

वि.बा.कुलकर्णी, न्यायिक सदस्य, महाराष्ट्र महसूल न्यायाधिकरण,
पुणे खंडपीठ, पुणे यांचेसमोरील कामकाज

Revision Application No.P/32/2003

- १) सुनिल नारायण वाडेकर, रा. स.नं. ७१, वाडेकर वस्ती, मुंडवा, ता.हवेली, जि.पुणे
२) नारायण गेणू वाडेकर (मयत वारस तर्फे)
अ) श्रीम.प्रेमाबाई नारायण वाडेकर, रा. स.नं. ७१, वाडेकर वस्ती, मुंडवा, ता.हवेली, जि.पुणे
ब) अशोक नारायण वाडेकर, रा. स.नं. ७१, वाडेकर वस्ती, मुंडवा, ता.हवेली, जि.पुणे
३) श्रीम.मंगल सुधीर वाडेकर, रा. स.नं. ७१, वाडेकर वस्ती, मुंडवा, ता.हवेली, जि.पुणे
४) कु. मोनिका सुधीर वाडेकर, रा. स.नं. ७१, वाडेकर वस्ती, मुंडवा, ता.हवेली, जि.पुणे
५) कु.विशाल सुधीर वाडेकर, रा. स.नं. ७१, वाडेकर वस्ती, मुंडवा, ता.हवेली, जि.पुणे
६) कु.मंगेश सुधीर वाडेकर, रा. स.नं. ७१, वाडेकर वस्ती, मुंडवा, ता.हवेली, जि.पुणे
अ.क्र.३ स्वतः करिता व अ.क्र.४ ते ६ साठी अ.पा.क. म्हणून

---अर्जदार

विरुद्ध

- १) लक्ष्मण मारुती हरगुडे (मयत वारस तर्फे)
अ) राजाराम लक्ष्मण हरगुडे, रा.केसनंद, ता.हवेली, जि.पुणे
ब) वसंत लक्ष्मण हरगुडे, रा.केसनंद, ता.हवेली, जि.पुणे
क) बाळासाहेब लक्ष्मण हरगुडे, रा.केसनंद, ता.हवेली, जि.पुणे
ड) श्रीम.रखमाबाई लक्ष्मण हरगुडे, रा.केसनंद, ता.हवेली, जि.पुणे
ड) राजाराम लक्ष्मण हरगुडे, रा.केसनंद, ता.हवेली, जि.पुणे
२) रामचंद्र गेणबा काटे, रा. फुरसुंगी, ता.हवेली, जि.पुणे
३) लक्ष्मण गेणबा काटे, रा. फुरसुंगी, ता.हवेली, जि.पुणे
४) सुरेश गेणूबा काटे, रा. धायरी, ता.हवेली, जि.पुणे

---जाबदेणार

मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८
चे कलम ७६ नुसार रिव्हिजन अर्ज.

वाद मिळकतीचे वर्णन-

गांव व तालुका	सर्व्हे नंबर	गट नंबर	क्षेत्र हे.आर	आढावित केलेला आदेश क्रमांक व दिनांक
केसनंद ता.हवेली	163/3	569	1.82	उपविभागीय अधिकारी, पुणे उपविभाग, पुणे यांचेसमोरील टेनन्सी अपील क्रमांक-८/२००० मध्ये दि.१३/११/२००२ रोजी दिलेला आदेश.
	163/4	570	5.77	

मौजे केसनंद, ता.हवेली, जि.पुणे येथील शेतजमीन स.नं.१६३/३ व स.नं.१६३/४ ज्याचा गट नंबर १०९६ एकत्रित क्षेत्र ७ हे.४२ आर च्या संदर्भात अर्जदार लक्ष्मण मारुती हरगुडे यांनी अॅडीशनल तहसिलदार तथा शेतजमीन न्यायाधिकरण, हवेली, जि.पुणे यांचेसमोर मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, १९४८ चे कलम 32F सह कलम 32G प्रमाणे जमीन खरेदी हक्कासाठी दाखल केलेले मुळ प्रकरण जे या न्यायाधिकाणासमोर पुनर्विलोकन अर्जात विचारार्थ आहे. सोयीचा भाग म्हणून यापुढे मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, १९४८ चा संदर्भ "कायदा" या शब्दाने व पक्षकार यांचा मुळ प्रकरण शेत न्यायाधिकरण हवेली यांचेसमोर अर्जदार गैरअर्जदार किंवा त्रयस्थ इसम म्हणून केला असेल त्याच क्रमवारीने पुढे केलेला आहे. प्रकरण न्यायाधिकाणासमोर येण्यासंबंधीची पूर्व पिढीका खालीलप्रमाणे विशद करता येईल.

1a दाखल
Cour of the
Judgement

- ① LL विधवा असेल तर ती जामिन हक्क ठेवते. त्यानंतर कुळाने नविन जामिन मालकास मुदतीत intimation द्यावी. (परंतु नविन मालकाशी जामिन मालक म्हणून नाते नकारणे योग्य नाही. कारण क. 31 (3)(ii) मध्ये "heir" असा शब्दप्रयोग नसून "successor in title" असा शब्दप्रयोग आहे. Page 1 of 12
- ② विधवा जामिन मालकाच्या नारसाने तिच्या नृत्यविवयी कुळस कळविणे आवश्यक नाही तर कुळाने स्वतः जाणून/सतर्क राहणे आवश्यक आहे. (जाम minor to major कळवावे)

स.स.स.
वरुण पांडे
1. L. 31 (3)(ii) मध्ये

श्रीम.यशोदाबाई काटे ह्या वाद जमिनीच्या मुळ मालक होत्या.त्यांचे मृत्युनंतर त्यांचा वारस मुलगा सहादु बाळा काटे हे जमीन मालक झाले.सहादू काटे सन १९५५ साली मयत झाले.त्यांचे मृत्युनंतर म्हणजे कृषक दिनापूर्वी म्हणजे दि.१/४/१९५७ पूर्वी जमीन मालक सहादू काटे यांची विधवा पत्नी श्रीम.पार्वतीबाई सहादू काटे ह्या वाद जमिनीच्या मालक झाल्या. त्याप्रमाणे महसूल दफ्तरी फेरफार क्र.२७७२ हा दि.१०/१/१९५७ रोजी मंजूर झाला.

