

मो. म. अडतानी, सदस्य, महाराष्ट्र महसूल न्यायाधिकरण, पुणे खंडपीठ, पुणे
यांचे समोरील कामकाज

Revision Application No.TNC/REV/59/2006/SH

मुरलीधर दिगंबर हरिदास (मयत तर्फे वारस)

१) उमेश श्रीधर हरिदास (मयत तर्फे वारस)

अ) श्रीम.शुभदा श्रीधर हरिदास, रा.घर नं.२८४०, बडवे गल्ली, पंढरपूर, जि.सोलापूर

ब) श्रीम.सुल्भा उमेश हरिदास, रा.घर नं.२८४०, बडवे गल्ली, पंढरपूर, जि.सोलापूर

क) कु.समृद्धी उमेश हरिदास, (अ.पा.क. आई श्रीम.शुभदा श्रीधर हरिदास) रा.घर नं.२८४०, बडवे गल्ली, पंढरपूर, जि.सोलापूर

ड) कु.सुखदा उमेश हरिदास, (अ.पा.क. आई श्रीम.शुभदा श्रीधर हरिदास) रा.घर नं.२८४०, बडवे गल्ली, पंढरपूर, जि.सोलापूर

इ) कु.यशोरंग उमेश हरिदास, (अ.पा.क. आई श्रीम.शुभदा श्रीधर हरिदास) रा.घर नं.२८४०, बडवे गल्ली, पंढरपूर, जि.सोलापूर

२) श्रीधर दिगंबर हरिदास (मयत तर्फे वारस)

अ) श्रीम.शुभदा श्रीधर हरिदास, रा.घर नं.२८४०, बडवे गल्ली, पंढरपूर, जि.सोलापूर

ब) उमेश श्रीधर हरिदास (मयत तर्फे वारस अर्जदार क्र.१ चे सर्व वारस)

३) महेश श्रीधर हरिदास, रा.घर नं.२८४०, बडवे गल्ली, पंढरपूर, जि.सोलापूर

४) श्रीम.मोहिनी अमोद घाटणेकर, रा.व्दारा उमेश श्रीधर हरिदास, घर नं.२८४०, बडवे गल्ली, पंढरपूर, जि.सोलापूर

५) श्रीम.रोहिणी सुहास म्हालस, रा.अमेय अपार्टमेंटस, ब्लॉक नं.२२, सुभाष रोड, डॉबवली (प) मुंबई

---अर्जदार

विरुद्ध

१) अंबादास सिताराम मोरे (मयत तर्फे वारस)

अ) दिनकर अंबादास मोरे, रा.चळे, ता.पंढरपूर, जि.सोलापूर

ब) भास्कर अंबादास मोरे, रा.चळे, ता.पंढरपूर, जि.सोलापूर

क) भारत अंबादास मोरे, रा.चळे, ता.पंढरपूर, जि.सोलापूर

ड) भानुदास अंबादास मोरे, रा.चळे, ता.पंढरपूर, जि.सोलापूर

इ) विठ्ठल अंबादास मोरे, रा.चळे, ता.पंढरपूर, जि.सोलापूर

२) भारत अंबादास मोरे, रा.चळे, ता.पंढरपूर, जि.सोलापूर

३) हरी भास्कर मोरे, रा.चळे, ता.पंढरपूर, जि.सोलापूर

४) अतुल भास्कर मोरे, रा.चळे, ता.पंढरपूर, जि.सोलापूर

५) मुकुंद दिगंबर हरिदास, रा.बिल्डींग नं.२४, सी.विंग, रूम नंबर ५०३, ५ वा मजला, एस.एम.शेही शाळेजवळ, हिरानंदानी म्हाडा, पवई, मुंबई ४०००७६

---जाबदेणार

मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८
[संक्षिप्त रुपाने "कुळकायदा" म्हणून संबोधिले आहे.]
चे कलम ७६ नुसार रिट्टिजन अर्ज.

