(इंग्रजीमध्ये टंकलिखित केलेल्या न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

मुंबई उच्च न्यायालयात
दिवाणी अपीलीय अधिकारीता

रिट याचिका क्र. ७०८७/ २०२२

रविकिरण वसंत गोरे . . . . याचिकाकर्ता

विरूध्द

१ मेसर्स साईनाथ एंटरप्रायझेस

पार्टनरशिप फर्म

(अ) देवेंद्र जेठालाल पोपट

(ब) नरेंद्रकुमार महादेव माडल

२. वंदना विजय ओक

३. सुनील धर्मा वाणी

४. शरद यशवंत नागरे . . . . उत्तरवादी

सह

रिट याचिका क्र. ७०८८/ २०२२

रविकिरण वसंत गोरे . . . . याचिकाकर्ता

विरूध्द

१ मेसर्स साईनाथ एंटरप्रायझेस

पार्टनरशिप फर्म

(अ) देवेंद्र जेठालाल पोपट

(ब) नरेंद्रकुमार महादेव माडल

२. वंदना विजय ओक

३. सुनील धर्मा वाणी

४. शरद यशवंत नागरे .... उत्तरवादी

...

दोन्ही रिट याचिकांमध्ये, याचिकाकर्त्यांतर्फे श्रीमती केतकी गडकरी आणि राहुल सोमण यांच्या सूचनेवरून **श्री. गिरीश गोडबोले,** वरिष्ठ वकील.

दोन्ही रिट याचिकांमध्ये, उत्तरवादी क्र. ३ आणि ४ तर्फे श्री. आर. एस. दातार, यांच्या सूचनेवरून **श्री. अतुल दामले, वरिष्ठ वकील.**

दोन्ही रिट याचिकांमध्ये, उत्तरवादी क्र. १, १(अ) आणि १ (ब) यांच्यातर्फे श्री. औंकार एम. कुलकर्णी.

दोन्ही रिट याचिकांमध्ये, उत्तरवादी क्र. २ यांच्यातर्फे श्री. संदीप मिश्रा.

न्यायमंच : संदीप व्ही. मारणे, न्या.

राखून ठेवल्याचा दिनांक : दिनांक २१ फेब्रुवारी, २०२३.

अधिघोषित केल्याचा दिनांक : २७ फेब्रुवारी, २०२३.

<u>न्यायनिर्णय</u>

१. दाखल करून घेतले. प्रकरण दाखल करून घेतले आणि पक्षकारांच्या संमतीने तातडीने अंतिम सुनावणीसाठी घेतले.

२. संकीर्ण दिवाणी अपील क्र. २६०/२०१९ आणि २५८/२०१९ या प्रकरणामध्ये जिल्हा न्यायाधीश - २, पनवेल, रायगड यानि पारित केलेल्या दिनांक २५ जानेवारी, २०२१ रोजीच्या न्यायनिर्णयास आणि आदेशास, या याचिकांदवारे

आव्हान देण्यात आले आहे. सदर न्यायनिर्णय आणि आदेशादवारे जिल्हा न्यायालयाने अपिले मंजूर केली आणि विशेष दिवाणी दावा क्र. ४५९/२०१६ मध्ये सह दिवाणी न्यायाधीश, वरिष्ठ स्तर, पनवेल यांनी पारित केलेल्या दिनांक २९ ऑक्टोबर, २०१८ रोजीचा तूर्तातूर्त मनाई आदेश रद्दबातल ठरविला. अशा प्रकारे, प्रतिवादी क्र. ३ ते ५ यांना दावा मिळकतीचा पुढे विकास करण्यापासून आणि तिचे हस्तांतरण करण्यापासून न्यायचौकशी न्यायालयाने दिलेला तूर्तातूर्त मनाई आदेश काढून टाकल्यामुळे याचिककर्ता व्यथित झाला आहे.

