(इंग्रजीत टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

२०२३ एस. सी. सी. ऑनलाईन एस.सी. ४३१

भारताच्या सर्वोच्च न्यायालयात

(न्यायमूर्ति अजय रस्तोगी आणि न्यायमूर्ति बेला एम. त्रिवेदी, यांच्या समक्ष)

दिवाणी अपील क्रमांक १४९७/२००८

झब्बर सिंग (मृत) त्यांच्या कायदेशीर वारसांद्वारे आणि इतर ..... अपीलकर्ते

- विरुद्ध -

जगतार सिंग..... उत्तरवादी.

सोबत

दिवाणी अपील क्रमांक १४९८/२००८

बालक राम आणि इतर...... अपीलकर्ते;

- विरुद्ध -

जगतार सिंग. ....उत्तरवादी.

दिनांक १७ एप्रिल २०२३ रोजी निकाली निघालेले दिवाणी अपील क्रमांक १४९७/२००८ आणि दिवाणी अपील क्रमांक १४९८/२००८.

न्यायालयाचा निर्णय यांच्याद्वारे देण्यात आला :-

बेला एम. त्रिवेदी, न्यायमूर्ति : दोन्ही अपील १७.०८.२००७ रोजी चंदीगढ येथील पंजाब आणि हरियाणा उच्च न्यायालयाने आरएसए क्रमांक १४७०/१९८३ आणि आरएसए क्रमांक १५५७/१९८३ मध्ये दिलेल्या सामायिक निकालातून आणि आदेशातून उद्भवली आहेत, ज्याद्वारे उच्च न्यायालयाने मूळ वादी जगतार सिंग (सध्याच्या उत्तरवादींचे पूर्ववर्ती) यांनी दाखल केलेल्या अपीलांना मंजूर करत त्यांनी दाखल केलेले दिवाणी दावे क्र. ४२०/१९८१ आणि ४२१/१९८१ यावर हुकूमनामे पारीत केले ज्यामध्ये दाव्यातील जमिनीच्या ताब्यासाठी हुकूमनाम्याची मागणी करण्यात आली आणि मूळ प्रतिवादी झब्बर सिंग आणि इतर (सध्याच्या अपीलकर्त्यांचे पूर्ववर्ती) विरुद्ध अग्रक्रयाधिकारचा दावा करण्यात आला होता. सध्याचे अपीलकर्ते आणि उत्तरवादी यांना मूळ प्रतिवादी झब्बर सिंग आणि मूळ वादी

जगतार सिंग अनुक्रमे यांचे कायदेशीर वारसदार असल्यामुळे त्यांना प्रतिस्थापीत करण्यात आले.

२. सध्याच्या अपीलांना उदयास आणणारा तथ्यात्मक मसुदा खालीलप्रमाणे आहेः-

(२.१) वादी जगतार सिंगने प्रतिवादी झब्बर सिंग आणि इतरांविरुद्ध दिवाणी दावा क्रमांक ४२०/१९८१, वादपत्राच्या परिच्छेद १ मध्ये तपशीलवार सांगितल्याप्रमाणे, ४० बिघा १९ बिस्वासच्या जमिनीच्या २४०/८१९ वा हिस्सा दर्शविणाऱ्या १२ बिघाच्या जमिनीच्या संदर्भात दाखल केला होता. ही जमीन मूळतः जीत सिंग या व्यक्तीच्या मालकीची होती, ज्याने ती रु. ४६,५००/- च्या मोबदल्यात प्रतिवादी झब्बर सिंग आणि इतरांना दिनांक ०७.०४.१९८० रोजीच्या नोंदणीकृत विक्रीपत्राद्वारे विकली होती.

(२.२) दिवाणी दावा क्र. ४२१/१९८१ देखील वादी जगतार सिंग यांनी दाखल केलेल्या, ४० बिघा आणि १९ बिस्वास या जमिनीच्या २१८/८१९ हिस्याला दर्शविणाऱ्या १० बिघा १८ बिस्वास या जमिनीशी संबंधित आहे, ज्याची माहिती वादपत्राच्या परिच्छेद १ मध्ये तपशीलवार दिली आहे, ती जमीन जीत सिंग आणि त्यांची पत्नी पिआर कौर यांच्या मूळ मालकीची आहे व त्यांनी ती रु.४२,५०० च्या मोबदल्यात प्रतिवादी झब्बर सिंग आणि इतरांना २४.०४.१९८० च्या नोंदणीकृत विक्रीपत्राद्वारे विकली होती.

(२.३) दिनांक ०६.०४.१९८१ रोजी वादी जगतार सिंग यांनी या दाव्यातील जमिनीचा ताबा मिळावा यासाठी दोन्ही दावे या आधारावर दाखल केले की, त्यांना संयुक्त खेवटमध्ये सह-भागीदार म्हणून विक्रीपत्राचा उच्च अग्रक्रयाधिकार आहे, तथापि विक्रीची कोणतीही सूचना वादीला उक्त मालक जीत सिंग यांनी दिली नाही. प्रतिवादी झब्बर सिंग आणि इतरांनी वादींचा उच्च अग्रक्रयाधिकार असल्याचा दावा नाकारत, प्रस्तुत दाव्यांना विरोध केला.

(२.४) प्रस्तुत दावे प्रलंबित असताना, दिनांक २५.०५.१९८२ रोजी प्रतिवादी झब्बर सिंगने विभाजनाचा खटला क्र ७८/टीपी हा सहायक जिल्हाधिकारी, तहसील पिहोवा यांच्यासमोर दाखल केला ज्यामध्ये वादी जगतार सिंग यांनी आपले आक्षेप दाखल केले होते. सहाय्यक जिल्हाधिकारी, तहसील, कुरुक्षेत्र यांनी दिनांक २५.०५.१९८२ रोजी दिलेला आदेश खालीलप्रमाणे आहे :

"......त्यामुळे, जगतार सिंग आणि इतरांनी केलेले आक्षेप फेटाळले जातात आणि विभाजनाची जी पद्धत आधीच तयार करण्यात आली आहे, तिची पुष्टी केली जाते. नक्शा बी फाईलमध्ये आधीच जोडला गेला आहे कारण तो आधीच तयार केला गेला आहे. त्यामुळे, नक्शा बी शी संबंधित आक्षेपांसाठी हे प्रकरण ३१.०५.८२ रोजी लावले जाणार आहे.

(२.५) त्यानंतर दिनांक ३१.०७.१९८२ रोजी सहाय्यक जिल्हाधिकारी, तहसील पिहोवा यांनी पुढील आदेश दिलाः---

""आज फाईल तयार करण्यात आली आहे. पक्षांचे वकील उपस्थित आहेत, पटवारी आणि कानूनगो देखील उपस्थित आहेत ज्यांनी पूर्वीच्या आदेशानुसार भूखंडांचा मार्ग आणि सीमांची तरतूद केली आहे आणि ज्याबद्दल पक्षांना समजावून सांगण्यात आले आहे. या भूखंडांसाठी पूर्वी रस्ता नव्हता. तरीही गाव कामोडाच्या खसरा ८०२/१ आणि ८०६ ते गाव ज्योतिसारपर्यंत मार्ग देण्यात आला आहे जो या गावांना जोडत आहे. आणखी एक मार्ग ४-५ एकरांनंतर पूर्वेकडे आहे आणि जर या भूखंडांना इतर मार्ग मिळाले नाहीत तर अशा मार्गासाठी ही योग्य जागा आहे. विभाजनाच्या 'नक्शा बी ' नुसार, विभाजन स्वीकारले जाते ज्याचा तपशील खालीलप्रमाणे आहेः

नावे	वाटप केलेले खसरा क्रमांक
१. झब्बर सिंग, बालक राम, सरदार राम, अफसार राम, शेर सिंग, संतू पुत्र शिब्बू हे सर्व सहा भाग समान आहेत.	७९०/२-७९२/२-७९२/१/२-८०० २-१६ ३-१४ ०-४ ४-० ८०१ ७८३/२-८०२/१ - ८०६/१ ४-० ०-६ ३-१६ ३-१६ एकूणः २२ बिघा १२ बिसवा
२. जगतार सिंग, प्रणव सिंग, पलविंदर सिंग, तारसेम सिंग पुत्र दर्शन सिंग. चारही भाग समान आहेत.	७८८-७८९-७८३ /१-७८४ ३-८ ४-११ ३-१४ ४-० ७८७ २-२ एकूणः १७ बिघा १५ बिसवा

वरील व्यतिरिक्त क्र. १८०२/१-८०६-७९०/१-७९२ /१ ०-४ ०-४ ०-२

x

क्रमांक २ ७९२/१ साठी

०-२

एकूणः ०-१२ बिसवा

आता अपील करण्याची मुदत संपल्यानंतर हे प्रकरण ३०/८/८२ रोजी लावण्यात आले आहे. खुल्या कोर्टात घोषित करण्यात आले.

