(इंग्रजी भाषेतील न्यायानिर्णयाचा मराठी भाषेत अनुवाद.)

मुंबई येथील उच्च न्यायालयाच्या अधिकारितेत

सर्वसाधारण मूळ दिवाणी अधिकारिता

दावा (लॉ.) क्र. २३२ /२०२५

श्रुती मयांक शाह

वय ५८ वर्षे, धंदा : गृहिणी,

रा. फ्लॅट नंबर १३०४, १३ वा मजला,

"८१ ऑरियट", केसी रोड,

रंगशारदा जवळ, वांद्रे रिक्लेमेशन,

वांद्रे (पश्चिम), मुंबई - ४०० ०५०

आणि ८०१, ८वा मजला, सुधर्मा

एन.एस. रोड नंबर ५, व्ही. मेहता रोड,

जेव्हीपीडी स्कीम, विलेपार्ले (पश्चिम),

मुंबई – ५६ **....** वादी

-विरुध्द-

१. उल्ट्रा लाइफस्पेस प्रायव्हेट लिमिटेड

संचालक जिग्नेश पी. शाह यांच्या मार्फत

पत्ता सीटीएस ७९१ ए (पीटी),

जमात-ए-जमोरिया सह. गृहनिर्माण संस्था मर्यादित,
टेलिफोन एक्सचेंजजवळ, वांद्रे (पश्चिम), मुंबई,
महाराष्ट्र ४०००५०.

२. पिरॅमिड डेव्हलपर्स

त्यांचे भागीदार श्री. रफीक एम. कुरेशी आणि श्री.
सालेह एन. मिठीबोरवाला यांचे मार्फत, ज्यांचे
कार्यालय २५, दुसरा मजला , धीरज हेरिटेज,
एस.व्ही.रोड, सांताक्रूझ (पश्चिम),
मुंबई – ४०० ०५४ येथे आहे.

३. **वरुण घनश्याम गोलनिया**

प्लॉट नंबर ६१२, बी /२३ अनिता सह. गृहनिर्माण
संस्था मर्यादित, सेक्टर ६ आरएससी ५२ चारकोप
जवळ, कांदिवली (पश्चिम), कांदिवली, मुंबई ६७.

४. श्रीमती दुग्गू केतन पटेल, प्रौढ

५. केतन जितेंद्रभाई पटेल

वय ५४ वर्षे,
दोघे ४ व ५ राहणार जी-१, नीलकमल कॉम्प्लेक्स,
हॅवमोर रेस्टॉरंट जवळ, श्रीजी बागच्या बाजूला,

नवरागपुरा, अहमदाबाद, गुजरात – ३८०००९,
आणि राहणार १९/बी, शिवसंकल्प सोसायटी,
नारनपुरा पोस्ट ऑफिस, अहमदाबाद शहर,
गुजरात – ३८० ०१३.

६. मनेश दयाशंकर मडेका
प्रौढ, रा. माया पर्णकुटी सोसायटी,
स्ट्रीट नंबर ५, प्लॉट नंबर ६१,
नान मावा रोड, राजकोट, गुजरात - ३६० ००१.

७. आबिद गुलाम हुसेन
प्रौढ, रा. ७०४, धीरज हेरिटेज
१, शास्त्री नगर, सांताक्रूझ (पश्चिम),
मुंबई - ५४.

८. अजिंक्य प्रदीप वराडकर
प्रौढ, राहणार ११६, राजेंद्र नगर झोपडपट्टी,
दत्तपाडा रोड, राजेंद्र नगर, बोरिवली (पूर्व),
मुंबई – ४०० ०६६. **....** प्रतिवादी

श्रीमती देविका निगडे यांच्या सूचनेवरून **श्री. आशिष कामत, वरिष्ठ वकील** सोबत श्री मोहित खन्ना, वादीसाठी.

प्रतिवादी क्र. १ साठी **श्री. प्रमोद भोसले** सोबत श्री. प्रफुल्ल बी. वळवी

मेसर्स वायएनए लीगल यांच्या सूचनेवरून **डॉ. युसूफ इक्बाल युसूफ** सोबत श्रीमती शाइस्ता पठाण, श्री. झैन श्रॉफ आणि श्री. शाहबाझखान सॅडी , प्रतिवादी क्र. ४ आणि ५ साठी.

मेसर्स ब्रिजहेड लॉ पार्टनर्स यांच्या सूचनेवरून **श्री. रणित बसू** सोबत श्रीमाती मैत्री मलाडे, श्रीमती दुआ शेख आणि श्रीमती हर्षदा निर्मल, प्रतिवादी क्र. ६ साठी

न्यायमंच : न्या. संदीप व्ही. मारणे

राखीव ठेवल्याचा दिनांक : १८ सप्टेंबर २०२५

घोषित केल्याचा दिनांक २३ सप्टेंबर २०२५

न्यायनिर्णय :-

१) वादीने प्रतिस्पर्धी प्रतिवादींनी वादकथनांमध्ये तसेच वादीचा दावा मान्य करणाऱ्या कागदपत्रांमध्ये वस्तुस्थितीची कबुली दिली आहे, असा युक्तिवाद करत दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८ (संहिता) च्या आदेश १२ नियम ६ च्या तरतुदींनुसार कबुलींवर हुकुमनामा मागितला आहे.

२. वादपत्रामद्धे बाजू मांडल्याप्रमाणे, वादीचा वाद खालीलप्रमाणे आहे : १४ डिसेंबर २०20 च्या नोंदणीकृत विक्रीच्या करारानुसार, वादीने केसी रोड, रंगशारदाजवळ, वांद्रे

रिक्लेमेशन, वांद्रे (पश्चिम), मुंबई -४०० ०५० **(दावा जागा)** या ठिकाणी असलेल्या '८१ ऑरिएट' म्हणून ओळखल्या जाणाऱ्या इमारतीच्या १३ व्या मजल्यावर २०५.२० चौरस मीटर क्षेत्रफळाचा फ्लॅट क्रमांक १३०४ ४ कार पार्किंगच्या जागेसह खरेदी केला. विक्रीच्या करारामध्ये डिसेंबर २०२० पासून दावा जागेत अनन्य आणि निर्विवाद ताबा असल्याचा दावा करणाऱ्या वादीने रु. ११.७५ कोटींचा मोबदला दिल्याचे दर्शविले आहे. ती पहिल्या प्रतिवादी-विकासकाने पाठवलेली देखभाल बिले भरत आहे. इमारत ८१ ऑरिएट' मेसर्स पिरॅमिड डेव्हलपर्स (प्रतिवादी क्रमांक २) यांनी प्रवर्तक म्हणून आणि मेसर्स उल्ट्रा लाइफस्पेस प्रायव्हेट लिमिटेड (उल्ट्रा) यांनी सह-प्रवर्तक म्हणून बांधली आहे, ज्यांनी १४ डिसेंबर २०२० रोजी विक्रीच्या कराराद्वारे वादीला दाव्याची जागा विकली आहे.

३. सप्टेंबर २०२४ मध्ये वादीला व्हॉट्सअॅप ग्रुपद्वारे दावा जागेच्या संदर्भात वाटप पत्राबद्दल माहिती मिळाली, जिथे काही मालमत्ता एजंट्सनी दावा जागेत ९ मे २०२४ रोजी जारी केलेल्या वाटप पत्राची प्रत प्रसारित केली होती. वादीने शोध घेतला आणि तिला ९ मे २०२४ च्या वाटप पत्र आणि ३१ जुलै २०२४ च्या कराराबद्दल माहिती मिळाली. ९ मे २०२४ रोजीचे वाटप पत्र प्रतिवादी क्र ४ च्या बाजूने एका ८१ ऑरिएट' (अस्तित्वात नसलेली संस्था) द्वारे जारी केले गेले असल्याचे दर्शविले गेले आहे. वाटप

पत्र प्रतिवादी क्रमांक १ च्या नावावर नाही, ज्याने असे कोणतेही वाटप पत्र जारी केले आहे यास नकार दिला आहे. वाटप पत्रात दाखवलेली वेबसाइट तसेच फोन नंबर देखील प्रतिवादी क्रमांक १ शी जोडत नाही आणि ते बनावट आणि खोट असल्याचे आढळले आहे. वाटप पत्रात नमूद केलेला विक्रीचा मोबदला केवळ ३.५ कोटी रुपये दर्शविला आहे. जोपर्यंत ३१ जुलै २०२४ च्या कराराचा संबंध आहे, तो प्रतिवादी क्र. ५ च्या नावे 'अल्ट्रा लाइफ स्पेस प्रायव्हेट लिमिटेड' या संस्थेने निष्पादित केलेला आणि नोंदणी केला असल्याचे दर्शविले आहे. वादीच्या म्हणण्यानुसार 'अल्ट्रा लाइफ स्पेस प्रायव्हेट लिमिटेड' नावाची कोणतीही संस्था नाही. वादीच्या मते, हा करार इमारत आणि दावा जागेच्या अशा बांधकामाशी संबंधित वस्तुस्थितीचे योग्य विधान करत नाही, कारण इमारत बांधकाम चालू असल्याचे दर्शविले गेले आहे, जेव्हा बांधकाम २०२० मध्ये पूर्ण झाले होते आणि दावा जागा २५ व्या मजल्यावर असल्याचे दर्शविले गेले आहे, जे प्रत्यक्षात १३ व्या मजल्यावर आहेत. करारात दर्शविलेला मोबदला रु. ८.७८ कोटी आहे, त्यापैकी रु. २५ लाख कराराच्या निष्पादना पूर्वी देण्याचे आणि उर्वरित रु. ८.५३ कोटी बँक कर्ज घेतल्यानंतर देय होते. प्रतिवादी क्र. ३ ने कथित बोर्ड ठरावाच्या आधारे 'अल्ट्रा लाइफ स्पेस प्रायव्हेट लिमिटेड' च्या वतीने करारावर स्वाक्षरी केल्याचे दर्शविले गेले आहे, जो एक बनावट दस्तऐवज आहे. फिर्यादी क्र.५ च्या

बाजूने ३१ जुलै २०२४ रोजी निष्पादित केलेला कथित करार बेकायदेशीर, लबाडीचा आणि बोगस दस्तऐवज आहे, ज्याच्या आधारे प्रतिवादी क्र. ५ ने दावा जागेत कोणताही हक्क प्राप्त केला नाही. ३१ जुलै २०२४ रोजीच्या कराराच्या निष्पादनाच्या २२ दिवसांच्या आत, २२ ऑगस्ट २०२४ रोजी आणखी एक करार निष्पादित आणि नोंदणीकृत केला गेला, ज्यामध्ये प्रतिवादी क्र.५ ने प्रतिवादी क्रमांक ६ ला १२ कोटी रुपयांच्या मोबदल्यात दावा जागा विकली आहे.

४. वादीच्या मते, २२ ऑगस्ट २०२४ रोजीचा करारही रद्दबातल आहे आणि त्या कराराच्या आधारे प्रतिवादी क्र. ६ ने दावा जागेत कोणतेही हक्क प्राप्त केले नाही. वादीने १ ऑक्टोबर २०२४ रोजी प्रतिवादी क्रमांक १ , ३ , ४ , ५ आणि ६ यांना पत्र दिले आणि आक्षेप घेतलेली कागदपत्रे रद्द करण्याची मागणी केली. प्रतिवादी क्रमांक ३, ४, ५ आणि ६ यांनी एक समाईक वकील नियुक्त केला आणि ३ ऑक्टोबर २०२४ रोजी वादीला पत्र लिहिले आणि इतर गोष्टीं बरोबरच प्रतिवादी या प्रकरणाची चौकशी करतील आणि आवश्यक वाटल्यास त्रुटी सुधारण्यासाठी आवश्यक पावले उचलतील असे सांगितले. याव्यतिरिक्त, १७ नोव्हेंबर २०२४ रोजी या प्रतिवादींच्या वकिलाने वादीच्या वकिलाला एक ईमेल पाठविला होता, ज्यामध्ये असे सूचित केले गेले होते की प्रतिवादी मालमत्ता करार रद्द करण्याच्या प्रक्रियेत आहेत. तथापि, करार रद्द केले गेले

नसल्यामुळे, वादीने दावा जागेच्या संदर्भात मालकी हक्क घोषित करण्यासाठी आणि ३१ जुलै २०२४ रोजीचा विक्री करार आणि २२ ऑगस्ट २०२४ रोजीच खरेदी खत रद्द करण्याची मागणी करणारा प्रस्तुत दावा दाखल केला आहे

५. १४ जानेवारी २०२५ रोजी, जेव्हा अंतरींकलीन मनाई हुकूमासाठी दावा दाखल करण्यात आला, तेव्हा प्रतिवादी क्रमांक ३ ते ८ साठी उपस्थित असलेल्या समाईक वकिलाने (ज्याने ३ ऑक्टोबर २०२४ रोजी उत्तर आणि १७ नोव्हेंबर २०२४ रोजीचा ईमेल पाठविला होता) एक निवेदन केले होते की, तिचे अशील दावा जागेच्या संदर्भात आक्षेपित दस्तऐवज आणि करारांवर कार्यवाही करणार नाहीत. हे निवेदन न्यायालयाला दिलेले हमीपत्र म्हणून स्वीकारण्यात आले. १० फेब्रुवारी २०२५ च्या आदेशानुसार, प्रतिवादी क्र.३ ते ८ ला दावा जागेच्या संदर्भात आक्षेपित करार आणि कागदपत्रांवर कारवाई करण्यापासून रोखण्यात आले आहे. ३१ जुलै २०२४ आणि २२ ऑगस्ट २०२४ रोजीचे करार न्यायालयात जमा करण्यासाठी २८ फेब्रुवारी २०२५ रोजी, प्रतिवादी क्रमांक ४ आणि ५ च्या वतीने निवेदन देण्यात आले आणि त्यानुसार करार न्यायालयात जमा करण्यात आले आहेत.

६. प्रतिवादी क्रमांक १ , ५ आणि ६ यांनी अंतरिम अर्ज (एल) क्रमांक ३७७/२०२५ च्या उत्तरात त्यांचे संबंधित प्रतिज्ञापत्र दाखल केले आहे, जे ९ सप्टेंबर २०२५ च्या आदेशानुसार निकाली काढण्यात आले आहे आणि असे निर्देश दिले गेले आहेत की अंतरिमकालीन दिलासा दावा प्रलंबित असताना अंतरिम दिलासा म्हणून चालू राहील. पत्रव्यवहारात तसेच वादकथनांन मध्ये प्रतिस्पर्धी प्रतिवादींनी केलेल्या कथित कबुलींच्या आधारे, वादीने दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८ च्या आदेश १२ नियम ६ च्या तरतुदीनुसार कबुलींवर निर्णय घोषित करण्याची विनंती केली आहे.

