

विद्याधर बा.कुलकर्णी, न्यायिक सदस्य, महाराष्ट्र महसूल न्यायाधिकरण,
पुणेखंडपीठ, पुणे यांचेसमोरील कामकाज

Revision Application No.NS/VII/5/1994

रामू रंगू दिसले, रा.परतवडी, ता.कोरेगांव, जि.सातारा

---अर्जदार

विरुद्ध

श्रीम.लिलाबाई महोदय कुचकेकर, रा.परतवडी, ता.कोरेगांव, जि.सातारा

---जाबदेणार

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

वाद मिळकतीचे वर्णन-

गाव व तालुका	सर्व्हे नंबर	क्षेत्र हे.आर	आव्हानित केलेला आदेश क्रमांक व दिनांक
परतवडी	169	1.03	उपविभागीय अधिकारी, सातारा उपविभाग, सातारा तथा अपील न्यायाधिकरण यांनी त्यांचेसमोरील टेनन्सी अपील क्र. २/१९९४ मध्ये पारित केलेला आदेश दि.२०/६/१९९४.
कोरेगांव	170	0.87	

न्यायनिवाडा

उपविभागीय अधिकारी, सातारा उपविभाग, सातारा तथा अपील न्यायाधिकरण यांनी त्यांचेसमोरील टेनन्सी अपील क्र. २/१९९४ या प्रकरणात दि.२०/६/१९९४ रोजी दिलेल्या निर्णयाने व्यथित होवून व्यथित जाबदेणार तथा कुळ यांनी प्रस्तुतचा पुनर्निरीक्षण अर्ज दाखल केलेला आहे.

सोयी करिता निर्णयाचे पुढील भागात पक्षकारांचा संदर्भ तालुका न्यायाधिकरणासमोर ज्या क्रमाने अर्जदार तथा जाबदेणार म्हणून केला असेल त्याच क्रमाने या निर्णयात संदर्भीत करण्यात आले आहे.

प्रस्तुत प्रकरणाची पूर्व पिठीका थोडक्यात खालीलप्रमाणे विशद करता येईल.

मौजे परतवडी, ता.कोरेगांव, जि.सातारा येथील जमीन गट नंबर १६९ मधील दक्षिणेकडील दोन आणे हिस्सा व गट नंबर १७० मधील आठ आणे हिस्सा एवढी शेतजमीन हा वादाचा विषय आहे. या मिळकतीचे मालक श्रीम.लिलाबाई महादेव कुचकेकर / जाबदेणार या आहेत. अर्जदार रामू दिसले यांनी दि.७/७/१९९३ रोजी तालुका न्यायाधिकरण कोरेगांव यांचेकडे अर्ज करून वाद मिळकतीचे आपण प्रत्यक्ष वहितदार कुळ आहेत. वाद मिळकत आपण मे, १९९० पासून कुळ म्हणून वहित करीत असून सन १९९०-९१ या साली बटाईचा मालक जमीन मालकास दिलेला आहे. कुळ संबंधीचा करार हा आपसातील संबंधानुसार तोंडी करारावर आधारित असल्यामुळे खंडाची पावती देण्या-घेण्यात आलेली नाही. तरी आपणांस कुळ कायद्याचे कलम ७०ब अन्वये वाद मिळकतीचे प्रत्यक्ष वहिवाटदार कुळ म्हणून जाहीर करावे असा अर्ज दिला. अर्जाची चौकशी होवून तालुका न्यायाधिकरणाने अर्जदार हे वाद मिळकतीचे कुळ आहेत असे ठरविले. त्या निर्णयाचे नाराजीने व्यथित होवून जमीन मालक यांनी टेनन्सी अपील क्र.२/१९९४ दाखल केले. अपील न्यायाधिकरणाने गुण दोषावर चौकशी करून अर्जदार यांनी वाद मिळकतीचे कुळ असल्याबाबतचे सिद्ध होत नाही असे निष्कर्ष नोंदवून अपील मंजूर करून तालुका न्यायाधिकरणाचा निर्णय रद्द ठरविला. त्या नाराजीने हा पुनर्निरीक्षण अर्ज या न्यायाधिकरणासमोर कलम ७६ अन्वये चौकशीस आलेला आहे.

