नियमित दिवाणी दावा क्र.१५/२०२२
मुरलीधर व इतर वि. छबाबाई व इतर
CNR-MHNS230001782022

आदेश निशाणी क्र.०५

अर्जदाराने प्रस्तुतचा अर्ज हा दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३९ नियम १ व २, सहकलम ९४ व १५१ दिवाणी प्रक्रिया संहिता अंतर्गत तात्पुरता मनाई हुकूमाच्या आदेशाकरीता केलेला आहे.

०२ वादी/अर्जदार यांचे थोडक्यात कथन याप्रमाणे आहे की, वादातीत मिळकत ही सर्व्हे क्र.२८/२ क्षेत्र ०.३१.३० हेक्टर आर पोटखराब ०.०.२० हेक्टर आर तसेच शेत सर्व्हे क्र.२९ क्षेत्र ०.११.२० पोटखराब ०.०.२० हेक्टर आर मौजे घोटी बु. पोट तुकडी व तालुका इगतपुरी जिल्हा नाशिक येथील असून या वाद मिळकती सन १९३०-३१ सालापासून मुळतः बापु रावजी तेली व दगडु तुकाराम तेली यांचे प्रत्येकी ०८ आणे म्हणजे निम्मा-निम्मा मालकी व हिश्याच्या होत्या व त्याप्रमाणे ७/१२ उता-यात फेरफार नोंद होती. फेरफार नोंद क्र.२३२४ दिनांक १८/०१/१९४३ अन्वये दगडु तुकाराम तेली यांचे वारस महादु दगडु तेली यांचे नाव असे दाखल झाले. बापु रावजी तेली यांना मुरलीधर बापु काळे हा मुलगा व विठाबाई बापुराव दुर्गुळे व पावर्ताबाई नामदेव गवळी या दोन मुली होत्या. बापु रावजी काळे दिनांक ११/१०/१९७७ रोजी मयत झाले व त्यांचा मुलगा मुरलीधर बापु काळे हा त्यांच्या हयातीत दिनांक २५/०६/१९७५ रोजी मयत झाला. विठाबाई दुर्गुळे ही दिनांक ०८/१०/२००६ रोजी मयत झालेली असून पार्वताबाई नामदेव गवळी ही दिनांक १५/०८/२०२० रोजी मयत झाली आहे. वादी हे मयत मुरलीधर काळे, मयत विठाबाई दुर्गुळे व मयत पार्वताबाई गवळी यांचे वारस आहेत. महादु दगडु तेली-काळे यांना छबा महादु तेली-काळे, देवराम महादु तेली-काळे असे दोन मुले व शांताबाई कचरु भरवीरकर, जानकीबाई धोंडीराम कदम व हिराबाई राजाराम कर्डीले या मुली

होत्या. ते सर्व मयत असून प्रतिवादी क्र.१ ते १८ हे त्यांचे वारस आहेत.

०३ वादी क्र.१२ यांनी वाद मिळकतीचे कागदपत्रे काढली असता बापु रावजी तेली यांचे नाव कोणतेही फेरफार न होता ७/१२ उता-यातून परस्पर कमी केले असल्याचे समजले. महादु दगडु तेली यांनी व त्यांच्या वारसांनी महसूल अधिका-यांशी हात मिळवणी करुन त्याबाबतचा अभिलेख गहाळ केला असल्याचे समजून आले. वाद मिळकतीत बापु रावजी तेली यांचा निम्मा हिस्सा असतांना सुध्दा प्रतिवादींनी बेकायदेशीरपणे वाद मिळकतीचे वाटप करुन त्यांच्या आत्या व बहिणींचे नाव कमी केले असल्याचे दिसले. त्याचप्रमाणे प्रतिवादी क्र.०१ ते ०९ यांनी दावा मिळकत शेत सर्व्हे क्र.२९ ही प्रतिवादी क्र.१९ यांना दिनांक १०/०४/२००१ रोजी खरेदीखताने विक्री केल्याचे दाखवले. पुढे प्रतिवादी क्र.१९ यांनी दिनांक १९/०६/२००६ रोजी प्रतिवादी क्र.२२ व २३ यांना खरेदीखताने विक्री केले. प्रतिवादी क्र.०१ ते ०३ यांनी दावा मिळकत शेत सर्व्हे क्र.२८/२ पैकी १० आर क्षेत्र प्रतिवादी क्र.२० यांना दिनांक २६/०६/२००२ रोजी तसेच प्रतिवादी क्र.०१, ०२, ०४ ते ०९ यांनी शेत सर्व्हे क्र.२८/२ पैकी ०३ आर क्षेत्र दिनांक ०१/११/२०१९ रोजी प्रतिवादी क्र.१९ व २१ यांना, तसेच प्रतिवादी क्र.०५ ते ०९ यांनी ०२ आर क्षेत्र प्रतिवादी क्र.२७ व २८ यांना दिनांक ३१/१२/२०२० रोजी तुकडेबंदी व तुकडेजोड कायद्याचे उल्लंघन करुन खरेदीखताने विक्री केल्याचे दाखवले आहे. प्रतिवादींना सदरचे दावा मिळकतीचे क्षेत्र विक्री करण्याचा कोणताही हक्क नसल्यामुळे सदरचे विक्रीपत्र हे बेकायदेशीर आहे. प्रतिवादी क्र.२२ व २३ यांनी सर्व्हे क्र.२९ पैकी ०४ आर क्षेत्र प्रतिवादी क्र.२४ ते २६ यांना तुकडेजोड व तुकडेबंदी कायद्याचे उल्लघंन करुन दिनांक २४/०७/२०२० रोजीच्या खरेदीखताने विक्री केले आहे. प्रतिवादी क्र.१९ यांनी शेत सर्व्हे क्र.२९ पैकी १.५ आर क्षेत्र प्रतिवादी क्र.२९ व ३० यांना तसेच १.५ आर क्षेत्र प्रतिवादी क्र.३२ यांना, तसेच १.५ आर क्षेत्र प्रतिवादी क्र.३२ व

३३ यांना तुकडेजोड व तुकडेबंदी कायद्याचे उल्लघंन करुन दिनांक २४/०२/२०२१ रोजीच्या खरेदीखताने विक्री केलेले आहे.

०४ वाद मिळकती या पडीत होत्या व दावा मिळकतींमध्ये प्रतिवादींनी अनाधिकाराने कब्जा करण्याच्या उद्देशाने अनाधिकृत बांधकामाच्या हालचाली करु लागल्याने वादी यांनी दावा मिळकतींची संपूर्ण कागदपत्रे काढली असता त्यांना सदर गैरप्रकार झाल्याचे उघड झाले. वादी क्र.१२ यांनी अधिकार अभिलेखमध्ये वारस नोंद होण्याकरीता मंडळ अधिकारी, घोटी व तलाठी यांना अर्ज देवून बापु रावजी काळे यांच्यापश्चात त्यांच्या वारसांची नावे नोंदविण्याकामी अर्ज दिला. अनावधानाने सदर अर्जात बापु रावजी काळे यांची मृत्यू तारीख ०४/११/१९६० अशी नमुद झाली. प्रतिवादी क्र.०१ ते ०९ यांनी मंडळ अधिकारी यांच्याकडे हरकत घेवून बापु रावजी काळे यांचा दावा मिळकतींमध्ये निम्मा हिस्सा असतांना बापु रावजी काळे यांचे नाव पोकळीस्त होते व ते कमी झाले असे मोघम कथन केले. परंतु त्याच्या समर्थनार्थ कोणतेही कागदपत्रे दाखल केलेले नाही. सन १९५२-५३ पर्यत ७/१२ उता-यांवर बापु रावजी काळे यांचा ०८ आणे हिस्सा असल्याच्या नोंदी आहेत. बापु रावजी काळे यांनी त्यांच्या हयातीत प्रतिवादी क्र.०१ ते ०९ यांच्या किंवा कोणाच्याही लाभात कोणतेही वैध दस्तऐवज करुन दावा मिळकत हस्तांतरीत केलेल्या नाहीत किंवा त्यातील हक्क सोडून दिलेले नाहीत. प्रतिवादींनी वादींच्या अज्ञानतेचा व गरिबीचा फायदा घेवून संबंधित अधिका-यांशी हातमिळवणी करुन बेकायदेशीरपणे विना फेरफार त्यांचे नाव कमी केले आहे. प्रतिवादी क्र.१९ ते ३३ यांनी दावा मिळकतीच्या मालकी हक्काबाबत कागदपत्रे न पाहता व त्याची छाननी न करता विक्री करणार यांच्याशी संगनमताने दावा मिळकतीबाबत बेकायदेशीर व्यवहार केलेले आहेत. प्रतिवादीने केलेल्या व्यवहारात वादी यांचे वाद मिळकतीतून निम्या हिश्यावर बंधनकारक नसून ती खरेदीखते बेकायदेशीर आहेत व केवळ वादींचा हिस्सा गिळंकृत

करण्याच्या एकमेव उद्देशाने केली असल्यामुळे ते व्यवहार मुळत: व्यर्थ आणि निरर्थक आहेत. वादी यांचा दावा मिळकतींमध्ये सहमालक व सहधारक या नात्याने सामाईक कब्जा व वहिवाट आहे. वादीने तहसिलदार यांच्याकडे अर्ज क्र.३९५/२०२१ अन्वये रेकॉर्ड ऑफ राईटस मधील चुक दुरुस्त होण्याबाबत अर्ज केला असून तो अर्ज प्रलंबित आहे. वादी हे वेगवेगळ्या ठिकाणी नोकरी निमित्त राहत असल्यामुळे व काही वादी हे सासरी राहत असल्यामुळे व दावा मिळकती या खुल्या व वादींच्या वापरात असल्याने वादीने दावा मिळकतीबाबत कागदपत्रे बघितली नाही. सन २०२० मध्ये प्रथमत: माहिती झाल्यानंतर वादींनी प्रतिवादी क्र.०१ ते ०९ यांना भेटून त्यांनी केलेले गैरव्यवहार रद्द करुन वादींचा अविभक्त हिस्सा मागितला. त्यामुळे वादींनी दिनांक २३/०८/२०२१ रोजी प्रतिवादींना रजिष्टर पोस्टाने कायदेशीर नोटीस दिली. सदर नोटीस मिळुनही प्रतिवादींनी नोटीसीतील मागणीप्रमाणे वर्तन केले नाही त्यामुळे वादींना प्रस्तुत दावा व तात्पुरता मनाई हुकूम अर्ज दाखल करण्यास भाग पडले आहे.

