[इंग्रजी मध्ये टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठीत अनुवाद]

[२०१९] ९ एससीआर ९६९

सोपान (मृत) त्याच्या कायदेशीर प्रतिनिधीद्वारे

विरुद्ध

सय्यद नबी

(दिवाणी अपील क्र. ३५०६/२०१०)

१६ जुलै २०१९

[मा. न्यायमूर्ती आर. भानुमथी आणि ए.एस. बोपण्णा]

मालमत्ता हस्तांतरण कायदा, १८८२ कलम ५८(क) सशर्त विक्रीद्वारे गहाणखत प्रतिवादी-वादी यांना अपीलकर्ता-प्रतिवादी यांच्याकडून ३००० रु. मिळाले, तथापि, तेच दाव्याच्या मालमत्तेसाठी मोबदला म्हणून समजले गेले आणि १०.१२.१९६८ (निशाणी २३) रोजीचा नोंदणीकृत विक्री करार प्रतिवादीच्या बाजूने करण्यात आला - १०.१२.१९६८ (निशाणी २४) रोजीचा एक वेगळा करार देखील पक्षांमध्ये करण्यात आला ज्यामध्ये वादीने सदर रक्कम परत करण्यास आणि मालमत्तेची परतफेड सुरक्षित करण्यास सहमती दर्शविली - २९.०८.१९६९ रोजी आणखी एक करार करण्यात आला (निशाणी १४/१) ज्या अंतर्गत वादी यांनी मान्य केले की त्यांना २,२२४ रु. अतिरिक्त रक्कम मिळाली आहे, त्यामुळे एकूण रक्कम

रु. ७,२२४ तारण परत मिळवण्यासाठी आणि दाव्याच्या मालमत्तेचा ताबा परत मिळवण्यासाठी खटला दाखल करण्यात आला. वादीने दावा केला की तो मालमत्ता परत मिळवण्यासाठी इतकी रक्कम परत करण्यास तयार आहे आणि त्या संदर्भात, व्यवहाराला तारण म्हणून समजून ट्रायल कोर्टाने पुराव्याच्या पुनर्मूल्यांकनावर खटला-कनिष्ठ अपीलीय न्यायालयाचा निर्णय आणि डिक्री रद्द करण्याचा निर्णय दिला. तथापि, उच्च न्यायालयाने वादीच्या बाजूने खटला निकाल दिला. अपील, तीन कागदपत्रांच्या निरीक्षणावर, दिनांक १०.१२. १९६८ (निशाणी २३) दिनांक १०.१२.१९६८ (निशाणी २४) आणि २९.०८.१९६९ (निशाणी १४/१) यांच्या करारांमध्ये हे स्पष्ट आहे की १०.१२.१९६८ च्या विक्री करारात हे उघड झाले नाही की व्यवहार गहाणखताचा आहे किंवा १०.१२.१९६८ च्या सशर्त एकमेव कराराचा आहे (निशाणी २४) हा करार केवळ तेव्हाच करार मानला जाऊ शकतो जेव्हा प्रतिवादीने त्याअंतर्गत तरतूद केल्यानुसार परतफेड करण्याच्या अधीन मालमत्ता परत मिळविण्यास सहमती दर्शविली असेल. पुढे, २९.०८ १९६९ च्या करारात (निशाणी १४१) असे उघड होते की वादीने रु. परतफेड केली नाही. ५०००/- आणि नॉनकॅडला रु.२.२२४- इतकी अतिरिक्त रक्कम मिळाली, अशा प्रकारे विक्री मोबदला म्हणून मानले जाणारे आर्थिक आश्वासन ७,२२४ रुपये झाले - जर १०.१२.१९६८ (निशाणी-२४) च्या करारानुसार मान्य केलेले पुनर्प्राप्ती अंमलात आणायचे असेल तर सदर रक्कम परतफेड करायची होती, असे न केल्यास पुनर्प्राप्तीचा अधिकार जप्त केला जाईल आणि विक्री करार परिपूर्ण होईल ज्यानंतर पुनर्प्राप्तीचा अधिकार देखील उपलब्ध होणार नाही. मान्य आहे की सदर रक्कम वादीने

परतफेड केली नाही. त्या पार्श्वभूमीवर सदर कागदपत्र सशर्त विक्रीद्वारे गहाणखत म्हणून मानले जाऊ शकत नाही - रक्कम परतफेड न झाल्यामुळे प्रतिवादीने मालमत्तेवर पूर्ण अधिकार प्राप्त केला होता. या परिस्थितीत, विमोचनाची मागणी करणारा दावा टिकण्याजोगा नव्हता.

