नियमित दिवाणी दावा क्र.३६७/२०२४

MHSO160013942024 **सौ. संगिता अवघडे विरूद्ध रविंद्र व इतर**

<u>निशाणी क्र.५ खालील आदेश</u>

(आदेश पारीत दिनांक २०/०१/२०२६)

१. प्रस्तुत अर्ज वादीने प्रतिवादींविरूद्ध दिवाणी प्रक्रिया संहितेच्या आदेश ३९ नियम १ प्रमाणे तुर्तातुर्त मनाई हुकुम मिळण्याकरीता दाखल केलेला आहे. प्रस्तुत अर्जाद्वारे वादीने, प्रतिवादींनी दाव्याचा अंतिम निकाल लागेपर्यंत वादीच्या दावा मिळकतीमधील कायदेशीर कब्जे वहिवाटीस हरकत, अडथळयांचे कृत्ये स्वतः अगर त्यांचे नातेवाईक, एजंटमार्फत करू नये अशी तुर्तातुर्त ताकीदीचा आदेश प्रतिवादीं विरूध्द मिळण्यास विनंती केली आहे.

२. वादीच्या कथनानुसार डी. सोलापूर सब डी. व तालुका करमाळा पैकी ग्रामपंचायत अंजनडोह येथील मौजे अंजनडोह हद्दीतील शेतजमीन–

क.ग.नं.	क्षेत्र हे. – आर	आकार रू. –पैसे
१३२	००. ८७	०१ –००

अविभक्तीतील पोटखराब ००.०५ आर, एकूण क्षेत्र ००.९२ आर ज्याची चतुःसिमा खालील प्रमाणे–

पुर्वेस – कांतिलाल बाबा हुंबे यांची जमीन.

दक्षिणेस – उमरड– अंजनडोह शिव..

पश्चिमेस – आजिनाथ बापू कोठावळे यांची जमीन.

उत्तेरस – दशरथ बागडे यांची जमीन.

येणेप्रमाणे चतुःसिमेतील जमीन, आतील झाडझुडूप, दगड, माती वगैरे सर्व तदंगभूत वस्तुसह. (यापुढे सदर मिळकतीला **वाद मिळकत** म्हणून संबोधीत करण्यात येणार जेणेकरून प्रस्तूत आदेशात पुनरावृत्ती होऊ नये.)

३. वादीच्या कथनानुसार मौजे अंजनडोह ता. करमाळा जि.सोलापूर येथील क.ग.नं. १३२ पैकी क्षेत्र ०२ हे ६३ आर **+** पोटखराब ०० हे १४ आर, आकार ०३ रू.०५ पैसे ही मिळकत **मूळ पुरूष पांडुरंग देवकुळे** यांची वडिलोपार्जित मिळकत होती. ते वारल्यानंतर सदर मिळकत त्यांचे कायदेशीर वारस तीन मुले नामे मच्छींद्र पांडुरंग देवकुळे, पोपट पांडुरंग देवकुळे व मयत प्रल्हाद पांडुरंग देवकुळे यांचे नावे वारस हक्काने नोंद झाली. प्रल्हाद पांडुरंग देवकुळे मयत झाल्यानंतर त्यांचे कायदेशीर वारस पत्नी सत्यभामा प्रल्हाद देवकुळे व त्यांची मुलगी वादी संगिता भैरू अवघडे यांच्या नावे वाद मिळकत वारस हक्काने नोंद झाली. वादीच्या कथनानुसार वादीची आई सत्यभामा मयत झाल्यानंतर क.ग.नं. १३२ पैकी क्षेत्र ०२ हे ६२ आर + पोटखराब ०० हे १४ आर, आकार ०३ रू. ०५ पैसे या मिळकतीचे समान हिस्याने मच्छींद्र पांडुरंग देवकुळे, पोपट पांडुरंग देवकुळे व वादी संगिता भैरू अवघडे हे वारस हक्काने मालक झाले व वादीच्या हिश्याला वाद मिळकत वाटप झालेली

नसताना वाद मिळकत आली. वादीच्या कथनानुसार वाद मिळकत वर्ग २ ची असून अविभाज्य नियंत्रीत सत्ता प्रकारची मिळकत आहे.

४. वादीच्या कथनानुसार वादीने दिनांक ०४/०४/२०१८ रोजी वाद मिळकतीचे प्रतिवादी क्र. १ व २ यांना बिगर कब्जे साठेखत दस्त क्र. १२४२/२०१८ करून दिले. तसेच त्याच दिवशी वाद मिळकत वर्ग २ ची असल्यामुळे वादीने सक्षम अधिकारी यांच्याकडून शासकीय परवानगी आणण्याकरीता प्रतिवादींना नोंदणीकृत कुलमुखत्यार दस्त क्र. १२४३/२०१८ नोंदून दिले. वादीच्या कथनानुसार वाद मिळकत वर्ग २ ची असल्यामुळे वाद मिळकतीचा ताबा वादीकडे ठेवण्यात आला होता. वादींच्या कथनानुसार दिनांक ०४/०४/२०१८ रोजी झालेल्या बिगर कब्जे साठेखत नुसार व कुलमुखत्यार पत्रानुसार वादीने वारंवार प्रतिवादींना भेटून वाद मिळकतीचे खरेदीखत करून घेण्याबाबत विनंती केली. परंतु प्रतिवादींनी कोणतीही परवानगी आणली नसून परवानगी आणण्यास टाळाटाळ करत होते. वादीच्या कथनानुसार वाद मिळकत ही वादी व सहहिस्सेदार पोपट देवकुळे व मच्छींद्र देवकुळे यांची सामाईकातील व अविभक्तातील मिळकत असून सदर मिळकतीचे अदयाप कोणतेही कायदेशीर वाटप झालेले नाही.

