MHPU020051062012

दाखल तारीख	२७/०३/२०१२
नोंदणी तारीख	२७/०३/२०१२
निकाल तारीख	११/१०/२०२४
कालावधी	वर्ष महिने दिवस १२ ०६ १४

<u>पुणे येथील ४ थे अतिरीक्त न्यायाधीश, लघुवाद न्यायालय व सह दिवाणी न्यायाधीश वरीष्ठ स्तर, पुणे यांचे न्यायालयात</u>

(पिठासीन अधिकारी सौ. गी. अं. भागवत)

विशेष दिवाणी दावा क्र.५०२/२०१२
निशाणी क्र. ४१

१. **श्री. विजय अंकुश खांदवे**
वय — ५८ वर्षे, धंदा — शेती,

२. **सौ. कमल विजय खांदवे**
वय — ५० वर्षे, धंदा — गृहिणी,
१ व २ राहणार — सागर हाईट्सशेजारी,
बालाजी मंगल कार्यालयाजवळ,
कासारवाडी, पुणे ३४.

३. **श्री. अशोक अंकुश खांदवे**
वय — ५२ वर्षे, धंदा — शेती,

४. **सौ. वंदना अशोक खांदवे**
वय — ४६ वर्षे, धंदा — गृहिणी,

५. **श्री. अनिरुद्ध अशोक खांदवे**
वय – २६ वर्षे, धंदा – शेती,

६. **श्री. विक्रांत अशोक खांदवे**
वय – २३ वर्षे, धंदा – शिक्षण,
क्र. ३ ते ६ राहणार – १९६,
पांगुळआळी, गणेश पेठ, पुणे.

७. **श्री. विनायक प्रभाकर खांदवे**
वय – ४३ वर्षे, धंदा – शेती,

८. **सौ. विद्या विनायक खांदवे**
वय – ४० वर्षे, धंदा – गृहिणी,

९. **श्री. अतुल प्रभाकर खांदवे**
वय – ३८ वर्षे, धंदा – शेती,

१०. **सौ. योगिता अतुल खांदवे**
वय – ३६ वर्षे, धंदा – गृहिणी,

११. **उज्वलाबाई साहेबराव दरेकर**
वय – ४५ वर्षे, धंदा – गृहिणी,
क्र. ७ ते ११ राहणार – राघव विलास
को. ऑप. हौसींग सोसायटी,
कोरेगाव पार्क, पुणे १.

१२. **सुषमा बबनराव पोखरकर**
वय – ४१ वर्षे, धंदा – गृहिणी,
राहणार – ऋतुपार्क, ठाणे. **...वादी.**

<u>विरूध्द</u>

१. **श्री. सुरेंद्र कुमार सिंह**
वय — ५० वर्षे, धंदा — व्यापार,

२. **श्री. सुनिल सुदाम खांदवे**
वय — ४२ वर्षे, धंदा — व्यापार,

३. **श्री. विकास जयराम भुकन**
वय — ३८ वर्षे, धंदा — व्यापार,

४. **श्री. धनंजय विष्णू खांदवे**
वय — २४ वर्षे, धंदा — शेती व व्यापार,
क्र. १ ते ४ राहणार — मु. पो.
लोहगाव, ता. हवेली, जि. पुणे **...प्रतिवादी.**

....

वादींतर्फे विधिज्ञ — श्री. एम. के. दिघे.
प्रतिवादींतर्फे विधिज्ञ — श्री. डी. एन. देशमाने.

....

<u>दावा</u> — <u>ठराव, ताकीद व खरेदीखत रद्द करून मिळण्याकरीता.</u>

<u>न्यायनिर्णय</u>

(निकाल दि.११/१०/२०२४)

वादी यांनी ठराव, ताकीद तसेच खरेदीखत रद्द करून मिळणेकरीता प्रस्तुतचा दावा दाखल केला आहे.

