नि. क्र. ७०, आर. टी. एस. अपील क्र. २३७/२०११ च्या अर्जाची सहीशिक्क्याची प्रत, नि. क्र. ७१, उपविभागीय अधिकारी, पुणे यांचा आर. टी. एस. अपील क्र. २३७/२०११ मधील निकालपत्राची सहीशिक्क्याची प्रत, नि. क्र. ७२ व दिनांक ०६.०४.२००५ चे डीड ऑफ डिक्लरेशन नि. क्र. ६९ दाखल केले आहे.

मुद्दे क्र. १, ३ व ४ -

१७. सर्व मुद्दे एकमेकांशी निगडीत असल्यामुळे, पुराव्याची पुनरावृत्ती टाळण्याकरीता एकत्रितपणे विचारात घेण्यात आले आहेत.

१८. वादी मकरंद सरतपासात सांगतो, स .क्र. १६४ हिस्सा क्र. १ब, येरवडा येथील प्लॉट क्र. १६, क्षेत्र २४८ चौ. मीटर मधील ९०० फूट बांधकामासहीतची संपूर्ण मिळकत अविभक्त व त्याचे ताबेवहीवाटीत आहे. प्रतिवादी क्र.१, त्याची आई व त्याच्यात या मिळकतीचे सरसनिरस मानाने वाटप झाले नाही.

१९. वादीने त्याचे उलटतपासात सांगितले की, दावा मिळकत १अ मधील घर वडीलोपार्जित असून त्याचे आईने प्रतिवादी क्र. १ चे हक्कात बक्षीसपत्र केले

आहे. त्याचे आईने तिच्या तिस-या हिश्यापैकी २० चौ. मीटर जमीन प्रतिवादी क्र. १ला बक्षीसपत्राने दिली. दावा मिळकत १अ मधील १४० चौ. मीटर मधील घर त्याचे ताब्यात असून उर्वरित मोकळी जागा असल्याचे वादीने सांगितले असून, दावा मिळकतीत त्याचा अग्रहक्क असल्यामुळे वादीला द्यावी, अशी प्रतिवादींना नोटीस दिली नसल्याचे वादीने उलटतपासात कबूल केले आहे.

२०. वादीतर्फे साक्षीदार सतीश याने त्याच्या पुराव्यात खरेदीदस्त क्र. ६४६३/८५ दिनांक २८.०६.१९८५ बाबतचा मजकूर सांगितला असून प्रतिवादींतर्फे साक्षीदाराचा उलटतपास घेण्याचे नाकारले आहे.

२१. प्रतिवादी क्र. १ स्मिता हिने तिच्या पुराव्यात सांगितले, २००४ साली वादी, तिची आई कमल व तिच्यात संपूर्ण मिळकतीचे तीन समान हिस्से करुन ८२.६६ चौ. मीटर क्षेत्र प्रत्येकांच्या हिश्यात स्वतंत्रपणे व तुटकपणे वाटपाने आले असून मालकी हक्काने त्या मिळकतीवर प्रत्येकांची ताबेवहीवाट होती व आहे. प्रतिवादी क्र. १ ची आई कमल हिने तिच्या हिश्याच्या क्षेत्रापैकी २० चौ. मीटर क्षेत्र बक्षीसपत्राने तिला दिले असून त्यावर वादीची संमती देणार म्हणून सही आहे. डिक्लरेशन दस्त क्र. ३२०७/२००५ वादी, प्रतिवादी क्र. १ व त्यांची आई कमल यांनी लिहून ठेवले आहे, त्यामुळे त्या दस्तातील व बक्षीसपत्रातील मजकूर वादीवर बंधनकारक आहे. दावा मिळकत १ब चे मिळकतीशी वादीचा संबंध नाही.

