दाखल तारीख: १५/०६/१९९४

नोंदणी तारीख: १५/०६/१९९४

निकाल तारीख: १०/१०/२०११

कालावधी : वर्षे महिने दिवस

१७ ०३ २५

मा.सह दिवाणी न्यायाधीश क. स्तर, अलिबाग यांचे कोर्टात

(पिठासिन अधिकारी रु.दि.जगताप)

नियमित दिवाणी दावा क. ७७/१९९४

निशाणी क्र. /अ

विष्णू भिकाजी नेमन.

वय ७० वर्षे, व्यवसाय शेती,

रा. कनकेश्वर फाटा,

तालुका अलिबाग, जिल्हा रायगड. ...वादी

विरुध्द

नरहरी केशव राऊत.

वय ८४ वर्षे, व्यवसाय शेती,

रा. कनकेश्वर फाटा,

तालुका अलिबाग, जिल्हा रायगड. ...प्रतिवादी

वादीतर्फे अधिवक्ता श्री. आर. एम. कुंटे.

प्रतिवादी तर्फे अधिवक्ता श्री. एस. वाय. बारटके.

न्यायनिर्णय
(घोषित दिनांक १०/१०/२०११)

१. प्रस्तुतचा दावा ठरावाकरिता, निरंतर ताकीदीकरिता व अतिक्रमित जागेचा ताबा मिळण्याकरता दाखल केला आहे.

२. मौजे बोरीस, तालुका अलिबाग, जिल्हा रायगड येथील स. नं.१०४अ/३ (पूर्ण वर्णन दावा अर्ज कलम १ मध्ये दिले आहे) ही दावा मिळकत आहे. (येथून पुढे दावा मिळकत असे संबोधले आहे).

३. दावा थोडक्यात असा आहे की, दावा मिळकत वादीच्या खुद्द मालकी हक्काची व प्रत्यक्ष ताबेकब्जा वहिवाटीत व कसवणुकीत असलेली शेतजमीन मिळकत आहे. सदर मिळकतीचे पूर्वगामी मालक शंकर नारायण म्हात्रे हे होते. ते सदर जमिनीचे कुळ होते. मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८ च्या विहीत तरतुदीनुसार सदर मिळकतीची किंमत शंकर म्हात्रे यांनी संपूर्णपणे भरल्यामुळे त्यांचे नांव सदर मिळकतीच्या हक्कनोंदपत्रकी दाखल करण्यात आले. तशी फेरफार नोंद क्र. १८६० दि. ११/१०/१९८० रोजी मंजूर करणेत आली. वादीने संबंधित मिळकतीच्या खरेदीपूर्वी उपविभागीय अधिकारी अलिबाग यांचेकडून विक्रीपूर्व आदेश क्र.एसडीओ/टीएनसी/मिस.ॲप्ली.९६ दि. ३०/०३/१९८१ अन्वये

प्राप्त केला आहे. सदरील परवानगी प्राप्त केल्यानंतर वादीने दावा मिळकत दि. २२/०४/१९८१ च्या नोंदणीकृत खरेदीखताने शंकर म्हात्रे यांचेकडून खरेदी घेतली आहे. सदर मिळकत खरेदी करण्याच्या आधीपासून वादी व प्रतिवादीची ओळख होती. वादीने दावा मिळकत प्रतिवादीच्या मध्यस्थीने विकत घेतली आहे. दावा मिळकतीच्या खरेदीखताबाबतचा तपशील, मिळकतीच्या चतु:सिमा प्रतिवादीने खरेदीखत लिहीणा-यास सांगितल्या आहेत व त्यांचा उल्लेख खरेदीखतात समाविष्ट आहे. वादीची दावा मिळकत खरेदी करण्याबाबतची बोलणी पूर्वगामी मालकांशी चालू असताना पूर्वगामी मालक शंकर म्हात्रे यांच्या संमतीने व विनामोबदला अशी दावा जागेतील सुमारे २०/१५ फुट जागा प्रतिवादीने गुरांचे बेडे बांधण्याकामी दोन वर्षांच्या मुदतीने मागितली होती. प्रतिवादीने सदर जागेवर कुडामेढीचे बेडे बांधले. वादी व प्रतिवादीचे संबंध सलोख्याचे असल्याने वादीने प्रतिवादीस दोन वर्षाच्या कालावधीसाठी वर नमुद जागेवर बेडे बांधण्यास संमती दिली. सदर बेडयाखालील जागा वगळून उर्वरित जागेचा खुला व शांततामय ताबा वादीला खरेदीखताचे दिवशी दि.२२/०४/१९८१ रोजी मिळाला. तेव्हापासून वादी सदर मिळकतीची प्रतिवर्षी कसणूक करुन भाताचे उत्पन्न घेत आहे. प्रतिवादीने ठरल्यानुसार बेडयाची जागा दोन वर्षात वादीला परत केली नाही. उलट वादीच्या संमतीशिवाय सदर बेडयात ब-याच दुरुस्त्या १९८५-८६ च्या सुमारास केल्या. १९८७ च्या जानेवारी/ फेब्रुवारी महिन्याच्या सुमारास प्रतिवादीने दावा मिळकतीत सुमारे ५ आर जागेत दंडेलीच्या बळावर घुसखोरी करुन त्या जागी वादीच्या संमतीशिवाय नर्सरी तयार करुन अतिक्रमण केले. वादीने १९८७ मध्ये लगेचच प्रतिवादीकडून बेडयाखालील जागेचा व नर्सरीच्या

जागेचा ताबा मागितला असता प्रतिवादीने तडजोडीचा प्रस्ताव दिला. तथापि प्रतिवादींचा हेतू प्रामाणिक नसल्याची खात्री झाल्याने वादीने प्रतिवादीस दि. ०८/११/१९९० रोजी नोटीस पाठविली. त्या नोटीशीस प्रतिवादीने दि. १८/११/१९९० रोजी खोटे व खोडसाळ उत्तर पाठविले. दरम्यान गुंजीस येथील सर्वश्री रामचंद्र रघुनाथ म्हात्रे व मो.का.पडते यांच्या मध्यस्थीने वादी व प्रतिवादी दरम्यानचा दावा मिळकती संबंधातील तंटा मिटविण्याचे प्रयत्न झाले. त्या प्रयत्नांच्या अनुषंगाने दि. २६/०७/१९९२ रोजी एक कबुलीजबाब करण्यात आला. (दावा कलम ६ मध्ये कबुलीजबाबात ठरलेल्या बाबी दिलेल्या आहेत.) सदर कबुलीजबाबाप्रमाणे प्रतिवादीने स.नं.१०४अ/२ मधील १० गुंठे जमीन मोजून घेण्याचे काम सहा महिन्यात करण्याचे होते. परंतु प्रतिवादीने त्याप्रमाणे मुदतीत वर्तन केले नाही. प्रतिवादी हा बेडे व नर्सरीखालील जागा हडप करु पहात असल्याची वादीस खात्री झाल्याने शेवटची संधी म्हणून वादीने प्रतिवादीस कबुली जबाबाची पूर्तता करावी अशी सुचना देणारी नोटीस दि. २२/०३/१९९४ रोजी पाठविली. त्या नोटीशीस प्रतिवादीने दि. २६/०४/१९९४ रोजी खोटे व खोडसाळ उत्तर दिले. प्रतिवादीने ग्रामपंचायत गुंजीस बोरीसची दिशाभूल व फसवणूक करुन दावा मिळकतीत असणा-या बेडे वजा घराची दुरुस्ती करण्याची परवानगी घेतलेली आहे. प्रतिवादीने बेडे वजा घरात फेरबदल केल्यास वादीचे अपरिमीत नुकसान होणार आहे. त्यामुळे वादीला प्रस्तुतचा दावा करणे भाग पडले आहे. वादीने अशी विनंती केली आहे की, दावा मिळकत वादीच्या मालकीची आहे असे जाहीर करणेत यावे, दावा मिळकतीच्या वादीच्या ताबेकब्जा वहिवाटीस प्रतिवादीने स्वत: वा अन्य कोणामार्फत कसल्याही त-हेचा अडथळा करु नये वा बेडे वजा घरात

व नर्सरीमध्ये कसलेही वाढीव बांधकाम वा दुरुस्ती करु नये अशी निरंतर ताकीद देण्यात यावी तसेच दावा मिळकतीतील प्रतिवादीचे बेडे वजा घर व नर्सरी पूर्णत: हटवून प्रतिवादीचे अतिक्रमण दूर करुन वादीस जमिन मिळकत पूर्ववत करुन दयावी.

४. प्रतिवादीने नि.२८ कडे पुरशीस देऊन नि. १३ कडे नि.५ ला दिलेले म्हणणे कैफियत म्हणून स्विकारलेले आहे. प्रतिवादीच्या म्हणण्यानुसार वादी दावा जमिनीचा मालक नाही. त्याचा दाव्यातील जमिनीशी व तिचे ताब्याशी काहीएक संबंध नाही. दि.२२/०४/१९८१ रोजी शंकर म्हात्रे हे दावा जमिनीचे मालक नव्हते. त्यामुळे दि.२२/०४/१९८१ च्या खरेदीखताने वादी दावा मिळकतीचा मुळीच मालक झालेला नाही. वादीच्या खरेदीखतात जमिनीच्या ज्या चतु:सिमा दिलेल्या आहेत त्यामध्ये स.नं.१०४अ/३ या जमिनीचा समावेश होत नाही. मौजे बोरीस येथील स.नं.६८/१ व १०४अ/१ या जमिनींचे मुळ मालक भास्कर बाळकृष्ण वेलणकर हे होते. सदर जमिनीतील काही जमीन वेलणकर यांचेकडे खुद्द कसणुकीस होती व काही जमिन शंकर नारायण म्हात्रे, वामन गोविंद पडते व धोंडू विष्णू मांडवकर अशा कुळांकडे कसणुकीस होती. सन १९६१ चे पूर्वी कुळांकडे असलेले जमिनीची पहाणी सर्व्हे होऊन कुळांचे ताब्यात असलेल्या क्षेत्रास निराळे हिस्से देणेत येऊन दुरुस्त आकारफोड पत्र तयार करणेत आले व त्याचा अंमल गाव कागदी देणेत आला. सदर दुरुस्त आकारफोड पत्रकाप्रमाणे स.नं.६८/१ हि. नं.१अ क्षेत्र सव्वा अडतीस गुंठे, स.नं.१०४अ/३ क्षेत्र १ एकर १३ गुंठे व स.नं.१०४अ/४ क्षेत्र ३८ गुंठे या आणि अशा जमीनी कुळ शंकर म्हात्रे यांच्या ताब्यात असलेल्या म्हणून त्याची आकारफोड पत्रकात

नोंद करणेत आली. वरील मुख्य दोन सर्व्हेनंबर मधील बाकीचे क्षेत्र मालक वेलणकर व इतर दोन कुळे मांडवकर व पडते यांचे ताब्याप्रमाणे निरनिराळे हिस्से पाडून त्यांचे नांवे दाखविण्यात आले. (आकारफोड पत्रकाप्रमाणे शंकर म्हात्रे यांचेकडे मौजे बोरीस येथील आलेल्या जमिनींचे वर्णन कैफियत कलम ८ मध्ये दिलेले आहे). सदर जमिनींशिवाय गुंजीस स.नं.११/० व ९/१ या जमिनी शंकर म्हात्रे यांचे ताब्यात व मालकीत कुळ कायदयाखाली आलेल्या होत्या. शंकर म्हात्रे यांनी दि. ०७/०२/१९७० च्या नोंदणीकृत फरोक्तखताने बोरीस स.नं.१०४अ/३ क्षेत्र १ एकर १३ गुंठे, स.नं. ६८/१/१अ क्षेत्र सव्वा अडतीस गुंठे, स.नं. ११/० क्षेत्र साडे तेरा गुंठे व स.नं.९/१ क्षेत्र साडे तेवीस गुंठे या जमिनी प्रांत अधिकारी अलिबाग यांची परवानगी नंबर टीएनसी/मिस/अर्ज ५६/६९ दि. ०५/०२/१९७० ची काढून गणेश रघुनाथ आठवले यांना विकली व त्यांचे प्रत्यक्ष ताबेकब्जात दिली. सदर चारही जमिनी एकमेकांस लागून असून एक गटी व एक कंपाउंडी आहेत. श्री. आठवले यांनी वरील जमिन १९७० पासून १९७३ पर्यंत कसली. त्यानंतर दि. ०३/०८/१९७३ चे नोंदणीकृत फरोक्तखताने वरील जमिनी प्रांत अधिकारी अलिबाग यांची परवानगी नं.टीएनसी/मिस/अर्ज नं.३५/७३ दि. २७/०७/७३ ची काढून प्रतिवादीस रक्कम रु. १०,०००/-स विकली. सदर सर्व जमीन त्याच दिवशी प्रतिवादीचे खुद्द ताब्यात दिली. प्रतिवादीने काही दिवसांनी सदर जमिनींपैकी गुंजीस येथील स.नं.११/० व ९/१ या दामजी भानूशाली यांना विकल्या. उर्वरित जमीन म्हणजे बोरीस स.नं.१०४अ/३ व ६८/१ या सन १९७३ पासून आजमितीपर्यंत प्रतिवादीचे प्रत्यक्ष ताबा वहिवाटीत मालक म्हणून आहेत.

५. प्रतिवादी हा वादीच्या व्यवहाराला मध्यस्थ नव्हता. प्रतिवादीने वादीच्या खरेदीखतावेळी दावा मिळकतीचा तपशील व चतु:सिमा सांगितलेल्या नाहीत. प्रतिवादीने जी नर्सरी केली आहे ती त्याचे मालकीच्या जागी १९७४ साली केलेली आहे. त्या वर्षी प्रतिवादीने वेंगुर्ले येथून सिंगापूरी नारळ, आंब्याची कलमे, पेरु वगैरे झाडे आणून लावली आहेत व ती आज २० वर्षाची झाली आहेत. प्रतिवादीने सन १९७३-७४ साली दावा जागेत ३६/२० फुट लांबी रुंदीचे पक्के घर बांधले आहे. त्यासाठी दि. २८/०५/१९७३ रोजी ग्रामपंचायतीकडून परवानगी देखील काढलेली आहे. श्री. आठवले यांनी सन १९७१-७२ साली वरील जमिनीत विहीर खणून बांधली होती. त्या विहीरीवर प्रतिवादींनी १९७४ साली केबीन बांधून इलेक्ट्रीक कनेक्शन घेऊन पंपींग सेट बसविला आहे. प्रतिवादीने जे घर बांधले त्याचे दोन भाग होते व त्यापैकी एक भाग त्याने सन १९७६ साली आर.व्ही. पंडीत यांना भाडयाने दिला होता. त्या भागात पंडीत यांनी प्रतिवादीचे संमतीने इलेक्ट्रीक कनेक्शन व मीटर घेतले होते. पंडीत हे दोन वर्षानंतर जागा सोडून गेले. मात्र इलेक्ट्रीक कनेक्शन व मीटर आजही पंडीत यांचे नांवाने अस्तित्वात आहे.