२. वादी यांचे कथन थोडक्यात खालीलप्रमाणे —

गाव मौजे लोहगाव, ता. हवेली, जि. पुणे येथील स. नं. ४५/१३ यांसी क्षेत्र ०० हे. ७६ आर अधिक पोटखराबा २९ आर असे एकूण क्षेत्र १ हे. ५ आर अशी शेतजमीन यांसी चतु :सिमा —

पूर्वेस — स. नं. ४५ मधील सखाराम पवार व गुलाब खांदवे यांचा हिस्सा,

दक्षिणेस — स. नं. ४६ मधील श्री. सुरेश गुप्ता यांची मिळकत,

पश्चिमेस — श्री. प्रविण सुभाष खांदवे यांची मिळकत व २० फुटी अंतर्गत रस्ता आणि

उत्तरेस — २० फुटी रस्ता.

अशी असून संक्षिप्ततेकरीता वरील जमिनीस **'दावा जमीन'** असे संबोधण्यात येईल.

३. वादी यांचे दाव्यातील कथन थोडक्यात पुढीलप्रमाणे —

वादी हे व्यवसायाने शेती व नोकरी करणारे असून दावा जमीन त्यांचे मालकी वहिवाटीची आहे. वादी व प्रतिवादी यांचे दरम्यान सदर जमीन विकण्याबाबत बोलणी झाली तेव्हा उभयपक्षांचे संमतीने सदर जमिनीची किंमत रूपये एक कोटी ठरविण्यात आली व ती रक्कम प्रतिवादीने वादीस खरेदीखताचे वेळी द्यायचे, असेही

ठरले. सदर खरेदीखताच्या दिवशी मात्र प्रतिवादींनी भरण्यापोटी वादींना पुढील तारखेचे चेक दिले व त्याच वेळी असेही ठरले की, प्रतिवादीने दिलेल्या धनादेशांपैकी शेवटचा धनादेश वटल्यानंतर आणि वादींना जमिनीची पूर्ण रक्कम मिळाल्यानंतर जमिनीची मालकी व ताबा वादीकडून प्रतिवादीला देण्यात येईल व सदर धनादेशापैकी कोणताही धनादेश न वटल्यास प्रतिवादीस दावा जमिनीची मालकी प्राप्त होणार नाही. सदरबाबत दस्त क्र. ८८९६/२०१० नोंदविला गेला. परंतू खरेदीच्या रकमेपैकी फक्त तीन लाख एवढीच रक्कम वादींना मिळाली व राहिलेल्या धनादेशाच्या रकमा मिळाल्या नाहीत म्हणून प्रतिवादींना दावा जमिनीची मालकी प्राप्त झालेली नाही. सदर वेळेस प्रतिवादींनी वेगवेगळया रकमांचे पोस्ट डेटेड धनादेश वादींना दावा जमिनीच्या मोबदल्यापोटी दिले होते. मात्र वादींनी त्यापैकी एक धनादेश क्र. ६३५५६९ बॅकेत भरला असता तो अनादरीत झाला व वादींनी याबाबत चौकशी केली असता प्रतिवादींनी उडवाउडवीची उत्तरे दिली.

४. वादी पुढे कथन करतात की, प्रतिवादी सदर दावा जमिनीचा मोबदल्याचा भरणा वादींना न करता ति—हाईत इसमांबरोबर विक्रीचा व्यवहार करण्याच्या तयारीत आहेत. त्यावर वादींनी लगेच दि.१९/१२/२०१० रोजी दैनिक प्रभात मध्ये नोटीस

