CNR No.MHSN150012792020

दाखल तारीख	:	३०.०१.२०१५
नोंदणी तारीख	:	११.०२.२०१५
निकालाची तारीख	:	०४.०५.२०२६
कालावधी	:	वर्ष–महिने–दिवस ११–०३–०५

दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ स्तर, विटा यांचे न्यायालयात
(पीठासीन अधिकारी – अविनाश र. माळवदे)

विशेष दिवाणी दावा क्र.५४/२०२०
(जुना विशेष दिवाणी दावा क्र.३५/२०१५)

निशाणी क्र. १०२

श्री. नेमागोंडा शामगोंडा पाटील,
व.व. ५०, व्यवसाय शेती,
रा. वसगडे, ता. पलूस, जि. सांगली

.... **वादी**

विरुध्द

१) श्री. राजगोंडा शामगोंडा पाटील
व.व. – ६५, व्यवसाय – शेती,
२) श्री. सतिश चवगोंडा पाटील,
व.व. – ३३, व्यवसाय – शेती,
३) श्री. श्रीशैल्य काशिनाथ तळसंगी,
व.ब. – ३२, व्यवसाय – शेती,
४) अब्दुल गुलाब पटेल,
व.व. – ५८, व्यवसाय – शेती,
५) श्री. संजय श्रीधर जाधव,
व.व. – ३७, व्यवसाय – शेती,
६) सादिक बालेखान जमादार,
व.व. – ३७, व्यवसाय – शेती,

.... **प्रतिवादी**

७) श्री. लियाकतअली बादशहा लांडगे,
व.व. – ३७, व्यवसाय – शेती,
८) श्री. धवल सातगोंडा पाटील,
व.व. – ३५, व्यवसाय – शेती,
नं. १ ते ८ रा. वसगडे, ता. पलूस, जि. सांगली.
९) श्री. सुलेमान गफुर मुल्ला,
व.व. – २९, व्यवसाय – शेती,
१०) श्री. इमामद्दीन कासीम मुल्ला,
व.व. ३७, व्यवसाय शेती,
११) श्री. उमरअली रफीक मुल्ला,
व.व. २०, व्यवसाय शेती,
१२) श्री. यासिन गफुर मुल्ला,
व.व. २८, व्यवसाय शेती,
नं. ९ ते १२ रा. बांबवडे, ता. पलूस, जि.सांगली.
१३) श्री. विनायक ज्ञानदेव जाधव,
व.व. ३५, व्यवसाय शेती,
रा. रामानंदनगर, ता. पलूस, जि सांगली.
१४) श्री. सचिन ज्ञानदेव बकरे,
व.व. ३०, व्यवसाय शेती,
रा. पलूस, ता. पलूस, जि. सांगली.

.... **<u>प्रतिवादी</u>**

दावा :– अग्रहक्क जाहीर होऊन मिळणेसाठी, मनाईसाठी व खरेदीपत्र होवून मिळणेसाठी.

....

वकीलपक्ष : वादीतर्फे विधीज्ञ – श्री. ए.एस. बुचडे
प्रतिवादी क्र.१ तर्फे विधीज्ञ – श्री. एस.आर. पटेल
प्रतिवादी क्र.२ व ३ तर्फे विधीज्ञ – श्री. पी.एस. देशमुख

प्रतिवादी क्र.४ ते ११ व १३, १४ तर्फे विधीज्ञ – श्री. पी.एस. परीट

प्रतिवादी क्र.१२ तर्फे विधीज्ञ – श्री. एम.एम. मुळे

न्यायनिर्णय

(दिनांक ०४.०५.२०२६ रोजी पारित)

वादीने सदरचा दावा प्रतिवादींविरुध्द अग्रहक्क जाहीर होऊन मिळणेकरिता, मनाईसाठी व खरेदीपत्र होवून मिळणेसाठी दाखल केला आहे.

वादीचे दाव्यातील कथने थोडक्यात खालीलप्रमाणे–

०२. मिळकतीचे वर्णन– जिल्हा तुकडी व जिल्हा परिषद सांगली, पोट तुकडी व तालुका पलूस येथील मौजे वसगडे येथील ग्रामपंचायत हद्दीतील जिरायत शेत जमीन गट नं. ५६४ एकूण क्षेत्र हे. १–०८ आर., एकूण आकार रु.५–०० पै. मधील समाईक ४ आणे हिस्सा.

यासी चतुःसिमा–

पुर्वेस– श्री. रविंद्र रामगोंडा पाटील यांची शेतमिळकत.

पश्चिमेस– श्री. महावीर शामगोंडा पाटील यांची शेतमिळकत.

दक्षिणेस– श्री. पासगोंडा बाबगोंडा पाटील यांची शेतमिळकत.

उत्तरेस– भिलवडी रस्ता.

येणेप्रमाणे जिरायत शेतमिळकत तदंगभूत वस्तूसह व इजमेंटच्या अधिकारासह.

०३. वादी यांचे असे कथन आहे की, प्रस्तुत वाद हा शामगोंडा पाटील यांच्या वारसांमधील अविभक्त कुटुंबाच्या जमिनीच्या वाटपाशी संबंधित आहे. वादी आणि प्रतिवादी क्र. १ हे सख्खे भाऊ असून, वडिलोपार्जित मिळकतीचे अद्याप अधिकृत वाटप झालेले नाही. प्रतिवादी क्र. १ हे वयोमानामुळे शेती करण्यास असमर्थ असल्याने, त्यांनी आपला हिस्सा विकण्याचे ठरवले होते. हिंदू वारसा

कायदा आणि तुकडेबंदी कायद्यातील तरतुदींनुसार, वादीचा या जमिनीवर 'अग्रहक्क' होता आणि त्यादृष्टीने दोघांमध्ये खरेदी–विक्रीबाबत बोलणीही सुरू होती. मात्र, प्रतिवादी क्र. २ आणि ३ यांनी वादीचा हा हक्क डावलण्याच्या उद्देशाने, प्रतिवादी क्र. १ ला फूस लावून २९ एप्रिल २०१३ रोजी लबाडीने या अविभक्त हिश्शाचा खरेदीखत दस्त नोंदवून घेतला. वादीच्या मते, हा व्यवहार चुकीच्या चतुःसीमा दर्शवून आणि त्यांचा कायदेशीर हक्क डावलून करण्यात आला आहे.

०४. वादी यांचे पुढे असे कथन आहे की, प्रस्तुत प्रकरणात मौजे वसगडे, ता. पलूस, जि.सांगली येथील जमिनीच्या खरेदी–विक्री व्यवहाराला कायदेशीर आव्हान देण्यात आले आहे. वादीच्या म्हणण्यानुसार, संबंधित जमीन ही 'तुकडेजोड व तुकडेबंदी कायद्यांतर्गत' गट योजनेत समाविष्ट असल्याने, प्रतिवादी क्र. १ ला सह–हिस्सेदाराच्या संमतीशिवाय किंवा त्यास डावलून त्रयस्थाला जमीन विकण्याचा अधिकार नव्हता. हिंदू वारसा कायदा आणि तुकडेबंदी कायद्यातील तरतुदींनुसार, या जमिनीवर वादीचा 'अग्रहक्क' (Right of Pre-emption) आहे. प्रतिवादी क्र. १ ने प्रतिवादी क्र. २ व ३ यांच्याशी केलेला २९/०४/२०१३ चा खरेदी व्यवहार हा प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी (Fragment) असल्याने आणि सक्षम अधिकाऱ्याची परवानगी न घेतल्याने तो 'मुलतः रद्दबातल' (Void ab initio) ठरतो. वादी या जमिनीचा प्रत्यक्ष कब्जाधारक असून, कोर्ट ठरवेल त्या किमतीत किंवा खरेदीखतातील नमूद रकमेत हा हिस्सा विकत घेण्यास आजही तयार आहे. त्यामुळे बेकायदेशीर असलेले खरेदीखत रद्द करून सदर मिळकत वादीच्या नावे नोंदवून मिळण्याची मागणी करण्यात आली आहे.