३. थोडक्यात वस्तुस्थिती अशी आहे की, याचिककर्ता हा त्याची बहिण (प्रतिवादी क्र. १), त्याची आई (प्रतिवादी क्र. २), दावा मिळकतीचे खरेदीदार (प्रतिवादी क्र. ३ आणि ४) यांच्याविरुद्ध दाखल केलेल्या विशेष दिवाणी दावा क्र. ४५९ /२०१६ मधील वादी आहे. दावा मिळकतीमध्ये याचिककर्ता -वादी याचा हिस्सा घोषित करण्याच्या मागणीसाठी दावा दाखल करण्यात आला आहे. तसेच, दिनांक २७ ऑक्टोबर, २०१५ रोजीचे मृत्युपत्र रद्दबातल करण्याचा लेख आणि दिनांक २७ ऑक्टोबर, २०१५ रोजीचे बक्षीसपत्र हे शून्यवत असल्यामुले आणि त्याच्यावर बंधनकारक नसल्याने, याचिकाकर्त्याने ते रद्दबातल घोषित करण्याची मागणी सुद्धा केली आहे.

४. असे दिसते की, याचिककर्ता - वादी यांचे वडील वसंत वासुदेव गोरे हे शासकीय सेवेत होते आणि त्यांची आई श्रीमती प्रमिला वसंत गोरे या शिक्षिका होत्या. याचिककर्ता - वादी यांचे प्रकरण असे आहे की त्यांच्या वडिलांनी त्यांच्या स्वतःच्या पैशांमधून आईच्या नावे दावा मिळकत खरेदी केली.आईने दिनांक ११ जून, २००८ रोजी २३ जंगम मिळकती आणि दावा मिळकत यांबाबत नोंदणीकृत मृत्युपत्र निष्पादित केले, ज़्यादवारे तिने याचिककर्ता - वादी आणि त्याची बहीण (प्रतिवादी क्रमांक १) यांना समान हिस्से दिले.परंतु, त्यानंतर दिनांक २७ ऑक्टोबर २०१५ रोजी आईने (प्रतिवादी क्रमांक २ हिने) दोन दस्तऐवज निष्पादीत केले, ज्याद्वारे तिने तिचे मृत्युपत्र रद्दबातल केले

आणि संपूर्ण दावा मिळकत बहिणीला (प्रतिवादी क्रमांक १ हिला) बक्षीस दिली. त्यानंतर, बहिणीने दिनांक 15 फेब्रुवारी २०१६ रोजी प्रतिवादी क्रमांक ३ आणि ४ यांच्या नावे दावा मिळकतीचे अभिहस्तांतरण पत्र निष्पादित केले. त्यानंतर, प्रतिवादी क्रमांक ३ आणि ४ यांनी दिनांक १८ मार्च, २०१६ रोजी प्रतिवादी क्रमांक ५ यांच्यासोबत विकास करारनामा केला आणि विकासकाने (प्रतिवादी क्रमांक ५ यांनी) दावा मिळकतीवर इमारत बांधून तिच्या विकास सुरू केला.

५. याचिककर्ता - वादी यांनी दिनांक ३० सप्टेंबर, २०१६ रोजी प्रतिवादी क्रमांक ३ आणि ४ यांना नोटीस दिली, ज्याद्वारे अभिहस्तांतरण पत्र आणि विकास करारनामा विखंडित (रद्द) करण्यास सांगितले. दावा मिळकतीवर स्थित बंगला पाडल्याचे याचिककर्ता - वादी यांनी पाहिले आणि विकासाची परवानगी देण्याबाबत पनवेल महानगरपालिकेकडे चौकशी केली.नंतर त्यांना असे समजले की, महानगरपालिकेने प्रतिवादी क्रमांक ३ आणि ४ यांना विकासाची परवानगी दिली होती.

