[२०२२] ३ एस. सी. आर. ५५३

किशोर घनश्याम पराळीकर (मृत)

वि.

बालाजी मंदीर संस्थान मंगरूळ (नाथ) आणि इतर

(२०२२   दिवाणी अपील क्रमांक ३७९४)

मे ०९ ,२०२२

[एस. अब्दुल नझीर आणि विक्रम नाथ न्यायमूर्ती]

विशिष्ट दिलासा कायदा, 1963 – कलम 28 – स्थावर मालमत्तेच्या विक्री किंवा भाडेपट्ट्यासाठी करार रद्द करणे, ज्याची विशिष्ट कामगिरी हुकूमनामा केला गेला आहे – कलम 28 प्रमाणे विक्रेता किंवा भाडेकरू यांना विक्रीचा करार रद्द करण्याचा अधिकार देते किंवा त्याच दाव्यातील स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्टे, विशिष्ट कामगिरीसाठी खटला झाल्यानंतर, विक्रेता किंवा भाडेकरू निश्चित कालावधीत खरेदीचे पैसे भरण्यात अयशस्वी झाल्यास - हा विभाग दोन्ही पक्षांना संपूर्ण दिलासा देण्याचा प्रयत्न करतो. वेगळ्या कार्यवाहीचा अवलंब न करता उक्त दाव्यातील विशिष्ट कामगिरीच्या हुकूमनामाच्या अटी - म्हणून, विशिष्ट कामगिरीसाठीचा खटला हुकुमनामा

पारित केल्यावर संपत नाही आणि ज्या न्यायालयाने विशिष्ट कामगिरीसाठी हुकुमनामा पारित केला आहे तो कायम ठेवता हुकुमनामा पारित झाल्यानंतरही हुकूमनाम्यावर नियंत्रण – कलम 28 निर्णय केवळ कर्जदारांना करार रद्द करण्याची परवानगी देत नाही तर रक्कम भरण्यासाठी न्यायालयाकडून वेळ वाढविण्याची परवानगी देखील देते – या कलमाखालील अधिकार विवेकाधीन आहे आणि खटल्याच्या न्यायासाठी न्यायालयाला आदेश द्यावा लागेल - तसेच, संमतीच्या हुकूमनाम्यामधे विक्रीचा मोबदला देण्याची वेळ वाढवली जाऊ शकते - वस्तुस्थितीनुसार, तडजोड आदेशानुसार, अपीलकर्त्याने शिल्लक विक्रीची रक्कम भरणे आवश्यक होते विहित तारखेला किंवा त्यापूर्वी विचार - संपरीक्षण न्यायालयाने त्याच्या विवेकबुद्धीनुसार समंजस कारणे सांगून शिल्लक विक्रीचा विचार जमा करण्यासाठी मुदतवाढ दिली होती - उच्च न्यायालयाने हा आदेश बाजूला ठेवणे आणि विक्री करार रद्द करणे न्याय्य नव्हते.

श्रीमती. पेरियक्कल आणि इतर वि. श्रीमती. दक्षिणानी, **(1983) 2 जी एस. सी. सी. 127- संदर्भित.**

प्रकरण कायदा संदर्भ

(1983) 2 एस. सी. सी. 127 परिच्छेद 11 अ मध्ये संदर्भित

दिवाणी अपील अधिकार क्षेत्र: दिवाणी अपील क्रमांक ३७९४/२०२२

लेखी याचिका क्रमांक 1637-2016 मध्ये मुंबई उच्च न्यायालय , नागपूर खंडपीठ, नागपूर येथील उच्च न्यायालयाच्या निकाल आणि आदेशावरून.

किशोर राम लंबत, काश्मीरा लंबत, सचिन पाहवा, ज्योती ठाकुर, रीता पुनिया, लंबत आणी असोसिएट्स, विधिज्ञ अपीलकर्त्यांसाठी

आदित्य ए. पांडे, चंदर शेखर अशरी, राहुल चिटनीस, रवींद्र चिंगळे, अनिशा माथूर, सचिन पाटील, जिओ जोसेफ, श्वेता शेपाल, विधिज्ञ जबाबकर्त्यासाठी

.

