

सर्वोच्च न्यायालयाने सिव्हिल अपील क्रमांक ८३९९/२०१५ मध्ये पारित केलेल्या आदेशाचा स्वैर अनुवाद

भारताच्या सर्वोच्च न्यायालयात
दिवाणी अपील अधिकार क्षेत्रात
दिवाणी अपील क्रमांक ८३९९/२०१५
(विशेष परवानगी याचिका (सी) क्रमांक २६६९८/२०१० यातून उद्भवणारे)

नारायण लक्ष्मण पाटील

.... वादी

विरुद्ध

मे. गाला कन्स्ट्रक्शन कंपनी प्रा. लि. आणि इतर

.... प्रतिवादी

न्यायनिर्णय

आर. के. अग्रवाल, न्यायमूर्ती.

१) परवानगी मान्य

२) सदर अपील उच्च न्यायालय, मुंबई न्यायसंस्थेच्या खंडपीठाने २२.०६.२०१० रोजी रिट पिटिशन क्रमांक २१०३/२००३ मधील अपील क्रमांक २४५/२००७ मध्ये दिलेल्या अंतीम न्यायनिर्णयाविरुद्ध निर्देशित आहे, ज्यामध्ये दिनांक ०३.०८.२००६ रोजी एक सदस्यीय खंडपीठाच्या विद्यमान न्यायाधिकांनी रिट पिटिशन क्रमांक २१०३/२००३ मध्ये पारित केलेल्या आदेशा विरुद्ध प्रतिवादींनी दाखल केलेले अपील उच्च न्यायालयाने मान्य केले होते.

३) थोडक्यात तथ्य:

(अ) मौजे एकसर, तालुका बोरीवली, महाराष्ट्र येथील सव्हे नं. २२१ मधील अंदाजे ११ एकर प्रश्नाधिन जमीन, मुळतः एका कमलाकर नारायण सामंत या व्यक्तीची होती. सदर जमिनीचा काही भाग यातील वादी नारायण लक्ष्मण पाटील याच्या ताब्यात होता. त्यात तो इतर सहा व्यक्तींच्या मदतीने भाताच्या पिकाची लागवड करीत होता.

(ब) दिनांक १२.०९.१९८६ रोजी, यातील वादीने तहसिलदार, बोरीवली यांना अर्ज देऊन विनंती केली की, मौजे एकसर येथील सव्हे नं. २२१, अंदाजे क्षेत्र ११ एकर ही जमीन मागील १५-२० वर्षे त्याच्या ताब्यात असून, तो आणि इतर सहा व्यक्ती त्यात भाताचे पीक घेत आहेत. तरी त्यांचे नाव सदर जमिनीच्या सात-बारा सदरी "इतर हक्कात" दाखल करण्यात यावे.

(क) सदर अर्जाबाबतची नोटीस दिनांक ०६/०३/१९८७ रोजी कमलाकर नारायण सामंत या जमीन मालकाला बजावण्यात आली. फेरफार क्रमांक ४६०१ अन्वये, 'मूळ मालकास नोटीस बजावण्यात आली परंतु हरकत प्राप्त

झाली नाही' असे नमूद करून सदर अर्जदार आणि इतर सहा व्यक्तींची नावे अधिकार अभिलेखात "इतर हक्कात" दाखल करण्यात आली.

(ड) मे. गाला कन्स्ट्रक्शन कंपनी प्रा. लि.- यातील प्रतिवादी क्रमांक १ आणि जमिनीचा मूळ मालक कमलाकर नारायण सामंत यांच्यात दिनांक १५.०५.१९७८ रोजी मौजे एकसर येथे स्थित जमिनाबत विक्रीचा करार झाला. पुढे यातील प्रतिवादी क्रमांक १ याने संक्षिप्त कारण दावा क्रमांक १७९७/१९८१ मुंबई उच्च न्यायालयात दाखल करून झालेला करार हा वैध, अस्तित्वात आणि दोन्ही पक्षांना बंधनकारक असल्याचे जाहीर करून मागितले.

(इ) दिनांक १२.१०.१९८९ रोजी, उच्च न्यायालयाच्या विद्वान एक सदस्यीय खंडपीठाने सदर दावा मान्य करून यातील प्रतिवादी क्रमांक १ च्या बाजूने निकाल दिला आणि दिनांक १९.१०.१९९५ रोजी, यातील प्रतिवादी क्रमांक १ ने, दोन्ही पक्षात झालेल्या समझोत्याच्या आधारे हुकूमनामा मिळविला.

(फ) फेरफार झाल्यानंतर, जमीन मालक कमलाकर नारायण सामंत याने दिनांक १३.०८.१९८७ आणि १३.१०.१९८७ रोजी, तहसिलदार, तालुका बोरीवली यांना पत्राद्वारे कळविले की, काही व्यक्ती स्वतःला, सदर मिळकतीमध्ये शेतीविषयक उपक्रम किंवा मासेमारीच्या आधारावर कुळहक्काचा दावा करित आहेत जो खोटा आणि बनावट आहे. या पत्रांत असेही नमूद केले होते की त्याने कोणालाही, त्याच्यावतीने दाव्याची नोटीस स्वीकारण्यासाठी नेमणूक केलेली नाही.

(क) 'अभिलेखातील' नोंदीविरुद्ध यातील प्रतिवादी क्रमांक १ यांनी, उपविभागीय अधिकारी, मुंबई, उपनगरे, बांद्रा (पू) यांच्याकडे पुनरावलोकन अर्ज क्रमांक डीआरएन/आरटीएस/३/२००० दाखल केला जो उपविभागीय अधिकारी यांनी दिनांक ३०.१२.२००० च्या आदेशान्वये मान्य करून दिनांक ०६.०३.१९८७ ची फेरफार नोंद रद्द केली.