०५. वादी यांचे पुढे असे कथन आहे की, प्रस्तुत वादात वादीने असा दावा केला आहे की, वादग्रस्त जमीन ही अविभक्त कुटुंबाची असून त्यावर केवळ त्यांचीच प्रत्यक्ष वहिवाट व कब्जा आहे. प्रतिवादी क्र. २ ते ३ आणि त्यानंतरच्या खरेदीदारांनी (प्रतिवादी क्र. ४ ते १४) वादीला कोणताही पत्ता लागू न देता लबाडीने खरेदीखते करून घेतली आहेत. वादीला या व्यवहारांची कल्पना दोन महिन्यांपूर्वी काही त्रयस्थ

इसमांनी जमिनीत घुसखोरी करण्याचा प्रयत्न केला तेव्हा आली. वादीच्या मते, हिंदू वारसा कायदा कलम २२ नुसार त्यांना अग्रहक्क प्राप्त आहे आणि सदर व्यवहार तुकडेजोड व तुकडेबंदी कायद्याच्या विरुद्ध असल्याने ते कायदेशीररित्या रद्दबातल होणेस पात्र आहेत. त्यानुसार, वादीने न्यायालयाकडे खालील प्रमुख मागण्या केल्या आहेत: १. वादीचा जमिनीवरील खरेदीचा 'अग्रहक्क' मान्य करून तो बजावून मिळावा. २. प्रतिवादींनी घेतलेल्या खरेदीखतातील रकमेत म्हणजेच र.रु.२,५०,०००/– यास सदर जमीन वादीच्या नावे कोर्टामार्फत नोंदवून मिळावी. ३. जमिनीचे कायदेशीर वाटप झाल्याशिवाय प्रतिवादींना जमिनीत वहिवाट करण्यास किंवा वादीच्या शांततामय उपभोगात अडथळा आणण्यास 'कायमस्वरूपी मनाई' (Permanent Injunction) मिळावी. ४. प्रतिवादींचे खरेदीखत बेकायदेशीर असल्याने त्यांना दावा मिळकतीवर कोणताही मालकी हक्क प्राप्त होत नाही, असे जाहीर करण्यात यावे.

<u>वादीच्या दाव्यास प्रतिवादी क्र.१ ची कैफियत थोडक्यात खालीलप्रमाणे</u>–

०६. प्रतिवादी क्र.१ यांनी वादीचा दावा खोटा, बेकायदेशीर आणि मुदतबाह्य असल्याचे सांगून तो फेटाळण्याची मागणी केली आहे. प्रतिवादींच्या मते, हा दावा दिवाणी प्रक्रिया संहितेच्या विविध तरतुदींनुसार (ऑर्डर ७, रुल ३, ११ व १४) तांत्रिकदृष्ट्या टिकण्यायोग्य नाही. प्रतिवादींचा मुख्य युक्तिवाद असा आहे की, कुटुंबात १५–२० वर्षांपूर्वीच तोंडी वाटप झाले असून सर्व भाऊ आपापल्या हिश्श्याची स्वतंत्रपणे वहिवाट करत आहेत. त्यामुळे, ही मिळकत अविभक्त राहिल्याचा वादीचा दावा चुकीचा आहे. स्वतंत्र वहिवाटीनुसार प्रत्येकाला आपले क्षेत्र विक्री करण्याचा किंवा तारण ठेवण्याचा पूर्ण अधिकार होता.

०७. प्रतिवादी यांनी कायदेशीर मुद्द्यांवर बोट ठेवताना पुढे असे नमूद केले की, सदर विक्री व्यवहार २९ एप्रिल २०१३ रोजी झाला होता, तर वादीने अग्रहक्काचा (Pre-emption) दावा जानेवारी २०१५ मध्ये दाखल केला आहे, जो कायद्याने एक वर्षाच्या मुदतीत असणे आवश्यक होते; त्यामुळे हा दावा 'मुदतबाह्य'

आहे. तसेच, जमिनीची विक्री करताना वादीला पूर्ण कल्पना होती आणि त्याने स्वतः खरेदी करण्यास नकार दिला होता. इतकेच नव्हे तर, प्रतिवादी क्र. २ व ३ यांनी प्लॉट पाडताना वादी स्वतः हजर होता आणि त्याच्या संमतीनेच हद्द निश्चित करण्यात आली होती. त्यामुळे आता पुन्हा दावा दाखल करणे हे 'प्रतिबंधाच्या तत्त्वाचे' (Estoppel and Waiver) उल्लंघन असून वादीला असा दावा करण्याचा कोणताही कायदेशीर अधिकार उरलेला नाही.

०८. प्रतिवादी क्र. १ यांनी वादीचा दावा कायदेशीर तरतुदींचा आधार घेऊन फेटाळण्याची मागणी केली आहे. प्रतिवादींच्या मते, तुकडेबंदी कायद्याच्या उल्लंघनाबाबत निर्णय घेण्याचा अधिकार दिवाणी न्यायालयाला नसून तो जमाबंदी आयुक्त, पुणे यांना आहे; त्यामुळे हा मुद्दा 'ऑर्डर ७, रुल ११ (डी)' नुसार न्यायालयात टिकण्यायोग्य नाही. वादीने 'अग्रहक्क' आणि 'प्राधान्य हक्क' (Preferential Right) या दोन भिन्न कायदेशीर संकल्पनांची गल्लत केली असून, हिंदू वारसा कायद्याखाली या दोन्ही मागण्या एकत्र करणे कायद्याला धरून नाही.

०९. प्रतिवादी यांनी कायदेशीर त्रुटींकडे लक्ष वेधताना पुढे असे नमूद केले की, वादीने २० लाख रुपयांच्या दाव्याची आकारणी कोणत्या आधारावर केली याचा खुलासा केलेला नाही, तसेच आवश्यक कोर्ट फी न भरल्याने हा दावा तांत्रिकदृष्ट्या अपूर्ण आहे. वादी एकीकडे जमिनीवर स्वतःचा ताबा असल्याचे सांगतो आणि दुसरीकडे वैकल्पिकरित्या ताबा (Possession) मिळण्याची मागणी करतो, हा वादीच्या कथनातील विरोधाभास आहे. तसेच, प्रतिवादी क्र. २ ते १४ यांच्यासोबत झालेले व्यवहार नेमके कोणत्या तारखेला व किती रकमेला झाले, याचा स्पष्ट उल्लेख दाव्यात नसल्याने वादीच्या मागण्या मोघम आणि अस्पष्ट आहेत. अखेरीस, वादीची अग्रहक्काची मागणी मुदतबाह्य असून पुराव्यांच्या अभावी हा दावा फेटाळण्यात यावा, अशी विनंती प्रतिवादींनी केली आहे.