उभय न्यायाधिकरणाकडून अभिलेख प्राप्त झाल्यानंतर अर्जदारांचे वतीने विधिज्ञ श्री.जे.पी.धायतडक व जाबदेणार यांचे वतीने विधिज्ञ श्री.बी.बी.भरगुडे यांचा युक्तीवाद ऐकण्यात आला. अभिलेखाची तपासणी आणि उभय विधिज्ञ यांनी उपस्थित केलेले मुद्दे विचारात घेता माझे विचारार्थ खालील मुद्दे उपस्थित होतात. उपस्थित मुद्दे व त्यांचे सकारण निष्कर्ष मी खालीलप्रमाणे नोंदवितो.

क्र.	मुद्दा	निष्कर्ष
१)	अर्जदार वाद मिळकत कायदेशिर अधिकारातून प्रत्यक्ष वहिवाट करीत असून त्यांचे जाबदेणार यांचेशी जमीन मालक आणि कुळ असे नातेसंबंध सिद्ध होते काय ?	नाही.

क्र.	मुद्दा	निष्कर्ष
२)	आव्हानित करण्यात आलेल्या अपील न्यायाधिकरणाच्या न्यायानिर्णयात हस्तक्षेप करण्यासारखी कायदेशिर अथवा वस्तुनिष्ठ त्रुटी अधोरेखित होते काय ?	नाही.
३)	आव्हानित करण्यात आलेल्या निर्णयात या न्यायाधिकरणाकडून कलम ७६ मधील मर्यादीत तरतूदीच्या आधारे हस्तक्षेप करणे आवश्यक आहे काय ?	उपस्थित होत नाही.

मुद्दा क्रमांक-१ ते ३

अर्जदार यांनी दि.७/७/१९९३ रोजी तालुका न्यायाधिकरणाकडे दिलेल्या अर्जातील मजकूर हा कथनाचा मुख्य भाग स्विकारला तर हे स्पष्ट होते की अर्जदार वाद मिळकतीशी कुळ हक्क मे, १९९० पासून कथन करीत आहे. म्हणजेच कुळाचा विवाद हा कृषक दिन म्हणजे दि.१४/१९५७ नंतरचा आहे. तसेच अर्जातील पूर्ण कथन काळजीपूर्वक वाचले असता हे अधोरेखित होते की कथीत कुळाचा करार तोंडी स्वरूपाचा आहे. तसेच व्यवहार ठरल्यापासून खंडाची पावती देणे घेणे झालेले नाही. परंतु अर्जात कथीत कुळाचा तोंडी करार कोणत्या तारखेस व कोणा समक्ष झाला याबाबत कथन केलेले नाही. थोडक्यात अर्जातील मागणी तोंडी करारावर आधारित असली तरी कुळ हक्क प्रस्थापित करण्यासाठी आवश्यक असणाऱ्या बाबी अर्जात खुलासेवार मांडलेल्या नाहीत.

पुनर्निरीक्षण अर्जाचे दरम्यान प्रथमच अर्जदाराकडून दि.९/२/२०१८ रोजी न्यायाधिकरणासमोर कथीत दि.३१/५/१९९३ रोजीची मुळ खंड पावती दाखल करण्याचा प्रयत्न झालेला आहे. अशा प्रकारचा दस्त उभय पक्षकारांच्या दरम्यान झालेलाच नाही असे अर्जातच कथन आहे. शिवाय अशा प्रकारचा दस्त अस्तित्वात आहे परंतु दाखल करू शकत नाही असे अर्जदाराने तालुका न्यायाधिकरणासमोर दिलेल्या दि.३०/९/१९९३ रोजीच्या जबाबात कोठेही नमूद केलेले नाही. हा दस्त तालुका न्यायाधिकरणासमोर किंवा अपील न्यायाधिकरणासमोर का हजर केला नाही ? यांचे संयुक्तीक कारण अर्जात दिलेले नाही. किंबहुना सदरच्या दस्ताचे अस्तित्वच अर्जातील मुळ कथनाशी विसंगत आहे जे की मुळ अर्जातील परिच्छेद क्र.२ मध्ये खालीलप्रमाणे नमूद केले आहे.

