(इंग्रजीत टंकलिखित केलेल्या न्यायनिर्णयाचे मराठी भाषांतर)

2021-8-SCR-151

भीमराव रामचंद्र खलाटे (मृत) मार्फत - एलआरएस

विरुद्ध

नाना दिनकर यादव (तनपुरा) आणि इतर

(दिवाणी अपील क्रमांक - १०१९७/२०१०)

१३ ऑगस्ट, २०२१,

[न्यायमूर्ती - हेमंत गुप्ता आणि न्यायमूर्ती - ए. एस. बोपण्णा.]

संपत्ती हस्तांतरण अधिनियम, १८८२ : कलम ५८ (क) तरतुदी व ६३ - तारण ठेवलेल्या मालमत्तेची सुटका - फिर्यादी, शेतजमिनीच्या मालकाने कर्जाच्या रकमेसाठी तारण म्हणून "सशर्त विक्री करार" नावाच्या दस्तऐवजाची अंमलबजावणी करून प्रतिवादी क्रमांक १ कडून रु.३,०००/- कर्ज घेतले, जे परत करायचे होते आणि प्रतिवादी जमीन पुन्हा हस्तांतरित करण्यास बांधील होता - फिर्यादीने प्रतिवादी क्रमांक १ ला ३०००/- रुपयांच्या कर्जाची रक्कम स्वीकारून खटल्याची जमीन परत देण्याची विनंती केली, पण प्रतिवादी क्रमांक १ ने तसे करण्यास नकार दिला - त्यानंतर, प्रतिवादी क्रमांक १ ने खटल्याची जमीन त्याच्या भाऊ-प्रतिवादी क्रमांक २ च्या नावे हस्तांतरित केली - फिर्यादीने गहाण ठेवलेली संपत्ती आणि ताबा परत मिळविण्यासाठी खटला, असा दावा केला की हा व्यवहार सशर्त विक्री म्हणून शीर्षक असूनही गहाण स्वरूपाचा आहे - संपरीक्षा न्यायालय आणि उच्च न्यायालयाने खटला फेटाळला - टिकाऊपणा - निकाल:

टिकाऊ नाही - पुनर्हस्तांतरणाची अट हा त्याच दस्तऐवजाचा एक भाग आहे, कलम ५८ (क) च्या तरतुदीने व्यक्त केल्याप्रमाणे - व्यवहार जो विक्रीचे बाह्य रूप धारण करतो परंतु थोडक्यात कागदपत्रे गहाण आहेत, जरी ती विक्रीच्या स्वरूपात असली तरी - दस्तऐवज संपूर्णपणे वाचावे लागतात आणि कोणताही शब्द अस्पष्ट असल्यास, मग असे दस्तऐवज अंमलात आणताना पक्षकारांचा हेतू पहावा लागेल - अशा प्रकारे, दस्तऐवज वाचल्यास असे दिसून येईल की फिर्यादीने रु. ३,०००/- ची रक्कम उधार घेतली आहे या कारणास्तव दस्तऐवज अंमलात आणला गेला आहे आणि एक वर्षाच्या आत रक्कम भरल्यास प्रतिवादी जमीन पुन्हा हस्तांतरित करण्यास बांधील आहे - कर्जाची आगाऊ रक्कम आणि त्याचा परतावा हा एकाच दस्तऐवजाचा भाग आहे ज्यामुळे कर्जदार आणि कर्जदार यांचे नाते निर्माण होते - अशा प्रकारे, ते कलन ५८ (क) मधील तरतुदीद्वारे आवृत केले जाईल - अशा प्रकारे, ते एस मधील तरतुदीद्वारे कव्हर केले जाईल. ५८ (क) – अशा प्रकारे प्रथम अपीलीय न्यायालयाने व उच्च न्यायालयाने दिलेला निर्णय व हुकूम रद्द बातल ठरवला जातो व खटला निकाली काढला जातो.

अपील मंजूर करत न्यायालयाने असे अधिनिर्णित केले कि -

१.१ दस्तऐवजाची अंमलबजावणी करताना पक्षकारांचा हेतू पहावा लागतो. फेरबदलीची अट हा त्याच दस्तऐवजाचा भाग आहे, यात वाद नाही. १९२९ साली संपत्ती हस्तांतरण कायदा, १८८२ च्या कलम ५८ (क) मधील तरतुदीनुसार ही अट घालण्यात आली आहे. विक्रीचे बाह्य रूप धारण करणारा व्यवहार अजूनही थोडक्यात तारण मानला जाऊ

शकतो. एका प्रकरणाची दुसऱ्या प्रकरणाशी तुलना करणे अशक्य आहे. प्रत्येक खटल्याचा निर्णय स्वत:च्या वस्तुस्थितीवर आणि परिस्थितीनुसार व्हायला हवा. हे दस्तऐवज एकंदरीत वाचावे लागते आणि एखादा शब्द अस्पष्ट असेल तर अशा दस्तऐवजाची अंमलबजावणी करताना पक्षकारांचा हेतू जाणून घ्यावा लागतो. त्यामुळे दस्तऐवजाचे वाचन केल्यास असे दिसून येईल की, वादीने आपल्या घरखर्चासाठी रु. ३,०००/- ची रक्कम उधार घेतली आहे आणि ही रक्कम एका वर्षाच्या आत भरल्यास प्रतिवादी जमीन पुन्हा हस्तांतरित करण्यास बांधील आहे. कर्ज आणि त्याचा परतावा हे एकाच दस्तऐवजाचा भाग आहेत जे कर्जदार आणि कर्ज देणार यांचे नाते तयार करतात. त्यामुळे कायद्याच्या कलम ५८ (क) मधील तरतुदीद्वारे त्याचा समावेश केला जाईल. [परिच्छेद ११, १२][१६०- डी-एच].

१.२ या कायद्याच्या कलम ६३ मध्ये असे नमूद करण्यात आले आहे की, गहाण चालू ठेवताना, गहाण ठेवणार् याव्यक्तीने केलेल्या कोणत्याही विलीनीकरणाचा हक्क त्याउलट करार नसल्यास तारण दार अशा विलीनीकरणास पात्र असेल. कायद्याच्या कलम ६३ (अ) अन्वये मालमत्तेचा नाश किंवा बिघाड होण्यापासून वाचविण्यासाठी गहाण दाराला खर्च करावा लागला किंवा सुरक्षा अपुरी पडू नये किंवा कोणत्याही लोकसेवकाच्या किंवा जनतेच्या कायदेशीर आदेशाचे पालन केल्याने आवश्यक असेल तर सुधारणेसाठी पैसे देण्याची जबाबदारी गहाणदाराची असेल. तात्काळ खटल्यात कोणतीही घटना उद्भवली नाही ज्यामुळे गहाण दाराने काही सुधारणा केल्या असतील तर त्यासाठी पैसे देण्यास

