

नियमित दिवाणी दावा क्रमांक २९/२०२२
ताराचंद माधो राऊत वि. बाबुराव गोविंदा हुकरे

निशाणी क्र. ५ वरील आदेश
(दिनांक ०७.०३.२०२४)

अर्जदाराने सदर अर्ज दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३९ नियम १ व २ अन्वये तात्पुरता मनाई हुकुम मिळण्याकरीता दाखल केला आहे.

२. अर्जदाराचे असे म्हणणे आहे की, अर्जदार यांनी गैरअर्जदार विरूद्ध कायमच्या व आज्ञार्थी ताकीदीसाठी दावा दाखल केला असून सदर दाव्याचा अंतिम निकाल लागण्याकरीता बराच विलंब लागण्याची शक्यता आहे. अर्जदाराने मौजा वडेगाव, त. सा. क्र. ८ भूमापन क्र. ७८ मधील पूर्व पश्चिम ४० फुट व उत्तर दक्षिण ५० फुट, लांबी एकुण क्षेत्रफळ २००० चौ. फुट, १८६ चौ. मी. ही जमीन अर्जदाराने दिनांक २९.०१.२००२ रोजीच्या नोंदणीकृत विक्रीपत्राने श्री. घनशाम सोमा तरोणे कडून स्वतः च्या उदरनिर्वाहकरिता विकत घेतली त्यानुसार महसुल अभिलेखात फेरफार घेवून तशी नोंद घेण्यात आली.

३. अर्जदाराने पुढे असे कथन केले आहे की, मौजा वडेगाव, त.सा.क्र. ८ भूमापन क्र. ७८ जुना गट व नवीन गट क्र व उपविभाग ७८/१/अ मधील ०.०२ आर जमीन ज्याचा सामाईक क्षेत्र ०.४५ हे. आर. सध्या असून अर्जदाराच्या नावे महसुल अभिलेखात फेरफार क्र. ५३१ प्रमाणे फेरफार घेण्यात आला आहे. (सदर मिळकतीस वाद मिळकत म्हणून संबोधण्यात येईल). गैरअर्जदार अर्जदाराच्या मालकी कब्जातील जमीनीवर अतिक्रमण करून तुला जे जमते ते कर अशी धमकी देवून अर्जदारास वाद जमीनीमधुन हिसकावून लावले त्यामुळे अर्जदाराने प्रतिवादीचे बेकायदेशीर बांधकाम थांबविण्याची नोटीस दिल्यानंतर गैरअर्जदाराने वादग्रस्त जागा त्याच्या मालकीची असल्याचा प्रतिउत्तरात लिहीले त्यामुळे अर्जदाराची मालकी व ताबा धोक्यात आला आहे.

४. अर्जदार यांचे दावेअर्जी नकाशानुसार कब्जा, वहीवाट व ताबा असून सदर नकाशाला दावेअर्जीचा भाग समजण्यात यावा. गैरअर्जदाराने अर्जदाराला सदर जमीनीच्या मालकी, कब्जा व वहीवाटीपासून बेदखल करण्याच्या उद्देशाने व सदरची जमीन हडपण्याच्या हेतुने अर्जदारास शिवीगाळ करून त्याच्या मालकीच्या जमीनीत बेकायदेशीर बांधकाम करित आहे. त्यामुळे अर्जदाराला तात्पुरती ताकीद न मिळाल्यास अर्जदाराचे कधीही न भरून निघणारे नुकसान होईल व अर्जदाराचे कुटुंबाची मालमत्ता हातामधुन निघून जाईल व अर्जदाराला वाद जमीनीवर स्वतःसाठी व कुटुंबासाठी कोणत्याही

प्रकारचे उत्पन्न घेता येणार नाही. त्यामुळे अर्जदाराला गैरअर्जदाराविरुद्ध सदर वादग्रस्त जागेवर येवु नये व बेकायदेशिर करीत असलेले बांधकाम त्वरीत थांबवुन बांधकाम काढण्यासाठी तात्पुरती ताकीद देण्यात यावी अशी विनंती केली आहे.

