MHAH200010112018

<u>नियमित दिवाणी क्रमांक २६६/२०१८ मधील निशाणी ५ वरील आदेश</u>
<u>आसाराम बाबुराव अंदुरे विरुध्द लक्ष्मण दशरथ गर्जे वगैरे ६.</u>

१. वादी यांनी सदरचा अर्ज प्रतिवादी यांनी दावा मिळकतीवरील वादीच्या वडीलोपार्जित कब्जेवहिवाटीस कब्जेवहिवाटीस हरकत अडथळा हस्तांतरण करु नये, म्हणून तुर्तातूर्त मनाई हुकूम मिळण्यासाठी तसेच जाहिर ठराव व सरसनिरस मानाने वाटप होवून मिळण्यासाठी दाखल केला आहे.

२. वादीचे असे कथन आहे की, दावा परिच्छेद क्रमांक १ मध्ये नमूद मिळकत गट क्र. १२०/१ चा मुळ पुरुष बाबुराव मारुती अंदुरे हे होते व ते दिनांक २४/०९/१९९२ रोजी मयत झालेले आहेत. त्यांना दोन मुले वादी, मयत शरद व प्रतिवादी क्र. २ ही मुलगी अशी वारस आहेत. वादीचे भाउ शरद हे जुन २०१८ मध्ये मयत झालेले असून त्यांना प्रतिवादी क्र. ३ ते ७ हे वारस आहेत. प्रतिवादी क्र. २ हिचे सुमारे ४० वर्षापूर्वी लग्न झालेले असमन ती तिचे सासरी मौजे बीड येथे नांदत आहे. सदरची दावा मिळकत ही वादी, मयत शरद यांची वडीलोपार्जित मालकी वहिवाटीची मिळकत असून मुळ पुरुष बाबुराव मयत झाल्यानंतर मिळकतीस फेरफार क्र. ९६७० अन्वये वादी, मयत शर व प्रतिवादी क्र. २ यांचे नावाची नोंद झालेली आहे. सदर मिळकतीचे कोणत्याही प्रकारे सरसनिरस मानाने वाटप झालेले नसताना व दावा मिळकतीमधून राष्ट्रीय महामार्ग क्र. २२२ गेलेला असल्यामूळे मिळकतीचे रस्त्यामूळे विभाजन झालेले आहे. असे असताना प्रतिवादी क्र. २ यांनी प्रतिवादी क्र. १ यांना दिनांक २६/०९/२०१६ रोजी वादी व मयत शरद यांचे परस्पर त्यांची संमती न घेता दवा मिळकतीमधील पश्चिमेकडील बाजूची क्षेत्र ०.१८ आर पा.ख. ०.०१ चे बोगस, बेकायदेशिर विना कब्जाचे तसेच मुंबई तुकडेबंदी तुकडेजोड कायद्याचे कलम ८ नूसार तुकडे पाडण्यास मनाई असताना खरेदीखत नोंदवून दिले आहे.

३. वादी पूढे असे कथन आहे की, सदर खरेदीखत हे बेकायदेशिर असल्याने ७/१२ दत्परी प्रतिवादी क्र. १ चे नावाची नोंद होवू नये म्हणून वादी यांनी कामगार तलाठी यांचेकडे तक्रारी