<u>०५</u> प्रतिवादी क्र.०१, ०२, ०४ ते ०९, १६ व १८ यांनी त्यांचे लेखी जबाब व मनाई हुकुमाचे अर्जास उत्तर निशाणी क्र.१२४ अन्वये दाखल केले आहे. प्रतिवादींनी वादीच्या दाव्यातील कथनांचे खंडण केले आहे. सदर प्रतिवादी यांचे थोडक्यात कथन याप्रमाणे आहे की, वादींचा व त्यांच्या पुर्वजांपासून कोणताही हक्क व अधिकार कब्जा संबंध दावा मिळकतींशी कधीही नव्हता व नाही. प्रतिवादी हे त्यांचे वाडवडील पुर्वजांपासून अंदाजे ७० ते ७५ वर्षांच्या अधिक कालावधीपासून निर्वेध मालक व कब्जेदार होते व आहे. त्या निर्वेध मालकी हक्काने त्यांनी दावा मिळकतींचे क्षेत्र व अन्य प्रतिवादींचे त्यांचे कुटुंबाची सोय व हितासाठी पुर्वीच विक्री व हस्तांतरण केले होते. वादींची किंवा त्यांच्या पुर्वजांची त्याबाबत कोणतीही हरकत नव्हती. सदर दावा मिळकतींपैकी उर्वरीत मालकीचे क्षेत्र प्रतिवादींनी दोन ते अडीच वर्षापुर्वीच

बिनशेती करुन घेतलेले आहे. वादींनी दिनांक २५/०८/२०२० रोजी तहसिलदार, इगतपुरी यांचे कार्यालयात अर्ज दाखल केला आहे. तहसिलदार यांनी मंडळ अधिकारी यांचा त्यावर चौकशी अहवाल मागितला असता मंडळ अधिकारी यांनी त्यांना नोटीस पाठविली व त्याबाबत प्रतिवादी यांनी मंडळ अधिकारी, घोटी यांना कायदेशीर जबाब सादर केला. मंडळ अधिका-यांनी चौकशी करुन प्रतिवादी शिवाय दावा मिळकतीशी अर्जदारांचा संबंध नसल्याबाबत तहसिलदार यांना अहवाल देण्यात आला. प्रतिवादींच्या जबाबातील कागदपत्रांच्या आधारे वादींनी फेर चौकशी सुरु करुन अर्जात दुरुस्ती केली. चौकशीअंती आपल्या बाजुने वजन वशिला वापरुनही निर्णय होत नाही म्हणुन पुर्व नियोजनाने वादींनी खोट्या मजकुराची बेकायदेशीर नोटीस पाठवली. वादी हे प्रतिवादींचे एकत्र कुटुंबाचे पुर्वीपासून घटक नातेवाईक नव्हते व नाहीत. मयत बापु रावजी तेली यांचे दावा मिळकतीमध्ये असलेले पोकळीस्त नाव कायदेशीर मार्गाने नोंद क्र.११८९ प्रमाणे सन १९५२-५३ मध्ये कमी झाले. त्याबाबत मयत बापु रावजी तेली यांनी स्वत: त्यांच्या हयातीत दावा मिळकतींवर अधिकार दाखवला नाही असे असतांना वादींना दावा मिळकतींवर हक्क दाखविण्याचा कोणताही नैतिक किंवा कायदेशीर अधिकार नाही. मयत बापु रावजी तेली यांचे नाव दावा मिळकतींवरुन कमी झाल्यानंतर अंदाजे ७५ वर्षाचे कालावधीनंतर तथाकथित वारस दर्शवून वादींनी केलेला अर्ज हा बेकायदेशीर आहे. त्यामुळे समतोलाची बाजू ही प्रतिवादींच्या बाजुने आहे. बापु रावजी तेली हे दावा मिळकतीचे कसे मालक होते हे पोकळीस्तपणे सन १९५२-५३ च्या पोकळीस्त ७/१२ उता-याव्यतिरीक्त कुठलाही पुरावा नाही. दावा मिळकतीशी मयत बापु रावजी तेली यांचा संबंध असता तर त्यांनी त्यांचे मृत्युपत्रात दावा मिळकतीचा उल्लेख केला असता बापु रावजी तेली यांच्या मृत्युनंतर ४५ वर्षाच्या कालावधीमध्ये वादींनी कोणतीही तक्रार केली नाही त्यामुळे वादीचा दावा हा मुदतबाह्य आहे. प्रतिवादींनी दावा मिळकत विकसित करुन बिनशेती केली आहे व आज रोजी तिची किमंत जास्त आहे. वादींनी संगनमत करुन

प्रतिवादींना त्रास देण्याच्या उद्देशाने व अर्थलाभ होण्याच्या उद्देशाने स्वार्थापोटी दावा दाखल केला आहे. वादींचा दावा हा बेकायदेशीर व मुदतबाह्य असल्याने दावा तसेच मनाई हुकुमाचा अर्ज खारीज करण्यात यावा अशी सदर प्रतिवादींनी विनंती केली आहे.

०६ प्रतिवादी क्र.१९, २१ व २३ यांनी निशाणी क्र.१०३ अन्वये त्यांचे लेखी जबाब व उत्तर दाखल केले. त्यांचे थोडक्यात कथन याप्रमाणे आहे की, प्रतिवादी क्र.०१ व इतर यांनी दिनांक २६/०६/२००२ रोजी प्रतिवादी क्र.२० मंदाबाई यांना खरेदीखताने विक्री केली असून सदरच्या खरेदीखतास तुकडेबंदी कायद्याची कोणतीही अडचण नव्हती. प्रतिवादी क्र.२० मंदाबाई यांनी शेत सर्व्हे क्र.२८/२ चे ०.१० आर मिळकतीचे क्षेत्र प्रतिवादी क्र.२२ व २३ यांना दिनांक १९/०६/२००६ रोजी विक्री केले. त्याचप्रमाणे त्यांचे नाव ७/१२ उता-यावर मालक म्हणुन नोंदविण्यात आले. प्रतिवादी क्र.१९ यांनी प्रतिवादी क्र.०१ व इतर यांच्याकडून शेत सर्व्हे क्र.२९ चे ११.०४ आर क्षेत्र दिनांक १०/०४/२००१ रोजी खरेदी केलेले असून ते त्याचे कायदेशीर मालक झाले होते. तसेच प्रतिवादी क्र.१९ व २१ यांनी प्रतिवादी क्र.०१ व इतर यांचेकडून दिनांक ०१/११/२०१९ रोजी सर्व्हे क्र.२८/२ ०.०३ आर क्षेत्र खरेदीखताद्वारे खरेदी केले. प्रतिवादी क्र.२२ व २३ यांनी प्रतिवादी क्र.२४ ते २६ यांना ०.०४ आर क्षेत्राचे खरेदीखत दस्त क्र.१३०४/२०२० अन्वये विक्री केले असून सदर खरेदीखत हे तुकडेजोड व तुकडेबंदी कायद्याच्या विरुध्द व बेकायदेशीर स्वरुपाचे नाही. दिनांक ३१/१२/२०२० रोजीचे खरेदीखत हे कायदेशीर असून सर्व खरेदीखते कुटुंबाच्या लाभासाठी झाले असून खरेदी करणार हे प्रामाणिक खरेदीदार असून त्यांच्या नावाची नोंद मिळकतीच्या ७/१२ उता-यात झालेली आहे. सदरचे खरेदीखत हे कायदेशीर परवानगीने व कायद्यास अनुसरुन प्लॅन करुन घरे बांधण्याच्या उद्देशाने झालेली असून ती खरेदीखत कायदेशीर आहे त्याबाबत

हरकत घेण्याचा वादींना कोणताही अधिकार नाही. प्रतिवादी क्र.१९ यांनी प्रतिवादी क्र.२९ व ३० यांना शेत सर्व्हे क्र.२९ चे ०.०१.५ आर क्षेत्र दिनांक २४/०२/२०२१ रोजी, तसेच प्रतिवादी क्र.३१ यांना शेत सर्व्हे क्र.२९ चे ०.०१.५ आर क्षेत्र तसेच प्रतिवादी क्र.३२ व ३३ यांना शेत सर्व्हे क्र.२९ चे ०.०१.५ आर क्षेत्र विक्री केलेले असून त्याबाबतची नोंद रद्द झालेली नाही. सर्व्हे नं. २९, २८ हे नाशिक महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांचेकडून रहिवासी विभागात समाविष्ट असल्याने तसा लेआउट करुन मिळकतीची खरेदी विक्री झालेली आहे त्यामुळे सदर खरेदीखतांना तुकडेबंदी कायद्याची बाधा नाही. त्यामुळे वादींना सदर खरेदीखतांबाबत हरकत घेण्याचा कोणताही कायदेशीर अधिकार नाही. प्रतिवादी क्र.१९, २१ व २३ हे सर्व्हे क्र.२८ व २९ चे कायदेशीर मालक असून त्यांना मिळकतीचा पाहिजे तसा उपभोग घेण्याचा अगर विक्री करण्याचा संपूर्ण हक्क व अधिकार असून त्याबाबत मनाई हुकूम मागण्याचा वादीला कोणताही हक्क नाही त्यामुळे प्रथमदर्शनी केस वादीच्या बाजुने नसून न्यायाचा समतोल वादीच्या बाजुने नाही. प्रतिवादी क्र.१९, २१ व २३ हे कायदेशीर खरेदीदार असून त्यांनी मिळकतीचा मुळ भरणा जमिनीचे मुळ मालक यांना दिलेला आहे. त्यामुळे प्रतिवादींविरुध्द मनाई हुकूम पारीत केल्यास त्यांना त्यांच्या मालकीचे सर्व्हे क्र.२८ व २९ चे क्षेत्राची विक्री करता येणार नाही व त्यामुळे त्यांचे अपरिमित नुकसान होईल. ०.०१.५ आर या क्षेत्रासाठी बांधकाम करण्यास ग्रामपालिका घोटी हे सक्षम अधिकारी असून महाराष्ट्र प्रदेश प्राधिकरण महानगर नियोजनकार यांच्या कोणत्याही परवानगीची आवश्यकता लागत नाही. त्यामुळे वादीने केलेल्या मागण्या या चुकीच्या असून वादीचा दावा व अर्ज खारीज होण्यास पात्र आहे.

०७ प्रतिवादी क्र.२४ यांनी निशाणी क्र.७७ अन्वये त्यांनी मनाई हुकुमाचे अर्जास त्यांचे लेखी उत्तर दाखल केले. त्यांचे थोडक्यात कथन याप्रमाणे आहे की,

वादीने स्वराज्य संस्था अगर सक्षम अधिकारी, महानगर नियोजनकार नाशिक महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, ग्रामपंचायत घोटी यांना आवश्यक पक्ष म्हणुन सामील केलेले नसल्याने आवश्यक पार्टी सामील न केल्यामुळे दावा खारीज होण्यास पात्र आहे. दावा मिळकतीपैकी शेत सर्व्हे क्र.२८/२ पैकी १.५ आर क्षेत्र प्रतिवादी क्र.२२ व २३ यांनी विक्रीस काढली असता प्रतिवादी क्र.२४ यांनी ती शेतजमीन दिनांक २६/०७/२०२० रोजी खरेदी केली व त्याचे कायदेशीर मालक आहे. सदर क्षेत्रावर आजपर्यंत सदर प्रतिवादीचा कब्जा आहे. त्याचप्रमाणे ७/१२ उता-यावर सुध्दा त्यांच्या नावाची नोंद घेण्यात आली आहे. दिनांक २४/०९/२०२१ रोजी प्रतिवादी क्र.२४ यांनी बांधकामाकरीता परवानगीचा अर्ज ग्रामपालिका घोटी यांना दिला. प्रतिवादी क्र.२४ यांचे घर प्रस्तुतचा दावा दाखल करण्यापुर्वीच पूर्ण झालेले आहे. त्यामुळे वादीच्या लाभात मनाई हुकूम पारीत केल्यास प्रतिवादीचे कधीही न भरुन येणारे नुकसान होईल याउलट वादीचे कोणतेही नुकसान होणार नाही. प्रथमदर्शनी केस वादीच्या हक्कात नाही व समतोलाचा तराजू सुध्दा वादीच्या बाजुने नाही त्यामुळे वादीचा अर्ज खारीज करण्यात यावा अशी प्रतिवादी क्र.२४ यांनी विनंती केली आहे.

