

नोटीस ऑफ लिस पेन्डन्स (Notice of Lis Pendens)

"Lis Pendens" हा लॅटिन भाषेतील शब्द आहे. याचा कायदेशीर अर्थ, मालमत्तेच्या मालकी (title) बाबत किंवा त्या मिळकतीत स्वारस्य आहे यासाठी एक खटला दाखल करण्यात आल्याची लेखी नोटीस.

(a written notice that a lawsuit has been filed which concerns the title to real property or some interest in that real property.) किंवा मिळकतीच्या हक्काबाबत दावा प्रलंबित आहे, कोणीतरी हक्क सांगत आहे, वैध आहे किंवा नाही माहित नाही. (Suit pending. Someone has a claim, Valid or not.) थोडक्यात, लिस पेन्डन्सचा अर्थ 'न्यायालयात दावा प्रलंबित असणे.' असा आहे. लिस पेन्डन्सची कायदेशीर तरतुद 'मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२, कलम ५२' अन्वये आहे.

◆ मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२, कलम ५२:

५२. मालमत्तेसंबंधी दावा प्रलंबित असताना तिचे हस्तांतरण.

जो संगनमताचा नाही आणि स्थावर मालमत्तेवरील कोणताही अधिकार ज्यात प्रत्यक्षपणे व निश्चितपणे वादग्रस्त आहे असा कोणताही दावा किंवा कार्यवाही जम्मू व काश्मीर राज्य वगळून भारताच्या सीमांच्या आत हुकूमत असलेल्या किंवा केंद्र शासनाने अशा सीमांच्या बाहेर स्थापन केलेल्या कोणत्याही न्यायालयात प्रलंबित असताना, दाव्यातील किंवा कार्यवाहीतील कोणताही पक्षकार, त्यात करण्यात येईल अशा हुकूमनाम्याखाली किंवा आदेशाखाली त्यातील अन्य कोणत्याही पक्षकाराला मिळणाऱ्या अधिकारांना ज्यायोगे बाध येईल अशा रीतीने ती मालमत्ता न्यायालयाच्या प्राधिकाराखेरीज आणि ते लादिले अशा अटींना सोडून अन्यथा हस्तांतरित करू शकत नाही किंवा तिच्या संबंधात अन्य व्यवहार करू शकत नाही.

स्पष्टीकरण- या कलमाच्या प्रयोजनार्थ, दाव्याचे किंवा कार्यवाहीचे प्रलंबन सक्षम अधिकारितेच्या न्यायालयात वादपत्र सादर केल्याच्या किंवा कार्यवाही सुरू केल्याच्या दिनांकापासून सुरू होते आणि ते अंतिम हुकूमनामा किंवा आदेश याद्वारे दावा किंवा कार्यवाही निकालात निघून अशा हुकूमनाम्याची किंवा आदेशाची संपूर्ण पूर्ती अगर त्याचे विसर्जन होईपर्यंत अथवा त्या त्या काळी अमलात असलेल्या कायद्याने त्यांच्या अंमलबजावणीसाठी विहित केलेली मुदत संपल्यामुळे ती अप्राप्य होईपर्यंत चालू राहते असे मानले जाईल.

एखाद्या मिळकतीच्या मालकी हक्काबाबत वाद असल्यास त्याबाबतचा दिवाणी न्यायालयात दाखल केला जातो. त्याची नोटीस सर्व संबंधितास दिली जाते. याची प्रमाणित प्रत न्यायालयातून प्राप्त केली जाते.

नोंदणी अधिनियम, १९०८, कलम १८ (घ) अन्वये, लिस पेन्डन्स नोटीस हा, ज्याची नोंदणी करणे वैकल्पिक आहे असा दस्तावेज आहे. तथापि, अनेकदा लिस पेन्डन्स नोटीस, दुय्यम निबंधकाकडे योग्य ते नोंदणी शुल्क अदा करून ती नोंदविली जाते. आणि त्याची नोंद गावदप्तरी करण्यासाठी, ही नोंदणीकृत नोटीस पक्षकारामार्फत किंवा म.ज.म.अ. १९६६, कलम १५४ अन्वये तलाठी यांच्याकडे आणून दिली जाते किंवा पाठविली जाते. लिस पेन्डन्सच्या नोटीसची नोंदणी सब-रजिस्टारकडे करतांना दिवाणी न्यायालयाच्या स्वतंत्र हुकूमाची आवश्यकता नसते. ही नोटीस म्हणजे मालमत्तेबाबत दावा चालू आहे हे कळण्यासाठी असते. नोटीस ऑफ लिस पेन्डन्सची नोंदणी फी रु. १००/- आहे.

