(इंग्रजीत टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

[२०२३] ६ एस सी आर १७५

दामोदर नारायण सावळे (मय्यत) तर्फे कायदेशीर वारस

- विरुद्ध -

श्री. तेजराव बाजीराव म्हस्के आणि इतर

दिवाणी अपील क्रमांक ९३०/२०२३

०४ मे २०२३

[न्यायमूर्ती श्री. एम. आर. शाह आणि न्यायमूर्ती श्री. सी. टी. रवीकुमार]

महाराष्ट्र धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध आणि त्यांचे एकत्रीकरण कारण्याबाबत अधिनियम, १९४७ : अधिनियमाची प्रयोज्यता - वस्तुस्थिती अशी आहे, ३ एकर आणि २० गुंठे क्षेत्रफळ असलेली वादग्रस्त शेतजमीन आहे - त्यापैकी २ एकर २० गुंठे वादग्रस्त शेतजमीन प्रतिवादी क्र. १ ने प्रतिवादी क्र. २ कडून नोंदणीकृत विक्री विलेखाद्वारे खरेदी केली - उर्वरित भाग प्रतिवादी क्र. २ कडे राहिला- नंतर सदर वादग्रस्त शेतजमीन, सह-प्रतिवादीने अपीलकर्त्यास नोंदणीकृत विक्री विलेखाद्वारे १९७९ मध्ये विकली - प्रतिवादी क्र. २ म्हणजे उत्तरवादी क्र. १ द्वारे ताब्यासाठी विघ्न आणले गेले - अपीलकर्ता - वादीने ताब्यासाठी केलेला दावा- न्यायचौकशी न्यायालयाने असे मानले की, दावा केल्याप्रमाणे, अपीलकर्त्याने वादग्रस्त शेतजमीन खरेदी केली नाही आणि केवळ सावकारी व्यवहारासाठी हमी म्हणून निष्पादित केले; आणि सदर व्यवहारामुळे तुकडेबंदी अधिनियमाच्या तरतुदींचे उल्लंघन झाले आहे - प्रथम अपिलीय न्यायालयाने मालकी हक्काच्या बळावर अपीलकर्त्याच्या बाजूने ताब्याचा दावा ठरवला- दुसऱ्या अपीलमध्ये, उच्च न्यायालयाने एक एकर जमिनीची विक्री किंवा हस्तांतरण म्हणजे जमिनीच्या तुकड्याची विक्री मानून त्यास कलम ९(१) अन्वये निरर्थक ठरवून दावा फेटाळण्याचा हुकूम पुनर्संचयित केला आणि वादी अश्या विक्रीपत्राच्या आधारे ताबा घेऊ शकत नाही- अपील केल्यावर असे मानले: तुकडेबंदी अधिनियमांतर्गत सक्षम प्राधिकाऱ्याकडे निर्णयार्थ सोपविणे आवश्यक असलेल्या अशा कोणत्याही मुद्द्याचा सहभाग असल्याचा खुलासा दाव्यातील प्रकथनामध्ये केलेला नाही- प्रतिवादी क्र. २ ने सदर प्रकरणामध्ये दोन विक्री

कराराच्या संदर्भात असे दाखविण्याचा आणि सिद्ध करण्याचा प्रयत्न केला की, ते कधीही अंमलात आणण्याचे योजले नव्हते आणि प्रत्यक्षात ते कधीही अंमलात आणले गेले नाही. शिवाय, 'तुकडेबंदी अधिनियमाच्या' प्रयोज्यतेसाठी मूलभूत तथ्ये नसतानाही आणि प्रतिदाव्याच्या माध्यमातून कोणताही हक्क किंवा दावा मांडण्याच्या प्रश्नावर, हे समजले जाऊ शकत नाही की न्यायचौकशी न्यायालय आणि उच्च न्यायालय मुद्दे कसे काय तयार करू लागले आणि तेही, अधिकारक्षेत्रात जाऊन निर्णय घेण्यासाठी अधिकारक्षेत्राच्या सांविधिक निर्बंधाकडे दुर्लक्ष करून अशा मुद्द्यावर विचार करू लागले- प्रतिवादी क्र. २ ने तुकडेबंदी अधिनियमाच्या तरतुदी लागू करता येण्याजोगे कोणतेही प्रकरण सादर केले नाही - दाव्यातील हुकूमनामा पारित करणाऱ्या प्रथम अपिलीय न्यायालयाचा न्यायनिर्णय आणि हुकूमनामा बाजूला ठेवण्यात आणि न्यायचौकशी न्यायालयाचा दावा फेटाळण्याचा हुकूम पुनर्संचयित करण्यात उच्च न्यायालयाने चूक केली- उच्च न्यायालयाने पारित केलेला न्यायनिर्णय फेटाळला जातो आणि प्रथम अपिलीय न्यायालयाचा निर्णय पुनर्संचयित केला जातो - कलम ८, ९, ३१, ३६ए, ३६ बी.

दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८ : आदेश VIII, नियम ६ ए - प्रतिवादी तर्फे प्रति - दावा- केव्हा दाखल केला जाऊ शकतो- असे मानले : प्रतिवादीला सह-प्रतिवादी विरुद्ध प्रति-दावा करण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही कारण आदेश VIII, नियम ६ ए अन्वये तो वादीच्या दाव्याविरुद्ध प्रतिवादीद्वारे दाखल केला जाऊ शकतो- वस्तुस्थिती अशी आहे, तुकडेबंदी अधिनियमाचा संदर्भ देत, प्रतिवादी क्र. २ ने सादर दाव्यात दाखल केलेल्या लेखी निवेदनामध्ये एकमेव, अस्पष्ट प्रकथनाचा संदर्भ दिला आहे, ज्याचा प्रति-दावा म्हणून कोणत्याही प्रकारे अन्वयार्थ लावून वादपत्रासारखे मानले जाईल आणि आदेश VIII, नियम ६ ए च्या संदर्भात वादपत्रास लागू असलेल्या नियमांद्वारे शासित होईल आणि न्यायालयाला त्याच दाव्यात, मूळ दावा आणि प्रति-दावा या दोन्हींवर अंतिम न्यायनिर्णय देण्यास समर्थ करेल- विक्री विलेखाच्या वैधतेवरील आंतर-विवाद, जर प्रतिवादी क्र. २ आणि १ यांच्यात असेल, तर तो विषयांकित दाव्यात विचारार्थ घेतला जाऊ शकत नव्हता, कारण तो एका प्रतिवादीने त्याच्या सह-प्रतिवादीविरुद्ध प्रति-दाव्याच्या माध्यमातून हक्क किंवा दाव्याचा निर्णय घेण्याएवढा असेल.

सदर अपिलास मंजूर करताना, न्यायालयाने असे मानले :-

१.१ महाराष्ट्र धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध आणि त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम, १९४७ चा उद्देश किंवा प्रयोजन कोणत्याही अधिसूचित 'स्थानिक क्षेत्रांतर्गत' जमिनीचे हस्तांतरण पूर्णपणे प्रतिषिद्ध किंवा प्रतिबंधित करणे हा नाही, परंतु त्याचा ध्येय केवळ शेतजमिनीचे विखंडन रोखणे आणि त्याच्या चांगल्या लागवडीच्या उद्देशाने शेतजमिनीचे एकत्रीकरण करणे हा आहे. [परिच्छेद १८] [१९१-ई]

१.२ प्रतिवादीला जरी दाव्यात पर्यायी विसंगत प्रतिकथन करण्याचे अधिकार असले तरी त्याला असे प्रतिकथन मांडण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही, जे एकमेकांना परस्पर नष्ट करणारे आहे आणि असे प्रतिकथन दाखल केल्याने त्याचे केवळ नुकसानच होईल. [परिच्छेद १९] [१९१-जी-एच]

१.३ प्रतिवादी क्र. २ यांच्या तुकडेबंदी अधिनियमावर आधारित युक्तिवादांची दखल घेताना, न्यायचौकशी न्यायालय आणि उच्च न्यायालयाने देखील, तुकडेबंदी अधिनियमाच्या कलम ३६ अ अंतर्गत अधिकारक्षेत्राच्या सांविधिक मनाईकडे लक्ष दिले नाही. [परिच्छेद २०] [१९२-ए-बी]

१.४ उत्तरवादी क्र. २ ने असे प्रकरण सादर करण्याचे आणि सिद्ध करण्याचे प्रयत्न केले आहे की, दिनांक: ०४.०७.१९७८ रोजीचे विक्री विलेख आणि दिनांक: २१.०४.१९७९ रोजीचे विक्री विलेख (निशाणी १२८) हे कधीही अंमलात आणण्याचे योजले नव्हते आणि प्रत्यक्षात ते अंमलात आणले गेले नव्हते. जर ते मान्य केले गेले तर, तुकडेबंदी अधिनियमाच्या तरतुदी लागू होण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही, कारण ते केवळ जमिनीचे प्रत्यक्ष हस्तांतरण किंवा इतर अटींच्या समाधानाच्या अधीन राहून जमिनीची फाळणी झाल्यावरच लागू होतील. [परिच्छेद २२] [१९३-बी-डी]

१.५ तुकडेबंदी अधिनियमाच्या कलम ३६ अ आणि ३६ ब च्या संयुक्त वाचनाने असे दिसून येईल की, जेव्हा दिवाणी न्यायालयात दावा दाखल केला जातो, तेव्हा संबंधित न्यायालयाने या कायद्यांतर्गत अश्या समस्यांवर तोडगा काढण्यासाठी, निर्णय घेण्यासाठी किंवा त्याला हाताळण्यासाठी कोणत्याही सक्षम प्राधिकाऱ्याद्वारे तोडगा काढणे, निर्णय घेणे किंवा त्याला हाताळणे आवश्यक असलेल्या कोणत्याही मुद्द्यांचा समावेश आहे का याचा विचार करावा लागेल. जर तसे झाले, तर दाव्याला स्थगिती दिल्यानंतर हा मुद्दा (मुद्दे)

निर्णयासाठी अशा सक्षम प्राधिकाऱ्याकडे पाठविण्यात येईल. न्यायचौकशी न्यायालय आणि उच्च न्यायालयानेही सकृतदर्शनी असा कोणताही विचार केला नव्हता. [परिच्छेद २३] [१९३-डी -ई]

१.६ तुकडेबंदी अधिनियमाच्या कलम ३६ ब मध्ये वापरलेले शब्द - 'जर दिवाणी न्यायालयात दाखल झालेला कोणताही दावा' आणि 'कोणत्याही मुद्द्यांचा समावेश' निःसंशयपणे या वस्तुस्थितीकडे निर्देश करतील की, ‘दिवाणी न्यायालयात दाखल केलेल्या दाव्यात' कलमान्वये नमूद केलेल्या अशा मुद्द्यांचा सहभाग किंवा अन्यथा हा तुकडेबंदी अधिनियमाच्या कलम ३६ ब अंतर्गत विहित केलेल्या कार्यपद्धतींची उपयुक्तता ठरवणारा घटक आहे. त्यामुळे, तुकडेबंदी अधिनियमाच्या कलम ३६ ब अंतर्गत येणारा असा मुद्दा (मुद्दे) समाविष्ट आहेत की नाही या प्रश्नावर वादपत्रातील प्रकथनाच्या संदर्भात निर्णय घ्यायचा होता. स्वतःहून, वादपत्रातील प्रकथनांमध्ये अशा कोणत्याही मुद्द्यांचा सहभाग जाहीर केला नाही जे तुकडेबंदी कायद्यांतर्गत प्राधिकाऱ्याकडे निर्णयार्थ सोपवणे आवश्यक आहे. प्रश्न असा आहे की दाव्यात अशा मुद्द्याचा (मुद्द्यांचे) समावेश आहे की नाही म्हणून आम्ही लेखी निवेदनाचाही संदर्भ घेणार आहोत. आम्ही अगोदरच तुकडेबंदी अधिनियमाचा संदर्भ देत, प्रतिवादी क्र. २ ने सदर दाव्यात दाखल केलेल्या लेखी निवेदनामध्ये एकमेव, अस्पष्ट प्रकथनाचा संदर्भ दिला आहे, ज्याचा प्रतिदावा म्हणून कोणत्याही प्रकारे अन्वयार्थ लावून वादपत्रासारखे मानले जाईल आणि दि. प्र. सं. च्या आदेश VIII नियम ६ अ च्या संदर्भात वादपत्रास लागू असलेल्या नियमांद्वारे शासित होईल आणि न्यायालयाला त्याच दाव्यात, मूळ दावा आणि प्रतिदावा या दोन्हींवर अंतिम न्यायनिर्णय देण्यास समर्थ करेल. याशिवाय, आम्ही आधीच प्रतिवादी क्र. २ ने सादर केलेल्या आणि सिद्ध केलेल्या अश्या प्रकरणाची नोंद घेतली आहे की, निशाणी क्र. १२८ वरील विक्री विलेख आणि दिनांक: ०४.०७.१९७८ रोजीचे विक्री विलेख हे कधीही अंमलात आणण्याचे योजले नव्हते. अशा प्रकारे, त्याचा परस्पर नायनाट करणाऱ्या युक्तिवादाद्वारे, तुकडेबंदी अधिनियमातील तरतुदी लागू होतील असे कोणतेही प्रकरण प्रतिवादी क्र. २ द्वारे तयार करण्यात आलेले नाही. [परिच्छेद २४] [१९४- ए-एफ]

१.७ 'तुकडेबंदी अधिनियम' लागू होण्यासाठी आवश्यक मूलभूत तथ्ये नसतानाही (खरे तर, न्यायचौकशी न्यायालय आणि उच्च न्यायालयाने अशा पैलूंचा गांभीर्याने विचार केला नाही) आणि उपरोक्त निर्णय आणि तरतुदींमधून प्रकट झालेली स्थिती आणि प्रतिदाव्याच्या माध्यमातून कोणताही हक्क किंवा दावा मांडण्याच्या प्रश्नावर , हे समजले जाऊ शकत नाही की, न्यायचौकशी न्यायालय आणि उच्च न्यायालय मुद्दे कसे काय तयार करू लागले आणि तेही, अधिकारक्षेत्रात जाऊन निर्णय घेण्यासाठी अधिकारक्षेत्राच्या सांविधिक निर्बंधाकडे दुर्लक्ष करून अश्या मुद्द्यावर विचार करू लागले. [परिच्छेद २७] [१९५- बी- डी]