वाद मिळकतीचे वर्णन-

| गाव व तालुका | सर्व्हे नंबर | गट नंबर | क्षेत्र हे.आर. | आव्हानित केलेला आदेश क्रमांक व दिनांक |
|--------------|--------------|---------|----------------|--|
| चाळे पंढरपूर | 78/5 | 214 | 0.02 | सहाय्यक जिल्हाधिकारी, पंढरपूर उपविभाग, पंढरपूर, जि.सोलापूर यांनी त्यांचे समोरील टेनन्सी अपील क्र.३/२००६ मध्ये पारित केलेला आदेश दि.२२/०३/२००६. |
| | 78/2 | 212 | 1.41 | |
| | 129/1 | 366 | 2.15 | |
| | 128/1 | 365 | 4.10 | |
| | 78/6 | 215 | 0.03 | |

न्या य नि वा डा

अर्जदाराने प्रस्तुत पुनर्निरीक्षण अर्ज सहाय्यक जिल्हाधिकारी, पंढरपूर उपविभाग, पंढरपूर, जि.सोलापूर यांनी त्यांचे समोरील टेनन्सी अपील क्र.३/२००६ मध्ये पारित केलेला आदेश दि.२२/०३/२००६ शी व्यथित होवून दाखल केलेला आहे.

प्रस्तुत प्रकरणात अर्जदारातर्फे विधिज्ञ श्री.जे.पी.धायतडक यांनी तर जाबदेणार तर्फे विधिज्ञ श्री.एम.एस.नाईकनवरे यांचे युक्तीवाद मी ऐकले आहेत.

अर्जदाराचे विधिज्ञ सादर करतात की दावा मिळकतीचे जमीन मालक प्रस्तुत अर्जदार असून या मिळकतीचे प्रस्तुत जाबदेणार यांचे पूर्वाधिकारी कुळ होते याबद्दल वाद नाही. सदरहू जमिनीबाबत कुळ कायद्याचे कलम ३२ग अन्वये प्रकरण क्र.१४/१९९० अंतर्गत चौकशी होवून तहसिलदार तथा शेतजमीन न्यायाधिकरण यांचे आदेश दि.१०/६/१९९१ अन्वये दावा मिळकतीची कुळांसाठी खरेदी किंमत निश्चित करण्यात आली होती आणि त्यांना कलम ३२एम अंतर्गत खरेदी प्रमाणपत्र देण्याचे निर्देश देण्यात आले होते. सदरहू आदेश प्रस्तुत अर्जदाराने उपविभागीय अधिकारी यांचेकडे अपील क्र.४६/१९९१ अन्वये आव्हानित केल्यावर उपविभागीय अधिकारी यांचे आदेश दि.२२/५/१९९५ अन्वये सदरहू अपील फेटाळण्यात आली. उपविभागीय अधिकारी यांच्या सदरहू आदेशा विरुद्ध प्रस्तुत अर्जदाराने या न्यायाधिकरणापुढे पुनर्निरीक्षण अर्ज क्र.८/१९९५ दाखल केल्यावर या न्यायाधिकरणाने त्यांचे आदेश दि.२६/११/१९९९ अन्वये प्रस्तुत जाबदेणार हे विहित कमाल जमीन धारणापेक्षा जास्त जमीन धारण करीत असल्यामुळे त्यांना कलम ३२ग अंतर्गत दावा मिळकत खरेदी करण्याचा हक्क प्राप्त होत नाही, असा निष्कर्ष काढून सदरहू अर्ज मंजूर केला आणि निम्न कोर्टाचे दोन्ही आदेश रद्दबातल करून दावा मिळकत कुळ कायद्याचे कलम ३२पी अंतर्गत जमीन मालकांना देण्याबाबतची कार्यवाही करणेसाठी सांगितले. या न्यायाधिकरणाच्या सदरहू आदेशाविरुद्ध प्रस्तुत जाबदेणार यांनी विद्यमान उच्च न्यायालय येथे याचिका क्र.५६८/२००० दाखल केल्यावर विद्यमान उच्च न्यायालय यांचे आदेश दि.२९/२/२००० अन्वये सदरहू याचिका dismiss केली. या आदेशाविरुद्ध प्रस्तुत जाबदेणार यांनी पुन्हा विद्यमान उच्च न्यायालय येथेच पुनर्विलोकन अर्ज क्र.२४/२००१ दाखल केल्यावर तो सुद्धा dismiss करण्यात आला. विद्यमान उच्च न्यायालयाच्या सदरहू आदेशाविरुद्ध प्रस्तुत जाबदेणार यांनी विद्यमान सर्वोच्च न्यायालय येथे Civil Appeal No.6727-6728/2001 दाखल केल्यावर त्यांची सदरहू दोन्ही अपील विद्यमान सर्वोच्च न्यायालयाने त्यांचे आदेश दि.७/४/२००५ अन्वये dismiss केल्या. करिता या प्रमाणे या न्यायाधिकरणाचे आदेश दि.२६/११/१९९९ अंतिम झाले. सदरहू आदेशाचे अनुषंगाने शेतजमीन न्यायाधिकरण यांनी कलम 32P अंतर्गत प्रकरण क्र. १०/२००० मध्ये आदेश दि.१६/४/२००१ अन्वये दावा मिळकत कलम 32P(2)(b) अंतर्गत जमीन मालकांना परत करण्याचे आदेश दिले. या आदेशाविरुद्ध प्रस्तुत जाबदेणार यांनी सहाय्यक जिल्हाधिकारी यांचेकडे अपील क्र.३/२००६ दाखल केल्यावर त्यांनी त्यांचे आदेश दि.२२/३/२००६ अन्वये अपिल अंशतः मान्य करून प्रकरण तहसिलदार यांचेकडे कलम 31A(a) व कलम 31A(b) आणि कलम 31A(c) अंतर्गत चौकशी करून नंतर कलम 32P(2) अंतर्गत यथोचित आदेश पारित करण्यासाठी परत पाठविले आहे. सहाय्यक जिल्हाधिकारी यांचा सदरहू आदेश प्रस्तुत पुनर्निरीक्षण अर्जात आव्हानित करण्यात आलेला आहे.

