(इंग्रजी टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

2021-8-SCR-481

नारायण देवराव जावळे (मृत) मार्फत - एलआरएस

विरुद्ध

कृष्णा आणि इतर .

(दिवाणी अपील क्रमांक - ४७२६/२०२१)

१७ ऑगस्ट, २०२१

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

संपत्ती हस्तांतरण अधिनियम, १८८२ : कलम ६०, ५९ अ - गहाण ठेवलेल्या मालमत्तेची सुटका - हक्क - वस्तुस्थितीवर, मूळ तारणदारांनी तारण ठेवीदाराला तारण रक्कम न देणे - मूळ तारण दारांविरुद्ध गहाण रक्कम गहाण ठेवून वसूल करण्याचा खटला - अर्जदाराने मूळ तारणाकडून तारण मालमत्ता खरेदी केली होती, तथापि, खटल्यात पक्षकार म्हणून सामील झाले नाही - तारण रक्कम न भरल्यामुळे, अपीलकर्त्याच्या सुटकेच्या अधिकाराची पूर्वकल्पना देण्यात आली आणि हुकूमनाम्याच्या अंमलबजावणीनंतर, गहाणदाराने अपीलकर्त्याकडून मालमत्तेचा ताबा घेतला - अपीलकर्त्याने नंतर मूळ गहाण दार आणि गहाण ठेवीदारांविरुद्ध तारण ठेवलेल्या मालमत्तेच्या मोचनाचा हक्क मागितला - संपरीक्षा न्यायालयाने हा खटला फेटाळला, परंतु पहिल्या अपीलीय न्यायालयाने त्यास परवानगी दिली - अपीलात उच्च न्यायालयाने तारण जमिनीच्या मोबदल्याचा खटला

फेटाळला - अपीलावर, असे अधिनिर्णित केले: समन्याय सोडवण (विमोचन) ही मालकी हक्काची उपकंपनी आहे - खरेदीनंतर गहाणखतदाराने दाखल केलेल्या जप्तीच्या दाव्यात अपीलकर्ता हा एक आवश्यक पक्ष होता आणि त्याला दोषी ठरवणे आवश्यक होते.-अपीलकर्त्याला पक्षकार म्हणून दाखल केले नसल्यामुळे, अपीलकर्ता जप्तीच्या दाव्यात पारित केलेल्या हुकूमनाम्याने बांधील नाही.-शिवाय, जप्तीच्या दाव्यात हुकूमनामा ही मूळ गहाणखत आणि गहाणखतदार यांच्यातील संगनमताचा परिणाम होती जेणेकरून गहाणखतदाराकडून खरेदीदाराचे हक्क हिरावून घेतले जाऊ शकतील.-अशाप्रकारे, जप्तीच्या दाव्यात पारित केलेला हुकूम रद्दबातल आणि अप्रमाणित होता.-नोंदणीकृत विक्री कराराच्या आधारे गहाण ठेवलेल्या मालमत्तेचा काही भाग खरेदी केला असला तरी, दाव्यात पक्षकार म्हणून तो सहभागी नव्हता, या वस्तुस्थिती लक्षात घेता, अशा जप्तीच्या हुकुमामुळे जमीन परत मिळवण्याचा गहाणखतदाराचा अधिकार संपुष्टात येणार नाही.-अशाप्रकारे, उच्च न्यायालयाचा निकाल रद्द केला जातो आणि पहिल्या अपीलीय न्यायालयाचा निकाल पुनर्संचयित केला जातो.

विमोचन – समदृष्टी विमोचन – याचा अर्थ – धारण: विमोचनची समदृष्टी म्हणजे न्याय्य तत्त्वांवर आधारित मालमत्तेची पूर्तता करण्याचा अधिकार – कायद्याअंतर्गत मान्यताप्राप्त विमोचनचा अधिकार हा एक वैधानिक आणि कायदेशीर अधिकार आहे जो संपवता येत नाही – विमोचनची समदृष्टी हा एक अधिकार आहे जो मालकीच्या अधिकाराच्या उपकंपनी आहे.

अपील मान्य करत न्यायालयाने असे अधिनिर्णित केले कि –

१.१ फिर्यादीने १८.०५.१९६४ रोजी नोंदणीकृत विक्री कराराद्वारे मालमत्ता खरेदी केली आहे, सन १९६५ मध्ये पुरोबंधसाठी खटला दाखल होण्यापूर्वीच. फिर्यादीचा ताबा मालमत्तेच्या खरेदीनंतर महसूल अभिलेखामध्ये नोंद केली गेली, परंतु तरीही, गहाण दाराने नंतरच्या खरेदीदारास अडकविणे पसंत केले नाही. मालमत्ता गहाण ठेवलेल्या मूळ गहाणदाराला मालमत्तेत मालकी हक्क, व्याज किंवा हक्क नव्हता, त्यामुळे गहाण ठेवणारा आणि गहाण घेणारा यांच्यातील तडजोडीची वस्तुस्थिती कुचकामी आणि खरेदीदाराच्या म्हणजेच फिर्यादीच्या विरोधात अंमलबजावणी योग्य नाही. एकदा फिर्यादीने मालमत्ता खरेदी केल्यानंतर, समदृष्टी विमोचन मालकी हक्काचा भाग आहे आणि मालक म्हणून, तो खटल्याच्या जमिनीची मोचन मागू शकतो. [परिच्छेद ११] [४९१-एफ-एच; ४९२-ए]

१.२ कायद्यातील कोणत्याही तरतुदीनुसार नंतरच्या खरेदीदाराला तारण दाराने मालमत्ता खरेदी करण्यासाठी नोटीस द्यावी लागते असे दिसून येत नाही. खरेदीची वस्तुस्थिती आणि ताबा वितरण संबंधित जमिनीवरील फिर्यादीचे मालकी हक्क पूर्ण करते. त्यामुळे खरेदीदाराच्या पाठीवर अशा खटल्यात मिळणारा हुकूम अवैध ठरतो. गहाण ठेवलेल्या जमिनीचा काही भाग विकत घेतल्यानंतर तारणाने दाखल केलेल्या पुरोबंधच्या खटल्यात तो आवश्यक पक्षकार असल्याने त्याला दोषमुक्त करणे आवश्यक होते, असा योग्य दावा फिर्यादीने केला. गहाण दाराच्या बाजूने देण्यात आलेल्या पूर्वसूचनेच्या आदेशामुळे अपीलकर्त्याकडून ताबा घेण्यात आला. फिर्यादीने मालमत्ता खरेदी केली आहे आणि

समदृष्टी विमोचन नाही, असे कनिष्ठ न्यायालयाने नोंदवलेले निष्कर्ष स्पष्टपणे कोणत्याही आधाराशिवाय आहेत. आणि पक्षकार एकाच गावचे रहिवासी आहेत म्हणून ताबा देण्यात आला, ही वस्तुस्थिती लक्षात घेता अर्जदाराकडून जमीन खरेदीची 'विधायक नोटीस' आहे. [परिच्छेद १२,१३] [४९२-ए-बी-सी, डी, ई-एफ]

१.३ कायद्याच्या कलम ९१ नुसार फिर्यादीने खरेदी केलेल्या जमिनीच्या संदर्भात तारण दाराच्या पायात पाऊल ठेवल्यानंतर त्याला गहाण ठेवलेल्या जमिनीची परतफेड करण्याचा अधिकार आहे. याव्यतिरिक्त, संहितेच्या आदेश XXXIV नियम १ मध्ये अशी तरतूद आहे की, तारण-तारण किंवा मोचनाच्या अधिकारात स्वारस्य असलेल्या सर्व व्यक्तींना तारणाशी संबंधित कोणत्याही खटल्यात पक्षकार म्हणून सामील केले जाईल. मूळ गहाण दारांनी म्हणजेच उत्तरवादी क्रमांक १ व २ यांनी फिर्यादीकडून रु.१,०००/- कर्ज घेतल्याची कबुली देऊनही फिर्यादीचा मालमत्ता परत मिळवण्याचा अधिकार नाकारला. फिर्यादीला दहा वर्षांसाठी खटल्याच्या मालमत्तेचा ताबा देण्यात आला होता आणि त्यामुळे फिर्यादीने उत्तरवादी क्रमांक १ व २ ला मालमत्ता पुन्हा विकणे आवश्यक होते, असा युक्तिवाद करण्यात आला. परंतु या उत्तरवादीने पुराव्यानिशी अशा याचिकेचे समर्थन केलेले नाही. उत्तरवादी क्रमांक १ व २ यांनी तारण रक्कम भरण्यासाठी तारणाशी तडजोड केली. ही तारण रक्कम भरली गेली नाही ज्यामुळे अंतिम हुकूम पारित झाला. त्यामुळे फिर्यादीच्या हक्कावर गदा आणण्यासाठी मूळ गहाणदार

आणि गहाण ठेवणारे यांच्यात संगनमत केल्याचा हा प्रकार आहे. [परिच्छेद १५] [४९३-ई-एच; ४९४-ए]