६. म्हणून याचिककर्ता - वादी यांनी दिवाणी न्यायाधीश, वरिष्ठ स्तर, पनवेल यांच्यासमोर विशेष दिवाणी दावा क्रमांक ४५९/२०१६ दाखल केला, ज्यामध्ये दिनांक २७ ऑक्टोबर, २०१५ रोजीचे मृत्युपत्र रद्द करण्याबाबतचा विलेख आणि बक्षीस पत्र हे दोन्ही शून्यवत असल्याचे आणि त्याच्यावर बंधनकारक नसल्याचे घोषित करण्याची विनंती केली होती. प्रतिवादी क्रमांक ३ ते ५ यांना दावा मिळकतीवर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करण्यास मनाई करण्यासाठी याचिककर्ता - वादी यांनी तूर्तातूर्त मनाई आदेश पारित करण्याची मागणी केली होती. दिनांक २९ ऑक्टोबर, २०१८ रोजीच्या आदेशाद्वारे, न्यायचौकशी न्यायालयाने तूर्तातूर्त मनाई आदेश पारित केला, ज्याद्वारे दाव्याचा निर्णय होईपर्यंत प्रतिवादी क्रमांक ३ ते ५ यांना दावा मिळकतीचा पुढील विकास करण्यापासून, दावा मिळकतीचे हस्तांतरण करण्यापासून, त्यामध्ये त्रयस्थ पक्षकारांचे हक्क निर्माण करण्यापासून आणि दावा मिळकतीच्या ताबा सोडण्यापासून रोखण्यात आले.

७. न्यायचौकशी न्यायालयाने दिनांक २९ ऑक्टोबर, २०१८ रोजी पारित केलेल्या तूर्तातूर्त मनाई आदेशाने व्यथित होऊन, प्रतिवादी क्रमांक ३ आणि ४ यांनी जिल्हा न्यायाधीश, पनवेल यांच्या न्यायालयात संकीर्ण दिवाणी अपील क्रमांक २५८/ २०१९ आणि प्रतिवादी क्रमांक ५ (विकासक) यांनी संकीर्ण दिवाणी अपील क्रमांक २६०/ २०१९ दाखल केले. दिनांक २५ जानेवारी, २०१९ रोजी दिलेल्या स्वतंत्र न्यायनिर्णयांद्वारे, जिल्हा न्यायालयाने, न्यायचौकशी न्यायालयाचा तूर्तातूर्त मनाई आदेश रद्दबातल ठरवून दोन्ही अपीले मंजूर केली.

८. याचिककर्ता - वादी यांच्यावतीने वरिष्ठ विद्वान वकील श्री. गोडबोले यांनी असे म्हणणे मांडले की प्रकरणातील वस्तुस्थिती इतकी अस्वीकारार्य होती की, न्यायचौकशी न्यायालयाने दावा मिळकतीचा पुढील विकास थांबविण्यासाठी दिलेला तूर्तातूर्त मनाई आदेश जिल्हा न्यायालयाने रद्द करावयास नको होता. (अ) मृत्युपत्र रद्द करणे (ब) प्रतिवादी क्रमांक १ यांच्या नावे बक्षीसपत्र निष्पादित करणे आणि (क) प्रतिवादी क्रमांक १ यांनी प्रतिवादी क्रमांक ३ आणि ४ यांना मोबदल्याच्या काही भागाचे प्रदान करणे, हे तिन्ही व्यवहार एकाच दिवशी म्हणजेच दिनांक २७ ऑक्टोबर, २०१५ रोजी झाले असल्यामुळे, आईने स्वेच्छेने मृत्युपत्र रद्दबातल केले नव्हते किंवा बक्षीस पत्र केले नव्हते, असे गृहीतक मांडणे आवश्यक होते. त्यांनी असे निवेदन केले की संपूर्ण व्यवहार हा प्रतिवादी क्रमांक ३ आणि ४ यांच्या नाममात्र किंमतीत मिळकत ताब्यात घेण्याच्या पद्धतशीर कटाचा एक भाग होता. त्यांनी पुढे असे निवेदन केले की दिनांक १५ फेब्रुवारी, २०१६ रोजी प्रतिवादी क्रमांक १ यांनी रुपये १.५५ कोटी इतक्या क्षुल्लक रकमे करिता प्रतिवादी क्रमांक ३ आणि प्रतिवादी क्रमांक ४ यांच्या नावे विक्री करारनामा केल्यानंतर महिन्याभरानंतर म्हणजेच दिनांक १८ मार्च, २०१६ रोजी प्रतिवादी क्रमांक ३ आणि ४ हे रुपये एक कोटी अधिक ५० टक्के बांधकाम क्षेत्र एवढ्या प्रचंड मोबदल्या करिता विकास करारनामा करू शकले. श्री. गोडबोले यांच्या मते, हे लागोपाठ झालेले व्यवहार स्पष्टपणे असे दर्शवितात की, मृत्युपत्र रद्दबातल