३१-७-८२ एसडी./-

ए. सी. सेकंड क्लास

पिहोवा "

(२.६) पुढे असे दिसून येते की त्यानंतर प्रतिवादी झब्बर सिंगने न्यायचौकशी न्यायालयासमोर अर्ज दाखल करून दाव्यांमधील लेखी निवेदनात दुरुस्ती करण्याची मागणी केली होती, ज्यात असे म्हटले होते की दावे प्रलंबित असताना, संयुक्त खात्यांचे दाव्यातील जमिनीसह ए. सी.-1 श्रेणी, पिहोवा यांच्या दिनांक ३१.०७.१९८२ रोजीच्या आदेशानुसार विभाजन करण्यात आले. अशा दुरुस्तीच्या परिणामी, न्यायचौकशी न्यायालयाने दाव्यातील दिनांक २८.०९.१९८२ रोजीच्या आदेशानुसार एक अतिरिक्त मुद्दा मांडला की "दाव्यातील जमिनीचे विभाजन करण्यात आले आहे का?"

(२.७) पिहोवा येथील सहाय्यक जिल्हाधिकारी यांनी दिनांक ३१.०७.१९८२ रोजी दिलेल्या आदेशाच्या विरोधात सदर जगतार सिंग आणि इतरांनी दाखल केलेली अपील जिल्हाधिकारी, गुहला यांनी दिनांक १२.१०.१९८२ रोजी फेटाळून लावली. दिनांक १९.१०.१९८२ रोजी उक्त जगतार सिंग यांनी आयुक्तांसमोर पुनरीक्षण अर्ज दाखल केला होता, ज्यामध्ये आयुक्तांनी सुरुवातीला ३१.०७.१९८२ या तारखेच्या आदेशाच्या अंमलबजावणीविरुद्ध १६.११.१९८२ पर्यंत स्थगिती दिली होती, मात्र त्यानंतर ही स्थगिती वाढविण्यात आली नाही.

(२.८) ४२०/१९८१ आणि ४२१/१९८१ असे दोन्ही दावे दिवाणी न्यायाधीश एस. जे. आय. आय. सी. कैथल यांनी दिनांक ०१.१२.१९८२ च्या निकालांद्वारे आणि आदेशांद्वारे फेटाळले गेले, ज्यामध्ये इतर गोष्टींबरोबर असे म्हटले गेले की दिनांक ३१.०७.१९८२ च्या आदेशानुसार विवादातील खेवट आता संयुक्त राहिलेली नाही आणि वादीने निर्णय आणि हुकूमनामा पारित करण्याच्या तारखेला त्यांचा सह-भागधारक म्हणून संयुक्त दर्जा गमावला

आहे. वादी जगतार सिंग यांनी दाखल केलेले पहिले अपील देखील कुरुक्षेत्रच्या अतिरिक्त जिल्हा न्यायाधीशांनी दिनांक ०८.०४.१९८३ रोजीच्या निकाल आणि हुकूमनाम्याद्वारे फेटाळले.

(२.९) प्रथम अपीलीय न्यायालयाचा उक्त निर्णय आणि हुकूमनाम्याविरुद्ध वादी जगतार सिंग यांनी दाखल केलेले आर. एस. ए. क्र. १४७०/८३ आणि आर. एस. ए. क्र. १५५७/८३ हे उच्च न्यायालयाने त्यांच्या दिनांक १७.०८.२००७ च्या आक्षेपित संयुक्त निकाल व आदेशाद्वारे मंजूर केले.

३. पंजाब जमीन महसूल , १८८७ (यापुढे 'महसूल अधिनियम' म्हणून संदर्भित) च्या कलम १२१ मधील तरतुदींवर अवलंबून राहून अपीलकर्त्यांची (मूळ प्रतिवादींची) बाजू मांडणारे विद्वान ज्येष्ठ वकील नरेंद्र हुडा यांनी सांगितले की, विभाजन पूर्ण झाल्यानंतर, विभाजनाचे दस्तऐवज तयार करणे आणि विभाजनाची अंमलबजावणी करण्यासाठी तारीख निश्चित करणे हे महसूल अधिकाऱ्याचे कार्य केवळ एक अंमलबजावणी किंवा पर्यवेक्षी कार्य होते. सहाय्यक जिल्हाधिकारी यांनी आदेश पारित केला तेव्हा 'नक्शा बी' आधीच तयार केले गेले होते आणि विभाजनाच्या पद्धतीबाबत प्रतिवादीचे (मूळ वादी जगतार सिंग) आक्षेप त्याच्या दिनांक २५.०५.१९८२ च्या आदेशानुसार आधीच फेटाळले गेले होते, त्यामुळे उक्त 'नक्शा बी' ची पुष्टी झाली होती आणि त्यानंतर पक्षांमधील जमिनीच्या अंतिम वाटणीसाठी उक्त 'नक्शा बी ' ला 'नक्शा झीम' मानले जायचे होते. त्यांच्या म्हणण्यानुसार, त्यानंतर सहाय्यक जिल्हाधिकारी यांनी दिनांक ३१.०७.१९८२ रोजी विभागणी स्वीकारण्याचा आदेश दिला होता आणि दिनांक १२.१०.१९८२ रोजी जिल्हाधिकारी यांच्या समोर जगतार सिंग यांनी केलेल्या या आदेशाविरूद्धचे अपील फेटाळण्यात आले आणि त्यामुळे खटला दाखल करण्याच्या तारखेस जरी अग्रक्रयाधिकार वादी जगतार सिंग यांच्या बाजूने अस्तित्वात असले तरी दिनांक ०१.१२.१९८२ रोजी दिवाणी खटल्यांमधील हुकूमनामा संमत होण्याच्या तारखेस ते टिकले नाही. त्यांनी पुढे सांगितले की, पंजाब अग्रक्रयाधिकार अधिनियम, १९१३ (यापुढे 'अग्रक्रयाधिकार अधिनियम' म्हणून संदर्भित) अंतर्गत अग्रक्रयाधिकार हा एक कमकुवत प्रकारचा अधिकार आहे आणि स्थापित कायदेशीर स्थितीनुसार, अग्रक्रयाधिकार केवळ खटले दाखल करण्याच्या तारखेला अस्तित्वात नसावा, तर हुकूमनामा मंजूर होण्याच्या तारखेला देखील अस्तित्वात असावा. श्री. हुड्डा यांनी त्यांचे सादर केलेले निवेदन

अधिक परिणामकारक करण्यासाठी पंजाब आणि हरियाणा उच्च न्यायालयाच्या पुढील निर्णयांवर भर दिला आहे; हरदेवी विरुद्ध रामजस (१९७४ पीएलजे ३४५); लाला राम विरुद्ध द फायनानशियल कमीशनर, हरियाणा (१९९१ एससीसी ऑनलाइन पी अँड एच ११०५); प्रीतम सिंग विरुद्ध जसकौर सिंग (१९९२ एससीसी ऑनलाइन पी अँड एच ६७६) आणि मुंशी विरुद्ध द फायनानशियल कमीशनर, हरियाणा, चंदीगढ (१९९३ एससीसी ऑनलाइन पी अँड एच १०८६).