वाद शेतजमिनीच्या मालकी हक्का संबंधी वरील कथनाशी सुसंगत अर्जदाराचे कथन असे आहे की, दोन्ही शेतजमिनी ह्या त्यांच्या कुटुंबियाकडे त्यांचे आजोबापासून अव्याहतपणे कृषक दिनापासून प्रत्यक्ष कब्जे वहिवाटीस आहेत. कृषक दिनी जमीन मालक विधवा असल्यामुळे त्या दिवशी प्रत्यक्ष कब्जे वहिवाटीस कुळ म्हणून काबीज असलेल्या कुळास मानीव खरेदीदाराचे हक्क प्राप्त होवू शकले नाहीत व ते कायद्याचे कलम 32F(1) अन्वये विधवा शेतजमीन मालक हिचे हयातीपर्यंत पुढे ढकलण्यात आला. जमीन मालक श्रीम.पार्वतीबाई ह्या केसनंद येथे राहात नसल्यामुळे त्यांचे मृत्युची माहिती अर्जदारास केवळ दि.२२/८/१९९० रोजी ७/१२ पत्रकी नोंदविण्यात आलेला वारस नोंदीचा फेरफार क्र.१५१७ चे मंजूरीवरून झाली. सदर शेतजमिनीचा वरील फेरफार मंजूर झाल्यानंतरचा ७/१२ अर्जदारास जुलै,१९९१ साली मिळाला, म्हणून अर्जदाराने सदरचा अर्ज दि.१५/६/१९९२ रोजी म्हणजे कलम 32F(1)A मधील नमूद असलेल्या मुदतीच्या आतच दाखल केला आहे, ज्या आधारे अर्जदाराने जाबदेणार यांचे विरुद्ध विवादीत शेतजमिनीची किंमत ठरवून मिळणेसाठी अर्ज दि.१५/६/१९९२ रोजी दाखल केला, ते प्रकरण शेतजमीन न्यायाधिकरण, हवेली यांचे कार्यालयात प्रकरण क्रमांक ३२ग/१६१/१९९३ अन्वये नोंद झाली.

चौकशीचे दरम्यान जाबदेणार नं.१ ते ३ यांनी हजर होवून लेखी जबाब दि.३०/१०/१९९२ रोजी दाखल केला.त्यांनी त्यांचे लेखी कैफीयतीव्दारे अर्जदाराचा कुळ हक्क किंवा वाद मिळकतीत त्यांची कुळ वहिवाट स्पष्ट शब्दात नाकारली आहे.कृषक दिनी म्हणजे दि.१/४/१९५७ रोजी अर्जदाराचे वडील मारूती ऊर्फ महादू हरगुडे हे प्रत्यक्ष कुळ कब्जेदार नव्हते म्हणून त्यांना मानीव खरेदीदाराचे हक्क प्राप्त होत नाहीत. फेरफार क्रमांक-२८९४ अन्वये त्यांची कुळ वहिवाट नसल्यामुळे नोंद रद्द झाली आहे, व तो फेरफार अपीलाव्दारे कोठेही आव्हानित झाला नसल्यामुळे तो अंतिम ठरला आहे. अर्जदाराच्या वडिलांचे ७/१२ चे इतर हक्कातील नांव केवळ पोकळीस्त आहे. वाद मिळकतीत जाबदेणार यांचा प्रत्यक्ष व खुला कब्जा पूर्वीपासून मालकी हक्काने आहे. सबब अर्ज नामंजूर करावा.

प्रकरणाचे चौकशीचे दरम्यान त्रयस्थ इसम सुनिल वाडेकर व इतर यांनी स्वतः हजर होवून आपणांस या प्रकरणात आवश्यक पक्षकार करण्यात यावे अशी विनंती करणारा अर्ज दि.३०/६/१९९५ रोजी दिला. त्यात त्यांनी अर्जदाराची कुळ वहिवाट व हक्क नाकारली. तसेच जमीन मालक श्रीम.पार्वतीबाई काटे यांनी त्यांना ही जमीन

दि.१७/३/१९८२ रोजी तीन स्वतंत्र खरेदीखताद्वारे विक्री केली आहे.त्या खरेदीखताचे आधारे त्रयस्थ इसम प्रत्यक्ष मालक या नात्याने काबीज आहेत. या ठिकाणी त्रयस्थ इसम यांनी अर्जदार व जमीन मालक श्रीम.पार्वतीबाई यांचे दरम्यान प्रलंबित असलेला दिवाणी दावा क्र.८८१/१९८३ चा संदर्भ दिलेला आहे. एवढेच नव्हे तर जाबदेणार क्र. १ ते ३ हे मयत श्रीम.पार्वतीबाई यांचे कायदेशिर वारस तर नाहीतच किंबहुना जमीन मालक श्रीम.पार्वतीबाई यांनी त्यांचे हयातीत अर्जदार, त्रयस्थ इसमांना विक्री केली असल्यामुळे तिच्या हयातीतच ते खरेदीदार मालक झाले आहेत, असे असतांना देखील अर्जदार कुळ व जाबदेणार यांनी फेरफार क्र.१५१७ संगनमताने जाबदेणार हे ज्या मिळकतीचे मालकी हक्क श्रीम.पार्वतीबाई यांचेकडे मृत्युचे तारखेस नव्हते त्या जमिनीचे वारस म्हणून नोंद करून घेतली. थोडक्यात अर्जदाराने कलम 32F(1)A अन्वये त्रयस्थ इसमांचे विरुद्ध कोणतीही कायदेशिर मागणी विधिवत मार्गाने व मुदतीचे आत केलेली नव्हती व नाही. इतर सर्व कायदेशिर मुद्दे उपस्थित करून त्रयस्थ इसमांनी कुळाचा अर्ज नामंजूर करावा व त्यांना या प्रकरणात आवश्यक पक्षकार म्हणून सामील करावे अशी विनंती केली. तो अर्ज प्रथमतः दि.२६/१०/१९९५ रोजी नामंजूर झाला. त्या नाराजीने त्रयस्थ इसमांनी टेनन्सी अपील क्र.९/१९९५ दाखल केले ते मंजूर झाल्यानंतर त्रयस्थ इसमांनी मुळ प्रकरणात पूर्ण सहभाग घेवून शेतजमीन न्यायाधिकरणासमोर अर्जदार कुळ, जाबदेणार कथीत जमीन मालक व त्रयस्थ इसम खरेदीदार यांचे दरम्यान गुणदोषावर चालले. अंतिम चौकशीअंती शेतजमीन न्यायाधिकरण, हवेली यांनी अर्जदाराचा अर्ज दि.७/१/२००० रोजीचे न्यायनिर्णयाद्वारे मंजूर केला व त्याआधारे जुना स.नं.१६३/३ व स.नं.१६३/४ या दोन्हीशेत जमिनीची कुळ कायदा कलम ३२ग अन्वये किंमत ठरवून अर्जदारास जमिनीची किंमत सरकार जमा केल्यानंतर अदा करावी, असा अर्ज दिला व त्याच वेळी त्रयस्थ इसमांचा अर्ज नामंजूर केला.