(ख) दिनांक ३०.१२.२००० च्या आदेशावर नाराज होऊन, अर्जदाराने त्याविरुद्ध उपजिल्हाधिकारी (अपील), मुंबई, उपनगरे, यांच्याकडे सी/आरटीएस/अ-३/२००१ क्रमांकाने अपील दाखल केले जे दिनांक ३१.०७.२००१ च्या आदेशान्वये फेटाळण्यात आले.

(ग) सदर आदेशावर नाराज होऊन, अर्जदाराने त्याविरुद्ध अप्पर आयुक्त, कोकण विभाग, मुंबई, यांच्याकडे पुनर्विलोकन अर्ज अपील/डेस्क/आरटीएस/ पुनर्विलोकन/६६/०१ क्रमांकाने दाखल केले जे अप्पर आयुक्तांनी दिनांक १४.०३.२००३ च्या आदेशान्वये मान्य केले.

(घ) पुनर्विलोकन अर्ज मान्य करण्याच्या निर्णयावर नाराज होऊन प्रतिवादी क्रमांक १ यांनी, मुंबई उच्च न्यायालयात रिट पिटीशन क्रमांक २१०३/२००३ दाखल केले जे विद्वान एक सदस्यीय खंडपीठाने दिनांक ०३.०८.२००६ रोजी फेटाळून लावले.

(च) यावर नाराज होऊन, प्रतिवादी क्रमांक १ यांनी, मुंबई उच्च न्यायालयात अपील क्रमांक २४५/२००७ दाखल केले जे उच्च न्यायालयाच्या खंडपीठाने दिनांक २२.०६.२०१० रोजीच्या आदेशान्वये मान्य करून अधिकार अभिलेखात "इतर हक्कात" नाव दाखल केलेला दिनांक ०६.०३.१९८७ चा फेरफार क्रमांक ४६०१ रद्द केला.

(छ) वरील आदेशावर नाराज होऊन अपिलार्थींनी या न्यायालयात विशेष परवानगी याचिका दाखल केली आहे.

४) अपिलार्थींचे विद्वान वकील कु. आभा आर. शर्मा आणि प्रतिवादी यांचे विद्वान ज्येष्ठ वकील श्री. शेखर नाफडे यांचे म्हणणे आम्ही ऐकले.

५) या याचिकेमध्ये एकमेव मुद्दा विचार करण्यायोग्य आहे तो म्हणजे दिनांक ०६.०३.१९८७ च्या फेरफार क्रमांक ४६०१ अन्वये अधिकार अभिलेखाच्या "इतर हक्कात" झालेली नोंद वैध होती किंवा नाही.

प्रतिस्पर्धी सादरीकरण:

६) अपिलार्थींच्या विद्वान वकीलांनी सादर केले की, अपिलार्थींकडे मागील १५-२० वर्षे प्रश्नाधिन जमिनीचा ताबा आहे आणि ते त्यात पीके घेत आहेत आणि मासेमारी करीत आहेत. जमिनीचे मूळ मालक कमलाकर नारायण सामंत यांना, प्रश्नाधिन जमीन अपिलार्थींच्या ताब्यात आहे ही गोष्ट माहित होती. परंतु त्यांनी या ताब्याला आणि वापराला कधीही हरकत घेतली नाही. दिनांक ०६.०३.१९८७ च्या फेरफार क्रमांक ४६०१ अन्वये अपिलार्थी आणि इतर ६ व्यक्तींची नावे हक्क, तहसिलदार बोरीवली यांनी कायदेशीर प्रक्रियेद्वारे अभिलेखाच्या "इतर हक्कात" नोंदविली.

७) अपिलार्थींच्या विद्वान वकीलांनी पुढे सादर केले की, या कामी कमलाकर नारायण सामंत तसेच त्यांचे मुखत्यार लक्ष्मण अनु पाटील यांना तहसिल कार्यालय, बोरीवली मार्फत नोटीस पाठविण्यात आली होती. तथापि, नोटीस मिळूनही मालकांनी कोणताही प्रतिसाद दिला नाही. तिने असाही वाद घातला की, मूळ जमीन मालकाचे मुखत्यार यांनी तलाठी यांचे समोर हजर राहून, त्यांच्या दिनांक २२.०१.१९८७ च्या जबाबान्वये अपिलार्थींचा सदर जमिनीवरील ताबा मान्य केला आहे. सदर जमिनीची स्थळ पाहणी, पंचनामा आणि जाब-जबाब नोंदविल्यानंतरच योग्य ती कायदेशीर प्रक्रिया पूर्ण करून सदर फेरफार नोंद नोंदविण्यात आली आहे. त्यांनी पुढे असेही सादर केले की, अपिलार्थी हे सदर जमिनीत कुळ हक्काने आहेत. त्यामुळे त्यांची नावे योग्य रितीने फेरफाराद्वारे अधिकार अभिलेखात नोंदविली गेली आहेत. अपिलार्थी आणि इतर ६ व्यक्तींची नावे, कायदेशीर प्रक्रियेने अधिकार अभिलेखात नोंदविली गेल्यामुळे त्यांचा सदर जमिनीमध्ये गेली ४० वर्षेपेक्षा जास्त, स्थायी आणि विना व्यत्यय ताबा आहे.