<u>०८</u>		प्रतिवादी क्र.३१ यांनी निशाणी क्र.६४ अन्वये त्यांचे लेखी जबाब व उत्तर दाखल केले. त्यांचे थोडक्यात कथन याप्रमाणे आहे की, प्रतिवादी क्र.१९ यांनी प्रतिवादी क्र.०१ ते ०९ यांचेकडून सदर मिळकत ही सन २००१ साली खरेदी केली त्या खरेदीची माहिती वादींना होती. परंतु, सदर मिळकतीशी काही संबंध नसल्यामुळे त्यांनी सदर खरेदीला कोणतीही हरकत घेतली नाही. प्रतिवादी क्र.१९ यांनी सन २०२० साली सदर मिळकत ही बिनशेती केलेली आहे. त्यावेळेस सुध्दा वादींनी कोणतीही हरकत घेतलेली नाही. आता त्या मिळकतीची किंमत भरमसाठ वाढल्यामुळे वादीच्या मनात लालसा निर्माण झाली आहे. वादीचा वाद मिळकतीशी काहीही संबंध

असता तर त्यांनी ६० वर्षाच्या काळात मुळ मालकांविरुध्द कार्यवाही करणे आवश्यक होते. परंतु, त्यांनी कोणतीही कार्यवाही केलेली नसल्यामुळे सदर व्यवहारांना त्यांची मुक संमती आहे हेच दिसून येते. प्रतिवादी क्र.३१ हिने खरेदी केलेल्या क्षेत्रावर घराचे बांधकाम करण्यास परवानगी मिळणेकरीता ग्रामपालिका घोटी यांच्याकडे दिनांक ०६/१२/२०२१ रोजी अर्ज दिला. घोटी ग्रामपंचायतीने दिनांक ०६/०२/२०२२ पर्यंत प्रतिवादीची परवानगी नाकारलेली नाही. त्यामुळे प्रतिवादी क्र.३१ हिला डिम्ड परमिशन मिळाली असे समजून दिनांक १५/०२/२०२२ पासून तिने घराचे बांधकाम सुरु केले आहे व दिनांक २४/०३/२०२२ पर्यंत ते बांधकाम पूर्ण झालेले आहे. आता कोणतेही बांधकाम शिल्लक राहिलेले नाही. दावा मिळकतीत वादींचा सन १९६२-६३ सालापासून कधीही कब्जा नव्हता व नाही. प्रतिवादी यांनी १९६२-६३ पासुनचे संपूर्ण रेकॉर्ड पाहून व तपासून घेतले आहे व त्यानंतर फेब्रुवारी २०२१ मध्ये १.५ आर बिनशेती क्षेत्र राहण्यासाठी विकत घेतले आहे. ६० वर्षात वादीचा दावा मिळकतीशी काहीही संबंध नाही त्यामुळे मनाई हुकूम पारीत न केल्यास वादीचे कोणतेही नुकसान होणार नाही. याउलट मनाई हुकूम पारीत केल्यास प्रतिवादींचे मोठे नुकसान होईल व त्यांच्यावर अन्याय होईल. त्यामुळे वादीचा मनाई हुकुमाचा अर्ज नामंजूर करण्यात यावा अशी प्रतिवादी क्र.३१ ने विनंती केली आहे.

<u>०९</u> प्रतिवादी क्र.०३, १० ते १३, १४, १७, २०, २२, २५ ते २८, ३२ व ३३ यांना दावा समन्स प्राप्त होउनही ते दाव्यात हजर झाले नाही. त्यामुळे त्यांच्याविरुध्द दिनांक १७/०५/२०२२ रोजीच्या आदेशान्वये दावा एकतर्फी चालविण्यात यावे असा आदेश पारीत करण्यात आला.

<u>१०</u> दोन्ही पक्षाचे कथन, अभिलेखावरील दस्तऐवज तसेच दोन्ही बाजुंच्या विधिज्ञांचा युक्तिवाद ऐकला. खालीलप्रमाणे मुद्दे उपस्थित होतात. त्यापुढे खालील दिलेल्या कारणमिमांसेवरुन पुढीलप्रमाणे निष्कर्ष नोंदविले आहे.

अ.क्र.	मुद्दे	निष्कर्ष
०१)	वादीची प्रथमदर्शनी केस आहे हे वादी सिध्द करतो काय?	होय.
०२)	सोयीचे पारडे हे वादीच्या बाजुने आहे हे वादी सिध्द करतो काय?	होय.
०३)	तात्पुरता मनाई हुकुम पारीत न केल्यास वादीचे अपरिमित नुकसान होते काय?	होय.
०४)	कोणता आदेश?	अंशत: मंजूर.

कारणमिमांसा

मुददा क्र.१ ते ३ करीता :-

११ वादीतर्फे वकील श्री.भरींडवाल यांनी युक्तिवाद केला की, वादीने प्रस्तुतचा दावा तथाकथित खरेदीखत हे वादींवर बंधनकारक नाही अशी घोषणा करुन मिळण्याबाबत तसेच वादींचा दावा मिळकतीत अर्धा हिस्सा आहे अशी घोषणा होवून त्याचे हिस्से वाटणी करुन कब्जा मिळणेबाबत दाखल केलेला आहे. दावा मिळकत ही बापु रावजी तेली व दगडु रावजी तेली यांच्या नावाने निम्मा-निम्मा हिस्साप्रमाणे होती. दगडु यांच्या निधनानंतर त्यांचा मुलगा महादु यांचे नाव ७/१२ उता-यावर नोंदविण्यात आले. सन १९६१-६२ पासून दावा मिळकतीच्या अभिलेखावर बापु रावजी तेली यांचे नाव नाही. त्यांचे नाव कसे कमी करण्यात आले याबाबत कोणताही अभिलेख उपलब्ध नाही. वादींनी अर्ज केला असता संबंधित ७/१२ उतारे व अभिलेख आढळून येत नाही असे लेखी उत्तर प्राप्त झाले. बापु रावजी तेली यांनी त्यांच्या हयातीत प्रतिवादीच्या हक्कात कोणतेही हस्तांतरण केलेले नाही किंवा हक्कसोड लेख लिहून दिलेला नाही. प्रतिवादींच्या कथनाप्रमाणे पोकळीस्त म्हणुन बापु रावजी तेली यांचे नाव असल्यामुळे त्यांचे नाव कमी करण्यात आले. परंतु, त्याबाबत

प्रतिवादींनी कोणताही पुरावा दाखल केलेला नाही. दावा मिळकतींमध्ये बापु रावजी तेली यांचे वारस म्हणुन वादींचा अर्धा हिस्सा आहे. त्यामुळे प्रतिवादींना दावा मिळकत हस्तांतरीत करण्याचे कोणतेही अधिकार नाही. त्यामुळे प्रतिवादींनी दावा मिळकतीचे करुन दिलेले खरेदीखत हे वादींवर बंधनकारक नाही. प्रतिवादी क्र.१९ ते ३३ यांनी ते प्रामाणिक खरेदीदार असल्याबाबत कोणतेही कथन केलेले नाही किंवा त्याबाबत कोणतीही जाहीर नोटीस देखील प्रसिध्द केलेली नाही. दावा मिळकत ही गावठाण क्षेत्राबाहेरील असल्यामुळे नाशिक महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांची पुर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे. परंतु, प्रतिवादींनी दावा मिळकतीवर बांधकाम सुरु करण्यापुर्वी सक्षम अधिका-यांची परवानगी घेतलेली नाही त्यामुळे सदरचे बांधकाम हे अवैध आहे. त्याचप्रमाणे प्रतिवादींनी कोणतेही सॅन्क्शन ले-आउटची प्रत दाखल केलेली नाही त्यामुळे दावा मिळकती ह्या अकृषक करण्यात आल्या असे सिध्द होत नाही. त्यामुळे प्रमाणित क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्राची खरेदी-विक्री करण्यास तुकडेजोड व तुकडेबंदी कायद्याची बाधा येते त्यामुळे सुध्दा प्रतिवादींच्या हक्कात करुन दिलेले विक्रीपत्र हे रद्द होण्यास पात्र आहे. केवळ ७/१२ उता-यावर प्रतिवादींच्या नावाची नोंद असल्यामुळे वादींचे दावा मिळकतींवरील हक्क संपुष्ठात येत नाही. प्रतिवादी हे दावा मिळकतीतील सहमालक असल्यामुळे वादींचा सुध्दा दावा मिळकतीवर मालकी हक्क व कब्जा होता. वादीच्या विधीज्ञांनी खालील न्यायनिर्णयांचा आधार घेतला.

1) Narasamma and Others Vs. State of Karnataka and Others, 2009 CJ(SC) 959, Hon'ble Supreme Court of India

2) Suraj Bhan & Ors. Vs. Financial Commissioner & Ors., Appeal (Civil) 1971 of 2007, Hon'ble Suprme Court of India.

3) Abasaheb Bali Gharge and Another Vs. Balaji Ramhari Gharge, 1994 CJ(Bom) 6, Hon'ble High Court of Bombay.

4) Anathula Sudhakar Vs. P. Buchi Reddy (Dead) by LRs & Ors., 2008 STPL 8660 SC, Hon'ble Supreme Court of India

5) Jitendra Singh Vs. The State of Madhya Pradesh & Ors., Special Leave Petition (C) No.13146/2021, Hon'ble Supreme Court of India

6) M/s. Eureka Builders & Ors. Vs. Gulabchand s/o. Veljee Dand Since deceased by LRs & Ors., Etc. Etc, 2018 CJ(SC) 404, Hon'ble Supreme Court of India.

7) Colgate Palmolive India Ltd. Vs. Hindustan Lever Ltd., 1999 LF(SC) 218, Hon'ble Supreme Court of India.

8) Bajrang @ Hanumant Tatyaba Kakade & another Vs. Babubai Baburao Pujari & others, 1997 (4) Bom.C.R. 462, Hon'ble Bombay High Court.

9) Rita Premchand & Another Vs. State of Maharashtra and Others, 2001 CJ(Bom) 740, Hon'ble High Court of Bombay.

10) Karam Singh & Ors. Vs. Nathu Singh, 1994 STPL 6328 Delhi, Hon'ble Delhi High Court.

11) Jagmohan Singh Vs. Balbir Singh and Another, 2017 STPL 5166 P & H, Hon'ble Punjab and Hariyana High Court.

12) Mahadu Appa Wanjole Vs. Laxman Veerappa Wanjole, 2008 CJ(Bom) 1435, Hon'ble High Court of Bombay.

13) Shyam Kumar Panja Vs. Lakhiniwas Chittlangia, LAWS(CAL)-2019-9-63, Hon'ble High Court of Calcutta.

14) Pralhad Pradhan & ors. Vs/ Sonu Kumhar & Ors., Civil Appeal No.5919 of 2011, Hon'ble Supreme Court of India.

१२ प्रतिवादी क्र.०१, ०२, ०४ ते ०९, १६, १८, २९, ३० तर्फे वकील श्री.एन.पी.चव्हाण यांनी युक्तिवाद केला की, वादी हे मयत बापु रावजी तेली यांचे वारस असल्याबाबत कोणतेही दस्तऐवज अभिलेखावर दाखल केलेले नाही. बापु यांचे नाव पोकळीस्त असल्यामुळे ते महसूल अभिलेखातून कमी करण्यात आले. बापु रावजी तेली यांनीसुध्दा सदर नोंदणीला कोणतेही आक्षेप घेतलेले नाही. दावा मिळकत ही मागील ७० ते ७५ वर्षांपासून प्रतिवादींच्या मालकी व कब्जात आहे. घोटी क्षेत्रात शेत जमिनींचे एकत्रीकरण करण्यात आलेले नाही त्यामुळे तुकडेबंदी व तुकडेजोड कायद्याची बाधा येत नाही. वादीचा दावा मुदतीत नाही. त्यामुळे वादीला मनाई हुकूम मागण्याचे कोणतेही अधिकार नाही.