७. वादीच्या वतीने हजर राहणारे श्री. कामत, विद्वान ज्येष्ठ वकील यांनी असे सादर निवेदन केले की, प्रतिवादी क्रमांक ५ आणि ६ द्वारे दावा जागेत वादीच्या हक्काबद्दल शंका उपस्थित केली जात नाही, कारण १४ डिसेंबर २०२० रोजी तिच्या बाजूने निष्पादित केलेल्या विक्रीसाठी नोंदणीकृत विक्री करारास कोणतेही आव्हान नाही. प्रतिवादी क्रमांक ५ आणि ६ च्या नावे कथितपणे केलेल्या दावा जागेच्या संदर्भात त्यानंतरचे करार अन्यथा त्यांच्या नावे कोणतेही मालकी हक्क प्रदान करत नाहीत. प्रतिवादी क्रमांक ५ किंवा ६ च्या बाबतीत असे नाही की आक्षेपित कराराच्या निष्पादनापूर्वी योग्य काळजी घेण्यात आली होती आणि म्हणूनच ते सूचने शिवाय

प्रामाणिक खरेदीदारांचा बचाव करू शकत नाहीत. दस्तऐवजाच्या नोंदणीचा संपूर्ण उद्देश मालमत्ता खरेदीचे पुरावे देणाऱ्या कागदपत्रांच्या निष्पादनाची जगाला जाणीव करून देणे आहे. प्रतिवादी क्र. ४ आणि ५ यांनी योग्य दक्षता घेतली असती तर, त्यांना १४ डिसेंबर २०२० रोजी वादीच्या दावा जागेच्या खरेदीचे ज्ञान प्राप्त करण्यास सक्षम केले गेले असते. दावा दाखल करण्यापूर्वी प्रतिवादींनी पत्रव्यवहारात दिलेली विशिष्ट कबुली आहेत. ३ ऑक्टोबर २०२४ च्या पत्रात, प्रतिवादी क्रमांक ३ , ४ , ५ आणि ६ च्या वतीने एका समाईक वकिलाने दावा जागेचा मालकीहक्क तपासण्याची आणि वादीला झालेल्या नुकसानीचे विभाजन करण्यासाठी आवश्यक कागदपत्रांचे निष्पादन करण्याची तयारी दर्शविली. सदर वकिलांनी १७ नोव्हेंबर २०२४ रोजी नोंदणीकृत कागदपत्रांमध्ये अनियमितता मान्य करणारा ईमेल पाठविला आणि करार रद्द करण्याची प्रक्रिया सुरू करण्याची तयारी दर्शविली. पत्रव्यवहारातील कबुलिं व्यतिरिक्त, प्रतिवादी क्र.५ आणि ६ यांनी त्यांच्या प्रतिज्ञापत्रात देखील कबुली दिली आहे की, प्रतिवादी क्र. ५ ने मान्य केले आहे की ३१ जुलै २०२४ च्या कराराचे त्याच्या बाजूने निष्पादन करण्याच्या बाबतीत फसवणूक केली गेली आहे. सदर ३१ जुलै २०२४ च्या करारासोबत बनावट कागदपत्रे जोडण्यात आली आहेत, असेही त्यांनी पुढे मान्य केले आहे. त्या प्रतिवादी क्र. ६ ने आपल्या प्रतिज्ञापत्रात मान्य केले आहे की, त्याने

प्रतिवादी क्र. ५ ला दिलेले पैसे परत करण्याच्या अधीन तो प्रतिवादी क्र.५ ने त्याच्या बाजूने निष्पादित केलेला विक्री-करार रद्द करण्यास तयार आणि इच्छुक आहे, आणि प्रतिवादी क्र. ६ ला यापुढे दावा जागेत रस नाही.

८. श्री. कामत यांनी त्यानुसार सादर केले की प्रतिवादी क्रमांक ५ आणि ६ द्वारे पत्रव्यवहारात तसेच वादकथनांमद्धे मध्ये विशिष्ट मान्यता आहेत ज्यामुळे वादीला संहितेच्या आदेश १२ नियम ६ च्या तरतुदींनुसार कबुलिंवर निर्णय घेण्यास हक्कदार केले जाते. श्री. कामत मोठ्या प्रमाणात लोकांना नोंदणीकृत दस्तऐवजाचे ज्ञान आहे असे मानले जाते, या आपल्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ ***सरोज सलकन विरुद्ध हुमा सिंग आणि इतर.***[1] आणि ***करम कपाही आणि इतर विरुद्ध. लाल चंद पब्लिक चॅरिटेबल ट्रस्ट आणि अन्य एक***[2] या प्रकरणांतील सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्णयांवर आणि ***एसआरएल लिमिटेड विरूध्द टेकट्रेक इंडिया लिमिटेडने***[3] या प्रकरणातील या न्यायालयाच्या निर्णयावर अवलंबून आहेत. नोंदणी करण्यापूर्वी दस्तऐवजाची माहिती असल्याचे सिद्ध होत नाही, या त्याच्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ ते ***दिलबू (श्रीमती) (मृत) कायदेशीर वारसदारांमार्फत आणि इतर विरुध्द धनराजी (श्रीमती) (मृत) आणि इतर***[4]

1 दिवाणी अपील क्रमांक ६३८९ /२०२५ ६ मे २०२ ५ रोजी निर्णय देण्यात आला.
2 (२०१०) ४ एससीसी ७५३
3 एआयआर २०१४ बॉम्बे ४२
4 (२०००) 7 एससीसी ७०२

या प्रकरणातील सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्णयावर अवलंबून आहेत. ***कौशिक प्रेमकुमार मिश्रा आणि अन्य विरुद्ध कांजी रावरिया @ कांजी आणि अन्य***[5] या प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्णयावर श्री. कामत यांनी विश्वास ठेवला आहे.

९. प्रतिवादी क्रमांक ४ आणि ५ साठी उपस्थित असलेले विद्वान वकील डॉ. युसुफ यांनी संहितेच्या आदेश १२ नियम ६ च्या तरतुदींनुसार निर्णय घेण्यासाठी अर्ज दाखल न केल्यास केवळ तोंडी विनंतीवर दिलासा दिला जाऊ शकत नाही असे सादर करून कबुलीवर न्यायनिर्णयासाठी वादीच्या विनंतीला विरोध केला. या प्रकरणातील तथ्ये आणि परिस्थिती विशिष्ट आहेत, ज्यामुळे कबुलीवर निर्णय देण्यासाठी तोंडी विनंतीवर विचार करणे आवश्यक नाही. वादी प्रतिवादी क्रमांक १ च्या संचालकाची पत्नी आहे आणि दावा जागा प्रतिवादी क्रमांक १ च्या संचालकाने त्याच्या स्वत: च्या पत्नीला विकली असल्याचे दर्शविले आहे. वादीने प्रतिवादी क्रमांक १ ला दावा जागा खरेदी करण्यासाठी कोणतेही पैसे दिले आहेत, हे दर्शविण्यासाठी कोणतीही नोंद नाही. वादीने प्रतिवादी क्रमांक १ ला रक्कम दिल्याचे सिद्ध करणारे दस्तऐवज नसल्याचा आक्षेप उपस्थित करूनही, वादीने दाखल केलेले प्रत्युत्तर या पैलूवर काहीही बोलत नाही आणि रक्कम दिल्याचे कोणतेही दस्तऐवज सादर करण्याऐवजी, वादीने ते सादर

---

5 दिवाणी अपील क्रमांक १५७३ /२०२३ यात १९ जुलै २०२४ रोजी निर्णय देण्यात आला.

करण्यासाठी न्यायालयाची परवानगी मागण्याची जबाबदारी टाळली आहे. म्हणूनच वादीने दावा जागा खरेदी करणे संशयास्पद आहे. तो प्रतिवादी क्र.५ मूल्याच्या बाबतीत एक प्रामाणिक खरेदीदार होता. त्याने शोध अहवालाच्या स्वरूपात योग्य ती काळजी घेतली होती, ज्यामध्ये वादीच्या बाजूने दावा जागेशी संबंधित कोणत्याही कराराचे अस्तित्व दिसून आले नाही. प्रतिवादी क्र.५ ने ती खरेदी करण्यापूर्वी दावा जागेत प्रत्यक्ष भेट दिली होती, हे ती डिसेंबर २०२० पासून तिच्याकडे आहे या वादीच्या युक्तिवादाला खोटे ठरवते. फ्लॅट रिकामा होता आणि प्रतिवादी क्रमांक १ च्या अधिकृत प्रतिनिधी श्रीमती उर्वी शाह यांनी दर्शविला होता, ज्याने प्रतिवादी क्रमांक ५ ला ते खरेदी करण्यास प्रवृत्त केले. वकील पूर्वी शहा यांनी वादीला अनधिकृत संदेश पाठविले आहे. सदर वकील प्रतिवादी क्रमांक १ शी संबंधित आहे आणि म्हणूनच वकील पूर्वी शाह यांनी तिच्या संदेशात केलेले कोणत्याही विधानाचा अर्थ प्रतिवादी क्रमांक ५ ने दिलेली कबुली म्हणून समजू शकत नाही. ती १४ जानेवारी २०२५ रोजी प्रतिवादी क्र.५ द्वारे वकालतनामा दिल्याशिवाय अनधिकृतपणे न्यायालयात हजर झाली. ते असे सादर करतात की, संहितेच्या आदेश १२ नियम ६ अंतर्गत कबुलीवर निर्णय देण्याचा न्यायालयाचा अधिकार स्वेच्छाधीन आहे आणि असे नाही की प्रत्येक प्रकरणात स्वेच्छानिर्णयाचा वापर करणे आवश्यक आहे. न्यायनिर्णय केवळ स्पष्ट

कबुली असेल तरच संहितेच्या आदेश १२ नियम ६ अंतर्गत आदेश पारित केला जाऊ शकतो. वादी ज्या कथित कबुलिंवर अवलंबून आहेत त्या संहितेच्या आदेश १२ नियम ६ अंतर्गत निर्णय देण्याच्या उद्देशाने पुरेशा नाहीत. म्हणूनच ते कबुलीवर निर्णय देण्यासाठी वादीची प्रार्थना नाकारण्यासाठी विनवणी करतात.

१०. प्रतिवादी क्र. ६ च्या वतीने उपस्थित असलेले विद्वान वकील श्री. बसू यांनी सादर केले की, प्रतिवादी क्र. ६ हा शहराचा रहिवासी नाही आणि प्रतिवादी क्र.५ हा दावा जागेचे मालक असल्याचे प्रतिपादन केले गेले. प्रतिवादी क्र. ६ ने खरेदीपूर्वी दावा जागेत प्रत्यक्ष भेट दिली होती आणि वादीच्या ताब्यात ती आढळळून आली नाही. प्रतिवादी क्र. ६ वर जास्तीत जास्त निष्काळजीपणाचा आरोप केला जाऊ शकतो आणि म्हणूनच प्रतिवादी क्र. ६ द्वारे वादीचा हक्क कबूल करण्याचा समावेश करणारे हे प्रकरण नाही. तो प्रतिवादी क्र. ६ सद्भावमुलक मोबदल्याकरिता एक खरेदीदार आहे. तो प्रतिवादी क्र. ६ प्रतिवादी क्रमांक ५ शी संपर्क साधला होता, ज्याने वाद सोडवण्याचे आश्वासन दिले होते. ते असे सादर करतात की प्रतिवादी क्र.५ विरूद्ध कारवाई करण्यासाठी प्रतिवादी क्र. ६ चा उपाय खुला ठेवला जावा.

११. प्रतिवादी क्रमांक १ च्या वतीने उपस्थित असलेले विद्वान वकील श्री. भोसले यांनी असे सादर निवेदन केले की, ते वादीच्या प्रकरणाचे समर्थन करतात. प्रतिवादी क्रमांक १ ने ३१ जुलै २०२४ आणि २२ ऑगस्ट २०२४ च्या करारांविषयी माहिती मिळवल्यानंतर १ ऑक्टोबर २०२४ रोजी ताबडतोब पोलिस तक्रार दाखल केली होती. तो सादर करेल की दावा जागा 'अल्ट्रा लाइफ स्पेस प्रायव्हेट लिमिटेड' नावाच्या बनावट कंपनीद्वारे विकली गेली आहे, तर प्रत्यक्षात वास्तविक सह-प्रवर्तक उल्ट्रा लाइफस्पेस प्रायव्हेट लिमिटेड आहे. वरुण घनश्याम गोलानिया (प्रतिवादी क्र.३) नावाची कोणतीही व्यक्ती प्रतिवादी क्रमांक १ शी संबंधित नाही आणि कोणत्याही दस्तऐवजाच्या निष्पादनासाठी त्याच्या बाजूने कोणताही ठराव मंजूर केला गेला नाही. ९ मे २०२४ रोजीचे ते वाटप पत्र हे प्रतिवादी क्रमांक १ ने जारी केलेले बनावट दस्तऐवज आहे. त्यावरील स्वाक्षरी बनावट आहे आणि पोस्टाचा पत्ता, फोन नंबर आणि ईमेल पत्ता काल्पनिक आहे. त्या प्रतिवादी क्रमांक १ ने बनावट व्यवहाराच्या संदर्भात सर्व आवश्यक कारवाई केली आहे.

१२) पक्षकारांचे प्रतिस्पर्धी वाद आता माझ्या विचारार्थ येतात.

१३) ८१ ऑरिएट' ही इमारत प्रतिवादी क्रमांक १ आणि २ यांनी संयुक्त विकासक म्हणून बांधली आहे. वादी ही प्रतिवादी क्र.१ च्या संचालकांची पत्नी आहे. वादीने १४

डिसेंबर २०२० रोजी विक्रीसाठी नोंदणीकृत कराराच्या आधारे दावा जागेच्या मालकीचा दावा केला आहे, जो प्रतिवादी क्रमांक १ आणि २ यांनी तिच्या नावे ११.७५ कोटी रुपये भरल्यानंतर अंमलात आणला आहे. दावा जागा पुन्हा एकदा प्रतिवादी क्रमांक ५ ला ३१ जुलै २०२४ च्या नोंदणीकृत करारानुसार प्रतिवादी क्रमांक १ च्या नावाशी साम्य असलेल्या संस्थेद्वारे विकली गेली. प्रतिवादी क्रमांक १ ने ३१ जुलै २०२४ रोजीच्या कराराची अंमलबजावणी नाकारली आहे. वादीच्या मते, 'अ**ल्ट्रा** लाइफ' 'स्पेस प्रायव्हेट लिमिटेड' ही एक बनावट संस्था आहे जी अस्तित्त्वात नाही. प्रतिवादी क्रमांक १ **'उल्ट्रा** लाइफस्पेस प्रायव्हेट लिमिटेड' आहे जो प्रतिवादी क्र. २ चा सह सह-प्रवर्तक आहे. प्रतिवादी क्रमांक १ आणि ३१ जुलै २०२४ रोजी विक्रीसाठी करार निष्पादित करणारी संस्था यांच्या नावांमधील समानता खालीलप्रमाणे आहे:-

प्रतिवादी क्रमांक १	प्रतिवादी क्र. ५ च्या बाजूने करार निष्पादित करणारी संस्था
उल्ट्रा लाइफस्पेस प्रायव्हेट लिमिटेड	अल्ट्रा लाइफ स्पेस प्रा. लि.