४. उलटपक्षी, अपीलकर्त्यांच्या वतीने सादर केलेल्या मागण्या फेटाळणाऱ्या उत्तरवादीची बाजू मांडणारे ज्येष्ठ वकील श्री. राजीव भल्ला यांनी सांगितले की, महसूल अधिनियमाच्या कलम १२१ नुसार, विभाजन, सहाय्यक जिल्हाधिकारी यांनी विभाजनाच्या दस्तऐवज अधिसूचित करण्याच्या तारखेपासून लागू होते, 'नक्शा बी ' किंवा 'नक्शा झीम' तयार करण्याच्या तारखेपासून नाही. त्यांच्या मते, महसूल भरण्यासाठी पक्षांचे दायित्व निश्चित करण्यासाठी आणि अधिकारांच्या नोंदीमध्ये मालकी हक्कांची नोंद करण्यासाठी ही तारीख महत्त्वपूर्ण आहे. श्री. भल्ला यांनी हरियाणा जमीन अभिलेख नियमावली, २०१३ मधील विविध तरतुदींवर अवलंबून राहून असे सांगितले की विभाजन आणि सह-भागीदाराच्या स्थितीचे विभाजन हे सहाय्यक जिल्हाधिकारी केवळ महसूल अधिनियमाच्या कलम १२१ आणि नियमावलीच्या खंड १८.१२ ते १८.१४ नुसार अधिसूचित करू शकतात. अपीलकर्त्यांसाठी विद्वान ज्येष्ठ वकील श्री. हुडा यांनी दिलेल्या निकालांचे वेगळेपण सांगताना, विद्वान ज्येष्ठ वकील श्री. भल्ला यांनी सांगितले की, या प्रकरणांमध्ये, सह-भागधारकाची स्थिती विभाजनाच्या दस्तऐवजात नमूद केलेल्या तारखेस संपुष्टात आली होती, तर सध्याच्या प्रकरणात ना तर विभाजनाचे दस्तऐवज तयार केले गेले होते, ना महसूल अधिनियमाच्या कलम १२१ नुसार सहाय्यक जिल्हाधिकारी यांनी तारीख निश्चित केली होती आणि त्यामुळे दाव्यांमध्ये पारित केलेल्या हुकूमनाम्याच्या तारखेपूर्वी विभाजनाची कार्यवाही पूर्ण झाली होती असे म्हणता येणार नाही. बिशन सिंग विरुद्ध खझान सिंग[१] या खटल्यातील या न्यायालयाच्या निकालावर अवलंबून राहून त्यांनी सादर केले की अग्रक्रयाधिकार हा प्रतिस्थापनेचा अधिकार आहे आणि पुनर्खरेदीचा अधिकार नाही आणि म्हणूनच वादीला दाव्यामध्ये, अपीलकर्ते-प्रतिवादींच्या बाजूने अंमलात आणलेल्या विक्रीपत्रांना आव्हान देण्याची आवश्यकता नाही.

५. पक्षांच्या विद्वान वकिलांनी उपस्थित केलेल्या प्रतिस्पर्धी युक्तिवादांचे अधिक चांगले विवेचन करण्यासाठी, अग्रक्रयाधिकार अधिनियम आणि महसूल अधिनियमातील काही तरतुदींचा संदर्भ घेणे फायदेशीर ठरेल. अग्रक्रयाधिकार अधिनियमाचे कलम ४ अग्रक्रयाधिकारशी संबंधित आहे जे खालीलप्रमाणे आहेः

"**४. अग्रक्रयाधिकाराच्या प्रयोज्यातेचा हक्क** :- अग्रक्रयाधिकार म्हणजे इतर व्यक्तींपेक्षा शेतजमीन किंवा खेड्यातील स्थावर मालमत्ता किंवा शहरी स्थावर मालमत्ता संपादन करण्याचा एखाद्या व्यक्तीचा अधिकार असणे होय आणि तो केवळ विक्रीच्या बाबतीत आणि अशा मालमत्तेची विक्री किंवा मालमत्ता सोडविण्याच्या संदर्भात पुरोबंधन करण्याच्या बाबतीत उद्भवतो.

या कलमातील कोणत्याही गोष्टीमुळे, विक्री व्यतिरिक्त अन्य असल्याचे सूचित करणारे अभिहस्तांतरण ही प्रत्यक्षात विक्री आहे, असे मत मांडण्यापासून न्यायालयाला प्रतिबंध होणार नाही.

६. कलम १५ विशिष्ट श्रेणीतील व्यक्तींच्या बाजूने अग्रक्रयाधिकार निहित करण्याशी संबंधित आहे.

त्याचा संबंधित भाग खालीलप्रमाणे पुनरुत्पादित केला आहेः

"**१५. ज्या व्यक्तींना शेतीची जमीन आणि गावातील स्थावर संपत्ति विक्रीच्या संदर्भात अग्रक्रयाधिकार निहित आहे** - (१) शेतजमीन आणि गावातील स्थावर संपत्ति बाबतीत अग्रक्रयाधिकार निहित असतील -

(ए)………

(बी) जेथे विक्री संयुक्त जमीन किंवा मालमत्तेच्या भागाची आहे आणि सर्व सह-भागधारकांनी संयुक्तपणे केलेली नाही, -

प्रथम, विक्रेत्याच्या किंवा विक्रेत्यांच्या मुलामध्ये किंवा मुलींमध्ये, किंवा मुलांच्या मुलांमध्ये किंवा मुलींच्या मुलांमध्ये ;

दुसरे म्हणजे, विक्रेत्याच्या किंवा विक्रेत्यांच्या भावांमध्ये किंवा भावाच्या मुलांमध्ये;

तिसरे म्हणजे, विक्रेत्याच्या किंवा विक्रेत्यांच्या वडिलांच्या भावाच्या किंवा वडिलांच्या भावाच्या मुलांमध्ये;

चौथे, इतर सह-भागदारांमध्ये ;

पाचवे, विक्रेत्याच्या किंवा विक्रेत्याच्या भाडेतत्वाखाली असलेल्या भाडेकरूंमध्ये विकली गेलेली जमीन किंवा मालमत्ता किंवा त्याचा काही भाग;

(सी)..... ".

७. अग्रक्रयाधिकारीला नोटीस देण्याची प्रक्रिया कलम १९ मध्ये नमूद करण्यात आली आहे आणि अग्रक्रयाधिकारीद्वारे विक्रेत्याला नोटीस देण्याची प्रक्रिया कलम २० मध्ये नमूद करण्यात आली आहे. अग्रक्रयाधिकार अधिनियमाच्या कलम २१ मध्ये असे म्हटले आहे की अग्रक्रयाधिकारचा हक्क असलेली कोणतीही व्यक्ती, जेव्हा विक्री किंवा पुरोबंधन पूर्ण झाले असेल, तेव्हा त्या अधिकाराची अंमलबजावणी करण्यासाठी दावा दाखल करू शकतात.

८. पंजाब जमीन महसूल अधिनियमातील तरतुदींचा विचार करता, त्यांचे नववे प्रकरण 'विभाजनाशी' संबंधित आहे. कलम १११ नुसार, विभाजनासाठीचा अर्ज जमिनीचा कोणताही संयुक्त मालक किंवा भाडेकरूचा कोणताही संयुक्त भाडेकरू ज्यांना वहिवाट करण्याचा अधिकार आहे, त्यामध्ये नमूद केलेल्या परिस्थितीत, महसूल अधिकाऱ्याकडे केला जाऊ शकतो. कलम १११ अंतर्गत अर्ज प्राप्त झाल्यावर महसूल अधिकाऱ्याने अनुसरायची प्रक्रिया कलम ११३ ते १२० मध्ये नमूद केली आहे.

९. इतर प्रश्नांना निकाली लावणे आणि अपील यांच्याशी संबंधित कलम ११८ खालीलप्रमाणे आहेः

"**११८. इतर प्रश्नांना निकाली लावणे :** -(१) जेव्हा विभागली जाणारी मालमत्ता किंवा विभागणी करण्याची पद्धत याबद्दल प्रश्न असेल, तेव्हा महसूल अधिकारी, जे नुकसान झाले आहे ते लक्षात घेतल्यानंतर, त्या प्रश्नावरील त्याचा निर्णय आणि निर्णयामागील कारणे नमूद करणारा आदेश नोंदवतील.

(२) उपकलम (१) अन्वये दिलेल्या आदेशावरून त्याच्या तारखेपासून पंधरा दिवसांच्या आत अपील केले जाऊ शकते आणि जेव्हा असे अपील केले जाते आणि [ज्या प्राधिकरणाकडे अपील केले गेले आहे] त्याद्वारे महसूल अधिकाऱ्याकडे त्याची संस्था प्रमाणित केली जाते, तेव्हा महसूल अधिकारी अपील निकाली निघेपर्यंत कार्यवाही स्थगित करू शकतात.

(३)......

(४)...... "

१०. कलम १२१ जे विभाजनाच्या दस्तऐवजाशी संबंधित आहे, ते आमच्या उद्देशासाठी संबंधित असल्याने खालीलप्रमाणे पुनरुत्पादित केले आहे:

"**१२१. विभाजनाचे दस्तऐवज :-** जेव्हा विभाजन पूर्ण होईल, तेव्हा महसूल अधिकारी विभाजनाचे दस्तऐवज तयार करून देईल आणि ज्या तारखेला विभाजन लागू होणार आहे ती तारीख त्यात नोंदवून ठेवेल."