अपील मंजूर करताना, मा. न्यायालयाने खालिलप्रमाणे निर्णय दिला.

१. दस्तऐवजाचा अर्थ लावण्याच्या पद्धतीशी संबंधित कायदेशीर स्थितीबद्दल, धर्माजी शंकर शिंदे आणि इतर विरुद्ध राजाराम श्रीपाद जोशी (डी) एल. आर. एस. आणि इतर यांच्या प्रकरणात या न्यायालयाने मालमत्ता हस्तांतरण कायदा, १८८२ च्या कलम ५८(क) मध्ये समाविष्ट असलेल्या तरतुदीचा संपूर्ण दृष्टिकोन विचारात घेतला होता, अगदी वादीच्या वकिलांनी दिलेल्या निर्णयांच्या संदर्भात आणि या निष्कर्षापर्यंत पोहोचले होते की पुनर्हस्तांतरणाच्या केवळ अटीसह विक्री ही गहाण नाही. त्यात पुढे असे म्हटले आहे की कलम ५८(क) मधील तरतुदी लक्षात घेऊन जर विक्री आणि पुनर्खरेदीचा करार वेगवेगळ्या कागदपत्रांमध्ये समाविष्ट असेल तर मग ते कागदपत्रे समकालीनपणे अंमलात आणली गेली आहेत की नाही याची पर्वा न करता, व्यवहार हे सशर्त विक्रीद्वारे गहाण असू शकत नाहीत, त्यात पुढे असे म्हटले आहे की एकाच दस्तऐवजाच्या बाबतीतही व्यवहाराचे खरे स्वरूप आजूबाजूच्या परिस्थिती आणि पक्षकारांच्या हेतूच्या प्रकाशात पाहिलेल्या कराराच्या तरतुदींवरून निश्चित केले पाहिजे. [परिच्छेद ७] [९७६-डी-ई|

२. कायदेशीर स्थितीचे कथन लक्षात घेता, सध्याच्या प्रकरणात वादीचा दावा हा निशाणी - २४ (करार दिनांक १०.१२.१९६८) मधील समकालीन दस्तऐवजावर ठेवलेल्या विश्वासावर आधारित आहे हे मान्य आहे. म्हणूनच सुरुवातीलाच हे स्पष्ट होते की वादीचा खटला सशर्त विक्रीद्वारे गहाणखत म्हणून घोषित करण्यासाठी कायद्याच्या कठोरतेवर मात करू शकत नाही. याशिवाय, व्यवहाराचे स्वरूप लक्षात घेतले असले तरी आणि त्या संदर्भात जर १० डिसेंबर १९६८ (निशाणी २३) ची विक्री काळजीपूर्वक पाहिली गेली, तर ती केवळ गहाणखत म्हणून दाखविण्यासाठी कोणताही कलम दर्शवत नाही तर दुसरीकडे, विक्रीचा मोबदला, तो कसा मिळाला आणि कागदपत्रे तयार करून विक्रेता म्हणून वादीने प्रतिवादीला आश्वासन दिले आहे की त्याला वडिलोपार्जितपणे सदर जमिनीचा ताबा मिळेल जो दुसऱ्या शब्दांत सांगायचे तर, एक परिपूर्ण हस्तांतरण आहे. त्या पार्श्वभूमीवर, १० डिसेंबर १९६८ (निशाणी २४) ची करारनामा लक्षात घेतला असला तरी, तो सशर्त विक्रीद्वारे गहाणखत म्हणून मानण्यासाठी विक्रीपत्रातील मजकूर बदलू शकत नाही. जास्तीत जास्त, सदर करार (निशाणी २४) हा केवळ एक करार मानला जाऊ शकतो ज्यामध्ये प्रतिवादीने त्या अंतर्गत तरतूद केल्यानुसार परतफेड करण्याच्या अधीन असलेली मालमत्ता परत मिळविण्यास सहमती दर्शविली होती. अशा परिस्थितीत, २९ ऑगस्ट १९६९ च्या दस्तावेज (अक्षरे १४/१) पाहायचे आहे. अक्षरे २४ आणि अक्षरे १४/१ च्या एकत्रित वाचनावरून असे दिसून येते की वादीने केवळ ५,०००/- रुपये व्याजासह परतफेड केलेली नाही तर त्यांना २,२२४/- रुपये अतिरिक्त रक्कम मिळाली होती, अशा प्रकारे विक्री मोबदला म्हणून मानल्या जाणाऱ्या