१४) प्रतिवादी क्रमांक १ आणि २ हे प्रवर्तक ८१ -ऑरिएट' इमारतीत बांधलेल्या फ्लॅटचा व्यवहार करण्यास हक्कदार आहेत. प्रतिवादी क्रमांक २ हा ३१ जुलै २०२४ च्या करारावर स्वाक्षरी करणारा नाही. ३१ जुलै २०२४ रोजीचा करार ९ मे २०२४ रोजीच्या

वाटपपत्रा च्या आधीचा असल्याचे दर्शविले गेले आहे, जे प्रतिवादी क्रमांक १ किंवा प्रतिवादी क्रमांक २ किंवा अस्तित्वात नसलेल्या "अल्ट्रा लाइफ स्पेस प्रायव्हेट लिमिटेड" द्वारे जारी केलेले नाही. हे ८१ -ऑरिएट' च्या लेटरहेडवर पाठवण्यात आले होते. प्रतिवादी क्रमांक १ ने हे नाकारले आहे की त्याने हे वाटप पत्र पाठवले आहे. ९ मे २०२४ च्या वाटप पत्राद्वारे, दावा जागा प्रतिवादी क्र.४ च्या बाजूने (प्रतिवादी क्र.५ च्या बाजूने नाही) वाटप केले गेले आहे. प्रतिवादी क्र. ४ ही प्रतिवादी क्र.५ ची पत्नी आहे. ९ मे २०२४ रोजीच्या कथित वाटप पत्रामध्ये (रु. ३.५ कोटी) आणि ३१ जुलै २०२४ च्या कथित करारामध्ये (रु. ८.७८ कोटी) मधील मोबादल्याची रक्कमा भिन्न आहेत. वादीच्या मते, ज्या लेटरहेडवर वाटप पत्र जारी केले गेले आहे त्यावर दर्शविलेले वेबसाइट आणि फोन नंबर काल्पनिक आहेत. 'www.bhandarigroup.com' हे संकेतस्थळ नेपाळमधील एका संस्थेच्या संदर्भात आहे. प्रतिवादी क्रमांक १ ला रु.८ .७८ कोटींचा मोबदला मिळाला नाही आणि ३१ जुलै २०२४ रोजीच्या कथित कराराच्या अनुषंगाने नेमकी रक्कम कोणाच्या खात्यात जमा केली गेली आहे हे अद्याप अज्ञात आहे. दावा जागेच्या कथित खरेदीच्या २२ दिवसांच्या आत, प्रतिवादी क्र.५ ने २२ ऑगस्ट २०२४ रोजी प्रतिवादी क्रमांक ६ ला दावा जागा विकली आहे.

१५) जर वादपत्रामद्धे मांडलेल्या कथेवर विश्वास ठेवायचा असेल तर, हे प्रकरण फसवणूकीचे एक धक्कादायक आणि साधे प्रकरण असल्याचे दर्शवेल. १४ डिसेंबर २०२० रोजी प्रतिवादी क्रमांक १ आणि २ यांनी वादीला आधीच विकलेला फ्लॅट (जो व्यवहार वादग्रस्त नाही) पुन्हा एकदा प्रतिवादी क्रमांक ४ च्या बाजूने चार वर्षांनंतर वाटप करण्यात आला असल्याचे दर्शविले गेले आहे आणि नंतर ३१ जुलै २०२४ रोजी नोंदणीकृत दस्तऐवजाद्वारे प्रतिवादी क्रमांक ५ च्या नावे विकले गेले असल्याचे दर्शविले गेले आहे. प्रतिवादी क्र.५ च्या बाजूने विक्री व्यवहार प्रवर्तक म्हणजेच प्रतिवादी क्रमांक १ आणि२ द्वारे केला गेला नाही. कोणीतरी 'अल्ट्रा लाइफ स्पेस प्रायव्हेट लिमिटेड' च्या अस्तित्वात नसलेल्या संस्थेचे नाव वापरले आहे असे दिसते, जे प्रतिवादी क्रमांक १ (उल्ट्रा लाइफस्पेस प्रायव्हेट लिमिटेड) च्या नावाशी मिळतेजुळते आहे आणि दावा जागेच्या विक्रीचा व्यवहार प्रतिवादी क्र. ५ च्या बाजूने अंमलात आणला गेला असल्याचे दर्शविले गेले आहे. अल्ट्रा लाइफ स्पेस प्रायव्हेट लिमिटेड ही संस्था अस्तित्वात नाही, यात वाद नाही. प्रतिवादी क्रमांक १ ने या संस्थेशी कोणताही संबंध नाकारला आहे. अशा प्रकारे, जर वादपत्राची माहिती योग्य असल्याचे मानले गेले तर, या प्रकरणात प्रतिवादी क्र.५ च्या बाजूने अस्तित्त्वात नसलेल्या संस्थेद्वारे वादीच्या फ्लॅटची विक्री समाविष्ट आहे. वादीने हा व्यवहार फसवणूक असल्याचा आरोप केला

आहे. अशा परिस्थितीत हे पचविणे कठीण आहे की, प्रतिवादी क्र. ५ ने २२ ऑगस्ट २०२४ रोजी प्रतिवादी क्र. ६ च्या नावे २२ दिवसांच्या आत दावा जागा विकली आहे. वादीचा असा विश्वास आहे की २२ ऑगस्ट २०२४ चा दुसरा विक्री व्यवहारही फसवणूक आहे.

१६) प्रतिवादी क्रमांक १ , ५ आणि ६ यांनी अंतरिम अर्ज (लॉ.) क्रमांक ३७७/२०२५ च्या विरोधात आपापली उत्तरादाखल प्रतिज्ञापत्रे दाखल केली आहेत. पक्षकारांमधील काही पत्रव्यवहाराच्या मजकुरासह या प्रतिज्ञापत्रांच्या मजकुराच्या आधारे वादीने संहितेच्या आदेश १२ नियम ६ च्या तरतुदींनुसार कबुलीवर निर्णयासाठी प्रार्थना केली आहे.

१७) प्रतिवादी क्र. ५ च्या वतीने उपस्थित केलेला पहिला आक्षेप असा आहे की, वादीने लेखी अर्ज दाखल केल्याशिवाय कबुलीवर निर्णय पारित केला जाऊ शकत नाही. संहितेच्या आदेश १२ नियम ६ मधील तरतुदीं उद्धृत करणे योग्य ठरेल, जे पुढीलप्रमाणे आहे :-

६. कबुलींच्या आधारे न्यायनिर्णय :-

(१) वादकथनामध्ये किंवा अन्यत्र तथ्यांना कबुली देण्यात आलेली असेल, मग ती तोंडी असो वा लेखी असो, न्यायालय दाव्यातील कोणत्याही टप्प्याला, कोणत्याही पक्षकाराच्या अर्जावरून किंवा स्वतः होऊन आणि पक्षकारांमधील अन्य कोणत्याही प्रश्नाच्या निर्णयासाठी न थांबता अशा कबुली विचारात घेऊन, स्वतःस योग्य वाटेल असा आदेश काढू शकेल किंवा न्यायनिर्णय देऊ शकेल.

(२) पोटनियम (१) खाली न्यायनिर्णय अधिघोषित करण्यात येईल तेव्हा तेव्हा न्यायनिर्णयानुसार हुकूमनामा रीतसर तयार कर+ण्यात येईल आणि हुकूमनाम्यावर ज्या दिवशी न्यायनिर्णय अधिघोषित करण्यात आला असेल त्या दिवसाची तारीख असेल.

१८. अशा प्रकारे, संहितेच्या आदेश १२ नियम ६ अंतर्गत, वादकथनामध्ये किंवा अन्यत्र एकदा का तथ्यांना कबुली दिल्याचे आढळल्यानंतर, न्यायालय अशा कबुली विचारात घेऊन, स्वतःस योग्य वाटेल असा आदेश काढू शकेल किंवा न्यायनिर्णय देऊ शकेल आणि जेव्हा एखादा निर्णय अधिघोषित केला जातो, तेव्हा न्यायनिर्णयानुसार हुकूमनामा तयार करण्यात येईल. संहितेच्या आदेश १२ नियम ६ च्या तरतुदींचे

अवलोकन केल्यास असे सूचित होते की दाव्यतील कोणत्याही टप्प्यावर न्यायालय या अधिकाराचा वापर करू शकते. अशा अधिकाराचा वापर पक्षकाराच्या अर्जावर किंवा स्वत: च्या प्रस्तावावर केला जाऊ शकतो. म्हणूनच, संहितेच्या आदेश १२ नियम ६ अंतर्गत अधिकाराचा वापर करण्यासाठी पक्षकाराने अर्ज दाखल करणे अनिवार्य अट नाही. न्यायालय स्वत: च्या प्रस्तावावर देखील अधिकाराचा वापर करू शकते. अशा प्रकारे ही तरतूद दाव्याच्या कोणत्याही टप्प्यावर आणि अगदी त्याच्या स्वत:च्या प्रस्तावावर निर्णय देण्यासाठी न्यायालयास खूप व्यापक विवेकाधिकार बहाल करते.

१९. संहितेच्या आदेश १२ नियम ६ अंतर्गत अधिकाराची व्याप्ती आणि न्यायालयाला असे अधिकार प्रदान करण्यामागील उद्दीष्ट, सर्वोच्च न्यायालयाने ***उत्तम सिंग दुग्गल*** अँड कंपनी लिमिटेड ***विरुध्द युनायटेड बँक ऑफ इंडिया***[6] या प्रकरणातील आपल्या निर्णयात हाताळला आहे, ज्यामध्ये खालीलप्रमाणे मत व्यक्त केले आहे: -

> १२. आदेश १२ नियम ६ च्या उद्देशाबद्दल, जेव्हा ही तरतूद सुधारित केली गेली तेव्हा विधिमंडळाने स्वतःच काय म्हटले आहे यापेक्षा अधिक काही आम्हाला सांगण्याची गरज नाही. या नियमात सुधारणा करताना नमूद

6 (२०००) ७ एससीसी १२०

केलेल्या उद्दीष्टे आणि कारणांमध्ये, असे नमूद केले आहे की "जेथे दावा कबुल केला जातो, न्यायालयाला वादीसाठी निर्णय देण्याची अधिकारिता आणि कबुल केलेल्या दाव्यावर हुकूमनामा पारित करण्याचा अधिकार आहे. या नियमाचा उद्देश पक्षकाराला प्रतिवादीच्या कबुलीनुसार ज्या अनुतोषाचा हक्क आहे त्या मर्यादेपर्यंत जलद निर्णय प्राप्त करण्यास सक्षम करणे हे आहे. आपण या नियमाचा अर्थ अकारण कमी करू नये, कारण एखाद्या पक्षकाराला त्वरित निर्णय मिळवण्यास सक्षम करणे हा उद्देश आहे. जेथे दुसऱ्या पक्षकाराने पहिल्याला यशस्वी होण्यास पात्र ठरविणारी स्पष्ट कबुली दिली आहे, तेथे ती लागू केली पाहिजे आणि जेथे जेथे तथ्यांची स्पष्ट कबुली आहे तेथे अशी कबुली देणाऱ्या पक्षकाराला यशस्वी होणे अशक्य आहे.

(यावर भर दिला.)

२०. ***करम कपाही*** (उपरोल्लेखित) प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने ***उत्तमसिंग दुग्गल*** प्रकरणातील निर्णयाच्या प्रमाणावर चर्चा केली आहे. ***<u>शिखरचंद विरुद्ध बारी बाई,</u>***[7] या प्रकरणात मध्यप्रदेश उच्च न्यायालयाच्या न्यायपीठाने घेतलेल्या मतालाही सर्वोच्च

7 एआयआर १९७४ एमपी ७५

न्यायालयाने मान्यता दिली आहे, ज्यात न्यायमूर्ती जी. पी. सिंग (तत्कालीन न्यायमूर्ती) यांनी आपल्या सहमतीच्या निर्णयात संहितेचा आदेश १२ नियम ६ स्पष्ट केला आहे. न्यायमूर्ती सिंह यांनी सर्वोच्च न्यायालयाच्या नियमांच्या (इंग्रजी) आदेश ३२ च्या नियम ५ मध्ये आणि ***एलिस व्हर्सेस ऍलन***[8] मधील इंग्रजी निर्णयात समान तरतुदीचा विचार केला. ज्यामध्ये न्यायमूर्ती सर्जंट यांनी असे म्हटले आहे की, जेथे तथ्यांची स्पष्ट कबुली आहे तेथे नियम लागू होतो, ज्याचा सामना करताना पक्षकाराला यशस्वी होणे अशक्य आहे. सर्वोच्च न्यायालयाने ***करम कपाही*** (उपरोल्लेखित) मध्ये परिच्छेद ३७ ते ४८ मध्ये खालीलप्रमाणे निर्णय दिला आहे: -

> **३७. आदेश १२ नियम ६ मागील तत्त्वे वादीला जलद निर्णयाचा अधिकार देणे आहे. या नियमाखाली कोणत्याही पक्षकाराला याबद्दलच्या परस्पर दाव्यांपासून मुक्त केले जाऊ शकते "ज्याबद्दल कोणताही वाद नाही"** (थॉर्प वि. होल्ड्सवर्थ ि[2] इन चांसरी डिव्हिजन, पुष्ठ ६४० मधील लॉर्ड जेसल, मास्टर ऑफ रोल्सचे अधिवचन पहा).

---

8 (१९१४) १ सी. डी. ९०४

३८.	या संदर्भात, हे लक्षात घेतले जाऊ शकते की आदेश १२ नियम ६ मध्ये दुरुस्ती अधिनियम, १९७६ द्वारे सुधारणा करण्यात आली होती. दुरुस्तीपूर्वी हा नियम पुढीलप्रमाणे होता:

**६.	कबुलींच्या आधारे न्यायनिर्णय :-** कोणताही पक्षकार दाव्याच्या कोणत्याही टप्प्यावर, जेथे वादकथना मध्ये किंवा अन्यत्र तथ्यांना कबुली देण्यात आलेली असेल, पक्षकारांमधील अन्य कोणत्याही प्रश्नाच्या निर्णयासाठी न थांबता अशा **कबुलींवर तो हक्कादार असलेल्या** अशा निर्णयासाठी किंवा आदेशासाठी न्यायालयाकडे अर्ज करू शकतो , आणि न्यायालय अशा अर्जावरून स्वतःस योग्य वाटेल असा आदेश काढू शकेल किंवा न्यायनिर्णय देऊ शकेल. “

३९.	५४ व्या **विधी आयोगाच्या अहवालात, न्यायालयाला केवळ पक्षकाराच्या अर्जावर नव्हे तर स्वत: च्या प्रस्तावावर निर्णय देण्यास सक्षम करण्यासाठी एक दुरुस्ती सुचविण्यात आली होती.** अशा प्रकारे हे स्पष्ट आहे की, ही दुरुस्ती न्यायाच्या उद्दिष्टांना पुढे नेण्यासाठी आणि न्यायाधीशांना "एक्स डेबिटो जस्टिटिया" लॅटिन शब्द ज्याचा अर्थ न्यायाच्या हक्कानुसार

त्याचा वापर करण्याचा अधिकार देऊन या तरतुदींना अधिक व्यापक स्वरूप देण्यासाठी आणली गेली होती. **आमच्या मते दुरुस्तीचा जोर असा आहे की, योग्य प्रकरणात, एक पक्षकार, दुसऱ्या पक्षकाराच्या कबुलीवर, कायदेशीर अधिकाराची बाब म्हणून निर्णयासाठी दबाव आणू शकतो. तथापि, न्यायालय नेहमीच निर्णय घोषित करण्याच्या बाबतीत आपला स्वेच्छाधिकार राखून ठेवतो.**

४०. जर आदेश १२ नियम १ च्या तरतुदीची तुलना आदेश १२ नियम ६ शी केली गेली तर हे स्पष्ट होते की, आदेश १२ नियम ६ ची तरतूद व्यापक आहे कारण आदेश १२ नियम १ ची तरतूद "वादकथनाद्वारे किंवा अन्यथा लिखित स्वरूपात" कबुलीपुरती मर्यादित आहे, परंतु आदेश १२ नियम ६ मध्ये "किंवा अन्यथा" ही अभिव्यक्ती त्यात वापरलेल्या शब्दांच्या दृष्टीने अधिक व्यापक आहे. म्हणजे: "वस्तुस्थितीची कबुली .... एकतर वादकथनांमद्धे किंवा अन्यथा, तोंडी किंवा लेखी स्वरूपात".

