[2019] 2 उम. नि. प. 367

जमीला बेगम (मृत) मार्फत इसके विधिक प्रतिनिधिगण

बनाम

शमी मोहम्मद (मृत) मार्फत इसके विधिक प्रतिनिधिगण और एक अन्य

14 दिसम्बर, 2018

न्यायमूर्ति (श्रीमती) आर. बानुमति और न्यायमूर्ति (सुश्री) इंदिरा बनर्जी

संविधान, 1950 – अनुच्छेद 133 [सपठित सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 का आदेश 34 का नियम 7 और 8 तथा संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 60 और परिसीमा अधिनियम, 1963 की धारा 59] – अपील – स्थावर संपत्ति का बंधक – बंधक संपत्ति का विक्रय – बंधक का मोचन – परिसीमा अवधि – यदि किसी स्थावर संपत्ति का बंधक किया जाता है तो उसे विधि में अनुध्यात परिसीमा अवधि के भीतर मोचन कराना अनिवार्य होता है, ऐसा नहीं होने पर मोचन का अधिकार समाप्त हो जाता है और यदि इसके पश्चात् ऐसी स्थावर संपत्ति का विक्रय कर दिया जाता है तो ऐसा विक्रय समुचित और विधिमान्य होगा ।

वर्तमान मामले में, इस अपील में उद्भूत होने वाले तथ्य यह है कि मृतक प्रत्यर्थी सं. 1 - शमी मोहम्मद ने इस बात की घोषणा करने के लिए अपीलार्थी और सकीना (प्रत्यर्थी सं. 2 से 11 के मृतक हित उत्तराधिकारी) के विरुद्ध 1978 की मूल वाद सं. 130 फाइल की कि वाद गृह के संबंध में अपीलार्थी-जमीला बेगम के पक्ष में तारीख 21 नवम्बर, 1967 का बंधक विलेख और तारीख 31 दिसम्बर, 1970 का विक्रय विलेख भी शून्य है और परिणामत: विक्रय विलेख रद्द किया जाए । वैकल्पिक तौर पर प्रत्यर्थी-वादी ने बंधक के मोचन का भी दावा किया, यदि उक्त बंधक को विधामान्य अभिनिर्धारित कर दिया जाता है । प्रत्यर्थी-वादी का पक्षकथन यह है कि वली मोहम्मद, प्रत्यर्थी सं. 1 के पिता ने दो भू-खंड क्रय किए थे और प्रत्यर्थी सं. 1 के साथ विवादित गृह का निर्माण किया था जिसे उसने प्रत्यर्थी सं. 1 को तारीख 30

