

(१९९६) १ एस सी आर - ९२४

(इंग्रजी टंकलिखित न्यायनिर्णयाचे मराठीत भाषांतर)

करन सिंग आणि इतर इत्यादी.

वि.

भगवान सिंग (मयत) वारसा मार्फत आणि इतर इत्यादी .

जानेवारी २४, १९९६

[के. रामास्वामी, आणि जी. बी. पटनायक, न्या. न्या .]

पंजाब प्री-एम्पशन (अप्रक्रयाधिकार) अधिनियम , १९१३ :

(१९९५ चा हरियाणा सुधारणा कायदा क्र.१० द्वारे सुधारित):

क. १५- प्री-एम्पशन चा अधिकार- अविभक्त संयुक्त कुटुंबातील काही शेतजमिनी, पण विशिष्टतः अनोळखी व्यक्तींना विकण्याचा दावा - अनोळखी लोक पुढे जमिनी विकतात- खरेदीदाराविरुद्ध दावेदाराने जमिनीची पुढील विक्री-अनोळखी व्यक्तींना विकल्याचा दावा केला म्हणून खटला दाखल केला - असा निर्णय देण्यात आला की दावेदारांनी जमीन अनोळखी

यक्तीला विकली म्हणून खटला दाखल करू शकत नाही - अपील प्रलंबित असताना न्यायालय कायद्यातील दुरुस्तीची दखल घेईल आणि सुधारित कायद्यानुसार निर्णयाच्या तारखेस प्रचलित असलेल्या कायद्यातील संबंधित तरतुदी लागू करेल - ज्या भाडेकरूच्या विक्रेत्याने तृतीय पक्षाला जमीन विकली असेल त्यालाच प्री -एम्पशन चा अधिकार मिळू शकेल.

पुरावा कायदा, १८७२ :

क. 115--एस्टॉपेल-असा निर्णय देण्यात आला की तो, प्री -एम्पशन च्या प्रकरणांना लागू आहे - अनोळखी व्यक्तींना जमीन विकल्याचा दावा करणारा खरेदीदाराच्या विरोधात प्री -एम्पशन चा खटला दाखल करू शकत नाही.

हरियाणा राज्यातील शेतकरी असलेल्या उत्तरवादीने अविभक्त संयुक्त कुटुंबाच्या मालमत्तेतून काही शेतजमिनी अनोळखी व्यक्तींना, जे वेगळ्या गावातील रहिवासी होते त्यांना विकल्या. परंतु खरेदीदार यांनी पुढे उत्तरवादीकडून खरेदी केलेल्या काही जमिनी ह्या अपीलकर्त्यास १९८२ साली विकल्या. उत्तरवादीने सह-मालक म्हणून त्याला हक्क आहे या कारणास्तव पंजाब प्री -एम्पशन अधिनियम, १९१३ अंतर्गत अपीलकर्त्याने खरेदी केलेल्या जमिनी बाबत प्री -एम्पशन साठी दावा दाखल केला. न्यायचौकशी न्यायालयाने हा खटला फेटाळून लावला, परंतु अपिलीय न्यायालयाने हुकूमनामा पारित केला आणि उच्च न्यायालयाने दुसऱ्या अपिलात न्यायालयाने हा निर्णय कायम ठेवला आणि हुकूमनाम्यावर शिक्षामोर्तब केला .

या न्यायालयापुढे अपील करताना अपीलकर्त्यासाठी असा युक्तिवाद करण्यात आला होता की, उत्तरवादीने स्वतः अनोळखी व्यक्तींना जमीन विकली आहे ज्यांच्याकडून खरेदी केलेला अपीलकर्ता, कायद्याच्या कलम १५ अन्वये प्री - एम्पशन चा अधिकार वापरू शकत नाही. पर्यायाने असा युक्तिवाद करण्यात आला की, १९८५ च्या हरियाणा अधिनियम १० द्वारे अधिनियमाच्या कलम १५ मध्ये ७.५.१९९५ पासून सुधारणा करण्यात आल्याने प्री - एम्पशन चा अधिकार केवळ भाडेकरूलाच देण्यात आल्याने उत्तरवादीला प्री - एम्पशन चा अधिकार नाही. उत्तरवादीच्या वतीने असा युक्तिवाद करण्यात आला की, खटला निकाली निघाल्यानंतर दुरुस्ती कायदा अंमलात आला आहे आणि त्यामुळे हे न्यायालय कायदेशीररित्या पारित केलेल्या आदेशाची पुष्टी करू शकते अपील मंजूर करताना या न्यायालयाने खालील प्रमाणे मत मांडले

1. प्री - एम्पशन प्रकरणे ही पुरावा कायद्याच्या कलम ११५ च्या एस्टॉपेल नियमास अपवाद नाहीत.

