

नियमित दिवाणी मुकदमा क्रमांक ०७/२०२१ चे कामी**निशाण ७ वरील आदेश**

१. प्रतिवादी क्र. १ व २ यांनी दावा मिळकतीतील वादीचे शांततामय कब्जेवहिवाटीस हरकत अडथळा करू नये, दावा मिळकतीत बांधकाम करू नये व त्यातील झाडे तोडू नयेत असा तूर्तातूर्त ताकीदीचा आदेश मिळण्यासाठी वादीने प्रस्तुत अर्ज दाखल केला आहे. मौजे माजळ, ता. लांजा, जि. रत्नागिरी येथील क. गट नं. ६६८/अ/१ क्षेत्र ०३-१७-९५ हे.आर (थोडक्यात 'दावा मिळकत') ही जमिन मिळकत प्रस्तुत अर्जाचा विषय आहे.

२. अर्जातील वादीचे कथनांचा सारांश पुढील प्रमाणे-

वादी व प्रतिवादी क्र. १ व २ हे सख्खे चुलत भाऊ आहेत. प्रतिवादी क्र. ३ हा वादीचा सख्खा भाऊ आहे. मारुती हे वादी व प्रतिवादी क्र. ३ चे वडील होते. गणपत हे प्रतिवादी क्र. १ व २ चे वडील होते. वादी व प्रतिवादींच्या आजोबांच्या म्हणजेच गुणाजी यांच्या पश्चात वडिलोपार्जित मिळकतींना मारुती यांचे नाव नोंद झाले. गुणाजी यांचे पश्चात मारुती, गणपत तसेच त्यांचे भाऊ व अन्य सहहिस्सेदार यांची नावे प्रत्यक्ष वहिवाटी व वाटपपत्राप्रमाणे सन १९५८ मध्ये ७ x १२ सदरी नोंद झाली व स्वतंत्र वहिवाटी सुरू झाल्या. दावा मिळकतीत मूळ वडिलोपार्जित घर क्र. ९८ होते. घर क्र.९८ सह दावा मिळकत वादीचे वडिलांचे वाटपास आली. दावा मिळकतीत मारुती यांनी झाडे लावली, विहीर बांधली व त्यांचे उत्पन्न घेतले. मारुती व त्यांचे पश्चात वादी व प्रतिवादी क्र. ३ करीता मागील २० वर्षांपासून रमेश सहदेव जाधव हे दावा मिळकतीचे व्यवस्थापक म्हणून दावा मिळकतीची देखभाल करत आहेत. मारुती यांनी स्वतंत्र घर बांधले. गणपत यांनी घर क्र. ९८ मध्ये राहायला देण्याची विनंती केल्याने मारुती यांनी गणपत यांना अन्यत्र घर बांधेपर्यंत घर क्र. ९८ मध्ये राहाण्यास परवानगी दिली. मात्र सदर घरात राहाण्याव्यतिरिक्त त्यांना अन्य हक्क नव्हता. मारुती यांनी त्यांची लांजा येथील स्वमालकीची जमिन विनामोबदला बक्षीसपत्राने दिली आहे. प्रतिवादी क्र. १ वैद्यकीय व्यावसायिक असून पंधरा वर्षांहून अधिक काळ लांजा येथे स्वतःचे मालकीचे फ्लॅटमध्ये राहातो. प्रतिवादी क्र. २ मुंबई येथे राहातात. गणपत यांचे

मृत्यूनंतर जुने घर क्र. ९८ बंद होते व मोडकळीला आले होते. वादीने माहे डिसेंबर २०२० मध्ये दावा मिळकतीचा ७ x १२ पाहिला असता प्रतिवादी क्र. १ ने तलाठी व पोलीस पाटील यांचेशी हातमिळवणी करून व तहसीलदार यांचा आदेश मिळवून दावा मिळकतीच्या ७ x १२ उता-यात इतर हक्कात ००-०८-०० हे-आर क्षेत्रास शेतमजूर म्हणून स्वतःचे नाव नोंद करून घेतल्याचे वादीस प्रथमच समजले. त्या आदेशाविरुद्ध वादीने उपविभागीय अधिकारी राजापूर यांचेकडे अपील दाखल केले आहे. प्रतिवादी क्र. १ व २ यांनी दिनांक १०/१/२०२१ रोजी अनाधिकारे दावा मिळकतीतील घर क्र. ९८ ची कौले व पिंजरी उतरवली, दुस-या दिवशी संपूर्ण घराच्या भिंती पाडल्या, घराजवळील झाडांच्या फांद्या तोडल्या व नवीन घर बांधण्याच्या दृष्टीने साहित्याची जमवाजमव केली. वादीने व्यवस्थापक रमेश यांचेमार्फत ग्रामपंचायत व पोलीस ठाण्यात तक्रारी अर्ज दिले पण त्याचा उपयोग झाला नाही. प्रतिवादी क्र. १ व २ यांनी दावा मिळकतीत अतिक्रमण करून विनापरवाना व बेकायदेशीरपणे घर बांधल्यास वादीचे हक्कसंबंधाना बाधा निर्माण होऊन तिचे अपरीमित नुकसान होणारे आहे. सबब, प्रस्तूत अर्ज.

