[२०२४] ७ एससीआर २२९५ : २०२४ आयएनएससी ५४०

कौशिक, प्रेमकुमार मिश्रा आणि एएनआर.

वि.

कांजी रावरिया @ कांजी आणि ए.एन.आर.

(दिवाणी अपील क्रमांक १५७३ ऑफ २०२३)

१९ जुलै २०२४

[विक्रम नाथ आणि अहसानुद्दीन अमानुल्लाह, न्या.]

विचारकरण्याजोगा मुद्दा

०२.१२.१९८५ रोजीचा विक्री करार प्रतिवादी क्र.२ने केला आहे का; विक्री करार दिनांक ०२.१२.१०९८५ च्या विक्री करारासंदर्भात भरला आहे का; ०२.१२.१९८५ रोजीचा विक्री करार नोंदणीसाठी सादर केला आहे की नाही; ०२.१२.१९८५ च्या विक्री कराराची नोंदणी करण्यास उशीर झाल्यास प्राणघातक ठरेल का; नामांतरामुळे विक्रेत्यांच्या बाजूने निर्माण झालेला अधिकार हिरावून घेतला जाईल का; प्रतिवादी क्रमांक २ कडे विक्री कराराने निर्माण केलेला अधिकार हिरावून घेतला जाईल का; प्रतिवादी क्रमांक २ कडे काही अधिकार आहे का; प्रतिवादी क्रमांक २ कडे काही आहे का? ०२.१२.१९८५ नंतर खटल्याच्या मालमत्तेत उजवा, मालकी हक्क किंवा व्याज शिल्लक आहे;

०२.१२.१९८५ रोजीचा विक्री करार अवैध होता की नाही कारण विक्रेते अल्पवयीन असल्याचा आरोप होता; प्रतिवादी क्रमांक १ ०३.१२.२०१० *च्या नंतरच्या विक्री करारावारे मूल्यासाठी* प्रामाणिक खरेदीदार होता की नाही.

हेडनोट्स[†]

करार कायदा, १८७२ – कलम ११ - नोंदणी कायदा, १९०८ – एस.८५ – प्रतिवादी क्रमांक २ ने ३.४० हेक्टर जमीन अपीलकर्त्यांना आणि अपीलकर्त्यांच्या तारणांना विकली - एकूण जमिनीपैकी अर्धी जमीन (खटल्याची जमीन) अपीलकर्त्यांनी खरेदी केली आणि उर्वरित अर्धी जमीन अर्जदारांच्या तारणाने खरेदी केली - प्रतिवादी क्रमांक २ ने येथे अपीलकर्ता क्रमांक १ आणि त्याच्या अल्पवयीन भावाच्या (मृत झाल्यापासून) बाजूने विक्री करार (खटला जमीन) ०२.१२.१९८५ रोजी केला. अपीलकर्त्यांच्या तारणाने ही अंमलबजावणी करण्यात आली - अपीलकर्ता क्रमांक १ आणि त्याच्या अल्पवयीन भावाच्या बाजूने विक्री दस्त (खटल्याची जमीन) नोंदणीकृत होऊ शकली नाही आणि मुद्रांक शुल्कातील कमतरतेमुळे उपनिबंधकांकडे नोंदणीसाठी प्रलंबित राहिली – ०३.१२.१९१० रोजी प्रतिवादी क्रमांक २ ने प्रतिवादी क्रमांक १ च्या बाजूने खटल्याच्या जमिनीसंदर्भात कन्व्हेयन्स डीड केले - ही तीच जमीन आहे जी अपीलकर्त्याच्या बाजूने हस्तांतरित केली गेली होती डिसेंबर १९८५ मध्ये क्रमांक १

आणि त्याचा भाऊ - त्यानंतर अपीलकर्त्यांनी त्यांच्या विक्री कराराच्या नोंदणीसाठी पाठपुरावा केला, ज्याची नोंद १४.०६.१९१८ **रोजी करण्यात आली होती - अपीलकर्त्याने विक्री करार रद्द करण्यासाठी दावा दाखल केला** ०३.१२.१९१० **आणि तो ट्रायल कोर्टाने फेटाळून लावला - प्रथम अपील ीय न्यायालयाने अपीलकर्त्यांनी दाखल केलेले अपील मंजूर केले - तथापि, उच्च न्यायालयाने प्रथम अपीलीय न्यायालयाचा निर्णय रद्द बातल ठरवला आणि ट्रायल कोर्टाचा निर्णय कायम ठेवला - शुद्धता:**

निचली न्यायालय आणि उच्च न्यायालयाने या आधारावर कार्यवाही केली होती की प्रतिवादी क्रमांक १- विक्रेत्याने (प्रतिवादी क्रमांक २) विक्री कराराची अंमलबजावणी नाकारली होती आणि त्याला कोणताही विचार झाला नाही हे देखील नाकारले होते - दोन्ही न्यायालये म्हणजेच ट्रायल कोर्ट आणि उच्च न्यायालयाने घेतलेला हा आधार रेकॉर्डवरील युक्तिवाद आणि खटल्यादरम्यान सादर केलेल्या पुराव्यांच्या विरुद्ध आहे - पुराव्यांचा स्पष्ट चुकीचा अर्थ आहे - आपल्या लेखी जबाबात, प्रतिवादी क्रमांक १ ने कोठेही स्पष्टपणे नाकारले नाही की त्याने विक्री करार ची अंमलबजावणी केली नाही किंवा विक्री दस्तावरील स्वाक्षरी त्याच्या स्वाक्षऱ्या नाहीत - अशा प्रकारे, ज्या आधारावर ट्रायल कोर्ट आणि उच्च न्यायालयाने कारवाई केली ती रेकॉर्डवरील सामग्रीच्या विपरीत आहे - वरील दोन्ही न्यायालये प्रतिवादी क्रमांक १ विक्रेता (येथे

प्रतिवादी क्रमांक २) विचारात घेण्यात अपयशी ठरली आपल्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ आणि त्या सिद्ध करण्यासाठी ना साक्षीपेटीत प्रवेश केला, ना तोंडी किंवा कागदोपत्री कोणताही पुरावा सादर केला - विक्री कराराच्या अंमलबजावणीबद्दल आठवत नसल्याच्या लेखी निवेदनातील अस्पष्ट विधानाला फाशी नाकारणे मानण्याचे कोणतेही औचित्य नव्हते - कनिष्ठ न्यायालय आणि उच्च न्यायालय चतुर मसुदा तयार करण्याच्या आणि अस्पष्ट मसुद्याच्या जाळ्यात अडकले प्रतिवादी क्रमांक १ चे निवेदन - प्रतिवादी क्रमांक १- विक्रेत्याने (प्रतिवादी क्रमांक २) ०२.१२.१९८५ च्या विक्री करारासंदर्भात कोणताही विक्री विचार प्राप्त झाल्याचे नाकारले आहे हे नोंदविण्यात कनिष्ठ न्यायालय आणि उच्च न्यायालयाने देखील स्पष्ट चूक केली - प्रतिवादी क्रमांक १ ने दाखल केलेल्या लेखी जबाबात असे कोणतेही विधान केलेले नाही - वरील दोन तथ्यात्मक त्रुटींच्या आधारे, ट्रायल कोर्ट आणि उच्च न्यायालयाने चुकीच्या पद्धतीने विक्री कराराची अंमलबजावणी सिद्ध करण्यासाठी आणि विक्री विचाराचा भरणा करण्यासाठी फिर्यादीवर भार टाकला - अशा प्रकारे संबंधित निकालात कायदा आणि वस्तुस्थिती दोन्हीची स्पष्ट त्रुटी आहे - प्रतिवादी क्रमांक २ ने हे वादग्रस्त नाही की ०२.१२.१९८५ रोजी, त्याने अपीलकर्त्यांच्या तारणाच्या बाजूने जमिनीच्या उर्वरित भागासंदर्भात आणखी एक विक्री करार केला होता - हे तारणाच्या बाजूने विक्री दस्त अपीलकर्त्याच्या विक्री दस्तऐवजाच्या त्याच तारखेला म्हणजेच ५.१२.१९८५ रोजी

नोंदणीसाठी सादर करण्यात आला आणि त्यानंतर त्याची योग्य प्रकारे नोंदणी करण्यात आली - प्रतिवादी क्रमांक २ ने कधीही तारणांच्या बाजूने या विक्री कराराला आव्हान दिले नाही - अशा प्रकारे हे स्पष्ट आहे की अपीलकर्त्यांच्या कुटुंबातील सदस्यांनी आणि तारणांनी प्रतिवादी क्रमांक २ कडून ३.४० हेक्टर ची संपूर्ण जमीन दोन स्वतंत्र कागदपत्रांद्वारे समान समभागांमध्ये खरेदी केली आहे. त्याच तारखेला अंमलात आणले गेले आणि त्याच दिवशी नोंदणीसाठी सादर केले गेले - प्रतिवादी क्रमांक २ ने तारणाच्या बाजूने विक्री कराराबद्दल दाखल केलेल्या लेखी निवेदनात कोणताही विशिष्ट नकार नाही - फिर्यादीवर दायित्वाचा कठोर पुरावा ठेवून सामान्य नकार देण्यात आला आहे - प्रतिवादी क्रमांक २ स्पष्टपणे काही किरकोळ त्रुटी आणि किरकोळ तांत्रिक बाबींचा फायदा घेऊ इच्छित आहे आणि स्वयं-परस्परविरोधी याचिका देखील स्वीकारत आहे - विक्री देयकाचा प्रश्न आहे, नोंदणीकृत विक्री करार असूनही विक्रीचा विचार केला गेला नाही, असे गृहीत धरून विक्रेत्याने विक्री कराराला आव्हान देणे हे विक्रेत्याच्या सांगण्यावरून होईल - सद्य:स्थितीत विक्री करार अमान्य घोषित करणे किंवा अशा कारणास्तव रद्द करणे असे कोणतेही आव्हान नाही - २६ च्या विलंबाबाबत दस्तऐवज ची नोंदणी करताना अनेक वर्षे, नोंदणीसाठी सादर केलेल्या दस्तऐवजाची नोंदणी न होणे ही अनेक कारणे असू शकतात - परंतु एकदा नोंदणी झाली की, त्यास अचूकतेचा अंदाज जोडला जातो, म्हणजे दस्तऐवज योग्य प्रकारे अंमलात आणला

गेला आहे आणि कायद्यानुसार नोंदणी केली गेली आहे - प्रतिवादींनी (प्रतिवादींनी) पुढे येऊन दस्तऐवज चुकीच्या पद्धतीने नोंदविला गेला आहे हे सिद्ध करणे आवश्यक होते - त्यांनी यात कोणताही पुरावा सादर केला नाही आदर - त्याऐवजी, त्यांनी तक्रारदार-अपीलकर्त्यावर उपनिबंधकांना साक्षीदार म्हणून बोलावण्याची सक्ती करून ओझे टाकण्याचा प्रयत्न केला, जो अपीलकर्त्याने योग्यच नाकारला - प्रतिवादींनी नोंदणीसंदर्भात कोणतीही अनिवार्य त्रुटी किंवा बेकायदेशीरपणा किंवा प्रक्रियेचा अभाव शोधण्यासाठी उपनिबंधक कार्यालय आणि उपनिबंधकांच्या नोंदी मागविणे नेहमीच खुले होते - त्यांनी असे काहीही केले नाही - वस्तुत: प्रतिवादी क्रमांक २ ने नोंदणी प्रक्रिया आणि कागदपत्रांची नोंदणी यासंदर्भात त्याच प्राधिकरणासमोर किंवा कोणत्याही वरिष्ठ प्राधिकरणासमोर किंवा कोणत्याही न्यायालयात आव्हान देऊन २६ वर्षांनंतर कोणताही वाद घातला नाही - दस्तऐवजाची नोंदणी स्वतंत्र कार्यवाही किंवा प्रतिदाव्याद्वारे आव्हान दिल्याशिवाय अचूकतेचा अंदाज घेऊन जाते - असा कोणताही दावा नसताना, अपीलकर्त्यांच्या बाजूने विक्री करार वैध दस्तऐवज मानला पाहिजे - उच्च न्यायालयाने निष्कर्ष नोंदवले की खरेदीदार अल्पवयीन आहेत ही वस्तुस्थिती विक्री कराराच्या वैधतेवर परिणाम करणार नाही कारण विक्री करारात अल्पवयीन म्हणून उल्लेख केलेल्या दुसर्या खरेदीदाराचे प्रतिनिधित्व त्याच्या नैसर्गिक पालक आणि आईमार्फत केले गेले - प्रतिवादी क्रमांक २ एक बेईमान व्यक्ती असल्याचे दिसते, जे

केवळ खटल्यादरम्यानच नव्हे तर प्रतिवादी क्रमांक १ शी संगनमत करून त्याने आधीच हस्तांतरित केलेल्या जमिनीच्या विक्री कराराची अंमलबजावणी करण्यावरून स्पष्ट होते - अशा प्रकारे, उच्च न्यायालयाचा आक्षेपार्ह निर्णय रद्द केला जातो आणि अपीलकर्त्याचा पहिला अपीलीय न्यायालयाचा खटला पुनर्संचयित केला जातो आणि त्याची देखभाल केली जाते. [परिच्छेद २९,३०, ३३.१,३३.२, ३३.६,३३.८, ३३.९, ३३.१२, ३३.१३]

करार अधिनियम, १८७२ - कलम ११ - नोंदणी अधिनियम, १९०८ – एस.८५ - ०२.१२.१९८५ च्या विक्री कराराची अंमलबजावणी प्रतिवादी क्रमांक २ ने केली आहे का:

प्रतिवादी क्रमांक २ ने हे वादग्रस्त नाही की ०२.१२.१९८५ रोजी त्याने सर्व्हे क्रमांक १३/१ च्या उर्वरित भागासंदर्भात अपीलकर्त्यांच्या तारणाच्या बाजूने दुसरा विक्री करार केला होता - तारणाच्या बाजूने हा विक्री करार अपीलकर्त्याच्या विक्री कराराच्या त्याच तारखेला म्हणजेच ०५.१२.१९८५ रोजी नोंदणीसाठी सादर करण्यात आला होता आणि त्यानंतर त्याची विधिवत नोंदणी करण्यात आली होती - प्रतिवादी क्रमांक २ ने कधीही या विक्री कराराला आव्हान दिले नाही तारणांच्या बाजूने - अशा प्रकारे हे स्पष्ट आहे की अपीलकर्त्यांच्या कुटुंबातील सदस्यांनी आणि तारणांनी प्रतिवादी क्रमांक २ कडून ३.४०