११. कलम १२३ हे महसूल अधिकाऱ्याच्या हस्तक्षेपाशिवाय केलेल्या विभाजनाशी संबंधित आहे जे खालीलप्रमाणे आहेः

"**१२३. खाजगीरित्या प्रभावित झालेल्या विभाजनाची पुष्टी** :-

(१) महसूल अधिकाऱ्याच्या हस्तक्षेपाशिवाय विभागणी करण्यात आली असेल अशा कोणत्याही परिस्थितीत आणि त्यातील पक्ष, विभागणीची पुष्टी करणाऱ्या आदेशासाठी महसूल अधिकाऱ्याकडे अर्ज करू शकतील.

(२) अर्ज प्राप्त झाल्यावर महसूल अधिकारी प्रकरणाची चौकशी करतील आणि जर त्यांना विभाजन प्रत्यक्षात केले गेले आहे असे आढळले तर ते त्याची पुष्टी करणारा आदेश देऊ शकतील आणि कलम ११९, १२०, १२१ आणि १२२ किंवा त्यापैकी कोणत्याही कलमांतर्गत, परिस्थितीनुसार, ज्याप्रकारे विभाजन या प्रकरणा अंतर्गत त्यांच्यासमोर केलेल्या अर्जाच्या आधारे केले जाते, त्याचप्रकारे कार्यवाही करू शकतील.

१२. सुरुवातीला, हे लक्षात घेतले जाऊ शकते की सध्याच्या उत्तरवादीचा पूर्ववर्ती, वादी जगतार सिंगने विक्रेता जीत सिंगसह संयुक्त खेवटमध्ये स्वतः सह-भागधारक असल्याचा दावा करत खटले दाखल केले होते आणि प्रतिवादी झब्बर सिंग आणि इतरांविरुद्ध दाव्यातील जमिनी ताब्यात घेण्याबाबत दिलासा मागितला होता, कारण सह-भागधारक म्हणून त्याला विक्री पूर्ववत करण्याचा अग्रक्रयाधिकार होता आणि अशा विक्रीच्या तारखेला किंवा त्यापूर्वी दाव्यातील जमिनीच्या विक्रीची कोणतीही नोटीस त्याला देण्यात आली नव्हती. अत्यंत अस्पष्टपणे तयार केलेल्या वादपत्रात, वादीने तो सह-भागधारक कसा होता याबद्दल विनंती केली नव्हती, किंवा दाव्यातील जमिनीचा मालक, ज्यांच्याशी त्याने सह-भागधारक असल्याचा दावा केला होता आणि ज्याने दाव्यातील जमिनी प्रतिवादी झब्बर सिंग आणि इतरांना विकल्या होत्या, त्या उक्त जीत सिंगवर त्याने आरोप केले नव्हते. हे सांगण्याची गरज

नाही की अग्रक्रयाधिकाराच्या दाव्यात, विक्रेता म्हणजे दाव्यातील जमिनीचा मालक, ज्याने वादीला अग्रक्रयाधिकारच्या अधिनियमाच्या कलम १९ अंतर्गत आवश्यकतेनुसार विक्रीची कोणतीही नोटीस दिली नव्हती आणि ज्याच्या विरोधात विक्री अग्रक्रयाधिकारचा दावा केला गेला आहे, तो दाव्यात समाविष्ट असलेल्या मुद्द्यांवरील संपूर्ण आणि अंतिम निर्णयासाठी आवश्यक पक्ष नसल्यास योग्य पक्ष असेल.

१३. या न्यायालयाने यू. पी. आवास इवम विकास परिषद -विरुद्ध- ज्ञान देवी [२] या प्रकरणात म्हटल्याप्रमाणे, आवश्यक पक्ष असा आहे ज्याच्याशिवाय कोणताही आदेश प्रभावीपणे केला जाऊ शकत नाही आणि योग्य पक्ष हा असा पक्ष आहे की ज्याच्या अनुपस्थितीत प्रभावी आदेश दिला जाऊ शकतो परंतु कार्यवाहीत समाविष्ट असलेल्या प्रश्नावर संपूर्ण आणि अंतिम निर्णय घेण्यासाठी त्यांची उपस्थिती आवश्यक आहे. कलम १९ मध्ये समाविष्ट असलेल्या अनिवार्य तरतुदींचे मालक किंवा विक्रेता जीत सिंग यांनी पालन केले नाही, असा आरोप करत वादी जगतार सिंग यांनी मालक जीत सिंग यांच्यासमवेत जमिनीतील सह-भागधारक म्हणून विक्री अग्रक्रयाधिकाराचा दावा केला होता, तेव्हा पक्षांमधील विवादांचा प्रभावीपणे आणि शेवटचा निर्णय घेण्यासाठी प्रतिवादी झब्बर सिंग आणि इतरांसह त्यांची उपस्थिती इष्ट होती. जरी, ऑर्डर I , नियम ९ मध्ये असे म्हटले आहे की कोणताही खटला पक्षांच्या मिसजॉईन्डर (अपसंयोजन) किंवा नॉन-जॉईन्डर (असंयोजन) मुळे पराभूत होणार नाही , तरी वादी असो किंवा प्रतिवादी, ज्याची उपस्थिती दाव्यात समाविष्ट असलेल्या मुद्द्यांवरील संपूर्ण आणि अंतिम निर्णयासाठी आवश्यक आहे, ते सर्व पक्ष न्यायालयासमोर आहेत याची खात्री करण्यासाठी न्यायालयाने काळजी घेतली पाहिजे. म्हणूनच न्यायालयांना दिवाणी प्रक्रिया संहितेच्या ऑर्डर I , नियम १० नुसार कार्यवाहीच्या कोणत्याही टप्प्यावर पक्षांना काढून टाकण्याचा किंवा जोडण्याचा अधिकार आहे.

१४. पुढे, या खटल्यातील पूर्णपणे ढोबळ आणि अस्पष्टपणे तयार केलेल्या वादपत्राचा विचार करता, न्यायालयाला संहितेच्या ऑर्डर ६, नियम २ (१) मध्ये समाविष्ट असलेल्या वादकथनाच्या मूलभूत आणि मुख्य नियमाचे पुनर्गठन करण्याचा मोह होतो, त्यानुसार प्रत्येक वादकथनात (म्हणजे, वादपत्र किंवा लेखी निवेदन) वस्तुस्थितीचे संक्षिप्त स्वरूपात विधान असणे आवश्यक आहे ज्यावर पक्ष त्याच्या दाव्यासाठी किंवा बचावासाठी अवलंबून असतो. अर्थात, वादकथनात असे पुरावे असण्याची गरज नाही ज्याद्वारे अशी तथ्ये सिद्ध

करायची आहेत, तरीही कार्यवाहीचे संपूर्ण कारण तयार करण्यासाठी आवश्यक तथ्ये नमूद करणे आवश्यक आहे. एकच महत्वाचे तथ्य वगळल्यास कार्यवाहीचे कारण अपूर्ण राहील आणि अशा परिस्थितीत, अधिनियमाच्या दृष्टींने दाव्यात केलेले विधान वाईट ठरेल.

१५. आता, जोपर्यंत अग्रक्रयाधिकारचा प्रश्न आहे, तोपर्यंत हे लक्षात घेतले जाऊ शकते की हा एक अतिशय कमकुवत अधिकार आहे आणि सर्व वैध पद्धतींनी त्याचा पराभव केला जाऊ शकतो. बिशन सिंग -विरुद्ध- खझान सिंग (उपरोल्लिखित) प्रकरणात, या न्यायालयाने १९५८ मध्ये अग्रक्रयाधिकाराची रूपरेषा निश्चित केली होती. त्यात चार न्यायाधीशांच्या खंडपीठाने असे मत व्यक्त केले होते की -

> "**११..** अग्रक्रयाधिकार म्हणजे विकल्या गेलेल्या वस्तूचा अधिकार नव्हे, तर विकल्या जाणाऱ्या वस्तूच्या प्रस्तावाचा अधिकार आहे. या अधिकाराला प्राथमिक किंवा अंतर्निहित अधिकार म्हणतात. (२) अग्रक्रयाधिकारीला विकल्या गेलेल्या वस्तूचा पाठपुरावा करण्याचा दुय्यम अधिकार किंवा उपचारात्मक अधिकार आहे. (३) हा प्रतिस्थापनाचा अधिकार आहे परंतु पुनर्खरेदीचा नाही, म्हणजेच की अग्रक्रयाधिकारी संपूर्ण सौदा करतो आणि मूळ खरेदीदाराच्या भुमीकेत शिरतो. (४) विकल्या गेलेली संपूर्ण मालमत्ता हस्तगत करण्याचा हा अधिकार आहे ना की विकल्या गेलेल्या मालमत्तेत हिस्सा घेण्याचा. (५) प्राधान्य हे हक्काचे सार असल्याने, वादीला खरेदीदार किंवा त्याच्या जागी बदललेल्या व्यक्तीपेक्षा श्रेष्ठ अधिकार असणे आवश्यक आहे. (६) हा अधिकार अतिशय कमकुवत अधिकार असल्याने, तो सर्व वैध पद्धतींनी पराभूत केला जाऊ शकतो, जसे की जेव्हा खरेदीदार त्याच्या जागी उच्च किंवा समान अधिकार असलेल्या दावेदार बदलण्याची परवानगी देतो.