३. प्रतिवादी क्र. १ व २ यांनी निशाण १८ येथे म्हणणे दाखल करून अर्जास प्रखर विरोध केला. प्रतिवादी यांच्या म्हणण्यातील कथनांचा सारांश पुढील प्रमाणे आहे:-

दावा मिळकत प्रतिवादींची वाडवडिलार्जीत मिळकत असून पूर्णपणे प्रतिवादींचे वहिवाटीस आहे. त्यांचे वडील गणपत यांनी आयुष्यभर दावा मिळकतीत शेती भाती करून संपूर्ण आयुष्य घर क्र. ९८ मध्ये घालविले. प्रतिवादीही त्याच घरात राहातात. वादी स्वच्छ हाताने दाद मागण्यास आलेली नाही. वादीने कथन केल्यानुसार सन १९५८ मध्ये कोणतेही वाटपपत्र झाले नव्हते. वाटपपत्राचा दस्त वादीने हजर केलेला नाही. घर क्र. ९८ वादीचे वडील मारुती यांचे नावे नोंद होते याबाबत कोणताही पुरावा वादीने दाखल केलेला नाही. सदर घर गणपत व त्यांचे पश्चात प्रतिवादींचे नावे नोंद आहे. वादी व प्रतिवादींचे खापरपणजोबा विश्रामजी यांना कानोजी व विठोजी ही दोन मुले होती. कानोजींनी घर क्र. ९८ बांधले. कानोजीला गोविंद, गोपाळ, बाबाजी,

गुणाजी, साबाजी व रामचंद्र हे मुलगे होते. त्यापैकी गुणाजी हे वादी प्रतिवादींचे आजोबा होते. गुणार्जीना मारुती(वादी व प्रतिवादी क्र. ३ चे वडील), गणपत (प्रतिवादी क्र. १ व २ चे वडील) व मनोहर हे तीन मुलगे होते. वादी व प्रतिवादींचे कुटुंबात खोती होती व त्यांच्या माजळ, लांजा, खावडी, इंदवटी याठिकाणि जमिनी होत्या. परंतु, भूमी सुधारणा कायदे तयार झाल्यावर एकाच व्यक्तीच्या नावे विहित क्षेत्रापेक्षा जास्त क्षेत्र असल्यास अतिरिक्त क्षेत्र सरकारजमा होते म्हणून एकत्र कुटुंबाच्या सदस्यांनी निरनिराळी खाती करून त्यात निरनिराळ्या सदस्यांच्या नावे जमिनी ठेवल्या. परंतु त्यांचे वाटप कधीही झालेले नाही. घर क्र. ९८ च्या बाजूला इमला क्र. ९९ हा गोठा गणपत यांनी बांधला व ते त्यात गुरे बांधत. त्याच गोठ्यात प्रतिवादींचा भाऊ महेंद्र आजही गुरे बांधतो. दावा मिळकतीत वादी व प्रतिवादींच्या वडिलांचे सख्खे चुलत भाऊ अनंत यांनी फार पूर्वी घर बांधले असून त्यांची मुले त्यात राहातात. वाटप झाले असते तर सदर गोठा व घर बांधताच आले नसते. वादीने वा तिच्या वडिलांनी रमेश याला व्यवस्थापक म्हणून नेमले नव्हते. रमेश प्रतिवादींशी फटकून वागतो. घर क्र. ९८ मोडकळीस आल्याने प्रतिवादींनी दिनांक ५, ६ व ७ जानेवारी २०२१ रोजी घराची कौले काढून घर कोसळले व दिनांक ०८/०१/२०२१ रोजी पायासाठी चरी काढली. तेव्हा रमेशही हजर होता. प्रतिवादी वैद्यकीय व्यवसाय करत असल्याने मारुती यांनी लांजा येथील वडिलोपजीत जमीन प्रतिवादी क्र. १ ला बक्षीसपत्राने दिली. ती जमीन मारुती यांची स्वमालकीची नव्हती. खेड्यात राहाणा-या असामींचे घराखालील जमिन त्यांचे नावे व्हावी यासाठी शासनाने सन २०१७ मध्ये अधिसूचना काढली. घर क्र. ९८ प्रतिवादी क्र. १ च्या मालकी वहिवाटीस असल्याचे संबंधितांच्या निदर्शनास आल्याने त्यांनी चौकशी करून घराखालील जमीन प्रतिवादी क्र.१ च्या नावे केली. घर क्र. ९८ खेरीज प्रतिवादी क्र.१ ला गावात घर नाही. त्यामुळे सदर घर बांधून न झाल्यास त्याचे अपरिमित नुकसान होणारे आहे. वादीला प्रथमदर्शनी केस नसल्याने अर्ज नामंजूर करण्यात यावा, असे प्रतिवादी यांचे म्हणणे आहे.

४. वादी व प्रतिवादीचे सुविद्य वकिलांचा युक्तिवाद ऐकला. अभिलेखावरील कागदपत्रांचे अवलोकन केले.

५. अर्ज व म्हणण्यातील परस्परविरोधी कथनांनुसार पुढील वादप्रश्न विचारार्थ उपस्थित होतात. सदर वादप्रश्न व त्यांचे निष्कर्ष कारण मिमांसेसह पुढील प्रमाणे आहेत.

