MHOS120005542025

दाखल दिनांकः १०.०२.२०२३
नोंदणी दिनांकः १०.०२.२०२३
निकाल दिनांकः ०९.०६.२०२६
कालावधीः - व. म. दि.
०३ ०३ २९

भूम येथील सह दिवाणी न्यायाधीश, वरिष्ठ स्तर यांचे न्यायालयात,
ता.- भूम, जिल्हा - धाराशिव .

(पिठासीन अधिकारी - श्री. राहुल द. डांगे)

नियमीत दिवाणी दावा क्र.४११/२०२५ **नि.क्र.१९**

अतुल उत्रेश्वर कराळे,
वय- ३१ वर्षे, धंदा - शेती,
रा. – पाथरुड, ता.भूम, जि. उस्मानाबाद. **वादी..**

विरुध्द.

१. **शिवाजी केराबा घोळवे,**
वय- ४० वर्षे, धंदा - शेती,
रा. – बेदरवाडी, ता. भूम, जि. उस्मानाबाद.

२. **अनिता शिवाजी घोळवे,**
वय- ३२ वर्षे, धंदा - शेती,
रा. – बेदरवाडी, ता. भूम, जि. उस्मानाबाद. **प्रतिवादी..**

वादीतर्फे विधिज्ञ : **श्री. एस.जी. दुधाळ**
प्रतिवादी तर्फे विधिज्ञ : **श्री. डी.आर. जावळे**

न्यायनिर्णय

(दिनांक ०९/०६/२०२६ रोजी घोषित)

दाव्याचे स्वरुप:

१. प्रस्तुतचा दावा हा मालकी जाहिरीकरणासाठी व निरंतर मनाई हुकूम मिळणेसाठी दाखल केलेला आहे.

दावा जमीन:

२. मौजे बेदरवाडी, ता. भुम, जि. उस्मानाबाद येथील जमीन खालीलप्रमाणे :

अ.क्र.	भुमापन व उपविभाग क्रमांक	क्षेत्र हे:आर
१.	७४	००हे :२३.७५आर पैकी ०४आर (२००० चौ.फुट)

दावा जमीन च्या चतु:सिमा पुर्वेस- मधुकर यादा वनवे यांची जमीन, पश्चिमेस- मुरलीधर पाटीलबुवा वनवे यांची मिळकत, दक्षिणेस- स्वत:ची जमीन व उत्तरेस- नदी व पाण्याचा ओढा

दाव्यातील थोडक्यात कथने :

३. वादी व प्रतिवादी हे भूम या तालुक्यातील रहिवाशी असून प्रतिवादीच्या जमीन व वादीच्या जमीनी जवळ-जवळ एकाच शिवारात आहे. त्यामुळे वादी व प्रतिवादी यांच्यात फार पूर्वीपासून कौटुंबिक व जिव्हाळयाचे संबंध आहेत. प्रतिवादी क्र. १ व २ यांच्यात पती-पत्नीचे नाते आहे.प्रतिवादी क्र. १ हा प्रतिवादी क्र.२ चा पती असून प्रतिवादी क्र. १ हा हिंदू एकत्र कुटूंबाचा कर्ता आहे. प्रतिवादी क्र.१चे वडिल यांच्या वृद्धापकाळात वादीने त्यांच्या आजारपणात तसेच कौटुंबिक अडीअडचणीवेळी प्रतिवादीच्या कुटूंबाला वेळोवेळी मदत केलेली आहे.

त्यामुळे प्रतिवादी आणि वादी यांच्यात कौटूंबिक जिव्हाळयाचे तसेच प्रेमाचे सबंध निर्माण झाले आहेत.