१.४ समदृष्टी विमोचन म्हणजे न्याय्य तत्वांवर आधारित मालमत्तेची पूर्तता करण्याचा अधिकार. कायद्याअंतर्गत मान्यताप्राप्त समदृष्टी विमोचन हा एक वैधानिक आणि कायदेशीर अधिकार आहे जो संपुष्टात आणता येत नाही. समदृष्टी विमोचन हा एक अधिकार आहे जो मालकीच्या अधिकाराच्या उपकंपनी आहे. असा अधिकार वादीने खरेदी केलेल्या मालकीच्या अधिकारापेक्षा जास्त नाही. समदृष्टी विमोचन हा एक सोयीस्कर सूत्र आहे परंतु ज्या मालकाने गहाणखतदाराकडून खरेदी केल्यानंतर परंतु जप्तीसाठी दावा दाखल करण्यापूर्वी गहाणखताच्या जागी पाऊल ठेवले आहे त्याला अधिनियमाच्या कलम ६० नुसार मालमत्ता परत मिळवण्याचा अधिकार आहे. [परिच्छेद १६, १९][४९४-ए-सी; ४९५-सी-डी]

अल्लोकम पेद्डबय्या आणि इतर विरुद्ध अलाहाबाद बँक आणि इतर (२०१७) ८ एस.सी.सी. २७२ : [२०१७] ८ एस.सी.आर. १२१ - भेद स्पष्ट केला.

डॉ.गोविंददास व इतर विरुद्ध श्रीमती शांतीबाई व इतर (१९७३) ३ एस.सी.सी. ४१८; अचलदास दुर्गाजी ओसवाल (मृत) कायदेशीर प्रतिनिधीद्वारे विरुद्ध रामविलास गंगाबिसन हेडा (मृत) कायदेशीर प्रतिनिधीद्वारे आणि इतर (२००३) ३

एस.सी.सी. ६१४ : [२००३] १ एस.सी.आर. ३४०; थुंबास्वामी मुडेली विरुद्ध मो. हुसेन रोथेन आई.एल.आर. (१८७५) १ एम.ए.डी. १; जमीला बेगम (मृत) कायदेशीर प्रतिनिधीद्वारे विरुद्ध शमी मो. (मृत) कायदेशीर प्रतिनिधी आणि इतर (२०१९) २ एस.सी.सी. ७२७ : [२०१८] १३ एस.सी.आर. १२५३ - संदर्भित.

२.१ फाशीला स्थगिती देण्यासाठी अर्ज दाखल करण्याचा एकमेव परिणाम असा होईल की, अपीलकर्त्याला त्याच्याविरुद्ध हुकूम देण्यात आला आहे ज्याला न्यायालयाच्या आदेशामुळे स्थगिती देण्यात आलेली नाही याची जाणीव आहे असे म्हणता येईल. संहितेच्या आदेशाच्या २१ नियम ९७ किंवा ९९ नुसार हुकूमनामा चे प्रभाव असलेल्या दाव्याचे कोणतेही निर्धारण केले जात नाही. फाशीला स्थगिती न देणे हे केवळ संहितेचे कलम ११ स्पष्टीकरण सातवे अंमलबजावणीलाही लागू असल्याने प्राड्न्याय म्हणून चालणार नाही. [परिच्छेद २२] [४९६-सी-डी]

२.२ अपीलकर्ता पूर्वबंदीच्या खटल्यात दिलेल्या आदेशाला बांधील आहे असे उच्च न्यायालयाने नोंदवलेले निष्कर्ष इतर गोष्टींबरोबरच योग्य नाहीत . कायदा आणि सुव्यवस्थेच्या कलम ९१ आणि संहितेचा XXXIV नियम १ अन्वये अनिवार्य असले तरी अपीलकर्त्याला पक्षकार म्हणून सामील केले गेले नाही. गहाण दाराला खरेदीच्या व्यवहाराची माहिती होती तसेच अर्जदाराचा ताबा महसूल अभिलेखामध्ये नोंदविण्यात

आला होता. अपीलकर्त्याकडून ताबा घेतलेल्या गहाणदाराचे नंतरचे वर्तन देखील गहाण ठेवल्याच्या वस्तुस्थितीला पुष्टी देते कि, अपीलकर्त्याच्या विक्री आणि ताब्याची वस्तुस्थिती माहित आहे परंतु तरीही त्याने त्याला आवश्यक पक्षकार म्हणून सामील न करण्याचा निर्णय घेतला आहे. तरीही मूळ गहाणदाराने गहाण दाराशी संगनमत केल्याचे विनवण्यांवरूनच स्पष्ट होते. त्यामुळे कायद्याच्या कलम ६० ने दिलेला अधिकार न्यायालयाच्या आदेशाने संपुष्टात येत नाही जो बंधनकारक आहे आणि आवश्यक पक्षांच्या उपस्थितीत आणि संगनमत करू नये तो पारित करणे आवश्यक आहे. [परिच्छेद २३] [४९६-डी-जी]

२.३ पुरोबंधसाठी खटल्यात दिलेला हुकूम हा एक हुकूम आहे जो अमान्य आणि अप्रस्तुत आहे. हा आदेश उत्तरवादी १ आणि २ आणि उत्तरवादी क्रमांक ३ यांच्यातील संगनमताचा परिणाम आहे जेणेकरून तारणापासून खरेदीदाराच्या हक्कांवर गदा येईल. [परिच्छेद २७] [४९८ -एफ-जी]

समरेंद्र नाथ सिन्हा आणि इतर विरुद्ध कृष्ण कुमार नाग

ए.आय.आर.१९६७ एस.सी.१४४०: [१९६७] एस.सी.आर.१८;

मृत्युंजय पाणी, आणि इतर विरुद्ध नर्मदा बाला, ससमल आणि

इतर.ए.आय.आर.१९६१एस.सी.१३५३ : [१९६२] एस.सी.आर.

२९० - संदर्भित.

३.१ अपीलकर्त्याला जमीन परत मिळवण्याचा अधिकार आहे जर तो अधिकार न्यायालयाच्या आदेशाने संपुष्टात आला नाही. पुरोबंधसाठी खटला दाखल करण्यापूर्वी हस्तांतरित गहाणदाराच्या पाठीमागे दिलेला हुकूम वैध आदेश म्हणता येणार नाही. [परिच्छेद २८] [४९९-ए-बी]

३.२ अपीलकर्त्याने रु.१,०००/- या रकमेसाठी जमीन खरेदी केली आहे. विक्री च्या मोबदल्याचा कोणताही भाग मालकांना अदा करण्यात आलेला नाही किंवा अपीलकर्त्याने गहाण ठेवीदाराला पैसे देण्यासाठी ठेवला नाही. त्यामुळे जमिनीवरील संपूर्ण हक्काची ही निसंदिग्ध विक्री झाली. या कायद्याच्या कलम ६० मध्ये अशी तरतूद करण्यात आली आहे की, तारण ठेवलेल्या मालमत्तेच्या वाट्याला स्वारस्य असणारी व्यक्ती तारणावर शिल्लक असलेल्या रकमेच्या प्रमाणात रक्कम भरल्यास स्वत:चा हिस्सा परत करण्याचा अधिकार देणार नाही. त्यामुळे याउलट तारण दाराकडून खरेदीदाराला त्याने खरेदी केलेल्या जमिनीचा वाटा परत मिळण्याचा अधिकार असतो, परंतु संपूर्ण तारण रक्कम भरल्यावर. त्यामुळे गहाण ठेवलेल्या मालमत्तेचा काही भाग नोंदणीकृत विक्री कराराच्या आधारे खरेदी केला असला तरी त्याला खटल्यात पक्षकार म्हणून सामील करण्यात आले नसल्यामुळे गहाणदाराने दाखल केलेल्या खटल्यात दिलेल्या पूर्वसूचनेच्या आदेशामुळे जमीन मोकळीचा हक्क संपुष्टात येणार नाही. [परिच्छेद २९, ३०] [४९९-बीडी, जी]

३.३ उच्च न्यायालयाचा निर्णय रद्द बातल ठरवला जातो आणि प्रथम अपीलीय न्यायालयाचा निर्णय पूर्ववत केला जातो. अपीलकर्त्याला तारण रक्कम जमा करण्यासाठी तीन महिन्यांची मुदत दिली जाते आणि जेव्हा रक्कम जमा केली जाते, तेव्हा तो पूर्वबंदीच्या आदेशाच्या अंमलबजावणीत त्याच्याकडून घेतलेला ताबा परत मिळविण्यास पात्र असेल. [परिच्छेद ३१] [४९९-एच; ५००-ए]

शिवदेव सिंग आणि इतर वि. सुच्चा सिंग आणि इतर (२०००) ४ एस.सी.सी. ३२६ : [२०००] २ एस.सी.आर. ८७८; बँक ऑफ पूना विरुद्ध नवराजस्थान सहकारी गृहनिर्माण संस्था लि. ए.आय.आर.१९६८ बॉम्बे. १०६; बनमाळी त्रिपाठी विरुद्ध विश्वनाथ पटनायक ए.आय.आर.१९८४ ओरिसा १४५ - संदर्भित.