सितम्बर, 1970 को एक मौखिक दान के माध्यम से दान कर दिया था और उसे कब्जा भी सौंप दिया था । उसी दिन कतिपय संपत्तियों के संबंध में एक विल, नबाबुन, प्रत्यर्थी सं. 1 की सौतेली माता के पक्ष में भी निष्पादित किया गया था और उक्त विल में वली मोहम्मद ने मौखिक दान के बारे में भी उल्लेख किया था । प्रत्यर्थी सं. 1 - वादी ने यह भी प्रकथन किया है कि यद्यपि अपीलार्थियों ने यह दलील दी है कि वली मोहम्मद ने 11,000/- रुपए की रकम के एवज में अपीलार्थी और सकीना के पक्ष में वाद संपत्ति के संबंध में तारीख 21 नवम्बर, 1967 को एक बंधक विलेख निष्पादित किया था, किन्तु वली मोहम्मद को धन की आवश्यकता नहीं थी और अभिकथित बंधक विलेख, प्रतिफल के बिना निष्पादित किया गया था । प्रत्यर्थी सं. 1 ने यह अभिकथन किया है कि अपीलार्थी, अब्दुल रहीम जो सकीना का पति है, की उप-पत्नी थी । यह भी प्रकथन किया है कि उक्त अब्दुल रहीम और वली मोहम्मद मित्र थे और इस कारण से अपीलार्थी ने अब्दुल रहीम के साथ दुरभिसंधि करके अपने नाम और सकीना के नाम में उक्त भोग बंधक विलेख निष्पादित करा लिया था और इस प्रकार उक्त बंधक विलेख के अधीन कोई अग्रिम धन नहीं दिया गया था और उसे कपट तथा असम्यक् प्रभाव द्वारा प्राप्त किया गया था । वाद का विरोध करते हुए, अपीलार्थी ने अन्य बातों के साथ-साथ यह दलील देते हुए, लिखित कथन फाइल की कि नबाबुन, वली मोहम्मद की वैधत: विवाहित पत्नी नहीं थी और यह कि वह साधारणत: उसकी नौकरानी थी । यह प्रकथन किया गया कि वली मोहम्मद ने नबाबुन के पक्ष में कभी भी कोई विल निष्पादित नहीं किया था । यह भी कथन किया गया कि प्रत्यर्थी सं. 1 विवादित गृह के कब्जे में नहीं था । वर्ष 1960 तक वली मोहम्मद और प्रत्यर्थी सं. 1 के बीच संबंध तनावपूर्ण थे और वली मोहम्मद ने वाद गृह से प्रत्यर्थी सं. 1 को निकाल दिया था और उसके विरुद्ध प्रथम इत्तिला रिपोर्ट भी दर्ज कराई थी । वली मोहम्मद ने जमीला बेगम और सकीना के पक्ष में 11,000/- रुपए के एवज में तारीख 21 नवम्बर, 1967 को सम्यक् रूप से बंधक विलेख निष्पादित किया था । वली मोहम्मद ने 30,000/- रुपए के प्रतिफल में अपीलार्थी के पक्ष में उक्त संपत्ति का विक्रय कर दिया था और तारीख 21 दिसम्बर, 1970 का विक्रय विलेख निष्पादित किया

था । अपीलार्थी के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित होने के पश्चात् उसने निरंतर स्वामित्व के कृत्यों का प्रयोग किया और बंधक विलेख तथा तारीख 21 दिसम्बर, 1970 के विक्रय विलेख को चुनौती देते हुए, वर्ष 1978 में फाइल वाद परिसीमा अवधि द्वारा वर्जित है । साक्ष्यों पर विचार करने के उपरांत, विचारण न्यायालय ने वाद खारिज करते हुए, यह अभिनिर्धारित किया कि तारीख 21 नवम्बर, 1967 का बंधक विलेख, वैध और विधिमान्य था । यह भी अभिनिर्धारित किया तारीख 21 दिसम्बर, 1970 का विक्रय विलेख 30,000/- रुपए के प्रतिफल के एवज में निष्पादित किया गया था और उसे असम्यक् प्रभाव या अपर्याप्त प्रतिफल के आधार पर आक्षेपित नहीं किया जा सकता है । विचारण न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि विक्रय विलेख को रद्द करने के लिए वाद, तीन वर्षों की परिसीमा अवधि के भीतर फाइल किया जाना था और वाद को वर्ष 1970 के विक्रय विलेख को चुनौती देते हुए, वर्ष 1978 में फाइल किया गया जो परिसीमा अवधि द्वारा वर्जित है । विचारण न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि अभिकथित विल को स्वीकार नहीं किया जा सकता है क्योंकि इस पर न तो लेखक के हस्ताक्षर है और न ही यह रजिस्ट्रीकृत है । विचारण न्यायालय ने वादी-प्रत्यर्थी सं. 1- शमी मोहम्मद के इस आधार को नामंजूर कर दिया कि उक्त गृह का निर्माण संयुक्त रूप से वली मोहम्मद और प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा किया गया था । विचारण न्यायालय ने यह भी अभिनिर्धारित किया कि विल की यह अंतर्वस्तुएं कि नबाबुन, वली मोहम्मद की द्वितीय पत्नी है, भी प्रत्यर्थी सं. 1 के कथन के प्रकाश में सही नहीं है जहां उसने यह विनिर्दिष्टत: कथन किया है कि उसकी माता की मृत्यु के पश्चात् उसके पिता ने पुन: विवाह नहीं किया था । अपील में, प्रथम अपील न्यायालय ने अपील मंजूर करते हुए, यह अभिनिर्धारित किया कि वली मोहम्मद को ऐसे अपर्याप्त प्रतिफल 30,000/- रुपए के एवज में उक्त संपत्ति को बंधक रखने या विक्रय करने की कोई आवश्यकता नहीं थी । प्रथम अपील न्यायालय ने अपीलार्थी-जमीला बेगम को यह सबूत प्रस्तुत करने के लिए कहा कि वह बंधक विलेख के साथ ही साथ तारीख 21 दिसम्बर, 1970 के विक्रय विलेख की असलियत को साबित करे और यह कि वे वैधत: वली मोहम्मद द्वारा निष्पादित किए गए थे और उक्त भार का निर्वहन अपीलार्थी द्वारा नहीं किया गया है । जहां तक

