MHTH070013982014

दाखल दिनांक १८.०८.२०१४
नोंदणी दिनांक १८.०८.२०१४
निकाल दिनांक ०६.०८.२०२६
कालावधी ११ वर्षे ११ महिने १९ दिवस

सहदिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ स्तर यांचे न्यायालय, कल्याण, जि. ठाणे
(पीठासीन अधिकारी श्री. पी. पी. कुलकर्णी)

विशेष दिवाणी दावा क्र. २२६/२०१४ निशाणी क्र. ९२

श्री. मनोज लच्छमनदास जगवानी
वय– ४४ वर्षे, धंदा– ,
रा. मेरेसाई पॅलेस, कुर्ला कॅम्प रोड, उल्हासनगर. – वादी

विरुध्द

श्री. नानीकराम लक्ष्मणदास रोहरा,
वय– ५६ वर्षे, धंदा– व्यवसाय,
रा. कलानी हौ.सो., शिवाजी रोड,
शहाड फाटक, उल्हासगनर. – प्रतिवादी

दावा– विशिष्ट कामगिरीसाठी व ताबा मिळणेकरीता
वादीकरिता वकील– बी. जी. आहुजा.
प्रतिवादीतर्फे वकील– श्री. एस.एम.अत्रे.

**न्यायनिर्णय**

**(तारीख ०६ ऑगस्ट २०२६)**

वादीचे दाव्यातील कथन थोडक्यात खालीलप्रमाणे –

वादी हा प्रतिवादी यांस ओळखत होता व त्यांच्यात मैत्रीपुर्ण संबंध होते. प्रतिवादी याचे मालकीची व कब्जातील जागा ही प्रतिवादीला शासनाकडून सनद या लेखीदस्ताव्दारे मिळाली होती. सदर जागा ही शासनाचे आदेश क्रमांक एस.डी.ओ/प्लॉट/सी–५/सी.डी.आर. –६६, जागेचे क्षेत्रफळ ७१३४ चौ. फूट, चालता नं. २९४ ए व २९५ ए, प्लॉट क्रमांक १०८९ व १०९० व हिस्सा क्रमांक ७७ उल्हासनगर, ठाणे या वर्णनाची मिळकत आहे. (यानंतर सदर मिळकतीस ''वाद मिळकत'' म्हणुन संबोधण्यात येत आहे.)

२. वादी व प्रतिवादी यांच्यात चर्चा होउन दि. २७.१२.२००६ रोजी दोघांमध्ये वाद मिळकत याबाबत करारनामा झाला. वाद मिळकत ही प्रतिवादीला शासनाकडून सनद यानुसार मिळाली होती. वादी व प्रतिवादी यांच्यात वाद मिळकत याची एकूण किंमत रू.१,२७,५०,०००/– (एक करोड सत्तवीस लाख पन्नास हजार) इतकी निश्चित करण्यात आली. वादीच्या म्हणण्यानुसार, करारनाम्याच्या परिच्छेद १० यामध्ये स्पष्टपणे नमूद करण्यात आले होते की, दोन्ही पक्षकारात असे ठरले आहे की, दोघांमधील करार हा बंधनकारकरित्या पूर्ण करायचा होता. कोणत्याही परिस्थितीत दोन्ही पक्षकार हे करार कोणतेही कारण देउन रद्द करू शकणार नव्हते. वादी याने प्रतिवादीचे बोलण्यावर विश्वास ठेवला आणि वादी हा प्रतिवादीच्या सतत संपर्कात होता. सन २०१३ मध्ये प्रतिवादी हा वादीस आवश्यक ती माहिती ही इमारत बांधकाम परवानगीसाठी मंजूरी आदेश देण्याचे टाळाटाळ करू लागला. त्यामुळे इमारतीचा नकाशा हा स्थानिक संस्थेला परवानगीकरिता देता आला नाही. वादीने पुढे सांगितले की, दि. १६.१२.२०१३ रोजी त्याला प्रतिवादीने दि. १२.१२.२०१३ रोजीचे पाठविलेले पत्र मिळाले ज्यामध्ये प्रतिवादीने मान्य व निश्चित केले की, दि. २७.१२.२००६ रोजीच्या करारानुसार रू.

२५,००,०००/– करारात ठरल्यापैकी बयाना रक्कम त्याला मिळाली आहे. परंतु प्रतिवादीने धोक्याचे कथन केले की, दि. २७.१२.२००६ चा करार हा निकामी झाला असून त्यावर कोणतीही कार्यवाही होउ शकत नाही अशा आशयाचे विनाकारण पत्र प्रतिवादीने वादीस दिले. सदर पत्र हे केवळ मूळ करारातील परिच्छेद क्र. १० यानुसार प्रतिवादीला आपले बाजूने कार्यवाही करायची नव्हती त्यामुळे त्याने दि. १२.१२.२०१३ रोजीचे पत्र दिले होते. वादीने सांगितले की, करारानुसार त्याने रू. २५,००,०००/– रक्कम देउन काही अंशी पूर्तता केली आहे. तसेच करार पूर्ण करण्यासाठी उर्वरित कार्यवाही करण्यासाठी सदैव त्याची इच्छा व तयारी होती व आहे. प्रतिवादी उर्वरित रू. १,०२,५०,०००/– (एक करोड दोन लाख पन्नास हजार) एवढी रक्कम प्रतिवादीला देण्यास इच्छीत व तयार आहे, जेणेकरून दि. २७.१२.२००६ चा करार पूर्ण होईल प्रतिवादी याने आवश्यक ते कागदपत्र दिले नाही व करार पूर्ण करण्यासाठी सहकार्य केले नसल्यामुळे वादीला आवश्यक ती इमारतीचा मंजूरी आदेश / परवानगी घेता आली नाही. प्रतिवादी व वादी यांच्यात दि. १२.१२.२०१३ रोजीचे पत्र पाठविण्यापूर्वी चांगले संबंध होते. परंतु बेकायदेशिरपणे त्यांच्यात झालेला करार हा निकामी झाला आहे व २५,००,०००/– रूपये रक्कम स्वीकारली हे मान्य असुनही करार होउ शकत नाही असे प्रतिवादीने सांगून कराराची पुर्तता करण्यास नकार दिला. वादीने पुन्हा सांगितले की, करारातील परिच्छेद क्र. १० अटीनुसार कोणत्याही परिस्थितीत करार हा रद्द होउ शकत नाही असे असताना देखील प्रतिवादीने करार हा पूर्ण होउ शकत नाही व तो निकामी झाला आहे ही बाब पत्राद्वारे कळवून बेकायदेशिर कृत्य केले आहे. वादी याने कायदेशीर सल्ला घेउन उल्हासनगर न्यायालयात नि.दिवाणी दावा क्र. २/२०१४ दाखल केला.