अर्जदाराचे विधिज्ञ पुढे सादर करतात की ज्या अर्थी वर नमूद केल्याप्रमाणे या न्यायाधिकरणाचे आदेश दि.२६/११/१९९९ अंतिम झाले आहेत आणि त्याप्रमाणे कलम 32P अंतर्गत दावा मिळकत प्रस्तुत अर्जदार जमीन मालकांना परत करण्याचे आदेश झाले आहेत, आणि ज्या अर्थी त्या अनुषंगाने तहसिलदार यांनी त्यांचे आदेश दि.१६/४/२००१ अन्वये कलम 32P(2) अंतर्गत दावा मिळकत जमीन मालकांना परत करण्याचे आदेश पारित केले आहेत, त्या अर्थी पुन्हा कलम 31A अंतर्गत पुन्हा चौकशीसाठी प्रकरण सहाय्यक जिल्हाधिकारी यांनी तहसिलदार यांचेकडे परत पाठविण्याचे आदेशित करणे चूकीचे आहे. करिता त्यांचा सदरहू आदेश रद्दबातल होण्यास पात्र आहे. तसेच प्रस्तुत जाबदेणार कुळ हे कृषक दिनी ४८ एकर ची कमाल जमीन धारण मर्यादे पेक्षा जास्त जमीन धारण करित असल्यामुळे ते दावा मिळकतीपैकी काहीही जमीन कलम ३२ग अंतर्गत खरेदी करण्यासाठी पात्र नसल्याबाबत विद्यमान सर्वोच्च न्यायालया पर्यंत वर नमूद केल्याप्रमाणे पूर्वीच आदेश पारित झाल्यामुळे प्रस्तुत जाबदेणार कलम ३२ग अंतर्गत खरेदीचा मुद्दा पुन्हा वारंवार घेवू शकत नाही. तरी सुद्धा त्यांनी हा मुद्दा सहाय्यक जिल्हाधिकारी यांचेकडे अपील क्र.३/२००६ मध्ये घेतलेला आहे. आणि सहाय्यक जिल्हाधिकारी यांनी सदरहू अपील अंशतः मान्य केली आहे. करिता सहाय्यक जिल्हाधिकारी यांचा आव्हानित आदेश सर्वातोपरी चूकीचा असून तो रद्द होवून प्रस्तुत पुनर्निरीक्षण अर्ज मान्य करण्यात यावा अशी त्यांची विनंती आहे.

