<u>रे.क.न. २२/२०२२ मधील निशाणी क्रमांक ५ खालील आदेश</u>

वादी यांनी प्रस्तुतचा दावा अग्र हक्काने खरेदी मिळणेसाठी, हक्कज्ञापनाकरीता व कायम मनाईसाठी दाखल केला आहे.

०२. दावा मिळकत प्रतिवादीनी वादीशिवाय अन्य कोणासही कोणत्याही प्रकारे विक्री अथवा तबदिल करु नये अशी प्रतिवादी याचे विरुध्द मूळ दावेचे अंतिम निकालपावेतो तुर्तातुर्त मनाई आदेश पारित व्हावा अशी विनंती उक्त अर्जान्वये केली आहे.

<u>दावा मिळकतीचे वर्णन</u> –

०३. मौजे वाघुर्डे, ता.पन्हाळा, जि.कोल्हापूर येथील शेतमिळकती–

अ.क्रं.	गट नंबर	क्षेत्र हे. आर.	आकार रु. पैसे
१.	१२५–अ	११.४०	०१–९६
२.	१२५–ब	००.११	०१–६७
३.	१२५–क	०.९.२०	००–६९
४.	४९५	०.८	००–१०

वर नमुद मिळकत ही या दाव्याचा वाद विषय होय.

(यापुढे सदर मिळकतीस 'दावा मिळकत' असे संबोधण्यात येत आहे.)

अर्जातील कथन थोडक्यात खालीलप्रमाणे –

०४. अर्जात नमुद केलेल्या वंशावळी प्रमाणे वादी व प्रतिवादी हे एकमेकांचे सख्खे भाऊ आहेत. वर नमुद मिळकती हया वादी व प्रतिवादी यांच्या वडिलार्जीत मालकी हक्काच्या मिळकती आहेत. वादी व प्रतिवादी यांचे दरम्यान महसूल सदरी व दिवाणी न्यायालय यांचे मार्फत वाटप होऊन दावा मिळकतीपैकी अ.क्रं. १ ते ३ या संपूर्ण मिळकती प्रतिवादी यांचेकडे तर अ.क्रं.४ ही मिळकत वादी प्रतिवादी यांचे प्रत्येकी १/२ हिस्सेने वाटप होऊन तसे ७/१२ पत्रकी अंमल झालेला आहे. परंतु प्रत्यक्षात प्रतिवादी हे कायमस्वरुपी कोल्हापूर येथे राहण्यास असलेने दावा मिळकती या वादींचेच प्रत्यक्ष कब्जे वहिवाटीस आहेत.

०५. प्रतिवादी यांनी वादी विरुध्द मे. दिवाणी न्यायालय क.स्तर पन्हाळा यांचे न्यायालयात रे.क.नं.१०९/१९९० चा दावा सरस निरस मानाने वाटपासाठी दाखल केला होता. सदरचा दावा दि. १६.०८.२०१० इ.रोजी निकाली झालेला आहे. सदर दावेमध्ये प्रतिवादी यांनी दावा मिळकतीमध्ये

वादींची कब्जे वहिवाट असलेचे कथन केले आहे. त्यामुळे दावा मिळकत आजही प्रत्यक्ष वादींचेच कब्जे वहिवाटीस आहे. वादी हे प्रतिवादीचे सख्खे भाऊ असलेने दावा मिळकत हिंदू वारसा कायदयातील तरतुदीनुसार अग्रहक्काने खरेदी घेणेचा महसूल अधिकार वादीस प्राप्त होतो. तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियमातील तरतुदीनुसार देखील वादी हे दावा मिळकतीचे प्रत्यक्ष कब्जेदार व दावा मिळकतीमधील सहहिस्सेदार असलेने त्यांना दावा मिळकत अग्रहक्काने खरेदी घेणेचा प्रथम अधिकार प्राप्त होतो.