<u>प्रतिवादी नं.२ व ३ तर्फे वादीचे मूळ दावेस कैफियत थोडक्यात खालीलप्रमाणे</u>–

१०. प्रतिवादी क्र.२ व ३ यांनी वादीचा दावा पूर्णतः खोटा आणि लबाडीचा असल्याचे सांगून तो फेटाळण्याची मागणी केली आहे. प्रतिवादींच्या मते, वादीने वादमिळकतीचे वर्णन अपूर्ण, चुकीचे आणि मोघम दिले असून जमिनीचे क्षेत्रफळही स्पष्ट केलेले नाही; त्यामुळे सी.पी.सी. ऑर्डर ७, रुल १ व २ नुसार हा दावा तांत्रिकदृष्ट्या टिकण्यायोग्य नाही. तसेच, सदर जमीन 'जिरायत' नसून तिला उपसा जलसिंचन योजनेचे पाणी उपलब्ध असल्याने ती 'बागायती' आहे, असा प्रतिवादींचा दावा आहे. सर्वात महत्त्वाचा मुद्दा म्हणजे, वादग्रस्त गट नं. ५६४ मध्ये वादी, प्रतिवादी क्र. १ आणि त्यांच्या इतर दोन भावांचे प्रत्येकी ०हे.२७ आर इतके स्वतंत्र हिस्से असून, बऱ्याच वर्षांपूर्वी झालेल्या तोंडी वाटपानुसार सर्वजण आपापल्या हिश्शात घर बांधून किंवा कूपनलिका खोदून स्वतंत्रपणे वहिवाट करत आहेत. वादीने या दाव्यात इतर सह–हिस्सेदारांना (भिमगोंडा पाटील व महावीर पाटील यांचे वारस) पक्षकार केलेले नाही. कायद्यानुसार अशा आवश्यक व्यक्तींना दाव्यात सामील न करणे (Non-joinder of necessary parties) हा गंभीर दोष असल्याने, वादीचा दावा फेटाळण्यात यावा अशी विनंती प्रतिवादींनी केली आहे.

११. प्रतिवादी यांचे पुढे असे कथन की, प्रतिवादी क्र. २ व ३ यांनी वादीचे सर्व दावे फेटाळून लावले असून त्यांना 'बनावट आणि लबाडीचे' ठरवले आहे. प्रतिवादींच्या मते, प्रतिवादी क्र. १ वयोमानामुळे शेती करत नव्हते किंवा वादीची तिथे एकट्याची वहिवाट होती, हे म्हणणे पूर्णतः चुकीचे आहे. वादी आणि प्रतिवादी क्र.१ यांच्यात जमिनीच्या खरेदी–विक्रीबाबत कधीही कोणत्याही वाटाघाटी झाल्या नव्हत्या, त्यामुळे 'अग्रहक्क' डावलल्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही. प्रतिवादींनी हा व्यवहार पूर्णतः कायदेशीर मार्गाने केला असून, जमिनीची सर्वाधिक किंमत देऊन ती खरेदी केली आहे.

१२. महत्वाचा बचाव घेताना प्रतिवादींनी नमूद केले की, जमीन खरेदी करण्यापूर्वी त्यांनी २१ मार्च २०१३ रोजी 'दैनिक तरुण भारत' या वृत्तपत्रात

वकिलांमार्फत जाहीर नोटीस प्रसिद्ध केली होती. या नोटिसीद्वारे त्रयस्थ व्यक्तींकडून हरकती मागवण्यात आल्या होत्या, ज्याची पूर्ण कल्पना वादीला होती; मात्र त्यावेळी वादीने कोणतीही हरकत घेतली नाही. वादीची प्रवृत्ती कांगावखोर असून, इतर सह–हिस्सेदारांना आणि नवीन खरेदीदारांना जाणीवपूर्वक त्रास देण्याच्या उद्देशानेच हा खोटा दावा दाखल करण्यात आला आहे, असे प्रतिवादींनी आपल्या कैफियतीत म्हटले आहे.

१३. प्रतिवादी क्र. २ व ३ यांनी वादीचा दावा पूर्णतः फेटाळून लावला असून, जमिनीवर वादीचा ताबा किंवा अग्रहक्क असल्याचा मुद्दा खोडून काढला आहे. प्रतिवादींच्या मते, गट नं. ५६४ मध्ये वादी, प्रतिवादी क्र. १ आणि त्यांच्या भावांची वहिवाट गेल्या अनेक वर्षांपासून ०हे.२७ आर या स्वतंत्र क्षेत्रात आहे; त्यामुळे ही मिळकत 'समाईक' उरलेली नाही. परिणामी, हिंदू वारसा कायदा किंवा तुकडेबंदी कायद्यानुसार वादीला कोणताही 'अग्रहक्क' प्राप्त होत नाही. तसेच, महसूल नोंदींवर वादीने वेळीच आक्षेप घेतला नसल्याने आता दिवाणी न्यायालयात 'तुकडेबंदी कायद्या'च्या आधारे दाद मागता येणार नाही, कारण असे अधिकारक्षेत्र महसूल अधिकाऱ्यांकडे असते.

१४. प्रतिवादी यांचे पुढे असे कथन आहे की, त्यांनी या जमिनीत मातीचा भराव टाकून आणि रस्ते करून जमिनीचे मूल्य वाढवले. त्यानंतर त्यांनी ही जमीन १५.०२.२०१४ रोजी प्रतिवादी क्र. ४ ते १४ यांना र.रु.२१,००,०००/– या मोठ्या रकमेला गुंठेवारी पद्धतीने (प्लॉट्स) विक्री केली आहे. वादीने केवळ २,५०,००० रुपयांत जमीन खरेदी करण्याची केलेली मागणी ही चुकीची आणि बेकायदेशीर आहे. जमिनीचे बाजारमूल्य वाढल्याचे वैषम्य वाटल्याने वादीने हा लबाडीचा दावा दाखल केला असून, सध्या जमिनीचा ताबा आणि मालकी कायदेशीर खरेदीदारांकडे आहे, असे प्रतिवादींचे म्हणणे आहे.

१५. प्रतिवादी क्र.२ व ३ यांनी वादीचे सर्व आरोप फेटाळून लावत जमिनीवर वादीची एकट्याची वहिवाट असल्याचे नाकारले आहे. प्रतिवादींच्या मते,

गट नं. ५६४ मध्ये वादी, प्रतिवादी क्र.१ आणि त्यांच्या इतर दोन भावांचे प्रत्येकी ०हे.२७आर क्षेत्रात गेल्या अनेक वर्षांपासून स्वतंत्र आणि अलग ताबा व वहिवाट आहे. जमिनीचे वाटप झाले नसल्याचा वादीचा दावा खोटा असून, प्रत्येक भावाने आपापल्या हिश्शात स्वतंत्रपणे सुधारणा केल्या आहेत; उदा. वादीच्या भावाने (भिमगोंडा) स्वतःचे आर.सी.सी. घर बांधून व कूपनलिका खोदून ऊसाचे पीक घेतले आहे. या स्वतंत्र वहिवाटीमुळे ही जमीन 'समाईक' उरलेली नाही आणि परिणामी वादीला हिंदू वारसा कायदा किंवा तुकडेबंदी कायद्यानुसार कोणताही अग्रहक्क प्राप्त होत नाही.

