

MHTH170006862018



नियमित दावा क्र. ६३/२०१८ मधील नि.क्र.५ खालील आदेश
वजीर टोकरे
वि.
प्रकाश धोडी

प्रस्तुतचा अर्ज दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८ च्या आदेशिका ३९ नियम १ व २ अन्वये तुरतातुर्त मनाई हुकूमाकरीता दाखल करण्यात आला आहे.

२. जमीन मिळकत गट क्र. ८३, मौजे वारांगडे, ता. जि. पालघर येथील क्षेत्र १ हेक्टर ९० आर ही जमीन प्रतिवादी यांनी श्री. शंकर मंगळया शिणवार व इतर ९ यांचेकडून दि. ०१/१०/२००९ रोजी खरेदीखत क्र. ३९७५/२००९ अन्वये विकत घेतलेली होती. सदरची जमीन ही दाव्याचा विषय असल्यामुळे त्यास “दावा मिळकत” असे संबोधण्यात येईल. फेरफार क्र. ५१९ अन्वये दावा मिळकत ही प्रतिवादी यांच्या नावे झालेली आहे. दावा मिळकत ही वादीला विकत घेण्याची इच्छा असल्याने व प्रतिवादी यास पैशाची आवश्यकता असल्यामुळे प्रतिवादीने सदर मिळकत ही रक्कम रुपये २०,००,०००/— रुपयास वादी यांना विकण्याचे ठरविले. सदर रक्कम रुपये २०,००,०००/— ही वादीने प्रतिवादीस रोख स्वरूपात दिलेली आहे. परंतु, सदर मिळकतीच्या खरेदी—विक्रीसाठी शासनाची परवानगीची आवश्यकता असल्याने विक्री परवानगी घेऊन रजिस्टर्ड खरेदीखत प्रतिवादी यांनी वादीच्या लाभात करून देण्याचे मान्य केले आहे. सदरचा व्यवहार हा दि. २२/०२/२०१२ रोजी नोटरी विक्री करारान्वये झाला आहे. दावा मिळकत ही प्रतिवादीने त्याच दिवशी वादीच्या ताब्यात दिलेली आहे. वादीने दावा मिळकतीच्या सभोवताली तार व सिमेंट पोलचे कुंपण केले आणि लोखंडी गेट देखील केलेले आहे.

३. वादीने प्रतिवादीकडे वारंवार शासनाची परवानगी घेऊन दावा मिळकतीचे नोंदणीकृत खरेदीखत करून देण्याची विनंती केली असता प्रतिवादी हे वेळोवेळी टाळाटाळ करून अतिरिक्त पैशाची मागणी करून आजतागायत कोणतेही खरेदीखत करून दिलेले नाही. दावा मिळकत ही वादीच्या ताब्यात असताना देखील प्रतिवादीने बेकायदेशीर अतिक्रमण करण्याच्या उद्देशाने सदर मिळकतीत ग्रामपंचायतीची पुर्व परवानगी न घेता बेकायदेशीरपणे चाळी बांधण्याच्या तयारीत आहेत. प्रतिवादी यांनी वादी हे दावा मिळकतीवर असताना दि. १०/०४/२०१८ रोजी सकाळी १२.०० च्या दरम्यान आले असता वादी यांनी त्यांना नोंदणीकृत खरेदीखत करून देण्याची विनंती केली असता प्रतिवादी यांनी “सदर जमीन मिळकतीशी तुझा काहीही संबंध नाही, सदरच्या जमिनीवर यापुढे पाय ठेवल्यास तुझे हातपाय तोडून टाकू, मी जमिन दुस-याला विकेल, तुझे पैसे बुडाले असे समज, तुझ्यात जेवढी ताकत असेल तेवढी तु कोर्टात दाखव, मी कोणासही घाबरत नाही”, अशी धमकी दिली. त्यावेळी प्रतिवादीसोबत माणसे असल्यामुळे वादी घाबरून त्याठिकाणाहून निघून गेला. वादीने सदर घटनेबाबत दि. ११/०४/२०१८ रोजी पोलीस स्टेशन बोईसर येथे लेखी तक्रार दिली. पोलीसांनी सदरची बाब ही दिवाणी स्वरूपाची असल्यामुळे कोर्टात जाण्यासाठी सल्ला दिला. दि. ११/०४/२०१८ रोजी प्रतिवादीने दावा मिळकतीवर आपला कब्जा प्रस्थापित करण्याचा प्रयत्न केला. तसेच, वादीस त्याच्या मालकीच्या जमीन मिळकतीवर प्रतिवादीने बेकायदा अतिक्रमण करून वादीची मालकी व कब्जावहिवाट हिरावून घेण्याचा प्रयत्न केला. दावा मिळकत ही प्रतिवादी याच्या नांवे असल्याचा फायदा घेऊन ते दावा मिळकत हे त्रयस्थांना विक्री करण्याची भिती वादीस आहे. त्यामुळे प्रतिवादीस दावा मिळकत ही त्रयस्थांना विक्री करू नये आणि बेकायदेशीरपणे कब्जा प्रस्थापित करण्याचा प्रयत्न करू नये म्हणून तुरतातुरत मनाईहुकूम प्रतिवादीविरुद्ध देण्यात यावा. करीता प्रस्तुतचा अर्ज.