उत्तरवादीने कौटुंबिक मालमत्तेच्या मालकीच्या जमिनी अनोळखी व्यक्तींना विकल्या आहेत, त्यांना कायदेशीररित्या प्री - एम्पशन खटला दाखल करता आला नाही आणि अवैधतेचा दावा करता आला नाही कायद्यातील पूर्वपूर्व हक्कामुळे मालकी हक्क अवैध असल्याचे कारण देत त्याच जमिनी दुसर् या अनोळखी व्यक्तीला करणाऱ्या त्याच्या विक्रेत्यांच्या मालकी मध्ये कदाचित इतर सहमालकांचा हक्क असू शकतो सर्व सहमालकांनी संयुक्तपणे ताब्यात घेतलेल्या को-पार्सेनरी इस्टेटमध्ये अनोळखी व्यक्ती येण्यास त्यांचा आक्षेप असू होता [927-ई-एफ]

२. विक्रीची तारीख, खटल्याची तारीख आणि डिक्री ज्या तारखेला हुकुमाची पुष्टी करण्यासाठी अंतिम टप्प्यासह, अशा सर्व टप्प्यांवर प्रीएमशन चा दावा करण्याचा अधिकार उपलब्ध होता. जेव्हा अपील या न्यायालयात प्रलंबित असते, तेव्हा ते मूळ कार्यवाहीचे सातत्य असते. हे न्यायालय कायद्यातील बदलाची न्यायालयीन दखल घेईल आणि आदेश किंवा निर्णयाच्या तारखेस प्रचलित असलेल्या कायद्याच्या संबंधित तरतुदी लागू करेल आणि सुधारित कायद्यानुसार बदललेल्या अधिकारांच्या आधारे न्याय देईल. हरियाणा सुधारणा कायद्यातील वस्तुस्थिती लक्षात घेता, तो दि. 7 जुलै 1995 रोजी लागू झाला. सुधारित कायद्यानुसार प्री-एम्पशनचा हक्क मिळविण्याचा अधिकार असलेली एकमेव व्यक्ती म्हणजे भाडेकरू ज्याच्या विक्रेत्याने संपूर्ण किंवा त्यातील काही भाग तृतीय पक्षांना विकला होता. अशा प्रकारे या घटकेस दुरुस्ती अधिनियम, 1995 अंतर्गत सुधारित कायद्यानुसार उत्तरवादीला या कायद्यांतर्गत प्री - एम्पशन चा दावा करण्याचा कोणताही अधिकार नाही. [927-जी-एच; 928-बी; सी-डी)

अमरजीत कौर विरुद्ध प्रीतम सिंह, ए आय आर (१९७४) २०६८ यावर भिस्त आहे.

दिवाणी अपिलीय अधिकारक्षेत्र

दिवाणी अपील क्रमांक २३०८ / १९९६

मधील पंजाब व हरियाणा उच्च न्यायालयाच्या आर.एक. ए. क्रमांक २६७१ / १९८६ च्या २९.१०.८६ च्या निर्णय व आदेशावरून.

याचिकाकर्त्यासाठी एक. के. बग्गा, मोनिका भनोट, एस . बग्गा आणि एस . बग्गा.

प्रतिवादींसाठी अशोक सेन, मनीष चौधरी आणि एक. के. वर्मा.

हा न्यायनिर्णय के. रामास्वामी, न्या . यांनी दिला

अनुमती दिली

पहिल्या उत्तरवादी च्या कायदेशीर प्रतिनिधींना बदलण्याची परवानगी दिली

भगवान सिंह, उत्तरवादीने यांनी दि १५ जून १९७८ रोजी संयुक्त कौटुंबिक मालमत्ता असलेले 48 कॅनल जमीन पृथ्वी, रतन, कृष्ण बनवारी यांची मुले आणि करण सिंग शीस राम यांचा मुलगा या अपरिचितांना विकली आहे आणि ते मॉकोस गावचे रहिवाशी आहेत. या जमिनी कायला गावात आहेत. उत्तरवादी च्या पत्नी आणि मुलांनी विक्री करारावर प्रश्नचिन्ह उपस्थित केले असले तरी खटला अयशस्वी ठरला. त्यानंतर पृथ्वी सिंग आणि कृष्णन यांनी भगवान सिंग यांच्याकडून खरेदी केलेले ३४ कालवे १३ मर्ले अपीलकर्त्याला विकले आहेत. रतनसिंग यांनी १८ मे १९८२ रोजी १३ कनाल ७ मर्ला जमीन विकली आहे.त्यानंतर भगवान सिंह यांनी पंजाब प्री-एम्पशन अॅक्ट, १९१३ अन्वये प्रीएम्पशन साठी दावा दाखल केला. इतर याचिकांव्यतिरिक्त, मुख्य याचिका अशी होती की सह-मालक असल्याने त्याला अपीलकर्त्याने खरेदी केलेल्या जमिनीचा प्रीएम्पशन मिळण्याचा अधिकार आहे. कनिष्ठ न्यायालयाने प्रतिवादीचा खटला निकाली काढला. अपीलकर्त्यांनी दाखल केलेले अपील फेटाळण्यात आले आणि अपीलावर 'उच्च न्यायालयाने २९ ऑक्टोबर १९८६ च्या

निर्णय व आदेशाद्वारे द्वितीय अपील क्रमांक २६७१/८६ मध्ये उच्च न्यायालयाने तो न्यायनिर्णय आणि आदेश उचलून धरला. त्यामुळे विशेष अनुमतीद्वारे हे आवाहन करण्यात आले आहे.