१६.　　प्रतिवादींनी पुढे स्पष्ट केले की, त्यांनी ही जमीन खरेदी केल्यानंतर त्यात मातीचा भराव टाकून तिचे बाजारमूल्य वाढवले. त्यानंतर १५.०२.२०१४ रोजी त्यांनी ही जमीन प्रतिवादी क्र.४ ते १४ यांना र.रु.२१,००,०००/– या मोठ्या किमतीत गुंठेवारी पद्धतीने विक्री केली आहे. जमिनीची किंमत वाढल्याचे वैषम्य वाटल्याने वादीने केवळ रु.२,५०,०००/– रुपयांत जमीन खरेदी करण्याची चुकीची मागणी करून हा लबाडीचा दावा दाखल केला आहे. सध्या जमिनीचा ताबा नवीन खरेदीदारांकडे असून वादीचा कोणताही कायदेशीर हक्क शिल्लक राहिलेला नाही, असे प्रतिवादींचे म्हणणे आहे. प्रतिवादी क्र. २ व ३ यांनी वादीचा दावा कायदेशीर आणि तांत्रिक मुद्द्यांच्या आधारे फेटाळण्याची मागणी केली आहे. प्रतिवादींच्या मते, वादीने अग्रहक्क डावलल्याचे आणि बेकायदेशीर घुसखोरी झाल्याचे केलेले सर्व दावे काल्पनिक आणि बनावट आहेत. या कैफियतीतील सर्वात महत्त्वाचा आक्षेप न्यायअधिकार क्षेत्रावर (Jurisdiction) घेण्यात आला आहे. प्रतिवादींचे म्हणणे आहे की, वादीने दाव्याची आकारणी चुकीच्या पद्धतीने केली असून, योग्य 'कोर्ट फी' भरलेली नाही. प्रतिवादी क्र. ४ ते १४ यांच्यासोबत झालेला व्यवहार रु.२१,००,०००/– रुपयांचा असताना, वादीने केवळ कमी रक्कमेवर कोर्ट फी भरून सरकारचा महसूल बुडवण्याचा आणि कायदेशीर प्रक्रिया टाळण्याचा प्रयत्न केला आहे.

१७.   प्रतिवादी यांनी तांत्रिक मुद्द्यांवर बोट ठेवताना असे स्पष्ट केले की, दाव्याचे आर्थिक मूल्य आणि जमिनीचे स्थान विचारात घेता, हा दावा सध्याच्या न्यायालयात चालण्यास पात्र नाही. वादीने वकील फी आणि अधिकारक्षेत्रासाठी दाव्याची किंमत रु.२०,०२,०००/– रुपये दाखवली आहे, तर प्रत्यक्ष कोर्ट फी भरताना मात्र ती अत्यंत कमी (१०० ते २०० रुपये) भरली आहे; हा परस्परविरोधी पवित्रा केवळ दावा टिकवून धरण्यासाठी घेतला आहे. तसेच, हा दावा मुदतीत (Limitation) येत नसून तो केवळ प्रतिवादींना त्रास देण्यासाठी दाखल करण्यात आला आहे. त्यामुळे, वादीचा हा आधारहीन दावा खर्चासह फेटाळण्यात यावा, अशी विनंती प्रतिवादींनी केली आहे.

<u>प्रतिवादी नं.४ ते १४ तर्फे वादीचे दावेस कैफियत खालीलप्रमाणे–</u>

१८.   प्रतिवादींनी वादीचा दावा आणि मनाई हुकुमाचा अर्ज (Injunction) पूर्णतः फेटाळून लावण्याची मागणी केली आहे. प्रतिवादींच्या मते, वादीने मिळकतीचे वर्णन चुकीचे दिले असून, जमिनीचे प्रत्यक्षात ११ भूखंडांमध्ये विभाजन झाले आहे आणि त्यावर प्रतिवादींचा स्वतंत्र ताबा आहे. या जमिनीत मुरुमाची भर टाकून ती राहण्यायोग्य किंवा गोठ्यासाठी विकसित केली गेली आहे, ही वस्तुस्थिती वादीने लपवून ठेवली आहे. तांत्रिक मुद्द्यांवर बोट ठेवताना प्रतिवादींनी नमूद केले की, वादीने दाव्यासोबत कोणताही हातनकाशा जोडलेला नाही, जो सी.पी.सी. ऑर्डर ७, रुल ३ नुसार अनिवार्य आहे. तसेच, वादीने संपूर्ण वाटपाची मागणी न करता केवळ मनाई हुकुमाची मागणी केल्यामुळे या दाव्यास स्पेसिफिक रिलीफ ॲक्टच्या कलम ४१ (एच) चा बाध येतो. अग्रहक्काच्या मागणीबाबत प्रतिवादींचा मुख्य आक्षेप असा आहे की, खरेदीखत २९ एप्रिल २०१३ रोजी झाले असून वादीने दोन वर्षांनंतर दावा दाखल केला आहे, जो कायद्याने एक वर्षाच्या मुदतीत असणे आवश्यक होते. दाव्याची आकारणी चुकीची करून वादीने न्यायालयाची दिशाभूल केल्याचे सांगत, हा दावा प्राथमिक स्तरावरच रद्द करावा, अशी विनंती प्रतिवादींनी केली आहे.

१९. प्रतिवादींनी वादीचे सर्व दावे फेटाळून लावत जमिनीवर वादीचा एकट्याचा ताबा किंवा वहिवाट असल्याचे पूर्णतः नाकारले आहे. प्रतिवादींच्या मते, प्रतिवादी नं. १ ने वादीला जमीन विकण्याचे मान्य केले होते किंवा वादी खरेदीसाठी रक्कमेची जुळवाजुळव करत होता, हे सर्व कथन खोटे आणि बनावट आहे. प्रतिवादी नं. २ व ३ यांनी लबाडीने किंवा भूलथापा देऊन हा व्यवहार केला नसून, तो कायदेशीर मार्गाने झाला आहे. तांत्रिक आणि कायदेशीर मुद्द्यांवर भाष्य करताना प्रतिवादींनी नमूद केले की, वादीने वारंवार तुकडेबंदी व तुकडेजोड कायद्याचा जो आधार घेतला आहे, त्या कायद्यांतर्गत दिवाणी न्यायालयाला दाद मागण्याचा अधिकार नाही; अशा तरतुदी खुद्द त्याच कायद्यात स्पष्ट आहेत. त्यामुळे वादी केवळ न्यायालयाची दिशाभूल करत आहे. वादीने मांडलेला अग्रहक्काचा मुद्दा आणि कोर्ट ठरवेल त्या किमतीत जमीन खरेदी करण्याची तयारी, या मागण्यांना कोणताही कायदेशीर आधार नाही. तसेच, दोन महिन्यांपूर्वी त्रयस्थांनी घुसखोरी केल्याचा वादीचा दावा प्रतिवादींनी फेटाळला असून, खरेदीखतानुसार जमिनीचा ताबा प्रतिवादींकडेच असल्याचे स्पष्ट केले आहे.

२०. प्रतिवादींनी वादीचा दावा पूर्णतः फेटाळून लावताना असा युक्तिवाद केला आहे की, दाव्यास कोणतेही ठोस कायदेशीर कारण (Cause of Action) नाही आणि तो मुदतबाह्य (Barred by Limitation) आहे. प्रतिवादींच्या मते, मूळ मालक राजगोंडा पाटील यांची स्वतंत्र वहिवाट आणि स्वतंत्र खाते उतारा होता, ज्या आधारे प्रतिवादी क्र. २ व ३ यांनी कायदेशीररीत्या जमीन खरेदी केली आणि ७/१२ वर आपली नोंद करून घेतली. या प्रक्रियेत वादीने कधीही कोणतीही हरकत घेतली नव्हती. प्रतिवादींनी आपली बाजू मांडताना नमूद केले की, ते स्वतः गरीब, भूमिहीन शेतमजूर असून राहण्यासाठी घर आणि जनावरांच्या गोठ्यासाठी त्यांनी ही जागा खरेदी केली आहे. जमिनीचा ताबा घेतल्यापासून त्यांनी त्यात मोठ्या प्रमाणावर खर्च करून मुरुमाची भर टाकली आहे आणि तेव्हापासून जमीन त्यांच्याच प्रत्यक्ष ताब्यात आहे. वादीने वस्तुस्थिती लपवून आणि केवळ बेकायदेशीरपणे पैसे उकळण्याच्या उद्देशाने हा खोटा दावा दाखल केला आहे. प्रतिवादींच्या मते,

'प्रथमदर्शनी केस' आणि 'सोयीचे संतुलन' हे त्यांच्या बाजूने असून, जर वादीला मनाई हुकूम दिला गेला, तर प्रतिवादींचे भरून न येणारे नुकसान होईल. त्यामुळे, वादीचा हा दावा खर्चासह रद्द करण्यात यावा, अशी विनंती त्यांनी न्यायालयाला केली आहे.