४. वादीने पुढे असे कथन केले आहे की, प्रतिवादीच्या वडीलांच्या दवाखान्याचा खर्च वादीने केला असल्याने तसेच आजारपणातही त्यांची वादीने काळजी घेतली असल्याने प्रतिवादी क्र. १ याने त्यांच्या नांवावरील मौजे बेदरवाडी, ता. भूम येथील विवाद्य जमीनीचा कब्जा व मालकीहक्क वादीला सन २०२२ च्या गुढीपाडव्याला नातेवाईक तसेच घरातील जेष्ठ सदरस्यांच्या बैठकीत तोंडी ठराव करुन विहीर खोदाईसाठी तोंडी दानपत्राद्वारे दिला. त्यानंतर, प्रतिवादी क्र. १ याने दिनांक ०८.०२.२०२३ रोजी साक्षीदारांसमक्ष सदर मिळकतीचे दानपत्र/ बक्षीसपत्र नोटराईजड करून वादीच्या हक्कात करुन दिलेले आहे. त्याच्यापुर्वीपासूनच सदरची मिळकत वादीच्या कब्जात व वहिवाटीखाली असून वादी हा सदरच्या मिळकतीचा कायदेशीर मालक व कब्जेवहिवाटदार आहे.

५. वादीचे पुढे कथन असे की, दिनांक ०८.०२.२०२३ रोजी तो वाद जमिनीत विहीर खोदण्याच्या उददेशाने गेला असता सदर विवाद्य मिळकतीमध्ये प्रतिवादी क्र. २ याने प्रथमत: बेकायदेशीररित्या प्रवेश करुन वादीचा दावा मिळकतीवरील मालकी हक्क नाकारुन वादीच्या कब्जेवहिवाटीस हरकत व अडथळा निर्माण केला व यापुढेही हरकत व अडथळा करण्याची धमकी दिली. सबब, प्रस्तुतचा दावा.

प्रतिवादीची कथने

६. प्रतिवादीने हजर होऊनही त्यांची लेखी कैफियत दाखल न केल्यामुळे दावा विनाकैफियत चालला आहे.

७. वादीने दाव्यातील कथने सिध्द करण्यासाठी त्याचे सरतपासाचे शपथपत्र निशाणी क्र.१४ वर सादर केले आहे व निशाणी क्र. ४ व १६ सोबत

दाखल कागदपत्रांचा आधार घेतलेला आहे. निशाणी क्र.०१ वर आदेश करुन वादीचा पुरावा बंद करण्यात आला आहे.

८. वादी विधिज्ञांमार्फत दाखल लेखी युक्तीवादाचे अवलोकन करण्यात आले.

९. वादीच्या कथनांचा विचार करता खालील मुद्दे माझ्या विचाराधीन उदभवतात. त्यावर मी माझे निष्कर्ष त्याखाली नमूद कारणाआधारे नोंदवित आहे.

अ.क्र.	विचारधीन मुद्दे	निष्कर्ष
१.	वादी दावा जमीनी चे मालक असल्याची बाब सिध्द करतो का ?	नाही.
२.	वादी दावा जमीनीचा शांततापुर्ण कब्जेदार असल्याची बाब सिध्द करतो काय ?	नाही.
३.	प्रतिवादीने वादीच्या दावा जमीनी वरील ताब्यास अडथळा हस्तक्षेप केला ही बाब वादी सिध्द करतो काय ?	नाही.
४.	वादी मागणीप्रमाणे जाहिरीकरण होवून मिळण्यास पात्र आहे काय ?	नाही.
५.	वादी मागणीप्रमाणे निरंतर मनाई हुकूम मिळण्यास पात्र आहे काय ?	नाही.
६.	कोणता आदेश व हुकूमनामा ?	दावा खारीज करण्यात येतो.

कारणमिमांसा

विचाराधीन मुद्दा क्र. १ बाबत:

१०. वादी ने दाव्यातील त्याची कथने सिध्द करणेसाठी निशाणी क्र. १४ वर त्याचे स्वत:चे पुराव्याचे शपथपत्र सादर केले आहे व निशाणी क्र. ४ व १७ सोबत दाखल कागदपत्रांचा आधार घेतला आहे.