गहाणदाराला भाग पाडले गेले. गहाण ठेवलेल्या मालमत्तेचा नाश, जप्ती किंवा विक्रीसाठी जतन करण्यासाठी आवश्यक तेवढे पैसे गहाण ठेवणारा खर्च करतो; मालमत्तेवरील तारणाच्या मालकीहक्काचे समर्थन केल्याबद्दल; गहाणदाराच्या विरोधात स्वत:ची उपाधी चांगली बनवल्याबद्दल; आणि तारण ठेवलेली संपत्ती नूतनीकरणक्षम भाडेपट्टा धारक असल्यास, भाडेपट्ट्याच्या नूतनीकरणासाठी, गहाण दाराने केलेला असा खर्च देय मूळ रकमेतील सुधारणांच्या खर्चात जोडला जाऊ शकतो. तथापि, कोणत्याही सुधारणेचा कोणताही सकारात्मक पुरावा नसल्यामुळे आणि झालेल्या खर्चाअभावी, प्रतिवादींना तारण रकमेपेक्षा जास्त काहीही वसूल करण्याचा अधिकार नाही. ताबा तारण धारकाला देण्यात आल्यापासून त्याने तारण मालमत्तेतून लाभ घेतला आहे, ज्यामुळे केवळ जमिनीच्या वापरकर्त्यालाच भरपाई मिळत नाही तर त्याने केलेल्या सुधारणांचीही भरपाई होते. गहाण ठेवलेल्या मालमत्तेचा लाभ घेण्यासाठी या सुधारणा करण्यात आल्या. [परिच्छेद २२] [१६५-डी-एच; १६६ ए].

१.३ दस्तऐवजाच्या अंमलबजावणीच्या २० वर्षांनंतर वादीने सुटकेसाठी दावा दाखल केला आहे हे म्हणणे योग्य नाही कारण मोचनासाठी निश्चित केलेल्या तारखेपासून ३० वर्षांच्या आत मोचनासाठी दावा दाखल केला जाऊ शकतो. ३० वर्षांचा कालावधी हा दि. २२/०१/१९६९ रोजी सुरू होईल आणि हा खटला १९८९ मध्ये दाखल करण्यात आला होता, जो मर्यादेच्या कालावधीत आहे. [परिच्छेद २३] [१६६-ए-बी].

१.४ उत्तरवादीचे अपील स्वीकारून सुटकेचा खटला फेटाळण्याचा प्रथम अपीलीय न्यायालयाचा आदेश कायद्याने शाश्वत नाही, असे उच्च न्यायालयाने दिलेल्या आदेशात म्हटले आहे. परिणामी, प्रथम अपीलीय न्यायालय आणि उच्च न्यायालयाने दिलेला निर्णय आणि आदेश रद्द बातल ठरवला जातो आणि खटला निकाली काढला जातो. [परिच्छेद २४] [१६६ -बी-सी].

पंडित चुनचुन झा विरुद्ध शेख एबादत अली आणि इतर **.ए.आय.आर. १९५४ एस.सी.** ३४५ **:** [१९५५] १ **एस.सी.आर.** १७४ **;** *श्री. भास्कर वामन जोशी विरुद्ध श्री. नारायण रामबिलास अग्रवाल* **ए.आय.आर.१९६० एस.सी. ३०१ : [१९६०] २ एस.सी.आर. ११७;** *पी. एल. बापूस्वामी विरुद्ध एन. पट्टे गौंडर* **ए.आय.आर. १९६६ एस.सी. ९०२ : [१९६६] २ एस.सी.आर. ९१८ - यावर अवलंबून होते.**

वंचलाबाई रघुनाथ इथापे (मृत) कायदेशीर प्रतिनिधी विरुद्ध शंकरराव बाबुराव भिलारे (मृत) कायदेशीर प्रतिनिधी **(२०१३)** ७ **एस.सी.सी.** १७३ **:** [२०१३] ८ **एस.सी.आर.** १०२८ **-** ***प्रति इनक्युरिअम*****. (काळजीच्या अभावामुळे).**

उमाबाई व इतर वि. निळकंठ धोंडिबा चव्हाण (*मृत*) *कायदेशीर प्रतिनिधीद्वारे आणि इतर* **(२००५) ६ एस.सी.सी. २४३ : [२००५] ३ एस.सी.आर. ५२१;**

तुलसी आणि इतर वि. चंद्रिका प्रसाद आणि इतर **(२००६) ८ एस.सी.सी.न** ३२२ **:** [२००६] ५ **एस.सी.आर.** २५५; *विठ्ठल तुकाराम कदम व इतर वि. वामनराव सावळाराम भोसले व इतर* (२०१८) ११ **एस.सी.सी.** १७२ **:** [२०१७] ८ **एस.सी.आर.** ३७९;

गणपती बाबजी आलमवार (*मृत*) कायदेशीर प्रतिनिधी *रामलू आणि इतर* द्वारे *वि. दिगंबरराव व्यंकटराव भडके आणि इतर* (२०१९) ८ **एस.सी.सी.** ६५१; *धर्माजी शंकर शिंदे व इतर वि. राजाराम श्रीपाद जोशी* (*मृत*) *कायदेशीर प्रतीनिधीद्वारे आणि इतर* **(२०१९) ८ एस.सी.सी. ४०१ : [२०१९]** ६ **एस.सी.आर.** २५७;

सोपान (*मृत*) *कायदेशीर प्रतिनिधी द्वारे विरुद्ध सय्यद नबी* (२०१९) ७ **एस.सी.सी.** ६३५ **:** [२०१९] ९ **एस.सी.आर.** ९६९ – **संदर्भित.**

<u>निर्णय विधी संदर्भ</u>

[१९५५] १ **एस.सी.आर.** १७४	**भर दिला**	**परिच्छेद** ११
[१९६०] २ **एस.सी.आर.** ११७	**भर दिला**	**परिच्छेद** ११
[१९६६] २ **एस.सी.आर.** ९१८	**भर दिला**	**परिच्छेद** ११

[२००५] ३ **एस.सी.आर.** ५२१ **संदर्भित केले** **परिच्छेद १३**

[२००६] ५ **एस.सी.आर.** २५५ **संदर्भित केले** **परिच्छेद १४**

[२०१७] ८ **एस.सी.आर.** ३७९ **संदर्भित केले** **परिच्छेद १५**

(२०१९) ८ एस.सी.सी. ६५१ **संदर्भित केले** **परिच्छेद १६**

[२०१३] ८ **एस.सी.आर. १०२८** **काळजीच्या अभावामुळे** **परिच्छेद १७**

[२०१९] ६ **एस.सी.आर.** २५७ **संदर्भित केले** **परिच्छेद १८**

[२०१९] ९ **एस.सी.आर.** ९६९ **संदर्भित केले** **परिच्छेद २१**

दिवाणी अपिलीय अधिकारक्षेत्र: दिवाणी अपील क्रमांक - १०१९७/२०१०.

दुसऱ्या अपील क्रमांक - ८३२/२००१ च्या मध्ये मुंबई उच्च न्यायालयाच्या दिनांक ११.०८.२००६ च्या निर्णय व आदेशावरून.

याचिकाकर्त्यांचे वकील - प्रशांत पद्मनाभन, टी. हरीश कुमार, आशिष सरकार,

उत्तरदात्यांसाठी वकील - सत्यजित देसाई, अनघा एस. देसाई, सत्यकाम शर्मा.