हेक्टर चे संपूर्ण सर्वेक्षण क्रमांक १३/१ समान समभागांमध्ये दोन स्वतंत्र कागदपत्रांद्वारे समान समभागांमध्ये खरेदी केले जे एकाच तारखेला अंमलात आणले गेले आणि त्याच दिवशी नोंदणीसाठी सादर केले गेले - प्रतिवादी क्रमांक २ ने तारणाच्या बाजूने विक्री कराराबद्दल दाखल केलेल्या लेखी निवेदनात कोणताही विशिष्ट नकार नाही - सामान्य नकार - सामान्य नकार फिर्यादीवर जबाबदारीचे कडक पुरावे ठेवून करण्यात आले आहे. [परिच्छेद ३३.१]

नोंदणी अधिनियम, १९०८ – मालमत्ता हस्तांतरण अधिनियम, १८८२ - दस्तऐवज/विक्री कराराची नोंदणी – मुद्रांक शुल्क भरणे – मुद्रांक शुल्काची कमतरता – मुद्रांक शुल्काच्या कमतरतेमुळे विक्रेत्याला कोणताही फायदा होऊ शकत नाही:

दस्त नोंदणीचा विषय राज्याकडे आहे, ज्यामध्ये स्थावर मालमत्तेच्या अशा हस्तांतरणावर देय मुद्रांक शुल्काच्या माध्यमातून महसुलापासून वंचित राहावे लागू नये म्हणून कागदपत्रांची सक्ती करणे आवश्यक आहे - जर खरेदीदाराकडे मुद्रांक शुल्क भरण्याचे कोणतेही साधन नसेल किंवा मुद्रांक शुल्काची भरमसाठ मागणी नोंदणी प्राधिकरणाकडून केली जाते जी खरेदीदार त्या वेळी भरण्यास असमर्थ असतो परंतु तो समाधानी राहतो विक्रेत्याने विक्री कराराची निष्पक्ष आणि योग्य अंमलबजावणी केली आहे ही वस्तुस्थिती नोंदणीसाठी सादर केली आहे आणि खरेदी केलेल्या मालमत्तेचा

ताबा त्याला दिला आहे ज्याचा तो शांतपणे उपभोग घेत आहे, त्याला कोणत्याही क्षणी मुद्रांक शुल्काची कमतरता भरण्यास नेहमीच स्वातंत्र्य आहे - नोंदणीसाठी सादर केलेले दस्तऐवज तोपर्यंत नोंदणी प्राधिकरणाकडे राहील, कमतरता दूर केली जाते - तथापि, कमतरतेमुळे नोंदणीची ही प्रलंबित असलेली ही प्रलंबित रक्कम विक्रेत्याला कोणताही फायदा देऊ शकत नाही, ज्याने विक्रीचा विचार प्राप्त झाल्यानंतर विक्री करार ाची अंमलबजावणी करून आपले सर्व अधिकार आधीच काढून टाकले आहेत - केवळ विक्रीचे दस्तऐवज नोंदणीसाठी प्रलंबित आहे म्हणून तो हस्तांतरित जमिनीचा मालक होऊ शकत नाही - स्थावर मालमत्तेच्या संदर्भात नोंदणी प्रलंबित असलेली अशी कागदपत्रे खरेदीदारच सादर करू शकत नाही टीपी ॲक्ट तसेच ॲक्ट १९०८ मधील वैधानिक तरतुदीलक्षात घेता ते अग्राह्य ठरेल म्हणून न्यायालयासमोर पुरावे सादर करणे. [परिच्छेद ३३.१३]

तत्त्वे / सिद्धांत - प्रामाणिक खरेदीदाराचा सिद्धांत - नंतरच्या खरेदीदाराच्या बाबतीत उपयुक्तता:

मूल्यासाठी प्रामाणिक खरेदीदाराचा सिद्धांत अशा परिस्थितीत लागू होतो जिथे विक्रेत्याकडे कायदेशीर मालकी हक्कांचे काही अंश दिसतात - तथापि, हे तत्त्व नंतरच्या खरेदीदारास संरक्षण देत नाही जर विक्रेत्याने ते हक्क आधीच पूर्व विक्री करारादवारे

हस्तांतरित केले असतील - अशा प्रकरणात जेव्हा विक्रेत्याने प्रारंभिक हस्तांतरणानंतर २६ वर्षांनंतर फसवणुकीने दुसरा विक्री करार केला, आधीचा व्यवहार उघड केल्याशिवाय आणि मालमत्तेबद्दल कोणताही खटला न चालवता, नंतरचा खरेदीदार प्रामाणिक खरेदीदाराच्या फायद्याचा दावा करू शकत नाही - मुळात, जर पहिल्या विक्रीद्वारे विक्रेत्याचे हक्क आधीच कापले गेले असतील तर पारदर्शकतेशिवाय आणि वाईट हेतूने केलेले नंतरचे कोणतेही विक्री करार अवैध आहेत - नंतरचा खरेदीदार, जरी आधीच्या विक्रीबद्दल अनभिज्ञ असला तरीही, विक्रेत्याला मालमत्ता विकण्याचा कायदेशीर अधिकार नसल्यामुळे तो प्रामाणिक मानला जाऊ शकत नाही - अशा प्रकारे, प्रामाणिक खरेदीदार सिद्धांताद्वारे प्रदान केलेले संरक्षण विक्रेत्याच्या फसव्या आचरणामुळे आणि अधिकारांच्या आधीपासून च्या हस्तांतरणामुळे रद्द केले जाते - हे सुनिश्चित करते की मूळ खरेदीदाराचे हक्क अबाधित आहेत आणि फसव्या व्यवहारांद्वारे अन्यायकारक समृद्धी रोखली जाते. [परिच्छेद ३५]

केस लॉ चा हवाला

केदार नाथ [१९६९] ३ एससीआर ४९७: **(१९६९) १ एससीसी ४९७;** *बोंदर सिंग आणि ओआरएस विरुद्ध निहाल सिंग अँड ओर्स.* [२००३] २ एससीआर ५६४: **(2003)** ४ **एससीसी** १६१**;** *सूरज लॅम्प्स अँड इंडस्ट्रीज प्रायव्हेट लिमिटेड विरुद्ध हरयाण राज्य*

आणि ए.एन.आर [२००९] ९ एससीआर १०४८ : (२००९) ७ **एससीसी** ३६३; *एस. कलादेवी विरुद्ध व्ही. आर. सोमसुंदरम आणि ओआरएस.* [२०१०] ४ एससीआर ५१५: (२०१०) ५ **एससीसी** ४०१; *मेसर्स पॉल रबर इंडस्ट्रीज प्रायव्हेट लिमिटेड विरुद्ध अमित चंद मित्रा अँड एन*[२०२३] १४ एससीआर २८; *वीणा सिंह (मृत) एलआरएस विरुद्ध जिल्हा निबंधक/ अतिरिक्त जिल्हाधिकारी* [२०२२] ३ एससीआर ७३६: (२०२२) ७ **एससीसी १;** *माया देवी बनाम लालता प्रसाद* [२०१४] २ एससीआर ११२९: (२०१५) 3 **एससीसी** ५८८ – **प्रतिष्ठित१**

अलका बोस विरुद्ध परमात्मा देवी आणि इतर [२००८] १७ एससीआर ८२२: (२००९) **२ एससीसी ५८२;** *अनाथुला सुधाकर विरुद्ध पी. बुची रेड्डी अँड ओर्स.* [२००८] ५ एससीआर ३३१: (२००८) ४ **एससीसी** ५९४; *राघवेंद्र शरण सिंह विरुद्ध राम प्रसन्न सिंह बाय एलआर* [२०१९] ४ एससीआर १०६९: (२०२०) १६ **एससीसी** ६०१; *मथाई मथाई विरुद्ध जोसेफ मेरी अँड ओर्स.* [२०१४] ५ एससीआर ६२१: (२०१५) ५ **एससीसी** ६२२; *स्मृती देबबर्मा विरुद्ध प्रभा रंजन देबबर्म* [२०२३] १ एससीआर ३५५ : (२०२३) **एससीसी ऑन लाइन एससी** ९ ; *सुखविंदर सिंग विरुद्ध जगरूप सिंग आणि एएनआर.* [२०२०] १ एससीआर ५१२: (२०२०) **एससीसी ऑनलाइन एससी** ८६; *सीताकाठी ट्रस्ट मद्रास विरुद्ध कृष्णवेणी* [२०२२] १ एससीआर ३२२: (२०२२) ३ **एससीसी** १५०;

हंसा वी गांधी विरुद्ध दीप शंकर रॉय (२०१३) १२ **एससीसी** ७७६**;** *हरदेव सिंग विरुद्ध गुरमेल सिंग* [२००७] २ एससीआर १४१**: (२००७) २ एससीसी ४०४;** *कृष्णवेणी विरुद्ध एमए शगुल हमीद आणि दुसरा* **(दिवाणी अपील क्रमांक** २५९१ **ऑफ** २०२४ **@ एसएलपी (सिव्हिल) नंबर** २३६५५ **ऑफ** २०१९**);** *बाबासाहेब धोंडिबा कुरे विरुद्ध राधा विठोबा बर्डे* **(सी.ए. क्र.००२४५८, २०२४);** *तहसीलदार, अर्बन इम्प्रूव्हमेंट ट्रस्ट आणि ए. आर. व्ही. गंगा बाई मेनारिया (मृत) एलआरएस आणि इतरांच्या* माध्यमातून [२०२४] २ एससीआर ६५०**;***माया देवी विरुद्ध लालता प्रसाद* [२०१४] २ एससीआर ११२९**:** (२०१५) ३ **एससीसी** ५८८ **- संदर्भित.**

कुंदा व ओ महादेव सुपारे व ओर्स वि. हरिभाऊ पुत्र हुसन सुपारे **(२०१४) ५ मा. एल.जे.७२६ - संदर्भित.**

कृत्यांची यादी[संपादन]

करार अधिनियम, १८७२; नोंदणी अधिनियम, १९०८; मालमत्ता हस्तांतरण कायदा, १८८२ .

कीवर्डची यादी

कॉन्ट्रॅक्ट ॲक्ट, १८७२ चे कलम ११; नोंदणी अधिनियम, १९०८ चे कलम ८५; विक्री कराराची अंमलबजावणी; विक्री कराराची नोंदणी; मुद्रांक शुल्क भरणे; मुद्रांक शुल्कात

कमतरता; मुद्रांक शुल्काच्या कमतरतेमुळे विक्रेत्याला कोणताही फायदा होऊ शकत नाही; प्रामाणिक खरेदीदाराचा सिद्धांत; त्यानंतरचा खरेदीदार; फसवणुकीचा व्यवहार; दस्त नोंदणीस विलंब; दस्त नोंदणीची प्रलंबित; विक्रीचा विचार करणे.

त्यातून उद्भवलेले प्रकरण

दिवाणी अपिलीय अधिकारक्षेत्र: दिवाणी अपील क्रमांक १५७३ ऑफ २०२३

मुंबई उच्च न्यायालयाच्या दिनांक ०९.०६.२०२२ च्या निर्णय व आदेशावरून २०१९ च्या एसए क्रमांक ६४९ मध्ये

पक्षांची उपस्थिती

विनय नवरे, एस. आर. ॲड., चिन्मय देशपंते, सुधांशु प्रकाश, अनिरुद्ध सांगनेरिया, याचिकाकर्त्यांसाठी ॲड.

हुजेफा अहमदी, रणजीत कुमार, सर ॲड.एस., महेश अग्रवाल, ऋषी अग्रवाल, अंकुर सहगल, देवांश श्रीवास्तव, ए. सी. अग्रवाल, तीरथराज पंड्या, निराली सारडा, कौशिक पोद्दार, ॲड. उत्तरदात्यांसाठी.

सर्वोच्च न्यायालयाचा निर्णय / आदेश

<u>निर्णय :</u>

विक्रम नाथ, न्या.

1 कायदा हा राजांचा राजा आहे, कायद्यापेक्षा बलवान काहीही नाही, ज्याच्या मदतीने दुर्बललोकही बलवानांवर विजय मिळवू शकतात.

आपल्या समाजाची सत्तारचना अशी आहे की, दुर्बल ना अनेकदा अधिक सत्ता प्राप्त करणाऱ्यांकडून शोषित आणि दडपले जाते. जमिनीची मालकी हे एक असे क्षेत्र आहे जिथे सतत फसवणूक, फसवेगिरी आणि लोभाने पॉवरप्लेच्या तलवारी धारदार होताना आपण पाहतो. सध्याच्या प्रकरणातील वस्तुस्थिती आपण नंतर सविस्तर पणे मांडणार असलो तरी हात फिरवून किंवा कायदेशीर प्रक्रियेत फेरफार करून दुहेरी लाभ मिळवण्याचा प्रयत्न करणाऱ्या विक्रेत्यांच्या दुष्ट हेतूंमुळे सर्वसामान्यांना सतत सहन कराव्या लागणाऱ्या त्रासाचे हे उत्तम उदाहरण आहे. कधी कधी न्यायाची अशी खिल्ली अनेक दशके लांबली की पक्षकाराचे दु:ख अधिक चव्हाट्यावर येते. अशा प्रकरणांमध्येच कायदा दुर्बलांच्या मदतीला येतो. अशा प्रकरणांचा निकाल देताना आपण ज्या लोकांचा जीव आणि मालमत्तेशी व्यवहार करत आहोत, तेच नव्हे, तर त्यांचा कायदेशीर व्यवस्थेवरील विश्वासही महत्त्वाचा असतो. आपल्यासमोरच्या घटनांसारख्या प्रकरणांमध्ये केवळ वादग्रस्त व्यवहारांचे यांत्रिक विश्लेषण करणे हे आपले काम नाही, तर अन्याय दूर व्हावा आणि स्वतःच्या चुकीचा कोणालाही

फायदा होणार नाही, याची काळजी घेणे आवश्यक आहे. न्यायाला कोणताही पूर्वग्रह माहित नसतो आणि म्हणूनच, त्याच्या मदतीद्वारे, दुर्बलदेखील बलवानांवर विजय मिळवू शकतात.

2 फिर्यादीचे हे अपील मुंबई येथील उच्च न्यायालयाने ९ जून २०२२ रोजी दिलेल्या निकालाच्या आणि आदेशाच्या अचूकतेला पुष्टी देते, ज्याद्वारे प्रतिवादी क्रमांक २ (प्रतिवादी क्रमांक १) यांनी दाखल केलेले दुसरे अपील प्रथम अपीलीय न्यायालयाचा निर्णय रद्द करण्यात आला आणि अपीलकर्त्याचा खटला फेटाळून लावणारा कनिष्ठ न्यायालयाचा निर्णय कायम ठेवण्यात आला.

3 प्रतिवादी क्रमांक २ हे शेळवली, ता. पालघर, जि. ठाणे, महाराष्ट्र येथील ३.४० हेक्टर क्षेत्रफळाच्या सर्व्हे क्रमांक १३ हिसा क्रमांक १ चे मालक होते. पश् चिम बाजूस १.७० हेक्टर वर येणार् या एकूण क्षेत्रापैकी निम्मे क्षेत्र हे अपीलकर्त्यांनी विकत घेतलेली सूट जमीन आहे. उर्वरित अर्धा भाग याचिकाकर्त्यांच्या तारणाने खरेदी करण्यात आला.