अ.क्र.	वादप्रश्न	निष्कर्ष
१.	प्रथम दर्शनी केस असल्याचे वादी सिध्द करतात काय ?	होकारार्थी.
२.	सोयीची बाब वादींचे बाजूने आहे काय ?	होकारार्थी.
३.	अर्ज नामंजूर झाल्यास अपरिमित नुकसान होणार असल्याचे वादी सिध्द करतात काय ?	होकारार्थी.
४.	आदेश काय ?	अर्ज मंजूर करण्यात येत आहे.

का र ण मि मां सा

वाद प्रश्न क्रमांक १ ते ३ करीता

६. निशाणी ६ येथील दावा मिळकतीच्या ७ x १२ उता-यात वादी व प्रतिवादी क्र. ३ चे नाव भोगवटदार सदरी नोंद आहे. त्यात भोगवटदार सदरी प्रतिवादी क्र. १ व २ यांची नावे नोंद नाहीत. सदर ७ x १२ उता-यात इतर हक्कात ०८ गुंठे क्षेत्रास शेतमजूर/कारागीर म्हणून प्रतिवादी क्र. १ चे नाव नोंद आहे.

७. सन १९५८ साली वादी- प्रतिवादींचे वडील व अन्य सहहिस्सेदार यांच्या दरम्याने वाटपपत्र झाले याबाबत वाटपपत्राचा दस्त वादीने दाखल केलेला नाही. तथापि, त्याबाबत निशाणी ५/२ येथे फेरफार क्र. ११५५ चा उतारा दाखल केला आहे. सदर फेरफारातही वाटपपत्राचा उल्लेख नाही असे प्रतिवादी क्र. १ व २ यांचे कथन आहे. परंतु सदर फेरफाराचे अवलोकन करता वादीचे वडील मारुती व त्यांचे सख्खे चुलते व चुलत भाऊ यांनी प्रत्यक्ष मालकी वहिवाटीप्रमाणे काही मिळकतींना पृथकपणे व काही मिळकतींना सामाईकात कब्जेदार सदरी नावे दाखल करण्याबाबत लेखी खबर व जबाब दिल्यावरून वडिलोपार्जीत मिळकतींपैकी काही मिळकतींना पृथकपणे

व काही मिळकतींना सामाईकात नावे नोंद करण्यात आली अशी नोंद आहे. तसेच सदर फेरफार उता-यात 'शेरा' सदरी "सर्वांची वर्दी आहे, वाटणीपत्राप्रमाणे, मंजूर, साबाजी व राजाराम कबूल करतात" असा मंडळ अधिकारी यांचा शेरा नमूद आहे. त्यामुळे सदर फेरफारात वाटणीपत्राचा उल्लेख नाही हे प्रतिवादींचे कथन खरे नाही. तथापि, सदर फेरफारात वाटणीपत्राचा उल्लेख शेरा सदरी असला तरीही वाटपपत्राचा दस्त अभिलेखावर दाखल नसल्याने सदर फेरफारात नमूद केल्यानुसार वाटणीपत्राने वाटप झाले होते व त्यानुसार अंमलबजावणी झाली होती या वादीचे कथनाला पुष्टि देणारा प्रथमदर्शनी पुरावा अभिलेखावर आहे का हे पहाणे आवश्यक आहे.

८. उभय पक्षकारांचे आजोबा गुणाजी यांचे पश्चात एकूण २१८ मिळकतींना मारुती, त्यांचे सख्खे चुलते व सख्खे चुलत भाऊ यांची नावे प्रत्येकी चार आणे हिश्यास नोंद झाली हे निशाणी २४/१ येथील फेरफार क्र. ८४१ च्या दिनांक २१/०६/१९५२ च्या उता-यावरून दिसून येते. निशाणी ५/१ येथील वर नमूद फेरफार क्र. ११५५ मधील नोंदीनुसार एकूण २१५ मिळकती नमूद आहेत.

९. निशाणी २४/२ येथील गट एकत्रीकरण अधिकारी यांनी दिनांक १५/०९/१९६१ रोजी दिलेल्या तबदिलीच्या दाखल्याचे अवलोकन करता वर नमूद फेरफार क्र. ११५५ चा उता-यात मारुती यांच्या नावे पृथकपणे नमूद केलेल्या मिळकती व अन्य चार मिळकती मिळून क. गट क्र. ६६८ तयार झाला व मारुती यांना तबदील करण्यात आला असे प्रमाणित करण्यात आले आहे. सदर गट क्र. ६६८ मधील १४ गुंठे क्षेत्र मारुती यांनी जिल्हा परिषद रत्नागिरी यांना विनामोबदला दिल्याने गट क्र. ६६८अ व ६६८ब असे दोन विभाग झाल्याचे व त्यानंतर गट क्र. ६६८अ पैकी ११ गुंठे क्षेत्र सार्वजनिक बांधकाम विभागास गेल्याने व १० गुंठे क्षेत्र बिनशेती झाल्याने गट क्र. ६६८अ/१, ६६८अ/२, ६६८अ/३ व ६६८ब असे विभाग झाल्याचे निशाणी २४/३ व २४/४ येथील फेरफार क्र. २३०८ व २७२२ वरून निष्पन्न होते. त्यानुसार दावा मिळकतीच्या ७ x १२ उता-यास मारुती यांचे नाव नोंद झाले, गट क्र. ६६८अ/२ च्या ७ x १२ उता-यास सार्वजनिक बांधकाम विभागाचे नाव नोंद

झाले व ६६८अ/३ च्या ७ x १२ उता-यास जिल्हा परिषद रत्नागिरीचे नाव नोंद झाले असे निशाणी २४/७, २४/९ व २४/१० येथील ७ x १२ उता-यांवरून निष्पन्न होते. फेरफार क्र. ११५५ नुसार एकूण ३३ मिळकती गणपत यांना पृथकपणे देण्यात आल्या आहेत. सदर फेरफार व नोंदी विनाआव्हान राहिल्या आहेत.