प्रस्तुत जाबदेणार यांचे विधिज्ञ श्री.नाईकनवरे सादर करतात की प्रस्तुत पुनर्निरीक्षण अर्जात सहाय्यक जिल्हाधिकारी यांचा सदरहू आव्हानित आदेश प्रस्तुत अर्जदाराने विद्यमान सर्वोच्च न्यायालयात देखील Special Leave to Appeal (Civil) No.17834/2006 अन्वये याचिकेद्वारे आव्हानित केला होता आणि तो नंतर त्यांनी विद्यमान सर्वोच्च न्यायालयाचे आदेश दि.५/८/२०१३ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे सदरहू याचिका बिन अटी मागे घेतल्यावर विद्यमान उच्च न्यायालयाने dismissed as withdrawn म्हणून आदेश पारित केला आहे. करिता ज्या अर्थी त्यांनी सदरहू आदेश विद्यमान सर्वोच्च न्यायालयात आव्हानित केला आहे त्या अर्थी प्रस्तुत अर्जदार तोच आदेश या न्यायाधिकरणापुढे आव्हानित करू शकत नाही. करिता त्यांचा प्रस्तुत अर्ज maintainable नाही. प्रस्तुत अर्जाच्या maintainability बाबत दोन्ही विधिज्ञ यांचे युक्तीवाद ऐकून ज्या अर्थी सदरहू याचिकेच्या संदर्भात विद्यमान सर्वोच्च न्यायालय द्वारे गुणवत्तेवर आदेश पारित झाले नसल्यामुळे आणि प्रस्तुत अर्जदाराने ती withdraw केल्यामुळे AIR 2005 SC 1843 मधील रूलींग च्या संदर्भात प्रस्तुत अर्ज maintainable राहिल असे मी निष्कर्ष काढतो.

प्रस्तुत अर्जाच्या दोष गुणवत्ते संबंधी जाबदेणार यांचे विधिज्ञ पुढे सादर करतात की वस्तुतः प्रस्तुत जाबदेणार यांचेकडे कृषक दिनी कुळ कायद्यांतर्गत निर्धारित कमाल जमीन धारणा पेक्षा कमी जमीन होती. प्रस्तुत जाबदेणार यांची ceiling कायद्यांतर्गत अतिरिक्त ठरलेल्या जमिनीबाबतचा विचार करण्यात आलेला

नाही. सदरहू Ceiling कायद्यांतर्गत चौकशीत त्यांचे कुळ म्हणून असलेली दावा मिळकत समावेश करून एकूण जमीन धारणा ठरविण्यात आली होती आणि त्या जमीन धारणाचे अनुषंगानेच अतिरिक्त जमीन घोषित करण्यात आली होती. करिता कलम ३२ग अंतर्गत खरेदी निरर्थक झाल्याबाबतचे या न्यायाधिकरणाने पूर्वी पारित केलेले आदेश चुकीचे आहे असे नमूद केले. शिवाय प्रस्तुत अर्जदार जमीन मालकांकडे सुध्दा कमाल जमीन धारणा पेक्षा किती तरी जास्त जमीन आहे, करिता ते सुध्दा कलम 32P अंतर्गत दावा मिळकत मिळण्यास पात्र नाहीत. कारण त्यांना सन १९८५ साली सुध्दा प्रस्तुत जाबदेणार यांचेकडून १५ हे.४७आर जागा फेरफार क्र.१०८१ अन्वये प्राप्त झाली आहे. ही जमीन धरून त्यांची सुध्दा एकूण जमीन कमाल जमीन धारणा कायद्यांतर्गत निश्चित क्षेत्रफळ ५४ एकर पेक्षा जास्त होते. पण तहसिलदार यांनी त्यांचे आदेश दि.१६/४/२००१ अन्वये दावा मिळकत प्रस्तुत अर्जदार यांना देण्यापूर्वी त्यांची एकूण जमिनीची चौकशी केली नाही. करिता या संदर्भात सहाय्यक जिल्हाधिकारी यांनी चौकशी करण्यासाठी प्रकरण तहसिलदार यांचेकडे परत पाठविण्याबाबतचा आदेश योग्य आहे. करिता या संदर्भात प्रस्तुत पुनर्निरीक्षण अर्ज फेटाळण्यास पात्र असून तो फेटाळण्यात यावा अशी त्यांची विनंती आहे.

