अध्यक्ष, महाराष्ट्र महसुल न्यायाधिकरण, मुंबई,

यांचे न्यायालय.

TEN/REV/THN/L-378/21

१. अमृत बाळु मुकादम ...अर्जदार
२. भगवान सखाराम मुकादम
वरील दोघे रा. काचोरे (कोळीवाडा),
पो.डोंबिवली, टिळकनगर (पू),
ता.कल्याण, जि.ठाणे.

विरुध्द

१. अनुबाई राजाराम फर्डे (मयत) वारस ...सामनेवाले/जाबदार
अनु क्र २ व ३
२. यशवंत राजाराम फर्डे
३. नरेश राजाराम फर्डे (मयत) वारस
३.१ नंदा नरेश फर्डे
३.२ योगेंद्र नरेश फर्डे
३.३ योगेश नरेश फर्डे
सर्व रा. कांचनगाव, ता.कल्याण, जि.ठाणे.
४. वेणुबाई हिरा शेलार
५. गणेश हिरा शेलार (मयत) वारस
५.१ मीना गणश शेलार
५.२ विशाल गणेश शेलार
५.३ चेतन गणेश शेलार
रा. भोईरवाडी, शिवमंदीर जवळ, खंबाळपाडा (कांचनगाव)
डोंबिवली, ता.कल्याण, जि.ठाणे ४१२२०१
६. जयबाई रामचंद्र अहीरे
७. ताई पांडुरंग काठे
८. वैशाली गुरुनाथ फर्डे
९. बेबी नागेश फर्डे
१०.नितेश नागेश फर्डे
११.अविनाथ नागेश फर्डे
१२.आकाश अशोक फर्डे
१३.अतिश अशोक फर्डे
१४.राधाबाई चिंतामन म्हात्रे
अनु. १ ते १४ रा. कांचनगाव,
ता.कल्याण, जि.ठाणे.
१५.मे. अंबर इंटरप्राईजेस तर्फे
भागीदार इश्वर एस.पटेल
१६. मे. अंबर इंटरप्राईजेस तर्फे
भागीदार प्रितेश के. पटेल
पत्ता— शॉप नं. ९, अंबर ज्योत,
देविचा पाडा, डोंबीवली (प), ता.कल्याण, जि.ठाणे

१७. बळीबाई रामचंद्र मुकादम (मयत) वारस
१९.१ रंजना हरिषचंद्र कोळी
रा. पिंपळास, कोळीवाडा, ता.भिवंडी, जि.ठाणे.
१८.एकनाथ बाळु मुकादम
रा. काचोळे (कोळीवाडा),
पो.डोंबिवली, ता.कल्याण, जि.ठाणे.
१९. निर्मला जनार्दन भोय
रा. मंदा, टिटवाळा, ता.कल्याण, जि.ठाणे.
२०. पार्वती काळीराम तांडेल
रा. अलिमघर, ता.भिवंडी, जि.ठाणे.
२१. मथुराबाई छत्रपती मुकादम
२२. छाया किरन मुकादम
२३. मेघना छत्रपती मुकादम
२४. लक्ष्मीबाई रामचंद्र मुकादम
२५. गोपिनाथ गंगाराम मुकादम
२६. गिता काशिनाथ मुकादम
२७. मंगेश काशिनाथ मुकादम
वरील २१ ते २७ रा. काचोरे, पो.डोंबिवली
(पू), ता.कल्याण, जि.ठाणे.
२८. विमल विजय पाटील
रा. ता.भिवंडी, जि.ठाणे.
२९. रविना नितीन कोळी
रा. माहूल विलेज, ता.चेंबुर, जि.मुंबई ४०००७१.
३०. कल्याण डोंबिवली महानगर पालिका,
कल्याण.

मा.एस.बी.पाटील
अध्यक्ष,
महाराष्ट्र महसुल न्यायाधिकरण,
मुंबई.
दि: ३० जुलै, २०२४

अर्जदारांच्या वतीने ॲड. आर. भूषन
सामनेवालेंच्या वतीने ॲड. अविनाश देसले.
सामनेवाले २१ ते २९ गैरहजर

—:निर्णय:—

प्रस्तुतचा रिव्हिजन अर्ज अर्जदार यांनी मुंबई कुळवहीवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८ चे कलम ७६ नुसार उपविभागिय अधिकारी कल्याण यांच्याकडील टेनंन्सी अपिल अर्ज क्र. ०२/२०२० मधील दि. १४/०७/२०२१ रोजीच्या निर्णयांवर व्यथित होऊन केले आहेत.