टेनन्सी प्रकरण क्र.३२ग/एसआर/१६१/१९९३ मधील दि.७/१/२००० रोजी दिलेल्या न्यायनिर्णयाचे विरुद्ध उपविभागीय अधिकारी, पुणे यांचेपुढे दोन अपीले दाखल झाली. अपील क्र.७/२००० जे की प्रमोद गावडे व इतर यांनी दाखल केले, तर अपील क्र. ८/२००० हे या प्रकरणातील त्रयस्थ इसम सुनिल वाडेकर व इतर यांनी प्रकरणातील मुळ अर्जदार व जाबदेणार यांचेविरुद्ध दाखल केले. अपील न्यायाधिकरण उपविभागीय अधिकारी, पुणे यांनी दोन्ही अपिले संयुक्त न्यायनिर्णयाद्वारे न्यायनिर्णीत केले व त्याद्वारे अपील क्र.७/२०००हे अंशतः मंजूर करून ते प्रकरण फेरचौकशीसाठी शेतजमीन न्यायाधिकरण यांचेकडे परत पाठविले तर अपील क्र.८/२००० हे नामंजूर केले.

मुळ प्रकरणातील त्रयस्थ इसम यांनी दाखल केलेले अपील क्र.८/२००० नामंजूर झाले आहे त्याचे नाराजीने त्यांनी प्रस्तुतचा पुनर्निरीक्षण अर्ज, अर्जात नमूद केलेल्या विविध कारणाचे आधारे आव्हानित केलेला आहे.

चौकशीचे दरम्यान अर्जदार कुळ म्हणजे पुनर्निरिक्षण अर्जातील जाबदेणार क्र. १ याचं वारसांचे विधिज्ञ श्री.निरज जगताप तर त्रयस्थ इसम/पुनर्निरिक्षण अर्जातील अर्जदार यांच्या वतीने विधिज्ञ श्री.भालचंद्र निकते यांचा युक्तीवाद ऐकला. उभय न्यायाधिकरणाचा अभिलेख तपासला. उभयपक्षकारांचे कथन, प्रतीकथन, उपलब्ध अभिलेखाचे पुनर्विलोकन आणि पक्षकारांचे विधिज्ञ यांनी मांडलेला युक्तीवाद विचारात घेता, पुनर्निरिक्षण अर्जाचा निर्णय देत असतांना माझे विचारार्थ खालील मुद्दे उपस्थित होतात.उपस्थित झालेले मुद्दे व त्यावरील माझे सकारण निष्कर्ष मी खालीलप्रमाणे नोंदवितो.

मुद्दा	:	निष्कर्ष
१) अर्जदार हे कृषक दिनी वाद मिळकतकुळ या नात्याने प्रत्यक्ष कब्जे वहिवाटीत होते ही बाब सिध्द होते काय ?	:-	नकारार्थी
२) वाद मिळकतीबाबत अर्जदाराचा मानीव खरेदीचा हक्क कायद्याचे कलम 32F(1)(a) अन्वये पुढे ढकलल्यानंतर त्यांनी तो हक्क कलम 32F(1)(A)अन्वये विधिवत आणि मुदतीतच्या आत बजाविला आहे काय ?	:-	नकारार्थी
३) शेतजमीन न्यायाधिकरण आणि अपील न्यायाधिकरणाने दिलेल्या न्यायनिर्णयात पुनर्निरिक्षणाचे या न्यायाधिकरणाचे मर्यादीत अधिकाराचा वापर करून हस्तक्षेप करणे आवश्यक आहे काय ?	:-	होकारार्थी
४) असेल तर काय मर्यादे पर्यंत ?	:-	आदेशात नमूद केल्याप्रमाणे

या प्रकरणातील अविवादित अथवा मान्य असलेल्या किंवा सिध्द झालेल्या बाबी ज्या न्यायानिर्णयासाठी सहाय्य भूतच ठरणार आहेत त्या खालीलप्रमाणे नमूद करता येतील. विवादीत शेतजमिनीचे मालक सहादू काटे हे विना अपत्य सन १९५५ साली मयत झाले. फेरफार क्र.२७७२ अन्वये त्यांची विधवा पत्नी श्रीम.पार्वतीबाई ह्या जमिनीच्या मालक झाल्या. तो फेरफार दि.१०/१/१९५७रोजी मंजूर झाला. श्रीम.पार्वतीबाई ह्या दि.३१/३/१९८७ रोजी विना अपत्य किंवा त्यांचे वर्ग-१ चे वारस कोणीही नसतांना मरण पावल्या. त्यांच्या मृत्युनंतर वारसांचा फेरफार जाबदेणार यांचे हक्कात फेरफार क्र.१५१७, दि.८/१/१९९१ रोजी मंजूर करण्यात आला म्हणजे विधवा जमीन मालक यांचे मृत्युनंतर जवळजवळ ४ वर्षांनंतर मंजूर करण्यात आला. एवढेच नव्हे तर जाबदेणार यांनी त्यांचे पुराव्यात असे नमूद करण्याचा प्रयत्न केला आहे की, जमीन मालक श्रीम.पार्वतीबाई यांचे ते वर्ग-२ चे वारस आहेत,व तसा वारसा हक्क ते त्यांचे पिता गेणबा जे की मयत सहादू काटे याचे सख्खे काका होते.त्यांचे मार्फत सांगत आहेत. दरम्यान त्रयस्थ इसम यांचे हक्कातील खरेदीखताआधारे तीन स्वतंत्र फेरफार सन १९८३ साली घेण्यात येवून ते नामंजूर झाले आहेत.