<u>निर्णय विधी संदर्भ</u>

एआयआर १९६८ बॉम १०६	संदर्भित केले	परिच्छेद ४
एआयआर १९८४ ओरिसा १४५	संदर्भित केले	परिच्छेद ५
[२०१७] ८ एससीआर १२१	उल्लेखनीय	परिच्छेद १४
(१९७३) ३ एससीसी ४१८	संदर्भित केले	परिच्छेद १३
[२०००] २ एससीआर ८७८	संदर्भित केले	परिच्छेद १६, २२
[२००३] १ एससीआर ३४०	संदर्भित केले	परिच्छेद १७
आयएलआर (१८७५) १ एमएडी १	संदर्भित केले	परिच्छेद १७
[२०१८] १३ एससीआर १२५३	संदर्भित केले	परिच्छेद १८
[१९६७] एससीआर १८	संदर्भित केले	परिच्छेद २५
[१९६२] एससीआर २९०	संदर्भित केले	परिच्छेद २६

दिवाणी अपिलीय अधिकारक्षेत्र: दिवाणी अपील क्रमांक - ४७२६/२०२१.

दुसऱ्या अपील क्रमांक ४४१/१९९५ मधील मुंबई येथील नागपूर खंडपीठातील उच्च न्यायालयाच्या दिनांक २१.०१.२०१५ च्या निर्णय व आदेशावरून.

अपीलकर्त्यांसाठी विधिज्ञ - श्री.सत्यजित ए. देसाई, श्री. सत्य काम शर्मा, कु. अनघा एस. देसाई.

उत्तरवादीचे विधिज्ञ - श्री. नितीन भारद्वाज.

न्यायालयाचा निर्णय न्यायमूर्ती - हेमंत गुप्ता याद्वारे देण्यात आला –

१. वादीने दि. २१.१.२०१५ रोजी मुंबई येथील उच्च न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयाविरुद्ध विरोधात अपील केले आहे, ज्यात प्रथम अपीलीय न्यायालयाचा निर्णय रद्द करून कनिष्ठ न्यायालयाचा निर्णय पुन्हा करून, गहाण/ तारण जमिनीच्या मोबदल्याचा खटला फेटाळण्यात आला होता.

२. सध्याच्या अपिलाला कारणीभूत ठरणारी संक्षिप्त तथ्ये अशी आहेत की, उत्तरवादी नं. १ व २ हे लोणार तालुक्यातील वेणी गावातील सर्व्हे क्रमांक ६७/३ व ६५/१ मधील जमिनीचे मालक होते. या उत्तरवादींनी रु.७००/- मिळविण्यासाठी दि. ३०.४.१९५४ (नि.८१) रोजी उत्तरवादी क्रमांक ३ च्या नावे जमीन गहाण ठेवली. उत्तरवादी क्रमांक १ व २ ने सर्व्हे क्रमांक ६७/३ मधील १ एकर ३२ गुंठे जमीन गहाण ठेवलेली जमीन वादीला रु.१०००/- च्या विचारासाठी नोंदणीकृत विक्री पत्राद्वारे विकली. त्यामुळे विक्री व्यवहारामुळे वादी ने गहाण दाराच्या बुटात पाऊल टाकले.

३. मूळ तारण दाराने (उत्तरवादी क्र. ३) मूळ तारण ठेवणारविरुद्ध (उत्तरवादी क्र. १ व २) जमा झालेल्या व्याजासह रु.७००/- तारण रक्कम वसूल करण्यासाठी नियमित दिवाणी खटला क्र. २३७/१९६५ दाखल केला. या खटल्यात वादीला पक्षकार म्हणून सामील करण्यात आले नव्हते, जरी त्याच्या बाजूने विक्री खटला दाखल होण्यापूर्वी झाली होती. तडजोडीच्या आधारे प्राथमिक आदेश काढण्यात आला ज्याद्वारे उत्तरवादी क्रमांक १ आणि २ ने दि. २७/०३/१९६७ रोजी किंवा त्यापूर्वी तारण रक्कम देण्यास सहमती दर्शविली. उत्तरवादी क्रमांक १ व २ यांनी ही रक्कम न भरल्याने दि. ४.६.१९६९ रोजी प्राथमिक आदेशाचे अंतिम हुकूमनाम्यामध्ये रूपांतर करण्यात आले ज्यामुळे मालमत्तेची परतफेड करण्याचे तारणादाराचे अधिकार संपुष्टात आले. अशा आदेशाची अंमलबजावणी करताना गहाणदाराने दि. ५.१२.१९८० रोजी वादी, विद्यमान अपीलकर्त्याकडून ताबा घेतला होता. त्यानंतर वादीने नियमित दिवाणी खटला क्रमांक - ७/१९८४ दाखल करून मूळ तारण दार आणि गहाण ठेवलेल्या मालमत्तेची परतफेड करण्याची मागणी केली.

४. कनिष्ठ न्यायालयाने हा खटला फेटाळून लावला असला तरी सुटकेचा वैधानिक कालावधी ३० वर्षांचा असल्याने हा खटला मर्यादेच्या कालावधीत असल्याचा निष्कर्ष पारित केला. ३० वर्षांचा कालावधी दि. ३०.४.१९८४ रोजी संपणार असला तरी दि. २३.१.१९८४ रोजी हा खटला दाखल करण्यात आला. फिर्यादीने मालमत्ता खरेदी केली आहे, समन्याय विमोचन नाही, असेही मत व्यक्त करण्यात आले. तसेच फिर्यादीने

आदेशाच्या अंमलबजावणीला स्थगिती मिळावी यासाठी कार्यकारी न्यायालयात अर्ज दाखल केला. तथापि, असा आदेश (नि.१२४) समन्याय विमोचन म्हणून कार्य करणार नाही कारण अर्ज केवळ अंमलबजावणीला स्थगिती देण्यासाठी होता आणि या आदेशाविरोधातील अपील फेटाळण्यात आले (नि.९०). मुद्दा क्रमांक ७ (अ) संदर्भात न्यायालयाने उच्च न्यायालयाच्या निर्णयाच्या अनुषंगाने अंशतः सुटका मंजूर असल्याचे म्हटले आहे. बँक ऑफ पूना विरुद्ध नवराजस्थान सहकारी गृहनिर्माण संस्था लि.,१(एआयआर १९६८ बॉम १०६) वादीने समन्याय विमोचन खरेदी केली नसल्यामुळे, वादी संपूर्ण तारण रक्कम देण्यास तयार असला तरी वादी मालमत्तेचा काही भाग परत घेण्यास पात्र नाही. मुक्तीचा अधिकार आणि पूर्वविच्छेदनाचा अधिकार हे परस्परव्यापक असल्याने पूर्वविच्छेदनाचा हुकूम संमत होताच विझवण्याचा अधिकार संपुष्टात येतो.

४. कनिष्ठ न्यायालयाने हा खटला फेटाळून लावला असला तरी सुटकेचा वैधानिक कालावधी ३० वर्षांचा असल्याने हा खटला मर्यादेच्या कालावधीत असल्याचा निष्कर्ष पारित केला. ३० वर्षांचा कालावधी दि. ३०.४.१९८४ रोजी संपणार असला तरी दि. २३.१.१९८४ रोजी हा खटला दाखल करण्यात आला. फिर्यादीने मालमत्ता खरेदी केली आहे, समन्याय विमोचन नाही, असेही मत व्यक्त करण्यात आले. तसेच फिर्यादीने आदेशाच्या अंमलबजावणीला स्थगिती मिळावी यासाठी कार्यकारी न्यायालयात अर्ज दाखल केला. तथापि, असा आदेश (नि.१२४) समन्याय विमोचन म्हणून कार्य करणार

नाही कारण अर्ज केवळ अंमलबजावणीला स्थगिती देण्यासाठी होता आणि या आदेशाविरोधातील अपील फेटाळण्यात आले (नि.९०). मुद्दा क्रमांक ७ (अ) संदर्भात न्यायालयाने उच्च न्यायालयाच्या निर्णयाच्या अनुषंगाने अंशतः सुटका मंजूर असल्याचे म्हटले आहे. बँक ऑफ पूना विरुद्ध नवराजस्थान सहकारी गृहनिर्माण संस्था लि.,१(एआयआर १९६८ बॉम १०६) वादीने समन्याय विमोचन खरेदी केली नसल्यामुळे, वादी संपूर्ण तारण रक्कम देण्यास तयार असला तरी वादी मालमत्तेचा काही भाग परत घेण्यास पात्र नाही . मुक्तीचा अधिकार आणि पूर्वविच्छेदनाचा अधिकार हे परस्परव्यापक असल्याने पूर्वविच्छेदनाचा हुकूम संमत होताच विझवण्याचा अधिकार संपुष्टात येतो.