४१. या तरतुदीची (म्हणजे आदेश १२ नियम ६) ची व्याप्ती लक्षात घेऊन न्यायालयाने असे मत व्यक्त केले आहे की, या नियमांतर्गत

प्रकरणातील तथ्ये आणि परिस्थितीवरून कबुली काढली जाऊ शकते (पहा ***चरणजीत लाल मेहरा विरुद्ध कमल सरोज महाजन,*** एससीसी पृष्ठ २८५, परिच्छेद ८). चौकशीच्या उत्तरात कबुली देखील या नियमाखाली समाविष्ट आहेत (पहा ***मुल्लासचे कॉमेंट्री ऑन द कोड,*** **१**६ वि आवृत्ती , खंड २, पृष्ठ २१७७).

४२. ***उत्तम सिंग दुग्गल अँड कंपनी लिमिटेड विरुद्ध युनायटेड बँक ऑफ इंडिया*** या प्रकरणात या न्यायालयाने, या तरतुदीचा अर्थ लावताना, असे म्हटले आहे की पक्षकाराला जलद निर्णय मिळविण्यास शक्य करणे हा उद्देश असल्याने न्यायालयाने त्या लागू करण्याकरिता अकारण ते मर्यादित करू नये.

४३. उत्तम सिंग दुग्गल प्रकरणात अपीलकर्त्याच्या, उत्तमसिंग दुग्गल यांच्या वतीने असा युक्तिवाद करण्यात आला की :

(ए) आदेश १२ नियम ६ अंतर्गत कबुली या केवळ ज्या असल्या पाहिजेत ज्या वादकथनां मध्ये केल्या गेल्या आहेत.

(बी) कोणत्याही प्रकरणात कबुली संहितेच्या आदेश ८ नियम ५ (१) च्या पहिल्या तरतुदीसह वाचली जाणे आवश्यक आहे आणि न्यायालय अशा कबुलींवर अवलंबून असलेल्या पक्षकाराला स्वतंत्रपणे आपली बाजू सिद्ध करण्यासाठी आदेश देऊ शकते.

(सी) "एकतर वादकथनात किंवा अन्यथा" या शब्दप्रयोगाचा अर्थ एकच लावला पाहिजे. (अहवालाचा परिच्छेद ११ , पृष्ठ ११२६-२७ पहा.)

क्लबच्या वतीने जवळजवळ सारखेच वाद उपस्थित केले गेले आहेत. ***उत्तम सिंह*** प्रकरणामध्ये ते वाद फेटाळून लावले आहेत आणि या न्यायालयाने असे मत व्यक्त केले की, आदेश १२ नियम ६ ची व्याप्ती मर्यादित करण्याचा कोणताही प्रयत्न केला जाऊ नये.

४४. ***उत्तम सिंग*** प्रकरणात या न्यायालयाने केवळ पक्षकारांमधील दावा आणि विशिष्ट दिलासा अधिनियम, १९६३ शी संबंधित दावा यांच्यात फरक केला आहे, जिथे स्थितीची घोषणा केली जाते जी केवळ पक्षकारांना बांधत नाही तर पिढ्यानपिढ्या बांधते. न्यायालयाने असे म्हटले आहे की, अशी घोषणा केवळ कबुलीवर दिली जाऊ शकते (अहवालाच्या पृष्ठ १२८ वर

एससीसी परिच्छेद १६). परंतु सध्याच्या परिस्थितीत, जिथे भाडे न भरण्याच्या कबुलीबद्दल पक्षकारांमध्ये वाद आहे, न्यायालयाद्वारे कबुलीवर निर्णय दिला जाऊ शकतो.

४५. संहितेच्या आदेश १२ नियम ६ वर अतिशय स्पष्टपणे चर्चा केली गेली आहे आणि ***शिखरचंद विरुद्ध बारी बाई*** या प्रकरणामध्ये मध्यप्रदेश उच्च न्यायालयाच्या खंडन्यायपीठाच्या निर्णयात त्याचा थोडक्यात अर्थ लावला गेला आहे. न्या. जी.पी. सिंग, (तत्कालीन न्यायाधीश) यांनी सहमतीच्या निर्णयात उपरोक्त नियम स्पष्ट केला आहे, जर आपण असे म्हणू शकतो, तर अहवालाच्या पृष्ठ ७९ वर अगदी अधिकृतपणे. मा. न्यायमूर्तीने असे मत व्यक्त केले की : (एआयआर परिच्छेद १९)

"... मी फक्त माझे स्वतःचे काही शब्द जोडेन. दिवाणी प्रक्रिया संहितेचा आदेश १२ चा नियम ६ सर्वोच्च न्यायालयाच्या नियम ३२ च्या नियम ५ शी अनुरूप आहे (इंग्रजी), आता आदेश २७ चा नियम ३, आणि जवळजवळ एकसारखे शब्द आहेत (पहा वार्षिक प्रॅक्टिस, आवृत्ती १९६५, भाग १, पृष्ठ ५६९). ***एलिस विरुद्ध ॲलन*** या प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाचा नियम

विचारार्थ आला. त्या प्रकरणात पोट भाड्याने देण्याच्या विरोधात कराराच्या उल्लंघनाच्या कारणास्तव बेदखल करणे, दरम्यानचा नफा आणि नुकसान भरपाईसाठी दावा दाखल करण्यात आला होता. पट्टेदाराच्या वकिलांनी वादीच्या वकिलांना पत्र लिहिले ज्यामध्ये कराराच्या उल्लंघनाची वस्तुस्थिती मान्य केली गेली होती आणि जप्ती विरूद्ध दिलासा साठी बाजू सिद्ध करण्याचा प्रयत्न केला गेला होता. हे पत्र नियम ५ अंतर्गत कबुली म्हणून वापरले गेले होते आणि जप्ती विरूद्ध दिलासा च्या याचिकेत कोणतेही तथ्य नसल्यामुळे, त्या नियमांतर्गत बेदखलीच्या कार्यवाहीसाठी दाव्यात हुकूमनामा देण्यात आला. न्या. सार्जंट यांनी हा युक्तिवाद फेटाळून लावला की नियम वादकथन किंवा नियम १ ते ४ अंतर्गत त्याच क्रमाने (आमच्यासारख्याच) केलेल्या कबुलींपुरते मर्यादित आहे आणि म्हणाले:

'जेथे वस्तुस्थितीची स्पष्ट कबुली असेल, जेथे पक्षकाराला तो यशस्वी होणे अशक्य असते, तेथे हा नियम लागू होतो.'

माझ्या मते, आदेश १२ च्या नियम ६ मध्ये न्या. सार्जंट यांनी अनुरूप इंग्रजी नियमामद्धे लावलेल्या रचनेप्रमाणेच रचना असली पाहिजे. नियम ६ मधील

'एकतर वादकथनांनवर किंवा अन्यथा' हे शब्द आम्हाला केवळ वादकथनांमध्ये किंवा त्याच आदेशाच्या नियम १ ते ४ अंतर्गत केलेल्या कबुलींवरच नव्हे तर न्यायचौकशी वेळी इतरत्र केलेल्या कबुलीं देखील पाहणे शक्य करतात.

४६. **हे न्यायालय न्या. जी.पी. सिंग (तत्कालीन न्यायमूर्ती होते) यांनी आदेश १२ नियम ६ च्या दिलेल्या उपरोक्त स्पष्टीकरणास मान्यता व्यक्त केली आ**हे. मुल्ला हे या संहितेवरील आपल्या भाष्यात या तरतुदींचे स्पष्टीकरण देण्यासाठी ***शिखरचंद प्रकरणा*** मधील प्रमाणावरही अवलंबून राहिले आहेत.

४७. म्हणूनच, या प्रकरणात क्लबने जरी संपती हस्तांतरण अधिनियमांच्या कलम ११४ अंतर्गत आपल्या याचिकेत केलेले विधान संहितेच्या आदेश १२ नियम ६ अंतर्गत "वादकथन " या शब्दाच्या व्याख्येमध्ये येत नाही, परंतु संहितेच्या आदेश १२ नियम ६ मध्ये, शब्द "वादकथन " हा शब्द "किंवा अन्यथा" या अभिव्यक्तीच्या शेवटी जोडला गेला आहे. म्हणूनच, या नियमाचा अभिप्रेत अर्थ समजून घेण्यासाठी "वादकथन" या शब्दाचा व्यापक अर्थ लावणे आवश्यक आहे. अशा प्रकारे, संपती हस्तांतरण

> अधिनियमाच्या कलम ११४ अंतर्गत आपल्या याचिकेतील क्लबच्या भूमिकेचा विचार न्यायालय आदेश १२ नियम ६ अंतर्गत कबुलीवरील निर्णय देताना करू शकते, विशेषत: जेव्हा ती याचिका ट्रस्टने दाखल केलेल्या दाव्यात वापरली गेली होती.
>
> ४८. तथापि, संहितेच्या आदेश १२ नियम ६ अंतर्गत तरतूद सक्षम करणारी, विवेकाधिकार आणि अनुज्ञेय आहे आणि ती अनिवार्य नाही किंवा "शकते" हा शब्द वापरल्यामुळे ती निर्णायक नाही. परंतु दिलेल्या परिस्थितीत, जसे की या प्रकरणात, ही तरतूद न्यायनिर्णय देताना लागू केली जाऊ शकते.
>
> (भर दिल आहे)

२१. अशा प्रकारे, ***करम कपाही*** मध्ये सर्वोच्च न्यायालयाने १९७६ च्या आधी आणि नंतर आदेश १२ नियम ६ च्या तरतुदींची आणि ५४ व्या विधी आयोगाच्या अहवालाची तुलना केल्यानंतर असे म्हटले आहे की, ही दुरुस्ती केवळ पक्षकाराच्या अर्जावर नव्हे तर त्याच्या स्वत: च्या प्रस्तावावर निर्णय देण्यास सक्षम करण्यासाठी आणली गेली आहे. असे मानले जाते की, ही दुरुस्ती न्यायाच्या उद्दिष्टांना पुढे नेण्यासाठी आणि न्यायाधीशांना "एक्स डेबिटो जस्टिटिया" लॅटिन शब्द म्हणजे न्यायाच्या हक्कानुसार

त्याचा वापर करण्याचा अधिकार देऊन या तरतुदींना अधिक व्यापक स्वरूप देण्यासाठी आणली गेली होती, म्हणूनच, प्रतिवादी क्र. ५ ने संहितेच्या आदेश १२ नियम ६ अंतर्गत कबुलीवर निर्णय जाहीर करण्यासाठी वादीने लेखी अर्ज न केल्याबद्दल उपस्थित केलेला आक्षेप निराधार आहे आणि केवळ नाकारला जावा असे म्हटले आहे.

२२. आदेश १२ नियम ६ अंतर्गत न्यायालयाच्या अधिकाराच्या व्याप्तीवरही ***सरोज सलकन*** (उपरोल्लेखित) या प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने अलीकडेच दिलेल्या निर्णयामध्ये चर्चा केली आहे. या प्रकरणात संहितेच्या आदेश १२ नियम ६ च्या तरतुदींनुसार न्यायालय दावा फेटाळून लावू शकते की नाही हा मुद्दा समविष्ठ आहे. या मुद्द्याला होकारार्थी उत्तर देताना, सर्वोच्च न्यायालयाने निर्णयात खालील निरीक्षणे नोंदवली आहेत : -

> ३६. पक्षकारांच्या विद्वान वरिष्ठ वकील आणि विद्वान वकिलांचे म्हणणे ऐकल्यानंतर, या न्यायालयाचे मत असे आहे की, विद्वान एकल न्यायाधीशांनी सीपीसी च्या आदेश १२ नियम ६ अंतर्गत नव्हे तर केवळ सीपीसीच्या आदेश ७ नियम ११ अंतर्गत आणि ते देखील उत्तरवादींनी कोणताही अर्ज

दाखल न करता, हा दावा फेटाळून लावू शकले, हे निवेदन कायद्याने असमर्थनीय आहे.

३७. अलीकडेच, ***राजीव घोष विरुद्ध सत्या नारायण जयस्वाल, विशेष परवानगी याचिका (दिवाणी) क्रमांक ९९७५ /२०२५ दिनांक ०७ एप्रिल, २०२५*** या प्रकरणात या न्यायालयाच्या समन्वय खंडपीठाने आयटीडीसी लिमिटेड विरुद्ध चंदर पाल सूद आणि सन , (२०००) ८४ डीएलटी ३३७ (डीबी) या प्रकरणात दिल्ली उच्च न्यायालयाच्या खंडन्यायपीठाचे असे मत कायम ठेवले आहे की, सीपीसी चा आदेश १२ नियम ६ दावा कोणत्याही टप्प्यावर निर्णय देण्यासाठी न्यायालयाला खूप व्यापक विवेकाधिकार देते आणि तेही त्याच्या स्वत: च्या प्रस्तावावर म्हणजे कोणत्याही पक्षकाराने कोणताही अर्ज दाखल न करता. सदर निर्णयात, असेही म्हटले गेले होते की सीपीसी चा आदेश १२ नियम ६ न्यायालयाला केवळ मान्य केलेल्या दाव्याबद्दलच हुकूम पारित करण्याचा अधिकार देत नाही, तर दावा फेटाळून लावण्याचा देखील अधिकार देतो. ***राजीव घोष*** (उपरोल्लेखित) या प्रकरणातील निर्णयाचा महत्वाचा भाग खाली उद्धृत केला आहे: -

३६. दिल्ली उच्च न्यायालयाच्या खंडन्यायपीठाने आयटीडीसी लिमिटेड विरुद्ध चंदर पाल सूद आणि सन, (२०००) ८४ डीएलटी ३३७ (डीबी) : (२००० एआयएचसी १९९०) मध्ये प्रकाशित, या प्रकरणात सीपीसीच्या आदेश १२ नियम ६ मधील तरतुदीची खालील व्याख्या अगदी योग्यरित्या मांडली आहे:

संहितेचा आदेश १२ नियम ६ न्यायालयाला व्यापक विवेकाधिकार देत. या नियमानुसार न्यायालय दाव्यातील कोणत्याही टप्प्याला, कोणत्याही पक्षकाराच्या अर्जावरून किंवा स्वतः होऊन आणि पक्षकारांमधील अन्य कोणत्याही प्रश्नाच्या निर्णया शिवाय, वादकथनांन मध्ये तोंडी किंवा लेखी केलेल्या कबुलीच्या तथ्याच्या आधारावर, स्वतःस योग्य वाटेल असा न्यायनिर्णय देणारा असा आदेश काढू शकेल."

xxx xxx xxx

३९. हा नियम न्यायालयाला जेथे दावा कबूल केला आहे तेथे निर्णय देण्यास आणि अशा कबूल केलेल्या दाव्यावर हुकूमनामा पारित करण्यास अधिकृत करतो. हे कोणत्याही टप्प्यावर केले जाऊ शकते. [पहा : उत्तम

सिंग (उपरोल्लेखित)]. अशा प्रकारे, वादी दाव्याच्या कोणत्याही टप्प्यावर प्रतिवादीने त्याच्या लेखी निवेदनात कबूल केल्यावर, जरी तो बचावाच्या मुद्द्यात सामील झाला आहे, निर्णयासाठी विनंती करू शकतो." [पहा: ब्राउन वि. पियर्सन, (१८८२) २१ सीएच डी ७१६]. त्याचप्रमाणे, प्रतिवादी वादीने केलेल्या कबुलीच्या आधारावर दावा फेटाळून लावण्यासाठी अर्ज करू शकतो.