१६. बारासात नेत्र रुग्णालय विरुद्ध कौस्तभ मोंडल[३] या प्रकरणात या न्यायालयाने पूर्वी नमूद केलेल्या भूमिकेचा पुनरुच्चार केला आणि पुन्हा रघुनाथ (मृत) तर्फे एल. आर. - विरुद्ध - राधा मोहन (मृत) तर्फे एल. आर[४] च्या या प्रकरणातील अलीकडील निर्णयात खालीलप्रमाणे नोंदविण्यात आले आहे :-

> "**१४.** आम्ही उपरोक्त मुद्द्यावर विचारपूर्वक विचार केला आहे आणि ते निश्चित करण्यासाठी, आम्ही अगदी सुरुवातीलाच बारासात नेत्र रुग्णालय प्रकरणात (बारासात नेत्र रुग्णालय विरुद्ध कौस्तभ मोंडल, (२०१९) १९ एस. सी. सी. ७६७:

(२०२०) ४ एस. सी. सी. (सी. आय. व्ही.) ८१०) निकाल दिला होता. अशा प्रकारे, आम्ही उपरोक्त निकालातील परिच्छेद १० मधील पूर्वीच्या न्यायिक दृष्टिकोनाचा संदर्भ दिला आहे. अग्रक्रयाधिकारचा ऐतिहासिक दृष्टीकोन असे दर्शवितो की त्याचा उगम मुख्यत्वे उत्तर भारतात असलेल्या विविध न्यायालयांमध्ये स्वीकारल्या गेलेल्या रीतिरिवाजांवर आधारित मुस्लिम राजवटीच्या आगमनामुळे झाला आहे. न्यायालयीन निर्णयांद्वारे अग्रक्रयाधिकारी यांना दोन अधिकार असल्याचे मानले गेले आहे. प्रथम, अंतर्निहित किंवा प्राथमिक अधिकार, जो विकल्या जाणाऱ्या वस्तूच्या प्रस्तावाचा अधिकार आहे आणि विकल्या गेलेल्या वस्तूचे पाठपुरावा करण्याचा दुय्यम किंवा उपचारात्मक अधिकार आहे. हा दुय्यम अधिकार आहे, जो मूळ खरेदीदाराच्या जागी प्रतिस्थापनेचा अधिकार आहे. अग्रक्रयाधिकारी यांना हे दाखवणे बंधनकारक आहे की त्याला केवळ खरेदीदारा इतकाच चांगला अधिकार नाही, तर तो खरेदीदारापेक्षाही श्रेष्ठ अधिकार आहे; आणि ते देखील अश्या वेळेस जेव्हा अग्रक्रयाधिकारी त्यांच्या अधिकाराचा वापर करतो. आमच्या मते, हे निरीक्षण नोंदवणे प्रासंगिक आहे आणि आम्ही पुन्हा एकदा यावर जोर देतो की हा अधिकार "अतिशय कमकुवत अधिकार" आहे आणि अशा प्रकारे, उच्च किंवा समान अधिकाराच्या दाव्यासह सर्व वैध पद्धतींनी पराभूत होण्यास सक्षम आहे."

१७. या टप्प्यावर, हे नमूद करणे देखील योग्य ठरेल की अग्रक्रयाधिकार हा अतिशय कमकुवत अधिकार आहे आणि सर्व वैध पद्धतींनी पराभूत होण्यास पात्र आहे या वस्तुस्थितीव्यतिरिक्त, अग्रक्रयाधिकारी यांनी हे सिद्ध केले पाहिजे की त्याला विक्रीच्या तारखेला, खटला दाखल करण्याच्या तारखेला आणि प्रथम न्यायालयाने हुकूमनामा मंजूर करण्याच्या तारखेला अग्रक्रयाधिकार होता. विक्रीच्या तारखेला विक्री अग्रक्रयाधिकार असल्याचा दावा करणाऱ्या अग्रक्रयाधिकारी किंवा दावेदार-वादी यांना हे देखील सिद्ध करावे लागेल की असा अधिकार पहिल्या न्यायालयाचा हुकूमनामा मंजूर होईपर्यंत कायम राहिला. जर दावेदार-वादी यांनी तो अधिकार गमावला किंवा खरेदीदाराने दाव्याच्या निर्णयापूर्वी दावेदाराच्या अधिकाराच्या बरोबरीने किंवा त्याहून अधिक आपला अधिकार सांगितला, तर अग्रक्रयाधिकारचा खटला अयशस्वी होईल.

१८.भगवान दास (मृत) तर्फे एलआरएस - विरुद्ध - चेत राम[५] याच्या प्रकरणात, १९७१ पासून या न्यायालयाने कायदयाचा हा प्रस्ताव चांगल्या प्रकारे निकाली काढला आहे. या प्रकरणात, या न्यायालयाने रामजी लाल -विरुद्ध- पंजाब राज्य[६] या प्रकरणात पंजाब उच्च न्यायालयाच्या पूर्ण न्यायपीठाने दिलेल्या निर्णयाला मंजुरी दिली होती, ज्यात असा निर्णय देण्यात आला होता की अग्रक्रयाधिकारी यांनी हुकूमनाम्याच्या तारखेपर्यंत अग्रक्रयाधिकार करण्यासाठीची त्याची पात्रता कायम ठेवली पाहिजे.

१९. श्याम सुंदर -विरुद्ध- राम कुमार[७] या प्रकरणात घटनापीठाने मुद्द्यांचे परीक्षण करताना, अग्रक्रयाधिकारच्या दाव्यात, अग्रक्रयाधिकारीला विक्रीच्या तारखेला आणि प्रथम न्यायालयाच्या हुकूमनाम्याच्या तारखेला अग्रक्रयाधिकार आहे किंवा नाही आणि तो गमावलेला अधिकार हुकूमनाम्याच्या तारखेनंतर एकतर त्याच्या स्वत:च्या कृतीद्वारे किंवा त्याच्या नियंत्रणाबाहेरील कृतीद्वारे किंवा प्रथम न्यायालयाच्या हुकूमनाम्याच्या विरोधात दाखल केलेल्या अपीलच्या प्रलंबित कालावधी दरम्यान संभाव्य अधिनियम्यातील कोणत्याही बदलामुळे प्रभावित झाल्यामुळे,अग्रक्रयाधिकारीच्या अधिकारांवर परिणाम करतो की नाही यासाठी रामजी लाल – विरुद्ध - पंजाब राज्य (उपरोल्लिखित) मध्ये पंजाब आणि हरियाणा उच्च न्यायालयाने दिलेल्या पूर्ण खंडपीठाच्या निर्णयासह विविध निर्णयांचे विश्लेषण करून काही तत्त्वे घालून दिली आहेत.

> "**१०.** निर्णयांच्या पहिल्या श्रेणीत नमूद केलेल्या उपरोक्त निर्णयांच्या विश्लेषणावर, जी कायदेशीर तत्त्वे समोर येतात ती खालीलप्रमाणे आहेतः
>
> १. अग्रक्रयाधिकारीला विक्रीच्या तारखेला, खटला दाखल करण्याच्या तारखेला आणि न्यायालयाकडून हुकूमनामा मंजूर होण्याच्या तारखेलाच अग्रक्रयाधिकार असणे आवश्यक आहे.
>
> २. विक्रीच्या तारखेला अग्रक्रयाधिकार असल्याचा दावा करणाऱ्या अग्रक्रयाधिकारीने हे सिद्ध केले पाहिजे की असा अधिकार पहिल्या न्यायालयाचा हुकूमनामा संमत होईपर्यंत कायम राहिला. जर दावादाराने तो अधिकार गमावला किंवा दाव्याच्या निर्णयापूर्वी खरेदीदाराने दावादाराच्या अधिकाराच्या बरोबरीने किंवा त्याहून अधिक त्याचा अधिकार दाखवला , तर अग्रक्रयाधिकाराचा खटला अयशस्वी झाला पाहिजे.