५. अपीलात प्रथम अपीलीय न्यायालयाने असे म्हटले की, दि. १८.५.१९६४ रोजी विक्री करार त्याच्या बाजूने झाल्यानंतर वादी कडे खटल्याच्या जमिनीचा ताबा असल्याचे महसुली नोंदीवरून दिसून येते. वादी हा तारण कराराचा (नि.८१)चा सत्यापित साक्षीदार आहे. परंतु त्यावरून केवळ असा निष्कर्ष निघेल की वादीचे शीर्षक त्याने खरेदी केलेल्या जमिनीच्या संदर्भात तारण म्हणून उत्तरवादी क्रमांक ३ च्या अधिकारांच्या अधीन आहे. त्यामुळे संपत्ती हस्तांतरण अधिनियमाच्या १८८२ च्या कलम ५९ अ च्या अर्थानुसार तो गहाण ठेवणार आहे. त्यामुळे कायद्याच्या कलम ६० नुसार त्याला मालमत्तेची परतफेड करण्याचा अधिकार होता, जर ती पक्षकारांच्या कृत्याने किंवा न्यायालयाच्या आदेशाने नष्ट झाली नसेल. पूर्वसूचनेच्या हुकुमामुळे फिर्यादीला मिळणारा

सुटकेचा अधिकार संपुष्टात आला आहे का, याची चाचणी करणे, त्यासाठी विद्वानांच्या निर्णयावर अवलंबून राहणे करिता बँक ऑफ पुणे यातील उच्च न्यायालयात खरेदीदाराने खटला दाखल केला होता ज्यात हुकूम देण्यात आला होता. पहिल्या अपिलीय न्यायालयाने बनमाळी त्रिपाठी विरुद्ध विश्वनाथ पटनाय ३ [एआयआर १९८४ ओरिसा १४५] या निर्णयाचा आधार घेतला होता. तसेच वादीने खटला सुरू होण्यापूर्वीच जमीन खरेदी केली असल्याने या कायद्याच्या कलम ५९-अ व ९१ मधील तरतुदीलक्षात घेऊन गहाण दाराने त्याला पक्षकार बनवायला हवे होते, असे मत व्यक्त करण्यात आले. त्यामुळे पुरोबंधचा आदेश उच्च न्यायालयाने रद्द बातल ठरवला.

६. उच्च न्यायालयाने असे म्हटले की, वादीचा विमोचनाचा खटला सुनावणी योग्य नाही. मूळ गहाणदारांनी दि. २७.३.१९६७ पर्यंत रक्कम भरणे आवश्यक असलेल्या तडजोडीच्या आधारे तारणाने पुरोबंधसाठी दाखल केलेल्या खटल्यात प्राथमिक आदेश देण्यात आला. रक्कम न भरल्याने दि. ४.११.१९६९ रोजी अंतिम हुकूम काढण्यात आला. अशा आदेशाला आव्हान दिले गेले नाही आणि ते अंतिम ठरले. त्यामुळे वादी तारण मोबदल्याची मागणी करू शकत नाही.

७. अपीलकर्त्याचे विद्वान वकील कायद्याच्या कलम ५९-अ, ६० आणि ९१ चा आधार घेत असा युक्तिवाद करतात की, फिर्यादीला पूर्वतयारीच्या खटल्यात पक्षकार म्हणून तसेच नागरी प्रक्रिया संहिता, १९०८ ४ [संक्षिप्त 'संहिता] चा आदेशा XXXIV नियम १

च्या तरतुदींमध्ये पक्षकार म्हणून सामील करणे आवश्यक आहे. अशा तरतुदी खालीलप्रमाणे आहेत.

"५९-अ. गहाण व गहाण ठेविंचा संदर्भ देऊन त्यांच्याकडून मालकी मिळविणाऱ्या व्यक्तींचा समावेश करणे.- अन्यथा स्पष्टपणे तरतूद केल्याखेरीज या अध्यायातील तारण व गहाण ठेवणाऱ्यांच्या संदर्भांमध्ये अनुक्रमे त्यांच्याकडून मालकी हक्क मिळविणाऱ्या व्यक्तींचे संदर्भ समाविष्ट मानले जातील.

६०. तारण दाराचा सुटकेचा अधिकार.- त्यानंतर कोणत्याही वेळी मूळ रक्कम देय झाली आहे, गहाण ठेवीदाराला तारण रकमेचा योग्य वेळी व ठिकाणी देयक किंवा निविदा देण्याचा, (अ) गहाण ठेवीदाराला तारण-दस्तऐवज आणि गहाण ठेवलेल्या मालमत्तेशी संबंधित सर्व कागदपत्रे गहाण दाराकडे पोहोचविण्याचा अधिकार आहे, (ब) जिथे गहाण ठेवलेल्या मालमत्तेचा ताबा गहाण ठेवीदाराकडे आहे, गहाण दाराला त्याचा ताबा देणे, आणि (क) गहाण ठेवलेल्या मालमत्तेला तो निर्देश देईल त्याप्रमाणे त्याला किंवा अशा तिसऱ्या व्यक्तीला पुन्हा हस्तांतरित करणे, किंवा अंमलात आणणे आणि (जिथे नोंदणीकृत साधनाने गहाण ठेवले आहे) गहाण दाराला

हस्तांतरित केलेल्या व्याजाचा गैरवापर करण्याचा कोणताही अधिकार संपुष्टात आल्याची लेखी पावती नोंदविणे:

परंतु या कलमाने दिलेला अधिकार पक्षकारांच्या कृतीने किंवा न्यायालयाच्या आदेशाने संपुष्टात आलेला नसावा.

या कलमाने दिलेल्या अधिकाराला मुक्तीचा हक्क आणि त्याची अंमलबजावणी करण्याच्या खटल्याला सुटकेचा खटला असे म्हणतात.

या कलमातील कोणतीही तरतूद अवैध मानली जाणार नाही जर मूळ रक्कम भरण्यासाठी निश्चित केलेली वेळ निघून गेली असेल किंवा अशी कोणतीही वेळ निश्चित केली गेली नसेल, तर गहाण ठेवीदारास अशा रकमेची देयके देण्यापूर्वी किंवा निविदा देण्यापूर्वी वाजवी नोटीस चा अधिकार असेल.

गहाण ठेवलेल्या मालमत्तेच्या काही भागाची पूर्तता - या कलमातील काहीही केवळ गहाण ठेवलेल्या मालमत्तेच्या एका हिस्सामध्ये रस असलेल्या व्यक्तीला गहाणखतावर देय असलेल्या रकमेच्या प्रमाणित भागाच्या देयकावरच स्वतःचा हिस्सा परत मिळविण्याचा अधिकार देणार नाही.फक्त जेव्हा

गहाणखतधारक किंवा एकापेक्षा जास्त गहाणखतधारक असतील तर, अशा सर्व गहाणखतधारकांनी गहाणखतदाराचा संपूर्ण किंवा अंशतः हिस्सा मिळवला आहे किंवा मिळवला आहे.

XXX XXX XXX

९१. व्यक्ती ज्या सुटकेसाठी खटला दाखल करू शकतात. - तारण ठेवीदाराव्यतिरिक्त, खालीलपैकी कोणतीही व्यक्ती गहाण ठेवलेल्या मालमत्तेची परतफेड करू शकते किंवा सुटकेसाठी खटला दाखल करू शकते, उदा.

(अ) कोणतीही व्यक्ती (परत मागितलेल्या व्याजाच्या तारणाव्यतिरिक्त) ज्याला गहाण ठेवलेल्या मालमत्तेत किंवा ती परत फेडण्याच्या अधिकारात किंवा त्यावर कोणतेही स्वारस्य किंवा शुल्क आहे;

(ब) तारण-कर्ज किंवा त्यातील कोणताही भाग फेडण्यासाठी कोणतीही हमी; किंवा

(क) गहाण दाराचा कोणताही कर्जदार ज्याने त्याच्या मालमत्तेच्या प्रशासनासाठी खटला दाखल केला आहे त्याने गहाण ठेवलेली मालमत्ता विक्रीसाठी हुकूम मिळविला आहे"

ऑर्डर XXXIV, नियम १ –

पुरोबंध, विक्री आणि विमोचनासाठी खटल्यांसाठी पक्षकार. - या संहितेतील तरतुदींच्या अधीन राहून, व्याज असलेल्या सर्व व्यक्ती तारण-सुरक्षिततेत किंवा मोचनाच्या अधिकारात तारणाशी संबंधित कोणत्याही खटल्यात पक्षकार म्हणून सामील केले जाईल.

स्पष्टीकरण. - पूर्व तारण दाराला खटल्यात पक्षकार न करता पूर्वतारण किंवा विक्रीसाठी खटला दाखल करू शकतो; आणि पूर्व तारण मोकळं करण्यासाठी खटल्यात त्यानंतरचे गहाण सामील होण्याची आवश्यकता नाही.