२३. अशा प्रकारे, कबुलीवर निर्णय देण्यासाठी न्यायालयाला अधिकार देण्यामागील मुख्य उद्दीष्ट म्हणजे वादीला जलद निर्णयाचा अधिकार देणे. वादीच्या दाव्याची स्पष्ट कबुली देणाऱ्या प्रकरणात दीर्घ खटल्याची प्रतीक्षा करण्याची आवश्यकता नाही आणि न्यायालय वादकथने किंवा अन्यथा दिलेल्या कबुलीच्या आधारे निर्णय देऊ शकते. ही तरतूद एखाद्या पक्षकाराला निर्णयासाठी आग्रह करण्याचा कायदेशीर अधिकार प्रदान करते आणि न्यायालयाच्या स्वतःच्या प्रस्तावावर निर्णय देण्याची स्वतःची शक्ती देखील मान्य करते. यात काही शंका नाही की, संहितेच्या आदेश १२ नियम ६ च्या तरतूदीमुळे हा अधिकार स्वेच्छाधीन आहे. हे अनिवार्य नाही की प्रत्येक प्रकरणात जेथे वादी कबुलीवर निर्णय जाहीर करण्यासाठी आग्रह धरतो, न्यायालयाने तसे करणे आवश्यक

आहे. हे सर्व प्रत्येक प्रकरणाच्या तथ्ये आणि परिस्थितीवर अवलंबून असते कारण तरतुदीत 'असू शकते' ह शब्द वापरत आणि 'करेल' हा शब्द वापरत नाही. त्याच वेळी, या तरतुदीचे उद्दीष्ट हे सुनिश्चित करणे आहे की जेथे तथ्यांची स्पष्ट कबुली आहे, जिथे पक्षकाराला दाव्यात यशस्वी होणे अशक्य होते, न्यायालयाने दीर्घ खटल्याची प्रतीक्षा करण्याची आवश्यकता नाही आणि अशा कबुलीच्या आधारे निर्णय घोषित करण्याची कार्यवाही करावी. म्हणूनच प्रतिवादीने केलेल्या कबुली विचारात घेता, असा प्रतिवादी दाव्यात यशस्वी होण्याची शक्यता आहे की नाही ही चाचणी आहे. ही चाचणी ***एलिस व विरुद्ध ऍलन*** (उपरोल्लेखित) इंग्रजी निर्णयात मांडली गेली आणि त्यानंतर न्यायमूर्ती जी. पी. सिंग यांनी ***शिखरचंद विरुद्ध बारी बाई*** (उपरोल्लेखित) या प्रकरणात अनुसरण केल्याप्रमाणे सर्वोच्च न्यायालयाने ***करम कपाही या प्रकरणात*** मान्य केली आहे. म्हणूनच जर न्यायालय या निष्कर्षावर आला की प्रतिवादीने दिलेल्या कबुलीमुळे त्याला दाव्यात यशस्वी होणे अशक्य होते, तर न्यायालयासाठी योग्य कृती म्हणजे संहितेच्या आदेश १२ नियम ६ अंतर्गत अधिकारांचा वापर करून कबुलीवर निर्णय देणे.

२४. या न्यायालयाचे एकल न्यायाधीश (न्या. एस. जी. गुप्ते, त्यावेळी ते होते) ***एसआरएल लि.*** (उपरोल्लेखित) या प्रकरणामध्ये प्रकरणाचा निर्णय घेतला आहे जिथे वादकथनांच्या बाहेर कबुली देण्यात आला होती आणि वादीने कागदपत्रांमध्ये समाविष्ट

असलेल्या कथनांच्या आधारे कबुलीवर निर्णय घेण्यासाठी आग्रह धरला होता. या प्रकरणात हिशेब आणि पत्रव्यवहाराच्या पुस्तकांमध्ये प्रतिभूती ठेव परत करण्यासाठी मुद्दल रक्कम परत करण्याच्या प्रतिवादीच्या दायित्वाची कबुली देण्यात आली. वरवर पाहता, वादकथनांन मध्ये कबुली नव्हती. तथापि, असा पत्रव्यवहार होता ज्यामध्ये प्रतिभूती ठेव परत करण्याची जबाबदारी मान्य केली गेली होती. केवळ मुदतीचा रोध आणि तीन महिन्यांच्या सूचना कालावधीसाठी भाडे/परवाना शुल्काच्या समायोजन असे बचाव उपस्थित केले गेले. या न्यायालयाने असे मानले की, मर्यादेचा बचाव निराधार आहे आणि त्यानंतर दस्तऐवजांमध्ये दिलेल्या **कबुलींचा** विचार करता प्रतिवादी दाव्यात यशस्वी होण्याची शक्यता आहे की नाही हे तपासण्यासाठी पुढे गेले. न्यायालयाने परिच्छेद ८ ते १३ मध्ये खालीलप्रमाणे निर्णय दिला : -

> ८. प्रभावीपणे, म्हणूनच, वादकथनांनवर उद्भवणारे एकमेव बचाव म्हणजे (i) मुदतीचा रोध आणि (ii) रु. ४५ ,४८,७ 00/- च्या रकमेत तीन महिन्यांच्या सूचना कालावधीसाठी भाडे/परवाना शुल्काच्या समायोजनाचा दावा. याउलट, रु. १,५८,५४,२००/- च्या प्रतिभूती ठेवीच्या परताव्यासाठी दावा केलेल्या मुद्दल रकमेची परतफेड करण्याच्या प्रतिवादीच्या दायित्वाची कबुली आहे. व्याजाच्या मुद्दयावर स्वतंत्रपणे चर्चा केली जाईल.

९. वर नमूद वादकथनांच्या विरूद्ध या **कबुलींची** आता या विषयावरील कायदा विचारात घेऊन तपासणी केली जाऊ शकते. ***उत्तम सिंग दुगल*** (उपरोल्लेखित) प्रकरणा मध्ये, सर्वोच्च न्यायालयाने आदेश १२ नियम ६ च्या तरतुदींचे खालील शब्दांत विश्लेषण केले:

"१२. आदेश १२ नियम ६ च्या उद्देशाबद्दल, जेव्हा या तरतुदीत सुधारणा करण्यात आली तेव्हा विधिमंडळाने स्वतःच जे म्हटले आहे त्यापेक्षा अधिक काही सांगण्याची गरज नाही. या नियमात सुधारणा करताना नमूद केलेल्या उद्दीष्टे आणि कारणांमध्ये, असे नमूद केले आहे की "जेथे दावा मान्य केला जातो, न्यायालयाला वादीकरिता निर्णय देण्याची अधिकारिता आणि मान्य केलेल्या दाव्यावर हुकूम पारित करण्याचा अधिकार आहे. या नियमाचा उद्देश पक्षकाराला प्रतिवादीच्या कबुलीनुसार ज्या दिलास्याचा हक्क आहे कमीत कमी त्या मर्यादेपर्यंत जलद निर्णय प्राप्त करणे हे आहे. आपण या नियमाचा अर्थ अकारण कमी करू नये, कारण एखाद्या पक्षकाराला जलद निर्णय प्राप्त करून घेण्यास शक्य करणे हा उद्देश आहे. जेथे इतर पक्षकाराने आधीच्या पक्षकाराला यशस्वी होण्यासाठी पात्र ठरविणारी स्पष्ट कबुली दिली आहे, तेथे

ती लागू केली पाहिजे आणि जेथे वस्तुस्थितीची स्पष्ट कबुली असेल तेथे अशी कबुली देणाऱ्या पक्षकाराला यशस्वी होणे अशक्य आहे.

१३. चर्चा केलेला पुढील वाद असा आहे की, संचालक मंडळाच्या बैठकीचे ठराव किंवा इतिवृत्त, त्यावर पारित केलेला ठराव आणि उत्तरवादी बँकेला हा ठराव पाठविणारे पत्र वादकथन म्हणून मानले जाऊ शकत नाही किंवा नियमाच्या कक्षेत येऊ शकत नाही, कारण अशी विधाने वादकथना दरम्यान किंवा अन्यथा केली जात नाहीत. जेव्हा एखाद्या पक्षकाराला निवेदन दिले जाते आणि आदेश १२ नियम ६ अंतर्गत दाखल केलेल्या अर्जाद्वारे दायित्वाची कबुली दर्शवणारे असे विधान न्यायालयासमोर आणले जाते तेव्हा उत्तरदायित्वाची मान्यता दर्शविली जाते आणि समोरच्या पक्षकाराला उक्त कबुलीचे स्पष्टीकरण देण्याची पुरेशी संधी असते आणि जर असे स्पष्टीकरण न्यायालयाने स्वीकारले नाही तर, आम्हाला असे वाटत नाही की न्यायचौकशी न्यायालय हुकूमनामा पारित करण्यास नकार देण्यास असहाय आहे. आम्ही दाव्याच्या आधाराचा संदर्भ दिला आहे आणि न्यायचौकशी न्यायालयाने ज्या पद्धतीने ते हाताळले आहे त्याकडे लक्ष दिले आहे. जेव्हा न्यायचौकशी

न्यायाधीश असे सांगितल की, संचालक मंडळाच्या बैठकीच्या कामकाजात केलेले निवेदन आणि पाठविलेले पत्र तसेच वादकथन एकत्र वाचल्यास निःसंदिग्ध आणि स्पष्ट कबुली मिळते आणि केवळ कबुली किती प्रमाणात केली जातो हे वादग्रस्त आहे. आणि त्यावर निर्णय घेणे आणि हुकूमनामा पारित करणे हे न्यायालयाचे कर्तव्य होते. आम्हाला वाटते की हा दृष्टीकोन आक्षेपार्ह नाही."

१०. या प्रकरणात आमच्या न्यायालयाने ***अल्ट्रामॅटिक्स सिस्टम्स प्रायव्हेट लि.*** (उपरोल्लेखित) आदेश १२ नियम ६ च्या अर्थाच्या आत कबुली म्हणजे काय याचा विचार केला आहे. त्या प्रकरणात न्यायालयाने खालीलप्रमाणे निरीक्षण केले :

"कबुलीची व्याख्या अधिनियमाच्या तरतुदीनुसार किंवा त्या प्रकरणासाठी भारतीय पुरावा अधिनियम, १८७२ अंतर्गत केली जात नाही. परंतु कलम १७ मध्ये असे नमूद केले आहे की, 'कबुली' म्हणजे मौखिक किंवा कागदोपत्री किंवा इलेक्ट्रॉनिक स्वरूपात अंतर्भूत असलेले निवेदन, जे मुद्द्यातील कोणत्याही वस्तुस्थितीबद्दल किंवा संबंधित वस्तुस्थितीबद्दल कोणतेही

अनुमान सूचित करत आणि जे यात यापुढे नमूद करण्यात येतील अशा व्यक्तींपैकी कोणीही व तशा परिस्थितीत केलेले असेल. कलम १८ नुसार कार्यवाहीतील पक्षकाराने केलेली कथने किंवा अशा कोणत्याही पक्षकाराने स्पष्टपणे उपलक्षणेने आपल्या ज्या अभिकर्त्याला अशी कथने करण्यास प्राधिकृत केले आहे असे_न्यायालय त्या किंवा त्याच्या प्रकरणातील परिस्थितीत मानील, त्याने केलेली कथने म्हणजे कबुली होत. दुसऱ्या शब्दांत, कार्यवाहीसाठी पक्षकाराने केलेल्या विधानांना पक्षकाराद्वारे कबुली म्हणून मानले जाऊ शकते. कलम २१ मध्ये नमूद केले आहे की, कबुली महत्वाच्या आहेत आणि ती करणाऱ्या व्यक्तीविरूद्ध सिद्ध केल्या जाऊ शकतात. म्हणूनच, या तरतुदींचा विचार केल्यावर हे स्पष्ट होईल की, कबुली म्हणजे कोणत्याही व्यक्तीने केलेले निवेदन, तोंडी किंवा दस्तऐवज जे मुद्द्यातील वस्तुस्थिती किंवा संबंधित वस्तुस्थितीबद्दल अनुमान सूचित करतात.

११. न्यायालयाने ***अल्ट्रामॅटिक्स*** प्रकरणात असे मान्य केले आहे की, ताळेबंद आणि नफा आणि तोटा खात्यात समाविष्ट असलेली विवरणपत्रे दायित्वाची कबुली देतील, खालीलप्रमाणे निरीक्षण केले:

"म्हणूनच, आम्हाला असे मानण्यात कोणतीही अडचण नाही की, याचिकाकर्त्या कंपनीच्या ताळेबंदात आणि नफा -तोटा खात्यात समाविष्ट असलेले विवरणपत्रे हे त्याच्या दायित्वाची कबुली असेल, जोपर्यंत हे दर्शविण्यासाठी त्यानंतरचे ताळेबंद दाखल केले गेले नाहीत की एकतर रक्कम अदा केली गेली आहे किंवा देय नाही आणि देय आहे आणि / किंवा अन्यथा तसे मानण्यासाठी इतर कोणतेही साहित्य सादर केले गेले नाही. तो अभ्यास केला गेला नाही."

१२. मर्यादेवरील बचावात कोणतेही तथ्य नाही. परतावा ४ डिसेंबर २००९ रोजी देय होता. वर नमूद केल्याप्रमाणे दायित्व अनेक प्रसंगी मान्य केले गेले आहे, ताळेबंदात केलेल्या अशा कबुलींपैकी शेवटची कबुली आणि ३१ मार्च २०१२ रोजी संपलेल्या वर्षाचा हिशोब आहे. २६ मे २०११ रोजी २० लाख रुपयांच्या रकमेपैकी काही रकमेचा भरणा करण्यात आला आहे. दावा स्पष्टपणे मुदतीत आहे.