4 या अपिलाच्या योग्य निर्णयासाठी संबंधित तथ्ये खालीलप्रमाणे आहेत:

अ येथे प्रतिवादी क्रमांक २ ने अपीलकर्ता क्रमांक १ आणि त्याचा अल्पवयीन भाऊ अंबरीश मिश्रा (मृत झाल्यानंतर) यांच्या बाजूने ०२.१२.१९८५ रोजी योग्य जमिनीच्या संदर्भात विक्री करार केला आणि अपीलकर्ता क्रमांक १ आणि त्याच्या भावाला ती ताब्यात देण्यात आली.

ब त्याच तारखेला प्रतिवादी क्रमांक २ ने परम उमाकांत मिश्रा आणि सोहरधा जगदीश मिश्रा (याचिकाकर्त्यांचे तारण) यांच्या बाजूने उर्वरित अर्ध्या भागासाठी आणखी एक विक्री करार अंमलात आणला.

क ०५.१२.१९८५ रोजी वरील दोन्ही विक्री दस्त नोंदणीसाठी उपनिबंधक, पालघर यांच्याकडे सादर करण्यात आले.

ड परम मिश्रा आणि सोहरधा मिश्रा यांच्या नावे विक्री करार ाची नोंदणी करण्यात आली आणि नंतर त्यांची नावे महसूल रेकॉर्डमध्ये बदलण्यात आली. मात्र, मुद्रांक शुल्कातील त्रुटींमुळे अपीलकर्ता क्रमांक एक व त्याच्या अल्पवयीन भावाच्या बाजूने विक्रीकरारची नोंदणी होऊ शकली नाही व ती उपनिबंधकांकडे नोंदणीसाठी प्रलंबित राहिली. त्यामुळे त्यांची नावे महसूल अभिलेखात समाविष्ट होऊ शकली नाहीत आणि प्रतिवादी क्रमांक दोनचे नाव नोंदवले जात राहिले.

इ हे नमूद करणे समर्पक ठरेल की विक्री करारामध्ये असे नमूद केले गेले होते की अपीलकर्ता क्रमांक १ चे वय १८ वर्षे आहे तर

त्याचा भाऊ अंबरीश अल्पवयीन होता आणि त्याचे प्रतिनिधित्व त्याच्या नैसर्गिक पालक-आईच्या (श्रीमती मालती) माध्यमातून करण्यात आले.

फ ८ ऑक्टोबर १९९९ रोजी, अपीलकर्ता अंबरीशच्या भावाचे निर्विवाद निधन झाले आणि नंतर त्याच्या विधवेने दुसरे लग्न केले, त्यामुळे त्याचे आई-वडील अंबरीशच्या मालमत्तेचे वारसदार आणि कायदेशीर वारस दार बनले.

ज ३ डिसेंबर २०१० रोजी प्रतिवादी क्रमांक २ ने प्रतिवादी क्रमांक १ च्या बाजूने खटल्याच्या जमिनीसंदर्भात कन्व्हेयन्स डीड ची अंमलबजावणी केली. ही तीच जमीन आहे जी डिसेंबर १९८५ मध्ये अपीलकर्ता क्रमांक १ आणि त्याच्या भावाच्या नावे हस्तांतरित करण्यात आली होती.

झ ८ जून २०११ रोजी याचिकाकर्त्यांना काही अनोळखी व्यक्तींनी खटल्याच्या जागेची पाहणी केल्याचे समजले, म्हणून ते घटनास्थळी गेले. त्यांना असे आढळले की प्रतिवादी क्रमांक एक काही बाहुल्यांसह खटल्याची जमीन ताब्यात घेण्याचा प्रयत्न करीत होता, परंतु खटल्याच्या जमिनीला कुंपण लावून संरक्षण देण्यात आल्याने ते प्रवेश करू शकले नाहीत. त्यावेळी अपीलकर्ता क्रमांक १ ला प्रतिवादी क्रमांक १ च्या बाजूने कन्व्हेयन्स डीड ची माहिती मिळाली ज्याच्या आधारे तो ताबा घेण्याचा प्रयत्न करत होता.

न त्यानंतर अपीलकर्त्यांनी उपनिबंधक कार्यालयात चौकशी केली असता प्रतिवादी क्रमांक १ च्या बाजूने ३ डिसेंबर २०१० रोजीचा विक्री करार असल्याचे समजले

त्र १४ जून २०११ रोजी प्राप्त झालेल्या या दस्तऐवजाची प्रमाणित प्रत मिळाल्यानंतर अपीलकर्त्यास चित्र स्पष्ट झाले. प्रतिवादी क्रमांक २ ने यापूर्वी त्यांच्या बाजूने हस्तांतरित केलेली तीच मालमत्ता (खटल्याची जमीन) प्रतिवादी क्रमांक १ च्या बाजूने हस्तांतरित करण्याचा केलेला घोटाळा स्पष्ट झाला.

ल त्यानंतर अपीलकर्त्यांनी त्यांच्या विक्री कराराच्या नोंदणीसाठी पाठपुरावा केला. मुद्रांक शुल्कातील त्रुटी दूर करून विक्री करार दिनांक ०२.१२.१९८५ रोजी अंमलात आणून दिनांक ०५.१२.१९८५ रोजी उपनिबंधकांकडे नोंदणीसाठी सादर करण्यात आला. प्रतिवादी क्रमांक १ ने ताबा मिळविण्यात हस्तक्षेप केल्याच्या वरील घटनेमुळे खटला दाखल करण्यास जन्म मिळाला.

5 अपीलकर्ते क्रमांक १ चे वडील प्रेमकुमार यांच्यासह याचिकाकर्त्यांनी ०३.१२.२०१० रोजीचा विक्री करार रद्द करण्यासाठी खटला दाखल केला आणि २७ जून, २०११ रोजी कायम स्वरूपी मनाई आदेशासाठी जी २०११ चा विशेष दिवाणी खटला क्रमांक 46 म्हणून नोंदविली गेली. विक्रेत्याला प्रतिवादी क्रमांक १ (येथे प्रतिवादी क्रमांक २) आणि नंतरच्या खरेदीदारास प्रतिवादी क्रमांक २ (येथे प्रतिवादी क्रमांक १) म्हणून समाविष्ट केले गेले. वरील परिच्छेद ४ मध्ये सांगितल्याप्रमाणे तथ्यांची पुनरावृत्ती होत नसल्याने प्रतिज्ञापत्रात युक्तिवाद केला आहे.

6 दोन्ही प्रतिवादींनी वेगवेगळे लेखी जबाब दाखल केले. प्रतिवादी क्रमांक १ ने दाखल केलेल्या लेखी निवेदनात म्हटले आहे की, फिर्यादी कोणत्याही सवलतीस पात्र नाही; खटल्याला मर्यादेने बंदी घालण्यात आली होती; खटल्यातील जमीन त्यांच्या मालकीची होती; अपीलकर्ता क्रमांक १ आणि त्याच्या भावाच्या बाजूने असा कोणताही विक्री करार केल्याचे त्याला आठवत नाही; फिर्यादी खरेदीदार अल्पवयीन होते, त्यामुळे त्यांच्या बाजूने विक्रीकरार रद्द करण्यात आला; प्रतिवादी क्रमांक २ ने मालमत्तेत घुसखोरी करून बाहुल्यांच्या मदतीने बळजबरीने ताबा घेण्याचा प्रयत्न केल्याचेही नाकारण्यात आले.

7 प्रतिवादी क्रमांक २ ने आपल्या लेखी निवेदनात म्हटले आहे की खटल्याचे मूल्यांकन योग्य नाही; खटला दाखल करण्यासाठी कारवाईचे कोणतेही कारण उद्भवत नाही; वादींनी भौतिक तथ्ये आणि कागदपत्रे दडवून ठेवली आहेत आणि म्हणूनच, खटला फेटाळला जाऊ शकतो; वादी क्रमांक १ आणि त्याचा भाऊ अंबरीश अल्पवयीन आहेत आणि, करार करण्यास अक्षम म्हणून; इंडियन कॉन्ट्रॅक्ट ॲक्ट, १८७२ च्या कलम ११ नुसार[1] अल्पवयीन मुलांसोबतचा व्यवहार अमान्य होता आणि कायद्याने तो अंमलात आणता येत नाही; अल्पवयीन अंबरीशच्या पालकाला त्याची आई म्हणून दाखवण्यात आले होते, तर प्रत्यक्षात ते त्याचे वडील असायला हवे होते आणि म्हणून विक्री करारही वाईट होता; विक्री दस्तऐवजात फिर्यादी क्रमांक २ ची स्वाक्षरी नव्हती; भाऊ

1 अधिनियम, 1872

अंबरीशच्या विधवेला पक्षकार करण्यात आले नव्हते, तसे, आवश्यक पक्षात सामील न झालेल्यांसाठी खटला वाईट होता; कायद्यातील तरतुदींनुसार विक्री कराराची नोंदणी झालेली नाही; की नोंदणीपूर्वी विक्रेत्याला म्हणजेच प्रतिवादी क्रमांक १ ला कोणतीही नोटीस बजावण्यात आली नव्हती; नोंदणी होण्यास २६ वर्षे उशीर झाल्याबाबत कोणतेही स्पष्टीकरण किंवा तपशील देण्यात आलेला नाही; नोंदणी अधिनियम, १९०८ च्या कलम ८५ अन्वये[2] दोन वर्षांपासून प्रलंबित असलेली कागदपत्रे नष्ट केली जाऊ शकतात, जसे की, विक्री करार कायदेशीर आणि योग्य नाही; विक्रीच्या कागदपत्रांमध्ये अंतर्मुखता आहे; तो मूल्यासाठी प्रामाणिक खरेदीदार आहे आणि पडताळणीनंतर त्याने तसे केले आहे

महसुली नोंदीतील मालकी हक्क तसेच उपनिबंधकांच्या नोंदी शोधणे; अखेर हा खटला फेटाळण्यात यावा, अशी विनंती करण्यात आली.

8 प्रतिवादी क्रमांक २ (प्रतिवादी क्रमांक १) च्या लेखी निवेदनात अपीलकर्ता क्रमांक १ आणि त्याच्या भावाच्या बाजूने ०२.१२.१९८५ रोजी विक्री कराराच्या अंमलबजावणीस स्पष्ट नकार देण्यात आला नाही. विक्रीचा विचार न मिळाल्याचा कोणताही विशिष्ट किंवा सर्वसाधारण नकारही नव्हता. ०२.१२.१९८५ च्या विक्री कराराला मान्यता देणाऱ्या अपीलकर्त्यांनी दाखल केलेल्या खटल्यावर प्रतिवादींनी कधीही उपरोक्त विक्री करार रद्द

2 अधिनियम, १९०८

करण्यासाठी कोणताही दावा दाखल केलेला नाही किंवा कोणताही प्रतिदावा दाखल केला नाही.

9 या युक्तिवादाच्या आधारे कनिष्ठ न्यायालयाने खालील मुद्दे निश्चित केले.

१ फिर्यादी हे सिद्ध करतात का की ते खटल्याच्या जमिनीचा ताबा आणि ताबा घेत आहेत?

2 ०२.१२.१९८५ च्या नोंदणीकृत विक्री कराराच्या आधारे फिर्यादी हे खटल्याच्या जमिनीचे मालक असल्याचे सिद्ध करतात का?

3 प्रतिवादी बळजबरीने आणि अनधिकृतपणे खटल्याची जमीन ताब्यात घेण्याचा प्रयत्न करीत होते हे फिर्यादी सिद्ध करतात का?

1 दिनांक ०३/१२/२०१० रोजीचा सीरियल क्र.९१७६ वर नोंदवलेला दस्तऐवज अमान्य असल्याचे फिर्यादी सिद्ध करतात का?

2 खटल्यात विनंती केल्याप्रमाणे ते प्रतिवादींविरुद्ध कायमस्वरूपी मनाई आदेशाच्या सवलतीसाठी पात्र आहेत हे फिर्यादी सिद्ध करतात का?

3 फिर्यादी हे सिद्ध करतात का की ते इतर कोणत्याही सवलतीसाठी पात्र आहेत?

4 ०२/१२/१९८५ रोजीचा कथित विक्री करार अमान्य आहे हे प्रतिवादी क्रमांक १ सिद्ध करते का?

5 प्रतिवादी क्रमांक १ हे सिद्ध करते का की फिर्यादींचा खटला मर्यादेने प्रतिबंधित आहे?

6 प्रतिवादी क्रमांक २ हे सिद्ध करते का की दिनांक ०२/१२/१९८५ चा विक्री करार कायद्याने लागू केला गेला नाही?

7 प्रतिवादी क्रमांक २ हे सिद्ध करते का की तो प्रामाणिक खरेदीदार आणि खटल्याच्या जमिनीचा मालक आहे?

8 कोणता आदेश आणि हुकूम?"

4 खटल्यातील पक्षकारांनी तोंडी आणि कागदोपत्री पुरावे सादर केले. फिर्यादींच्या वतीने कौशिक प्रेमकुमार मिश्रा यांनी स्वत:ची तपासणी केली. मोहन जोशी, पीडब्ल्यू-२ आणि प्रशांत मिश्रा यांची पीडब्ल्यू-३ म्हणून तपासणी केली. त्यांनी कागदोपत्री पुरावे ही दाखल केले ज्यात (१) ०२.१२.१९८५ रोजीचा विक्री करार, (२) खटल्याच्या मालमत्तेच्या ७/१२

उताराची प्रमाणित प्रत, (३) उत्परिवर्तन प्रविष्टि क्रमांक ६६८, (४) २००७ सालच्या विवाह नोंदणीचा फॉर्म क्रमांक १ आणि (५) ०३.१२.२०१० रोजीचा कन्व्हेयन्स डीड यांचा समावेश आहे.

5 प्रतिवादी क्रमांक १ विक्रेत्याने तोंडी किंवा कागदोपत्री कोणताही पुरावा सादर केला नाही. लेखी जबाबांमध्ये केलेल्या युक्तिवादाचे समर्थन करण्यासाठीही तो हजर झाला नाही आणि साक्षीपेटीत प्रवेश करू शकला नाही. त्यांच्यावतीने पीडब्ल्यू-१ ची उलटतपासणीही करण्यात आली नाही.

6 प्रतिवादी क्रमांक २, त्यानंतरखरेदीदारने स्वतःला डीडब्ल्यू-१ म्हणून तपासले आणि पुढे रणजित पाटील यांना डीडब्ल्यू-२, परवेझ पटेल यांना डीडब्ल्यू-३, सुनीत पाटील यांना डीडब्ल्यू-४, गोविंद रावरिया यांना डीडब्ल्यू-५ म्हणून तपासले. महसूल रेकॉर्ड, फेरफार नोंदी, शोध अहवाल, नोटिसांची प्रत आणि इतर कागदपत्रांशी संबंधित कागदपत्रे ही त्यांनी सादर केली.