६. दि. २६/०७/१९९२ रोजी कबूली जबाब झालेला नाही. वादी व प्रतिवादीमध्ये झालेल्या नोटीसांचा तपशील बरोबर आहे. प्रतिवादीने वादीची कोणतीही फसवणूक केलेली नाही. उलट वादीच दंडेलीने प्रतिवादीची जागा लुबाडू पहात आहे. या सर्व बाबी विचारात घेउन दावा खर्चासह रद्द करुन प्रतिवादीस विशेष खर्च म्हणून रु.५०००/- देणेची मागणी प्रतिवादीने केलेली आहे. प्रतिवादीने दाव्यास जादा कैफियत दिलेली आहे. प्रतिवादीचे म्हणण्यानुसार

वादीने दुरुस्ती करुन दाव्याकामी केलेली मागणी मुदतबाहय आहे. प्रतिवादी पहिल्यापासून वादीची दावा मिळकतीवरील मालकी नाकारत आहे. अशा परिस्थितीत आता वादीस दावा मिळकतीवर मालकी हक्क सांगता येणार नाही. तसेच त्याबाबत कोणताही ठराव करुन मागता येणार नाही.

७. माझे पूर्व पदाधिका-यांनी नि.३५ कडे मुद्दे काढले आहेत. ते मुद्दे व त्यावरील निष्कर्ष कारणांसहित पुढीलप्रमाणे :-

मुद्दे	निष्कर्ष
१. वादीने २०/१५ फुट जागा गुरांचे बेडे उभे करण्याकरता प्रतिवादीस संमतीने व विनामोबदला दिल्याचे शाबित केले आहे काय?	..होय.
१अ. मौजे बोरीस स.नं.१०४अ/३ चा मालक कोण आहे?	..वादी.
२.वादीने प्रतिवादीचा ५ एकर क्षेत्रात बेकायदेशीर ताबा असल्याचे शाबित केले आहे काय?	..होय.
२अ.दावा मुदतीत आहे काय?	..होय.
३.वादीला प्रतिवादीकडून २०/१५ फुट क्षेत्राचा ताबा देता येईल काय?	..होय.

४.वादीला प्रतिवादीकडून ५ एकर
जमिनीचा ताबा देता येईल काय? ..होय.

५.वादीला तो मागत असलेली निरंतर
मनाई ताकीद मंजूर करता येईल काय? ..होय.

५अ.वादीला तो मागत असलेले हक्कज्ञापन
देता येईल काय? ..होय.

६.ठराव व हुकूमनामा काय झाला? ..अंतिम
आदेशाप्रमाणे.

कारणेमिमांसा

मुद्दा नं. १अ :-

८. प्रस्तुत कामात दोन्ही बाजूंनी मोठ्या प्रमाणावर लेखी पुरावा दिलेला आहे. त्याचप्रमाणे वादी व प्रतिवादीच्या वकीलांनी बराच युक्तिवाद केलेला आहे. प्रस्तुत कामात प्रतिवादीच्या लाभात झालेले खरेदीखत दि. ०३/०८/१९७३ रोजीचे आहे. तर वादीचे लाभात झालेले खरेदीखत दि. २२/०४/१९८१ रोजीचे आहे. प्रतिवादीने त्याचे खरेदीखत शाबित करुन त्याची दावा मिळकतीवरील मालकी शाबित केली तर वादीच्या मालकीहक्काबद्दल प्रश्न उपस्थित होणार नाही. प्रतिवादीच्या लाभात झालेले खरेदीखत वादीवर बंधनकारक असणार आहे. त्यामुळे सर्वप्रथम प्रतिवादीने त्याचा दावा मिळकतीवरील मालकीहक्क शाबित करण्याकरिता काय पुरावा दिलेला आहे हे पहाणे आवश्यक आहे.

९. प्रतिवादी तर्फे अखत्यारी नितीनकुमार नरहरी राऊत यांनी त्यांचा जबाब नि.२२१ कडे दिलेला आहे. नितीनकुमार हे नरहरी राऊत यांचा मुलगा आहे. त्यांचे जबाबानुसार त्याचे वडीलांचे वय सुमारे ८० इतके आहे. त्याचे वडीलांस ब्लडप्रेशर, मधुमेह, वात येणे वगैरे आजार आहेत. तसेच त्यांना गेली काही वर्षे विस्मरणाचा आजार आहे. त्यामुळे त्याचे वडीलांनी त्याला अखत्यारपत्र दिलेले आहे. त्याला स्वत:ला दाव्याची व जमिनीची संपूर्ण माहिती आहे.

१०. वादीचे वकील श्री. कुंटे यांनी युक्तिवाद करताना असे सांगितले की प्रतिवादीतर्फे अखत्यारी यांनी उलट तपासात ब-याच प्रश्नांची उत्तरे 'मला सांगता येणार नाही', 'आठवत नाही' अशा स्वरुपाची दिली आहेत. तसेच काही प्रश्नांना उत्तर देताना 'माझे वडीलांना माहीत असेल', 'वडीलांना सांगता येईल' अशा स्वरुपाची दिलेली आहेत. प्रतिवादीला ब्लडप्रेशर, मधुमेह, वात येणे व विस्मरण होणे असे आजार असल्याचा पुरावा कोर्टापुढे आलेला नाही. अशा परिस्थितीत भारतीय पुरावा कायदा कलम ११४ग अंतर्गत प्रतिवादी विरुध्द प्रतिकुल निष्कर्ष काढण्याची वादीच्या वकीलांनी विनंती केली आहे.

११. सदर मुद्दयाला उत्तर देताना प्रतिवादीचे वकील श्री.बारटके यांनी असे सांगितले की मुळ प्रतिवादीने अखत्यारपत्र दि. ०६/०१/२००३ रोजीच त्यांचा मुलगा नितीन याला दिलेले आहे. सदर अखत्यारपत्रात प्रतिवादी आजारी असल्याचा उल्लेख आहे. त्याबाबतचे कागदपत्र कोर्टात हजर केलेले आहेत. त्यामुळे प्रतिवादी विरुध्द प्रतिकुल निष्कर्ष काढता येणार नाही.

१२. मी नि.२४३ कडील अखत्यारपत्राचे अवलोकन केले. सदरचे अखत्यारपत्र प्रतिवादीने त्याचा मुलगा नितीन राऊत याला दि. ०६/०१/२००३ रोजी लिहून दिलेले आहे. सदरच्या अखत्यारपत्रामध्ये 'प्रतिवादी हा वरचेवर आजारी असल्याने व त्याला हिंडता फिरता येत नसल्याने व दगदग सहन होत नसल्याने कोर्ट प्रकरणाबाबत समक्ष हजर राहून कारवाई करणे शक्य होणार नाही' असे लिहीलेले आहे. प्रतिवादीने अखत्यारपत्रात त्याचे वय ८० वर्षे लिहीलेले आहे. प्रतिवादीतर्फे अखत्यारी याने सन २००८ मध्ये जबाब देताना देखील त्याचे वडीलांचे वय सुमारे ८० इतके असल्याचे नमूद केलेले आहे. त्यामुळे प्रतिवादीच्या वडीलांचे नक्की वय समजून येत नाही. प्रतिवादीने त्याचे वयाच्या पुष्टयर्थ कोणताही कागदोपत्री पुरावा दिलेला नाही. प्रतिवादीला ब्लडप्रेशर, मधुमेह, वात येणे तसेच विस्मरणाचा आजार आहे हे दर्शविण्याकरता कागदोपत्री पुरावा कोर्टापुढे आलेला नाही. वरील आजारांचा उल्लेख अखत्यारपत्रात नाही. प्रतिवादीनेच तपासलेला साक्षीदार दामजी भानुशाली सा.क्र.३ यांचे उलट तपासानुसार नरहरी राऊत हे साधारण त्याचेच वयाचे आहेत. त्यांना तो रोज पहातो. ते घराबाहेर पडतात. अशाप्रकारे प्रतिवादीच्या आजारपणााबत कोर्टापुढे कोणताही पुरावा नाही. प्रतिवादीतर्फे अखत्यारीने वादीचे वकीलांच्या प्रश्नांना 'सांगता येणार नाही' अशी जी उत्तरे दिली आहेत, ती प्रतिवादीला तपासले असते तर त्याच्या उलट तपासातून कोर्टापुढे आली असती. तसेच काही प्रश्न जसे कबुलीजबाब, वादीच्या खरेदीखतावर साक्षीदार म्हणून सही, स. नं.१०४अ/३ ला नांव न लागल्याबद्दल आठवलेंकडे तक्रार न करण्याचे कारण हे व अशाप्रकारच्या ब-याच प्रश्नांचा खुलासा झाला असता. मात्र प्रतिवादीने जाणिवपूर्वक सत्यपरिस्थिती कोर्टापुढे येऊ

नये याकरिता कोर्टात जबाब देणेचे टाळले आहे व वादीला उलटतपासाची संधी नाकारलेली आहे. अशा परिस्थितीत प्रतिवादीविरुध्द प्रतिकुल निष्कर्ष काढणेत येत आहे. प्रतिवादीने सत्य कोर्टापुढे येऊ नये याकरिताच मुलाला अखत्यारपत्र दिलेले आहे.

१३. नितीनकुमार राऊत यांचे जबाबानुसार स.नं.६८/१ व १०४अ/१ या जागेचे मालक भास्कर बाळकृष्ण वेलणकर हे होते. सदर जमिनीपैकी काही भाग वेलणकर यांचे ताब्यात व कसवणुकीत होता. तर काही क्षेत्र शंकर म्हात्रे, वामन पडते व धोंडू मांडवकर या कुळांकडे कसवणुकीत होते. सन १९६१ पूर्वी कुळांकडे असलेले जमिनीची पहाणी व सर्व्हे होऊन कुळांच्या ताब्यात असलेल्या क्षेत्रास निराळे हिस्से देण्यात आले. त्याबाबत दुरुस्ती आकारफोड पत्रक करणेत आले व त्याचा अंमल गाव कागदी देण्यात आला. श्री. शंकर म्हात्रे यांनी प्रांत अधिकारी यांच्याकडून कुळ कायदा कलम ४३ ची परवानगी आदेश क्र. टीएनसी/मिस/अर्ज ५६/६९ दि. ०५/०२/१९७० अन्वये घेऊन श्री. गणेश रघुनाथ आठवले यांना बोरीस स.नं.६८/१/१अ, १०४अ/३ तसेच गुंजीस स.नं.९/१ व ११/० या खरेदी देऊन कब्जात दिल्या. सदर चारही जमिनी एकमेकास लागून एक गटी व एक कंपाउंडी आहेत. सदर दि. ०७/०२/१९७० च्या खरेदीखताप्रमाणे श्री. गणेश आठवले हे सदर दावा जागेचे पूर्ण मालक झाले. श्री. गणेश आठवले यांनी प्रांत अधिकारी अलिबाग यांचेकडून परवानगी घेऊन दावा मिळकत नरहरी यांना दि. ०३/०८/१९७३ च्या खरेदीखताने खरेदी दिली. त्या खरेदीखता आधारे नरहरी यांना दावा मिळकतीचा मालकी हक्क व कब्जा मिळाला आहे. खरेदीखताचे वेळेसच दावा मिळकतीचा कब्जा

त्यांना मिळाला. तेव्हापासून दावा मिळकत त्यांचेच कब्जेवहिवाटीत आहे. नरहरी हे वादी व शंकर म्हात्रे यांचे व्यवहारात केव्हाही मध्यस्थ नव्हते. नितीन यांचे जबाबात पुढे असे आले आहे की, गणेश आठवले यांचेकडून दि. ०३/०८/१९७३ रोजी खरेदी केलेल्या वरील मिळकतींपैकी गुंजीस स.नं.११/० व ९/१ या जागा प्रतिवादीने श्री. दामजी देवजी भानुशाली यांना खरेदी दिल्या. उर्वरित स. नं.६८/१/१अ व १०४अ/३ या जागा आजही नरहरी यांच्या कब्जेवहिवाटीत आहेत.

१४. प्रतिवादीचे वकीलांनी युक्तिवाद करताना असे सांगितले की दि. ०३/०८/१९७३ च्या खरेदीखताने प्रतिवादी हा दावा मिळकतीचा मालक झालेला आहे. वादीने सदरचे खरेदीखत व दि. ०७/०२/१९७० रोजी शंकर म्हात्रे व गणेश आठवले यांचे दरम्यान झालेले खरेदीखत रद्दबातल करुन मागितलेले नाही. वादीने खरेदी खत करतेवेळी दुय्यम निबंधक कार्यालयात योग्य तो शोध घेतलेला नाही वा चौकशी केलेली नाही. वादीने प्रतिवादी हा त्याचे खरेदीखताला मध्यस्थ होता हे पुराव्यानिशी शाबित केलेले नाही. त्यामुळे प्रतिवादीच्या लाभात झालेले खरेदीखत वादीवर बंधनकारक आहे. वादीने त्याचे उलट तपासात स.नं.१०४अ/३ च्या ज्या चतु :सिमा सांगितलेल्या आहेत त्या दि. ०७/०२/१९७० च्या खरेदीखताशी मिळत्या जुळत्या आहेत. त्यामुळे जरी वादाकरता नंबरमध्ये घोळ असला असे धरले तरी मा. उच्च न्यायालयाने दिलेल्या न्यायनिर्णयाप्रमाणे अशा परिस्थितीत चतु:सिमा या श्रेष्ठतम ठरतात व त्या चतु:सिमामधील जागेची मालकी खरेदी करणा–याला येते असे धरलेले आहे. अशा परिस्थितीत मालमत्ता हस्तांतरण कायदा

कलम ४८ प्रमाणे प्रतिवादीचे लाभांत १९७३ साली झालेले खरेदीखत वादीवर बंधनकारक आहे. त्याकरिता प्रतिवादीचे वकील खालील निवाडयांमधील निष्कर्षांवर अवलंबून राहिले आहेत.

1. **P.Rammurty Vs. Kalpo Patra and others** reported in **AIR 1963 ORISSA 136**

"Priority between sale deeds of same immovable property"

2. **The State of Andhra Pradesh represented by the District Collector Guntur Vs. Ram Janardhana Krishna Rangarao Radur Varu and others** reported in **AIR 1966 Andhra Pradesh 233.**

"Determination of priority of mortgages."

3. **Sh.Ishar Dass Malhptra Vs. Sh. Dhanwant Singh and others.** Reported in **AIR 1985 Delhi 83.**

"Mortgage by deposit of title deeds-subsequent purchaser of mortgaged property cannot avoid mortgage."

4. **Atla Sidda Reddy Vs. Busi Subba Reddy & Ors.** Reported in **2010(5)ALL MR 476**

"Suit for declaration of title and for injunction plaintiff's case based on sale deed executed in his favour by his predecessor-in-interest-Predecessor, however, not having title in view of fact that his vendor had already sold property in favour of somebody else-Dismissal of suit held proper."

5. **Atla Sidda Reddy Vs. Busi Subba Reddy & Ors.** Reported in **2010(6)Mh.L.J.**

"Title of property-by virtue of registered sale deed 'L' transferred all her rights, title and interest in the suit properties in favour of 'T'-subsequently 'L' sold the said property to 'S' though she was not competent to execute further sale deed in respect of the same property- Sale deed in favour of 'T' was prior in 'S'-Petitioner-plaintiff who had acquired his title through 'S' could not acquire any title to the suit property."

6. **ICICI Bank Ltd. Vs. Sidco leather Ltd. And ors.** Repoted in **AIR 2006 Supreme Court 2088**

"In terms of S. 48 of Transfer of Property Act

claim of first charge holder shall prevail over
the claim of the second charge holder."