१३. वर नमूद केलेल्या कायद्याचा विचार करता, वर नमूद केलेल्या कबुलींच्या आधारे, ज्या स्पष्ट आहेत आणि प्रत्यक्ष वादग्रस्त नाहीत, वादी

यशस्वी होण्यास पात्र आहे की नाही हे पाहणे आवश्यक आहे आणि **या कबुलींच्या पार्श्वभूमीवर वादीला प्रतिवादींन विरुद्ध कायमस्वरूपी दावा दाखल करण्यापासून दूर करणे प्रतिवादींना शक्य आहे का.** सर्वप्रथम, हे लक्षात घेतले पाहिजे की यापैकी बहुतेक कबुली परवाना समाप्तीनंतर आहेत आणि सर्वात महत्त्वाचे म्हणजे, नोटीसचा कालावधी संपल्यानंतर. या कबुली स्पष्टपणे वादीच्या प्रकरणाचे समर्थन करतात की, दावा केलेल्या प्रतिभूती ठेवीची शिल्लक नोटीस कालावधीसाठी परवाना शुल्कासह देय परवाना शुल्काच्या समायोजनानंतर आली आहे. ६ एप्रिल २०१० च्या पत्रव्यवहारात प्रतिवादीची रक्कम १,७८ ,५४,२००/- रुपये परत करण्याची जबाबदारी स्पष्टपणे मान्य केली गेली आहे आणि प्रत्यक्षात देय वेळापत्रक आणि अशा देयकासाठी दिलेल्या धनादेशांचा तपशील नमूद केला आहे. ६ एप्रिल २०१० च्या पत्रव्यवहारासोबत सादर केलेले धनादेश २७ ऑगस्ट २०१० आणि ६ जून २०११ च्या पत्रव्यवहारासह एकूण रु. १,५८,५४,२००/- (प्रतिवादी देणे लागत असलेली रक्कम रु. २० लाखांच्या अंशतः केलेल्या प्रदानांमुळे कमी केली गेली आहे) च्या नवीन धनादेशासह बदलण्यात आले. दाव्यात दावा केलेल्या मूळ रकमेबद्दल प्रतिवादीच्या दायित्वाची ही आणखी स्पष्ट कबुली आहे .

प्रतिवादीच्या ताळेबंद आणि नफा आणि तोटा खात्यातील स्पष्ट आणि नि:संदिग्ध निवेदने देखील मुद्दलाच्या रकमेवरील वादीच्या दाव्याच्या कबुलीशी संबंधित आहेत. प्रतिवादीने ही रक्कम भरली आहे किंवा खात्यातील संपूर्ण रक्कम दुरुस्त केली गेली आहे हे दर्शविण्यासाठी प्रतिवादीने इतर कोणतेही साहित्य सादर केले नाही किंवा त्यावर अवलंबून नाही. वर उद्धृत केलेल्या ***अल्ट्रामॅटिक्स*** (उपरोल्लेखित) च्या प्रकरणात आमच्या न्यायालयाची निरीक्षणे या विधानांना पूर्णपणे लागू होतात. या सर्व कबुलींच्या पार्श्वभूमीवर, प्रतिवादीला दाव्यात यशस्वी होणे शक्य नाही.

(जोर दिला)

२५. अशा प्रकारे, संहितेच्या आदेश १२ नियम ६ च्या स्पष्ट शब्दां व्यतिरिक्त की कबुली 'वादकथने' किंवा 'अन्यथा' मध्ये असू शकतो, आता स्थिती स्पष्ट झाली आहे की वादकथनामद्धे कबुली न मिळाल्यास, न्यायालय संहितेच्या आदेश १२ नियम ६ अंतर्गत अधिकार वापरू शकते आणि पत्रव्यवहार आणि कागदपत्रांमध्ये दिलेल्या कबुलींवरही निर्णय देऊ शकते.

२६. सध्याच्या प्रकरणाच्या तथ्यांकडे वळताना, प्रतिवादी क्रमांक १, ५ आणि ६ च्या वतीने कबुलींचे दोन संच आहेत. पत्रव्यवहारात तसेच वादकथनांमध्ये कबुली आहेत. मी प्रथम पत्रव्यवहारात दिलेल्या कबुलींचे परीक्षण करण्यास पुढे जातो.

<u>पत्रव्यवहारात दिलेल्या कबुली</u> :

२७. वादीने १ ऑक्टोबर २०२४ रोजी प्रतिवादींना नोटीस बजावली आणि त्यांना आक्षेपित करार रद्द करण्याची विनंती केली. प्रतिवादी क्रमांक १, ५ आणि ६ यांनी वादीच्या नोटीसला दिलेल्या प्रतिसादांचा विचार करणे योग्य ठरेल. प्रतिवादी क्रमांक १ ने ७ ऑक्टोबर २०२४ च्या पत्रात खालीलप्रमाणे नमूद केले आहे: -

> १. तुमच्या पत्रातील मजकूर वाचून आम्हाला धक्का बसला आहे. फ्लॅट क्रमांक १३०४ आणि बिल्डिंग ८१ ऑरिएट मधील ३ कार पार्किंगच्या जागांसह २०२० मध्ये तुम्हाला विकले गेले होते आणि त्यासाठी आम्हाला तुमच्याकडून संपूर्ण रक्कम मिळाली आहे. त्यानंतर, आम्ही आपल्या जागेच्या म्हणजे सदर फ्लॅट क्रमांक १३०४ आणि ३ कार पार्किंगची जागेच्या संदर्भात कोणतीही कागदपत्रे निष्पादित केली नाहीत.

२. आपण संदर्भित केलेल्या कथित ३१ जुलै, २०२४ रोजीच्या कराराच्या संदर्भात, आम्ही असा कोणताही करार निष्पादित केलेला नाही किंवा आम्हाला त्याची कोणतीही माहिती नाही. आम्ही अशा कोणत्याही कराराचे निष्पादन/नोंदणी अधिकृत करणारा कोणताही ठराव जारी केलेला नाही. शिवाय, आम्हाला कोणत्याही "वरुण घनश्याम गोलानिया" बद्दल माहिती नाही, कारण ते आमच्याबरोबर काम करत नव्हते किंवा आम्ही त्यांना कोणत्याही कागदपत्रांची अंमलबजावणी करण्याचा कोणताही अधिकार दिलेला नाही.

३. आम्ही या कपटपूर्ण दस्तऐवजाशी जोडलेल्या ठरावाचे देखील अवलोकन केल आहे आणि आम्ही पुष्टी करतो की ते आमच्याद्वारे दिले गेले नाही. याशिवाय जिग्नेश प्रवीणचंद्र शहा आणि श्री. तुषार रमणिकलाल शहा यांच्या बनावट सह्या आहेत. आम्ही हे देखील नमूद करतो की, आमच्या कंपनीच्या नावाचा पहिला शब्द "उल्ट्रा" आहे तर दस्तऐवज "अल्ट्रा" च्या वतीने निष्पादित केला आहे.

४. पुढे, ९ मे, २०२४ रोजीच्या कथितपणे जारी केलेल्या वाटप पत्राच्या संदर्भात, आम्ही नमूद करतो की ते देखील खोटा आणि बनावट असल्याचे

दिसते, कारण स्वाक्षरीकर्ता म्हणजेच श्री. श्रेयांस शाह हे आमच्या कंपनीचे संचालक नाहीत. लेटरहेड देखील आमच्या कंपनीचे नाही. पोस्टाचा पत्ता, ईमेल पत्ता आणि लेटरहेडवर नमूद केलेला फोन नंबर कंपनीचा नाही. आम्ही नमूद करतो की, फ्लॅट क्रमांक १३०४ च्या संदर्भात आम्ही कोणतेही वाटप पत्र तुमच्या अशीलाला विकल्यानंतर जारी केले नाही.

५. आम्ही स्पष्टपणे नमूद करतो की, हे खोटे आणि बनावट दस्तऐवज आहेत आणि ते रद्दबातल आणि बेकायदेशीर आहेत आणि कायद्यानुसार अंमलबजावणी करण्यायोग्य नाहीत, जी तयार केली गेली आहेत आणि आम्ही आवश्यक पावले उचलण्याच्या प्रक्रियेत आहोत.

२८. प्रतिवादी क्रमांक ३ , ४ , ५ आणि ६ ने वादीच्या वतीने संबोधित केलेल्या १ ऑक्टोबर २०२४ च्या नोटीसला उत्तर देण्यासाठी एक समाईक वकील नियुक्त केला होता. सदर वकिलाने ३ ऑक्टोबर २०२४ रोजी वादीच्या वकिलांना उत्तर दिले, ज्यामध्ये ते खालीलप्रमाणे नमूद केले होते:-

"तथापि, माझे अशील नमूद केलेल्या मालमत्तेच्या मालकीहक्काची तपासणी करेल आणि आपल्या अशीलाच्या किंवा इतर कोणत्याही व्यक्तीच्या नुकसानीचे विभाजन करण्यासाठी आवश्यक कागदपत्रांचे निष्पादन करेल आणि तोपर्यंत माझे अशील नोंदणीकृत दस्तऐवज अंमलात आणणार नाहीत."

२९. प्रतिवादी क्रमांक ३ ते ६ च्या वतीने उक्त समाईक वकिलाने १७ नोव्हेंबर २०२४ रोजी वादीच्या वकिलाला खालीलप्रमाणे नमूद करणारा एक ईमेल पाठविला:-

नमस्कार,

माझे अशील श्री वरुण जी. गोलानिया, श्री. केतन जे पटेल, श्री मनेश डी. मडेका, श्री दुग्गू के पटेल यांच्या वतीने मी असे निवेदन करतो की, माझ्या अशीलाला नोंदणीकृत करारांमध्ये काही अनियमितता आढळल्या आहेत आणि म्हणून त्यांनी करार रद्द करण्याची प्रक्रिया सुरू के ल्या आहेत आणि संबंधित अधिकाऱ्यांसमोर आवश्यक अर्ज केले आहेत. माझ्या अशीलाला रद्द करण्याचा विलेख मिळताच ते आपल्याबरोबर शेअर केले जाईल.

३०. अशा प्रकारे, प्रतिवादी क्रमांक १ ने केलेल्या पत्रव्यवहारात स्पष्ट मान्यता आहेत की, त्याने ३१ जुलै २०२४ रोजी वाटप पत्र किंवा करार निष्पादित केला नाही. प्रतिवादी क्रमांक ३ ते ६ च्या वतीने ३ ऑक्टोबर २०२४ रोजीच्या वकिलाच्या पत्राच्या स्वरूपात आणि १७ नोव्हेंबर २०२४ च्या वकिलाच्या ईमेलच्या स्वरूपात नोंदणीकृत करारांमध्ये अनियमितता मान्य केल्या आहेत. ३ ऑक्टोबर २०२४ रोजीच्या वकिलाच्या उत्तरात, प्रतिवादी क्र.३ ते ६ ने दावा मालमत्तेच मालकीहक्क तपासण्याची आणि वादीला झालेल्या नुकसानीचे विभाजन करण्यासाठी आवश्यक कागदपत्रांचे निष्पादन करण्याची तयारी दर्शविली आणि तोपर्यंत नोंदणीकृत कागदपत्रांवर अवलंबून न राहण्याचे वचन दिले. १७ नोव्हेंबर २०२४ च्या ईमेलमध्ये, प्रतिवादी क्रमांक ३ ते ६ च्या वकिलांनी नोंदणीकृत करारामधील अनियमितता मान्य केल्यात आणि वादीला सांगितले की प्रतिवादी क्रमांक ३ ते ६ ने करार रद्द करण्याची प्रक्रिया सुरू केली आहे आणि संबंधित प्राधिकरणासमोर आवश्यक अर्ज केले आहेत. वकिलाने रद्द करण्याचा विलेख निष्पादित केल्यानंतर लगेचच वादीबरोबर सामायिक करण्याचे वचन दिले. अशा प्रकारे, प्रतिवादी क्रमांक ३ ते ६ च्या वतीने स्पष्ट कबुली आहेत की ३१ जुलै २०२४ आणि २२ ऑगस्ट २०२४ च्या नोंदणीकृत करारांद्वारे प्रतिवादी क्रमांक ५ आणि ६ च्या

बाजूने केलेले एका पाठोपाठ एक विक्री व्यवहार अनियमित आहेत आणि त्यांनी ते रद्द करण्याचे वचन दिले आहे.

३१. ३ ऑक्टोबर २०२४ रोजी उत्तर आणि १७ मे २०२४ रोजी ईमेल पाठविताना वकिलांनी सूचना न देता काम केले असे डॉ. युसूफ यांनी तोंडी सुचवण्याचा प्रयत्न केला करत असताना, प्रतिवादी क्र. ५ आणि ६ च्या वतीने दाखल केलेल्या उत्तरादाखल प्रतिज्ञापत्रात त्यांनी सदर वकिलाने पाठविलेल्या पत्रव्यवहारापासून स्वतःला दूर ठेवण्याचा कोणताही प्रयत्न केलेला नाही. प्रतिज्ञापत्रात अस काहीही नमूद नाही की, एकतर वकिलाला उत्तर किंवा ईमेल पाठविण्याची सूचना देण्यात आली नव्हती किंवा त्यातील मजकूर खोटा आहे. अशा प्रकारे, प्रतिवादी क्रमांक १ आणि प्रतिवादी क्र.३ ते ६ च्या वतीने ९ मे २०२४ च्या वाटप पत्र आणि ३१ जुलै २०२४ आणि २७ ऑगस्ट २०२४ च्या नोंदणीकृत करारांच्या अग्राहयतेबद्दल स्पष्ट कबुली आहे.

<u>वादकथनांन मध्ये कबुली</u>

३२. पत्रव्यवहारातील कबुलीं व्यतिरिक्त, प्रतिवादी क्र. ५ आणि ६ यांनी त्यांच्या उत्तरादाखल प्रतिज्ञापत्रात स्पष्ट कबुली दिल्या आहेत.

३३. २६ मार्च २०२५ च्या उत्तरादाखल प्रतिज्ञापत्रात, प्रतिवादी क्र.५ यांनी खालील कबुली दिल्या आहेत:-

(४२) मी म्हणतो की कराराचे पुन्हा पुनर्विलोकन केल्यावर मला समजले आहे की, माझ्या पाठीमागे या आरोपींनी या करारात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची बनावट कागदपत्रे देखील जोडली आहेत. मी म्हणतो की, जमात ए जम्हूरिया एसआरए इमारत क्रमांक जी/७ मध्ये माझ्या मालकीची कोणतीही जागा नव्हती, तथापि, कराराच्या पृष्ठ क्रमांक ४४ आणि ४५ वर माझ्या नावावर दोन पावत्या जोडल्या आहेत. पुढे, पृष्ठ क्रमांक ४६ वर बीएसईएसचे वीज बिल जोडलेले आहे. हे देखील बनावट आहे कारण माझ्या मालकीची कोणतीही जागा नव्हती, म्हणूनच, हे देयक खरे असू शकते हे शक्य नाही. शिवाय, अनुक्रमांक ७२ वर अनुक्रमांक ३६ वरील मुख्य अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, मुंबई यांनी पारित केलेल्या आदेशात माझे नाव पात्र म्हणून दर्शविले आहे. मी म्हणेन की, असे दिसते की ही नोंद देखील बनावट आहे कारण माझ्याकडे कधीही कोणतीही मालकीची जागा नाही आणि त्यामुळे एसआरए योजनेंतर्गत पात्र होण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही.