५. वादीच्या कथनानुसार सदर मिळकत अविभक्तात व सामाईकात असताना व त्यामध्ये सरस–निरस मानाने कोणतेही वाटप झालेले नसताना मच्छींद्र देवकुळे यांनी बेकायदेशीरपणे गट क्र. १३२ मधील ०० हे ८७ आर मिळकत किशोर सर्जेराव रिटे यांना दिनांक १९/०९/२०१७ रोजी दस्त क्र. ३३२२/२०१७

अन्वये बिगर कब्जे साठेखत करून दिले व त्यानंतर कुलमुखत्यार म्हणून किशोर रिठे मार्फत दिनांक २३/११/२०२० रोजी खरेदी दस्त क्र. ४२७४/२०२० अन्वये खोटया चतुःसिमा टाकून खरेदीखत करून घेतले. वादीच्या कथनानुसार सदर खरेदीखत हे मुळतः बेकायदेशीर व रददबातल असल्यामुळे ते वादीवर बंधनकारक नसल्याचे वादीने कथन केले.

६. वादीच्या कथनानुसार वादीने दिनांक ०४/०४/२०१८ रोजी करून दिलेल्या बिगर कब्जे साठेखत व कुलमुखत्यार पत्रानुसार प्रतिवादींनी कोणतीही परवानगी आणलेली नाही. त्यामुळे वादीने प्रतिवादींना बिगर कब्जे साठेखत करारनामा करतेवेळी घेतलेली रक्कम रूपये ४,४५,०००/- परत देण्यास तयार व कबूल असल्याबाबत दिनांक १०/०४/२०२४ रोजी रजिष्टर पोष्टाने नोटीस पाठविली तसेच सदर नोटीस मध्ये दिनांक ०४/०४/२०१८ रोजी वादीने प्रतिवादींना करून दिलेले कुलमुखत्यार पत्राचा दस्त दिनांक २६/०४/२०२४ रोजी दुय्यम निबंधक कार्यालय, करमाळा येथे हजर राहून रदद करण्याबाबत कळविले होते.

७. वादीच्या कथनानुसार प्रतिवादींना नोटीस मिळाल्यानंतर दिनांक २७/०४/२०२४ रोजी प्रतिवादींनी त्यांचे वकील एम.बी.कांबळे यांच्यामार्फत खोटया नोटीसचे उत्तर दिले. वादीच्या कथनानुसार दिनांक २६/०४/२०२४ रोजी वादी दुय्यम निबंधक कार्यालय, करमाळा येथे हजर राहून कुलमुखत्यार पत्र रदद करण्याकरीता हजर होते परंतु प्रतिवादी तिथे आले नव्हते. त्यामुळे वादीने दुय्यम निबंधक करमाळा येथे हजर असल्याची पोहोच घेतली.

८. वादीच्या कथनानुसार दिनांक २४/०५/२०२४ रोजी वादीने प्रतिवादींना नोटीस देवून साठेखतामधील रक्कम स्विकारून वादीने प्रतिवादींना करून दिलेले साठेखत रदद करण्याबाबत दिनांक ०५/०६/२०२४ रोजी दुय्यम निबंधक कार्यालय, करमाळा येथे हजर राहण्याबाबत कळविले होते परंतु सदरची नोटीस प्रतिवादींना मिळाल्यानंतर प्रतिवादींनी दिनांक ०३/०६/२०२४ रोजी त्यांचे वकील एम.बी.कांबळे मार्फत उत्तर दिले. परंतु ते दिनांक ०५/०६/२०२४ रोजी हजर राहून बिगर कब्जे साठेखत रदद करण्यास हजर राहिले नसल्यामुळे वादीने दुय्यम निबंधक करमाळा यांच्याकडून हजर असल्याबाबत पोहोच घेतली.

९. वादीच्या कथनानुसार वाद मिळकत वर्ग २ ची असून त्यावर वादीचा शांतमय कब्जा व ताबा आहे. वादीच्या कथनानुसार वादी वाद मिळकत वहिवाटून त्यापासून होत असलेले उत्पन्न घेत आहे. वादीच्या कथनानुसार प्रतिवादी दिनांक ०४/०४/२०१८ रोजी करून दिलेल्या बिगर कब्जे साठेखत व कुलमुखत्यार पत्रानुसार वादीच्या वाद मिळकतीत दिनांक १६/०६/२०२४ रोजी हरकत अडथळा निर्माण केला. प्रतिवादींनी वादीला, " तू आम्हाला जमीन दिली आहे, तुझा इथे काही एक संबंध नाही, तू जमीनीमध्ये यायचे नाही, इथून निघून जा " असे सांगितले. त्यामुळे वादीच्या वाद मिळकतीच्या कब्जा व ताब्याला धोका निर्माण झाला आहे. त्यामुळे वादीने प्रस्तुत अर्ज प्रतिवादींविरूध्द दाखल करून दाव्याचा निकाल लागेपर्यंत प्रतिवादींविरूध्द तुर्तातुर्त मनाई हुकूम मिळण्याची विनंती केली.

१०. वादीच्या कथनानुसार प्रथमदर्शणी केस ही वादीच्या बाजूने असून, न्यायाचा तराजू सुध्दा वादीच्या बाजूने आहे. जर तुर्तातुर्त मनाई हुकूमाचा अर्ज मंजूर झाला नाहीतर वादीला वाद मिळकतीच्या शांतमय ताबा व कब्जापासून मुकावे लागेल. त्यामुळे वादीचे अपरिमाणीत नुकसान होईल. वादीने प्रस्तुत अर्ज मंजूर करण्याची विनंती केली.