करणे आणि बक्षीस पत्र निष्पादित करणे या बाबी प्रतिवादी क्रमांक ३ आणि ४ यांनी सुस्पष्टपणे जुळवून आणल्या होत्या. श्री. गोडबोले यांनी पुढे असे म्हणणे मांडले की, खरेदीची रक्कम मुख्यतः वडिलांनी दिली होती आणि त्यामुळे दावा मिळकत ही आईची स्वकष्टार्जित मालमत्ता नव्हती. मृत्युपत्रातील मजकुराचा उल्लेख करीत श्री. गोडबोले यांनी असे म्हणणे मांडले की, आईला वडिलांमार्फत दावा मिळकती मधील हक्क प्राप्त झाल्याची वस्तुस्थिती तिने स्वतः मान्य केली होती. असे की, आई ही दावा मिळकतीची एकमेव मालक नव्हती आणि त्यामुळे प्रतिवादी क्रमांक १ च्या नावे बक्षीस पत्र करणे हे तिला अन्यथा शक्य नव्हते.

९. श्री. गोडबोले यांनी पुढे असे म्हणणे मांडले की, न्यायचौकशी न्यायालयाने प्रकरणाच्या संपूर्ण पार्श्वभूमीचे योग्यरित्या आकलन केले होते आणि बांधकामाच्या टप्प्याची तमा न बाळगता, प्रतिवादी क्रमांक ३ ते ५ यांना मिळकतीचा पुढील विकास करण्यापासून थांबविले होते.अपिलीय न्यायालयाच्या आदेशाकडे निर्देश करून त्यांनी असे म्हणणे मांडले की, दावा हा मुदतीत असल्यामुळे, उशिरा दाखल केलेल्या दाव्याबाबतचे निष्कर्ष विपर्यस्त आहेत. दावा मिळकत वडिलोपार्जित नसल्याच्या मुद्द्यावर अपिलीय न्यायालयाने नोंदविलेल्या निष्कर्षाबाबत त्यांनी असे म्हणणे मांडले की, दावा मिळकत ही आईची स्वकष्टार्जित मिळकत नव्हती हीच मूलतः वस्तुस्थिती असल्याचा निर्णय न्यायचौकशी न्यायालयाने दिला होता.अखेरीस, श्री. गोडबोले यांनी असे म्हणणे मांडले की, अपिलीय न्यायालयाने पारित केलेल्या आक्षेपित आदेशानंतर पनवेल महानगरपालिकेने इमारतीस आधीच सशर्त रहिवासी दाखला दिला असल्यामुळे, अजूनही किती सदनिका विक्री करावयाच्या शिल्लक आहेत याबाबतची माहिती शपथपत्राद्वारे उघड करण्याचे निर्देश विकासकास (प्रतिवादी क्रमांक ५ ला) देण्यात यावेत आणि एकही सदनिका उपलब्ध नसल्यास, न्यायालयाकडून, सदनिकेच्या खरेदीदारांस आणि त्यापुढील खरेदीदारांस नोटीस देण्यात यावी.