४. प्रतिवादीने नि.क्र.१५ वर आपले म्हणणे दाखल करून वादीची सर्व कथने नाकारली आहेत. प्रतिवादीने असे कथन केले की, प्रस्तुतचा अर्ज हा

खोटा व खोडसाळ आहे. दावा मिळकत ही महसूल दफ्तरी ७/१२ उताऱ्यावर कब्जेदार, भोगवटदार सदरी प्रतिवादीच्या कब्जात व ताब्यात आहे. दावा मिळकतीवर प्रतिवादी हा आपल्या कुटूंबातील सदस्यांच्या सहकार्याने पावसाळा व उन्हाळा शेतपिके घेऊन कुटूंबाचा उदरनिर्वाह करित असतो. वाद मिळकत ही म.ज.म.अ. १९६६ कलम ३६ व ३६अ ला अधिन आहे. कलम ३६ व ३६अ ला अधिन असल्याने जिल्हाधिकाऱ्यांची पुर्व परवानगी शिवाय सदर मिळकतीचा करार, साठेकरार, खरेदीखत होऊ शकत नाही. जरी असे करार, साठेकरार, कुलमुखत्यारपत्र, खरेदीखत जिल्हाधिकाऱ्यांच्या पुर्व परवानगीशिवाय केली असल्यास असे सर्व दस्त आदिवासी जमीन मिळकतीच्या बाबत बेकायदेशीर, निरर्थक आणि वाईड ऍब इनिशिओ असतात. दावा मिळकत ही प्रतिवादीने वादीस कधीही कोणत्याही साठेकरारा अन्वये विकलेली नाही. तसेच, परवानगी आणण्याकामी नोंदणीकृत कुलमुखत्यारपत्र दिलेले नाही. दि. २२/०२/२०१२ रोजी प्रतिवादीने कोणताही विक्री करार केलेला नसून त्यावर असलेली सही ही प्रतिवादीची नाही.

५. दावा मिळकत ही प्रतिवादी याच्या कब्जात व ताब्यात आहे. दावा मिळकत म.ज.म.अ. १९६६ कलम ३६ व ३६अ ला अधिन असल्यामुळे हस्तांतरण योग्य परवानगी शासनाकडून मिळाल्यावर व तदनंतर पुर्ण रक्कम संबंधित जमीन मालकाला मिळाल्याबाबत संबंधित तहसिलदार समोर सुनावणी झाल्यावर खरेदीखतास नोंदणीकृत करण्याकामी परवानगी मिळते. नोंदणीकृत खरेदीखता नंतरच ३६ व ३६अ ला अधिन असलेल्या जमीन मिळकतीचा कब्जा व ताबा खरेदीदारास प्राप्त होतो. त्या अगोदर शासनाच्या पूर्व परवानगी शिवाय कोणत्याही कराराने किंवा साठेकराराने कलम ३६ व ३६अ ला अधिन असलेल्या मिळकतीचा ताबा देता येत नाही. दावा मिळकत ही खरेदी केल्यापासून प्रतिवादी हे आजतागायत सदर मिळकतीच्या ताबा व कब्जेवहिवाटीत आहे. तसेच, ७/१२ उताऱ्यावर व महसूल दफ्तरी कब्जेदार व भोगवटदार मध्ये प्रतिवादी

यांच्या नांवाची नोंद आहे. त्यामुळे वादीचा अर्ज मंजूर केल्यास प्रतिवादी यांचे आर्थिक नुकसान होईल. न्यायाचा तराजू हा प्रतिवादीच्या बाजूने असल्यामुळे वादीचा अर्ज खर्चासहित फेटाळण्यात यावा, अशी विनंती प्रतिवादीने केली आहे.