११. प्रतिवादीने त्यांचे म्हणणे निशाणी ११ वर दाखल केले. तसेच सदर म्हणणे निशाणी ०५ व लेखी जबाब संयुक्त वाचण्यात येण्याचे नमूद केले. प्रतिवादींनी वादीने दिनांक ०४/०४/२०१८ रोजी प्रतिवादींच्या हक्कात नोंदणीकृत दस्त क्र.१२४२/२०१८ नुसार करून दिलेले बिगर कब्जे साठेखत, तसेच त्याच दिवशी नोंदणीकृत कुलमुखत्यार पत्र १२४३/२०१८ नोंद झाले असल्याचे मान्य केले व वादीचे इतर कथन संपूर्णपणे नाकारले. प्रतिवादींच्या कथनानुसार वादीने दाव्यातील इतर सहहिस्सेदारांना पक्ष केलेले नसल्यामुळे दाव्याला आवश्यक पक्षाची उणीव निर्माण झाली असल्यामुळे वादीचा दावा व निशाणी ०५ वरील अर्ज नामंजूर करण्याची विनंती केली.

१२. प्रतिवादींच्या कथनानुसार वादीने तिच्या मुलीच्या लग्नासाठी वाद मिळकत विक्री काढली होती. वाद मिळकतीच्या जवळ प्रतिवादींची मिळकत असल्यामुळे त्यांनी वादीला दिनांक ०४/०४/२०१८ रोजी ४,४५,०००/– रूपये देवून वाद मिळकतीचा नोंदणीकृत साठेखत केला असल्याचे नमूद केले. तसेच त्याच दिवशी वादीने प्रतिवादींना वाद मिळकत करीता लागणारी सक्षम अधिका–याची

परवानगी व इतर कामाकरीता नोंदणीकृत कुलमुखत्यार पत्र कधीही न रदद होणारे नोंदवून दिले असल्याचे कथन केले. प्रतिवादींच्या कथनानुसार त्याच दिवशी वादीने वाद मिळकतीचा ताबा प्रतिवादींना दिला व त्या करीता वादीने प्रतिवादींसोबत मिळकतीचा रितसर प्रत्यक्ष कब्जा दिल्याबाबत करार केला. वादीच्या कथनानुसार वाद मिळकतीच्या रितसर परवानगीकरीता मा.जिल्हाधिकारी यांच्याकडे प्रकरण प्रलंबित असल्यामुळे प्रतिवादीला आज रोजी हरकत घेण्याचे कोणतेही कायदेशीर हक्क व अधिकार नाहीत.

१३. प्रतिवादींच्या कथनानुसार वादीने पाठविलेल्या नोटीसचे प्रतिवादीने रितसर उत्तर दिले असून वाद मिळकतीचे किंमत वाढल्यामुळे वादीच्या मनात पैशाची लालचा वाढल्यामुळे वादीने प्रस्तुत खोटा दावा प्रतिवादींविरूध्द दाखल केले असल्याचे कथन केले. प्रतिवादींच्या कथनानुसार वाद मिळकत त्यांच्या ताब्यात असून वाद मिळकत सुपीक करण्याकरीता त्यांनी बराच खर्च केला. तसेच त्यांनी कर्ज काढून वाद मिळकतीत आर्थिक गुंतवणूक करून वाद जमिनीचा पोत सुधारलेला आहे.

१४. प्रतिवादींच्या कथनानुसार प्रथमदर्शणी केस वादींच्या बाजूने नाही तसेच न्यायाचा तराजू सुध्दा प्रतिवादींच्या बाजून नाही. तसेच जर तुर्तातुर्त मनाई हुकूमाचा अर्ज नामंजूर केला तर वादींचे कोणतेही नुकसान होणार नाही. त्यामुळे त्यांनी वादीचा अर्ज खर्चासह नामंजूर करण्याची विनंती केली.

१५. निशाणी ०५ वरील अर्जाचे व निशाणी ११ वरील जबाबाचे अवलोकन केले. तसेच वादी तर्फे श्री. एस.ए.रोकडे वकील व प्रतिवादींतर्फे श्री. एम.बी.कांबळे वकील यांचा युक्तीवाद ऐकला. तसेच दाव्या व लेखी जबाबासोबत दाखल केलेले सर्व दस्तऐवजांचे बारकाईने अवलोकन केले असता खालील मुद्दे माझ्या विचारार्थ उपस्थीत झाले त्यांचे निष्कर्ष खालीलप्रमाणे–

अ.क्र.	**मुद्दे**	**निष्कर्ष**
१	वादीने त्यांचेकडे दाव्याची सकृत दर्शनी बाजू असल्याचे सिध्द केले काय ?	**होय.**
२	न्यायाचा समतोल वादीच्या बाजूने आहे काय ?	**होय.**
३	अर्ज नामंजूर केल्यास वादीचे नुकसान व अपरिमित हानी होणार आहे काय ?	**होय.**
४	कोणता आदेश ?	**आदेशाप्रमाणे**

<u>वादीच्या वकीलांचे युक्तीवाद</u>

१६. वादीच्या वकीलांनी त्यांच्या युक्तीवादादरम्यान दाव्यात केलेल्या कथनांची पुनरावृत्ती केली. वादीच्या वकीलांनी वादी वाद मिळकतीच्या ताब्यात असल्याचे व दिनांक ०४/०४/२०१८ रोजी वादीने प्रतिवादींच्या हक्कांत करून दिलेल्या बिना कब्जे साठेखत व कुलमुखत्यार पत्राच्या आधारे प्रतिवादी वादीच्या वाद मिळकतीला अडीअडथळा करत आहे. त्यामुळे वादीच्या वकीलांनी प्रस्तुत अर्ज मंजूर

करून दाव्याचा निकाल लागेपर्यंत प्रतिवादींविरूध्द तुर्तातुर्त मनाई हुकूम देण्यास विनंती केली.