न्यायालयाचा आदेश **एस. अब्दुल नझीर, न्यायमूर्ती** यांनी पारित केला

1. परवानगी मंजूर झाली.

2. पर्यायन सिद्धांत अर्ज दाखल करण्यास होणारा विलंब माफ केला जातो आणि सवलत बाजूला ठेवली जाते. पर्यायन सिद्धांतच्या अर्जाला परवानगी आहे.

3. हे अपील 2016 च्या याचिका क्रमांक 1637 मधील 30.01.2018 तारखेच्या आदेशाच्या विरोधात निर्देशित केले गेले आहे, ज्यामध्ये मुंबई उच्च

न्यायालय नागपूर खंडपीठाने प्रथम प्रतिवादी-ट्रस्टने दाखल केलेल्या याचिकेला परवानगी दिली आहे आणि विक्रीच्या विचारांची शिल्लक जमा करण्यासाठी मुदतवाढ देणारे संपरीक्षा न्यायालयाने पारित केलेले आदेश बाजूला ठेवले आहेत.

4. 02.03.2007 रोजी, येथे अपीलकर्त्याने 20.09.2002 रोजी केलेल्या कराराच्या विशिष्ट कामगिरीसाठी दावा दाखल केला होता, ज्याची अंमलबजावणी 10 एच (हॅक्टर), 50 आर मोजणी शेतजमीन असलेल्या सर्वेक्षण क्रमांक 3 गाव मुर्तिजापूर, मंगरुळपीर तालुका, जिल्हा वाशिम, महाराष्ट्र च्या विक्रीसाठी पहिल्या प्रतिवादीने त्याच्या बाजूने केली होती.

5. खटला प्रलंबित असताना, पक्षकारांमध्ये तडजोड झाली आणि त्यानुसार संपरीक्षण न्यायालयाने दिनांक 06.12.2010 च्या आदेशाद्वारे तडजोडीच्या संदर्भात खटला निकाली काढला. तडजोडीच्या आदेशानुसार, प्रतिवादीने वाद जमीन एकूण रु.8,78,500/- च्या मोबदल्यात विकण्यास सहमती दर्शविली. अपीलकर्त्याने पहिल्या प्रतिसादकर्त्याला रु.7,31,000/- लगेच दिले. त्याने तडजोड आदेशाच्या तारखेपासून एक महिन्याच्या आत उर्वरित रक्कम रु. 1,47,500/- भरणे आवश्यक होते.

6. अपीलकर्त्याने 11.01.2011 रोजी अर्ज दाखल केला आणि आदेशानुसार उर्वरित रु. 1,47,500 जमा करण्यासाठी न्यायालयाकडे परवानगी मागितली. या संपरीक्षण न्यायालयाने परवानगी दिली होती आणि त्यानुसार, अपीलकर्त्याने त्याच दिवशी न्यायालयात ही रक्कम जमा केली होती. 12.01.2011 रोजी पहिल्या प्रतिवादीने अपीलकर्त्याच्या बाजूने दाव्याच्या मालमत्तेच्या संदर्भात विक्री करार अंमलात आणला. अपीलकर्त्याने विक्रीच्या रकमेची शिल्लक भरण्यासाठी मुदत वाढवण्यासाठी अर्ज दाखल केला, ज्याला संपरीक्षण न्यायालयाने दिनांक 02.12.2015 च्या आदेशाद्वारे परवानगी दिली होती.

7. विक्री दस्तऐवजाच्या अंमलबजावणीच्या तारखेपासून सुमारे तीन वर्षे उलटल्यानंतर, पहिल्या प्रतिवादीने उपरोक्त विक्री दस्तऐवज रद्द करण्यासाठी आणि अपीलकर्त्याकडून दाव्याच्या मालमत्तेचा ताबा वसूल करण्याच्या निर्देशासाठी अर्ज दाखल केला. संपरीक्षण न्यायालयाने 13.01.2016 तारखेच्या आदेशाद्वारे हा अर्जफेटाळला.

8. व्यथित होऊन, पहिल्या प्रतिवादीने उच्च न्यायालयासमोर याचिका दाखल केली. वर नमूद केल्याप्रमाणे, उच्च न्यायालयाने याचिका मंजूर केली आहे आणि 12.01.2011 दिनांकित विक्री दस्तऐवज रद्द केला आहे.