रिव्हीजन अर्जातील मिळकत मौजे चोळे, (जुने), मौजे कांचनगाव (नवीन), ता. कल्याण, जि. ठाणे येथील स. नं./ग.नं. जुना ९१/३ नवीन २५/३/१ अशी असून यापुढे नमुद मिळकतीस 'दावा मिळकत' असे संबोधले आहे.

उपविभाग अधिकारी कल्याण यांनी प्रस्तुतचे अपिल विलंब माफीच्या मुद्यावर नामंजूर केले आहे. त्यावर व्यथित होऊन प्रस्तुतचे रिव्हिजन दाखल करण्यात आले आहे.

प्रस्तुतच्या अपिलात ५९ वर्ष, ४ महीने आणि १४ दिवसांचा विलंब झाला असल्याने उपविभागिय अधिकारी यांनी विलंब नामंजूर करताना नोंदवलेले निरीक्षण तपासणे आवश्यक आहे.

अर्जदार यांनी तहसिलदार तथा शेतजमीन न्यायाधिकरण कल्याण यांच्याकडील कु.का.क.३२ग आदेश/ए.एल.टी/१८/१९६० मधील दि. १८/०७/१९६० रोजीचे आदेश आणि ३२म प्रमाणे दिलेले क्र.१५४८/१९६० चे प्रमाणपत्र रद्द करण्यासाठी उपविभागिय अधिकारी कल्याण यांच्याकडे विलंब माफीच्या अर्जासह अपिल दाखल केले.

अर्जदारांनी विलंब माफीच्या अर्जात विलंबाची कारणे दिली आहेत ती थोडक्यात पुढील प्रमाणे— दावा मिळकतीत अर्जदार यांचे पूर्वहक्कदार हासू रामा मुकादम याचे नाव ०.३५.० हे.आर , तर ०.४७.० हे.आर क्षेत्रावर प्रतिवादी १ ते १४ यांचे पूर्वहक्कदार हेंद्रया भाऊ फेर्डे याचे आणि ०.२५.० हे.आर क्षेत्रावर बुध्या रोघो याच्या नावाची नोंद होती. परंतु सामनेवाले १ ते १४ यांनी अर्जदार यांची फसवणूक करुन संपूर्ण मिळतीवर ३२ग चे आदेश आणि ३२म चे प्रमाणपत्र मिळवले आहे. त्यामुळे अर्जदारांना झालेला विलंब माफ होणे गरजेचे आहे.

अर्जदार पुढे असेही कळवितात की, तहसिलदार तथा शेतजमीन न्यायाधिकरण कल्याण यांनी कु.का.क.३२ग पोट कलम (अ) नुसार सर्व कुळांना नोटीस देणे बंधनकारक असताना फक्त सामनेवाले १ ते १४ यांनाच नोटीस काढल्याचे दिसते. त्यामुळे सर्व कुळांना नोटीस काढणे बंधनकारक असताना तहसिलदार यांनी तशा नोटीसा हसू रामा मुकादम यांना काढली नसल्याने आव्हाणीत आदेश रद्द करणे आवश्यक आहे.

अर्जदार पुढे असेही म्हणतात की, तहसिलदार यांनी सर्व कुळांना नोटीसा काढून, हजर ठेवून त्यांचा जबाब नोंदवणे आवश्यक असताना व तशी उक्त अधिनियमात तरतुद असताना तहसिलदार यांनी तशा नोटीस न काढता एकतर्फी निर्णय दिला असल्याचे दिसून येते. त्यामुळे झालेला विलंब माफ होणे उचित आहे.

अर्जदार पुढे असेही कळवितात की, अर्जदार यांनी तहसिलदार तथा शेतजमीन न्यायाधिकरण कल्याण यांच्याकडील कु.का.क.३२ग आदेश/ए.एल.टी/१८/१९६० मधील दि. १८/०७/१९६० रोजीचे आदेश आणि ३२म प्रमाणे दिलेले क्र.१५४८/१९६० चे प्रमाणपत्र आव्हाणित करताना ५९

वर्षाचा विलंब झाला आहे हे खरे आहे परंतु तहसिलदार तथा शेतजमीन न्यायाधिकरण कल्याण यांनी कु.का.क.३२म चे प्रमाणपण पारीत करताना केवळ एकाच्या नावाने पारीत केले असल्याने सदर प्रकरण फेरफार नं. १०३५ चुकीचा नोंदवला गेल्याने प्रकरणात गुंतागुंत निर्माण झाली आहे.