19/6/

मुद्दा क्रमांक-१

वरील अविवादीत बाबी ध्यानी ठेवून या ठिकाणी नमूद करावेसे वाटते की, अर्जदार हे त्यांचे पिता मारूती सखाराम हरगुडे यांचे कुळ हक्क सांगत आहेत. अभिलेखावर फेरफार क्र.३८३३ याची सत्यप्रत पान क्र.३५ वर उपलब्ध आहे. ज्यावरून असे दिसून येते की, सदरचा फेरफार हा दि.१४/६/१९५७ रोजी मंजूर झाला, ज्यावेळी महादू सखाराम हरगुडे यांचे नांव कमी करून अर्जदार यांचे वडीलांचे नांव लागले. म्हणजे कृषक दिनी दि.१४/१९५७ रोजी ते प्रत्यक्ष कुळ म्हणून काबीज होतेच असा निष्कर्ष काढता येणार नाही.

सर्वात महत्वाची बाब म्हणजे या प्रकरणात अर्जदार लक्ष्मण मारूती हरगुडे यांनी हे प्रकरण सुरु करण्यापूर्वी जमीन मालक श्रीम.पार्वतीबाई आणि त्रयस्थ इसम वाडेकर यांचे विरुद्ध दिवाणी दावा क्र.८८१/१९८३ दाखल केला होता. ज्यात प्रतिवादी क्र.५ म्हणून कामगार तलाठी, केसनंद यांना पक्षकार केले होते. त्या दाव्याची प्रत पान क्रमांक-२९ वर उपलब्ध आहे. त्यात वाद विषय हा वाद मिळकत होती. त्यात अर्जदार कुळ यांचे कथन काय आहे हे अत्यंत बोलके आहे. त्यातील महत्वाचा भाग की दिवाणी दावा क्र.८८१/१९८३ मधील परिच्छेद क्र.२ मध्ये खालीलप्रमाणे आहे.

परिच्छेद क्रमांक-२ वर कलम-१ वर्णन केलेली जमीन ही वादीची यांचे वडीलोपार्जित मालकी वहिवाटीची आहे. याशिवाय आणखीन काही जमिनी वादीच्या पूर्वजांकडे होती.----- त्यामुळे सदर जमीन वादीचे मालकी वहिवाटीची झाली आहे.

या दाव्यात जमीन मालक श्रीम.पार्वतीबाई पक्षकार होत्या. या ठिकाण हा संदर्भ एवढ्यासाठी नमूद करतो की कुळ हक्क प्रस्थापित करू पहाणाऱ्या अर्जदाराने जमीन मालक श्रीम.पार्वतीबाई यांचेशी मालक व कुळाचे नाते नाकारून त्यांचे विरुद्ध आपणच मालक आहोत असे कथन केले. एवढेच नव्हे तर या प्रकरणात शेतजमीन न्यायाधिकरणासमोर अर्जदार उलट तपासाचे दरम्यान असतांना या वादपत्रातील हा मजकूर त्यांना वाचून दाखविला असता त्यांनी तो कबुल केला आहे. अर्जदार लक्ष्मण हरगुडे यांची जबानी शेतजमीन न्यायाधिकरणासमोर चाललेल्या प्रकरणात पान क्र.३४३ वर आहे त्यातील महत्वाचा भाग या ठिकाणी नमूद केल्यास न्याय निष्कर्ष नोंदविण्यास सहाय्य भूत ठरेल, तो खालीलप्रमाणे-

दिवाणी दावा क्र.८८१/१९८३ असा वाडेकर यांचे विरुद्ध दिवाणी कोर्टात दावा दाखल केला होता. त्या दाव्यात पार्वतीबाई काटे ह्या प्रतिवादी क्र.१ होत्या.----दाव्यातील मजकूर बरोबर आहे. सदर दाव्यातील मजकूराबाबत मी कोठेही तक्रार केल्याचे मला आठवत नाही. सदर दाव्यात मी या जमिनीचा मालक आहे असे म्हटले होते.

माझ्या मते अर्जदार व त्रयस्थ इसम सह जमीन मालक यांचे दरम्यान याच मिळकती संबंधी सध्या चालू असलेल्या या दिवाणी प्रकरणात अर्जदाराने जर आपण जमीन मालक आहोत असे कथन केले असेल आणि ते या प्रकरणात संधी देवून देखील ना कबुलही करत नाहीत किंवा कोणत्या परिस्थितीत श्रीम.पार्वतीबाई यांचे मालकी हक्क नाकारला हे नमूद करत नाहीत तर अशी कबुली अर्जदाराचे या प्रकरणातील कुळ हक्क कथन करणारी विरोधी बाजू बाध्य ठरत आहे. मी अर्जदाराच्या कुळ हक्क प्रस्थापित करण्याचे प्रयत्नास दिवाणी कोर्टात घेतलेला विरुद्ध पवित्रा त्यांचे कुळ हक्कास हानीकारक आहे, आणि तो हानिकारक ठरला आहे या निष्कर्षाचे समर्थनार्थ दत्तात्रय मोहिते विरुद्ध शंकर मोहिते याचे प्रकरणात मा.उच्च न्यायालयाने दिलेल्या पूर्व न्याय निर्णयाचा आधार घेवू इच्छितो जो की AIR 1960 Bom.153 या ठिकाणी उद्धृत झाला आहे, त्यातील कायदेशिर तत्व इंग्रजी भाषेत खालीलप्रमाणे नमूद केले आहे.