१.८ आक्षेपित न्यायनिर्णयाची काळजीपूर्वक छाननी केल्यास असे दिसून येईल की, उच्च न्यायालयाने अक्षरशः तुकडेबंदी अधिनियमांतर्गत प्रतिवादी क्र. २ द्वारे प्रतिवादी क्र. १ च्या नावावर दिनांक ०४. ०७. १९७८ रोजी निष्पादित केलेल्या विक्री विलेखाची वैधता विचारात घेतली. त्यावर थेट अचूक मुद्दा तयार न करता, प्रतिवादी क्र. २ ने दिनांक २१. ०४. १९७९ रोजी वादीच्या नावावर निष्पादित केलेल्या विक्री विलेखाची वैधता निश्चित केली. असे मत व्यक्त केले जाते की, प्रतिवादीला सह-प्रतिवादी विरुद्ध प्रतिदावा करण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही कारण तो दि. प्र. सं. च्या आदेश VIII, नियम ६ अ च्या आधारावर, वादीच्या दाव्याविरुद्ध प्रतिवादीद्वारे दाखल केला जाऊ शकतो. सध्याच्या प्रकरणात असा कोणताही प्रतिदावा नाही, जो उक्त तरतुदीच्या संदर्भात वादपत्र म्हणून मानला जाऊ शकतो आणि त्याद्वारे न्यायालयाला त्याच दाव्यात, मूळ दावा आणि प्रतिवादी क्र. २ ने दाखल केलेला प्रतिदावा, दोन्हीमध्ये अंतिम न्यायनिर्णय देण्यास सक्षम करतो. याव्यतिरिक्त, निर्विवादपणे, प्रतिवादी क्र. २ ने, दिनांक ०४. ०७. १९७८ रोजी प्रतिवादी क्र. १ च्या नावावर नोंदणीकृत विक्री विलेख निष्पादित केल्याबद्दल आक्षेप घेतला नाही आणि त्याच्या लेखी निवेदनात प्रतिवादी क्र. २ ने केवळ असे म्हटले होते की, तुकडेबंदी अधिनियमाच्या तरतुदींनुसार वादीला कोणत्याही दिलास्याचा हक्क नाही. जेव्हा तसे असेल, तेव्हा तुकडेबंदी अधिनियमाच्या तरतुदींनुसार, दिनांक ०४. ०७. १९७८ रोजी प्रतिवादी क्र. २ ने, प्रतिवादी क्र. १ च्या नावावर निष्पादित केलेल्या विक्री विलेखाला कायदेशीररित्या अचूकपणे मुद्दा तयार न करता, उच्च न्यायालय कसे काय निरर्थक धरू शकते आणि नंतर, त्याच्या आधारे, प्रतिवादी क्र. २ द्वारे दिनांक २१.०४.१९७९ रोजी वादीच्या नावावर निष्पादित केलेल्या निशाणी क्र . १२८ वरील विक्री विलेखाच्या वैधतेवर विचार करत आहे. उच्च न्यायालयाने प्रथम अपिलीय

न्यायालयाच्या निष्कर्षाची दखल सुद्धा घेतली होती की, निशाणी क्र . १२८ म्हणजे विक्री विलेखांतर्गत एक एकर जमिनीच्या विक्रीच्या संदर्भात प्रतिवादी क्र. २ ला कोणतीही तक्रार नव्हती आणि त्यानंतर, त्याच अनुषंगाने, प्रतिवादी क्र. २ ने, निशाणी क्र . १२८ म्हणजे विक्री विलेखाद्वारे रुपये ३,०००/- च्या मोबदल्यात वादीला एक एकर जमीन विकल्याबद्दल वाद घातला नाही आणि त्याचा ताबा वादीला देण्याची तत्परता आणि इच्छा दर्शविली होती, असे निरीक्षण नोंदवले. प्रकरण आणखी वाईट करण्यासाठी, प्रतिवादींद्वारे निष्पादित केलेल्या निशाणी क्र . १२८ म्हणजे नोंदणीकृत विक्री विलेखाच्या बळावर वादीला दाव्यातील जमिनीचा ताबा मिळण्याचा अधिकार आहे की नाही, या महत्त्वपूर्ण प्रश्नावर विचार करण्यात उच्च न्यायालय अपयशी ठरले आहे. [परिच्छेद ३०] [१९७-ए -जी]

१.९ दिनांक ०४. ०७. १९७८ रोजी प्रतिवादी क्र. २ ने प्रतिवादी क्र. १ च्या नावावर निष्पादित केलेल्या निशाणी क्र. १२८ वरील विक्री विलेखांतर्गत समाविष्ट असलेल्या विक्री व्यवहाराच्या वैधतेबाबत तुकडेबंदी अधिनियमातील तरतुदींच्या संदर्भात उच्च न्यायालयाचा निर्णय (जेव्हा तो प्रश्न कायदेशीररित्या दाव्यातील विषयामध्ये विचारात घेण्यासाठी उपलब्ध नव्हता) आणि उक्त विक्रीला निरर्थक ठरविणारी आभासी घोषणा, हे संपूर्णपणे अमान्य करण्यायोग्य आहे. हे अधिकारक्षेत्राच्या चुकीच्या गृहीतकांचे आणि पुराव्याचे चुकीचे आणि विकृत मूल्यमापनाचे उत्पादन आहे. तुकडेबंदी अधिनियमाच्या कलम ९ मधील उप कलम (१) अंतर्गत दिनांक २१.०४. १९७९ रोजीचा नोंदणीकृत विक्री विलेख (निशाणी क्र. १२८) हा निरर्थक ठरविण्याचा आधार असल्यामुळे तो अमान्य करण्यायोग्य आहे. [परिच्छेद ३१] [१९७-एच; १९८-ए-सी]

१.१० सदर व्यवहारामध्ये २ एकर आणि २० गुंटेच्या शिल्लक मर्यादेच्या संदर्भात प्रतिवादी क्र. २ ची तक्रार; प्रतिवादी क्र . २ म्हणजे या अपीलातील उत्तरवादी क्र. १ ने उपस्थित केलेल्या युक्तिवादांच्या संदर्भात , जे संबंधित आणि महत्त्वपूर्ण आहे ते केवळ निशाणी क्र. १२८ च्या नोंदणी आणि प्रतिवादी क्र. २ द्वारे त्याचे निष्पादन अशी वस्तुस्थितीच नव्हे तर त्याच्याद्वारे दिनांक ०४.०७. १९७८ रोजी प्रतिवादी क्र. १ च्या नावावर विक्री विलेखाच्या निष्पादनाची स्वीकारोक्ती देखील आहे. हे खरे आहे की प्रतिवादी क्र . २ ने असा युक्तिवाद केला की, ते सावकारी व्यवहारासाठी संपार्श्विक हमी म्हणून निष्पादित करण्यात आले होते. स्पष्टपणे, उच्च न्यायालयाने कायद्यातील प्रश्न म्हणून, दिनांक ०४.०७.१९७८ रोजी प्रतिवादी

क्र. २ ने प्रतिवादी क्र. १ च्या नावावर निष्पादित केलेल्या विक्री विलेखाची वैधता निश्चित केली नाही, तथापि न्यायचौकशी न्यायालय देखील या विषयावर विशिष्ट मुद्दा तयार केल्याविना अश्या निष्कर्षाप्रत पोहोचले. निर्विवाद वस्तुस्थिती अशी आहे की, निशाणी क्र. १२८ वरील विक्री विलेखाचे निष्पादन आणि नोंदणी करण्याच्या जवळपास नऊ (९) महिन्याअगोदर , दिनांक ०४.०७.१९७८ रोजीचे सदर विक्री विलेख निष्पादित करण्याचे आणि नोंदणीकृत करण्याचे मान्य केले गेले आहे. निशाणी क्र. १२८ वरून स्पष्ट होईल की, त्यात गाव 'जी' येथील सर्वे क्र. २०/२ मधील संपूर्ण ३ एकर २० गुंटाचा समावेश आहे आणि प्रतिवादी क्र. १ देखील त्याचा एक निष्पादक आहे. आक्षेपित न्यायनिर्णयाच्या परिच्छेद २४ च्या पहिल्या भागात उच्च न्यायालयाचे असे निरीक्षण आणि निष्कर्ष की, प्रतिवादी क्र. २ ने वादीला निशाणी क्र. १२८ अन्वये रुपये ३०००/- च्या मोबदल्यात एक एकर जमीन विकली याबद्दल आक्षेप घेतला नाही; हे सूचित करते की उर्वरित रक्कम रुपये ७०००/- ही निशाणी क्र. १२८ अंतर्गत समाविष्ट असलेल्या जमिनीच्या उरलेल्या भागासाठी मोबदला म्हणून होती. दिनांक ०४.०७.१९७८ रोजीच्या विक्री विलेखाची वैधता हा विषय प्रकरणातील प्रतिवादी क्र. १ विरुद्ध प्रतिवादी क्र. २ द्वारे उपस्थित केला जाऊ शकणारा मुद्दा/प्रश्न नसल्यामुळे आणि मुद्दा म्हणून योग्यरित्या उपस्थित केला गेला नाही, त्यामुळे प्रतिवादी क्र. १ ने वादीला अशा प्रमाणात विक्री केल्याबद्दल वादच घातला नाही तर निशाणी क्र. १२८ ची संयुक्त अंमलबजावणी आणि निशाणी क्र. १२८ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे, विक्रीबद्दल मोबदल्याच्या रकमेची पावती सुद्धा मान्य केली. प्रतिवादी क्र. २ ने दिनांक ०४.०७.१९७८ रोजीच्या विक्री विलेखाच्या वैधतेला कोणत्याही सक्षम प्राधिकारी किंवा दिवाणी न्यायालयासमोर आव्हान केल्याबद्दल कोणतेही प्रकरण मिळाले नाही, म्हणून या प्रश्नावर तपशीलवारपणे विचार करण्याची गरज नाही. दिनांक ०४.०७.१९७८ रोजीच्या विक्री विलेखाच्या वैधतेवरील आंतर-विवाद, जर प्रतिवादी क्र. २ आणि १ मध्ये असेल, तर वादातील विषयामध्ये आधीच नमूद केल्यामुळे त्याचा विचार केला जाऊ शकत नव्हता, कारण तो एका प्रतिवादीने त्याच्या सह-प्रतिवादी विरुद्ध प्रतिदावा दाखल करून हक्क किंवा मागणीच्या अभिनिर्णयासारखे असेल. तुकडेबंदी अधिनियमांतर्गत त्याच्या निरर्थकतेबद्दल निष्कर्ष हे आधीच अमान्य करण्यात आले होते. [परिच्छेद ३४] [२००-बी - एच ; २०१- ए-बी]

१. ११ मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या कलम ५४ आणि नोंदणी कायद्याच्या कलम १७ अनुसार आणि स्थावर मालमत्तेची किंमत रु. १००/- पेक्षा जास्त असल्यामुळे निशाणी क्र. १२८ लेखनिविष्ट आणि नोंदणीकृत करण्यात आले. निशाणी क्र. १२८ मध्ये विनिर्दिष्टपणे पक्षकारांचा हेतू देखील प्रतिबिंबित होतो आणि त्याच वेळी, त्यात सध्याचा मालकी हक्क आणि स्वामित्व अप्रत्यक्षपणे न देण्याचा हेतू प्रतिबिंबित करणारा काहीही नाही. दुसऱ्या शब्दांत सांगायचे तर, मालकी हक्क देण्याचा निर्णय घेताना आजूबाजूची परिस्थिती आणि पक्षकारांचे वर्तन विचारात घेण्याची गरज केवळ दस्तऐवजातील वाचन अनिर्णायक आणि संदिग्ध असेल तरच उद्भवेल. प्रतिवादी क्र. २ चा तोंडी पुरावा, निशाणी क्र. १२८ वरील नोंदणीकृत विक्री विलेखास वरचढ करू शकत नाही, जे प्रथम अपिलीय न्यायालयाने या प्रकरणातील तथ्ये, परिस्थिती आणि अभिलेखावरील पुराव्याद्वारे मानले आहे. अशा परिस्थितीत, इतर कोणत्याही प्रश्नांचा विचार करण्याची गरज नाही. उच्च न्यायालयाने विषयांकित दाव्यात हुकूमनामा पारित करणाऱ्या प्रथम अपिलीय न्यायालयाचा न्यायनिर्णय आणि हुकूमनामा बाजूला ठेवून आणि दावा खारीज करण्याचा हुकूमनामा पुनर्संचयित करताना पुराव्याच्या विकृत मूल्यांकनाच्या आधारे गंभीर चूक केली आहे. [परिच्छेद ३५] [२०१-ई- एच]

१.१२ दिवाणी न्यायाधीशाचा हुकूमनामा पुनर्संचयित करण्यासाठी उच्च न्यायालयाने दुसऱ्या अपिलामध्ये दिलेला न्यायनिर्णय आणि अंतिम आदेश रद्द करण्यात येत आहे. अतिरिक्त जिल्हा न्यायाधीशांचा न्यायनिर्णय आणि हुकूमनामा पुनर्संचयित करण्यात येतो. [परिच्छेद ३६] [२०२-ए-बी]

चरणजीत आणि इतर-विरुद्ध-पंजाब राज्य आणि इतर **(२०१३) ११ एससीसी १६३ : [२०१३] १० एस. सी. आर. ६८८;** आदमबाई सुलेमानभाई अजमेरी आणि इतर-विरुद्ध-गुजरात राज्य **(२०१४) ७ एस. सी. सी. ७१६: [२०१४] ७ एस. सी. आर ४८;** जग मोहन चावला आणि इतर-विरुद्ध-डेरा राधा स्वामी सतसंग आणि इतर **(१९९६) ४ एस. सी. सी. ६९९ : [१९९६] २ पुरवणी एस. सी. आर. ५०९;** रोहित सिंग आणि इतर-विरुद्ध- बिहार राज्य **(२००६) १२ एस. सी. सी. ७३४ : [२००६] ७ पुरवणी एस. सी. आर. २७८- संदर्भित.**

<u>प्रकरणात कायद्याचे संदर्भ</u>

[२०१३] १० एस. सी. आर. ६८८	**संदर्भ दिला आहे**	**परिच्छेद १०**
[२०१४] ७ एस. सी. आर ४८	**संदर्भ दिला आहे**	**परिच्छेद १०**
[१९९६] २ पुरवणी एस. सी. आर. ५०९	**संदर्भ दिला आहे**	**परिच्छेद २५**
[२००६] ७ पुरवणी एस. सी. आर. २७८	**संदर्भ दिला आहे**	**परिच्छेद २६**

दिवाणी अपिलीय अधिकारक्षेत्र : दिवाणी अपील क्रमांक ९३०/२०२३

मुंबई येथील उच्च न्यायालयाच्या न्यायाधिकारात, नागपूर खंडपीठ , नागपूर यांनी दिनांक ३०.१०.२०१५ रोजी दुसरे अपील क्र. ४३५/१९९५ मध्ये दिलेल्या न्यायनिर्णय आणि आदेशावरून.