८) विद्वान वकीलांनी पुढे सादर केले की, जर मूळ मालकाला अपिलार्थी आणि इतर ६ व्यक्तींची नावे अधिकार अभिलेखात "इतर हक्कात" नोंदविली गेल्याचे समजले होते तरीही त्यांनी कोणतीच उपाययोजना केली नाही. पुढे

जेव्हा जमीन मालकाला अपिलाच्या तरतुदीबाबत कळले तेव्हाही त्याने अपील दाखल न करता पुनर्विलोकनाचा पर्याय निवडला. तसेच सदर पुनर्विलोकन अर्ज फेरफार नोंदीनंतर बऱ्याच काळाने दाखल करण्यात आला त्यामुळे तो वाजवी कालावधीत दाखल झाला असे म्हणता येणार नाही. शेवटी त्यांनी असे सादर केले की, अधिकार अभिलेखातील फेरफार नोंद विरुद्ध सिद्ध होईपर्यंत किंवा त्याऐवजी नवीन नोंद कायदेशीरपणे नोंदविण्यात येईपर्यंत खरी असल्याचे गृहीत धरले जाते.

९) उत्तर देताना, प्रतिवादीतर्फे विद्वान ज्येष्ठ वकीलांनी सादर केले की, सदरचा फेरफार मंजूर करतांना, तहसिलदार समोर विहित पध्दतीचे अनुसरण करण्यात आलेले नाही. त्यात संबंधीत प्रश्नाधीन जमिनीचे संपादन कोणत्या अधिकाराने झाले किंवा वादातीत ताबा व त्याचे स्वरूप, हितसंबंध आणि हिस्सा याबाबत काहीच उल्लेख नाही. नोटीस मूळ मालकाला बजविण्याऐवजी मुखत्यारला बजविण्यात आली आहे. सामान्य चौकशी पध्दतीच्या प्रक्रियेचे अनुसरण करण्यात आलेले नाही त्यामुळे असे दिसून येते की दोन्ही पक्षांमध्ये संगनमत होते. मूळ मालकाने त्याच्या दिनांक १०.०२.१९८७ च्या पत्रात नमूद केले आहे की त्याने लक्ष्मण अनु पाटील यांना फक्त भाडे वसुलीसाठी मुखत्यार नेमलेले आहे आणि त्याच्या जबाबाच्या आधारे केलेले कोणत्याही प्रकारचे अभिलेखातील हस्तांतरण बेकायदेशीर असेल. पुढे दिनांक १३.१०.१९८७ रोजी कमलाकर नारायण सामंत यांनी तहसिलदार, बोरीवली यांना कळविले की, लक्ष्मण अनु पाटील हा त्यांचा कर्मचारी आहे आणि त्याला न्यायालयीन हुकूमनाम्याच्या अनुषंगाने भाडे वसुलीसाठी आणि जमिनीचे अतिक्रमणापासून संरक्षण करण्यासाठी नेमले आहे. प्रश्नाधीन जमिनीच्या संबंधात, प्रतिवादी क्रमांक १ चा त्यावर एकाधिकारी ताबा आहे आणि त्याबाबत वादी व अन्य ६ व्यक्तींचा वहिवाटीचा आणि मासेमारीबाबत केलेला दावा कपटपूर्ण आहे. सामान्य चौकशी प्रक्रियेचे अनुसरण करण्यात आलेले नाही. या वर्तनावरून, असे दिसून येते की, त्याचे आणि अपिलार्थींचे संगनमत आहे. फेरफार क्रमांक ४०६१ मध्ये प्रश्नाधीन जमिनीचे संपादन कोणत्या अधिकाराने झाले किंवा वादातीत ताबा व त्याचे स्वरूप, हितसंबंध आणि हिस्सा याबाबत काहीच उल्लेख नाही.

१०) सदरची जमीन 'खाजन (दलदलीची)' जमीन आहे आणि ती कधीही लागवडीयोग्य नव्हती. त्यामुळे अपिलार्थींचे नाव या जमिनीतील अधिकार अभिलेखात दाखल करण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही. अपिलार्थींचा क्षारयुक्त जमिनीत लागवड करित असल्याचा दावा निराधार असून फेटाळण्यास पात्र आहे. न्यायालयासमोर असेही सादर करण्यात आले की महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम २५७ अन्वये दाखल पुनर्निरीक्षण अर्जावर निर्णय घेण्यासाठी उपविभागीय अधिकारी सक्षम आहेत.

चर्चा:

११) परस्पर विरोधी सादरीकरणावरून, प्रश्नाधीन जमिनीवर अपिलार्थींचा अन्य व्यक्तींसह बऱ्याच वर्षांपासून अखंड ताबा आहे हे निर्विवादपणे सिद्ध होते. यातील अपिलार्थींनी तहसिलदार, बोरीवली यांच्याकडे अर्ज सादर केला होता की ते आणि अन्य ६ व्यक्ती गेली १५-२० वर्षे प्रश्नाधीन जमिनीचे ताबेदार असून त्यात भाताची लागवड करित आहेत त्यामुळे त्यांची नावे मौजे एकसर च्या सव्हे नंबर २२१, क्षेत्र ११ एकर या जमिनीच्या सात-बाराच्या "इतर हक्क" सदरी दाखल करण्यात यावीत. याबाबत मूळ मालक कमलाकर नारायण सामंत यांना

दिनांक ०६.०३.१९८७ रोजी नोटीस बजावली गेली आणि अपिलार्थी आणि अन्य ६ व्यक्तींचे नाव अधिकार अभिलेखात फेरफार क्रमांक ४६०१ अन्वये "इतर हक्क" सदरी दाखल करण्यात आलीत.