The court is certainly empower to consider admission solely made by party in the course of proceeding in other suits relating to the said subject matter subject to, same is confronted to the witness and opportunity to explain the circumstances in which admission was made was given to the witness

वरील पूर्व न्यायनिर्णयाचा आधार घेवून मी या ठिकाणी असा निष्कर्ष नोंदवितो की, अर्जदार यांनी जमीन मालकाचा मालकी हक्क नाकारून स्वतःचे मालकी हक्क स्वतंत्ररित्या प्रस्थापित करू पाहात आहेत व ते दिवाणी प्रकरण अद्यापही न्यायप्रविष्ट आहे अशा परिस्थितीत अर्जदारास या प्रकरणात श्रीम.पार्वतीबाई यांची मालकी कबुल करून त्यांनी त्रयस्थ इसमाचे हक्कात लिहून दिलेले खरेदीखत आव्हानित करण्याचा प्रश्न उदभवत नाही.

आता प्रश्न निर्माण होतो की, त्रयस्थ इसम/खरेदीदार आणि अर्जदार यांचे दरम्यान अर्जदाराचे कथनानुसार श्रीम.पार्वतीबाई यांनी त्रयस्थ इसमाचे हक्कात लिहून दिलेले खरेदीखत कुळ कायद्यांतर्गत बेकायदेशिर आहे, परंतु त्यासाठी त्यांनी कोणताही ठोस पुरावा दिलेला नाही. अर्जदाराकडून/कुळ यांचेकडून त्यासंबंधी माझे विशेष तरतूदीकडे लक्ष वेधले नाही किंवा तशी तरतूद लक्षात आणून दिलेली नाही. उलट कुळ कायदा कलम 31(3)(ii) सह कलम 32F(1) यांचे एकत्रित वाचन केले असता असे दिसून येते की, ज्या ठिकाणी जमीन मालक विधवा असल्यामुळे मानीव खरेदीचा हक्क पुढे ढकलण्यात आला आहे, त्या प्रकरणात जमीन मालक विधवा हिची मालकी ३२ग अन्वये परिणामीत होत नाही. उलट विधवा जमीन मालकीनीने तिच्या हयातीत खरेदीखतासारख्या नोंदणीकृत दस्ताव्याद्वारे कुळ जमिनीत त्रयस्थांचे हितसंबंध निर्माण केले असतील तर अशा खरेदीदारास 31(3)(ii) सह कलम 32F(1) अन्वये सर्व हक्क प्राप्त होतात. असे माझे मत आहे. त्याकरिता कलम 31(3)(ii) मधील तरतूद या ठिकाणी संदर्भासाठी नमूद करू इच्छितो.

19/11/20

Section 31(3) Where a landlord is a minor, or widow, or a person subject to mental or physical disability--- then such notice may be given [and an application for possession under section 29 may be made]

- (i) -----
 (ii) by the successor-in-title of a widow within one year from the date on which her interest in the land ceases to exist.
 (iii) -----

कलम 31(3)(ii)या ठिकाणी heir (वारस) हा शब्द नसून successor in title हा शब्द नमूद आहे, जेणेकरून विधवा मालकीनीस कलम ३२फ अन्वये काबीज कुळाने अशा खरेदीदारास खरेदीचे तारखेपासून एक वर्षाचे आत इच्छा प्रकट करणे आवश्यक आहे. जर जमीन मालक विधवा हिने केलेले हस्तांतरण बेकायदेशिर असते तर कलम 31(3)(ii) मध्ये successor in title या ऐवजी heir (वारस) हा शब्द लिहिला असता थोडक्यात अर्जदार कुळ यांनी त्रयस्थ इसमाचे हक्कातील खरेदीखत आढावित करण्याऐवजी खरेदीखताचे आधारे त्रयस्थ इसमाची मालकी मान्य करून त्यांचेशी कुळ हक्क बजाविला असता, तर परिस्थिती वेगळी होती.परंतु अर्जदार कुळ यांनी त्रयस्थ इसम खरेदीदार यांची मालकी व त्यांचेशी कुळ नाते संबध कधीही मान्यच केलेले नाही.त्यामुळे अर्जदार हे त्रयस्थ इसमांचे काबीज कुळ म्हणून हक्क सांगण्यास अधिकार प्राप्त होत नाहीत.किंबहुना ज्या प्रकरणात कुळाचा मानीव खरेदीचा [deem purchaser] हक्क जमीन मालक विधवा असल्याचे कारणावरून पुढे ढकलण्यात आला आहे.त्यांना विधवा जमीन मालकाने केलेले हस्तांतरणाचे व्यवहार आढावित करण्याचे कारणच घडत नाही. उलट त्यांनी प्रत्यक्ष कब्जाचे आधारे खरेदीदार मालकाचे विरुद्ध कलम 31(3)(ii) सह कलम 32F(1) ला अधिन राहून हक्क बजावणे कायद्यास सुसंगत होते पण तसे या प्रकरणात घडलेले नाही.

पूर्ण महसूल अभिलेखाचे अवलोकन केले असता हे दिसून येते की, त्रयस्थ इसम यांचे देखील वहितीचे रकान्यात प्रत्यक्ष कब्जेदार म्हणून नोंद नाही.परंतु उपलब्ध अभिलेखाचे अवलोकन करून ७/१२ चे निरीक्षण केले असता असे दिसून येते की, त्रयस्थ इसम यांचे हक्कात विवाद खरेदीखता आधारे फेरफार क्र.१०३२, १०३३ व १०३४ हे घेण्यात आले, परंतु प्रकरण मे.दिवाणी न्यायालयात न्यायप्रविष्ट असल्यामुळे ते फेरफार दि.२१/११/१९८३ रोजी नामंजूर करण्यात आले. शिवाय फेरफार क्र.२२१९ जो की, दि.१६/७/२००९ रोजी मंजूर करण्यात आला त्यावरून असे दिसून येते की,

थोडक्यात कृषक दिनी जमिन मालक विधवा असतांना वैधव्याचे कालावधीत तिने जमिनीचे हस्तांतरण केले हे ज्ञात असतांना, अर्जदारांनी विधवा जमीन मालक आणि तिच्यामार्फत खरेदीदार म्हणून हक्क सांगणारे त्रयस्थ इसम यांचेशी कुळ हक्क नाकारून स्वतःचा हक्क कमजोर केला आहे. (स्वतःचे पायावर कुन्हाड पाडून घेतली आहे.) वाद मिळकतीत कोण व कोण्या आधारे काबीज आहे हा या चौकशीचा भाग नाही. परंतु अर्जदार कृषिक दिनी कुळ होते का हे ठरवित असतांना अर्जदारांनी स्वतःचे वर्तनातच

सुरुवातीपासून कुळ हक्क विधवा जमीन मालक व तिच्यामार्फत हक्क सांगणारे त्रयस्थ इसम यांची मालकी नाकारून आपले कुळ हक्क शाबीत करण्यास असमर्थ ठरले आहेत. म्हणून मी मुद्दा क्रमांक-१ चे उत्तर नकारार्थी नोंदवितो.