न्यायालयाचा निर्णय न्यायमूर्ती - हेमंत गुप्ता, यांनी दिला –

१. उच्च न्यायालयाने दि. ११.८.२००६ रोजी दिलेल्या दुसऱ्या अपिलात दिलेल्या निर्णयाविरुद्ध फिर्यादी या न्यायालयात अपीलात आहे, ज्यात प्रथम अपीलीय

न्यायालयाने दि. १४.१.२००० रोजी दिलेल्या आदेशावर शिक्कामोर्तब करण्यात आले होते, तसेच तारण मालमत्तेच्या मोबदल्याचा खटला फेटाळला होता.

२. सध्याच्या अपिलाला कारणीभूत ठरणारी थोडक्यात वस्तुस्थिती अशी की, फिर्यादी खुंटे गावातील २० गुंठे शेतजमिनीचे मालक होते [१ थोडक्यात संक्षिप्त, 'दावा जमीन']. फिर्यादीला पैशांची गरज होती म्हणून त्याने कर्जाच्या रकमेसाठी तारण म्हणून "सशर्त विक्री करार" नावाचे दस्तऐवज तयार करून उत्तरवादी क्रमांक १ कडून दि. २२.२.१९६९ रोजी रु.३,०००/- कर्ज घेतले. फिर्यादीने प्रतिवादी क्रमांक १ ला रु.३,०००/- कर्जाची रक्कम स्वीकारून खटल्याची जमीन परत देण्याची विनंती केली परंतु उत्तरवादी क्रमांक १ ने तसे करण्यास नकार दिला. दि.२५.२.१९८९ रोजी प्रतिवादी क्रमांक १ ने खटल्याची जमीन आपल्या भावाच्या (उत्तरवादी क्रमांक-२) नावे हस्तांतरित केली. फिर्यादीने दि. ०५.०४.१९८९ रोजी उत्तरवादींविरुद्ध संपत्ती हस्तांतरण अधिनियम, १८८२ [२ संक्षीप्त 'अधिनियम'] अन्वये तारण ठेवलेली संपत्ती आणि ताबा परत मिळण्यासाठी दावा दाखल केला. फिर्यादीचा दावा असा आहे की, दि. २२.२.१९६९ रोजीचा हा व्यवहार सशर्त विक्री असे शीर्षक असूनही तो गहाण स्वरूपाचा होता.

३. दि.२२.२.१९६९ रोजीचा दस्तऐवज सशर्त विक्रीचा दस्तऐवज आहे की गहाण आहे, याभोवती हा सगळा वाद फिरतो.

४. दस्तऐवजाचे स्वरूप आणि अटींची जाहिरात करण्यापूर्वी कायद्याची काही तत्त्वे सांगणे आवश्यक आहे. या कायद्याच्या कलम ५८ (क) मध्ये १९२९ मध्ये सुधारणा

करण्यात आली आणि अशी तरतूद घालण्यात आली की ,"विक्रीवर परिणाम करणारी किंवा परिणाम करणारी अट दस्तऐवजात अंतर्भूत केल्याशिवाय असा कोणताही व्यवहार तारण मानला जाणार नाही".

५. पंडित चुनचुन झा विरुद्ध शेख एबादत अली आणि इतर [***३ एआयआर १९५४ एससी ३४५***]. ***फिर्यादीचा सुटकेचा दावा उच्च न्यायालयाने फेटाळून लावला, परंतु या न्यायालयाने दस्तऐवज तारण म्हणून वाचून अपील मंजूर केले. दिलेला व्यवहार हा सशर्त विक्रीने तारण आहे की पुनर्खरेदीच्या अटीसह सरसकट विक्री आहे, हा प्रश्न होता. असे मानले गेले की, दोन दस्तऐवज क्वचितच समान शब्दात व्यक्त केले जातात आणि जेव्हा परिचर परिस्थितीचा विचार करणे आवश्यक असते तेव्हा त्याच्या ट्रेनमध्ये आणणार्या अविचारी चरांमुळे एका प्रकरणाची दुसर्या प्रकरणाशी तुलना करणे अशक्य होते. प्रत्येकाने आपापल्या वस्तुस्थितीवर निर्णय घेतला पाहिजे. परंतु काही व्यापक तत्त्वे सांगितली गेली. कोर्टाला आढळले की दस्तऐवजामध्ये कोणतेही तथ्य नाही. पुनर्हस्तांतरणाचे कलम आणि त्याऐवजी*** (***कलम ६***) ***असे म्हटले आहे की जर अंमलबजावणीकर्त्यांनी दोन वर्षांच्या आत पैसे भरले तर संपत्ती हस्तांतरणदारांच्या विशेष ताब्यात आणि ताब्यात येईल. दस्तऐवजामध्ये पुनर्हस्तांतरणाचे कोणतेही कलम नव्हते. अशा परिस्थितीत या न्यायालयाने खालीलप्रमाणे निकाल दिला:***

> “१२. पुढील पायरी म्हणजे दस्तऐवज संपत्ती हस्तांतरण कायद्याच्या कलम ५८ (सी) अंतर्गत समाविष्ट आहे की नाही हे

पाहणे, कारण, जर तसे नसेल तर ते सशर्त विक्रीद्वारे तारण असू शकत नाही. तिथला पहिला मुद्दा म्हणजे "प्रत्यक्ष विक्री" आहे की नाही हे पाहणे. याचा अर्थ असा की जो व्यवहार विक्रीचे बाह्य रूप धारण करतो, कारण सशर्त विक्रीद्वारे तारण ठेवण्याचे सार असे आहे की वस्तुतः तो गहाण असला तरी तो काही अटींसह विक्रीच्या स्वरूपात ठेवला जातो. निष्पादकांनी स्पष्टपणे संपत्ती विकण्याचा दावा केला आहे कलम (५) कारण ते तसे म्हणतात, म्हणून, जर व्यवहार वस्तुतः तारण नसेल तर तो निर्विवादपणे विक्री आहे: प्रत्यक्ष विक्री आहे आणि केवळ प्रत्यक्ष विक्री नाही. पण जर तो तारण असेल, तर "प्रत्यक्ष विक्री"ची अट पूर्ण केली जाते.

१३. पुढे आपण अटींकडे वळू. जे वर्तमानाशी संबंधित उद्देश आहेत ते कलम (६) आणि (७) मध्ये समाविष्ट आहे. दोन्ही अस्पष्ट आहेत, परंतु आम्ही आधीच म्हटले आहे की, न्याय्य बांधकाम कलम (६) वर याचा अर्थ असा आहे की, जर दोन वर्षांच्या आत पैसे भरले गेले तर ताबा संबंधितांना परत मिळेल आणि परिणामी त्यांच्याकडे आधीच असलेले मालकी हक्क तसेच राहतील. त्याचा आवश्यक परिणाम असा होतो की, प्रत्यक्ष विक्री

शून्य होते. त्याचप्रमाणे कलम (७) जरी अस्पष्ट शब्दात असले तरी त्याचा अर्थ एवढाच होऊ शकतो की जर पैसे भरले नाहीत तर विक्री निरपेक्ष होईल. ते प्रत्यक्ष वापरलेले शब्द नाहीत परंतु, आमच्या मते, जेव्हा दस्तऐवज एकंदरीत वाचला जातो तेव्हा त्यांच्या अर्थाची न्याय्य बांधणी होते. जर त्यांचा असा अर्थ असेल, जसे आम्ही म्हणतो, तर हे प्रकरण पूर्णपणे कलम ५८ (क) च्या कक्षेत येते.

