

प्रति,

१. कमल आण्णासो महारनूर

रा. घाटगेवाडी रोड, जत ता. जत जि. सांगली

..... अपिलार्थी

विरुद्ध

१. राधाबाई म्हाकू कराडे

२. सुखदेवी महादेव कोळी

३. राघु कासाप्पा चनवीर

अ.क्र.१ रा. घाटगेवाडी रोड, जत ता. जत जि. सांगली

अ.क्र.२ रा. उमराणी रोड, जत ता. जत, जि. सांगली

अ.क्र.३ रा. गावडे वस्ती, जत ता. जत जि. सांगली

..... जाबदार

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम २४७ प्रमाणे

निकालपत्र.

गांव	तालुका	गट नंबर	एकूण क्षेत्र	पैकी वादाचे क्षेत्र	वादाचा फेरफार
जत	जत	४९०/२	०१ हे. २१ आर., पो.ख. ०० हे. ०० आर.	०० हे. ४०.३४ आर.	२८८३०

मौजे जत ता. जत येथील उक्त वाद मिळकतीसंदर्भात मंडळ अधिकारी, जत यांनी फेरफार नंबर २८८३०, प्रकरणी तक्रार/रजि/क्र.३५/२०२३, दिनांक २६.१२.२०२३ अन्वये दिलेल्या आदेशावर व्यथित होऊन प्रस्तुत अपिलार्थी यांनी आरटीएस अपील दाखल केलेले आहे.

प्रस्तुत अपिल प्रकरणी उभय पक्षकार यांना म्हणणे मांडणेसाठी रितसर नोटीसा देऊन सुनावणीसाठी पुरेशी संधी देण्यात आली.

अपिलार्थी यांनी त्यांचे लेखी युक्तीवादामध्ये सारांशरूपाने पुढीलप्रमाणे मुद्दे मांडले आहेत.

१. वाद मिळकत ही अपिलार्थी यांचे सासरे तुकाराम धुळा महारनूर यांची वडिलार्जित कब्जेमालकी वहिवाटीची हाती. सदर मिळकतीमध्ये अपिलार्थी यांचे पतीचाही हिस्सा आहे. अपिलार्थी यांचे सास-याकडून जाबदार १ यांनी वाद मिळकत खरेदी केलेचा बनाव केलेला आहे. वाद मिळकती संदर्भात मे.दिवाणी कोर्टात रे.दि.मु.नं.३६/२००९ चा दावा प्रलंबित असून तो न्यायप्रविष्ट आहे. वाद मिळकती संदर्भात खटला चालू असलेने ट्रान्स्फर ऑफ प्रॉपर्टी अॅक्ट कलम ५२ लिज पेंडन्सी चा दस्त केलेला आहे. अशी वस्तुस्थिती असतांना वाद मिळकतीचा दस्त केलेने ट्रान्स्फर ऑफ प्रॉपर्टी अॅक्ट या कायद्याची बांधा येत व केलेला दस्त हा बेकायदेशीर आहे.

२. अपिलार्थी ही वाद मिळकतीमधील मधील सह हिस्सेदार आहे. अपिलार्थी हिने जाबदार ०१ हिने तुकाराम यांचेकडून खरेदी घेतलेला विषय सोडून देऊन जाबदार हिने वाद मिळकतीची खरेदीने मागणी

केली. तसा व्यवहार ठरलेवर वृत्तपत्रामध्ये नोटीस दिली व मे.जत येथील कोर्टात रे.दि.मु.नं.२९३/२०२३ चा दावा दाखल केलो आहे. असे असताना उभयंतानी वाद मिळकतीचे खरेदीपत्र केले आहे. त्यास लिज पेंडन्सीची बाधा येते.

३. वाद मिळकतीचे नोंद मंजूर केलेस बेकायदेशीर खरेदीखतास हातभार अगर पुष्ठी दिल्यासारखे होईल. वरील सर्व सारासार गोष्टींचा दिवाणी न्यायालयातील प्रलंबित बाबींचा विचार करून पुढील होणा-या गुंतागुंतीचा विचार करता सदर अपील मंजूर करून वादातीत फेरफार नोंद रद्द करणेत यावी.

जाबदार यांनी त्यांचे लेखी युक्तीवादामधील सारांशरूपाने पुढीलप्रमाणे मुद्दे मांडले आहेत.

