निशाणी क्र. ५ वरील आदेश

वादी यांनी प्रस्तुतचा अर्ज इगतपूरी हद्दीतील बिनशेती मिळकत स.नं. २२४/१, २२४/२ यासी प्लॉट नं. २ यासी हिस्सा नं. १ यासी क्षेत्र ३५८७.०० चौ.मी. या मिळकतीमधील वादीचे ४७.५ टक्के म्हणजे १७०४ चौ.मी. हिस्सा वादीचे अविभक्त हिश्श्याचे क्षेत्र तुटक होवून मिळेपावेतो प्रतिवादी क्र. १ याने स्वतः अगर इतरांमार्फत वाद मिळकतीवर बांधकाम करु नये, तसेच कोणतेही हस्तांतरणाचे काम व बोजा निर्माण करु नये म्हणून तुर्तातुर्त मनाई हुकूम मिळण्यासाठी दाखल केलेला आहे. (येथून पुढे सोईसाठी सदर मिळकतींस वादमिळकती असे संबोधण्यात येत आहे.)

२. वादी यांचे कथन थोडक्यात खालीलप्रमाणे असे आहे की,

वाद मिळकतीमध्ये वादी यांचे अविभक्त ४७.५० टक्के हिश्श्याचे क्षेत्र १७०४ चौ.मी. आहे. वाद मिळकत ही गट नं. २२४/१ व गट नं. २२४/२ या शेत मिळकतींचे एकत्रीकरणातून तयार झालेली बिनशेती मिळकत आहे. गट नं. २२४/१ ही वादी क्र. १ व २ तसेच प्रतिवादी क्र. ३ व ४ यांनी दि. ०६/०४/२०१५ रोजी हरी काशिनाथ भगत यांचेकडून खरेदी घेतलेली आहे. सदर खरेदी घेतलेल्या मिळकतीतील क्षेत्रामध्ये वादी क्र. १ व २ तसेच प्रतिवादी क्र. ३ व ४ यांचा २५ टक्के हिस्सा असून त्यांनी समान हिश्श्येराशीप्रमाणे मोबदला अदा केला आहे. गट नं. २२४/२ ही वादी क्र. १, प्रतिवादी क्र. २ व ४ यांनी दि. १४/१२/२०१० रोजी खरेदी घेतली आहे. त्यामध्ये वादी यांचा ४५टक्के हिस्सा व प्रतिवादी क्र. २ व ४ यांचा ३०टक्के हिस्सा होता व आहे. सदर मिळकतींचे अकृषीक रुपांतरण करुन रहीवाशी प्रयोजनाकरीता विकसन करणेचे वादी व प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांनी ठरवून अकृषीक परवानगी मिळवून विकसनाकामी अप्पर जिल्हाधिकारी यांचेकडून नाहरकत दाखला घेतलेला आहे. संपुर्ण मिळकतीचे विकसनाकामी मोठया भांडवलाची आवश्यकता असल्याने त्यापैकी काही क्षेत्र वादी व प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांनी विक्री करण्याचे ठरविले. सदरची बाब प्रतिवादी क्र. १ यास समजली. प्रतिवादी क्र. १ ही भागीदारी संस्था असून त्यांनी नमूद मिळकत खरेदी घेण्याची इच्छा दर्शविली. वादी व प्रतिवादी क्र. १ व सहमालक प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांचे विश्वासाचे संबंध असून त्यांनी अनेक व्यवहार बरोबर केलेले आहे. प्रतिवादी क्र. १ ने प्रतिवादी क्र. ४ ला नातेसंबंध असल्याने बँक खाते चालविणेचे अधिकार देण्यात आले

होते. जमीन मिळकतीचे व्यवहार वादी व प्रतिवादी एकत्र करीत होते. प्रतिवादी क्र. १ यांनी वादी व प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांचा बांधकाम नकाशा मंजूर करुन वाद मिळकत प्रतिवादी क्र. १ ला खरेदी देण्याचा प्रस्ताव ठेवला. त्याअनुषंगाने भांडवली गुंतवणूक प्रतिवादी क्र. १ ने करण्याचे ठरवून व्यवसायात वादी व प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांना सामील केले जाईल असा विश्वास प्रतिवादी क्र.१ ने दिला. त्यानुसार दि. २५/०७/२०१७ रोजी वादी क्र. १ व २ व प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांनी प्रतिवादी क्र. १ चे लाभात अटी व शर्तीवर खरेदीखत लिहून दिले. त्यासाठी रु.६४,००,०००/- मोबदला ठरला होता. खरेदीखत झाल्यानंतर कमीजास्त पत्रक तयार होवून क्षेत्रात बदल झाला. दि. २५/०७/२०१७ रोजीचे खरेदीखतात नमूद वादी व प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांना द्यावयाचा मोबदला प्रतिवादी क्र. १ उपलब्ध करुन देवू शकले नव्हते. त्यामुळे धनादेश देवून त्यांनी मोबदला वाटून देण्याचे ठरले. त्यानुसार दि. ३०/०१/२०१८ रोजी दुरुस्त खरेदीखत लिहून नोंदविण्यात आले. दुरुस्तीनुसार एचडीएफसी बँक शरणपूर रोड नाशिक शाखेचा वादी क्र. १ यास धनादेश क्र.०००००३ दि.०५/०३/२०१८ व वादी क्र. २ यास धनादेश क्र. ०००००० रक्कम रु.१५,००,०००/- प्रतिवादी क्र. १ ने अदा केल्याचे नमुद आहे. येणेप्रमाणे एकुण रु.३०,००,०००/- चा भरणा वादीस अदा केल्याचे नमुद आहे. तसेच प्रतिवादी क्र. २ व ४ यांना रु.३४,००,०००/- अदा केल्याचे दर्शविलेले आहे. वादी यांनी प्रतिवादी क्र. १ ला खरेदीखताचे व्यवहारात पुर्ण सहकार्य केले. परंतू प्रतिवादी क्र. १ ची रकमेची सोय होत नसल्याने वादीला दिलेले धनादेश वटविण्याचे लांबले. प्रतिवादी क्र. १ ने जागेवर मंजूर बांधकामाप्रमाणे वादीला न विचारता बांधकाम सुरु केले. त्यावेळी त्याने अन्य देणी देण्याचे आहेत व व्यवहारात मंदी असल्याची कारणे दिली. प्रतिवादी क्र. १ ने प्रतिवादी क्र. २ ते ४ चे धनादेश वटवून दिले. प्रतिवादी क्र. १ व २ ते ४ नविन बांधकामात प्रकल्पात सोबत काम करु लागले. वादीचे धनादेश वटतील अशी एकरकमी रक्कम प्रतिवादी क्र. १ ने बँकेचे खात्यात उपलब्ध करुन दिली नाही. दि. ०५/०३/२०१८ रोजीचे धनादेशाची मुदत दि. ०३/०६/२०१८ रोजी संपल्यानंतर वादींनी प्रतिवादी क्र. १ वर विश्वास ठेवला व प्रतिवादी क्र. १ ने नविन धनादेश देवून रक्कम देण्याचे आश्वासन दिले. दि. २/११/२०१८ रोजी वादी यांनी प्रतिवादी क्र. १ चे भागीदार मुकेश जैन यांची भेट घेवून रकमेबाबत विचारणा केली असता त्याने त्यास नकार देवून कोणत्याच मिळकतीत ठेवायचे नाही असा निर्णय प्रतिवादी क्र. १ ते ४ ने घेतल्याचे सांगीतले. प्रतिवादी क्र. १ ते ४ यांनी संगनमत करुन वादीची फसवणूक केली.

