

महाराष्ट्र महसूल न्यायाधिकरण.मुक्काम पुणे
मा.म.पोतदार-सदस्य (न्यायीक)

प्रकरण क्र. TNC/REV/134/2007/KP

निर्णय दि. २३/०१/२०१९.

- १) आनंदराव महादेव माळी. (म.वा.)
 १अ) श्रीमती इंदुबाई आनंदराव माळी.
 २) कृष्णात महादेव माळी व इतर.
 सर्व रा- माळी मळा, कसबा बावडा,
 जि-कोल्हापूर.

रिक्विजन
अर्जदार

विरुद्ध

- १) वसंत दत्तोबा राऊत (म.वा.)
 १अ) श्रीमती शारदा वसंतराव राऊत व इतर.
 रा- ५०० ए वॉर्ड, वेताळमाळ, शिवाजीपेठ .
 कोल्हापूर.

रिक्विजन
जाबदार

मुंबई कुळवहिवाट व शेेतजमीन अधिनियम
केलम ७६ नुसार पुनरीक्षण अर्ज.

रिक्विजन अर्जदारातर्फे अॅड. के.एन. जोशी व अॅड. सुप्रिया म्हारोळकर.

रिक्विजन जाबदारा तर्फे अॅड.किरण गंजकर व अॅड.ए.बी. पाटील.

व अॅड. एम.एस गायकवाड.

न्यायनिर्णय

(दि.२३/०१/२०१९)

१) उपविभागीय अधिकारी करवीर विभाग कोल्हापूर यांनी टेनन्सी अपील क्र. १७/२००६, मध्ये दि- १/५/२००७ रोजी दिलेल्या निर्णयावर नाराज होऊन रिक्विजन अर्जदारांनी प्रस्तुतचा पुनरीक्षण अर्ज दाखल केला आहे.

२) उपविभागीय अधिकारी करवीर विभाग कोल्हापूर यांनी, अपिल मंजूर करून कुळवहिवाट अव्वल कारकून यांचा टेनन्सी केस क्र.७/२००२ मधील दि-२४/७/२००६ चा आदेश रद्द केला आहे.

३) रिक्विजन अर्जदार आनंदराव महादेव माळी व इतर यांनी टेनन्सी अव्वल कारकून करवीर यांच्याकडे दि-१३/५/२००२ रोजी लेखी अर्ज करून कसबा बावडा येथील वाद जमिनी स.नं.५०२/१, ५३२/१ आणि ५३२/३ हया जमिनी कुळ कायदा कलम ४३-बी पोट कलम (३) प्रमाणे तारीख १४/२/१९५८ च्या नोटीफिकेशनच्या कलम ४ प्रमाणे खरेदी करून मिळाव्यात अशी विनंती केली होती.

त्यांच्या म्हणण्यानुसार वसंत दत्तोबा राऊत (हल्ली मयत) हे जमिन मालक असून त्या जमिनी त्यांच्याकडे ऊस लागवडीसाठी कुळ म्हणून वहिवाटीला होत्या. जमिनीचा खंड दरसाल रु.७,०००/- (अक्षरी- सात हजार) इतका ठरला होता. दि-१९/६/२००१ रोजी नोटीस देऊन वरील जमिनी खरेदी करण्याची इच्छा प्रकट केली. जमिन मालकाने दि-१३/९/२००१ रोजी नोटीशीला उत्तर दिले परंतु त्याने जमिनी खरेदी देण्याची इच्छा दर्शविली नाही. पुढे त्यांच्या म्हणण्यानुसार त्यांनी वरील जमिनीमध्ये बरीच सुधारणा करून अनेक फळ झाडे लावली आहेत. तरी कोर्टमार्फत वरील जमिनी खरेदी करून मिळाव्यात.

४) जमिन मालकाच्या वारसांनी अर्जदारांचा अर्ज नाकारला आहे. मयत जमिन मालकाच्या इतर वारसांना अर्जदारांनी पक्षकार केलेले नाही. अर्जदार देत असलेला खंड हा वाजवी खंड नाही तो अत्यंत अल्प आहे. अर्जदारांनी दिलेली नोटीस ही विहित नमुन्यात नाही. अर्जदारांच्या इतर ठिकाणी जमिनी असून त्यांना भरपूर उत्पन्न येते. त्यांचा इतर व्यापार उद्योग आहे त्यामुळे त्यांची आर्थिक परिस्थिती चांगली आहे. याउलट त्यांना मिळत असणारा खंड हा अत्यंत अपुरा आहे त्यामध्ये त्यांचा उदरनिर्वाह कसाबसा चालतो.