११. वादीच्या अभिकथनानुसार त्याच्यात व प्रतिवादीमध्ये ब-याच वर्षापासुन कौटुंबिक व जिव्हाळयाचे संबंध आहेत. वादीने असेही अभिकथन केले आहे की, प्रतिवादी क्र. १ च्या वडीलांच्या आजारपणात तसेच त्याच्या कौटुंबिक अडीअडचणीमध्ये वादीने त्याला बरेचवेळा मदत केली. त्याने असाही पुरावा दिला आहे की, सदरहु जिव्हाळयाच्या संबंधातुन व प्रतिवादी क्र. १ ला केलेल्या मदतीच्या मोबदल्यात प्रतिवादी क्र.१ ने त्याच्या नांवे असलेल्या वाद मिळकतीचे बक्षिसपत्र सन २०२२ च्या गुडीपाडव्याला तोंडी ठरावाद्वारे वादीच्या हक्कांत करुन दिले. तसेच, त्या बक्षिसपत्राद्वारे वादजमीनीचा मालकीहक्क व कब्जा वादीला प्रदान केला. तो असे म्हणतो की, त्यावेळेस त्यांचे नातेवाईक व घरातील जेष्ठ सदस्य तसेच काही साक्षीदार हजर होते. वादी असे म्हणतो की, तो सदरहु बक्षिसपत्राआधारे वाद जमीनीचा मालक व कब्जेदार बनलेला आहे.

१२. वादी असेही सांगतो की, त्याची जमीन प्रतिवादीच्या जमीनीलगत आहे. त्याची जमीन कोरडवाहु होती. तो असेही म्हणतो की, प्रतिवादी क्र.१ च्या वडिलांनी वाद जमीन वादीला दानपत्राद्वारे देण्याचा मानस सन २०१५ च्या ऑगस्ट महिन्यात बोलुन दाखविला होता तसेच वादीला वादमिळकतीत विहिर खोदण्यास सांगितले होते. तो असे म्हणतो की, तेंव्हापासुन त्याचा वाद जमीनीवर कब्जेवहिवाट आहे.

१३. याठिकाणी प्रस्तुत दाव्याच्या अनुषंगाने नोंदणी कायद्याच्या आवश्यक त्या काही कलमांचा विचार करणे गरजेचे आहे. ती कलमे पुढीलप्रमाणे आहेत.

कलम १७: कागदपत्रांची अनिवार्य नोंदणी (Compulsory Registration)

या कलमानुसार, स्थावर मालमत्तेशी (जमीन, घर, दुकान इ.) संबंधित कोणतेही दस्तऐवज ज्यामध्ये ₹ १०० किंवा त्याहून अधिक किमतीच्या मालमत्तेचे हक्क, मालकी, किंवा हितसंबंध निर्माण होतात किंवा हस्तांतरित होतात, अशा दस्तऐवजांची नोंदणी (Registration) करणे कायद्यानुसार

बंधनकारक आहे.

कलम १७ अंतर्गत नोंदणी अनिवार्य असलेले महत्त्वाचे दस्तऐवज:

खरेदीखत (Sale Deed): मालमत्तेची विक्री किंवा हस्तांतरण.

दानपत्र (Gift Deed): मालमत्ता भेट देणे.

गहाणखत (Mortgage Deed): मालमत्ता गहाण ठेवून कर्ज घेणे.

भाडेपट्टा (Lease Deed): एका वर्षापेक्षा जास्त कालावधीचा भाडेकरार.

वाटणीपत्र (Partition Deed): कुटुंबातील मालमत्तेची वाटणी.

(टीप: मृत्युपत्र किंवा मृत्युपत्रे (Will) यांची नोंदणी करणे ऐच्छिक असते.)

कलम ४९: नोंदणी न केल्याचे परिणाम (Effect of Non-Registration)

हे कलम नोंदणी न केलेल्या दस्तऐवजांची कायदेशीर वैधता स्पष्ट करते. जर एखादा दस्तऐवज कलम १७ नुसार नोंदणी करणे अनिवार्य असेल आणि तो नोंदवला गेला नसेल, तर त्याचे कायदेशीर परिणाम खालीलप्रमाणे होतात:

१. मालमत्तेवर हक्क नाही: असा नोंदणी न केलेला दस्तऐवज त्या स्थावर मालमत्तेच्या हक्कावर, मालकीवर किंवा अधिकारावर कोणताही कायदेशीर प्रभाव टाकू शकत नाही.

२. पुराव्यासाठी ग्राह्य धरला जात नाही: कायद्यानुसार नोंदणी करणे आवश्यक असलेला कोणताही दस्तऐवज जर नोंदणीकृत नसेल, तर तो न्यायालयात किंवा कोणत्याही कायदेशीर प्रक्रियेत मालमत्तेचा व्यवहार किंवा मालकी सिद्ध करण्यासाठी पुरावा म्हणून ग्राह्य धरला जात नाही.