7. **Narayan Madhavrao Warkhinde deceased through L.Rs. Mathurabai w/o Narayanrao Warkhinde and others** reported in **2010(4)Mh.L.J. 986**

"Sale deed in respect of the suit land in favour of the plaintiff was first in time than the sale deed in favour of the defendant-section 48 ordains to accept supremacy of the former sale deed in all the terms than the latter-Transferor cannot prejudice the rights of transferee by any subsequent dealing with the property."

8. **Bhagirath s/o Ramprasad Charkha Vs. Charkha Vs. Ramprasad s/o Chunilal through his LRs. And others** reported in **2010(6)Mh.L.J.**

"Mere verification of municipal record to ascertain title of the transferor by itself is not sufficient."

9. **Kartar Singh and others Vs. Smt. Harbans Kaur** reported in **AIR 1993 Punjab and Haryana 186.**

"Transfer by unauthorised person-Mother transferring her share and her minor son's share-son on attaining majority challenging alienation of his share and obtaining decree-Death of son before taking possession of his share and mother inheritating property of her son-Vendee can claim ownership in respect of only the mother's share and not the son."

10.**Shamrao Shioram Palhade Vs. Arjun Vithal Bandokar and others** reported in **1993 B.C.J.459.**

"Buyer and seller-Transfer of land by the seller having subsisted rights in it-can be enforced by every person in whom that interest is vested-Transfer, by the seller representing that he has a present interest therein, whereas he has only a spes succession's-transferee, held, entitled for benefits of section 43 and for possession of the land."

11.**Hardev Singh Vs. Gurmail Singh by LRs.** Reported in **AIR 2007 Supreme Court 1058.**

"Transfer by unauthorised person-property granted to wife by husband in lieu of maintenance-Husband sold such property-Wife dying during pendency of suit filed by her challenging such transfer-Husband being legal heir becomes owner of property-S.43 would apply-Plea that S.41 would apply and transfer would be viodable not tenable in absence of anything to show that transfer was void or transferee had knowledge of litigation-further claim for ownership by transferee on basis of will also not tenable as will was not proved."

12.**Temple of Maruti Vs. Balkrishan Suryaji S. Kakodkar and another** reported in **1999(B.C.J.507.**

"Declaration of title and injunction-suit for-claim of ownersip of the suit land by the plaintiff conflict between area and the boundary-Held boundary will prevail over the area."

१५. वादीचे वकीलांनी सदर मुद्दयाला उत्तर देताना असे सांगितले की दि. ०७/०२/१९७० च्या खरेदीखतावेळी शंकर म्हात्रे हे दावा मिळकतीचे मालक झालेले नव्हते. दावा मिळकतीबाबत कुळ कायदयाखाली संबंधित प्राधिकरणापुढे चौकशी चालू होती. शंकरच्या नांवे ३२म चा दाखला दि. ०७/०८/१९८० रोजी सर्वप्रथम मिळाला. त्यामुळे सन १९७० मध्ये शंकरने त्याचा दावा मिळकतीवरील मालकी हक्क हस्तांतरीत करण्याचा प्रश्नच उद्‌भवत नाही. सन १९७० ते ७३ या दरम्यान शंकरचे नांव दावा मिळकतीला लागल्याचा पुरावा प्रतिवादीने कोर्टापुढे दिलेला नाही. त्याचप्रमाणे आठवले यांचे नांव दावा मिळकतीच्या ७/१२ उता-याला लागल्याचा पुरावा कोर्टापुढे आलेला नाही. शंकर म्हात्रे व गणेश आठवले यांची नांवे बोरीस स. नं.१०४अ/२ याच मिळकतीला लागलेली होती. प्रतिवादीने १९६१ चे दुरुस्त आकारफोड पत्रकात स.नं.१०४अ/२ ला स.नं.१०४अ/३

पडल्याचे दर्शविणारा कोणताही पुरावा कोर्टापुढे आणलेला नाही. प्रतिवादीचे नांव आजअखेर दावा मिळकतीच्या ७/१२ सदरी लागलेले नाही. प्रतिवादीने स.नं.१०४अ/२ ला नांव लागलेबाबत कोठेही तक्रार केलेली नाही. उलट प्रतिवादीने सदर मिळकतीवर चोंढी सोसायटीकडून कर्ज घेतलेले आहे. या सर्व बाबी विचारात घेता शंकर म्हात्रे यांनी गणेश आठवले यांना व गणेश आठवले यांनी प्रतिवादीला स.नं.१०४अ/२ ही विकल्याचे व दावा मिळकत हस्तांतरीत केली नसल्याचे शाबित होत आहे. अशाप्रकारे प्रतिवादीकडे दावा मिळकतीचा मालकीहक्क कधीही आलेला नव्हता व नाही. त्याकरिता वादीचे वकील खालील निवाडयामधील निष्कर्षावर अवलंबून राहिलेले आहेत.

Abdul Dadamiya Shaikh Vs. Jagannath Murlidhar Rathi since deceased,through his heirs Vijay Jagannath Rathi & Others reported in **2003(1)Bom.C.R.537.**

> "Specific performance-Of agreement for sale of tenancy land by landlord-in respect whereof proceedings under sections 32-G and for sale of tenancy land by landlord-in respect whereof proceedings under sections 32-G and 32-P of Bombay Tenancy Act were pending in Revenue Courts-Proceedings ultimately ending in favour of landlord-Contention that as landlord had earlier represented fradulently or erroneously that land belonged to him, he is bound by section 43 of T.P.Act and now bound to honour the agreement of sale-Held, landlord and purchaser both knew that proceedings in Revenue Courts under sections 32-G and 32-O of Bombay Tenancy Act were prnding therefore it was not case under section 43 of T.P.Act. At the time of agreement it was impossible of performance and cannot be enforced. Even the rule of estoppel will not apply because there was no representation by the landlord which could mislead the purchaser. No right to demand specific performance which is discretionary relief and no case for grant of it."

१६. वादीने नि.९१ कडे सन १९६१ चे दुरुस्त आकारफोड पत्रक हजर केलेले आहे. सदर आकारफोड पत्रकानुसार बोरीस स.नं.१०४अ/१ चे ४ हिस्से पडलेले आहेत. सदर आकारफोड पत्रकात स.नं.१०४अ/१/१ क्षेत्र ५ एकर १५ गुंठे ही जमिन मुळ मालक भास्कर बाळकृष्ण वेलणकर यांचे नांवे, स.नं.१०४अ/१/२ क्षेत्र २८ गुंठे ही जमीन भास्कर वेलणकर व कुळ धोंडू विठू मांडवकर यांचे नांवे, स.नं.१०४अ/१/३ क्षेत्र १ एकर १३ गुंठे ही जमिन शंकर नारायण म्हात्रे यांचे नांवे व स.नं.१०४अ/१/४ क्षेत्र पावणे एकोणचाळीस गुंठे ही जमिन शंकर नारायण म्हात्रे यांचेकडे कुळ म्हणून दाखविलेली आहे. सदरच्या आकारफोड पत्रकात कोठेही स.नं.१०४अ/२ ला १०४अ/३ पडल्याचे दर्शविलेले नाही. आकारफोड होतेवेळी केवळ सर्व्हे नंबर वा गट नंबरची आकारफोड होते. मुळ नंबरच्या क्षेत्रामध्ये कोणताही बदल होत नाही. आकारफोड पत्रकावेळी मुळ नंबरचे क्षेत्र आहे तेवढेच रहाते.

१७. मी प्रतिवादीतर्फे अखत्यारीच्या उलट तपासाचे काळजीपूर्वक अवलोकन केले. वादीच्या वकीलांनी प्रतिवादीतर्फे अखत्यारी याला उलटतपासात असे सूचित केले की नि.९१ कडील आकारफोड पत्रक स.नं.१०४अ/१ या मिळकतीचे आहे व सदर आकारफोड पत्रकात स.नं.१०४अ/२ चे आकारफोड पत्रकानुसार वर्णन स.नं.१०४अ/३ आहे असा उल्लेख नाही. अखत्यारीने असे सूचित केलेले मान्य केले आहे. अखत्यारीला स.नं.१०४अ/२ व १०४अ/३ या दोन भिन्न मिळकती आहेत किंवा कसे हे सांगता आलेले नाही. १९६१ च्या आकारफोड पत्रकाचा प्रत्यक्ष अंमल कधी झाला, १९७३ च्या खरेदीखतापूर्वी १९६१ च्या आकारफोड पत्रकाप्रमाणे अंमलबजावणी झाली आहे किंवा

कसे याची खातरजमा केली किंवा कसे तसेच १९७३ च्या खरेदीखतापूर्वी ज्या कागदपत्रांवरुन खातरजमा केली त्या १९६१ च्या आकारफोड पत्रकाचा अंमल झाला किंवा कसे याची खात्री केली किंवा कसे हे अखत्यारीला सांगता आलेले नाही. मात्र प्रतिवादीने त्याचे उलट तपासात स.नं.१०४अ/२ ही मिळकत १० गुंठे तर स. नं.१०४अ/३ ही मिळकत ५३ गुंठे असल्याचे मान्य केले आहे.

१८. वादीने या कामी तलाठी सजा किहीम/झिराड नारायण गोविंद गोयजी सा.क्र.३ ला नि.२०२ कडे तपासलेले आहे. सदर साक्षीदाराच्या जबाबानुसार त्याने सुमारे ७ वर्षे तलाठी सजा वायशेत म्हणून नोकरी केलेली आहे. सदर नोकरीच्या मोठया कालावधीमध्ये विष्णू नेमन व नरहरी राऊत यांनी त्याचेकडून घेतलेल्या विविध कागदपत्रांवरुन त्यांचेमधील वाद विषयाबाबत त्याला चांगली माहिती आहे. आज मितीस बोरीस स.नं.१०४अ/३ या मिळकतीचे ७/१२ कडे विष्णू नेमन यांचे नांव आहे. बोरीस या गावाकरिता आकारफोड पत्रक तयार करण्यात आले होते व त्याचा प्रत्यक्ष अंमल सन १९७६ मध्ये झाला हे त्याला कार्यालयातील रेकॉर्डवरुन माहिती आहे. सदर स.नं.१०४अ/३ चा धारा पूर्वी शंकर म्हात्रे भरत होते व त्यानंतर सन १९८२ पासून सदर धारा विष्णू नेमन यांनी भरल्याचे दिसते. सदर मिळकत पूर्वी शंकर म्हात्रे यांचेकडे कुळ म्हणून कसणूकीस होती. नेमन यांनी सन १९८१ मध्ये शंकर म्हात्रे यांचेकडून स. नं.१०४अ/३ व १०४अ/४ या दोन मिळकती विकत घेतल्याचे फेरफार नं.१८६८ वरुन लक्षात येते. नरहरी राऊत यांनी आठवले यांचेकडून सन १९७३ मध्ये जमीन विकत घेतली असल्याबाबत फेरफार नं.१६८६ ही नोंद आहे. त्या नोंदीमध्ये बोरीस

स.नं.१०४अ/३ चा उल्लेख नाही. फेरफार नं.१६३४ मध्येही स.नं.१०४अ/३ चा उल्लेख नाही. त्याचप्रमाणे सुधारित फेरफार नं.१६७१ मध्येही स.नं.१०४अ/३ चा समावेश नाही.

१९. सदर साक्षीदाराचा पुरेसा उलट तपास प्रतिवादीचे वकील श्री. बारटक्के यांनी घेतलेला आहे. सदर साक्षीदाराला नरहरी राऊत त्याचेकडे कितीवेळा कागद घेण्यासाठी आले होते हे सांगता आलेले नाही. राऊत व नेमन यांनी त्याचेकडे कागदपत्रांसाठी अर्ज केला नव्हता. नेमन व राऊत यांनी त्याचेकडून ७/१२ व फेरफाराचे कागद घेतले होते. वाद मिळकतीवर तो कधीही गेलेला नाही. नरहरी राऊत हे कनकेश्वर फाटा येथे राहतात. राऊत यांचे घर वाद मिळकतीत आहे किंवा कसे हे त्याला माहीत नाही. राऊत ज्या ठिकाणी राहतात त्याच्या दक्षिणेला भानुशाली या बारदानवाल्याची जागा आहे. राऊत व भानुशाली यांच्या जागेच्या दरम्यान अन्य कोणाचीही जागा नाही. सदर साक्षीदाराला स.नं.१०४अ/३ च्या चतु:सिमा सांगता आलेल्या नाहीत. आकारफोड येण्यापूर्वी स.नं.१०४अ/३ या जमिनीचा ७/१२ उतारा नव्हता. गुंजीस गावामध्ये आकारफोड येण्यापूर्वी संतोष शंकर म्हात्रे यांच्या नांवे स.नं.१०४अ/२ या जमिनीचा ७/१२ उतारा होता. प्रतिवादीच्या वकीलांनी सदर साक्षीदाराचा बराचसा उलट तपास घेतलेला आहे. मात्र त्यांनी सदर साक्षीदाराला उलट तपासामध्ये १९६१ च्या दुरुस्त आकारफोड पत्रकानुसार स.नं.१०४अ/२ क्षेत्र १० गुंठे चे वर्णन १०४अ/३ क्षेत्र १ एकर १३ गुंठे असे होते असे सूचित केलेले नाही वा त्याबाबत कोणताही प्रश्न विचारलेला नाही. प्रतिवादीच्या वकीलांनी आकारफोड पत्रकावेळी ज्या सर्व्हे नंबरची आकारफोड झालेली आहे त्याचे क्षेत्रात

बदल होतो का हे देखील विचारलेले नाही.

२०. प्रतिवादीने नि.३४९ कडे तलाठी सजा वायशेत यांना साक्षीसमन्स काढणेकरिता अर्ज दिला होता व त्यामध्ये बोरीस स. नं.१०४अ या मिळकतीबाबतची व आकारफोड पत्रकाप्रमाणे ७/१२ केव्हा झाले याचे रेकॉर्ड घेऊन येणेबाबत कळविले होते. त्या अर्जाप्रमाणे नि.३५० कडे तलाठी सजा वायशेत यांना साक्षीसमन्स काढले होते. सदर साक्षीसमन्सची बजावणी होऊन तलाठी वायशेत हे कोर्टात आलेले होते. त्यावेळी प्रतिवादीने त्यांना पुढील तारखेला स्वत :हून हजर ठेवू असे सांगून त्या दिवशी त्यांना तपासले नाही. मात्र त्यापुढील नेमलेल्या तारखेला प्रतिवादीने रविंद्र बेर्डे साक्षीदार क.५ यांचे सरतपासाचे प्रतिज्ञापत्र दाखल केले. प्रतिवादीने तलाठी वायशेत यांना न तपासण्याचे कारण वा खुलासा सुनावणीचे काम चालू असताना वा युक्तिवादाचे वेळी केलेला नाही. प्रतिवादीला तलाठी नारायण गोयजी वादीतर्फे सा.क.३ यांचे उलट तपासात आकारफोड पत्रकाच्या अनुषंगाने प्रश्न विचारणेची संधी उपलब्ध होती. मात्र प्रतिवादीने त्याबाबत कोणताही प्रश्न विचारलेला नाही.