१३ प्रतिवादी क्र.१९,२१,२३ तर्फे वकील श्री.व्ही.बी.कर्नावट यांनी युक्तिवाद केला की, दिनांक १०/०४/२००१ रोजी प्रतिवादी क्र.१९ यांनी दावा मिळकत खरेदी केली. दिनांक ३०/०९/१९९७ रोजीच्या वाटणीपत्रात तसेच बापु रावजी तेली यांच्या मृत्युपत्रात दावा मिळकतींचा उल्लेख नाही त्यामुळे सदरच्या मिळकती ह्या वडिलोपार्जित शेत मिळकती नाहीत. प्रतिवादी हे प्रामाणिक खरेदीदार असून सन २००१ पासून त्यांनी सदर मिळकतीचा विकास केला आहे तसेच तिला अकृषक करण्याची परवानगी देखील घेतलेली आहे. वादी तसेच प्रतिवादी क्र.०१ ते १८ यांच्यात दावा मिळकती संदर्भात वाद आहे. अशा परिस्थितीत प्रतिवादींचे नुकसान होईल व त्यांना मालमत्तेचा उपभोग करता येणार नाही. त्यामुळे वादींचा अर्ज खारीज करण्यात यावा अशी विनंती केली.

१४ प्रतिवादी क्र.२४ तर्फे वकील श्री.डी.के.शिंदे यांनी युक्तिवाद केला की,

सन १९५२ पासून दावा मिळकतींवर वादींचे किंवा बापु रावजी तेली यांचे नाव नाही. वादीने प्रस्तुतचा दावा हा सन २०२२ मध्ये केला आहे त्यामुळे सदरचा दावा हा मुदतबाह्य आहे व वादींना दावा दाखल करण्याचा कोणताही अधिकार नाही. वादींनी खरेदीखतांना आव्हान केलेले नाही. वादींनी दावा दाखल करतांना जैसे थे परिस्थितीचा आदेश पारीत करण्याबाबत कोणताही अर्ज दाखल केला नाही व तद्नंतर जैसे थे परिस्थितीचा आदेश मिळविण्याबाबत अर्ज केला. वादी हे दावा मिळकतीच्या कब्जात नाही त्यामुळे वादींच्या हक्कात मनाई हुकूम पारीत करता येणार नाही.

१५ प्रतिवादी क्र.३१ तर्फे वकील श्री.आर.जी.वाजे यांनी युक्तिवाद केला की, प्रतिवादी क्र.३१ हे प्रामाणिक खरेदीदार आहे. कोणतीही मालमत्ता खरेदी करण्यापुर्वी ३० वर्षाचा सर्च रिपोर्ट काढला जातो. मागील ७० वर्षांपासून वादी किंवा बापु रावजी तेली यांच्या वारसांची दावा मिळकतीवर नोंद नाही. त्याबद्दल त्यांनी कोणताही आक्षेप घेतला नाही किंवा त्यांचे नाव अभिलेखावर घेण्याबाबत कोणताही प्रयत्न केला नाही. प्रतिवादी क्र.३१ यांनी दिनांक २४/०२/२०२१ रोजी बांधकामाकरीता प्लॉट खरेदी केला व दिनांक ०६/१२/२०२१ रोजी बांधकामाकरीता परवानगीचा अर्ज दाखल केला. ६० दिवसांच्या आत कोणतीही परवानगी किंवा कोणताही अर्ज नामंजूर झाल्याचा आदेश प्राप्त झाला नाही त्यामुळे प्रतिवादीने बांधकाम पूर्ण केले. प्रतिवादी क्र.३१ हे त्यांचे क्षेत्राचे मालक व कब्जेदार असल्यामुळे त्यांच्याविरुध्द कोणताही मनाई हुकूम पारीत करता येत नाही. वादी हे दावा मिळकतीच्या ताब्यात नसल्यामुळे त्यांना त्यांच्या हक्कात मनाई हुकूम पारीत करता येणार नाही. वादींनी त्यांचा दावा वेळेत दाखल केलेला नसल्यामुळे सुध्दा त्यांच्या हक्कात मनाई हुकूम पारीत करता येणार नाही. प्रतिवादींच्या विधिज्ञांनी खालील न्यायनिर्णयाचा आधार घेतला आहे.

1) Mahadeo Savlaram Shelke Vs. Puna Municipal Corporation, LAWS(SC)-1995-1-54, Hon'ble Supreme Court of India

2) Associated Cement Companies Ltd. Vs. State of Rajasthan, LAWS(Raj)-1980-9-9, Hon'ble High Court of Rajsthan

3) Seemax Construction Private Limited Vs. State Bank of India, LAWS(DLH)-1991-12-26, Hon'ble High Court of Delhi

4) National Airport Authority Vs. Vijaydutt, LAWS(MPH)-1989-9-22, Hon'ble High Court of Madhya Pradesh

5) Kundan Mal Vs. Thikana Siryari, LAWS(RAJ)-1958-9-15, Hon'ble High Court of Rajsthan.

<u>१६</u> वादींच्या कथनाप्रमाणे वादातीत मिळकतींमध्ये वादीचा अर्धा हिस्सा आहे. प्रतिवादींनी बेकायदेशिररित्या बापु रावजी तेली यांचे नाव ७/१२ उता-यातून कमी केले आहे. प्रतिवादी क्र.०१ ते १८ यांनी त्यांच्या परवानगीशिवाय तसेच हिस्से वाटप होण्यापुर्वीच दावा मिळकतीतील त्यांचे हिस्से प्रतिवादी क्र.१९ ते ३१ यांना विक्री केले तसेच प्रतिवादी क्र.१९ ते ३१ यांनी कोणतीही पूर्व परवानगी न घेता त्या जागेत अवैधरित्या बांधकाम सुरु केले आहे. वादींनी त्यांचे कथनाचे समर्थनार्थ दावा मिळकतींचे ७/१२ उतारे, वादींनी ग्रामपंचायतीला दिलेला हरकत अर्ज, बापु रावजी काळे तसेच मुरलीधर काळे यांचे मृत्यू दाखले, प्रतिवादींना पाठविलेल्या नोटीसीच्या प्रती, पोस्टल रिसीटस्, पोहोच पावत्या, परत आलेले लिफाफे, तसेच प्रतिवादींनी करुन दिलेल्या खरेदीखताच्या प्रती इ. अभिलेखावर दाखल केलेल्या आहेत.

<u>१७</u> याउलट प्रतिवादींच्या कथनाप्रमाणे दावा मिळकतीत वादींचा कोणताही हिस्सा नाही तसेच मयत बापु काळे यांचासुध्दा दावा मिळकतीत कोणताही हिस्सा नव्हता. दावा मिळकतीच्या ७/१२ उता-यावर बापु रावजी काळे यांचे नाव पोळळीस्त होते व त्यामुळे ते नाव कायदेशिररित्या कमी करण्यात आले आहे.

प्रतिवादी क्र.०१ ते १८ हे दावा मिळकतीचे मालक असल्यामुळे त्यांनी सदरच्या मिळकतीतील काही भाग इतर प्रतिवादींना विक्री केला आहे. इतर प्रतिवादी हे प्रामाणिक खरेदीदार असल्यामुळे तसेच त्यांना ग्रामपंचायत व इतर प्राधिकरणाची पूर्व परवानगी घेवून वाद मिळकती ह्या अकृषक करुन त्यावर बांधकाम करण्यास सुरुवात केली असल्यामुळे तुर्तातुर्त मनाई हुकूम पारीत केल्यास त्यांचे अपरिमित नुकसान होईल.

१८ प्रतिवादी क्र.३१ व २४ यांनी त्यांचे कथनाचे समर्थनार्थ दावा मिळकतींचे ७/१२ उतारे तसेच ग्रामपंचायत, घोटी यांना बांधकाम करण्यास दिलेल्या परवानगीचा अर्ज, इत्यादी दस्तऐवज दाखल केलेले आहेत. त्याचप्रमाणे फेरफार क्र.१३७५४ व २००८९ च्या फेरफार पत्रकाची प्रत दाखल केलेली आहे. त्याचप्रमाणे प्रतिवादी क्र.०१, ०२, ०४ ते ०९, १६ व १८ यांनी निशाणी क्र.११९ अन्वये दस्तऐवज दाखल केले आहे. त्यात त्यांनी मयत दगडु तेली यांच्या वारसांच्या नोंदीबाबतच्या फेरफार पत्रकाची प्रत दाखल केली आहे. तसेच प्रतिवादींनी दावा मिळकतीवर कर्ज घेतलेबाबत व गहाण ठेवल्याचे दस्त दाखल केले आहे. फेरफार क्र.७७६९ अन्वये मुरलीधर काळे हे मयत असल्याने त्यांच्या वारसाची नोंद घेतलेबाबत फेरफार पत्रक दाखल केलेले आहे. देवराम महादु काळे हे मयत झाल्यामुळे त्यांचे वारसांची फेरफार क्र.१२४५४ अन्वये घेतलेल्या नोंदीचा फेरफार उतारा दाखल केला आहे. दिनांक २३/०९/१९९७ रोजीच्या हक्कसोड लेखाद्वारे घेण्यात आलेल्या फेरफाराच्या नोंदीचा उतारा दाखल केला आहे. बापु काळे हे मयत झाल्यामुळे त्यांनी मृत्युपुर्वी पुंजाराम काळे यांना लिहून दिलेले मृत्युपत्राची फेरफार नोंद, फेरफार नोंद क्र.१२५७३ अढळ होत नसल्यामुळे तहसिलदार, इगतपुरी यांनी वादींना दिलेले पत्र दाखल केले. तसेच बापु काळे यांनी छबा महादु काळे यांचे हक्कात करुन दिलेले सर्व्हे नं.११६/२ चे खरेदीखत, वादीने ७/१२ उता-यावरील नोंद रद्द करणेबाबत दिलेले पत्र व

त्यावरील प्रतिवादीचा लेखी जबाब व त्यावरील तहसिलदार यांनी दिनांक ०५/०८/२०२२ रोजी पारीत केलेल्या आदेशाची प्रत दाखल केलेली आहे.

१९ वादी तसेच प्रतिवादींनी दाखल केलेल्या ७/१२ उता-यांचे व फेरफार नोंदींचे अवलोकन केले असता दावा मिळकत गट क्र.२८/२ व २९ या मिळकतीचे सन १९३०-३१ ते १९३९-४० सालातील ७/१२ उता-यावर बापु रावजी तेली व दगडु तुकाराम तेली यांचे नावे असल्याचे दिसून येते, त्यांच्या नावाच्या नोंदी समोर नोंद क्र.११८९ असे नमूद केलेले आहे. सदर मिळकतींचे सन १९४०-४१ ते १९५२-५३ सालातील ७/१२ उता-यांवर बापु तेली यांचे नाव असून दगडु तुकाराम तेली यांचे नाव कमी करुन त्या ऐवजी महादु तेली यांचे नाव नोंद क्र.२३२४ अन्वये घेण्यात आले असल्याचे दिसून येते. सन १९६२-६३ ते १९७१-७२ च्या ७/१२ उता-याचे अवलोकन केले असता त्यात केवळ दगडु तेली यांचे नाव नमूद असल्याचे दिसून येते. तद्नंतर १९७४-७५ ते १९८८-८९ सालचे ७/१२ उता-यांवर महादु तेली यांचे नाव नोंद क्र.७७७९ अन्वये कमी करुन त्या ऐवजी अंबादास छबा काळे व इतर प्रतिवादी यांची नावे नमूद केली असल्याचे दिसून येते. दावा मिळकतीचे सन १९५३-५४ ते १९६१-६२ पर्यंतचे ७/१२ उतारे अभिलेखावर उपलब्ध नाहीत. त्याचप्रमाणे बापु रावजी तेली यांचे नाव अभिलेखावरुन कसे कमी करण्यात आले याबाबत अभिलेखावर कोणतेही दस्तऐवज दाखल केलेले नाही.