महत्त्वाचा अपवाद:

नोंदणी न केलेले दस्तऐवज मुख्य मालकी हक्क सिद्ध करण्यासाठी पुरावा

म्हणून वापरता येत नाहीत, परंतु Specific Relief Act अंतर्गत 'विशिष्ट कामगिरीचा दावा' (Suit for Specific Performance) दाखल करण्यासाठी किंवा मालमत्तेच्या ताब्याचे स्वरूप स्पष्ट करण्यासाठी ते मर्यादित स्वरूपात (Collateral Purpose) पुरावा म्हणून स्वीकारले जाऊ शकतात.

१४. प्रस्तुत दाव्यात प्रतिवादीने वादीच्या हक्कात करुन दिलेल्या दानपत्राच्या आधारावर वादी दावा मिळकतीवरील त्याची मालकी असल्याचे नमूद करत आहे. सदरहु दानपत्र हे वादीने सिध्द केलेले नाही तसेच ते नोंदणीकृत नसल्याचे दिसुन येते. वर नमूद नोंदणी कायद्याच्या कलम १७अन्वये दानपत्र हे नोंदणीकृत करणे गरजेचे आहे. तसे दानपत्र नोंदणीकृत न केल्यास ते नोंदणी कायद्याच्या कलम ४९ अन्वये त्या स्थावर मालमत्तेच्या हक्कावर, मालकीवर किंवा अधिकारावर कोणताही कायदेशीर प्रभाव टाकू शकत नाही. वादीच्या तोंडी पुराव्याला समर्थन देणारा विश्वासहार्य व कायद्याने स्विकारण्याजोगा कोणताही कागदोपत्री पुरावा अभिलेखावर आलेला नाही. त्यामुळे वादीचे अभिकथन की तो दावा मिळकतीचा प्रतिवादी क्र. १ ने करुन दिलेल्या दानपत्राच्या आधारे मालक बनलेला आहे हा अविश्वासहार्य ठरतो.

१५. वादीने दावा मिळकतीवरील त्याची मालकी सिध्द करणारा ठोस पुरावा सादर न केल्यामुळे तो विचाराधीन मुद्या क्र. १ सिध्द करण्यास असमर्थ ठरला आहे असे माझे मत आहे. करिता मी मुद्या क्र. १ चा निष्कर्ष "नकारार्थी" नोंदवितो.

विचाराधीन मुद्दा क्र. २ बाबत:

१६. वादीने असेही अभिकथन केले आहे की, दावा मिळकत ही प्रतिवादी क्र. १ च्या वडिलांने त्याच्या ताब्यात सन २००५ मध्ये दिलेली आहे. तो असेही म्हणतो की, सदरहु जमीनीच्या लगत त्याच्या मालकीची जमीन आहे. त्याने असा

पुरावा दिला आहे की, त्याच्या जमीनीला पाण्याची व्यवस्था नसल्याने नदी किना-यावरुन विहिर खोदण्यासाठी प्रतिवादी क्र. १ च्या वडिलांनी वाद जमीन वादीला सलोख्याच्या संबंधातुन दिली होती. तो असे म्हणतो की, त्याने सदरहु जमीनीमध्ये विहिर खोदण्याचा प्रयत्न केला. प्रतिवादीने दाव्याला हरकत घेतली नाही म्हणुन वादी आपोआप दावा मंजुर होण्यास पात्र ठरत नाही. वादीला त्याची मागणी त्याच्या पायावर सिध्द करणे गरजेचे असते. वाद जमीनीच्या निशाणी क्र. ६ वरील सातबारा उता-यावरुन वाद जमीनीवर प्रतिवादी क्र. १ चा ताबा दिसून येतो. निशाणी क्र.१७ वरील फेरफार क्र. ५४६ चा उतारा असे दर्शवितो की, जमीन गट क्र. ७४ मध्ये एक विहिर असून त्यामध्ये प्रतिवादी क्र. १, वादी व इसम अतुल उत्तरेश्वर कराळे यांचा समान हिस्सा आहे. त्या विहिरीचे क्षेत्र नमूद करण्यात आलेले नाही. तसेच, प्रस्तुत दाव्यात अतुल कराळे या इसमाला पक्षकार करण्यात आलेले नाही.