२१. वादी व प्रतिवादी यांचे परस्परविरोधी कथनांस अनुसरुन माझे पूर्वाधिकारी यांनी खालील मुद्दे काढले असून त्या मुद्दयांवर मी याखाली नमूद कारणांसह माझे निष्कर्ष देत आहे;

अ.क्र	**मुद्दे**	**निष्कर्ष**
१.	वादी हे सिध्द करतो काय की, वाद मिळकतीसहीत संपूर्ण गट मिळकत क्र.५६४ हा त्याचे स्वतःचे कब्जे वहिवाटीत व मशागतीत आहे ?	**नकारार्थी**
२.	मौजे वसगडे येथील गट क्र.५६४ चे अद्याप वाटप झालेले नाही, हे वादी हा सिध्द करतो काय ?	**नकारार्थी**
३.	वादी हा त्यास प्रतिवादी क्र.१ याचा हिस्सा म्हणजेच वाद मिळकत ही खरेदी घेणेचा अग्रहक्क असलेचे सिध्द करतो काय ?	**नकारार्थी**
४.	वादी हा प्रतिवादी क्र.१ याची मिळकत खरेदी घेणेस सदैव, तत्पर व इच्छुक होता, हे सिध्द करतो काय ?	**नकारार्थी**
५.	वादी हा त्यास वाद मिळकतीबाबत अग्रहक्क असलेने प्रतिवादी क्र.१ याने प्रतिवादी क्र.२ व ३ यांचे हक्कात व त्यानंतर प्रतिवादी क्र.२ व ३ यांनी त्या मिळकतीचे प्रतिवादी क्र.४ ते १४ यांचे हक्कात केलेली वाद मिळकतीची विक्री ही बेकायदेशीर असून त्याचेवर बंधनकारक नाही हे सिध्द करतो काय ?	**नकारार्थी**

अ.क्र	मुद्दे	निष्कर्ष
६.	वादी हे सिध्द करतो काय की, प्रतिवादी क्र.१ याने प्रतिवादी क्र.२ व ३ यांचे हक्कात व त्यानंतर प्रतिवादी क्र.२ व ३ यांनी त्या मिळकतीचे प्रतिवादी क्र.४ ते १४ यांचे हक्कात केलेली वाद मिळकतीची विक्री ही तुकडेजोड व तुकडेबंदी कायद्याचे तरतुदीचे विरोधात आहे ?	**नकारार्थी**
७.	वादी हे सिध्द करतो काय की, प्रतिवादी क्र.१ याने प्रतिवादी क्र.२ व ३ यांचे हक्कात व त्यानंतर प्रतिवादी क्र.२ व ३ यांनी त्या मिळकतीचे प्रतिवादी क्र.४ ते १४ यांचे हक्कात केलेली वाद मिळकतीची विक्री ही बेकायदेशीर असून त्याप्रमाणे त्यांना कोणतेही मालकी हक्क अथवा अधिकार प्राप्त झालेले नाहीत ?	**नकारार्थी**
८.	दाव्यास Estoppel by conduct and waiver या तत्वाची बाधा येते काय ?	**होकारार्थी**
९.	वादी हा अग्रहक्काचे आधारे त्याचे पक्षामध्ये खरेदीपत्र होऊन मिळणेस पात्र ठरतो काय ?	**नकारार्थी**
१०.	वादी वाद मिळकतीचा कब्जा हा अग्रहक्काने प्राप्त होणाऱ्या मालकीआधारे कायम होऊन मिळणेस पात्र आहे काय ?	**नकारार्थी**
११.	वादी हा प्रतिवादी क्र.२ ते १४ यांचे विरोधात कायम मनाई हुकूम मिळणेस पात्र आहेत काय ?	**नकारार्थी**
१२.	आदेश व हुकूमनामा काय ?	**अंतिम आदेशाप्रमाणे**

<u>कारणमिमांसा</u>

<u>मुद्दा क्र.१ ते ४ व ८ ते ११ बाबत</u>–

२२.　　उपरोक्त मुद्दे हे परस्परसंलग्न असलेने व त्यांचे विवेचन एकत्र करणे सोयीचे असलेने मी ते मुद्दे एकत्रित विचारासाठी घेतलेले आहेत. प्रस्तुतकामी वादीतर्फे विद्वान विधीज्ञ श्री. ए.एस. बुचडे यांचा, तर प्रतिवादी क्र.२ व ३ तर्फे विद्वान विधीज्ञ श्री. पी.एस. देशमुख यांचा युक्तीवाद ऐकला. प्रस्तुतकामी प्रतिवादी क्र.१ व ४ ते १४ तर्फे युक्तीवादास कोणीही हजर नसलेने दि.२५.०३.२०२६ रोजी त्यांचेतर्फे 'युक्तीवाद नाही' असा आदेश निशाणी क्र.१ वर पारित केला. प्रस्तुतकामी प्रतिवादी क्र.१ तर्फे कोणताही पुरावा देणेत न आलेने त्यांचा पुरावा दि.२१.०१.२०२६ रोजी बंद करणेत आलेला आहे. तर प्रतिवादी क्र.४ ते १४ यांचेतर्फे देखील कोणताही पुरावा देणेत न आलेने त्यांचा पुरावा दि.०४.०२.२०२६ रोजी बंद करणेत आलेला आहे. यानंतर प्रतिवादी क्र.२ व ३ यांनी निशाणी क्र.९६ लगत पुरसीस देऊन त्यांचा पुरावा बंद केलेला आहे. वादीतर्फे फेरिस्त निशाणी क्र.४ ने दाखल कागदपत्रांचे अवलोकन केले. वादी याने स्वतःला निशाणी क्र.७९ लगत तपासलेले आहे व निशाणी क्र.८१ येथे वाद मिळकत गट क्र.५६४ चे लगतचा गट क्र.२८८ मधील हिस्सेदार तपासलेला आहे. वादीचा दावा व निर्धारित झालेले मुद्दे पाहता तो पूर्णपणे हिंदू वारसा कायदा, १९५६ मधील तरतुद व फेरिस्त निशाणी क्र.४ ने दाखल कागदपत्रांवर अवलंबून आहे, असे दिसून येते. करिता वादी व तर्फे साक्षीदार यांचे पुराव्याचा ऊहापोह याठिकाणी विस्तृतपणे केलेला नाही.

२३.　　प्रस्तुतकामी वादीतर्फे विद्वान विधीज्ञ श्री.ए.एस. बुचडे यांनी वादीचा दावा व अभिलेखावर आलेला पुरावा हाच युक्तीवाद समजणेत यावा असे कथन केले. तर प्रस्तुतकामी प्रतिवादी क्र.२ व ३ तर्फे विद्वान विधीज्ञ श्री. पी.एस. देशमुख यांनी असा युक्तीवाद केला की, प्रस्तुत दावा हा वादी यांनी जाहीर हुकूम पारित होऊन मिळणेसाठी, अग्रहक्कासाठी व मनाईसाठी दाखल केलेला आहे. वादी व प्रतिवादी क्र.१ हे नात्याने सख्खे भाऊ आहेत. प्रतिवादी क्र.१ याने त्याचा वाटपाने आलेला ४

आणे ४ पैचा हिस्सा हा प्रतिवादी क्र.२ व ३ यांना दि.२९.०४.२०१३ रोजीचे नोंदणीकृत दस्त क्र.१०४२/२०१३ चे आधारे विक्री केलेला आहे व त्याप्रमाणे त्यांची नांवे ७/१२ चे उतारेला लागलेली आहेत.