आर्थिक मदतीचा विचार करून ७,२२४/- रुपये केले गेले. म्हणून, जर अक्षरे २४ अंतर्गत मान्य केल्याप्रमाणे परतफेड करायची असेल तर "वेळाअमावस्या" या दिवशी ही रक्कम परतफेड करायची होती, अन्यथा विमोचनाचा अधिकार जप्त केला जाईल आणि विक्री करार परिपूर्ण होईल ज्यानंतर विमोचनाचा अधिकार देखील उपलब्ध राहणार नाही. मान्य आहे की वादीने २,२२४/- रुपये परतफेड केली नाही. त्या पार्श्वभूमीवर, कोणत्याही परिस्थितीत, दस्तऐवजाला सशर्त विक्रीद्वारे गहाणखत म्हणून मानले जाऊ शकत नाही. [परिच्छेद ८| |९७६-एफ-एच; ९७९-ए-डी]

३. वरील पार्श्वभूमीवर, जर संपूर्ण व्यवहाराची नोंद घेतली गेली तर, रक्कम परत न केल्यामुळे प्रतिवादीला मालमत्तेवर पूर्ण अधिकार मिळाला होता. म्हणून, त्याने जमिनीशी संबंधित महसूल नोंदी त्याच्या नावे करण्यासाठी फेरफार कार्यवाही देखील सुरू केली होती. जरी वादीने कार्यवाहीला विरोध केला असला तरी, येथे मांडलेल्या वादाचीच दखल घेण्यात आली होती आणि तहसीलदारांनी २३ जुलै १९७४ (निशाणी २१) च्या आदेशाद्वारे महसूल नोंदी प्रतिवादीच्या नावावर बदलण्याचा आदेश दिला आहे. प्रतिवादीच्या नावावर फेरफार बदलणे ही एक अवघड परिस्थिती आहे हे दर्शविण्यासाठी की निशाणी २३ हा प्रतिवादीला पूर्ण अधिकार आणि मालकी हक्क देणारा विक्री करार आहे. |परिच्छेद ९] [९७७-ड-फ

४. वरील परिस्थितीत गहाणखत विमोचन करण्याचा दावा टिकाऊ नव्हता. जर पुनर्प्राप्तीचा करार (निशाणी २४) सेवेत आणायचा असेल, तर योग्य मार्ग म्हणजे वादीने

विशिष्ट कामगिरीच्या सवलतीसाठी दावा दाखल करणे. अशा प्रकरणात, विशिष्ट मदत कायद्याच्या तरतुदींनुसार पूर्ण करण्यासाठी आवश्यक असलेल्या तत्त्वांच्या आधारावर विचार केला जाईल. त्यासाठी त्यांनी अशा वादांच्या समर्थनार्थ युक्तिवाद आणि पुरावे योग्य ठरवावेत जे सध्या समाधानकारक नाहीत कारण हा खटला चुकीच्या समजुतीवर दाखल केला आहे. [परिच्छेद ११] १९७८-सी-डी

धर्मजी शंकर शिंदे आणि इतर विरुद्ध राजाराम श्रीपाद जोशी (डी) एलआरएस आणि इतर (२०१९) ६ स्केल ६८२ - यावर भिस्त ठेवली.

भीमाबाई महादेव कांबेकर विरुद्ध आर्थर इम्पोर्ट अँड एक्सपोर्ट कंपनी (२०१९) ३ एससीसी १९१: [२०१९] १ एससीआर ८१२- लागू नाही.

पी.एल.. वरुस्वामी विरुद्ध एन. पट्टे गौंडर [१९६६] २ एससीआर ९१८: पंडित चुंचुन झा विरुद्ध शेख इबादत अली [१९५५] १ एससीआर १७४ संदर्भित.

<u>केस लॉ रेफरन्स</u>

[१९६६] २ एससीआर ९१८ परिच्छेद ७ येथे संदर्भित

[१९५५] १ एससीआर १७४ परिच्छेद ७ येथे संदर्भित

(२०१९) ६ स्केल ६८२ परिच्छेद ७ येथे संदर्भित

[२०१९] १ एससीआर ८१२ परिच्छेद १० लागू नाही

दिवाणी अपीलीय अधिकार क्षेत्र:

दिवाणी अपील क्रमांक ३५०६/२०१०

दुसऱ्या अपील क्रमांक ४७९/१९९१ मध्ये मुंबई उच्च न्यायालयाच्या औरंगाबाद येथील खंडपीठाच्या दिनांक २६.०९.२००७ च्या निकालपत्र आणि आदेशावरून

सुबोध एस. पाटील, सुश्री सुजाता कुर्डुकर, वकील, अपीलकर्त्याकडून.