८. अधिनियमाच्या कलम ६० अन्वये दिलेला मुक्तीचा अधिकार न्यायालयाच्या आदेशाने संपुष्टात येतो, असा युक्तिवाद केला जातो. अशा हुकूमनाम्याच्या अर्थ वैध हुकूमनामा आहे आणि दि. १८.०५.१९६४ रोजी अपीलकर्त्याला खटल्याची जमीन कळविल्यानंतर खटल्याच्या मालमत्तेच्या भागामध्ये मालकी हक्क गमावलेल्या गहाणदाराविरुद्ध दिलेला हुकूम नाही. वादी ताब्यात होता, असा युक्तिवादही केला जातो, हे महसुली नोंदीवरून

स्पष्ट होते आणि पूर्वसूचनेच्या आदेशाच्या अंमलबजावणीत वादीकडून ताबा घेण्यात आला होता. पुरोबंधसाठी दावा दाखल करण्यापूर्वी वादी केवळ योग्यच नव्हे तर आवश्यक पक्षकार होता कारण खटला दाखल करण्याच्या तारखेस उत्तरवादीने खटल्याच्या मालमत्तेतील मालकी गमावली होती.

९. दुसरीकडे, उत्तरवादीचे विद्वान वकील अल्लोकम पेद्डबय्या आणि एन.आर.विरुद्ध अलाहाबाद बँक आणि ओ.आर.एस ५[(२०१७) ८ एससीसी २७२] या निकालात नोंदविलेल्या या न्यायालयाने दिलेल्या आदेशावर अवलंबून आहेत. गहाण दाराकडून खरेदी दाराला स्वत: गहाण दारापेक्षा चांगला अधिकार नाही, असा युक्तिवाद करणे. असा युक्तिवाद केला जातो की, गहाण दाराला दि. १८/०५/१९६४ रोजी खरेदी हस्तांतरणाची नोटीस देण्यात आली नव्हती, म्हणून गहाण ठेवीदारास पुढील खरेदीदारास पूर्वबंद करण्याच्या खटल्यात सामील करू शकत नाही. निर्णयाच्या खालील परिच्छेदांवर अवलंबून आहे, जे खालीलप्रमाणे आहे:

> “९. विमोचनच्या समतेचा दावा लागू करण्याचा अधिकार हा या कायद्यांतर्गत वैधानिक अधिकार आहे. त्यात गहाण ठेवण्याचे अस्तित्व असणे आवश्यक आहे. अधिनियमाच्या कलम ६० मधील तरतुदीनुसार पक्षकारांच्या कृतीने किंवा न्यायालयाच्या हुकूमनाम्याच्या स्वरूपात कायद्याच्या अंमलबजावणीद्वारे मुक्तीचा अधिकार संपुष्टात येऊ शकतो. समन्याय विमोचन खरेदीदार म्हणून अपीलकर्ते कलम ९१ अंतर्गत कायद्याच्या कलम

६० अंतर्गत त्यांच्या पूर्ववर्ती हितसंबंधापेक्षा चांगले अधिकार मिळवू शकत नाहीत किंवा दावा करू शकत नाहीत.

XX XX XX

१३. ओ.एस. क्रमांक ६८/१९८७ मधील पुरोबंधचा हुकूम आणि त्यानंतर लिलाव विक्री प्रमाणपत्र जारी केल्याने कलम ६० मधील तरतुदीमुळे सुटकेचा अधिकार संपुष्टात आला. गहाण ठेवलेल्या मालमत्तेत त्यांच्या पूर्वसुरी-हितसंबंधाद्वारे स्वारस्य असणारे आणि ती परत फेडण्याच्या अधिकारात असलेले वादी कायद्याच्या कलम ९१ अन्वये तसे करण्यास सक्षम होते, परंतु कलम ६० च्या तरतुदीनुसार मर्यादेच्या अधीन होते. त्यांचे हक्क त्यांच्या पूर्वसुरी-हितचिंतकांपेक्षा श्रेष्ठ किंवा वेगळे असू शकत नाहीत. कायद्याच्या कलम ६० मधील तरतुदीनुसार मर्यादेच्या मुदतीपूर्वी कायद्याच्या अंमलबजावणीमुळे मुक्तीचा अधिकार संपुष्टात आला असेल, तर ३० वर्षांची मुदत संपण्यापूर्वी हा अधिकार केव्हाही लागू होऊ शकतो, असा युक्तिवाद करता येणार नाही. जर उरलेला गहाण राहिला नाही, तर काय परतफेड करायची हे समजणे कठीण आहे."

१०. आम्ही पक्षकारांचे अभ्यासू वकील ऐकले आहेत. प्रस्तुत अपिलात उद्भवलेल्या मुद्द्यांची येथे तपासणी केली जाते.

(अ) <u>खरेदीनंतर गहाण दाराने दाखल केलेला पुरोबंध खटल्यात वादी आवश्यक पक्षकार होता की नाही.</u>

११. फिर्यादीने १९६५ मध्ये पुरोबंधसाठी खटला दाखल होण्यापूर्वीच दि. १८.०५.१९६४ रोजी नोंदणीकृत विक्री पत्राद्वारे मालमत्ता खरेदी केली आहे. मालमत्ता खरेदी नंतर फिर्यादीचा ताबा महसूल अभिलेखामध्ये नोंदविला गेला. परंतु तरीही, गहाण दाराने नंतरच्या खरेदीदारास अडकविणे पसंत केले नाही. मालमत्ता गहाण ठेवलेल्या मूळ गहाणदाराला दिलेल्या मालमत्तेत कोणतेही हक्काचे, व्याजाचे किंवा हक्काचे अधिकार नव्हते, त्यामुळे गहाण ठेवणारा आणि गहाण ठेवणारा यांच्यातील तडजोडीची वस्तुस्थिती कुचकामी आहे आणि खरेदीदार अर्थात फिर्यादीविरुद्ध लागू होत नाही. एकदा वादीने मालमत्ता खरेदी केल्यानंतर,समन्याय विमोचन मालकी हक्काचा भाग आहे आणि मालक म्हणून, तो खटल्याच्या जमिनीची विमोचन मागू शकतो.

१२. गहाण दाराचे अभ्यासू वकील कायद्याच्या कोणत्याही तरतुदीकडे लक्ष वेधू शकले नाहीत ज्यामुळे हे सिद्ध होऊ शकते की, नंतरच्या खरेदीदाराने मालमत्ता खरेदी दर्शविणाऱ्या गहाण दाराला नोटीस द्यावी लागेल. खरेदीची वस्तुस्थिती आणि ताबा वितरण संबंधित जमिनीवरील वादीचे मालकी हक्क पूर्ण करते. त्यामुळे अशा खटल्यात मिळालेला हुकूम अवैध ठरतो.

१३. फिर्यादीने योग्यच दावा केला की. त्याला दोषमुक्त करणे आवश्यक होते, कारण त्याने दाखल केलेल्या पुरोबंदच्या खटल्यात तो आवश्यक पक्षकार होता. अपीलकर्त्याने

डॉ. गोविंददास आणि ए. एन. आर. विरुद्ध श्रीमती शांतीबाई आणि इतर ६[(१९७३) ३ एससीसी ४१८] या न्यायालयाच्या निकालावरही विश्वास ठेवला. गहाण ठेवणारा, मूळ गहाण दार आणि अपीलकर्ता एकाच गावातील रहिवासी आहेत असा युक्तिवाद केला. त्यामुळे विक्रीची वस्तुस्थिती तारणधारकाच्या निदर्शनास येण्याबरोबरच ताबा देण्याबरोबरच ती तारणदाराच्या निदर्शनास असल्याचे मानले जाते. गहाण दारांनी महसुली अभिलेख आणि अपीलकर्त्याकडून ताबा घेतल्याची वस्तुस्थिती देखील समर्थित केली. म्हणूनच, अपीलकर्त्याला दोष न दिल्यास पूर्वबंदीचा हुकूम अमान्य आणि अमान्य ठरतो. ताबा न देता साध्या गहाण ठेवण्याचा हा प्रकार होता, असा युक्तिवादही केला जातो. गहाण दाराच्या बाजूने देण्यात आलेल्या पूर्वसूचनेच्या आदेशामुळे अपीलकर्त्याकडून ताबा घेण्यात आला. वादीने मालमत्ता विकत घेतली आहे आणि समन्याय विमोचन नाही, असे संपरीक्षा न्यायालय नोंदवलेले निष्कर्ष स्पष्टपणे कोणत्याही आधाराशिवाय आहेत. ताबा देण्यात आला आणि पक्षकार एकाच गावचे रहिवासी आहेत, ही वस्तुस्थिती लक्षात घेता अर्जदाराकडून जमीन खरेदीची 'विधायक नोटीस' आहे.