१०. निशाणी ५/४ येथील गट क्र. ३५८४ ही मिळकत प्रतिवादी क्र. १ च्या एकट्याचे नावे नोंद आहे. निशाणी २६/१ ते २६/६ येथील खाते उता-यांचे अवलोकन करता, खाते क्र. ६९ व १२ प्रतिवादी क्र. १ व २ व त्यांचा भाऊ यांचे नावे, खाते क्र. ७१, २७ व ४२२वादी, प्रतिवादी क्र. ३ व मारुती यांचे नावे आणि खाते क्र. ६५ मनोहर यांचे नावे स्वतंत्रपणे नोंद असल्याचे दिसून येते.

११. निशाणी ३०/२ येथील फेरफार क्र. ६६०० चे अवलोकन करता, मौजे लांजा येथील काही मिळकती वडिलोपार्जित असल्याने कब्जेदार मारुती यांचेसोबत स्वतःचे व मनोहरचे नाव नोंद करावे यासाठी गणपत यांनी दिलेली वर्दी रद्द करण्यात आल्याचे दिसून येते. निशाणी ३४/१ येथील फेरफार क्र. २७३५ मधील नोंदीनुसार सन २००२ मध्ये मनोहर यांनी गट क्र. ८८३ या मिळकतीचे खरेदीखत करून दिल्याचे दिसून येते.

१२. निशाणी २६/१६ येथील दिनांक १०/०६/२००९ च्या पत्राचे अवलोकन करता घर क्र. ९८ व ९९ स्वतःच्या स्वतंत्र मालकी वहिवाटीचे असून मौजे माजळ येथील वडिलोपार्जित जमिनीचे वाटप केले तेव्हा आपले मत विचारात न घेता केले असल्याने ते वाटप मान्य नसून पुन्हा वाटप करून सर्वाना प्रत्येक तुकड्यात समान हिस्सा द्यावा असा अर्ज गणपत यांनी सरपंच ग्रामपंचायत माजळ यांना दिला होते ही बाब प्रथमदर्शनी निष्पन्न होते.

१३. निशाणी २४/१६ येथे वादीने दिनांक ०८/१०/१९९३ रोजीच्या मारुती यांनी प्रतिवादी क्र. १ ला करून दिलेल्या नोंदणीकृत बक्षीसपत्राची प्रत दाखल केली आहे. त्या बक्षीसपत्रात नमूद मिळकत स्वतःची खुद्द मालकीची असल्याचे कथन मारुती यांनी केले आहे. प्रतिवादी क्र. १ व २ यांचे कथनानुसार त्या बक्षीसपत्रातील मिळकत वडिलोपार्जित असून मारुती

यांची स्वसंपादीत नाही. परंतु, ज्याअर्थी वडिलोपार्जित मिळकतीचे बक्षीसपत्र करून देण्याचा एकट्या मारुती यांना हक्क नव्हता व ज्याअर्थी प्रतिवादी क्र. १ ने बक्षीसपत्राने दिलेली मिळकत स्वीकारली त्याअर्थी ती मारुती यांची स्वमालकीची होती असे प्रथमदर्शनी सिद्ध होते. बक्षीसपत्रात नमूद मिळकत वडिलोपार्जित आहे असे कथन करणे व बक्षीसपत्रही स्वीकारणे अशा दोन बाबी प्रतिवादी क्र. १ यांना एकाचवेळी करता येणार नाहीत.

१४. वादीने जरी वाटपपत्राचा दस्त याकामी दाखल केला नसला तरीही वर नमूद कागदोपत्री पुराव्यावरून सन १९५८ साली वादी व प्रतिवादींचे वडील व अन्य सहहिस्सेदार यांचेदरम्यान वडिलार्जित मिळकतीबाबत वाटप झाले होते व त्याला अंमल देण्यात आला होता हे वादीचे कथन प्रथमदर्शनी सिद्ध होते. विशेषतः नि. २६/१६ येथील वर नमूद कागदातील मजकुरावरून वादीचे सदर कथनाला पुष्टी मिळते. निशाणी ३२/१३ ते ३२/१५, ३२/१७ व ३२/१८ येथील ७ x १२ उता-यांवरून वादी व प्रतिवादी तसेच अन्य हिस्सेदार यांच्यात काही जमिन मिळकती अदयाप समाईकात नोंद आहेत असे दिसते. परंतु, निशाणी क्र .५/२ येथील फेरफार क्र. ११५५ चे अवलोकन करता काही वडिलार्जित मिळकती सामाईकात ठेवण्यात आल्या होत्या ही बाब स्पष्ट होते. त्यामुळे काही मिळकती समाईकात आहेत यावरून फेरफार क्र. ११५५ हा वाटपाचा फेरफार नाही असा निष्कर्ष काढता येणार नाही.