प्रत्यर्थी-वादी द्वारा अवलंब लिए गए नबाबुन के पक्ष में मौखिक दान और तारीख 30 सितम्बर, 1970 के विल का संबंध है, प्रथम अपील न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि मौखिक दान और विल के निष्पादन को साबित कर दिया गया है और यह भी साबित कर दिया गया है कि वली मोहम्मद विल की अंतर्वस्तुओं को समझने के लिए मानसिक तौर पर स्वस्थ और समर्थ था । प्रथम अपील न्यायालय ने तारीख 21 नवम्बर, 1967 के बंधक विलेख और तारीख 21 दिसम्बर, 1970 के विक्रय विलेख दोनों को ही अपास्त कर दिया और विचारण न्यायालय के निर्णय को उलट दिया और तद्द्वारा, अपील मंजूर कर लिया गया । द्वितीय अपील में, उच्च न्यायालय ने प्रथम अपील न्यायालय के निर्णय की पुष्टि करते हुए, यह अभिनिर्धारित किया कि वाद संपत्ति बहुत बड़े क्षेत्र में फैला है और इसे मात्र 30,000/- रुपए के ऐसे अपर्याप्त प्रतिफल में विक्रय नहीं किया जा सकता है और अपीलार्थी यह साबित करने के अपने ऊपर अधिरोपित भार का निर्वहन करने में असफल रही है कि विक्रय विलेख, वैधत: निष्पादित किया गया था । उच्च न्यायालय ने प्रथम अपील न्यायालय के इन निष्कर्षों की पुष्टि कर दी कि प्रत्यर्थी सं. 1 के पक्ष में मौखिक दान को साबित कर दिया गया है जबकि अभिकथित बंधक विलेख और विक्रय विलेख बनावटी और शून्य दस्तावेज हैं । उच्च न्यायालय ने यह भी अभिनिर्धारित किया कि प्रत्यर्थी-वादी बंधक मोचन कराने का हकदार है और उसे बंधक मोचन के लिए 11,000/- रुपए की बंधक रकम का संदाय करने का निर्देश दिया और कब्जा प्रदान करने का भी आदेश दिया । इससे व्यथित होकर अपीलार्थियों ने माननीय उच्चतम न्यायालय के समक्ष अपील फाइल की । न्यायालय द्वारा अपील मंजूर करते हुए,

अभिनिर्धारित – प्रत्यर्थी-वादी की दलील यह है कि विक्रय विलेख के निष्पादन के समय पर वली मोहम्मद मानसिक तौर पर कमजोर था और इसलिए, वह समझने की स्थिति में नहीं था और यह कि विक्रय विलेख उसकी स्वतंत्र इच्छा और स्वेच्छा से निष्पादित नहीं हुआ है । अपने पक्षकथन को सिद्ध करने के लिए प्रत्यर्थी सं. 1 - वादी ने डा. वसीम (पी. डब्ल्यू. 5) की परीक्षा की है, जिसने यह कथन किया है कि उसने तारीख 15 नवम्बर, 1970 से तारीख 25 दिसम्बर, 1970 की