१२) हे नमूद करणेही प्रासंगिक ठरेल की, मे. गाला कन्स्ट्रक्शन कंपनी प्रा. लि.- यातील प्रतिवादी क्रमांक १ आणि मूळ मालक कमलाकर नारायण सामंत यांच्यात दिनांक १५.०५.१९७८ रोजी मौजे एकसर येथील जमिनीचा विक्री करार झाला आणि प्रतिवादी क्रमांक १ यांनी संक्षिप्त कारण दावा क्रमांक १७९७/१९८१ मुंबई उच्च न्यायालयात दाखल करून झालेला करार हा वैध, अस्तित्वात आणि दोन्ही पक्षांना बंधनकारक असल्याचे जाहीर करून मागितले. दिनांक १२.१०.१९८९ रोजी, सदर दावा मान्य करण्यात आला आणि दिनांक १९.१०.१९९५ रोजी, यातील प्रतिवादी क्रमांक १ ने तसा हुक्मनामा मिळविला.

१३) फेरफार क्रमांक ४६०१, दिनांक ०६.०३.१९८७ अन्वये या अपिलार्थी आणि अन्य ६ व्यक्तींचे नाव अधिकार अभिलेखात "इतर हक्क" सदरी दाखल करण्यात आलीत. यातील प्रतिवादी क्रमांक १ याने सदर नोंद उपविभागीय अधिकारी, मुंबई उपनगरे, बांद्रा (पू) यांच्याकडे आव्हानित केला. उपविभागीय अधिकारी यांनी दिनांक ३०.१२.२००० च्या आदेशान्वये पुनर्निरीक्षण अर्ज मान्य करून फेरफार क्रमांक ४६०१, दिनांक ०६.०३.१९८७ रद्द केला. पुढे अपिलार्थीने त्याविरुद्ध उपजिल्हाधिकारी (अपील), मुंबई, उपनगरे, यांच्याकडे अपील दाखल केले जे दिनांक ३१.०७.२००१ रोजी फेटाळण्यात आले. अपिलार्थीने त्याविरुद्ध अप्पर आयुक्त, कोकण विभाग, मुंबई, यांच्याकडे पुनर्विलोकन अर्ज दिनांक १४.०३.२००३ च्या आदेशान्वये मान्य केले गेले.

१४) अपिलार्थीचा दावा आहे की, कायदेशीर प्रक्रिया पार पाडल्यानंतरच सदर फेरफार नोंद नोंदविण्यात आली आहे. मूळ मालकास नोटीस बजावण्यात आली होती. तथापि, त्यांनी काहीच प्रतिसाद दिला नाही किंवा विरोधही केला नाही. दिनांक ०६.०५.१९८७ रोजी अक्विल कारकुन, बोरीवली यांनी स्थळ पाहणी करून दिनांक ११.०५.१९८७ रोजी पंचनामा करून सदर फेरफार नोंद प्रमाणीत केली होती. दिनांक १३.१०.१९८७ रोजी कमलाकर नारायण सामंत यांनी तहसिलदार, बोरीवली यांना कळविले होते की, लक्ष्मण अनु पाटील हा त्यांचा कर्मचारी आहे आणि त्याला न्यायालयीन हुक्मनाम्याच्या अनुषंगाने भाडे वसूलीसाठी आणि जमिनीचे अतिक्रमणापासून संरक्षण करण्यासाठी नेमले आहे. पुढे असेही सादर करण्यात आले आहे की, मूळ मालकाचा सदर जमिनीवर एकाधिकारी ताबा आहे. पुढे असेही सादर करण्यात आले आहे की, मूळ जमीन मालकाचे मुखत्यार यांनी तलाठी यांचे समोर हजर राहून, त्यांच्या दिनांक २२.०१.१९८७ च्या जबाबान्वये अपिलार्थीचा सदर जमिनीवरील ताबा मान्य केला आहे. मुखत्यारपत्राचे वाचन केल्यास असे सहज लक्षात येते की, लक्ष्मण अनु पाटील याला मूळ मालकाच्यावतीने प्रश्नाधीन जमिनीबाबत जबाब देण्याचा कोणताही अधिकार नव्हता. त्यामुळे अपिलार्थीचा प्रश्नाधीन जमिनीवरील कुळ हक्काच्या दाव्याला कोणताही आधार नाही आणि हा कुळ हक्क कोणत्याही पुराव्याशिवाय निर्माण करण्यात आलेला आहे. सदर फेरफार नोंद मुखत्यारपत्र धारक लक्ष्मण अनु पाटील याच्या जबाबाच्या आधारावर नोंदविण्यात आली आहे.

१५) अपिलार्थीचे नाव अधिकार अभिलेखात दाखल करतांना आणि या प्रकारची विनंती मान्य करतांना, अपिलार्थीने त्याचे प्रश्नाधीन जमिनीत त्याचे स्थान किंवा दावा अथवा कोणत्या अधिकाराने त्याचे नाव दाखल करण्यात यावे या संबंधी काहीही खुलासा केलेला नाही. आणि संबंधीत स्तंभात असे नाव दाखल करतांना महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम व नियम यांच्याकडे दुर्लक्ष झाले आहे हे समजण्यात तहसिलदार, बोरीवली अपयशी ठरले आहेत.