३. खटला दाखल करण्याच्या तारखेस आणि हुकूमनामा संमत होण्याच्या तारखेस अग्रक्रयाधिकार असलेला अग्रक्रयाधिकारी, पहिल्या न्यायालयाच्या आदेशानंतर असा अधिकार गमावल्यामुळे, त्याच्या हक्कावर किंवा अग्रक्रयाधिकाराचा दावा चालवण्यावर परिणाम होणार नाही.

४. विक्रीच्या तारखेस, दावा दाखल करण्याच्या तारखेस आणि पहिल्या न्यायालयाने हुकूमनामा मंजूर करण्याच्या तारखेस, अग्रक्रयाधिकारीने आपला हक्क सिद्ध केल्यानंतर, त्याने प्रथम न्यायालयाकडून अग्रक्रयाधिकारासाठी हुकूमनामा प्राप्त केला आहे, अशा अधिनियमाला पूर्वलक्षी प्रभाव असल्याशिवाय, त्या आदेशाविरुद्ध दाखल केलेल्या अपीलच्या प्रलंबिततेदरम्यान असा अधिकार त्यानंतरच्या अधिनियम्याद्वारे हिरावून घेतला जाऊ शकत नाही."

२०. वर नमूद केलेल्या कायदेशीर स्थितीत, मूळ मालक-विक्रेता जीत सिंग यांनी विक्रीपत्रांच्या अंमलबजावणीच्या तारखेपासून दावा दाखल करण्याच्या तारखेपर्यंत आणि पहिल्या न्यायालयाने हुकूमनामा पारित करण्याच्या तारखेपर्यंत, अग्रक्रयाधिकारी म्हणजे वादी जगतार सिंग यांनी अग्रक्रयाधिकाराचा आपला सर्वोच्च अधिकार स्थापित केला होता की नाही हे आपण तपासून पाहू.

२१. तथ्यांची पुनरावृत्ती करताना, असे दिसते की सध्याच्या प्रतिवादीचा पूर्ववर्ती, उक्त वादी जगतार सिंगने संयुक्त खेवटमध्ये सह-भागधारक असल्याच्या आधारावर विक्रीचा अग्रक्रयाधिकाराचा स्वतःचा उच्च अधिकार असल्याचा दावा करत ०६.०४.१९८१ रोजी दावे दाखल केले होते आणि वादपत्रात इतर गोष्टींबरोबर असा आरोप केला होता की दाव्यातील जमिनीचा मूळ मालक जित सिंगने वादीला कोणतीही नोटीस न देता, विद्यमान अपीलकर्त्यांचे पूर्ववर्ती, प्रतिवादी झब्बर सिंग आणि इतरांच्या बाजूने ०७.०४.१९८० आणि २४.०४.१९८० रोजी नोंदणीकृत विक्रीपत्रांची अंमलबजावणी केली होती. जमाबंदी वर्ष १९७८-१९७९ (प्रदर्शन पी-१) नुसार वादी जगतार सिंग संयुक्त खेवटमध्ये सह-भागधारक होते यात वाद नसल्यामुळे, हे सुरक्षितपणे गृहीत धरले जाऊ शकते की वादीला संबंधित विक्री कागदपत्रांच्या अंमलबजावणीच्या तारखेला आणि खटले दाखल करण्याच्या तारखेला देखील अग्रक्रयाधिकार होता.

२२. तथापि, आमच्यासमोर विचाराधीन असलेला मुख्य मुद्दा म्हणजे वादी जगतार सिंग यांना न्यायचौकशी न्यायालयाने हुकूमनामा मंजूर करण्याच्या तारखेस म्हणजे ०१.१२.१९८२ रोजी अग्रक्रयाधिकार होता का.

२३. आधी सांगितल्याप्रमाणे, दावे प्रलंबित असताना, प्रतिवादी झब्बर सिंगने विभाजनाचा दावा क्र ७८/ टी. पी. दाखल केला होता जो सहाय्यक जिल्हाधिकारी यांच्यासमोर विचाराधीन असलेल्या जमिनीच्या संदर्भात होता ज्यामध्ये वादी जगतार सिंग यांनी आपले आक्षेप दाखल केले होते. सहाय्यक जिल्हाधिकारी यांनी दिनांक २५.०५.१९८२ च्या आदेशानुसार, जगतार सिंग यांचे आक्षेप फेटाळले होते आणि आधीच तयार केलेल्या आणि फाईलशी संलग्न केलेल्या 'नक्शा बी' शी संबंधित आक्षेपांसाठी हे प्रकरण दिनांक ३१.०५.१९८२ रोजी लावण्यात आले होते. नोंदींवरून असे दिसून येते की, दिनांक ३१.०७.१९८२ रोजी सहाय्यक जिल्हाधिकारी यांनी पक्षांच्या उपस्थितीत भूखंडांचा मार्ग आणि सीमा प्रदान केल्या आणि 'नक्शा बी' नुसार विभाजनाचा तपशील देत आदेश पारित केला, ज्यामध्ये झब्बर सिंग यांना कोणता खसरा क्रमांक दिला जाईल आणि कोणता जगतार सिंग यांना दिला जाईल याचा उल्लेख होता.

२४. पंजाब आणि हरियाणा उच्च न्यायालयाच्या विविध निर्णयांवर चर्चा केल्यानंतर असे म्हटले की सहाय्यक जिल्हाधिकारी यांनी पारित केलेल्या दिनांक ३१.०७.१९८२ च्या आदेशानुसार वादग्रस्त खेवट आता संयुक्त राहिलेले नाही आणि वादीने त्या तारखेला सह-भागधारकाचा दर्जा गमावला आहे. त्यामुळे, न्यायचौकशी न्यायालयाने म्हणण्यानुसार, वादीला हुकूमनाम्याच्या तारखेला सह-भागधारकाचा दर्जा नव्हता. वादी जगतार सिंग यांनी दाखल केलेल्या अपीलांमध्ये पहिल्या अपील न्यायालयाने न्यायचौकशी न्यायालयाने पारित केलेल्या निकालांची आणि आदेशांची पुष्टी करताना आणि वादीचे अपील फेटाळताना, निकाल आणि हुकूमनामा दिनांक ०८.०४.१९८३ नुसार असे म्हटले आहे की सहाय्यक जिल्हाधिकारी यांनी दिनांक ३१.०७.१९८२ रोजी आदेश पारित करताच पक्षांमधील संयुक्त संबंध संपुष्टात आले आहेत आणि वादग्रस्त जमिनीत वादी सह-भागधारक राहिलेला नाही.

२५. तथापि, मूळ वादी जगतार सिंग यांनी दाखल केलेल्या दुसऱ्या अपीलमध्ये उच्च न्यायालयाने खालील दोन न्यायालयांनी नोंदवलेले समवर्ती निष्कर्ष उलटवले आणि दुसऱ्या अपीलांना इतर गोष्टींबरोबर असे म्हणत मंजुरी दिली की हुकूमनामा मंजूर होण्याच्या

तारखेला महसूल अधिकाऱ्याने विभाजनाचे कोणतेही दस्तऐवज तयार केले नव्हते आणि म्हणूनच पक्षांचा संयुक्त दर्जा संपुष्टात आला आहे किंवा वादीने त्याचा उच्च अधिकार गमावला आहे असे म्हटले जाऊ शकत नाही. उच्च न्यायालयाने आक्षेपित आदेश पारित करताना प्रीतम सिंग विरुद्ध जसकौर सिंग[८] या प्रकरणातील त्यांच्या आधीच्या निर्णयाचे पालन केले होते.