१. अपिलार्थी यांचा अपील व स्थगितील अर्जातील, त्यातील सर्व कथने खोटा व लबाडीचे असून तो या जाबदार यांना मान्य व कबुल नाही. अपिलार्थी यांचा अपील कलम १ मधील संपूर्ण मजकूर खोटा व बनावट असून तो जाबदार यांना मान्य व कबुल नाही. वाद मिळकत विक्रीस काढली असता, अपिलार्थी ही जाबदार नं.१ हिचे भावजय लागत असलेने तिने प्रथम वर नमूद मिळकत खरेदी करणेची इच्छा व्यक्त केली. यामुळे अपिलार्थी व जाबदार नं.१ यांचे दरम्यान बैठक होवून जाबदार नं.१ हिने अपिलार्थी हिस वाद मिळकत खरेदी देणेचे कबुल करून त्यापोटी इसार घेतले हा मजकूर पुर्णपणे खोटा व लबाडीचा असून तो या जाबदार यांना मान्य व कबुल नाही.
२. अपिलार्थी हिने दि.३०/०९/२०२३ रोजी खोटा व बनावट नोटीस प्रसिध्द करून व रे.दि.मु. नं.२९६/२०२३ चा बनावट दावा दाखल केला आहे. सदर दाव्यात जाबदार हजर होवून कैफियत, म्हणणे दाखल केले आहे. अपिलार्थी हिने रे.दि.मु. नं.२९६/२०२३ चा केवळ निरंतर ताकीदीचा दावा केला असून त्या दाव्यात दि.०२/०१/२०२३ रोजीचा खरेदीदस्ता बाबत कोणत्याही प्रकारचे मागणी केलेली नाही.
३. खालील कोर्टाचे निकाल न्यायास व पुराव्यास धरून दिला आहे. खालील कोर्टाने खरेदीदस्त क्रं. ५३९१/२०२३ यास लिज पेंडन्सीचा बाध येत नाही. कारण अपेलंट हिने सदर दस्ता बाबत कोणत्याही दिवाणी कोर्टात दाद मागीतलेली नाही. रे.दि.मु.नं.२९६/२०२३ व रे.दि.मु.नं.३६/२००९ मधील मागणी वरील खरेदीदस्ता बाबत नसलेने खालील कोर्टानी कोणतेही चूक केलेली नाही. खालील कोर्टानी स.नं.४९०/२ बाबतचे झालेले खरेदीखत क्रमांक ५३९१/२०२३ चा आज अखेर अस्तित्वात आहे. ते कोणत्याही न्यायालयाने रद्दबातल ठरविले नाही असे जे निष्कर्ष काढले आहे तो न्यायोचित असून कायदेशीर आहे. खरेदीदस्त क्रमांक ५३९१/२०२३ चा रे.दि.मु.नं.२९६/२०२३ चा जाबदार यांना समन्स बजावणी होणे अगोदरचे असलेने तो रद्दबातल ठरविले नाही.
४. वाद मिळकत ही जाबदार नं.१ ची खरेदी, मालकी, कब्जे, वहिवाटीची, स्वकष्टार्जित मिळकत असून जाबदार नं.१ हिने दावा जमीन दिनांक २६/०७/२००५ रोजी श्री. तुकाराम धुळा म्हारनूर यांचेकडून नोंद खरेदीपत्राने र.रु.२५,०००/- स खुषखरेदी खताने घेतलेली आहे. खरेदी तारखे पासून जाबदार नं.१ हिने वाद जमीन वहिवाट करीत होती. त्यास अपिलार्थी यांची कसलाही हक्क, संबंध नव्हता व नाही. त्यानंतर सन २०२३ मध्ये जाबदार नं.१ हिस आर्थिक अडचण आलेने तिने वाद मिळकत विक्रीस काढली हि बाब अपिलार्थी ही जवळच राहत असलेने तिला माहित असुनही तिने वाद जमीन विकत घेण्या विषयी कधीही, काहीही बोलले नाही व विचारणाही केली नाही. त्यानंतर जाबदार नं. २ व ३ यांनी दावा जमीन विकत घेण्याचे तयारी दर्शविली. त्यानुसार जाबदार नं.१ व जाबदार नं.२,३ यांचेत जमीनीची किंमत ठरविली. त्यानुसार त्यांनी दि.१५/०९/२०२३ रोजी यांचेकडे बिगर कब्जे साठेखत केले.