३. वादीने पुढे सांगितले की, एक इसम नामे श्री. जी. चंद्रशेखर याने प्रतिवादीला मिळालेली वादमिळकतीची सनद या आदेशाविरूध्द पुनर्विलोकन अर्ज क्र. ७०/२००२ हा दाखल केला. प्रतिवादीला दि. ५.२.२००२ रोजी वादमिळकतीची सनद मिळालेली होती. परंतु आयुक्त यांनी पुनर्विलोकन अर्ज क्र. ७०/२००२ यावर आदेश करून प्रतिवादीला मिळालेली सनद ही रद्द केली. त्यामुळे वादमिळकतीची प्रतिवादीला मिळालेल्या दि. ५.२.२००२ रोजीची सनद रद्द झाली. सदर आदेशाविरूध्द प्रतिवादीने उच्च न्यायालयात रिट याचिका क्र. ७२२५/२००६ दाखल केले व वादीच्या माहितीनुसार सदर रिट याचिका ही फेटाळण्यात आली आहे व पुनर्विलोकन अर्जातील आदेश यावर शिक्कामोर्तब झाले आहे. वादीच्या म्हणण्यानुसार, प्रतिवादीने करार करतेवेळी सनद फेटाळण्यात आली याबाबत कोणतीही माहिती दिली नाही व वादीचा विश्वासघात करून कराराची काही रक्कम स्वीकारली. वादीने स्पष्ट सांगितले की, प्रतिवादीने करारानुसार वादमिळकतीची सनद तसेच इतर कागदपत्र वादीस न दिल्यामुळे इमारत बांधकाम परवानगी, मंजूरी आदेश व नकाशा ही सर्व कार्यवाही होउ शकली नाही. प्रतिवादी याने स्वत: केलेल्या चुका याचा फायदा तो घेउ शकत नाही त्याचमुळे वादीने, प्रतिवादी याने वादमिळकतीबाबत इतर कोणताही त्रयस्थ व्यक्तीसोबत करार करू नये यासाठी नियमित दिवाणी दावा क्र. २/२०१४ यासाठी मनाई हुकूम मिळण्याकरिता दाखल केला होता. प्रतिवादी याच्या नावे असलेली वादमिळकतीची सनद रद्द झाली ही बाब त्याने सांगितली नाही व कागदपत्र दिले नाही त्यामुळे वादीला संयुक्तीक भिती आहे की प्रतिवादी हा वादमिळकतीबाबत त्रयस्थ व्यक्तीसोबत करार करेल म्हणुन त्याने उल्हासनगर न्यायालयात नि.दावा क्र. २/२०१४ हा केवळ मनाई हुकूमासाठी दाखल केला होता. परंतु वादीला विशिष्ट कामगिरी, वादमिळकतीचा ताबा व इतर मागण्या आवश्यक असल्यामुळे सदरचा दावा न्यायालयाच्या परवानगीनुसार त्याने

माघारी घेतला व प्रस्तुत दावा दाखल करून मागण्या स्पष्ट केल्या. सबब, प्रस्तुत दाावा.

४. दाव्यात समन्सची बजावणी झाली व प्रतिवादी हजर झाले व त्यांनी नि. १२ यावर आपला लेखी जबाब दाखल केला. प्रतिवादीने सांगितले की, सदर दावा यात आवश्यक मागणी वादीने जाणीवपूर्वक केली नाही तथा सोडून दिली आहे. दोघांमधील करार दि. २७.१२.२००६ रोजी झाला. परंतु वादीने निष्काळजीपणे करारपूर्ती केली नाही. प्रतिवादीने दि. १२.१२.२०१३ रोजी पूर्वीपर्यंत वादीस वारंवार स्मरण करून दिले. प्रतिवादीने त्यापूर्वी डिसेंबर २००९ साली कराराला ३ वर्ष पूर्ण होण्यापूर्वीच स्मरण करून दिले होते. प्रतिवादीने सांगितले की, दि. १२.१२.२०१३ रोजी पत्रानुसार करार हा प्रतिवादीच्या बाजून रद्दबातल झाला असुन दिलेले २५,००,०००/– (पंचवीस लाख) रक्कम ही परत घेउन जावी. प्रतिवादीने सांगितले की, त्याने दिलेल्या पत्रामध्ये स्पष्ट केले होते की, दि. २७.१२.२००६ चे करारानुसार वादीने मंजूरी आदेश तथा मंजूरी नकाशा हा मिळवला नव्हता. तसेच कराराप्रमाणे उर्वरित रक्कम रू. १,०२,५०,०००/– (एक करोड दोन लाख पन्नास हजार) ही प्रतिवादीला दिली नव्हती. हे सर्व कारण पाहता वादी याचा दावा कायदेशीर नाही.

५. प्रतिवादी यांचे म्हणण्यानुसार, वादीने खात्रीपूर्वक कराराच्यावेळेस सांगितले होते की, उर्वरित रू. १,०२,५०,०००/– (एक करोड दोन लाख पन्नास हजार) पैकी रू. ५०,००,०००/– (रू. पन्नास लाख) इतकी रक्कम उल्हासनगर नगरपालिकेत मंजूरी आदेश व नकाशा मिळाल्यास देण्यात येईल तसेच मंजूरी नकाशा ठरल्यानंतर साठ दिवसात उर्वरित रू. ५२,००,०००/– (रू. बावन्न लाख) देण्यात येतील. परंतु वादीने यापैकी कोणतीही पुर्तता केली नाही. वादीने बांधकामासाठी मंजूरी नकाशा सादर केला नाही किंवा ठरल्याप्रमाणे उर्वरित

