अध्यक्ष, महाराष्ट्र महसुल न्यायाधिकरण, मुंबई,

यांचे न्यायालय.

TEN/REV/THN/L-379/21

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

...अर्जदार



विरुध्द

१. अनुबाई राजाराम फर्डे (मयत) वारस
अनु क्र २ व ३
२. यशवंत राजाराम फर्डे
रा. कांचनगाव, ता. कल्याण, जि.ठाणे
३. नरेश राजाराम फर्डे (मयत) वारस
३.१ नंदा नरेश शेलार उर्फ फर्डे
३.२ योगेंद्र नरेश फर्डे
३.३ योगेश नरेश फर्डे
वरील रा. खंबाळपाडा (कांचनगाव), विठ्ठल मंदीर जवळ,
डोंबिवली, ता.कल्याण, जि.ठाणे.
४. वेणुबाई हिरा शेलार (मयत) वारस
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. जाईबाई रामचंद्र अहीरे
७. ताई पांडुरंग काठे
८. वैशाली गुरुनाथ टिनकर
६ ते ८ रा. कांचनगाव, ता. कल्याण, जि.ठाणे
९. बेबी नागेश फर्डे
१०.नितेश नागेश फर्डे
११.अविनाथ नागेश फर्डे
९ ते ११ रा. भोईरवाडी, शिवमंदीर जवळ,
कांचनगाव, ता. कल्याण, जि.ठाणे
१२.आकाश अशोक फर्डे
१३.अतिश अशोक फर्डे
रा. कांचनगाव, ता. कल्याण, जि.ठाणे
१४.राधाबाई चिंतामन म्हात्रे

...सामनेवाले / जाबदार

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. बालीबाई रामचंद्र मुकादम (मयत) वारस
१७.१ रंजना हरिषचंद्र कोळी
रा. पिंपळास, कोळीवाडा, ता.भिवंडी, जि.ठाणे.

१८.एकनाथ बाळु मुकादम
रा. काचोळे (कोळीवाडा),
पो.टिळकनगर, ता.कल्याण, जि.ठाणे.

१९. निर्मला जनार्दन भोय
रा. मांडा, टिटवाळा, ता.कल्याण, जि.ठाणे.

२०. पार्वती काळीराम तांडेल
रा. आलिमघर, ता.भिवंडी, जि.ठाणे.

२१. मथुराबाई छत्रपती मुकादम

२२. छाया किरन चौधरी

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. खागा, ता.भिवंडी, जि.ठाणे.

२९. रविना नितीन कोळी
रा. माहूल विलेज, ता.चेंबुर, जि.मुंबई ४०००७१.

३०. कल्याण डोंबिवली महानगर पालिका,
कल्याण.

REVENUE TRIBUNAL ★ MUMBAI

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

अर्जदारांच्या वतीने ॲड. आर. भूषन
सामनेवाले २ ते १६ च्या वतीने ॲड. अविनाश देसले
सामनेवाले २१ जे २९ गैरहजर

—:निर्णय:—

प्रस्तुतचा रिव्हिजन अर्ज अर्जदार यांनी मुंबई कुळवहीवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८ चे कलम ७६ नुसार उपविभागिय अधिकारी ठाणे विभाग ठाणे यांनी क्र.टीडी/टे.६/कुव/कल्याण/विप/एस. आर.१४१/१० मधील दि. १३/०९/२०१० रोजीच्या कुळ कायदा कलम ४३ ची परवानगी दिली आहे त्यावर व्यथित होऊन केले आहेत.

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

प्रस्तुतचे रिव्हिजन करण्यात अर्जदार यांना ११ वर्ष २ महीने व ५ दिवसांचा विलंब झाला आहे. त्यासाठी त्यांनी विलंब माफीचा अर्ज केला आहे. प्रकरणात विलंब झाला असल्याने प्रथम विलंब माफीच्या अर्जावर निकाल देणे आवश्यक असल्याने अर्जदार यांनी सादर केलेली विलंब माफीची कारणे पाहणे आवश्यक आहे.

विलंबमाफीचा अर्जाचे अवलोकन केले असता त्यातील हकीगत थोडक्यात पुढीलप्रमाणे— 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 यांचे हक्क डावलले आहेत. त्यामुळे आव्हाणीत आदेश रद्द करणे आवश्यक आहे.