१७. प्रतिवादींच्या वकीलांनी त्यांच्या युक्तीवादादरम्यान निशाणी ११ वरील लेखी जबाबात केलेल्या कथनांची पुनरावृत्ती केली. तसेच प्रतिवादींच्या वकीलांनी त्यांच्या युक्तीवादात वादीने वाद मिळकतीचा ताबा दिनांक ०४/०४/२०१८ रोजी नोटरी कब्जे पावती नुसार प्रतिवादींना दिला असल्यामुळे तसेच वादीने दिनांक ०४/०४/२०१८ रोजी प्रतिवादींच्या हक्कांत कधीही न रदद होणारा कुलमुखत्यार पत्र व बिना कब्जे साठेखत करून दिले असल्यामुळे प्रस्तुत दावा दाखल करण्याचा वादीला कोणताही अधिकार नसल्याचे युक्तीवाद केले. तसेच दावा मिळकतीमध्ये प्रतिवादींनी कर्ज घेवून, अतिरिक्त पैसे खर्च करून वाद मिळकत सुपीक केली. वाद मिळकतीची किंमत वाढल्यामुळे वादीने प्रतिवादींविरूध्द प्रस्तुत खोटा व चुकीचा दावा कोणताही कायदेशीर अधिकार नसताना दाखल केला. त्यामुळे प्रतिवादीच्या वकीलांनी वादीचा निशाणी ०५ वरील अर्ज नामंजूर करण्याची विनंती केली.

कारणमींमासा

मुद्दा क्र.१ ते ३ करिता –

१८. वरील तिन्ही मुद्दे एकमेकांशी निगडीत असल्यामुळे एकत्रीत विचारात घेण्यात आलेले आहेत ज्यामुळे प्रस्तुत आदेशात पुनरावृत्ती होऊ नये.

वादीच्या कथनानुसार वाद मिळकत ही वर्ग २ ची मिळकत आहे. तसेच सदर मिळकत ही मूळ मालक पांडुरंग देवकुळे यांच्या मालकीची होती व त्यांच्या मृत्यू

नंतर त्यांचे तीन मुले मच्छींद्र, पोपट, मयत प्रल्हाद यांच्या हिश्याला क.ग.नं. १३२ ही मिळकत वारस हक्काने नोंद झाली व त्यानंतर प्रल्हाद मयत झाल्यानंतर वाद मिळकत त्यांची पत्नी सत्यभामा व वादी यांच्या नावे नोंद झाली. तसेच वादीची आई सत्यभामा मयत झाल्यानंतर वाद मिळकत वादीच्या नावे वारस हक्काने नोंद झाली. सदरची बाब सिध्द करण्याकरीता वादीने निशाणी ०४ वर दस्त क्र. ०१ व ०२ वर वाद मिळकतीच्या ७/१२ उता-याची छायांकित प्रत अभिलेखावर दाखल केली आहे. सदर ७/१२ चे अवलोकन केले असता वाद मिळकत ही वादी व मच्छींद्र, पोपट यांची सामाईक हिश्याची व वर्ग २ ची जमीन असल्याचे दिसून येते. ७/१२ उता-यामध्ये मच्छींद्र देवकुळे याच्या नावापुढे कंस लावलेला आहे. त्याबाबत मी पुढे आदेशामध्ये नमूद करेन.

१९. वादीच्या कथनानुसार वादीने दिनांक ०४/०४/२०१८ रोजी प्रतिवादींच्या हक्कात बिगर कब्जे नोंदणीकृत साठेखत व कुलमुखत्यार पत्र दुय्यम निबंधक कार्यालय, करमाळा यांच्याकडे नोंदवून दिला असल्याचे कथन केले. वादीच्या कथनानुसार वादीने प्रतिवादींकडून ४,४५,०००/- रूपये घेतले असून वादीने वाद मिळकत वर्ग २ ची असल्यामुळे सक्षम अधिकारी कडून वाद मिळकतीचा खरेदी करण्यापूर्वी लागणारी परवानगी आणण्याकरीता नोंदणीकृत कधीही रदद न होणारा कुलमुखत्यार पत्र दिनांक ०४/०४/२०१८ रोजी नोंदवून दिले असल्याचे नमूद केले आहे. सदरची बाब सिध्द करण्याकरीता वादीने निशाणी ०४ दस्त क्र. १० व ११ च्या साठेखताची व कुलमुखत्यार पत्राची प्रमाणित प्रत अभिलेखावर दाखल

केलेली आहे. त्यामुळे वादी व प्रतिवादींमध्ये वाद मिळकतीचा ४,४५,०००/– मध्ये व्यवहार झाले असल्याचे दिसून येते.

२०. सदर व्यवहार करण्यापूर्वी वादीला कायदेशीर हक्क व अधिकार होते का याबाबत पाहणी करणे गरजेचे आहे. मालमत्ता हस्तांतरण कायदयाच्या कलम ५४ प्रमाणे कोणतीही मिळकत विक्री करण्याचे अधिकार दिलेले आहेत. त्यामुळे मी मालमत्ता हस्तांतरण कायदयाच्या कलम ५४ मध्ये दिलेली तरतुद खालीलप्रमाणे नमूद करत आहे.

Section 54– “**Sale**” defined– “Sale” is a transfer of ownership in exchange for a price paid or promised or part–paid and part–promised.

Sale how made– Such transfer, in the case of tangible immovable property of the value of one hundred rupees and upwards, or in the case of a reversion or other intangible things, can be made only by a registered instrument.

In the case of tangible immovable property of a value less than one hundred rupees, such transfer may be made either by a registered instrument or by delivery of the property.

Delivery of tangible immovable property takes place when the seller place the buyer, or such person as he directs, in possession of the property.

<u>Contract for sale–</u> A contract for the sale of immovable property is a contract that a sale of such property shall take place on terms settled between the parties.