याचिकाकर्त्याचे विद्वान वकील श्री बग्गा यांनी असा युक्तिवाद केला की, भगवान सिंग यांनी स्वतः अनोळखी व्यक्तींना मालमत्ता विकली आहे, ज्यांच्याकडून अपीलकर्त्याने खरेदी केली आहे, त्यांना हा अधिकार कलम 15 अन्वये वापरण्याचा अधिकार नाही. पर्यायाने, असा सुद्धा युक्तिवाद केला जातो की हरियाणा राज्य विधिमंडळाने कायद्याच्या कलम 15 मध्ये सुधारणा केली आहे. दि 7 मे 1995 पासून अंमलात आलेला 1995 चा सुधारित कायदा 10 हा मुख्य कायद्याच्या कलम 15 च्या जागी लागू करण्यात आला आहे, ज्याअंतर्गत हा अधिकार केवळ भाडेकरूला आहे ज्याने विक्रेत्याच्या भाडेपट्ट्याखाली जमीन किंवा विकलेल्या विक्रेत्याच्या जमिनीचा काही भाग धारण केला आहे.

प्रतिवादींचे विद्वान वरिष्ठ वकील श्री. ए. के. सेन यांनी असा युक्तिवाद केला की, भगवान सिंग हे त्यांच्या सहमालक किंवा संयुक्त मालकांसह सहमालक असल्याने कलम १५ अन्वये प्री - एम्पशन चा अधिकार वापरण्याचा अधिकार आहे सहमालक किंवा संयुक्त कौटुंबिक मालमत्तेत सहमालकांच्या इच्छेविरुद्ध अनोळखी व्यक्तीला सामावून घेता येत नाही. सहमालकीत अखंड हितसंबंध असलेल्या भगवानसिंगांना कलम १५ अन्वये प्रीएम्पशन खटला दाखल करण्याचा अधिकार होता. . त्यानंतरची सुधारणा कायद्याचं काहीच उपयोग होत नाही कारण खटला आधीच निकाली झाला होता आणि हे न्यायालय दुरुस्ती कायदा लागू होण्यापूर्वी वैधरित्या पारित

केलेल्या आदेशाची पुष्टी करू शकते. त्यामुळे अपिलीय न्यायालय व उच्च न्यायालयाने प्री एम्पशन साठी हुकूमनामा देणे योग्यच होते.

संबंधित युक्तिवादांचा गांभीर्याने विचार केल्यावर श्री बग्गा यांचे युक्तिवाद ग्राह्य धरले पाहिजेत, असे आमचे मत आहे. खुद्द भगवानसिंग यांनी ही जमीन अनोळखी व्यक्तींना दिसून येत आहे. विकल्या गेलेल्या जमिनी सह मालमत्तेच्या मालकीच्या होत्या अनोळखी व्यक्तींना मालमत्तेत सामावून घेतल्यानंतर, तो आपल्या विक्रेत्यांनी ती मालमत्ता तृतीय पक्षांना विकण्यास आक्षेप घेऊ शकत नाही आणि पूर्व-अधिकाराचा दावा करू शकत नाही. त्यांच्यापासून सुटका. प्री एम्पशन प्रकरणात इतर कोणत्याही प्रकरणाप्रमाणे वादीला आपल्या दाव्यात यशस्वी होण्यासाठी अनेक तथ्ये प्रस्थापित करावी लागतात. कलम ११५, पुरावा कायदा यात आढळणाऱ्या एस्टॉपेलच्या नियमाला प्री एम्पशन ची प्रकरणे अपवाद नाहीत, हे सांगण्याची गरज नाही. एस्टॉपेलची याचिका विविध प्रकारच्या तथ्यांवर आधारित असू शकते. परंतु ज्या प्रकरणात खरेदीदार मालमत्ता खरेदी करणार नाही, अशा पूर्वनियोक्ताच्या अप्रत्यक्ष आश्वासनावर अवलंबून राहून खरेदी करतो का, हा विचारकरण्याजोगा नेमका प्रश्न आहे. खरेदीदाराला एस्टॉपेलच्या सिद्धांताचा अवलंब करता येईल