२४.   यानंतर प्रतिवादी क्र.२ व ३ तर्फे विधीज्ञ यांनी असा युक्तीवाद केला की, वादीने दावा मुख्यत्वेकरुन अग्रहक्काने वाद मिळकत खरेदी करणेचा अधिकार असलेचे जाहीर होऊन मिळणेकरिता दाखल केलेला आहे. त्या अनुषंगाने त्यांनी माझे निदर्शनास हिंदू वारसा कायदा कलम २२ ही तरतुद आणली. सदरची तरतुद ही खालीलप्रमाणे आहे;

> ***22. Preferential right to acquire property in certain cases.-***
> *(1) Where, after the commencement of this Act, an interest in any immovable property of an intestate, or in any business carried on by him or her, whether solely or in conjunction with others, devolves upon two or more heirs specified in class I of the Schedule, and any one of such heirs proposes to transfer his or her interest in the property or business, the other heirs shall have a preferential right to acquire the interest proposed to be transferred.*
>
> *(2) The consideration for which any interest in the property of the deceased may be transferred under this section shall, in the absence of any agreement between the parties, be determined by the Court on application being made to it in this behalf, and if any person proposing to acquire the interest is not willing to acquire it for the consideration so determined, such, person shall be liable to pay all costs of or incident to the application.*
>
> *(3) If there are two or more heirs specified in class I of the Schedule proposing to acquire any interest under this section, that heir who offers the highest consideration for the transfer shall be preferred.*

Explanation. In this section, "Court" means the Court within the limits of whose jurisdiction the immovable property is situate or the business is carried on, and includes any other Court which the State Government may, by notification in the Official Gazette, specify in this behalf.

उपरोक्त तरतुदीचे अनुषंगाने प्रतिवादी क्र.२ व ३ तर्फे विद्वान विधीज्ञ यांनी असा युक्तीवाद केला की, वारसा हक्काने अविभक्त मिळकत मिळाली असेल तर त्या संदर्भात एखाद्या व्यक्तीला अग्रहक्काचा अधिकार प्राप्त होतो. परंतु, प्रस्तुतची वाद मिळकत ही वादी व प्रतिवादी यांना फेरफार क्र.३७५२ चे आधारे मिळालेली आहे व हे दर्शविणेकरिता त्यांनी माझे लक्ष फेरिस्त निशाणी क्र.१०१ कडे दाखल फेरफार क्र.३७५२ चे उतारेकडे वेधले. सदर फेरफारचे अवलोकन केले असता वादी व प्रतिवादी क्र.१ यास तहसिलदार, तासगांव यांचेकडील क्र.ह.नो./एस./आर./९२०/८९ दि.३०.०३.१९९० चे हुकूमावरुन वाद मिळकत गट क्र.५६४ व ८१७ यास चार आणे हिश्श्यास नांव लागलेले आहे. याचाच अर्थ त्यांचेमध्ये वाटप झालेले आहे, असे दिसून येते. त्यामुळे, सदरचा वाद मिळकतीतील हिस्से हे अविभक्त होते असे म्हणता येत नाही. तर सन १९९० सालीच वाद मिळकत ही विभक्त झालेली होती. या कारणाने वादीचा अग्रहक्काने खरेदीचा दावा चालणेस पात्र ठरत नाही. याठिकाणी वादीतर्फे विधीज्ञ यांनी उपरोक्त भारतीय वारसा कायदा कलम २२ चे अनुषंगाने केलेले युक्तीवादामध्ये मला तथ्य असलेचे दिसून येत आहे.

२५. यानंतर प्रतिवादीतर्फे क्र.२ व ३ तर्फे विधीज्ञ यांनी माझे लक्ष फेरिस्त निशाणी क्र.४/२ लगत दाखल प्रतिवादी क्र.१, २ व ३ यांचे खरेदीपत्राकडे वेधले व त्यांनी युक्तीवाद केला की, सदरचे खरेदीपत्र हे दि.२९.०४.२०१३ रोजी झालेचे दिसून येते. तर प्रस्तुत दावा वादी यांनी दि.३०.०१.२०१५ रोजी दाखल केलेला आहे. त्यानंतर त्यांनी माझे लक्ष मुदतीचा कायदा, १९६३ चे आर्टिकल ९७ कडे

वेधले व त्यांनी असा युक्तीवाद केला की, अग्रहक्कासाठी खरेदीदाराने वाद मिळकतीचा कब्जा घेतलेपासून अथवा खरेदी दस्त झालेपासून एक वर्षामध्ये दावा आणणे जरुरीचे ठरते. परंतु, वादींनी दि.२९.०४.२०१३ रोजी प्रतिवादी क्र.२ व ३ यांना खरेदीपत्राने कब्जा दिलेनंतर एक वर्षामध्ये दावा आणलेला नाही. त्यामुळे देखील वादीचा दावा हा मुदतीत नसलेने चालणेस पात्र नाही. प्रतिवादीतर्फे विद्वान विधीज्ञ यांचे युक्तीवादाचे अनुषंगाने फेरिस्त निशाणी क्र.४/२ लगत असलेले खरेदीपत्राचे पान क्र.५ चे अवलोकन केले असता खरेदीपत्राचे दिवशी प्रतिवादी क्र.१ ने प्रतिवादी क्र.२ व ३ यांना कब्जा दिलेचे दिसून येत आहे. अशा परिस्थितीत त्या तारखेपासून वादी यांनी मुदतीचे कायद्याप्रमाणे एक वर्षामध्ये दावा आणणे आवश्यक होते. परंतु, त्याप्रमाणे वादी यांनी एक वर्षामध्ये दावा आणलेला नसल्याने व वादी यास पूर्वीच वाटप झालेने अग्रहक्क प्राप्त होत नसलेने **मुद्दा क्र.३** बाबत मी नकारार्थी निष्कर्ष नोंदवित आहे. तसेच वादी हा अग्रहक्काने वाद मिळकत खरेदी करणेचा अधिकार असलेचे सिध्द करणेस असमर्थ ठरलेने त्याअनुषंगाने त्याचे पक्षामध्ये तो खरेदीपत्र होऊन मिळणेस देखील पात्र ठरत नाही. सबब, मी **मुद्दा क्र.९** बाबत नकारार्थी निष्कर्ष नोंदवित आहे.

२६. यानंतर प्रतिवादी क्र.२ व ३ तर्फे विद्वान विधीज्ञ यांनी असा युक्तीवाद केला की, निशाणी क्र.५४ लगत जे मुद्दे निर्धारित केलेले आहेत. त्यामध्ये मुद्दा क्र.१ हा वादी हा वाद मिळकतीसह संपूर्ण गट क्र.५६४ चे कब्जे वहिवाटीत असलेचे सिध्द करतो काय? असा आहे. परंतु वादतर्फे दाखल फेरिस्त निशाणी क्र.४/१ लगत दाखल ७/१२ चा उतारा पाहिला असता त्यामध्ये वादी व वादीचा बंधू भिमगोंडा यांचा हिस्सा प्रत्येकी चार आणे असा दर्शविलेला आहे. अशा परिस्थितीत वादी यांचे कब्जे वहिवाटीत केवळ चार आणे क्षेत्र असताना वादी हा त्याचे कब्जामध्ये गट क्र.५६४ चे संपूर्ण क्षेत्र आहे, हे दर्शविणेस असमर्थ ठरलेला आहे.