१६) या संदर्भात, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ च्या खालील तरतुदीची नोंद घेण्यात यावी. या तरतुदी खालील प्रमाणे:-

२. व्याख्या- या अधिनियमान्वये अन्य संदर्भ अर्थ अपेक्षित नसेल तर-

(१२) 'जमीन धारण करणे' किंवा 'जमीन धारक असणे' किंवा 'जमिनीचा धारक असणे' म्हणजे वैधरीत्या जमिनीचा कब्जा असणे, मग ते प्रत्यक्षात असो किंवा नसो.

(२३) 'भोगवटादार' म्हणजे, कुळ किंवा शासकीय पट्टेदार खेरीज करून, बिन्दुमाला जमिनीचा प्रत्यक्ष कब्जा असलेला धारक. परंतु प्रत्यक्ष कब्जा असणारा धारक हा कूळ असेल त्याबाबतीत, भूमिधारक किंवा यथास्थिती, वरिष्ठ जमीनमालक हा भोगवटादार आहे असे मानण्यात येईल.

(२४) 'भोगवटा' म्हणजे कब्जा.

(२५) 'जमिनीचा भोगवटा करणे' म्हणजे जमीन कब्जात असणे किंवा कब्जात घेणे.

१४८. अधिकार अभिलेख

प्रत्येक गावामध्ये अधिकार अभिलेख ठेवण्यात येतील व अशा अधिकार अभिलेखात पुढील तपशील असेल :-

(अ) (कुळ सोडून अन्य अशा) ज्या व्यक्ती जमीन धारण करणाऱ्या, भोगवटा करणाऱ्या, मालक किंवा जमीन गहाण घेणाऱ्या किंवा तिचे भाडे किंवा महसूल आपल्या नावे करून घेणाऱ्या असतील अशा सर्व व्यक्तींची नावे.

(ब) शासकीय पट्टेदार म्हणून किंवा संबंधित कुळकायद्याच्या अर्थक्षेत्रील कुळे धरून, कुळे म्हणून ज्या व्यक्ती जमीन धारण करित असतील अशा सर्व व्यक्तींची नावे.

(क) अशा व्यक्तींच्या परस्पर हितसंबंधाचे स्वरूप, त्याची मर्यादा आणि त्याच्याशी संबंधित असलेल्या अटी किंवा दायित्वे असल्यास त्या अटी किंवा दायित्वे.

(ड) अशा व्यक्तींपैकी कोणत्याही व्यक्तींनी द्यावयाचा किंवा त्यांना देण्याजोगा खंड किंवा महसूल, कोणताही असल्यास, तो खंड किंवा महसूल.

(इ) राज्य शासन, याबाबतीत केलेल्या नियमान्वये सर्वसामान्यपणे किंवा त्यात विनिर्दिष्ट केलेल्या कोणत्याही क्षेत्राच्या प्रयोजनांसाठी विहित करील असे इतर तपशील.

१४९. अधिकार संपादन केल्याचे प्रतित्व देणे

राज्यातील कोणत्याही क्षेत्रामध्ये असलेली जमीन, धारण करणारा, भोगवटा करणारा, जमीनमालक, जमीन गहाण ठेवून घेणारा, शासकीय पट्टेदार किंवा कुळ म्हणून किंवा तिच्या खंडाचा किंवा महसुलाचा अभिहस्तांकिती म्हणून कोणताही अधिकार उत्तराधिकाराने अनुजीविताधिकाराने, वारसाहक्काने, विभागणीने, खरेदीने, गहाणाने, देणगीने, पट्ट्याने किंवा अन्य रीतीने संपादन करणारी कोणतीही व्यक्ती, असा अधिकार तिने संपादन केल्याबद्दल,

असा अधिकार संपादन केल्याच्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत तलाठ्यास तोंडी अथवा लेखी कळवील आणि उक्त तलाठी, कळविणाऱ्या व्यक्तीला असे प्रतिवृत्त मिळाल्याची लेखी पोच तात्काळ देईल. परंतु असा अधिकार संपादन करणारी व्यक्ती अज्ञान असेल किंवा अन्यथा अपात्र असेल तेव्हा असे प्रतिवृत्त तिचा पालक किंवा तिची मालमता जिच्या ताब्यात असेल अशी इतर व्यक्ती तलाठ्यास देईल. परंतु आणखी असे की, जिल्हाधिकाऱ्याच्या परवानगीनुसार किंवा नोंदलेल्या दस्तऐवजांच्या आधारे अधिकार संपादन करणाऱ्या कोणत्याही व्यक्तीस, तलाठ्यास प्रतिवृत्त देण्याबाबतच्या जबाबदारीतून सूट देण्यात येईल. परंतु आणखी असे की, जिल्हाधिकाऱ्याच्या परवानगीने अधिकार संपादन केला असल्याचा एखाद्या व्यक्तीचा दावा असेल, त्याबाबतीत या अधिनियमाच्या किंवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्याच्या तरतुदींन्वये, अशी परवानगी आवश्यक असेल त्याबाबतीत, अशी व्यक्ती, तलाठ्याने तीस, तसे करण्यास फर्माविले तर, या अधिनियमान्वये करण्यात आलेल्या नियमान्वये आवश्यक असेल त्याप्रमाणे अशी परवानगी ज्या आदेशाद्वारे देण्यात आली असेल त्या आदेशाबाबतचा पुरावा सादर करील.