अवधि के दौरान वली मोहम्मद का उपचार किया है और उसने चिकित्सीय साक्ष्य - प्रदर्श-50ख प्रस्तुत किया है । इस प्रकार, डा. वसीम (पी. डब्ल्यू. 5) के साक्ष्य और उसके चिकित्सीय प्रमाणपत्र - प्रदर्श-50ख से प्रत्यर्थी - वादी ने यह दर्शित करने की कोशिश की है कि विक्रय विलेख के निष्पादन के समय पर वली मोहम्मद अपने विवेक का प्रयोग करने और विक्रय विलेख की अंतर्वस्तुओं को समझने की स्थिति में नहीं था । जैसा कि विचारण न्यायालय द्वारा इंगित किया गया है, डा. वसीम वर्ष 1969 से प्राइवेट प्रैक्टिस कर रहा था और यह कि चिकित्सीय प्रमाणपत्र जारी करने के समय पर, उसके पास मात्र दो वर्षों की चिकित्सा प्रैक्टिस करने का अनुभव था । डा. वसीम ने यह स्वीकार किया है कि वह इसके पूर्व वली मोहम्मद को नहीं जानता था । डा. वसीम के स्पष्टीकरण के माध्यम से साक्ष्य में यह आया है कि डा. वसीम ने वली मोहम्मद की बीमारी के दौरान उसके द्वारा लिखित नुस्ख़ा और रख-रखाव को देखने के पश्चात् चिकित्सीय प्रमाणपत्र-प्रदर्श-50ख तैयार नहीं किया था । किन्तु, उसे उसने मात्र अपनी याददाश्त के आधार पर तैयार किया था । डा. वसीम ने यह भी स्पष्टीकृत किया है कि वली मोहम्मद के उपचार के लगभग 10-15 दिनों के पूर्व डा. के. एन. श्रीवास्तव और डा. सिक्का ने भी वली मोहम्मद का उपचार किया था किन्तु अन्य दोनों चिकित्सकों की परीक्षा नहीं की गई थी, यद्यपि, डा. सिक्का को कानपुर में होना कथित किया गया है । विचारण न्यायालय ने भी प्रत्यर्थी-वादी द्वारा वली मोहम्मद की बीमारी के बारे में दर्शित करते हुए फाइल प्रदर्श-44ख से प्रदर्श-49ख और प्रदर्श-51ख को निर्दिष्ट किया है, सभी जो मार्च, 1971 से जून, 1971 की अवधि से संबंधित थे । नुस्ख़ा भी मार्च, 1971 से जून, 1971 की अवधि से संबंधित थे । इन दस्तावेजों को निर्दिष्ट करने के पश्चात् विचारण न्यायालय ने यह मत व्यक्त किया कि वली मोहम्मद की दशा मार्च, 1971 के पश्चात् बिगड़नी आरंभ हो गई थी । डा. वसीम के साक्ष्य और उसके द्वारा जारी चिकित्सीय प्रमाणपत्र प्रदर्श-50ख से यह नहीं कहा जा सकता कि वली मोहम्म्द तारीख 21 दिसम्बर, 1970 के विक्रय विलेख के निष्पादन के समय पर मानसिक तौर पर ठीक नहीं था और यह कि वह वैधत: निष्पादित नहीं हुआ था । इसके विपरीत, अपीलार्थी-प्रतिवादी ने अधिवक्ता अहमद (प्रतिवादी साक्षी 3) की परीक्षा की, जिसने तारीख