५. गैरअर्जदार यांना समंस तामिल होवुन ते सदर प्रकरणात हजर झाले. गैरअर्जदार यांनी निशाणी क्र. ०९ वर त्यांची कैफियत तसेच प्रस्तुत अर्जाचे उत्तर दाखल केले असुन त्यांनी अर्जदार यांचे संपुर्ण कथन नाकारले आहे. गैरअर्जदार यांचे असे म्हणने आहे की, दावा दाखल तारखेला गट क्र. ७८ हा अस्तीत्वात नव्हता व नाही. दावा दाखल तारखेत गट क्र. ७८/१/अ, आराजी ०.४५ हे. आर. ही जमीन अस्तीत्वात होती व आहे. अर्जदाराचे नावे ४० X ५० फुट एकुण २००० चौ. फु. जागेचा स्वतंत्र सातबारा नाही. मुळ गट क्र. ७८, आराजी १.७८ हे. आर. पैकी गट क्र. ७८ च्या मुळ मालकांनी ०.२० हे. आर. जमिन नंदकिशोर वासुदेव पर्वते व सुनिता उमाशंकर पर्वते, रा. सडक अर्जुनी यांना विकली. त्यामुळे त्या ०.२० हे. आर. जागेला गट क्र. ७८/१/ब असे गट क्रमांक देण्यात आले. त्यानंतर गट क्र. ७८ च्या मुळ मालकांनी गट क्र. ७८ मधील ०.८९ हे. आर. जमिन देवदास सोमा तरोणे व मिलींदकुमार भागवत कुरसुंगे यांना विकली. त्यामुळे आराजी ०.८९ हे. आर. जागेला गट क्र. ७८/२ देण्यात आला. तसेच मुळ गट क्र. ७८ मधील ०.२४ हे. आर. जमिन मुळ मालकांनी देवचंद तुकाराम तरोणे यांना विकली. त्यामुळे आराजी ०.२४ हे. आर. जागेला गट क्र. ७८/३ देण्यात आलेला आहे. त्यामुळे वाद विषयक गट क्र. ७८ नसुन सध्या अस्तीत्वात असलेला गट क्र. ७८/१/अ, आराजी ०.४५ हे. आर. आहे. दाव्यातील परिच्छेद क्र. ५ मध्ये दर्शविलेली चतुर्सिमा चुकीची आहे. तसेच उत्तरेस १० फुट रूंदीचा रोड दर्शविलेला आहे. मात्र मौक्यावर कोणताच रोड अस्तित्वात नाही. अर्जदाराने घेतलेली ४० X ५० फुट एकुण २००० चौ. फु. क्षेत्रफळाची नेमकी जागा कुठे आहे ? हे अर्जदारालाच माहीत नाही. कारण अर्जदाराचा तथाकथीत विक्रीपत्रानुसार वाद जागेवर ताबाच नाही. गट क्र. ७८/१/अ हा गैरअर्जदाराच्या ताब्यात असुन त्यांना ग्रामपंचायत मालमत्ता क्र. ३१२ व ३१३ देण्यात आले आहे. वरील दोन्ही प्लॉट्सचा ग्रामपंचायत कर गैरअर्जदार सन २०१८ पासुन भरत आहे. अर्जदार ज्या प्लॉटवर हक्क दाखवित आहे तो प्लॉट दिनांक ०२.०३.२०१२ चे विक्री करारनाम्यानुसार गैरअर्जदाराच्या ताब्यात आहे. त्यामुळे अर्जदाराने गैरअर्जदाराला त्रासात व खर्चात पाडण्याचे हेतुने सदरचा खोटा अर्ज दाखल केलेला असुन तो खारिज करण्यात यावा अशी विनंती केली आहे.

६. अर्जदार व गैरअर्जदार यांच्यावतीने करण्यात आलेला युक्तीवाद तसेच अभिलेखावरील दस्तऐवज विचारात घेता खालील मुद्दे उपस्थित झाले आहेत. सदर मुद्दयांसमोर कारणमिमांसेसह मी माझे निष्कर्ष दिलेले आहेत.

<u>अ.क्र.</u>	<u>मुद्दे</u>	<u>निष्कर्ष</u>
१)	अर्जदार सकृतदर्शनी केस आहे असे अर्जदार शाबित करतो काय?	होय
२)	सोयीचा समतोल अर्जदाराच्या बाजुने आहे असे अर्जदार शाबित करतो काय?	होय
३)	अर्ज मंजुर न केल्यास अर्जदाराचे अपरिमित नुकसान होईल असे अर्जदार शाबित करतो काय?	होय
४)	आदेश काय ?	अर्ज मंजुर करण्यात आला.