२० प्रतिवादी यांच्या लेखी जबाबातील कथनाप्रमाणे बापु रावजी काळे यांचा वाद मिळकतींशी काही संबंध नसतांना त्यांचे नाव पोकळीस्त दाखल होते म्हणुन ते नाव बापु रावजी तेली यांच्या हयातीत दावा मिळकतीतून कायदेशीर मार्गाने कमी झाले होते. त्याबाबत ७/१२ उता-यात दस्त नोंद क्र.११८९ दर्शविते असे नमूद केलेले आहे. परंतु, प्रतिवादी यांनी सदर नोंद क्र.११८९ दाखल केलेली नाही किंवा इतर कोणताही दस्तऐवज जसे खरेदीखत किंवा हक्कसोड लेख इत्यादी दस्तऐवज दाखल

केलेले नाही. तसेही सन १९३०-३१ ते १९३९-४० च्या सातबारा उता-यावर नोंद क्र.११८९ असे बापुजी व दगडु यांच्या नावासमक्ष नोंद आहे. त्यानंतर नोंद क्र.२३२४ अन्वये दगडुचे नाव कमी करुन महादु यांचे नाव नोंदविण्यात आले. तेव्हासुध्दा बापु रावजी तेली यांचे नाव सातबारा उता-यावर होते. त्यानंतर १९५३-५४ ते १९६१-६२ च्या कालावधीदरम्यान बापु रावजी तेली यांचे नाव कमी झाले. असे असतांना नोंद क्र.११८९ अन्वये बापु रावजी तेली यांचे नाव कमी झाल्याचे दिसून येत नाही. याउलट नोंद क्र.११८९ अन्वये बापु रावजी तेली व दगडु तुकाराम तेली यांचे नाव ७/१२ उता-यावर नोंदविण्यात आल्याचे दिसून येते. प्रतिवादी यांनी बापु रावजी तेली यांना छबा महादु काळे यांनी मौजे घोटी येथील गट क्र.११६/२ क्षेत्र १ हे. ३२ आर. पैकी ०.६६ आर शेतजमीन विक्री केलेबाबतचे दिनांक ३०/१२/१९७१ रोजीचे खरेदीखत दाखल केले आहे. परंतु, बापु रावजी तेली यांनी सन १९५३-५४ ते १९६१-६२ या कालावधीत महादुचे हक्कात वाद मिळकती संदर्भात करुन दिलेले कोणतेही खरेदीखत किंवा हक्कसोड लेख दाखल केलेले नाही. त्यामुळे दावा मिळकतींच्या ७/१२ उता-यावरुन बापु रावजी तेली यांचे नाव कसे कमी करण्यात आले याबाबत कोणताही सबळ पुरावा अभिलेखावर नाही.

21 **Pralhad Pradhan & ors. Vs/ Sonu Kumhar & Ors., Civil Appeal No.5919 of 2011, Hon'ble Supreme Court of India** या न्यायनिर्णयात माननीय न्यायालयाने खालीलप्रमाणे अवलोकन केलेले आहे.

"The Burden to prove that the Suit Property was the self acquired property of Mangal Kumhar was on the Appellant Purchasers. Reliance is placed on this Courts judgment in Adiveppa & Ors. v. Bhimappa & Ors., 1 wherein it was held that: 22. It is a settled principle of Hindu law that there lies a legal presumption that every Hindu faily is joint in food, worship and estate and in the

absence of any proof of division, such legal presumption continues to operate in the family. The burden, therefore lies upon the member who after admitting the existence of jointness in the family properties asserts his claim that some properties out of entire lot of ancestral properties are his self acquired property."

"The said contention is legally misconceived since entries in the revenue records do not confer title to a property, nor do they have any presumptive value on the title. They only enable the person in whose favour mutation is recorded, to pay the land revenue in respect of the land in question. 2 As a consequence, merely because Mangal Kumhars name was recorded in the Survey Settlement of 1964 as a recorded tenant in the suit property, it would not make him the sole and exclusive owner of the suit property."

22 **Narasamma and Others Vs. State of Karnataka and Others, 2009 CJ(SC) 959, Hon'ble Supreme Court of India** या न्यायनिर्णयात माननीय न्यायालयाने खालीलप्रमाणे अवलोकन केलेले आहे.

"*Learned Judge of the Bombay High Court in the case of Rita Premchand and Anr. V. State of Maharashtra and Ors. 2001 (4) MLJ 671 is concerned, there is no dispute about the proposition enunciated in the said decision which say that the entries in the revenue records are not dispositive or conclusive on questions of title and that the revenue record cannot create any title and are relevant only for fiscal purposes. This proposition is not disputed, nor can we dispute it. In view of our discussions made herein above and accepting the principles enunciated in the aforesaid decision of the Bombay High Court we are of the view that the name of the appellants should be registered as an occupancy right holder in*

respect of the land in dispute."

23 Rita Premchand & Another Vs. State of Maharashtra and Others, 2001 CJ(Bom) 740, Hon'ble High Court of Bombay या न्यायनिर्णयात माननीय न्यायालयाने खालीलप्रमाणे अवलोकन केलेले आहे.

"The principle of law is well settled, that entries in the revenue records are not dispositive or conclusive on questions of title. The revenue records create no title and are relevant only for fiscal purposes. Reference may be made in this regard to the judgment of the Supreme Court in (Jattu Ram Vs. Hakam Singh) 1, 1993 (4) S.C.C 403. The petitioners are hence at liberty to adopt such remedies as are open to them in law for asserting their claim to title."

24 Mahadu Appa Wanjole Vs. Laxman Veerappa Wanjole, 2008 CJ(Bom) 1435, Hon'ble High Court of Bombay या न्यायनिर्णयात माननीय न्यायालयाने खालीलप्रमाणे अवलोकन केलेले आहे.

"This Court had occasion to consider the question whether the mutation entries in the record of rights amount to transfer of title in the property in the case of Abasaheb Bali Gharge and anr. v/z. Balaji Ramhari Gharge reported in 1995 (1) Bom. C.R.542. In the said judgment, this Court has held that mutation of entries in record of rights are made only for the fiscal purpose of recovering revenue and do not amount to transfer of title in property."

25 Suraj Bhan & Ors. Vs. Financial Commissioner & Ors., Appeal (Civil) 1971 of 2007, Hon'ble Suprme Court of India या

न्यायनिर्णयात माननीय न्यायालयाने खालीलप्रमाणे अवलोकन केलेले आहे.

"It is well settled that an entry in Revenue Records does not confer title on a person whose name appears in Record of Rights. It is settled law that entries in the Revenue Records or Jamabandi have only 'fiscal purpose' i.e. payment of land revenue, and no ownership is conferred on the basis of such entries. So far as title to the property is concerned, it can only be decided by a competent Civil Court (vide Jattu Ram v. Hakam Singh and Ors., AIR 1994 SC 1653)."

26 **Abasaheb Bali Gharge and Another Vs. Balaji Ramhari Gharge, 1994 CJ(Bom) 6, Hon'ble High Court of Bombay** या न्यायनिर्णयात माननीय न्यायालयाने खालीलप्रमाणे अवलोकन केलेले आहे.

"It is settled law that mutation entries or entries or entries in the record of rights are made only for the fiscal purpose of recovering revenue. The said entries cannot amount to transfer of the title of the holder of the property in favour the person in whose name the entries are made."

२७ प्रल्हाद प्रधान या केसमध्ये नमूद केल्याप्रमाणे प्रतिवादीने दावा मिळकती ह्या त्याच्या स्वकष्टार्जित मिळकती आहेत किंवा ते एकमेव मालक आहेत हे सिध्द होईपर्यंत दावा मिळकती ह्या संयुक्त कुटुंबाच्या मिळकती आहेत असे गृहीत धरले जाते. त्याचप्रमाणे वादीने दाखल केलेले वरिष्ठ न्यायालयाच्या न्यायनिर्णयावरुन महसूल अभिलेखात नोंद असल्यामुळे तो व्यक्ती त्याचा शेतजमिनीचा मालक असलेबाबत सिध्द होत नाही तसेच केवळ महसुली अभिलेखात नोंद असल्यामुळे कोणताही मालकी हक्क हस्तांतरण होत नाही असे सिध्द होते. त्यामुळे बापु रावजी तेली यांनी प्रतिवादी यांचे हक्कात दावा मिळकती हस्तांतरीत केल्याबाबत प्रतिवादींनी

पुरावा देणे गरजेचे आहे. परंतु प्रतिवादी क्र.०१ ते १८ यांनी या संदर्भात कोणताही दस्तऐवज अभिलेखावर दाखल केलेला नाही. अशा परिस्थितीत बापु रावजी तेली यांनी प्रतिवादींच्या हक्कात कायदेशीर मार्गाने वाद मिळकती हस्तांतरीत केल्या व कायदेशीर मार्गाने महसूल अभिलेखातून बापु रावजी तेली यांचे नाव कमी झाल्याचे प्रथमदर्शनी सिध्द होत नाही. अशा परिस्थितीत बापु रावजी तेली व त्यांचे वारसांचा दावा मिळकतीत अर्धा हिस्सा आहे असे प्रथमदर्शनी दिसून येते. बापु रावजी तेली यांनी त्यांच्या हयातीत दिनांक ०४/१०/१९७७ रोजी वादी पुंजाराम मुरलीधर काळे यांना त्यांच्या हक्कात मृत्युपत्र करुन दिले असल्याचे व त्याप्रमाणे नोंद क्र.९०१५ अन्वये फेरफार घेतले असल्याचे फेरफार पत्रक प्रतिवादी यांनी निशाणी क्र.११९ सोबत दाखल केले आहे. यावरुन वादी हे मयत बापु रावजी तेली यांचे वारस असल्याचे प्रथमदर्शनी दिसून येतात. त्यामुळे दावा मिळकतींमध्ये बापु रावजी तेली यांच्यानंतर त्यांचे वारस म्हणून वादींचा अर्धा हिस्सा आहे असे दिसून येते.

<u>२८</u> प्रतिवादी क्र.१९ ते ३१ यांचे कथनाप्रमाणे त्यांनी दावा मिळकतीतील काही भाग प्रतिवादी क्र.०१ ते १८ यांच्याकडून खरेदी केला आहे. त्यानंतर त्यांनी दावा मिळकतींचे अकृषक क्षेत्र म्हणुन हस्तांतरीत करुन त्यामध्ये बांधकाम देखील सुरु केलेले आहे. त्यामुळे वादीच्या हक्कात तुर्तातुर्त मनाई हुकूम देणे योग्य होणार नाही.

<u>२९</u> प्रतिवादी क्र.१९ ते ३० यांनी त्यांच्या लेखी जबाबात कुठेही ते प्रामाणिक खरेदीदार असल्याचे नमूद केलेले नाही. केवळ प्रतिवादी क्र.३१ यांनी त्यांचे लेखी जबाबात ते प्रामाणिक खरेदीदार असल्याचे कथन केले आहे. परंतु, त्यांनी त्यांचे कथनाचे समर्थनार्थ ते प्रामाणिक खरेदीदार असल्याबाबत कोणताही दस्तऐवज दाखल केलेले नाही.