रक्कम दिली नाही. प्रतिवादीने सांगितले की, त्याने करारापोटी २५,००,०००/– (रू. पंचवीस लाख) बयाना रक्कम त्याला मिळाली आहे. परंतु त्याला उर्वरित रू. १,०२,५०,०००/– (एक करोड दोन लाख पन्नास हजार) वादीने दिली नाही. वादीला सदर करारनामा हा रक्कम देउन पूर्ण करावयाचा होता परंतु त्याने तो केला नाही. प्रतिवादीच्या म्हणण्यानुसार, वादी करार पूर्ण करण्यासाठी कोणतीही कार्यवाही तथा इच्छा दाखवत नसल्यामुळे दोघात झालेला दि. २७.१२.२००६ चा करार हा चालू ठेवणे तो देखील अनिश्चित काळासाठी हे तर्कसंगत व तर्कबुध्दी नसल्याचे लक्षण आहे. ज्यावेळी वादीकडून कोणताही प्रतीसाद हा करारपुर्तीसाठी मिळत नसल्यामुळे दि. २७.१२.२००६ चा करार हा निकामी झाला असुन वादीला दिलेले २५,००,०००/– (पंचवीस लाख) मागण्याचा देखील अधिकार नाही कारण कालमर्यादा उलटून गेलेली आहे. वादी व प्रतिवादी यांच्यातील चांगले संबंध रहावे यासाठी प्रतिवादीने वादीस रक्कम २५ लाख परत देण्याचे प्रयत्न केले. परंतु वादी स्वतःहून समोर आला नाही. याउलट, दि. १.१.२०१४ रोजी उल्हासनगर न्यायालयात नियमित दिवाणी दावा क्र. २/२०१४ हा मनाई हुकूमाकरिता दाखल केला. सदर दाव्यात प्रतिवादी, त्याची पत्नी व मुलांनी त्रयस्थासोबत करार करू नये अशी मनाई मागण्यात आली. सदर दाव्यात वादी याची अंतरिम मनाईची मागणी फेटाळण्यात आली होती. प्रतिवादीच्या म्हणण्यानुसार, वादीने सदर दावा केवळ यासाठी दाखल केला की, ७ वर्ष उलटूनही त्याला करारामध्ये रस आहे हे दर्शविण्यासाठी सदर दाव्यात करारानानुसार विशिष्ट कामगिरी व करारपुर्तीसाठी इच्छा व तयारी आहे अशी कोणतीही बाब वादीने त्या दाव्यात केली नव्हती. वादी हा अनेक वर्ष करारामध्ये कोणतीही कार्यवाही न करता शांत राहिला तो देखील ७ वर्षापेक्षा जास्त कालावधीसाठी व करारानानुसार कोणतीही पुर्तता न केल्यामुळे व प्रामुख्याने करारात ठरलेली उर्वरित रक्कम १,०२,५०,०००/– (एक करोड दोन

लाख पन्नास हजार) प्रतिवादीस दिली नसल्यामुळे वादीने त्याचे करारानानुसार असलेले सर्व अधिकार हे सोडून दिलेले आहेत व आपला दावा देखील सोडून दिला आहे. त्यामुळे प्रस्तुत दावा दाखल करण्यास व चालण्यास कोणतेही संयुक्तीक कारण देखील वादीकडे नाही. प्रतिवादीने सांगितले की, वादीने पूर्वी दाखल केलेला दावा ज्यामध्ये तर्कसंगत व न्यायसंगत मागण्या न मागितल्यामुळे या दाव्यात दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश २ नियम २ यानुसार बाधा असुन दावा चालू शकत नाही. ही बाब वादीला लक्षात आल्यामुळे पूर्वीचा दाखल दावा हा त्याने काढून घेतला व नविन दावा दाखल करण्याची अनुमती मिळवली. परंतु सद्य दाव्यात देखील दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश २ नियम २ नुसार आवश्यक असणा-या सर्व मागण्या वादीने केल्या नाहीत या कारणास्तव सदर दावा हा फेटाळण्यास क्रमप्राप्त आहे.

६. वादीने सदरचा दावा हा ७ वर्ष ७ महिने व ३ आठवडे या काळामध्ये कोणतीही कार्यवाही न केल्यामुळे तसेच दावा दाखल हा उशिराने केल्यामुळे सद्यस्थितीत उल्हासनगर हे आर्थिक उलाढालीचे गाव असल्यामुळे येथील जागेचे भाव वाढत आहेत. त्यामुळे वादी याने इतक्या वर्षात कार्यवाही स्वतहून न करता केवळ दावा दाखल केला आहे व यानुसार वादीचे हेतू स्पष्ट आहे. प्रतिवादी यांचे म्हणण्यानुसार, वादी स्वत: कराररनानुसार कार्यवाही केली नाही. त्यामुळे वादीने दाखल केलेला सदर दावा हा मूळत: निकामी करारनामा यावर आधारित आहे व वादीचा हेतू चांगला नसल्यामुळे दावा दाखल केला आहे व दावा फेटाळण्याची विनंती केली आहे.

७. वादी प्रतिवादी यांचे वादकथन व प्रतिकथन यावरून माझ्यापूर्वधिका-यांनी नि. २३ यावर इंग्रजी भाषेत मुद्दे निश्चित केले. सदर मुद्दे मी जसेच्या तसे पुनर्लिखीत करीत आहे व त्यावरील निष्कर्ष हे खाली दिलेल्या कारणांसहित स्पष्टपणे देत आहे.

| Sr.No. | Issues | Findings | |
|---|---|---|---|
| 1 | Does the plaintiff prove that he was and is ready to perform his part of contract? | No. नाही. | |
| 2 | Does the plaintiff prove that the defendant did not cooperate and avoided to perform his part of contract? | No. नाही. | |
| 2A | Whether suit is filed within limitation? | Yes. होय. | |
| 2B | Whether suit is hit by provision of order 2 Rule 2 of CPC? | No. नाही. | |
| 3 | Is the plaintiff entitled for the relief sought? | Partly Yes. Refund of earnest money with 6% interest from date of suit. | अंशत: होय. बयाना रक्कम परत करणेबाबत द.सा.द.शे. ६ टक्के व्याज दावा दाखल तारखेपासुन. |
| 4 | What order? | As per final order. | |

## कारणमीमांसा

८. वादीने आपला दावा शाबितीकरीता स्वत:ला साक्षीदार म्हणुन नि. ४७ कडे तपासले व कागदपत्री पुरावा करारनामा नि. ४४, दि. १२.१२.२०१३ रोजीची प्रतिवादीची नोटीस नि. ४५, नियमित दावा क्र. २/२०१४ याची सत्यप्रत नि. ५४दाखल केली आहे.

९. प्रतिवादी यांनी आपल्या बचावाकामी स्वत:चे पुरावा शपथपत्र नि. ८३–अ यावर दाखल केले आहे. तसेच सनद याची प्रत नि. ८१, आदेश दि. १८.०८.२००४ रोजीचा आदेश नि. ८२, या कागदोपत्री पुराव्यावर आपली भिस्त ठेवली आहे.