त्यानंतर प्रतिवादी क्र. १ ते ४ तर्फे प्रतिवादी क्र. ४ ने दैनिक देशदूत मध्ये दि. ०६/११/२०१८ रोजी नोटीस प्रसिध्द केली. त्यास वादी यांनी दि.१५/११/२०१८ रोजी जाहीर खुलासा दिला. वादी विक्री केलेल्या हिश्श्याची रक्कम रु.३०,००,०००/- चे दिलेले धनादेश वटले नसल्याने दि. २५/०७/२०१७ रोजीचे खरेदीखत व दि. ३१/०१/२०१८ रोजीचे खरेदीखत त्यांचे हिश्श्यावर बंधनकारक नसल्याची मागणी केलेली आहे.

३. प्रतिवादी क्र. १ यांनी वादीचे संमतीशिवाय बांधकाम केलेले आहे. काही भागात बरेच बांधकाम झालेले असून उर्वरीत भागात जुजबी बांधकामाची सुरुवात आहे. वादीचा हिस्सा तुटक होवून मिळेपर्यंत प्रतिवादी यांनी बांधकाम केल्यास वादीचे हक्कावर कायमस्वरुपी गदा येईल. सबब प्रतिवादी अगर तर्फे इसमांनी वाद मिळकतीमध्ये दाव्याचे अंतिम निकालापावेतो बांधकाम करु नये तसेच मिळकतीचे साठेखत, करार व व बोजे निर्माण करु नये म्हणून दाव्याचे अंतिम निकालापावेतो तुर्तातुर्त मनाई हुकूम मिळणेची विनंती केली आहे.

४. प्रतिवादी क्र. १ तर्फे नि. ५३ ला म्हणणे देवून अर्जास प्रखर विरोध केला आहे. खरेदी व बांधकामाचे पैसे प्रतिवादी क्र. १ मालक झाल्यानंतर त्याचे जबाबदारीवर विकसन करायचे असल्याने वादीचा त्या गोष्टीशी संबंध नव्हता व नाही. दि. २५/०७/२०१७ रोजीचे खरेदीखत वादी व प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांनी समजून उमजून प्रतिवादी क्र. १ यास करुन दिले. वाद मिळकत ही वादी व प्रतिवादी क्र. २ ते ४ कडून रक्कम रु.६४,००,०००/- मध्ये खरेदी घेणेचे ठरले व त्या अनुषंगाने त्याने खरेदीखत नोंदवून दिले व प्रत्यक्ष कब्जा प्रतिवादी क्र. १ ला देण्यात आला. दि. २५/०७/२०१७ चे खरेदीखतावेळी मालकांना धनादेश देण्यात आले. परंतू मिळकतीचे क्षेत्रामध्ये चुक झाल्याचे आढळून आले त्यामुळे संमतीने धनादेश न वटण्याचे ठरविले. धनादेशातील रकमा चुकीच्या झाल्याने नविन धनादेश देण्याचे ठरले. दि. ३०/१/२०१८ रोजी खरेदीखताबाबत दुरुस्ती दस्त लिहून नोंदविला व त्यामध्ये धनादेशाचा भरणा दर्शविला गेला. दुरुस्ती दस्तानंतर वादींनी प्रतिवादींची भेट घेतली असता धनादेश वटविल्यास आयकरामध्ये अडचणी येण्याची शक्यता असल्याने धनादेश न वटविता प्रतिवादीने वादींचे नातेवाईकांचे नावाने धनादेश देण्याबाबत सुचविले. वादी विरुध्द कर्ज प्रकरणाबाबत बँकांनी कायदेशीर कारवाई केल्याने रक्कम त्यांचे नावे रेकॉर्डवर दिल्यास अडचणीची वाटत होती. त्याबाबत चर्चा होवून वादी यांनी काही रक्कम वादीची भागीदारी फर्म अमर इन्फ्रास्ट्रक्चर या फर्मच्या एचडीएफसी शरणपूर रोड