सुश्री अपूर्वा, श्री. शिवाजी एम. जाधव, श्री. ब्रिज किशोर साह, मेसर्स एस. एम. जाधव आणि कंपनी, अपीलकर्त्यांचे अधिवक्ता.

श्री. किशोर लांबट, सुश्री सुजा जोशी, सुश्री काश्मीरा लांबट, श्री. सचिन पाहवा, मेसर्स लांबट आणि असोसिएट्स, उत्तरवादींचे अधिवक्ता.

न्यायमूर्ती सी. टी. रविकुमार यांनी दिलेले न्यायनिर्णय

१. भारतीय राज्यघटनेच्या अनुच्छेद १३६ अन्वये दाखल केलेले हे अपील, मुंबई येथील उच्च न्यायालयाच्या न्यायाधिकारात नागपूर खंडपीठ, नागपूर यांनी दिनांक ३०. १०. २०१५ रोजी दुसरे अपील क्र. ४३५/१९९५ मध्ये पारित केलेल्या न्यायनिर्णय आणि अंतिम आदेशाच्या विरुद्ध निर्देशित केले आहे, ज्याद्वारे आणि ज्याअंतर्गत माननीय उच्च न्यायालयाने, अतिरिक्त जिल्हा न्यायाधीश, बुलडाणा यांच्या न्यायालयाने नियमित दिवाणी अपील क्र. ९८/१९८७

मध्ये दिलेला न्यायनिर्णय आणि हुकूमनामा उलट फिरविला; जे सह दिवाणी न्यायाधीश, कनिष्ठ स्तर, चिखली यांच्या न्यायालयाने नियमित दिवाणी दावा क्र. २५७/१९८५ (प्रकरण हस्तांतरित करण्यापूर्वी, मूळत: दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ स्तर, बुलडाणा यांच्या न्यायालयाच्या फाईल वर नियमित दिवाणी दावा क्र. १०४/१९७९ म्हणून क्रमांकित) मध्ये दिलेला न्यायनिर्णय आणि बरखास्तीचा हुकूमनामा फिरवून पारित करण्यात आले होते. थोडक्यात, आक्षेपित न्यायनिर्णयाद्वारे, न्यायचौकशी न्यायालयाने पारित केलेला दावा बरखास्तीचा हुकूमनामा माननीय उच्च न्यायालयाने पुनर्संचयित केला. वर नमूद नियमित दिवाणी दावा हा मालकी हक्काच्या बळावर दाव्यामधील जमिनीच्या ताब्यासाठी आहे.

२. गाव गांगलगाव, तालुका चिखली, जिल्हा बुलढाणा येथे खसरा क्र. २०/२ मध्ये ३ एकर आणि २० गुंठे क्षेत्रफळ असलेल्या वादग्रस्त शेतजमिनीचा ताबा मिळवण्यासाठी दाव्यात ठाम विधान केले आहेत, ज्याचे संक्षिप्त तपशील खालीलप्रमाणे आहे :-

मूळ प्रतिवादी क्र. १ आणि २ म्हणजे रामकृष्ण गणपत म्हस्के आणि तेजराव बाजीराव म्हस्के यांनी वरील वर्णन केलेली वादग्रस्त शेतजमीन, दिनांक २१.०४.१९७९ रोजीच्या नोंदणीकृत विक्री विलेख (निशाणी क्र. १२८) द्वारे वादीला विकली आहे. ते निष्पादित केल्यानंतर लगेच वादीकडे कब्जा देण्यात आला. त्याच्याकडे असलेल्या कब्ज्यावर, प्रतिवादी क्र. २ यांनी दिनांक २५.०४.१९७९ रोजी अडथळा निर्माण करायला सुरुवात केली. त्यानंतर दिनांक २१.०५.१९७९ रोजी दावा दाखल करण्यात आला. नोंदणीकृत विक्री विलेख (निशाणी क्र. १२८) लक्षात घेता, त्याने वादग्रस्त जमिनीवर संपूर्ण हक्क मिळवला आणि अश्या परिस्थितीत, प्रतिवादी क्र. २ ज्याने कर्ज फेडण्यासाठी आणि कौटुंबिक गरजांसाठी ती जमीन विकली होती, त्याला वादीच्या शांततापूर्ण कब्ज्यावर अडथळा आणण्याचा कोणताही अधिकार किंवा कारण नव्हते. वर नमूद केल्याप्रमाणे, प्रतिवादींना ३ एकर आणि २० गुंठे क्षेत्रफळ असलेल्या संपूर्ण शेतजमिनीच्या विक्रीबद्दल मोबदल्याची एकूण रक्कम रुपये १०,०००/- देण्यात आली, कारण दिनांक ०४.०७.१९७८ रोजीच्या नोंदणीकृत विक्री विलेख द्वारे, प्रतिवादी क्र. १ यांनी प्रतिवादी क्र. २ कडून वर नमूद एकूण क्षेत्रफळ पैकी २ एकर आणि २० गुंठे जमिनीवर मालकी हक्क मिळवला आणि उर्वरित एक एकर जमीन प्रतिवादी क्र.२ यांच्या मालकी ताब्यात राहिली. त्याचे प्रकरण असे आहे की, प्रतिवादी क्र. २ यांनी त्यांना देण्यात आलेल्या मोबदल्याच्या रकमेचा वापर त्यांच्या कर्जाची

परतफेड करण्यासह विविध कारणांसाठी केला होता. हे लक्षात घेणे देखील प्रासंगिक आहे की, ज्यापासून सदर अपील उद्भवली आहे, त्या विशेष परवानगी याचिकामधील मूळ याचिकाकर्ता म्हणजे वादी सदर कार्यवाही प्रलंबित असताना मरण पावला आणि त्यानंतर त्याच्या कायदेशीर वारसांची नावे 'याचिकाकर्ते' म्हणून दाखल करण्यात आली. म्हणून यापुढे जेथे असा संदर्भ आवश्यक आहे, तेथे त्यांचा उल्लेख 'अपिलार्थी ' म्हणून करण्यात आला आहे. दुसरे अपील प्रलंबित असताना, प्रतिवादी क्र. १ / मूळ प्रतिवादी क्र. २ च्या मृत्यूनंतर, त्याच्या कायदेशीर वारसांना 'अतिरिक्त प्रतिवादी' म्हणून सामील करण्यात आले आणि येथे ते प्रतिवादी क्र. २ ते ६ आहेत. प्रतिवादी क्र. ६ च्या वतीने माननीय चेंबर न्यायमूर्ती यांच्या आदेशाचे पालन न केल्याबद्दल, दिनांक २२. ११. २०१७ रोजीच्या आदेशानुसार विशेष परवानगी याचिका खारीज करण्यात आली. दुस-या याचिकेच्या टप्प्यावर, प्रतिवादी क्र. २ म्हणजे येथे प्रतिवादी क्र. १ आहे, त्याच्या मृत मुलाचे कायदेशीर वारसांना 'प्रतिवादी' म्हणून सामील करण्यात आले आणि येथे ते प्रतिवादी क्र. ७ ते ९ आहेत.

३. प्रतिवादी क्र. १ यांनी वादीच्या दाव्याचे आणि युक्तिवादांचे समर्थन करणारे लेखी निवेदन दाखल केले आणि त्यात त्यांनी असेही नमूद केले की, विक्री विलेख निष्पादित केल्यानंतर, तो आणि प्रतिवादी क्र. २ (यातील प्रतिवादी क्र. १) दाव्यातील जमिनीचा ताबा घेऊन वेगळे झाले आणि नंतर, प्रतिवादी क्र. २ (यातील प्रतिवादी क्र. १) अप्रामाणिक झाला आणि वादीच्या कब्ज्यावर अडथळा आणू लागला. तथापि, प्रतिवादी क्र. २ (यातील प्रतिवादी क्र. १) यांनी लेखी निवेदन दाखल करून आणि वादीचे दावे व युक्तिवाद नाकारून दाव्याला विरोध केला. थोडक्यात, लेखी निवेदनाद्वारे त्यांची स्पष्ट विनंती अशी आहे :-

दिनांक २१. ०४. १९७९ रोजीचे विक्री विलेख (निशाणी क्र. १२८) खोटे दस्तऐवज आहे, जो कधीही अंमलात आणण्याचे योजले नव्हते आणि प्रत्यक्षात ते कधीही अंमलात आणले गेले नव्हते. विक्री विलेख (निशाणी क्र. १२८) अंमलात आणण्याचे मान्य करताना त्याचा प्रकरण असा आहे की, जरी तो विक्री विलेख म्हणून अंमलात आणला गेला असला तरी प्रत्यक्षात जे घडले ते केवळ कर्जाची रक्कम रु. १,०००/- हे १२ महिन्याच्या आत रु. १,५००/- परतफेड करण्याच्या वचनासह केलेल्या सावकारीच्या व्यवहारासाठी संपार्श्विक हमी म्हणून विक्री विलेखाच्या अंमलबजावणीशिवाय दुसरे काहीही नव्हते. हे लक्षात घेण्यासारखे

आहे की, प्रतिवादी क्र. २ (यातील प्रतिवादी क्र. १) यांनी पुढे लेखी निवेदनात असा युक्तिवाद केला की, मूळ प्रतिवादी क्र. १ च्या नावावर नोंदणीकृत केलेले विक्री विलेख देखील त्याच स्वरूपाचे होते. तो पुढे असा युक्तिवाद करेल की, या व्यवहारांमध्येही खरे तर वैध विक्री व्हावी म्हणून निशाणी क्र. १२८ वर असलेले विक्री विलेखच्या बाबतीत खरेदीदारांकडून विक्रीचा विचार केला जात नव्हता आणि अशा इतर विक्री दस्तऐवजांची अंमलबजावणीही विक्री करण्याचा कोणताही हेतू न बाळगता, कर्ज घेण्याच्या वेळी करण्यात आली होती. असा युक्तिवाद करण्यासाठी की वादीने मागितल्याप्रमाणे, तो कोणतीही दिलासा मिळण्यास पात्र नाही, तो आणखी दोन युक्तिवादही मांडेल; प्रथम, महाराष्ट्र धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध आणि त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम, १९४७ (यापुढे 'तुकडेबंदी अधिनियम' म्हणून संदर्भित) च्या तरतुदींच्या आधारे आणि दुसरे, मुंबई सावकारी कायदा, १९४६ च्या कलम १० मधील तरतुदींच्या दृष्टीने, तो केवळ २ हेक्टरपेक्षा कमी जमीन असलेला मूळ शेतकरी आहे आणि त्याचे वार्षिक उत्पन्न रुपये १,२००/- पेक्षा कमी आहे, या वस्तुस्थितीमुळे लागू होते.

४. विरोधी याचिकांच्या आधारे, न्यायचौकशी न्यायालयाने खालील मुद्दे तयार केले आणि त्यांना खालील पद्धतीने उत्तरे दिली, जे त्यांच्या न्यायनिर्णयाच्या परिच्छेद क्र. ६ वरून पाहिले जाऊ शकते :-

मुद्दे	**निष्कर्ष**
१. अभिकथन केल्याप्रमाणे वादी सिद्ध करतो काय की त्याने दाव्यातील शेतजमीन प्रतिवादींकडून खरेदी केली होती ?	नकारार्थी
२. पुढे तो असे सिद्ध करतो काय की दाव्यातील विक्री विलेख कायदेशीर गरजेसाठी आहे?	नकारार्थी
३. वादी, दरम्यानच्या चौकशीसह दाव्यातील	नकारार्थी

शेतजमिनीचा ताबा मिळण्यास पात्र आहे काय ?

४. अभिकथन केल्याप्रमाणे प्रतिवादी क्र. २ सिद्ध करतो काय की दाव्यातील विक्री विलेख बनावट, खोटा आणि नाममात्रचा आहे ?	होकारार्थी
५. पुढे तो असे सिद्ध करतो काय की, वादी परवान्याविना सावकारी व्यवहार करतो ?	होकारार्थी
६. पुढे तो असे सिद्ध करतो काय की, लेखी निवेदनाच्या परिच्छेद ९ मध्ये दिलेल्या करारानुसार दाव्यातील विक्री विलेख तयार करण्यात आला होता ?	होकारार्थी
७. पुढे तो असे सिद्ध करतो काय की, दाव्यातील शेतजमीन इतर व्यक्तींच्या मालकीची आहे ?	होकारार्थी
८. पुढे तो असे सिद्ध करतो काय की, अभिकथन केल्याप्रमाणे दाव्यातील विक्री विलेखाच्या निष्पादनासाठी जिल्हा न्यायाधीशांची परवानगी आवश्यक आहे?	होकारार्थी
९. पुढे तो असे सिद्ध करतो काय की, लेखी निवेदनाच्या परिच्छेद १४ मध्ये अभिकथन केल्याप्रमाणे तो एक अत्यल्प भूमालक आहे ?	होकारार्थी
१०. दिलासा आणि खर्च ?	अंतिम आदेशानुसार

५.	अशा प्रकारे तयार केलेल्या मुद्द्यांवर परत आलेल्या निष्कर्षांच्या आधारे, न्यायचौकशी न्यायालय या निष्कर्षांवर पोहोचले की, दावा केल्याप्रमाणे वादीने दाव्यातील शेतजमीन विकत घेतली नाही आणि विक्री विलेखाचे निष्पादन प्रतिवादी क्र.२ च्या कायदेशीर गरजेसाठी होते हे सिद्ध करण्यात तो अपयशी ठरला. पुढे, ते या निष्कर्षावर पोहोचले की, विक्री विलेख हा एक खोटा दस्तऐवज होता आणि तो केवळ सावकारी व्यवहारातील हमी म्हणून निष्पादित करण्यात आला होता आणि परिणामी, मूळ दावा खर्चासह खारीज करण्यात आला.