कारणमिमांसा

७. अर्जदारतर्फे विधीज्ञ कु. आर. जे. राउत यांचा युक्तीवाद ऐकला. त्यांनी त्यांच्या युक्तीवादात असे कथन केले की अर्जदाराने वाद मिळकत नोंदणीकृत विक्रीपत्राने घनश्याम सोमा तरोणे यांच्याकडून खरेदी केली असून ७/१२ उता-यावर अर्जदाराचे नाव चढविण्यात आले आहे व तेव्हा पासून वादग्रस्त जमीन ही अर्जदाराच्या मालकी व ताब्यात आहे. त्यामुळे अर्जदाराचा तुर्तातुर्त ताकीदीचा अर्ज मंजुर करण्यात यावा असा युक्तीवाद करण्यात आला.

८. गैरअर्जदारतर्फे विधीज्ञ श्री. ए. पी. परशुरामकर यांचा युक्तीवाद ऐकला. त्यांनी त्यांच्या युक्तीवादात असे कथन केले की अर्जदाराच्या नावे ४० X ५० फुट एकुण २००० फुट चौ. फु. जागेचा स्वतंत्र ७/१२ उतारा नाही. वादग्रस्त जमीन ही गैरअर्जदाराच्या ताब्यात असून गैरअर्जदार हा सन २०१८ पासून ग्रामपंचायत कर भरत आहे. त्यामुळे वाद मिळकतीवर अर्जदाराचा कुठलाही हक्क व अधिकार नाही. अर्जदारास सदर अर्ज व दावा दाखल करण्यास कुठलेही कारण घडलेले नाही. करिता अर्जदाराचा अर्ज नामंजुर करण्यात यावा.

मुद्दे क्रमांक १ ते ३ करिता :-

९. मुद्दा क्र. १ ते ३ च्या निष्कर्षासाठी आवश्यक कथनांचे व कागदोपत्री पुराव्यांचे वारंवार विवेचन टाळण्यासाठी सदरील मुद्दे क्र. १ ते ३ यांच्या निष्कर्षाची कारणे याठिकाणी एकत्रित विवेचीत

केली आहेत.

१०. अर्जदाराने प्रस्तुत अर्जासोबत निशाणी क्र.४ बरोबर दिनांक १२.०४.२०२१ रोजीचा गट क्र. ७८/१/अ चा सातबारा उतारा, गट क्र. ७८ चा नकाशा, चतुर्सिमाबाबत स्वयंघोषणापत्र तसेच दिनांक ०४.०४.२०२२ रोजीचा गट क्र. ७८/१/अ चा सातबारा उतारा, गट क्र. ७८/१/अ चा गाव नमुना-१२ तसेच दिनांक २९.०१.२००२ रोजीचे अर्जदाराच्या लाभात करून दिलेले विक्रीपत्र व वाद मिळकतीचे तीन छायाचित्र तसेच निशाणी क्र. २३ सोबत फेरफार नोंदवहीचे फेरफार पत्र दाखल केले आहे.

११. गैरअर्जदाराने प्रस्तुत अर्जासोबत निशाणी क्र. २१ बरोबर गट क्र. ७८/१/अ, गट क्र. ७८/१/ब, गट क्र. ७८/२, गट क्र. ७८/३ चा सातबारा उतारा तसेच दिनांक ०२.०३.२०१२ रोजीचा कायम विक्रीपत्र करारनामा, मालमत्ता क्र. ३१२ व ३१३ ची कर आकारणी नोंदवहीचा उतारा, तंटामुक्ती समितीला दिलेले अर्ज व नोटीसीला दिलेले उत्तराची स्थळप्रत अभिलेखावर दाखल केलेले आहे.

१२. दाव्यातील दाखल दस्तऐवजांचे अवलोकन केले असता प्रथमदर्शनी असे दिसून येते की वाद मिळकत ही अर्जदार यांच्या नावावर नोंदणीकृत खरेदीखताने सन २००२ मध्ये झालेली असून त्यासंबंधी वाद मिळकतीच्या ७/१२ उता-यावर अर्जदाराचे नाव दर्ज करण्यात आलेले आहेत. अर्जदार हा आज रोजी वाद मिळकतीचा मालक असल्याचे नोंदणीकृत विक्रीपत्रावरून स्पष्ट दिसून येते. सदर अर्जातील मुळ वाद हा वाद मिळकतीवर अर्जदाराचा ताबा आहे कि गैरअर्जदाराचा ताबा आहे याबाबत असून ताबा नेमके कोणाचा आहे हे पाहणे अत्यंत गरजेचे आहे.