(४३) मी म्हणतो की, हा एक अतिशय गंभीर गुन्हा आहे ज्यामध्ये सरकारी कागदपत्रे बनावट आहेत आणि माझ्याकडून मोठ्या प्रमाणात पैसे बळकावण्यात आले आहेत. मी म्हणेन की मी उपरोक्त कागदपत्रांवर निरागसपणे आणि नमूद केलेल्या परिशिष्ट लक्षात न घेता किंवा न वाचता स्वाक्षरी केली आहे आणि आता जेव्हा मी सर्व काही काळजीपूर्वक पाहिले आहे तेव्हाच मला संबंधित व्यक्तींनी केलेल्या फसवणूकीची तीव्रता समजली आहे. त्यामुळे मी आर्थिक गुन्हे शाखा, मुंबई पोलिस कडे तक्रार दाखल करत आहे आणि या प्रकरणात सखोल चौकशी करण्याची विनंती करत आहे.

३४. अशा प्रकारे, प्रतिवादी क्र. ५ ने विशेषत: त्याच्या उत्तरादाखल प्रतिज्ञापत्रा मध्ये कबूल केले आहे की, त्याच्या नावे ३१ जुलै २०२४ रोजी निष्पादित केलेला करार हा फसवणुकीचा परिणाम आहे.

३५. प्रतिवादी क्रमांक ६ ने त्याच्या २८ एप्रिल २०२५ रोजीच्या प्रतिज्ञापत्रात खालील कबुली दिल्या आहेत: -

"जर माननीय न्यायालयाने परवानगी दिली असेल तर, उत्तर देणारा प्रतिवादी वगळता, वादी आणि इतर प्रतिवादी यांच्यातील गुणावगुणां मध्ये आणि

मुद्द्यांमध्ये प्रवेश न करता, उत्तर देणारा प्रतिवादी या प्रतिवादीने प्रतिवादी क्र.५ ला दिलेले पैसे परत करण्याच्या अधीन या प्रतिवादीच्या बाजूने प्रतिवादी क्रमांक ५ ने अंमलात आणलेला विक्री करार रद्द करण्यास तयार आणि इच्छुक आहे, कारण या प्रतिवादीला आता दाव्याच्या मालमतेत रस नाही."

३६. अशा प्रकारे, प्रतिवादी क्र. ६ ने प्रतिवादी क्र. ५ ला त्याने दिलेले पैसे परत करण्याच्या अधीन राहून त्याच्या बाजूने निष्पादित केलेला २२ ऑगस्ट २०२४ रोजी केलेला विक्री करार रद्द करण्याची तयारी दर्शविली आहे. प्रतिवादी क्र. ६ ने हे स्पष्ट केले आहे की, त्याला आता यापुढे दावा मालमत्तेत रस नाही. खर तर, तोंडी निवेदनांच्या दरम्यान, प्रतिवादी क्रमांक ६ च्या वतीने उपस्थित असलेले विद्वान वकील श्री. बसू यांनी निष्पक्षपणे सादर केले आहे की प्रतिवादी क्र. ६ विक्री करारानुसार भरलेली रक्कम परत मिळवण्यासाठी प्रतिवादी क्र.५ विरूद्ध स्वतंत्र उपाय करेल आणि प्रतिवादी क्रमांक ६ दावा मालमत्तेत कोणताही अधिकार, हक्क किंवा हितसंबंध यासाठी दावा करणार नाही.

३७. अशा प्रकारे, पत्रव्यवहारात तसेच वादकथनांन मध्ये स्पष्ट कबुली आहेत, ज्यात प्रतिवादी सामान्यपणे सहमत आहेत की ३१ जुलै २०२४ च्या कथित कराराद्वारे केलेला विक्री व्यवहार हा फसवणूकीचा परिणाम आहे. प्रतिवादी क्रमांक ५ स्वतःला

सहानभूतीसाठी बळी ठरल्याचे भासवण्याचा प्रयत्न करीत आहे आणि फसवणूक झाल्यासारखे वाटत घेत आहे. प्रतिवादी क्र. ६ ने देखील अशी भूमिका घेतली आहे की त्याला खोट्या आणि बनावट व्यवहारात फसवले गेले आहे. जर प्रतिवादी क्र.५ आणि ६ यांचा विश्वास योग्य ठरला तर त्यांना संबंधित व्यक्तींकडून त्यांनी दिलेली रक्कम वसूल करण्याचा हक्क असेल. तथापि, ज्या क्षणी प्रतिवादी क्रमांक ५ ने कबूल केले की ३१ जुलै २०१४ च्या करारानुसार विक्री व्यवहार फसवणूक आहे आणि ज्या क्षणी प्रतिवादी क्र. ६ ने दावा जागेतील मालकी हक्का संदर्भात आपला दावा सोडला, त्या क्षणी दावा जागेत वादीचा मालकी हक्क अशा प्रकारे दिलेल्या कबुलीच्या आधारे पुन:स्थापित करणे आवश्यक आहे. डॉ. युसूफ यांनी असा युक्तिवाद करण्याचा प्रयत्न केला आहे की, प्रतिवादी क्र.५ च्या वतीने दिलेली कथित मान्यता स्पष्ट आणि असंधिगद्ध नाही. ते ***करण कपूर विरुद्ध माधुरी कुमार***[9] या प्रकरणातील सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्णयावर अवलंबून राहिले आहेत, ज्यामध्ये परिच्छेद - १६, १८,२० आणि २२ मध्ये त्यांनी खालीलप्रमाणे मत व्यक्त केले आहे: -

> १६. अशा प्रकारे, कबुलीच्या स्वरूपामध्ये 'शक्य आहे' आणि 'ज्याला जसे योग्य वाटेल ते' हे शब्द वापरुन वैधानिक उद्देश स्पष्ट आहे. ही शक्ती

---

9. 20 २२ च्या नागरी अपील क्रमांक ४ 6 ४ ५ नुसार 6 जुलै 20 २२ रोजी निर्णय देण्यात आला.

स्वेच्छाधीन आहे, जी केवळ तेव्हाच वापरली पाहिजे जेव्हा तथ्ये आणि कागदपत्रांची विशिष्ट, स्पष्ट आणि सुस्पष्ट कबुली अभिलेखावर असेल, अन्यथा न्यायालय आदेश १२ नियम ६ च्या अधिकाराचा वापर करण्यास आवाहन करण्यास नकार देऊ शकते. ही तरतूद या उद्देशाने आणली गेली आहे की, जर एका बाजूने उपस्थित केलेल्या तथ्यांची कबुली दुसऱ्या बाजूने मान्य केली गेली असेल आणि न्यायालय कबुलीच्या स्वरूपाबद्दल समाधानी असेल, तर पक्षकारांना परिपूर्ण न्यायचौकशीसाठी भाग पाडले जात नाही आणि कोणताही पुरावा न घेता निर्णय आणि आदेश निर्देशित केले जाऊ शकतात. म्हणूनच, न्यायालय आणि संबंधित पक्षकारांचा वेळ आणि पैसा वाचवण्यासाठी ही तरतूद कायद्यात आणली गेली आहे. वरील चर्चेनुसार, हे स्पष्ट आहे की कबुलीवर निर्णय देण्यासाठी, न्यायालय जर न्यायालयाला योग्य वाटत असेल तर दाव्यात कोणत्याही टप्प्यावर आदेश पारित करू शकते. जर न्यायालयाने निर्णय घोषित केला असेल तर त्यानुसार हुकूमनामा काढला जाईल आणि प्रकरणातील पक्षकारांना न्यायचौकशीसाठी जाण्याची आवश्यकता नाही.

१८. कबुलीवर निर्णय देण्याच्या न्यायालयाच्या स्वेच्छानिर्णयाच्या मुद्द्यावर, **एस.एम. आसिफ विरुद्ध वीरेंद्र कुमार बजाज - (२०१५) ९ एससीसी २८७** च्या प्रकरणात या न्यायालयाच्या तीन न्यायाधीशांच्या न्यायपीठाने 'शक्य आहे' हा शब्द वापरण्याचा वैधानिक हेतू स्पष्ट केला, ज्यामध्ये स्पष्टपणे नमूद केले गेले आहे की दिवाणी प्रक्रिया संहितेच्या आदेश १२ नियम ६ अंतर्गत अधिकार स्वेच्छाधीन आहे आणि अधिकाराची बाब म्हणून दावा केला जाऊ शकत नाही. सदर प्रकरणात, उत्तरवादी-जमीनमालकाने अपीलकर्ता-भाडेकरूच्या विरोधात बेदखल करण्याचा दावा दाखल केला होता. भाडेपट्टा कराराच्या कालावधीसह भाडेकरूचा संबंध स्वीकारला गेला. वादींच्या दाव्याला प्रतिवादीने असा युक्तिवाद करून विरोध केला की, प्रश्नास्पद मालमत्ता कराराद्वारे विकण्यास सहमती दर्शविली गेली होती आणि रु. ८२,५०,०००/- ची आगाऊ रक्कम देण्यात आली होती. प्रतिवादीने बचाव करताना ठामपणे नकार दिला की, उत्तरवादी/वादी विक्रीच्या करारानंतर जमीनमालक म्हणून कायम राहिला आहे. विनिर्दिष्ट पालनासाठी दावा देखील दाखल करण्यात आला होता जो अर्थातच वादीने लढवला होता. सदर प्रकरणात, या न्यायालयाचे मत होते की अशा मुद्द्यांचा

निर्णय घेण्यासाठी पुराव्यांचे अधिमूल्यन आवश्यक आहे. सीपीसीच्या आदेश १२ नियम ६ अन्वये घरमालक आणि भाडेकरूचे केवळ नाते हे नि:संदिग्ध कबुली असल्याचे म्हटले जाऊ शकत नाही. परिणामी, या न्यायालयाने उच्च न्यायालयाने पारित केलेला निर्णय रद्द करून हे प्रकरण, भाड्याची थकबाकी जमा करण्याच्या आणि दावा जागेच्या भोगवट्याच्या वापरासाठी नुकसान भरपाईच्या अधीन राहून, परत न्यायचौकशी न्यायालयाकडे परत पाठवले. अशी ठेव बेदखलीच्या अंतिम परिणामाच्या तसेच विनिर्दिष्ट पालनासाठी दाव्याच्या अधीन होती.

२०. अपीलकर्त्याच्या विद्वान वकिलांनी **आर. कांथिमती (उपरोल्लेखित)** या प्रकरणातील निर्णयावर मोठ्या प्रमाणात अवलंबून राहिले आहेत. या प्रकरणात, या न्यायालयाने निर्दिष्ट केले आहे की, दोन व्यक्तींमधील कोणतेही न्यायिक संबंध कराराद्वारे निर्माण केले जाऊ शकतात आणि त्याचप्रमाणे कायद्यांतर्गत मर्यादांच्या अधीन राहून कराराद्वारे बदलले जाऊ शकतात. तथापि, असा आग्रही निवेदन करण्यात येत की, भाडेपट्टी करारानंतर घरमालकाने एटीएसआयवर स्वाक्षरी केल्यावर अपीलकर्त्याचा आता

खरेदीदारात रूपांतर आहे, म्हणून घरमालक आणि भाडेकरूचे संबंध संपुष्टात येतात. **हिमानी अलॉयज लिमिटेड (उपरोल्लेखित)** प्रकरणातील निर्णयावर देखील भरवसा ठेवणयात आला आहे आणि अपीलकर्त्याने अस आग्रही निवेदन केल आहे की, जर कबुली अभिकथन केल्याप्रमाणे नसेल आणि सुस्पष्ट आणि स्पष्ट नसेल तर आदेश १२ नियम ६ अंतर्गत हुकुमनामा निर्देशित केला जाऊ शकत नाही. आदेश १२ नियम ६ अंतर्गत दिलासा स्वेच्छाधीन आहे आणि न्यायालयाने प्रतिवादीचा दावा लढविण्याचा मौल्यवान अधिकार नाकारू नये, म्हणजेच, जेव्हा स्पष्ट, स्पष्ट आणि बिनशर्त कबुली असेल तेव्हाच स्वेच्छानिर्णयाचा वापर केला पाहिजे आणि अशा अधिकाराचा वापर प्रतिवादीचा घेतलेल्या बचवावर आधारित दावा लढवण्याचा मौल्यवान अधिकार नाकारण्यासाठी केला जाऊ नये, असे म्हणणे मांडण्यासाठी **हरी स्टील (उपरोल्लेखित)** च्या प्रकरणावर देखील अवलंबून राहिले आहेत. पुढे, **श्रीमंत शनराव सूर्यवंशी (उपरोल्लेखित)** या प्रकरणातील निर्णयावर अवलंबून राहून, असा युक्तिवाद केला गेला आहे की जेव्हा संपती हस्तांतरण अधिनियम, १८८२ च्या कलम ५३ अंतर्गत विहित केल्यानुसार विक्री

कराराच्या अंशतः: पालनाच्या आधारे ताबा अपीलकर्त्याकडे असतो, तेव्हा त्याला त्याच्या ताब्याचा बचाव किंवा संरक्षण करण्याचा अधिकार आहे.

२२. असे असले तरी, आमच्या मते दोन्ही बाजूंनी मांडलेल्या युक्तिवादाचे न्यायचौकशी न्यायालयाद्वारे त्यांना साक्षी पुरावा देण्याची संधी देऊन अधिमूल्यन केले जाऊ शकते. वादकथनांन नुसार, भाडेपट्टी कराराच्या अंमलबजावणीच्या मर्यादेपर्यंत, भाड्याचा दर आणि मासिक प्रदानांनपर्यंत कबुली असू शकतो, परंतु त्याच वेळी प्रतिवादीने घेतलेला बचाव देखील एटीएस - १, २ आणि ३ वर आधारित आहे. त्या करारांतील मजकूर आणि त्यात निर्दिष्ट केलेल्या अटींचा विचार करता, अपीलकर्ता/प्रतिवादी ने घेतलेला बचाव सत्यभासी आहे किंवा नाही ही न्यायचौकशीची बाब आहे, जी संबंधित पक्षकारांद्वारे साक्षी पुरावा देण्याची संधी दिल्यानंतर न्यायालयाकडून त्याचे अधिमूल्यन केले जाऊ शकते. भाडेपट्टीच्या करारानुसार भाडेकराराच्या संदर्भात कबुली असू शकते, परंतु घेतलेल्या बचावाकडे देखील न्यायालयाने लक्ष देणे आवश्यक आहे आणि परिपूर्ण न्यायचौकशी द्वारे बचावाची न्याय्यसांगतता ठरवण्याची आवश्यकता आहे. आमच्या मते, आदेश १२

नियम ६ च्या उद्देशाने, ही कबुली सुस्पष्ट आणि स्पष्ट नाही , जेणेकरून प्रतिवादीने घेतलेल्या बचावावर कार्यवाही न करता न्यायालयाने स्वेच्छानिर्णयाचा वापर केला पाहिजे. आम्हाला जाणीव आहे की, या न्यायालयाने केलेल्या कोणत्याही निरीक्षणामुळे दोन्ही बाजूंच्या (पक्षकारांच्या) गुणवगुणांवर परिणाम होऊ शकतो, म्हणूनच, आम्ही भाडेकराराच्या मुद्द्यावर किंवा प्रतिवादीने घेतलेल्या बचावाच्या संदर्भात कोणताही निष्कर्ष नोंदवत नाही. सीपीसीच्या आदेश १२ नियम ६ अंतर्गत अधिकारांचा वापर करून दिलेला निर्णय आणि हुकूमनामा सुस्पष्ट आणि स्पष्ट कबुलीवर आधारित आहे की नाही, हे सांगण्याकडे आमचा कल आहे. आमच्या मते, हातातील प्रकाणाची तथ्ये आणि **एस.एम. आसिफ (उपरोल्लेखित)** मधील निर्णय पूर्णपणे समान आहेत, म्हणूनच, या निर्णयाचे प्रमाण सध्याच्या प्रकरणात योग्यरित्या लागू होते. परिणामी, सीपीसीच्या आदेश १२ नियम ६ अंतर्गत अधिकाराचा वापर करताना बचावाचा विचार न करता केवळ वस्तुस्थितीच्या कबुलीवर, न्यायचौकशी न्यायालयाने पारित केलेला निर्णय आणि हुकूमनामा, जो उच्च न्यायालयाने कायम केला आहे, याद्वारे रद्द केला जातो. दाव्यात शक्य तितक्या शीघ्रतेने निर्णय घेण्यासाठी हे प्रकरण न्यायचौकशी

न्यायालयाकडे परत पाठवले जाते, जेणेकरून पक्षकारांना साक्षीपुरावे नोंदविण्याची योग्य संधी मिळेल ज्याचे न्यायालयाद्वारा गुणवत्तेवर अधिमूल्यन केले जाईल.