**१०. <u>मुद्दा क्र. १ व २ करिता–</u>**

प्रस्तुत दाव्यात वादी व प्रतिवादी यांच्यात दि. २७.१२.२००६ रोजी वादमिळकतीबाबत करार झाला ही बाब मान्य कथन आहे. प्रस्तुत दाव्यातील वादकथन व प्रतिकथन याचा विचार होउन वरील दोन मुद्दे निश्चित करण्यात आले. दाव्यातील मागणी ही विशिष्ट दिलासा कायदा यानुसार वादी व प्रतिवादी यांच्यात दि. २७.१२.२००६ रोजी झालेला वादमिळकतीबाबतचा करारनामा व सदर करारनाम्याची पुर्तता ही करारनाम्यातील दोन पक्ष यापैकी प्रतिवादी हा करून देत नाही. त्यामुळे प्रतिवादीला आदेशित करून कराराची पुर्तता करण्यास सांगणे किंवा न केल्यास न्यायालयाने त्याबाबत योग्य ती कायदेशीर कार्यवाही करणे ही प्रार्थना व त्यास अनुसरून दोन्ही बाजूंचे म्हणणे व पुरावा हा कारणांसहित स्पष्ट होणे गरजेचे आहे. दि. २७.१२.२००६ रोजीचा करारनामा नि. ४४ हा दाखल आहे. सदर करारनाम्यात वादमिळकत याचे वर्णन त्याचप्रमाणे करारनामा होण्यासाठी उभयपक्षांनी कोणत्या बाबी हया करावयाच्या आहेत हे निश्चित व लिखित स्वरूपात असून वादी व प्रतिवादी यांनी सदर करार झाला हे मान्य केले आहे. ज्यावेळी एखादया कराराबाबत दोन बाजू या त्यातील पक्षकारांनी करावयाच्या आहेत. त्यानुसार हे स्पष्ट आहे की, वादमिळकतीची कराराच्यानुसार किंमत रू. १,२७,५०,०००/– (एक करोड सत्तवीस लाख पन्नास हजार) इतकी निश्चित झाली होती. करारामध्ये २५,००,०००/– (पंचवीस लाख) इतकी रक्कम विक्री करणार याला कराराचे संपूर्ण

रकमेपैकी काही भाग म्हणुन देण्यात आली. तसेच करारामध्ये खरेदी करणार याने विक्री करणार यास उर्वरित रक्कम देण्याबाबत खात्री दिली की, त्यामध्ये ५०,००,०००/– (पन्नास लाख रूपये) हे मंजूरी आदेश व नकाशा हा उल्हासनगर नगरपालिकेने दिल्यास व उर्वरित रू. ५२,५०,०००/– (बावन्न लाख पन्नास हजार) हे मंजूरी आदेशाच्या नंतर ६० दिवसांनी देणे. या दोनही बाबी कराराच्या पुर्ततेसाठी अभिप्रेत होत्या व त्यासाठी वादी व प्रतिवादी यांनी त्या अनुषंगाने कृती करणे अभिप्रेत होते. करारात नमूद असल्याप्रमाणे वादमिळकतीचे शांततामय व प्रत्यक्षात ताबा हा विक्री करणार याने खरेदी करणार यांना उर्वरित रक्कम रू.१,०२,५०,०००/– (एक करोड दोन लाख पन्नास हजार) दिल्यावर ताबा देण्याचे निश्चित आहे. प्रस्तुत करारामध्ये हे देखील स्पष्ट आहे की, वादमिळकत यावर कोणतेही ओझे बाब नाही व इतर परिस्थितीत विक्री करणार यांनी खरेदी करणार यांना याबाबत अडचणी दुर करणे. तसेच वादमिळकतीचे कर व कृषी, वीज जोडणी, पाणी कर तसेच इतर अधिभार हे ताबा असेपर्यंत विक्री करणार यांनी भरायचे व प्रत्यक्ष ताबा मिळाल्यानंतर खरेदीदार यांनी ते भरायचे. करारामध्ये हे देखील स्पष्ट होते की विक्री करणार यांना रू. १,०२,५०,०००/– (एक करोड दोन लाख पन्नास हजार) इतकी रक्कम मिळाल्यास जागेचे खरेदीखत हे करून देणे खरेदीखताचे व कराराची खर्च हा खरेदी करणार यांनी दयायचा. करारामध्ये हे देखील स्प्ष्ट होते की, खरेदी घेणार यांनी वादमिळकतीचे नोंदणीकृत हस्तांतरण त्याचे किंवा इतरांचे नावे करण्यास विक्री करणार यांचा आक्षेप राहणार नाही. प्रस्तुत दाव्यात वादी व प्रतिवादी यांचे कराराबाबत असणारी परस्पर भिन्न व म्हणणे व मतभेद याविषयी स्पष्टता लक्षात घेता कराराचा परिच्छेद क्र. १० यामध्ये दोन्ही पक्षकार यांनी त्यांच्यातील करार हा सक्तीने पूर्ण करणे व कोणत्याही परिस्थितीत दोन्ही पक्षकार हे करार रद्द करू शकत नाही व त्यासाठी कोणतेही कारण देउ शकत नाही. कराराचे पुढील भाग पाहता विक्री करणार याला रू.

१,०२,५०,०००/- (एक करोड दोन लाख पन्नास हजार) रक्कम प्राप्त झाल्यास विक्री करणार याने आवश्यक ती वादमिळकतीचे कागदपत्र हे खरेदी करणार यांना देणे. मूळ करारनाम्याची मूळ प्रत ही खरेदी करणार यांच्याकडे असून त्याची प्रत विक्री करणार यांच्याकडे असावी हे देखील नमूद आहे. करारनाम्यात हे देखील सप्ष्ट नमूद आहे की, खरेदीदार हा वादमिळकतीचा पूर्ण मालक हा त्याचवेळी होईल की त्याने रू. १,०२,५०,०००/- (एक करोड दोन लाख पन्नास हजार) ही रक्कम विक्री करणार यांना दिल्यानंतर.

११. याठिकाणी वादी व प्रतिवादी यांच्यात झालेला करारनामा व त्यातील प्रत्येक तरतुद स्पष्ट करण्यात आली. परंतु वादी याचे म्हणण्यानुसार, प्रतिवादी यांनी दि. १२.१२.२०१३ रोजी एक पत्र दिले व त्या पत्रात सांगितले की, उभयतामध्ये करारनामा झाला व त्यानुसार २५,००,०००/- (पंचवीस लाख) रूपये विक्री करणार यांना मिळाले परंतु करारापासुन सदर तारखेपर्यंत खरेदी करणार म्हणजे वादी यांनी करारातील कोणताही तरतुद पूर्ण न केल्यामुळे करार हा निकामी झाला आहे. नि. ४५ दि. १२.१२.२०१३ रोजीच्या कराराचे अवलोकन केले असता प्रतिवादी यांनी दि. २७.१२.२००६ रोजीचा उभयतामधील करार हा निकामी झाला आहे व सदर करार हा एकूण रू. १,२७,५०,०००/- (एक करोड सत्तवीस लाख पन्नास हजार) रकमेत ठरला होता त्यातील २५ लाख केवळ बयाना रक्कम म्हणुन प्रतिवादीला देण्यात आली व मिळाली. करारात ठरल्याप्रमाणेची उर्वरित रक्कम रू. १,०२,५०,०००/- (एक करोड दोन लाख पन्नास हजार) ही दोन टप्प्यामध्ये देण्याची होती. त्यामध्ये रू. ५०,००,०००/- (पन्नास लाख) ही मंजूरी नकाशा हा उल्हासनगर महानगर पालिका याने दिल्यानंतर व त्यानंतर ६० दिवसांनी रू. ५२,००,०००/- (बावन्न लाख रूपये). याठिकाणी वादी व प्रतिवादी यांचे कथन