२२. प्रतिवादी क्र. १ ने तिचे उलटतपासात कबूल केले आहे की, ती व

वादी ख्रिश्चन धर्माचे आहेत व वादी तिचा मोठा भाउ आहे. बक्षीसपत्राने तिच्या आईने तिला २० चौ. मीटर क्षेत्राची जमीन दिली व बक्षीसपत्रात नमूद असलेल्या मिळकतीच्या चतुःसिमा मोकळया जागेसंबंधी आहेत.

२३. प्रतिवादी क्र. २ जाकीर याने त्याच्या पुराव्यात सांगितले, २००४ साली दावा मिळकतीचे वादी, प्रतिवादी क्र. १ व कमल लोंढे यांच्यात सरसनिरस मानाने वाटप होवून प्रत्यकाने आपापला विभक्त हिस्सा वहीवाटीस घेतला. खरेदीदस्त क्र. १०८५/२०११ मधील मिळकतीत जाणेयेणेकरीता उत्तर बाजूने मुख्य रस्त्यापासून ७ फूट रुंदीचा समायिक रस्त्याचा वापर प्रतिवादी क. १ करीत होती व त्यानंतर प्रतिवादी क्र. २ ते ४ समायिकात वापर करीत असल्याचे डीड ऑफ डिक्लरेशनचा पुरावा दिला आहे, असे प्रतिवादी क्र.२ ने उलटतपासात सांगितले आहे.

२४. वादीतर्फे नि. क्र. ९७ अन्वये लेखी युक्तीवाद दाखल केला असून त्यात दावा, कैफियत व पुराव्याबाबतचा मजकूर नमूद केला आहे.

२५. प्रतिवादीतर्फे श्री. मोहिते वकीलांनी युक्तीवाद केला, संपूर्ण दावा मिळकत १अ वादीचे ताब्यात नसून २००४ साली वादी, प्रतिवादी क्र. १ व त्यांची आई कमल लोंढे यांचेत वाटप झाल्यामुळे २००५ साली कमल लोंढे हिने तिच्या हिश्याच्या मिळकतीपैकी २० चौ. मीटर क्षेत्र प्रतिवादी क्र. १ ला बक्षीसपत्राने दिली त्यामुळे दावा मिळकत १ब विक्री करण्याचा प्रतिवादी क्र. १ ला अधिकार असून

तिच्या ताबेवहीवाटीची मिळकत तिने प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांना विक्री करुन मिळकतीचा ताबा दिला आहे.

२६. दाव्याच्या कामी वादी व प्रतिवादी यांनी दाखल केलेल्या कागदत्रांवरुन असे दिसून येते की, दिनांक २८.०६.१९८५ रोजी वादीचे वडील शशीकांत लोंढे यांनी यशपाल रामचंदर महाजन यांचेकडून स. क्र. १६४/१ब येरवडा पुणे येथील प्लॉट क्र. १६ क्षेत्र २४८ चौ. मीटरची मिळकत रक्कम रु. १०,०००/- चे मोबदल्यात खेरदी घेतली. सदरची बाब वादी व प्रतिवादी यांनी मान्य केली आहे. वादीचे वडील शशीकांतचे मृत्यूनंतर सदरचे मिळकतीला वादी, प्रतिवादी क्र.१ व त्यांची आई कमल यांच्या नावांची नोंद फेरफार क्र. ४६९५ अन्वये नोंदली असून प्रत्येकांचा त्या मिळकतीत १/३ हिस्सा असल्याचे वादी व प्रतिवादी क्र. १ ने मान्य केले आहे. दिनांक ०२.०२.२००५ रोजी वादी व प्रतिवादी क्र. १ ची आई कमल लोंढे हिने तिच्या अविभक्त हिश्यापैकी २० चौ. मीटर क्षेत्राचे बक्षीसपत्र प्रतिवादी क्र. १ चे हक्कात नोंदवून दिल्याचे वादी व प्रतिवादींनी मान्य केले आहे. अश्यापरिस्थितीत, संपूर्ण दावा मिळकत १अ एकत्र कुटूंबाची मिळकत असल्याचे सिध्द करण्याची जबाबदारी वादीची असून त्या मिळकतीचे सरसनिरस मानाने वाटप झाल्याचे सिध्द करण्याची प्रतिवादींची जबाबदारी आहे.