०६. वादी यांनी प्रतिवादीना दावा मिळकत अग्रहक्काने खरेदी देऊन वादीचे ताब्यात असणारी क्षेत्राची मालकीही देणेबाबत प्रतिवादींना वारंवार विनंती केली आहे. परंतू प्रतिवादी हे जाणुन बुजून वादींचा अग्रहक्क डावलून दावा मिळकत त्रयस्त इसमास विक्री करणेचे प्रयत्नात असलेचे वादीना समजून आले आहे. वादी हे दावा मिळकत शासकीय मुल्यांकनानुसार, चालू बाजाराभावाप्रमाणे अथवा मे. कोर्ट ठरवतील त्या मोबदल्यात दावा मिळकत खरेदी घेणेस तयार आहे.

०७. वादी व वादींचा मुलगा बाजीराव यांनी दि.१४.०१.२०२२ रोजी प्रतिवादींची प्रत्यक्ष भेट घेऊन दावा मिळकत अग्रहक्काने खरेदी देणेबाबत विनंती केली होती. परंतू प्रतिवादींनी त्यास कोणतेही प्रतिउत्तर दिले नाही व

उलटपक्षी ''दावा मिळकत मी तुम्हास खरेदी देणार नाही, तुम्हाला जरी अग्रहक्क प्राप्त होत असला तरी तो डावलून दावा मिळकत मी गावातील त्रयस्त इसमास विक्री करणा'' अशी भाष बोलावून दाखवली.

०८. सदर दावेच्या अंतिम निकालास बराचसा दिनावधी लागणार आहे. दरम्यानचे काळात प्रतिवादी हे दावा मिळकत अन्य ति–हाईत इसमास विक्री करणेची भाषा बोलून दाखवत आहेत. वादींनी प्रतिवादीकडे अग्रहक्काने वादीस खरेदी देणेबाबत विचारणा करुन देखील प्रतिवादी हे दावा मिळकत अन्य ति–हाईत इसमास विक्री केलेस वादीचे कधीही न भरु येणारे असे नुकसान होणार आहे. त्यामुळे प्रतिवादी यांचे बेकायदेशीर कृत्यांना आळा बसणेकरीता प्रतिवादी विरुध्द तुर्तातुर्त मनाई ताकीद होणे आवश्यक आहे.

०९. प्रतिवादी क्रं. १ यांनी त्यांचे म्हणणे नि.क्रं.१० वर दाखल केले आहे. पुढे त्यांनी असे कथन केले आहे की, अर्जात नमुद केलेली वंशावळ बरोबर आहे. तसेच कलम ३ मधील वादी व प्रतिवादी यांचे नातेसंबंधाबाबतचा , दावा मिळती या वादी व प्रतिवादी यांच्या वाडवडिलार्जीत मालकी हक्काच्या असल्याचा मजकूर खरा व बरोबर आहे. तसेच वादी व प्रतिवादी यांचे दरम्यान अर्जात नमूद केले प्रमाणे झालेले वाटपाबाबतचा मजकूर खरा व बरोबर आहे. मात्र प्रतिवादी हे कायमस्वरुपी कोल्हापूर येथे राहणेस असलेने दावा मिळकती

या वादीचे प्रत्यक्ष कब्जेवहिवाटीस असल्याचा मजकूर पूर्णपणे चुकीचा आहे.

१०. अर्जात नमुद दाव्यातील अंतिम हुकुमनाम्याप्रमाणे दावा मिळकतीसह इतर मिळकतीचे वाटप होऊन दावा मिळकती या प्रतिवादीच्या कायदेशीर हिश्यास देऊन प्रतिवादीच्या प्रत्यक्ष कब्जेवहिवाटीस दिल्याबाबत आवश्यक तो कब्जेपट्टी पंचनामा मुलकी खात्याकडून करणेत आला आहे. त्यामुळे सदर दाव्यातील अंतिम न्यायनिर्णयाप्रमाणे आजतागायत दावा मिळकत १ ते ३ या संपूर्ण व दावा मिळकत क्रं.४ मधील निम्मे क्षेत्र प्रतिवादीच्या प्रत्यक्ष कब्जेवहिवाटीस होते व आहे. त्यामुळे वादीची कधीही कब्जे वहिवाटी नव्हती व नाही. त्यामुळे वादी यास अग्रहक्काने खरेदी करण्याचा अधिकार प्राप्त होत नव्हता व नाही. तसेच महाराष्ट्र जमिन महसुल अधिनियमातील तरतुदीनुसार दावा मिळकत अग्रहक्काने खेरदी घेणेचा अधिकार वादीस प्राप्त नव्हता व नाही. त्यामुळे वादी नमुद करतात त्याप्रमाणे दावा मिळकतीचा प्रत्यक्ष कब्जेदार व दावा मिळकतीमधील सह हिस्सेदार नव्हते व नाही.