२०. ..... हे दुसर् या मार्गानेही वाचता येते हे खरे आहे परंतु या अत्यंत कठोर तरतुदी तसेच उपखंड (अ) मधील फौजदारी खटल्याचा धोका लक्षात घेता, आम्हाला असे वाटते कि, बदली करणारा व्यक्ती ज्यांच्याशी तो वागत होता त्या दुर्दैवी नासधुशांकडून त्यांच्या मोबाद्ल्यापेक्षा जास्त मोबदला वसूल करत होता आणि तो नफ्याचा हिशेब देण्यास तयार झाला नसता : खरंतर हे त्याचं स्वतःचं प्रकरण आहे, कारण तो म्हणतो की ही विक्री झालेली आहे आणि आऊट होती. या परिस्थितीत, दोघांमध्ये वाजवी अंतर ठेवण्याची आवश्यकता भासणार नाही कर्ज आणि संपत्ती मूल्य जसे सामान्यत: गहाण ठेवण्याच्या बाबतीत केले जाते. सर्व बाबींचा विचार केल्यास संपत्ती

हस्तांतरण कायद्याच्या कलम ५८ (क) अन्वये सशर्त विक्रीकरून हा दस्त तारण आहे, असे आमचे मत आहे.

६. भास्कर वामन जोशी विरुद्ध श्री. नारायण रामबिलास अग्रवाल [४ एआयआर १९६० एससी ३०१] या प्रकरणात न्यायालयाच्या खंडपीठाने विमोचनाचा अधिकार कायम ठेवला आहे. हस्तांतरित केलेली संपत्ती सशर्त विक्रीच्या दस्तऐवजाखाली गहाण ठेवण्याचा हेतू होता, असा युक्तिवाद हस्तांतरकाने केला. हस्तांतरणदारांनी असा युक्तिवाद केला की हा दस्त पूर्णपणे विक्री आहे आणि वाहतुक पुनखरेदीच्या अटीच्या अधीन आहे. या कलमात नमूद केलेली अट विक्रीवर परिणाम करणारी किंवा परिणाम करणारी कागदपत्रे तयार केल्याशिवाय व्यवहार तारण मानला जाणार नाही, असे मत व्यक्त करण्यात आले. या कलमात नमूद केलेली अट विक्रीवर परिणाम करणारी किंवा परिणाम करणारी कागदपत्रे तयार केल्याशिवाय व्यवहार तारण मानला जाणार नाही, असे मत व्यक्त करण्यात आले. सशर्त विक्रीद्वारे गहाण ठेवणे म्हणजे गहाण घेणार आणि गहाण ठेवणार यांचे नाते हस्तांतरित करणे, मालमत्तेवर आकारली जाणारी किंमत यामुळे निर्माण होते, असे मानले गेले. न्यायालयाने खालीलप्रमाणे निकाल दिला:

> "७. ..... अशी अट घातल्याने विक्रीचा व्यवहार तारण समजला जाऊ शकतो का, हा प्रश्न आजूबाजूच्या परिस्थितीच्या अनुषंगाने व्याख्या केलेल्या दस्तऐवजाच्या भाषेतून गोळा करण्याचा पक्षकारांचा हेतू आहे. ही अट विक्री करारात

समाविष्ट करण्यात आली आहे, ही परिस्थिती निःसंशयपणे विचारात घेतली पाहिजे, परंतु त्यास जोडले जाणारे मूल्य व्यवहाराच्या औपचारिकतेच्या प्रमाणात बदलले पाहिजे. सशर्त विक्रीद्वारे गहाण ठेवण्याची व्याख्या गहाण ठेवणार आणि गहाण घेणार यांच्या नात्याच्या हस्तांतरणाद्वारे निर्माण होते, किंमत दिलेल्या मालमत्तेवर शुल्क आकारले जाते. एका विक्रीत आणि एक करार यात कर्जदार आणि कर्ज देणार यांचा कोणताही संबंध नाही हे पुन्हा सांगण्याचा करार तसेच मालमत्तेवर आकारली जाणारी किंमत सांगितली जात नाही, परंतु विक्री मालमत्तेच्या अंतर्गत संपत्ती पुनर्हस्तांतरण करण्याच्या कालावधी निर्दिष्ट केला आहे व तो बंधनाच्या अधीन आहे. कर्जदार आणि कर्ज देणार यांचे नाते आणि हस्तांतरण हे कर्जासाठी सुरक्षा असल्याने या दोन व्यवहारांमध्ये फरक आहे. लेखी करारनामा ज्या स्वरुपात केला आहे तो निर्णायक नाही. सशर्त विक्रीद्वारे तारण ठेवण्याची व्याख्या च मालमत्तेच्या प्रत्यक्ष विक्रीचा विचार करते. ..... आजूबाजूच्या परिस्थितीच्या अनुषंगाने पाहिलेल्या करारातील तरतुदींवरून व्यवहाराचे खरे स्वरूप ठरविण्याचा प्रश्न प्रत्येक प्रकरणात असतो. जर शब्द सरळ आणि निःसंदिग्ध असतील तर

आजूबाजूच्या परिस्थितीच्या पुराव्यांच्या प्रकाशात त्यांना त्यांचा खरा कायदेशीर परिणाम दिला पाहिजे. वापरलेल्या भाषेत संदिग्धता असेल, तर कृतीची भाषा अस्तित्वात असलेल्या वस्तुस्थितीशी कशा प्रकारे संबंधित आहे हे दर्शविण्यासाठी कायद्याने जोडण्याची परवानगी देता येईल अशा बाह्य पुराव्यांसह दस्तऐवजाच्या मजकुरावरून हेतू निश्चित केला जाऊ शकतो. समकालीनांचे पुरावे आचरण ही सभोवतालची परिस्थिती म्हणून नेहमीच ग्राह्य धरली जाते; पण पक्षकारांच्या नंतरच्या वर्तनाचे पुरावे अग्राह्य आहेत.

xx xx xx

१३. हस्तांतरण करणाऱ्यांच्या वकिलाने विक्री म्हणून व्यवहाराचे स्वरूप दर्शविणाऱ्या हस्तांतरणकर्त्यांच्या त्यानंतरच्या वर्तनाच्या पुराव्यावर अवलंबून राहण्याचा प्रयत्न केला, परंतु आधीच निरीक्षण केल्याप्रमाणे, तो पुरावा अग्राह्य आहे."