प्रसिद्ध करून प्रतिवादींशी कोणताही व्यवहार करू नये तसेच दि. २१/०९/२०१० रोजीचा दस्त रद्द केलेबाबत जाहिर केले. तसेच वादींनी दि.१५/०२/२०११ रोजी वकीलामार्फत प्रतिवादींना नोटीस देवून दस्त रद्द करण्याबाबत कळविले. नमूद केलेल्या रकमेचा वेळोवेळी भरणा करणे ही सदर दस्ताची महत्वाची शर्त होती. परंतू प्रतिवादीने केवळ तीन लाख रूपये भरणा केले असून त्यापुढील धनादेश अनादरीत झालेले आहेत व वादींनी शिल्लक रकमांची मागणी केली असता प्रतिवादींनी ती पूर्ण केलेली नाही. सबब सदरच्या खरेदीखताच्या दस्तामधील मोबदला वादीस न मिळाल्याने सदरचे खरेदीखत पोकळीस्त व बेकायदेशीर आहे. दावा जमिनीच्या उता—यावर मालकीसदरी वादींचीच नावे आहेत. सबब प्रतिवादी यांना कोणत्याही प्रकारे मालकी हक्क, हिस्सा प्राप्त झाला नाही, असा ठराव करण्यात यावा, दस्त क्र.८८९६/२०१० रद्दबातल ठरविण्यात यावे व प्रतिवादींनी दावा जमिनीत ति—हाईत इसमांचे हक्क निर्माण करू नयेत, याकरीता वादीने सदर दावा केला आहे.

५. प्रतिवादी यांनी नि.१६ अन्वये कैफीयत दाखल केली असून दाव्यातील संपूर्ण मजकूर नाकबूल केला आहे. त्यांच्या कथनानुसार, वादी यांनी व दि.२१/०९/२०१० रोजीचे खरेदीखत दस्त क्र.८८९६/२०१० मधील लिहून देणार व्यक्तींनी प्रतिवादीचे

लाभात दावा जमिनीचा खरेदीखत दस्त लिहून नोंदवून दिला होता. सदर खरेदीखत दस्तानुसार वादीतर्फे कोणीही हक्क सांगितलेस ते टायटल क्लीयर करून देतील, असे ठरले होते. तसेच त्यात मोबदल्याची रक्कम तपशिलवार नमूद असून धनादेश आहेत तसेच दावा जमिनीचा प्रत्यक्ष खुला ताबा दि.२१/०९/२०१० रोजी लिहून घेणार यांना मिळालेला आहे. तसेच सदर दस्तान्वये प्रतिवादी दावा जमिनीचे मालक झाले, याबाबतची खात्री व हमी वादी यांनी प्रतिवादींना दिली व प्रतिवादींनी दावा जमीन सदर खरेदी दस्ताने विकत घेतली आहे. परंतू वादींनी दावा जमिनीबाबत दावा केला असून त्यात हिस्सा असलेची मागणी केली आहे. वादींनी दावा जमीन प्रतिवादींना विकत दिली असल्याने प्रतिवादींनी वादीच्या भरवश्यावर अन्य लोकांस दावा जमीन तबदील केली आहे. त्यामुळे त्यांना दाव्यात आवश्यक पक्षकार म्हणून समाविष्ट करणे गरजेचे आहे.

६. तसेच दावा जमिनीचे मार्केटेबल टायटल करून देणेबाबत मागणी केली असता वादींनी दि.१५/०२/२०११ रोजीची नोटीस पाठवली. वादींनी दावा जमिनीचा दस्त प्रतिवादीच्या लाभात लिहून त्यावर सहया करून मोबदल्याची रक्कम नमूद करून प्रतिवादींना मालकी तबदील केली आहे. दावा जमिनीत वादींना मालकी नाही व त्यांचे भाऊबंदानी ३/४ हिस्सा मागितला आहे आणि रे. मु. क्र. १२३३/२०१० प्रलंबित असून जोपर्यंत

वादी मालकी हक्काची खात्री करून घेत नाहीत तोपर्यंत प्रस्तुत दावा चालविण्याचा वादीस अधिकार नाही. वादींनी रे.मु.क्र. १२३३/२०१० संबंधित तडजोड होते का पाहू व त्यानंतर धनादेश जमा करणेचा विचार करू, असे प्रतिवादींना सांगितले आहे. करीता सदर दावा रद्द करण्यात यावा, अशी विनंती कैफीयतीमध्ये केली आहे.