7 कनिष्ठ न्यायालयाने पक्षकारांच्या नेतृत्वाखालील पुराव्यांचा विचार करून २४.०२.२०१६ च्या निर्णयाद्वारे हा खटला फेटाळून लावला. ट्रायल कोर्टाने खालील निष्कर्ष नोंदवले:

अ अंक क्रमांक १,२,४,५ व ६ चा निकाल नकारार्थी देण्यात आला, तर अंक क्रमांक ७, ८, ९ व १० होकारार्थी ठरविण्यात आले, मुख्यत: ०२.१२.१९८५ रोजी विक्री कराराच्या अंमलबजावणीच्या वेळी अपीलकर्ता क्रमांक १ तसेच त्याचा भाऊ अल्पवयीन असल्याने करार करू शकला नसता आणि, त्यामुळे विक्री करार रद्द करण्यात आला.

8 याचिकाकर्त्यांनी जिल्हा न्यायाधीशांसमोर अपील करण्यास प्राधान्य दिले जे २०१६ चे दिवाणी अपील क्रमांक २८ म्हणून नोंदणीकृत होते. जिल्हा न्यायाधीशांनी ७ मार्च २०१९ च्या निर्णयाद्वारे अपील मंजूर करून कनिष्ठ न्यायालयाचा निर्णय रद्द बातल ठरवून खटला निकाली काढला. पहिल्या अपिलीय न्यायालयाने निकालाच्या परिच्छेद १४ मध्ये निर्णयासाठी खालील मुद्दे तयार केले आणि त्या तक्त्यात या निष्कर्षांचा निकालही नोंदविला. वरील तक्ता खाली पुनरुत्पादित केला आहे:

१४. दोन्ही पक्षांच्या वकिलांचे म्हणणे ऐकून घेतले. रेकॉर्ड आणि कार्यवाही पाहिली. माझ्या निर्धारासाठी खालील मुद्दे उद्भवतात ज्यावर मी पुढील कारणांसाठी माझे निष्कर्ष नोंदवले आहेत:

अ.न.	मुद्दे	निष्कर्ष
१.	खटल्याच्या मालमत्तेचा ताबा आणि ताबा	... होकारार्थी.

	असल्याचे फिर्यादी सिद्ध करतात का?	
२.	०२.१२.१९८५ च्या नोंदणीकृत विक्री कराराच्या आधारे फिर्यादी ंनी आपण खटल्याच्या जमिनीचे मालक असल्याचे सिद्ध केले आहे का?	... होकारार्थी.
३.	प्रतिवादी अनधिकृतरित्या मालमत्तेचा बळजबरीने ताबा घेण्याचा प्रयत्न करीत होते हे फिर्यादी सिद्ध करतात का?	... होकारार्थी.
४.	०३.१२.२०१० रोजीचा श्री.९१७६ वर नोंदवलेला वाहतुकीचा दस्त ऐवज अमान्य आहे हे फिर्यादी सिद्ध करतात का?	... होकारार्थी.
५.	फिर्यादी हे सिद्ध करतात की ते कायमस्वरूपी बंदीच्या सवलतीसाठी पात्र आहेत?	... होकारार्थी.
६.	फिर्यादी इतर सवलतींसाठी पात्र आहेत हे सिद्ध करतात का?	... होकारार्थी.
७.	प्रतिवादी क्रमांक १ ने ०२.१२.१९८५ रोजीचा विक्रीचा कथित करार अवैध असल्याचे सिद्ध केले आहे का?	... निगेटिव्ह मध्ये.
८.	प्रतिवादी हे सिद्ध करतात की खटला मर्यादा कायद्याने प्रतिबंधित आहे?	... निगेटिव्ह मध्ये.
९.	०२.१२.१९८५ रोजीचा विक्री करार कायद्याने लागू	... निगेटिव्ह मध्ये.

	केला गेला नाही हे प्रतिवादी क्रमांक २ सिद्ध करते का?	
१०.	प्रतिवादी क्रमांक २ हे सिद्ध करते की तो *प्रामाणिक* खरेदीदार आहे आणि खटल्याच्या मालमत्तेचा ताबा आहे?	... निगेटिव्ह मध्ये.
११.	मग तो न्याय आणि हुकूम असो २०११ च्या दिवाणी खटला क्रमांक ४६ मध्ये हस्तक्षेप आवश्यक आहे आणि तो रद्द केला जाऊ शकतो का?	... होकारार्थी.
१२.	कोणता आदेश?	अंतिम आदेशानुसार.

9 विश्लेषणात, प्रथम अपील ीय न्यायालयाने खालील निष्कर्ष देखील नोंदवले:

अ मालमत्तेचे मालकी हक्क विक्रीकराराच्या अंमलबजावणीच्या तारखेशी संबंधित आहेत, नोंदणीच्या तारखेशी संबंधित नाहीत, असे न्यायालयाने म्हटले आहे.

ब वडिलांच्या हयातीत आई अल्पवयीन मुलाची नैसर्गिक पालक म्हणून काम करू शकते, असे मत न्यायालयाने व्यक्त केले.

क दिनांक ०२.१२.१९८५ रोजीचा विक्री करार *अवैध* ठरविण्यात किंवा तो रद्द करण्याची मागणी करण्यात अपयशी ठरलेल्या प्रतिवादींनी उपनिबंधकांनी दस्तऐवजाची नोंदणी केल्यावर तो रद्द किंवा अमान्य घोषित करण्याचा अधिकार केवळ सक्षम दिवाणी न्यायालयालाच असेल.

ड केवळ नोंदणीसंदर्भात प्रक्रियेला आव्हान देण्यात आल्याने विलंबाने नोंदणी करण्याबाबत प्रतिवादींचे म्हणणे वाहून जाते.

10 हा निकाल प्रतिवादी क्रमांक १, त्यानंतरच्या खरेदीदार (प्रतिवादी क्रमांक २) यांनी दुसऱ्या अपीलाच्या माध्यमातून फेटाळून लावला. अपीलकर्त्याचे विक्रेते प्रतिवादी क्रमांक २ (प्रतिवादी क्रमांक १) यांनी कोणतेही अपील दाखल केले नाही. हे अपील २०१९ चे दुसरे अपील क्रमांक ६४९ म्हणून नोंदविण्यात आले.

11 ०९०६२०२२२ रोजीच्या निर्णयाद्वारे उच्च न्यायालयाने त्यास परवानगी दिली आहे आणि प्रथम अपीलीय न्यायालयाचा निर्णय रद्द बातल ठरवत कनिष्ठ न्यायालयाचा निर्णय कायम ठेवला आणि खटला फेटाळून लावला. उच्च न्यायालयाच्या या निर्णयालाच सध्याच्या अपिलात आव्हान देण्यात आले आहे. उच्च न्यायालयाने निकालाच्या परिच्छेद १२ मध्ये कायद्याचे खालील महत्त्वाचे प्रश्न तयार केले आहेत जे खालीलप्रमाणे आहेत:-

१२. अपिलात उपस्थित केलेले कायद्याचे महत्त्वाचे प्रश्न पुढीलप्रमाणे आहेत:

1 प्रदर्शन ५४ वरील दिनांक ०२.१२.१९८५ च्या विक्री कराराची अंमलबजावणी योग्य रीतीने सिद्ध झाली आहे का;

2 प्रदर्शन ५४ मधील विक्री दस्तऐवज फिर्यादींच्या बाजूने मालकी हक्क दर्शवितो की नाही;

3 ०२.१२.१९८५ रोजीच्या विक्री कराराची अंमलबजावणी व वैधता या विषयावर पहिल्या अपिलीय न्यायालयाचे निष्कर्ष रेकॉर्डवरील पुराव्यांवर आधारित नाहीत का आणि विकृत आहेत का?

13 उच्च न्यायालयाने खालील निष्कर्ष नोंदवले:

अ ०२.१२.१९८५ रोजीचा विक्री करार केवळ विक्रेत्याने स्वाक्षरी केलेला आहे, विक्रेत्यांनी (फिर्यादींच्या बाजूने) स्वाक्षरी केलेला नाही, या एकमेव कारणास्तव अवैध ठरवता येणार नाही.

ब खरेदीदार अल्पवयीन असल्याने विक्री कराराच्या वैधतेवर (फिर्यादींच्या बाजूने) परिणाम होणार नाही.

क ०२.१२.१९८५ च्या विक्री करारासंदर्भात पहिल्या अपिलीय न्यायालयाच्या निष्कर्षांवर टीका करण्यात आली आहे, ज्यात फिर्यादींनी विक्री करार वैधरित्या सिद्ध केलेला नाही असे नमूद करताना ट्रायल कोर्टाने चर्चा केलेल्या आणि विचारात घेतलेल्या रेकॉर्डवरील भौतिक तथ्यांचा विचार न केल्याचे वैधरित्या सिद्ध केले आहे.

ड ०२.१२.१९८५ रोजीचा विक्री दस्त वैध नोंदणीकृत नाही, त्यामुळे फिर्यादींनी दावा केलेल्या कोणत्याही सवलतीसाठी किंवा खटला कायम ठेवण्यासाठी त्यावर विश्वास ठेवता येत नाही, असे ठरविण्यासाठी नोंदणी कायद्यातील तरतुदींचा सविस्तर विचार केला.

14 याचिकाकर्त्यांचे ज्येष्ठ वकील विनय नवरे, प्रतिवादी क्रमांक दोनचे ज्येष्ठ वकील रणजित कुमार आणि प्रतिवादी क्रमांक एकचे वकील हुजेफा अहमदी यांचे म्हणणे ऐकून घेतले आहे.

15 श्री नवरे यांनी अपीलकर्त्यासाठी सादर केलेले म्हणणे थोडक्यात खालीलप्रमाणे देता येईल.

अ प्रतिवादी क्रमांक २ ने अपीलकर्ता क्रमांक १ आणि त्याच्या भावाच्या बाजूने विक्री कराराची अंमलबजावणी करण्यास स्पष्टपणे नकार दिला नाही. त्यांनी

लेखी निवेदनात एवढेच नमूद केले आहे की, असे कोणतेही दस्तऐवज अंमलात आणल्याचे आठवत नाही.

ब प्रतिवादी क्रमांक २ ने साक्षीपेटीत प्रवेश केलेल्या अपीलकर्ता क्रमांक १ ची उलटतपासणी केली नाही. अपीलकर्ता क्रमांक १ ने केवळ प्रतिज्ञापत्रातच नव्हे तर आपल्या जबाबातही स्पष्टपणे नमूद केले होते की, प्रतिवादी क्रमांक २ ने विक्रीचा विचार प्राप्त झाल्यानंतर ०२.१२.१९८५ रोजी विक्री करार ची अंमलबजावणी केली होती.

क प्रतिवादी क्रमांक २ ने अस्पष्ट दावे करत लेखी निवेदन दाखल केले असले तरी उलटतपासणी होऊ नये म्हणून साक्षीपेटीत हजर न राहणे पसंत केले.

ड पहिल्या अपिलीय न्यायालयाने अपीलकर्त्याच्या खटल्याचा निकाल दिला होता परंतु प्रतिवादी क्रमांक २ ने त्याविरुद्ध कोणतेही अपील दाखल केले नव्हते. उच्च न्यायालयात एकमेव अपील प्रतिवादी क्रमांक १ ने दाखल केले होते.

इ नोंदणी किंवा विक्री खताची नोंदणी करताना अवलंबिलेल्या कार्यपद्धतीविषयीचा आक्षेप प्रतिवादी क्रमांक २ ला मुळात उपलब्ध होता परंतु त्याने लेखी निवेदनात तो उपस्थित केला नाही. तसेच प्रतिवादी क्रमांक २ ने अपीलकर्ता क्रमांक १ ची उलटतपासणी केली नाही किंवा त्याने साक्षीपेटीत

प्रवेश केला नाही किंवा खटल्याचा निकाल देणाऱ्या पहिल्या अपिलीय न्यायालयाच्या निर्णयावर शिक्कामोर्तब केले नाही.

फ प्रतिवादी क्रमांक २ अपीलकर्त्यांच्या बाजूने विक्री कराराला आव्हान देण्याचा एकमेव मार्ग म्हणजे एकतर प्रतिदावा किंवा स्वतंत्र खटल्याद्वारे नोंदणी प्राधिकरणाला विनंती करून विक्री करार रद्द करण्याची विनंती करणे, जे त्याने न करण्याचा निर्णय घेतला.

ज प्रतिवादी, विशेषत: प्रतिवादी क्रमांक २ यांनी कोणताही प्रतिदावा दाखल केलेला नसल्याने अपीलकर्ता क्रमांक १ व त्याच्या भावाच्या बाजूने दिनांक ०२.१२.१९८५ च्या विक्री कराराची अंमलबजावणी व नोंदणीच्या वैधतेचा प्रश्न तपासता आला नाही.

झ तब्बल २६ वर्षांनंतर नोंदणी प्रक्रियेच्या वैधतेबाबत किंवा नोंदणी अधिकाऱ्यांकडून विक्री कराराच्या नोंदणीसंदर्भात कनिष्ठ न्यायालयाने कोणताही मुद्दा मांडला नाही. असा मुद्दा न मांडता ट्रायल कोर्टाने नोंदणी प्रक्रियेसंदर्भातील निष्कर्ष नोंदविण्यात आणि नोंदणी अधिकाऱ्यांवर भाष्य करताना गंभीर त्रुटी आणि पेटंट बेकायदेशीरपणा केला. उच्च न्यायालयानेही हाच बेकायदेशीरपणा केला.

न नोंदणी साठी रजिस्ट्रारसमोर सादर केलेल्या विक्री करारासाठी कायद्यानुसार कोणतीही मर्यादा नाही, अशा दस्तऐवजाची नोंदणी ठराविक कालावधीत व्हावी. सादरीकरणाच्या तारखेपासून नोंदणीच्या तारखेपर्यंत २६ वर्षांचे अंतर असले तरी काही फरक पडणार नाही आणि विक्री करार एकदा नोंदणी झाल्यानंतर अंमलबजावणीच्या तारखेशी संबंधित असेल.

ल ०२.१२.१९८५ रोजी विक्री कराराची विधिवत अंमलबजावणी करण्यात आली आणि त्यानंतर ०५.१२.१९८५ रोजी नोंदणीसाठी सादर करण्यात आली, यावरून प्रतिवादी क्रमांक २ ने त्याच तारखेला म्हणजे ०२.१२.१९८५ रोजी सर्व्हे क्रमांक १३/१ च्या उर्वरित अर्ध्या भागासाठी अपीलकर्त्याच्या तारणाच्या बाजूने विक्री करार केला होता आणि पुढे तारणांच्या बाजूने विक्री करारनामा ही नोंदणीसाठी सादर करण्यात आला होता. ज्यावर अपीलकर्त्याने नोंदणीसाठी विक्री पत्र सादर केले. त्यानंतर तारणांच्या विक्री पत्राची नोंदणी करण्यात आली. मात्र, मुद्रांक शुल्कातील त्रुटींमुळे अपीलकर्ता क्रमांक एकचा विक्री करार नोंदणीसाठी प्रलंबित राहिला आणि अखेर २०११ मध्ये त्रुटी दूर झाल्यानंतर त्याची नोंदणी करण्यात आली.