७. ***पु.ल. बापूस्वामी*** विरुद्ध ***एन. पट्टे गौंडर***, [५ एआयआर १९६६ एससी ९०२] या न्यायालयाने विमोचनेचा खटला निकाली काढला, मात्र तो उच्च न्यायालयाने फेटाळून लावला. उच्च न्यायालयाने असे म्हटले, की हा व्यवहार सरसकट विक्री होता आणि सशर्त विक्रीद्वारे गहाण ठेवला नव्हता. उच्च न्यायालयाने पुनर्वाहनाच्या करारावर

आधारित पर्यायी याचिकेत असे म्हटले आहे कि, वादीने दस्तऐवजात स्नामूद केलेल्या कालावधीत रक्कम जमा केल्याचा कोणताही पुरावा नाही. या न्यायालयाने अपिलामद्धे असे मानले कि, सशर्त विक्री आणि गहाण यातील फरक म्हणजे ऋणको आणि धनको यांचे नाते संबंध आणि हस्तांतरण ही कर्जाची सुरक्षा आहे. न्यायालयाने खालीलप्रमाणे निकाल दिला:

> " ५. ..... सशर्त विक्रीद्वारे गहाणखताची व्याख्या गहाण देणार आणि गहाण घेणार यांच्या नाते संबंधाच्या हस्तांतारानाद्वारे तयार केली जाते, व्यक्त केलेल्या मालमत्तेवर आकारली जाणारी किंमत याद्वारे दर्शविली जाते. विक्रीमद्धे परत देण्याच्या करारासह कोणताही संबंध नाही. विक्रीत आणि पुनर्व्यक्त करण्याच्या करारामध्ये धनको आणि ऋणको यांचा कोणताही संबंध नसतो किंवा मालमत्तेवर आकारली जाणारी किंमत सांगितली जात नाही, परंतु विक्री पुनर्हस्तांतरणाच्या निर्दिष्ट कालावधीत संपत्ती बंधनाच्या अधीन असते. दोन व्यवहारांमधील फरक म्हणजे धनको आणि ऋणको यांच्यातील नाते हस्तांतरण हे कर्जासाठी सुरक्षा आहे. लेखी करारनामा ज्या स्वरुपात आहे तो निर्नायक नाही. आजूबाजूच्या परिस्थितीच्या अनुषंगाने पाहिलेल्या दस्तऐवजातील तरतुदींवरून व्यवहाराचे खरे स्वरूप ठरविण्याचा

प्रश्न प्रत्येक प्रकरणात असतो. जर भाषा सरळ आणि निःसंदिग्ध असेल तर सभोवतालच्या परिस्थितीच्या पुराव्यांच्या प्रकाशात तिला त्याचा खरा कायदेशीर परिणाम दिला पाहिजे. वापरलेल्या भाषेत संदिग्धता असेल, तर कृतीची भाषा अस्तित्वात असलेल्या वस्तुस्थितीशी कशा प्रकारे संबंधित आहे हे दर्शविण्यासाठी कायद्याने जोडण्याची परवानगी देता येईल अशा बाह्य पुराव्यासह दस्तऐवजाच्या मजकुरावरून हेतू निश्चित केला जाऊ शकतो..."

८. वर नमूद केलेले निकाल लक्षात घेता आता आपण सध्याच्या खटल्याची वस्तुस्थिती तपासून पाहू. संबंधित दस्तऐवज निशाणी ६८ वर आहे. सदर दस्तऐवज खालीलप्रमाणे आहे:

"मी फलटणच्या उपनिबंधकांसमोर तुमच्या बाजूने हा सशर्त विक्री करार करत असल्याचे लेखी स्वरूपात दिले आहे कारण मी तुमच्याकडून घरखर्चासाठी रु. ३,०००/- (तीन हजार) रोख घेत आहे. खुंटे, विभाग सातारा, ता.फलटण शहराच्या हद्दीमध्ये शासनाने सिंचित केलेल्या कालवा जमिनीचे वर्णन त्याच्या सीमा आणि इतर तपशील माझ्या मालकीचे आहेत.

xx xx xx

माझ्या मालकीची व उपभोगतील वरील जमीन, त्यावर उभी असलेली झाडे, दगड, माती इत्यादी सर्व साहित्यसह मी तुमच्या ताब्यासाठी तुमच्याकडे सुपूर्द करत आहे, या अटीवर कि, वरील जमीन माझ्या नावावर पुन्हा हस्तांतरित करताना मी तुम्हाला वरील रक्कम परत केल्यावर या विक्री कराराच्या तारखेपासून तुम्ही तिचा ताबा एक वर्षाच्या आत केव्हाही मला परत द्याल. विहित कालावधीत माझ्याकडून सदर रकमेचा भरणा न केल्यास, हा विक्री करारनामा कायमस्वरूपी म्हणून घेतला जाईल आणि तुम्हाला तुमच्या मालकीच्या जमिनीचा ताबा मिळेल. या जमिनीच्या संदर्भात भविष्यात कोणतेही वाद उद्भवल्यास ते माझ्याकडून हाताळले जातील.

मी आज दि २२ फेब्रुवारी १९६९ रोजी या विक्री करारावर स्वाक्षरी करतो."

९. वरील दस्तऐवजाचे अवलोकन केल्यास असे दिसून येईल की:

(अ) वादीने आपल्या ताब्यात असलेल्या जमिनीच्या संदर्भात घरखर्चासाठी प्रतिवादीकडून रु.३,०००/- कर्ज घेतले आहे.

(आ) जमिनीचा ताबा प्रतीवाडीला या अटीवर सुपूर्द करण्यात आला कि, सशर्त विक्री कराराच्या तारखेपासून एक वर्ष्याच्या आत ताबा त्याला परत दिला जाईल.

(इ) रु.३,०००/- ची रक्कम परत केल्यावर प्रतिवादी वादीला जमीन पुन्हा हस्तांतरित करण्यास बांधील आहे.

(ई) विहित मुदतीत रक्कम न भरल्यास सशर्त विक्री करार कायमस्वरूपी म्हणून घेतला जाऊ शकतो.

१०. दस्तऐवजाचे संपूर्ण वाचन केल्यास असे दिसून येईल की, प्रतिवादीकडून घरखर्चासाठी रु.३,०००/- कर्ज घेतले होते. तेच परत करायचे होते आणि प्रतिवादी जमिनीचे पुनर्हस्तांतरण करण्यास बांधील होता. जर वादी एका वर्षाच्या आत कर्जाची रक्कम भरण्यास सक्षम नसेल तर कागदपत्रे कायमस्वरूपी विक्री करार म्हणून घेतली जातील, ही अट पक्षकारांमधील वादग्रस्त कलम आहे.

११. वर नमूद केलेले निकाल लक्षात घेता कागदपत्रांची अंमलबजावणी करताना पक्षकारांचा हेतू पाहावा लागतो. पुनर्हस्तांतरणाची अट हा त्याच दस्तऐवजाचा भाग आहे, यात वाद नाही (नि. ६८). कायद्याच्या कलम ५८ (क) मधील तरतुदीने १९२९ मध्ये केलेल्या दुरुस्तीने अशी अट घातली आहे. ***पंडित चुनचुन झा*** मध्ये म्हटल्याप्रमाणे, एक व्यवहार जो विक्रीचे बाह्य रूप धारण करतो परंतु थोडक्यात कागदपत्रे गहाण असतात, जरी ती विक्रीच्या स्वरूपात असतात. या न्यायालयाने असे म्हटले आहे की,

एका प्रकरणाची दुसऱ्या प्रकरणाशी तुलना करणे अशक्य आहे. प्रत्येक खटल्याचा निर्णय स्वत:च्या वस्तुस्थितीवर आणि परिस्थितीनुसार व्हायला हवा. हे दस्तऐवज एकंदरीत वाचावे लागते आणि एखादा शब्द अस्पष्ट असेल तर अशा दस्तऐवजाची अंमलबजावणी करताना पक्षकारांचा हेतू जाणून घ्यावा लागतो.