११. प्रतिवादी हे कोल्हापूर येथे राहत असले तरी ते राहत्या ठिकाणाहुन दावा मिळकतीत प्रत्यक्ष कब्जेवहिवाट करत आले आहेत. प्रतिवादीला आर्थिक अडचणीकरीता दावा मिळकतीपैकी काही क्षेत्र तबदील

करणे क्रमाप्राप्त झाल्याने प्रतिवादी दावा मिळकतीपैकी काही क्षेत्र खरेदी देण्याच्या विचारात होता. परंतु वादी यांनी प्रतिवादीकडे दावा मिळकतीपैकी क्षेत्र खरेदी घेण्यासाठी कधीही विचार बोलून दाखविलेला नाही. दावा मिळकतीबाबतची वाडवडिलापासून चालत आलेली आजपर्यंतची वस्तुस्थिती अग्रहक्काच्या तरतुदीखाली येत नसल्याने वादी मागणी करतात त्या प्रमाणे दावा मिळकत अग्रहक्काने खरेदी घेण्याचा अधिकार वादीस मागता अगर देता येणार नाही.

१२. प्रतिवादीने त्यांचे अर्थिक गरजेकरीता दावा मिळकत गट नं. १२५–अ मधील संपूर्ण क्षेत्र दि.२१.०१.२०२२ रोजी नोंदणीकृत दस्त क्रं. २०७/२०२२ ने अमर बंडोपंत पाटील व सविता तानाजी केसरकर यांना तबदील केले आहे. अशी परिस्थितीत वादीने दाव्यामध्ये मागणी केलेल्या कायम मनाईच्या दादीचे कारण यापूर्वीच संपुष्टात आले आहे. त्यामुळे वादीने कायम मनाईची मागणी केलेली दाद कायदयाने देता येणार नाही. त्यामुळे वादीचा अर्ज नामंजूर करावा अशी विनंती प्रतिवादी क्रं. १ यांनी केली आहे.

१३. प्रतिवादी क्रं. २ व ३ यांनी त्याचे म्हणणे नि.क्रं. ४१ वर दाखल केले आहे. त्यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, वादीयांच्या मनाई अर्जातील मजकूर खोटा, लबाडीचा असून तो प्रतिवादी क्रं. २ व ३ यांना मान्य नाही.

महसुल खात्यातील वाटप तक्त्यानुसार कब्जे पट्टी होऊन दाव्यातील मिळकती मूळ वादीचे ताब्यात दिल्या आहेत. मूळ वादीस याकामी प्रतिवादी करण्यात आले आहे. कब्जे पट्टी झाल्यानंतर वादी यांनी प्रतिवादी नंबर २ व ३ यांना मिळकतीची विक्री केली आहे व ती मिळकत त्यांचे ताब्यात आहे.