- ◆ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १५४ अन्वये अशी तरतुद आहे की,

१५४. नोंदणी करणाऱ्या अधिकाऱ्यांनी हस्तांतरणाबाबत माहिती कळविणे

शेतकी प्रयोजनार्थ उपयोगात आणलेल्या किंवा ज्याच्या संबंधात अधिकार अभिलेख तयार करण्यात आले आहेत अशा जमिनीवरील कोणताही मालकी हक्क किंवा भार निर्माण करणारा, त्याचे अभिहस्तांकन करणारा किंवा तो नष्ट करणारा म्हणून अभिप्रेत असलेला कोणताही दस्तऐवज भारतीय नोंदणी अधिनियम, १९०८ अन्वये नोंदविण्यात आला असेल तेव्हा अशा दस्तऐवजाची नोंदणी करणारा अधिकारी ज्या गावामध्ये ती जमीन असेल त्या गावाच्या तलाठ्यास किंवा त्या तालुक्याच्या तहसीलदारास या अधिनियमान्वये करण्यात आलेल्या नियमाद्वारे विहित करण्यात येईल अशा नमुन्यात आणि विहित करण्यात येईल अशा वेळी, त्याबाबत कळवील.

- ◆ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १५०(१) अन्वये अशी तरतुद आहे की,

१५०. फेरफार नोंदवही व विवादग्रस्त प्रकरणांची नोंदवही

(१) कलम १४९ अन्वये, तलाठी त्याच्याकडे दिलेल्या प्रत्येक प्रतिवृत्ताची किंवा कलम १५४ अन्वये किंवा कोणात्याही जिल्हाधिकाऱ्याकडून मिळालेली संपादनाची किंवा हस्तांतरणाची नोंद फेरफार नोंदवहीत करील.

सबब, म.ज.म.अ. १९६६, कलम १५०(१) आणि म.ज.म.अ. १९६६, कलम १४८ अन्वये प्रत्येक गावामध्ये अधिकार अभिलेख ठेवण्यात येतील व अशा अधिकार अभिलेखात कलम १४८ (३) अन्वये व्यक्तींच्या परस्पर हितसंबंधाचे स्वरूप, त्याची मर्यादा आणि त्याच्याशी संबंधित असलेल्या अटी किंवा दायित्वे असल्यास त्या अटी किंवा दायित्वे यांच्या तपशीलाची नोंद करावी लागते. या तरतुदीनुसार लिस पेन्डन्स नोटीसची फेरफार नोंद केली जाते.

◆ लिस पेन्डन्स नोटीसची नोंद फेरफार नोंदवहीत कशी करावी:

नेहमीच्या फेरफार नोंदीनुसारच लिस पेन्डन्स नोटीसचा फेरफार नोंदवला जातो. 'ही नोंद दिवाणी न्यायालयाचा निकाल लागल्यानंतर स्वतंत्र फेरफाराने कमी करता येईल' असा स्पष्ट उल्लेख फेरफारमध्ये करावा. खरेतर दिवाणी न्यायालयात दावा दाखल करतांना सर्व हितसंबंधितांना दावेदाराने नोटीस पाठविलेली असते. त्यामुळे लिस पेन्डन्स नोटीसची फेरफार नोंद केल्यावर तलाठी यांनी हितसंबंधितांना पुन्हा नोटीस देण्याची आवश्यकता नसते. तसेच नोटीस दिली तरी हरकत नसते.

मंडलअधिकारी यांनी लिस पेन्डन्सची नोंद 'इतर हक्कात' नोंदविण्याचा आदेश द्यावा. लिस पेन्डन्स नोटीसची फेरफार नोंद प्रमाणित केल्यानंतर त्याचा अंमल सात-बारा उताऱ्यायावर 'इतर हक्कात' देतात. ही नोंद इतर हक्कात करण्याचे कारण असे की, या नोंदीमुळे कोणताही हक्क निर्माण होत नाही. ही नोंद इतर हक्कात नोंदवितांना केवळ "रे.मु नं /स्पे..मु.नं ----- अन्वये न्यायप्रविष्ट" इतकाच उल्लेख करावा, इतर हक्कात दावा दाखल करणाऱ्यांच्या" नावांचा उल्लेख करण्याची आवश्यकता नसते.

◆ लिस पेन्डन्स नोटीसची नोंद गाव दफ्तरी नोंदविण्याचे कारण काय?

संबंधित मिळकतीबाबत न्यायालयात दावा प्रलंबित असतांना, दाव्यातील मिळकतीचे हक्क त्रयस्थ पक्षाकडे तबदिल होऊ नये. तसेच सदर मिळकतीबाबत दिवाणी न्यायालयात दावा प्रलंबित आहे याची सूचना अन्य लोकांना मिळावी. दावा प्रलंबित असतांना त्रयस्थ पक्षाकडे तबदिल होऊन त्यामुळे गुंतागुंत वाढण्याची शक्यता असते. तसे होऊ नये म्हणून लिस पेन्डन्सची नोटीस गाव दफ्तरी नोंदविण्यात येते.