६. अभिलेखाचे अवलोकन केले. वादी व प्रतिवादीच्या विद्वान विधीज्ञांचा युक्तिवाद ऐकल्यावर पुढील मुद्दे उपस्थित झाले असून त्यापुढे त्यांचे निष्कर्ष नोंदवित आहे.

| अ. | मुद्दे | निष्कर्ष |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| क. | | |
| १. | वादीनी प्रथमदर्शनी केस असल्याचे सिध्द केले आहे काय ? | होय. |
| २. | न्यायाचा समतोल व सोयीची बाब वादींच्या बाजूने असल्याचे वादीनी सिध्द केले का ? | नाही. |
| ३. | प्रतिवादी यांना ताकीद न दिल्यास वादीचे पैशांच्या रुपाने भरून न येणारे अपरिमित असे नुकसान होणार आहे असे वादीनी सिध्द केले आहे काय ? | नाही. |
| ४. | आदेश काय ? | अर्ज नामंजूर करण्यात येतो. |

—: कारणमिमांसा :—

मुद्दा क. १ ते ३ करीता:—

७. तिन्ही मुद्दे हे एकमेकांशी संलग्नीत असल्यामुळे वस्तुस्थितीची पुनरावृत्ती टाळण्यासाठी तिन्ही मुद्दे एकत्रित विचारात घेण्यात येत आहेत.

८. दावा मिळकत ही प्रतिवादी यांनी शंकर मंगळया शिणवार व इतर नऊ यांच्याकडून नोंदणीकृत खरेदीखत क्र. ३९७५/२००९ अन्वये विकत घेतलेली आहे. त्यानुसार फेरफार क्र. ५१९ अन्वये प्रतिवादीचे नांव दावा मिळकतीकरीत लावण्यात आले आहे. वादीच्या कथनानुसार प्रतिवादी यास

पैशाची आवश्यकता असल्यामुळे आणि वादीस सदर मिळकत विकत घेण्याची इच्छा असल्यामुळे त्यांच्यामध्ये त्याबाबत बोलणी होऊन रक्कम रुपये २०,००,०००/- यास जमीन विक्री करण्याचे ठरले होते. त्याप्रमाणे दि. २२/०२/२०१२ रोजी विक्री करार नोटरी करून तयार करण्यात आला. तसेच, सदर दिवशी दावा मिळकतीचा ताबा हा वादी याच्याकडे देण्यात आला आहे. त्याप्रमाणे वादी यांनी सदर जमिनीस तार, सिमेंट पोलचे कुंपन केलेले आहे. ठरल्याप्रमाणे प्रतिवादी यांनी शासनाची आवश्यक ती परवानगी घेऊन वादी यांच्या हक्कात नोंदणीकृत विक्री करार करून दिलेला नाही. दि. १०/०४/२०१८ रोजी १२.०० वाजण्याच्या सुमारास वादी यांनी प्रतिवादीना सदर जमिनीचे नोंदणीकृत विक्री करार करून देण्यास विनंती केली असता प्रतिवादीने वादीस दमदाटी करून शिवीगाळ केली. प्रतिवादी हे सद्यस्थितीत दावा मिळकतीवर बेकायदेशीरपणे अतिक्रमण करून चाळ बांधण्याच्या तयारीत आहेत. त्यामुळे प्रतिवादीस प्रतिबंधित करणे अत्यावश्यक आहे.

९. वादीने त्याच्या कथनांच्या पृष्ठयर्थ दावा मिळकतीचा ७/१२ उतारा दाखल केला आहे. त्यावर प्रतिवादी यांच्या नांवाची नोंद असल्याचे दिसून येते. तसेच, फेरफार नोंदवही, फेरफार पत्रक यांच्या प्रती अभिलेखावर दाखल केल्या आहेत. त्यांचे अवलोकन केले असता फेरफार नोंद क्र. ५१९ अन्वये दावा मिळकत ही प्रतिवादी याच्या नांवे असल्याचे दिसून येते. वादीने विक्री कराराची प्रत अभिलेखावर दाखल केली आहे. त्याचे अवलोकन केले असता असे दिसून येते की, प्रतिवादीने दावा मिळकत ही वादीस रक्कम रुपये २०,००,०००/- चे मोबदल्यात विक्री करण्याचे मान्य केलेले आहे. सदर विक्री करारात असे देखील नमूद आहे की, सदर रुपये २०,००,०००/- रक्कम ही प्रतिवादीस प्राप्त झालेली असून सदर जमिनीचा शांत व खुला कब्जा प्रतिवादी यांना वादीने दिलेला आहे. तसेच, सदर करारामध्ये असे देखील नमूद आहे की, विक्री करण्याकरीता आवश्यक ती परवानगी प्रतिवादी मिळवून वादी