७. वादी व प्रतिवादी यांच्या कथनावरून माझ्या पूर्वाधिका—यांनी नि. २० वर इंग्रजी भाषेत मुद्दे निश्चित केले असून त्याचे मराठीत भाषांतर करून सदरचे सर्व मुद्दे व त्यावर माझे कारणमिमांसेसह निष्कर्ष खालीलप्रमाणे नोंदवित आहे.

अ. क्र.	मुद्दे	निष्कर्ष
१.	वादी हे सिद्ध करतात काय की, ते दावा मिळकतीचे मालक आहेत ?	**...होकारार्थी.**
२.	वादी हे सिद्ध करतात काय की, वादी व प्रतिवादीमधील खरेदीखत दि.२१/०९/२०१० रद्दबातल आहे ?	**...होकारार्थी.**
३.	वादी असा आदेश मिळण्यास पात्र आहेत काय की, वादीने दि.२१/०९/२०१० रोजीच्या खरेदीखतान्वये प्रतिवादीकडून स्विकारलेले रु. तीन लाख ते प्रतिवादीस परत देण्यास तयार आहेत ?	**...होकारार्थी.**
४.	प्रतिवादीने दावा मिळकतीत त्रयस्थ इसमांचे	**...होकारार्थी.**

	हक्क निर्माण करू नयेत, अशा निरंतर मनाईहुकुमास वादी पात्र आहेत काय ?	
५.	वादी दावा मिळकतीचा ताबा मिळण्यास पात्र आहेत काय ?	**...होकारार्थी.**
६.	काय आदेश व हुकुमनामा ?	**अंतिम आदेशाप्रमाणे.**

कारणमिमांसा

८. दाव्यातील कथन शाबीत करण्याकरीता वादीतर्फे सा.क्र. १ म्हणून विजय अंकुश खांदवे यांचा पुरावा निशाणी ३३ अन्वये दिला असून कागदपत्रे दाखल केली आहेत. वादीने पुरसिस नि.४० अन्वये पुरावा बंद केला आहे. वादीच्या वकीलांनी अंतिम युक्तीवाद केला.

प्रतिवादींना संधी देवूनही त्यांनी पुरावा दिलेला नाही. सबब दि.१०/०६/२०२४ रोजीच्या नि.१ वरील आदेशान्वये प्रतिवादीचा पुरावा बंद करण्यात आला. संधी देवूनही प्रतिवादीतर्फे युक्तीवाद करण्यात आला नाही. सबब दि.१६/०८/२०२४ रोजी नि.१ वर 'अंतिम युक्तीवाद नाही' असा आदेश करण्यात आला.

मुद्दा क्र. १ ते ६ करीता — (सदर मुद्दे हे एकमेकांशी संलग्न असलेने चर्चेकरीता एकत्रीत घेण्यात येत आहेत.)

९. निर्धारीत मुद्यांच्या सिद्धतेची जबाबदारी वादी पक्षावर

असल्यामुळे वादींतर्फे सा.क्र.१ म्हणून विजय अंकुश खांदवे यांच्या पुराव्याचे प्रतिज्ञापत्र निशाणी ३३ अन्वये दाखल केले आहे. त्यामध्ये दाव्यातील कथनांची पुनरावृत्ती केली आहे. मौखीक पुराव्यास जोड म्हणून यादी नि.३४ प्रमाणे लेखी दस्त देखील दाखल केले आहेत. त्याअन्वये दाव्यात आव्हानित केलेले दि. २१/०९/२०१० रोजीचे विवादीत खरेदीखत नि.३६ नुसार दाखल केले आहे. तसेच प्रतिवादीने वादीला दिलेला रक्कम रु.१ लाख चा कॅनरा बॅंक, लोहगाव, पुणे शाखेचा दि.२१/०९/२०१० रोजीचा धनादेश न वटल्यामुळे परत आल्याचा पुरावा चेक रीटर्न मेमो तसेच मूळ धनादेश अनुक्रमे नि.३७ व ३८ प्रमाणे आहेत. वादीने दि.१९/०२/२०११ रोजी दैनिक वृत्तपत्रात दिलेली जाहिर नोटीस नि.३९ प्रमाणे सादर केली आहे.