<u>30</u> **<u>Bajrang @ Hanumant Tatyaba Kakade & another Vs. Babubai Baburao Pujari & others, 1997 (4) Bom.C.R. 462,</u>**

Hon'ble Bombay High Court या न्यायनिर्णयात माननीय न्यायालयाने खालीलप्रमाणे अवलोकन केलेले आहे.

"Revenue records entries are merely fiscal entries and not a document of right and or title. Anyone who purchases land on basis of mutation entries without further inquiries cannot be said to have taken reasonable care before purchase and is not entitled to protection of section 41 of T.P. Act."

"Can such a purchaser of an agricultural land be termed as bon fide purchaser who has not verified title of the vendor? Mutation entry of an agricultural land is only fiscal entry and it not a document of right and title and, therefore, if a person purchases agricultural land on the basis of a mutation entry, without further making enquiry about the title, it cannot be said that the purchaser had taken reasonable case before the purchase of the agricultural land. The mutation entry in the name of the vendor does not dispense with the duty of the vendee to make requisite and usual enquiry into the title of the vendor and unless the vendee is able to prove that he has made the usual enquiry into the title of the vendor, on the basis of verification of mutation entry, such vendee cannot be said to be entitled to protection under section 41 of the Transfer of Property Act."

"If he succeeds in showing that even if he had transacted the business in ordinary way he was not in a position to gather that there was none other owner than the vendors, then, such vendee could be described a bona fide purchaser. On the other hand, if while transacting the business in the ordinary way the vendee would have come to know that there were owners other than the vendor, it cannot be said that such vendee has acted bona fide."

"Enquiries about mutation entries only in case of agricultural land cannot be said to be such reasonable enquiry and is not entitled to the protection of bona fide purchaser."

३१ वादीने दाखल केलेल्या वरील न्यायनिर्णयाचे अवलोकन केल्याप्रमाणे प्रतिवादी यांनी त्यांना दावा मिळकतीच्या महसूल अभिलेखातील नोंदीची तपासणी केल्याबाबत कोणताही सर्च रिपोर्ट किंवा पावती दाखल केलेली नाही किंवा दावा मिळकतींचा इतर कोणी मालक आहे काय याबाबत आक्षेप बोलाविण्याकरीता कोणत्याही वर्तमानपत्रात जाहीर नोटीस दिली असल्याचे कथन केलेले नाही किंवा त्याची प्रत देखील दाखल केली नाही. त्यामुळे त्यांनी दावा मिळकतींबाबत योग्य ती चौकशी केली असल्याबाबत प्रथमदर्शनी सिध्द केलेले नाही. त्यामुळे ते प्रामाणिक खरेदीदार आहे हे त्यांनी प्रथमदर्शनी सिध्द केलेले नाही.

३२ प्रतिवादींनी त्यांचे कथनाप्रमाणे त्यांनी शेतजमीन अकृषक केल्यानंतर ग्रामपंचायत, घोटी यांची परवानगी घेवून त्यामध्ये बांधकाम देखील सुरु केले आहे. त्या संदर्भात प्रतिवादी क्र.३१, २४, २९ व ३० यांनी ग्रामपालिका घोटी यांना बांधकाम परवानगीसाठी दिलेला अर्ज अनुक्रमे निशाणी क्र.८०, ९२ व ११७ सोबत दाखल केलेला आहे. त्यांचे कथनाप्रमाणे ग्रामपंचायत, घोटी यांनी महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम चे कलम ५२ अन्वये ६० दिवसांचे आत परवानगी नाकारली नाही. त्यामुळे सदर प्रतिवादींना परवानगी देण्यात आली असे गृहीत धरुन त्यांनी बांधकाम देखील सुरु केले आहे.

३३ याउलट वादीच्या विधिज्ञांनी युक्तिवाद केला की, दावा मिळकती ह्या अजुनही अकृषक होवून त्यांचे ले-आउटचा नकाशा दाखल केलेला नाही. मा.जिल्हाधिकारी यांनी जमीन अकृषक करणेबाबत आदेश पारीत करत असतांना मंजूर ले-आउटचा नकाशा दाखल करणेबाबत, ग्रामपंचायत तसेच नगर विकास

प्राधिकरण यांची परवानगी घेणेबाबत व तुकडेबंदी व तुकडेजोड यांचे कायद्यांतर्गत अधिनस्त राहून हस्तांतरण करण्याचे आदेश पारीत केलेले आहेत. परंतु, सदर अटी व शर्तीचे प्रतिवादींनी उल्लंघन केलेले आहे.

३४ अभिलेखावर दाखल केलेल्या दस्तऐवजांचे अवलोकन केले असता मा.जिल्हाधिकारी यांनी प्रतिवादी यांना दावा मिळकती अकृषक करण्याची परवानगी दिल्याबाबत आदेशाची प्रत निशाणी क्र.१३७ सोबतचे दस्त क्र.०५ ते ०७ दाखल केलेले आहे. सदर आदेशाप्रमाणे गट क्र.२८/२ व २९ चे क्षेत्र रहिवासी प्रयोजनार्थ अकृषक परवानगी खालील अटी व शर्तीवर देण्यात आल्याचे नमूद करण्यात आले आहे.

(६) अकृषक अभिंन्यासाला (Layout) नगररचना व मुल्यनिर्धारण विभाग यांचे अभिप्रायासह स्थानिक प्राधिकरणाची परवानगी घेतल्याशिवाय सदर गटांचे ७/१२ चे विभाजन करता येणार नाही.

(७) सक्षम प्राधिकरणाने नगररचना व मुल्यनिर्धारण विभागाच्या सल्याने/ अभिप्रायाने Layout मंजूर करुन भूखंड विकासाचे प्रारंभ प्रमाणपत्र दिल्यावर सुध्दा, प्रत्यक्ष बांधकाम सुरु करण्यापुर्वी स्थानिक प्राधिकरणाची बांधकाम परवानगी घ्यावी.

(९) महाराष्ट्र धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रिकरण करण्याबाबत अधिनियम १९४७ मधील तरतुदींचे भंग झाल्याचे आढळून आल्यास नियमानुसार नियमाधिनकरण अधिमुल्य भरणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

३५ वादींनी दावा मिळकतीचा दिनांक १८/०७/२०२२ रोजीच्या ७/१२ उता-याची प्रत दाखल केली असून त्यामध्ये अजुनही दाव्यातील मिळकती ह्या हेक्टर, आर मध्ये क्षेत्र नमूद केलेले असून त्यांची चौरस मीटरमध्ये क्षेत्र बदल झाल्याचे

दिसून येत नाही. त्याचप्रमाणे प्रतिवादींनी मंजूर ले-आउटचा नकाशा अभिलेखावर दाखल केलेला नाही. प्रतिवादी क्र.२९ व ३० यांनी बांधकामाची ग्रामपंचायत घोटी यांच्याकडे दाखल केलेल्या अर्जाची प्रत दाखल केलेली आहे. सदर अर्जाचे अवलोकन केले असता दावा मिळकती ह्या गावठाणा बाहेरील क्षेत्रात असल्याबाबत दिसून येते.

३६ महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम कलम (१) प्रमाणे ज्या गावाकरीता महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ (१९६६ चा महा ३७) याच्या तरतुदी अन्वये प्रारुप प्रादेशिक योजना किंवा अंतिम प्रादेशिक योजना प्रसिध्द करण्यात आली असेल अशा कोणत्याही गावामध्ये कोणतीही व्यक्ती, -

(एक) महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ (१९६६ चा महा ४१) याच्या कलम २ च्या खंड (१०) च्या अर्थांतर्गत त्या गावाच्या गावठाण क्षेत्रात, विहित रीतीने, पंचायतीची पूर्वपरवानगी घेतल्याशिवाय,

(दोन) त्या गावाच्या इतर क्षेत्रात, जिल्हाधिका-याची किंवा ज्याच्याकडे जिल्हाधिका-याचे अधिकार सोपविण्यात आले असतील अशा, तहसिलदाराच्या दर्जापेक्षा कमी दर्जा नसलेल्या इतर कोणत्याही अधिका-याची पूर्वपरवानगी घेतल्याशिवाय, -

कोणतीही इमारत उभारणार नाही किंवा पुन्हा उभारणार नाही अथवा उभारण्यास किंवा पुन्हा उभारण्यास सुरुवात करणार नाही.

३७ सदर तरतुदीप्रमाणे गावठाणा बाहेरील क्षेत्रात बांधकाम करण्याबाबत मा.जिल्हाधिकारी किंवा ज्यांच्याकडे जिल्हाधिका-यांचे अधिकार सोपविण्यात आले आहे अशा तहसिलदार दर्जापेक्षा कमी दर्जा नसलेल्या इतर कोणत्याही अधिका-याची पुर्वपरवानगी घेणे आवश्यक आहे. परंतु, प्रतिवादी यांनी बांधकामाकरीता सक्षम प्राधिकरणासमक्ष अर्ज करुन त्यांची कोणतीही परवानगी प्राप्त करण्यापुर्वीच बांधकाम सुरु केले असल्याचे प्रथमदर्शनी दिसून येते. त्याचप्रमाणे अभिलेखावर दाखल केलेल्या

दावा मिळकतीच्या खरेदीखताचे अवलोकन केले असता गट क्र.२८/२ मधील ०.०१.५० हेक्टर आर क्षेत्राचे खरेदीखत प्रतिवादी बेबी कासार यांच्या नावे ०.०१.२५ हेक्टर आर क्षेत्राचे खरेदीखत अनुक्रमे प्रतिवादी लता काळे, प्रतिवादी मिना काळे यांचे हक्कात करुन दिलेले असल्याचे दिसून येते. त्याचप्रमाणे गट क्र.२९ मधील ०.०१.५० हेक्टर आर क्षेत्राचे खरेदीखत प्रतिवादी मिरा आव्हाड, भारती आहेर, सुरेखा आहेर, गोविंद वायाळ व जगदीश घाने यांच्या हक्कात करुन दिले असल्याचे दिसून येते. दावा मिळकती ह्या अकृषक करुन त्याचे ले-आउट पाडून त्यानंतर प्लॉट विक्री केले असल्याचे अभिलेखावरुन दिसून येत नाही. त्यामुळे सदर खरेदीखत हे प्रथमदर्शनी तुकडेजोड व तुकडेबंदी कायद्याच्या अधिनस्त राहून केले असल्याचे दिसून येत नाही. दावा मिळकतीच्या क्षेत्रांना तुकडेजोड व तुकडेबंदी कायदा लागू होत नाही याबाबत प्रतिवादींनी अभिलेखावर कोणतेही दस्तऐवज दाखल केलेले नाही. अशा परिस्थितीत शेत जमिनीचे तुकडेजोड व तुकडेबंदी कायद्यातील तरतुदींचे उल्लंघन करुन तसेच मा.जिल्हाधिकारी यांचे आदेशाचे उल्लंघन करुन खरेदी केले असल्याचे प्रथमदर्शनी दिसून येते. त्यामुळे प्रथमदर्शनी सदरचे खरेदीखत हे रद्दबातल ठरण्यास पात्र आहे असे दिसून येते.

<u>**३८**</u>　　प्रतिवादी क्र.३१ च्या कथनाप्रमाणे वादीने महसूल अधिकारी यांच्यासमक्ष अर्ज प्रलंबित असल्याबाबत सदर न्यायालयापासून लपवून ठेवले त्यामुळे तात्पुरता मनाई हुकूम वादीच्या हक्कात पारीत करणे योग्य होणार नाही. त्यांनी खालील न्यायनिर्णयाचा आधार घेतला.