१५. निशाणी २१/१ ते ३ येथील शाळा सोडल्याचे दाखले, निशाणी २१/४ व २१/८ चा करआकारणी उतारा, निशाणी २१/१० व ११ येथील लाईट बिल, निशाणी ३२/३, ३२/५ ते ७ येथील विज बिल पावत्या, निशाणी २१/१३ व ३२/११ येथील मतदारसंघाच्या याद्या, निशाणी २१/१२ येथील गणपत यांचे मतदार ओळखपत्र, निशाणी २१/१४ ते १७ तसेच निशाणी ३२/१, ३२/८ व ३२/९ येथील करपावत्या व निशाणी ३२/१० येथील रेशनकार्ड यातील नोंदी व मजकुरावरून दावा मिळकतीतील घर क्र. ९८ या इमल्यात प्रतिवादी क्र.१ व २ चे वडील गणपत यांचे वास्तव्य होते व प्रतिवादी क्र. १ व २ यांचेही वास्तव्य होते व ते घर त्यांच्या कब्जेवहिवाटीत होते ही बाब अभिलेखावर निष्पन्न झाली आहे. घर क्र. ९८ वडिलार्जित होते याबाबत वाद

नाही. सदर इमला सन १९०५ पूर्वीचा असल्याचे निशाणी ६ येथील ७ x १२ उता-यातील नोंदीवरून स्पष्ट होते. घर क्र. ९८ मध्ये गणपत राहात होते ही बाब वादीनेही वादपत्रात कथन केली आहे.

१६. वादी व प्रतिवादींच्या वडिलार्जीत जमिन मिळकतींचे वाटप झाले ही बाब प्रथमदर्शनी निष्पन्न झाली असली तरी वडिलार्जीत घराचे वाटप झाले होते ही बाब प्रथमदर्शनी सिद्ध झालेली नाही. त्यामुळे घर क्र. ९८ मध्ये गणपत व त्यांचे पश्चात प्रतिवादी क्र. १ व २ यांचाही हक्क होता हे प्रथमदर्शी स्पष्ट होते. त्यामुळे दावा दाखल तारखेस सदर घराची वस्तुस्थिती काय होती याबाबत अभिलेखावर दाखल पुरावा पहाणे आवश्यक आहे.

१७. घर क्र. ९८ प्रतिवादी क्र. १ व २ यांनी कोसळले असे वादीचे कथन आहे. सदर घराची कौले काढून घर कोसळून टाकले ही बाब प्रतिवादी क्र. १ व २ यांनी ही म्हणण्यात मान्य केली आहे. निशाणी ५/६ ते ५/८ व निशाणी २६/१४ येथील छायाचित्रांचे अवलोकन करता सदर घर पूर्णपणे पाडण्यात आले आहे व नवीन बांधकामाच्या पायासाठी चरी खोदण्याचे काम सुरु झाले असल्याचे दिसून येते. यावरून दावा दाखल तारखेस घर क्र.९८ दावा मिळकतीत उभे नव्हते व ते पाडण्यात आले आहे ही बाब अभिलेखावर सिद्ध झाली आहे.

१८. याठिकाणी पुढील कारणमीमांसा नमूद करण्यापूर्वी दावा मिळकतीच्या ७ x १२ उता-यात इतर हक्कात ०८ गुंठे क्षेत्रास प्रतिवादी क्र. १ चे नावाची नोंद शेतमजूर म्हणून ज्या आदेशाने झाली ती प्रक्रिया व आदेश याबाबत आढावा घेणे आवश्यक आहे.

१९. निशाणी २६/११ येथे वादीने दाखल केलेल्या कागदाचे अवलोकन करता महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८ मधील कलम १८(अ) व कलम १७(ब)(१) नुसार (थोडक्यात 'सदर कायदा/नियम') शेतमजूर व कारागीरांच्या गावातील वस्त्यांची ठिकाणे व घरे आणि घराखालील जमिनी यासंबंधी विहित रितीने अधिकार अभिलेख तयार करण्याबाबत निर्गमित करण्यात आलेल्या अधिसूचनेनुसार कार्यवाही करण्याबाबत अपर जिल्हाधिकारी रत्नागिरी यांनी परिपत्रक जारी केल्याचे स्पष्ट होते. त्याचे अवलोकन करता सदर

कायद्याचे कलम १६ व १७ नुसार एखाद्या कुळाने जर आपल्या जमिन मालकाची जागा स्वतःचे राहाते घर बांधण्यासाठी खंडाने घेतली असेल तर जमिनमालक अशा कुळाला सदर कलमात नमूद केलेल्या कारणाव्यतिरिक्त अन्य कोणत्याही कारणासाठी बेदखल करू शकत नाही व जमिन मालकाचा जागा विकण्याचा इरादा असल्यास पोटकलम ३ नुसार ठरविलेल्या किंमतीला खरेदी करण्याचा प्रथम हक्क कुळाला असेल. वर नमूद सुधारीत शासन अधिसूचनेनुसार आवश्यक पहाणी करून, यादी करून व कागदपत्रे पाहून अशा शेतमजुरांच्या भोगवट्यात असलेल्या राहत्या घरांच्या व ठिकाणांच्या नोंदी अधिकार अभिलेखात घेण्याबाबत परिपत्रकात निर्देश देण्यात आले आहेत.