१०. खरेदीदारांच्या (प्रतिवादी क्रमांक ३ आणि ४ यांच्या) वतीने उपस्थित विद्वान वकील श्री. दामले यांनी याचिकेस विरोध केला आणि अपिलीय न्यायालयाने पारित केलेल्या आदेशाचे समर्थन केले. त्यांनी असे म्हणणे मांडले की, ज्या दस्तऐवजाच्या आधारे आईने दावा मिळकत खरेदी केली, त्यास आव्हान देण्यात आलेले नाही आणि म्हणून दावा मिळकत ही स्वकष्टार्जित मिळकत आहे असा दावा याचिककर्ता - वादी करू शकत नाही. आईच्या नावे दावा मिळकत खरेदी करण्यासाठी वडिलांनी रक्कम दिली होती हे सिद्ध करणारी कोणतीही सामग्री (कागदपत्रे) अभिलेखावर सादर करण्यास याचिककर्ता - वादी अपयशी ठरला.असे की, प्रतिवादी क्रमांक १ यांनी प्रतिवादी क्रमांक ३ आणि ४ यांच्या नावे दिनांक १५ फेब्रुवारी, २०१६ रोजी केलेले अभिहस्तांतरण पत्र आणि दिनांक १८ मार्च, २०१६ रोजीचा विकास करारनामा, यांनासुद्धा आव्हान देण्यात आलेले नाही. असे की, याचिककर्ता - वादी याने तिन्ही दस्तऐवजांस आव्हान दिलेले नसल्यामुळे, दाव्यामध्ये कोणताही दिलासा, किमान तूर्तातूर्त मनाई आदेश मिळण्यास, तो हक्कदार नाही.श्री. दामले यांनी, प्रतिवादी क्रमांक १ च्या नावे आईने बक्षीस पत्र केल्याच्या पुष्टयर्थ आईने दाखल केलेल्या लेखी जबाबाचा उल्लेख केला. जरी दिनांक १७ नोव्हेंबर, २०१६ रोजी दावा दाखल करण्यात आला होता, तरी तूर्तातूर्त मनाई आदेशाकरिता केलेल्या अर्जावर केवळ दिनांक २९ ऑक्टोबर २०१८ रोजी निर्णय देण्यात आला. परंतु वस्तुतः तोपर्यंत इमारतीचे संपूर्ण बांधकाम पूर्ण झाले होते आणि त्रयस्थ पक्षकारांचे हक्क आधीच निर्माण झाले होते. असे की, अशा परिस्थितीत दावा मिळकतीचा पुढील विकास रोखण्यामध्ये न्याय चौकशी न्यायालयाने चूक केली होती. तूर्तातूर्त मनाई आदेशाच्या अर्जावर निर्णय देताना, आईच्या नोंदविता येऊ न शकलेल्या मानसिक स्थितीबद्दल निष्कर्ष नोंदविताना न्यायचौकशी न्यायालयाने चूक केली होती. अखेरीस, श्री. दामले यांनी असे म्हणणे मांडले की, पनवेल महानगरपालिकेने याआधीच याचिककर्ता - वादी यांनी दाखल केलेल्या दाव्याच्या निर्णयाच्या अधीन राहून रहिवासी दाखला दिला आहे आणि म्हणून पुढील कोणत्याही अंतरीम आदेशांची

आवश्यकता नाही.

११. उत्तरवादी क्रमांक १ (अ) आणि (ब)/ प्रतिवादी क्र. ५ यांच्यातर्फे उपस्थित विद्वान वकील श्री. ओंकार कुलकर्णी यांनीसुद्धा याचिकेला विरोध केला आणि श्री दामले यांच्या निवेदनांचा स्वीकार केला. त्यात भर घालताना त्यांनी असे म्हणणे मांडले की, इमारतीमधील सर्व सदनिकांची याआधीच विक्री झालेली आहे आणि त्यामुळे प्रस्तुत याचिकेमध्ये कोणताही अंतरिम आदेश/ मनाई आदेश पारित करण्याचा प्रश्न उद्भवत नाही. प्रतिवादी क्रमांक १ यांच्याकरिता आर्थिक नुकसान भरपाईची मागणी करणे हा एकमेव संभाव्य दिलासा याचिककर्ता - वादी यांना दाव्याअंती मिळू शकतो आणि म्हणून प्रतिवादी क्रमांक ३ ते ५ यांच्या बाजूने तूर्तातूर्त मनाई आदेश पारित करण्याचा प्रश्न उद्भवत नाही.