शाखेत जमा करणेस सांगीतले. प्रतिवादींनी वाद टाळण्यासाठी प्रतिवादींचे भागीदार वर्षा दादलनी चे खात्यातुन रु.८,५०,०००/- वरील खात्यात जमा केले. खरेदीखताची बाकी रक्कम रु.२१,५०,०००/- वादीचे सांगण्याप्रमाणे मार्च २०१९ चे आर्थिक वर्ष संपल्यानंतर देण्याचे ठरले होते. वादीने त्यांना प्रतिवादी क्र. १ ने दिलेले धनादेश वटविले नसल्याने खोटी मांडणी करुन चालू बांधकाम प्रकल्प थांबविण्याचे गैरहेतून खोटा दावा दाखल केला आहे. वरील कथनास बाध न येता रक्कम रु.३०,००,०००/- न्यायालयात भरलेले आहेत. वाद मिळकतीमध्ये दि. २८/१०/२०१६ रोजीच्या बांधकाम परवानगी नुसार ३६ सदनिकांचे बांधकाम करायचे असून त्यांनी ते ६०टक्के विकसन पुर्ण झालेले आहे. प्रतिवादींनी रु.१२,००,००,०००/- ची गुंतवणूक केलेली आहे. मनाई हुकूम दिल्यास प्रतिवादीचे अपरिमीत नुकसान होणार आहे. प्रतिवादीचा प्रकल्प रेरा यांचेकडे दि. ४/०८/२०१७ रोजी नोंदविला आहे. प्रतिवादींनी जीएसटी दाखला दि. ०७/०७/२०१८ रोजी प्राप्त केला आहे. वादी क्र. २ विरुध्द धनादेश अनादरीत झाल्याबाबत दोन फौजदारी प्रकरणे दाखल असून आयकर खात्याने देखील त्यास नोटीस दिलेली आहे. प्रतिवादींनी नियोजित भूप्रकल्पासाठी नऊ लोकांसोबत व्यवहार ठरविले आहेत. वाद मिळकतीत ५०००० चौ.फुटाचे बांधकाम झाले असून त्याची किंमत रु.७,००,००,०००/- चे घरात आहे. वादीस सकृतदर्शनी केस नाही. न्यायाचे समतोलत्व वादीचे लाभात नाही. मनाई हुकूम दिल्यास प्रतिवादींचे अपरिमीत नुकसान होणार आहे. सबब अर्ज नामंजूर करण्याची विनंती केली.

५. खालील मुद्दे माझ्या विचारार्थ निर्माण होतात, त्यावरील माझे निष्कर्ष खालीलप्रमाणे आहेतः

	मुद्दे	**निष्कर्ष**
१.	वादी सकृतदर्शनी केस शाबीत करतो काय?	...होय.
२.	न्यायाचे समतोलत्व वादीच्या बाजूने आहे काय?	...होय.
३.	मनाईचा अर्ज नामंजूर झाल्यास वादीचे अपरिमित नुकसान होणार आहे काय?	...होय.
४.	आदेश काय?	...अर्ज अंशतः मंजूर करण्यात येत आहे.

कारणमिमांसा

मुद्दा क्रमांक १ करीताः

६. वादीतर्फे विधिज्ञ श्री जे. डी. जायभावे यांनी असा युक्तिवाद केला की, गट नं.२२४/१ व २२४/२ एकत्र करुन बिनशेती आदेश घेतलेला आहे. वादी व प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांनी प्रतिवादी क्र.१ यास वाद मिळकत दि.२५/२/२०१७ रोजी विक्री केलेली आहे. त्यानंतर दि.३०/१/२०१८ रोजी दुरुस्ती लेख केलेला आहे. सदर खरेदीखतासाठी प्रतिवादी क्र.१ यांनी वादी क्र.१ व २ यांना रक्कम रु. १५,००,०००/- चे दोन धनादेश दिले होते. सदर धनादेश प्रतिवादी क्र. १ चे खात्यात पुरेशी रक्कम शिल्लक नसल्याने त्याचे शब्दावर विश्वास ठेवून वटविण्यासाठी टाकले नव्हते. भारतीय करार कायदा कलम २५ अन्वये प्रतिफलाविना केलेला करारनामा हा निरर्थक ठरतो. प्रतिवादी क्र.१ चे भागीदारी फर्म बँक खात्याचे अवलोकन केले असता दि.०५/३/२०१८ पासून दावा दाखल करेपर्यंत त्याचे खात्यात रु.३०,००,०००/- शिल्लक कधीही दिसून येत नाही. प्रतिवादी क्र.१ याने प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांना खरेदीखताची रक्कम दिलेली असून वादी यांना हेतूपूरस्सर रक्कम दिलेली नाही. दावा दाखल तारखेस वाद मिळकतीमध्ये प्लिंथ लेव्हलपर्यंत बांधकाम होते. प्रतिवादी क्र.१ याने वादीचे अमर इन्फ्रास्ट्रक्चर या दुसऱ्या फर्ममध्ये रु.८,५०,०००/- वर्ग केल्याचे कथन केले आहे. तथापि सदर व्यवहार हा बेनामी ट्रॅन्झॅक्शन कलम ४ अन्वये बेकायदेशिर आहे. वादी हा दिवाळखोर व त्यास विवीध बँकांचे कर्ज झाले होते हे दर्शविणारा कागदोपत्रीपुरावा अभिलेखावर दाखल केले नाही. वादी क्र. १ ची आई व पत्नी यांनी वेळोवेळी प्रतिवादी क्र.१ ला रक्कम दिल्याबाबत नोंदी आहेत. प्रतिवादी क्र.१ यांनी वाद मिळकतीमध्ये रु.१२,००,००,०००/- खर्च केलेबाबत कागदोपत्री पुरावा दाखल केलेला नाही. आर्कीटेक्ट यांनी दिलेल्या दाखल्याचे अवलोकन केले असता कोणतया विंगमध्ये किती बांधकाम झाले याचा उल्लेख नाही. प्रतिवादी क्र.१ यांनी काही व्यक्तींना अलॉटमेंट लेटर दिले असून व्यवहाराबाबत नोंदणीकृत दस्तऐवज नाहीत. प्रतिवादी क्र.१ ने लक्ष्मी सचदेवसोबत नोंदणीकृत दस्तऐवज केला असून त्यामध्ये मोकळी जागा व ॲमीनीटीबाबत खोटा व चुकीचा उल्लेख केलेला आहे. प्रतिवादी क्र.१ यांनी रेरा यांना प्रोजेक्टबाबत चुकीची माहीती देवून ग्राहकांची फसवणूक केली आहे. प्रतिवादी क्र.१ चे प्रतिवादी क्र.२ ते ४ सोबत संगनमत आहे. वादीस सकृतदर्शनी केस आहे. न्यायाचे समतोलत्व वादीचे बाजूने आहे. मनाई अर्ज मंजूर न झाल्यास वादीचे अपरिमीत नुकसान होणार आहे. सबब अर्ज मंजूर करण्याची विनंती केली.