It does not, of itself, create any interest in or charge on such property.

२१. यावरून असे दिसून येते की, वादी व प्रतिवादींमध्ये वाद मिळकतीचा नोंदणीकृत साठेखत झालेला आहे. परंतु मालमत्ता हस्तांतरण कायदयाच्या कलम ५४ प्रमाणे जोपर्यंत करारामधील शर्तीची पुर्तता होत नाही तोपर्यंत करार अंमलात येत नाही. अशी तरतुद केलेली आहे.

२२. प्रस्तुत दाव्यात वादीने प्रतिवादींच्या हक्कात नोंदणीकृत साठेखत दिनांक ०४/०४/२०१८ रोजी करून दिलेले आहे. परंतु वाद मिळकत ही वर्ग २ ची जमीन असल्यामुळे जोपर्यंत सक्षम अधिकारी यांच्याकडून परवानगी नसेल तोपर्यंत वादीला वाद मिळकतीचा कोणताही व्यवहार करता येत नाही. तसेच वादीने प्रतिवादींच्या हक्कात करून दिलेल्या साठेखतामधील प्रतिवादीला सक्षम अधिका–यांकडून परवानगी आणण्याकरीता वादीने नोंदणीकृत कधीही न रदद होणारा कुलमुखत्यार

करून दिलेला आहे. अशा परिस्थितीमध्ये जो पर्यंत सक्षम अधिकारी यांची परवानगी वादी व प्रतिवादी वाद मिळकतीचा व्यवहार करण्यापूर्वी आणत नाही तोपर्यंत वाद मिळकतीचा व्यवहार होवू शकत नाही. असे माझे मत आहे.

२३. प्रस्तुत मिळकत ही वर्ग २ ची मिळकत असल्याचे वादी व प्रतिवादी यांना मान्य आहे. अशा परिस्थितीमध्ये वर्ग २ च्या मिळकतीचे वादी व प्रतिवादी यांना व्यवहार करता येणार का याबाबत माहीती करून घेणे अत्यंत गरजेचे आहे. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियमच्या कलम २९ मध्ये जमीनधारणाचे प्रकार दिलेले आहेत. सदर कलममध्ये वर्ग १, वर्ग २ च्या जमीनीबाबत नमूद केलेले आहेत. महाराष्ट्र जमीन महसूलच्या कलम २९ मध्ये प्रस्तुत प्रकरणात आवश्यक असलेली तरतुद मी खालीलप्रमाणे नमूद करत आहे.

OF THE GRANT OF LAND

Section 29– Classes of persons holding land– (1) There shall be under this Code the following classes of persons holding land from the State, that is to say–

(a) Occupants– Class I,

(b) Occupants– Class II,

(c) Government lessees.....

<u>Section</u> <u>29 (3)</u> **Occupants– Class II** shall consist of persons who,–

(a) hold unalienated land in perpetuity subject to restrictions on the right of transfer.....

२४. सदर कलम २९ चे अवलोकन केले असता स्पष्ट दिसून येते की, वर्ग २ च्या जमीनीचे कोणतेही हस्तांतरणाचे व्यवहार सक्षम अधिकारी यांच्या परवानगी शिवाय करता येत नाही. तसेच धारकांना दिलेल्या जमीन फक्त ते उपभोग घेवून वहीती करू शकतात.

२५. प्रस्तुत प्रकरणात वादी व प्रतिवादी यांच्यामध्ये झालेल्या व्यवहाराला कोणत्याही सक्षम अधिकारी यांची परवानगी असल्याबाबत वादी व प्रतिवादींनी कोणतेही दस्त अभिलेखावर दाखल केलेले नाहीत. त्यामुळे प्रथमदर्शणी वादी व प्रतिवादींमध्ये झालेला व्यवहार हा सक्षम अधिका–यांच्या परवानगीशिवाय झाला असल्याचे दिसून येते. प्रतिवादींनी त्यांच्या लेखी जबाबात त्यांनी मा.जिल्हाधिकारी यांच्याकडे वाद मिळकतीचे खरेदी करण्याच्या व्यवहाराकरीता परवानगीचे प्रकरण प्रलंबित असल्याचे नमूद केलेले आहे. परंतु ते दर्शविणारा कोणताही दस्तऐवज प्रतिवादींनी अभिलेखावर दाखल केलेला नाही. त्यामुळे वाद मिळकतीच्या व्यवहाराकरीता सक्षम अधिकारी यांनी परवानगी दिली किंवा नाही या गोष्टीचा विचार दोन्ही पक्षाच्या सखोल पुराव्यानंतर ठरविणे संयुक्त होईल.

२६. वादीच्या कथनानुसार वादीने प्रतिवादींच्या हक्कांत दिनांक ०४/०४/२०१८ रोजी बिगर कब्जे साठेखत नोंदवून दिलेले आहे. वादीच्या कथनानुसार वाद मिळकतीचा ताबा हा वादींकडे असून प्रतिवादींचा वाद मिळकतीच्या ताब्याशी कोणताही संबंध नाही. याउलट प्रतिवादींच्या कथनानुसार दिनांक ०४/०४/२०१८ रोजी प्रतिवादींनी वादींना वाद मिळकतीचा ताबा दिला होता व त्याच दिवशी प्रतिवादींच्या हक्कात कब्जे पावती करून दिलेली आहे. प्रतिवादीच्या वकीलांनी निशाणी १७ दस्त क्र.०१ वर सदरची कब्जे पावती अभिलेखावर दाखल केलेली आहे. इथे नमूद करणे अत्यंत गरजेचे आहे की, एकीकडे वादीने नोंदणीकृत बिगर कब्जे साठेखत अभिलेखावर दाखल केलेला आहे. याउलट प्रतिवादीने दिनांक ०४/०४/२०१८ रोजीचा नोटरी कब्जे पावतीची छायांकित प्रत अभिलेखावर दाखल केलेली आहे. अशा परिस्थितीमध्ये कोणता दस्त प्रथमदर्शणी विश्वास ठेवण्यासारखा आहे हे पाहणे गरजेचे आहे.