१२. पक्षकारांचे परस्पर विरोधी दावे आता माझ्या विचारार्थ आहेत.

१३. याचिककर्ता - वादी यांनी दाखल केलेल्या दाव्याचा पाया मुख्यतः या म्हणण्यावर आधारित आहे की, आईच्या (प्रतिवादी क्रमांक २ यांच्या) नावे दावा मिळकतीची खरेदी करण्यासाठी वडिलांनी रक्कम दिली होती. परंतु ज्या दस्तऐवजाद्वारे आईच्या नावे मिळकत खरेदी करण्यात आली, त्या संबंधित दस्तऐवजास याचिककर्ता - वादी यांनी आव्हान दिलेले नाही. वडिलांनी खरेदी करिता रक्कम दिली असल्याचा दावा, पुरावा दाखल करून सिद्ध करणे आवश्यक ठरेल. ‘ त्यांच्या मृत्यूनंतर, त्यांच्या जंगम आणि स्थावर अशा दोन्ही मालमत्तांची मी पूर्णतः हक्कदार आहे’ या आईच्या केवळ मृत्युपत्रातील कथना आधारे सदर मिळकत ही आईची स्वकष्टार्जित मिळकत नाही असा निष्कर्ष किमान या टप्प्यावर नोंदविणे पुरेसे ठरणार नाही.

१४. जरी आईने दिनांक ११ जून, २००९ रोजी नोंदणीकृत मृत्युपत्र केले असले तरी तिने दिनांक २७ ऑक्टोबर, २०१५ रोजीच्या रद्द करण्याबाबतच्या

विलेखाद्वारे सदर मृत्युपत्र रद्द केले आणि त्याच दिवशी तिने बहिणीच्या (प्रतिवादी क्रमांक १ यांच्या) नावे बक्षीस पत्र निष्पादित केले, ज्याद्वारे आईने याचिककर्ता - वादी यांना वगळून संपूर्ण दावा मिळकत बहिणीच्या नावे बक्षीस दिली. दिनांक २७ ऑक्टोबर, २०१५ रोजी निष्पादित केलेले मृत्युपत्र रद्द केल्याबाबतचा विलेख आणि बक्षीस पत्र हे दोन्ही याचिककर्ता - वादी यांनी दाखल केलेल्या दाव्याचा विषय आहेत.

१५. परंतु, दिनांक २७ ऑक्टोबर, २०१५ रोजीच्या बक्षीस पत्राच्या आधारे दावा मिळकतीमध्ये हक्क अधिकार आणि हितसंबंध प्राप्त झाल्यानंतर, दिनांक १५ फेब्रुवारी २०१६ रोजी प्रतिवादी क्रमांक १ यांनी प्रतिवादी क्रमांक ३ आणि ४ यांच्या नावे अभिहस्तांतरण पत्र निष्पादित केले.त्या पाठोपाठ, दिनांक १८ मार्च, २०१६ रोजी प्रतिवादी क्रमांक ३ आणि ४ यांनी प्रतिवादी क्रमांक ५ यांच्यासोबत विकास करारनामा केला. दिनांक १५ फेब्रुवारी, २०१६ रोजीचे अभिहस्तांतरण पत्र आणि दिनांक १८ मार्च, २०१६ रोजीचा विकास करारनामा यांस आव्हान देण्यात वादी - याचिककर्ता अपयशी ठरला आहे. अभिहस्तांतरण पत्र आणि विकास करारनामा यांना आव्हान न देण्याचा परिणाम, दाव्याच्या अंतिम सुनावणीच्या वेळेस तपासणे आवश्यक ठरेल.परंतु या क्षणी हे म्हणणे पुरेसे आहे की, एका बाजूस प्रतिवादी क्रमांक ३ आणि ४ यांना प्राप्त झालेले अधिकार आणि दुसऱ्या बाजूस प्रतिवादी क्रमांक ५ यांना प्राप्त झालेले अधिकार या दोन्ही बाबींना वादी - याचिककर्ता याने दाखल केलेल्या दाव्यामध्ये आव्हान देण्यात आलेले नाही आणि म्हणून दावा मिळकतीचा विकास करण्यापासून रोखण्यासाठी अंतरिम मनाई आदेश देण्याची मागणी वादी - याचिककर्ता कशी करू शकतो ही बाब अनाकलनीय आहे. म्हणून कोणताही तूर्तातूर्त मनाई आदेश मंजूर करण्यासाठी सकृतदर्शनी कोणतेही प्रकरण याचिककर्ता - वादी सिद्ध करू शकला नाही.