६.	अयशस्वी झालेल्या वादीतर्फे दाखल केलेल्या नियमित दिवाणी अपील क्र. ९८/१९८७ मध्ये प्रतिपक्षाच्या निवेदनांच्या आधारे प्रथम अपिलीय न्यायालयाने विचारार्थ घेण्यासाठी खालील मुद्दे तयार केले आणि खालील निष्कर्षांवर परत आले :-

मुद्दे	**निष्कर्ष**
१. वादीने असे सिद्ध केले आहे काय की प्रतिवादी क्र.२ ने निशाणी क्र. १२८ अन्वये त्याच्या नावावर विक्री विलेख निष्पादित केला होता आणि तो सदर मालमत्तेचा मालक झाला आहे ?	होय
२. प्रतिवादी क्र. २ ने असे सिद्ध केले आहे काय की निशाणी क्र. १२८ वरील विक्री विलेख हा नाममात्रचा दस्तऐवज होता आणि सावकारीच्या व्यवहारासाठी संपार्श्विक हमी म्हणून अंमलात आणला गेला होता ?	नाही
३. वादीला दाव्यातील मालमत्तेचा ताबा	होय

मिळविण्याचा हक्क आहे काय ?

४. कोणता आदेश ? अंतिम आदेशानुसार

७. म्हणून हे स्पष्ट आहे की, न्यायचौकशी न्यायालयाने दाव्यातील जमिनीच्या संदर्भात, त्यामध्ये अपिलार्थी म्हणजे वादीच्या नावावर विक्री विलेख (निशाणी क्र. १२८) नोंदणीकृत करण्याच्या कायदेशीर प्रभाव आणि परिणामांकडे अक्षरशः दुर्लक्ष केले होते, असे आढळल्यावर प्रथम अपिलीय न्यायालयाने त्या पैलूवर लक्ष केंद्रित करून तयार केलेल्या मुद्द्यांचा विचार केला. हे खरे आहे की, विक्री विलेख म्हणजे निशाणी क्र. १२८ कायम ठेवण्यासाठी प्रथम अपिलीय न्यायालयाने दिनांक २७.०४.१९७९ रोजीच्या नोटीस (निशाणी क्र. ११३) ला, व्यवहारानंतर लगेच प्रतिवादी क्र.२ ने वादीच्या नावाने जारी केलेल्या वर्चुअली लॉयर नोटीसला योग्य महत्त्व दिले होते आणि असे मत व्यक्त केले होते की, ते विक्री विलेख (निशाणी क्र. १२८) द्वारे प्रभावी आणलेल्या विक्रीच्या वस्तुस्थितीला समर्थन देईल. अशा विचारांवर आणि अभिलेखावरील सामग्रीचे मूल्यांकन केल्यावर प्रथम अपिलीय न्यायालयाने असे मत व्यक्त केले की, प्रतिवादी क्र.२ हे सिद्ध करण्यात अयशस्वी ठरला आहे की विक्रीचा व्यवहार हा सावकारी व्यवहाराचा एक परिणाम होता आणि विक्री विलेख हा नाममात्र स्वरूपाचा होता. परिणामी अपील मंजूर करण्यात आली, न्यायचौकशी न्यायालयाने पारित केलेला न्यायनिर्णय आणि हुकूमनामा रद्द करण्यात आला आणि ताबा मिळण्यासाठी दाव्यात, मालकी हक्काच्या बळावर हुकूमनामा वादी (त्यातील अपीलकर्ता) च्या बाजूने पारित करण्यात आला.

८. सदर न्यायनिर्णय आणि हुकूमनाम्यामुळे यासाठी व्यथित आणि असमाधानी वाटत आहे की, मूळ प्रतिवादी क्र. २ म्हणजे यातील उत्तरवादी क्र. १ यांनी दुसरे अपील क्र. ४३५/१९९५ दाखल केले होते, ज्याची परिणती शेवटी आक्षेपार्ह न्यायनिर्णयात झाली.

९.	आक्षेपित न्यायनिर्णयाचे अवलोकन केल्यावर असे स्पष्ट होईल की, दिनांक १५.१०.२०१५ रोजी उच्च न्यायालयाने कायद्याच्या सारभूत प्रश्नांना खाली नमूद केल्याप्रमाणे पुन्हा तयार केलेः-

[१] प्रतिवादी क्र. १ आणि २ यांनी दिनांक २१. ०४. १९७९ रोजी निष्पादित केलेल्या विक्री विलेखाच्या आधारे, वादीने दाव्यातील मालमत्ता ताब्यात घेण्याच्या हुकूमनाम्यासाठी आपला हक्क स्थापित केला आहे काय ?

[२] प्रतिवादी क्र. २ यांनी असे सिद्ध केले आहे काय की, विक्री विलेख म्हणजे निशाणी क्र. १२८ हा नाममात्र स्वरूपाचा आणि संपार्श्विक हमी म्हणून होता आणि उक्त व्यवहार महाराष्ट्र धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध आणि त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियमाच्या कलम ८ मधील तरतुदींमुळे प्रभावित झाला होता?

[३] न्यायचौकशी न्यायालयाने नोंदवलेले निष्कर्ष उलट फिरवताना, निम्न अपिलीय न्यायालयाने निर्विवाद तथ्यात्मक स्थिती विचारात घेऊन न्यायचौकशी न्यायालयाने नोंदवलेल्या निष्कर्षांकडे दुर्लक्ष केले आहे काय ?

१०.	जरी भारतीय राज्यघटनेच्या अनुच्छेद १३६ अन्वये असलेल्या अधिकारांचा वापर संयमाने केला पाहिजे, तरी उक्त अनुच्छेदात असे काहीही नाही की, जे निम्न न्यायालयाच्या वस्तुस्थितीच्या अगदी समवर्ती निष्कर्षांना उलट फिरविण्यास सर्वोच्च न्यायालयाला प्रतिबंधित करते, जर अभिलेखातील पुराव्यांच्या आधारे त्याचे असे मत असेल की निम्न न्यायालयांच्या निष्कर्षांची पुष्टी केल्यास न्यायाचा गंभीर अपव्यय होईल. या न्यायालयाने **'चरणजीत आणि इतर - विरुद्ध - पंजाब राज्य आणि इतर'** [१] तसेच **'आदमबाई सुलेमानभाई अजमेरी आणि इतर - विरुद्ध- गुजरात राज्य'** [२] या प्रकरणांमध्ये तसे मत व्यक्त केले होते. त्यामुळे, प्रथम अपिलीय न्यायालयाने योग्य विचार करूनही, कायदेशीररीत्या अभिलेखावर आणलेली एखादी संबंधित सामग्री आणि त्याच्या अस्तित्वामुळे उद्भवणाऱ्या कायद्याचा प्रश्नावर उच्च न्यायालयाने विचार केला नसेल, तर अशा विचारांवर आधारित न्यायनिर्णय उलट फिरविताना सुद्धा या न्यायालयाला अनुच्छेद १३६ अंतर्गत अधिकारांच्या आव्हानाचे विचार करणे आवश्यक आहे. प्रकरणाच्या त्या दृष्टिकोनातून या अपीलाचा विचार करताना,

खालीलप्रमाणे प्राप्त झालेल्या महत्त्वाच्या आणि संबंधित तथ्यांचा संदर्भ घेणे केवळ योग्य आणि फायदेशीर आहे :

(i) निशाणी क्र. १२८ हे नोंदणीकृत विक्री विलेख आहे.

(ii) त्याचे निष्पादन दोन्ही मूळ प्रतिवादींनी मान्य केले आहे. (हे खरे आहे की प्रतिवादी क्र.२ (यातील उत्तरवादी क्र. १) असा युक्तिवाद करतो की सदर दस्तऐवज सावकारीच्या व्यवहाराच्या वेळी संपार्श्विक हमी म्हणून निष्पादित करण्यात आला होता.

(iii) प्रतिवादी क्र.२ (यातील उत्तरवादी क्र. १) यांनी सुद्धा २ एकर आणि २० गुंठे जमिनीच्या संदर्भात प्रतिवादी क्र. १ (निशाणी क्र. १२८ च्या पूर्वीच्या वेळी) च्या नावावर विक्री विलेख निष्पादित करण्याचे मान्य केले आहे. (येथेही, प्रतिवादी क्र.२ ने असा दावा केला की उधार घेतलेल्या पैशासाठी संपार्श्विक सुरक्षा म्हणून विक्री विलेख निष्पादित करण्यात आले आणि म्हणून त्यावरील निश्चित व्याजासह त्याला परतफेड करण्यायोग्य होता).

११. आम्ही अगोदरच, निम्न न्यायालयांनी तयार केलेल्या वादप्रश्नांचा / मुद्दांचा आणि संबंधित न्यायालयांनी परत केलेल्या निष्कर्षांचा संदर्भ दिला आहे, जे त्यांच्या संबंधित न्यायनिर्णयासाठी आधार बनले आहेत. वर नमूद केलेले निर्णय आणि उपलब्ध असलेली संबंधित तथ्ये आणि यापुढे संदर्भित केल्या जाणाऱ्या संबंधित अधिनियमांतर्गत संबंधित तरतुदी लक्षात घेऊन, आम्ही या अपिलावर विचार करू शकतो.

१२. आधी नमूद केल्याप्रमाणे उच्च न्यायालयाने, प्रथम अपिलीय न्यायालयाचा न्यायनिर्णय आणि हुकूमनामा उलट फिरविल्यानंतर, न्यायचौकशी न्यायालयाचा हुकूमनामा पुनर्संचयित केला. या संदर्भात, उच्च न्यायालयाने पुन्हा तयार केलेला वर नमूद कायद्याचा सारभूत प्रश्न क्रमांक ३ लक्षात घेण्यायोग्य आहे, ज्यात असा प्रश्न आहे की, न्यायचौकशी न्यायालयाने नोंदवलेले निष्कर्ष उलट फिरविताना निम्न अपिलीय न्यायालयाने निर्विवाद तथ्यात्मक स्थितीच्या दृष्टीने, महत्वपूर्ण तथ्यांवर नोंदवलेल्या निष्कर्षांकडे दुर्लक्ष केले होते काय ? आम्ही येथे आणखी भर घालण्यास त्वरा करू शकतो की, केवळ आक्षेपित

न्यायनिर्णयाच्या अवलोकनावरून असे दिसून येईल की, कायद्याचा असा प्रश्न तयार केल्यानंतर उच्च न्यायालयाने अगदी वरवर श्रेय देणारे कृत्य केले कारण प्रथम अपिलीय न्यायालयाने पारित केलेला न्यायनिर्णय आणि हुकूमनामा उलट फिरविताना त्याने नोंदणीकृत विक्री विलेख म्हणजे निशाणी क्र . १२८ चा कायदेशीर प्रभाव आणि परिणाम विचारात घेतला नाही, जो प्रथम अपिलीय न्यायालयाने विचारात घेतला होता.

१३. न्यायचौकशी न्यायालयाच्या न्यायनिर्णयाची छाननी केल्यास निःसंशयपणे असे दिसून येईल की, प्रतिवादी क्र. २ ने दिनांक २१.०४. १९७९ रोजी निशाणी क्र . १२८ वरील विक्री विलेख वादीच्या नावावर आणि दिनांक ०४.०७.१९७८ रोजीचा विक्री विलेख प्रतिवादी क्र. १ च्या नावावर निष्पादित आणि नोंदणी करण्याचे मान्य केल्यावर सुद्धा, न्यायचौकशी न्यायालय हे मालमत्ता हस्तांतरण कायदा, १८८२ तसेच नोंदणी कायदा, १९०८ अंतर्गत तरतुदी लक्षात घेता अश्या विक्री विलेखाचे निष्पादन आणि नोंदणीचेकायदेशीर परिणाम आणि प्रभाव विचारात घेण्यात अपयशी ठरले आणि असा विचार न करता, प्रतिवादी क्र. २ चा युक्तिवाद स्वीकारला की तो खोटा दस्तऐवज आहे. न्यायचौकशी न्यायालयाच्या न्यायनिर्णयाच्या परिच्छेद ७ मध्ये असे स्पष्ट होईल की, दिनांक २१.०४. १९७९ रोजीच्या विक्री विलेख म्हणजे निशाणी क्. १२८ चे निष्पादन आणि नोंदणी केल्याचे प्रतिवादी क्र. २ तसेच प्रतिवादी क्र. १ द्वारे मान्य केल्यावर सुद्धा न्यायचौकशी न्यायालयाने असे मत व्यक्त केले की, विक्री विलेखाच्या निष्पादनाची वस्तुस्थिती आणि मोबदल्याची रक्कम मिळाल्याचे सिद्ध करण्याची जबाबदारी वादीवर आहे. न्यायचौकशी न्यायालय हे निशाणी क्र. १२८ च्या विरुद्ध तोंडी पुराव्याचे मूल्यांकन करताना, भारतीय पुरावा कायदा, १८७२ च्या कलम ९२ ची प्रासंगिकता आणि अंमलबजावणी विचारात घेण्यातही अयशस्वी ठरले होते. स्पष्टपणे, न्यायचौकशी न्यायालयाने प्रतिवादी क्र. २ चा प्रकरण स्वीकारला की उक्त विक्री विलेख हा सावकारीच्या व्यवहारासाठी संपार्श्विक हमी म्हणून अंमलात आणला गेला होता आणि आणि ते अंमलात आणण्याचा हेतू कधीच नव्हता. न्यायचौकशी न्यायालयाने असे युक्तिवाद स्वीकारून सदर विक्री विलेख अक्षरशः अवैध ठरवले आहे की, या व्यवहारामुळे तुकडेबंदी अधिनियमाच्या कलम ८ मधील तरतुदीचे उल्लंघन झाले आहे आणि त्या संदर्भात दिनांक ०४.०७.१९७८ रोजी प्रतिवादी क्र. १ आणि २ दरम्यान निष्पादित करण्यात आलेला विक्री विलेख हा 'तुकडा'

निर्माण करणारा आणि म्हणून प्रतिबंधाचे उल्लंघन करणारा मानला गेला आहे. तुकडेबंदी अधिनियमाच्या कलम ३६ अ अंतर्गत अधिकारक्षेत्रावरील सांविधिक रोध च्या संदर्भात अश्या युक्तिवादाला विचारार्थ स्वीकारण्याच्या आणि त्यावर अभिनिर्णय देण्याच्या अधिकारक्षेत्राच्या प्रश्नाकडे लक्ष न देता असे केले गेले. त्या संदर्भात हे लक्षात घेण्यासारखे आहे की, प्रतिवादी क्र. २ ने दाखल केलेल्या लेखी निवेदनाच्या परिच्छेद १४ मध्ये किंवा इतरत्र कुठेही तुकडेबंदी अधिनियमांतर्गत तरतुदींच्या उल्लंघनाबाबत विनिर्देशपूर्वक काहीही नमूद केलेले नव्हते आणि, प्रत्यक्षात परिच्छेद १६ मध्ये त्या पैलूवर केवळ अस्पष्ट संदर्भ देण्यात आला होता, जे खालीलप्रमाणे पुनरुद्धृत केले आहे:-

> "१६. .... प्रसंगी, एकत्रीकरण आणि तुकडेबंदी प्रतिबंधक अधिनियमाच्या तरतुदीनुसार, वादीला कोणत्याही दिलास्याचा हक्क नाही".