१५०. फेरफार नोंदवही व विवादग्रस्त प्रकरणांची नोंदवही

- १) कलम १४९ अन्वये, तलाठी त्याच्याकडे दिलेल्या प्रत्येक प्रतिवृत्ताची किंवा कलम १५४ अन्वये किंवा कोणात्याही जिल्हाधिकाऱ्याकडून मिळालेली संपादनाची किंवा हस्तांतरणाची नोंद फेरफार नोंदवहीत करील.
- २) जेव्हा एखादा तलाठी, फेरफार, नोंदवहीत एखादी नोंद करील तेव्हा तो अशा नोंदीची एक प्रत चावडीतील ठळक जागी, त्याच वेळी लावील आणि फेरफारामध्ये ज्याचा हितसंबंध आहे असे अधिकार अभिलेखावरून किंवा फेरफार नोंद वहीवरून त्यास दिसून येईल, अशा सर्व व्यक्तींना आणि त्यात ज्या व्यक्तींचा हितसंबंध आहे असे त्यास सकारण वाटत असेल अशा इतर कोणत्याही व्यक्तींना लेखी कळवील.
- ३) पोट-कलम (१) अन्वये फेरफार नोंदवहीत केलेल्या कोणत्याही नोंदीच्या संबंदात तलाठ्याकडे तोंडी किंवा लेखी आक्षेप घेण्यात आले असतील तर वादग्रस्त प्रकरणांच्या नोंदवहीत त्या आक्षेपांच्या तपशीलाची नोंद करणे हे तलाठ्याचे कर्तव्य असेल. आक्षेप सादर करणाऱ्या व्यक्तींना तलाठी त्याबाबत विहित नमुन्यात लेखी पोच देईल.
- ४) वादग्रस्त प्रकरणांच्या नोंदवहीत दाखल केलेली वादग्रस्त प्रकरणे अक्वल कारकुनाच्या हुद्यापेक्षा कमी हुद्दा नसेल असा महसुली किंवा भू-मापन अधिकारी एक वर्षाच्या आत शक्यतोवर निकालात काढील आणि अशा नोंदवहीत नोंद करण्यात आलेले आक्षेप ज्या आदेशान्वये निकालात काढण्यात आले असतील अशा आदेशांची असा अधिकारी याबाबत राज्य शासनाने केलेल्या नियमांद्वारे विहित करण्यात येईल अशा रीतीने फेरफार नोंदवहीत नोंद करील.
- ५) याबाबतीत राज्य शासन जे नियम करील त्यास अधीन राहून फेरफार नोंदवहीतील नोंदी अधिकार अभिलेखात दाखल करण्यात येतील. परंतु फेरफार नोंदवहीतील नोंद, योग्यरीतीने प्रमाणित आल्याखेरीज, अधिकाराभिलेखात दाखल करण्यात येणार नाही.
- ६) फेरफार नोंदवहीतील नोंदी तपासण्यात येतील आणि अशा नोंदी बरोबर असल्याचे आढळून आले तर किंवा, यथास्थिति, त्यात दुरुस्ती केल्यानंतर, विहित करण्यात येईल अशा रीतीने त्या अक्वल कारकुनाच्या

दर्जाहून कमी दर्जाचा नसेल असा महसूल अधिकारी किंवा भू-मापन अधिकारी प्रमाणित करील. (परंतु असे की, ज्या नोंदीसंबंधी कोणताही वाद नसेल त्या नोंदी मंडळ निरीक्षकास तपासता येतील) परंतु आणखी असे की, संबंधित पक्षकारांवर त्याबाबतीत नोटीस बजाविण्यात आल्याशिवाय अशा कोणत्याही नोंदी प्रमाणित करण्यात येणार नाहीत.

७) राज्य शासनाने याबाबतीत केलेल्या नियमांद्वारे विहित करण्यात येईल अशा रीतीने आणि अशा कार्यपद्धतीनुसार कुळवहिवाटीची नोंदवही ठेवण्यात येईल असा निर्देश राज्य शासन देऊ शकेल.

१७) उपरोक्त तरतुदी विचार मुंबई उच्च न्यायालयाने बंसराजीदेवी भुवल सिंग रामनिरंजन सिंगची विधवा आणि इतर विरूद्ध मे. बायरामजी जीजीभाय प्रा. लि. आणि इतर २००६ (६) महा. लॉ. जर्न. ९५ या प्रकरणात करून खालील प्रमाणे मुद्दे नोंदविले आहेत:

"८. यावरून असे स्पष्ट होते की, सदर अधिनियमाच्या कलम १४८ सह १४९ आणि १५० चे वाचन करता, कोणाचेही नाव अधिकार अभिलेखात दाखल करतांना, अर्जदार हा त्या जमिनीचा धारक, वहिवाटदार, मालक, गहाण घेणारा किंवा पट्टेदार असावा. याप्रकारचा अधिकार अशा व्यक्तीसाठीही उपलब्ध असतो जो सदर मिळकतीत उत्तराधिकाराने (succession), उत्तरजीविताने (survivorship), वारस हक्काने (inheritance), वाटणीने (partition), खरेदीने (purchase), गहाणाने (mortgage), बक्षीसाने (gift), भाडेतत्वावर (lease) किंवा अन्यप्रकारे (otherwise) सदर जमीन संपादीत (acquire) करतो. भुवलसिंगचा दावा आहे की तो २७ एकर जमिनीचा वहिवाटदार होता आणि सदर हक्क त्याच्याकडे सन १९५० पासून आहे. त्यामुळे त्याचा सदर हक्क "इतर हक्कात" नोंदविण्यास पात्र आहे. त्याचा हा दावा उपजिल्हाधिकारी यांनी फेटाळून लावला जो अप्पर विभागीय आयुक्तांनीही कायम योग्यरित्या केला. केवळ धारक किंवा वहिवाटदार या कायदेशीर अधिकाराच्या आवश्यकतेची पूर्तता करित नाही. सदर अधिनियमाच्या कलम २(१२) मध्ये नमूद केल्यानुसार हे स्पष्ट होते की, "जमिनीचा धारक (land holder)" किंवा "जमीन धारण करणारा (holder of Land)" म्हणजे कायदेशीररित्या सदर जमीन "कायदेशीररित्या (lawfully)" ताब्यात असणे. मग असा ताबा प्रत्यक्षात असो किंवा नसो. आणि कलम २(२३) अन्वये वहिवाटदार (occupant) म्हणजे धारकाच्या ताब्यात दुसऱ्याच्या हाती मालकी नसलेल्या जमिनीचा प्रत्यक्ष ताबा (actual possession of un-alienated land) असणे. त्यामुळे भुवलसिंगला हे सिद्ध करणे आवश्यक आहे की, प्रश्नाधीन जमिनीत त्याचा ताबा किंवा वहिवाट कायदेशीर होती किंवा त्याच्या ताब्यात सदर जमीन कायदेशीर पद्धतीने/शिर्षकाने (by a legal conveyance/title) किंवा पावती इत्यादी सारख्या दस्तऐवजाने आली होती. जरी त्याचा ताबा आहे हे मान्य केले तरी केवळ प्रतिवादी किंवा त्याचे प्रतिनिधी यांनी त्यावेळी ताब्याला हरकत घेतली नाही म्हणून त्याचा असा ताबा कायदेशीर ताबा ठरत नाही. त्याला त्याचा ताबा, कायदेशीर बाबी निदर्शनास आणून हे सिद्ध करणे आवश्यक आहे. आणि जर तो अशा आवश्यक बाबी सिद्ध करू शकला नाही तर महसूल अधिकाऱ्यांना भुवलसिंगला खाजगी जमिनीवर अतिक्रमण करणारी व्यक्ती असे म्हणणे योग्यच आहे. तहसिलदार आणि त्यानंतर एसडीओ ने मुख्य मुद्दा विचारातच घेतला नाही की प्रश्नाधीन जमीन कायदेशीररित्या भुवलसिंगच्या ताब्यात होती किंवा नाही. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियमांतर्गत महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम, १९७१ हे

नियम निश्चित करण्यात आले आहेत. आणि या नियमातील नियम १० अन्वये फेरफार नोंदवहीचा फॉर्म दिलेला आहे. नियम ११ अन्वये फेरफार नोंदवहीत नोंदी करण्याची माहिती देण्यात आली आहे. नियम १२ अन्वये विवक्षित प्रकरणात फेरफाराची नोंद करण्याची माहिती देण्यात आली आहे. नियम १३ मध्ये नमूद आहे की, कोणत्याही जमिनीच्या संबंधात कलम १५०, पोटनियम (१) अन्वये फेरफाराच्या नोंदवहीत नोंद करण्यात येईल तेव्हा, तलाठी, अधिकार अभिलेखात त्या जमिनीच्या संबंधात आढळणाऱ्या नोंदीसमोर, सदर फेरफार नोंद यथोचितरित्या प्रमाणित करण्यात आलेली नाही या श्रेयासह, त्या फेरफाराच्या नोंदीचा क्रमांक अधिकार अभिलेखात पेन्सिलने दर्शवील. ती नोंद प्रमाणित करण्यात आल्यानंतर ती शाईने केलेल्या नोंदीत रूपांतरीत होईल. तहसिलदार आणि त्यानंतर एसडीओनी भुवलसिंगचा अर्ज, सदर अधिनियमातील कलम २(१२), २(२३), आणि १४८, १४९ आणि १५० च्या कसोटीवर तपासणे आवश्यक होते. तथापि, हे दोन्ही अधिकाऱ्यांनी सादर केलेला अहवाल किंवा तहसिलदारने केलेल्या स्थळपाहणीच्या आधारावर अवलंबून राहून भुवलसिंगचा सदर जमिनीवरील ताबा मान्य केला. केवळ ताबा आहे या आधारावर दावेदाराचे नाव इतर हक्कात नमूद करणे म्हणजे विपर्यास करणे आहे आणि सदरचा ताबा कायदेशीर आहे याबाबत जो पर्यंत संबंधीत अधिकाऱ्याची खात्री पटत नाही तो पर्यंत, जरी मूळ मालक हजर राहून आपली बाजू मांडून गेला तरीही अशी नोंद करण्यात येऊ नये. जेव्हा अधिकारी आपले वैधानिक कर्तव्य करीत असेल तेव्हा तर नाहीच नाही.

जेव्हा नियम म्हणतो की, विशिष्ट पध्दतीने कर्तव्य केलेच पाहिजे किंवा विशिष्ट पध्दतीने चौकशी केलीच पाहिजे, तेव्हा तहसिलदारने कायदा/नियमात नमूद आवश्यक तरतुदींची पूर्तता होत आहे किंवा नाही याबाबत खात्री करून घेणे आवश्यक ठरते.