१६. हे खरे आहे की, दिनांक २७ ऑक्टोबर, २०१५ रोजी (मृत्युपत्र रद्द करण्याचा आणि बक्षीस पत्र करण्याचा दिनांक) प्रतिवादी क्रमांक ३ आणि ४

यांनी प्रतिवादी क्रमांक १ यांना रुपये ५,५0,000/- इतकी रक्कम मोबदल्याचा काही भाग म्हणून दिली होती. प्रतिवादी क्रमांक ३ आणि ४ यांनी मृत्युपत्र रद्द करण्याबाबतचा विलेख आणि बक्षीस पत्र जुळवून आणले होते या घटनेच्या आधारे याचिककर्ता - वादी अनुमान काढण्याची मागणी करीत आहे. न्यायचौकशी न्यायालयाने दाव्याचा निर्णय देताना ही बाब तपासणे योग्य होईल. परंतु या टप्प्यावर, मृत्युपत्र रद्द करण्याबाबतचा विलेख आणि बक्षीस पत्र निष्पादित केल्याच्या दिनांकास, प्रतिवादी क्रमांक ३ आणि ४ यांनी मोबदल्याच्या काही हिश्श्याची रक्कम देण्यावरून, आईच्या स्वेच्छेविरुद्ध मृत्युपत्र रद्दबातल करण्यात आले आणि बक्षीस पत्र करण्यात आले असा निष्कर्ष काढणे पुरेसे ठरणार नाही. सकृतदर्शनीसुद्धा असे मानणे कठीण आहे की, ज्या दिवशी मृत्युपत्र रद्दबातल करण्यात आले आणि बक्षीस पत्र निष्पादित करण्यात आले, त्याच दिवशी केवळ मोबदल्याच्या काही हिश्श्याचे प्रदान केल्यामुळे, प्रतिवादी क्रमांक ३ आणि ४ यांना प्राप्त झालेले अधिकार (ज्यांना आव्हान सुद्धा देण्यात आलेले नाही) पूर्णतः नष्ट होतात.

१७. तसेच, जरी वादी - याचिककर्ता यांनी दिनांक १७ नोव्हेंबर, २०१६ रोजी तत्परतेने दावा दाखल केला असला तरी, बऱ्याच कालावधीपर्यंत म्हणजेच दिनांक २९ ऑक्टोबर, २०१८ पर्यंत त्यांना तूर्तातूर्त मनाई आदेशाच्या अर्जावर निर्णय मिळाला नाही, ही बाबसुद्धा महत्वाची आहे. वास्तविक, जेव्हा दिनांक १७ नोव्हेंबर, २०१६ रोजी दावा दाखल केला होता, तेव्हा दावा मिळकतीवरील बंगला आधीच पाडून टाकण्यात आला होता. विकास कामाची परवानगी प्राप्त झाली होती आणि खोदकाम सुरू झाले होते. बांधकाम करावयाची इमारत केवळ ४ / ५ मजल्यांचीच होती. दोन वर्षांच्या मोठ्या कालावधीपर्यंत तूर्तातूर्त मनाई आदेशाकरिता आग्रह न केल्यामुळे, वस्तुतः याचिकाकर्त्याने जवळजवळ पूर्ण इमारतीच्या बांधकामास परवानगी दिली.तरीही इमारतीचे बरेच बांधकाम पूर्ण झाले असल्यामुळे त्रयस्थ पक्षकारांचे हक्क आधीच निर्माण झाले होते या वस्तुस्थितीकडे दुर्लक्ष करून, न्यायचौकशी न्यायालयाने प्रतिवादी क्रमांक ३ ते ५ यांना दावा मिळकतीचा पुढील विकास