१४. उपरोक्त तथ्ये लक्षात घेऊन आणि आक्षेपित न्यायनिर्णयाच्या समर्थनार्थ प्रतिवाद करणाऱ्या प्रतिवादींच्या वतीने उपस्थित केलेल्या युक्तिवादांची दखल घेऊन की, प्रथम अपीलीय न्यायालय हे मूळ प्रतिवादी क्र. १ आणि २ च्या दरम्यान २ एकर आणि २० गुंठे जमिनीच्या विक्री व्यवहाराची निरर्थकता आणि परिणामी प्रतिवादी क्र. २ ने निर्माण केलेल्या १ एकर जमिनीच्या 'तुकडा' च्या विक्रीवर झालेला प्रभाव आणि तुकडेबंदीचा कायदा राबवून निशाणी क्र. १२८ अंतर्गत विक्री विलेखाद्वारे घडवून आणलेला संपूर्ण विक्री व्यवहार याबद्दल विचार करण्यात पूर्णतः अपयशी ठरले आणि पुढे उच्च न्यायालयाने या पैलूचा योग्य विचार केला होता, आम्हाला असे वाटते की त्या प्रकरणाला योग्य प्रकारे हाताळणेच योग्य आहे.

१५. सुरुवातीला आम्ही असे म्हणू शकतो की, वर नमूद केल्याप्रमाणे तुकडेबंदी कायद्यावर आधारित उत्तरवादी क्र. १ / प्रतिवादी क्र. २ च्या युक्तिवादामध्ये आणि विक्रीच्या वास्तविक स्वरूपाचा सहभाग असलेल्या व्यवहाराच्या पूर्ण अनुपस्थितीबद्दल त्याच्या युक्तिवादामध्ये देखील द्विविभाजन आहे. याचे कारण असे की, तुकडेबंदी अधिनियमाचे कलम ९ (१) केवळ या कायद्याच्या तरतुदींच्या विरुद्ध <u>कोणत्याही जमिनीचे हस्तांतरण</u> किंवा विभाजन निरर्थक ठरविते. तुकडेबंदी अधिनियमांतर्गत जरी 'जमीन' ही

अभिव्यक्ती परिभाषित केली गेली आहे, तरी 'हस्तांतरण' या शब्दाची व्याख्या नाही. तुकडेबंदी अधिनियमाच्या कलम २(५) च्या अनुसार 'जमीन' या शब्दाचा अर्थ, 'कृषीप्रधान जमीन, मग ती 'दुमाला असो किंवा दुमाला नसो ' असा आहे. या परिस्थितीत तुकडेबंदी अधिनियमाच्या कलम ९ (१) मध्ये वापरलेले 'कोणत्याही जमिनीचे हस्तांतरण' या शब्दांचे अर्थ जाणून घेण्यासाठी 'मालमत्ता हस्तांतरण कायदा, १८८२ (यापुढे मा. हस्त. कायदा म्हणून संदर्भित केले जाईल) च्या कलम ५ मध्ये 'मालमत्तेच्या हस्तांतरणाची' व्याख्या पाहावी लागेल, ज्यात असे म्हटले आहे :-

> ५. **"मालमत्तेचे हस्तांतरण" परिभाषित केले आहे -** खालील कलमांमध्ये 'मालमत्तेचे हस्तांतरण' म्हणजे ज्याच्याद्वारे एखादी जिवंत व्यक्ती सध्याची किंवा भविष्यातली मालमत्ता इतर एक किंवा अधिक जिवंत व्यक्तींना, किंवा स्वतःला, [किंवा ते स्वतः] आणि एक किंवा इतर अधिक जिवंत व्यक्तींना हस्तांतरित करते आणि "मालमत्तेचे हस्तांतरण करणे" म्हणजे अशी कृती करणे.
>
> [या कलम मध्ये 'जिवंत व्यक्ती' मध्ये कंपनी किंवा संघटना किंवा व्यक्तींची संस्था, मग ती विधी संस्थापित असो किंवा नसो, परंतु येथे कंपन्या, संघटना किंवा व्यक्तींच्या संस्थांना मालमत्ता हस्तांतरित करण्यासंबंधी असे काहीही समाविष्ट केले नाही जे सध्या अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यावर परिणाम करेल].

१६. संदर्भीय परिस्थितीमध्ये, मा. हस्त. कायद्याच्या कलम ५४ अन्वये 'विक्री' च्या व्याख्येचा संदर्भ घेणे देखील प्रासंगिक आहे, जे पुढीलप्रमाणे आहे :-

> ५४. **"विक्री" परिभाषित केली आहे** - "विक्री" म्हणजे दिलेल्या किंवा वचन दिलेल्या किंवा अंशतः भरलेल्या आणि अंशतः वचन दिलेल्या किंमतीच्या बदल्यात मालकी हस्तांतरण.

१७. 'हस्तांतरण' या शब्दाचा अर्थ व्यापक आहे आणि 'विक्री' हा एक विशिष्ट शब्द आहे. मा. हस्त. कायद्यातील व्याख्येनुसार विक्री म्हणजे मालमत्तेच्या अधिकाराचे एका व्यक्तीकडून दुसऱ्या व्यक्तीकडे हस्तांतरण होणे अपेक्षित आहे आणि दुसऱ्या शब्दांत, विक्रीमध्ये, मालमत्तेची मालकी हस्तांतरित केली जाते. मा. हस्त.मधील कलम ५४ आणि भारतीय नोंदणी कायदा, १९०८ मधील कलम १७ चे संयुक्त वाचन असे अनिवार्य करते की, रुपये

१००/- पेक्षा जास्त किमतीच्या कोणत्याही जमिनीच्या मालकीचे हस्तांतरण नोंदणीकृत विलेखाद्वारे केले जाईल. म्हणून, नोंदणीकृत दस्तऐवजाद्वारे रुपये १००/- पेक्षा जास्त किमतीच्या जमिनीचे हस्तांतरण म्हणजे संबंधित मालमत्तेत विक्रेत्याच्या मालकीचे सर्व अधिकारांचे हस्तांतरण सूचित करते. या वस्तुस्थितीपासून आम्ही अनभिज्ञ नाही की, केवळ दस्तऐवजाची नोंदणी करणे हा त्याच्या अंमलबजावणीचा पुरावा नाही. या पैलूवर आम्ही थोड्या वेळाने चर्चा करू. वादांच्या संदर्भात, तुकडेबंदी अधिनियमाच्या उद्देशाकडे पाहणे अयोग्य ठरणार नाही. ते खालीलप्रमाणे दिले आहे :-

> "ज्याअर्थी शेतजमिनीचे विखंडन रोखणे हितकारक आहे
> त्याअर्थी त्याच्या चांगल्या लागवडीच्या उद्देशाने शेतजमिनीचे
> एकत्रीकरण करणे योग्य आहे";

१८. अशा प्रकारे, निःसंशयपणे, तुकडेबंदी अधिनियमाचा हेतू किंवा उद्देश कोणत्याही अधिसूचित 'स्थानिक क्षेत्रांतर्गत' जमिनीचे हस्तांतरण पूर्णपणे प्रतिषिद्ध किंवा प्रतिबंधित करणे हा नाही, परंतु त्याचा ध्येय केवळ शेतजमिनीचे विखंडन रोखणे आणि त्याच्या चांगल्या लागवडीच्या उद्देशाने शेतजमिनीचे एकत्रीकरण करणे हा आहे.

१९. वर नमूद केलेल्या परस्परविरोधी निवेदने, युक्तिवाद आणि वस्तुस्थिती आणि तरतुदींवरून प्रकट झालेल्या स्थितीच्या संदर्भात, विचारार्थ घ्यायचा प्रश्न असा आहे की, यातील प्रतिवादी क्र. २ ने तुकडेबंदी अधिनियमाच्या तरतुदी अंतर्गत प्रकरण दाखल केले होते काय/ किंवा दुसऱ्या शब्दांत, न्यायचौकशी न्यायालयाद्वारे या अधिनियमांतर्गत तरतुदी लागू करणे योग्य होते काय आणि न्यायचौकशी न्यायालय आणि उच्च न्यायालयाने प्रतिवादी क्र. २ म्हणजे यातील उत्तरवादी क्र. १ यांचा परस्पर नायनाट करणारा युक्तिवाद स्वीकारल्याच्या पार्श्वभूमीवर, प्रथम अपिलीय न्यायालयाचा न्यायनिर्णय आणि हुकूमनामा उलट फिरवून न्यायचौकशी न्यायालयाचा हुकूमनामा पुनर्संचयित करण्यात उच्च न्यायालय कायदेशीररित्या बरोबर होते काय ? संदर्भानुसार असे म्हणणे योग्य आहे की, दाव्यात प्रतिवादीला पर्यायी विसंगत प्रतिकथन करण्याचे अधिकार असले तरी त्याला असे प्रतिकथन मांडण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही, जे एकमेकांना परस्पर नष्ट करणारे आहे आणि असे प्रतिकथन दाखल केल्याने त्याचे केवळ नुकसानच होईल.

२०. स्पष्टपणे, प्रतिवादी क्र. २ यांच्या तुकडेबंदी अधिनियमावर आधारित युक्तिवादांची दखल घेताना, न्यायचौकशी न्यायालय आणि उच्च न्यायालयाने देखील, तुकडेबंदी अधिनियमाच्या कलम ३६ अ अंतर्गत अधिकारक्षेत्राच्या सांविधिक मनाईकडे लक्ष दिले नाही, ज्यामध्ये पुढीलप्रमाणे म्हटले आहे :-

[३६ अ (१) या अधिनियमाद्वारे किंवा या अधिनियमांतर्गत , असा कोणत्याही प्रश्नावर तोडगा काढण्याचा, निर्णय घेण्याचा किंवा त्याला हाताळण्याचा कोणत्याही दिवाणी न्यायालयाच्या किंवा मामलतदार न्यायालयाच्या अधिकारक्षेत्रात नाही, ज्या प्रश्नावर राज्य सरकारला किंवा कोणत्याही अधिकाऱ्याला किंवा प्राधिकाऱ्याला तोडगा काढणे, निर्णय घेणे किंवा त्याला हाताळणे आवश्यक आहे].

२१. वरील संदर्भात, तुकडेबंदी अधिनियमाच्या कलम ३६ब (१) चा देखील उल्लेख करणे प्रासंगिक आहे, जे खालीलप्रमाणे आहे :-

[३६ब (१) जर कोणत्याही दिवाणी किंवा मामलातदार न्यायालयात दाखल झालेल्या कोणत्याही दाव्यामध्ये या कायद्यांतर्गत अश्या समस्यांवर तोडगा काढण्यासाठी, निर्णय घेण्यासाठी किंवा त्याला हाताळण्यासाठी सक्षम असलेल्या कोणत्याही प्राधिकाऱ्याद्वारे तोडगा काढणे, निर्णय घेणे किंवा त्याला हाताळणे आवश्यक असलेल्या कोणत्याही मुद्द्यांचा समावेश आहे (यापुढे 'सक्षम प्राधिकारी' म्हणून संबोधिले जाईल), तर दिवाणी न्यायालय किंवा मामलातदार न्यायालय सदर दाव्याला स्थगिती देईल आणि असे मुद्दे अश्या सक्षम प्राधिकाऱ्याकडे निर्धारासाठी पाठवतील].

२२. प्रासंगिक परिस्थितीमध्ये दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८ (यापुढे दि. प्र. सं. म्हणून संबोधिले जाईल) च्या कलम ९ चे संदर्भ घेणे देखील सार्थक आहे, जे दिवाणी स्वरूपाचे सर्व वाद निश्चित करण्यासाठी दिवाणी न्यायालयांना अधिकार प्रदान करते, जोपर्यंत ते स्पष्टपणे किंवा आवश्यक परिणामांद्वारे, कायद्यानुसार प्रतिबंधित केले जात नाही. आपण या वस्तुस्थितीबद्दल अनभिज्ञ नसावे की, अभिलेखावर उपलब्ध साहित्यानुसार, प्रतिवादी क्र. २ ने तुकडेबंदी कायद्यांतर्गत विचारात घेतलेल्या उपायाचा अवलंब करून,

अभिहस्तांतरणाखाली केलेली कारवाई रद्दबातल ठरविण्यासाठी तुकडेबंदी अधिनियमांतर्गत सक्षम प्राधिकाऱ्याशी आतापर्यंत संपर्क साधला नव्हता. कोणत्याही परिस्थितीत, त्याच्यासाठी असे कोणतेही प्रकरण नाही. आम्ही हे विधान केले कारण तुकडेबंदी अधिनियमाच्या कलम ९(३) च्या पहिल्या तरतुदीवरून असे दिसून येईल की, तुकडेबंदी अधिनियमाच्या तरतुदींच्या विरुद्ध जमिनीचे हस्तांतरण जर १५ नोव्हेंबर १९६५ रोजी किंवा त्यानंतर आणि महाराष्ट्र धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध आणि त्याचे एकत्रीकरण (सुधारणा) अधिनियम, २०१७ सुरू होण्याच्या तारखेपूर्वी केले गेले, तर आपोआप निरर्थक होणार नाही आणि त्याशिवाय, त्यात संदर्भित कलम ३१, जे विक्रीवर बंदी घालते, ते खंड (iii) उप-कलम (३) अन्वये असे स्पष्ट करते की, ही बंदी शेतकऱ्यांना संपूर्णपणे हस्तांतरित केल्या जाणाऱ्या कोणत्याही जमिनीला लागू होणार नाही, जर अशा हस्तांतरणामुळे जमिनीचा एक तुकडा तयार करत नाही. असे समजले जाणार नाही की आम्ही मानतो की, विषयांकित दाव्यामध्ये असा कोणताही मुद्दा (मुद्दे) समाविष्ट आहे ज्यावर तोडगा काढण्यासाठी, निर्णय घेण्यासाठी किंवा त्याला हाताळण्यासाठी तुकडेबंदी अधिनियमांतर्गत सक्षम असलेल्या कोणत्याही प्राधिकाऱ्याद्वारे तोडगा काढणे, निर्णय घेणे किंवा त्याला हाताळणे आवश्यक आहे, हे येथे आणखी भर घालण्यास घाई करू शकतो. खरे तर, तुकडेबंदी अधिनियम स्वतःच विक्री व्यवहारांवर लागू होतो की नाही हे संबंधित क्षेत्र नगरपरिषदेच्या अखत्यारीत येते की नाही या प्रश्नावर अवलंबून असेल आणि जर ते येत नसेल तर ते अधिसूचित केलेल्या स्थानिक क्षेत्रामध्ये येते काय या पुढील प्रश्नावर अवलंबून असेल. सर्वात महत्त्वाचे म्हणजे, उत्तरवादी क्र. २ ने असा प्रकरण सादर करण्याचा आणि सिद्ध करण्याचा प्रयत्न केला आहे की, दिनांक: ०४.०७.१९७८ रोजीचा विक्री विलेख आणि दिनांक: २१.०४.१९७९ रोजीचे विक्री विलेख (निशाणी १२८) हे कधीही अंमलात आणण्याचे योजले नव्हते आणि प्रत्यक्षात ते अंमलात आणले गेले नव्हते. जर ते मान्य केले गेले तर, तुकडेबंदी अधिनियमाच्या तरतुदी लागू होण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही, कारण ते केवळ जमिनीचे प्रत्यक्ष हस्तांतरण किंवा इतर अटींच्या समाधानाच्या अधीन राहून जमिनीची फाळणी झाल्यावरच लागू होतील.