मुद्दा क्रमांक-२

या प्रकरणात पक्षकारांचे कथन, प्रति कथन आणि कायदेशिर मुद्दे याबाबतीत हा मुद्दा अत्यंत महत्वाचा ठरतो. वादग्रस्त मिळकतीबाबत जमीन मालक कृषक दिनी विधवा असल्यामुळे कुळाचा मानिव खरेदीचा हक्क पुढे ढकलण्यात आला, ही बाब या प्रकरणात केवळ मान्यच नसून प्रकरण क्र.केसनंद/ALT/124अ/62, दि.१२/१२/१९६४चे निकालावरून हे सिद्ध होते. ही बाब अपिल न्यायाधिकरणाने त्यांचे न्यायनिर्णयात अधोरेखीत केलेली आहे. अशा परिस्थितीत काबीज कुळाने कलम 32F(1)A अन्वये त्यांचा हक्क कोणाविरुद्ध बजावयाचा व केव्हा बजावयाचा हे या कलमात अधोरित व निश्चित केलेले आहे. न्यायनिर्णयातील वरील भागात मुद्दा क्रमांक-१ चे निष्कर्ष नोंदवितांना मी नमूद केले आहे की, कलम 31(3)(ii) व कलम 32F(1)A या दोन्ही ठिकाणी विधिमंडळाने कायदा तयार करित असतांना हेतु पुरस्सर वारस (heir) हा शब्द न वापरता कलम 31(3)(ii) या ठिकाणी successor in title आणि कलम 32F(1)A या ठिकाणी landlord (जमीन मालक) हा शब्द वापरलेला आहे, वारस (heir) नाही. म्हणजेच विधिमंडळाने त्यांचे पूर्ण विचारांती कलम 32F(1)A अन्वये हक्क बजावितांना कुळाने तो मालका विरुद्ध बजावावा लागतो वारसांचे विरुद्ध नाही. कारण मानिव खरेदीदाराचे तत्व काबीज कुळाला जोपर्यंत कुळ कायदा कलम 32F(1)A अन्वये न्यायाधिकरणाकडून हुकुम होत नाही, तोपर्यंत मालकी मिळत नाही. त्यामुळे जमीन मालकाने कुळाला प्राप्त होणाऱ्या अधिकारापूर्वी केलेले हस्तांतरण आव्हानित करण्याचा किंबहुना या प्रकरणात त्रयस्थ इसम खरेदीदार वाडेकर यांचा मालकी हक्क नाकारण्याचा अर्जदार कुळास कारण नाही. किंबहुना त्याने तो हक्क खरेदीदार मालक यांचे विरुद्ध कलम 32F(1)A नमूद केलेल्या कालावधीत बज्जविणे जरूरीचे होते. शिवाय महत्वाची बाब अशी आहे की, त्रयस्थ इसम वाडेकर यांचे हक्कातील खरेदीखताचे ज्ञान अर्जदार कुळ यांना दिवाणी दावा क्र.८८१/१९८३ दाखल करत असतांनाच ज्ञात झाले होते. त्यामुळे किमान दि.२८/४/१९८३ पासून पुढे दोन वर्षांचे आत अर्जदाराने त्रयस्थ इसमाचे विरुद्ध बजावणे आवश्यक होते. या प्रकरणात अर्जदार कुळ यांनी कलम 32F(1)A अन्वये दाखल केलेला अर्ज हा दि.१५/६/१९९२ रोजीचा आहे. म्हणजेच त्रयस्थ इसमाचे विरुद्ध तर ही बाब विचारात घेण्यासारखीच नाही एवढेच नव्हे तर अर्जदार कुळ यांनी त्रयस्थ इसम खरेदीदार यांचे हक्कातील खरेदीखत ज्ञात असून देखील टेनन्सी प्रकरण क्र.३२ग/एसआर/१६१/१९९३ जे दि.१५/६/१९९२ ला दाखल केले त्यात त्रयस्थ इसमांना पक्षकार देखील केलेले नाही किंबहुना त्या त्रयस्थ इसमांनी हितसंबंधी म्हणून दाखल केलेल्या अर्जास हरकती घेवून अडथळा केलेला आहे. थोडक्यात अर्जदार कुळ हे विधवा जमीन मालकांने ज्यांचे हक्कात खरेदीखत लिहून दिलेले आहे. त्यांचे विरुद्ध

कलम 32F(1)A अन्वये हक्क बजावत नाहीत किंवा सांगत नाहीत. त्यामुळे त्रयस्थ इसमाचे विरुद्ध अर्जदाराचे हक्कात ३२ग चे प्रमाणपत्र देण्याचा प्रश्नच उदभवत नाही.