२६. आमच्या मते, उच्च न्यायालयाने आक्षेपित आदेशात घेतलेल्या मताचे समर्थन करणे कठीण आहे की न्यायचौकशी न्यायालयाने हुकूमनामा मंजूर करण्याच्या तारखेला विभाजनाचे कोणतेही दस्तऐवज तयार केले नसल्यामुळे पक्षांची संयुक्त स्थिती संपुष्टात आलेली नाही. पंजाब जमीन महसूल अधिनियमातील तरतुदींचा आणि पक्षकारांच्या वकिलांनी अभिलेखावर आणलेल्या हरियाणा जमीन अभिलेख नियमावलीचा योग्य विचार केल्यानंतर, हे स्पष्टपणे दिसून येते की जमीन महसूल अधिनियमाच्या कलम ११८ नुसार, जेव्हा विभागली जाणारी मालमत्ता किंवा विभागणी करण्याची पद्धत याबद्दल प्रश्न असतो, तेव्हा महसूल अधिकाऱ्याने तशा चौकशीनंतर, त्या प्रश्नावरील त्याचा निर्णय सांगणारा आदेश नोंदवणे आणि निर्णयासाठी त्याची कारणे नोंदवणे आवश्यक असते. कलम ११८ च्या उपकलम २ मध्ये विभागणी करण्याच्या मालमत्तेच्या प्रश्नावर किंवा विभागणी करण्याच्या पद्धतीवर महसूल अधिकाऱ्याच्या निर्णयावर अपील करण्याची तरतूद आहे. त्यामुळे, जमीन महसूल अधिनियमाच्या कलम ११८ (२) अंतर्गत पारित केलेल्या अपीलमध्ये आदेशाच्या विरोधात पुढील अपील देण्यात आलेले नाही. कलम ११९ हे कलम ११२ च्या खंड २ मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या विभाजनातून वगळलेल्या मालमत्तेच्या प्रशासनाशी संबंधित आहे, ज्याच्याशी आम्ही संबंधित नाही. कलम १२० विभाजनानंतर महसूल आणि भाड्याच्या वितरणाच्या बाबतीतल्या तरतुदींशी संबंधित आहे.

२७. संबंधित कलम १२१ मध्ये असे म्हटले आहे की जेव्हा विभाजन पूर्ण होईल, तेव्हा महसूल अधिकारी विभाजनाचे एक दस्तऐवज तयार करेल आणि ज्या तारखेला विभाजन लागू होणार आहे ती तारीख त्यात नोंदवेल. कलम १२१ मधील उक्त तरतूद बारकाईने वाचली तर ती विभाजन पूर्ण झाल्यानंतर महसूल अधिकाऱ्याने अनुसरण कराव्या लागणाऱ्या प्रक्रियेशी संबंधित असल्याचे स्पष्टपणे दिसून येते. याचा अर्थ, विभाजन पूर्ण झाल्यानंतर महसूल अधिकाऱ्याला विभाजनाचे एक दस्तऐवज तयार करावे लागेल आणि

त्यात विभाजन लागू होण्याच्या तारखेची नोंद करावी लागेल. म्हणून, जेव्हा विभागली जाणारी मालमत्ता किंवा विभागणी करण्याची पद्धत या प्रश्नावर कलम ११८ मध्ये विचार केल्याप्रमाणे महसूल अधिकारी चौकशी करतात आणि अशा निर्णयाच्या कारणांसह या प्रश्नावर त्याचा निर्णय सांगणारा आदेश पारित केला जातो, तेव्हा कलम ११८ च्या उपकलम २ मध्ये विचार केल्याप्रमाणे अशा आदेशाविरूद्ध केल्या जाणाऱ्या अपीलच्या निर्णयाच्या अधीन राहून विभाजन पूर्ण झाल्याचे मानले जाते.

२८. हे लक्षात घेणे योग्य आहे की पंजाब जमीन महसूल अधिनियमाचे कलम ११७ नुसार महसूल अधिकाऱ्याला, ज्या मालमत्तेचे विभाजन करण्याची मागणी केली जात आहे, त्या कोणत्याही मालमत्तेच्या मालकीबाबतचा प्रश्न एकतर स्वतःहून ठरवण्याचा किंवा सक्षम न्यायालयाद्वारे निर्धारित केला जाणारा प्रश्न पाठवण्याचा विवेकाधिकार प्रदान करतो. अशा प्रकारे, विभाजनाच्या प्रकरणांमध्ये महसूल अधिकाऱ्याचे अधिकारक्षेत्र दिवाणी न्यायालयाच्या अधिकारक्षेत्राशी समवर्ती असते. त्यामुळे, जमीन महसूल अधिनियमाच्या कलम १२१ चा अर्थ लावण्याच्या उद्देशाने, न्यायालय दिवाणी प्रक्रिया संहितेच्या ऑर्डर XX, नियम १८ मधील तरतुदींमधून सुरक्षितपणे एक साधर्म्य काढू शकते, जी मालमत्तेच्या विभाजनासाठी हुकूमनामा मंजूर करताना अनुसरल्या जाणाऱ्या प्रक्रियेशी संबंधित आहे. ही तरतूद पुढीलप्रमाणे आहे.

"१८. **मालमत्तेच्या विभाजनासाठी किंवा त्यामधील एखाद्या हिस्याच्या अलग कब्जासाठी दाखल केलेल्या दाव्यामधील हुकूमनामा**- न्यायालयाने मालमत्तेच्या विभाजनासाठी किंवा त्यामधील एखाद्या हिश्श्याच्या अलग कब्जासाठी हुकूमनामा काढल्यास -

(१) तो हुकूमनामा सरकारला महसूल देण्यास पात्र म्हणून निर्धारण केलेल्या संपदेशी संबंधित असेल तर आणि तेथवर, मालमत्तेमध्ये हितसंबंध असणाऱ्या निरनिराळ्या पक्षकारांचे हक्क हुकूमनाम्याद्वारे घोषित केले पाहिजेत. परंतु, असे विभाजन किंवा अलगीकरण जिल्हाधिकाऱ्यांकडून किंवा त्याने याबाबतीत प्रतिनियुक्त केलेल्या कोणत्याही दुय्यम राजपत्रित अधिकाऱ्याकडून अशा घोषणेनुसार व कलम ५४ च्या उपबंधानुसार करण्यात यावे असे याद्वारे निर्देशित केले पाहिजे.

(२) असा हुकूमनामा अन्य कोणत्याही स्थावर मालमत्तेशी किंवा जंगम मालमत्तेशी संबंधित असेल तर आणि तेथवर, न्यायालयास अधिक चौकशी केल्याखेरीज विभाजन किंवा अलगीकरण सोयीस्करपणे करता येणे शक्य नसल्यास त्याबाबतीत, मालमत्तेमध्ये हितसंबंध असलेल्या निरनिराळ्या पक्षकारांचे अधिकार घोषित करणारा व आवश्यक असतील असे आणखी निर्देश देणारा प्रारंभिक हुकूमनामा काढता येईल.

२९. शुभ करण बुबना उर्फ शुभ करण प्रसाद बुबना विरुद्ध सीता सरन बुबना[१] या प्रकरणात या न्यायालयाला ऑर्डर XX, नियम १८ मधील तरतुदी हाताळण्याची संधी मिळाली होती आणि ते खालीलप्रमाणे नोंदवले गेलेः -

"**७.**. विभाजनाच्या किंवा हिस्सा वेगळे करण्याच्या दाव्यात, न्यायालय पहिल्या टप्प्यावर वादीचा दाव्यातील मालमत्तेत वाटा आहे की नाही आणि त्याला विभाजन आणि स्वतंत्र ताबा मिळण्याचा हक्क आहे की नाही हे ठरवते. या दोन मुद्द्यांवरील निर्णय हे न्यायालयीन कार्य आहे आणि परिणामी ऑर्डर २० नियम १८ (१) अंतर्गत 'हुकूमनामा ' म्हणून ओळखला जाणारा आणि संहितेच्या ऑर्डर २० नियम १८ (२) अंतर्गत 'प्रारंभिक हुकूमनामा' म्हणून ओळखला जाणारा पहिल्या टप्प्यातील निर्णय होतो. मोजमाप आणि सीमेनुसार केलेले परिमाणी विभाजन पर्यवेक्षी किंवा प्रशासकीय कार्य मानले जाते जे भौतिक तपासणी, मोजमाप, गणना आणि विभागणीचे विविध क्रमपरिवर्तन/जोडणी/पर्याय यांचा विचार करण्यासाठी आवश्यक आहे, हे नियम १८(१) अंतर्गत जिल्हाधिकाऱ्यांकडे संदर्भित केले जाते आणि तो नियम १८ (२) अंतर्गत अंतिम हुकूमनाम्याचा विषय असतो.