अर्जदार पुढे असेही कळवितात की, अर्जदार यांचे पूर्वहक्कदार हासू रामा मुकादम हे अडाणी व अशिक्षीत असून लिहीता वाचता येत नसलेने शेतकरी कुळ होता हे माहीत नव्हते. तसेच कुटुंबाच्या उदरनिर्वाहासाठी ते मासेमारीचा व्यवसाय करायचे. त्यांच्या अडाणीपणाचा गैरफायदा घेवून जाबदार १ यांनी अर्जदार यांच्या पूर्वहक्कदारांचे हक्क डावलून त्यांचेवर अन्याय केला असल्याचे उपलब्ध कागदपत्र पाहता दिसून येते. सबब अर्जदार यांच्याकडून झालेला विलंब जाणिवपूर्वक केलेला नाही. अर्जदारचा विलंब माफ केल्यास, अर्जदार यांना गुणवत्तेवर बाजू मांडण्याची संधी मिळणार आहे तरी अर्जदार यांचा विलंब माफ करावा असे विलंब माफीच्या अर्जात नमूद केले आहे.

जाबदार १ ते १६ यांनी या प्रकरणी अर्जदार यांच्या विलंब माफीच्या अर्जास विरोध दर्शवला असून त्यात त्यांनी असे म्हंटले आहे की, अर्जदार यांचे पूर्वहक्कदार हासू रामा मुकादम यांचे नाव इतर मिळकतींना सुध्दा कुळ म्हणून होते त्यांचे त्यांनी कु.का.क.३२ग नुसार किंमत ठरवून घेतली आहे. त्यामुळे त्यांना कुळ कायद्याबाबत काहीही माहीत नव्हते हे अर्जदार यांचे म्हणणे चुकीचे आहे. तसेच पुढे ते असेही म्हणतात की, दावा मिळकतीचा कु.का.क.३२ग नुसारचा निर्णय दि.१८/०७/१९६० साली झाला असून फेरफार नं. १७९२, दि.१८/०३/१९७३ रोजी कलम ३२म नुसार हेंद्रया भाऊ फर्डे यांचे नाव दावा मिळकतीवर लागले आहे. सदरची दावा मिळकत सन २००८ पर्यंत जाबदार नं. १ ते १४ यांच्या ताब्यात होती. त्यांनतर जाबदार नं. १ ते १४ यांनी ती दावा मिळकत मे.अंबर इंटरप्रायजेस म्हणजेच जाबदार नं. १५ व १६ यांना दि.०३/०३/२००८ रोजी नोंदणीकृत विकस करारनामा दस्त क्र १३३१/२००८ नुसार करुन दिली आहे. तसेच दावा मिळकतीमधील काही क्षेत्र कल्याण डोंबिवली महानगर पालिकेलच्या नावे रस्त्यासाठी हस्तांतरीत सुध्दा झाले आहे.

जाबदार पुढे असेही कळवितात की, अर्जदार यांनी हा ५९ वर्षाच्या प्रदिर्घ विलंबानंतर केला असल्याने तो फेटाळण्यात यावा. कारण अर्जदार यांचे पूर्वहक्क्दार हासू रामा मुकादम हे १९८१ साली मयत झाले असून ते जिवंत असे पर्यंत त्यांनी कधी प्रस्तुतचे आदेश आव्हाणित केले नाहीत. तसेच अर्जदार यांनी देखील त्यांचे पुर्वहक्क्दार हासू रामा मुकादम मयत झाल्यानंतर ४० वर्ष प्रस्तुतचे आदेश आव्हाणित केले नाहीत. त्यामुळे अर्जदार यांनी केलेला अर्ज फेटाळण्यात यावा असे म्हंटले आहे.

प्रस्तुत प्रकरणात उपविभागिय अधिकारी कल्याण यांचा दि.१४/०७/२०२१ रोजीचा आदेश या न्यायाधिकरणाने वाचून पाहीला आहे. तसेच दोन्ही बाजूने केलेला तोंडी युक्तीवाद तसेच दाखल करण्यात आलेली कागदपत्रे अभ्यासली आहेत.