२७. वादीच्या म्हणण्यानुसार दिनांक ०६.०४.२००५ चे घोषणापत्र (डीड ऑफ डिक्लरेशन) (नि. क्र. ६९) केव्हाही तयार करण्यात आले नाही. प्रतिवादी क्र.१ ने सदरच्या दस्तावरील वादी, तिची आई कमल व तिची स्वतःची सही असल्याचे

सांगितले आहे. सदरचा दस्त नोटराइज्ड करणेकरीता डी. एन. देशमुख नोटरी यांचेकडे नेला. त्या दस्ताला अनु. क्र. ९५/२००५ दिनांक २५.०४.२००५ अशी नोंद केली असे दस्तावरुन दिसते, परंतु, त्यावर नोटरी यांनी सही केल्याचे दिसून येत नाही.

२८. सदरचा दस्त करण्यापुर्वी म्हणजे दिनांक ३१.०१.२००५ चे बक्षीसपत्रावर वादीची सही असल्याचे व बक्षीसपत्रावर मान्यता देणार म्हणून वादीने सही केल्याचे वादीने मान्य केले आहे. दावा १अ मधून मुख्य रस्त्याकडून उत्तर दक्षिण ७फूट रुंदीच्या रस्त्याचा वापर, उपभोग व वहीवाट असा ईजमेंटचा हक्क असल्याचे बक्षीसपत्रात लिहीले आहे. श्रीमती कमल लोंढे यांनी सदरच्या स. क्र. १६४ मधील ६८.५३ चौ. मीटर बांधकाम क्षेत्र असल्याचे नियमितीकरणाचा दाखला बक्षीसपत्रासोबत दाखल केला असून त्याप्रमाणेचा नकाशा त्यासोबत दाखल केला आहे. नियमितीकरणाचा दाखला दिनांक ०७०७.२००४ रोजी मिळाला असून दिनांक ३१.०१.२००५ चे बक्षीसपत्र कमल लोंढे यांनी प्रतिवादी क्र. १ च्या हक्कात लिहून दिल्याचे कागदोपत्री पुराव्यावरुन दिसून येते. बक्षीसपत्रात नमूद केलेल्या मिळकतीच्या चतुःसीमेतील उत्तरेकडील चतुःसीमा ७ फूट दक्षिणोत्तर रस्ता व उर्वरित मिळकत असा नमुद केला असून नियमितीकरणाच्या दाखल्यासोबत दिलेल्या नकाशात खुल्या मिळकतीच्या उत्तरेस ६८.५७ चौ. मीटर क्षेत्रात बांधकाम असल्याचे दिसून येते.

२९. दिनांक ०६.०४.२००५ चे घोषणापत्र (डीड ऑफ डिक्लरेशन)