२०. या पार्श्वभूमीवर प्रतिवादी क्र. १ चे नावाची नोंद दावा मिळकतीत ०८ गुंठे क्षेत्रास शेतमजूर म्हणून ज्या आदेशाने झाली त्या प्रकरणाची वादीने निशाणी ५/४ येथे दाखल केलेली प्रत पहाणे आवश्यक आहे. निशाणी ५/४ येथील प्रकरण पाहाता, त्यात प्रतिवादी क्र. १ ने त्याचे नाव शेतमजूर म्हणून नोंद होण्यासाठी तलाठी माजळ यांना दिलेला अर्ज व त्यासोबत जोडलेली कागदपत्रे, त्याकामी झालेले जबाब, पंचयादी, तलाठी माजळ व मंडळ अधिकारी यांचे अहवाल व तहसीलदार लांजा आदेश यांचा समावेश आहे.

२१. यापैकी प्रतिवादी क्र. १ ने दिलेल्या अर्जात गावाचे नाव, गट क्रमांक, क्षेत्र व घर क्रमांक या सदरी कोणताही मजकूर लिहिलेला नसून त्या जागा को-याच आहेत, जमिन मालकाचे नाव व अर्जदाराचे नाव या ठिकाणी पूर्वी लिहिलेल्या मजकुराचेवर नवीन मजकूर लिहिला आहे व तारीख नमूद नाही याबाबी स्पष्ट होतात. प्रतिवादीचा जबाबही छापील फॉर्मवर असून त्यातही पूर्वी लिहिलेल्या मजकुराचेवर नवीन मजकूर लिहिला आहे व तारीख नमूद नाही तसेच घर क्रमांक ४२० नमूद केले आहे असे स्पष्ट होते. हिच वस्तुस्थिती (घर क्रमांक वगळून) पंचयादीतही असल्याचे स्पष्ट होते. त्या पंचयादीत घर क्रमांक नमूद नाही व पोलीस पाटील यांची सही शिक्का, अन्य व्यक्तीची सही व तहसीलदार यांचा शिक्का हा मजकूर दुसरा कागद पंचयादीच्या कागदावर ठेवून तयार केला असल्याचे प्रथमदर्शी दिसून येते. सदर प्रकरणात शिवाजी कृष्णा चव्हाण या व्यक्तीचे आधार कार्ड सामील केले होते असे स्पष्ट होते. प्रतिवादीचे

क्र. १ चे नाव राजेंद्र गणपत चव्हाण असे आहे. यावरून अन्य व्यक्तीचे आधारकार्ड प्रतिवादी क्र. १ चे आधारकार्ड म्हणून प्रकरणात दाखले केले होते ही बाब प्रथमदर्शनी स्पष्ट होते. पोलीस पाटील माजळ यांनी प्रतिवादी क्र.१ शेतमजूर असल्याचा दाखला दिला आहे. तलाठी माजळ यांनी तहसीलदार यांना दिलेल्या अहवालात देखील प्रतिवादी क्र. १ चे नाव पूर्वी लिहिलेल्या मजकूरावर लिहिले असल्याचे, त्यातही घर क्रमांक नमूद नसल्याचे व शेतमजुरीच्या पावत्याही जोडलेल्या नसल्याचे दिसून येते. प्रतिवादी क्र. १ हा दावा मिळकतीत अगर वादीकडे शेतमजूर असल्याबाबत कोणताही पुरावा वर नमूद प्रकरणात जोडलेला नाही. तलाठी माजळ यांनी तहसीलदार यांना दिलेल्या अहवालात घराखालील क्षेत्र ०-०५-० हे-आर असल्याचे नमूद केले आहे. परंतु तहसीलदार लांजा यांचे अंतिम आदेशात घराखालील ०-०८-० हे-आर क्षेत्रात प्रतिवादी क्र. १ चे नाव नोंद करण्याचा आदेश केला आहे. यावरून सदर क्षेत्रातही तफावत आहे.

२२. यावरून असे निष्पन्न होते की, शासन अधिसूचनेत नमूद केलेल्या उद्देशानुसार व विहित प्रक्रियेनुसार वर नमूद प्रकरण झालेले नाही. प्रतिवादी क्र.१ चे नाव शेतमजूर म्हणून दावा मिळकतीच्या इतर हक्कात नोंद करण्यासाठी तयार करण्यात आलेले प्रकरणातील कागदपत्रे, मजकूर व कथनांच्या वैधतेबाबत व सत्यतेबाबत दाट शंका निर्माण होईल अशी परिस्थिती याकामी अभिलेखावर आली आहे.

२३. दावा मिळकत व घर क्र. ९८ वडिलार्जीत हक्काने मालकीचे व वहिवाटीचे आहे असे प्रतिवादी क्र. १ ने दिलेल्या म्हणण्यात वारंवार कथन केले आहे. दावा मिळकत व घर यावर वडिलोपार्जीत मालकी हक्क व वहिवाट असल्यास त्या हक्काने दावा मिळकत व घर यावर हक्क न सांगता शेतमजूर या नात्याने हक्क सांगण्याचे प्रतिवादी क्र. १ याला कोणतेच प्रयोजन नव्हते. यावरूनही दावा मिळकत पूर्वीच्या वाटपानुसार वादीच्या मालकी हक्काची आहे याची जाणीव प्रतिवादी क्र. १ ला होती असे अनुमान निघते.