७. प्रतिवादींतर्फे विधीज्ञ श्री व्ही. एस. लेले यांनी असा युक्तिवाद केला की, वादी यांनी धनादेश बँकेत वटविणेसाठी भरलेले नाहीत. वादी यांनी खरेदीखतानंतर एक-दिड वर्ष कोणतीही हरकत घेतलेली नाही. वादी यास प्रतिफलापोटी न मिळालेल्या रकमेबाबत दावा दाखल करुन वसूल करण्याचा अधिकार आहे. वादी यांनी आयकर विवरणामध्ये त्यास अडचणी येण्याची शक्यता असल्याने त्यांचे दुसऱ्या फर्ममध्ये काही रक्कम वर्ग करण्यास सांगीतल्याने अमर इन्फ्रास्ट्रक्चर मध्ये रक्कम रु.८,५०,०००/- वर्ग केली. उर्वरीत रक्कम पुढील आर्थिक वर्षात देण्याचे ठरले होते. प्रतिवादी क्र. १ हा आजही वादीस रक्कम रु.३०,००,०००/- देण्यास तयार असून त्याने न्यायालयात पे-ऑर्डर दाखल केली आहे. प्रतिवादी क्र. १ ने वाद मिळकतीमध्ये बांधकाम पुर्ण करीत आणले असून त्यासाठी अंदाजे रु.१२,००,००,०००/- खर्च केलेले आहेत. पुढील बांधकाम स्थगित करुन हस्तांतरणास प्रतिबंध केल्यास प्रतिवादी क्र. १ चे अपरिमीत नुकसान होणार आहे.सबब सबब अर्ज नामंजूर करण्याची विनंती केली. त्याकरीता त्यांनी खालील न्यायनिवाडयाचा आधार घेतला.

(1) Kaliaperumal v. Rajagopal and ors., (2009) 4, Supreme Court Cases 193,

Wherein it has been observed that,

> The answer to the question whether the parties intended that transfer of the ownership should be merely by execution and registration of the deed or whether they intended the transfer of the property to take place, only after receipt of the entire consideration, would depend on the intention of the parties. Such intention is primarily to be gathered and determined from the recitals of the sale deed. When the recitals are insufficient or ambiguous the surrounding circumstances and conduct of parties can be looked into for ascertaining the intention, subject to the limitations placed by Section 92 of the Evidence Act.
>
> In this case, the execution of the sale deed on 26-6-1983 is not in dispute. The said instrument was presented for registration on 21-10-1983 and registered on 26-10-1983, as the first respondent vendor appeared before the Sub-Registrar and admitted that the vendors had executed the documents, but refused to make an endorsement to that effect on the deed as the vendors had not received the balance consideration of Rs.40,000/-.
>
> Applying the above mentioned principles to the facts of this case, we find that the parties intended that ownership of the property would be transferred to the

appellant only after receipt of the entire consideration by the vendors, as a condition precedent. The operative portion of the sale deed clearly states that the vendors have agreed to receive Rs.40,000/- in the presence of the Sub-Registrar on the date of the registration of the sale deed and that in consideration of payment to be so made, the property was being conveyed to the purchaser. This makes it clear that the title was intended to pass only on the payment of balance consideration of Rs.40,000/- in the presence of the Sub-Registrar. This is also supported by the evidence of DW 1 to DW 4. The Sub-registrar has also clearly recorded that no amount was tendered or paid by the purchaser to the vendors in his presence. Therefore, title in fact did not pass either on execution or registration of the sale deed.

(2) Bishundeo (Dead) by LRS. and ors., v. Anmol and ors., (1998) 7 Supreme Court Cases 498,

Wherein it has been observed that,

A combined reading of Section 8 and section 54 of the Transfer of Property Act suggests that though on execution and registration of a sale deed, the ownership and all interests in the property pass to the transferee, yet that would be on the terms and conditions embodied in the deed indicating the intention of the parties. It follows that on execution and registration of a sale deed, the ownership, title and all interests in the property pass to the purchaser unless a different intention is either expressed or necessarily implied which has to be proved by the party asserting that title has not passed on registration of the sale deed. Such intention can be gathered by intrinsic evidence, namely, from the averments in the sale deed itself or by other attending circumstances subject, of course, to the provisions of Section 92 of the Evidence Act. 1872.

(3) Mandali Ranganna & ors., etc. v. T. Ramachandra & ors., AIR 2008, 2291, (Supreme Court),

Wherein it has been observed that,

Which considering an application for grant of injunction, the Court will not only take into consideration the basic elements in relation thereto, viz., existence of a prima facie case, balance of convenience and irreparable injury, it must also take into consideration the conduct of the parties.

Grant of injunction is an equitable relief. A person who had kept quiet for a long time and allowed another to deal with the properties exclusively, ordinarily

would not be entitled to an order of injunction. The Court will not interfere only because the property is a very valuable one. We are not however, oblivious of the facts that grant or refusal of injunction has serious consequence depending upon the nature thereof. The Courts dealing with such matters must make all endeavours to protect the interest of the parties. For the said purpose, application of mind on the part of the Court is imperative. Contentions raised by the parties must be determined objectively.

(4) Therakan D. Joseph v. Dolphi n Developers, 2014(4) Mh.L.J. 391, (Bombay High Court)

Wherein it has been observed that,

The controversy revolved around and as submitted by the learned counsel appearing for the parties, needs to be considered at the time of final hearing of Notice of Motion in question. The Court may passed appropriate order as prayed. The grant of ad interim mandatory injunction, in my view, is not the case made out in the present facts and circumstances, for the reason that the construction and/or the development of the property in question is going on since long. It is not the case that the situation arose for the first time/recently and therefore, they have no option but to ask for such mandatory injunction. For further development certain steps are required, just cannot be stated to be a matter of great urgency and/or of any emergent hardship. The plaintiff took its own time to take such action and now cannot be permitted to insist. The Court in such background, cannot direct by ad interim mandatory injunction to remove those machines and basically against the owner of the property. The rival monetary claim/contention pending the Suit can be adjudicated at this stage, but certainly not the case of grant of ad interim mandatory injunction as granted in the present case without considering the aspect of delay and latches. No ingredients as contemplated in Deoraj (Supra) is made out for such mandatory injunction.