२७. तसेच हे दर्शविणेकरिता प्रतिवादी क्र.२ व ३ तर्फे विद्वान विधीज्ञ यांनी वादीचे निशाणी क्र.७९ लगतचे उलटतपासाकडे माझे लक्ष वेधले. वादी हा ७/१२

मध्ये दिसून येणाऱ्या परिस्थितीचे विरोधात कथन करत आहे व गट क्र.५६४ मध्ये त्यांची वेगवेगळी आणेवारी नमूद केलेली आहे, हे नाकारत आहे. परंतु, ७/१२ चे उताऱ्यावर त्याचे नांवासमोर १/४ असे नमूद असलेचे तो कबूल करतो. महत्वाची बाब म्हणजे तो त्याचे नांवे २७ गुंठे क्षेत्र व वहिवाट आहे असे सांगतो. तर त्याचा भाऊ राजगोंडा याचे नांवे २७ गुंठे क्षेत्र व वहिवाट आहे, असे सांगतो. तसेच भिमगोंडा याचे नांवे २७ गुंठे क्षेत्र व वहिवाट आहे आणि त्याचा मयत भाऊ महावीर याचे वारसांचे नांवे २७ गुंठे क्षेत्र व वहिवाट आहे. ही परिस्थिती पाहता प्रतिवादी क्र.२ व ३ तर्फे विधीज्ञ यांनी असा युक्तीवाद केला की, जर वादी स्पष्टपणे उलटतपासामध्ये त्याचे नांवे २७ गुंठे क्षेत्र व वहिवाट असलेचे सांगत आहे व त्याचे भावाचे व वारसांची उर्वरित क्षेत्रामध्ये वहिवाट आहे, तर गट क्र.५६४ या संपूर्ण गटामध्ये केवळ वादी याची वहिवाट नाही हे वादी यांनी उलटतपासामध्ये कबूल केलेने स्पष्ट होत आहे व वादी हा दाव्यामध्ये संपूर्ण गट क्र.५६४ मध्ये त्याचीच वहिवाट आहे, हे चुकीचे कथन घेऊन आलेचे दिसून येत आहे. त्याअनुषंगाने **मुद्दा क्र.१** बाबत मी नकारार्थी निष्कर्ष देत आहे.

२८. यानंतर प्रतिवादी क्र.२ व ३ तर्फे विधीज्ञ यांनी निशाणी क्र.५४ लगत निर्धारित केलेल्या मुद्दयांकडे माझे लक्ष वेधून त्यातील मुद्दा क्र.२ हा वादी गट क्र.५६४ याचे अद्याप वाटप झाले नाही हे सिध्द करतो काय? असा निर्धारित केलेला आहे. त्याअनुषंगाने त्यांनी फेरिस्त निशाणी क्र.१०१ ने दाखल केलेला फेरफार क्र.३७५२ याकडे माझे लक्ष वेधले व सदरचा फेरफार पाहता वादी नेमगोंडा शामगोंडा पाटील याचा चार आणे हिस्सा, राजगोंडा शामगोंडा पाटील याचा चार आणे हिस्सा, भिमगोंडा शामगोंडा पाटील याचा चार आणे हिस्सा व महावीर शामगोंडा पाटील याचा चार आणे हिस्सा असे त्यांचेमध्ये दि.१९.०४.१९९० रोजीचे तहसिलदार, तासगाव यांचेकडील क्र.ह.नो./एस./आर./ ९२०/८९ दि.३०.०३.१९९० चे हुकूमावरुन नोंदी झालेच्या दिसून येतात. महत्वाची बाब म्हणजे सदरचा फेरफार हा प्रतिवादीतर्फे सादर करणेत आलेला आहे व वादी यांनी प्रस्तुतकामी यापूर्वी सदरचा फेरफार अभिलेखावर आणलेला नाही. या फेरफारवरुन

असे दिसून येत आहे की, वादी व त्याचे भाऊ यांचेमध्ये चार आणे हिश्श्याने सन १९९० साली तहसिलदार यांचे आदेशाप्रमाणे वाटप झालेले आहे. त्याअनुषंगाने **मुद्दा क्र.२** बाबत मी नकारार्थी निष्कर्ष देत आहे.

२९. यानंतर प्रतिवादी क्र.२ व ३ तर्फे विधीज्ञ यांनी माझे लक्ष वादी यांचे उलटपासातील पुढील परिच्छेदांकडे वेधले. त्यामध्ये तो असे कबूल करतो की जमीन खरेदी घेणेबाबत त्याचे व राजगोंडामध्ये बोलणे झाले नाही व त्याचे व राजगोंडाचे जमीन खरेदीबाबत बोलणे झाले नाही म्हणून पैसे जमवाजमव करणेचा प्रश्न आला नाही. तो प्रतिवादी क्र.२ व ३ यांची नोंद होऊ नये म्हणून तलाठी, तहसिलदार अथवा प्रांत यांचेकडे तक्रार केली नाही असे सांगतो. याठिकाणी प्रतिवादीने दिलेली कबूली पाहता असे कोठेही दिसून येत नाही की, तो वाद मिळकत म्हणजेच प्रतिवादी क्र.१ यांचे हिश्श्याची मिळकत खरेदी करणेस सदैव तयार व इच्छुक होता व आहे. उलटपक्षी वादीने कृतीमधून असे दिसून येते की, त्याने वाद मिळकतीबाबत अग्रहक्क बजावणेसाठी जागरुकता दर्शविलेली नाही, या कारणाने **मुद्दा क्र.४** बाबत मी नकारार्थी निष्कर्ष देत आहे. वादीने उलटतपासादरम्यान दिलेली कबूली पाहता त्याने स्वतःचे कृतीमुळे दाव्यास estoppel by conduct या तत्वाची बाधा येत असलेने, **मुद्दा क्र.८** बाबत मी होकारार्थी निष्कर्ष नोंदवित आहे.

३०. यानंतर प्रतिवादी क्र.२ व ३ तर्फे विधीज्ञ यांनी माझे लक्ष वादी यांचे उलटतपासातील परिच्छेद क्र.४ कडे वेधले. त्यामध्ये वादीने असे कबूल केले आहे की, प्रतिवादी क्र.२ व ३ यांनी जमीन खरेदी केल्यानंतर सदर जमीनीत भर टाकून ती ऊंच केलेली आहे व त्यांनी जमिनीत भर टाकणेसाठी बराच खर्च केलेला आहे. तो पुढे असेदेखील कबूल करत आहे की, प्रतिवादी क्र.२ व ३ यांनी प्लॉट पाडून प्रतिवादी क्र.४ ते १४ यांना विक्री केले आहे. यावरुनच असे दिसून येत आहे की, वादी हा प्रतिवादी क्र.२ व ३ यांचा खरेदीपासून वाद मिळकतीतील कब्जा कबूल करत आहे व त्यामुळे वाद मिळकत त्याचे ताब्यात आहे असे म्हणता येत नाही व

त्याअनुषंगाने मी **मुद्दा क्र.१०** बाबत नकारार्थी निष्कर्ष नोंदवित आहे.