अर्ज क्र. ४५/२०१७ दाखल केला आहे. त्याप्रमाणे तहसिलदार, पाथर्डी यांनी मंडलाधिकारी टाकळी मानुर यांचेकडे पाठवून गुणदोषावर चौकशी होवून वादीचा अर्ज मंजूर करण्यात आला व प्रतिवादी क्र. १ चे नावाचा फेरफार क्र. १२३१४ अन्वये घेण्यात आलेली नोंद नामंजूर करण्यात आली. वादी यांनी दावा मिळकतीचे पश्‍चिमकडील भागात बाजरीचे पीक घेतलेले आहे व पूर्वकडून कलमी आंब्याचे नविन झाडे लावण्याकरीता १०० खड्डे घेतले व दिनांक ३०/०७/२०१८ रोजी वादी दावा मिळकतीमध्ये आंब्याची लागवड करण्यासाठी गेले असता प्रतिवादी क्र. १ यांनी मी या मिळकतीचे खरेदीखत घेतले आहे, तुम्ही येथे झाडे लावू नका असे म्हणून शिवीगाळ केली व वादीचे वडीलोपार्जित मालकीहक्काचे शांततामय कब्जेवहिवाटीस हरकत अडथळा केला व या मिळकतीमध्ये झाडे लावली तर तुमचा मुडदा पाडीन, अशी धमकी दिली. वादी वयोवृध्द असून कोणाचाही आधार नाही. याउलट प्रतिवादी क्र. १ नंगड प्रवृत्तीचे असून त्यांचा फार मोठा जोडजमाव आहे. प्रस्तूत दाव्याचा निकाल लागण्यास बराच कालावधी लागणार आहे व दरम्यानचे काळामध्ये प्रतिवादी क्र. १ यांनी वादीचे वडीलोपार्जित मालकी कब्जे वहिवाटीस व शांततामय वहिवाटीस हरकत अडथळा चालू ठेवल्यास वादी यांचे अपरिमित नुकसान होणार आहे. वादींच्या हक्कात सकृतदर्शनी न्याय बाजु असून त्याचा समतोल देखील वादींच्या बाजुने आहे. म्हणुन वादींच्या विनंतीनुसार प्रतिवादी क्र. १ यांचेविरुध्द दाद मिळणे न्यायाचे दृष्टीने अत्यंत गरजेचे आहे. सबब अर्ज मंजूर करण्याची विनंती वादीने केली आहे.

५. प्रतिवादी क्र. १ व २ यांनी निशाणी १५ अन्वये आपली कैफियत व प्रस्तूत अर्जावर आपले म्हणणे तसेच प्रतिदावा दाखल करुन अर्ज मंजूरीस हरकत घेतली आहे. प्रतिवादी क्र. १ व २ यांचे म्हणण्यानूसार, वादी क्र. १ तसेच मयत शरद व प्रतिवादी क्र. २ नंदाबाई हे मयत बाबुराव अंदुरे यांचे कायदेशिर वारस असून त्यांची दावा मिळकतीला प्रत्यक्ष कब्जे वहिवाटीस त्यांचे फेरफार क्र. ९६७० अन्वये नोंद झालेली आहे त्यानूसार वादी, त्यांचा मयत भाउ शरद व प्रतिवादी क्र. २ यांचेमध्ये सन १९९७ मध्ये आपसात तोंडी वाटप झालेले व सदर वाटपानूसार दावा मिळकतीमधील पूर्वेकडील १/३ हिस्सा हा प्रतिवादी क्र. २ हिचे वाटपास आला होता व त्याचे शेजारी पश्‍चिमेस शरद यांचा १/३ व त्याचे पश्‍चिमकडून वादी यांना १/३ हिस्सा आला होता व त्याप्रमाणे प्रतिवादी क्र. २, वादी व मयत शरद यांची ज्यांची त्यांची प्रत्येकी १/३ हिश्याप्रमाणे मालकी हक्क कब्जेवहिवाट होती. म्हणून प्रतिवादी क्र. १ यांनी प्रतिवादी क्र. २ हिचेकडून दावा मिळकतीमधील पूर्वेकडील ०.१८ आर पो.ख. ०.०१ आर असे एकूण ०.१९ आर क्षेत्राची तिचे

मालकी हक्क, कब्जा व वहिवाट पाहून प्रतिवादी क्र. १ यांनी दिनांक २६/०९/२०१६ रोजी रक्कम रुपये एक लाखास नोंदणीकृत खरेदीखत करुन घेतलेले आहे व त्याप्रमाणे प्रतिवादी क्र. २ हिने प्रतिवादी क्र. १ यांना सदर क्षेत्राचा प्रत्यक्ष कब्जा दिलेला आहे.