३०. जर हे साधर्म्य विभाजनाशी संबंधित पंजाब जमीन महसूल अधिनियमातील तरतुदींना लागू केले गेले असेल तर आमचे असे मत आहे की जेव्हा महसूल अधिकारी विभागली जाणारी मालमत्ता आणि विभाजनाची पद्धत या प्रश्नावर कलम ११८ अंतर्गत निर्णय घेतात, तेव्हा पक्षांचे अधिकार आणि स्थिती निश्चित केली जाते आणि विभाजन पूर्ण झाल्याचे मानले जाते. या टप्प्यावर, अशा निर्णयाला 'हुकूमनामा ' मानणे आवश्यक आहे. जमीन महसूल अधिनियमाच्या कलम १२१ मध्ये विचार केल्याप्रमाणे विभाजनाचे दस्तऐवज तयार करण्याची परिणामी कार्यवाही ही महसूल अधिकाऱ्यासमोर स्थापन केलेल्या

विभाजनाच्या प्रकरणाचा पूर्णपणे निपटारा करण्यासाठी केवळ पर्यवेक्षी किंवा प्रशासकीय कृती असेल. त्यामुळे, कलम ११८ अंतर्गत महसूल अधिकाऱ्याने मालमत्तेचे विभाजन करण्याचा आणि विभाजनाच्या पद्धतीचा निर्णय घेतल्यानंतर, अशा निर्णयाच्या तारखेला पक्षांचा संयुक्त दर्जा काढून घेतला जाईल, जो अपीलमधील निर्णयाच्या अधीन असेल. त्यानंतर विभाजनाचे दस्तऐवज तयार करण्याची परिणामी कृती केली जाईल. त्यामुळे, केवळ विभाजनाचे दस्तऐवज तयार केले गेले नव्हते म्हणून, विभाजन पूर्ण झाली नाही किंवा पक्षांचा संयुक्त दर्जा काढला गेला नाही असे म्हणता येणार नाही.

३१. जमीन महसूल अधिनियमाच्या कलम १२१ च्या पहिल्या भागात असे म्हटले आहे की "जेव्हा विभाजन पूर्ण होते". याचा अर्थ, जेव्हा विभाजनाच्या मालमत्तेशी संबंधित मुद्दा आणि विभाजनाची पद्धत ठरवली जाईल आणि पक्षांचे अधिकार महसूल अधिकारी ठरवतील, तेव्हा विभाजनाचे दस्तऐवज तयार करण्यासाठी आणि विभाजनाच्या तारखेची नोंद करण्यासाठी कलम १२१ चा उत्तरार्ध लागू होईल. कलम १२१ च्या उत्तरार्धात समाविष्ट केल्याप्रमाणे आवश्यक असलेली अशी कार्यवाही, महसूल अधिकाऱ्यासमोर पक्षाने आणलेल्या विभाजनाच्या प्रकरणाचा पूर्णपणे निपटारा करण्यासाठी केवळ अंमलबजावणीचे कार्य किंवा प्रशासकीय कार्य असेल. ज्याप्रमाणे दिवाणी दाव्यातील हुकूमनाम्याच्या बाबतीत, न्यायनिवाडा विवादातील प्रकरणाशी संबंधित पक्षांच्या अधिकारांवर निर्णायकपणे निर्णय घेतो, परंतू दावा पूर्णपणे निकाली काढण्यापूर्वी पुढील कार्यवाही करणे आवश्यक असताना हुकूमनामा प्रारंभिक असतो त्याचप्रमाणे, जेव्हा महसूल अधिकारी कलम ११८ अंतर्गत निर्णय घेतील, तेव्हा विभाजन पूर्ण होईल, पक्षांचा संयुक्त दर्जा संपुष्टात येईल आणि कायद्यांतर्गत निर्धारित केलेल्या मर्यादेच्या कालावधीनंतर यापुढे संयुक्त राहणार नाही. विभाजनाचे दस्तऐवज तयार करण्याची पुढील कार्यवाही ही विभाजनाचे प्रकरण पूर्णपणे निकाली काढण्यासाठी केवळ अंमलबजावणी किंवा पर्यवेक्षी कार्य असेल.

३२. सध्याच्या खटल्यातील तथ्यांचा विचार करता, सहाय्यक जिल्हाधिकारी म्हणजेच संबंधित महसूल अधिकाऱ्याने दिनांक २५.०५.१९८२ रोजीच्या आदेशानुसार वादी जगतार सिंग आणि इतरांनी विभाजनाच्या पद्धतीबाबत घेतलेले आक्षेप फेटाळले होते आणि त्यानुसार विभाजनाच्या पद्धतीची पुष्टी केली होती. त्या दिवशी, 'नक्शा बी ' आधीच फाईलमध्ये जोडण्यात आला होता आणि 'नक्शा बी' च्या आक्षेपांची सुनावणी करण्यासाठी

हे प्रकरण दिनांक ३१.०५.१९८२ रोजी ठेवण्यात आले होते. दिनांक ३१.०७.१९८२ रोजी, सहाय्यक जिल्हाधिकारी यांनी आदेश पारित केला ज्यामध्ये त्यांनी इतर गोष्टींबरोबरच असे म्हटले की पटवारी आणि कानूनगो उपस्थित होते आणि त्यांनी पक्षांना भूखंडांचा मार्ग आणि सीमा समजावून सांगितल्या होत्या आणि 'नक्शा बी' नुसार, विभाजन स्वीकारले गेले होते. दोन्ही पक्षांना म्हणजेच झब्बर सिंग आणि इतरांना तसेच जगतार सिंग यांना देण्यात आलेल्या खसऱ्याच्या नंबरचा तपशीलही या आदेशात नमूद करण्यात आला होता. उक्त 'नक्शा बी' नुसार विभाजन स्वीकारल्यानंतर, पक्षांचा संयुक्त दर्जा संपुष्टात आला होता. अर्थात, दिनांक ३१.०७.१९८२ रोजीच्या या आदेशाला वादी जगतार सिंग यांनी जिल्हाधिकारी यांच्यासमोर अपील करून आव्हान दिले होते, ज्यांनी तो दिनांक १२.१०.१९८२ रोजीच्या आदेशाद्वारे फेटाळला होता. जिल्हाधिकारी यांच्या या आदेशाला, आयुक्तांसमोर पुनरीक्षण अर्ज दाखल करून, सदर जगतार सिंग यांनी आणखी आव्हान दिले. जरी, आयुक्तांनी सुरुवातीला दिनांक ३१.०७.१९८२ रोजीच्या आदेशाच्या अंमलबजावणीला दिनांक १६.११.१९८२ पर्यंत स्थगिती दिली असली तरी, हे मान्य आहे की त्यानंतर ही स्थगिती पुढे वाढवण्यात आली नाही. अशा परिस्थितीत, जेव्हा सहाय्यक जिल्हाधिकारी यांनी आदेश पारित केला आणि जेव्हा जिल्हाधिकारी यांनी दिनांक १९.१०.१९८२ रोजी याची पुष्टी केली तेव्हा दिनांक ३१.०७.१९८२ रोजी पक्षांची संयुक्त स्थिती संपुष्टात आली होती. न्यायचौकशी न्यायालयाने आणि अपील न्यायालयाने या परिस्थितीत योग्य निर्णय दिला होता की वादी जगतार सिंग यांना हुकूमनाम्याच्या तारखेस म्हणजेच दिनांक ०१.१२.१९८२ रोजी सह-भागधारकाचा दर्जा मिळाला नव्हता आणि दाव्यांमध्ये हुकूमनामा मंजूर होण्याच्या तारखेपर्यंत त्यांचा अग्रक्रयाधिकार टिकला नव्हता. आमच्या मते, उच्च न्यायालयाने पंजाब अग्रक्रयाधिकार अधिनियम आणि जमीन महसूल अधिनियमाच्या तरतुदींचा चुकीचा अर्थ लावताना आणि न्यायचौकशी न्यायालय आणि अपीलीय न्यायालयाने दिलेले निर्णय आणि हुकूमनामा बाजूला सारत मोठी चूक केली होती.

३३. त्या दृष्टिकोनातून, उच्च न्यायालयाने पारित केलेला आक्षेपित संयुक्त आदेश रद्द करण्यास आणि बाजूला ठेवण्यास पात्र आहे आणि त्यानुसातर तो रद्द ठरविण्यात येतो. त्यानुसार दोन्ही अपील मंजूर केल्या जातात.

[1] एआयआर. १९५८ एससी ८३८

[2] (१९९५) २ एससीसी ३२६: एआयआर १९९५ एससी ७२४

[3] (२०१९) १९ एससीसी ७६७

[4] (२०२१) १२ एससीसी ५०१

[5] (१९७१) १ एससीसी १२

[6] एआयआर १९६६ पी अँड एच ३७४

[7] (२००१) ८ एससीसी २४

[8] १९९२ एससीसी ऑनलाईन पी. अँड एच. ६७६

[9] (२००९) ३ एससीसी (सीव्ही.) ८२०

xxxxx

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

xxxxx