(इंग्रजीमध्ये टंकलिखित केलेल्या न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

[१९९६] २ एस.सी.आर ९०९

मन्सू

– विरुद्ध –

शादी राम

२० फेब्रुवारी १९९६

[न्यायमूर्ति मदन मोहन पूंछी आणि न्यायमूर्ति सुहास सी. सेन]

हरियाणा राज्याला लागू असलेला पंजाब प्री-एम्पशन कायदा.

कलम १५ (१) आणि (२)-अपीलकर्त्याने, कुळवहिवाटीच्या आधारावर, त्याच्या अग्रक्रयाधिकाराच्या हक्काचा वापर करून वादातीत मालमत्तेवर आपला दावा मांडला आहे- उत्तरवादी, विक्रेता पुरुष आणि महिला दोन्ही असल्याने, महिला विक्रेत्याला अग्रक्रयाधिकाऱ्याच्या हक्क नाही ह्या कारणामुळे विरोध केला आणि तो हितसंबंधांचा उत्तराधिकारी म्हणून सह-भागधारक बनला आणि त्याला फिर्यादी-अपीलकर्ता- पेक्षा उच्च अधिकार होता, जो न्यायचौकशी न्यायालयाने आणि प्रथम अपील कोर्टाने कायम ठेवला - उच्च न्यायालयाने अपीलाला मंजूर करत दावा खारीज केला- असा निर्णय दिला की -अपीलकर्त्याला कुळवहिवाटीच्या आधारावर, त्याच्या अग्रक्रयाधिकाऱ्याच्या(प्री-एम्पशन) हक्का मुळे सध्याच्या कायद्याच्या स्थितीनुसार आपला ताबा राखण्याचा अधिकार आहे.

अट्टम प्रकाश - विरुद्ध - हरियाणा राज्य आणि इतर, [१९८६] २ एस. सी. सी. २४९ आणि करण सिंग आणि इतर – विरुद्ध – भगवान सिंग (डी) कायदेशीर वर्सांमार्फत आणि इतर, (१९९६) १ स्केल ५९४, चा आधार घेतला.

दिवाणी अपिलीय अधिकारिता : दिवाणी अपील क्र. ३८०९/१९८४.

पंजाब आणि हरियाणा उच्च न्यायालयाच्या सी.आर.एस.ए १८६०/१९७४ मधील ५.४.८३ रोजीच्या न्यायनिर्णय आणि आदेशावरून.

एस. एम. अशरी, डॉ. मीरा अग्रवाल, आर. सी. मिसरा, अग्रवाल अँड मिश्रा कंपनी साठी - अपीलकर्त्यासाठी.

हरबंस लाल, ए. एस. चहाल आणि सुश्री एस. जननी -- उत्तरवादींसाठी

न्यायालयाचा पुढील आदेश देण्यात आलाः

एकमेव अपीलकर्त्याचा मृत्यू झाला आहे, बदली व्यक्ती साठीचा अर्ज मंजूर.

आमच्यासमोर अपीलकर्ता(ज्याचे प्रतिनिधित्व आता त्याचे वारस आणि कायदेशीर प्रतिनिधी करतात) हा फिर्यादी-प्री-एम्प्टर आहे. दुसऱ्या बाजूचा उत्तरवादी हा वस्तू विकत घेणारा आहे. वादातीत मालमत्ता सह-भागधारक, पुरुष तसेच महिलांच्या समूहाने विकली होती. अपीलकर्त्याने कुळवहिवाटीच्या आधारावर, त्याच्या अग्रक्रयाधिकाऱ्याच्या (प्री-एम्पशन) हक्काचा वापर करून वादातीत मालमत्तेवर आपला दावा मांडला आहे. विक्रेते पुरुष आणि महिला दोघेही असल्याने, हरियाणा राज्याला लागू असलेल्या पंजाब प्री-एम्पशन कायद्याच्या कलम १५(२) नुसार महिला विक्रेत्यांचा वाटा अग्रक्रयाधिकाऱ्याच्या नाही, असा युक्तिवाद करून उत्तरवादीने या दाव्याला विरोध केला. आणि, पुढे जर महिला विक्रेत्यांनी केलेली विक्री अग्रक्रयाधिकाऱ्याची नसेल तर तो हितसंबंधातील उत्तराधिकारी म्हणून विवादित जमिनीत सह-भागधारक बनला आणि त्यामुळे उपरोक्त कायद्याच्या कलम १५ (१) अंतर्गत फिर्यादीपेक्षा त्याचा अधिक अधिकार होता.