२१. प्रतिवादीचे वकीलांनी युक्तिवादाचे वेळी वादीच्या उलट तपासाकडे कोर्टाचे लक्ष वेधले व वादीने उलट तपासात स. नं.१०४अ/३ च्या ज्या चतु:सिमा सांगितलेल्या आहेत तेच क्षेत्र प्रतिवादीच्या ताब्यात दिल्याचे सांगितले. सदर मुद्दयाला उत्तर देताना वादीच्या वकीलांनी तालुका निरीक्षक भूमी अभिलेख अलिबाग यांनी नि.६० कडे मुद्दा नं. १ ते ९ ला दिलेल्या खुलाशाकडे कोर्टाचे लक्ष वेधले. त्यामुळे प्रथम वादीने त्याचे उलट

तपासात काय सांगितलेले आहे हे पाहूया. वादीच्या उलट तपासानुसार स.नं.९, ११, ६८ व १०४अ/३ या एकमेकांना लागून आहेत. स.नं.१०४अ/३ च्या पूर्वेला १०४ब, स.नं.१०४अ/३ व ६८ च्या पश्चिमेला रामचंद्र धोंडू मांडवकर यांची मिळकत आहे. धोंडू मांडवकर हे रामचंद्रचे वडील होते. सदर मिळकत धोंडू यांचेकडे कुळ म्हणून होती. स.नं.१०४अ/३ व ६८ च्या दक्षिणेला वामन पडते यांची जमीन व उत्तरेला पूर्व कोप-यात वेलणकर यांची मिळकत आहे. दावा मिळकतीत आंबा, नारळ, चिकू वगैरे झाडे आहेत. सदर झाडे २५ वर्षे जुनी आहेत. सदर झाडांची लागवड त्याने केलेली नाही. सन १९८८ मध्ये झालेला मोजणी नकाशात स.नं.१०४अ/३ ही मिळकत प्रतिवादीचे ताब्यात दाखविलेली आहे. त्याचे खरेदीखतात लिहीलेल्या चतु:सिमा चुकीच्या आहेत. त्याने चतु:सिमा चुकीच्या असलेबाबत दुरुस्तीखत केलेले नाही. खरेदीखतावरील चतु:सिमांचा मजकूर सांगताना तो हजर होता. त्याच्या खरेदीखतात ज्या चतु:सिमा नमूद केलेल्या आहेत त्या चतु:सिमा अंतर्गत बोरीस स.नं.१०४अ/४ ही जमीन येते. त्याच्या खरेदीखतातील चतु:सिमांचा विचार केल्यास स.नं.१०४अ/३ ही मिळकत येत नाही. त्याने खरेदीखतातील चतु:सिमांबाबत कधीही हरकत नोंदविली नाही. स.नं.१०४अ/३ च्या पूर्वेला रस्ता आहे. स.नं.१०४अ/३ व ६८/१/१अ या मिळकती एकमेकास लागून आहेत. स.नं.१०४अ/३ व १०४अ/४ या एकमेकांपासून दूर आहेत. त्यांच्यामध्ये मांडवकर यांची जमीन आहे. हातमोडे यांनी १९८८-८९ मध्ये केलेल्या मोजणीविरुध्द त्याने अपील केलेले नाही. त्याचे खरेदीखतात गवती जमीन खरेदी केल्याचा उल्लेख आहे. त्याच्या खरेदीखतावेळी स.नं.१०४अ/४ ही गवती जमीन होती.

२२. मी प्रतिवादीच्या उलट तपासाचे अवलोकन केले.प्रतिवादीच्या उलट तपासानुसार १९७३ मधील खरेदीखतामध्ये कोणत्याही जमिनीच्या चतु:सिमा लिहीलेल्या नाहीत. आठवले यांनी नकाशा दाखवून खाजगी सर्व्हे करुन मिळकतींचा ताबा दिला. मात्र या कामी आठवले यांनी वा प्रतिवादीने सर्व्हे करुन दावा मिळकतीचा ताबा घ ेतला असा पुरावा कोर्टापुढे आलेला नाही. प्रस्तुत कामात ज्या शंकर म्हात्रे यांनी आठवले यांच्या लाभात खरेदीखत करुन दिलेले आहे ते दावा प्रलंबित असताना मयत झालेले आहेत. मात्र सदर शंकर म्हात्रे यांनी नि. ९२ कडे एक प्रतिज्ञापत्र दिलेले आहे. सदरच्या प्रतिज्ञापत्रात शंकर म्हात्रे यांनी दावा मिळकत वादीला दि. २२/०४/१९८१ च्या नोंदणीकृत खरेदीखताने विकल्याचा उल्लेख आहे.

२३. प्रतिवादीने त्याचे व गणेश आठवले यांचे दरम्यान झालेले खरेदीखत नि.३४० कडे हजर केलेले आहे. प्रतिवादीतर्फे अखत्यारी यांनी त्यांचे उलट तपासात आठवले यांची साक्ष घेणार नसल्याचे सांगितले होते. त्यानंतर प्रतिवादीने संतोष निचोरे सा.क्र.२ यांना नि. ३२२ कडे तपासले. त्यानंतर प्रतिवादीतर्फे नि.३२७ व ३२८ कडे साक्षीदार गणेश आठवले आजारी असल्याने त्यांचा पुरावा नोंदणे शक्य होत नसल्याचे अर्ज दिले. त्यानंतर नि.३२९ कडे प्रतिवादीने आठवले यांची साक्ष घेण्याकरिता कोर्ट कमिशनरची नेमणूक करावी अशी विनंती केली. त्याप्रमाणे ॲड. श्री. चाचे यांना आठवले यांची साक्ष नोंदविण्याकरिता कोर्ट कमिशनर म्हणून नेमण्यात आले. कोर्ट कमिशनर यांनी नि.३३४ कडे अहवाल देऊन साक्षीदार आठवले यांनी ते साक्ष देणार नाहीत असे सांगितल्यामुळे

कमिशनचे काम तहकूब केले असे कोर्टाला कळविले. त्यामुळे या कामी श्री. आठवले यांची साक्ष कोर्टापुढे आलेली नाही. प्रतिवादीने त्यांचे खरेदीखतावरील साक्षीदार तसेच दस्त लिहीणार जयवंत केळुस्कर रा. अलिबाग यापैकी कोणालाही तपासलेले नाही. प्रतिवादीच्या खरेदीखतात कोठेही कोणत्याही मिळकतीच्या चतु:सिमा लिहीलेल्या नाहीत. सदर खरेदीखतात मिळकतीच्या वर्णनामध्ये पान नं.२ वर बोरीस स.नं.१०४अ/२ क्षेत्र १० गुंठे असे वर्णन आहे. तर शंकर म्हात्रे व आठवले यांचे दरम्यान दि. ०७/०२/१९७० रोजी जे खरेदीखत झालेले आहे त्यामध्ये शेवटच्या पानावर हल्लीचे चालू रेकॉर्डप्रमाणे म्हणजेच ७/१२ प्रमाणे स.नं.१०४अ/२ चे वर्णन २० गुंठे असे लिहीलेले आहे. वरील दोन्ही खरेदी खतांमधील स. नं.१०४अ/२ च्या चालू ७/१२ प्रमाणे लिहीलेल्या वर्णनात तफावत आहे. प्रतिवादीने त्याचे खरेदीखतात चतु:सिमा न लिहीण्याचे कारण सांगितलेले नाही.

२४. कोर्ट कमिशनर वसंत काशिनाथ पाटील यांनी माझे पूर्वपदाधिका-यांनी केलेल्या आदेशानुसार ९ प्रश्नांबाबत त्यांचा खुलासा कमिशन अहवालासह दिलेला आहे. सदर प्रश्नांपैकी काही प्रश्न त्यांच्या सर्व्हेअर या भूमिकेबाहेरील असूनही त्याबाबत कोर्टाने आदेश दिल्याने त्यांनी उत्तरे दिलेली आहेत. मी कोर्ट कमिशनर यांनी दिलेल्या उत्तराचे अवलोकन केले. त्यांनी दिलेल्या खुलाशानुसार स. नं.१०४/३ हे वर्णन १९७० साला पूर्वी पासून अस्तित्वात आले आहे. सदर गावाचे आकारफोड पत्रक हे १९६१ साली तयार झाल्याचे दिसते. सन १९६१ च्या आकारफोड पत्रकाप्रमाणे ७/१२ सदरी सन १९७६ साली अंमल झाल्याचे दिसते. सदरचा अंमल फेरफार नोंद क्र. १७३०

दि. १९/०६/१९७५ ने अभिलेखावर दिसत असून ती नोंद दि.२८/०३/१९७६ रोजी मंजूर झालेली आहे. स. नं.१०४अ/३ व ४ या मिळकती एकालगत नाहीत. स.नं.१०४अ/३ च्या पूर्व दक्षिण बाजूला गुंजीस गावची स.नं.६८/१ ची मिळकत नाही. तसे नसल्याने दि.०७/०२/१९७० च्या दस्तातील चतु:सिमा दोन्ही नंबराच्या एकत्रित दर्शविलेल्या बरोबर नाहीत. १९६१ च्या आकारफोड पत्रकानंतर १९७३ सालात रेकॉर्ड ऑफ राईट कडे स.नं.१०४अ/३ क्षेत्र १.१३, आकार ०.५३.८ असे वर्णन होते किंवा काय याचे उत्तर संबंधित तलाठी सजेतूनच मिळू शकते. दि. २२/०४/१९८१ चे खरेदीखतामध्ये स.नं.१०४अ/३ व १०४अ/४ या मिळकतींना वादींनी दाखविलेल्या चतु:सिमा या स.नं.१०४अ/३ व ४ यांच्याशी साधारणपणे जुळत आहेत. आकारफोडपत्रक १९६१ प्रमाणे मुळ स.नं.१०४अ/१ चे पोटहिस्से फेरफार नोंद क्र. १७३० दि.१९/०६/१९७५ ने झाल्याचे दिसत आहे. सदर कोर्ट कमिशनर यांनी केलेला खुलासा पहाता सन १९६१ च्या आकारफोड पत्रकाप्रमाणे स.नं.१०४अ/३ हे वर्णन अस्तित्वात आले असले तरी प्रत्यक्षात ती मिळकत अस्तित्वात आल्याचा पुरावा प्रतिवादीने दिलेला नाही. स.नं.१०४अ/१ चे पोटहिस्से सन १९७५ मध्ये झाल्याने सन १९७० मध्ये स. नं.१०४अ/३ ही मिळकत प्रत्यक्षात अस्तित्वात असण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही. वर चर्चिल्याप्रमाणे प्रतिवादीला स.नं.१०४अ/३ चे आकारफोड पत्रकानंतर काय वर्णन होते हे तलाठी सजा वायशेत यांचेकडून आणणे सहज शक्य होते. मात्र साक्षीसमन्सप्रमाणे तलाठी वायशेत हे कोर्टात आले असतानाही प्रतिवादीने त्यांना तपासलेले नाही.

२५. वादीने नि.१३४ कडे शंकर म्हात्रे यांनी कुळ कायदा कलम ४३ व रुल २५अ प्रमाणे जमीन विक्री परवानगी करिता मे. उप विभागीय अधिकारी अलिबाग यांचेकडे केलेला अर्ज व त्यावर मे. उपविभागीय अधिकारी अलिबाग यांनी केलेला आदेश हजर केलेला आहे. शंकर म्हात्रे यांनी ७/१२ उता-याप्रमाणे बोरीस स. नं.१०४अ/२, ६८/१क व गुंजीस स.नं.११/० व ९/१, सन १९६१ चे दुरुस्त आकारफोड पत्रकाप्रमाणे वर्णन बोरीस स.नं.१०४अ/३ व ६८/१/१अ या मिळकतींच्या विक्री करिता परवानगी मिळणेकरिता अर्ज केलेला होता. सदर अर्जामध्ये सर्व जमिनी एकमेकांस लागून व एक कंपाउंडी अशा आहेत असा उल्लेख केलेला आहे. मे. उप विभागीय अधिकारी यांनी आदेश क्र. टीएनसी/२०/अर्ज ५६/६९ दि. ०५/०२/१९७० ने शंकर म्हात्रे यांना गणेश रघुनाथ आठवले यांस वरील मिळकती विक्री करणेची परवानगी दिली. त्यानंतर शंकर म्हात्रे यांनी दि. ०७/०२/१९७० रोजी वरील मिळकती आठवले यांना नोंदणीकृत खरेदीखताने खरेदी दिल्या. सदरच्या खरेदीखतात ज्या चतु:सिमा दर्शविलेल्या आहेत त्या स.नं.१०४अ/३ व ६८/१ या दोन्ही नंबरांच्या एकत्रित दर्शविलेल्या बरोबर नाहीत. स.नं.१०४अ/३ च्या पूर्वेला अलिबाग रेवस रस्ता आहे. त्यानंतर सदर खरेदीखताप्रमाणे फेरफार नं.१६७१ दि. १०/११/१९७२ रोजी मंजूर होऊन गणेश आठवले यांचे नांव बोरीस स.नं.१०४अ/२ व ६८/१क या मिळकतींना लागले. त्यानंतर आठवले यांनी दि. ३०/०४/१९७३ रोजी मे. उप विभागीय अधिकारी अलिबाग यांचेकडे बोरीस स. नं.१०४अ/२, ६८/१क व गुंजीस स.नं.११/० व ९/१ या मिळकती नरहरी राऊत यांना विक्री करणेकरिता अर्ज केला. त्या अर्जासोबत आठवले यांनी अर्जात उल्लेख केलेल्या मिळकतींचे ७/१२ उतारे

जोडले. आठवले यांच्या अर्जात कोठेही स.नं.१०४अ/३ या मिळकतीचा उल्लेख नाही. सदरच्या अर्जानंतर गणेश आठवले व नरहरी राऊत यांचे उप विभागीय अधिकारी अलिबाग यांचेसमोर जाबजबाब झाले. सदरचे जबाबात त्या दोघांनीही स.नं.१०४अ/३ चा उल्लेख केलेला नाही. त्यानंतर मे. उप विभागीय अधिकारी यांनी आदेश नं./टीएनसी/२०/अर्ज ३५/७३ दि. २४/०७/१९७३ ने आठवले यांना अर्जात उल्लेख केलेल्या मिळकती नरहरी राऊत यांना विकण्याची परवानगी दिली. मात्र उपविभागीय अधिकारी यांचा जो परवानगी आदेश कोर्टापुढे आलेला आहे त्यामध्ये स.नं.१०४अ च्या हिस्सा नंबरमध्ये खाडाखोड आहे. प्रतिवादीकडे मुळ विक्री परवानगीची प्रत आहे. मात्र प्रतिवादीतर्फे अखत्यारी यांनी उलट तपासाचे वेळी त्यांचेकडे असलेली मुळ विक्री परवानगी आवश्यकता वाटत नसल्याने हजर करणेस तयार नसल्याचे सांगितलेले आहे. मे. उप विभागीय अधिकारी यांनी दि. २४/०७/१९७३ रोजी परवानगी दिल्यानंतर गणेश आठवले व नरहरी राऊत यांचे दरम्यान दि. ०३/०८/१९७३ रोजी नोंदणीकृत खरेदीखत झाले. मात्र सदरचे खरेदीखतात कोणत्याही मिळकतींच्या चतु:सिमा लिहीलेल्या नाहीत. सदर खरेदीखत झालेनंतर फेरफार नं.१६८६ दि. १४/१०/१९७४ रोजी मंजूर होऊन बोरीस स.नं.१०४अ/२ व ६८/१क या मिळकतींना नरहरी केशव राऊत यांचे नांव ७/१२ सदरी लागले आहे. वादीने प्रतिवादीच्या नांवे असणा-या सन १९९१/९२, १९९७/९८ सन १९९९/२०००, सन १९८७/८८ व सन १९९५/९६ चे स.नं.१०४अ/२ चे ७/१२ उतारे अनुक्रमे नि.क्र. २३९, २८१, २८९, ३०२ व ३०५ कडे हजर केलेले आहेत. प्रतिवादीचे नांव स.नं. १०४अ/३ व ६८/१अ या मिळकतींच्या ७/१२

सदरी लागल्याचा कोणताही उतारा कोर्टापुढे आलेला नाही.