"---सन १९९०-९१ सालचा निम्म्या वाट्याचा माल अर्जदार इजला दिला आहे. एकमेकाचे संबंध चांगले असल्याने पावती देण्या घेण्याचा प्रश्न पडला नाही."

जर कुळाचा करार हा शेतमालाच्या हिस्स्यावर आधारित होता तर खंडाची पावती का अस्तित्वात आली याचा देखील खुलासा नाही. थोडक्यात अर्जदाराने न्यायाधिकरणासमोर दाखल केलेली कथीत खंड पावती हीच अस्तित्व हेच मुळ कथनाचे विरोधात असून त्यातील सत्यता कोणत्याही प्रकारे सिध्द झालेली नाही किंवा त्यांची वाच्यता आजपर्यंत कोणत्याही न्यायाधिकरणा समोर झालेली नाही. म्हणून ज्या दस्ताचे अस्तित्व व सत्यता संशयतीत आहे ती या न्यायाधिकरणा समोर कलम ७६ अन्वये निर्णय देत असतांना विचारात घेणे प्रस्तुत नाही. सबब तो दस्त व त्याचे सादरीकरण नाकारण्यात येत आहे.

अर्जातील मुळ कथनानुसार उभय पक्षकारांना मान्य आहे की अर्जदार जरी सन १९९० पासून शेतजमीन कुळ म्हणून वहित करीत असले तरी देखील ७/१२ चे अभिलेखात इतर हक्काचे रकान्यात किंवा वहितीच्या रकान्यात तेव्हा पासून आजपर्यंत अर्जदाराचे नांव वहितीच्या रकान्यात कायदेशिर वहितदार म्हणून नोंदविलेले नाही. उलट जाबदेणार जमीन मालक यांचे नावे वाद मिळकतीला खुद्द या नावाने वहिती अधोरेखित असून वहितीचे स्वरूप रित-१ ने नमूद केले आहे. म्हणजेच अर्जदाराचे तोंडी कराराचे कथन कधीही अभिलेखित झालेले नाही.

अर्जदार यांचे विधिज्ञ श्री.जे.पी.धायतडक यांनी नमूद केले की अर्जदाराने दि.३०/९/१९९३ रोजी तालुका न्यायाधिकरणासमोर दिलेला जबाब उलट तपासा अभाव विना आव्हानित राहिला आहे. त्याची सत्यता स्विकारून अर्जदाराचा कुळ हक्क सिध्द होतो. या कथनात तथ्य नाही कारण न्यायाधिकरणासमोरील तोंडी पुरावा हा अर्जातील कथनाशी सुसंगत असावा. अर्जात केलेले कथन हे या

न्यायाधिकरणासमोर दाखल केलेल्या कागदोपत्री पुराव्याशी विसंगत आहे. कुळाचा करार हा शेतजमीनीच्या निम्म्या पिकाशी संबंधीत असेल तर खंड केव्हा पासून कोणासमोर ठरला याबाबत कोणतेही स्पष्टीकरण अर्जात किंवा तोंडी पुराव्यात नाही. एवढेच नव्हे तर जाबदेणार / जमीन मालक पुराव्याचे दिवशी गैरहजर होते म्हणून उलट तपास झाला नाही असेही अभिलेखीत नाही. थोडक्यात तोंडी करारावर आधारित कथन केलेला कुळ हक्क सुसंगतरित्या अर्जात मांडलेला नाही किंवा स्वतंत्र पुराव्यानिशी सिध्द झालेला नाही. जे की कलम ४ ची तरतूद जर या प्रकरणास लागू होत नसेल तर आवश्यक होती व आहे.