१२. त्यामुळे दस्तऐवजाचे वाचन केल्यास लक्षात येईल की, फिर्यादीने आपल्या घरखर्चासाठी रु.३,०००/- ची रक्कम उधार घेतली आहे आणि ही रक्कम एका वर्षाच्या आत भरल्यास प्रतिवादी जमीन पुन्हा हस्तांतरित करण्यास बांधील आहे. कर्जाची आगाऊ रक्कम आणि त्याचा परतावा हा एकाच दस्तऐवजाचा भाग आहे ज्यामुळे कर्जदार आणि कर्ज देणार यांचे नाते निर्माण होते. त्यामुळे कायद्याच्या कलम ५८ (क) मधील तरतुदीनुसार त्याचा समावेश होईल. आता या कायद्याच्या कलम ५८ (क) मधील तरतुदीचा अर्थ लावणाऱ्या या न्यायालयाच्या नंतरच्या काही निर्णयांचा विचार करणे आवश्यक आहे.

१३. सदर न्यायालय हे उमाबाई आणि इतर वि. निळकंठ धोंडीबा चव्हाण (मृत) [६ (२००५) ६ एससीसी २४३] कायदेशीर प्रतिनिधी आणि इतर दि. ३०.१२.१९७० रोजी अंमलात आणलेल्या समकालीन दास्तऐवजांची तपासणी करत आहे ज्यानुसार वादीने रु. ४५,०००/- च्या मोबदल्यात संपत्ती विकण्याचे मान्य केले होते. तसेच विक्री करार हि करण्यात आला. ज्या तारखेला प्रतीवादिंनी रु. ४५,०००/- च्या पावतीवर मालमत्तेची परतफेड करण्यास सहमती दर्शविली त्याच तारखेला पक्षांमध्ये विक्रीचा

आणखी एक करार करण्यात आला. अशाप्रकारे, असे धरण्यात आले होते कि, कायद्याच्या कलम ५८ (क) चा लाभ वादिला लागू होणार नाही कारण मालमत्तेची परतफेड करण्याचा कागदपत्र त्याच दस्तऐवजाचा भाग नाही. सदर न्यायालयाने खालील प्रमाणे म्हटले आहे:

> "२१. सशर्त विक्रीद्वारे गहाण ठेवणे आणि पुनर्खरेदीच्या अटीसह विक्री यात फरक आहे. तारण ठेवताना कर्ज टिकून राहते आणि परतफेडीचा अधिकार कर्जदाराकडे राहतो; परंतु पुनर्खरेदीच्या अटीसह विक्री ही कर्ज आणि कर्ज व्यवस्था नाही. कोणतेही कर्ज अस्तित्वात नाही आणि त्याद्वारे परतफेड करण्याचा कोणताही अधिकार राखून ठेवला जात नाही. विक्रीचा करार हा केवळ वैयक्तिक अधिकार प्रदान करतो जो कराराच्या अटींनुसार आणि मान्य केलेल्या वेळेनुसार काटेकोरपणे लागू केला जाऊ शकतो. मात्र कलम ५८(क) मद्धे जोडलेला प्रोव्हीजो, असे नमूद करतो कि, जर पुनर्हस्तांतरणाची अट त्या दस्तऐवजात समाविष्ट नसेल ज्याचा परिणाम किंवा विक्रीवर परिणाम होईल, तर व्यवहार गहाण म्हणून गणला जाणार नाही. ....."

१४. ***तुळशी आणि इतर*** वि. ***चंद्रिका प्रसाद आणि इतर,*** [७ (२००६) ८ एससीसी ३२२] *मध्ये* या न्यायालयाने असे म्हटले आहे की, सशर्त विक्रीद्वारे तारण ठेवणे आणि

पुनर्खरेदीच्या अटीसह विक्री मध्ये फरक आहे. पूर्वीचे कर्ज टिकून राहते आणि पूर्तता करण्याचा अधिकार कर्जदाराकडे राहतो परंतु नंतरच्या बाबतीत, व्यवहारात कर्ज आणि कर्ज घेण्याच्या व्यवस्थेचा पुरावा मिळत नाही, अशा प्रकारे, पूर्तता करण्याचा अधिकार राखीव नाही, ज्या परिस्थितीमद्धे उच्च न्यायालयाच्या धारणेनुसार विचारात घेतलेला व्यवहार विक्रीच्या मार्गाने गहाण ठेवला गेला होता, त्यात असे म्हटले आहे:

" ९. विचाराधीन व्यवहार हा सशर्त गहाण ठेवला होता हे लक्षात येण्यासाठी विद्वान संपरीक्षा न्यायालय तसेच उच्च न्यायालायासोबत खालील परिस्थितीचे वजन होते:

(१) अपीलकर्ता १ चा पती मालमत्तेच्या बाबतीत भाडेकरू होता आणि तो त्याच क्षमतेने त्यावर कब्जा करीत राहिला.

(२) अपीलकर्त्यांनी मुद्रांक शुल्काचा खर्च उचलला जो पूर्ण विक्रीच्या बाबतीत सामान्य प्रथा नाही.

(३) हा व्यवहार मुळात बैबुलवाफा म्हणजेच सशर्त विक्रीद्वारे गहाण ठेवण्याचा होता.

(४) ही जमीन सध्याच्या स्थितीत ठेवणे आवश्यक होते.

(५) हस्तांतरणकर्त्याकडे संपूर्ण मोबदल्याची परतफेड एका हफ्त्यात करण्याचा पर्याय होता ज्यावर पुनर्संकलन करणे आवश्यक होते ज्यानंतर पुनर्वाहणाचा एक करार होणार होता जो हस्तांतरकाच्या बाजूने अंमलात येणार होता. या उद्देशाने दि. ३०-

१२-१९७१ अशी विशिष्ट तारीख निश्चित करण्यात आली होती व एवढी रक्कम मिळाल्यावर हस्तांतरणकर्त्याने वादीला जमिनीचा ताबा बहाल करायचा होता आणि ती फेडण्यास टाळाटाळ केल्यासच विक्री निरपेक्ष व परिपूर्ण झाली होती.

(६) बैबुलवाफाचा करार केल्याचे स्पष्टपणे नमूद केले.

(७) हस्तांतरिताच्या पतीच्या उपस्थितीत हस्तांतरकाला ही रक्कम प्राप्त झाली आहे.परिच्छेद ९ मध्ये नमूद केलेल्या बाबी लक्षात घेता, प्रतिवादींनी अपील बरखास्त करण्यात आले आणि मोचनेचा हुकूम कायम ठेवण्यात आला.