२६. प्रतिवादीने नि.६७/२ कडे फेरफार नं.१३४१ चा उतारा हजर केलेला आहे. सदरच्या उता-यानुसार दि. २५/०४/१९५७ रोजी शंकर नारायण म्हात्रे हे भास्कर बाळकृष्ण वेलणकर यांची जमीन बोरीस स.नं.१०४अ/२ ही साधे कुळ म्हणून कसत होते. टीआरबी नं.१२०/६८ दि.३१/१०/१९५९ प्रमाणे बोरीस स.नं.१०४/२अ व ६८/१क या मिळकतीची कुळ कायदा कलम ३२ग प्रमाणे खरेदी किंमत शंकर नारायण म्हात्रे यांचे नांवे ठरली. त्याप्रमाणे फेरफार क्र.१४५२ दि. ०६/१०/१९६१ रोजी मंजूर झाला. सदर खरेदी किंमत भरुन शंकर यांच्या नांवे कुळ कायदा कलम ३२म चा दाखला देणेत आला व शंकर हे बोरीस स.नं.१०४अ/२ व ६८/१क या मिळकतींचे मालक झाले. त्याप्रमाणे फेरफार नं.१६१२ दि. ०८/०५/१९७० रोजी मंजूर करणेत आली. त्या प्रमाणे शंकरचे नांव वरील मिळकतींच्या ७/१२ सदरी सन १९६९-७० साली लागले. वादीने ते ७/१२ उतारे नि.२९० व २९१ कडे हजर केलेले आहेत.

२७. वादीने नि.४८ कडे फेरफार नं.१८६० चा उतारा हजर केलेला आहे. सदर उता-यानुसार जमिन मालक भास्कर वेलणकर यांची बोरीस स.नं.१०४अ/३ व १०४अ/४ या जमिनीची कुळ कायदयानुसार खरेदीची रक्कम कुळ शंकर नारायण म्हात्रे यांनी संपूर्ण भरल्यामुळे जमिन मालकाचा इतर हक्कातील बोजा कमी केला व टीआरबी नं.१२०/१२९ दि. ०७/०८/१९८० ने कुळ कायदा कलम ३२ म अन्वये खरेदी प्रमाणपत्रावरुन शंकर म्हात्रे यांचे नांव सदर मिळकतींना लागले. शंकर म्हात्रे यांनी विष्णू नेमन यांना

दि.२२/०४/१९८१ च्या नोंदणीकृत खरेदी खताप्रमाणे रक्कम रु.२५,०००/- या किंमतीस मे. उपविभागीय अधिकारी अलिबाग यांचेकडील आदेश क्र. एसडीओ/टीएनसी/मिस्/अर्ज/९६ दि. ३०/०३/१९८१ ने सदर मिळकती खरेदी दिल्या. वादीने नि.५० कडे शंकर म्हात्रे यांच्या नांवे टीआर बी १२०/१२९ दि. ०३/०७/१९८० बोरीस स.नं.१०४अ/४ व १०४अ/३ या मिळकतींबाबत झालेले खरेदीचे प्रमाणपत्र हजर केलेले आहे. सदर खरेदी प्रमाणपत्रानुसार शंकर म्हात्रे यांचे नांव फेरफार नं.१८५८ मंजूर होऊन स.नं.१०४अ/३ या मिळकतीच्या ७/१२ उता-याला लागले. तो ७/१२ उतारा वादीने नि.४४ कडे हजर केला आहे. अशाप्रकारे फेरफार नं.१३४१, १४५२, १६१२ व १८६० विचारात घेता स.नं.१०४अ/३ व १०४अ/२ या एकच मिळकती नसून वेगवेगळया मिळकती असल्याचे शाबित होत आहे. तसेच स. नं.१०४अ/२ ही मिळकत सन १९७० पासून शंकर म्हात्रे यांचे नांवे असल्याचे देखिल शाबित होत आहे.

२८. सन १९६१ च्या दुरुस्तफोड आकारपत्रकाचा अंमल सन १९७६ मध्ये ७/१२ सदरी देणेत आला आहे. मात्र सन १९६१ च्या दुरुस्तफोड आकारपत्रकात स.नं.१०४अ/२ म्हणजेच स.नं.१०४अ/३ असा उल्लेख नाही. उलट कोर्टापुढे आलेल्या पुराव्यावरुन स. नं.१०४अ/२ ही सन १९६१ पूर्वी शंकरकडे कुळ हक्काने असल्याचे व सन १९७० मध्ये सदर मिळकतीचा शंकर मालक झाल्याचे शाबित झालेले आहे. स.नं.१०४अ/३ ही मिळकत शंकरकडे कुळ म्हणून होती. सन १९७० पूर्वी सदर मिळकतीची कुळ कायदा कलम ३२ग प्रमाणे खरेदी किंमत शंकरच्या नांवे ठरली नव्हती वा ती

किंमत धरुन शंकरच्या नांवे ३२म चे खरेदी प्रमाणपत्र मिळाले नव्हते. दावा मिळकतीचा मालकी हक्क कुळ कायदया खालील तरतुदीनुसार शंकरकडे हस्तांतरीत झाला नव्हता. सन १९७० मध्ये दावा मिळकतीबाबत कुळ कायदया खालील प्रकरण प्रलंबित होते. दावा मिळकतीचे वर्णन जरी १९६१ च्या दुरुस्ती आकारफोड पत्रकात अस्तित्वात आले होते तरी तशी मिळकत प्रत्यक्षात अस्तित्वात आली नव्हती. सन १९५६ ते १९७४ पर्यंत स.नं.१०४अ/१ चा ७/१२ उतारा वेलणकर यांच्या नांवेच होता. तो नि.२९६ कडे दाखल केला आहे. १९६१ च्या दुरुस्ती आकारफोडपत्रकाचा अंमल सर्वप्रथम १९७६ साली दिला गेला. त्यावेळी स.नं. १०४अ/१ चे पोटहिस्से अस्तित्वात आले. त्यामुळे सन १९७० मध्ये जी मिळकत अस्तित्वात नव्हती व जिचा मालकी हक्क शंकर म्हात्रे यांना प्राप्त झाला नव्हता तो मालकी हक्क हस्तांतरीत करणेचा प्रश्नच येत नाही. मे. उप विभागीय अधिकारी यांनी शंकर म्हात्रे यांना जरी स.नं.१०४अ/३ बाबत विक्री परवानगी दिली असली तरी तशी मिळकतच नसल्याने व त्यावेळी शंकर यांना मालकीहक्क प्राप्त झाला नसल्याने केवळ उप विभागीय अधिकारी यांनी परवानगी दिली व त्याप्रमाणे अस्तित्वात नसलेल्या व मालकी हक्क नसलेल्या मिळकतीची विक्री झाली म्हणून खरेदी घेणारा हा त्या मिळकतीचा मालक झाला असे म्हणता येणार नाही.

२९. गणेश आठवले यांनी विक्री परवानगीकरिता केलेल्या अर्जासोबत नि.२८७ कडे स.नं.१०४अ/२ चा सन १९७२-७३ चा उतारा जोडलेला आहे. सदर उता-यावर इतर हक्कात कोणत्याही नोंदी नाहीत. वादीने नि.३०४ कडे सदर मिळकतीचा सन १९८७/८८ चा ७/१२ उतारा हजर केलेला आहे. सदर उता-यावर

इतर हक्कात चोंढी सोसायटीचा रक्कम रु.३,२००/- बोजा दिसत आहे. तसाच बोजा नि.२०५ कडील सन १९९५-९६ च्या उता-यावर इतर अधिकारात दिसत आहे. प्रतिवादीतर्फे अखत्यारीला सदरचे कर्ज मुळ मालकाने घेतले की नरहरी राऊत यांनी घेतले हे सांगता आलेले नाही. सदरचे कर्ज कोणी घेतले हे वडील सांगू शकतात असे त्यांनी सांगितलेले आहे. मात्र त्यानंतर झालेल्या उलट तपासात अखत्यारीने सदरचे कर्ज कोणी घेतले याचा खुलासा केलेला नाही.

३०. दि. ०३/०८/१९७३ च्या खरेदीखताने प्रतिवादीचे नांव स. नं.१०४अ/३ या मिळकतीला आजअखेर लागलेले नाही. मात्र प्रतिवादीचे नांव स.नं.१०४अ/२ या मिळकतीला लागले व ते आजही कायम आहे. प्रतिवादीने त्याचे नांव स.नं.१०४अ/३ या मिळकतीला लागले नसलेबाबत आठवलेंकडे लेखी तक्रार केलेली नाही वा नोटीस पाठविलेली नाही. तसेच स.नं.१०४अ/२ या मिळकतीला त्याचे नांव विनाकारण लागल्याबद्दल त्याने कोठेही तक्रार केलेली नाही. नरहरी राऊत यांचे खाते क्र.६३ आहे. सदरच्या खातेउता-यावर देखील स.नं.१०४अ/२ याच मिळकतीचा उल्लेख आहे. प्रतिवादीने स.नं.१०४अ/२ च्या मुळ मालकाने चोंढी सोसायटीचे कर्ज घेतले होते असा पुरावा कोर्टापुढे आणलेला नाही. तसेच सदर बोजाची नोंद ७/१२ उता-यावर मुळ मालकांपासूनची आहे हे शाबित केलेले नाही. यावरुन प्रतिवादीने स.नं.१०४अ/२ या मिळकतीवर त्याचा मालकी हक्क मान्य करुन चोंढी सोसायटीचे कर्ज घेतल्याचे शाबित होत आहे. शंकर म्हात्रे यांनी आठवले यांना सन १९७० मध्ये दावा मिळकत विक्री केली नसल्याचे व तिचा ताबा दिला नसल्याचे शाबित झाले आहे. आठवले यांना दावा मिळकतीचा मालकी हक्क व ताबा

मिळाला नसल्याने तो मालकीहक्क व ताबा प्रतिवादीला हस्तांतरीत करण्याचा प्रश्नच उद्‌भवत नाही.

स.नं.१०४अ/२ ही मिळकत सन १९७४ पर्यंत वेलणकर यांच्या नांवे ७/१२ सदरी होती. जरी १९६१ च्या दुरुस्ती आकारफोड पत्रकानुसार स.नं.१०४अ/१ चे स.नं.१०४अ/१/१ ते ४ असे भाग पडल्याचे दर्शविले असले तरी प्रत्यक्षात तशा मिळकती अस्तित्वात आल्या नव्हत्या. दुरुस्ती आकारफोड पत्रकाचा अंमल सर्वप्रथम १९७६ साली दिला गेला. त्यानंतर टीआरबी नं.१२०/१२९ दि. ०७/०८/१९८० अन्वये कुळ कायदा कलम ३२ग खाली बोरीस स.नं.१०४अ/३ व १०४अ/४ या मिळकतींची संपूर्ण रक्कम भरल्याने कुळ कायदा कलम ३२म प्रमाणे सदर मिळकतींचे खरेदीचे प्रमाणपत्र शंकर म्हात्रे यांचे नांवे देण्यात आले. त्याप्रमाणे फेरफार नोंद नं.१८६० दि. १८/१०/१९८० रोजी मंजूर झाली. वादीने सदर फेरफार उतारा नि.४८ कडे व ३२म अन्वये खरेदीचे प्रमाणपत्र नि.५० कडे हजर केलेले आहे. अशाप्रकारे शंकर म्हात्रे हे कुळ मालक झालेनंतर त्यांनी दावा मिळकत वादीला दि.२२/०४/१९८१ च्या नोंदणीकृत खरेदीखताने विकली. सदरच्या खरेदीखतावर प्रतिवादीने साक्षीदार म्हणून सही केलेली आहे. जर दावा मिळकतीचा खरेदी व्यवहार प्रतिवादीच्या लाभात झालेला असता व त्याचेकडे सदर मिळकतीचा ताबा असता तर त्याने वादीच्या खरेदीखतावर साक्षीदार म्हणून सही केली नसती व सदर खरेदी खताला सन १९८१ मध्येच आव्हानित केले असते. मात्र तसे काहीही न करता उलट प्रतिवादीने वादीचे खरेदीखतावर साक्षीदार म्हणून सही केल्यावरुनच दावा मिळकतीचा मालकी हक्क व ताबा सन १९८१ मध्ये प्रतिवादीकडे

नसल्याचे शाबित होत आहे. अशाप्रकारे कोर्टापुढे जो पुरावा आलेला आहे तो विचारात घेता प्रतिवादीला तो दावा मिळकतीचा मालक असल्याचे शाबित करता आलेले नाही. दि. २२/०४/१९८१ च्या खरेदीखताप्रमाणे वादी हा दावा मिळकतीचा मालक झाल्याचे शाबित झाले आहे. त्याप्रमाणे वादीचे नांव आजअखेर दावा मिळकतीच्या ७/१२ सदरी नोंद आहे.

प्रस्तुत कामात प्रतिवादींच्या लाभात झालेले दि. ०३/०८/१९७३ चे खरेदीखत शाबित झालेले नाही. त्यामुळे मालमत्ता हस्तांतरण कायदा कलम ४८ या ठिकाणी लागू होत नाही. सबब प्रतिवादीने अनुक्रम नं.१ ते ७ कडे जे न्यायनिवाडे दर्शविले आहेत ते या कामी लागू होत नाहीत. प्रतिवादीने दावा मिळकत खरेदी करणेपूर्वी त्याबाबतचा शोध अहवाल घेतलेला नाही. प्रतिवादीने स. नं.१०४अ/३ ही मिळकत अस्तित्वात आहे व १९६१ च्या दुरुस्ती आकारफोडपत्रकाचा अंमल दिलेला आहे याची खात्री केलेली नाही. त्याचप्रमाणे दुरुस्ती आकारफोडपत्रकानुसार स.नं.१०४अ/२ लाच स. नं.१०४अ/३ पडल्याची खात्री वा चौकशी केलेली नाही व तशी चौकशी न करताच सन १९७३ मध्ये खरेदीखत करुन घेतलेले आहे. त्यामुळे प्रतिवादीने अनुक्रम नं.८ ला जो न्यायनिवाडा दाखविलेला आहे तो प्रतिवादीपेक्षा वादीलाच उपयुक्त आहे.

सन १९७० मध्ये शंकर हा दावा मिळकतीचा कुळ मालक झालेला नव्हता. त्यावेळी दावा मिळकत ही मुळ मालक वेलणकर यांचेच नांवे होती. तसेच सन १९७० मध्ये दावा मिळकत अस्तित्वात नव्हती. त्यामुळे शंकर म्हात्रे यांना दावा मिळकत हस्तांतरित करणेचा कोणताही अधिकार प्राप्त झालेला नव्हता.

मालमत्ता हस्तांतरण कायदा कलम ४३ नुसार फसवणूक ही मालकीहक्काबाबतची असते, मिळकतीच्या अस्तित्वाबाबतची नसते. सबब प्रतिवादीने अनुक्रम नं.९ ते ११ कडे जे न्यायनिवाडे दाखविलेले आहेत ते येथे लागू होत नसल्याचे मी धरले आहे.