परमेश्वर, एम.व्ही. मुकुंदा, शिवाजी एम. जाधव, प्रतिवादीकडून वकील.

न्यायालयाचा निकाल **मा. न्यायमूर्ती ए.एस. बोपन्ना,** यांनी जाहीर केला.

१. अहमदपूर येथील दिवाणी न्यायाधीश, कनिष्ठ स्तर यांच्यासमोर दाखल केलेल्या १९८० च्या नियमित दिवाणी खटल्या क्रमांक २३७ मध्ये अपीलकर्ता प्रतिवादी होता. खटल्यातील अनुसूचित जमिनीच्या तारण विमोचनासाठी आणि ताबा परत मिळविण्यासाठी निर्णय आणि हुकूम मागण्यासाठी हा खटला दाखल करण्यात आला होता. वादग्रस्त जमीन सर्व्हे क्रमांक २/अ मध्ये ६ एकर २ गुंठे आहे. दिवाणी न्यायालयाने २० सप्टेंबर १९८४ रोजीच्या आपल्या निकालाद्वारे वादीचा युक्तिवाद स्वीकारला आणि खटल्यातील जमिनीची परत करण्याचा आदेश दिला. या खटल्यातील अपीलकर्ता, म्हणजेच या खटल्यातील प्रतिवादी यांनी, या निकालाने नाराज असल्याचा दावा करत, कनिष्ठ अपीलीय न्यायालयासमोर म्हणजेच लातूर येथील अतिरिक्त जिल्हा न्यायाधीश यांच्यासमोर १९८४

च्या नियमित दिवाणी अपील क्रमांक २३३ दाखल केले. कनिष्ठ अपीलीय न्यायालयाने रेकॉर्डवरील पुराव्यांचे पुनर्मूल्यांकन आणि कायदेशीर स्थिती विचारात घेऊन २९ जून १९९० च्या आपल्या निकालाद्वारे अपील मंजूर केले आणि दिवाणी न्यायालयाचा निर्णय आणि हुकूमनामा रद्द केला. त्यानुसार, येथे प्रतिवादीने दाखल केलेला दावा फेटाळण्यात आला. म्हणून, येथे वादी/प्रतिवादी यांनी १९९१ च्या एस.ए.क्र. ४७९ सह मुंबई येथील उच्च न्यायालयासमोर दुसरे अपील दाखल केले. येथे प्रतिवादीच्या बाजूने कायद्याच्या महत्त्वपूर्ण प्रश्नाचे उत्तर देऊन उच्च न्यायालयाने अपील मंजूर केले आणि परिणामी खटल्याचा निर्णय दिला. म्हणून, या खटल्यातील प्रतिवादी असलेला अपीलकर्ता, सध्याच्या अपीलात या न्यायालयासमोर आहे.

२. सोयीसाठी आणि स्पष्टतेसाठी, पक्षांना दिवाणी खटल्यात त्यांना नेमलेल्या समान दर्जावर संदर्भित केले जाईल, म्हणजेच. येथे अपीलकर्त्याला प्रतिवादी म्हणून संबोधले जाईल, तर येथे प्रतिवादीला वादी म्हणून संबोधले जाईल.

३. थोडक्यात तथ्ये अशी आहेत की वादी आणि प्रतिवादी एकमेकांना ओळखत होते आणि अशा ओळखीमुळे, वादीने प्रतिवादीकडून अशा आर्थिक मदतीची आवश्यकता असताना पैसे घेतले होते. ज्या टप्प्यावर वादीला ५,०००/- रुपये मिळाले, तेव्हा ते सर्व्हे क्रमांक २/अ असलेल्या वादीच्या मालकीच्या जमिनीचा मोबदला म्हणून समजले गेले ज्याची किंमत ६ एकर २ गुंठे आहे आणि प्रतिवादी आधीच सदर मालमत्तेचा ताबा घेत आहे,