दोन्ही विधिज्ञ यांचे युक्तीवाद विचारात घेता आणि प्रकरणातील कागदपत्रे तपासल्यावर माझे निदर्शनास येते की प्रस्तुत जाबदेणार कुळ हे कृषक दिनी कुळ कायद्यांतर्गत निश्चित ४८ एकरची कमाल जमीन धारणा पेक्षा जास्त जमीन धारण करीत असल्यामुळे दावा मिळकती पैकी कलम ३२ग अंतर्गत खरेदी निरर्थक ठरविणेबाबतचे आदेश विद्यमान सर्वोच्च न्यायालयाचे स्तरापर्यंत त्यांचे आदेश दि.७/४/२००५ अन्वये अंतिम झाले आहेत आणि यामुळे या संदर्भात प्रकरण रेस-ज्युडीकेटा झालेला आहे. करिता प्रस्तुत जाबदेणार यांना दावा मिळकतीपैकी कलम ३२ग अंतर्गत जमीन खरेदी किंमत निश्चित करून मिळणेबाबतचा कोणताही मुद्दा आता उपस्थित करता येत नाही. आणि ते कलम 32P(2)(a) च्या तरतूदी अंतर्गत दावा मिळकतीतून summary eviction साठी पात्र ठरतात. करिता या संदर्भात प्रस्तुत अर्जदाराचा मुद्दा मान्य करण्यात येत आहे. तसेच या न्यायाधिकरणाचे आदेश दि.२६/११/१९९९ ज्याला अंतिम स्वरूप प्राप्त झाले आहे, त्याप्रमाणे दावा मिळकत कलम 32P च्या तरतूदी प्रमाणे जमीन मालकांना परत करण्याचे आदेश पारित झाले आहेत. म्हणजे दावा मिळकत जमीन मालकांना परत करण्यासाठी कलम 32P च्या तरतूदी लागू होईल. या कलमाच्या तरतूदीमध्येच उपकलम 2(b) प्रमाणे दावा मिळकत मुळ जमीन मालकांना परत करण्यासंबंधी खालीलप्रमाणे तरतूदी आहे.

Section 32P

(1) ---

(2) (a)---

(b) that the land shall, subject to the provisions of section 15, be surrendered to the [former landlord];

आणि या उपकलमात नमूद कलम १५ च्या तरतूदी खालीलप्रमाणे आहेत.

Section 15

(1) A tenant may terminate the tenancy in respect of any land at any time by surrendering his interest therein in favour of the landlords:

Provided that such surrender shall be in writing and verified before the Mamlatdar in the prescribed manner.

(2) Where a tenant surrenders his tenancy, the landlord shall be entitled to retain the land so surrendered for the like purposes, and to the like extent, and in so far as the conditions are applicable subject to the like conditions as are provided in sections 31 and 31A for the termination of tenancies.

[(2A) The Mamlatdar shall, in respect of the surrender verified under sub-section (1), hold an inquiry and decide whether the landlord is entitled under sub-section (2) to retain the whole or any portion of the land so surrendered and specify the extent and particulars in that behalf]

(3) The land, or any portion thereof, which the landlord is not entitled to retain under sub-section (2), shall be liable to be disposed of in the manner provided under clause © of sub-section (2) of section 32P]

आणि वर कलम 15(2) मध्ये उल्लेखित कलम 31 & 31A च्या तरतूदी खालीलप्रमाणे आहेत.

Section 31

1) Notwithstanding anything contained in section 14 and section 30 but subject to section 31A to 31D (both inclusive), a [landlord (not being a landlord within the meaning of Chapter III-AA) may], after giving notice and making an application for possession as provided in sub-section (2), terminate the tenancy of any land (except a permanent tenancy), if the landlord bona-fide requires the land for any of the following purposes:-

- (a) for cultivating personally, or
- (b) for any non-agricultural purpose.