प्रतिवादीने अनुक्रम नं.१२ कडे जो न्यायनिवाडा दर्शविलेला आहे त्यामध्ये वाद हा क्षेत्र व चतु:सिमा यामधील आहे. प्रस्तुत कामात तशी परिस्थिती नाही. सन १९७० च्या खरेदीखतात चतु :सिमा दिलेल्या आहेत. मात्र त्या चतु:सिमाप्रमाणे स.नं.१०४अ/३ व ६८/१/१अ याच्या दिलेल्या चतु:सिमा एकमेकांस मेळास नाहीत. तर प्रतिवादीच्या लाभात सन १९७३ मध्ये जे खरेदीखत झालेले आहे त्यामध्ये चतु:सिमाच लिहीलेल्या नाहीत. वादीच्या खरेदीखतात केवळ स.नं.१०४अ/४ च्या चतु:सिमा लिहीलेल्या आहेत. सन १९७० मध्ये झालेल्या खरेदीखतावेळी दावा मिळकत अस्तित्वात नव्हती. तसेच शंकर म्हात्रे त्या मिळकतीचे कुळ मालक झालेले नव्हते. सबब सदर न्यायनिवाडा येथे लागू होत नसल्याचे मी धरले आहे.

कोर्टापुढे आलेल्या पुराव्यावरुन वादी हा दावा मिळकतीचा मालक असल्याचे शाबित झालेले आहे. सबब मी मुद्दा नं.१अ चे उत्तर 'वादी दावा मिळकतीचा मालक आहे' असे देत आहे.

<u>मुद्दा नं. १ :-</u>

वादीच्या जबाबानुसार दावा मिळकत खरेदी करण्याबाबतची बोलणी पूर्वगामी मालक शंकर म्हात्रे यांचेशी चालू असताना शंकर म्हात्रे यांच्या संमतीने व विनामोबदला अशी संदर्भीत

जागेतील सुमारे २०/१५ फुट क्षेत्रफळाची जागा प्रतिवादीने गुरांचे बेडे बांधण्याकामी केवळ दोन वर्षाच्या मुदतीने मागितली होती. प्रतिवादीने सदर क्षेत्रावर कुडामेढीचे बेडे बांधले. सदर मुद्दयावर वादीचा पुरेसा उलट तपास प्रतिवादीचे वकील श्री. बारटके यांनी घेतलेला आहे. वादीच्या उलट तपासानुसार राऊत यांना दावा मिळकतीपैकी २०/१५ फुट लांबीरुंदीची जागा गुरांच्या बेडयासाठी दोन वर्षाकरता वापरण्यास दिली होती याबद्दल कोणताही लेख लिहून घेतला नाही. बेडयाची जागा वगळून बाकी जागेचा ताबा मिळाला असा उल्लेख खरेदीखतात नाही. प्रतिवादीकडून २ वर्षानंतर ताबा मिळाला नाही म्हणून लेखी कार्यवाही केली नाही. प्रतिवादीने बेडयामध्ये सन १९८५-८६ मध्ये काही दुरुस्ती केली तेव्हा त्याने लेखी कार्यवाही केली नाही.

वादीने प्रतिवादी हा १९८० मध्ये दावा मिळकतीत रहात नव्हता तर केसीए लिमी. कंपनीच्या चाळीपैकी काही भागामध्ये रहात होता याचे शाबितीकरता प्रदीप बाळाराम म्हात्रे सा.क्र.४ ला नि.२०८ कडे तपासलेले आहे. सदर साक्षीदाराच्या जबाबानुसार तो वादी व प्रतिवादीला ओळखतो. त्याचे मालकीचे किराणा मालाचे दुकान गुंजीस येथे सन १९८० पासून आहे. विष्णू नेमन यांची स.नं.१०४अ/३ ही मिळकत अलिबाग रेवस रस्त्यालगत कनकेश्वर फाटयाचे रस्त्यासमोर आहे. सदर मिळकत गेल्या २५ वर्षापासून वादीचे ताबेकब्जामध्ये असून तेच तिची कसणूक करतात. कनकेश्वर फाटयाचे पुढे रेवस रस्त्याच्या पश्चिमेकडील वृंदावन फार्म ही मिळकत जेथे आहे तेथे पूर्वी केसीए लिमी. या कंपनीचे चाळवजा बांधकाम होते. नरहरी राऊत कंपनीच्या वतीने या मिळकतीची देखभाल करीत होते व चाळीपैकी

काही भागामध्ये कुटुंबासह रहात होते. सदर साक्षीदाराच्या उलट तपासानुसार गुंजीस येथील त्याचे दुकानापासून कनकेश्वर फाटा साधारण एक ते दीड कि.मी. अंतरावर आहे. त्याला त्याच्या गुंजीस येथील घराचा नंबर तसेच जागेचा स.नं. सांगता आलेला नाही. तो मुळचा मौजे बामणोली येथील आहे. मात्र त्याला त्याच्या तेथील जमिनींचे नंबर आठवत नाहीत. दावा मिळकतीमध्ये आता घर आहे. पूर्वी कुडामेढीचे घर होते. प्रतिवादी त्या घरामध्ये राहतात. कुडामेढीच्या घरात कोणीही रहात नव्हते. पक्के घर केव्हापासून आहे हे त्याला सांगता आलेले नाही. केसीए कंपनीची अलिबाग रस्त्यालगत कनकेश्वर फाटा येथे केव्हापासून जागा आहे, ती जागा केव्हापर्यंत कंपनीकडे होती, त्या जागेत किती घरे आहेत व त्यांचे नंबर काय हे त्याला सांगता आलेले नाही. वादीने नि.३१३ ते ३१६ कडे मिळकत नं. ४८१ ते ४८४ चे असेसमेंट उतारे हजर केले आहेत. सदरच्या उता-यांवर मालकसदरी केसीएल लिमी. कंपनीचे नांव नोंद आहे. वादीने नि.२८३ कडे सन १९८०-८१ ची मतदार यादी हजर केलेली आहे. सदर यादीत मतदाराचे नांव, त्याचा घर क्रमांक, वय व इतर माहिती नोंद आहे. सदर यादीत अनु. नं.७८१ ला प्रतिवादीचे नांव नोंद आहे. त्याचे नांवासमोर घर नंबर ४८४ लिहीलेला आहे. सदरची यादी नवेदर नवगांव मतदान केंद्रातील आहे. यावरुन प्रतिवादी व त्याचे कुटुंबीय सन १९८०-८१ मध्ये घर नं.४८४ मध्ये रहात असल्याचे शाबित होत आहे. मात्र प्रतिवादी हा कोणत्या वर्षी व किती काळाकरता घर नं.४८४ मध्ये राहिला याचा कोणताही पुरावा कोर्टापुढे आलेला नाही.

प्रतिवादीने दावा मिळकतीत बांधलेल्या बेडयावर विरुध्द

कब्जाने मालकीहक्क सांगितलेला नाही. त्यामुळे सदरचे बेडे प्रतिवादीने एकतर अतिक्रमण करुन बांधलेले असणार आहे किंवा वादी वा त्याच्या पूर्वगामी मालकांच्या परवानगीने बांधलेले असणार आहे. प्रतिवादीच्या म्हणण्यानुसार दावा मिळकतीचे संपूर्ण क्षेत्र त्याच्या ताबेकब्जात आहे. त्याकरिता प्रतिवादी हा मो.र.नं.१७१ दि.१३/०६/१९८८ च्या मोजणीवर विसंबून आहे. सदरच्या मोजणीमध्ये स.नं.१०४अ/३ चे क्षेत्र ५३.८ गुंठे प्रतिवादीच्या वहिवाटीत दाखविलेले आहे. वादीने तो मोजणी नकाशा नि.९७ कडे हजर केलेला आहे. सदर मोजणीविरुध्द वादीने तालुका निरीक्षक भूमी अभिलेख यांचेकडे दि. ०६/०१/१९९० रोजी तक्रार अर्ज दिला होता. मात्र त्याबाबत तालुका निरीक्षक भूमी अभिलेख यांनी काहीही कार्यवाही केली नाही. तो तक्रार अर्ज वादीने नि.९८ कडे हजर केलेला आहे. त्यानंतर दि. ०६/१०/१९९७ रोजी कोर्ट कमिशनर वसंत पाटील यांनी दावा मिळकतीची हद्द कायम मोजणी मो.र. नं.४८ कडे केलेली आहे. त्यांनी त्यांचे उलट तपासात स. नं.१०४अ/३ ही संपूर्ण मिळकत प्रतिवादीच्या ताब्यात आढळल्याचे नाकारलेले आहे.

प्रतिवादीच्या लाभात जे खरेदीखत झालेले आहे त्यामध्ये चतु:सिमा लिहीलेल्या नाहीत. आठवले यांनी खाजगी सर्व्हे करुन मिळकतीचा ताबा प्रतिवादीला दिल्याचे शाबित झालेले नाही. उलट प्रतिवादीतर्फे साक्षीदार दामजी भानुशाली यांनी राऊत यांना आठवले यांनी मोजणी करुन जमिनीचा ताबा दिलेला नाही असे सांगितले आहे. प्रतिवादीने नि.३२२ कडे कृषी अधिकारी संतोष निचोरे यांना दावा मिळकतीतील झाडे त्याने लावली व त्यामुळे दावा

मिळकतीचा संपूर्ण ताबा त्याचेकडे आहे याचे शाबितीकरता तपासलेले आहे. त्यांचे जबाबानुसार सन २००३ मध्ये बोरीस सर्व्हे नंबर १०४अ/३ मधील झाडांचे आयुर्मान तपासण्याकरता कृषी खात्याने त्यांची कोर्ट कमिशनर म्हणून नेमणूक केली. दि. १७/०३/२००३ रोजी ते स.नं.१०४अ/३ मध्ये गेले. तलाठी बोरीस हे त्यांना दिलेल्या पत्राप्रमाणे जागेवर हजर होते. त्यांनी सदर मिळकतीतील झाडांचे आयुर्मान कृषी पर्यवेक्षक श्री. चौधरी यांच्या सहाय्याने शासनाने ठरवून दिलेल्या पध्दतीप्रमाणे मोजले. त्याप्रमाणे तयार केलेला अहवाल त्यांनी नि.१३६ कडे हजर केलेला आहे.

दि. १७/०३/२००३ रोजी जी मोजणी झालेली आहे ती वादीच्या गैरहजेरीत झालेली आहे. दि.१३/०३/२००३ रोजी कमिशन होणार असल्याची नोटीस वादी व प्रतिवादीला दिल्याचे दर्शविणारा पुरावा तसेच त्या दिवशी प्रत्यक्ष जागेवर गेल्याचे, वादी हजर नसल्याचे व त्यांच्या मुलाने पुढील तारीख नेमण्यास सांगितल्याचे दर्शविणारा पंचनामा अगर तत्सम कागद कोर्टापुढे आलेला नाही. तालुका कृषी अधिका-याने सदर साक्षीदाराला जागेवर जाण्याचे लेखी आदेश दिलेले नाहीत. तसेच जागेवर काय करायचे याबाबत देखील लेखी आदेश दिले नाहीत. सदर साक्षीदाराला स.नं.१०४अ/३ चे क्षेत्र सांगता आलेले नाही. ज्या जागेची पहाणी केली त्या जागेच्या पूर्वेला कंपाउंड दिसून आले. इतर तीन बाजूंना कंपाउंड नव्हते. सदर साक्षीदारासोबत तलाठी बोरीस हे होते. मात्र प्रतिवादीने त्यांना तपासलेले नाही. त्यामुळे त्यांचे उलट तपासाची संधी वादीला मिळालेली नाही. प्रतिवादीच्या कथनानुसार दावा मिळकत व इतर मिळकती या एकगटी व एक कंपाउंडी आहेत. मात्र कृषी

अधिकारी यांना जागेवर एकाच बाजूला कंपाउंड दिसून आले आहे. कृषी अधिकारी निचोरे यांनी जी मोजणी केलेली आहे त्याबाबत त्यांना तालुका कृषी अधिका-यांकडून कोणतेही आदेश नव्हते. त्यामुळे श्री. निचोरे यांनी कोणाच्या आदेशाने व कोणत्या अधिकारात मोजणी केली हे समजून येत नाही. तसेच ज्या मिळकतीची मोजणी केली ती जागा स.नं.१०४अ/३ च होती हे देखील त्यांचे जबाबावरुन शाबित होत नाही.

प्रतिवादीने त्याची दावा मिळकतीवरील सन १९७३ पासूनची कब्जेवहिवाट शाबित करण्याकरता दामजी देवजी भानुशाली सा.क्र.३ ला नि.३२५ कडे तपासलेले आहे. सदर साक्षीदाराच्या जबाबानुसार राऊत व आठवले यांचेमधील व्यवहाराला तो मध्यस्थी व साक्षीदार होता. गणेश आठवले यांनी त्याचे उपस्थितीत बोरीस स.नं.६८/१अ, १०४अ/३ व गुजीस स.नं.११ व ९/१ या जमिनी नरहरी राऊत यांचे ताब्यात दिल्या व ते आजपर्यंत कसत आहेत. गणेश आठवले यांनी खणलेल्या विहीरीवर नरहरी राऊत यांनी १९७४ साली इलेक्ट्रीक पंप बसविला. तो पंप घेण्यास त्याने राऊत यांना मदत केली. त्यानंतर राऊत यांनी त्याला गुंजीस स.नं.११ व ९/१ या जमिनी विकत दिल्या. त्याच्या जागेच्या उत्तरेस राऊत यांची जमीन आहे, नेमन यांची नाही. त्याच्या जागेचे कोणत्याही दिशेस अगदी लगत विष्णू नेमन यांची जागा नाही.