(5) Sunder Shaekhar v. Shamshad Abdul Wahid, 2014(1) Mh.L.J., (Bombay High Court)

Wherein it has been observed that,

A prima facie case itself is not the sole element. The balance of convenience and/or inconvenience and/or equity, in a given case are also relevant factors. Even if these elements are there and/or made out, the conduct of the parties is also relevant factor. The Court still

needs to consider the aspect of delay and laches in invoking such equitable jurisdiction of the Court. The third person's rights or interest if any created, for whatsoever may be the reason the party who invoked Court jurisdiction to grant interim and/or protective relief to avoid injury, personal injury and the injury to the property, just cannot be overlooked. The injunction and/or interim order, if any granted and ordered the opposite party/person must be in a position of comply with the same the timely action including the communication of such order is important to give effect to the order.

मी वरील न्यायनिवाडयांचे अवलोकन केले. उपरोक्त न्यायनिवाडयातील न्यायतत्वांचा सन्मान ठेवून त्यातील हकीकत व बाबी हातातील प्रकरणाशी मिळत्याजुळत्या नसल्याने त्यातील न्यायतत्वांचा लाभ प्रतिवादीस मिळत नाही असे माझे मत झाले आहे.

८. वादी व प्रतिवादी यांचेतर्फे विधीज्ञ यांचा युक्तिवाद ऐकला. अभिलेखावर दाखल केलेल्या कागदपत्रांचे अवलोकन केले. वादीतर्फे नि. ३ सोबत स.नं.२२४/१ व स.नं. २२४/२ च्या खरेदीखताच्या प्रती दाखल केल्या असून त्याचे अवलोकन केले असता स.नं.२२४/१, वादी क्र. १ व २, प्रतिवादी क्र. २ व ४ यांनी हरी भगत व इतरांकडून खरेदी घेतली आहे. तसेच स.नं.२२४/२ ही मिळकत वादी क्र. १ व प्रतिवादी क्र. २ व ४ यांनी भगवान खातळे व इतरांकडून खरेदी घेतली आहे. जिल्हाधिकारी नाशिक यांचेकडील दि.२३/०६/२०१६ चे नाहरकत दाखल्याचे अवलोकन केले असता अटी व शर्तीस अधिन राहून विकसनाची परवानगी देण्यात आल्याचा उल्लेख आहे. नगर परीषद इगतपूरी यांनी अटी व शर्तीचे अधीन राहून बिनशेतीचा आदेश दि. ०९/०२/२०१७ रोजी पारीत केलेला आहे. दि. २५/०७/२०१७ रोजीच्या खरेदीखताचे अवलोकन केले असता वादी क्र. १ व २ आणि प्रतिवादी क्र. २ व ४ यांनी प्रतिवादी क्र. १ च्या लाभात रक्कम रु.६४,००,०००/- चे मोबदल्यात खरेदीखत करुन दिल्याचा उल्लेख असून त्यातील भरणापावतीमध्ये वादी क्र. १ व २ यांनी धनादेश क्र. ०००००३६, ०००००३८ दि. २१/०८/२०१७ रोजी दिल्याचा उल्लेख आहे. दि.३०/०१/२०१८ च्या चुकदुरुस्ती लेखाचे अवलोकन केले असता त्यामध्ये वादी क्र. १ व २ यांनी धनादेश वटविले नसल्याने त्यांना दि. ०५/०३/२०१८ रोजीचे धनादेश क्र. ०००००७३ व ०००००७० शरणपूर रोड शाखा नाशिकचे दिल्याचा उल्लेख आहे. दैनिक देशदूत मध्ये दि.

०६/११/२०१८ रोजी प्रतिवादी क्र. ४ तर्फे विधीज्ञ यांनी दिलेल्या जाहीर इशारा नोटीसचे अवलोकन केले असता वाद मिळकतीमधील अविभक्त हिश्श्याचे करारनामा वादी क्र. २ याला एकटयाला करुन दिल्याचा हक्क व अधिकार नसल्याचा उल्लेख आहे.

९. दि. १६/११/२०१८ रोजी दैनिक देशदूत मधून दिलेल्या जाहीर नोटीसचे अवलोकन केले असता वादी क्र. २ याने त्यांचा भागीदार म्हणून असलेला कायदेशीर अविभक्त हिस्सा तुटक होवून मिळेपावेतो कोणीही करार अथवा बोजे निर्माण करु नये असा उल्लेख आहे. वादीतर्फे नि. ३९ सोबत प्रतिवादी क्र. १ चे बँकेचे स्टेटमेंट दाखल केले असून त्याचे अवलोकन केले असता दि.३०/०३/२०१७, दि. १७/०४/२०१७ व दि.२४/०७/२०१७ रोजी वादी, त्याची आई व पत्नीने प्रतिवादीचे खात्यात रकमा वर्ग केल्याचा उल्लेख आहे. सदर प्रतिवादी क्र. १ च्या बँक खात्याची दि. ०७/०२/२०१८ व दि. २८/०२/२०१८ रोजी प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांना दावा मिळकत तिचे प्रतिफलापोटी दिलेले धनादेश वटल्याचा उल्लेख आहे. तथापि वादी यांना दि. ०५/०३/२०१८ रोजी धनादेश दिल्यानंतर प्रतिवादी क्र. १ यांनी धनादेश वटतील अशी रक्कम रु.३०,००,०००/- धनादेश दिल्यापासून दावा दाखलपर्यंत प्रतिवादी क्र. १ चे खात्यात दिसून येत नाही. वादीस दि. १९/११/२०१८ रोजी सन २०१६ ते २०१७ मध्ये आयकर विवरणाबाबत आलेली नोटीस दाखल केली आहे. वादी याने मुख्य अधिकारी इगतपूरी नगर परीषद केपटाऊन नाव असलेले ३१७५ चौ.फुट क्षेत्र मधील अनधिकृत बांधकामाबाबत कारवाई करण्यासाठी दि. १०/०१/२०१९ रोजी अर्ज दिला आहे. वादींनी इंडीया इन्फोलाईन फायनान्स कंपनीचे कर्ज फेडल्याचा ना-हरकत दाखला दाखल केलेला आहे. वादीतर्फे नि. ४० सोबत दि. ०३/०१/२००९ रोजी दावा मिळकतीची वस्तुस्थिती दर्शविणारी छायाचित्रे दाखल केली असून एका विंगचे काम प्लिंथ लेव्हलपर्यंत असल्याचे दिसून येते. वादीतर्फे प्रतिवादी क्र. १ चे मागणीवरुन नि. ५९ सोबत वादी क्र. १ व २ यांना दिलेले मुळ धनादेश क्र.०००००७३ व ००००७० हजर केलेले आहे. वादीतर्फे नि. ६३ सोबत प्रतिवादी क्र. १ व लक्ष्मी सचदेव यांचेदरम्यान दि. १६/१२/२०१८ रोजी झालेल्या करारनाम्याची नक्कल दाखल केली असून त्यामध्ये वादी यांनी ओपन स्पेस वापरण्यासाठी परवानगी दिल्याचा उल्लेख केलेला आहे.