१४. अल्लोकम पेद्डबय्या या खटल्यात खरेदीदाराने बंदीसाठी दावा दाखल केला. हा खटला फेटाळण्यात आला. कनिष्ठ न्यायालयाच्या निर्णय आणि आदेशाविरोधातील अपीलही फेटाळण्यात आले. त्यानंतर बँकेला उत्तरवादी ठरवून तारण मोबदल्यासाठी दावा दाखल करण्यात आला. दि.२.७.१९९७ रोजी आदेशासाठी दावा दाखल केल्यानंतर

खरेदीदाराला विक्री प्रमाणपत्र देण्यात आले व अंमलबजावणीतील वादीचे आक्षेप फेटाळण्यात आल्यानंतर हरकती फेटाळण्याच्या आदेशाविरोधातील अपील फेटाळण्यात आले. अशा परिस्थितीत या न्यायालयाने खालीलप्रमाणे निकाल दिला:

> "१२. उत्तरवादी २ ला दि. ०२/०७/१९९७ रोजी विक्री प्रमाणपत्र देण्यात आले आणि त्यानंतर १९९७ च्या अंमलबजावणी याचिका क्रमांक २०३ मध्ये ताबा देण्यात आला. अंमलबजावणी अपील क्रमांक ९९६/१९९७ मधील वादीचा आक्षेपही फेटाळण्यात आला. त्यानंतरच वादींनी आदेश ३४ नियम १ सी.पी.सी. अंतर्गत तारण मुक्तीसाठी ओ.एस. क्रमांक ९६/१९९९ स्थापन केला आणि असा युक्तिवाद केला की ते तारण थकबाकी जमा करण्यास तयार आहेत आणि ओएस क्रमांक ६८/१९८७ मधील हुकूम त्यांच्यावर बंधनकारक नाही कारण त्यांना त्यात पक्षकार म्हणून सामील केले गेले नाही. उलटतपासणीत फिर्यादींनी उत्तरवादी ३ व ४ यांनी मालकी हक्काचे दस्त जमा करून निर्माण केलेल्या तारणाची माहिती खरेदीच्या वेळी त्यांच्या वकिलाने दिल्याची कबुली दिली."

XX XX XX

ओ.एस. क्रमांक ९६/१९९९ मध्ये लिलाव-विक्रीला किंवा उत्तरवादी २ ला दिलेले विक्री प्रमाणपत्र रद्द करण्याचे कोणतेही आव्हान देण्यात आले नव्हते. आदेश ३४ नियम १ सी.पी.सी. वर अवलंबून राहणे पूर्णपणे चुकीचे आहे कारण नियम ८ अंतर्गत मुक्तीचा अधिकार विक्रीची पुष्टी होईपर्यंतच टिकतो आणि त्यानंतर नाही. विक्री प्रमाणपत्र दिल्यानंतरच हा खटला दाखल करण्यात आला होता आणि सुटकेचा प्रश्न चव्हाट्यावर आला होता.

ही वस्तुस्थिती लक्षात घेता प्रतिवादीच्या अभ्यासू वकिलांनी दिलेला निकाल सध्याच्या खटल्यातील वस्तुस्थितीला लागू होत नाही.

१५. तरीही कायद्याच्या कलम ९१ नुसार तारण ठेवलेल्या जमिनीसंदर्भात तारणदाराने गहाण ठेवलेल्या जमिनीची परतफेड करण्याचा अधिकार फिर्यादीला आहे. याव्यतिरिक्त, संहितेच्या आदेश XXXIV नियम १ मध्ये अशी तरतूद आहे की तारण-सुरक्षिततेत किंवा विमोचनाच्या अधिकारात स्वारस्य असलेल्या सर्व व्यक्तींना तारणाशी संबंधित कोणत्याही खटल्यात पक्षकार म्हणून सामील केले जाईल. मूळ गहाण दारांनी म्हणजेच उत्तरवादी क्रमांक १ व २ यांनी फिर्यादीकडून रु.१,०००/- कर्ज घेतल्याची कबुली देऊनही फिर्यादीचा मालमत्ता परत मिळवण्याचा अधिकार नाकारला. फिर्यादीला

दहा वर्षांसाठी खटल्याच्या मालमत्तेचा ताबा देण्यात आला होता आणि त्यामुळे फिर्यादीने उत्तरवादी क्रमांक १ व २ ला मालमत्ता पुन्हा विकणे आवश्यक होते, असा युक्तिवाद करण्यात आला. परंतु या उत्तरवादीने पुराव्यानिशी अशा याचिकेचे समर्थन केलेले नाही. उत्तरवादी क्रमांक १ व २ यांनी तारण रक्कम भरण्यासाठी तारणाशी तडजोड केली. या तारण रकमेची परतफेड करण्यात आली नाही ज्यामुळे अंतिम हुकूम संमत झाला. त्यामुळे वादीच्या हक्कावर गदा आणण्यासाठी मूळ गहाण दार आणि गहाण ठेवणारे यांच्यात संगनमत केल्याचा हा प्रकार आहे.

१६. सामन्याय विमोचन म्हणजे समन्यायी तत्त्वांवर आधारित मालमत्तेची परतफेड करण्याचा अधिकार. या न्यायालयाने शिवदेव सिंग आणि इतर विरुद्ध सुच्चा सिंग आणि इतर ७[(२०००) ४ एससीसी ३२६] या खटल्यात दिलेल्या निकालात म्हटले आहे की, अधिनियमांतर्गत मान्यता प्राप्त मुक्तीचा अधिकार हा एक वैधानिक आणि कायदेशीर अधिकार आहे जो विझविला जाऊ शकत नाही. या न्यायालयाने खालीलप्रमाणे निकाल दिला:

> "८. ... मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याअंतर्गत मान्यताप्राप्त विमोचनाचा अधिकार हा एक वैधानिक आणि कायदेशीर अधिकार आहे जो गहाणखत व्यवहाराचा भाग म्हणून गहाणखताच्या वेळी केलेल्या कोणत्याही कराराद्वारे संपुष्टात आणता येत नाही."

१७. अचलदास दुर्गाजी ओसवाल (मृत) कायदेशीर प्रतिनिधीद्वारे विरुद्ध रामविलास गंगाबिसन हेडा (मृत) कायदेशीर प्रतिनिधी आणि इतर द्वारे ८[(२००३) ३ एससीसी ६१४], या न्यायालयाने असे म्हटले आहे की, मुक्तीचा अधिकार कायद्याच्या कलम ६० अन्वये मान्यताप्राप्त अधिकार प्रदान केला गेला आहे. आणि प्रिव्ही कौन्सिलच्या थुंबासावमी मुडेली विरुद्ध मो. हुसेन रॉथेन ९[(आयएलआर (१८७५) १ एमएडी १] या निर्णयानंतर विधिमंडळाला योग्य त्या सुधारणा करण्याचे आवाहन केले, या न्यायालयाने खालीलप्रमाणे म्हटले:

"११. गहाण ठेवलेल्या मालमत्तेच्या मोचनाच्या सिद्धांताला भारतीय न्यायालयांनी मान्यता दिली नाही कारण समन्याय विमोचन सिद्धांताचे सार भारताच्या प्राचीन कायद्यास माहित नव्हते. प्रिव्ही कौन्सिल ने थुंबुस्वामी मुडेली वि. हुसेन, (२ आयए २४१: आयएलआर (१८७५) १ मॅड १) यांनी विधिमंडळाला योग्य ती दुरुस्ती करण्याची मागणी केली ज्याला संपत्ती हस्तांतरण कायद्याच्या कलम ६० मुळे वैधानिक मान्यता देण्यात आली..."

१८. या न्यायालयाच्या नुकत्याच दिलेल्या जमीला बेगम (मृत) कायदेशीर प्रतिनिधी विरुद्ध शमी मो. (मृत) १०[(२०१९) २ एससीसी ७२७] कायदेशीर प्रतिनिधी आणि इतर मद्धे असे मानले गेले की, मालमत्ता खरेदी च्या आधारे, खरेदीदाराने विमोचन संपूर्ण समन्याय खरेदी केली आहे. या न्यायालयाने खालीलप्रमाणे निकाल दिला:

"तारण मोबदल्याचा आदेश योग्य आहे का?

> ३२. संपत्ती हस्तांतरण अधिनियम, १८८२ च्या कलम ६० मध्ये अशी तरतूद आहे की, पैसे देय झाल्यानंतर कोणत्याही वेळी, गहाण दाराकडे एक तरतूद आहे म्हणजे गहाण ठेवलेल्या मालमत्तेशी संबंधित तारण दस्त आणि सर्व कागदपत्रे गहाण दाराकडे सोपविणे, गहाण ठेवलेल्या मालमत्तेचा ताबा तारण कर्त्याला देणे आवश्यक आहे, अशा वेळी किंवा निविदा देताना, योग्य वेळी आणि ठिकाणी , गहाण-पैशाचा ताबा तारणाधारकाला देणे आवश्यक आहे. शिवदेव सिंह विरुद्ध सुच्चा सिंह [शिवदेव सिंह विरुद्ध सुच्चा सिंह, (२०००) ४ एस.सी.सी. ३२६], ते खालीलप्रमाणे घेण्यात आले: (एस.सी.सी. पृष्ठ ३३०, परिच्छेद ८)
>
> “८. ... अशा प्रकारे मालमत्ता हस्तांतरण कायद्यांतर्गत मान्यता प्राप्त मोचनाचा अधिकार हा एक वैधानिक आणि कायदेशीर

अधिकार आहे जो तारण व्यवहाराचा एक भाग म्हणून तारण ठेवताना केलेल्या कोणत्याही करारादवारे नष्ट केला जाऊ शकत नाही."