पुढे त्यांच्या म्हणण्यानुसार, अर्जदार हे धारण करीत असलेली जमिन ही कमाल मर्यादेपेक्षा जास्त आहे. जर वर नमूद केलेल्या जमिनी त्यांना खरेदी दिल्या तर त्यांचे एकंदरीत क्षेत्र कमाल मर्यादेपेक्षाही जास्त होणार आहे त्यामुळे त्यांना जमिनी खरेदी दिल्या जाऊ नयेत.

पुढे त्यांच्या म्हणण्यानुसार, रक्कम रु.१,७५,०००/- इतक्या किंमतीस अर्जदार हे वर नमूद केलेल्या जमिनी खरेदी करण्यास तयार आहेत हे त्यांचे म्हणणे खोटे व लबाडीचे आहे.

पुढे त्यांच्या म्हणण्यानुसार, अर्जदारांनी जमिनीमध्ये काहीही सुधारणा केलेल्या नाहीत मात्र ज्या काही सुधारणा केलेल्या आहेत त्या त्यांच्या संमतीशिवाय केलेल्या आहेत. तसेच त्यांच्या संमतीशिवाय अर्जदारांनी दावा जमिनीमध्ये घरे बांधलेली आहेत. दावा जमिनीमध्ये असणारी झाडे ही अर्जदारांनी लावलेली नाहीत तर ती नैसर्गिकरित्या वाढलेली आहेत.

हया व इतर कारणावरून त्यांनी अर्जदारांचा अर्ज नामंजूर करावा अशी विनंती केली होती.

५) कुळवहिवाट अव्वल कारकून यांनी अर्जाची नोंद टेनन्सी केस नं.७/२००२ कडे करून दि-२४/७/२००६ रोजी वाद जमिनीची किंमत रु.४,३८,२५६/- (अक्षरी- चार लाख अडोतीस

हजार दोनशे छपन्न फक्त) इतकी ठरविली व ती जाबदार जमीन मालकांना सम प्रमाणात अदा करावी असा आदेश दिला.

६) जमिन मालकांच्या वारसांनी कुळ वहिवाट अव्वल कारकून यांच्या निर्णयावर नाराज होऊन उपविभागीय अधिकारी करवीर यांच्याकडे टेनन्सी अपिल क्र.१७/ २००६ हे दाखल केले. दि-१/५/२००७ रोजी, वर नमूद केल्याप्रमाणे, उपविभागीय अधिकारी यांनी कुळवहिवाट अव्वल कारकून यांचा दि-२४/७/२००६ रोजीचा निर्णय रद्द करून अपिल मंजूर केले. त्या अपिलाच्या निर्णयावर नाराज होऊन कुळांनी प्रस्तुतचा पुनरीक्षण अर्ज दाखल केलेला आहे, तो चौकशीस घेतला आहे.

७) या पार्श्वभूमीवर, "उपविभागीय अधिकारी करवीर विभाग कोल्हापूर यांनी टेनन्सी अपील क्र. १७/२००६, मध्ये दि- १/५/२००७ रोजी दिलेला निर्णय योग्य व कायदेशीर आहे काय ? व त्यामध्ये या न्यायाधिकरणाकडून हस्तक्षेप आवश्यक आहे काय ?" हे मुद्दे न्यायनिर्णयासाठी उपस्थित होतात.

८) प्रस्तुत प्रकरणामध्ये खालील दोन्ही न्यायालयांच्या संचिका काळजीपूर्वक वाचल्या आहेत.

९) मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमिनी अधिनियम, १९४८ मधील कलम ४३-अ, पोट-कलम (३) अनुसरून दि-१४/२/१९५८ ची जी अधिसूचना आहे त्यामधील कलम ५(२) मध्ये प्रश्नाधीन जमिनीची किंमत कशी ठरवावी याची तरतूद केलेली आहे.