तेव्हा १० डिसेंबर १९६८ रोजीचा नोंदणीकृत विक्री करार प्रतिवादीच्या नावे करण्यात आला. १० डिसेंबर १९६८ रोजीचा एक वेगळा करार देखील पक्षांमध्ये करण्यात आला ज्यामध्ये वादीने सदर रक्कम परतफेड करण्यास आणि मालमत्तेची परतफेड सुरक्षित करण्यास सहमती दर्शविली. २९ ऑगस्ट १९६९ रोजी दोन्ही पक्षांमध्ये आणखी एक करार झाला, ज्याअंतर्गत प्रतिवादी-वादी यांनी मान्य केले की त्यांनी अपीलकर्त्या-प्रतिवादीकडून ५,००० रुपये घेतले आहेत आणि जमिनीचा ताबा देण्यात आला आहे, प्रतिवादी-वादी यांना २,२२४ रुपये कोणत्याही व्याजाशिवाय मिळाले आहेत, एकूण ७,२२४ रुपये, प्रतिवादी-वादी यांनी मान्य केले की जर "वेळाअमावास्या" या दिवशी रक्कम परत केली नाही तर ती विक्री करार म्हणून गणली जाईल. त्या पार्श्वभूमीवर, मालमत्ता परत मिळवण्यासाठी रक्कम परत करण्यास तयार असल्याचा दावा करणाऱ्या वादीने केला आणि त्या संदर्भात, व्यवहाराला गहाणखत म्हणून समजून, त्यांच्या वकिलामार्फत १० सप्टेंबर १९८० रोजी मागणी सूचना जारी केली. प्रतिवादीने २३ सप्टेंबर १९८० रोजी सदर नोटीसचे उत्तर दिले आणि वादीने मांडलेल्या दाव्यावर आक्षेप घेतला. म्हणून वादीने वर सांगितल्याप्रमाणे दावा दाखल केला. प्रतिवादीने हजेरी लावली आणि दाव्याला विरोध करत लेखी निवेदन दाखल केले. जरी ट्रायल कोर्टाने अनेक मुद्दे तयार केले होते, तरी संपूर्ण विचार १० डिसेंबर १९६८ च्या विक्री कराराच्या रचनेवर आणि समकालीन कागदपत्रांवर आधारित होता, जेणेकरून मांडलेल्या वादाच्या स्वरूपातील सशर्त विक्रीद्वारे तेच प्रमाण गहाणखत आहे का किंवा ते विक्री व्यवहार आहे का याचा विचार करता येईल.

४. सध्याच्या अपीलात, आम्हाला पुराव्यांचा पुनर्मूल्यांकन करण्याची आवश्यकता नाही कारण, संपूर्ण वाद ज्या तीन कागदपत्रांभोवती फिरतो, त्या तीन कागदपत्रांमधून, केवळ व्यवहाराचे स्वरूप लक्षात घ्यावे लागेल, म्हणजे निशाणी २३, २४ आणि १४/१. या कागदपत्रांची जाहिरात करण्यापूर्वी, मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या कलम ५८ (क) मध्ये समाविष्ट असलेल्या तरतुदीची देखील नोंद घेणे आवश्यक आहे जे येथे खालीलप्रमाणे आहे:

> ५८ (क) सशर्त विक्रीद्वारे गहाणखत. जेव्हा गहाण ठेवणारा गहाण ठेवलेल्या मालमत्तेची विक्री करतो:
>
> अशा अटीवर की विशिष्ट तारखेला गहाणखत रक्कम न भरल्यास विक्री परिपूर्ण होईल अशा अटीवर की अशी रक्कम दिली जात नाही तर विक्री रद्द होईल, किंवा अशी रक्कम दिली जात नाही तर खरेदीदार विक्रेत्याला मालमत्ता हस्तांतरित करेल, व्यवहाराला सशर्त विक्रीद्वारे गहाणखत आणि गहाणखतदार सशर्त विक्रीद्वारे गहाणखत असे म्हणतात:
>
> [परंतु असा कोणताही व्यवहार गहाणखत मानला जाणार नाही, जोपर्यंत अट दस्तऐवजात समाविष्ट केलेली नाही जी विक्रीवर परिणाम करते किंवा करण्याचा हेतू आहे).
>
> (भर दिला आहे)

