

[१९९६] २ एस. सी. आर

देव राज (मय्यत) कायदेशीर वारसाद्वारे

- विरुद्ध -

हरबंस सिंग (मय्यत) कायदेशीर वारसाद्वारे

१९ फेब्रुवारी, १९९६

[न्यायमूर्ति के. रामास्वामी आणि न्यायमूर्ति जी. बी. पटनायक]

मालमत्ता हस्तांतरण अधिनियम, १८८२ :

खरेदीदाराकडून गहाण ठेवीसाठी शुल्क चुकते करण्यात यावे या अटीवर जमिनीची विक्री- विक्रेत्याने गहाण ठेवीसाठी हप्त्याची रक्कम चुकती करणे- ही अट पूर्ण न केल्यामुळे विक्रेत्याने दावा केला की तो विक्रीला बांधील नाही- असे मानले- पुरावा स्पष्टपणे दर्शवितो की गहाण ठेवी केवळ विक्रेत्याने दिली होती- खरेदीदाराने गहाण ठेवी भरण्यासाठी पैसा आगाऊ दिले आहेत हे सिद्ध केले नाही- अशा परिस्थितीत महसूल अभिलेखांमध्ये त्याच्या नावाने नोंदबदल केली असती -खरेदीदाराने अट पूर्ण न केल्यामुळे, विक्रेता विक्रीसाठी बांधील नाही.

**दिवाणी अपिलीय अधिकार क्षेत्र : दिवाणी अपील क्र. ४२८६/१९९६**

दिनांक १५/०३/१९९५ रोजी पंजाब आणि हरियाणा उच्च न्यायालयाने आर. एस. ए. क्रमांक ६००/१९९५ मध्ये दिलेल्या न्यायनिर्णय आणि आदेशावरून.

अपीलकर्त्यासाठी श्री. बी. डी. शर्मा

उत्तरवादींसाठी श्री. नीरज जैन आणि सुश्री आभा आर. शर्मा

न्यायालयाने पुढीलप्रमाणे आदेश दिले :-

परवानगी दिली.

आम्ही दोन्ही पक्षांच्या अधिवक्त्यांचे म्हणणे ऐकले आहे.

अपीलकर्ता १८ कॅनल आणि मार्ला जमिनीचा मूळ मालक आहे हे मान्य आहे. घोषणा आणि मनाईहुकूमासाठीच्या त्याच्या दाव्यात, न्यायचौकशी न्यायालयाने हुकूमनामा पारित केला, परंतु अपील केल्यावर तो निर्णय फिरविण्यात आला. पंजाब आणि हरियाणा उच्च न्यायालयाने दिनांक १५ मार्च १९९५ रोजी दुसरे अपील क्रमांक ६००/१९९५ मध्ये याची पुष्टी केली.

मान्य केलेली तथ्ये अशी आहेत की, अपीलकर्त्याने मालक असल्याने उत्तरवादीला मालमत्ता विकली होती. मान्य आहे की, ती रु. ५,०००/- च्या रकमेसाठी बँकेकडे नजरगहाण ठेवली होती आणि विक्रीच्या तारखेपर्यंत ती रक्कम उत्तरवादीला चुकती करण्याच्या अटीच्या अधीन होती. प्रायमरी ऍग्रीकल्चरल बँक, होशियारपूरचे कारकून गुरदियाल सिंग यांच्या विधानावरून पुरावा मिळतो की, अपीलकर्त्याने तीन हप्ते भरले होते. त्यांच्या पुराव्यांवरून हे देखील सिद्ध झाले की रणजित सिंग यांनी तीन हप्त्यांमध्ये रक्कम दिली होती; एक १९७५ साली, दुसरी डिसेंबर १९७६ साली आणि तिसरी डिसेंबर १९७७ साली. बलजित सिंगने यांनी सुद्धा एका रकमेची भरणा केली होती आणि अंतिम रक्कम अपीलकर्त्याने दिनांक १८ डिसेंबर १९७९ रोजी स्वतः दिली होती. अशा प्रकारे, जरी विक्री उत्तरवादीच्या बाजूने केली गेली असली तरी त्याने घेतलेल्या कर्जाची रक्कम चुकती केली आहे, असे त्याचे तथ्यकथन आहे. सदर विक्री सशर्त असल्यामुळे आणि उत्तरवादीने अटीचे पालन न केल्यामुळे तो विक्रीला बांधील नाही. प्रतिकूल ताबा ठेवून त्याने आपले हक्क परिपूर्ण मिळविले, अशी विनंतीही त्याने केली आहे. उत्तरवादीने लेखी निवेदनात विनंती केली की, विक्री मोबदल्यासाठी होती आणि त्याने विक्री त्याच्या नावावर हस्तांतरित केली होती: त्याच्याकडे कायदेशीर ताबा आहे; आणि म्हणून, मनाई हुकूम दिला जाऊ शकत नाही. अपीलकर्त्याचा मुलगा रणजित सिंग याने केलेल्या भरणावर आणि त्याने ती रक्कम भरली होती यावर न्यायचौकशी न्यायालयाने विश्वास दर्शविला. त्या आधारावर, उत्तरवादीने कर्जाची परतफेड केली नाही, अशा निष्कर्षावर न्यायचौकशी न्यायालय पोहोचले.

बँकेचे कारकून गुरदियाल सिंग यांचा विशिष्ट पुरावा लक्षात घेता, हे स्पष्ट आहे की संपूर्ण कर्ज स्वतः अपीलकर्त्याने भरले होते. अपीलकर्त्याचे असे तथ्यकथन नाही की, त्याने उत्तरवादीला सदर रक्कम कर्जाची चुकती करण्यासाठी आगाऊ दिली होती आणि अपीलकर्त्याने, त्याच्या वतीने बँकेत कर्जाची रक्कम भरली होती. प्रकरणाच्या सदर दृष्टिकोनातून हे स्पष्ट आहे की, विक्री सशर्त असल्यामुळे आणि उत्तरवादीने अटीचे पालन न केल्यामुळे सदर विक्री निरर्थक ठरली होती, याबद्दल कोणताही वाद नाही. महसूल अभिलेखातील सर्व फेरफार नोंदींमध्ये, अपीलकर्त्याचे नाव मालक म्हणून कायम राहिले. जर खरोखरच, उत्तरवादीने कर्जाची परतफेड केली असती, तर एखाद्याने अशी अपेक्षा केली असती की महसूल अभिलेखांमध्ये त्याने त्याच्या नावाने नोंदबदल केली असती. त्याने

कधीही असा प्रयत्न केला नाही ज्यामुळे स्पष्टपणे दिसून येईल की त्यांनी प्रायमरी बँकेचे कर्ज भरले नव्हते, ज्याचे अधीन राहून विक्री केली गेली. अपीलपीठ न्यायालय आणि उच्च न्यायालयाने न्यायचौकशी न्यायालयाचा हुक्मनामा उलट फिरवताना योग्य दृष्टीकोनाद्वारे समस्या गाठली नाही.

अपील मंजूर केली जाते. दुसरे अपिलामध्ये उच्च न्यायालयाचे तसेच अपिलीय न्यायालयाचे न्यायनिर्णय आणि हुक्मनामा रद्द केले जातात आणि न्यायचौकशी न्यायालयाचा निर्णय पुनर्संचयित केला जातो. विनंती केल्याप्रमाणे दाव्यात हुक्मनामा दिला जातो. खर्चाबद्दल कोणताही आदेश नाही.

जी. एन.

अपील मंजूर.

### अस्वीकरण

"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 नाही. तसेच, इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणीकरिता वैध मानला जाईल".