पक्षकारांनी सादर केलेल्या तोंडी आणि दस्तऐवज पुराव्यांच्या आधारावर, अपीलकर्ता भाडेकरू असल्याने त्याला उत्तरवादीपेक्षा अग्रक्रयाधिकाऱ्याचा अधिक अधिकार आहे, या ठाम समजुतीवर न्यायचौकशी न्यायालय, तसेच कनिष्ठ अपील न्यायालयाही आले . उच्च न्यायालयाने वस्तू विकत घेणाऱ्या -उत्तरवादीचे दुसरे अपील मान्य केले आणि महिला विक्रेत्यांनी केलेल्या विक्रीचा काही भाग जेव्हा कलम १५(२) अंतर्गत अग्रक्रयाधिकाऱ्याचा नव्हता, तेव्हा विकत घेणारा, त्याच्या स्वतःच्या हक्काने, सह-

भागधारक म्हणून, कायद्याच्या कलम १५ (१) अंतर्गत पुरुष विक्रेत्यांनी केलेली विक्री अग्रक्रयाधिकाऱ्याची होती, या आधारावर अपीलकर्त्याचा दावा खारीज केला. उच्च न्यायालयाचे हे मत या न्यायालयासमोर आव्हानार्थ ठेवण्यात आले आहे.

अत्तम प्रकाश - विरुद्ध - हरियाणा राज्य आणि इतर, [१९८६] २ एस. सी. सी. २४९ या प्रकरणात, या न्यायालयाने कायद्याचे कलम १५ (२) संविधानाच्या अधिकारक्षेत्राबाहेर असल्याचे स्पष्टपणे रद्द केले आहे. आधी सांगितल्याप्रमाणे, महिलांनी केलेल्या विक्रीच्या प्रकरणांना कलम १५ (२) लागू होते. कलम १५ (२) मध्ये प्रवर्तन अबाधित कलमामुळे, त्या विक्री कायद्याच्या कलम १५ (१) अंतर्गत अग्रक्रयाधिकाऱ्याची नाहीत. जेव्हा कलम १५ (२) अंतर्गत अग्रक्रयाधिकार् यापुढे उपलब्ध नसेल, तेव्हा आता कलम १५ (१) मध्ये त्याचा शोध घेतला जाऊ शकतो, जितका तो अट्टम प्रकाशच्या प्रकरणात उरला आहे. त्याखाली, 'चौथ्या' खंडात, अग्रक्रयाधिकार सह-भागधारकाकडे निहित आहे आणि नंतर 'पाचव्या' खंडात, तो भाडेकरूमध्ये निहित आहे जो विक्रेता किंवा विक्रेत्याच्या कुळवहिवाटीच्या आधारावर विकली गेलेली जमीन किंवा मालमत्ता किंवा त्याचा काही भाग धारण करतो. उच्च न्यायालयाच्या निर्णयापर्यंत, सह-भागधारकाला भाडेकरूपेक्षा अग्रक्रयाधिकार होता. दरम्यान, तथापि, ७ जुलै १९९५ रोजी अंमलात आलेल्या १९९५ च्या हरियाणा दुरुस्ती कायदा १० द्वारे, मूळ कायद्यात आवश्यक सुधारणा करून सह-भागधारकाच्या बाजूने अग्रक्रयाधिकार मागे घेण्यात आला आहे. अग्रक्रयाधिकार आता केवळ भाडेकरूच्या बाजूने टिकून आहे आणि इतर कोणासाठी नाही. अशा प्रकारे, उत्तरवादीचा अग्रक्रयाधिकारचा दावा वैधानिक दुरुस्तीद्वारे सध्या त्याच्याकडून हिसकावून घेतला जातो. करण सिंग आणि इतर - विरुद्ध - भगवान सिंग (डी) कायदेशीर वर्सांमार्फत आणि इतर, (१९९६) १ स्केल ५९४, या प्रकरणात या न्यायालयाने या संदर्भात असा दृष्टिकोन घेतला आहे की ते आदेश किंवा न्यायनिर्णयाच्या तारखेला लागू असलेल्या कायद्याची, न्यायिक दखल घेतील आणि त्यानुसार अनुतोष देण्यासाठी ते बदल केले. त्याच युक्तिवादाचे अनुसरण करून उत्तरवादीला सह-भागधारक ह्या आधारे अग्रक्रयाधिकारासाठीचा आपला दावा मांडताना संरक्षणहीन केले पाहिजे.