१८) त्यामुळे हे स्पष्ट होते की, एखाद्याचे नाव सदर अधिनियमातील कलम १४८ सह १४९ व १५० अन्वये अधिकाराचा वापर करून अधिकार अभिलेखात दाखल करतांना, अर्जदार सदर जमिनीचा धारक (holder), वहिवाटदार (occupant), मालक (owner), गहाणदार (mortgagee), किंवा कुळ/भाडेकरू (tenant) असावा. हे अधिकार/हक्क उत्तराधिकाराने (succession), उत्तरजीविताने (survivorship), वारस हक्काने (inheritance), वाटणीने (partition), खरेदीने (purchase), गहाणाने (mortgage), बक्षीसाने (gift), भाडेतत्त्वावर (lease) किंवा अन्यप्रकारे (otherwise) जमीन संपादीत (acquire) करणाऱ्याला प्राप्त होतात. आम्ही मुंबई उच्च न्यायालयाने घेतलेल्या उपरोक्त निर्णयातील दृष्टीकोनांचा पूर्णपणे स्वीकार करतो.

अपीलार्थीचा दावा आहे की, ते, अन्य लोकांसह प्रश्नाधीन जमिनीत मागिल १५-२० वर्षांपासून वहिवाट करतात त्यामुळे त्यांची नावे "इतर हक्कात" दाखल होणे आवश्यक आहे. त्यांचा हा दावा उपविभागीय अधिकारी तसेच उपजिल्हाधिकारी (अपील) यांनी फेटाळला होता परंतु अप्पर आयुक्तांनी मान्य केला आहे. केवळ धारक (holder) किंवा वहिवाटदार (occupant) या अधिकाराचा वापर करण्यासाठी कायद्यातील तरतुदींची आवश्यकतांची पूर्तता करीत नाहीत. सदर अधिनियमातील वर उल्लेखित कलम २(१२), "जमिनीचा धारक (land holder)" किंवा "जमीन धारण करणारा (holder of Land)" म्हणजे कायदेशीररित्या सदर जमीन "कायदेशीररित्या (lawfully)" ताब्यात असणे. मग असा ताबा प्रत्यक्षात असो किंवा नसो. आणि कलम २(२३) अन्वये वहिवाटदार (occupant) म्हणजे धारकाच्या ताब्यात दुसऱ्याच्या हाती मालकी नसलेल्या जमिनीचा प्रत्यक्ष ताबा (actual possession of un-alienated land) असणे. हे स्पष्ट करतात. त्यामुळे अपिलार्थी यांनी त्यांचा सदर जमिनीवर कायदेशीर ताबा

आहे किंवा त्यांच्या ताब्यात सदर जमीन कायदेशीर पध्दतीने/शिर्षकाने (by a legal conveyance/title) किंवा पावती इत्यादी सारख्या दस्तऐवजाने आली होती आणि ज्याला प्रतिवादी क्रमांक १ पक्षकार होते हे सिध्द करणे हे आवश्यक आहे. या प्रकरणात अपिलार्थी प्रतिकूल ताब्यानेही (adverse possession) हक्कदार ठरत नाहीत.

१९) केवळ प्रतिवादी क्रमांक १ ने किंवा मूळ मालकाने ताब्याला हरकत घेतली नाही असे म्हणणे, जरी त्याचा ताबा आहे हे जरी मान्य केले तरी, त्याचा ताबा कायदेशीर ठरवित नाही. अपिलार्थीने त्याची ताब्याबाबची मालकी सिध्द करणे आवश्यक आहे. जर तो असे सिध्द करू शकला नाही तर सदर फेरफार नोंद रद्द होण्यास पात्र ठरेल. अपिलार्थी आणि अन्य ६ व्यक्तींची नावे इतर हक्कात केवळ ताबा आहे या आधारावर दावेदाराचे नाव इतर हक्कात नमूद करणे म्हणजे विपर्यास करणे आहे आणि सदरचा ताबा कायदेशीर आहे याबाबत जो पर्यंत संबंधीत अधिकाऱ्याची खात्री पटत नाही तो पर्यंत, जरी मूळ मालक हजर राहून आपली बाजू मांडून गेला तरीही अशी नोंद करण्यात येऊ नये. जेव्हा अधिकारी आपले वैधानिक कर्तव्य करीत असेल तेव्हा तर नाहीच नाही. जेव्हा नियम म्हणतो की, विशिष्ठ पध्दतीने कर्तव्य केलेच पाहिजे किंवा विशिष्ठ पध्दतीने चौकशी केलीच पाहिजे, तेव्हा तहसिलदाराने कायदा/नियमात नमूद आवश्यक तरतुदीची पूर्तता होत आहे किंवा नाही याबाबत खात्री करून घेणे आवश्यक ठरते.

२०) आमच्यामते, अपिलार्थी आणि अन्य ६ व्यक्तींची नावे अधिकार अभिलेखात, ज्यात मालकी हक्क सांगणाऱ्यांचे नाव नमूद असते त्यात दाखल करता येऊ शकत नाही. आम्ही पुढे असेही नमूद करतो की, जरी अपिलार्थी आणि इतरांनी जमिनीवर त्यांचा मालकी हक्क आहे असा दावा केला नसा तरी त्यांची नावे अधिकार अभिलेखात दाखल करणे कायदेशीर ठरणार नाही आणि म्हणून फेरफार क्रमांक ४६०१ ची नोंद सदर अभिलेखात घेता येऊ शकत नाही. म्हणून फेरफार क्रमांक ४६०१ दिनांक ०६.०३.१९८७ योग्यरित्या फेटाळण्यात आला आहे. अपील फेटाळण्यात येत आहे. खर्चाबाबत आदेश नाहीत.

(रंजन गोगोई) न्यायाधिश

(आर. के. अग्रवाल) न्यायाधिश

नवी दिल्ली

ऑक्टोबर ८, २०१५