व प्रतिकथन लक्षात घेता वादीच्या म्हणण्यानुसार, प्रतिवादीने कागदपत्रांची पुर्तता केली नाही. याउलट, प्रतिवादीचे म्हणण्यानुसार, वादीने कोणतीही कार्यवाही केली नाही. या परस्पर विरोधी कथन लक्षात घेता व करारातील विशेषत: क्र. ३ ची अट यासाठी वादी याला पुर्तता करणे आवश्यक होते. याठिकाणी स्पष्ट करण्यात येते की, वादी यांनी त्यांचा दावा हा दुरूस्त केला व दुरूस्त दाव्यामध्ये परिच्छेद क्र. ११अ, ब व क यामध्ये सांगितले की वादमिळकत याची प्रतिवादी यांना जी सनद दि. १८.०८.२००४ रोजी मिळाली होती ज्याआधारे प्रतिवादी हे वादमिळकतीचे ताब्यात व मालकीहक्कात होते. ती सनद मिळाल्याचा आदेश यावर जी. चंद्रशेखर या व्यक्तीने पुनर्विलोकन अर्ज क्र. ७०/२००२ हा दाखल केला होता. सदर पुनर्विलोकन अर्ज हा मंजूर झाला व त्यानुसार प्रतिवादी याला देण्यात आलेली सनद ही रद्द करण्यात आली. वादीने पुढे असे सांगितले की सदर पुनर्विलोकन आदेशाविरूध्द प्रतिवादी याने उच्च न्यायालयात रिट याचिका दाखल केली होती व ती याचिका देखील रद्द झाली. प्रतिवादीने सांगितले की, करार होतेवेळी प्रतिवादी याने सनदबाबत कोणतीही बाब सांगितली नाही. याठिकाणी स्प्ष्ट करण्यात येत आहे की, ज्यावेळी वादी हा स्वत: बिल्डर असून त्याला एखादी मिळकत व त्याविषयीचे करार या बाबी निश्चितच माहित होत्या. ज्यावेळी वादी हा रू. १,२७,५०,०००/– (एक करोड सत्तवीस लाख पन्नास हजार) इतकी रक्कम देउन वादमिळकत विकत घेण्याचे करार करतो, अशावेळी कराराच्यावेळी त्याला सनदबाबत माहिती नव्हती ही बाब मान्य करण्याजोगी वाटत नाही. कारण, वादीने सप्ष्ट केले होते की, वादमिळकत ही प्रतिवादीला शासनाकडून सनद यानुसार मिळाली होती. वादीने याबाबत दावा दुरूस्त करून केलेले कथन व त्यात दिलेल्या तारखा लक्षात घेता वादीच्या म्हणण्यानुसार, पुनर्विलोकन अर्ज यावरील आदेश सन २००४ साली झाले होते. परंतु वादी व प्रतिवादी यांच्यातील करार हा दि. २७.१२.२००६ रोजी झाला होता. त्यामुळे प्रतिवादीने

वादीला याबाबत सांगितले नाही व त्याची माहिती नव्हती असे मान्य करण्याजोगे वाटत नाही.

१२. भारतीय करार कायदा यातील तरतुदी यानुसार लॅटीन फ्रेज कॅव्हीएट एम्टॉर (Caveat Emptor) यानुसार खरेदी करणार हा जागरूक असला पाहिजे. या वाक्प्रचारानुसार वादमिळकतीबाबत जवळपास १,२७,५०,०००/– (एक करोड सत्तवीस लाख पन्नास हजार) एवढया रकमेचा व्यवहार झाला त्यावेळी वादीने प्रत्यक्ष जागेची पाहणी त्याचबरोबर कागदपत्रांची सखोल चौकशी करणे बंधनकारक होते.

१३. एकंदरित करारनामा लक्षात घेता करारनामा झाल्यातारखेपासुन ते दावा दाखल करपर्यंत किंवा दुरूस्ती करेपर्यंत वादीला प्रतिवादीचे सनद याबाबत माहित नव्हते किंवा तो जागरूक नव्हता असे म्हणता येणार नाही याउलट, करारनाम्यातील अट क्र. ३ यात अंतर्भुत असलेले उर्वरित रक्कम देणे व त्यासाठी वादीने योग्य ती खबरदारी किंवा कर्तव्य करणे ही बाब सप्ष्ट होत आहे. ज्यावेळी वादी करार करतो त्यावेळेस प्रतिवादीचे नावे सनद आहे व त्या सनदआधारे प्रतिवादी हा कागदोपत्री व प्रत्यक्षात त्याचे निर्भेळ हक्क आहे हे स्पष्ट सांगतो. अशावेळी वादीने प्रतिवादी याच्या नावे सनद रद्द झाली होती ही बाब उशिराने सांगणे याचा उलट अनुमान काढण्यास वाव आहे की, करारनाम्यातील अट क्र. ३ यानुसार वादी याला उर्वरित रक्कम ही त्याने वादमिळकतीचे मंजूरी नकाशा प्राप्त करणे तसेच बांधकामाचे मंजूरी आदेश मिळवणे व त्या दोन्हीही परिस्थितीत रक्कम देणे हे वादीवर बंधनकारक होते.

१४. प्रस्तुत दाव्यात वादीचे इतर कथन लक्षात घेता प्रामुख्याने करारनाम्यातील परिच्छेद क्र. १० यावर वादीने आपली भिस्त ठेवली आहे. वादीच्या म्हणण्यानुसार

करारनाम्यातील परिच्छेद क्र. १० यात स्पष्ट करण्यात आले आहे की, उभयपक्षामध्ये ठरविण्यात आले आहे की, ते दोघेही सक्तीने करार पूर्ण करणार व कोणत्याही परिस्थितीत दोन्ही पक्षकार हे करार रद्द करू शकत नाहीत. वादीचा सदरचे करारामधील स्पष्टीकरण हे कोणत्याही कायदेशीर कराराला छेद देणारी बाब आहे. याठिकाणी एकंदरीत वादी व प्रतिवादी यांचे कथन बघता व त्या अनुषंगाने पुरावा लक्षात घेता करारनामा नि.४४ यामधील परिच्छेद क्र. १० यानुसार प्रतिवादी करार कोणत्याही परिस्थितीत रद्द करू शकत नाहीत हे मूळत: करारातील इतर अटीनुसार विरोधी दिसून येत आहे. ही बाब खरी आहे की, कोणताही करार हा दोन पक्षकारांमध्ये त्यांनी ठरवलेल्या बाबीनुसार निश्चित केला जातो. परंतु याठिकाणी स्पष्ट करावे लागते की, वादी यांचे म्हणण्यानुसार, करारनाम्यातील परिच्छेद क्र. १० हा वेगळा वाचून त्याचा अन्वयार्थ वादी म्हणतो तसा काढू शकत नाही, कारण करारनाम्यातील इतर अटी या देखील कराराचा मुख्य भाग आहे. त्यामुळे करारनाम्यात स्पष्ट केले की, करारनामा कधीही रद्द होउ शकत नाही हे भारतीय करार कायदा याच्या तरतुदीचे विपरीत व एकूणच कायदयाला व त्यातील तरतुदीला छेद देणारी बाब आहे. याठिकाणी स्पष्ट करण्यात येते की, वादी हा करारनाम्यातील परिच्छेद १० यावर त्याचवेळी अवलंबून किंवा त्याचा अधिकार होउ शकतो, ज्यावेळी त्याने करारनाम्यातील पूर्वीचे अटी व शर्ती यानुसार आपली बाजू कायदेशीर ठेवली. वादीचे करारनामा व त्यातील परिच्छेद क्र. १० हा कराराची प्रमुख अट मान्य होउ शकत नाही. कारण कोणत्याही कराराला एक निश्चित कालमर्यादा असते व ती कालमर्यादा होउन गेल्यास करार हा निरर्थक ठरतो. प्रस्तुत दावा व त्यातील वादीचे कथन पाहता वादी याने कराराच्या अनुषंगाने प्रतिवादींना उर्वरित रक्कम दिली किंवा उर्वरित रक्कम देणेपूर्वी कागदपत्रांची व इतर बाबींची पुर्तता करण्याविषयी पत्र किंवा नोटीस दिली होती असे कुठेही नमूद नाही. वादी यांनी सांगितले की, त्याचे व प्रतिवादी यांच्यातील मैत्रीपूर्ण संबंध