२३. तुकडेबंदी अधिनियमाच्या कलम ३६ अ आणि ३६ ब च्या संयुक्त वाचनाने असे दिसून येईल की, जेव्हा दिवाणी न्यायालयात दावा दाखल केला जातो, तेव्हा संबंधित

न्यायालयाने या कायद्यांतर्गत अश्या समस्यांवर तोडगा काढण्यासाठी, निर्णय घेण्यासाठी किंवा त्याला हाताळण्यासाठी कोणत्याही सक्षम प्राधिकाऱ्याद्वारे तोडगा काढणे, निर्णय घेणे किंवा त्याला हाताळणे आवश्यक असलेल्या कोणत्याही मुद्द्यांचा समावेश आहे का याचा विचार करावा लागेल. जर तसे झाले, तर दाव्याला स्थगिती दिल्यानंतर हा मुद्दा (मुद्दे) निर्णयासाठी अशा सक्षम प्राधिकाऱ्याकडे पाठविण्यात येईल. न्यायचौकशी न्यायालय आणि उच्च न्यायालयानेही सकृतदर्शनी असा कोणताही विचार केला नव्हता.

२४. या वस्तुस्थितीची दाखल घेऊन की, सदर नियमित दिवाणी दावा १९७९ सालीचा आहे, वेळेच्या एवढ्या अंतरावर आणि वर नमूद केलेल्या कारणांमुळे आणि यापुढे उलगडले जाण्यासाठी, आम्ही या प्रश्नांवर निर्णय घेण्यासाठी प्रकरण परत पाठवण्यास इच्छुक नाही की, प्रतिवादी क्र. २ / यातील उत्तरवादी क्र . १ हे स्थापित करण्यात यशस्वी झाला आहे की विषयांकित दाव्यामध्ये अशा एखाद्या मुद्द्याचा समावेश आहे ज्यावर या अधिनियमांतर्गत सक्षम प्राधिकाऱ्याद्वारे तोडगा काढणे, निर्णय घेणे किंवा त्याला हाताळणे आवश्यक आहे आणि म्हणून विषयांकित दावा तुकडेबंदी अधिनियमाच्या कलम ३६ ब अन्वये स्थगित करणे अनिवार्य होते आणि असा मुद्दा अशा सक्षम प्राधिकाऱ्याकडे निर्धारणासाठी पाठवायचा होता. न्यायालयाचे अधिकारक्षेत्र वादपत्रातील प्रकथनाच्या आधारे निश्चित करावे लागेल आणि ते केवळ लेखी निवेदनात केलेल्या अपुष्ट प्रकथनांच्या आधारे निश्चित केले जाऊ शकत नाही, ही जवळजवळ निश्चित झालेली स्थिती आहे. तुकडेबंदी अधिनियमाच्या कलम ३६ ब अंतर्गत विशिष्ट शब्दरचनांच्या दृष्टीने ही स्थिती निःसंशयपणे लागू आहे, म्हणजे <u>जर कोणत्याही दिवाणी</u> किंवा मामलतदार <u>न्यायालयात दाखल झालेल्या कोणत्याही दाव्यामध्ये</u> या अधिनियमांतर्गत अश्या समस्यांवर तोडगा काढण्यासाठी, निर्णय घेण्यासाठी किंवा त्याला हाताळण्यासाठी सक्षम असलेल्या कोणत्याही प्राधिकाऱ्याद्वारे तोडगा काढणे, निर्णय घेणे किंवा त्याला हाताळणे आवश्यक असलेल्या <u>कोणत्याही मुद्द्यांचा समावेश आहे</u>. तुकडेबंदी अधिनियमाच्या कलम ३६ ब मध्ये वापरलेले शब्द - 'जर दिवाणी न्यायालयात दाखल झालेला कोणताही दावा' आणि 'कोणत्याही मुद्द्यांचा समावेश' निःसंशयपणे या वस्तुस्थितीकडे निर्देश करतील की, 'दिवाणी न्यायालयात दाखल केलेल्या दाव्यात' कलमान्वये नमूद केलेल्या अशा मुद्द्यांचा सहभाग किंवा अन्यथा हा तुकडेबंदी

अधिनियमाच्या कलम ३६ ब अंतर्गत विहित केलेल्या कार्यपद्धतींची उपयुक्तता ठरवणारा घटक आहे. त्यामुळे, तुकडेबंदी अधिनियमाच्या कलम ३६ ब अंतर्गत येणारा असा मुद्दा (मुद्दे) समाविष्ट आहेत की नाही या प्रश्नावर वादपत्रातील प्रकथनाच्या संदर्भात निर्णय घ्यायचा होता. स्वतःहून, वादपत्रातील प्रकथनांमध्ये अशा कोणत्याही मुद्द्यांचा सहभाग जाहीर केला नाही जे तुकडेबंदी अधिनियमांतर्गत प्राधिकाऱ्याकडे निर्णयार्थ सोपवणे आवश्यक आहे. प्रश्न असा आहे की दाव्यात अशा मुद्द्याचा (मुद्द्यांचे) समावेश आहे की नाही म्हणून आम्ही लेखी निवेदनाचाही संदर्भ घेणार आहोत. आम्ही अगोदरच तुकडेबंदी अधिनियमाचा संदर्भ देत, प्रतिवादी क्र. २ ने सदर दाव्यात दाखल केलेल्या लेखी निवेदनामध्ये एकमेव, अस्पष्ट प्रकथनाचा संदर्भ दिला आहे, ज्याचा प्रतिदावा म्हणून कोणत्याही प्रकारे अन्वयार्थ लावून वादपत्रासारखे मानले जाईल आणि दि. प्र. सं. च्या आदेश VIII नियम ६ अ च्या संदर्भात वादपत्रास लागू असलेल्या नियमांद्वारे शासित होईल आणि न्यायालयाला त्याच दाव्यात, मूळ दावा आणि प्रतिदावा या दोन्हींवर अंतिम न्यायनिर्णय देण्यास समर्थ करेल. याशिवाय, आम्ही आधीच प्रतिवादी क्र. २ ने सादर केलेल्या आणि सिद्ध केलेल्या अश्या प्रकरणाची नोंद घेतली आहे की, निशाणी क्र. १२८ वरील विक्री विलेख आणि दिनांक: ०४.०७.१९७८ रोजीचे विक्री विलेख हे कधीही अंमलात आणण्याचे योजले नव्हते. अशा प्रकारे, त्याचा परस्पर नायनाट करणाऱ्या युक्तिवादाद्वारे, तुकडेबंदी अधिनियमातील तरतुदी लागू होईल असे कोणतेही प्रकरण प्रतिवादी क्र. २ द्वारे तयार करण्यात आलेले नाही.

२५. वरील संदर्भात, **जगमोहन चावला आणि इतर - विरुद्ध - डेरा राधास्वामी सत्संग आणि इतर** [3] च्या प्रकरणात या न्यायालयाने दिलेला निर्णय लक्षवेधी आहे. त्यात असे मत व्यक्त करण्यात आले होते की, दि. प्र. सं. च्या नियम ६ अ च्या उप-नियम (१) मध्ये इतके शब्दजंजाळ आहे की, पक्षकारांना स्वतंत्र दाव्याचा विषय असलेल्या कोणत्याही हक्क मागणीच्या संदर्भात त्याचे स्वतःचे स्वतंत्र वादकारण आणण्यास सक्षम करेल. हे आता पैशाच्या दाव्यापुरते किंवा वादीच्या वादकारणाच्या मूळ कारणासारख्याच वादकारणापुरते मर्यादित राहिलेले नाही आणि ते मूळ वादकारणाशी किंवा वादीने विनंती केलेल्या प्रकरणाशी संबंधित किंवा जोडलेला असल्याची गरज नाही. पुढे असे मत व्यक्त करण्यात

आले होते की, “ प्रतिवादी बरोबर उद्भवणाऱ्या वादकारणाच्या संदर्भात, कोणताही हक्क किंवा मागणी" असे दर्शवेल की वादकारण ज्यातून प्रतिदावा उद्भवतो तो वादीच्या वादकारणापासून उद्भवणे किंवा त्याच्याशी त्याचा कोणताही संबंध असणे आवश्यक नाही.

२६. **रोहित सिंग आणि इतर - विरुद्ध - बिहार राज्य**[४] च्या प्रकरणामध्ये या न्यायालयाने दिलेला निर्णय हा वरील संदर्भात देखील प्रासंगिक आहे. या न्यायालयाने असे मानले की, प्रतिवादीला सह-प्रतिवादी विरुद्ध प्रतिदावा उपस्थित करण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही कारण तो दि. प्र. सं. च्या आदेश VIII, नियम ६ अ च्या आधारावर, वादीच्या दाव्याविरुद्ध प्रतिवादीद्वारे दाखल केला जाऊ शकतो.

२७. आता, हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे की, तुकडेबंदी अधिनियम लागू होण्यासाठी आवश्यक मूलभूत तथ्ये नसतानाही (खरे तर, न्यायचौकशी न्यायालय आणि उच्च न्यायालयाने अशा पैलूंचा गांभीर्याने विचार केला नाही) आणि उपरोक्त निर्णय आणि तरतुदींमधून प्रकट झालेली स्थिती आणि प्रतिदावाच्या माध्यमातून कोणताही हक्क किंवा दावा मांडण्याच्या प्रश्नावर आम्ही हे समजून घेण्यास अपयशी ठरलो आहोत की, न्यायचौकशी न्यायालय आणि उच्च न्यायालय कसे मुद्दे तयार करू लागले आणि अशा मुद्द्यावर (अनेक) विचार करू लागले, तेही, अधिकारक्षेत्रात जाऊन निर्णय घेण्यासाठी अधिकारक्षेत्राच्या सांविधिक निर्बंधाकडे दुर्लक्ष करून वरील परिच्छेद ४ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे, न्यायचौकशी न्यायालयाने तयार केलेला मुद्दा क्र . ९ आणि वरील परिच्छेद ९ मध्ये नमूद केलेला मुद्दा क्र. २ उच्च न्यायालयाने पुन्हा तयार केला.

२८. न्यायचौकशी न्यायालयाने तयार केलेल्या मुद्दा क्र. ९ च्या बाबतीत, पुनरावृत्तीच्या जोखमीवर, आम्ही असे सांगणार की, प्रतिवादी क्र.२ ने, तुकडेबंदी अधिनियमाच्या संदर्भात लेखी निवेदनामध्ये अतिशय अस्पष्ट प्रकथन केले होते, जे पुढीलप्रमाणे आहे :- “ या प्रसंगी, महाराष्ट्र धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध आणि त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियमाच्या तरतुदींनुसार, वादी कोणत्याही दिलासासाठी पात्र नाही." अशा प्रकारे, जेव्हा निर्विवाद स्थिती अशी आहे की दि. प्र. सं. च्या आदेश VIII, नियम ६ अ च्या अर्थानुसार

प्रतिवादी क्र. २ याने कोणताही प्रतिदावा केला नव्हता आणि त्याने दाखल केलेल्या लेखी निवेदनात विनिर्देशपुर्वक असे कोणतेही प्रकथन करण्यात आले नव्हते की , तेव्हा तुकडेबंदी अधिनियमाच्या दृष्टीने तो अत्यल्प भूमीचा मालक असल्याचे सिद्ध झाले की नाही, असा मुद्दा विचारार्थ घेण्यासाठी कसा काय उद्भवतो. याचे कारण असे आहे की अधिनियमाची जवळ जवळ निश्चित स्थिती अशी आहे की एखाद्याला केवळ त्याच्या युक्तिवादाच्या अनुषंगाने पुरावा देण्याची परवानगी दिली जाऊ शकते. एखाद्या पक्षकाराने त्याला सिद्ध करायचे प्रकरण जिथे स्थापित केले नसेल, तिथे त्याला यशस्वी होऊ दिले जाणार नाही, असा दावे आणि पुराव्यांच्या तत्त्वांवर स्थापित केलेल्या युक्तिवादाच्या कायद्याच्या मूलभूत नियमाकडेही आम्ही दुर्लक्ष करणार नाही. संबंधित क्षेत्र हे तुकडेबंदी अधिनियमांतर्गत अधिसूचित केलेले 'स्थानिक क्षेत्र' आहे का, जेणेकरून त्यास उक्त कायद्यांमधील तरतुदी लागू होईल. जरी असे असले तरी, प्रतिवादी क्र. २ द्वारे एक एकर जमीन विक्रीचा व्यवहार कायदेशीररित्या अनुज्ञेय आहे की नियमित केला जाऊ शकतो इत्यादी; प्रश्न उपस्थित केले गेले नाही किंवा त्यावर विचार केला गेला नाही, जे न्यायचौकशी न्यायालयाच्या न्यायनिर्णयावरून स्पष्ट होते. सदर मुद्दा परिच्छेद २६ मध्ये न्यायचौकशी न्यायालयाने अशा प्रकारे विचारात घेतला होता :-

> “ २६. जोपर्यंत मुद्दा क्र. २ (सिक. क्र. ९) संबंधित आहे, प्रतिवादी क्र. २ हा अत्यल्प भूमीचा मालक आहे, हे मान्य आहे. तुकडेबंदी अधिनियमाच्या कलम ८ अ अंतर्गत, वादीच्या प्रकरणानुसार, वादातील एक एकर जमिनीच्या संदर्भात प्रतिवादी क्र. २ ने निशाणी क्र. १२८ अन्वये निष्पादित केलेला विक्री विलेख या कलमाद्वारे प्रतिबंधित आहे. तर, तुकडेबंदी चा कलम अ हा निशाणी क्र. १२८ वरील विक्री विलेखाच्या वैधतेसाठी देखील लागू होतो. त्यामुळे मुद्दा क्र. ९ वर, प्रतिवादी क्र. २ च्या बाजूने निर्णय घेणे आवश्यक आहे. आणि म्हणून   मुद्दा क्र. ९ वर मी होकारार्थी उत्तर देतो".