प्रतिवादींनी दाव्याचे कामी दाखल केला असून त्या दस्तावरील सही वादीची सही नाही, हे सिद्‌ध करण्यासाठी वादीचे सहीचा नमुना देवून, तज्ञ व्यक्तीमार्फत ती बाब शाबीत केलेली नाही. सदरचा दस्त नोंदणीकृत दस्त नाही, परंतू वादीचे आईने बक्षीसपत्र नोंदवून दिल्यानंतर घोषणापत्र लिहीले आहे, ही बाब दोनही दस्तांचे अवलोकन केल्यावर स्पष्ट होते. ज्याचे हक्कात बक्षीसपत्र केले आहे, त्या व्यक्तीला त्या मिळकतीचा ताबा मिळाल्याशिवाय बक्षीसपत्राची पूर्तता होवू शकत नाही, त्यामुळे वादी, प्रतिवादी क्र.१ व त्याचे आईने घोषणापत्र लिहीले असावे, असे म्हणता येईल. वादी, प्रतिवादी क्र. १ व त्यांची आई कमल यांनी स. क्र. १६४ मधील २४८ चौ. मीटर क्षेत्राच्या मिळकतीबाबत घोषणापत्र लिहून ठेवून प्रत्येकांच्या हिश्याचा मिळकतीचा नकाशा त्यासोबत जोडला आहे, त्याअन्वये बक्षीसपत्रात नमूद केलेल्या मिळकतीचा ताबा प्रतिवादी क्र. १ ला दिला, असा निष्कर्ष काढता येईल. प्रतिवादी क्र. १ ने तिच्या उलटतपासात मान्य केले की, घोषणापत्र (डीड ऑफ डिक्लरेशन) हा नोंदणीकृत केलेला दस्त नाही, त्यामळे तो दस्त नोंदणी कार्यालयात नोंदवला नसल्याचेही स्पष्ट झाले आहे. सदरचा दस्त नोंदणी केलेला नाही, त्यामुळे त्यातील संपूर्ण मजकूर दुर्लक्षित करण्याचे कोणतेही कारण नाही. बक्षीसपत्रातील व घोषणापत्रातील बराचसा मजकूर सारखा आहे, त्यामुळे प्रतिवादींचे कथनास सदरचा पुरावा दुजोरा देणारा पुरावा आहे असे म्हणता येईल.

३०. प्रतिवादींनी दाखल केलेल्या पावतीतील (नि. क्र. ७०) मजकूरावरुन स. क्र. १६४, आदर्श कॉलनी, टिंगरेनगर, या मिळकतीबाबत ज्योती मकरंद लोंढे व स्मिता प्रविण भोसले यांच्यात रक्कम देण्याबाबतचा मजकूर नमूद केला असून, त्या

पावतीचा दावा मिळकतीशी कोणत्याही प्रकारचा संबंध दिसून येत नाही, त्यामुळे ही पावती विचारात घेता येणार नाही.

३१. नोंदणीकृत डीड ऑफ असाईनमेंट दस्त क्र. ३२०७/२००५ ची सहीशिक्याची प्रत व सूची II नि. क्र. ९२ अन्वये वादीने दाखल करुन तो दस्त वादी व प्रतिवादी यांचेतील तसेच वाद मिळकतीबाबत नसल्याचा दाखवून देण्याचा प्रयत्न वादीने केला आहे. अश्याप्रकारचा दस्त नोंदला नसल्याचे प्रतिवादी क्र.१ ने मान्य केल्यामुळे नोंदणीकृत डीड ऑफ असाईनमेंट दस्त क्र. ३२०७/२००५ हा दावा मिळकतीबाबत नसल्यामुळे विचारात घेता येणार नाही.

३२. दावा मिळकत १अ वादी व प्रतिवादी क्र. १ यांचे मालकीची असून ती मिळकत सर्व हिस्सेदारांचे ताब्यात आहे. २००४ साली वाटप झाल्यानेच वादीची आई कमलने तिच्या हिश्यापैकीचे क्षेत्र बक्षीसपत्राने प्रतिवादी क्र. १ ला दिले असून त्या मिळकतीचा ताबा प्रतिवादी क्र. १ कडे आल्यानंतरच, प्रतिवादी क्र. १ तिच्या हिश्याच्या मिळकतीसह बक्षीसपत्रात नमूद केलेली मिळकत विक्री करु शकते. प्रतिवादींचे वाटपाचे कथन बक्षीसपत्र व घोषणापत्र (डीड ऑफ डिक्लरेशन) वरुन सिध्द होते. १९९१ पासून स. क्र. १६४ मधील बांधकामाच्या क्षेत्रात वादी रहात असून बांधकामासहीत उर्वरित संपूर्ण क्षेत्र हे सर्व हिस्सेदारांचे आहे.