१४. पन्हाळा येथील दिवाणी न्यायालयात प्रतिवादी क्रं.१ यांनी रे.क.नं. १०९/१९९० चा दावा केला होता. तो मंजूर झाल्यानंतर दिवाणी प्रक्रिया संहिता कलम ५४ प्रमाणे सरस निरस मानाने वाटप होऊन मिळणेसाठी प्रकरण जिल्हाधिकारी कोल्हापूर यांचेकडे गेले. त्याप्रमाणे वाटप प्रकरण तहसीलदार पन्हाळा यांचे कडून उपअधीक्षक भूमी अभिलेख पन्हाळा यांचेकडे गेले. त्याप्रमाणे वादी बंडू बापू पाटील यांना गट क्रं. १२५ चा अ,ब,क व गट नंबर ४९५ चा स्वतंत्रपणे देण्यात आले व गट नं. ७१,५९२, ४६६ व ४७९ या मिळकती समाईकात ठेवण्यात आल्या. वाटप तक्त्यानुसार दावा मिळकतीचे वाटप पूर्ण करुन कब्जा देण्यात आला. त्यामुळे समाईक मालकी अथवा वहिवाट अथवा कौटुंबिक संबंध या मिळकती पुरता संपुष्टात आला. वादीस कोणत्याही प्रकारचा अग्रहक्क कायद्याने प्राप्त होत नसताना वादीने खोडसाळपणे प्रतिवादी यांचे विरुध्द सदरचा दावा दाखल केला आहे. त्यामुळे सदरचा अर्ज नामंजूर करावा अशी विनंती प्रतिवादी क्रं. २ व ३ यांनी

केली आहे.

१५. वादीच्या विधिज्ञांचा युक्तिवाद ऐकला. वादीचे कथन तसेच संचिकेत दाखल असलेल्या कागदपत्रांचे अवलोकन केले असता खालील प्रश्नबिंदू विचारार्थ उपस्थित होतात. सदर प्रश्नबिंदूचे निष्कर्ष कारणमिमांसेह खालील प्रमाणे –

अ.क्र.	प्रश्नबिंदू	निष्कर्ष
१.	वादीचे हक्कात प्रथमदर्शनी केस आहे काय ?	नकारार्थी
२.	न्यायाचा समतोल वादीच्या बाजूने आहे ?	नकारार्थी
३.	उक्त अर्ज नामंजूर केल्यास वादी चे अपरिमित नुकसान होईल ?	नकारार्थी
४.	आदेश काय ?	अंतिम आदेशा प्रमाणे

१६. वादीतर्फे दावा मिळकतींच्या संदर्भात नि.क्रं. ३, १७ सोबत दाखल केलेले कागद खालील प्रमाणे.

अ.क्रं.	कागदाचा तपशील	दिनांक	दाखल कागद
१.	मौजे वाघुर्डे येथील भू गट क्रं. १२५–अ चा सातबारा उतारा	०९.०२.२०२२	स.शि.नक्कल

२.	मौजे वाघुर्डे येथील भू गट क्रं. १२५–ब चा सातबारा उतारा	०९.०२.२०२२	स.शि.नक्कल
३.	मौजे वाघुर्डे येथील भू गट क्रं. १२५–क चा सातबारा उतारा	०९.०२.२०२२	स.शि.नक्कल
४.	मौजे वाघुर्डे येथील भू गट क्रं. ४९५ चा सातबारा उतारा	०९.०२.२०२२	स.शि.नक्कल
५.	रजि. दस्त क्रं. २०७/२०२२ चे खरेदीपत्र.	२१.०१.२०२२	झेरॉक्स

१७. प्रतिवादीतर्फे दावा मिळकतींच्या संदर्भात नि.क्रं. १५ सोबत दाखल केलेले कागद खालील प्रमाणे.

अ.क्रं.	**कागदाचा तपशील**	**दिनांक**	**दाखल कागद**
१.	प्रतिवादीने वादी विरुध्द दाखल केलेल्या रे.क.नं.७४/२०२० चे कामातील दावा अर्ज.	३०.०३.२०२२	स.शि.नक्कल
२.	वादीने रे.क.नं.७४/२०२० चे कामी दिलेली कैफियत.	३०.०३.२०२२	स.शि.नक्कल

१८. प्रतिवादी क्रं. २ व ३ यांनी त्यांच्या कथना पृष्ठयर्थ मा. वरिष्ठ न्यायालयांचे खालील न्यायनिर्णय दाखल केले आहेत

1. **Baldev Prakash and Anr. Vs. Dhian Singh and Ors., AIR 2008 (NOC) 1630 (H.P.)**

सदर न्यायनिर्णयांचे अवलोकन करुन या अर्जाचे आदेशावेळी सदर न्यायनिर्णय विचारात घेतले आहेत. तसेच वादीने दाखल केलेले फोटो सध्या विचारात घेण्यात येत नाहीत.