21 दिसम्बर, 1970 के विक्रय विलेख को तैयार किया है और विक्रय विलेख को लिखा है । विक्रय विलेख लिखने के समय पर, अधिवक्ता अहमद (प्रतिवादी साक्षी 3) के पास नौ वर्षों की वकालत करने का अनुभव था । अपने साक्ष्य में प्रतिवादी साक्षी 3 - श्री अहमद ने यह कथन किया है कि वली मोहम्मद के निर्देश पर, उसने विक्रय विलेख तैयार किया था और यह कि विक्रय विलेख को वली मोहम्मद द्वारा अपनी स्वतंत्र इच्छा और सहमति से वैधत: निष्पादित किया गया था । जैसा कि विचारण न्यायालय द्वारा इंगित किया गया है, प्रतिवादी साक्षी 3 - अधिवक्ता अहमद व्यक्तिगत तौर पर वली मोहम्मद को जानता था और विक्रय विलेख प्रदर्श-75ख का लेखक होने के नाते, प्रतिवादी साक्षी 3 - श्री अहमद, अधिवक्ता के उस पर हस्ताक्षर अंतर्विष्ट है । विचारण न्यायालय ने अधिवक्ता अहमद (प्रतिवादी साक्षी 3) और डा. वसीम (प्रतिवादी साक्षी 5) के साक्ष्य और उसकी महत्ता पर विचार करने के पश्चात् यह अभिनिर्धारित किया कि "..... श्री अहमद, अधिवक्ता का साक्ष्य तुलनात्मक तौर पर अत्यधिक स्वीकार्य और विश्वसनीय है" । मौखिक साक्ष्य का मूल्यांकन करने के पश्चात्, जब विचारण न्यायालय ने यह निष्कर्ष अभिलिखित किया है कि अधिवक्ता, अहमद (प्रतिवादी साक्षी 3) का साक्ष्य विश्वसनीय और स्वीकार्य है, तो हमारे सुविचारित मत में, प्रथम अपील न्यायालय और उच्च न्यायालय को विचारण न्यायालय द्वारा अभिलिखित निष्कर्षों में हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए था, इतना ही नहीं, तब जब तारीख 21 दिसम्बर, 1970 का विक्रय विलेख एक रजिस्ट्रीकृत दस्तावेज है । प्रथम अपील न्यायालय और उच्च न्यायालय यह अभिनिर्धारित करने में सही नहीं थे कि विक्रय विलेख प्रदर्श-75ख (तारीख 21 दिसम्बर, 1970) वैधत: निष्पादित नहीं हुआ था । (पैरा 15, 16, 17 और 18)

निस्संदेह, मुस्लिम विधि के अधीन मौखिक दान करना अनुज्ञेय है । मुस्लिम विधि के अधीन विधिमान्य मौखिक दान करने की शर्त यह है कि - (i) दाता की ओर से दान करने की इच्छा और आशय होना चाहिए, (ii) आदाता द्वारा स्वीकार किया जाना चाहिए और (iii) आदाता द्वारा दान की विषय-वस्तु का कब्जा लिया जाना चाहिए । अब न्यायालय इस बात पर विचार करता है कि क्या प्रत्यर्थी-वादी द्वारा

अभिवाचित मौखिक दान, मौखिक की आवश्यक शर्तों को पूरा करता है और विशिष्ट रूप में यह कि क्या प्रत्यर्थी सं. 1- वादी द्वारा कब्जा सिद्ध कर दिया गया है । प्रत्यर्थी सं. 1 - वादी ने तारीख 30 सितम्बर, 1970 के विल का अनुसरण करते हुए, मौखिक दान के माध्यम से दावा किया है । जैसा कि पूर्व में चर्चा किया जा चुका है, किराएदार, वाद गृह के अधिभोग में थे । प्रत्यर्थी-वादी ने यह साबित नहीं किया है कि किस प्रकार मौखिक दान के समय पर उसे कब्जा प्रदान किया गया था । यह दर्शित करने के लिए अभिलेख पर कुछ प्रस्तुत नहीं किया गया है कि प्रत्यर्थी सं. 1 - शमी मोहम्मद ने अपने नाम में संपत्ति नामांतरण कराने के लिए कोई कदम उठाया है । इसी प्रकार, यह दर्शित करने के लिए अभिलेख पर कुछ प्रस्तुत नहीं किय गया है कि मौखिक दान के अनुसरण में, प्रत्यर्थी-वादी ने किराएदारों से किराया एकत्रित किया है या गृह कर, जल कर इत्यादि संदत्त किया है । मुस्लिम विधि के अधीन विधिमान्य दान करने की आवश्यक शर्तों को अपने पक्ष में मौखिक दान को साबित करने के लिए प्रत्यर्थी-वादी द्वारा सिद्ध नहीं किया गया है । यह दर्शित करने के लिए किसी सबूत के अभाव में कि वाद संपत्ति का कब्जा उसे प्रदान कर दिया गया था, प्रत्यर्थी-वादी द्वारा अवलंब्र लिए गए मौखिक दान को निचले न्यायालयों द्वारा स्वीकार नहीं किया जाना चाहिए था । साक्ष्यों और तथ्यों पर विचार करने के उपरांत, विचारण न्यायालय ने सही ही यह अभिनिर्धारित किया है कि प्रत्यर्थी सं. 1- शमी मोहम्मद के पक्ष में मौखिक दान का अभिवाक् और तारीख 30 सितम्बर, 1970 का विल सत्य और स्वीकार्य नहीं है । इसके विपरीत, अपीलार्थी-प्रतिवादी ने यह दर्शित करने के लिए साक्ष्य प्रस्तुत किया है कि वह वाद संपत्ति के कब्जे में थी । जहां तक तारीख 21 नवम्बर, 1967 के बंधक विलेख का संबंध है, यह एक भोग बंधक था जिसके अनुसरण में अपीलार्थी-जमीला बेगम और अन्य बंधकदार - सकीना वाद संपत्ति के कब्जे में आए थे । तारीख 21 दिसम्बर, 1970 के विक्रय विलेख में भी वाद संपत्ति के कब्जे पर विवरण अंतर्विष्ट है जो कि निम्नलिखित विवरणों से दर्शित होता है – "..... इस दस्तावेज के लेखक का इस संपत्ति से कोई संबंध नहीं है और आज के दिन से क्रेता संपत्ति का पूर्ण स्वामी हो गया है और स्वामित्व तथा संपत्ति का