2) the notice required to be given under sub-section (1) shall be in writing, shall state the purpose for which the landlord requires the land and shall be served on the tenant on or before the 31st day of December 1956. a copy of such notice shall, at the same time, be sent to the Mamlatdar. An application for possession under section 29 shall be made to the Mamlatdar on or before the 31st day of March 1957.

3) Where a landlord is a minor, or a 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. by the minor within one year from the date on which he attains majority;
- 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. within one year from the date on which mental or physical disability ceases to exist; and * * * * *

Provided that, where a person of such category is a member of a joint family, the provisions of this sub-section shall not apply if at least one member of the joint family is outside the categories mentioned in this sub-section unless before the 31st day of March 1958 the share of such person in the joint family has been separated by metes and bounds and the Mamlatdar on inquiry, is satisfied that the share of such person in the land is separated having regard to the area, assessment, classification and the value of the land, in the same proportion as the share of that person in the entire joint family property, and not in a larger proportion.

Section 31A

The right of a landlord to terminate a tenancy for cultivating the land personally under section 31 shall be subject to the following conditions:-

(a) If the landlord at the date on which the notice is given and on the date on which it expires has no other land of his own or has been cultivating personally any other land, he shall be entitled to take possession of the land leased to the extent of a ceiling area.

(b) If the land cultivated by him personally is less than a ceiling area, the landlord shall be entitled to take possession of so much area of the land leased as will be sufficient to make up the area in his possession to the extent of a ceiling area.

(c) The income by the cultivation of the land of which he is entitled to take possession is the principal source of income for his maintenance.

(d) The land leased stands in the record of rights or in any public record or similar revenue record on the 1st day of January 1952 and thereafter during the period between the said date and the appointed day in the name of the landlord himself, or of any of his ancestors [but not of any person from whom title is derived, whether by assignment or Court sale or otherwise].

(e) If more tenancies than one are held under the same landlord, then the landlord shall be competent to terminate only the tenancies, which are the shortest in point of duration.

म्हणजेच जमीन मालकांना कलम 32P (2) च्या तरतूदी संदर्भात जमीन परत करण्या संबंधीच वर नमूद कलम 31A(a), 31(A(b) & 31(A)(c) च्या तरतूदी अंतर्गत चौकशी होणे आपोआप अपेक्षित आहेतच.

पण तहसिलदार यांनी या न्यायाधिकरणाचे आदेशाचे अनुषंगाने कलम 32P च्या तरतूदी अंतर्गत जमीन मालकांना दावा मिळकत परत देण्यासंबंधी आदेश पारित करण्यापूर्वी वर नमूद केल्याप्रमाणे आवश्यक चौकशी न केल्यामुळे त्यांचे आदेश चुकीचे ठरत असल्याने सदरहू आवश्यक चौकशी करण्यासाठीच उपविभागीय अधिकारी यांनी त्यांचे आव्हानित आदेश अन्वये प्रकरण तहसिलदार यांचेकडे परत पाठविले आहे. करिता या संदर्भात उपविभागीय अधिकारी यांचे आदेश योग्यच आहेत. करिता वरिल विवेचनाचे अनुषंगाने मी खालीलप्रमाणे आदेश पारित करीत आहे.

आ दे श

- १) प्रस्तुत पुनर्निरीक्षण अर्ज अंशतः मान्य करण्यात येत आहे.
- २) कलम 32P (1) च्या तरतूदीच्या संदर्भात कुळांना दावा मिळकतीतून काढून टाकण्याबाबतची कार्यवाही करावी.
- ३) सहाय्यक जिल्हाधिकारी यांनी त्यांचे आव्हानित आदेशात क्रमांक ४ मध्ये कलम 32P(2) अंतर्गत कलम 15 चे संदर्भात कलम 31 A (a), 31A(b) आणि कलम 31A(c) च्या तरतूदीच्या संदर्भात प्रथम आवश्यक चौकशी करून जमीन मालक किती जमीन परत मिळण्यासाठी पात्र होतात ते ठरवून कलम 32P(2) अन्वये जमीन मालकांना तितकीच जमीन परत करण्याबाबतचे यथोचित आदेश पारित करण्यासंबंधी फेरचौकशी करण्यासाठी तहसिलदार यांना दिलेले आदेश कायम ठेवण्यात येत आहेत.