असल्यामुळे तोंडी सांगण्यात आले परंतु ज्यावेळी वादी हा कराराची पुर्तता होउन मिळण्यासाठी विशिष्ट कामगिरी याची मागणी करतो अशावेळी वादी याने करारनाम्यातील अट क्र. १० हेच करारनाम्याचा मुख्य भाग आहे व त्यानुसार प्रतिवादी याने पुर्तता केली पाहिजे असे म्हणू शकत नाही.

१५. दिवाणी न्याय संहितेत तसेच सर्वोच्च न्यायालय व मुंबई उच्च न्यायालयाचे व इतर सक्षम न्यायालयाचे अनेक न्यायनिवाडे ज्याआधारे एक दिवाणी न्यायतत्व आधारेदेखील आहे जे भारतीय करार कायदा व त्यातील तरतुदींना लागू पडते ते तत्व म्हणजे, ''कालमर्यादा ही करारासाठी महत्वपूर्ण बाब आहे''. (time is essence of contract) एकंदरीतच वादी यांनी जोपर्यंत प्रतिवादीने दि. १२.१२.२०१३ ची नि. ४५ हे पत्र दिले त्यापूर्वी करारपुर्तीसाठी त्याच्याकडून योग्य ती कार्यवाही करण्यात आली होती असा समर्थनीय व विश्वासपात्र कागदोपत्री पुरावा दिला नाही त्यामुळे ''कालमर्यादा ही करारनाम्या पुर्ततेसाठी महत्वपूर्ण बाब आहे'', या प्रचलित तत्वाला करारनाम्यातील अट क्र. १० ही विरोध करणारी व कायदयातील तत्व न पाळणारी अट ठरले. सदर अटीनुसार करारानंतर अनेक वर्षांनी दावा दाखल करून वादी हे दि. २७.१२.२००६ रोजीच्या कराराला अनुसरून सांगतो की, तो करारपुर्तीसाठी तयार व इच्छीत आहे या म्हणण्याला कोणताही अर्थ दिसून येत नाही. याठिकाणी स्पष्ट करण्यात येत आहे की, नि. ४४ हा वादी व प्रतिवादी यांच्यानुसार वादमिळकतीची जवळपास रू. १,२७,५०,०००/- (एक करोड सत्तवीस लाख पन्नास हजार) एवढी रक्कम नमूद असलेला व्यवहार हा इतक्या मोठया रकमेचा आहे. परंतु करारनामा हा नोंदणीकृत करारनामा नसुन केवळ १०० रूपयाच्या बॉंड पेपरवर सदरचा करारनामा तयार करण्यात आला. जर वादी व प्रतिवादी यांना वादमिळकत ज्याची

किंमत रू. १,२७,५०,०००/- (एक करोड सत्तवीस लाख पन्नास हजार) एवढी मोठी रक्कम असताना सहाजिकच नोंदणीकृत करारनामा का? करण्यात आला नव्हता असे उलट अनुमान काढण्यास वाव आहे. जर एखादा करारनामा ज्यामध्ये वादमिळकतीची किंमत रू. १,२७,५०,०००/- (एक करोड सत्तवीस लाख पन्नास हजार) एवढी असताना १०० रूपयाच्या बॉड पेपरवर करारनामा तयार करण्यात आला. त्यामुळे अशा करारनामा व त्यातील तरतुदी यानुसार वादीने मागणी केल्याप्रमाणे विशिष्ट कामगिरीचा आदेश दयावा असे न्यायालयास वाटत नाही. व एकंदरीतच करारनामा व त्याची पुर्तता याबाबत साशंकता निर्माण होत आहे. याठिकाणी स्पष्ट करण्यात येत आहे की, न्यायालयाचे वरील तर्कसंगत व न्यायोचित उहापोह हा वादी यांनी या परिस्थितीत करारनामा केला व त्याची पुर्तता यासाठी विशिष्ट कामगिरी याची मागणी केली. व तो देण्यासाठी योग्य ती परिस्थिती व पुरावा न्यायालयासमक्ष नाही हे स्पष्ट करीत आहे.

१६. वादी यांचे वकिलांनी तोंडी तथा लेखी युक्तिवाद केला. तसेच लेखी युक्तिवादासोबत मा. सर्वोच्च न्यायालय न्यायनिर्णय **पी.डीसुजा वि. सोंगरीलो नायडू ए.आय.आर. २००४ सुप्रिम कोर्ट ४४७२** हा न्यायनिर्णय दाखल केला. वरील न्यायनिर्णयाचे आदरपूर्वक अवलोकन केले. मा. सर्वोच्च न्यायालयाने अधोरेखित केले की, जमिनीचे व्यवहारात जमीन विक्रीचा करार झाल्यावर विशिष्ट कामगिरी हा देणे नियम असून तो फेटाळणे हा अपवाद आहे व फेटाळणे यासाठी परिणामकारक व मुद्देसुद कारणे दयावी. त्याचप्रमाणे अधोरेखित केले की, प्रतिवादी हा स्वत: केलेल्या चुकांची फायदा घेउ शकत नाही. वरील न्यायनिर्णय याचे वाचन केले असता मा. न्यायमूर्ती समोरील परिस्थिती लक्षात घेता त्या दाव्यामध्ये वादी याने तो