आता राहिला प्रश्न अर्जदाराने सध्याचे जाबदेणार कथीत जमीन मालक की ज्यांची वारसांने मालकी हक्क अर्जदार कबुल करीत आहेत. त्यांचे बाबतीत काय परिस्थिती आहे हे विचारात घेता, सर्व प्रथम नमूद करावेसे वाटते की, विधवा जमीन मालक श्रीम.पार्वतीबाई ह्या दि.३१/३/१९८७ रोजी मयत झाल्या.त्यांना वर्ग-१ चे वारस नाहीत हे सर्वाना मान्य आहे.कारण त्या विना-अपत्य मयत झाल्या व दत्तक पुत्र अथवा कन्या नाही अशा परिस्थितीत फेरफार क्र.१५१७ जो दि.८/१/१९९१ रोजी मंजूर झाला. त्या आधारे जाबदेणार जमीन मालक अभिलेखावर आले आहेत. जे वर्ग-२ चे वारस म्हणून हक्क सांगतात. तशा प्रकारचा फेरफार क्र.१५१७ आहे याशिवाय कोणताही पुरावा नाही. शिवाय त्यांचे हक्कात तेच केवळ वर्ग-२ चे वारस आहेत असे वारसा प्रमाणपत्र न्यायालयाने दिलेले नाही. याही इतपर महत्वाची बाब अशी आहे की, जाबदेणार यांनी देखील अर्जदाराचा अर्ज त्यांचे विरुद्ध देखील मुदतीत नाही. असा आक्षेप घेतलेला आहे. प्रकरण चालू असतांना विशेषतः दिवाणी दावा क्र.८८१/१९८३ प्रथम फेरीत प्रलंबित असतांनाच अर्जदार व जाबदेणार यांच्यात तडजोड झाली असली तरी देखील अर्जदारांचे हक्क बजावणीस मुदतीची बाधा आहे, हा मुद्दा अभिलेखीत राहतो.श्रीम.पार्वतीबाई ह्या मयत झाल्यानंतर अर्जदार कुळ त्यांच्या दहाव्याच्या विधीसाठी मुंडव्याला गेला होतो ही बाब त्यांनी पुराव्यात कबुल केली आहे. खालच्या कोर्टाचे अभिलेखातील पान क्र.३४९ मधील उपरोक्त कबुली खालीलप्रमाणे-

"श्रीम.पार्वतीबाईच्या दहाव्याच्या विधीला मी मुंडवा (पुणे) येथे गेलो होतो."

याही पुढे जावून श्रीम.पार्वतीबाई यांना वारस नाहीत असे कथन करून अर्जदाराने दिवाणी प्रकरणात श्रीम.पार्वतीबाई हीचे नांव कमी केलेल्या अर्जाची प्रत देईल असे अभिलेखावर आहे अशा परिस्थितीत जाबदेणार यांचेविरुद्ध हा अर्ज मुदतीत आहे किंवा नाही ही बाब विचारात घेतांना या ठिकाणी नमूद करावेसे वाटते की, विधवा जमीन मालकाचे वारसांने जमीन मालक मृत्यु पावल्याची माहिती कुळास देण्याची गरज नाही किंवा कायद्याला तसे अभिप्रेत नाही. हक्क बजाविणाऱ्या कुळाने जागृत (सर्तक) राहून असा कुळ हक्क मुदतीत बजाविणे महत्वाचे आहे. जर तो तसा बजाविला नसेल तर न्यायाधिकरणास या मुदतीत कोणत्याही कारणावरून वाढ देण्याचा अधिकार नाही. किंबहुना मयताचे वारस ज्ञात नव्हते, या कारणावरून कलम 32F(1)(A) मधील नमूद मुदत न्यायाधिकरणाला सुद्धा वाढविता येणार नाही. प्रथम दर्शनी श्रीम.पार्वतीबाई ह्या दि.३१/३/१९८७ रोजी मयत झाल्यामुळे जाबदेणार किंवा त्रयस्थ इसम यांचेविरुद्ध कोणत्याही परिस्थितीत कलम 32F सह कलम 32G प्रमाणे दाखल होणारा अर्ज हा दि.३०/३/१९८७ पूर्वी दाखल करणे आवश्यक होते. प्रथम दर्शनी विवादीत अर्ज हा

दि.१५/६/१९९२ रोजी दाखल झाल्याचे दिसून येते. थोडक्यात सदरचा अर्ज ना त्रयस्थ इसमाच्या, ना जाबदेणार यांचे विरुद्ध मुदतीचे आत आहे. वरील सर्व निष्कर्षाचे समर्थनार्थ मी खालील पूर्व न्यायनिर्णयाचा आधार घेवू इच्छितो.

a) चिंतामन दातीर विरुद्ध आनंद भट [1991 Mh.L.J.(1) 435]

b) आप्पा नरसप्पा विरुद्ध आपूबाई [AIR 1999 S.C. 1963]

c) काशिराम विरुद्ध खंडू जाधव [2001 Mh.L.J.(1) 867]

या तीनही पूर्व न्यायनिर्णयात नमूद केलेले कलम 32F मधील तरतूदीबाबतचे कायदेशिर तत्व इंग्रजी भाषेत मी खालीलप्रमाणे नमूद करतो.

The provision of law and language of the section 32F and 31 of the Act, being quite clear the period of one year at provided in section 32F (1) with in which the tenant can exercise his right of purchase cannot be extended on the ground that the tenant had no knowledge about the death of widow. Duty is not cast on the L.H of land leady to inform the death. Failure of the tenant with in two year, disentitle him from purchasing the land subsequently. His right to purchase stands extinguished by efflux of time, which could not be extended by extending the same form the date of knowledge.

वरील पूर्व न्याय निर्णयातील निष्कर्ष या प्रकरणास तंतोतंत लागू होत आहेत जेणेकरून अर्जदाराचा शेतजमीन खरेदी करण्याचा हक्क कालबाह्य ठरला आहे. ज्या संबंधीची घालून दिलेली कालमर्यादा कोणत्याही कारणाने वाढविता येत नाही.

याशिवाय अर्जदाराने दाखल केलेला कलम 32F सह 32G अन्वयेचा अर्ज कायदेशिर तरतूदीचे पालन करणारा तरी आहे काय ? हे पाहिले असता संपूर्ण अभिलेखाची तपासणी केली असता असे दिसून येते की, विवादीत अर्ज दाखल करण्यापूर्वी अर्जदाराने विवादीत जमीन खरेदी करण्याचा हक्क आपण बजावत असल्याची पूर्व सूचना त्याने ना जमीन मालकाला कळविली, ना न्यायाधिकरणाला सूचीत केली. थोडक्यात विवादित प्रकरण दाखल करण्यापूर्वी अर्जदाराने मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियमातील नियम १९५६ मधील नियम २० अन्वये विहित नमुन्यातील नमुना नंबर १० ची नोटिस जमीन मालकाला किंवा न्यायाधिकरणाला दिलेली नाही. या कायदेशिर पूर्ततेबाबत अर्जातील कथन पूर्णपणे अनभिज्ञ आहे. या पूर्ततेचा साधा उल्लेखही अर्जात नाही. किंवा अर्जदाराच्या पुराव्यात देखील नाही. थोडक्यात 32F(1) सह 32(G) अन्वये दाखल करण्यात आलेले प्रकरण पूर्व सूचने अभावी बाधित आहे. याही कारणावरून अर्जदाराची मागणी न्यायाधिकरणासमोर टिकत नाही. या निष्कर्षाचे समर्थनार्थ मी मा.मुंबई उच्च न्यायालय यांनी विष्णू देसाई विरुद्ध इंदिरा पाटकर यांचे प्रकरणात दिलेल्या न्यायनिर्णयाचा आधार घेवू इच्छितो. जो की AIR 1972 Bom. 207 मध्ये प्रसिध्द झाला आहे. यातील निष्कर्षाचे