२४. निशाणी २६/१३ येथील कागदानुसार, तहसीलदार लांजा यांनी प्रतिवादी क्र. १ चे नाव शेतमजूर म्हणून ८ गुंठे क्षेत्रास लावण्याबाबत

दिलेल्या आदेशाला उपविभागीय अधिकारी यांनी स्थगिती दिलेली आहे.

२५. मारुती यांनी रमेश सहदेव जाधव यांना दावा मिळकतीची देखभाल करण्याकरीता दिनांक १५/०७/२०११ रोजी कार्यकारी दंडाधिकारी लांजा यांचे समक्ष करून दिलेले अधिकारपत्र वादीने निशाणी २४/१२ येथे दाखल केले आहे. प्रतिवादी क्र. ३ नेही रमेश यांना दिनांक १०/०१/२०१६ रोजी तशाच आशयाचा समजूतीचा लेख लिहून दिला असल्याचे निशाणी २४/१३ वरून दिसून येते. यावरून रमेश याला मारुती व त्याचे वारसांनी दावा मिळकतीची देखभाल करण्यासाठी व्यवस्थापक म्हणून नियुक्त केले आहे हे वादीचे कथन प्रथमदर्शनी सिद्ध होते.

२६. वर नमूद विवेचनाचा आढावा घेता, दावा मिळकत पूर्वीच्या वाटपानुसार वादी व प्रतिवादी क्र. ३ च्या मालकी हक्काची आहे व प्रतिवादी क्र. १ व २ यांचा दावा मिळकतीशी मालकी हक्कसंबंध राहिलेला नाही ही बाब प्रथमदर्शनी सिद्ध झाली आहे. प्रतिवादी क्र. १ चा दावा मिळकतीत ०८ गुंठे क्षेत्रात शेतमजूर या नात्याने हक्कसंबंध आहे ही बाबही वर नमूद कारणास्तव सिद्ध झालेली नाही. त्यामुळे जोपर्यंत दावा मिळकतीत घर क्र. ९८ अस्तित्वात होते तोपर्यंत सदर घरात कब्जेवहिवाट करण्याचा हक्क प्रतिवादी क्र. १ व २ यांना होता. परंतु, ज्यावेळी सदर घर प्रतिवादी क्र. १ व २ यांचेकडून पाडण्यात आले व घराचे अस्तित्व शिल्लक राहिले नाही त्यावेळी तेथील दावा जमिन मिळकतीवर त्यांचा हक्कसंबंध नसल्याने वादीचे संमतीखेरीज दावा मिळकतीत नवीन बांधकाम करण्याचा हक्क नव्हता व नाही.

२७. निशाणी २८/१ व २८/२ येथील करआकारणी उता-यांचे अवलोकन करता लांजा नगरपंचायतीचे हद्दीत प्रतिवादी क्र. १ च्या मालकीचा मालमत्ता क्र. १०९२ हा व्यापारी गाळा आहे व मालमत्ता क्र. २८३५ हे घरही आहे. प्रतिवादी क्र. १ ला दाव्याचे समन्सही मौजे लांजा तालुका लांजा येथील पत्त्यावर बजावण्यात आले आहे. यावरून प्रतिवादी क्र. १ मौजे लांजा येथे राहातो हे प्रथमदर्शनी सिद्ध झाले आहे.

२८. वादीचे सुविद्य वकिलांनी खालील न्यायनिर्णयाचा आधार घेतला.

1. Maghar Singh Vs. Jagmail Singh. IN Regular Second Appeal No. 3618 of 2015. Decided on 04/02/2016.

In the said case the Hon'ble Panjab and Haryana High Court has held that, “ Law on the point is settled that if a co-sharer is in exclusive possession of any part of joint land, such a co-sharer cannot be permitted to raise construction on the joint land without partition.”

२९. प्रतिवादीचे सुविद्य वकिलांनी खालील न्यायनिर्णयांचा आधार घेतला.

1. M/s Buildtech Engineers Vs. Mahadeo Bandu Sonawane and Ors. Reported in 2012 (7) ALL MR 185.
2. Abidbhai s/o Ibrahimbhai and Anr. Vs. Mohammad Ejaj s/o Mohd. Bashir and Anr. Reported in 2019 (3) ALL MR 299
3. Baburao Ganpati Mali (Since Deceased through L.Rs) Vs. Balasaheb Anna Patil and Anr. Reported in 2007 (2) ALL MR 364.
4. Smt. Suhani Shivram Dhuri Vs. Maharashtra Housing and Area Development Authority. Reported in 2007 (4) ALL MR 695.

The common conclusions which can be drawn from the ratio laid down in above stated citations are as follows:-

“ A person whose case is based on falsehood has no right to approach the Court. If he withholds a vital document in order to gain advantage on the other side then he would be guilty of playing fraud on the court as well as on the opposite party. If the plaintiff has suppressed material facts and not come with clean hands, he is not entitled to get the relief of injunction. In absence of production of tenancy agreement, possession will be presumed to be only permissive. ”

5. Ramesh Vajabhai Rabari Vs. Pratiksha Real Estate and Ors. Reported in 2015 (2) ALL MR 973 (SC).

In which the Hon'ble Supreme Court has held that, “ Three determining factors to claim an order of injunction are establishment of prima facie case, actual physical possession of property in question and balance of convenience and hardship.”