कब्जा, क्रेता के स्वामित्व और कब्जे में इस दस्तावेज के लेखक द्वारा दे दिया गया है ।" विक्रय विलेख में यह भी वर्णन है कि अपीलार्थी-जमीला बेगम को संपत्ति के स्वामी के रूप में नगर पालिका, कानपुर सिटी के अभिलेखों में अपने नाम में अंतरण कराने का अधिकार है और यह कि यदि आवश्यक होता है तो विक्रेता वली मोहम्मद उस प्रभाव का अपना कथन देगा । इसके अलावा, जैसा कि उपर्युक्त चर्चा किया जा चुका है, अपीलार्थी-जमीला बेगम ने किराएदारों की बेदखली के लिए कतिपय कार्यवाहियां आरंभ की थीं और कब्जा प्राप्त किया था । उसने प्रत्यर्थी-वादी-शमी मोहम्मद, नियाज बानो और नबाबुन के विरुद्ध 1971 की बेदखली वाद सं. 2441 भी फाइल की थी जो साधारण तौर पर अपीलार्थी-जमीला बेगम द्वारा स्वामित्व के कृत्यों का प्रयोग और वाद संपत्ति पर अपीलार्थी-जमीला बेगम के कब्जे को साबित करता है । उच्च न्यायालय और प्रथम अपील न्यायालय ने अभिलेख पर प्रस्तुत इन परिस्थितियों और साक्ष्यों का समुचित तौर पर मूल्यांकन नहीं करके त्रुटि कारित की है । (पैरा 21, 22 और 23)

जहां तक इस अभिवाक् का संबंध है कि दस्तावेजें असम्यक् प्रभाव के कारण दूषित है, अपीलार्थी के विद्वान् ज्येष्ठ काउंसेल द्वारा यह सही ही दलील दी गई है कि वादपत्र के प्रकथन अस्पष्ट हैं । प्रत्यर्थी सं. 1 - वादी द्वारा यह अभिकथित है कि वली मोहम्मद का अपीलार्थी-जमीला बेगम के साथ अवैध संबंध थे और यह कि वह अभिकथित विक्रय विलेख की तारीख पर मानसिक तौर पर अशक्त था और यह कि विक्रय विलेख, उसकी अशक्तता और अवैध संबंधों का असम्यक् लाभ उठाते हुए प्राप्त किया गया था । जहां तक कि असम्यक् प्रभाव के अभिवाक् का संबंध है, मात्र इस कारण से कि पक्षकार एक दूसरे से संबंधित थे या मात्र इस कारण से कि निष्पादक बुढ़ा था या चरित्रहीन था, से असम्यक् प्रभाव की उपधारणा उद्भूत नहीं हो सकती है । न्यायालय को अपने समक्ष ऐसे अभिवाक् के बारे में निष्कर्ष निकालने के लिए अभिवचनों की संवीक्षा करने के पूर्व इस बात की परीक्षा करनी चाहिए कि क्या असम्यक् प्रभाव का प्रयोग किया गया है या नहीं । (पैरा 25 और 26)