१७. वादी दावा जमीनीवर त्याचा सन २००५ पासुन ताबा असल्याचे कथन करतो परंतु त्याचा सदरहु जमीनीवर कब्जा दर्शविणारे कागदोपत्री पुरावा जसे की, विज बिल, सातबारातील नोंद इत्यादी कागदपत्रे त्याने सादर केलेली नाहीत. निशाणी क्र. १७ वरील फेरफार उता-यावर फार तर दावा मिळकत गट क्र.७४ मध्ये एक विहिर असून त्यामध्ये वादीचा ५ आणे ४ पै हिस्सा आहे असे म्हणता येईल. परंतु तो ०४ आर क्षेत्राचा मालक आहे याबाबत विश्वासहार्य पुरावा अभिलेखावर आलेला नाही. त्याचा तोंडी पुरावा की, तो दावा मिळकतीचा कब्जेदार आहे हा अविश्वासहार्य आहे.

१८. वरील सर्व बाबींचा विचार करता वादीने दावा मिळकतीवरील त्याचा कब्जा सिध्द केलेला नाही असे स्पष्ट होते. त्यामुळे तो विचाराधीन मुद्या क्र. २ सिध्द करण्यास असमर्थ ठरला आहे असे माझे स्पष्ट मत आहे. करिता मुद्या क्र.

२ चा निष्कर्ष मी "नकारार्थी" नोंदवित आहे.

विचाराधीन मुद्दा क्र. ३ बाबत:

१९. वादीने दावा मिळकतीवरील त्याची मालकी व कब्जा सिध्द केलेला नाही. त्यामुळे वादीचे अभिकथन की, प्रतिवादीने त्याच्या कब्जेवहिवाटीला हरकत अडथळा केला हा टिकत नाही. सबब, वादीने विचाराधीन मुद्या क्र. ३ सिध्द केला नाही असे माझे स्पष्ट मत आहे. करिता मुद्या क्र. ३ चा निष्कर्ष मी "नकारार्थी" नोंदवित आहे.

विचाराधीन मुद्दा क्र. ४ व ५ बाबत:

२०. वादीने दावा मिळकतीवरील त्याची मालकी व कब्जा सिध्द केलेला नाही. तसेच प्रतिवादीने त्याच्या कब्जास हरकत अडथळा केला ही बाब सिध्द होऊ शकलेली नाही. मालकी जाहिरीकरणाची व मनाई हुकुमाची मागणी मिळण्यासाठी आवश्यक असणा-या बाबी वादीने सिध्द केलेल्या नाहीत. त्यामुळे वादी मालकी जाहिरीकरणाची व निरंतर मनाई हुकूमची मागणी मिळण्यास पात्र नाही. करिता मुद्या क्रमांक ४ व ५ चा निष्कर्ष मी "नकारार्थी" नोंदवित आहे.

विचाराधीन मुद्दा क्र. ६ बाबत:

२१. मुद्या क्र. १ ते ५ वर नोंदविलेल्या निष्कर्षाचा विचार करता दावा खर्चासहित नामंजुर होण्यास पात्र आहे. करिता खालील आदेश पारीत करण्यात येतो.

आ दे श

१. दावा खर्चासह नामंजूर करण्यात येतो.

२. येणेप्रमाणे हुकूमनामा करण्यात यावा.

(खुल्या न्यायालयात न्यायनिर्णय घोषित करण्यात आला.)

RAHUL DATTATRAY DANGE

Digitally signed by RAHUL DATTATRAY DANGE
Date: 2026.06.09 17:49:50 +0530

(राहुल द. डांगे)

दिनांक – ०९/०६/२०२६ सह दिवाणी न्यायाधीश, वरिष्ठ स्तर, भूम.

CERTIFICATE

I affirm that, the contents of this P.D.F. file judgment are same, word to word, as per the original judgment.

Name of Stenographer	---	Sayyad R.M. Stenographer - Grade II
Court	---	Mr. R. D. Dange Jt. Civil Judge, Senior Division, Bhoom, District - Osmanabad.
Date	---	09/06/2026
Order signed by the Presiding Officer on	---	09/06/2026
Order uploaded on	---	09/06/2026