६. अशी परिस्थिती असताना त्यानंतर दिनांक २६/०९/२०१६ रोजीच्या प्रतिवादी क्र. १ व २ यांचेमध्ये झालेल्या खरेदीखताचे दस्तामध्ये पश्चिमेकडील बाजुची ०.१९ आर क्षेत्र असे चुकीचे झालेले होते, ही बाब विलंबाने लक्षात आल्यामूळे प्रतिवादी क्र. २ हिने प्रतिवादी क्र. १ यांचे हक्कात चुक दुरुस्तीचा नोंदणीकृत लेख सब रजिस्ट्रार यांचेपूढे करुन दिलेला आहे. त्यामूळे प्रतिवादी क्र. १ यांनी प्रतिवादी क्र. २ यांचेकडून नोंदणीकृत खरेदीखताचे दस्तान्वये सदरचे क्षेत्र खरेदी केलेले असल्यामूळे त्यास मुंबई तुकडेजोड तुकडेबंदी कायद्याची बाध येत नाही. त्यानंतर सदर खरेदी खतान्वये प्रतिवादी क्र. १ यांचे नावे फेरफार क्र. १२३१४ अन्वये नोंद झाली आहे. परंतू, वादी यांनी सदर फेरफार नोंदीबाबत आक्षेप घेतल्याने मंडलाधिकारी, टाकळी मानुर यांनी चौकशी करुन दिनांक ०१/०/२०१८ रोजी सदर फेरफार क्र. १२३१४ नामंजुर केलेला आहे. सदर आदेशाविरुध्द प्रतिवादी क्र. १ व २ यांनी मा. उपविभागीय अधिकारी, पाथर्डी यांचेकडे अपिल दाखल केलेले असून ते न्यायप्रविष्ट आहे.

७. प्रतिवादींचे पूढे असे कथन आहे की, प्रस्तूतचा दावा हा वादी यांना दाखल करण्याचा मुळातच हक्क व अधिकार नाही, वादीला प्रतिवादी क्र. १ यांचेविरुध्द मनाई हुकूम दिल्यास त्यांचे कधीही कशानेही न भरुन येणारे असे फार मोठे नुकसान होणार आहे. याउलट मनाई हुकूम न दिल्यास वादी व प्रतिवादी क्र. ३ ते ७ यांचे कुठल्याही प्रकारचे नुकसान होणार नाही. सबब वादी यांचा प्रस्तूतचा अर्ज खर्चासह नामंजूर करण्याची विनंती केली आहे.

८. वादींचे विधिज्ञ श्री. एस्.आर. नलांगे व प्रतिवादी यांचेतर्फे विधीज्ञ श्री. आर.एल्. मंत्री यांचा युक्तीवाद ऐकला. वादी व प्रतिवादी यांचे विधिज्ञांनी अर्जाच्या व म्हणण्याचे अनुषंगाने युक्तिवाद केला आहे. त्यामुळे तो स्वतंत्रपणे उध्दृत करण्याची आवश्यकता नाही.

९. खालील मुद्दे विचारार्थ उपस्थित होतात. ते मुद्दे व त्यावरील माझी उत्तरे त्याखाली नमुद केलेल्या कारणासाठी पुढीलप्रमाणे देण्यात येत आहेत.

अ.क्र.	मुद्दे	निष्कर्ष
१	वादी मागतात तशी तुर्तातूर्त मनाई मिळणेस सकृतदर्शनी स्थिती असल्याचे ते शाबीत करतात काय ?	..नाही.
२	वादी मागतात तशी तुर्तातूर्त मनाई हुकूम मिळणेस सोयीचे समतोलत्व त्यांच्या बाजूने असल्याचे ते शाबीत करतात काय ?	..नाही.
३	वादी मागतात तशी तुर्तातूर्त मनाई हुकूम नाकारल्यास त्यांचे पैशाने भरुन न येणारे नुकसान होईल असे ते शाबीत करतात काय?	..नाही.
४	काय आदेश?	अंतिम आदेशाप्रमाणे.

<u>का र ण मि मां सा..</u>

<u>मुद्दा क्रमांक १ ते ४ करीता -</u>

१०. मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने ***<u>शामराव गणपत चिंतामणी विरुध्द काकासाहेब लक्ष्मण गोरडे २००८(२) ऑल.एम.आर. ११८</u>*** यातील न्यायनिवाडयात आदेश ३९ नियम ०१ व ०२ नुसार तूर्तातूर्त ताकिद मंजूर करणेसाठी सकृतदर्शनी स्थिती, सोईचे समतोलत्व व एखाद्याचे न भरुन येणारे नुकसान या गोष्टी लक्षात घेणे गरजेचे असल्याबाबत मत व्यक्त केले आहे.