अर्जदाराचे विधिज्ञ श्री. धायतडक यांनी युक्तीवादाचे दरम्यान कुळ कायद्याचे कलम ४ संदर्भीत करून विना आव्हानित तोंडी पुराव्या आधारे मानिव कुळाचा हक्क शाबीत झाला आहे असे कथन केले व आपल्या कथनाचे पुष्ट्यार्थ मा. उच्च न्यायालयाने बाबु हरी पाटील विरुद्ध रामा जाधव यांचे प्रकरणातील 2005 (1) All MR 329 मधील पूर्व न्यायनिर्णयाचा आधार घेतला. मी या पूर्व न्यायनिर्णयाचे काळजीपूर्वक वाचन केलै. ज्यात कुळा संबंधीच्या नोंदी ७/१२ पत्रकी अभिलेखीत होत्या इतर बाबी देखील अत्यंत बोलक्या होत्या ज्या या प्रकरणाशी जुळत नाही म्हणून अत्यंत नम्रता पूर्वक मी या ठिकाणी नमूद करू इच्छितो की हा संदर्भीत पूर्व न्यायनिर्णय या प्रकरणास तंतोतंत लागू होत नाही. कुळाची व्याख्या कायद्याचे कलम २ (१८) मध्ये दिली आहे व त्यातील लागू पुरता संदर्भ खालीलप्रमाणे येतो.

'Tenant' means a person who holds land on lease and include

- (a) -----
- (b) -----
- (c) -----

'Law full Cultivation' संदर्भीत होणेसाठी करारा संबंधी सुसंगत पुरावा त्या संबंधी मालकाची संमती किंवा दस्त व त्याची सत्यता सिध्द होणे आवश्यक आहे. मानिव कुळाचे कलम ४ चे तत्व जर कुळ हक्क दि. १/४/१९५७ रोजीचा किंवा तत्पूर्वीचा असेल तरच लागू होते. त्यानंतर कुळ हक्क शाबीत करण्यासाठी कुळाने आपला कुळ हक्क केवळ ७/१२ चे नोंदीवर विसंबून न राहता स्वतंत्रपणे करार व त्याची सत्यता शाबीत करणे आवश्यक असते. दि. १/४/१९५७ नंतर वैध कुळ हक्क शाबित करण्याची जबाबदारी कुळावर असते तसे झाले नाही तर कथीत कब्जा हा अनाधिकृत कब्जा ठरतो. या ठिकाणी तर १९९०-९१ पासून पुढे आजपर्यंत अर्जदार कधी काळी वाद मिळकत काबिज होता किंवा आहे असे अभिलेखीत झालेले नाही. उलट पक्षी ७/१२ चा अभिलेख जाबदेणार हक्काचे कथनाशी सुसंगत आहे अशा परिस्थितीत मा. सर्वोच्च न्यायालयाने हणमंता विरुद्ध बाबासाहेब लोंढे AIR 1996 SC 223 मधील नमूद तत्व मला मार्गदर्शक ठरते. जे इंग्रजी भाषेत खालीलप्रमाणे नमूद करता येईल.

Burden is on the tenant to establish his law full possession and relation as tenant with his landlord. Mere entry in ROR and that to without notice to the landlord or payment of land revenue without notice or its acquiescence by landlord cannot establish tenancy. When the parties where litigating their rights, it cannot be said that the landlord had aggrieved for creating oral tenancy in favour of the appellant. When the issue of contractual tenancy for the particular year or period if period, the Tribunals could not have gone into the question of deemed tenancy u/s 4 of the Act. Therefore question of benefit of section 4 does not survive when contractual tenancy is pleaded.