१९. समन्याय विमोचन हा मालकीच्या हक्काच्या उपकंपनीचा हक्क आहे. असा हक्क वादीने खरेदी केलेल्या मालकीच्या हक्कापेक्षा जास्त नाही. विमोचनाची समन्याय ही एक सोयीस्कर संकल्पना आहे परंतु ज्या मालकाने गहाणखतदाराकडून खरेदी केल्यानंतर परंतु जप्तीसाठी दावा दाखल करण्यापूर्वी गहाणखतदाराच्या जागी पाऊल ठेवले आहे, तो अधिनियमाच्या कलम ६० नुसार मालमत्ता परत मिळवण्याचा अधिकार आहे.

दुसरा मुद्दा ज्याकडे लक्ष देण्याची गरज आहे, ती म्हणजे,

(ii) <u>पूर्वसूचनेच्या खटल्यात मिळालेला हुकूम न्यायदान म्हणून कार्य करतो का आणि सुटकेचा अधिकार न्यायालयाच्या आदेशाने संपुष्टात येतो का?</u>

२०. अपीलकर्त्याने फाशीच्या कार्यवाहीला स्थगिती मिळावी म्हणून अर्ज दाखल केल्यामुळे पुरोबंदचा हुकूम प्राड्न्याय म्हणून कार्य करेल असे उच्च न्यायालयाने म्हटले आहे. असा अर्ज न्यायालयाने फेटाळून लावला आहे. अंमलबजावणीच्या प्रक्रियेत अर्ज फेटाळणे हे प्राड्न्याय म्हणून काम करेल. असेही मानले गेले, अपीलकर्त्याने सुटकेचा अधिकार गमावला आहे जो पूर्वबंद करण्याच्या अधिकाराशी सुसंगत आहे.

२१. स्थगिती देण्याच्या अर्जावर संहितेच्या आदेश XXI नियम १०१ आणि १०३ मध्ये समाविष्ट असलेल्या हुकूमनाम्याच्या कोणताही अडथळा नसतो. या तरतुदीत खालीलप्रमाणे आहे:

> १०१. निश्चित करावयाचा प्रश्न:- नियम ९७ किंवा नियम ९९ अन्वये अर्जावरील कार्यवाहीचे पक्षकार किंवा त्यांचे प्रतिनिधी यांच्यात उद्भवणारे सर्व प्रश्न (मालमत्तेतील हक्क, मालकी हक्क किंवा हितसंबंधांशी संबंधित प्रश्नांसह) आणि अर्जाच्या निर्णयाशी संबंधित आहेत, ते अर्जाशी संबंधित न्यायालयाद्वारे निश्चित केले जातील, न की वेगळ्या खटल्याद्वारे आणि या हेतूसाठी, सध्या अस्तित्वात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यात याच्या विरुद्ध काहीही असले तरी अशा प्रश्नांवर निर्णय घेण्याचे अधिकार न्यायालयाला आहेत असे मानले जाईल.
>
> १०३. आदेशांना हुकूम मानण्यात यावे. - नियम ९८ किंवा नियम १०० अन्वये कोणत्याही अर्जावर निर्णय झाला असेल, तर त्यावर केलेल्या आदेशाला तेवढेच बळ असेल आणि अपीलाच्या अटींच्या अधीन असेल किंवा जसे की तो हुकूमनामा आहे."

२२. स्थगितीसाठी अर्ज दाखल करण्याचा एकमेव परिणाम असा होईल की, अपीलकर्त्याला या गोष्टीची जाणीव आहे असे म्हणता येईल की, त्याच्याविरूद्ध पूर्वसूचनेचा आदेश देण्यात आला आहे ज्यास न्यायालयाच्या आदेशामुळे स्थगिती देण्यात आलेली नाही. ऑर्डर XXI नियम ९७ किंवा नियम ९९ नुसार विचार केल्याप्रमाणे दाव्याचे कोणतेही निर्धारण नाही. स्थगिती न देणे हे केवळ संहितेचे कलम ११ स्पष्टीकरण सातवे फाशीलाही लागू असल्याने न्यायदान म्हणून चालणार नाही.

२३. त्यामुळे पूर्वसूचनेच्या खटल्यात दिलेल्या आदेशाला अपीलकर्ते बांधील आहेत, असे उच्च न्यायालयाने नोंदवलेले निष्कर्ष योग्य नाहीत. कायद्याच्या कलम ९१ अन्वये आणि संहितेच्या आदेश XXXIV नियम १ अन्वये अनिवार्य असले तरी अपीलकर्त्याला पक्षकार म्हणून सामील केले गेले नाही. डॉ. गोविंददास यांच्याबाबतीत या न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयाच्या अनुषंगाने तसेच अर्जदाराचा ताबा घेतलेल्या गहाणदाराचे नंतरचे वर्तन महसूल रेकॉर्डमध्ये नोंदविण्यात आल्याच्या कारणास्तव गहाणदाराला खरेदीव्यवहाराची माहिती होती. अपीलकर्त्याकडून ताबा मिळविणे देखील या तथ्यास पुष्टी देते की गहाण दाराला अपीलकर्त्याच्या विक्री आणि ताब्याची वस्तुस्थिती माहित होती परंतु तरीही त्याने त्याला आवश्यक पक्षकार म्हणून सामील न करण्याचा निर्णय घेतला आहे. तरीही मूळ गहाणदाराने गहाण दाराशी संगनमत केल्याचे विनवण्यांवरूनच स्पष्ट होते. त्यामुळे कायद्याच्या कलम ६० ने दिलेला अधिकार न्यायालयाच्या आदेशाने

संपुष्टात येत नाही जो बंधनकारक असावा आणि आवश्यक पक्षकारांच्या उपस्थितीत पारित करावा लागतो आणि तो एकत्रित नसावा.

२४. उच्च न्यायालयाने नोंदवलेल्या समरेंद्र नाथ सिन्हा आणि इतर विरुद्ध कृष्ण कुमार नाग ११[(एआयआर १९६७ एससी १४४०] या निकालाचा गैर-अपीलकर्त्याला सूट करण्याचा संदर्भ दिला आहे. मात्र, वरील निकालात गहाण ठेवणारा एलआयएस प्रलंबित खरेदीदार असल्याच्या कारणास्तव अयोग्य होता. या प्रकरणात हाजरा हा मूळ गहाणदाराचा खरेदीदार होता, परंतु तो तारण रकमेचा भरणा करण्यात अपयशी ठरला. तारणदारांनी दिनांक १७.७.१९४५ रोजी पूर्वसूचनेची कार्यवाही सुरू केली ज्यात २३.१२.१९४६ रोजी प्राथमिक हुकूम देण्यात आला. प्राथमिक आदेश पारित झाल्यानंतर उत्तरवादीने त्याच्या निर्णय-कर्जदार हाजरा कडून समन्याय विमोचन काही भाग खरेदी केला. न्यायालयाच्या निदर्शनास आले की, हा आदेश पुरोबंध हुकूमनाम्याच्या स्वरूपात नसून विक्रीसाठी तारण हुकूमनाम्याच्या स्वरूपात आहे. गहाण दार आणि संबंधित हाजरा यांना नोटीस दिल्यानंतर अंतिम आदेश देण्यात आला. ते खालीलप्रमाणे आयोजित करण्यात आले होते:

> "१६. ... संपत्ती हस्तांतरण अधिनियमाच्या कलम ९१ मध्ये अशी तरतूद आहे की, गहाण ठेवलेल्या मालमत्तेव्यतिरिक्त इतर कोणतीही व्यक्ती ज्याला गहाण ठेवलेल्या मालमत्तेत किंवा ती परत मिळविण्याच्या अधिकारावर कोणतेही स्वारस्य किंवा

शुल्क आहे तो अशा गहाण ठेवलेल्या मालमत्तेच्या विमोचन सोडवणे करू शकतो किंवा खटला दाखल करू शकतो. म्हणून समन्याय विमोचन च्या संपूर्ण किंवा काही भागाच्या अंमलबजावणी खरेदीदारास गहाण ठेवलेल्या मालमत्तेची परतफेड करण्याचा अधिकार आहे. असा अधिकार या तत्त्वावर आधारित आहे की, तो त्याच्या पूर्वहक्काधिकारीच्या पाऊल ठेवतो आणि म्हणूनच त्याला तेच अधिकार आहेत जे त्याच्या पूर्वहक्काधिकारी खरेदीपूर्वी होते. या कायद्याच्या कलम ५९ अ अन्वये गहाण दाराकडून मालकी हक्क मिळविणाऱ्या सर्व व्यक्तींचा समावेश "गहाणदार" या शब्दात केला जातो आणि म्हणूनच ते सुटकेसाठी पात्र असतात.....