१०. प्रतिवादीतर्फे नि. ४७ सोबत अशोक करीया, बिंदेश बियानी, आशीष बियानी, शर्मीता घोष, किशोर वालेचा, सोनू दास, परथानी, संजय मनोजा, श्रीचंद्र भटीजा, दिपक पंजाबी यांचे अलॉटमेंट लेटर दाखल केलेले असून त्यांच्याकडून काही

अंशी रकमा स्विकारुन त्यांना वेगवेगळया विंगमध्ये युनिट अलॉट केल्याचा उल्लेख आहे. प्रतिवादी क्र. १ यांनी दिपक दादलानी यांचे लाभात दि. १४/०१/२०१९ रोजी वाद मिळकतीबाबत सुरु असलेले दिवाणी दाव्याचे कामकाज पाहण्याचे अधिकार दिल्याचे दिसून येते. प्रतिवादीतर्फे नि. ४९ ला दिपक दादलानी यांचे शपथपत्र दाखल केले आहे. प्रतिवादीतर्फे नि. ५० सोबत आयकर खात्याची वादी क्र. २ ला आलेली नोटीस दाखल केलेली आहे. वादी नं. २ चा दि. २१/१/२०१९ रोजीचा सिबील यांचा अहवाल दाखल केलेला आहे. त्यामध्ये वादी यांचे दहा खाते ओव्हरडयु असल्याचा उल्लेख असून त्याने गृहकर्ज व मिळकतीसंदर्भात कर्ज उचलल्याचे दिसून येते. प्रतिवादीतर्फे नि. ५४ व ५६ सोबत दि. १९/०३/२०१९ व दि. ११/११/२०१९ रोजीचे वाद मिळकतीच्या बांधकामाचे छायाचित्रे दाखल केले असून त्यामध्ये काही विंग पुर्ण झाले असून काही विंगचे काम अर्धवट असल्याचे दिसून येते. प्रतिवादीतर्फे नि. ६१ सोबत दि. ०५/०१/२०२० रोजी दावा मिळकतीतील बांधकामातील वस्तुस्थिती दर्शविणारी छायाचित्रे दाखल केली आहेत. सदर छायाचित्रांचे अवलोकन केले असता दावा मिळकतीचे काही विंग चे बांधकाम पुर्ण झालेले असून इतर विंगचे बांधकाम चालू असल्याचे दिसून येते. प्रतिवादीने दावा मिळकतीमधील सदनिकांची बुकींग झाल्याबाबत सक्षम अधिकारी रेरा यांना कळविलेल्या माहीतीची छायांकीत प्रत दाखल केली असून त्यामध्ये विंग ए, बी, सी, एफ, जी, एच, आय या विंगमधील युनिट बुकींग झाल्याचा उल्लेख आहे. प्रतिवादीतर्फे नि. ६७ सोबत बँकेने दिलेले पत्र दाखल केले असून प्रतिवादी क्र. १ ने वादींच्या नावे दिलेले डीडी रिव्हॅलीडेट करुन मिळणेचा उल्लेख आहे. प्रतिवादी क्र. १ तर्फे नि. ६९ सोबत रेरा ऑथॉरीटीकडे दाखल केलेल्या दाव्याचा तपशिल व प्रोजेक्ट बाबत दाखल केलेल्या तपशिलाच्या प्रती दाखल केलेल्या आहेत.

११. प्रस्तुतचा दावा वादी व प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांनी प्रतिवादी क्र. १ चे लाभात दि. २५/०७/२०१७ रोजीचे खरेदीखत व दि. ३०/०१/२०१८ रोजीचे खरेदीखत रद्दबातल करुन देण्यासाठी दाखल केलेला आहे. वादीच्या कथनान्वये वादमिळकतीमध्ये त्यांचा अविभक्त ४७.५०टक्के क्षेत्र १७०४ चौ.मी. असून ते तुटक होवून कब्जात मिळेपावेतो वाद मिळकती प्रतिवादी क्र. १ यांनी हस्तांतर करु नये अशी निरंतर मनाई मिळणेची विनंती केली आहे.

१२. प्रतिवादी क्र.१ यांनी नि. ५३ वर दिलेल्या म्हणण्यामध्ये दि. २५/०७/२०१७ रोजीचे खरेदीखत व दि. ३०/०१/२०१८ रोजीचा दुरुस्ती दस्त मान्य केलेला असून वादी विरुध्द बँकांनी कायदेशीर कारवाई केल्याने व त्यास