३३. दाखल कागदपत्रावरुन व वादी प्रतिवादींनी मान्य केलेल्या मजकूरावरुन असे स्पष्ट होते की, दि. २४.०९.२००२ रोजी वादी व प्रतिवादी क्र.१ चे

वडील व दि. १९.०५.२००५ रोजी वादी व प्रतिवादी क्र.१ ची आई मरण पावले. दिनांक ०७.०७.२००४ रोजी नियमितीकरणाचा दाखला मिळाला. दिनांक ३१.०१.२००५ रोजी वादी व प्रतिवादी क्र. १ चे आईने बक्षीसपत्र नोंदवून दिले व त्यानंतर दिनांक ०६.०४.२००५ रोजी घोषणापत्राचा मसूदा तयार केला.

३४. वादाकरीता वादीच्या म्हणण्यानुसार सदरचे मिळकतीचे वाटप झाले नाही, असे गृहीत धरले तरीही दावा मिळकत १ अ चे मिळकतीत प्रतिवादी क. १ चा अविभक्त हिस्सा आहे व तिचे हिश्याच्या क्षेत्राची मिळकत विक्री करणेचा तिला कायदेशीर हक्क आहे. तथापि, दावा मिळकत १अ चे वाटप झाल्याचे प्रतिवादींचे कथन त्यांनी सिध्द केल्यामुळे प्रतिवादी क्र. १ ला तिच्या हिश्याची मिळकत विक्री करण्याचा कायदेशीर हक्क व अधिकार आहे.

३५. दिनांक २८.०१.२०११ चे खरेदीदस्तात नि.क्र.४२ दावा मिळकत १ब चा ताबा प्रतिवादी क्र. २ते४ यांना दिल्याबाबतचा मजकूर परिच्धेद क्र.६ मध्ये नमुद केला आहे, त्यामुळे संपूर्ण मिळकतीचा ताबा वादीकडे असल्याचे वादीचे कथन कागदोपत्री पूरावा देवून सिद्ध करण्याची वादीची जबाबदारी आहे. बांधकामाव्यतिरिक्तची इतर मिळकत खुली जागा असून तेथे वादीने झाडे लावली आहेत असे वादीचे म्हणणे असून ती बाब शाबित करण्याकरीता वादीने मिळकतीचा उतारा किंवा इतर कोणताही कागदोपत्री पुरावा दाखल केला नाही, तसेच लगतच्या मिळकतधारकांचा किंवा इतर स्वतंत्र साक्षीदारांचा पुरावा दिलेला नाही.

३६. अश्यापरिस्थितीत, दावा मिळकत १अ पैकी प्रतिवादी क्र. १ चे हिश्याची वारसाहक्काने मिळालेली दावा मिळकत १ब प्रतिवादी क्र.१ चे ताब्यात होती ही बाब प्रतिवादींनी कागदोपत्री पुराव्यावरुन सिध्द केली आहे. सबब प्रतिवादींतर्फे वकीलांनी केलेला युक्तीवाद ग्राहय मानून मुद्दे क्र. १, ३ व ४ चे निष्कर्ष वरीलप्रमाणे देत आहे.

मुद्दा क्र. २ -

३७. मुद्दे क्र. १, ३ व ४ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे एकत्र कुटूंबाच्या मिळकतीत प्रत्येक सहहिस्सेदाराची मालकी व वहीवाट असते. दिनांक २८.०१.२०११ चे खरेदी दस्तान्वये प्रतिवादी क्र. १ ने तिच्या हिश्याच्या क्षेत्राची मिळकत विक्री केली असून सदरच्या व्यवहारातील पक्षकार सज्ञान आहेत. मोबदला किंवा संमतीबाबत कोणीही हरकत उपस्थित केली नाही. सदरचा व्यवहार करण्यास इतर कोणत्याही कायद्याची बाधा येत नाही, परंतु, केवळ वादीची संमती न घेता व वाटप होणेपूर्वी मिळकत विक्री केली म्हणजे तो दस्त बेकायदेशीर, निरर्थक होवू शकत नाही. वर नमुद मुद्दे क्र. ३ व ४ मध्ये केलेल्या विश्लेषणावरुन दावा मिळकत १ब प्रतिवादी क्र.१ ला वाटपात आलेली मिळकत असल्यामुळे, त्या मिळकतीबाबत प्रतिवादी क्र. १, प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांच्यात नोंदला गेलेला दिनांक २८.०१.२०११ चा खरेदीदस्त क्र. १०८५/२०११ कायदेशीर दस्त आहे. सबब, मुद्दा क्र. २ चा निष्कर्ष नकारार्थी देत आहे.