दुसरीकडे अपीलकर्ता केवळ त्याच्या कुळवहिवाटयाच्या अधिकाराच्या आधारेच यशस्वी होऊ शकतो. उत्तरवादीचे विद्वान ज्येष्ठ वकील श्री.हरबंस लाल यांनी आम्हाला पटवून देण्याचा प्रयत्न केला आहे की कुळवहिवाटयाच्या याचिकेच्या समर्थनार्थ पुराव्यामध्ये सादर केलेली महसुली नोंद विश्वासार्ह नाही, विशेषतः जेव्हा भाडेकरू जमिनीच्या काही भागात शेती करत नव्हता या वस्तुस्थितीचे सूचक नोंदी आहेत. या नोंदी खालील न्यायालयांनी तपासल्या आणि भाडेकरू/अपीलकर्त्याच्या बाजूने या आधारावर मेळ बसवला की त्याच्या मालकीच्या सातत्यतेच्या बाजूने एक धारणा होती आणि एकदा हे मान्य झाले की अपीलकर्ता वादग्रस्त जमिनीचा भाडेकरू होता, तो त्यानंतरही तिथेच राहिला असे गृहित धरले जाईल, जोपर्यंत काही ठोस पुराव्यांद्वारे किंवा उघड कृतीद्वारे हे सिद्ध केले जाऊ शकत नाही की त्याने भाडेकरूतत्व सोडले किंवा अन्यथा कायद्यानुसार त्याला बेदखल केले गेले. तोंडी पुरावा अपीलकर्त्याला समर्थन देतो की आजपर्यंत ताबा त्याच्याकडे राहिला. अशा प्रकारे, त्याला कुळवहिवाटीच्या आधारावर, त्याच्या अग्रक्रयाधिकाराच्या हक्काचा वापर करून सध्याच्या कायद्यानुसार त्याचा ताबा राखण्याचा अधिकार आहे.

वर नमूद केलेल्या कारणांमुळे, अपील मंजूर केले जाते, उच्च न्यायालयाचा न्यायनिर्णय आणि आदेश रद्द ठरवला जातो आणि कनिष्ठ अपीलीय न्यायालयाचा, ज्याने न्यायचौकशी न्यायालयाच्या निर्णयाची पुष्टी केली आहे, तो पुनर्संचयित केला जातो. खर्चाबाबत कोणताही आदेश दिला जाणार नाही. अपीलकर्त्याने आजपासून साठ दिवसांच्या आत, जर आधीच जमा केलेले नसेल, तर न्यायचौकशी न्यायालयाच्या हुकूमनाम्यानुसार, प्री-एम्पशनचे (अग्रक्रयाधिकाराचे) पैसे जमा करण्यात यावे, असे न केल्यास प्री-एम्पशनचा (अग्रक्रयाधिकाराचा) दावा आणि हे अपील देखील खारीज ठरेल.

अपील मंजूर.

<u>अस्वीकरण</u>

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