का र ण मि मां सा

प्रश्नबिंदू क्रं.१ करीता–

१९. वादीला दावा मिळकत अग्रहक्काने विकत घेण्याचा त्यांचा हकक प्रथमदर्शनी शाबित करतात का हे पाहाणे महत्वाचे आहे. तसेच दावा मिळकतीत वादीचा कब्जा आहे हे सिध्द करतात का हे देखील पाहाणे महत्वाचे आहे.

२०. दावा मिळकतीचे ७/१२ उतारे वादीने दाखल केले आहेत त्यामध्ये दावा मिळकत १२५–अ/ब/क या करिता केवळ प्रतिवादी नं. १ चे नाव नोंद भोगवटदार सदरी आहे. तर दावा मिळकत ४९५ मध्ये वादी व प्रतिवादीच्या नावाची नोंद स्वतंत्रपणे स्वतंत्र क्षेत्रफळासाठी दर्शवलेली आहे. ७/१२ उतारा हा प्रथमदर्शनी मालकी व कब्जा दाखविणारा दस्त आहे. तसेच वादीने दावा मिळकत वडिलार्जीत मालकीची होती हे स्वतःच कथन केले आहे. त्यामुळे वादी, प्रतिवादीच्या दावा मिळकतीला घेऊन कब्जा स्वतंत्र

आहे असे दिसते.

२१. वादीने त्याच्या दाव्यात ही बाब कथन केली आहे की, दावा मिळकती संदर्भाने वादी व प्रतिवादी क्रं. १ यांच्यामध्ये वाटपाचा दावा रे.क.नं. क्रं. १०९/१९९० दाखल होता. त्याचा निकाल १६.०८.२०१० रोजी झालेला आहे. ज्यामध्ये हिस्से वाटप झालेले आहेत. त्या दाव्यामध्ये जरी या प्रतिवादीने दावा मिळकतीचा कब्जा त्यावेळी वादीचा असल्याचे कथन केले असले तरी दाव्याच्या निकालानंतर वाटप झाल्याची महसूल दप्तरी कारवाई झाल्याचे दस्त प्रतिवादी क्रं. १ ने दाखल केले आहे. यावरुन ७/१२ उता–यावरील नोंदी या गट नं. ४९५,१२५/अ/ब/क विषयी प्रत्यक्ष कब्जा वादी, प्रतिवादीचा स्वतंत्र दर्शवत आहे असे म्हणणे अयोग्य ठरणार नाही. सबब दावा मिळकतीचा एकमेव कब्जा वादीचा नाही.

२२. वादीने प्रस्तुत अर्जात दावा मिळकत अग्रहक्काने खरेदी करण्याचा त्याचा अधिकार आहे असे कथन केले आहे व प्रतिवादी क्रं. १ ने सदर दावा मिळकती पैकी कांही भाग वादीला पूर्व कल्पना न देता अग्रहक्क डावलण्याच्या हेतूने प्रतिवादी क्रं. २ व ३ ला विक्री केला आहे. त्यामुळे देखील दाव्याचा निकला लागे पोवेतो वादीचा हक्क संरक्षीत ठेवण्यासाठी तुर्तमनाई आदेश विनातबदीली संदर्भाने प्रतिवादी क्रं. १ ते ३ विरुध्द मागितला

आहे. प्रतिवादी क्रं.१ ने दावा मिळकतीतील काही भागाचे खरेदीपत्र प्रतिवादी क्रं. २ व ३ ला करुन दिल्याचे कथन केले व प्रतिवादी क्रं. २ व ३ ने ते मान्य केले आहे. सदर खरेदीपत्राच्या प्रती प्रकरणात दाखल आहे.