२९.	आता आम्ही तुकडेबंदी अधिनियम लागू करण्याच्या संदर्भात उच्च न्यायालयाने पुन्हा तयार केलेला मुद्दा क्र. २ चा संदर्भ घेणार आहोत. हे प्रकरण अजून पुढे हाताळण्यापूर्वी,

केवळ उच्च न्यायालयाच्या आक्षेपित न्यायनिर्णयाच्या परिच्छेद २४ मधील पुढील पुढील वाचनाचा संदर्भ घेणे योग्य आहे :-

> "२४. प्रतिवादी क्र. २ याबद्दल वाद घालत नाही की, त्याने वादीला निशाणी क्र. १२८ वरील विक्री विलेखाद्वारे , रुपये ३०००/- च्या मोबदल्यात एक एकर जमीन विकली होती आणि त्याने त्याचा ताबा वादीला देण्याची तत्परता आणि इच्छा दर्शविली आहे”.

निःसंशयपणे, प्रथम अपिलीय न्यायालय सुद्धा उक्त जमिनीच्या व्याप्तीच्या संदर्भात त्याच निष्कर्षावर पोहोचले आणि उच्च न्यायालयाने आपल्या न्यायनिर्णयाच्या परिच्छेद १५ मध्ये या वस्तुस्थितीची योग्य ती काळजी घेतली आहे. परंतु असे निष्कर्ष काढल्यानंतरही उच्च न्यायालयाने निशाणी क्र. १२८ वरील विक्री विलेखाच्या भागात हस्तक्षेप केला आणि त्याला तुकडेबंदी अधिनियमाच्या कलम ९ मधील उप कलम (१) अंतर्गत निरर्थक ठरवले, जणू प्रतिवादी क्र. २ ने प्रतिदावा म्हणून दावा केला होता. उच्च न्यायालयाने, आक्षेपित न्यायनिर्णयाच्या परिच्छेद २४ मध्ये पुढीलप्रमाणे म्हटले आहे :-

> "२४....... सर्वे क्र. २०/२ मधील एक एकर जमीन निशाणी क्र. १२८ वरील नोंदणीकृत विक्री विलेखाद्वारे विकणे किंवा हस्तांतरित करणे हे तुकड्याची विक्री करणे असे आहे, जे उक्त अधिनियमाच्या कलम ८ द्वारे प्रभावित आहे आणि म्हणून त्यातील कलम ९ मधील उप कलम (१) अंतर्गत सदर विक्री रद्द होते. तद्नुसार अनुक्रमांक [२] वरील कायद्यातील सारभूत प्रश्नाच्या दुसऱ्या भागाचे उत्तर दिल्या जाते. म्हणून अश्या विक्री विलेखाच्या आधारे वादी ताबा मागू शकत नाही".

३०. अशा प्रकारे, आक्षेपित न्यायनिर्णयाची काळजीपूर्वक छाननी केल्यास असे दिसून येईल की, उच्च न्यायालयाने अक्षरशः तुकडेबंदी अधिनियमांतर्गत प्रतिवादी क्र. २ द्वारे प्रतिवादी क्र. १ च्या नावावर दिनांक ०४. ०७. १९७८ रोजी निष्पादित केलेल्या विक्री विलेखाची वैधता विचारात घेतली. त्यावर थेट अचूक मुद्दा तयार न करता, प्रतिवादी क्र. २ ने दिनांक २१. ०४. १९७९ रोजी वादीच्या नावावर निष्पादित केलेल्या विक्री विलेखाची वैधता निश्चित केली. आम्ही रोहित सिंग (उपरोल्लेखित)च्या प्रकरणात या न्यायालयाच्या

निर्णयाची आधीच दखल घेतली आहे, ज्यामध्ये असे निरीक्षण नोंदवले गेले आहे की, प्रतिवादीला सह-प्रतिवादी विरुद्ध प्रतिदावा करण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही कारण तो दि. प्र. सं. च्या आदेश VIII, नियम ६ अ च्या आधारावर, वादीच्या दाव्याविरुद्ध प्रतिवादीद्वारे दाखल केला जाऊ शकतो. ते काहीही असो, सध्याच्या प्रकरणात असा कोणताही प्रतिदावा नाही, जो उक्त तरतुदीच्या संदर्भात वादपत्र म्हणून मानला जाऊ शकतो आणि त्याद्वारे न्यायालयाला त्याच दाव्यात, मूळ दावा आणि प्रतिवादी क्र. २ ने दाखल केलेला प्रतिदावा, दोन्हीमध्ये अंतिम न्यायनिर्णय देण्यास सक्षम करतो. याव्यतिरिक्त, निर्विवादपणे, प्रतिवादी क्र. २ ने, दिनांक ०४. ०७. १९७८ रोजी प्रतिवादी क्र. १ च्या नावावर नोंदणीकृत विक्री विलेख निष्पादित केल्याबद्दल आक्षेप घेतला नाही आणि त्याच्या लेखी निवेदनात प्रतिवादी क्र. २ ने केवळ असे म्हटले होते की, तुकडेबंदी अधिनियमाच्या तरतुदींनुसार वादीला कोणत्याही दिलास्याचा हक्क नाही. जेव्हा तसे असेल, तेव्हा तुकडेबंदी अधिनियमाच्या तरतुदींनुसार, दिनांक ०४. ०७. १९७८ रोजी प्रतिवादी क्र. २ ने, प्रतिवादी क्र. १ च्या नावावर निष्पादित केलेल्या विक्री विलेखाला कायदेशीररित्या अचूकपणे मुद्दा तयार न करता, उच्च न्यायालय कसे काय निरर्थक धरू शकते आणि नंतर, त्याच्या आधारे, प्रतिवादी क्र. २ द्वारे दिनांक २१.०४.१९७९ रोजी वादीच्या नावावर निष्पादित केलेल्या निशाणी क्र . १२८ वरील विक्री विलेखाच्या वैधतेवर विचार करत आहे. उच्च न्यायालयाने प्रथम अपिलीय न्यायालयाच्या निष्कर्षाची दखल सुद्धा घेतली होती की, निशाणी क्र . १२८ म्हणजे विक्री विलेखांतर्गत एक एकर जमिनीच्या विक्रीच्या संदर्भात प्रतिवादी क्र. २ ला कोणतीही तक्रार नव्हती आणि त्यानंतर, त्याच अनुषंगाने, प्रतिवादी क्र. २ ने, निशाणी क्र . १२८ म्हणजे विक्री विलेखाद्वारे रुपये ३,०००/- च्या मोबदल्यात वादीला एक एकर जमीन विकल्याबद्दल वाद घातला नाही आणि त्याचा ताबा वादीला देण्याची तत्परता आणि इच्छा दर्शविली होती, असे निरीक्षण नोंदवले. प्रकरण आणखी वाईट करण्यासाठी, प्रतिवादींद्वारे निष्पादित केलेल्या निशाणी क्र . १२८ म्हणजे नोंदणीकृत विक्री विलेखाच्या बळावर वादीला दाव्यातील जमिनीचा ताबा मिळण्याचा अधिकार आहे की नाही, या महत्त्वपूर्ण प्रश्नावर विचार करण्यात उच्च न्यायालय अपयशी ठरले आहे.

३१.	या प्रदीर्घ चर्चेचा संक्षिप्त आशय असा आहे की, वर नमूद केलेल्या सर्व कारणांमुळे, दिनांक ०४. ०७. १९७८ रोजी प्रतिवादी क्र. २ ने प्रतिवादी क्र. १ च्या नावावर निष्पादित केलेल्या निशाणी क्र. १२८ वरील विक्री विलेखांतर्गत समाविष्ट असलेल्या विक्री व्यवहाराच्या वैधतेबाबत तुकडेबंदी अधिनियमातील तरतुदींच्या संदर्भात उच्च न्यायालयाचा निर्णय (जेव्हा तो प्रश्न कायदेशीररित्या दाव्यातील विषयामध्ये विचारात घेण्यासाठी उपलब्ध नव्हता) आणि उक्त विक्रीला निरर्थक ठरविणारी आभासी घोषणा, हे संपूर्णपणे अमान्य करण्यायोग्य आहे. हे अधिकारक्षेत्राच्या चुकीच्या गृहीतकांचे आणि पुराव्याचे चुकीचे आणि विकृत मूल्यमापनाचे उत्पादन आहे. तुकडेबंदी अधिनियमाच्या कलम ९ मधील उप कलम (१) अंतर्गत दिनांक २१.०४. १९७९ रोजीचा नोंदणीकृत विक्री विलेख (निशाणी क्र. १२८) हा निरर्थक ठरविण्याचा आधार असल्यामुळे तो अमान्य करण्यायोग्य आहे. वर नमूद केलेली विविध कारणे आमच्या वरील निष्कर्षांना समर्थन देतील.

३२.	वरीलप्रमाणे मत व्यक्त केल्यानंतर आम्ही आता या प्रश्नावर विचार करू की, उच्च न्यायालयाद्वारे, प्रथम अपिलीय न्यायालयाचा निर्णय आणि हुकूमनामा उलट फिरविण्यात आला ज्याद्वारे दिनांक २१.०४.१९७९ रोजीच्या विक्री विलेखाला (निशाणी १२८) वादीद्वारे दाव्यातील जमिनीची मालकी हस्तांतरित करणारा मानला गेला, तो मान्य केला जाऊ शकतो काय ? या स्थितीच्या संदर्भात कोणतीही शंका असू शकत नाही, जेथे विक्री विलेख रीतसरपणे निष्पादित करण्यात आला होता आणि नोंदणीकृत करण्यात आला होता, तेथे त्याचा बटवडा आणि त्यावर मोबदल्याच्या रकमेच्या भरण्याचे समर्थन केले आहे , हे मालकीचे संपूर्ण हस्तांतरण ठरेल, जेणेकरून त्याच्या खरेदीदाराला विकलेल्या मालमत्तेचा ताबा ठेवण्यासाठी दावा चालवण्याचा हक्क मिळेल. मालमत्ता हस्तांतरण कायदा, १८८२ च्या कलम ५४ सह भारतीय नोंदणी कायद्याच्या कलम १७ अंतर्गत, शंभर रुपये पेक्षा जास्त किमतीच्या स्थावर मालमत्तेच्या हस्तांतरणाची नोंदणी करण्याच्या आदेशाचा मूळ उद्देशच प्रामुख्याने मालकी हक्क निश्चित करण्यासाठी आहे. जेव्हा निष्पादनाला आव्हान दिला जातो, तेव्हा नोंदणी हा स्वतःच निष्पादनाचा पुरावा नसतो आणि पुरावा कायद्याच्या कलम ६७ चे पालन केल्याचा पुरावा आवश्यक असतो. मोबदल्याच्या रकमेची भरणा केल्यासंदर्भात, विक्रेत्याने निष्पादित केलेल्या नोंदणीकृत विक्री विलेखात समाविष्ट असलेल्या वाचनावर

अविश्वास ठेवण्याचे कोणतेही कारण असू शकत नाही. म्हणून, नोंदणीकृत विक्री विलेखानुसार, जर ते आधीच दिले गेले आहे असे म्हटले जात असेल, तर निश्चितपणे हे विक्रेत्यासाठी आहे, जो उक्त दाव्यात ठामपणे सांगितलेले तथ्य सिद्ध करण्यासाठी मोबदल्याची रक्कम संमत न करण्याचा आग्रह धरतो.उपरोक्त पैलू लक्षात घेऊन उपरोक्त प्रश्नाकडे जावे लागेल.