या प्रकरणात तर ७/१२ पत्रकी अर्जदाराचे हितार्थ नोंदी नाहीत हे अभिलेखीत व मान्य आहे. तसेच अर्जदाराने कुळाचे कथन करणारा अर्ज जाबदेणार यांनी नोटिस पाठविल्यानंतर आणि अर्जदाराचे सर्व हक्क संबंध नाकारल्यानंतर दाखल केलेला आहे. मुलतः कुळाचा तोंडी ठराव व त्या अनुषंगाने हक्क सांगणारा अर्जाचे कारणच जमीन मालकाने अर्जदाराचे सर्व हक्क संबंध नाकारल्यानंतर अर्जास

कारण झालेले आहे. अशा परिस्थितीत वरील निष्कर्षास अनुसरून माझ्यामते मा. सर्वोच्च न्यायालयाने नमूद केलेले वरील तत्व या प्रकरणास तंतोतंत लागू होते. ज्यात असे नमूद केले आहे की contractual tenancy ने जर कुळ हक्क सांगितला असेल तर त्यास मानिव कुळाची व्याख्या जी कलम ४ मध्ये दिली आहे ती लागू होणार नाही आणि सुसंबंध कथन पुराव्यानिशी जर सिध्द केले नाही तर असा नाते संबंध सिध्द होणार नाही. थोडक्यात अर्जदाराने तालुका न्यायाधिकरणासमोर नमूद केलेले कथन, सादर केलेला पुरावा किंवा या न्यायाधिकरणासमोर सादर केलेले दस्त अर्जदारास कुळ हक्क शाबित करण्यास पुरेसे ठरत नाहीत. त्यामुळे अपिल न्यायाधिकरणाने नोंदविलेले सकारण निष्कर्ष या न्यायाधिकरणाकडून हस्तक्षेपित होण्याचे कोणतेही संयक्तीक कारण नाही. कारण अर्जदार वाद मिळकती संबंधी जाबदेणार त्यांचे बरोबर त्याचे कुळ व मालक असे नाते संबंध सिध्द करण्यास असमर्थ ठरलेला आहे. कारण कलम ४ ची तरतूद या प्रकरणास लागूच होत नाही. अशा प्रकारे निष्कर्ष नोंदवून मी मुद्दा क्रमांक १ व २ चे उत्तर नकारार्थी व मुद्दा क्रमांक-३ चे उत्तर उपस्थित राहात नाही असे नोंदवितो.

प्राप्त परिस्थितीत असे दिसून येते की, अर्जदार यांनी केवळ जाबदेणार यांनी दि.१२/५/१९९३ रोजी नोटिस पाठविल्याचे कारणावरून विवादाकरीता कुळाचा मुद्दा उपस्थित करून केवळ प्रकरणच प्रलंबित ठेवले नाही तर, जमीन मालकास विनाकारण आर्थिक व मानसिक त्रासात टाकलेले आहे. म्हणून नियमावलीत नियम ३६ चा आधार घेवून compensatory cost म्हणून अर्जदाराचे विरूध्द रुपये १५०००/- चा आदेश करणे न्यायोचित ठरेल असा अंतिम निष्कर्ष नोंदवून मी खालीलप्रमाणे आदेश देतो.

आ दे श

- १) प्रस्तुतचा पुनर्निरीक्षणाचा अर्ज नामंजूर करण्यात येत आहे.
- २) अपील न्यायाधिकरणाने दिलेला अपील क्र. चा निर्णय कायम करण्यात येत आहे
- ३) अर्जदार यांनी जाबदेणार यांना प्रकरणाचा विशेष खर्च व मानसिक त्रासापोटी नुकसान भरपाई म्हणून एकंदरीत रु.१५०००/- आजपासून एक महिन्याचे आत द्यावेत तसे न झाल्यास तालुका न्यायाधिकरणाने ती रक्कम थकीत जमीन महसूल समजून त्याची वसुली करावी व ती रक्कम जाबदेणार यांना देण्यात यावी.
- ४) उभय न्यायाधिकरण व पक्षकारांना यांना कळवा.