उपविभागिय अधिकारी ठाणे उपविभाग ठाणे यांनी प्रस्तुतची कुळ कायदा कलम ४३ ची परवानगी देत असताना वरील बाबींकडे दुर्लक्ष केले आहे. तसेच अर्जदार यांचे पूर्वहक्कदार यांचे नाव दावा मिळकतीत सामाईक क्षेत्रानिहाय दाखल असताना त्याचे कोणेतेही अनुममान न काढता कुळ कायदा कलम ४३ ची परवानगी दिला आहे. त्यामुळे अर्जदार यांच्याकडून झालेला विलंब माफ होणे गरजेचे आहे.

अर्जदार पुढे असेही कळवितात की, उपविभागिय अधिकारी ठाणे उपविभाग ठाणे यांनी दावा मिळकतीत 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 असे क्षेत्र कुळाकडे असताना त्याचा विचार केलेला नाही. त्यामुळे अर्जदार यांचा विलंब माफ होणे गरजेचा 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.

अर्जदार पुढे असेही कळवितात की, उपविभागिय अधिकारी ठाणे यांचेकडील अर्जदार यांनी केलेला विलंब जाणिवपूर्वक केला नसून प्रस्तुत आदेशाने शासनाची फसवणूक केली असल्या कारणाने अर्जदार यांचा विलंब गुणवत्तेच्या निकषावर माफ करावा. इ.

जाबदार यांनी या प्रकरणी अर्जदार यांच्या विलंब माफीच्या अर्जास विरोध दर्शवला असून सन २००८ साली झालेला विकसन करारनाम तसेच इतर करारनामे दाखल केले आहेत. ते या न्यायाधिकरणाने वाचीतले आहेत.

प्रस्तुत प्रकरणात दोन्ही बाजूचा युक्तीवाद ऐकला आहे तसेच अर्जदार यांनी दाखल केलेला विलंब माफीचा अर्ज देखील वाचला आहे.

या प्राप्त परिस्थितीत उपविभागिय अधिकारी ठाणे विभाग ठाणे यांनी क्र.टीडी/टे. ६/कुव/कल्याण/विप/एस.आर.१४१/१० मधील दि. १३/०९/२०१० रोजीच्या कुळ कायदा कलम ४३ ची दिलेली परवानगी रद्द करणे 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 उपविभागिय अधिकारी ठाणे विभाग ठाणे यांनी क्र.टीडी/टे.६/कुव/कल्याण/विप/एस.आर.१४१/१० मधील दि. १३/०९/२०१० रोजीच्या कुळ कायदा कलम ४३ ची परवानगी रद्द करण्यासाठी ११ वर्ष, २ महीने, ५ दिवसांचा प्रदिर्घ विलंब केला आहे. विलंबा माफीच्या प्रकरणात प्रथम विलंबाची कारणे काय आहेत ती या न्यायाधिकरणाने वाचली आहेत.

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 उपविभागिय अधिकारी ठाणे विभाग ठाणे यांनी क्र.टीडी/टे.६/कुव/कल्याण/विप/एस. आर.१४१/१० मधील दि. १३/०९/२०१० रोजीच्या कुळ कायदा कलम ४३ ची परवानगी घेवून दावा मिळकतीत विकसन करारनाम करुन त्रयस्त इसमाला दावा मिळकत लिहून दिली आहे.

विलंब माफीच्या अर्जात केलेली कथने आणि अर्जदार यांचे पूर्वहक्कदाराचे हक्क लक्षात न घेता उपविभागिय अधिकारी ठाणे उपविभाग ठाणे यांनी कुळ कायदा कलम ४३ ची परवानगी दिली आहे ती चुकीचे व बेकायदेशी आहे असे म्हणणे दिले आहे.

परंतु, अर्जदार यांना प्रस्तुतचे रिव्हिजन करण्यास ११ 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 ११ 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 ठाणे विभाग ठाणे यांनी क्र.टीडी/टे.६/कुव/कल्याण/विप/एस.आर.१४१/१० मधील दि. १३/०९/२०१० रोजीच्या कुळ कायदा कलम ४३ ची परवानगी 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-379/2021 फेटाळण्यात येत आहे.

२. उपविभागिय अधिकारी ठाणे विभाग ठाणे यांनी क्र.टीडी/टे.६/कुव/कल्याण/विप/एस.आर. १४१/१० मधील दि. १३/०९/२०१० रोजीच्या कुळ कायदा कलम ४३ ची परवानगी 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. Gaikwad Total Amounts 140/-
for Dy. Registrar
Maharashtra Revenue Tribunal, Mumbai