र २६ वर्षांनंतरही अपीलकर्त्याच्या विक्री कराराची नोंदणी केवळ त्या आधारावर दोषी आहे असे म्हणता येणार नाही. घटनेच्या कलम २२६ अन्वये नोंदणी विभागाच्या वरिष्ठ अधिकाऱ्यांसमोर किंवा उच्च न्यायालयात या नोंदणीला कधीही आव्हान देण्यात आले नाही. आजपर्यंत प्रतिवादी क्रमांक २ ने अंमलबजावणी न केल्याच्या कारणास्तव किंवा कोणत्याही मंचासमोर नोंदणी सदोष असल्याच्या कारणास्तव अपीलकर्त्याच्या बाजूने या विक्री कराराला कोणतेही आव्हान देण्यात आलेले नाही.

व अर्जदार क्रमांक १ च्या जबाबाचा संदर्भ असा देण्यात आला आहे की अपीलकर्ता क्रमांक १ ने कोठेही विक्रीचा विचार केला नाही असे नमूद केले नाही परंतु त्याने फक्त असे नमूद केले आहे की त्याने रु.४०,०००/- ची विक्री किंमत भरली आहे हे दर्शविण्यासाठी कोणतीही कागदपत्रे रेकॉर्डवर ठेवली नाहीत.

त्र प्रतिवादी क्रमांक १ च्या वतीने मांडण्यात आलेला युक्तिवाद की अपीलकर्ता क्रमांक १ अल्पवयीन होता, त्यामुळे विक्री करार अमान्य होता, प्रतिवादींना फारसा फायदा होत नाही कारण विक्री करारात अल्पवयीन असल्याचे नमूद केलेल्या अपीलकर्ता क्रमांक १ च्या भावाच्या वतीने त्याच्या आईने योग्य

प्रतिनिधित्व केले, नैसर्गिक पालक. अशा प्रकारे, अपीलकर्ता क्रमांक 1 च्या भावाच्या बाबतीत ही विक्री कोणत्याही परिस्थितीत वैध असेल.

ट प्रतिवादी क्रमांक १ व २ यांची संगनमत प्रतिवादी क्रमांक २ च्या वर्तणुकीवरून अधिक स्पष्ट झाली; की त्याने अपीलकर्ता क्रमांक १ ची उलटतपासणी केली नाही; त्याने केले नाही

साक्षी पेटीत प्रवेश करा; त्याने कोणताही पुरावा दिला नाही आणि; त्यांनी उच्च न्यायालयात कोणतेही अपील दाखल केले नाही.

ढ अलका बोस विरुद्ध परमात्मा देवी आणि इतर प्रकरणात या न्यायालयाच्या निकालावर रिलायन्स ठेवण्यात आली [3]होती ज्यामध्ये या न्यायालयाने असे निरीक्षण नोंदवले होते की भारतात एकट्या विक्रेत्याने स्वाक्षरी केलेला विक्रीचा करार आणि खरेदीदाराला दिलेला ताबा आणि खरेदीदाराने स्वीकारलेला ताबा हा नेहमीच वैध करार मानला गेला आहे.

यं शेवटी, असे सादर केले गेले की प्रतिवादी क्रमांक १, नंतरचा खरेदीदार *प्रामाणिक* खरेदीदार नव्हता. प्रतिवादी क्रमांक १ च्या बाजूने विक्री करारामध्ये एक कलम आहे की मालमत्ता कोठे आहे त्याप्रमाणे विकली जात होती

3[2008] 17 एससीआर 822: (2009) 2 एससीसी 582

ज्यावरून स्पष्टपणे दिसून येते की प्रतिवादी क्रमांक १ ला अपीलकर्त्याच्या बाजूने विक्री कराराची आणि त्यांच्या ताब्याबद्दल माहिती होती.

म अशा युक्तिवादांवर अपीलकर्त्यांच्या वकिलांनी युक्तिवाद केला की, अपील मंजूर करण्यात यावे, उच्च न्यायालयाचा आक्षेपार्ह आदेश रद्द करण्यात यावा आणि पहिल्या अपीलीय न्यायालयाचा आदेश कायम ठेवण्यात यावा.

16 प्रतिवादी क्रमांक २ ची बाजू मांडणारे ज्येष्ठ वकील श्री. रणजित कुमार यांनी सविस्तर युक्तिवाद केला ज्याची आपण थोड्या वेळाने नोंद घेऊ. मात्र, प्रतिवादी क्रमांक २ ने अपीलकर्ता क्रमांक १ ची उलटतपासणी का केली नाही, प्रतिवादी क्रमांक २ ने लेखी जबाबात नमूद केलेल्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ साक्षीपेटीत प्रवेश का केला नाही, कोणतेही पुरावे त्यांनी का दिले नाहीत आणि खटल्याचा निकाल देणाऱ्या पहिल्या अपिलीय न्यायालयाच्या निर्णयाविरुद्ध प्रतिवादी क्रमांक २ ने दुसरे अपील का केले नाही, याचे कोणतेही स्पष्टीकरण त्यांनी दिले नाही. प्रतिवादी क्रमांक २ च्या वतीने सादर केलेल्या निवेदनांचा सारांश खालीलप्रमाणे आहे:

अ २६ वर्षांनंतर अपीलकर्त्याच्या बाजूने विक्री करार ाची नोंदणी करण्यात आली, यावर अधिक भर देण्यात आला आहे.

ब प्रतिवादी क्रमांक १ च्या बाजूने विक्री करारासंबंधीच्या युक्तिवादाच्या संदर्भात असे म्हणणे आहे की, स्थानिक आदिवासी लोकांनी खटल्याच्या मालमत्तेवर अतिक्रमण केल्यामुळे प्रतिवादी क्रमांक २ वर स्पष्ट आणि रिक्त ताबा देण्याची कोणतीही जबाबदारी येऊ नये म्हणून हे कलम घालण्यात आले.

क याचिकाकर्त्याने दाखल केलेला खटला सुनावणीयोग्य नव्हता कारण मालकी हक्काच्या घोषणेचा कोणताही दिलासा मागितला गेला नव्हता आणि प्रतिवादी क्रमांक १ च्या बाजूने केलेला ०३.१२.२०१० रोजीचा विक्री करार रद्द करण्यासाठी आणि पुढे कायमस्वरूपी मनाई आदेश देण्यासाठी केवळ दिलासा देण्यात आला होता. हे जाणूनबुजून करण्यात आले कारण घोषणेसाठी वेळेची मर्यादा असेल.

ड एकदा युक्तिवादांची देवाणघेवाण झाली आणि मुद्दे तयार झाले, की दोन्ही पक्षांवर त्यांची प्रकरणे प्रस्थापित करण्याची जबाबदारी असेल आणि काही मुद्द्यांच्या संदर्भात भार केवळ प्रतिवादीवरच असेल, असा युक्तिवाद अपीलकर्त्याने करणे चुकीचे ठरेल.

इ अर्जदार क्र.१ ने कबूल केले आहे की त्याला बँकेचा तपशील, धनादेश क्रमांक, धनादेशाची तारीख इ. माहिती नव्हती आणि विक्री दस्तऐवजात नमूद

केल्याखेरीज रु.४०,०००/- भरल्याचे दर्शविणारी कोणतीही कागदपत्रे आपल्याकडे नव्हती. तसेच विचार न करता केलेले करार हे अमान्य करार आहेत, असा युक्तिवाद १८७२ च्या कलम २५ मध्ये करण्यात आला.

फ अर्जदार क्रमांक १ ने कबूल केले होते की मालमत्ता त्याच्या नावावर नोंदविली गेली नाही आणि त्याने महसूल अधिकाऱ्यांकडे आपले नाव नोंदविण्यासाठी अर्ज केला होता ज्याचा तो १९९६ पासून पाठपुरावा करीत होता.

न अपीलकर्ता क्रमांक १ ने १९९६ च्या विशेष दिवाणी खटला क्रमांक ८१२ चा युक्तिवाद सादर करण्यास नकार दिला, जो कुटुंबातील सदस्यांमधील फाळणीचा खटला आहे. ०३.१२/२०१० च्या विक्री करारानुसार प्रतिवादी क्रमांक १ च्या बाजूने नोंदवलेल्या उत्परिवर्तन प्रविष्टि क्रमांक ६८८ ला आव्हान न दिल्याची कबुली अपीलकर्ता क्रमांक १ ने दिली आहे.

त्र अपीलकर्ता क्रमांक १ ने कबूल केले की सक्षम प्राधिकरणाकडून मंजुरी आणि पूर्व विक्री परवानगी नव्हती जी सूट मालमत्ता खरेदीसाठी पूर्वअट होती.

य अपीलकर्ता क्रमांक १ ने कबूल केले की विक्री करारात "रोकड" हा शब्द काढला गेला होता आणि त्याच्या जागी "चेक" हा शब्द नमूद करण्यात आला

होता आणि विक्री कराराच्या काही पानांवर त्याच्या आईची पूर्ण स्वाक्षरी नाही तर आद्याक्षरे आहेत.

र अर्जदार क्रमांक १ ने कबूल केले की १९८५ मध्ये नोंदणीसाठी विक्री पत्र कोणी सादर केले होते हे आपल्याला आठवत नाही आणि कबूल केले की तो सादर करणारा नव्हता.

व मालकी हक्काच्या घोषणेचा दिलासा मागितला जात नसल्याने खटला ग्राह्य धरला जात नाही, या युक्तिवादाच्या अनुषंगाने **अनाथुलासुधाकर विरुद्ध पी. बुची रेड्डी अँड ओर्स**[4] या खटल्यात या न्यायालयाच्या निर्णयावर अवलंबून ठेवण्यात आले.आणि **राघवेंद्रशरण सिंह विरुद्ध राम प्रसन्न सिंह एलआर.**[5]

ल ०२.१२.१९८५ रोजी विक्री करार च्या अंमलबजावणीच्या वेळी आपण अल्पवयीन होतो आणि विक्री दस्तऐवजात आपण १८ वर्षे असल्याचे दर्शविलेले वय चुकीचे असल्याचे अपीलकर्ता क्रमांक १ ने आपल्या जबाबात कबूल केले होते. अधिनियम १८७२ च्या कलम ११ अन्वये अल्पवयीन व्यक्ती करार करण्यास सक्षम नाही आणि अपीलकर्ता क्रमांक १ ने विक्री कराराच्या वेळी तो अल्पवयीन असल्याचे मान्य केल्यामुळे हा करार रद्द होईल.मथाई मथाई विरुद्ध

4[२००८] ५ एससीआर ३३१: (२००८) ४ एससीसी ५९४, (संबंधित परिच्छेद १३-१६, २१)

5[2019] 4 एससीआर 1069: (2020) 16 एससीसी 601 (पैरा 7-10)

जोसेफ मेरी अँड ओर्स **या खटल्यात रिलायन्सला या न्यायालयाच्या निकालावर ठेवण्यात आले होते.**[6]

झ पुराव्याचा भार फिर्यादीवर होता, ज्याने तो वैध विक्री असल्याचे सिद्ध करण्यासाठी 02.12.1985 च्या विक्री दस्तऐवजाचा आधार घेतला आहे. खटल्याच्या मालमत्तेत अपीलकर्ते आपला हक्क, मालकी हक्क आणि हित सिद्ध करण्यात अपयशी ठरल्याचा निष्कर्ष ट्रायल कोर्टाने नोंदविल्याने प्रतिवादी क्रमांक २ वर जबाबदारी ढकलली जाणार नाही आणि प्रतिवादी क्रमांक २ ला साक्षीपेटीत प्रवेश करण्याची आवश्यकता किंवा आवश्यकता नाही कारण त्याचा कोणताही परिणाम होणार नाही. स्मृती देबबर्माविरुद्ध प्रभा रंजन देबबर्मा **या खटल्यात या न्यायालयाच्या निकालावर रिलायन्सची बाजू मांडण्यात आली होती.**[7]

म भारतीय पुरावा कायदा १८७२ च्या कलम ११४ चा संदर्भ[8] देत न्यायालयाने काही तथ्ये अस्तित्वात असल्याचा अंदाज व्यक्त केला आहे, असे नमूद करण्यात आले होते की, जरी वरील अंदाज खंडनीय असला तरी अपीलकर्ता

6[2014] 5 एससीआर 621: (2015) 5 एससीसी 622 (पैरा 16-19)

7[2023] 1 एससीआर 355: (2023) एससीसी ऑन लाइन एससी 9 (पैरा 35)

8 पुरावा कायदा

क्रमांक एकने आपल्या उलटतपासणीत विविध कबुली दिल्या आहेत ज्या निर्णय घेण्यासाठी पुरेशा आहेत

त्याच्यावरील खटल्याचे भवितव्य, प्रतिवादी क्रमांक २ ने त्याची उलटतपासणी करणे किंवा साक्षीपेटीत प्रवेश करणे आवश्यक नव्हते. **कुंदा व महादेव सुपारे व ओर्स विरुद्ध हरिभाऊ पुत्र हुसेन सुपारे या खटल्यात या न्यायालयाच्या निर्णयावर शिक्कामोर्तब करण्यात आले.**[9]

भ याचिकाकर्ते क्रमांक १ हे देखील मान्य करतात की मुद्रांकांचे अनुक्रम क्रमांक चालू नाहीत आणि प्रतिवादी क्रमांक १ च्या बाजूने २०१० चा विक्री करार नोंदविला गेला तेव्हा विक्री कराराची नियमित नोंदणी प्रक्रिया पूर्ण झाली नव्हती.