१५. विठ्ठल तुकाराम कदम आणि इतर विरूद्ध वामनराव सावळाराम भोसले व इतर, [८(२०१८) ११ एससीसी १७२] उच्च न्यायालयाचा निर्णय रद्द बातल ठरवून मोचनेचा खटला निकाली काढण्यात आला. ते खालीलप्रमाणे होते:

" १४. सशर्त विक्रीद्वारे तारण म्हणून पात्र ठरण्यासाठी कराराच्या आवश्यक बाबिंचा थोडक्यात सारांश देता येईल. ताबा आणि मालकी हस्तांतरणासह प्रत्यक्ष विक्री, परंतु कायद्याच्या कलम ५८ (क) नुसार पुनर्वाहणाचे कलम असल्यास, सशर्त विक्रीद्वारे करार गहाण म्हणून परिधान केला जाईल. पुनर्रचनेसाठी स्वतंत्र कराराची अंमलबजावणी, समकालीन किंवा नंतर, सशर्त विक्रीद्वारे गहाण ठेवल्या जाणार्या कराराच्या विरोधात असेल.

धनको आणि ऋणको यांचे नाते असणे आवश्यक आहे. संपत्ती मूल्यमापन आणि व्यवहार मूल्य आणि पुनर्वाहणाच्या कालावधीसह कराराचे स्वरूप ठरविण्यासाठी महत्त्वपूर्ण बाबी आहेत. करारातील नोंदी, पक्षकारांचा हेतू, तसेच इतर परिचारक परिस्थितीसह या घटकांचा सर्वांगीण विचार करावा लागेल."

१६. दुसऱ्या एका निकालात गणपती बाबजी आलमवार (मृत) कायदेशीर प्रतिनिधी द्वारा आणि इतर विरुद्ध दिगंबरराव व्यंकटराव भडके आणि इतर [९ (२०१९) ८ एससीसी ६५१] मद्धे मोचनेच्या खटल्यातील आदेश उच्च न्यायालयाने कायम ठेवला. कोर्टाने खालीलप्रमाणे म्हटले आहे:

"१०. करार सशर्त विक्रीद्वारे तारण आहे की पर्यायासह विक्री कारण पुनर्खरेदी हा प्रत्येक प्रकरणातील वस्तुस्थितीत विचारात घ्यावा लागणारा गुंतागुंतीचा प्रश्न आहे. सशर्त विक्रीद्वारे तारण म्हणून पात्र ठरण्यासाठी करारातील आवश्यक बाबी थोडक्यात सांगता येतील. ताबा आणि मालकी हस्तांतरनासह स्पष्टपणे सरांषित करा, परंतु कायद्याच्या कलम ५८ (क) नुसार पुनर्संचयीत करण्यासाठी एक कलम समाविष्ठ आहे, आणि व्यवहार मूल्य, पुनर्वहन कालावधीसह, हे महत्वाचे विचार आहेत. कराराचे स्वरूप ठरण्यासाठी या घटकांचा एकत्रित विचार करावा लागेल, करारातील वाचन, पक्षांचा हेतू, इतर उपस्थित परीस्थीतींसह, समग्र पद्धतीने विचार

केला जातो. करारात वापरलेली भाषा नेहमीच निर्णायक असू शकत नाही."

१७. दुसरीकडे, उत्तरवादीचेविद्वान वकील हे ***वंचलाबाई रघुनाथ इथापे*** (मृत) कायदेशीर प्रतिनिधी व इतर विरुद्ध ***शंकरराव बाबुराव भिलारे*** (***मृत***) कायदेशीर प्रतिनिधी व इतर [१० (२०१३) ७ एससीसी १७३] यावर अवलंबून होते. हे असे प्रकरण होते जिथे वादी-अपीलकर्त्याने दाखल केलेला मोचनेचा दावा कायम ठेवण्यात आला होता. मात्र, उमाबाई आणि तुळशी प्रकरणात या न्यायालयाने दिलेला निकाल या न्यायालयाच्या निदर्शनास आणून देण्यात आला नाही. अशा निर्णयांचा विचार न केल्यास ***सदर न्यायालयाच्या वंचलाबाई रघुनाथ इथापे या*** निकालात बंधनकारक उदाहरण दिले जाणार नाही, असे आपल्याला दिसून येते.

१८. धर्माजी शंकर शिंदे आणि इतर वि. राजाराम श्रीपाद जोशी (मृत) कायदेशीर प्रतिनिधी आणि इतर [११ (२०१९) ८ एससीसी ४०१] या न्यायालयाद्वारे उत्तरवादीचेअपील मंजूर करण्यात आले आणि मोचनेचा खटला फेटाळण्यात आला. इतर गोष्टींबरोबरच पुनर्खरेदीचा करार आणि विक्री चा करार जर स्वतंत्र कागदपत्रांमध्ये अंतर्भूत असेल तर कागदपत्रे समकालीनरीत्या अंमलात आणली गेली असली तरी व्यवहार "सशर्त विक्रीद्वारे गहाण" असू शकत नाही; पण सदरची बाब योग्य होत नाही. या न्यायालयाने खालीलप्रमाणे म्हटले कि,:

"२२. ..... समकालीन आचरणाचा विचार करता, सदर पक्षकारांपैकी शंकर शिंदे आणि त्यानंतर अपीलकर्ते जमिनीचे मालक असल्याप्रमाणे खटल्याच्या मालमत्तेचा व्यवहार करीत असल्याचे स्पष्ट झाले आहे. नि. पी-७३ मधील कलम असे आहे की, पाच वर्षांच्या कालावधीत रक्कम न भरल्यास, पाच वर्षांच्या कालावधीत रक्कम न भरल्यास व्यवहार कायमस्वरूपी विक्रीकरार होईल आणि त्यानंतर हस्तांतरित व्यक्तीचा मालमत्तेवर पूर्ण अधिकार असेल, हे पक्षकारांच्या स्पष्ट हेतूशी सुसंगत आहे आणि पुनर्खरेदीच्या पर्यायासह हा व्यवहार सशर्त विक्री बनवतो."

१९. वरील निकालाचे अवलोकन केल्यास असे दिसून येते की, वादीने कागदपत्रांची पूर्तता करण्यापूर्वी आठ दिवस अगोदर मुलीच्या लग्नासाठी रु.७०००/- कर्ज घेतले. कागदपत्रांची अंमलबजावणी करताना दि. २८.७.१९६७, वादीने अतिरिक्त रक्कम उधार घेतली व "सशर्त विक्रीद्वारे गहाण" नावाचे दस्तऐवज रु.२५००/- च्या विचाराने अंमलात आणले गेले, परंतु वादीला रु.१८००/- मिळाले. या न्यायालयाने असे म्हटले आहे की, रु.७००/- च्या रकमेसंदर्भात कर्जदार कर्ज देणार यांच्यात संबंध संपुष्टात आणण्याचा पक्षकारांचा हेतू दस्तऐवजाच्या नोंदीवरून स्पष्ट होतो. असे मानले गेले , सदर दस्तऐवजातील कलमे सशर्त विक्रीचा व्यवहार करणाऱ्या पक्षकारांच्या हेतूशी सुसंगत आहेत ज्यात पुनर्खरेदीचा पर्याय आहे. न्यायालयाने असे मानले कि, कर्जदार

आणि कर्ज देणार संबंध प्रस्थापित करण्यासाठी दस्तऐवजात फोरक्लोजरचा अधिकार, व्याजाचा भरणा, ई. जे गहाणखत डीड मद्धे आवश्यक आहे कोणतेही वाचन नाही.