१३. वाद मिळकतीच्या ७/१२ चे बारकाईने अवलोकन केले असता त्यात अर्जदाराचे नाव असल्याचे दिसून येते. परंतु, गैरअर्जदाराचे नाव ७/१२ उता-यावर कुठेही असल्याचे दिसून येत नाही. गैरअर्जदार हा वाद मिळकत ही त्यास दिनांक ०२.०३.२०१२ रोजी झालेल्या कायम विक्रीपत्र करारनामानुसार मिळाली असे कथन करीत आहे. परंतु, सदर विक्रीपत्राचे अवलोकन केले असता सदर विक्रीपत्र करारनामा हा नोटरी दस्त असून त्याची छायांकित प्रत अभिलेखावर दाखल केलेली आहे. अश्या उक्त परिस्थितीत नोटरी दस्तच्या आधारे अर्जदार वाद मिळकतीचा मालक व कब्जेदार आहे असे म्हणणे योग्य व कायदेशीर ठरणार नाही. तसेच गैरअर्जदाराने मालमत्ता क्र. ३१२ व ३१३ या मालमत्तेचे कर आकारणी नोंदवही उतारा अभिलेखावर दाखल केलेला असून त्या आधारे ते वाद मिळकत त्यांच्या ताब्यात असल्याबाबत कथन करीत आहे. परंतु, सदर दावा हा गट क्र. ७८/१/अ

संबंधी असून मालमत्ता क्र. ३१२ व ३१३ बाबत नाही. अश्या उक्त परिस्थिती मालमत्ता क्र. ३१२ व ३१३ च्या कर पावत्या विचारात घेणे कायदेशीर ठरणार नाही.

१४. अभिलेखावरील दस्तावेजांचे अवलोकन केले असता असे दिसून येते की, वाद मिळकत ही अर्जदाराच्या नावावर असून अर्जदाराच्या कब्जेउपभोगात आहे. महसुल नोंद कोणीही कुठेही आव्हानीत केलेली नाही. त्यामुळे महसुल दफ्तरी असलेल्या नोंदीचे कायद्याच्या दृष्टीने काय व किती महत्व आहे याचा अभ्यास करणे गरजेचे आहे. **महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ कलम १५७ अन्वये अधिकाराभिलेख व फेरफार नोंदवही यामधील नोंदी बरोबर असल्याचे गृहीत धरणे —** अधिकाराभिलेखातील नोंद आणि फेरफार नोंदवहीतील प्रमाणित नोंद, ही एतद्विरुद्ध सिध्द करण्यात येईपर्यंत किंवा त्याबद्दल नवीन नोंद कायदेशीररित्या दाखल करण्यात येईपर्यंत, खरी असल्याचे गृहीत धरण्यात येईल. यावरून वाद मिळकत ही अर्जदाराच्या कब्जा व उपभोगात नाही असे म्हणणे योग्य व कायदेशीर होणार नाही.

१५. सकृतदर्शनी सदर केस अर्जदार यांच्या बाजूने असल्याचे प्रकर्षाने दिसून येते. वाद मिळकत ही दस्तावेजाच्या आधारे अर्जदार यांच्या उपभोगात व वहीवाटीत आहे. गैरअर्जदार यांनी जरीही वाद मिळकत ही सुमनबाई दोनोडे, गोंदुबाई तरोणे, धनराज तरोणे, विनोद तरोणे, पुष्पा तरोणे, कु. लक्ष्मी तरोणे, लता खोटेले व मालता पातोडे यांच्याकडून नोटरी दस्ताने विकत घेतली असली तरीही आज रोजी ७/१२ उता—यावर गैरअर्जदाराचे नाव नोंदविण्यात आलेले नाही. वाद मिळकत ही सकृतदर्शनी वादीच्या ताब्यात असल्याचे दिसून येते. तात्पुरता मनाई हुकूम मंजूर करताना वाद मिळकत ही ज्या पक्षाकाराच्या ताब्यात व कब्जे उपभोगात असेल त्याच्या बाजूने दयावा व वाद मिळकतीबाबत असलेला अंतिम वाद निर्णयित होईपावेतो सदर कब्जास जो पक्ष अडथळा निर्माण करील त्याच्याविरुद्ध प्रतिबंध आदेश देण्यात यावे असे कायद्याचे गृहीतक आहेत.