ग मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२ च्या कलम ५४[10] आणि नोंदणी कायद्याच्या कलम १७ व ४९ चा आधार घेत असा युक्तिवाद करण्यात आला आहे की, स्थावर मालमत्तेशी संबंधित अनोंदणीकृत दस्तऐवजाच्या आधारे कोणतेही मालकी हक्क दिले जाणार नसल्याने अनोंदणीकृत विक्री करार पुराव्यानिशी मिळू शकला नसता. त्यामुळे प्रतिवादी क्रमांक २ हा खटल्याच्या

9 (२०१४) ५ मा. एल.जे.726 (परिच्छेद 8)

10 टीपी ॲक्ट

मालमत्तेचा मालक राहिला आणि त्यावर वैध मालकी हक्क होता. रिलायन्सने खालील निर्णय दिले आहेत:

- रघुनाथ आणि ओआरएस. व्ही. एस. केदार नाथ; [11]
- बोंदर सिंग आणि ओआरएस विरुद्ध निहाल सिंग अँड ओर्स.;[12]
- सूरज लॅम्प्स अँड इंडस्ट्रीज प्रायव्हेट लिमिटेड विरुद्ध हरयाणा राज्यआणि ए.एन.आर.;[12]
- एस. कलादेवी विरुद्ध व्ही. आर. सोमसुंदरम आणि ओआरएस.;[14] आणि
- मेसर्स पॉल रबर इंडस्ट्रीज प्रायव्हेट लिमिटेड विरुद्ध अमित चंदमित्रा आणि ए. एन.[15]

अ अखेरीस असे सादर करण्यात आले की, दिनांक ०२.१२.१९८५ च्या विक्री कराराच्या नोंदणीसाठी बंधनकारक कायदेशीर अटींची पूर्तता न केल्याने तो नोंदणीकृत विक्री करार मानला जाऊ शकत नाही.

ब वरील युक्तिवाद सविस्तर करण्यासाठी पुढील तथ्ये सांगितली गेली:

11[१९६९] ३ एससीआर ४९७ : (१९६९) १ एससीसी ४९७ (ते ३) १२ [२००३] २ एससीआर ५६४ : (२००३) ४ एससीसी १६१ (ते ५)

12[2009] 9 एससीआर 1048: (2009) 7 एससीसी 363 (पॅरा 15-18) 14 [2010] 4 एससीआर 515: (2010) 5 एससीसी 401 [पॅरा 12,13,15] 15 [2023] 14 एससीआर 28: एसएलपी नंबर 15774 ऑफ 2023.

अ) अपीलकर्ता क्रमांक १ ने आपल्या उलटतपासणीत (पृ.१३५ वर) कबूल केले आहे की प्रतिवादी क्रमांक १ (मूळ विक्रेता) यांना १४.०६.२०११ रोजी नोंदणीची प्रक्रिया पूर्ण करण्यासाठी बोलावले गेले नव्हते आणि नोंदणी पूर्ण झाल्याबद्दल विक्री कराराच्या शेवटच्या पानावर उपनिबंधकाची मान्यता नाही. त्यामुळे नोंदणी प्रमाणपत्र म्हणजे काय हे सांगणाऱ्या कलम ६० च्या निकषांची पूर्तता होत नाही आणि त्यामुळे १४.०६.२०११ रोजी कथित विक्री दस्त ची वैध नोंदणी झाली नाही आणि म्हणूनच कथित विक्री दस्त दिनांक ०२.१२.१९८५ हा नोंदणीकृत विक्री करार मानला जाऊ शकत नाही.

ब भारतीय मुद्रांक कायदा १८९९ च्या कलम ३२ आणि अधिनियम १९०८ च्या कलम १७ आणि २० चे उल्लंघन करून हा कथित विक्री करार नोंदविण्यात आला आहे. टीपी ॲक्टच्या कलम ५४ अन्वये आवश्यक अटही पूर्ण झाली नाही. ते नोंदीवरून तसेच अपीलकर्ता क्रमांक एकच्या मान्यतेवरून स्टॅम्पच्या अनुक्रमांक क्रमांकावरून ते सातत्यपूर्ण नसल्याचे स्पष्ट होते.

क मुद्रांक कायद्याच्या कलम ३२ नुसार जिल्हाधिकाऱ्यांकडे कोणतेही साधन आणले तर जिल्हाधिकारी मुद्रांक शुल्क ठरवू शकतात. सद्य:स्थितीत कथित विक्री करारअसे दर्शवितो की सादरीकरणाच्या वेळी रु.१६००/- चा स्टॅम्प

देण्यात आला होता परंतु दिनांक १४.०६.२०११ रोजी उपनिबंधकांनी रु.२२००/- ची अतिरिक्त रक्कम व रु.५००/- दंड स्वीकारला परंतु मुद्रांक शुल्क निश्चित करण्यासाठी जिल्हाधिकाऱ्यांकडे पाठविण्यात आल्याचे दर्शविण्यासाठी कोणतेही समर्थन नाही आणि तुटपुंजे मुद्रांक शुल्क चिकटविण्यात आल्याचे विक्री दस्तऐवजात दर्शविलेले नाही. मुद्रांक कायद्याच्या कलम ३३ व ३४ नुसार जिल्हाधिकाऱ्यांना कागदपत्रे जप्त करण्याचा अधिकार आहे.

ड कायद्याच्या कोणत्या तरतुदीनुसार उपनिबंधकांनी २६ वर्षांनंतर तुटीचे शुल्क स्वीकारले हे या कथित विक्री करारात दिसत नाही आणि ते इतके दिवस प्रलंबित का ठेवण्यात आले, याचे कोणतेही कारण देण्यात आलेले नाही. ई) कथित विक्री करार उपनिबंधकांसमोर सादर केल्याचे मान्य न करता युक्तिवादासाठी गृहीत धरले तरी ते २६ वर्षे बेवारस होते आणि म्हणूनच कलम ८५ च्या अंमलबजावणीद्वारे दोन वर्षांहून अधिक काळ दावा न केलेली कागदपत्रे नष्ट करणे आवश्यक आहे.

फ) नोंदणी प्रक्रियेच्या वेळी कन्व्हेयन्स डीडवर छायाचित्र लावणे बंधनकारक केले जात नाही. **वीणासिंग (मृत) टीएचआर एलआर जिल्हा निबंधक/**

अतिरिक्तजिल्हाधिकारी यांच्या प्रकरणात रिलायन्सची नियुक्ती करण्यात आली.[13]

17 प्रतिवादी क्रमांक १ चे वकील हुजेफा अहमदी यांनी प्रामुख्याने या मुद्द्यावर भर दिला आहे की, प्रतिवादी क्रमांक १ हा *प्रामाणिक* खरेदीदार होता आणि त्याने योग्य ती दक्षता घेतली होती, त्यामुळे त्याच्या बाजूने केलेले विक्री करार रद्द करण्याचे कोणतेही औचित्य राहणार नाही.

18 श्री अहमदी यांनी असेही विस्तृतपणे सादर केले आहे की अपीलकर्ता क्रमांक १ दाव्याचा आधार म्हणजेच ०२.१२.१९८५ च्या विक्री दस्तऐवज सिद्ध करण्यात अपयशी ठरला होता आणि म्हणूनच त्याने खटल्याच्या मालमत्तेत कोणताही हक्क, मालकी हक्क किंवा व्याज मिळविले नव्हते. त्यामुळे प्रतिवादी क्रमांक २ ला २०१० मध्ये प्रतिवादी क्रमांक १ च्या बाजूने विक्री करार ची अंमलबजावणी करण्याचा अधिकार होता. प्रतिवादी क्रमांक २ ची बाजू मांडणारे विद्वान ज्येष्ठ वकील श्री. रणजित कुमार यांच्या युक्तिवादात आधीच नमूद केलेले आणि वर नमूद केलेले काही प्रवेश दर्शविण्यासाठी त्यांनी अपीलकर्ता क्रमांक १ च्या विधानाचा ही संदर्भ दिला आहे. कोणतीही सूचना न देता किमतीच्या प्रामाणिक खरेदीसंदर्भात मुख्य

13[2022] 3 एससीआर 736: (2022) 7 एससीसी 1

युक्तिवाद करताना त्यांनी टीपी ॲक्ट १८८२ च्या कलम ४१ चा संदर्भ दिला.[14] रिलायन्सने खालील निर्णय दिले आहेत:

1 **सुखविंदर सिंग विरुद्ध जगरूप सिंग आणि एएनआर.,**[15]

2 **सीताकाठी ट्रस्ट मद्रास विरुद्ध कृष्णवेणी,**[16]

3 **हंसा व्ही गांधी विरुद्ध दीप शंकर रॉय,**[17]

4 **हरदेव सिंग विरुद्ध गुरमेल सिंग,**[18]

५ **राघवेंद्र शरण सिंह विरुद्ध राम प्रसन्न सिंह बी. एल.**[19]

19 अतिरिक्त लेखी युक्तिवादात, प्रतिवादी क्रमांक १ ने या न्यायालयाच्या दोन निर्णयांवर अधिक अवलंबून ठेवले आहे, कारण अल्पवयीन मुलगा जरी सूडखोर असला तरी त्याच्याशी केलेला विक्री करार *अवैध* ठरेल. ही दोन प्रकरणे म्हणजे **मथाई विरुद्ध मथाई,**[20] आणि २०२४ **च्या दिवाणी अपील क्रमांक** २५९१ **@ एसएलपी (दिवाणी) क्रमांक** २३६५५ **ऑफ** २०१९**, कृष्णवेणी विरुद्ध एम. ए. शगुल हमीद आणि आणखी एका** प्रकरणात १५.०२.२०२४ **रोजी दिलेला आणखी एक**

---

14 टीपी ॲक्ट

15[2020] 1 एससीआर 512: 2020 एससीसी ऑनलाइन एससी 86

16[2022] 1 एससीआर 322: (2022) 3 एससीसी 150

17 (2013) 12 एससीसी 776

18[2007] 2 एससीआर 141: (2007) 2 एससीसी 404

19[2019] 4 एससीआर 1069: (2020) 16 एससीसी 601

20 (2015) 5 एससीसी 622

निकाल. तसेच या न्यायालयाच्या **दिनांक १५.०२.२०२४ च्या सी.ए.क्र.००२४५८, बाबासाहेब धोंडिबा कुरे विरुद्ध राधा विठोबा बर्डे** या खटल्यातील आणखी एका निकालावर अवलंबून राहून अधिनियम १९०८ च्या कलम १७ नुसार विक्री कराराची नोंदणी करतानाच विक्रीद्वारे वाहतूक केली जाईल, असा युक्तिवाद करण्यात आला. शेवटी, मालकी हक्क जाहीर करण्यासाठी कोणताही दिलासा मागितला गेला नसल्यामुळे हा खटला सुनावणीयोग्य नाही, ज्यासाठी तहसीलदार, अर्बन इम्प्रूव्हमेंट ट्रस्ट च्या प्रकरणात या न्यायालयाच्या निर्णयावर अवलंबून ठेवण्यात आले होते आणि

एल.आर.एस. व इतरांच्या माध्यमातून ए.एन.आर.विरुद्ध गंगाबाई मेनारिया (मृत) .[21]

20 अशा प्रकारे प्रतिवादींच्या दोन्ही विद्वान वरिष्ठ वकिलांनी युक्तिवाद केला की अपील योग्य नाही आणि ते फेटाळले जाऊ शकते.

21 सादर केलेले सादरीकरण आणि रेकॉर्डवरील सामग्रीचे अवलोकन यावरून प्रस्तुत अपीलात खालील मुद्दे/प्रश्न विचारार्थ उभे राहतात.

1 ०२.१२.१९८५ रोजीचा विक्री करार प्रतिवादी क्रमांक २ ने केला आहे का?

2 ०२.१२.१९८५ च्या विक्री करारासंदर्भात विक्री मूल्य देण्यात आले होते का?

21[2024] 2 एससीआर 650: (2024) 2 एससीआर 650

3 ०२.१२.१९८५ रोजीचा विक्री करार ०५.१२.१९८५ रोजी नोंदणीसाठी सादर करण्यात आला होता की नाही?

4 ०२.१२.१९८५ च्या विक्री कराराची नोंदणी करण्यास उशीर होणे प्राणघातक ठरेल का?

5 विक्री कराराने विक्रेत्यांच्या बाजूने निर्माण केलेला अधिकार नामांतर मुळे हिरावून घेतला जाईल का?

6 ०२.१२.१९८५ नंतर प्रतिवादी क्रमांक २ ला खटल्याच्या मालमत्तेत काही अधिकार, मालकी हक्क किंवा व्याज शिल्लक होते का?

7 विक्रेते अल्पवयीन असल्याचा आरोप असल्याने दिनांक ०२.१२.१९८५ रोजीचा विक्री करार अवैध होता का?

8 प्रतिवादी क्रमांक १ ०३.१२.१९८५ च्या नंतरच्या विक्री कराराद्वारे मूल्यासाठी *प्रामाणिक* खरेदीदार होता का?

22 पक्षकारांच्या वकिलांनी मांडलेल्या युक्तिवादांचा विचार केल्यानंतर वर नमूद केलेल्या मुद्द्यांवर आमचे विश्लेषण खालीलप्रमाणे आहे. उपस्थित केलेले मुद्दे/प्रश्न एकमेकांशी जोडलेले असल्याने ते आमच्या विश्लेषणात एकत्र घेण्यात आले आहेत.

23 प्रारंभी, विक्री कराराची प्रमाणित / झेरॉक्स प्रत दिनांक ०२.१२.१९८५ रोजी नोंदणीसाठी सादर केली गेली, ज्याची प्रत या न्यायालयाच्या निर्देशानुसार दोन्ही बाजूंनी दाखल केली होती. आम्ही विक्री कराराचा बारकाईने अभ्यास केला आहे. वरील अवलोकनावरून खालील बाबी लक्षात येऊ शकतात:

१ स्टॅम्प पेपर २९.११.१९८५ रोजी खरेदी करण्यात आला होता.

(२) दस्तऐवज ०२.१२.१९८५ रोजी तयार करून त्याची अंमलबजावणी करण्यात आली

(३) ५.१२.१९८५ रोजी उपनिबंधकांसमोर दस्तऐवज सादर करण्यात आला.

वापरलेल्या स्टॅम्प पेपरची एकूण किंमत १,६००/- रुपये होती.

(४) प्रतिवादी क्रमांक २, विक्रेत्याने दस्तऐवज सादर केला.

(५) दस्तऐवजावर प्रतिवादी क्रमांक २ अनीस इस्माईल खोजा, साक्षीदारांची स्वाक्षरी आहे आणि त्यात उपनिबंधकांची ही स्वाक्षरी आहे.

(६) योग्य मुद्रांक शुल्क न भरल्याबद्दल कागदपत्रे जप्त करण्यात आली. परंतु दिनांक १४.६.२०११ रोजी रु.२२००/- मुद्रांक शुल्कातील त्रुटी, रु.५००/- दंड व रु.७००/- ची इतर वैधानिक देयके भरल्यानंतर अखेर पान क्रमांक १४१-१४७ वरून त्याची नोंद पुस्तक क्रमांक १ मध्ये करण्यात आली.

(७) दस्तऐवजावर केवळ विक्रेता, सत्यापित साक्षीदार यांच्या स्वाक्षऱ्या नसतात आणि उपनिबंधकांची आवश्यक मान्यता देखील असते. यावरून हे स्पष्ट होते की,

विक्री करार ०२.१२.१९८५ रोजी अंमलात आणून ५.१२.१९८५ रोजी उपनिबंधकांसमोर सादर करण्यात आला. त्यानंतर १४.०६.२०११ रोजी त्याची नोंदणी करण्यात आली.