२७. नोंदणी कायदा, १९०८ च्या कलम (The Registration Act, 1908) च्या कलम ५० मध्ये खालीलप्रमाणे तरतुद केलेली आहे.

<u>Section</u> <u>50 –</u> **Certain registered documents relating to land to take effect against unregistered documents**.– (1) Every document of the kinds mentioned in clauses (a),(b),(c) and (d) of section 17, sub–section (1), and clauses (a) and (b) of section 18, shall, if duly registered, take effect as regards the property

comprised therein, against every unregistered document relating to the same property, and not being a decree or order, whether such unregistered document be of the same nature as the registered document or not.

२८. वादींच्या कथनानुसार वाद मिळकतीवर त्यांचा ताबा असून प्रतिवादींच्या कथनानुसार वाद मिळकतीवर प्रतिवादींचा ताबा आहे असे कथन केले. अशा परिस्थितीमध्ये वादीने बिना कब्जे नोंदणीकृत साठेकरारावर विश्वास ठेवला. याउलट प्रतिवादींनी नोटरी कब्जे पावतीवर विश्वास ठेवला. त्यामुळे प्रथमदर्शणी नोटरी कब्जे पावती पेक्षा नोंदणीकृत विना कब्जे दस्त विश्वास ठेवण्यासारखा आहे. त्यामुळे प्रथमदर्शणी वादीचा वाद मिळकतीवर कब्जा असल्याचे दिसून येते. वादीच्या कथनानुसार प्रतिवादी वादीच्या वाद मिळकतीच्या ताब्याला दिनांक ०४/०४/२०१८ रोजीच्या विना कब्जे साठेकरार व कुलमुखत्यार पत्रानुसार वादीच्या वाद मिळकतीला अडीअडथळा निर्माण करीत आहे. त्यामुळे प्रथमदर्शणी वादीचा वाद मिळकतीवर असलेला ताबा हा संरक्षित करण्यासारखा आहे.

२९. प्रतिवादींनी गट क्र. १३२ मधील सहहिस्सेदार मच्छींद्र यांनी वाद मिळकत किशोर सर्जेराव रिठे यांना खरेदी दिली असल्याचे नमूद केलेले आहे. वादीने निशाणी ०४ दस्त क्र. १२ वर मच्छींद्र देवकुळे यांच्या खरेदीखताची छायांकित प्रत दाखल केलेली आहे. तसेच निशाणी ०४ दस्त क्र. १२ सोबतच जिल्हाधिकारी कार्यालय, सोलापूर यांनी मच्छींद्र पांडुरंग देवकुळे यांना जमीन विक्री करण्याची

परवानगी दिली असल्याची दिसून येते. प्रस्तुत दाव्यात धोंडीबा व मच्छींद्र पक्षकार नसून मच्छींद्र फक्त वाद मिळकतीत सहहिस्सेदार आहे . त्यामुळे त्यांच्यामध्ये झालेल्या व्यवहाराची गुणवत्ता दोन्ही पक्षांचा पुरावा झाल्यानंतर अंतिम निर्णयाच्या वेळेस निकाली काढणे योग्य होईल.

३०. वादीच्या कथनानुसार वादींनी प्रतिवादींच्या हक्कात करून दिलेले बिगर कब्जे साठेखत व कुलमुखत्यार रदद करण्याकरीता वादींनी प्रतिवादींना दिनांक १०/०४/२०२४ रोजी व दिनांक २४/०५/२०२४ रोजी नोंदणीकृत साठेखत व कुलमुखत्यार पत्र रदद करण्याकरीता दुय्यम निबंधक, करमाळा यांच्या समक्ष हजर राहण्याबाबत नोटीस दिली असल्याचे नमूद केले आहे. याउलट प्रतिवादींच्या कथनानुसार प्रतिवादींनी वादीच्या नोटीसला दिनांक २७/०४/२०२४ रोजी व दिनांक ०३/०६/२०२४ रोजी उत्तर दिले असल्याचे नमूद केले आहे. वादीने निशाणी ०४ सोबत प्रतिवादींना पाठविलेल्या नोटीसचे व प्रतिवादींनी वादीला दिलेल्या नोटीसच्या उत्तरचे प्रत वादीने अभिलेखावर दाखल केलेली आहे. वादींनी दुय्यम निबंधक, करमाळा यांच्या कार्यालयामध्ये दिनांक २६/०४/२०२४ रोजी व दिनांक ०५/०६/२०२४ रोजी ती नोंदणीकृत साठेखत व कुलमुखत्यार पत्र रदद करण्याकरीता दुय्यम निबंधक कार्यालय, करमाळा येथे हजर असल्याबाबत दुय्यम निबंधक यांच्या सहीशिक्याचे पत्र अभिलेखावर दाखल केलेले आहे. त्यामुळे दिनांक

२७/०४/२०२४ व दिनांक ०३/०६/२०२४ पासून वादीने नोंदणीकृत खरेदीखत व कुलमुखत्यार पत्र रदद केल्याचे प्रतिवादींना माहीती झाली असल्याचे दिसून येते.