या प्राप्त परिस्थितीत उपविभागिय अधिकारी कल्याण यांच्याकडील टेनंन्सी अपिल अर्ज क्र. ०२/२०२० मधील दि. १४/०७/२०२१ रोजीचे निर्णय योग्य, बरोबर व कायदेशीर आहे का? त्या मध्ये या न्यायाधिकरणाकडून हस्तक्षेपाची आवश्यकता आहे का? हे मुद्दे निर्णयासाठी उपस्थित होतात.

वरील एकंदीत परिस्थिती पाहता अर्जदार यांनी तहसिलदार तथा शेतजमीन न्यायाधिकरण कल्याण यांच्याकडील कु.का.क.३२ग आदेश/ए.एल.टी/१८/१९६० मधील दि. १८/०७/१९६० रोजीचे आदेश आणि ३२म प्रमाणे दिलेले क्र.१५४८/१९६० चे प्रमाणपत्र रद्द करण्यासाठी ५९ वर्ष, ४ महीने, १४ दिवसांचा प्रदिर्घ विलंब केला आहे. विलंबा माफीच्या प्रकरणात प्रथम विलंबाची कारणे काय आहेत ती पाहणे आवश्यक आहे.

या प्रकरणात अर्जदार यांनी दावा मिळकतीत इतर दोन कुळ असताना फक्त हेंद्रया भाऊ फर्डे यांच्या नावे कुळ कायदा कलम ३२ग नुसार किंमत ठरवून कुळ कायदा कलम ३२म चे प्रमाणपत्र दिले आहे. तसेच सदरचे आदेश पारीत करीत असताना अर्जदार यांचे पूर्वहक्कदार यांना तहसिलदार कल्याण यांनी नोटीस काढली नव्हती. तसेच अर्जदार यांचे पूर्वहक्कदार हे अडाणी, अशिक्षीत होते त्यामुळे त्यांची फसवणूक केली आहे असे म्हणणे दिले आहे.

परंतु, अर्जदार यांनी अपिल करण्यास ५९ वर्षापेक्षा जास्तीचा प्रदिर्घ विलंब का झाला याचे एकही पटणारे, संयुक्तीक कारण नमूद केलेले नाही. सन २००८ पर्यंत दावा मिळकत सामनवाले १ ते १४ यांच्या ताब्यात होती हे देखील दोन्ही पक्षकार मान्य करतात. आता दावा मिळकतीत त्रयस्त इसमांचे हितसंबंध निर्माण झाले आहेत. जागेवर बांधकाम सुरु झाली आहेत अशा परीस्थिती विलंब माफी करणे योग्य नाही. सन १९६० पासून १९८१ पर्यंत म्हणजे जवळपास २१ वर्ष अर्जदाराचे पुर्वज गप्प होते. त्यांच्या मृत्यूनंतर स्वत: अर्जदारांनी सुध्दा ४० वर्ष काहीच न करणे ही बाब अर्जदारांचा अक्षम्य निष्काळजीपणा ध्वनीत करतात. ज्यांनी ३० वर्षापेक्षा जादा कालावधी पर्यंतची कागदपत्र पाहून २००८ साली जमीन खरेदी केली त्यांच्यावर विलंब माफ केल्यास निश्चीतपणे अन्याय होणार आहे. इतकेच नव्हे तर महानगरपालिकेने रस्त्यासाठी जमीन सुध्दा संपादीत केली आहे ही बाब अर्जदारांनी नाकारली नाही. केवळ मोघम कारणांच्या आधारे प्रदिर्घ कालावधी नंतर खरेदीदारांना न्यायालयीन प्रक्रीयेला सामोरे जायला भाग पडणे योग्य नाही. अर्जदारांचा ताबा नाही, २००८ सालचा विकसन करारनामा दिवाणी कोर्टात २०२० पर्यंत आव्हाणीत न करणे, महानगरपालिकेच्या भूसंपादनाला विरोध न करणे, या बाबी दुर्लक्षीत करता येन्या जोग्या नाहीत.

अर्जदाराचे पूर्वज अडाणी, अशिक्षीत होते हे म्हणणे मोघम तर आहेच पण १९६० सालीच हेंद्रया फर्डे याने कुळ कायद्यान्वये दावा मिळकत खरेदी केली हे जाबदारांचे म्हणणे अर्जदाराचे पूर्वजाने नाकारले नाही. त्यामुळे अर्जदारांचा हेतू शंकास्पद आहे. विलंब माफी संदर्भात मा. सर्वोच्च न्यायालाने अतिशय

महत्वाचा निकाल दिला आहे..: **N. Balakrishnan vs M. Krishnamurty on 3 September, 1998:** निकालाचे सर्वोच्च न्यायालयाचे निरीक्षण खालील प्रमाणे आहे.