<u>**39**</u>　　<u>**Seemax Construction Private Limited Vs. State Bank of India, LAWS(DLH)-1991-12-26, Hon'ble High Court of Delhi**</u> या न्यायनिर्णयात माननीय न्यायालयाने खालीलप्रमाणे अवलोकन केलेले आहे.

"The tendency of the litigants to approach different

courts to somehow or the other obtain interim orders without full disclosure of the earlier judicial proceedings and without full disclosure of all material facts is on constant increase and it is necessary for due administration of justice to reiterate the legal proposition that such a person may be refused a hearing on merits."

40 **National Airport Authority Vs. Vijaydutt, LAWS (MPH) -1989-9-22, Hon'ble High Court of Madhya Pradesh** या न्यायनिर्णयात माननीय न्यायालयाने खालीलप्रमाणे अवलोकन केलेले आहे.

"*Therefore, even where the three well known concurrent conditions (prima facie case, balance of convenience and irreparable injury) requisite for grant of the relief exist, the court, on the facts and in the circumstances of the case, in exercising it's discretion judicially, may still refuse the relief as where there has been delay and the party applying for the relief has not come with clean hands."*

४१ वादींच्या वकिलांनी युक्तिवाद केला की, महसूल अभिलेखातील नोंदी या केवळ कर आकारणीकरीता केलेल्या असतात. सदर नोंदीमुळे कोणताही मालकी हक्क हस्तांतरण होत नाही. त्यांनी महसूल अभिलेखातील फेरफार नोंदी व खरेदीखत रद्द होण्याबाबत दावा दाखल केलेला असल्यामुळे सदर न्यायालयास दावा निकाली काढण्याचा अधिकार आहे. त्यांनी खालील न्यायनिर्णयाचा आधार घेतला.

42 **Jitendra Singh Vs. The State of Madhya Pradesh & Ors., Special Leave Petition (C) No.13146/2021, Hon'ble Supreme Court of India** या न्यायनिर्णयात माननीय न्यायालयाने खालीलप्रमाणे अवलोकन केलेले आहे.

"*As per the settled proposition of law, if there is any dispute with respect to the title and more particularly when the*

mutation entry is sought to be made on the basis of the will, the party who is claiming title/right on the basis of the will has to approach the appropriate civil court/court and get his rights crystallized and only thereafter on the basis of the decision before the civil court necessary mutation entry can be made."

"In the case of Balwant Singh v/s. Daulat Singh (D) By Lrs., reported in (1997) 7 SCC 137, this court had an occasion to consider the effect of mutation and it is observed and held that mutation of property in revenue records neither creates nor extinguishes title to the property nor has it any presumptive value on title. Such entries are relevant only for the purpose of collecting land revenue. Similar view has been expressed in the series of decisions thereafter."

४३ वादीच्या दाव्याचे अवलोकन केले असता त्यात त्यांनी रेकॉर्ड ऑफ राईट्स मध्ये बापु रावजी तेली यांचे नाव कमी झाल्याबाबत चुक दुरुस्त होणेकामी तहसिलदार यांच्याकडे अर्ज दाखल केला असून ते कामकाज प्रलंबित असल्याचे नमूद केले आहे. त्यामुळे वादीने सदर अर्जाबाबत न्यायालयापासून काही लपवून ठेवले असल्याचे दिसून येत नाही. प्रतिवादी क्र.०१ यांनी तहसिलदार, इगतपुरी यांनी आर.टी.एस/कावि/३९५/२०२१ मधील दिनांक ०५/०८/२०२२ रोजीच्या निकालपत्राची प्रत दाखल केली आहे. वादी यांच्या अर्जावरुन महाराष्ट्र जमीन अधिनियम कलम १५५ अन्वये चौकशी करुन तहसिलदार यांनी त्या प्रकरणात निकाल दिला असल्याचे दिसून येते. सदर निकाल पत्रात तहसिलदार, इगतपुरी यांनी 'वादातील मिळकती संदर्भात वर नमूद फेरफार नोंदी ह्या रद्दबातल झालेल्या नसून अद्यापही कायम आहेत. सबब सदर नोंदी जो पर्यंत रद्दबातल होत नाहीत तोपर्यंत महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ कलम १५७ प्रमाणे वर नमूद सर्व

फेरफार नोंदी ह्या कायम झाल्या आहेत असे मानणे आवश्यक आहे. तसेच वारसाहक्क शाबीत करणेकामी तसेच उक्त मिळकतीतील विक्री झालेल्या क्षेत्राचे खरेदीखत रद्द करणेसाठी आपण मे. दिवाणी न्यायालयात दाद मागणे आवश्यक आहे.' असे अवलोकन केलेले आहे. सदर निकालपत्रातील अवलोकनाप्रमाणे तसेच जितेंद्र सिंगच्या न्यायनिर्णयातील अवलोकनाप्रमाणे महसूल अभिलेखातील नोंदीबाबत दिवाणी न्यायालयात दाद मागणे गरजेचे आहे. वादी यांनी त्या अनुषंगाने प्रस्तुतचा दावा दाखल केलेला आहे असे दिसून येते.

<u>४४</u> प्रतिवादी यांच्या कथनाप्रमाणे वादी यांनी अंदाजे ७० वर्षानंतर महसूल अभिलेखातील नोंदीबाबत आक्षेप घेतला आहे. त्यामुळे सदरचा दावा हा मुदतीत नाही त्याचप्रमाणे वादी हे दावा मिळकतीच्या कब्जेवहीवाटीत नाही. त्यामुळे वादींच्या हक्कात प्रथमदर्शनी केस नाही. प्रतिवादीच्या वकिलांनी खालील न्यायनिर्णयांचा आधार घेतला आहे.

<u>45</u> **<u>Mahadeo Savlaram Shelke Vs. Puna Municipal Corporation, LAWS(SC)-1995-1-54, Hon'ble Supreme Court of India</u>** या न्यायनिर्णयात माननीय न्यायालयाने खालीलप्रमाणे अवलोकन केलेले आहे.

"*The court while granting or refusing to grant injunction should exercise sound judicial discretion to find the amount of substantial mischief or injury which is likely to be caused to the parties, if the injunction is refused and compare it with that which is likely to be caused to the other side if the injunction is granted."*

"In the first place, therefore, an interference by injunction is founded on the existence of a legal right, an applicant must be able to show a fair prima facie case in support of the title which he asserts."

46 **Associated Cement Companies Ltd. Vs. State of Rajasthan, LAWS(Raj)-1980-9-9, Hon'ble High Court of Rajsthan** या न्यायनिर्णयात माननीय न्यायालयाने खालीलप्रमाणे अवलोकन केलेले आहे.

"*The delay on the part of the plaintiff, it would not be in the interest of justice to grant him any discretionary relief.*"

47 **Kundan Mal Vs. Thikana Siryari, LAWS(RAJ)-1958-9-15, Hon'ble High Court of Rajsthan** या न्यायनिर्णयात माननीय न्यायालयाने खालीलप्रमाणे अवलोकन केलेले आहे.

"Where the allegation of the plaintiff is that he is in lawful possession of the properties and that his possession is threatened to be interfered with by me defendants, he is entitled to sue for a mere injunction without adding prayer for declaration of his rights."

४८ याउलट वादींच्या कथनाप्रमाणे ते दावा मिळकतीचे सहमालक व सहधारक आहेत. त्यामुळे त्यांचासुध्दा दावा मिळकतीवर कब्जा आहे. प्रतिवादी हे ॲडव्हर्स पजेशनच्या नियमाप्रमाणे दावा मिळकतींचे मालक झाले आहेत असे प्रतिवादींचे कथन नाही. दावा मिळकती या पडीत असल्यामुळे दावा मिळकतीचे मालकांच्या कब्जात त्या मिळकती होत्या असेच गृहीत धरले जाते. प्रतिवादींनी दावा मिळकतीवर बांधकामाच्या हालचाली सुरु असल्यामुळे वादींना महसूल अभिलेखातील नोंदींबाबत माहीत झाले. वादींनी हिस्से वाटणीकरीता दावा केला असल्यामुळे तो मुदतीत आहे. वादीच्या वकिलांनी खालील न्यायनिर्णयांचा आधार घेतला आहे.

49 **Karam Singh & Ors. Vs. Nathu Singh, 1994 STPL 6328 Delhi, Hon'ble Delhi High Court** या न्यायनिर्णयात माननीय न्यायालयाने खालीलप्रमाणे अवलोकन केलेले आहे.

"*As regards the plea of ouster, we need to remember that as between co-sharers, possession of one co-sharer is in law the possession of all co-sharers. Therefore, to constitute adverse possession, ouster of the non-possessing co-sharer has to be made out. There must be evidence of open assertion of a hostile title coupled with exclusive possession and enjoyment by one of them to the knowledge of the other.*"

"The law being as discussed above, the mere fact that the appellants have been in exclusive enjoyment of the suit property cannot per se amount to ouster of respondent's proprietary rights as a co-sharer."

"The respondent having prima facie established himself to be a co-owner and the pleas of ouster and adverse possession having not been established prima facie, the impugned order cannot be faulted more so when the respondent had approached the Court without much loss of time. A co-owner has not in law any right to appropriate land to himself out of a joint land against the consent of his co-owner."

50 M/s. Eureka Builders & Ors. Vs. Gulabchand s/o. Veljee Dand Since deceased by LRs & Ors., Etc. Etc, 2018 CJ(SC) 404, Hon'ble Supreme Court of India या न्यायनिर्णयात माननीय न्यायालयाने खालीलप्रमाणे अवलोकन केलेले आहे.

"*Section 27 of the Limitation Act deals with extinguishment of right to property. It says that at the determination of the period prescribed in the Act for any person to institute a suit for possession of any property, his right to such property shall be extinguished. Articles 64 and 65 of the Schedule provide 12 years*

period for filing a suit to claim possession of any immovable property. The period of 12 years prescribed in these two articles is required to be countered from "the date of dispossession" (Article 64) and "when the possession of the defendant becomes adverse to the plaintiff" (Articles 65)."

51 Anathula Sudhakar Vs. P. Buchi Reddy (Dead) by LRs & Ors., 2008 STPL 8660 SC, Hon'ble Supreme Court of India या न्यायनिर्णयात माननीय न्यायालयाने खालीलप्रमाणे अवलोकन केलेले आहे.

"*But what if the property is a vacant site, which is not physically possessed, used or enjoyed? In such cases the principle is that possession follows title. If two persons claim to be in possession of a vacant site, one who is able to establish title thereto will be considered to be in possession, as against the person who is not able to establish title. This means that even though a suit relating to a vacant site is for a mere injunction and the issue is one of possession, it will be necessary to examine and determine the title as a prelude for deciding the de jure possession. In such a situation, where the title is clear and simple, the court may venture a decision on the issue of title, so as to decide the question of de jure possession even though the suit is for a mere injunction. But where the issue of title involves complicated or complex questions of fact and law, or where court feels that parties had not proceeded on the basis that title was at issue, the court should not decide the issue of title in a suit for injunction. The proper course is to relegate the plaintiff to the remedy of a full-fledged suit for declaration and consequential reliefs."*

52 **Colgate Palmolive India Ltd. Vs. Hindustan Lever Ltd., 1999 LF(SC) 218, Hon'ble Supreme Court of India** या न्यायनिर्णयात माननीय न्यायालयाने खालीलप्रमाणे अवलोकन केलेले आहे.

Lord Diplock in Cyanamid's case laid down the following guiding principles for the grant of interlocutory injunction :

(1) "The plaintiff must first satisfy the Court that there is a serious issue to decide and that if the defendants were not restrained and the plaintiff won the action, damages at common law would be inadequate compensation for the plaintiff's loss.