सदर साक्षीदाराचा पुरेसा उलट तपास वादीचे वकील श्री. कुंटे यांनी घेतलेला आहे. सदर साक्षीदाराच्या उलट तपासानुसार १९७० च्या आसपास त्याने व राऊत अशांनी आठवले यांचेकडून

अडीच एकर जमीन विकत घेण्याचे ठरविले. आठवलेकडून त्यांची सर्व जमीन विकत घेण्याचे ठरले. त्याबाबत लेखी करार झाला. तो कागद राऊत यांच्या नांवावर झाला. त्याच्या मते मध्यस्थी म्हणजे भागीदारच होय. त्याने आठवलेंची जमीन खरेदी करण्यासाठी आठवले यांनी काढलेली परवानगी पाहिली नाही. त्याने सरतपासाचे शपथपत्र करतेवेळी आठवले यांचेकडून जमीन खरेदी करताना तो राऊत यांचेसह भागीदार होता ही माहिती सांगितलेली होती. त्याला शपथपत्र तयार करताना आठवलेंकडून घेतलेली जमीन दाव्याचा विषय आहे याची माहिती नव्हती. त्याने खरेदी खताचेवेळी आठवले यांचे नांवाचा स.नं.१०४अ/३ चा ७/१२ उतारा पाहिलेला नव्हता. राऊत यांच्या खरेदीखतात चतु:सिमा लिहीलेल्या आहेत की नाहीत हे त्याला सांगता आलेले नाही. आठवले यांनी राऊत यांना मोजणी करुन जमीनीचा ताबा दिलेला नाही. आठवले यांचेकडून ज्या जमीनी विकत घेतल्या त्यामध्ये एकच विहीर होती. ती विहीर राऊत यांचेकडून त्याने विकत घेतलेल्या जमीनीत आहे. नरहरी यांचे घराला लागून जी नर्सरी आहे ती कोणत्या जमिनीत आहे हे त्याला सांगता आलेले नाही. सदर साक्षीदाराचा एकंदर उलट तपास पाहिला असता तो प्रतिवादीने दिलेल्या जबाबाशी सुसंगत नाही. सदर साक्षीदाराने त्याने व राऊत अशांनी आठवले यांचेकडून त्यांची सर्व जमीन विकत घेण्याचे ठरविले व तसा लेखी करार झाला ही पूर्णपणे नवी बाब कोर्टापुढे मांडलेली आहे. त्याबाबत प्रतिवादीने त्याचे कैफियतीत वा प्रतिवादीतर्फे अखत्यारी याने कोर्टापुढे शपथेवर जबाब देताना काहीही सांगितलेले नाही. आठवले यांनी मोजणी करुन जमिनीचा ताबा दिल्याचे सदर साक्षीदाराने नाकारलेले आहे. सदरचा साक्षीदार हा खरेदीखताचेवेळी हजर असूनही त्याला खरेदीखतात चतु

:सिमा लिहीलेल्या आहेत की नाहीत हे सांगता आलेले नाही. त्याची खरेदीखतावर सही नाही. खरेदीखतावेळी व दावा मिळकतीचा ताबा देतेवेळी सदर साक्षीदार हजर होता असे प्रतिवादीने सांगितलेले नाही. वरील सर्व बाबी विचारात घेता सदर साक्षीदाराच्या उपस्थितीत आठवले यांनी राऊत यांना खरेदीखतातील मिळकतींचा ताबा दिला व खरेदीखताच्या व्यवहाराला तो मध्यस्थ होता हे शाबित होत नाही. खरेदीखतातील मिळकतींचा ताबा प्रतिवादीला आठवले यांनी दिला व दावा मिळकत प्रतिवादीचे ताब्यात आहे याचे शाबितीकरिता सदर साक्षीदाराचा पुरावा प्रतिवादीला उपयुक्त नाही. केवळ तहसिलदार यांचेकडील प्रकरणात नरहरी यांनी त्याचे बाजूने साक्ष दिल्याने तो या दाव्यात त्यांचे बाजूने साक्ष देण्यास आल्याचे दिसत आहे.

प्रतिवादीने दावा मिळकतीतील ताब्याचे शाबितीकरता दुसरे साक्षीदार रविंद्र जयराम बेर्डे सा.क्र.५ यांना नि.३५१ कडे तपासलेले आहे. त्याचे जबाबानुसार हर्ष गुप्ता यांच्या जागेचा स.नं.१०४अ/१ असा आहे. सदर जागेची व्यवस्था केअरटेकर म्हणून तो गेल्या दोन वर्षापासून पहात आहे. सदरची जागा त्याने गुप्ता यांच्या वतीने तालुका निरीक्षक भूमी अभिलेख अलिबाग यांचेकडून मोजून घेतली. त्यावेळी गुप्ता यांच्या जागेच्या उत्तरेकडील जागा नरहरी राऊत यांची असल्याची माहिती त्याने व गुप्ता यांनी तालुका निरीक्षक भूमी अभिलेख अलिबाग यांना दिली होती. गुप्ता यांच्या जागेच्या दक्षिणेकडे 'मांडवकर वगैरे' यांची जागा आहे. गुप्ता यांच्या स.नं.१०४अ/१ च्या कोणत्याही दिशेस विष्णू नेमन यांची जागा नाही. राऊत यांची मिळकत गेली ३०-३५ वर्षे तो नरहरी राऊत यांच्याच ताब्यात पहात

आहे. सदर साक्षीदाराला त्याचे उलट तपासात वादीच्या वकीलांनी असे सूचित केले की गुप्ता यांच्या मिळकतीच्या उत्तरेस धुमाळ व छाब्रिया यांची मिळकत आहे. साक्षीदाराने असे सूचित केलेले मान्य केले आहे. सदर साक्षीदाराला हर्ष गुप्ता यांच्या दक्षिणेकडे असलेल्या मांडवकर यांचे जागेचा नंबर सांगता आलेला नाही. मोजणीच्या वेळी त्याने लगत कब्जेदारांचे ७/१२ उतारे काढले नव्हते. लगत कब्जेदारांची नांवे महसूली रेकॉर्ड न पहाता त्याने दिली होती. सदर साक्षीदाराच्या जबाबावरुन त्याने त्याचे सरतपासात जाणीवपूर्वक गुप्ता यांच्या जागेच्या दक्षिणेकडे 'मांडवकर वगैरे' यांची जागा असे लिहील्याचे दिसत आहे. सदर साक्षीदार त्याचे सरतपासात गुप्ता यांच्या जागेच्या उत्तरेकडे राऊत यांची जागा असल्याचे म्हणत आहे. तर उलट तपासात गुप्ता यांच्या उत्तरेकडे धुमाळ व छाब्रिया यांची मिळकत असल्याचे मान्य करत आहे. त्यामुळे अशा साक्षीदाराच्या जबाबावर विसंबून राहून संपूर्ण सर्व्हे नंबर १०४अ/३ ची जागा प्रतिवादीच्या ताब्यात आहे असे म्हणता येणार नाही. सर्वात महत्वाचे म्हणजे वादीने सदर साक्षीदाराविरुध्द रे.मु.नं.१२४/२००८ हा दावा स.नं.१०४अ/३ या मिळकतीतून तो व गुप्ता चर खणत असलेबद्दल दाखल केलेला आहे. त्या दाव्याला दिलेल्या कैफियतीमध्ये साक्षीदाराने स.नं.१०४अ/१ च्या दक्षिणेला नेमन यांची मिळकत नसल्याचे नमूद केलेले नाही. नेमन यांनी सदर साक्षीदाराविरुध्द तो गुप्ता यांच्या मिळकतीला कुंपण घालत असताना त्याने स.नं.१०४अ/३ या मिळकतीतील काही भाग बेकायदेशीरपणे ताब्यात घेण्याचा प्रयत्न केल्याने पोलिसात तक्रार केली होती. पोलिसांनी त्याला बोलावून घेतले होते व चौकशी केली होती. या बाबी विचारात घेता स.नं.१०४अ/३ ही जागा नेमन यांची नाही असा पुरावा देण्याचा फायदा

त्याला रे.मु.नं.१२४/२००८ मध्ये घेता येईल या उद्देशानेच त्याने त्याची जबानी दिली असल्याचे शाबित होत आहे. सदरच्या साक्षीदाराचा पुरावा प्रतिवादीला उपयोगाचा नाही.

प्रतिवादी मो.र.नं.१७१ दि. १३/०६/१९८८ च्या नकाशावर देखील विसंबून आहे. मात्र प्रतिवादीने मोजणीदार हातमोडे यांना तपासलेले नाही. तर कोर्ट कमिशनर वसंत पाटील यांनी प्रतिवादीचा संपूर्ण स.नं.१०४अ/३ वर ताबा असल्याचे नाकारलेले आहे.

प्रतिवादीतर्फे अखत्यारी यांचे जबाबानुसार दावा मिळकत खरेदी करणेपूर्वी आठवले यांनी विहीर खणून बांधली होती. सन १९७४ मध्ये प्रतिवादीने सदर विहीरीवर केबीन बांधून इलेक्ट्रीक कनेक्शन घेऊन पंपसेट बसविला आहे. प्रतिवादीने बांधलेल्या घरापैकी काही भाग सन १९७६ मध्ये आर.व्ही.पंडीत यांना भाडयाने दिला होता. त्या भागात पंडीत यांनी प्रतिवादीच्या संमतीने इलेक्ट्रीक कनेक्शन व मिटर घेतले आहेत. त्याचा मिटर ग्राहक क्र.१२७ असा आहे. सदर वीज मिटर अदयाप अस्तित्वात आहे. दावा मिळकतीत केव्हाही बेडे नव्हते. सन १९७३-७४ मध्ये दावा मिळकतीत ३६/२० फूट लांबीरुंदीचे पक्के घर ग्रामपंचायतीची परवानगी घेऊन प्रतिवादीने बांधले आहे. सदर जबाबाबाबत वादीच्या वकीलांनी प्रतिवादीचा पुरेसा उलट तपास घेतलेला आहे. प्रतिवादीच्या उलट तपासानुसार सरतपासात नमुद केलेली विहीर आठवले यांनी स.नं.१०४अ/३ या मिळकतीत बांधलेली होती. त्याने खरेदी केलेल्या मिळकतींमध्ये सरतपासात नमूद केलेली विहीर ही एकच आहे. या

शिवाय सदर मिळकतीत अन्य विहीर नाही. प्रतिवादीने भानुशाली यांना मौजे गुंजीस येथील स.नं.९/१ व ११ या जमिनी विकल्या आहेत. वादीने भानुशाली व प्रतिवादी यांचे दरम्यान दि. ३१/०७/१९७९ रोजी झालेल्या खरेदीखताची सत्यप्रत नि.३१७ कडे हजर केलेली आहे. सदर खरेदीखताचे अवलोकन केले असता पान नं.४ वर 'वरील जागेत असलेला पाण्याचा डोरा (विहीर), त्यावरील इलेक्ट्रीक पाण्याचा पंप, मिटर व स्टार्टरसहीत व पंप शेड पत्राची यासुध्दा संपूर्ण मिळकत तुम्हास सदर फरोक्तमध्ये दिलेली आहे' असा उल्लेख आहे. सदर खरेदीखतातील मजकूरावरुन प्रतिवादीने ज्या मिळकती खरेदी केलेल्या होत्या त्यामध्ये असलेली विहीर ही भानुशाली यांचेसह झालेल्या खरेदीखतात भानुशाली यांचेकडे गेलेली आहे. यावरुन दावा मिळकतीमध्ये विहीर नसल्याचे स्पष्ट होत आहे. दावा मिळकतीच्या ७/१२ उता-यावर विहीरीचा उल्लेख नाही. यावरुन देखील प्रतिवादीचा दावा मिळकतीवर ताबा नसल्याचेच स्पष्ट होत आहे.

प्रतिवादीने आर.व्ही.पंडीत हे त्याचे भाडेकरु होते व त्यांनी वीज कनेक्शन व मिटर घेतले होते याचे शाबितीकरता कोणताही पुरावा दिलेला नाही. वीज कनेक्शन घेताना अर्ज करतेवेळी अर्जाला ७/१२ उतारा जोडावा लागतो. प्रतिवादीने विहीरीवर वीज कनेक्शन घेतेवेळी कोणत्या मिळकतीचा ७/१२ उतारा जोडला होता याचा पुरावा दिलेला नाही. प्रतिवादीने, पंडीत यांनी वीज कनेक्शनकरता केलेला अर्ज, त्याला जोडलेला ७/१२ उतारा तसेच प्रतिवादीने त्याकरता दिलेली संमती याबाबतचे कागदपत्र या कामी हजर केलेले नाहीत. प्रतिवादीच्या जबाबानुसार

सन १९७३/७४ मध्ये ग्रामपंचायतीकडून परवानगी घेऊन त्याने दावा मिळकतीमध्ये पक्के घर बांधले. प्रतिवादीच्या कैफियत कलम १४ नुसार घर बांधण्याकरता दि. २८/०५/१९७३ रोजी ग्रामपंचायतीकडून परवानगी घेतलेली होती. मात्र तशी परवानगी मिळाल्याचा कागद कोर्टापुढे आलेला नाही. प्रतिवादीने नि.२४२ कडे जो घरबांधणी परवाना हजर केलेला आहे तो घर नं.८८ बाबतचा आहे. सदर घराच्या दुरुस्तीकरता प्रतिवादीने दि. ३०/०३/१९९४ रोजी अर्ज केलेला होता व बोरीस गुंजीस ग्रामपंचायतीने दि.०९/०५/१९९४ रोजी दुरुस्तीची परवानगी दिलेली होती. वादीने नि.९६ कडे ग्रुप ग्रामपंचायत बोरीस यांनी पाठविलेले पत्र हजर केलेले आहे. सदर पत्राने ग्रामपंचायतीने वादीला 'प्रतिवादीने त्याचे घर नं.८८ बोरीस स.नं.१०४अ/२ क्षेत्र १० आर यात असल्याचे व त्या जमिनीचा ७/१२ उतारा दिल्याने प्रतिवादीला दि. ०९/०५/१९९४ रोजी दुरुस्ती परवानगी दिल्याचे' कळविलेले आहे. सदरच्या पत्रावरुन नि.२४२ मधील घर नं.८८ हे बोरीस स.नं.१०४अ/२ या मिळकतीत असल्याचे शाबित होत आहे. यावरुन देखील प्रतिवादीला स.नं.१०४अ/२ वरील मालकीहक्क मान्य असल्याचेच शाबित होत आहे. प्रतिवादीने दावा मिळकतीमध्ये सन १९७३/७४ मध्ये पक्के घ र बांधल्याचा कोणताही पुरावा कोर्टापुढे दिलेला नाही.

प्रतिवादीने युक्तिवादाचे वेळी नि.४० कडे दि. १८/११/१९९० रोजी प्रतिवादीने वादीच्या नोटीशीस दिलेल्या उत्तराकडे लक्ष वेधले. मी सदर उत्तरातील अधोरेखित भाग अ व ब चे अवलोकन केले. प्रतिवादीने गणेश आठवले यांना या कामी तपासलेले नाही. त्याचप्रमाणे खरेदीखत लिहीणार जयवंत

केळुसकर यांनादेखील तपासलेले नाही. दावा मिळकत आठवले यांनी सन १९७० ते ७३ अशी तीन वर्षे कसली व त्यास शंकर म्हात्रे यांनी केव्हाही हरकत केली नाही याचे शाबितीकरता प्रतिवादीने कोणताही पुरावा दिलेला नाही. उलट जो पुरावा कोर्टापुढे आलेला आहे त्यावरुन स.नं.१०४अ/३ या मिळकतीला आठवले यांचे नांव कधीही लागलेले नाही. आठवले यांनी खाजगी सर्व्हे करुन सदर मिळकतीचा ताबा प्रतिवादीला दिल्याचे शाबित झालेले नाही.

वादीच्या कथनानुसार दावा मिळकतीची खरेदी करण्याबाबतची बोलणी पूर्वगामी मालक शंकर म्हात्रे यांचेशी चालू असताना शंकर म्हात्रे यांच्या संमतीने व विनामोबदला अशी दावा मिळकतीतील सुमारे २०/१५ फूट क्षेत्रफळाची जागा प्रतिवादीने गुरांचे बेडे बांधण्याकामी दोन वर्षाचे मुदतीने मागितली होती व त्या जागेवर प्रतिवादीने कुडामेढीचे बेडे बांधले. वादीच्या उलट तपासानुसार प्रतिवादीने १९८१ चे खरेदीखत होईपर्यंत दावा मिळकतीत बेडे बांधले नव्हते. याउलट वादीने दि. ०८/११/१९९० रोजी प्रतिवादीला दिलेल्या नोटीसीत दावा मिळकतीमध्ये सन १९७९ साली २०/१५ फुट जागा दिल्याचे व त्यावर प्रतिवादीने कुडामेढीचे बेडे बांधल्याचे लिहीलेले आहे. वादीचे दाव्यातील कथन व पुरावा यामधील कथने व नि.५४ कडील नोटीसीतील कथने भिन्न असली तरी वादीच्या कथनानुसार प्रतिवादीला दावा मिळकतीपैकी २०/१५ फुट जागा संमतीने व विनामोबदला दिलेली होती. प्रतिवादीने उलट तपासात दावा मिळकतीत बेडे असल्याचेच नाकारलेले आहे. प्रतिवादीने दावा मिळकतीत पक्के घर कधी बांधले याचा पुरावा दिलेला नाही. प्रतिवादीने दावा घरात त्याची ३० ते ३५ वर्षापासूनची कब्जेवहिवाट

आहे याचे शाबितीकरता जे साक्षीदार दामजी भानुशाली व रविंद्र बेर्डे तपासलेले आहेत त्यांचा जबाब प्रतिवादीला उपयुक्त नाही. या सर्व बाबी विचारात घेता वादीने दिलेला पुरावा नाकारण्याचे कोणतेही कारण दिसून येत नाही. वादीने प्रतिवादीला दावा मिळकतीपैकी २०/१५ फुट जागा संमतीने व विनामोबदला अशी गुरांचे बेडे बांधण्याकरता दिल्याचे शाबित होत आहे. सबब मुद्दा नं.१ चे उत्तर मी होकारार्थी देत आहे.