आयकराबाबत अडचण असल्याने इतर खात्यात रक्कम जमा करण्याची विनंती केल्याने प्रतिवादींचे भागीदार वर्षा दादलानी हिचे खात्यातुन रक्कम रु.८,५०,०००/- जमा केले असून उर्वरीत रक्कम रु.२१,५०,०००/- मार्च २०१९ चे आर्थिक वर्ष संपल्यानंतर देण्याचे ठरल्याचा बचाव घेतलेला आहे. वादी व प्रतिवादीचे वादपत्र व कैफीयतीतील कथनावरुन वादी क्र. १ व २ व प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांनी वाद मिळकत रक्कम रु.६४,००,०००/- प्रतिवादी क्र. १ ला विक्री केली. त्या अनुषंगाने दि. ३०/०१/२०१८ च्या दुरुस्ती दस्तान्वये वादी व प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांना धनादेश देण्यात आले. तथापि प्रतिवादी क्र. १ च्या बँक खात्याची स्टेटमेंटचे अवलोकन केले असता प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांना रक्कम रु.३४,००,०००/- चे दिलेले धनादेश दि. ०७/०२/२०१८ व दि. २८/०२/२०१८ रोजी वटल्याचे दिसून येतात. प्रतिवादी क्र. १ यांनी प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांना दिलेले धनादेश दि. ०५/०२/२०१८ तारखेचे असून त्यानंतर पुढील एक महिन्याची तारीख ०५/०३/२०१८ वादीस दिलेले दिसून येतात. वादीस धनादेश दिल्यानंतर ते धनादेश वटतील इतकी रक्कम रु.३०,००,०००/- दि. १५/०३/२०१८ पासून दि. ०१/१२/२०१८ याकालावधीत प्रतिवादी क्र. १ चे खात्यात दिसून येत नाही. यावरुन प्रतिवादी क्र. १ याने वादीचे धनादेश वटतील यासाठी त्याचे खात्यामध्ये पुरेशी रक्कम ठेवलेली दिसून येत नाही. प्रतिवादी क्र. १ ने वादी यांनी त्यांना दिलेले धनादेश वटविणेसाठी बँकेत टाकले नसल्याचा बचाव घेतलेला आहे. तथापि वादीतर्फे प्रतिवादी क्र. १ चे बँक स्टेटमेंट हजर करुन वादीस धनादेश दिलेल्या तारखेपासून दावा दाखल करेपर्यंत धनादेश वटतील अशी रक्कम खात्यात शिल्लक नसल्याबाबत पुरावा दाखल केला आहे.

१३. प्रतिवादी क्र. १ तर्फे वादीच्या अमर इन्फ्रास्ट्रक्चर या फर्ममध्ये रु.८,५०,०००/- वर्षा दादलानी हिचे खात्यातून वर्ग केल्याचा बचाव घेतलेला आहे. तथापि प्रतिवादी क्र. १ ने स्वतःच्या खात्यातून वादीच्या खात्यात रक्कम वर्ग न केल्याने बेनामी ट्रॅन्झॅक्शन ॲक्ट कलम ४ अन्वये त्यास बाध येते या वादीतर्फे विधीज्ञ यांनी केलेल्या युक्तिवादाशी हे न्यायालय सहमत आहे. मालमत्ता हस्तांतरण कायदा कलम ५५-५-बी अन्वये प्रतिवादी क्र. १ हा खरेदीदार असल्याने त्यास वादी विक्रेत्याच्या निर्देशाप्रमाणे रक्कम जमा केलेली नाही. तसेच खरेदीखतात दर्शविलेली काही रक्कम वादीला न मिळाल्याने भारतीय करार कायदा कलम २५ प्रमाणे प्रतिफलाविना केलेला करारनामा शुन्यबातल (void) असल्याने प्रतिवादी क्र. १ यास त्याचा लाभ मिळत नाही या वादीतर्फे विधीज्ञ यांनी केलेल्या युक्तिवादाशी हे न्यायालय सहमत आहे.

१४. कालीयापेरुमल (सुप्रा) या न्यायनिवाडयामध्ये खरेदीखतातील प्रतिफलापोटी ठरलेल्या रकमेपोटी काही रक्कम खरेदीदारास मिळाली असल्यास त्यास उर्वरीत रकमेसाठी वसुलीचा दावा दाखल करण्याचा अधिकार आहे. प्रस्तुतकामी प्रतिवादी क्र. १ यांनी वादी क्र. १ व २ यांना खरेदीखतापोटी ठरलेली रक्कम अदा केलेली नसून प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांना त्यांच्या हिश्श्याची संपूर्ण रक्कम अदा केलेली आहे. सबब वरील न्यायनिवाडयातील न्यायतत्वांचा प्रतिवादी क. १ ला लाभ मिळत नाही. सबब प्रतिवादी क्र. १ तर्फे विधीज्ञ यांनी वादी यांना उर्वरीत रकमेसाठी फक्त वसुलीची दावा करण्याचा अधिकार आहे या केलेल्या युक्तिवादात तथ्य वाटत नाही.

१५. प्रतिवादी क्र.१ यांनी वादी क्र.१ व २ यांना रक्कम रु.२१,५०,०००/- इतकी रक्कम देय असण्याचा उल्लेख केलेला आहे. तथापि प्रतिवादी क्र. १ यांनी रक्कम रु.३०,००,०००/- डीडी.व्दारे न्यायालयात जमा करण्यासाठी अर्ज दिलेला आहे. यावरुन खरेदीखतापोटी ठरलेली प्रतिफलाची रक्कम वादी क्र. १ व २ यांना दिलेली दिसून येत नाही. वादीची पत्नी व आई यांनी प्रतिवादी क्र.१ यास वेळोवेळी रकमा त्याचे खात्यात वर्ग केल्याची प्रतिवादी क्र १ चे बँक स्टेटमेंटवर दिसून येते. वादीने स्वतःहून त्यास आयकर खात्याची आलेली नोटीस दाखल केलेली असून त्याने इंडीया इन्फोलाईनचे घेतलेले कर्जफेड केल्याबाबतचा नाहरकत दाखला जोडलेला आहे.

१६. वादी व प्रतिवादीतर्फे दावा मिळकतीमध्ये सुरु असलेल्या बांधकामाबाबतची दावा दाखल तारखेपासून ते दि.१४/०१/२०१९ पावेतोचे छायाचित्रे दाखल केली असून त्यामध्ये ठराविक विंगची कामे पुर्ण झाली असून काही विंगचे बांधकाम अपुर्ण असल्याचे दिसून येते. वादी व प्रतिवादीतर्फे दाखल केलल्या छायाचित्रावरुन वाद मिळकतीमध्ये काही विंगचे काम पुर्ण झाले असून इतर विंगची काम ६०टक्क्यापेक्षा जास्त झाल्याचे दिसून येते. प्रतिवादी यांनी सदर विंगमध्ये काही युनिटची बुकींग झाल्याबाबत अलॉटमेंट लेटर दाखल केलेले आहे. तथापि प्रतिवादी क्र.१ व त्यांचेमध्ये नोंदणीकृत दस्त झालेले दिसून येत नाहीत. सबब त्यास कायद्याने महत्व देता येत नाही. प्रतिवादी क्र.१ यांनी लक्ष्मी संतुमल सचदेव यांचेसोबत दि. ०३/०७/२०१९ सोबत वाद मिळकतीपैकी एका विंगमध्ये फ्लॅटचा नोंदणीकृत करारनामा केला असून त्यामध्ये ओपन स्पेस मधील ॲमीनीटीस वादीच्या अमर इन्फ्रास्ट्रक्चर या कंपनीची संमती असल्याचा उल्लेख केला आहे. तथापि सदर करारनाम्यात वादीची संमती देणार म्हणून सही दिसून येत नाही.