त्यानुसार साठेखता प्रमाणे दि.०२/११/२०२३ रोजी जाबदार नं.१ हिने जाबदार नं.२,३ यांचे नावे दावा जमीनीची वर नमूद मिळकतीचे रितसर दुय्यम निबंधकसो श्रेणी-१ जत यांचे कार्यालयात नोंदणीकृत दस्त नं.५३९१/२०२३ ने साक्षीदार यांचे समक्ष कायमस्वरूपी खुषखरेदीखत करून दिली आहे. मंडळ अधिकारी जत यांनी फेरफार नं. २८८३० ने नोंद धरून तक्रार रजि नं. ३५/२०२३ अन्वये हितसंबंधित अपिलार्थी व जाबदार यांना नोटीस काढून दोन्ही बाजूचे म्हणणे व कागदोपत्री पडताळणी करून सदर खरेदीपत्रातील मिळकतीवर कोणतेही सक्षम दिवाणी कोर्टाचे विक्री करू नये अशी स्थगितीचे आदेश नसल्याचे खात्री करून फेरफार नं.२८८३० ची नोंद मंजूर केले आहे. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम १४९ व १५० प्रमाणे सदर नोंदणीकृत खरेदीदस्ताचे नोंद महसूल रेकॉर्ड सदरी नोंद मंजूर करणे बंधनकारक आहे. सदर वाद मिळकती बाबत नोंदणीकृत खरेदीपत्र आज अखेर अस्तित्वात आहे. ते कोणत्याही न्यायालयाने रद्दबातल ठरविले बाबत पुरावे या मे. कोर्टासमोर सादर केलेला नाही. त्यामुळे जो पर्यंत नोंदणीकृत खरेदीपत्र अस्तित्वात आहे, तो पर्यंत त्याची अधिकार अभिलेख सदरी नोंद घेणे कायदेशीर व न्यायाचे होणार आहे असे खालील कोर्टानी जे निष्कर्ष काढले आहे तो कायदेशीर असून न्यायोचित आहे.

५. मंडळ अधिकारी जत यांनी खरेदीपत्राची नोंद कायद्यातील तरतूदी प्रमाणे नोंद केली आहे. त्यामुळे मंडळ अधिकारी जत यांनी दिलेला आदेश कायदेशीर आहे. खरेदीपत्र सर्व कायदेशीर बाबी पूर्तता करून घेतलेला आहे. अपिलार्थी यांचे सदर खरेदीपत्रामधिल क्षेत्रास कोणत्याही प्रकारचा हक्क व अधिकार नाही. त्यामुळे सदर खरेदीपत्राची नोंदी बाबत अपिलार्थी यांनी जी हरकत घेतलेली आहे, ती हरकत कायद्यातील तरतूदी प्रमाणे चालणेस पात्र नाही.

अपिलार्थी यांनी प्रकरणी दाखल केलेला अपील मेमो, जाबदार यांचा लेखी युक्तीवाद प्रकरणी दाखल कागदपत्रे यांचे एकत्रित अवलोकन करता माझे निष्कर्ष खालीलप्रमाणे आहेत.

१. मौजे जत ता.जत येथील उक्त वाद मिळकतीसंदर्भात मंडळ अधिकारी, जत यांनी फेरफार नंबर २८८३०, प्रकरणी तक्रार/रजि/क्र.३५/२०२३, दिनांक २६.१२.२०२३ अन्वये दिलेल्या आदेशावर व्यथित होऊन प्रस्तुत अपिलार्थी यांनी आरटीएस अपील दाखल केलेले आहे. वादाच्या फेरफाराने वाद मिळकत जाबदार ०१ यांनी जाबदार ०२ व ०३ यांना करून दिलेल्या नोंदणीकृत खरेदी दस्त क्र.५३९/२०२३ ची नोंद घरणेत आलेली आहे.