या प्राथमिक आदेशाविरोधात संबंधित हाजरा ने अपील उच्च न्यायालयात प्रलंबित असताना उत्तरवादीने संबंधित हाजरा कडून खरेदी केली आहे, त्याच्या खरेदीवर प्रलंबित वाद तत्वचा सिद्धांत लागू होणे आवश्यक आहे आणि वरीलप्रमाणे तो त्या खटल्याच्या निकालास बांधील होता. आम्ही घेतलेल्या दृष्टिकोनानुसार अंतिम पुरोबंध हुकूमनामा कनिष्ठ न्यायालयाने सक्षमपणे पारित केली होती, त्या हुकुमाद्वारे त्याचा सुटकेचा

समतेचा अधिकार संपुष्टात आला होता आणि म्हणूनच त्याला या तारणाची परतफेड करण्याचा कोणताही अधिकार नव्हता. या अंतिम आदेशाविरुद्ध त्यांनी केलेले अपील चुकीचे होते आणि उच्च न्यायालयाने ते मंजूर करण्यात आणि रिमांडचा आदेश देताना चूक केली आणि कनिष्ठ न्यायालयाला सुटकेचा प्रश्न पुन्हा उघडण्याचे निर्देश दिले आणि उत्तरवादीला या प्राथमिक आदेशात सुधारणा करण्याच्या कार्यवाहीत भाग घेण्याची परवानगी दिली.

२५. त्यामुळे समरेंद्रनाथ सिन्हा प्रकरणात उच्च न्यायालयाने या न्यायालयाच्या निर्णयाचा चुकीचा अर्थ लावला आहे. हे पुरोबंधच्या आदेशापूर्वी तारणातून हस्तांतरणाचे प्रकरण नसून खरेदीदाराचे प्रलंबित वादाचे प्रकरण आहे.

२६. उच्च न्यायालयाने नमूद केलेला आणखी एक निकाल म्हणजे मृत्युंजय पाणी आणि इतर विरुद्ध नर्मदा बाला, ससमल आणि इतर १२[(एआयआर १९६१ एससी १३५३] यात मोबदल्याची समन्याय विकत घेतल्याचा दावा करणार्या गहाणदाराने दाखल केलेले हे अपील होते. याचिकाकर्त्याचा युक्तिवाद असा होता की गहाण दार भाडे देण्यास अपयशी ठरला आहे जो तारण दस्तऐवजाच्या बाबतीत गहाण दाराची जबाबदारी होती. भाड्याची थकबाकी न भरल्याने ही मालमत्ता विक्रीसाठी ठेवण्यात आली आणि

गहाणदाराने खरेदी केली. म्हणून तारणाचा उपाय म्हणजे विक्री बाजूला ठेवणे होय. ते खालीलप्रमाणे आयोजित करण्यात आले होते:

> "७. कायदेशीर स्थिती अशा प्रकारे सांगता येईल: (१) विलीनीकरणाद्वारे तारण संपुष्टात येईपर्यंत शासन तत्त्व किंवा न्यायालयाच्या आदेशाने "एकदा तारण नेहमीच गहाण असते". (२) तारण दाराने न्यायालयाच्या परवानगीने किंवा तृतीय पक्षाने मिळवलेल्या तारण किंवा पैशाचा हुकूमनामा अंमलबजावणीत त्याच्या तारण आदेशाच्या अंमलबजावणीत समन्याय विमोचन खरेदी केली, तर समन्याय विमोचन नष्ट होऊ शकते; आणि, अशा परिस्थितीत, तारण दार विक्री बाजूला ठेवल्याशिवाय विमोचनसाठी दावा करू शकत नाही. (३) गहाण दाराने केलेल्या चुकीमुळे गहाण ठेवलेली मालमत्ता विकत घेतल्यास तारण संपत नाही आणि गहाण ठेवणारा व गहाण घेणारा यांचे नाते त्यानंतरही टिकून राहते, कारण त्याने मोबदल्याची समन्याय खरेदी करणे केवळ गहाणदाराच्या विश्वासात असते."

तोच निकाल गहाणखतदाराच्या खटल्याला पुढे नेत नाही.

२७. अशा प्रकारे, पुरोबंधच्या खटल्यात दिलेला हुकूम हा एक हुकूम आहे जो अमान्य आणि अमान्य आहे. हा आदेश उत्तरवादी १ आणि २ आणि उत्तरवादी क्रमांक ३ यांच्यातील संगनमताचा परिणाम आहे जेणेकरून तारणापासून खरेदीदाराच्या हक्कांवर गदा येईल.

(iii) संपूर्ण तारण रक्कम भरल्यावर त्याने खरेदी केलेल्या मालमत्तेचा वाटा परत मिळविण्याचा अधिकार वादी ला आहे का?

२८.सदर न्यायालय हे ; शिवदेव सिंह, अचलदास दुर्गाजी ओसवाल आणि जमीला बेगम यांनी सुटकेचा अधिकार हा न्याय्य दिलासा नसून तो वैधानिक अधिकार असल्याचे मत व्यक्त केले आहे. त्यामुळे न्यायालयाच्या आदेशाने हा अधिकार संपुष्टात न आल्यास अर्जदाराला जमीन मोकळं करण्याचा अधिकार आहे. वर चर्चा केल्याप्रमाणे, पूर्वबंदीसाठी खटला दाखल करण्यापूर्वी हस्तांतरित तारणाच्या पाठीमागे दिलेला हुकूम वैध हुकूमनामा म्हणता येणार नाही.

२९. अर्जदाराने सर्व्हे क्रमांक ६७/३ मधील १ एकर ३२ गुंठे जमीन रु.१.०००/- या रकमेसाठी खरेदी केली आहे. विक्री विचाराचा कोणताही भाग मालकांना देण्यात आला नाही किंवा अपीलकर्त्याने गहाण ठेवीदाराला पैसे देण्यासाठी ठेवला नाही. त्यामुळे सर्व्हे क्रमांक ६७/३ मधील जमिनीतील संपूर्ण हक्काची उघड हुकूमनामा करण्यात आली. या अधिनियमाच्या कलम ६० मध्ये अशी तरतूद करण्यात आली आहे की, तारण ठेवलेल्या

मालमत्तेच्या वाट्याला स्वारस्य असणारी व्यक्ती तारणावर शिल्लक असलेल्या रकमेच्या प्रमाणात रक्कम भरल्यास स्वत:चा हिस्सा परत करण्याचा अधिकार देणार नाही. त्यामुळे याउलट तारण दाराकडून खरेदीदाराला त्याने खरेदी केलेल्या जमिनीचा वाटा परत मिळण्याचा अधिकार असतो, परंतु संपूर्ण तारण रक्कम भरल्यावर. प्रथम अपिलीय न्यायालयाने मुद्दा क्रमांक ३ मध्ये अपीलकर्त्याच्या बाजूने असा निकाल परत दिला आहे ज्यात तो खालीलप्रमाणे होता:

> "मुद्दा क्रमांक ३ :- या प्रश्नाचे उत्तर बँक ऑफ पूना विरुद्ध नवराजस्थान सहकारी गृहनिर्माण संस्था लि., १९६७ एम.एच.एल.जे. ७७४ (ए.आय.आर. १९६८ बॉम्बे १०६) मध्ये अहवाल दिला, ज्यामध्ये वादीने गहाण ठेवलेल्या मालमत्तेचा काही भाग खरेदी केला होता आणि असे मानले गेले होते की, त्याने आनुपातिक तारण रक्कम भरून खरेदी केलेला केवळ एक भाग परत करण्याचा अधिकार आहे. कलम ६० चा दुसरा भाग सध्याच्या खटल्याला लागू करता येणार नाही, कारण केवळ वादीने विकत घेतलेल्या मालमत्तेच्या बाबतीत सोडवण्याचा अधिकार अस्तित्वात आहे, तर दुसऱ्या भागाच्या बाबतीत, ज्याचे उत्तरवादी क्रमांक १ आणि २ मालक आहेत, सोडवण्याचा अधिकार संपुष्टात येतो, म्हणून जरी वादीने

खटल्याची जमीन परत केली तरी ती अंशतः विमोचन होणार नाही.

३०. त्यामुळे गहाण ठेवलेल्या मालमत्तेचा काही भाग नोंदणीकृत विक्री कराराच्या आधारे खरेदी केला असला, तरी या खटल्यात पक्षकार म्हणून सामील न झाल्याने गहाणदाराने दाखल केलेल्या खटल्यात दिलेला पूर्वसूचनेचा अधिकार संपुष्टात येणार नाही.

३१. परिणामी, अपील मंजूर केले जाते. उच्च न्यायालयाचा निर्णय रद्द केले जाते आणि प्रथम अपीलीय न्यायालयाचे निर्णय पुनर्संचयित केले जाते. अपीलकर्त्याला तारण रक्कम जमा करण्यासाठी तीन महिन्यांची मुदत दिली जाते आणि जेव्हा रक्कम जमा केली जाते, तेव्हा तो पूर्वबंदीच्या आदेशाच्या अंमलबजावणीत त्याच्याकडून घेतलेला ताबा परत मिळविण्याचा अधिकार असेल. अंमलबजावणी न्यायालय हे सुनिश्चित करेल की अपीलकर्त्याला ताबा जलद गतीने देण्यात यावा.

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."