<u>मुद्दा क्र.५ ते ७ बाबत</u>–

३१. उपरोक्त मुद्दे हे परस्परसंलग्न असलेने व त्यांचे विवेचन एकत्र करणे सोयीचे असलेने मी ते मुद्दे एकत्रित विचारासाठी घेतलेले आहेत. प्रतिवादी क्र.२ व ३ तर्फे विद्वान विधीज्ञ यांनी वादीचे उलटपतासातील परिच्छेद क्र.५ कडे माझे लक्ष वेधले. त्यामध्ये तो स्पष्टपणे असे कबूल करतो की, त्याचे वडील हयात असताना त्यांनी चौघा भांवामध्ये वाटणी करुन दिली. तो असेदेखील सांगतो की, जमीन त्यांचे नांवावर झालेनंतर तीन–चार वर्षांनी वाटणी करणेत आली होती. अशा परिस्थितीत वादी देत असलेली कबूली पाहता अशाप्रकारे वाटणी झालेल्या मिळकतीबाबत व मुदतीचे कायद्यास अनुसरुन झालेल्या विलंबामुळे वादी यास अग्रहक्काचा दावा करता येत नाही, ही बाब स्पष्ट होते. त्याअनुषंगाने वादी हा प्रतिवादी क्र.१ याने प्रतिवादी क्र.२ व ३ आणि त्यानंतर प्रतिवादी क्र.२ व ३ यांनी प्रतिवादी क्र.४ ते १४ यांचे हक्कामध्ये करुन दिलेले खरेदीपत्रे ही बेकायदेशीर असून त्याचेवर बंधनकारक नाहीत, हे दर्शविणेस तो असमर्थ ठरलेला आहे. त्या अनुषंगाने मी **मुद्दा क्र.५** बाबत नकारार्थी निष्कर्ष नोंदवित आहे.

३२. तसेच वादी यांचे दाव्यातील कथने तसेच त्याचा पुरावा पाहता प्रतिवादी क्र.१ आणि २ व ३ तसेच प्रतिवादी क्र.२ व ३ आणि प्रतिवादी क्र.४ ते १४ यांचेमधील खरेदीपत्रास तुकडेजोड व तुकडेबंदी कायद्याचे कोणत्या तरतुदीप्रमाणे व कशाप्रकारे बाधा येते याबाबत वादीने काहीएक विवेचन केलेले नाही. अशा परिस्थितीत सुमारे १० वर्षापेक्षा अधिक कालावधीपूर्वी झालेले व्यवहारांबाबत असा कोणताही आक्षेप सद्यस्थितीला चालणेस पात्र नाही. तसेच माझे मतानुसार तुकडेजोड व तुकडेबंदी कायद्याची बाधा येते किंवा कसे हे ठरविणेचा अधिकार या न्यायालयास प्राप्त होत नाही व सदरची बाब सक्षम प्राधिकाऱ्याने ठरविणे आवश्यक ठरते. या कारणाने **मुद्दा क्र.६** बाबत मी नकारार्थी निष्कर्ष नोंदवित आहे.

३३.　　यानंतर निशाणी क्र.५४ कडे निर्धारित केलेला मुद्दा क्र.७ पाहता मी या मताचा आहे की, वादी हा प्रतिवादी क्र.१ ने प्रतिवादी क्र.२ व ३ यांचे हक्कात व त्यानंतर प्रतिवादी क्र.२ व ३ यांनी प्रतिवादी क्र.४ ते १४ यांचे हक्कात करुन दिलेली खरेदीपत्रे ही बेकायदेशीर आहेत व त्या खरेदीपत्राचे अनुषंगाने त्यांना वाद मिळकतीस कोणतेही मालकी अथवा इतर हक्क प्राप्त झालेले नाहीत, हे दर्शविणेस असमर्थ ठरलेला आहे. मुळातच वादी यास कोणताही अग्रहक्क वाद मिळकतीबाबत प्राप्त होत नसलेने त्या अनुषंगाने मुद्दा क्र.१ ते ६ तसेच ८ व ९ यांचे निष्कर्षास अनुसरुन मी **मुद्दा क्र.७** बाबत मी नकारार्थी निष्कर्ष नोंदवित आहे.

<u>मुद्दा क्र.११ बाबत</u> –

३४.　　वादीने त्याची वाद मिळकतीत कब्जे वहिवाट आहे हे दर्शविणेकरिता वाद मिळकतीचे लगत असलेली गट क्र.२८८ मधील हिस्सेदार श्रीकांत ज्ञानदेव चव्हाण यास तपासलेले आहे. तो सरतपासामध्ये त्याची मिळकत दावा मिळकतीचे जवळ आहे असे सांगत आहे. परंतु, उलटतपासामध्ये तसे दर्शविणारा कागदोपत्री पुरावा म्हणजे नकाशा त्याने दाखल केलेला नाही, असे तो कबूल करीत आहे. उलटतपासामध्ये पुढे तो वादी व प्रतिवादी क्र.१ तसेच इतर दोन बंधू यांचेत अद्याप सरसनिरसमानाने वाटप झालेले नाही, असे सांगत आहे. परंतु, प्रस्तुतकामी वादी, प्रतिवादी क्र.१ व त्यांचे इतर दोन बंधू यांचेमध्ये वाटप झालेबाबतचा फेरफार क्र.३७५२ हा अभिलेखावर दाखल झालेला आहे. तसेच वाटप झालेबाबत वादी याने कबूली दिलेली आहे. त्यामुळे या साक्षीदाराचे कथनास महत्व प्राप्त होत नाही. प्रस्तुत साक्षीदाराचा एकूण जबाब पाहता तो वाद मिळकत ही वादीचे एकट्याचे कब्जे वहिवाटीत होती असे सांगत आहे. परंतु, तसे दर्शविणारा कोणताही पुष्टीदर्शक पुरावा अभिलेखावर आलेला नसलेने केवळ त्या साक्षीदाराचे कथनांवर अवलंबून राहणे पुरेसे व योग्य ठरत नाही. वादी जर दाव्यामध्ये असे कथन घेऊन आला असेल की वाद मिळकत त्याचे कब्जे वहिवाटीत होती तर त्या अनुषंगाने त्याने त्यामध्ये पीकपाणी घेतल्याचा तसेच पीकपाण्यासंदर्भातीत बिले ही सादर करणे आवश्यक

होते. परंतु, अशा प्रकारे वाद मिळकतीतील म्हणजेच प्रतिवादी क्र.१ चे हिश्श्याचे मिळकतीत वादी याची कब्जे वहिवाट आहे हे सक्षम पुराव्याने दर्शविणेस वादी असमर्थ ठरलेने प्रतिवादी क्र.२ ते १४ यांचेविरुध्द निरंतर मनाई हुकूम मिळणेस वादी पात्र ठरत नाही. त्याअनुषंगाने **मुद्दा क्र.११** बाबत मी नकारार्थी निष्कर्ष नोंदवून मुद्दा क्र.१२ बाबत मी पुढीलप्रमाणे आदेश पारित करीत आहे;

–: आदेश :–

१. दावा नामंजूर करणेत येतो.

२. प्रस्तुत दाव्याचा खर्च उभय पक्षकारांनी आपापला सोसणेचा आहे.

३. येणेप्रमाणे हुकूमनामा करणेत यावा.

AVINASH RAMAKANT MALVADE
Digitally signed by AVINASH RAMAKANT MALVADE
Date: 2026.05.04 17:23:02 +0530

विटा. (अविनाश र. माळवदे)

दिनांक : ०४.०५.२०२६. दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ स्तर, विटा,

ता.खानापूर, जि.सांगली.

*****

CERTIFICATE

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

Name of Stenographer:	S.V. Gaikwad, (Grade-II)
Name of the Court -	Civil Judge, Senior Division, Vita.
Date of pronouncement -	04.05.2026
Order signed by the Presiding Officer on -	04.05.2026
Order uploaded on -	04.05.2026