हया तरतुदी लक्षात घेऊन टेनन्सी अव्वल कारकून यांनी वाद जमिनीची किंमत जी ठरविली आहे ती योग्य आहे किंवा कसे हे तपासून पाहिले असता असे दिसून येते की, कुळवहिवाट अव्वल कारकून यांनी मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमिनी अधिनियम, १९४८ मधील कलम ६३-अ, पोट-कलम (३) मध्ये नमूद केलेल्या गोष्टी लक्षात घेऊन वाद जमिनीची किंमत ठरविली आहे. कुळवहिवाट अव्वल कारकून यांच्या निर्णयातील मुद्दा क्र.३ ची निरीक्षणे वाचून पाहता प्रश्नाधीन शेतजमिनीची वाजवी किंमत ठरविण्यासाठी ज्या ज्या गोष्टी विचारात घ्यावयाच्या त्या सर्व विचारात घेतल्या आहेत असे दिसते. प्रश्नाधीन जमिनीमधील पिके, झाडे, घरे, जमिनीच्या सपाटीकरणासाठी वापरलेली तांबडी माती, शेतजमिनीमध्ये पाण्यासाठी काढलेले बोअर या अनुषंगाने असणारा पुरावा याचे विवेचन केलेले आहे आणि हे सगळे विचारात घेवूनच दावा जमिनीची किंमती ठरविली आहे.

१०) उपविभागीय अधिकारी यांनी कुळवहिवाट अव्वल कारकून करवीर यांचा निर्णय रददबातल ठरवताना दावा मिळकतीचे किमान सरकारी मुल्यांकन विचारात घेणे आवश्यक होते, दावा जमिनीतील झाडांचे मुल्यांकन केलेले नाही, ती झाडे दावा मिळकतीचा खंड ठरविण्या पूर्वीची होती किंवा त्यानंतरची होती याचा विचार केलेला नाही, झाडांचे व बोअरचे मुल्यांकन सक्षम प्राधिकाऱ्याकडून करून घेतलेले नाही अशी निरीक्षणे नोंदविलेली आहेत.

११) प्रश्नाधीन जमिनीची किंमत कशी ठरवावी याबद्दलची स्पष्ट तरतूद संबंधित अधिसूचनेमध्ये काय आहे हे वर नमूद केले आहे. प्रश्नाधीन जमिनीची किंमत ठरवीत असताना मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमिनी १९४८ मधील कलम ६३-अ, पोट कलम (३) मध्ये नमूद केलेल्या गोष्टी लक्षात घेऊन जमिनीची वाजवी ठरविली पाहिजे अशी त्यात स्पष्ट तरतूद आहे. या किंमत ठरविण्याच्या पद्धतीशिवाय अन्य कोणतीही पद्धत मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमिनी १९४८ यामध्ये किंवा अधिसूचनेमध्ये केलेली नाही. त्यामुळे त्या दिनांक १४/२/१९५८ च्या अधिसूचनेप्रमाणेच किंमत ठरविली किंवा काय हे पहावे लागते. वर नमूद केल्याप्रमाणे कुळवहिवाट अव्वल कारकून यांनी दि-१४/२/१९५८ च्या नमूद केलेल्या तरतुदीप्रमाणेच किंमत ठरविली आहे असे दिसते. त्याचा कोणताही ऊहापोह उपविभागीय अधिकारी यांनी त्यांच्या निर्णयामध्ये केलेला नाही. उपविभागीय अधिकारी यांनी दि-१४/२/१९५८ च्या अधिसूचनेच्याप्रमाणे कुळवहिवाट अव्वल कारकून यांनी किंमत ठरविली आहे किंवा काय हेच पहाणे गरजेचे होते परंतु त्यांनी ते पाहिलेले नाही. त्यामुळे उपविभागीय अधिकारी यांचा निर्णय सदोष असलेने त्यामध्ये हस्तक्षेपाची गरज, आवश्यकता आहे असे माझे स्पष्ट मत आहे. म्हणून खालीलप्रमाणे आदेश देणेत येतो की,

आदेश.

- १) प्रस्तुतचा रिव्हिजन अर्ज/ पुनरीक्षण अर्ज मंजूर करण्यात आला आहे.
- २) उपविभागीय अधिकारी करवीर विभाग कोल्हापूर यांनी टेनन्सी अपील क्र. १७/२००६, मध्ये दि- १/५/२००७ रोजी दिलेला निर्णय रदद करणेत आला आहे व कुळवहिवाट अव्वल कारकून यांचा टेनन्सी केस क्र.७/२००२ मधील दि-२४/७/२००६ चा निर्णय कायम करणेत आला आहे.