५. कलम ५८(क) च्या तरतुदीच्या अभ्यासातून असे सूचित होते की जोपर्यंत अट दस्तऐवजात समाविष्ट केलेली नाही जोपर्यंत विक्रीवर परिणाम करते किंवा करण्याचा हेतू आहे तोपर्यंत कोणताही व्यवहार गहाणखत मानला जाणार नाही. म्हणून, गहाणखत किंवा सशर्त विक्रीच्या स्वरूपातील व्यवहाराशी संबंधित कोणताही मजकूर हा विक्री कराराचाच एक अंतर्गत भाग असावा जो विषय असेल. त्या पार्श्वभूमीवर, निशाणी २३ मधील कागदपत्र, म्हणजेच १० डिसेंबर १९६८ रोजीच्या विक्री कराराचे अवलोकन केल्यास हे स्पष्ट होईल की दस्तऐवजात हा व्यवहार गहाण आहे की सशर्त विक्रीचा आहे हे उघड केलेले नाही. तथापि, १० डिसेंबर १९६८ रोजीच्या निशाणी २४ मधील करार हा समकालीन दस्तऐवज असल्याने तो गहाण म्हणून अर्थ लावावा की नाही हा प्रश्न सध्या उद्भवला आहे. वादीने असा दावा केला आहे की तोच व्यवहार गहाण आहे आणि कर्जदार आणि कर्जदाराचा संबंध सदर दस्तऐवजाद्वारे स्थापित केला जातो. याव्यतिरिक्त, ज्या दस्तऐवजाकडे देखील लक्ष देणे आवश्यक आहे तो निशाणी १४/१ दिनांक २९ ऑगस्ट १९६९ रोजीचा आहे. निशाणी २४ मधील कागदपत्रात असे दर्शविले आहे की जेव्हा वादीने प्रतिवादीला ५,०००/- रुपये परतफेड करावी आणि जमीन परत हस्तांतरित केली जाईल तेव्हा विक्री करार परत मिळवता येतो. त्यात असेही सूचित केले आहे की दरवर्षी "गुढी पाडव्याच्या" दिवशी ७२०/- रुपये व्याज देण्याचे मान्य केले आहे.

७. तथापि, वादीच्या विद्वान वकिलांनी असा युक्तिवाद केला आहे की जेव्हा निशाणी २४ आणि १४/१ मधील कागदपत्रे प्रतिवादीने मान्य केली आहेत आणि ती कर्जदार आणि धनको यांच्या नात्याचा संदर्भ देत असल्याने १० डिसेंबर १९६८ (निर्णय २३) दिनांकित विक्री करार हा सशर्त विक्रीद्वारे गहाणखत म्हणून अर्थ लावला पाहिजे. विद्वान वकिलांनी पी.एल. बापुस्वामी विरुद्ध एन. पट्टे गौंडर (१९६६) २ एससीआर ९१८ च्या प्रकरणात या न्यायालयाच्या निर्णयाचा संदर्भ देऊन असा युक्तिवाद केला आहे की त्याचा अर्थ गहाणखत म्हणून केला पाहिजे आणि त्या संदर्भात पंडित चुंचुन झा विरुद्ध शेख एबादत अली (१९५५) | एससीआर १७४ च्या प्रकरणात दिलेल्या निर्णयाचा संदर्भ देऊन असा युक्तिवाद केला आहे की त्यानंतरचा दस्तऐवज गृहीतकाचे खंडन करेल. दस्तऐवजाचा अर्थ लावण्याच्या पद्धतीशी संबंधित कायदेशीर स्थितीबद्दल, आम्हाला लक्षात येते की धर्माजी शंकर शिंदे आणि इतरांच्या प्रकरणात हे न्यायालय यांनी राजाराम श्रीपाद जोशी (डी) लेअर्स अँड ऑर. (२०१९) ६ स्केल ६८२ ने कलम ५८(क) मध्ये समाविष्ट असलेल्या तरतुदीचा संपूर्ण दृष्टिकोन विचारात घेतला होता, अगदी वादीच्या विद्वान वकिलांनी दिलेल्या निर्णयांच्या संदर्भात आणि या निष्कर्षापर्यंत पोहोचले होते की पुनर्हस्तांतरणाच्या केवळ अटीसह विक्री ही गहाणखत नाही. त्यात पुढे असे म्हटले आहे की कलम ५८(क) मधील तरतुदी लक्षात घेऊन, जर विक्री आणि पुनर्खरेदीचा करार वेगवेगळ्या कागदपत्रांमध्ये समाविष्ट असेल तर व्यवहार सशर्त विक्रीद्वारे गहाणखत असू शकत नाहीत, मग ते कागदपत्रे समकालीनपणे अंमलात आणली गेली आहेत की नाही याची पर्वा न करता. त्यात पुढे असे म्हटले आहे की एकाच

कागदपत्राच्या ई प्रकरणात देखील व्यवहाराचे खरे स्वरूप आजूबाजूच्या परिस्थिती आणि पक्षांच्या हेतूच्या प्रकाशात पाहिलेल्या दस्ताच्या तरतुदींवरून निश्चित केले पाहिजे.