समर्थनार्थ नोंदविलेले मत खालीलप्रमाणे आहे जे की इंग्रजी भाषेमध्ये जसेच्या तसे खाली नमूद केले आहे.

In case covered by Section 32F, provisions of Section 32 apply only after an intimation is given as contemplated by Section 32F(1A) and this is evident from the language of sub section 2 of the said section.

थोडक्यात 32F(1) सह 32(G) अन्वये शेतजमीन खरेदी करण्याचा हक्क बजाविणेसाठी केलेला अर्ज विधिवत व मुदतीत नाही, असा निष्कर्ष नोंदवून मी मुद्दा क्रमांक २ चे उत्तर नकारार्थी देतो.

मुद्दा क्रमांक-३ व ४

मुद्दा क्रमांक-१ व २ यांचे निष्कर्ष नकारार्थी नोंदविल्यानंतर शेतजमीन न्यायाधिकरण आणि अपील न्यायाधिकरण या दोन्ही खालील न्यायालयाने दिलेल्या न्यायनिर्णयाचा विचार केला असता, आणि वरील कायदेशिर कसोटीवर त्यांची तपासणी केली असता असे दिसून येते की, उभय न्यायाधिकरण यांनी केवळ कथन व पुराव्याकडेच दुर्लक्ष केलेले नसून कायदेशिर तरतूदीचे सुद्धा तंतोतंत पालन किंवा योग्य अर्थ काढून निष्कर्ष नोंदविलेले नाहीत. अशा परिस्थितीत नोंदविलेले निष्कर्ष हे जर कायदेशिर तरतूदीकडे डोळे झाक करून झाले असतील तर, या न्यायाधिकरणास पुर्नविचारार्थ याचिका निर्णीत करत असताना प्राप्त पूर्ण अधिकाराचा वापर करून या न्यायनिर्णयात हस्तक्षेप करण्याचे अधिकार आहेत, यासाठी मी

- (i) Baldevji Vs. State of Gujarat, reported in AIR 1979 SC, page-1326.
 - (ii) Shamrao Vs. Shantabai, reported in 1995 Vol. I, Mh.L.J. 668.
- Wherein their Lordships have ruled as under:

या दोन्ही पूर्व न्यायनिर्णयाचा सारांश मी इंग्रजी भाषेत खालीलप्रमाणे नमूद करतो.

"The provisions of revision within the limits of Section 76 of the Act are ever in form of second appeal as contemplated u/s 100 of C.P.C. Same principle applies for as application for revision before the revenue tribunal. The Tribunal has jurisdiction to examine the finding of fact if same are based on no evidence or are found to be perverse in eye of law. A decision arrived at without deciding the proper issues of fact is an essence of decision contrary to law."

थोडक्यात कायदेचे कलम ७६ अन्वये पुनर्निरीक्षणाचे अधिकार हे दिवाणी प्रक्रिया संहितेचे कलम १०० अन्वये चालणाऱ्या दूसऱ्या अपिला इतके विस्तृत आहे. ते केवळ पुर्नविचार याचिका या मर्यादेत कक्षेत राहात नाहीत. थोडक्यात वरील न्याय निर्णयाचा आधार घेवून व मुद्दा क्रमांक-१ व २ यांचे निष्कर्ष विचारात घेवून मी असे ठरवितो की, खालच्या उभय न्यायाधिकरणाने दिलेले न्यायनिर्णय कायद्याच्या कसोटीत उतरत नाहीत.

त्यात हस्तक्षेप करुन ते रद्द करणे आवश्यक आहे, अशा प्रकारे अंतिम मत नोंदवून मुद्दा क्रमांक-३ चे उत्तर होकारार्थी देवून व मुद्दा क्रमांक-४ चे उत्तर अंतिम आदेशाशी समर्पक असे नोंदवून मी खालीलप्रमाणे आदेश देत आहे.

आ दे श

- १) पुनर्निरिक्षण अर्ज / याचिका मंजूर करण्यात येत आहे.
- २) ॲडिशनल तहसिलदार तथा शेतजमीन न्यायाधिकरण, हवेली यांनी त्यांचे समोरील टेनन्सी प्रकरण क्र.३२ग/एसआर/१६१/१९९३ मध्ये दि.७/१/२००० रोजी दिलेला न्यायनिर्णय, तसेच अपील न्यायाधिकरण तथा उपविभागीय अधिकारी, पुणे उपविभाग, पुणे यांचेसमोरील टेनन्सी अपील क्रमांक-८/२००० मध्ये दि.१३/११/२००२ रोजी दिलेला न्यायनिर्णय हे दोन्ही रद्द करण्यात येत आहे.
- ३) अर्जदार/कुळ यांनी ३२F(१) सह ३२(G) अन्वये दि.१५/६/१९९२ रोजी दिलेला अर्ज नामंजूर करण्यात येत आहे.
- ४) प्रकरणाचा खर्च उभय पक्षकारांनी आपआपला सहन करावा.
- ५) उभय खालील न्यायाधिकाऱ्यांच्या संचिका परत पाठविण्यात याव्यात.
- ६) या न्यायनिर्णयाची समज पक्षकार व तसेच संबंधीत खालील उभय न्यायाधिकाऱ्यास सूचीत करण्यात याव्यात.