करारपूर्तीसाठी तयार व इच्छीत आहे यासाठी गहाण स्वत:चे मूळ कागदपत्र दाखल करू शकला नव्हता व दोन्ही पक्षातील संबंध हे मालक व भाडेकरू याचे होते. प्रस्तुतचा देण्यात आलेला न्यायनिर्णय व प्रस्तुतचा दावा यातील परिस्थिती ही भिन्न असून वादी व प्रतिवादीतील करार त्याचप्रमाणे करारातील अटीनुसार करावयाचा कार्यवाही व त्यातील वादीचा सहभाग आणि इतर सर्व बाबी व पुरावा याचा उहापोह न्यायालयाने केला व त्याआधारे विशिष्ट कामगिरी हा आदेश वादी सिध्द करू शकला नाही. यासंबंधी न्यायालयाने विस्तृत अशी कारणमीमांसा दिली आहे. त्याचप्रमाणे वादी हा विशिष्ट कामगिरी हा आदेश मिळण्याऐवजी करारापोटी दिलेल्या बयाना रक्कम मिळण्यास पात्र आहे हे कारणासहित स्पष्ट केले असल्यामुळे वरील न्यायनिर्णय हा प्रस्तुत दाव्यास लागू पडत नाही असे स्पष्ट करण्यात येत आहे.

प्रतिवादी तर्फे वकिलांनी मा. सर्वोच्च न्यायालयाचा न्यायनिर्णय **के. एस. विद्यानंदनम् वि. वैरावल ए.आय.आर. १९९७ सुप्रिम कोर्ट १७५१** हा न्यायनिर्णय दाखल केला. मा. सर्वोच्च न्यायालयाने आपल्या न्यायनिर्णयात अधोरेखित केले की, एखादा करार व त्या करारानुसार पक्षकारांनी पुर्तता करणे याला कालमर्यादा निश्चित असणे गरजेचे आहे. सर्वोच्च न्यायालयाने हे देखील अधोरेखित केले आहे की, करारातील अटी व शर्ती याची पुर्तता करण्यासाठी कालमर्यादा ही गरजेची आहे ही बाब न्यायालयाने दुर्लक्षित केली नाही पाहिजे. मा. सर्वोच्च न्यायालयाने सांगितले की, अमर्यादित विलंब ज्यामुळे एखादया पक्षाने करारातील वादमिळकत यांचे भाव वाढणे व कराराच्या अनेक वर्षानंतर विशिष्ट कामगिरीचा आदेश हा खरेदी करणा–याला देणे योग्य ठरत नाही. मा. सर्वोच्च न्यायालयाच्या न्यायनिर्णय ज्यामध्ये न्यायालयाने कालमर्यादा महत्वाची आहे व त्यासाठी करारातील पक्षकार यांनी मागणी किंवा पत्र तथा नोटीस याबाबत उहापोह केला आहे. वरील न्यायनिर्णय व प्रस्तुत दाव्यातील दोन्ही बाजूचे म्हणणे व

पुरावा लक्षात घेता त्याचप्रमाणे वादीचे म्हणणे की, करारातील परिच्छेद क्र. १० यानुसार दोन्ही पक्षकार हे कोणत्याही परिस्थितीत करार रद्द करू शकत नाहीत व करारामध्ये कालमर्यादा निश्चित केली नाही. न्यायालयाने आपल्या न्यायविवेचनात व पुरावा तसेच नि. ४४ करारनामा यातील परिच्छेद क्र. १० ज्यावर वादीची मुख्यत्वे भिस्त आहे. त्या अनुषंगाने कालमर्यादा ही करारपुर्ततेसाठी आवश्यक बाब आहे हे निश्चित केले असल्यामुळे वरील न्यायनिर्णय युक्तिवादास लागू पडतात हे स्पष्ट केले आहे. यावरील सर्व कारणांसहित मुद्दा क्र. १ व २ वर यावरील निष्कर्ष ''नाही'' नोंदवित आहे.

**<u>१७. मुद्दा क्र. ३ करिता –</u>**

याठिकाणी ही बाब स्पष्ट करण्यात येत आहे की, वादी व प्रतिवादी यांनी वादमिळकतीचा करारनामा झाला हे मान्य केले. त्याचप्रमाणे प्रतिवादी यांनी त्यांना करारापोटी २५,००,०००/– (पंचवीस लाख) रूपये वादीने दिले हे मान्य केले आहे. त्यामुळे २५,००,०००/– (पंचवीस लाख) रूपये हे कराराप्रमाणे बयाना रक्कम असुन वादीने, ती प्रतिवादीला दिली आहे व प्रतिवादींनी करार होत नाही हे आकलन असुनही ती रक्कम वादीस परत देण्याविषयी कोणतीही अनुकुलता दाखवली नाही. याउलट, वादीने करारापासुन खुप विलंब केला व स्वत: वादी विलंबास कारण आहे त्यामुळे वादीला ना केवळ विशिष्ट कामगिरी मिळण्यास अधिकार नाही तर कराराप्रमाणे बयाना रक्कम मागण्यादेखील विलंब झाला असे सांगितले. परंतु प्रतिवादी यांचे हे म्हणणे मान्य करता येत नाही. कारण ज्यावेळी प्रतिवादी यांनी करारनाम्यापोटी बयाना रक्कम २५,००,०००/– (पंचवीस लाख) मिळाली हे मान्य केले आहे तसेच प्रतिवादीने आपल्या जबाबात परिच्छेद क्र. ५ यामध्ये सांगितले की प्रतिवादीने दि. १२.१२.२०१३ रोजी

वादीस पत्र देउन करारनामा निकामी झाला आहे. तसेच बयाना रक्कम परत मागणे हे मुदतबाहय झाले आहे तरीही चांगली वर्तणुक म्हणुन प्रतिवादी हा बयाना रक्कम परत करण्यास तयार आहे व ती प्रतिवादीने येउन घेउन जावे असे सदर पत्रात सांगितले होते. प्रतिवादीच्या सदरचे म्हणणे व वादीला बयाना रक्कम परत करण्याची इच्छा आहे हे सांगितले. याठिकाणी एक बाब महत्वाची ठरते की सन २००६ साली वादी यांनी प्रतिवादीस २५,००,०००/– (पंचवीस लाख) इतकी रकक्म दिली. हे देखील स्पष्ट आहे की दि. १२.१२.२०१३ च्या पत्रानुसार प्रतिवादीने वादीस रक्कम परत करण्यासाठी इच्छा प्रदर्शित केली व त्यानुसार प्रतिवादीने स्वत:च्या फोनवर वादीने संपर्क करावे असे त्या पत्रात नमूद केले. प्रस्तुत दावा पाहता वादीने बयाना रक्कम परत मिळावी अशी पर्यायी मागणी केलेली नाही. उलट २५,००,०००/–(पंचवीस लाख) नुकसान भरपाईची मागणी केलेली आहे. एकंदरीत वादीचे दावा व न्यायालयाने स्पष्ट केलेले कारणे लक्षात घेता वादीची विशिष्ट कामगिरी मागणी मंजूर होउ शकत नाही हे स्पष्ट आहे. त्यामुळे सन २००६ ते २०२६ वीस वर्ष रू. २५,००,०००/–(पंचवीस लाख) ही रक्कम प्रतिवादी यांनी त्याचा वापर केला आहे. त्यामुळे केवळ बयाना रक्कम २५,००,०००/–(पंचवीस लाख) रक्कम परत दयावी असा आदेश पुरेसा ठरणार नाही. वादीची नुकसान भरपाईची मागणी पाहता २० वर्ष कालावधीत पैसे प्रतिवादी याने उपभोग घेतला. त्या रकमेवर एवढी रक्कम वादीने व्यवसायात उपयोगात आणली असती किंवा बँकेत ठेवली असती तर त्याला त्याचा आर्थिक फायदा झाला असता. एक लक्षात घेता प्रतिवादीने दावा दाखल तारखेपासुन ते वादीला रक्कम मिळेपर्यंत रक्कम रू. २५,००,०००/– (पंचवीस लाख) यावर द.सा.द.शे. ६टकके व्याज दयावे. न्यायालयाने बयाना रकमेवर व्याजाचा आदेश केल्यामुळे नुकसान भरपाईच्या रकमेची मागणी ही मान्य करण्यात येत नाही.