करण्यास किंवा त्यामध्ये त्रयस्थ पक्षकारांचे हक्क निर्माण करण्यास मनाई आदेश जारी केला. याचिककर्ता - वादी यांनी दाखल केलेल्या दाव्यामध्ये, त्रयस्थ पक्षकारांच्या निर्माण झालेल्या हक्कांना आव्हान देण्यात आलेले नाही.अशा परिस्थितीत, प्रतिवादी क्रमांक ३ ते ५ यांना खरेदीदारांना सदनिकांचा ताबा देण्यापासून रोखून न्यायचौकशी न्यायालयाने स्पष्टपणे चूक केली आहे.

१८. हे खरे आहे की, अपिलीय न्यायालयाचा न्यायनिर्णय आणि आदेश परिपूर्ण नाही, विशेषतः दावा दाखल करण्यात झालेल्या विलंबाच्या निष्कर्षाबाबत. परंतु सदर आदेश फिरवण्यासाठी किंवा न्यायचौकशी न्यायालयाने दिलेला मनाई आदेश पूर्ववत करण्यासाठी हे एकमेव योग्य कारण ठरणार नाही.

१९. याचिककर्ता - वादी यांच्या बाजूने तूर्तातूर्त मनाई आदेश मंजूर करण्याकरिता, त्यांनी प्रकरण सकृतदर्शनी सिद्ध केले नव्हते. दोन वर्षांच्या कालावधीपर्यंत त्याच्या अर्जावर काहीही कार्यवाही न करता, त्यांनी इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करण्यास परवानगी दिल्यामुळे अनुकूलतेचा कौल त्यांच्याविरुद्ध गेला. माझ्या मते, याचिककर्ता - वादी यांच्या बाजूने तूर्तातूर्त मनाई आदेश मंजूर करण्यात न्याय चौकशी न्यायालयाने चूक केली आहे. कनिष्ठ अपिलीय न्यायालयाने, दाव्याची न्यायचौकशी तातडीने करण्याचा आदेश देताना, योग्य रीत्या मनाई आदेश रद्द केला. पनवेल महानगरपालिकेने खाली नमूद केलेली अट अंतर्भूत करून सशर्त रहिवासी दाखला मंजूर केला होता :

> "उच्च न्यायालयातील प्रलंबित रिट याचिका क्रमांक ४१८२ आणि ४१८३ तसेच पनवेल दिवाणी न्यायालयातील प्रलंबित दावा क्रमांक नि. दि दावा क्रमांक 459/2016 यांतील अंतिम आदेशाच्या/ निर्णयाच्या अधीन राहून हा रहिवासी दाखला देण्यात येत आहे. दिनांक ०७/०४/२०२१ रोजीच्या प्रतिज्ञापत्रात नमूद केल्यानुसार, सदर प्रकरणात पारित

करण्यात येणारा अंतिम आदेश/ निर्णय तुमच्यावर आणि तुमच्या उत्तराधिकाऱ्यांवर बंधनकारक राहील."

अशा या परिस्थितीत, माझ्या मते याचिकाकर्त्यास याद्वारे पुरेसे संरक्षण प्राप्त झाले आहे.

२०. अशा प्रकारे याचिका गुणवत्ताविरहित आहेत.खर्चाबाबत कोणत्याही आदेशाविना त्या फेटाळण्यात येत आहेत. हे नमूद करण्याची आवश्यकता नाही की, न्यायचौकशी न्यायालय प्रस्तुत न्यायनिर्णयामध्ये दिलेल्या कोणत्याही निरीक्षणामुळे प्रभावित होणार नाही. प्रकरण खारीज करण्यात येत आहे.

(संदीप व्ही. मारणे, न्या.)

x-x-x-x

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरता वापर करता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.

x-x-x-x