१६. सदरच्या प्रकरणातील कागदपत्रांचे तसेच वाद मिळकतीच्या महसुली नोंदीचे उतारे विचारात घेतले असता प्रथमदर्शनी केस ही अर्जदाराच्या बाजूने असल्याचे दिसते. जर मनाई हुकूम दिला नाही तर अर्जदाराचे नुकसान होणार आहे. त्याचप्रमाणे मा. उच्च न्यायालय यांनी **भगवान अरविंद बापट वि. नवनित भोजराज लखोटीया, २०१५ (३) महाराष्ट्र लॉ जनरल, पान क्र. ४७२** या प्रकरणात निर्देशित केले आहे की, प्रथमदर्शनी केस सिध्द झाल्यास अपिलार्थीची वागणुक, न्यायाचा समतोल ईत्यादी बाबी गौण असतात.

१७. अशा उक्त परिस्थितीत जर अर्जदाराचा तात्पुरता मनाई हुकुमाचा अर्ज मंजूर न केल्यास अर्जदाराचे अपरिमित नुकसान होवु शकते. याउलट गैरअर्जदाराचे कुठलेही नुकसान होणार नाही. त्यामुळे सोयीचा समतोलदेखील अर्जदाराच्या बाजूने झुकलेला असल्याचे दिसुन येते. अशा परिस्थितीत गैरअर्जदार विरूद्ध तात्पुरता मनाई हुकूम मिळण्याकरीता आवश्यक असणा—या बाबी अर्जदाराने प्रथमदर्शनी न्यायालयाच्या निदर्शनास आणून दिल्या आहेत. करीता मी **मुद्दे क्र. १ ते ३** यांची उत्तरे **होकारथी** दिली आहेत.

मुद्दा क्रमांक ४ बाबत:-

१८. अर्जदार हे सिध्द करण्यास समर्थ ठरले की दावा हा प्रथमदर्शनी अर्जदाराच्या बाजूने आहे. हा अर्ज मंजूर न केल्यास अर्जदाराचे कधीही न भरून येणारे नुकसान होईल. तसेच सोयीचा समतोल अर्जदाराचे बाजूने आहे. म्हणुन मी **मुद्दा क्र. ४** चे उत्तर खालील प्रमाणे नोंदवित आहे.

आदेश

- १) प्रस्तुतचा अर्ज मंजूर करण्यात येत आहे.
- २) गैरअर्जदार यांनी त्याचे नौकर, चाकर, नातेवाईक, एजेंट किंवा इतर कोणाही मार्फत वाद मिळकत मौजा वडेगाव ता. सडक अर्जुनी, जि. गोंदिया येथील त.सा.क्र. ८ भूमापन क्र. ७८ जुना गट व नवीन गट क्र व उपविभाग ७८/१/अ मधील ०.०२ आर जागेवर असलेल्या अर्जदाराच्या शांततामय कब्जा उपभोगास दाव्याचा अंतिम निकाल लागेपर्यंत हिल्ला हरकत अडथळा करू नये असा तात्पुरता मनाई हुकूम देण्यात येत आहे.
- ३) प्रस्तुत अर्जाचा खर्च दाव्याच्या खर्चासोबत जोडावा.

स्वा/-

दिनांक : — ०७/०३/२०२४

(डॉ. विक्रम अं. आव्हाड)

दिवाणी न्यायाधीश, क. स्तर, सडक/अर्जुनी.

मी प्रमाणीत करतो की, या पीडीएफ फाईलमधील मजकुर व मुळ न्यायनिर्णय मधील मजकुर हा एकसारखाच आहे.

लघुलेखकाचे नाव : आर. डी. भुजाडे
कोर्टाचे नाव : डॉ. वि. अं. आव्हाड,
दिवाणी न्यायाधीश क. स्तर
व प्रथम वर्ग न्यायदंडाधिकारी, सडक अर्जुनी

न्यायनिर्णय/आदेश दिनांक : ०७.०३.२०२४

पिठासीन अधिकारी यांनी सही केलेली तारीख : ०७.०३.२०२४

न्यायनिर्णय/आदेश अपलोड केलेली तारीख : ०७.०३.२०२४