८. कायदेशीर स्थितीचा उल्लेख लक्षात घेता, आम्हाला असे लक्षात येते की या खटल्यात वादीचा दावा स्पष्टपणे निशाणी २४ मधील समकालीन दस्तऐवजावर आधारित आहे. म्हणूनच सुरुवातीलाच हे स्पष्ट होते की वादीचा खटला कायद्याच्या कठोरतेवर मात करून त्याला सशर्त विक्रीद्वारे गहाणखत म्हणून संबोधू शकत नाही. जरी व्यवहाराचे स्वरूप लक्षात घेतले असले तरी आणि त्या संदर्भात जर १० डिसेंबर १९६८ (निशाणी २३) ची विक्री काळजीपूर्वक पाहिली गेली, तरी ते केवळ गहाणखत म्हणून दाखविण्यासाठी कोणतेही कलम दर्शवत नाही तर दुसरीकडे, विक्रीचा मोबदला, तो कसा मिळाला आणि कागदपत्रे अंमलात आणून विक्रेता म्हणून वादीने प्रतिवादीला आश्वासन दिले आहे की त्याला वडिलोपार्जितपणे सदर जमिनीचा ताबा घ्यावा लागेल, जो दुसऱ्या शब्दांत सांगायचे तर, एक परिपूर्ण हस्तांतरण आहे. त्या पार्श्वभूमीवर, जरी १० डिसेंबर १९६८ चा करार (निशाणी २४) लक्षात घेतला तरी, तो सशर्त विक्रीद्वारे गहाणखत म्हणून मानण्यासाठी विक्री करारातील मजकूर बदलू शकत नाही. जास्तीत जास्त, सदर करार (निशाणी २४) हा केवळ एक करार म्हणून मानला जाऊ शकतो ज्यामध्ये प्रतिवादीने त्याअंतर्गत तरतूद केल्यानुसार परतफेड केली जात असताना मालमत्ता परत मिळविण्यास सहमती दर्शविली होती. अशा परिस्थितीत, २९ ऑगस्ट १९६९ चा दस्तऐवज (निशाणी १४/१) पाहिला पाहिजे. निशाणी

२४ आणि १४/१ च्या एकत्रित वाचनावरून असे दिसून येईल की वादीने केवळ ५,०००/- रुपये व्याजासह परतफेड केलेली नाही तर त्याला २,२२४/- रुपये अतिरिक्त रक्कम मिळाली आहे, अशा प्रकारे विक्री मोबदला म्हणून मानली जाणारी आर्थिक मदत ७,२२४/- रुपये झाली आहे. म्हणून, जर निशाणी २४ अंतर्गत मान्य केल्याप्रमाणे पुनर्प्राप्ती करायची असेल तर सदर रक्कम "वेळा अमावस्या" या दिवशी परतफेड करायची होती, अन्यथा पुनर्प्राप्तीचा अधिकार जप्त केला जाईल आणि विक्री करार परिपूर्ण होईल ज्यानंतर पुनर्प्राप्तीचा अधिकार देखील उपलब्ध राहणार नाही. मान्य आहे की २,२२४/- रुपये रक्कम वादीने परतफेड केली नाही. त्या पार्श्वभूमीवर, कोणत्याही परिस्थितीत, दस्तऐवज सशर्त विक्रीद्वारे गहाणखत म्हणून विचारात घेता येणार नाही.

९. वरील पार्श्वभूमीवर, जर संपूर्ण व्यवहाराची नोंद घेतली तर रक्कम परत न केल्यामुळे प्रतिवादीला मालमत्तेवर पूर्ण अधिकार मिळाला होता. म्हणून, त्याने जमिनीशी संबंधित महसूल नोंदी त्याच्या नावे करण्यासाठी फेरफार कार्यवाही देखील सुरू केली होती. जरी वादीने कार्यवाहीला विरोध केला असला तरी, येथे मांडलेल्या वादाचीच दखल घेण्यात आली होती आणि तहसीलदारांनी २३ जुलै १९७४ (निशाणी २१) च्या आदेशानुसार महसूल नोंदी प्रतिवादीच्या नावावर बदलण्याचा आदेश दिला आहे. प्रतिवादीच्या नावावर उत्परिवर्तन बदलणे ही एक भयानक परिस्थिती आहे जी दाखवते की प्राधिसूचना २३ ही प्रतिवादीला पूर्ण अधिकार आणि मालकी हक्क दर्शविणारी विक्री करार आहे.