6. Vithal Saidu Lokhande Vs. Rama Mahadev Gund (D) thr. LRs. Reported in 2015 (1) ALL MR 324.

In which the Hon'ble Bombay High Court has held that, “ Section 91 of Evidence Act is based on best evidence principle and it excludes extrinsic evidence of terms.”

7. Mr. Domingos Jose Rodrigues and Ors. Vs. Mr. Constancio Braganza and Ors. Reported in 2015 (3) ALL MR 657.

In which the Hon'ble Bombay High Court has held that, “ Order of mutation entries does not create or defeat title. It is always open for civil court to independently consider whether party who approaches court has established his title over suit property.”

8. Namdeo s/o Pandurang Khedkar Vs. Shahi Gupta Masjid Chandrapur. Reported in 2014 (3) ALL MR 592.

In which the Hon'ble Bombay High Court has held that, “ Document of maintenance Khasra cannot be taken as document of title. It is relevant primarily for collection of land revenue. At the most, it can be used for ascertaining possession, that too if no contrary evidence is brought on record.”

३०. प्रस्तुत प्रकरणातील वस्तुस्थिती भिन्न आहे. या कामातील कागदोपत्री पुराव्याचा विचार करता वादीने वाटपपत्राचा दस्त दाखल केला नसला तरी फेरफार क्र. ११५५ मध्ये वाटणीपत्राचा उल्लेख आहे. वर नमूद विवेचनावरून फेरफार क्र. ११५५ मध्ये नमूद वाटपाबाबत अंमल झाला असल्याचे प्रथमदर्शी सिद्ध झाले आहे. सदर महसूल अभिलेखातील नोंदी असत्य आहेत असे दर्शविणारा प्रथमदर्शी पुरावा प्रतिवादीने दाखल केलेला नाही. त्यामुळे वादीने केलेले वाटणीपत्राचे उल्लेखाबाबत अभिलेखावर कोणताही कागद नाही अशी परिस्थिती नाही. सबब वादीने वाटपपत्राबाबत महत्वाच्या बाबी लपवून ठेवल्या व वादी स्वच्छ हाताने न्यायालयासमोर आलेली नाही असे अभिलेखावर निष्पन्न होत नाही. घर क्र. ९८ मारुतीच्या नावे होते याबाबत वादीने पुरावा दिलेला नाही. त्यामुळे सदर वडिलोपार्जित घरात गणपतचाही हक्क होता असा निष्कर्ष वर नमूद केल्यानुसार काढला आहे. त्यामुळे प्रस्तुत प्रकरणातील वस्तुस्थिती व कागदोपत्री पुरावा पहाता प्रतिवादीने सादर केलेल्या वर नमूद न्यायनिर्णयांमधील तथ्य प्रतिवादीच्या बचावाला पुष्टी देणारे नाही.

३१. वर नमूद विवेचनावरून दावा मिळकतीत वादीची मालकी हक्काने कब्जेवहिवाट आहे ही बाब वादीने प्रथमदर्शनी सिद्ध केली असल्याने वादींना प्रथमदर्शनी केस आहे. प्रतिवादी क्र .१ हा मौजे लांजा येथे राहात असल्याचे व त्याची मौजे लांजा येथे घरमिळकत असल्याचे निष्पन्न झाले आहे. त्यामुळे सोईची बाबही वादींचे बाजूने आहे व अर्ज नामंजूर झाल्यास वादीचे अपरिमित नुकसान होणार असल्याचेही वादींनी सिद्ध केलेले आहे. सबब, वाद प्रश्न क्रमांक १ ते ३ यांचे निष्कर्ष होकारार्थी देण्यात येत आहेत.

३२. वरील विवेचन व निष्कर्षाचा आढावा घेता वादींचा अर्ज मंजूर होण्यास पात्र आहे. सबब, वाद प्रश्न क्रमांक ४ करीता पुढील प्रमाणे आदेश करण्यात येत आहे.

आ दे श

१. वादी यांचा निशाण ७ येथील अर्ज मंजूर करण्यात येत आहे.
२. प्रस्तुत दाव्याचा अंतिम निकाल होईपर्यंत प्रतिवादी क्र. १ व २ यांनी दावा मिळकतीतील वादींचे शांततामय कब्जेवहिवाटीस स्वतः अगर इतरांमार्फत हरकत अडथळा करू नये, दावा मिळकतीत कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करू नये व दावा मिळकतीतील झाडे तोडू नयेत अशी तूर्तातूर्त ताकीद प्रतिवादी क्र. १ व २ यांना देण्यात येत आहे.
३. खर्चाची बाब अंतिम निर्णयाच्या वेळी विचारात घेतली जाईल.

दिनांक ०६/०२/२०२१

ठिकाण लांजा.

(जी.एम.साधले)

दिवाणी न्यायाधीश, क.स्तर, लांजा,
ता.लांजा, जि.रत्नागिरी

Case No : RCS No.07 of 2021

I affirm that the contents of this pdf file Order are same words as per original Order,

Court Name: Civil & Criminal Court, Lanja, Dist.Ratnagiri,

Date of decision : 06/02/2021

Order signed by P.O.on : 06/02/2021

Order uploaded on : 06/02/2021.