२३. येथे वादी त्याचा अग्रहक्क हिंदू वारसा कायदा कलम २२ नुसार सांगत आहेत. हिंदू वारसा कायदा १९५६, कलम २२ खालील प्रमाणे–

> ''जेथे, या अधिनियमाच्या प्रारंभानंतर , अकृतमृत्युपत्र व्यक्तीच्या कोणत्याही स्थावर संपत्तीतील अथवा त्याने किंवा तिने– मग एकटयाने असो वा इतरांच्या समवेत असो – चालवलेल्या कोणत्याही धंदयातील हितसंबंध अनुसूचीच्या १ ल्या वर्गामध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या दोन किंवा अधिक वारसदारांकडे प्रक्रांत होईल, आणि अशा वारसदारापैकी कोणाही एकाने संपत्तीतील किंवा धंदयातील त्याचा किंवा तिचा हितसंबंध हस्तांतरित करावयाचे योजल्यास, हस्तांतरणसाठी योजलेला हितसंबंध संपदान करण्याचा अन्य वारसदारांना अधिमानी अधिकार असेल.''

<u>या कलमावरुन स्पष्ट होते की मिळकत ही अकृतमृत्युपत्र व्यक्तीची असणे आवश्यक आहे.</u> याचा अर्थ त्या मिळकतीची कोणतीही वाटणी झालेली नसेल व तो व्यक्ती त्यांची ती मिळकत होती ते मयत झाले असतील तर त्याचे वर्ग–१

चे वारसांना अधिमानी अधिका म्हणजेच अग्रहक्काचा अधिकार राहील. प्रस्तुत प्रकरणात वादी व प्रतिवादी यांना दावा मिळकतीच्या अनुषंगाने रे.क.नं.१०९/१९९० चा वाटपाचा दावा निकाली होऊन वाटप झाल्याचे मान्य आहे तसेच सदर दाव्याच्या न्यायनिर्णया विरुध्द कोणतेही अपील दाखल नाही.

२४. अशा परिस्थितीत प्रस्तुत दाव्याची मिळकत ही प्रतिवादी क्रं. १ ला वाटपाने प्राप्त आहे. त्यामुळे सदर मिळकत कलम २२ मध्ये नमूद अकृतमृत्युपत व्यक्तीची (intestate) मिळकत नाही असे प्रथमदर्शनी दिसते. वादीला त्यांची केस शाबित करण्यासाठी अजून पुराव्याची आवश्यकता आहे. परंतू याक्षणी अग्रहक्क वादीचा प्रथमदर्शनी सिध्द होत नाही. सबब, प्रश्नबिंदू क्रं. १ नकारार्थी नोंदविण्यात येतो.

<u>प्रश्नबिंदू क्रं. २ व ३ करिता</u> –

२५. वादी प्रथमदर्शनी केस शाबित करण्यास असमर्थ ठरलेला आहे. वादीने दस्त यादी नि.नं. ४६ वर दावा मिळकतीतील ऊस कुंभी कासारी साखर कारखाना येथे त्याच्या नावे जात असल्याच्या वेगवेगळया वर्षाच्या पावत्या दाखल केल्या आहेत. सदर पावत्या या सार्वजनिक दस्त नाही त्यामुळे कब्जा दर्शविण्यासाठी ग्राहय धरता येणार नाहीत. अशा परिस्थितीत

वादीचे अपरिमित नुकसान समोर येत नाही. सबब, न्यायाचा समतोल वादीच्या बाजूने नाही. म्हणून प्रश्नबिंदू क्रं. २ व ३ नकारार्थी नोंदविण्यात येते.

<u>प्रश्नबिंदू ४ करीता</u> –

२६. प्रश्नबिंदू क्रं. १ ते ३ चे उत्तर हे वादीच्या हक्कात नसल्याने प्रश्नबिंदू क्र. ४ चे निष्कर्षादाखल खालील आदेश पारित करण्यात येत आहे.

आदेश

१. अर्ज नामंजूर करण्यात आला आहे.

२. उक्त अर्जाचा खर्च दाव्याच्या अंतिम निकालानंतर होणा–या खर्चाच्या आकारणीवेळी विचारात घेण्यात यावा.

Neha K.Nagargoje Digitally signed by Neha K.Nagargoje Date: 2023.03.04 18:20:35 +0530

(नेहा कों.नागरगोजे)

दि. ०२.०३.२०२३. दिवाणी न्यायाधीश, क.स्तर,

कळे–खेरीवडे.