३१. प्रतिवादींच्या कथनानुसार वादींचा दावा मुदतीत नाही. वादीच्या कथनानुसार त्यांनी प्रस्तुत दावा मुदतीत दाखल केलेला आहे. मुदतीच्या कायदयाच्या कलम ५८ नुसार दावा दाखल करण्याचा अधिकार जेव्हा प्रथम कारण घडेल तेव्हापासून तीन वर्षाच्या आत दावा दाखल करण्याची तरतुद केली आहे. तसेच दावा मुदतीत आहे किंवा नाही ही बाब दोन्ही पक्षांच्या तथ्यांवर व कायदयावर अवलंबून आहे. त्यामुळे सदरचा प्रश्न हा Mixed question of fact and law चा असल्यामुळे तो दोन्ही पक्षांच्या पुराव्यानंतर गुणवत्तेच्या आधारे निकाली काढणे योग्य होईल.

३२. प्रतिवादीच्या वकीलांनी वाद मिळकतीवर प्रतिवादींचा ताबा असल्याचे कथन केले. सदरची बाब सिध्द करण्याकरीता प्रतिवादींच्या वकीलांनी निशाणी २३ वर तीन साक्षीदारांचे प्रतिज्ञापत्र अभिलेखावर दाखल केले. सदर तीन्ही प्रतिज्ञापत्राचे अवलोकन केले असता त्यावरून दिसून येते की, साक्षीदार समाधान, साक्षीदार राजेंद्र व साक्षीदार इन्नुस यांनी वाद मिळकतीवर प्रतिवादींचा कब्जा असल्याचे नमूद केले आहे. ***मा. मुंबई उच्च न्यायालय, खंडपीठ औरंगाबाद यांनी शामराव गणपत चिंतामणी विरूध्द काकासाहेब लक्ष्मण गोरडे, २००८ (२) एम.एच.एल.जे. ८१९*** या न्यायनिर्णयामध्ये खालीलप्रमाणे नमूद केलेले आहे.

It is pertinent to note that affidavit is not the only source for the Court to record a finding regarding prima facie case, balance of convenience and irreparable loss. The Courts have to consider the material on record in its entirety. The affidavits which are filed on record, have to be read in consonance with the pleadings of the plaint, pleadings of the defendant, document of sale, certification of the mutation and other material which is produced on record.

त्यामुळे प्रतिवादींच्या वकीलांनी प्रतिवादींच्या वाद मिळकतीवर ताबा असल्याचे साक्षीदारांचे दिलेले प्रतिज्ञापत्र हे वादी व प्रतिवादींमध्ये झालेल्या नोंदणीकृत विना कब्जा साठेखताच्या विरूध्द असल्यामुळे या क्षणी त्याचा लाभ प्रतिवादींना होणार नाही.

३३. वादीच्या वकीलांनी त्यांच्या युक्तीवादादरम्यान ***मा.मुंबई उच्च न्यायालयाच्या विजय माधवराव बुधाळे विरूध्द भागोजी गणु कांबळे, सेकंड अपिल नं. २८९/२०२३*** च्या न्यायनिर्णयावर विश्वास ठेवला. पूर्ण सन्मानसह मी सदर न्यायनिर्णयाचे बारकाईने अवलोकन केले. सदर न्यायनिर्णयामध्ये मुदतीचा कालावधी कधीपासून सुरू होणार याबाबत निर्णय केलेले आहेत. तसेच वादींनी विश्वास ठेवलेल्या प्रकरणांमध्ये दावा प्रलंबित असताना वाद मिळकत विक्री झाली होती परंतु हाताशी असलेल्या प्रकरणामध्ये अदयाप सक्षम अधिका–याची परवानगी नसल्यामुळे

खरेदी विक्रीचा व्यवहार झाला नसल्यामुळे वादीने विश्वास ठेवलेल्या न्यायनिर्णयाचा लाभ या क्षणी होणार नाही.

३४. वादीच्या वकीलांनी पुढे त्यांच्या युक्तीवादात ***मा.सर्वोच्च न्यायालयाच्या वी.रवीकुमार विरूध्द एस.कुमार स्पेशल लिव्ह पिटीशन (सिव्हील) नं. १४७२/२०२३*** च्या न्यायनिर्णयावर विश्वास ठेवला. पूर्ण सन्मानसह मी सदर न्यायनिर्णयाचे बारकाईने अवलोकन केले. परंतु हाताशी असलेल्या प्रकरणाचा व वादींनी विश्वास ठेवलेल्या प्रकरणाची वस्तुस्थिती वेगळी असल्यामुळे त्याचे लाभ या क्षणी वादींना होणार नाही.

३५. वादीच्या वकीलांनी पुढे त्यांच्या युक्तीवादात ***मा. उच्च न्यायालयाच्या एस.संथा लक्ष्मी व इतर विरूध्द डी.राजामल, स्पेशल लिव्ह पिटीशन (सिव्हील) नं.१८९४३/२०२४*** च्या न्यायनिर्णयावर विश्वास ठेवला. पूर्ण सन्मानसह मी सदर न्यायनिर्णयाचे बारकाईने अवलोकन केले.परंतु हाताशी असलेल्या प्रकरणाचा व वादींनी विश्वास ठेवलेल्या प्रकरणाची वस्तुस्थिती वेगळी असल्यामुळे त्याचे लाभ या क्षणी वादींना होणार नाही.

३६. प्रतिवादींच्या वकीलांनी त्यांच्या युक्तीवादादरम्यान ***मा.सर्वोच्च न्यायालयाच्या नागण्णा (मृत्यू) वारसदार तर्फे श्रीमती देवम्मा व इतर विरूध्द सिध्दारामेगौडा (मृत्यू) वारस व इतर*** या निर्णयावर विश्वास ठेवला. पूर्ण सन्मानसह मी सदर न्यायनिर्णयाचे बारकाईने अवलोकन केले.परंतु हाताशी असलेल्या

प्रकरणाचा व प्रतिवादींनी विश्वास ठेवलेल्या प्रकरणाची वस्तुस्थिती वेगळी असल्यामुळे त्याचे लाभ या क्षणी वादींना होणार नाही.