३८. डॉ. युसूफ यांनी असा युक्तिवाद केला आहे की, आदेश १२ नियम ६ अंतर्गत न्यायालयाला प्रदान केलेला अधिकार स्वेच्छाधीन असल्याने, सध्याच्या प्रकरणात समाविष्ट असलेली तथ्ये अशा स्वेच्छाधीन अधिकाराचा वापर करण्याची हमी देत नाहीत कारण कथित कबुली स्पष्ट नाहीत. मी सहमत होण्यास असमर्थ आहे. प्रतिवादी क्र. ५ च्या वतीने स्पष्ट आणि विशिष्ट कबुली आहेत की ३१ जुलै २०२४ च्या कथित कराराद्वारे विक्री व्यवहार हा फसवणूकीचा परिणाम आहे. आरोपी क्रमांक ५ ने १७ नोव्हेंबर २०२४ रोजी ईमेल संदेशाद्वारे हा व्यवहार रद्द करण्याची तयारी दर्शविली आहे. पत्रव्यवहारात तसेच प्रतिवादी क्र.५ च्या वतीने केलेल्या वादकथनांन मध्ये दोन्हीमध्ये कबुली आहेत. म्हणूनच मी डॉ. युसूफ यांचे निवेदन स्वीकारण्यास असमर्थ आहे की प्रतिवादी क्र.५ च्या वतीने दिलेली कबुली स्पष्ट नाही जेणेकरून संहितेच्या आदेश १२ नियम ६ अंतर्गत स्वेच्छानिर्णय अधिकाराचा वापर करू नये.

३९. वादीने असाही युक्तिवाद केला आहे की, वादीच्या नोंदणीकृत विक्री करारास कोणतेही आव्हान नसल्यामुळे, वादीच्या हक्काच्या स्वीकृतीचा अनुमान काढला जाणे

आवश्यक आहे. असा युक्तिवाद देखील केला जातो की, पूर्वीच्या वेळी नोंदणीकृत करार नंतरच्या नोंदणीकृत कागदपत्रांकडे दुर्लक्ष करून हक्क निश्चित करण्यासाठी ओळखला जाईल. माझ्या मते या मुद्द्यावर जाणे आवश्यक नाही. या न्यायालयाचे असे मत आहे की, वादीला कबुलींवर निर्णय अधिघोषित करण्यासाठी हक्कदार आहे, त्यामुळे आधीच्या वेळी नोंदणीकृत केलेल्या दस्तऐवजांच्या परिणामाच्या मुद्द्यावर जाण्याची आवश्यकता नाही, जो युक्तिवाद वरील कबुलींवर निर्णयाच्या घोषणेच्या दाव्याला पूरक म्हणून उपयोगात आणला आहे. म्हणूनच, वादी अवलंबून असलेल्या ***दिलबू*** (उपरोल्लेखित) आणि ***कौशिक प्रेमकुमार मिश्रा*** (उपरोल्लेखित) मधील प्रमाणावर चर्चा करणे आवश्यक नाही.

४०. वरील चर्चेचा सारांश असा आहे की, प्रतिस्पर्धी प्रतिवादींच्या बाजूने स्पष्ट आणि विशिष्ट स्वीकृति आहेत, ज्याच्या आधारे वादीच्या बाजूने निर्णय दिला जाऊ शकतो. प्रतिवादी क्रमांक १, ५ आणि ६ यांनी वादीचा दावा मान्य केला आहे. प्रतिवादी क्र.५ आणि ६ हे दाव्यातील खरे प्रतिस्पर्धी प्रतिवादी आहेत. ३१ जुलै २०२४ रोजीचा कथित करार प्रतिवादी क्रमांक १ आणि २ द्वारे अंमलात आणला गेला नाही आणि तो प्रतिवादी क्र. ६ च्या कबुलीसह फसवणूकीचा परिणाम आहे की त्याला आता यापुढे दावा जागेत

मालकी हक्क सांगण्यात रस नाही, माझ्या मते, प्रार्थना कलम १६ (ए) (आय) च्या संदर्भात वादीच्या बाजूने घोषणा देऊन निर्णय घोषित केला जाऊ शकतो. वादीला पुढे असे घोषित करण्याचा हक्क आहे की, ९ मे २०२४ चे वाटप पत्र, ३१ जुलै २०२४ चा विक्रीचा करार आणि २२ ऑगस्ट २०२४ रोजीचे खरेदी खत हे रद्द करण्याची हमी देणारे सुरवातीपासूनच रद्दबातल आहेत, त्या रद्द करण्याची आवश्यकता आहे. कबुलींच्या आधारे, वादी प्रतिवादी क्रमांक ३ ते ८ विरुद्ध दावा जागेत कोणताही अधिकार, हक्क किंवा हितसंबंध दावा करण्यापासून आणि त्यां चे हस्तांतरण करण्यापासून, तृतीय पक्षाचे अधिकार निर्माण करण्यापासून किंवा दावा जागेचा ताबा विभक्त करण्यापासूनच्या मनाई आदेशात वादी प्रतिबंधित हक्कदार आहेत. तथापि, वादपत्राच्या कलम १६ (ए) (व्ही) मध्ये प्रार्थना केल्याप्रमाणे वादी १० कोटी रुपयांच्या नुकसानभरपाईच्या दिलास्यासाठी पात्र नाही , कारण नुकसानभरपाईच्या दाव्यासंदर्भात कोणताही कबुली नाही. म्हणूनच वादी कलम १६ (ए) (व्ही) च्या निर्णयाच्या घोषणेसाठी मागणी करत नाही.

४१. तथापि, हे स्पष्ट करणे आवश्यक आहे की, कबुलींवर निर्णय अधिघोषित केला जात असल्याने, त्यानुसार काढलेला हुकूमनामा केवळ दाव्यातील पक्षकारांना

बंधनकारक असेल आणि वादी दाव्यात पक्षकार नसलेल्या व्यक्ती/संस्थांविरूद्ध दाव्यात मालकी हक्काचा दावा करण्यासाठी हुकुमनाम्यावर अवलंबून राहू शकत नाही. तसेच, हा हुकूमनामा प्रतिवादींच्या दावा आवारात एकमेकांविरूद्ध त्यांचे संबंधित उपाय शोधण्याच्या मार्गात येणार नाही .

४२. त्यानुसार मी पुढील आदेश पारित करण्यासाठी पुढे जात आहे: -

(i) वादी संहितेच्या आदेश १२ नियम ६ च्या तरतुदींनुसार कबुलींवर निर्णय अधिघोषित करण्याचा हक्कादार आहे.

(ii) वादीच्या दाव्यात हुकूमनामा केला जातो आणि वादपत्राच्या प्रार्थना कलम १६ ए (१) ते (४) बी आणि सी च्या संदर्भात वादीच्या बाजूने एक हुकूमनामा असेल, तो खालीलप्रमाणे असेल : -

ए. असा आदेश, हुकूमनामा आणि असे घोषित करण्यात यावे की :

(i) वादी हा वांद्रे येथील कायदेशीर दस्त संबंधी दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी क्रमांक बीडीआर /१ /११५४८/२०२० (वादपत्रात निशाणी 'बी' असणारा) अंतर्गत नोंदणीकृत केलेला दिनांक १४ डिसेंबर २०२० च्या विक्री करारांतर्गत केसी रोड, रंगशारदा जवळ, वांद्रे रिक्लेमेशन, वांद्रे (डब्ल्यू),

मुंबई - ४०० ०५० येथे असलेल्या "८१ ऑरिएट" म्हणून ओळखल्या जाणाऱ्या इमारतीतील २०५.२० चौरस मीटर आकाराच्या १३ व्या मजल्यावरील फ्लॅट क्रमांक १३०४, ४ कार पार्किंगच्या जागांसह असलेल्या दावा मिळकतीत एकमेव अधिकार, हक्क आणि हितसंबंध असणारा एकमेव आणि अनन्य मालक आहे ;

(ii) दावा मिळकत म्हणजे केसी रोड, रंगशारदा जवळ, वांद्रे रिक्लेमेशन, वांद्रे (पश्चिम), मुंबई-४०० ०५० येथे असलेल्या "८१ ऑरियट" म्हणून ओळखल्या जाणाऱ्या इमारतीतील फ्लॅट क्रमांक १३०४ च्या बाबतीत निष्पादित केलेल ९ मे २०२४ रोजीचे वाटप पत्र अवैध, रद्दबातल आणि कोणत्याही प्रकारे कायदेशीर परिणाम करणारा नाही ;

(iii) सह दुय्यम-निबंधक, अंधेरी क्रमांक ६ (मुंबई उपनगर वांद्रे) कार्यालयात नोंदणी क्र. बिडीआर १७-१३३९-२४ खाली नोंदणीकृत केलेला दिनांक ३१ जुलै २०२४ रोजीचा विक्रीचा करार (वादपत्रातील निशाणी "इ") अवैध, रद्दबातल आणि कोणत्याही प्रकारे कायदेशीर परिणाम करणारा नाही आणि प्रतिवादी क्रमांक ३ आणि ५ ला माननीय न्यायालयाच्या प्रोथोनोटरी

आणि सिनियर मास्टरकडे तो जमा करण्याचे निर्देश द्यावेत आणि तो अशा प्रकारे जमा केल्यानंतर, तो रद्द करण्यात यावा आणि या माननीय न्यायालयाच्या आदेश आणि निर्देशानुसार असे रद्द करणे या माननीय न्यायालयाला योग्य आणि उचित वाटतील अशा अटी व शर्तींवर सार्वजनिक अभिलेखामध्ये नोंदवावे ;

(iv) दुय्यम-निबंधक, अंधेरी १ (मुंबई उपनगर वांद्रे) कार्यालयात नोंदणी क्र. बिडीआर १-११५२१-२०२४ खाली नोंदणीकृत केलेल दिनांक २२ ऑगस्ट २०२४ रोजीच खरेदी खत (वादपत्रातील निशाणी "एफ") बेकायदेशीर, रद्दबातल आणि कोणत्याही प्रकारे कायदेशीर परिणाम करणार नाही आणि प्रतिवादी क्रमांक ५ आणि ६ ला माननीय न्यायालयाच्या प्रोथोनोटरी आणि सिनियर मास्टरकडे ते जमा करण्याचे निर्देश द्यावेत आणि तो अशा प्रकारे जमा केल्यानंतर, तो रद्द करण्यात यावा आणि या माननीय न्यायालयाच्या आदेश आणि निर्देशानुसार असे रद्द करणे या माननीय न्यायालयाला योग्य आणि उचित वाटतील अशा अटी व शर्तींवर सार्वजनिक अभिलेखामध्ये नोंदवावे

बी. प्रतिवादी क्रमांक ३ ते ८ यांना स्वत: किंवा त्यांचे प्रतिनिधि, नोकर, अभिहस्तांकिती, वारसदार आणि/किंवा त्यांच्याद्वारे किंवा त्यांच्या अंतर्गत दावा करणाऱ्याया कोणत्याही इतर व्यक्तींद्वारे कोणत्याही प्रकारे (प्रत्यक्ष किंवा अप्रत्यक्षपणे) कोणत्याही आक्षेपित दस्तऐवज म्हणजे (i) ९ मे २०२४ चे वाटप पत्र (येथील निशाणी "डी") ; (ii) सह दुय्यम निबंधक, अंधेरी क्रमांक ६ (मुंबई उपनगर वांद्रे) यांच्या कार्यालयात नोंदणी क्र. बीडीआर १७-१३३८९-२४ खाली नोंदवलेला दिनांक ३१ जुलै २०२४ रोजीचा विक्रीचा करार (यातील निशाणी "इ"); आणि (ii) दुय्यम निबंधक, अंधेरी-१ (मुंबई उपनगर वांद्रे) कार्यालयात नोंदणी क्र. बीडीआर १-११५२१-२०२४ खाली दावा जागेच्या संदर्भात दिनांक २२ ऑगस्ट २०२४ रोजीच खरेदी -खत (यातील निशाणी 'एफ') वर अवलंबून किंवा पुढे कार्य करण्यास प्रतिबंध करणारा किंवा अन्यथा स्वत:ला दावा जागेचे मालक म्हणून किंवा अन्यथा संबंधित असलेले मानण्यापासून प्रतिबंध करणारा निरंतर मनाई हुकुमाचा आदेश पारित करावा ;

सी. प्रतिवादी क्रमांक ३ ते ८ ला स्वत:, त्यांचे नोकर, प्रतिनिधि किंवा अभिहस्तांकिती किंवा त्यांच्याद्वारे किंवा त्यांच्या अंतर्गत दावा करणाऱ्या इतर कोणत्याही व्यक्तीने, कोणत्याही प्रकारे (प्रत्यक्ष किंवा अप्रत्यक्षपणे) दावा जागे संदर्भात (विशेषत: निशाणी 'ए' मध्ये वर्णन केले आहे) व्यवहार करण्यापासून, ती अभिहस्तांकित करण्यापासून, विक्री करण्यापासून, हस्तांतरित करण्यापासून किंवा कोणत्याही तृतीय पक्षकाराचे अधिकार निर्माण करण्यापासून प्रतिबंधित करणारा कायमस्वरुपी हुकूमाचा आदेश पारित करावा.

२. निर्णय कबुलींवर अधिघोषित केला जात असल्याने, त्यानुसार काढलेला हुकूमनामा केवळ दाव्यातील पक्षकारांवर बंधनकारक असेल.

३. त्यानुसार हुकूमनामा काढला जाईल.

४. वादीचा दावा प्रतिस्पर्धी प्रतिवादींनी मान्य केला असल्याने, खर्चाबद्दल कोणताही आदेश दिला जाणार नाही.

[न्या. संदीप व्ही. मारणे]

x-x-x-x

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरता वापर करता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.

x-x-x-x