"Law of limitation fixes a life-span for such legal remedy for the redress of the legal injury so suffered. Time is precious and the wasted time would never revisit. During efflux of time newer causes would sprout up necessitating newer persons to seek legal remedy by approaching the courts. So a life span must be fixed for each remedy. Unending period for launching the remedy may lead to unending uncertainty and consequential anarchy. Law of limitation is thus founded on public policy. It is enshrined in the maxim Interest reipublicae up sit finis litium (it is for the general welfare that a period be putt to litigation). Rules of limitation are not meant to destroy the right of the parties. They are meant to see that parties do not resort to dilatory tactics but seek their remedy promptly. The idea is that every legal remedy must be kept alive for a legislatively fixed period of time."

तसेच विलंबा संदर्भात आणखी एक सवोच्च न्यायालयाचा निकाल **Esha Bhattacharjee vs Management Committee Of Raghunathpur Nafar [(2013) 12 SC 649]** यामध्ये विलंब माफीची मार्गदर्शक तत्वे घालुन दिली आहेत.

vii) The concept of liberal approach has to encapsule the conception of reasonableness and it cannot be allowed a totally unfettered free play.

viii) There is a distinction between inordinate delay and a delay of short duration or few days, for to the former doctrine of prejudice is attracted whereas to the latter it may not be attracted. That apart, the first one warrants strict approach whereas the second calls for a liberal delineation.

ix) The conduct, behaviour and attitude of a party relating to its inaction or negligence are relevant factors to be taken into consideration. It is so as the fundamental principle is that the courts are required to weigh the scale of balance of justice in respect of both parties and the said principle cannot be given a total go by in the name of liberal approach.

x) If the explanation offered is concocted or the grounds urged in the application are fanciful, the courts should be vigilant not to expose the other side unnecessarily to face such a litigation.

अत्यंत महत्वाचे सर्वोच्च न्यायालयाचे दोन्ही निर्णय पाहता, प्रस्तुत प्रकरणातील ५९ वर्षा पेक्षा जास्तीचा प्रदिर्घ विलंब माफ करणे शक्य नाही. अर्जदाराने दिलेली कारणे अजिबात संयुक्तिक नाहीत, उलट अर्जदारांचा निष्काळजीपणा दाखवतात. एवढे वर्ष ७/१२ न तपासणे, अर्जदाराच्या पूर्व हक्क्दाराची फसवणूक झाली असे नमूद करणे, तसेच अर्जदाराचा पूर्वहक्क्दार अडाणी, अशिक्षीत होता अशी मोघम कारणांची विलंब माफी साठी दखल घेणे शक्य नाही. त्यामुळे उपविभागिय अधिकारी कल्याण यांच्याकडील टेनंन्सी अपिल अर्ज क्र. ०२/२०२० मधील दि. १४/०७/२०२१ रोजीचे आदेश योग्य

व बरोबर आहेत. त्या आदेशात कोणतेही हस्तक्षेप करण्याची आवश्यकता या न्यायाधिकरणाला वाटत नाही. सबब हे न्यायाधिकरण खालील प्रमाणे आदेश पारीत करीत आहे.

आदेश

१. रिव्हिजन अर्ज TNC/REV/THN/L-378/2021 फेटाळण्यात येत आहे.

२. उपविभागिय अधिकारी कल्याण यांच्याकडील टेनंन्सी अपिल अर्ज क्र. ०२/२०२० मधील दि. १४/०७/२०२१ रोजीचा आदेश कायम करण्यात येत आहेत.

३. खर्चाबाबत आदेश नाहीत.

४. आदेश सर्व संबंधितांना कळवावा.

ठिकाण:— मुंबई

दि : ३०/०७/२०२४.

(एस.बी.पाटील)
अध्यक्ष,
महाराष्ट्र महसुल न्यायाधिकरण,
मुंबई.

CERTIFIED COPY

Application Applied on 30/7/24 Approximate Words 7 Pages
Copy Ready on 5/9/24 Copying Fee 20/-
Copy Delivered on 5/9/24 Comparing Fee 20x7
Copied by Ramesh yadav
Compared by S.S. Kanya Total Amounts 140/-

for Dy. Registrar
Maharashtra Revenue Tribunal, Mumbai