१०. वादीचे कथनाप्रमाणे प्रतिवादीने विवादीत खरेदीखताचा अटी व शर्तीप्रमाणे भरणा केलेला नाही. त्यामुळे सदरचे खरेदीखत पोकळीस्त असून अटी व शर्ती पूर्णत्वास न गेल्यामुळे त्याअन्वये प्रतिवादीला कोणतेही हक्क व अधिकार दावा मिळकतीत प्राप्त होत नाहीत. म्हणून ते रद्दबातल करण्यास पात्र आहे.

११. वादीतर्फे साक्षीदाराने सादर केलेला पुरावा तसेच लेखी दस्त यांना प्रतिवादीतर्फे उलटतपास घेवून कोणतेही आव्हान दिले

गेलेले नाही. म्हणून प्रतिवादीविरुद्ध नि.३३ वर 'विना उलटतपास' आदेश पारीत करण्यात आला. त्यानंतर वादीतर्फे इतर कोणताही साक्षीदार तपासण्यात आलेला नाही व नि.४० प्रमाणे वादीने त्याचा पुरावा देखील बंद केला. त्यानंतर प्रतिवादीला या न्यायालयाने बचावात्मक पुरावा देण्याची देखील संधी दिली होती. परंतू प्रतिवादीने बचावात्मक पुरावा दिला नसल्यामुळे न्यायालयाने दि. १०/०६/२०२४ नि.१ वर आदेश पारीत करून प्रतिवादी पक्षाचा पुरावा बंद केला.

१२. मी वादीतर्फे वकीलांचा अंतिम युक्तीवाद ऐकून घेतला. प्रतिवादी मात्र अंतिम युक्तीवादाच्या वेळी देखील गैरहजर राहिल्याने त्यांचेविरुद्ध दि.१६/०८/२०२४ रोजी नि.१ वर आदेश करून 'विना अंतिम युक्तीवाद' असे आदेश पारीत झाले आहेत.

१३. वादीने सादर केलेले पुरावे व लेखी दस्त ग्राहय धरले असता नि.३६ वरील विवादीत खरेदीखत पोकळीस्त असल्याबाबतचे वादीच्या कथनाचे प्रतिवादीने खंडन केले नाही. दाव्यात प्रतिवादीने लेखी जबाब दिला असला तरी त्यातील कथने मात्र प्रतिवादीने सिद्ध केली नसल्यामुळे वादीचा संपूर्ण पुरावा आव्हानित केला नसल्यामुळे अनावरोध सिद्ध झाला असेच म्हणता येईल. प्रतिवादीच्या लेखी जबाबात वादीचे दावा

मिळकतीवरील मालकी हक्क मुळातच नाकारले गेलेले नाहीत. त्यामुळे वादीची दावा मिळकतीवरील मालकी सिद्ध करण्यास इतरत्र पुरावा देण्याची गरज भासत नाही. त्याप्रमाणेच नि.३६ वरील खरेदीखत वादीने मालकी अधिकारानेच प्रतिवादीच्या हक्कात करून दिले होते, यावरूनदेखील वादी दावा मिळकतीचे मालक असल्याचे पर्यायाने सिद्ध होते. म्हणून मुद्दा क्र.१ चा निष्कर्ष होकारार्थी देत आहे.

१४. नि.३६ वरील विवादीत खरेदीखताखातर प्रतिवादीने मोबदल्याचा भरणा केलेला नाही, ही बाब प्रतिवादीने दिलेला धनादेश नि.३७ व ३८ वरून सिद्ध होत असल्याने निश्चितच प्रतिवादीने खरेदीखताचा मोबदला दिलेला नाही, हे सिद्ध झाले आहे. म्हणून दि.२१/०९/२०१० रोजीचे खरेदीखत पोकळीस्त ठरवून ते रद्दबातल ठरविण्यास पात्र आहे. म्हणून मुद्दा क्र.२ चा निष्कर्ष होकारार्थी देत आहे.