9. आम्ही पक्षकारांचे विद्वान वकील ऐकले आहेत आणि नोंदीत ठेवलेल्या सामग्रीचा अभ्यास केला आहे.

10. विशिष्ट दिलासा कायदा, 1963 च्या कलम 28 मध्ये स्थावर संपत्ति विक्री किंवा भाडेपट्टीचा करार रद्द करण्याची तरतूद आहे, ज्याची विशिष्ट कामगिरी ठरवण्यात आली आहे. कलम 28 चे उपकलम (1) या प्रकरणासाठी संबंधित आहे, जे खालीलप्रमाणे आहेः

> "28. स्थावर मालमत्तेच्या विक्री किंवा भाडेपट्ट्यावरील कराराच्या विशिष्ट परिस्थितीत रद्द करणे, ज्याची विशिष्ट कामगिरी हुकूमनामा केला गेला आहे -
>
> (1) कोणत्याही दाव्यात स्थावर संपत्ति विक्रीसाठी किंवा भाडेपट्ट्यासाठीच्या कराराच्या विशिष्ट अंमलबजावणीसाठी हुकूम देण्यात आला असेल आणि खरेदीदार किंवा भाडेकरू, आदेशाद्वारे परवानगी दिलेल्या कालावधीच्या आत किंवा न्यायालय परवानगी देईल अशा पुढील कालावधीच्या आत, खरेदीचे पैसा किंवा न्यायालयाने त्याला देण्याचा आदेश दिलेला इतर रकमेचा भरणा करत नसेल, तर

> विक्रेता किंवा भाडेकरू ज्या खटल्यात हुकूम दिला आहे त्याच खटल्यात करार रद्द करण्यासाठी अर्ज करू शकतो आणि अशा अर्जावर न्यायालय, आदेशाद्वारे, या खटल्यातील न्यायाच्या आवश्यकतेनुसार, पक्षकाराच्या बाबतीत जोपर्यंत चूक होत असेल तोपर्यंत किंवा पूर्णपणे करार रद्द करू शकते."
>
> (भर दिला)

11. हा कलम विक्रेता किंवा भाडेकरूला त्याच खटल्यातील स्थावर संपत्ति विक्रीसाठी किंवा भाडेपट्टीसाठीचा करार रद्द करण्याचा अधिकार देतो, जेव्हा विशिष्ट कामगिरीसाठी खटला निकाली काढला जातो, जर विक्रेता किंवा भाडेकरू खरेदीचे पैसे निश्चित कालावधीत भरण्यात अयशस्वी ठरला. हे कलम स्वतंत्र कार्यवाहीचा अवलंब न करता उक्त खटल्यातील विशिष्ट कामगिरीच्या आदेशाच्या संदर्भात दोन्ही पक्षांना संपूर्ण दिलासा देण्याचा प्रयत्न करते. त्यामुळे, विशिष्ट कामगिरीसाठीचा खटला हा हुकूम संमत झाल्यावर संपुष्टात येत नाही आणि ज्या न्यायालयाने विशिष्ट कामगिरीसाठी हुकूम संमत केला आहे, तो आदेश संमत झाल्यानंतरही आदेशावर नियंत्रण ठेवतो. कलम 28 केवळ निर्णय-पैसादारांना करार रद्द करण्याची मागणी

करण्याची परवानगी देत नाही तर न्यायालयाला रक्कम भरण्यासाठी मुदतवाढ देखील देते. या कलमांतर्गत अधिकार विवेकाधीन आहे आणि खटल्याच्या न्यायाची आवश्यकता भासल्यास न्यायालयाला आदेश पारित करावा लागतो. बी. सी. च्या संमती आदेशातही विक्रीचा विचार भरण्यासाठीची मुदत वाढवली जाऊ शकते, असा निर्णयही घेण्यात आला आहे. हे न्यायालय श्रीमती. पेरियक्कल आणि इतर विरुद्ध श्रीमतीदक्षिणानी मध्ये चिन्नाप्पा रेड्डी, न्यायाधीशांनी असे निरीक्षण नोंदवले की तडजोडीच्या आदेशातही, उघड अन्याय रोखण्यासाठी आणि जप्ती कलमांतर्गत पीडित पक्षाला दिलासा देण्यासाठी न्यायालय वेळ वाढवू शकते. न्यायालयाने पुढील निरीक्षण नोंदवलेः