३७. प्रतिवादींच्या वकीलांनी पुढे त्यांच्या युक्तीवादादरम्यान ***मा.एस.एच.विजयकपूर विरूध्द श्रीमती शांतीकपूर मा. अतिरिक्त जिल्हा न्यायालय, नं.१३, मध्य तालुका दिल्ली,*** या निर्णयावर विश्वास ठेवला. भारतीय संविधानाच्या आर्टीकल १४१ नुसार मा. उच्च न्यायालय व सर्वोच्च न्यायालय यांनीच दिलेले न्यायनिर्णय या न्यायालयावर बंधनकारक असतात. त्यामुळे प्रतिवादीच्या वकीलांनी विश्वास ठेवलेल्या न्यायनिर्णयाचा लाभ या क्षणी प्रतिवादींना होणार नाही. पूर्ण सन्मानसह मी सदर न्यायनिर्णयाचे बारकाईने अवलोकन केले.परंतु हाताशी असलेल्या प्रकरणाचा व प्रतिवादींनी विश्वास ठेवलेल्या प्रकरणाची वस्तुस्थिती वेगळी असल्यामुळे त्याचे लाभ या क्षणी वादींना होणार नाही.

३८. प्रतिवादींच्या वकीलांनी निशाणी २१ वरील पुरसीसमध्ये ***एस संथाना विरूध्द डी राजामल*** या निर्णयावर विश्वास ठेवला. परंतु निशाणी २१ च्या पुरसीससोबत प्रतिवादींच्या वकीलांनी विश्वास ठेवलेल्या न्यायनिर्णयाची प्रत दाखल केलेली नाही. तसेच तो निर्णय कधी व कोणत्या जर्नल मध्ये प्रसिध्द झाला याबाबत सुध्दा काही नमूद केलेले नाही. त्यामुळे सदर न्यायनिर्णयाचा विचार करण्याची संधी या न्यायालयाला मिळालेली नाही.

३९. एकंदरीत वादीच्या कथनानुसार वाद मिळकतीवर वादीचे कब्जे असून प्रतिवादी वादीच्या वाद मिळकतीला दिनांक ०४/०४/२०१८ रोजी झालेल्या बिना कब्जे साठेखत व कुलमुखत्यार पत्राच्या आधारे दिनांक १६/०६/२०२४ रोजी वादीच्या वाद मिळकतीला अडीअडथळा व हरकत करण्याचा प्रयत्न केला. वाद मिळकत ही वर्ग २ ची जमीन असून वाद मिळकती शासनाच्या मालकीची आहे. सक्षम अधिकारीच्या परवानगी शिवाय वाद मिळकतीचा कोणताही हस्तांतरणाचा व्यवहार वादी व प्रतिवादींना करता येत नाही. त्यामुळे प्रथमदर्शणी केस ही वादीच्या बाजूने असून वादीच्या कथनानुसार वादीने प्रतिवादींना करून दिलेले विना कब्जा साठेखत व कुलमुखत्यार पत्र रदद करण्याकरीता वादीने त्यांच्या वकीलामार्फत प्रतिवादींना नोटीस दिली. प्रतिवादींनी सदर नोटीसचे उत्तर दिले परंतु ते समक्ष दुय्यम निबंधक अधिकारी, करमाळा यांच्या समक्ष सदर दस्त रदद करण्याकरीता हजर नसल्यामुळे तसेच प्रतिवादींनी दावा मिळकतीची खरेदी विक्री करण्याची परवानगी सक्षम अधिका–यामार्फत दिनांक ०४/०४/२०१८ पासून अदयाप मिळविली नसल्यामुळे न्यायाचा तराजू हा प्रतिवादींच्या बाजूने नसून वादीच्या बाजूने आहे. अशा परिस्थितीमध्ये जर तुर्तातुर्त मनाई हुकूमाचा अर्ज नामंजूर केला तर वादीचे अपरिमाणीत नुकसान होईल. त्यामुळे एकंदरीत वरील ओहापोह लक्षात घेता मी **मुददा क्र. १ ते ३ चे उत्तर होकारार्थी देत आहे** व **मुददा क्र. ४ च्या** अनुषंगाने पुढील आदेश पारीत करीत आहे.

आदेश

१. वादीचा निशाणी ५ वरील अर्ज मंजूर करण्यात येत आहे.

२. प्रतिवादींना आदेशित करण्यात येते की, त्यांनी वादीची वाद मिळकत क.ग.क्र. १३२, ०हे ८७ आर, पोटखराब ००.०५ आर असे एकूण क्षेत्र ००.९२ आर दाव्याच्या परिच्छेद क्र.१ मध्ये नमुद केलेली मौजे अंजनडोह ता.करमाळा जि.सोलापूर येथील वादीच्या शांततामय कब्जे वहिवाटीस स्वतः अगर इतरांमार्फत कोणत्याही, कसल्याही प्रकारे हरकत, अडथळा दाव्याचा निकाल लागेपर्यंत करू नये. अशी तुर्तातुर्त ताकीद देण्यात येत आहे.

३. वादी व प्रतिवादींना आदेशित करण्यात येते की, त्यांनी प्रस्तुत दावा जलदगतीने चालवून घ्यावा.

AMIT KISHORE SHARMA
Digitally signed by AMIT KISHORE SHARMA
Date: 2026.01.21 14:42:48 +0530

दिनांक –२०/०१/२०२६

(अ.कि.शर्मा)

सह दिवाणी न्यायाधीश क.स्तर, करमाळा

CERTIFICATE

I affirm that the contents of this PDF file order is same word to word as per the original order.

(a) Name of the Stenographer :- Smt. R.D.Gore
(b) Court :- Jt.CJJD & JMFC, Karmala
(c) Order signed by P.O.on :- 20/01/2026
(d) Order uploaded on :- 21/01/2026