१०. जरी वादीच्या विद्वान वकिलांनी भीमाबाई महादेव कांबेकर विरुद्ध आर्थर इम्पोर्ट अँड एक्सपोर्ट कंपनी, (२०१९) ३ एससीसी १९१ या खटल्यातील निर्णयावर अवलंबून राहून असा युक्तिवाद केला आहे की महसूल नोंदींमधील जमिनीच्या उत्परिवर्तनामुळे अशा जमिनीचा मालकी हक्क निर्माण होत नाही किंवा संपत नाही, तसेच मालकीवर त्याचे कोणतेही अनुमानात्मक मूल्य नाही, तरी सदर निर्णय सध्याच्या संदर्भात प्रासंगिक ठरणार नाही कारण उत्परिवर्तन जी कार्यवाही तात्काळ कार्यवाहीमध्ये प्रासंगिक बनते, जरी मालकीच्या उद्देशाने नाही. आम्ही असे फक्त हे सूचित करण्यासाठी म्हणतो की सध्याच्या तथ्यांमध्ये व्यवहाराचे स्वरूप समजून घेताना आणि वादीला गहाणखत म्हणून परतफेड करण्याचा अधिकार होता का याचा विचार करताना, प्रतिवादीने १०% डिसेंबर १९६८ च्या विक्री करारावर कारवाई केली होती ही वस्तुस्थिती १० डिसेंबर १९६८ च्या करारानुसार पुनर्प्राप्तीवर परिणाम होत नसल्यामुळे परिपूर्ण झाली आणि त्या परिस्थितीत, जमिनीशी संबंधित फेरफार आदेश सुरक्षित करण्याचा अधिकार वापरला गेला होता ही संबंधित परिस्थिती मानली पाहिजे. शिवाय, जरी असा फेरफार आदेश २३ जुलै १९७४ रोजी वादीच्या उपस्थितीत एका कार्यवाहीत पारित करण्यात आला असला तरी, सदर आदेश योग्य मंचासमोर चालवण्यात आला नव्हता आणि केवळ १९८० मध्येच हा खटला दाखल करण्यात आला.

११. वरील परिस्थितीत गहाणखत विमोचनाचा दावा टिकण्याजोगा नव्हता. जर पुनर्प्राप्तीचा करार (निशाणी २४) लागू करायचा असेल, तर वादीने विशिष्ट कामगिरीच्या

सवलतीसाठी दावा दाखल करणे योग्य ठरले पाहिजे. अशा खटल्यात विशिष्ट मदत कायद्याच्या तरतुदींनुसार समाधानी होण्यासाठी आवश्यक असलेल्या तत्त्वांच्या आधारावर विचार केला जाईल. त्यासाठी, चुकीच्या समजुतीवर खटला दाखल केल्यामुळे सध्या समाधानी नसलेल्या वादांच्या समर्थनार्थ योग्य युक्तिवाद आणि पुरावे असले पाहिजेत.

१२. त्या पार्श्वभूमीवर, जर खालील न्यायालयांनी घेतलेला विचार लक्षात घेतला तर, आमचे असे मत आहे की दिवाणी न्यायालय आणि उच्च न्यायालय त्यांच्या निष्कर्षात योग्य नव्हते. दुसरीकडे, १९८४ च्या नियमित दिवाणी अपील क्रमांक २३३ मध्ये कनिष्ठ अपीलीय न्यायालयाने त्यांच्या योग्य दृष्टिकोनातून तथ्यात्मक बाबी विचारात घेतल्या आहेत आणि कायदेशीर स्थिती लक्षात घेऊन अपील मंजूर केले आहे आणि खटला रद्द केला आहे. म्हणून, आम्ही येथे उच्च न्यायालयाने १९९१ च्या एस.ए. क्रमांक ४७९ मध्ये दिलेला २६ सप्टेंबर २००७ चा निकाल बाजूला ठेवतो आणि १९८४ च्या नियमित दिवाणी अपील क्रमांक २३३ मध्ये अतिरिक्त जिल्हा न्यायाधीशांनी दिलेला २९ जून १९९० चा निकाल पुनर्संचयित करतो.

१३. त्यानुसार, वरील अपील मंजूर केले जाते. परिणामी, वादी म्हणजेच येथे प्रतिवादीने दाखल केलेला १९८० चा नियमित दिवाणी खटला क्रमांक २३७ फेटाळला जाईल. तथापि, आम्ही खर्चाबाबत कोणताही आदेश देत नाही.

अपील मंजूर.

x-x-x-x

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.

—--xxxxx—--xxxxx—--