२. अपिलार्थी यांचे म्हणण्यान्वये वाद मिळकत ही जाबदार ०१ यांने मालकी वहिवाटीची असून जाबदार ०१ यांनी वाद मिळकत विक्री काढली असता अपिलार्थी यांनी सदर मिळकत खरेदी करण्याची इच्छा व्यक्त केली, त्यानुसार बैठक होऊन ११ लाख रुपयास मिळकत खरेदी करणेचे ठरले व इसार म्हणून पंचवीस हजार दिले असलेबाबत कथन करतात. तथापि त्याअनुषंगाने कोणतेही कायदेशीर पुरावे माझे समक्ष सादर केलेले नाहीत. त्यामुळे सदरचा त्यांचा मुद्दा हा याठिकाणी गैरलागू ठरतो. अपिलार्थी या मुदयांचे अनुषंगाने सक्षम न्यायालयात दाद मागणे उचित होणार आहे.

३. वाद मिळकतीसंदर्भात मे.दिवाणी कोर्टात रे.दि.मु.नं.३६/२००९ चा दावा प्रलंबित असून तो न्यायप्रविष्ट आहे. वाद मिळकती संदर्भात खटला चालू असलेने ट्रान्स्फर ऑफ प्रॉपर्टी अॅक्ट कलम ५२ लिज पेंडन्सी चा दस्त केलेला आहे. वाद मिळकतीचा दस्त केलेने ट्रान्स्फर ऑफ प्रॉपर्टी अॅक्ट या कायद्याची बांधा येते असे कथन अपिलार्थी त्यांचे अपील अर्जामध्ये करित आहेत. वास्तविक उक्त

दाव्याचे अवलोकन करता सदर दाव्याचा व लिज पेंडन्सीचा विषय हा मोजणी होऊन मिळणेबाबतचा आहे. सदर दाव्यात अपिलार्थी हे पक्षकार नाहीत. त्यामुळे वाद मिळकतीचे खरेदी दस्तास लिज पेंडन्सीची बाधा येत नाही.

४. वाद मिळकतीबाबत अपिलार्थी व जाबदार यांचेमध्ये मा. दिवाणी न्यायाधीश क. स्तर सो, जत यांचे कोर्टात रे.दि.मु.नं. २९६/२०२३ चा दावा प्रलंबित आहे. उक्त दाव्यात दस्ताचे नोंदीविरुद्ध कोणतेही आदेश केलेचे पुरावे माझे समक्ष सादर केलेले नाहीत. सदर दाव्यातील अंतिम आदेश हा अपिलार्थी व जाबदार यांचेवर बंधनकारक असून त्यानुसार त्यांचे हक्क शाबीत होऊन अधिकार अभिलेख आवश्यक त्या नोंदी होणार आहेत.

५. वास्तविक भारतीय नोंदणी कायदा १९०८ मधील ५२ नुसार नोंदणीकृत दस्ताची नोंद विहीत प्रक्रियेअंती अधिकार अभिलेख सदरी घेणे ऐवढेच मर्यादीत अधिकार क्षेत्र असल्यामुळे या कायदेशीर बाब विचारात घेवून मंडळ अधिकारी, जत यांनी फेरफार नंबर २८८३०, प्रकरणी तक्रार/रजि/क्र.३५/२०२३, दिनांक २६.१२.२०२३ केलेली कार्यवाही ही योग्य व बरोबर असल्यामुळे निकालपत्रातील नमुद उपरोक्त कारणास्तव अपिलार्थी यांचे प्रस्तुत अपील फेटाळणे आवश्यक असलेबाबतचे माझे मत झालेने, मी, अजयकुमार नष्टे, उपविभागीय अधिकारी जत, उपविभाग जत पुढीलप्रमाणे आदेश पारीत करित आहे.

आ दे श

निकालपत्रात नमुद कारणास्तव अपिलार्थीचे अपील अर्ज फेटाळणेत येत आहे.

खर्चासंबंधी कोणतेही आदेश नाहीत.

सदर आदेशाची अंमलबजावणी अपील कालावधी नंतर करणेत यावी.

सदर निकालाची समज सर्व संबंधितांना देणेत यावी.

प्रस्तुत निकालपत्र www.eqjcourts.gov.in या वेबसाईटवर पहाणेस उपलब्ध आहे.

ठिकाण - जत

दिनांक - २४.०२.२०२५



(अजयकुमार नष्टे)
उपविभागीय अधिकारी
जत उपविभाग जत

प्रत- तहसिलदार जत यांना माहितीसाठी व पुढील कार्यवाहीकरिता रवाना.