२०. न्यायालयाने असे म्हटले आहे कि, अनिर्धारित तारण रक्कम ज्यासाठी स्थावर संपत्ती व्याज तारण म्हणून तयार केले गेले होते, असे सूचित करते की, पक्षांनी कधीही तारण करार तयार करण्याचा हेतू ठेवला नाही. उत्तरवादीं तर्फे उपस्थित केलेल्या युक्तिवादाला या निकालाची मदत होत नाही, सध्याच्या खटल्यातील दस्तऐवजामध्ये वादीने रु.३०००/- ची रक्कम उधार घेतली होती आणि ती रक्कम परत केल्यावर उत्तरवादी क्रमांक १ ला खटल्याच्या जमिनीचे पुनर्वहन करण्याचे आदेश मागितले गेले होते जे उत्तरवादी क्रमांक १ ने नाकारले.

२१. उत्तरवादींच्या विद्वान वकिलाने नमूद केलेला आणखी एक निकाल म्हणजे ***सोपान (मृत) कायदेशीर प्रतिनिधी विरुद्ध सय्यद नबी,***[१२(२०१९) ७ ***एससीसी*** ६३५] परंतु हे असे प्रकरण होते जिथे नोंदणीकृत विक्री करार १०.१२.१९६८ रोजी अंमलात आणला गेला आणि त्याच तारखेला, एक स्वतंत्र करार केला गेला ज्याद्वारे वादीने रक्कम परत करण्यास आणि मालमत्तेची सुरक्षित पुनर्वाहतूक करण्यास सहमती दर्शविली आहे. दोन स्वतंत्र कागदपत्रांची अंमलबजावणी करण्यात आल्याने, या न्यायालयाने योग्यच म्हटले आहे की, हे गहाण ठेवण्याचे दस्तऐवज नसून सशर्त विक्रीचे दस्तऐवज आहे जे कायद्याच्या कलम ५८ (सी) च्या तरतुदीद्वारे समाविष्ट नाही.

२२. कागदपत्रांची अंमलबजावणी झाल्यानंतर वीस वर्षांनंतर मोचनेचा दावा दाखल करण्यात आला होता आणि दरम्यानच्या काळात प्रतिवादींनी जमिनीवर सुधारणा केल्या आहेत, याकडेही प्रतिवादींच्या वकिलांनी लक्ष वेधले आहे. त्यामुळे वादीला मोचन मागण्याचा अधिकार राहणार नाही. या कायद्याच्या कलम ६३ मध्ये असे म्हटले आहे की, तारण चालू ठेवताना गहाण दाराने कोणतेही विलीनीकरण केले, याउलट गहाण ठेवणारा मोचनेवर करार नसताना अशा प्रकारच्या विलीनीकरणास पात्र ठरेल. या कायद्याच्या कलम ६३ (अ) अन्वये मालमत्तेचा नाश किंवा ऱ्हास होण्यापासून वाचविण्यासाठी गहाणदाराला खर्च करावा लागल्यास सुधारणेसाठी देय देण्याची जबाबदारी गहाणदाराची निर्माण होईल किंवा सुरक्षा अपुरी होण्यापासून किंवा कोणत्याही लोकसेवक किंवा सार्वजनिक प्राधिकरणाच्या कायदेशीर आदेशाचे पालन करण्यापासून रोखण्यासाठी आवश्यक होते. सध्याच्या प्रकरणात कोणतीही घटना उद्भवली नाही ज्यामुळे गहाण ठेवीदाराने गहाणदाराला काही सुधारणा केल्यास त्याचे पैसे देण्यास भाग पाडले गेले. गहाण ठेवलेल्या मालमत्तेचा नाश, जप्ती किंवा विक्रीसाठी जतन करण्यासाठी आवश्यक तेवढे पैसे गहाण ठेवणारा खर्च करतो; मालमत्तेवरील तारणाच्या मालकीहक्काचे समर्थन केल्याबद्दल; गहाणदाराविरुद्ध स्वत:चे शीर्षक चांगले बनवल्याबद्दल; आणि जेव्हा गहाण ठेवलेले संपत्ती ही नवीकरणीय भाडेपट्टी आहे, भाडेपट्ट्याच्या नूतनीकरणासाठी, गहाणदाराने केलेला असा खर्च देय मूळ रकमेतील सुधारणांच्या खर्चात जोडला जाऊ शकतो. मात्र, त्यांच्या कोणत्याही

सुधारणेचा कोणताही सकारात्मक पुरावा आणि झालेला खर्चाच्या अनुपस्थितीत, प्रतिवादींना तारण रकमेपेक्षा अधिक काही वसूल करण्याचा अधिकार नाही. ताबा तारण धारकाला देण्यात आल्यापासून त्याने तारण मालमत्तेतून लाभ घेतला आहे, ज्यामुळे केवळ जमिनीच्या वापरकर्त्यालाच भरपाई मिळत नाही तर त्याने केलेल्या सुधारणांचीही भरपाई होते. गहाण ठेवलेल्या मालमत्तेचा लाभ घेण्यासाठी या सुधारणा करण्यात आल्या.

२३. दस्तऐवजाच्या अंमलबजावणीच्या २० वर्षानंतर वादीने पूर्ततेसाठी दावा दाखल केला आहे हा युक्तिवाद तर्कसंगत नाही कारण विमोचानासाठीचा दावा विमोचनासाठी निश्चित केलेल्या तारखेपासून ३० वार्हस्च्य आत दाखल केला जाऊ शकतो. ३० वर्षांचा कालावधी दि. २२.०२.१९६९ रोजी सुरू होईल आणि हा खटला सन १९८९ मध्ये दाखल करण्यात आला होता, जो मर्यादेच्या कालावधीत आहे.

२४. हे लक्षात घेता, आम्हाला आढळले कि, प्रथम अपिलीय न्यायालयाने उत्तरवादीचेअपील स्वीकारणे आणि पुर्तातेसाठी खटला फेटाळणे हे कायद्याने टिकाऊ नाही, म्हणून उच्च न्यायालयाने दिलेला निर्णय आणि हुकुम बाजूला ठेवला जातो आणि खटला जरी केला जातो. वादी आदेशाची प्रत मिळाल्यापासून तीन महिन्याच्या आत रक्कम अदा करू शकतो किंवा जमा करू शकतो. सदरचे अपील हे कुठल्याही खर्चाबाबत कोणताही न आदेश करता मंजूर करण्यात येते.

अपील मान्य करण्यात आले.

अस्वीकरण

या न्यायानिर्णयाच्या मराठी भाषेतील मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या / तिच्या मातृभाषेमद्धे त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरता वापर करता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारीक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.