३३. सर्वसाधारणपणे प्रकरण असे आहे की, दिनांक २१.०४.१९७९ रोजीचा विक्री विलेख (निशाणी क्र. १२८) नोंदणीकृत आहे आणि त्याचे निष्पादक म्हणजे प्रतिवादी क्र. १ ने त्याच्या निष्पादनाचे आणि त्यातील मजकुराचे पूर्णपणे समर्थन केले. दुसरा निष्पादक म्हणजे प्रतिवादी क्र. २ ने ही त्याच्या निष्पादनाचे समर्थन केले, परंतु त्याच्या हेतूबद्दल वेगळ्या पद्धतीने साक्ष दिली. अशा प्रकारे, मान्य केलेली स्थिती अशी आहे की त्याचे निष्पादन आणि नोंदणी विवादात नाही. हे नोंदणीकृत विक्री असल्याने आणि त्याचे निष्पादन वादग्रस्त नसल्यामुळे त्यातील व्यवहार खरा होता अशी समज असणे आवश्यक आहे. अशा प्रकारे, स्पष्टपणे, हा वाद केवळ व्यवहाराच्या स्वरूपाशी संबंधित आहे. व्यवहार नोंदणीकृत असल्याने आणि वरवर पाहता, त्यात समाविष्ट असलेल्या आणि त्यात वर्णन केलेल्या जमिनीवरील हक्क, मालकी आणि व्याजाचे खरेदीदाराच्या नावे हस्तांतरण करण्याच्या अटी आणि विक्रीच्या पावतीच्या संदर्भात वाचन करणे आणि ते व्यवहाराचे खरे स्वरूप प्रतिबिंबित करत नाही हे सिद्ध करण्याचे ओझे पूर्णपणे प्रतिवादी क्र. २ वर होते. निशाणी क्र. १२८ चा अभ्यास केल्यास असे दिसून येईल की, सर्वे क्र. २०/२ अंतर्गत गाव गांगलगाव, तालुका चिखली, जिल्हा बुलडाणा येथे '१ हेक्टर ४२ आराजी (३.२०)' क्षेत्रफळ म्हणून मालमत्तेची व्याप्ती नोंदविली आहे. या प्रकरणाचा अधिक तपास करण्यापूर्वी, हे लक्षात घेणे प्रासंगिक आहे की प्रथम अपिलीय न्यायालयाने नोंदवलेल्या पुराव्याचे कौतुक केल्यानंतर असे निरीक्षण नोंदवले आणि म्हटले की, सर्वे क्र. २०/२ मध्ये समाविष्ट असलेल्या प्रतिवादी क्र . २ ने निशाणी क्र. १२८ अन्वये एकूण ३ एकर २० गुंठे पैकी विकलेल्या एक एकर क्षेत्राशी संबंधित आहे, याबद्दल प्रतिवादी क्र . २ ला कोणतीही तक्रार नव्हती. दुसऱ्या शब्दांत, असे आढळून आले की ही तक्रार केवळ सर्वे क्र. २०/२ मध्ये समाविष्ट असलेल्या २ एकर आणि २० गुंटाच्या शिल्लक व्याप्तीशी संबंधित होती, जे अभिलेखानुसार, प्रतिवादी क्र . २ ने,

दिनांक ०४.०७.१९७८ रोजीच्या विक्री विलेखान्वये, प्रतिवादी क्र. १ ला विकले होते. या संदर्भात, हे देखील लक्षात घेणे योग्य आहे की, वर नमूद केल्याप्रमाणे, आक्षेपित न्यायनिर्णयाच्या परिच्छेद २४ मध्ये माननीय उच्च न्यायालयाने स्वतः निरीक्षण नोंदवले की, प्रतिवादी क्र.२ ला याबद्दल वाद नाही की, त्याने निशाणी १२८ अन्वये वादीला, रुपये ३०००/- च्या मोबदल्यात एक एकर जमीन विकली होती आणि त्याने त्याचा ताबा वादीला देण्यासाठी तत्परता आणि संमती दर्शविली होती. आक्षेपित न्यायनिर्णयाच्या परिच्छेद २६ वरून असे दिसून येईल की, प्रतिवादी क्र . २ च्या भूमिकेच्या विसंगतीवर प्रथम अपिलीय न्यायालयाच्या निष्कर्षाला फेटाळताना उच्च न्यायालयाने असे म्हटले :-

> "प्रतिवादी क्र . २ ने घेतलेल्या भूमिकेमध्ये कोणतीही विसंगती नाही, मग तो लेखी निवेदन असो किंवा निशाणी ११३ वरील नोटीस असो. प्रतिवादी क्र. २ त्याच्या भूमिकेशी सुसंगत आहे की त्याने निशाणी १२८ वरील विक्री विलेखाद्वारे एक एकर जमीन एकूण रुपये ३०००/- च्या मोबदल्यात विकली होती, परंतु वादीला २ एकर आणि २० गुंटे जमीन विकण्याचे नाकारले आहे".

जेव्हा ती निर्विवाद तथ्यात्मक स्थिती असेल, तेव्हा प्रतिवादी क्र. २ ने वादीच्या विरुद्ध मांडलेले इतर सर्व युक्तिवाद, ज्यात पैसे उधारीवर देणे, एक एकरच्या उक्त मर्यादेच्या संदर्भात विक्री मंजूर न करणे हे सर्व अप्रासंगिक, अमान्य करण्यायोग्य आणि अनावश्यक ठरतील. अन्यथा, निशाणी क्र. १२८ च्या नोंदणीची वस्तुस्थिती, त्याचे निष्पादन मान्य करणे आणि त्याबद्दल मोबदल्याच्या रकमेच्या भरणाची नोंदणी लक्षात घेता, सुरुवातीला एक एकरच्या वरील मर्यादेच्या विक्रीच्या विरोधातही, तक्रार मांडणे उत्तरवादी क्र. २ कडून न्याय्य वाटत नाही.

३४. आता, सदर व्यवहारामध्ये २ एकर आणि २० गुंटेच्या शिल्लक मर्यादेच्या संदर्भात उत्तरवादी क्र. २ ची तक्रार पाहणे बाकी आहे. प्रतिवादी क्र . २ म्हणजे या अपीलातील उत्तरवादी क्र. १ ने उपस्थित केलेल्या युक्तिवादांच्या संदर्भात , जे संबंधित आणि महत्त्वपूर्ण आहे ते केवळ निशाणी क्र. १२८ च्या नोंदणी आणि प्रतिवादी क्र. २ द्वारे त्याचे निष्पादन अशी वस्तुस्थितीच नव्हे तर त्याच्याद्वारे दिनांक ०४.०७. १९७८ रोजी प्रतिवादी क्र. १ च्या नावावर विक्री विलेखाच्या निष्पादनाची स्वीकारोक्ती देखील आहे. हे खरे आहे की प्रतिवादी क्र . २

ने असा युक्तिवाद केला की, ते सावकारी व्यवहारासाठी संपार्श्विक हमी म्हणून निष्पादित करण्यात आले होते. आम्ही यापूर्वी **रोहित सिंगच्या** (उपरोल्लेखित) प्रकरणामधील निर्णयाचा संदर्भ देऊन नमूद केले आहे की, प्रतिवादीला सह-प्रतिवादी विरुद्ध प्रतिदावा दाखल करण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही, कारण दि. प्र. सं. च्या आदेश VIII, नियम ६अ च्या आधारावर, प्रतिवादी केवळ वादीच्या दाव्याविरुद्धच दावा करू शकतो. स्पष्टपणे, उच्च न्यायालयाने कायद्यातील प्रश्न म्हणून, दिनांक ०४.०७.१९७८ रोजी प्रतिवादी क्र. २ ने प्रतिवादी क्र. १ च्या नावावर निष्पादित केलेल्या विक्री विलेखाची वैधता निश्चित केली नाही, तथापि न्यायचौकशी न्यायालय देखील या विषयावर विशिष्ट मुद्दा तयार केल्याविना अश्या निष्कर्षाप्रत पोहोचले. निर्विवाद वस्तुस्थिती अशी आहे की, निशाणी क्र. १२८ वरील विक्री विलेखाचे निष्पादन आणि नोंदणी करण्याच्या जवळपास नऊ (९) महिन्याअगोदर , दिनांक ०४.०७.१९७८ रोजीचे सदर विक्री विलेख निष्पादित करण्याचे आणि नोंदणीकृत करण्याचे मान्य केले गेले आहे. निशाणी क्र. १२८ वरून स्पष्ट होईल की, त्यात गाव गांगलगाव येथील सर्वे क्र. २०/२ मधील संपूर्ण ३ एकर २० गुंटाचा समावेश आहे आणि प्रतिवादी क्र. १ देखील त्याचा एक निष्पादक आहे. आक्षेपित न्यायनिर्णयाच्या परिच्छेद २४ च्या पहिल्या भागात उच्च न्यायालयाचे असे निरीक्षण आणि निष्कर्ष की, प्रतिवादी क्र. २ ने वादीला निशाणी क्र. १२८ अन्वये रुपये ३०००/- च्या मोबदल्यात एक एकर जमीन विकली याबद्दल आक्षेप घेतला नाही; हे सूचित करते की उर्वरित रक्कम रुपये ७०००/- ही निशाणी क्र. १२८ अंतर्गत समाविष्ट असलेल्या जमिनीच्या उरलेल्या भागासाठी मोबदला म्हणून होती. दिनांक ०४.०७.१९७८ रोजीच्या विक्री विलेखाची वैधता हा विषय प्रकरणातील प्रतिवादी क्र. १ विरुद्ध प्रतिवादी क्र. २ द्वारे उपस्थित केला जाऊ शकणारा मुद्दा/प्रश्न नसल्यामुळे आणि मुद्दा म्हणून योग्यरित्या उपस्थित केला गेला नाही, त्यामुळे प्रतिवादी क्र. १ ने वादीला अशा प्रमाणात विक्री केल्याबद्दल वादच घातला नाही तर निशाणी क्र. १२८ ची संयुक्त अंमलबजावणी आणि निशाणी क्र. १२८ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे, विक्रीबद्दल मोबदल्याच्या रकमेची पावती सुद्धा मान्य केली. प्रतिवादी क्र. २ ने दिनांक ०४.०७.१९७८ रोजीच्या विक्री विलेखाच्या वैधतेला कोणत्याही सक्षम प्राधिकारी किंवा दिवाणी न्यायालयासमोर आव्हान केल्याबद्दल कोणतेही प्रकरण मिळाले नाही, म्हणून या प्रश्नावर तपशीलवारपणे विचार करण्याची गरज नाही. दिनांक ०४.०७.१९७८ रोजीच्या विक्री विलेखाच्या वैधतेवरील

आंतर-विवाद, जर प्रतिवादी क्र. २ आणि १ मध्ये असेल, तर वादातील विषयामध्ये आधीच नमूद केल्यामुळे त्याचा विचार केला जाऊ शकत नव्हता, कारण तो एका प्रतिवादीने त्याच्या सह-प्रतिवादी विरुद्ध प्रतिदावा दाखल करून हक्क किंवा मागणीच्या अभिनिर्णयासारखे असेल. तुकडेबंदी अधिनियमांतर्गत त्याच्या निरर्थकतेबद्दल निष्कर्ष आम्ही आधीच अमान्य केले होते.

३५. प्रतिवादी क्र. २ / येथे उत्तरवादी क्र. १ च्या युक्तिवादांच्या संदर्भात निशाणी क्र. १२८ च्या विरुद्ध, त्याच्या नोंदणीची आणि त्याच्या निष्पादनाची दखल घेत, केवळ पुरावा कायद्याच्या कलम ९१ आणि ९२ चा संदर्भ घेणे योग्य आहे. निश्चितपणे, एखाद्या दस्तऐवजात अंतर्भूत असलेल्या करारावर कधीही अंमल करण्याचा हेतू नव्हता, तर तो काही संपार्श्विक हेतूने करण्यात आला होता हे दाखवण्यासाठी तोंडी पुरावा ग्राह्य आहे, परंतु प्रतिवादी क्र. २ च्या बाजूने असलेल्या उच्च न्यायालयाच्या न्यायनिकालातील विशिष्ट निष्कर्ष लक्षात घेता, प्रतिवादी क्र. २ ची सातत्यपूर्ण भूमिका अशी आहे की, त्याने निशाणी क्र. १२८ वरील विक्री विलेखाद्वारे एकूण रुपये ३०००/- च्या मोबदल्यात एक एकर जमीन विकली आहे आणि दिनांक ०४.०७.१९७८ रोजी प्रतिवादी क्र. १ च्या नावावर विक्री विलेख निष्पादित केल्याचे मान्य केले आहे आणि अभिलेखावर काहीही नसताना, सदर विक्री विलेखाचा विलोपन साबित करणे आणि प्रतिवादी क्र. १ हा सह-निष्पादक सुद्धा आहे ही वस्तुस्थिती लक्षात घेऊन दिनांक ०४.०७.१९७८ रोजीच्या विक्री विलेखात समाविष्ट असलेल्या विक्री व्यवहाराशी संबंधित बाह्य साक्षीपुराव्याचे विचार करणे आम्हाला योग्य किंवा आवश्यक वाटत नाही. येथे लक्षात घेण्यासारखे आहे की, मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या कलम ५४ आणि नोंदणी कायद्याच्या कलम १७ अनुसार आणि स्थावर मालमत्तेची किंमत रु. १००/- पेक्षा जास्त असल्यामुळे निशाणी क्र. १२८ लेखनिविष्ट आणि नोंदणीकृत करण्यात आले. निशाणी क्र. १२८ मध्ये विनिर्दिष्टपणे पक्षकारांचा हेतू देखील प्रतिबिंबित होतो आणि त्याच वेळी, त्यात सध्याचा मालकी हक्क आणि स्वामित्व अप्रत्यक्षपणे न देण्याचा हेतू प्रतिबिंबित करणारा काहीही नाही. दुसऱ्या शब्दांत सांगायचे तर, मालकी हक्क देण्याचा निर्णय घेताना आजूबाजूची परिस्थिती आणि पक्षकारांचे वर्तन विचारात घेण्याची गरज केवळ दस्तऐवजातील वाचन अनिर्णायक आणि संदिग्ध असेल तरच उद्भवेल. प्रतिवादी क्र. २ चा

तोंडी पुरावा, निशाणी क्र. १२८ वरील नोंदणीकृत विक्री विलेखास वरचढ करू शकत नाही, जे प्रथम अपिलीय न्यायालयाने या प्रकरणातील तथ्ये, परिस्थिती आणि अभिलेखावरील पुराव्याद्वारे मानले आहे. अशा परिस्थितीत, इतर कोणत्याही प्रश्नांचा विचार करण्याची गरज नाही. आमच्या वरील विचारांचा परिणाम असा आहे की, उच्च न्यायालयाने विषयांकित दाव्यात हुकूमनामा पारित करणाऱ्या प्रथम अपिलीय न्यायालयाचा न्यायनिर्णय आणि हुकूमनामा बाजूला ठेवून आणि दावा खारीज करण्याचा हुकूमनामा पुनर्संचयित करताना पुराव्याच्या विकृत मूल्यांकनाच्या आधारे गंभीर चूक केली आहे.

३६. परिणामी, आम्ही खर्चासह अपील मंजूर करतो आणि उच्च न्यायालयाच्या न्यायाधिकारात नागपूर खंडपीठ, नागपूर यांनी दिनांक ३०. १०. २०१५ रोजी दुसरे अपील क्र. ४३५/१९९५ मध्ये पारित केलेले न्यायनिर्णय आणि अंतिम आदेश बाजूला ठेवून, सह- दिवाणी न्यायाधीश, कनिष्ठ स्तर, चिखली यांच्या न्यायालयाने नियमित दिवाणी दावा क्र. २५७/१९८५ मध्ये पारित केलेला हुकूमनामा पुनर्संचयित करतो, परिणामी नियमित दिवाणी दावा क्र. २५७/१९८५ मधील न्यायनिर्णय आणि हुकूमनाम्यापासून उद्भवणारा अतिरिक्त जिल्हा न्यायाधीश, बुलडाणा यांच्या न्यायालयाने नियमित दिवाणी अपील क्र. ९८/१९८७ मध्ये दिलेला न्यायनिर्णय आणि हुकूमनामा पुनर्संचयित करतो.

अपील मंजूर.

<u>न्यायनिर्णयांची यादी</u>

[१] (२०१३)११ एस. सी. सी. १६३
[२] (२०१४) ७ एस. सी. सी. ७१६
[३] (१९९६) ४ एस. सी. सी. ६९९
[४] (२००६) १२ एस. सी. सी. ७३४

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

X–X–X-X