सांगेल त्या व्यक्तीच्या नांवे खरेदीखत करुन देण्यास तयार आहे. सदरचा दस्त हा दि. २२/०२/२०१२ रोजी करण्यात आला आहे. वादीने पोलीस स्टेशन येथे प्रतिवादीविरुध्द दि. ११/०४/२०१८ रोजी तक्रार दाखल केली होती. त्याची प्रत अभिलेखावर दाखल केली आहे. वादीने अभिलेखावर दावा मिळकतीचे तीन फोटोग्राफ्स दाखल केलेले आहेत. प्रतिवादीने वादीची सर्व कथने आमन्य केली आहेत. प्रतिवादीच्या कथनानुसार दावा मिळकत ही मालकी हक्काने प्रतिवादी यांच्या ताब्यात आहे. प्रतिवादीने वादीच्या हक्कात कोणताही विक्री करार करुन दिलेला नाही. तसेच, सदर जमीन ही कलम ३६ व ३६अ च्य अधिन असल्यामुळे परवानगी न घेतला केलेला करार आणि व्यवहार बेकायदेशीर ठरतो. प्रतिवादीने कोणतेही बेकायदेशीररित्या अतिक्रमण दावा मिळकतीवर केलेले नसून सदर मिळकत ही मालकी हक्काने प्रतिवादी यांच्या ताब्यात आहे.

१०. वादीने दाखल केलेल्या विक्री कराराच्या प्रतीवरुन प्रथदर्शनी असेच दिसून येते की, प्रतिवादीने सदर करारान्वये दावा मिळकतीचा ताबा हा त्याच दिवशी वादी यास दिलेला आहे. यावरुन प्रथमदर्शनी केस ही वादी याच्या हक्कात आहे असे दिसून येते. परंतु वादीने असे कथन केले आहे की, प्रतिवादीने दावा मिळकतीवर बेकायदेशीररित्या अतिक्रमण करुन चाळ बांधण्याच्या तयारीत आहे. तसेच, तो वादीस सदर मिळकत ही नोंदणीकृत विक्री करारान्वये करुन देण्यास टाळाटाळ करीत आहे. प्रतिवादीने दावा मिळकतीवर कोणत्या व कशा प्रकारे अतिक्रमण केले ही बाब दाखविण्याकरीता वादीने कोणताही दस्त अथवा पुरावा अभिलेखावर दाखल केला नाही. वादीने जे तीन फोटोग्राफ्स अभिलेखावर दाखल केलेले आहेत ते नेमके कोणत्या ठिकाणचे आहे याचा बोध यावरुन होत नाही. त्यामुळे सदरचे फोटोग्राफ्स हे दावा मिळकतीचे आहे असे याठिकाणी गृहीत धरता येणार नाही. तसेच, वादीने प्रतिवादी विरोधात दि. ११/०४/२०१८ रोजी पोलीस स्टेशन बोईसर येथे तक्रार नोंदविली. सदर तक्रारीचे अवलोकन केले असता प्रतिवादी दावा मिळकतीवर बेकायदेशीरपणे अतिक्रमण करीत आहे आणि बेकायदेशीररित्या चाळ बांधण्याच्या तयारीत आहे

हे कोठेही नमूद नाही. वादीने कथन केले आहे की, महसूल दफ्तरी दावा मिळकतीकरीता प्रतिवादीच्या नांवाचे नोंद असल्यामुळे ते दावा मिळकत ही त्रयस्थांना विक्री किंवा त्रयस्थांचे हक्कसंबंध निर्माण करतील त्यामुळे त्यांना प्रतिबंधित करणे आवश्यक आहे. वादीने प्रतिवादी हे बेकायदेशीररित्या अतिक्रमण करित आहेत व दावा मिळकतीवर चाळ बांधण्याचा प्रयत्न करित आहेत, ही बाब कोणत्याही दस्ताआधारे दाखविली नाही त्यामुळे न्यायाचा समतोल हा वादीच्या बाजूने आहे असे म्हणता येणार नाही. अशा परिस्थितीत प्रतिवादी यांच्या विरुद्ध कोणताही आदेश केल्यास प्रतिवादी यास अपरिमित नुकसान होण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. करिता मुद्दा क्र. १ चे उत्तर होकारार्थी व मुद्दा क्र. २ व ३ यांचे उत्तर हे नकारार्थी नोंदविण्यात येते.

मुद्दा क्र ४ करिता

११. वरील मुद्दयांच्या विचारांती पुढील प्रमाणे आदेश—

—: आदेश :-

१. अर्ज नि. क्र ५ हा नामंजुर करण्यात येत आहे.
२. खर्च हा मुळ दाव्यात सामाविष्ट करण्यात येतो.

पालघर
दिनांक:—३०/११/२०२१.

स्वाक्षरी/—
(एस.एच.तेलगांवकर)
३ रे सह दिवाणी न्यायाधीश, क.स्तर,
पालघर.