मुद्दा नं.२ :-

वादीच्या जबाबानुसार १९८७ च्या जानेवारी-फेब्रुवारी महिन्याच्या सुमारास प्रतिवादीने दावा मिळकतीत सुमारे ५ आर जागेत घुसखोरी करुन त्या जागी वादीच्या संमतीशिवाय नर्सरी तयार करुन अतिक्रमण केलेले आहे. वादीने बेडयाखालील जागेचा व नर्सरीच्या जागेचा ताबा प्रतिवादीकडे मागितला असता प्रतिवादीने सामोपचाराने बोलणी करण्याचा प्रस्ताव दिला. मौजे गुंजीस येथील सर्वश्री रामचंद्र रघुनाथ म्हात्रे व मो.का.पडते यांच्या मध्यस्थीने दि. २६/०७/१९९२ रोजी वादी व प्रतिवादी दरम्यान कबुलीजबाब झाला होता. प्रतिवादीतर्फे अखत्यारी याने त्याचे उलट तपासात नि.५५ कडील कबुलीजबाब झाल्याचे व त्यावर त्याचे वडीलांची सही असल्याचे मान्य केलेले आहे. मात्र कबुलीजबाबाप्रमाणे स.नं.१०४अ/२ मधील १० गुंठे जमीन मोजून घेण्याचे काम प्रतिवादीने केले नाही. प्रतिवादीने जी मोजणी मागितली होती ती न करण्याचे कारण तालुका निरीक्षक भूमी अभिलेख अलिबाग यांनी 'पोट हिस्सा मोजणी करता येत नाही' असे दिले होते. मात्र प्रतिवादीने हद्द कायम मोजणीचा अर्ज दिलेला होता व तालुका निरीक्षक यांनी वरीलप्रमाणे उत्तर दिल्यानंतर प्रतिवादीने

स.नं.१०४अ/२ ची हद्द कायम मोजणी करणेकरिता पाठपुरावा केला नाही.

स.नं.१०४अ/३ च्या ७/१२ सदरी घर, नर्सरी वा अन्य बांधकामाची नोंद नाही. प्रतिवादीने नर्सरी काढणेसाठी केलेला अर्ज व मिळालेली परवानगी या कामी हजर केलेली नाही. सदरची परवानगी चालू आहे की रद्द झाली आहे हे देखील प्रतिवादीने शाबित केलेले नाही. वादीने कोर्ट कमिशनर वसंत पाटील यांचेकडून नि.१८७ कडील मोजणी नकाशा शाबित केलेला आहे. सदर मोजणी नकाशाप्रमाणे प्रतिवादीच्या ताब्यात दावा मिळकतीपैकी १६.५ आर जागेवर नर्सरी आहे. तसेच ०४.५ आर जागेवर बेडेवजा घर ताब्यात आहे. दावा मिळकतीवर प्रतिवादीचा मालकीहक्क शाबित झालेला नाही. संपूर्ण दावा मिळकत प्रतिवादीच्या ताब्यात नाही. वादीने केवळ २०/१५ फूट जागा प्रतिवादीला गुरांचे बेडे बांधण्याकरता संमतीने व विनामोबदला दिलेली होती. अशाप्रकारे कोर्टापुढे आलेल्या पुराव्यावरुन प्रतिवादीच्या ताब्यात वादीच्या मालकीच्या दावा मिळकतीपैकी १६.५ आर क्षेत्र असल्याचे शाबित झालेले आहे. सबब मुद्दा नं.२ चे उत्तर मी होकारार्थी देत आहे.

मुद्दा नं.२अ :-

प्रतिवादीचे वकील श्री. बारटके यांनी युक्तिवाद करताना असे सांगितले की वादीने प्रतिवादीला दावा दाखल करण्यापूर्वी वकीलांमार्फत नोटीस पाठविलेली होती. त्या नोटीसीला प्रतिवादीने उत्तर देऊन वादीची दावा मिळकतीवरील मालकी नाकारली होती. वादी व प्रतिवादीमध्ये नोटीस देणे व उत्तर देणे हा प्रकार सन

१९९० मध्ये सुरु झाला. प्रतिवादी हा सन १९९० पासून वादीची दावा मिळकतीवरील मालकी नाकारत आला आहे. प्रतिवादीने या कामी नि.१३ कडे दिलेले म्हणणे कैफियत म्हणून दि.२८/०२/१९९६ रोजी स्विकारलेले आहे. कैफियत कलम २ मध्ये प्रतिवादीने स्पष्टपणे वादी हा दावा जमिनीचा मालक नाही असे प्रतिपादन केलेले आहे. मात्र वादीने त्यानंतर ३ वर्षात दावा मिळकतीच्या मालकीहक्काबाबत ठराव करुन मागितलेला नाही. यापूर्वी मा. कोर्टाने दावा मिळकतीच्या मालकीबाबत मुद्दा नं.१ काढलेला होता. तो मुद्दा वगळणेकरिता प्रतिवादीने नि.१४२ कडे अर्ज केला होता. तो अर्ज नामंजूर करणेत आला. त्यानंतर प्रतिवादीने पुन्हा नि.१४५ कडे पुनर्विलोकनाचा अर्ज दिला. तो अर्ज दि. ०८/०९/२००४ रोजी मंजूर करणेत आला व मुद्दा नं.१ वगळणेत आला. त्यानंतर वादीने सन २००९ मध्ये दुरुस्ती करुन दावा मिळकतीच्या मालकीहक्काबाबतचा ठराव करुन मागितला. सदर ठरावाची मागणी ही मुदतीच्या कायदयानुसार मुदतीत नाही. त्यामुळे वादीची हक्कज्ञापनाबाबतची मागणी नामंजूर करण्याची विनंती प्रतिवादीच्या वकीलांनी केलेली आहे. त्याकरिता प्रतिवादीचे वकील खालील निवाडयामधील निष्कर्षावर अवलंबून राहिले आहेत.

12.**Ganpat Rambhau Survase-Walke(Pujari) and another Vs. Government of Maharashtra and others** reported in **2010(6)Mh.L.J.**

> "Suit for relief of declaration-when is barred by the period of limitation, the suit for relief of injunction also does not survive."

सदर मुद्दयाला उत्तर देताना वादीचे वकील श्री. कुंटे यांनी असे सांगितले की प्रस्तुतचा दावा मालकीहक्काआधारे दाखल केलेला

आहे. त्यामुळे दाव्यास मुदतीचा कायदा कलम ६४ लागू होत आहे. त्याप्रमाणे दावा योग्य मुदतीत आहे. त्याकरिता वादीचे वकील खालील निवाडयामधील निष्कर्षावर अवलंबून राहिले आहेत.

1. **Devidas Krishna Salunke Vs. Tanubai W/o Vasudeo Ghogare** reported in **1999(1)Mh.L.J.616**

> "Suit for restoration of possession-Defendant in possession of suit property for more than 12 years-Plaintiff's claim for possession not based on ground of dispossession but on basis of title-There was no claim of any adverse possession of suit property by defendant-Suit decreed being governed by article 65 of the Limitation Act."

वादीने मुळ दावा मालकीहक्काआधारे निरंतर मनाई ताकिदीकरता व अतिक्रमण दूर करणेकरता दाखल केला होता. सन २००९ मध्ये वादीने दावा दुरुस्ती करुन दावा मिळकत वादीच्या मालकीची आहे असे जाहीर करुन मागितले. त्यावेळी वादीने अन्य दावा दुरुस्ती केली नाही. दाव्यातील संपूर्ण वाद कथने विचारात घेता वादीचा दावा हा केवळ ताब्याच्या आधारे नसून मालकीहक्काआधारे दाखल केलेला आहे. वादीने मालकीहक्काआधारे प्रतिवादीने केलेले अतिक्रमण दूर करुन मागितलेले आहे. वादीने पुराव्यानिशी तो दावा मिळकतीचा मालक असल्याचे शाबित केलेले आहे. अशाप्रकारे प्रस्तुतचा दावा मुदतीचा कायदा आर्टिकल ६४ प्रमाणे दाखल आहे. केवळ दावा मिळकतीचे हक्कज्ञापन नि.१४५ कडील पुनर्विलोकनाचा अर्ज मंजूर केल्यापासून म्हणजेच दि.०८/०९/२००४ पासून तीन वर्षात मागितले नाही म्हणून हक्कज्ञापनाची मागणी मुदतबाहय होत नाही. मुदतीचा कायदा आर्टिकल ६४ प्रमाणे सदरचा दावा योग्य मुदतीत दाखल केलेला आहे. सबब वादीने दाखविलेला न्यायनिवाडा येथे लागू होत असल्याचे व प्रतिवादीने दाखविलेला

न्यायनिवाडा येथे लागू होत नसल्याचे धरुन मी मुद्दा नं.२अ चे उत्तर होकारार्थी देत आहे.

मुद्दा नं.३ ते ५, ५अ :-

वादीने पुराव्यानिशी तो दावा मिळकतीचा मालक असल्याचे शाबित केलेले आहे. वादीने २०/१५ फूट जागा प्रतिवादीला संमतीने व विनामोबदला गुरांचे बेडे उभे करण्याकरिता दिल्याचे शाबित झालेले आहे. प्रतिवादीने वादीच्या संमतीशिवाय दावा मिळकतीपैकी १६.५ आर क्षेत्रात अतिक्रमण करुन नर्सरी व ४.५ आर क्षेत्रात बेडे वजा घर बांधलेले आहे. सदरचे बांधकाम बेकायदेशीर आहे. वादीने केवळ दोन वर्षाकरता बेडयाखालील जागा प्रतिवादीस वापरावयास दिलेली होती. त्यामुळे बेडेवजा घर व नर्सरीखालील जागेचा ताबा प्रतिवादीकडे बेकायदेशीर व अनधिकृतरित्त्या आहे. तो ताबा प्रतिवादीकडून काढून वादीला देता येईल. वादी हा दावा मिळकतीचा मालक असल्याने तसे हक्कज्ञापन त्याला देता येईल. प्रतिवादी हा वादीच्या दावा मिळकतीवरील ताबेकब्जास हरकत करत असल्याने व बेडेवजा घरात दुरुस्ती करत असल्याने त्याबाबतची निरंतर ताकीद मंजूर करता येईल. येणेप्रमाणे मुद्दा नं.३ ते ५ व ५अ चे उत्तर मी होकारार्थी देत आहे.

मुद्दा नं. ६ :-

मुद्दा नं. १ ते ५अ ला दिलेल्या निष्कर्षावरुन मुद्दा नं.६ ला उत्तर देताना मी खालील आदेश पारीत करत आहे.

आ दे श

दावा खर्चासह मंजूर करणेत येत आहे.

दावा मिळकत म्हणजेच मौजे बोरीस, तालुका अलिबाग जिल्हा रायगड येथील स.नं.१०४अ/३ ही मिळकत वादीच्या मालकीची आहे असे जाहीर करणेत येत आहे.

प्रतिवादीने वादीच्या वरील दावा मिळकतीच्या ताबेकब्जावहिवाटीस स्वत: अगर तर्फे नोकर, प्रतिनिधी वगैरे मार्फत कसल्याही त-हेचा अडथळा करु नये अशी निरंतर ताकीद देणेत येत आहे.

प्रतिवादीने दावा मिळकतीतील बेडे वजा घर व नर्सरी पूर्णत: हटवून अतिक्रमण दूर करुन संदर्भित जमीन मिळकत पूर्ववत करुन तिचा ताबा वादीस तीन महिन्यात देणेचा आहे. प्रतिवादीने तसा ताबा न दिल्यास वादीला तो ताबा कोर्टामार्फत घेता येईल व होणारा खर्च प्रतिवादीकडून वसूल करता येईल.

प्रतिवादीने बेडे वजा घर व नर्सरीखालील जागेचा ताबा देईपर्यंत स्वत: अगर तर्फे नोकर, प्रतिनिधी वगैरेंमार्फत त्यामध्ये कसलेही वाढीव बांधकाम व दुरुस्ती करु नये अशी निरंतर मनाई ताकीद देणेत येत आहे.

येणेप्रमाणे हुकूमनामा करणेत यावा.

अलिबाग (रु.दि.जगताप)
दिनांक :- १०/१०/२०११ सह दिवाणी न्यायाधीश,क.स्तर,
अलिबाग.

८. प्रतिवादीने दावा मिळकत खरेदी करणेपूर्वी त्याबाबतचा शोध अहवाल घेतलेला नाही. प्रतिवादीने स.नं.१०४अ/३ ही मिळकत अस्तित्वात आहे व १९६१ च्या दुरुस्ती आकारफोडपत्रकाचा अंमल दिलेला आहे याची खात्री केलेली नाही. त्याचप्रमाणे दुरुस्ती आकारफोडपत्रकानुसार स.नं.१०४अ/२ लाच स.नं.१०४अ/३ पडल्याची खात्री वा चौकशी केलेली नाही.

९. सन १९७० मध्ये शंकर हा दावा मिळकतीचा कुळ मालक झालेला नव्हता. त्यावेळी दावा मिळकत ही मुळ मालक वेलणकर यांचेच नांवे होती. तसेच सन १९७० मध्ये दावा मिळकत अस्तित्वात नव्हती. त्यामुळे शंकर म्हात्रे यांना दावा मिळकत हस्तांतरित करणेचा कोणताही अधिकार प्राप्त झालेला नव्हता.

१३. वादीने जो न्यायनिवाडा दर्शविलेला आहे त्यामध्ये वाद हा क्षेत्र व चतु:सिमा यामधील आहे. प्रस्तुत कामात तशी परिस्थिती नाही. सन १९७० च्या खरेदीखतात चतु:सिमा दिलेल्या आहेत. मात्र त्या चतु:सिमाप्रमाणे स.नं.१०४अ/३ व ६८/१/१अ याच्या दिलेल्या चतु:सिमा एकमेकांस मेळास नाहीत. तर प्रतिवादीच्या लाभात सन १९७३ मध्ये जे खरेदीखत झालेले आहे त्यामध्ये चतु:सिमाच लिहीलेल्या नाहीत. वादीच्या खरेदीखतात केवळ स.नं.१०४अ/४ च्या चतु:सिमा लिहीलेल्या आहेत. सन १९७० मध्ये झालेल्या खरेदीखतावेळी दावा मिळकत अस्तित्वात नव्हती. तसेच शंकर म्हात्रे त्या मिळकतीचे कुळ

मालक झालेले नव्हते.

मालमत्ता हस्तांतरण कायदा कलम ४३ नुसार फसवणूक ही मालकीहक्काबाबतची आहे, मिळकतीच्या अस्तित्वाबाबतची नाही.