१५. या दाव्यातील महत्वाचा मुद्दा म्हणजे वादी दि. २१/०९/२०१० रोजीचे खरेदीखताखातर स्विकारलेली रक्कम रु. तीन लाख प्रतिवादीस स्वत:हून परत करण्यास तयार आहेत आणि दाव्यातील विनंती कलमात वादींनी तशी मागणी देखील केली आहे. म्हणून वादीने स्वत:हून कथीत रक्कम परत करण्याची

केलेली मागणी हे न्यायालय नाकारण्याचा कुठलाही प्रश्न उद्‌भवत नाही. म्हणून वादी सदर विनंतीस पात्र ठरतो. म्हणून मुद्दा क्र.३ चा निष्कर्ष होकारार्थी देत आहे.

१६. ज्याअर्थी दि.२१/०९/२०१० रोजीचे खरेदीखत हे नोंदणीकृत आहे, त्याअर्थी, प्रतिवादी दावा मिळकतीत त्रयस्थ इसमांचे हक्क व अधिकार निर्माण करू शकतील, याची शक्यता नाकारता येण्यासारखी नाही. म्हणून वादीची निरंतर मनाईहुकुमाची मागणी मंजूर करत आहे. म्हणून मुद्दा क्र.४ चा निष्कर्ष होकारार्थी देत आहे.

१७. वादींनी त्यांच्या दाव्यात दावा मिळकतीचा ताबा प्रतिवादींना दिला नाही, असे कथन केले आहे. परंतू विवादीत खरेदीखत नि.३६ मध्ये दावा मिळकतीचा ताबा प्रतिवादीने घेतल्याबाबत कथने असल्यामुळे तसेच विवादीत खरेदीखत रद्दबातल होण्यास पात्र असल्यामुळे दावा मिळकतीच्या ताब्याबाबत भविष्यात कोणतेही वादविवाद उत्पन्न होवू नये व साशंक परिस्थिती निर्माण होवू नये, म्हणून विवादीत खरेदीखत नि.३६ हे रद्दबातल ठरविण्याचे न्यायालय आदेश देत असल्याने सदर खरेदीखतात उल्लेख केलेले दावा मिळकतीच्या ताब्याविषयीचे कथन ग्राहय धरून वादी दावा मिळकतीचा ताबा परत मिळण्यासदेखील पात्र

ठरतात. म्हणून मुद्दा क्र.५ चा निष्कर्ष होकारार्थी देवून मुद्दा क्र. ६ च्या अनुषंगाने खालील आदेश करीत आहे —

<u>आदेश</u>

१. दावा खर्चासह मंजूर करण्यात आला.

२. दि.२१/०९/२०१० रोजीचे खरेदीखत नोंदणी दस्त क्र. ८८९६/२०१० रद्दबातल ठरविण्यात येते.

३. खरेदीखत दि.२१/०९/२०१० अन्वये वादींनी स्विकारलेली रक्कम रु.तीन लाख प्रतिवादीस या आदेशापासून दोन महिन्याचे आत परत करावी.

४. प्रतिवादींनी दावा मिळकतीचा ताबा वादीस या आदेशापासून दोन महिन्यांच्या आत परत करावा.

५. प्रतिवादींनी दावा मिळकतीत त्रयस्थ इसमांचे हक्क व अधिकार निर्माण करू नये, असा निरंतर मनाईहुकुम देण्यात आला.

६. येणेप्रमाणे हुकुमनामा तयार करण्यात यावा.

न्यायनिर्णय खुल्या न्यायालयात घोषित करण्यात आला.

Sd/xxx
(सौ. गी. अं. भागवत)
४ थे अतिरिक्त न्यायाधीश,
लघुवाद न्यायालय व
सह दि. न्या. व. स्तर, पुणे.

दिनांक: ११/१०/२०२४
पुणे.