११. हे प्रस्थापित आहे की, जमिनीसंदर्भात करण्यात आलेले फेरफार किंवा जमिनीच्या सातबारा पत्रकी करण्यात आलेल्या नोंदी या महसूल गोळा करण्याच्या हेतूने करण्यात आलेल्या असतात. सदरच्या नोंदी ज्या मिळकती संबंधात व ज्या व्यक्तीच्या लाभात करण्यात आलेल्या असतात त्या व्यक्तीस त्या नोंदीमुळे सदर मिळकती संदर्भात कसलाही कायदेशीर अधिकार, मालकी किंवा हक्क मिळू शकत नाही अगर असा कायदेशीर अधिकार, मालकी किंवा हक्क दर्शविण्यासाठी त्या नोंदीचा उपयोगही होवू शकत नाही. तथापि, महसूल अभिलेखात केलेल्या या नोंदी खऱ्या आहेत, असे त्या नोंदीबाबत गृहितक आहे परंतू, अशा नोंदी या फक्त पुरावा म्हणून उपयोगात आणल्या जावू शकतात. तथापि, त्या अंतिम असू शकत नाहीत.

१२.   वरील कायदेशीर बाबी व वादी यांनी दाखल केलेला कागदोपत्री पुरावा व वादींतर्फे करण्यात आलेला युक्तीवाद यांचे काळजीपूर्वक अवलोकन केले असता असे दिसून येते की, वादी यांनी संपूर्ण दावा मिळकतीसाठी तात्पूरता मनाई हुकूम मागितला आहे परंतू, दावा मिळकतींच्या ७/१२ उता-यांचे अवलोकन केले असता दावा मिळकत फेरफार क्र. ९६७० अन्वये मयत बाबुराव मारुती अंदुरे यांचे वारस म्हणजेच वादी, प्रतिवादी क्र. २ व मयत शरद बाबुराव अंदुरे यांचे नावाची नोंद करण्यात आली आहे. त्यामूळे वादी हा संपूर्ण दावा मिळकतीच्या कब्जे वहिवाटीत आहे, असे म्हणता येणार नाही. तसेच प्रतिवादी क्र. २ हिने आपला हिस्सा हा प्रतिवादी क्र. १ यास विक्री केलेला आहे. कलम ४४ मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याप्रमाणे जर एखाद्याने सह-हिस्सेदाराकडून मिळकत खरेदी केली असेल तर तो त्या सह-हिस्सेदाराच्या जागेवर येतो व सह हिस्सेदारास असलेले सर्व अधिकारांचे तसेच दायित्वासाठी बांधील होतो.

१३.   दावा मिळकती संदर्भात अभिलेखावर दाखल असलेले सर्व कागदपत्रे व कायदेशीर तरतूद पाहता मी या मताशी आले आहे की, वादींना सकृतदर्शनी स्थिती हक्क असल्याचे स्पष्ट होत नसल्यामुळे नैसर्गिकरित्या वादी मागतात तशी तुर्तातूर्त मनाई मिळणेस सोईचे समतोलत्व त्यांच्या बाजूने असल्याचे शाबीत होत नाही. त्यामुळे वादी व प्रतिवादींचे कायदेशीर अधिकारांचा विचार करुन वादींचे हक्कात मनाई हुकूम देणे जरुरीचे नाही. याप्रमाणे वादीं मागतात तशी दाद त्यास दिल्यास प्रतिवादीस दावा मिळकतीतील कब्जे वहिवाटीस मुकावे लागणेची शक्यता नाकारता येत नाही, आणि असे झाले तर त्यांचे पैशाने कधीही भरुन न येणारे नुकसान होईल असे मला वाटते. याउलट वादीचा दावा मिळकतीत कोणताही कायदेशीर हक्क अगर अधिकार असल्याचे दिसत नसल्यामुळे त्यांचे कोणतेही नुकसान होणार नाही. सबब, मुद्दा क्र. १ ते ३ चे उत्तर मी नकारार्थी देत असून मुद्दा क्र. ४ चे उत्तारादाखल खालीलप्रमाणे आदेश पारीत करीत आहे.

<u>**आ दे श..**</u>

१. वादींचा निशाणी ५ चा अर्ज नामंजूर करण्यात येत आहे.

२. वादींच्या या अर्जाचा खर्च मूळ वाद खर्चात समाविष्ट होईल.

ASHWINI SUBHASH BIRAJDAR Digitally signed by ASHWINI SUBHASH BIRAJDAR Date: 2023.03.31 15:40:11 +0530

(ए.एस. बिराजदार)
दिवाणी न्यायाधीश, क.स्तर,
पाथर्डी, जि. अहमदनगर.

दिनांक : ३१/०३/२०२३.