## १८. मुद्दा क्र. २ अ व २ ब करिता–

प्रस्तुत दाव्यात प्रतिवादी यांनी एक महत्वपूर्ण बचाव घेतला आहे की, वादीने दावा दाखल हा विलंबाने केला आहे व ज्या मुदतीमध्ये दाखल करणे गरजेचे होते त्या मुदतीत दावा दाखल करण्यात आला नाही. त्यामुळे दाव्यास मुदतीची बाधा किंवा दावा मुदतबाहय आहे हे व तो फेटाळण्यात यावा अशी प्रार्थना केली आहे.

१९. प्रतिवादीच्या म्हणण्यानुसार, दावा करारनामा सन २००६ मध्ये झाला व सन २००९ पर्यंत वारंवार मागणी करूनही कराराची पुर्ती केली नाही. त्यामुळे सदर दावा हा करारापासुन तीन वर्षात दाखल झाला नाही व तो मुदतीबाहेर दाखल करण्यात आला. याठिकाणी स्पष्ट करावे वाटते की, प्रतिवादी यांनी दि. १२.१२.२०१३ रोजी पत्र पाठवून त्यांच्या दोघांमधील करार हा निकामी झाला आहे असे सांगितले. त्यानंतर वादीने सदरचा दावा दाखल केला. वादी व प्रतिवादी यातील करारनामा हा झाला होता व त्यामुळे प्रतिवादीने करारनाम्याप्रमाणे वादीला मागणी निकामी झाली हे कळविले व त्या तारखेपासून वादीला प्रतिवादीविरूध्द योग्य ती कायदेशीर कार्यवाही करण्याचे कारण घडले. त्यामुळे दि. १२.१२.२०१३ ची प्रतिवादीची नोटीस यानंतर वादीने २०१४ साली दावा दाखल केला आहे. हे पाहता, दाव्याला प्रतिवादीच्या म्हणण्यानुसार, मुदतीची बाधा येते हे स्पष्ट झाले नाही.

२०. प्रतिवादी यांनी सांगितले की, वादी व त्यांच्यातील करारनामा पूर्तता करण्यासाठी वादीने कोणतेही प्रयत्न केले नाही. ज्यावेळी दि. १२.१२.२०१३ रोजी पत्र दिले व करार निकामी झाला व तो परत घेण्यात आला आहे. तसेच वादीने त्याची रक्कम घेउन जावे असे पत्र देण्यात आले. प्रतिवादीने सांगितले की, कराराप्रमाणे वादीने रू. १,०२,५०,०००/– (एक करोड दोन

लाख पन्नास हजार) रक्कम दिली नाही तसेच ज्या कालावधीत व वादीने ज्या बाबीची पुर्तता करायची होती ती केली नाही व त्यानंतर ५०,००,०००/– (पन्नास लाख) रूपये व दुसरी पुर्तता नंतर ६० दिवसांनी ५२ लाख रूपये अशी उर्वरित रक्कम दिली नाही. करारापासुन ते दावा दाखल करेपर्यंत ७ वर्ष वादी शांत बसुन राहिला. त्यानंतर उल्हासगनर न्यायालयात नियमित दावा क्र. २/२०१४ हा केवळ प्रतिवादी, त्याची पत्नी व मुलाविरूध्द निरंतर मनाई हुकूमनामा दावा दाखल केला. प्रतिवादींच्या म्हणण्यानुसार, वादीने अनेक मागण्या या कराराच्या विशिष्ट कामगिरी व्यतिरिक्त मागणी केल्या नव्हत्या व नाहीत. त्यामुळे दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश २ नियम २ यानुसार दाव्यास बाधा येत असुन दावा चालू शकत नाही. याठिकाणी स्पष्ट दिसत आहे की, प्रतिवादीने जे काही आपल्या प्रतिकथनात नमूद केले की, सर्व बाबी या वादीने उल्हासगनर येथील न्यायालयात दिवाणी दावा क्र. २/२०१४ हा केवळ निरंतर मनाई हुकूमनासाठी दाखल केला होता व त्या अनुषंगाने प्रतिवादीचे प्रतिकथन केलेले दिसून येत आहे. प्रस्तुतचा दावा त्यातील वादीचे कथन व मागणी या परिपूर्ण आहे व त्यानुसार योग्य ते वादकथन करण्यात आले आहे. हे पाहता, दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश २ नियम २ अन्वये दाव्यास बाधा येते हे स्पष्ट होउ शकले नाही. सबब, वरील दोन्ही प्रश्नाचा निष्कर्ष ''नाही'' म्हणुन नोंदविण्यात आला. मुद्दा क्र. १ व २ यावरील निष्कर्ष यानुसार खालील आदेश पारित करण्यात येत आहे.

## आदेश

१. दावा अंशत: मंजूर करण्यात येत आहे.

२. दि. २७.१२.२००६ रोजीच्या करारानुसार विशिष्ट कामगिरी करावी ही वादीची मागणी फेटाळण्यात येत आहे. विकल्पेकरून प्रतिवादीने करारापोटी घेतलेले रू.

२५,००,०००/– पंचवीस लाख रूपये व त्या रकमेवर दावा दाखल तारखेपासुन ते रक्कम मिळेपर्यंत द.सा.द.शे. ६ टक्के व्याज दयावे.

३. याप्रमाणे हुकूमनामा करण्यात यावा.

Digitally signed by PRASHANT PRABHAKAR KULKARNI
Date: 2026.08.07 16:58:48 +0530

दि. ०६.०८.२०२६ (पी.पी.कुलकर्णी)

कल्याण. सहदिवाणी न्यायाधीश व. स्तर,

कल्याण, जि. ठाणे