१७. अभिलेखावरील कागदोपत्रावरुन वादी क्र. १ व २ यांना वाद मिळकत विक्री केल्यापोटी मिळणाऱ्या प्रतिफलाची रक्कम धनादेशाव्दारे दिल्याचा उल्लेख खरेदीपत्रात केलेला असून वादी क्र. १ व २ यांना धनादेशामध्ये नमूद असलेली रक्कम प्रत्येकी रु.१५,००,०००/- वटण्याइतकी रक्कम प्रतिवादी क्र. १ च्या खात्यात धनादेश देय तारखेपासून दावा दाखल तारखेपर्यंत नसल्याचे प्रतिवादी क्र. १ चे बँक स्टेटमेंटवरुन दिसून येते. प्रतिवादी क्र. १ याने वर्षा दादलानी मार्फत वादीच्या दुसरी फर्म अमर इन्फ्रास्ट्रक्चरला रक्कम रु.८,५०,०००/- वर्ग केल्याचे दिसून येते. तथापि सदरचा व्यवहार हा बेनामी ट्रॅन्झॅक्शन कायद्यातील कलम ४ अन्वये कायदेशीर नाही. प्रतिवादी क्र. १ चे कथनान्वये वादीस आयकर विवरणात अडचण येत असल्याने रक्कम देवू नका अशी वादीने विनंती केल्याचा बचाव घेतला असून तो कायदेशीर नसल्याने त्यात तथ्य वाटत नाही.

१८. वादीतर्फे दाखल करण्यात आलेल्या कागदोपत्री पुराव्यावरुन वाद मिळकत त्याने प्रतिवादी क्र. १ ला विक्री केली होती तथापि त्याचे प्रतिफलापोटीची रक्कम न मिळाल्याने वादीस वाद मिळकतीमध्ये त्याचा हिस्सा अविभक्त होवून मिळाल्याशिवाय प्रतिवादी यांनी त्याचे हिश्श्याचे क्षेत्र हस्तांतरण करु नये वादीने प्रतिवादीसोबत त्यांचा अविभक्त हिस्सा असल्याची बाब सकृतदर्शनी सिध्द केली आहे. वादीतर्फे दाखल करण्यात आलेल्या कागदोपत्री पुराव्यावरुन प्रतिवादी क्र. १ हे वाद मिळकती अन्य इसमाना तबदील करत असल्याची बाब सकृतदशर्नी सिध्द झालेली आहे. सबब मी मुद्दा क्रमांक १ चा निष्कर्ष अंशतः होकारार्थी नोंदवत आहे.

मुद्दे क्रमांक २ व ३ करीताः

१९. वादी यांनी सकृतदर्शनी केस शाबीत केलेली आहे. न्यायाचे समतोलत्व वादींचे बाजूने आहे. प्रतिवादी क्र. १ वाद मिळकती अन्य इसमांना तबदील करीत असल्याची बाब सकृतदर्शनी अभिलेखावर आलेली आहे. दरम्यानचे काळात प्रतिवादी क्र. १ याने वाद मिळकती अन्य इसमांना तबदील केल्यास दाव्याचा हेतू निरर्थक ठरणार आहे. प्रतिवादी क्र. १ यांनी वाद मिळकती अन्य इसमांना तबदील केल्यास दाव्यामध्ये गुंतागुंत वाढून वादीचे अपरिमीत नुकसान होणार आहे. तुर्तातूर्त मनाई अर्ज अंशतः मंजूर केल्यास प्रतिवादी क्र. १ चे काहीही नुकसान होणार नाही. वादी यांनी सकृतदर्शनी केस शाबीत केली आहे. सबब मी मुद्दे क्र. २ व ३ चे निष्कर्ष वादीचे हक्कात नोंदवत आहे.

मुद्दा क्रमांक ४ करीताः

२०. वादींनी सकृतदर्शनी केस शाबीत केलेली आहे. न्यायाचे समतोलत्व

वादीचे बाजूने आहे. प्रतिवादींना वाद मिळकतीमध्ये वादीचे हिश्श्यास येणारी मिळकत विक्री करण्यास तूर्तातूर्त मनाई हुकूमाआधारे प्रतिबंधीत न केल्यास वादींचे अपरिमीत नुकसान होईल. वाद मिळकतीमध्ये बहूतांश विंगचे बांधकाम पुर्णत्वास आले असून इतर विंगमध्ये ६०टक्क्यापेक्षा जास्त बांधकाम झाल्याचे छायाचित्रावरुन दिसून येते. सबब वाद मिळकतीमध्ये वादीचे क्षेत्रामध्ये बांधकाम करु नये म्हणून प्रतिवादी क्र. १ ला प्रतिबंधीत करण्याची विनंती अमान्य करण्यात येत आहे. अर्जातील कारणांचा विचार करता वादी प्रतिवादीकडून अर्जाचा खर्च मिळण्यास पात्र आहे. वादीने सकृतदर्शनी केस शाबीत केल्याने अर्ज अंशतः मंजूर होण्यास पात्र आहे. सबब मुद्दा क्र. ४ चे उत्तराकरीता मी खालील आदेश करीत आहेः

आदेश

१) अर्ज अंशतः मंजूर करण्यात येत आहे.

२) प्रतिवादी क्र. १ अगर तर्फे इसमांनी वाद मिळकत तसेच त्यामधील युनिट त्रयस्थ इसमांना हस्तांतर करुन बोजे निर्माण करु नये म्हणून दाव्याच्या अंतिम निकालापावेतो तुर्तातूर्त मनाई हुकूम करण्यात येत आहे.

३) प्रतिवादी क्र. १ ने वादीस अर्जाचा खर्च देण्याचा आहे.

स्वाक्षरी/-

(स. गौ. कोरे)

दिनांकः०४/०२/२०२०. १४वे सह दिवाणी न्यायाधीश व.स्तर, नाशिक.