(2) The Court, once satisfied of these matters will then consider whether the balance of convenience lies in favour of granting injunction or not, that is, whether justice would be best served by an order of injunction.

(3) The Court does not and cannot judge the merits of the parties respective cases and that any decision of justice will be taken in a state of uncertainty about the parties rights.

53 वरील न्यायनिर्णयांचे अवलोकन केले असता शेतजमिनीवर एका सहमालकाचा कब्जा हा इतर सहमालकांचा कब्जा आहे असे गृहीत धरले जाते. प्रतिवादी क्र.०१ ते १८ यांनी वादींना त्यांच्या दावा मिळकतीतील मालकी हक्कातून बेदखल करुन स्वत: दावा मिळकतीचे एकमेव मालक झाले असल्याबाबत कथन केलेले नाही. याउलट दावा मिळकतीतून बापु रावजी तेली यांचे नाव कायदेशिर मार्गाने कमी करण्यात आले असे कथन केलेले आहे. प्रतिवादींनी वादींचे दावा मिळकतीवरील मालकी हक्क मान्य करुन दावा मिळकतीच्या कब्जेवहीवाटीत असल्यामुळे ते स्वत: ॲडव्हर्स पजेशनच्या तरतुदीप्रमाणे दावा मिळकतींचे मालक झाले आहेत असे कथन केलेले नाही. त्यामुळे वादींचा सहमालक म्हणुन दावा मिळकतींवर अप्रत्य

क्षरित्या कब्जा होता असे दिसून येते. वादींना महसूल अभिलेखावरील त्यांच्या नावाची नोंद कमी करण्यात आली व खरेदीखतांविषयी माहीती होती काय व वादींनी केलेला दावा हा मुदतीत आहे काय हे दोन्ही पक्षांच्या पुराव्यानंतर गुणवत्तेवर ठरवणे योग्य होईल.

__५४__ एकंदरीत वरील सर्व विवेचनावरुन दावा मिळकतीमध्ये बापु रावजी तेली यांचा आठ आणे हिस्सा होता त्यांचा दावा मिळकतीतील हिस्सा व महसूल अभिलेखावरील त्यांच्या नावाची नोंद कशी कमी करण्यात आली याबाबत अभिलेखावर सबळ कोणताही पुरावा नाही. त्यामुळे दावा मिळकतीमध्ये बापु रावजी तेली व त्यांच्यानंतर त्यांचे वारस वादी यांचा अर्धा हिस्सा आहे असे प्रथमदर्शनी दिसून येते. प्रतिवादी क्र.०१ ते १८ हे दावा मिळकतीचे संपूर्ण मालक नसतांना प्रतिवादी क्र.१९ ते ३१ चे हक्कात दावा मिळकतीचे खरेदीखताने हस्तांतरण केलेले आहे. प्रतिवादी क्र.१९ ते ३१ यांनी ते प्रामाणिक खरेदीदार असलेबाबत प्रथमदर्शनी सिध्द केलेले नाही. अशा परिस्थितीत प्रतिवादी क्र.१९ ते ३१ चे हक्कात करुन दिलेले खरेदीखत हे प्रथमदर्शनी रद्दबातल ठरण्यास पात्र आहे. त्यामुळे प्रथमदर्शनी केस ही वादीच्या बाजुने आहे.

__५५__ वादींच्या कथनाप्रमाणे प्रतिवादींनी दावा मिळकतीचे स्वरुप बदलल्यास, तुर्तातुर्त मनाई हुकूम त्यांच्या हक्कात पारीत न केल्यास त्यांचे अतोनात नुकसान होईल. याउलट प्रतिवादींच्या कथनाप्रमाणे त्यांनी दाव्यातील मिळकतीवर बांधकाम सुरु केले असल्यामुळे मनाई हुकूम पारीत झाल्यास त्यांचे अपरिमित नुकसान होईल.

__56__ **__Shyam Kumar Panja Vs. Lakhiniwas Chittlangia, LAWS(CAL)-2019-9-63, Hon'ble High Court of Calcutta__** या न्यायनिर्णयात माननीय न्यायालयाने खालीलप्रमाणे अवलोकन केलेले आहे.

"*However, in the event the defendants/ respondents are allowed to change the nature and character of the suit property,*

ultimately when the instant suit for partition will be disposed of, the plaintiff may not get the relief which he deserves. In the event the defendant raises any construction on the best portion of the property, the defendant will claim equity in respect of the improvements made to the joint property and will claim allotment of such portion at the time of final decree. It is not the case of the defendants/ respondents that they have commenced the work for construction or that the construction has progressed substantially before the filing of the suit. In the event the defendant is not restrained from changing the nature and character of the suit property during the pendency of the suit , the situation may become irreversible by the time the suit will the disposed of. Thus, the balance of convenience and inconvenience is in favour of the plaintiff / appellants and he will suffer irreparable loss and injury unless an order of injunction is passed in his favour restraining the defendant from changing the nature and character of the suit property."

<u>57 Jagmohan Singh Vs. Balbir Singh and Another, 2017 STPL 5166 P & H, Hon'ble Punjab and Hariyana High Court</u> या न्यायनिर्णयात माननीय न्यायालयाने खालीलप्रमाणे अवलोकन केलेले आहे.

"*A co-owner can seek the injunction against the co-sharer viz-a-viz the change of the nature of land. Precisely, this very injunction has been granted by both the Courts below after examining the revenue record which shows the jointness, thus, the appellant-defendant has failed to prove the family settlement, much less, placed on record the copy of the same to show that the alleged family settlement was executed."*

58 **Prasanta Maji & Ors. Vs. Sukhbindar Singh & Ors., FMAT 227 of 2022, Hon'ble High Court Calcutta** या न्यायनिर्णयात माननीय न्यायालयाने खालीलप्रमाणे अवलोकन केलेले आहे.

"If injunction was refused and the respondents continued with the construction and ultimately, the appellants were able to establish their title, it may not be possible for the court to easily reverse the effect of construction and restore the land or property to the said position it was prior to the construction. On the other hand, if an injunction was granted and ultimately the appellants lost, it would be open to the court to consider award of damages to the respondents for being unable to make construction during this period. This is how the balance of convenience ought to have on the prima facie case made out by the appellants and considering the balance of convenience, they were entitled to an order of injunction restraining the respondents from making construction."

५९ वरील न्यायनिर्णयाचे अवलोकन केले असता वादीचा मनाई हुकूम नामंजूर केल्यामुळे प्रतिवादींनी दावा मिळकतीचे स्वरुप बदलून त्यावर बांधकाम सुरु ठेवले व दाव्याचा निकाल हा वादीच्या हक्कात लागून दावा मिळकतीत वादीचा मालकी हक्क आहे असे सिध्द झाल्यास प्रतिवादीने केलेले बांधकाम काढून दावा मिळकत पुर्वीप्रमाणे करता येणार नाही. याउलट वादीच्या हक्कात प्रतिवादींविरुध्द मनाई हुकूम पारीत केल्यास व वादीचा दावा नामंजूर झाल्यास त्या अनुषंगाने प्रतिवादींना नुकसान भरपाई देता येईल. अशा परिस्थितीत सोईचे पारडे हे वादीच्या बाजुने आहे.

६० वरील विवेचनावरुन वादातील मालमत्ता ही वादी व प्रतिवादी क्र.०१ ते १८ यांची संयुक्त कुटुंबाची मालमत्ता असल्याचे दिसून येते. त्यामुळे वादींचा सदरच्या

दावा मालमत्तेत हक्क व हिस्सा आहे. प्रतिवादींनी वादींचा दावा मालमत्तेत हक्क नाकारले आहे. वाद मालमत्तेच्या सातबारा उता-यावर प्रतिवादींचे नाव आहे अशा परिस्थितीत प्रतिवादी वादातील मालमता हस्तांतरीत करण्याची किंवा विल्हेवाट लावण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. प्रतिवादींनी वादातील मालमत्तेचे स्वरुप बदलल्यास व प्रतिवादींनी मालमत्ता विक्री केल्यास वादीचा हक्क डावलला जाईल. त्यामुळे वादीचे अतोनात नुकसान होण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. त्यामुळे सोयीचे पारडे हे वादींच्या बाजुने आहे. त्यामुळे मी मुद्दा क्र.०१ ते ०३ चे उत्तर होकारार्थी देत आहे.

<u>मुद्दा क्र.०४ करीता :-</u>

<u>६१</u> एकंदरीत वरील विवेचनावरुन सकृतदर्शनी केस ही वादीच्या बाजुने आहे. तसे. तात्पुरता मनाई हुकूम पारीत न केल्यास वादीचे अपरिमित नुकसान होणार हे वादीने सिध्द केले आहे. तसेच सोयीचे पारडे देखील वादीच्या बाजुने आहे. त्यामुळे वादीच्या हक्कात तात्पुरता मनाई हुकूम पारीत करणे योग्य होईल. दावा मिळकतीच्या ७/१२ उता-यावर प्रतिवादींचे नाव असल्यामुळे दावा मिळकतीच्या स्वरुपात बदल करुन त्यावर तृतीय पक्ष हक्क निर्माण करण्याची तसेच त्यावर बोझे निर्माण करण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. दावा मिळकतीच्या स्वरुपात बदल केल्यास किंवा हस्तांतरण केल्यास वादीचे अतोनात नुकसान होईल त्यामुळे त्या संदर्भात तात्पुरता मनाई हुकूम वादीच्या हक्कात पारीत करणे योग्य होईल. वादी दावा मिळकतीतील सहमालक व सहधारक असल्याचे अप्रत्यक्षरित्या जरी सिध्द होत असले तरी दावा मिळकतीवर प्रतिवादी यांचा कब्जा असून त्यांनी बांधकामास सुरुवात केली असल्याचे प्रथमदर्शनी दिसून येते. अशा परिस्थितीत वादीच्या कब्जास प्रतिवादींनी अडथळा करु नये असा तात्पुरता मनाई हुकूम देणे योग्य होणार नाही. त्यामुळे मी खालील आदेश पारीत करीता आहे.

 (नि.क्र.०५, नि.दि.दा.क्र.१५/२०२२)

आदेश

१. अर्ज अंशत: मंजूर करण्यात येत आहे.

२. प्रस्तुत दाव्याचा अंतिम निकाल लागेपर्यंत प्रतिवादी क्र.०१ ते ३३ यांनी स्वत: किंवा इतरांमार्फत वादातील मालमत्ता कोणालाही हस्तांतरीत करु नये, विल्हेवाट लावू नये किंवा तृतीय पक्ष अधिकार प्रस्थापित करु नये, बोझा निर्माण करु नये, दावा मिळकतीत कायमस्वरुपी फेरबदल करु नये तसेच तिचे स्वरुप बदलू नये व त्यावर बांधकाम करु नये असा तात्पुरता मनाई हुकूम पारीत करण्यात येत आहे.

३. वादी यांनी दावा मिळकतीवर आज रोजीपर्यंत प्रतिवादींनी केलेल्या बांधकामाच्या स्थितीबाबत छायाचित्र अभिलेखावर दाखल करावे.

४. अर्जाचा खर्च दाव्यात समाविष्ट करण्यात यावा.

MANJUSHA MANIKRAO ALONE

Digitally signed by MANJUSHA MANIKRAO ALONE
Date: 2022.09.05 16:00:41 +0530

ठिकाण – इगतपुरी
दिनांक – १८/०८/२०२२

(एम.एम.अलोणे)
दिवाणी न्यायाधीश, क.स्तर
इगतपुरी