29 ट्रायल कोर्ट आणि उच्च न्यायालयाने या आधारावर कार्यवाही केली होती की प्रतिवादी क्रमांक १ - विक्रेत्याने (प्रतिवादी क्रमांक 2) विक्री कराराची अंमलबजावणी नाकारली होती आणि त्याचा कोणताही विचार झाला नसल्याचा इन्कार केला होता. कनिष्ठ न्यायालय आणि उच्च न्यायालय या दोन्ही न्यायालयांनी घेतलेला हा आधार रेकॉर्डवरील युक्तिवाद आणि खटल्यादरम्यान सादर केलेल्या पुराव्यांच्या विरुद्ध आहे. पुराव्यांचा स्पष्ट पणे चुकीचा अर्थ लावला जातो. परिच्छेद ७ मधील लेखी निवेदनात प्रतिवादी क्रमांक १ (विक्रेत्याने) असे म्हटले आहे की विक्री करार केल्याचे आठवत नाही. त्यांनी लेखी निवेदनात कुठेही स्पष्टपणे नाकारले नाही की त्यांनी विक्री करार ाची अंमलबजावणी केली नाही किंवा विक्री करारावरील स्वाक्षरी त्यांच्या स्वाक्षऱ्या नाहीत. त्यामुळे ज्या आधारावर ट्रायल कोर्ट आणि उच्च न्यायालयाने कारवाई केली, ती च रेकॉर्डवरील सामग्रीच्या विरुद्ध आहे. प्रतिवादी क्रमांक १ विक्रेता (प्रतिवादी क्रमांक २) याने आपल्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ आणि ते सिद्ध करण्यासाठी साक्षीपेटीत प्रवेश केला नाही

किंवा आपल्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ तोंडी किंवा कागदोपत्री कोणताही पुरावा सादर केला नाही, हे ही दोन्ही न्यायालये विचारात घेण्यात अपयशी ठरली. विक्री कराराच्या अंमलबजावणीची आठवण न येण्याच्या लेखी निवेदनातील अस्पष्ट विधानाला फाशी नाकारणे मानण्याचे कोणतेही औचित्य नव्हते. प्रतिवादी क्रमांक १ - विक्रेता जाणीवपूर्वक आणि खोडसाळपणे विक्री करारावर स्वाक्षरी नाकारत होता किंवा उपनिबंधकांसमोर त्याचे सादरीकरण नाकारत होता किंवा विक्रीचा कोणताही विचार केला नव्हता. कनिष्ठ न्यायालय आणि उच्च न्यायालय चतुराईने मसुदा तयार करण्याच्या आणि प्रतिवादी क्रमांक एकच्या अस्पष्ट विधानाच्या जाळ्यात अडकले.

30 कनिष्ठ न्यायालय आणि उच्च न्यायालयाने प्रतिवादी क्रमांक १- विक्रेत्याने (प्रतिवादी क्रमांक २) ०२.१२.१९८५ च्या विक्री करारासंदर्भात कोणताही विक्री विचार घेण्यास नकार दिला आहे हे नोंदवण्यात स्पष्ट चूक केली. प्रतिवादी क्रमांक १ ने दाखल केलेल्या लेखी जबाबात असे कोणतेही विधान केलेले नाही. जर त्याने असे विधान केले असते तर तो फाशीची कबुली देत असेल पण विचार न करता. दोन्ही न्यायालयांनी पुन्हा एकदा अपीलकर्ता क्रमांक १ (पीडब्ल्यू -१) च्या साक्षीचा चुकीचा अर्थ लावला ज्यात त्याने म्हटले की त्याच्याकडे विचार भरल्याचा कोणताही पुरावा नाही की विक्रीचा विचार केला गेला नाही. पुरावा कायद्याच्या कलम ११४ आणि अधिनियम, १९०८ च्या कलम १७

नुसार अन्यथा सिद्ध झाल्याशिवाय नोंदणीकृत दस्तऐवजामध्ये अचूकतेचा अंदाज असतो. सध्याच्या प्रकरणात तसा कोणताही पुरावा नाही.

31 प्रतिवादी क्रमांक १ ने साक्षीपेटीत प्रवेश केलेला नाही आणि कोणताही पुरावा सादर केलेला नाही, हे कनिष्ठ न्यायालय आणि उच्च न्यायालयाचे केवळ अनुमान होते की प्रतिवादी क्रमांक १ ने विक्रीचा विचार घेण्यास नकार दिला.

32 वरील दोन तथ्यात्मक त्रुटींच्या आधारे ट्रायल कोर्ट आणि उच्च न्यायालयाने चुकीच्या पद्धतीने विक्री कराराची अंमलबजावणी सिद्ध करण्यासाठी आणि विक्री विचाराचा भरणा करण्यासाठी फिर्यादीवर भार टाकला. अशा प्रकारे संबंधित निकालात कायदा आणि वस्तुस्थिती या दोन्हींची स्पष्ट त्रुटी आहे.

33 हे अपील इतर अनेक कारणांवरून मान्य केले जाणे आवश्यक आहे जे आम्ही येथे आणि नंतर हाताळत आहोत.

अ प्रतिवादी क्रमांक २ ने हे वादग्रस्त नाही की ०२.१२.१९८५ रोजी त्यांनी परम उमाकांत मिश्रा आणि सोहरधा मिश्रा या अपीलकर्त्यांच्या तारणाच्या बाजूने सर्व्हे क्रमांक १३/१ च्या उर्वरित भागासंदर्भात दुसरा विक्री करार केला होता. तारणाच्या बाजूने हा विक्री करार अपीलकर्त्याच्या विक्री कराराच्या त्याच तारखेला म्हणजेच ०५.१२.१९८५ रोजी नोंदणीसाठी सादर करण्यात आला आणि त्यानंतर त्याची

विधिवत नोंदणी करण्यात आली. प्रतिवादी क्रमांक २ ने या विक्री कराराला तारणांच्या बाजूने कधीही आव्हान दिलेले नाही. अशा प्रकारे हे स्पष्ट होते की अपीलकर्त्यांच्या कुटुंबातील सदस्यांनी आणि तारणांनी प्रतिवादी क्रमांक २ कडून ३.४० हेक्टर चे संपूर्ण सर्वेक्षण क्रमांक १३/१ समान समभागांमध्ये दोन स्वतंत्र कागदपत्रांद्वारे समान समभागांमध्ये खरेदी केले जे एकाच तारखेला अंमलात आणले गेले आणि त्याच दिवशी नोंदणीसाठी सादर केले गेले. वरील बाबींच्या संदर्भात प्रतिवादी क्रमांक २ च्या वरिष्ठ वकिलांना विशेष प्रश्न विचारण्यात आला असतानाही, कोणतेही उत्तर देण्यात आले नाही. प्रतिज्ञापत्रात तारणांच्या बाजूने विक्री करारासंदर्भात विशिष्ट तरतूद करण्यात आली होती. प्रतिवादी क्रमांक २ ने तारणाच्या बाजूने विक्री कराराबाबत दाखल केलेल्या लेखी निवेदनात कोणताही स्पष्ट नकार नाही. फिर्यादीवर जबाबदारीचे कडक पुरावे ठेवून सर्वसाधारण नकार देण्यात आला आहे.

ब प्रतिवादी क्रमांक २ स्पष्टपणे काही किरकोळ त्रुटी आणि किरकोळ तांत्रिक बाबींचा फायदा घेऊ इच्छित आहे आणि स्वत: परस्परविरोधी याचिकादेखील घेत आहे.

क 'चेक'द्वारे 'कॅश' (रोच) या शब्दासंदर्भात किरकोळ कटिंग/ओव्हर लिखाण केल्यामुळे विक्री कराराकडे दुर्लक्ष करून नाकारण्याचा प्रयत्न केला जातो. वस्तुस्थिती अशी आहे की प्रतिवादी क्रमांक २ ने साक्षीपेटीत प्रवेश केला नाही की त्याला रोख ने किंवा धनादेशाद्वारे विक्रीचा कोणताही विचार मिळालेला नाही आणि पुढे त्याने विक्री करार ची अंमलबजावणी केली नाही आणि विक्री दस्तावरील स्वाक्षरी आणि अंगठ्याचे ठसे त्याचे नाहीत असे नमूद केले. नोंदणीच्या वेळी घेतलेल्या रजिस्टरमध्ये उपनिबंधक कार्यालयात उपलब्ध असलेल्या स्वाक्षऱ्या आणि अंगठ्याच्या ठशावरही त्यांची स्वाक्षरी नसल्याचे सांगण्यासही ते पुढे आले नाहीत.

ड प्रतिवादीच्या वतीने सादर करण्यात आलेला आणखी एक पैलू असा होता की अपीलकर्ता क्रमांक 1 ने आपल्या जबाबात म्हटले आहे की त्याच्याकडे विक्री विचाराच्या देयकाचा कोणताही पुरावा नाही, अपीलकर्ता क्रमांक १ ने कबूल केले की त्याने विक्रीचा विचार केला नाही हे म्हणणे योग्य नाही. अर्जदार क्रमांक १ ची तपासणी २०१३ नंतर, म्हणजे विक्री कराराच्या तारखेपासून २८ वर्षांच्या अंतरानंतर केली जात होती. त्याने अशी वस्तुस्थिती स्पष्टपणे लक्षात ठेवावी अशी अपेक्षा करता येत नव्हती आणि म्हणून त्याने असे न्याय्य विधान केले की विक्रीचा विचार पास झाल्याचे सिद्ध करणारे कोणतेही दस्तऐवज आपल्याकडे नाहीत. अपीलकर्त्याने

विक्रीचा कोणताही विचार न केल्याची कबुली दिली असे मानणे याचा अर्थ लावला जाणार नाही.

ई विक्रीचा विचार करण्याचा प्रश्न तेव्हाच निर्माण होईल जेव्हा विक्रेत्याने आपल्या युक्तिवादात तसेच आपल्या जबाबात धनादेशाद्वारे किंवा रोख ीने विक्रीचा विचार केला नाही असे विनवणीच्या समर्थनार्थ विशिष्ट विधान केले. अशी कोणतीही विनंती नाही आणि विक्रेत्याने साक्षीपेटीत प्रवेश केला नसल्यामुळे, अशी कोणतीही विनंती असली तरी अशी विनंती सिद्ध करण्यासाठी कोणतेही विधान नाही. त्यामुळे वरील युक्तिवाद अपीलकर्त्याच्या जबाबातील किरकोळ विसंगतीवर आधारित असल्याने प्रतिवादींना कोणताही लाभ मिळू शकत नाही. त्यानुसार हा युक्तिवाद फेटाळला जातो.

फ हा युक्तिवाद नाकारण्याचे आणखी एक कारण आहे. नोंदणीकृत विक्री करार असूनही विक्रीचा विचार केला गेला नाही, असे गृहीत धरले तरी विक्री चा विचार न केल्याच्या कारणास्तव त्या विक्री कराराला आव्हान देणे विक्रेत्याच्या सांगण्यावरून ठरेल. सध्याच्या प्रकरणात, तेथे अशा कारणास्तव विक्री करार अवैध घोषित करणे किंवा रद्द करणे असे कोणतेही आव्हान नाही. त्यामुळे हा युक्तिवादही फेटाळण्याजोगा आहे.

न प्रतिवादींच्या वतीने असायुक्तिवादही करण्यात आला आहे की, अपीलकर्ता क्रमांक १ ने आपल्या जबाबात असे नमूद केले आहे की नोंदणीसाठी दस्तऐवज कोणी सादर केला होता हे आपल्याला आठवत नाही. असे विधान अजिबात समर्पक ठरणार नाही कारण विक्रीचे दस्तऐवज ०५.१२.१९८५ रोजी नोंदणीसाठी सादर करण्यात आले होते, ही वस्तुस्थिती नाकारता येत नाही. दस्तऐवज कोणी सादर केला हे समर्पक नाही. नोंदणी अधिकार् याने तपासणी करणे आवश्यक होते आणि एकदा दस्तऐवज नोंदणी झाल्यानंतर ते सक्षम व्यक्तीने सादर केले असावे आणि नोंदणी अधिकाऱ्याने विक्रेता आणि विक्रेत्याच्या आवश्यक स्वाक्षऱ्या घेतल्या असाव्यात असे मानले जाते. विक्री कराराची झेरॉक्स प्रत पाहिल्यास असे स्पष्ट होते की, विक्री दस्त प्रतिवादी क्रमांक २, विक्रेत्याने (खटल्यातील प्रतिवादी क्रमांक १) सादर केल्याचे उपनिबंधकांनी मान्य केले आहे.

ज्ञ कागदपत्रांची नोंदणी होण्यास २६ वर्षे उशीर होत असल्याच्या संदर्भातील युक्तिवादाचाही प्रतिवादींना कोणताही फायदा होत नाही. नोंदणीसाठी सादर केलेल्या कागदपत्रांची नोंदणी न होणे ही अनेक कारणे असू शकतात. परंतु एकदा त्याची नोंदणी झाली की त्यास अचूकतेचा अंदाज जोडला जातो, म्हणजेच दस्तऐवज कायद्यानुसार योग्य प्रकारे अंमलात आणला गेला आहे आणि नोंदणी केली गेली

आहे. प्रतिवादींनी (प्रतिवादींनी) पुढे येऊन कागदपत्रे चुकीच्या पद्धतीने नोंदविली गेली आहेत हे सिद्ध करण्याचे काम होते. त्यांनी यासंदर्भात कोणतेही पुरावे सादर केले नाहीत. त्याऐवजी त्यांनी उपनिबंधकांना साक्षीदार म्हणून बोलावण्याची सक्ती करून फिर्यादी-अपीलकर्त्यावर बोजा टाकण्याचा प्रयत्न केला, जो अपीलकर्त्याने योग्यच नाकारला. नोंदणीसंदर्भात कोणतीही अनिवार्य त्रुटी किंवा बेकायदेशीरपणा किंवा प्रक्रियेचा अभाव आढळल्यास प्रतिवादींनी उपनिबंधक कार्यालय आणि उपनिबंधकांच्या नोंदी मागविणे नेहमीच खुले होते. त्यांनी तसे काहीच केले नाही.

च खरे तर प्रतिवादी क्रमांक २ ने नोंदणी प्रक्रिया आणि कागदपत्रांची नोंदणी २६ वर्षांनंतर करण्यासंदर्भात कोणताही वाद घातला नाही. तेच प्राधिकरण किंवा कोणतेही वरिष्ठ प्राधिकरण किंवा कोणतेही न्यायालय. दस्तऐवजाच्या नोंदणीत जोपर्यंत स्वतंत्र कार्यवाही किंवा प्रतिदाव्याद्वारे त्याला आव्हान दिले जात नाही तोपर्यंत अचूकतेचा अंदाज येतो. असा कोणताही दावा नसल्यास, अपीलकर्त्यांच्या बाजूने विक्री करार वैध दस्तऐवज मानला जावा लागतो.