> "4. तथापि, पक्षांनी तडजोड केली आणि न्यायालयाला तडजोडीच्या संदर्भात आदेश देण्यासाठी आमंत्रित केले, जे न्यायालयाने केले. पक्षकारांनी ठेवीसाठी ठरवलेली वेळ ही न्यायालयाने परवानगी दिलेली वेळ बनली आणि यामुळे न्यायालयाला योग्य प्रकरणांमध्ये वेळ वाढवण्याचा अधिकार मिळाला. अर्थात, वेळ साधारणपणे वाढवला जाणार नाही, किंवा केवळ विचारण्यासाठीही नाही. उघड अन्याय

रोखण्यासाठी दुर्मिळ प्रकरणांमध्ये ते मंजूर केले जाईल. हे खरे आहे की न्यायालय पक्षांमधील करार पुन्हा लिहिणार नाही परंतु न्यायालय जप्ती कलमापासून मुक्त होईल; आणि, जेथे पक्षांचा करार न्यायालयाच्या आदेशात विलीन झाला असेल, तेथे न्यायाचे उद्दिष्ट पुढे नेण्यासाठी कार्य करण्याचे न्यायालयाचे स्वातंत्र्य निश्चितच कमी होणार नाही."

12. तात्काळ प्रकरणात, 06.12.2010 तारखेच्या तडजोडीच्या आदेशानुसार, अपीलकर्त्याला 06.01.2011 वर किंवा त्यापूर्वी रु.1,47,500 ची शिल्लक विक्री रक्कम भरणे आवश्यक होते. शिल्लक रक्कम भरण्यास सुमारे पाच दिवसांचा विलंब झाला.त्यामुळे,त्यांनी 11.01.2011 वर अर्ज दाखल करून जमा करण्यासाठी न्यायालयाची परवानगी मागितली.

13. त्याच दिवशी संपरीक्षण न्यायालयाने परवानगी दिलेल्या रकमेची शिल्लक.त्यानुसार, त्याने ही रक्कम 11.01.2011 वर जमा केली आणि 12.01.2011 वर अपीलकर्त्याच्या बाजूने विक्री दस्तऐवज अंमलात आणला.त्यानंतर, मुदतवाढ मिळावी यासाठी अपीलकर्त्याने दाखल केलेल्या अर्जालाही संपरीक्षण न्यायालयाने परवानगी दिली.सुमारे 3 वर्षे उलटून गेल्यानंतर, करार रद्द करण्याची मागणी करणाऱ्या पहिल्या प्रतिवादीने दाखल

केलेला अर्ज ट्रायल कोर्टाने फेटाळला.ट्रायल कोर्टाचा हा आदेश उच्च न्यायालयाने रद्दबातल ठरवला आहे.

13. आमचे असे मत आहे की, ट्रायल कोर्टाने आपल्या विवेकबुद्धीनुसार ठोस कारणे देत विक्री शिल्लक जमा करण्यासाठी मुदतवाढ दिली आहे.आमच्या मते, उच्च न्यायालयाने हा आदेश रद्द करणे आणि विक्री करार रद्द करणे योग्य नव्हते.

14. परिणामी, अपील यशस्वी होते आणि त्यानुसार त्याला परवानगी दिली जाते.2016 च्या याचिका क्रमांक 1637 मधील 30.01.2018 दिनांकित उच्च न्यायालयाचा निर्णय आणि आदेश बाजूला ठेवला आहे आणि अपीलकर्त्याला रु. 1,47,500 ची शिल्लक रक्कम जमा करण्याची परवानगी देणारा 11.01.2011 दिनांकित खटल्याच्या न्यायालयाचा आदेश पुनर्संचयित केला आहे. खर्चाबद्दल आदेश नाही.

बिभूती भूषण बोस **अपील मंजूर करण्यात येते.**

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरिता 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