अनोळखी व्यक्तींना जमिनी विकल्यानंतर या कायदानुसार पूर्वपूर्व हक्कामुळे मालकी हक्क अवैध आहे, या कारणास्तव त्याच जमिनी दुसऱ्या अनोळखी व्यक्तीला विकणार् या आपल्या विक्रेत्यांच्या मालकीहक्काची अवैधता म्हणता येणार नाही. आम्ही कौतुक करतो की इतर सह-

मालकांना अधिकार असू शकतो कारण ते सर्व सह-मालकांनी संयुक्तपणे ताब्यात घेतलेल्या को-पार्सनरी इस्टेटमध्ये अनोळखी लोकांना येण्यास आक्षेप घेऊ शकतात. भगवान त्यामुळे सिंग यांना प्री एम्पशन साठी खटला दाखल करता येणार नाही.

विक्रीची तारीख, खटल्याची तारीख आणि डिक्री ज्या तारखेला झाली आहे, त्या तारखेस प्रीएम्पशनचा दावा करण्याचा अधिकार उपलब्ध असणे आवश्यक आहे, असा कायदा आहे अमरजीत कौर विरुद्ध प्रीतम सिंग, ए आय आर (१९७४) २०६८, मध्ये या न्यायालयाने म्हटले होते कि जेव्हा एखाद्या डिक्रीविरुद्ध अपील प्रलंबित असते, आणि जरी काही कारणांसाठी, म्हणजे अंमलबजावणीसाठी, डिक्री अंतिम मानली जाते तरी संपूर्ण प्रकरण पुन्हा न्यायप्रविष्ट होते कनिष्ठ न्यायालयाचा हुकूम अपीलीय न्यायालयाच्या डिक्रीमध्ये विलीन होतो. म्हणून, अपील न्यायालयाला मूळच्या न्यायालयाचे सर्व अधिकार असतील आणि ते प्रदान केलेल्या कर्तव्यांप्रमाणेच शक्य तितके पार पाडले जातील. त्यामुळे जेव्हा अपील या न्यायालयात प्रलंबित असते, तेव्हा ते मूळ कार्यवाहीचे ते सातत्य असते कायद्यातील बदलाची न्यायालयीन दखल न्यायालय घेऊ शकते आणि सुधारित कायदानुसार बदललेल्या अधिकारांच्या आधारे दिलासा देऊ शकते, हा सर्वमान्य कायदा आहे. भगवान सिंग यांना कनिष्ठ न्यायालयाने प्रीएम्पशन चा अधिकार दिला असला तरी , आणि अपिलीय न्यायालयाने यावर शिक्कामोर्तब केले असले तरी प्रकरण प्रलंबित असताना त्यांना दिलासा मिळण्याचा हक्क हा या न्यायालयात वरच्या पातळीवर विचाराधीन आहे. त्यामुळे हुकुमाची पुष्टी करण्यासाठी अंतिम टप्प्यासह सर्व टप्प्यांवर

पूर्वतयारीचा अधिकार उपलब्ध असावा.

हे न्यायालय आदेश किंवा निर्णयाच्या तारखेपर्यंत प्रचलित असलेल्या कायद्याची न्यायालयीन दखल घेईल आणि प्रचलित कायद्याच्या संबंधित तरतुदी लागू करेल वस्तुस्थिती लक्षात घेता १९९५ चा हरियाणा सुधारणा कायदा, हा दि. ७ जुलै १९९५, जपासून अंमलात आला. सुधारित कायद्यानुसार प्री -एम्पशन चा अधिकाराचा लाभ घेण्याचा अधिकार असलेली एकमेव व्यक्ती म्हणजे भाडेकरू / कुळ, ज्याच्या विक्रेत्याने संपूर्ण किंवा त्यातील काही भाग तृतीय पक्षांना विकला आहे. त्यामुळे आजच्या घडीला भगवानसिंग यांना दुरुस्ती कायदा १९९५ अन्वये सुधारित कायद्यानुसार प्री -एम्पशन चा दावा करण्याचा अधिकार नाही, हे स्पष्ट आहे.

त्यानुसार अपील मंजूर केले आहे. उच्च न्यायालयाचा निर्णय व आदेश व अपिलीय न्यायालयाचा हुकूम व निर्णय तसेच कनिष्ठ न्यायालयाचा , म्हणजेच उपन्यायाधीश, द्वितीय श्रेणी, भिवानी, खटला क्रमांक २०१/८३ मधील, ३१,ऑक्टोबर १९८५ रोजी पारित केलेला निर्णय, रद्द करण्यात आला आहे. शेवटी, खटला फेटाळला आहे परंतु, अशा परिस्थितीत, पक्षकारांना स्वतः चे खर्च स्वतः सहन करण्याचे निर्देश दिले आहेत.

अपील मंजूर .

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