छ् रणजित कुमार आणि श्री. हुजेफा अहमदी यांनी प्रतिवादींची बाजू मांडणारे ज्येष्ठ वकील यांनी यावर भर दिला आहे की एकदा अपीलकर्ता क्रमांक १ ने कबूल केले की विक्री करारच्या अंमलबजावणीच्या वेळी तो अल्पवयीन होता आणि विक्री करारात

त्याचे वय चुकीच्या पद्धतीने १८ वर्षे नोंदवले गेले होते, तर विक्री करार रद्द होईल आणि कोणताही अधिकार हस्तांतरित केला जाणार नाही, अपीलकर्त्यांच्या बाजूने शीर्षक किंवा हित. हा युक्तिवाद पुन्हा फेटाळला जाण्याची शक्यता आहे. विक्री करार अपीलकर्ता क्रमांक १ तसेच त्याचा अल्पवयीन भाऊ अंबरीश या दोन व्यक्तींच्या बाजूने होता, ज्याचा विक्री करारात अल्पवयीन असल्याचे नमूद केले गेले होते आणि त्याचे प्रतिनिधित्व त्याच्या नैसर्गिक पालक, त्याच्या आईमार्फत केले गेले होते. त्यामुळे अंबरीशच्या हक्कांच्या दृष्टीने विक्री करार कोणत्याही परिस्थितीत वैध ठरेल. प्रतिवादी क्रमांक २ २६ वर्षे विक्रीचा विचार परत करण्यासाठी आणि विक्रीचा करार रद्द करण्यासाठी कधीच पुढे आला नाही. त्याचा हेतू द्वेष आणि बेईमानीने स्पष्टपणे कलंकित आहे. खटल्यादरम्यान आणि अपीलाच्या टप्प्यावर त्याचे वर्तनही हेच प्रतिबिंबित करते.

र अपीलकर्ता क्रमांक १ च्या अल्पसंख्याकाचा मुद्दाही या कारणासाठी प्रासंगिक ठरणार नाही की विक्री करारच्या अंमलबजावणीच्या वेळी तो अल्पवयीन असला आणि त्याने आपल्या जबाबात प्रामाणिकपणे असे म्हटले असले तरी वस्तुस्थिती अशी आहे की अपीलकर्ता क्रमांक १ ची आई आधीच त्याच्या लहान भावाचे पालक म्हणून प्रतिनिधित्व करीत होती ज्याला विक्री करारात अल्पवयीन म्हटले गेले होते.

ती अर्जदार क्रमांक १ ची नैसर्गिक पालक देखील होती आणि म्हणूनच, ती तिच्या दोन्ही अल्पवयीन मुलांच्या वतीने कार्य करीत होती असे मानले जाईल.

रा खरेदीदार अल्पवयीन असल्याने विक्री कराराच्या वैधतेवर परिणाम होणार नाही, असा निष्कर्ष उच्च न्यायालयाने नोंदविला कारण विक्री करारात अल्पवयीन म्हणून उल्लेख केलेला दुसरा खरेदीदार अंबरीश त्याच्या नैसर्गिक पालक आणि आईमार्फत प्रतिनिधित्व करीत होता. श्रीमती मालती प्रेमकुमार मिश्रा आणि वय पहिला खरेदीदार कौशिक याचे वय विक्री करारात १८ वर्षे असल्याचे नमूद करण्यात आले होते.

री प्रतिवादी क्रमांक २ हा बेईमान व्यक्ती असल्याचे दिसून येते. आम्ही हे अत्यंत भक्कम कारणांसाठी सांगत आहोत, जे केवळ खटल्यादरम्यानच नव्हे तर प्रतिवादी क्रमांक १ शी संगनमत करून त्याने आधीच हस्तांतरित केलेल्या जमिनीचा विक्री करार अंमलात आणण्याच्या त्याच्या वर्तनावरून स्पष्ट होते. दस्त नोंदणीचा मुद्दा राज्याकडे आहे, ज्यासाठी कागदपत्रांची नोंदणी करणे बंधनकारक आहे जेणेकरून स्थावर मालमत्तेच्या अशा हस्तांतरणावर देय मुद्रांक शुल्काद्वारे महसुलापासून वंचित राहू नये. जर खरेदीदाराकडे मुद्रांक शुल्क भरण्याचे कोणतेही साधन नसेल किंवा मुद्रांक शुल्काची भरमसाठ मागणी नोंदणी अधिकाऱ्याकडून केली जात असेल जी

खरेदीदार त्या वेळी भरण्यास असमर्थ असेल परंतु विक्रेत्याने नोंदणीसाठी सादर केलेल्या विक्री कराराची निष्पक्ष आणि योग्य अंमलबजावणी केली आहे आणि खरेदी केलेल्या मालमत्तेचा ताबा त्याला दिला आहे ज्यावर तो समाधानी आहे, मुद्रांक शुल्काची कमतरता कोणत्याही क्षणी भरण्याचे त्याला नेहमीच स्वातंत्र्य असते. जोपर्यंत त्रुटी दूर होत नाहीत, तोपर्यंत नोंदणीसाठी सादर केलेले दस्तऐवज नोंदणी प्राधिकरणाकडे राहतील. मात्र, कमतरतेमुळे नोंदणीप्रलंबित राहिल्याने विक्रेत्याला कोणताही फायदा होऊ शकत नाही, ज्याने विक्रीचा विचार करून विक्री करार ाची अंमलबजावणी करून आपले सर्व हक्क काढून टाकले आहेत. केवळ विक्रीची कागदपत्रे नोंदणीसाठी प्रलंबित असल्याने तो हस्तांतरित जमिनीचा मालक होऊ शकत नाही. टीपी ॲक्ट तसेच ॲक्ट १९०८ मधील वैधानिक तरतुदीच्या दृष्टीने ते अग्राह्य ठरणार असल्याने स्थावर मालमत्तेसंदर्भात नोंदणी प्रलंबित असलेली कागदपत्रे खरेदीदारच न्यायालयात पुराव्यानिशी सादर करू शकत नाही.

34 त्यानंतरच्या खरेदीदार-प्रतिवादी क्रमांक १ चे विद्वान वरिष्ठ वकील श्री. अहमदी यांच्या युक्तिवादानुसार, ०२.१२.१९८५ चा विक्री करार वैध विक्री करार नाही, असे शेवटी सिद्ध झाले तरच त्यांच्या दाव्यावर विचार केला जाईल. अन्यथा ०२.१२.१९८५ रोजी पहिल्या विक्री कराराच्या अंमलबजावणीच्या तारखेपासून विक्रेता- प्रतिवादी क्रमांक २ चे सर्व

हक्क, मालकी हक्क आणि व्याज कमी केले जाईल. आम्ही वर म्हटल्याप्रमाणे विक्री करार रद्द करता येणार नाही

अमान्य म्हणून, त्याऐवजी आम्ही असे मानले आहे की ते विक्रीचे वैध दस्तऐवज आहे, म्हणून, प्रतिवादी क्रमांक 1 ला कोणताही लाभ दिला जाऊ शकत नाही. प्रतिवादी क्रमांक १ प्रतिवादी क्रमांक २ च्या शूजमध्ये प्रवेश करेल. जर प्रतिवादी क्रमांक २ ने आपले सर्व अधिकार, मालकी हक्क आणि व्याज वेगळे केले असेल आणि ताबा देखील दिला असेल तर प्रतिवादी क्रमांक १ *सूचना न देता मूल्यासाठी* प्रामाणिक खरेदीदार असल्याचा दावा करू शकत नाही.

35 मूल्यासाठी प्रामाणिक *खरेदीदाराचा सिद्धांत* अशा परिस्थितीत लागू होतो जिथे विक्रेत्याकडे कायदेशीर मालकी हक्कांची काही झलक दिसते. तथापि, हे तत्त्व नंतरच्या खरेदीदारास संरक्षण देत नाही जर विक्रेत्याने आधीच ते अधिकार आधीच्या विक्री कराराद्वारे हस्तांतरित केले असतील. ज्या प्रकरणात विक्रेत्याने सुरुवातीच्या हस्तांतरणानंतर २६ वर्षांनंतर, आधीच्या व्यवहाराचा खुलासा न करता आणि मालमत्तेबद्दल कोणताही खटला न चालविता फसवणुकीने दुसरा विक्री करार केला, तर नंतरचा खरेदीदार प्रामाणिक खरेदीदाराच्या लाभाचा दावा करू शकत नाही. मुळात जर पहिल्या विक्रीमुळे विक्रेत्याचे हक्क आधीच कापले गेले असतील तर पारदर्शकतेशिवाय

आणि वाईट हेतूने केलेला नंतरचा कोणताही विक्री करार अवैध ठरतो. नंतरच्या खरेदीदाराला, जरी आधीच्या विक्रीबद्दल माहिती नसली तरीही, प्रामाणिक मानले जाऊ शकत नाही कारण विक्रेत्याला मालमत्ता विकण्याचा कायदेशीर अधिकार नव्हता. अशा प्रकारे, प्रामाणिक खरेदीदार सिद्धांताद्वारे प्रदान केलेले संरक्षण विक्रेत्याच्या फसव्या आचरणामुळे आणि अधिकारांच्या आधीपासून च्या हस्तांतरणामुळे रद्द केले जाते. हे सुनिश्चित करते की मूळ खरेदीदाराचे हक्क अबाधित राहतील आणि फसव्या व्यवहारांद्वारे अन्यायकारक समृद्धी रोखली जाईल.

36 हे अपीलकर्त्यांच्या बाजूने विक्री करण्याच्या कराराचे प्रकरण नाही तर मालकी हक्क आणि ताबा हस्तांतरित करण्याच्या विक्री कराराचे प्रकरण आहे. प्रतिवादी क्रमांक १ ने प्रतिवादी क्रमांक २ ला दिलेला विक्री विचार वसूल करण्यासाठी कायद्यानुसार उपलब्ध असलेल्या उपायांचा लाभ घेणे प्रतिवादी क्रमांक १ साठी खुले असेल. प्रतिवादी क्रमांक १ च्या बाजूने दिनांक ०३.१२.१९८५ रोजी केलेला विक्री करार रद्द करावा आणि प्रथम अपीलीय न्यायालयाच्या निर्देशानुसार नोंदणी प्राधिकरणाला रेकॉर्डवरून ते काढण्याचे निर्देश द्यावेत.

37 विक्री करारात आईच्या स्वाक्षऱ्या नसल्याचा आणखी एक युक्तिवादही फेटाळण्याजोगा आहे. सन २००१ मध्ये अधिनियम १९०८ मध्ये कलम ३२ अ समाविष्ट करण्यापूर्वी

विक्रेत्याने स्थावर मालमत्तेच्या विक्रीच्या कागदपत्रावर अनिवार्यपणे स्वाक्षरी करणे बंधनकारक होते आणि ओळखीच्या पुराव्यासह पासपोर्ट आकाराचा फोटो आणि अंगठ्याचा ठसादेखील चिकटविणे कायद्याने बंधनकारक नव्हते.

सध्याच्या प्रकरणात विक्री करार २००१ च्या खूप आधी म्हणजे १९८५ मध्ये नोंदणीसाठी सादर करण्यात आला होता.

38 प्रतिवादी क्रमांक २ चे वकील श्री. रणजित कुमार यांनी विक्री कराराच्या नोंदणीच्या मुद्द्याशी संबंधित आपला युक्तिवाद सिद्ध करण्यासाठी खालील निकालांचा आधार घेतला आहे:

अ **रघुनाथ सिंह आणि ओआरएस. वि. केदार नाथ**,[22]

ब **बोंदर सिंग अँड ऑर्स. वि. निहाल सिंग अँड ऑर्स.**,[23]

क **सूरज लॅम्प्स अँड इंडस्ट्रीज प्रा. वि. हरयाणा राज्यआणि ए.एन.आर.**,[24]

ड **एस. कलादेवी विरुद्ध व्ही. आर. सोमसुंदरम आणि ओआरएस.**,[25]

ई **मेसर्स पॉल रबर इंडस्ट्रीज प्रा. वी. अमित चंद मित्रा** आणि ,[26]

22[1969] 3 एससीआर 497: (1969) 1 एससीसी 497

23[2003] 2 एससीआर 564: (2003)4 एससीसी 161

24[2009] 9 एससीआर 1048: (2009) 7 एससीसी 363

25[2010] 4 एससीआर 515: (2010) 5 एससीसी 401

26[2023] 14 एससीआर 28: 2023 चा एसएलपी (सी) क्रमांक 15774 25.09.2023 रोजी निर्णय

फ माया देवी वि. **लालता प्रसाद,**[27]

न **वीणा सिंग (मृत) आणि एल.आर.** वि. **जिल्हा निबंधक/अपरजिल्हाधिकारी**[28]

39 आम्ही पाहतो की प्रतिवादी क्रमांक २ ने ज्या प्रकरणांवर विश्वास ठेवला आहे ते सध्याच्या खटल्याच्या वस्तुस्थितीत कोणत्याही प्रकारचा फायदा देत नाहीत कारण वरील निकाल तथ्यांवर स्पष्टपणे भिन्न आहेत. त्यामुळे तात्काळ निकालावर आणखी बोजा पडू नये म्हणून आम्ही त्यांच्याशी त्यांच्या वैयक्तिक वस्तुस्थितीवर व्यवहार करत नाही.

40 वर केलेली चर्चा लक्षात घेता अपील मंजूर होण्यास पात्र आहे. उच्च न्यायालयाचा निर्णय रद्द बातल ठरवला जातो आणि अपीलकर्त्याच्या पहिल्या अपीलीय न्यायालयाचा खटला पुनर्संचयित केला जातो आणि तो कायम ठेवला जातो.

41 या खटल्याची वस्तुस्थिती अशी आहे की, प्रतिवादींच्या वर्तणुकीचा विचार करून खटल्याचा निकाल अनुकरणीय खर्चासह देण्यात यावा, जो आजपासून आठ आठवड्यांच्या आत अपीलकर्त्यांना १०,००,०००/- रुपये (फक्त दहा लाख रुपये) भरावा लागेल.

---

27 (2015) 3 एससीसी 588

28[2022] 3 एससीआर 736: (2022) 7 एससीसी 1

खर्च भरण्याची जबाबदारी दोन्ही प्रतिवादींपैकी प्रत्येकाने समान पणे उचलली जाईल.

आजपासून दहा आठवड्यांच्या आत या न्यायालयात खर्च भरल्याचा पुरावा दाखल करता येईल.

42 प्रलंबित अर्ज असतील तर ते निकाली काढले जातात/निकाली काढले जातात.

खटल्याचा निकाल : अपील मंजूर

.अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वार हा पक्षकारास त्याच्या /तिच्या मातृभाषेत त्याचा अर्थ समजून घेण्यापूरता मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही करणाकरीता कराता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन विश्वासनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पआदन आणि अमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.