◆ **लिस पेन्डन्स नोटीस किंवा असा दावा दाखल असतांना मिळकतीची खरेदी होऊ शकते काय?**
होय, लिस पेन्डन्स नोटीस किंवा असा दावा दाखल असतांना मिळकतीची खरेदी होऊ शकते तथापि, जर दावा प्रलंबित असतांना दावा जमीन तबदिल झाली/विकली गेली तर अशा दाव्यात होणारा निकाल, ती जमीन ज्याच्या नावे तबदिल झाली/ जो खरेदी घेईल त्यावर बंधनकारक असेल. अशा खरेदीदारास Bonafide purchaser for value चा बचाव न्यायालयात घेता येणार नाही.

◆ **लिस पेन्डन्स नोटीसच्या फेरफार विरूद्ध तक्रार:**

दिवाणी न्यायालयात दावा दाखल करतांना सर्व हितसंबंधितांना दावेदाराने नोटीस पाठविलेली असते. त्यामुळे लिस पेन्डन्स नोटीसची फेरफार नोंद केल्यावर तलाठी यांनी हितसंबंधितांना पुन्हा नोटीस देण्याची आवश्यकता नसते. तथापि, याबाबत नोटीस बजावल्यावर जर तक्रार दाखल करण्यात आली तर, मंडलअधिकाऱ्यांना रितसर सुनावणी घेऊन, 'नोंदणीकृत दस्तांची नोंद म.ज.म.अ. १९६६, कलम १५०(१) अन्वये गाव दफ्तरी करणे कायद्याने आवश्यक आहे तसेच कोणत्याही मिळकतीबाबत दिवाणी दावा प्रलंबित असतांना, अशी मिळकत त्रयस्थ पक्षाकडे तबदिल झाली तर गुंतागुंत वाढण्याची शक्यता असल्यामुळे ही नोंद प्रमाणीत करणे आवश्यक आहे.' असा निर्णय देऊन लिस पेन्डन्सची नोंद 'इतर हक्कात' नोंदविण्याचा आदेश देता येईल.

◆ **लिस पेन्डन्स नोटीसची नोंद कमी करणे:**

लिस पेन्डन्स संबंधित दाखल, दिवाणी दाव्याचा निकाल न्यायालयाने दिल्यानंतर, संबंधित पक्षकाराने निकाली प्रमाणित प्रत, अर्जासह सादर केल्यास, खात्रीअंती, स्वतंत्र फेरफाराने अशी इतर हक्कतील नोंद कमी करता येईल. यासाठी तहसिलदारांनी स्वतंत्र आदेश देण्याची आवश्यकता नाही. जशी बँक बोज्याची इतर हक्कतील नोंद, कर्ज परतफेडीनंतर कमी करतात त्याच पध्दतीने दाव्याच्या निकालानंतर ही नोंद कमी करता येते.

मा. जिल्हाधिकारी, नाशिक यांनी लिस पेन्डन्स नोंदीबाबत परिपत्रक क्र. ३/२००९, दिनांक १२.११.२००५ अन्वये वर नमूद केल्याप्रमाणेच निर्देश दिले होते. हे परिपत्रक, मा. उच्च न्यायालयाने रिट याचिका क्रमांक २६४०/२०१० (श्री. इब्राहिम बी. कोकणी) मध्ये योग्य ठरवून ते महाराष्ट्रातील सर्व जिल्ह्यात लागू करण्याच्या सूचना दिल्या होत्या.

चे सूचविले आहे. उपरोक्त परिपत्रकांत खालील निर्देश दिले आहेत.

मा. जिल्हाधिकारी, नाशिक यांच्या सादर निर्देशांप्रमाणेच मा. विभागीय आयुक्त, कोंकण विभाग, नवी मुंबई यांनीही परिपत्रक क्र. मशा/कार्या-४/टेनन्सी-२/परिपत्रक १/२०१२, दिनांक ०२.०५.२०१२ अन्वये लिस पेन्डन्स नोंदीबाबत निर्देश दिले होते.

तथापि, मा. अप्पर मुख्य सचिव यांनी दिनांक २५.३.२०१४ रोजी घेतलेल्या विभागीय आयुक्त व जिल्हाधिकारी यांच्या व्हिडिओ कॉन्फरन्स मध्ये, संपूर्ण राज्यासाठी लिस पेन्डन्स नोंदीबाबत एकच धोरण असावे अशी अपेक्षा व्यक्त करून सर्व विभागीय आयुक्तांकडून याबाबत अभिप्राय मागितले होते आणि असा धोरणात्मक निर्णय होईपर्यंत मा. विभागीय आयुक्त, कोंकण विभाग, नवी मुंबई यांचे परिपत्रक क्र. मशा/कार्या-४/टेनन्सी-२/परिपत्रक १/२०१२, दिनांक ०२.०५.२०१२ रद्द करण्याच्या सूचना दिल्या होत्या.

अद्याप लिस पेन्डन्स नोंदीबाबतचा धोरणात्मक निर्णय शासनस्तरावर प्रलंबित आहे. तथापि, दरम्यान लिस पेन्डन्स नोंद नोंदविण्याचा प्रसंग आल्यास वरील लेखातील सूचनांन्वये कार्यवाही करण्यात हरकत नसावी.