मुद्दे क्र. ५ ते ७ -

३८. दिनांक २८.०१.२०११ चे खरेदीखत क्र. १०८५/२०११ बेकायदेशीर असून वादीवर बंधनकारक नाही, असा ठराव होवून मिळणेकरीता व निरंतर मनाईचा आदेश मिळणेकरीता प्रस्तुतचा दावा दाखल केला असून वादी व प्रतिवादी क्र.१ हे मयत शशीकांत व कमल लोंढे यांचे कायदेशीर वारस असून त्या मिळकतीत त्यांचा समान हिस्सा आहे. मयत कमल लोंढे हिने तिच्या हिश्याच्या मिळकतीपैकी फक्त २० चौ. मीटर क्षेत्राचे बक्षीसपत्र केले असून तिचे हिश्याचे उर्वरित क्षेत्राची मिळकत वादीकडे असल्याचे घोषणापत्रावरुन दिसून येते. लेखी कैफियतीतील कथन प्रतिवादींनी कागदोपत्री पुरावा देवून सिध्द केला असून दावा मिळकत १अ एकत्र कुटूंबाची मिळकत असल्याचे व ती संपूर्ण मिळकत वादीच्या ताब्यात असल्याचे वादीने सिध्द केले नाही. प्रतिवादी क्र. १ ला तिच्या विभक्त हिश्याचे क्षेत्र व वाटपानंतर मिळालेल्या क्षेत्राची मिळकत विक्री करण्याचा पुर्णपणे कायदेशीर हक्क व अधिकार आहे. अश्यापरिस्थितीत, प्रतिवादींतर्फे वकीलांनी केलेला युक्तीवाद ग्राहय मानन्यायोग्य आहे.

३९. वादी व प्रतिवादी क्र. १ हे ख्रिश्चन धर्मीय असल्यामुळे हिंदू वारसा कायद्यातील तरतूदींचा आधार घेवून मिळकत अग्रहक्काने खरेदी करण्याचा हक्क वादीला सांगता येणार नाही.

४०. मुद्दे क्र. १ ते ४ मध्ये नमूद केलेल्या विश्लेषणावरुन वादीच्या विनंत्या

मंजूर होवून मिळण्यास वादी हक्कदार नसल्याचे स्पष्ट होते, त्यामुळे मुद्दा क्र. ५ चा निष्कर्ष वरीलप्रमाणे व मुद्दा क्र. ६ चा निष्कर्ष नकारार्थी देवून मुद्दा क्र. ७ करीता खालील आदेश करीत आहे.

आ दे श

१. दावा नामंजूर करणेत येत आहे.

२. दाव्याचा खर्च ज्याचा त्याने सोसावा.

३. वरीलप्रमाणे हुकूमनामा करणेत यावा.

(खुल्या न्यायालयात जाहीर केले.)

पुणे.
दिनांक - १०.०५.२०१८

(उषा वि. इंदापूरे)
सह दिवाणी न्यायाधीश व. स्तर, पुणे.

I affirms that, the contents of the P. D. F. file Judgment are same word for as per original Judgment.

Name of Steno	Sou. C. N. Jagtap
Court Name	U. V. Indapure 4th Addl.Small Causes Judge, and Civil Judge, Sr. Divn. Pune.
Date	10.05.2018
Judgment signed by Presiding Officer on	16.05.2018
Judgment uploaded on	19.05.2018