वादपत्र में असम्यक् प्रभाव के बारे में कोई पर्याप्त अभिवचन नहीं

है । स्वीकृततः, वली मोहम्मद ने जमीला बेगम और सकीना के पक्ष में तारीख 21 नवम्बर, 1967 का बंधक विलेख निष्पादित किया था । वली मोहम्मद वर्ष 1943 तक पॉवर हाउस की सेवा में था और वह उन चीजों के बारे में पूर्ण जानकारी रखता था कि वह क्या कर रहा है । इस मामले में, प्रत्यर्थी सं. 1- शमी मोहम्म्द, यह साबित करने में असफल रहा है कि जमीला बेगम अनुचित फायदा प्राप्त करने के लिए वली मोहम्मद की इच्छा को अधिशासित करने की स्थिति में थी । बंधक विलेख, तारीख 21 नवम्बर, 1967 का था और अपीलार्थी-जमीला बेगम के पक्ष में विक्रय विलेख तारीख 21 नवम्बर, 1970 को किया गया था । वली मोहम्म्द की मृत्यु तारीख 17 मई, 1971 को हुई थी । अपने जीवन काल के दौरान वली मोहम्मद ने न तो बंधक विलेख में अथवा न ही विक्रय विलेख में कोई परिवर्तन किया था । यह साबित करने के लिए कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है कि अपीलार्थी ने निष्पादित दस्तावेजों को प्राप्त करने के लिए असम्यक् प्रभाव का प्रयोग किया था । प्रत्यर्थी सं. 1- शमी मोहम्मद यह सिद्ध करने में असफल रहा है कि अपीलार्थी - जमीला बेगम के पक्ष में विक्रय विलेख असम्यक् प्रभाव या कपट द्वारा दूषित है । मोचन का अधिकार, संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 60 के परंतुक में उपबंधित रूप से ही निर्वापित किया जा सकता है । इसे पक्षकारों के कृत्यों द्वारा या न्यायालय के डिक्री द्वारा निर्वापित नहीं किया जा सकता है । अभिव्यक्ति "पक्षकारों के कृत्य", बंधक के पश्चात्वर्ती कुछ संव्यवहारों के प्रतिनिर्देश करता है जो बंधक संव्यवहार से वर्जित है । जैसा कि पूर्ववर्ती चर्चा किया जा चुका है, इस मामले में, बंधकदारों में से एक जमीला बेगम ने तारीख 21 दिसम्बर, 1970 के विक्रय विलेख द्वारा संपत्ति क्रय की है और इस प्रकार, उसने विक्रय विलेख के निष्पादन द्वारा मोचन के संपूर्ण साम्या का भी क्रय कर लिया है जो बंधक अपीलार्थी के विक्रय में आमेलित होने के समान है । प्रत्यर्थी सं. 1- वादी की ओर से एक तर्क यह दिया गया कि पश्चात्वर्ती विक्रय द्वारा अपीलार्थी संपूर्ण संपत्ति का क्रय नहीं कर सकता है क्योंकि दो बंधकदार अर्थात् जमीला बेगम और सकीना थे और इसलिए, अपीलार्थी को संपूर्ण वाद संपत्ति पर हक प्राप्त नहीं हो सका

था । न्यायालय, उपर्युक्त दलील में कोई गुणागुण नहीं पाता है, अपीलार्थी-जमीला बेगम द्वारा वली मोहम्मद से तारीख 21 दिसम्बर, 1970 के विक्रय विलेख द्वारा क्रय संपत्ति, पक्षकारों का एक कृत्य है, जिसके द्वारा अपीलार्थी के समान मोचन का अधिकार पक्षकारों के कृत्य द्वारा निर्वापित हो गया । वाद में ईप्सित मुख्य अनुतोष को ध्यान में रखे बिना, उच्च न्यायालय को बंधक का मोचन करने के लिए वाद की डिक्री करने का कोई अधिकार नहीं था । उच्च न्यायालय ने बंधक का मोचन करने हेतु डिक्री पारित करने के लिए सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के उपबंधों का अनुसरण नहीं किया है । सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश 34 के नियम 7 में यह अनुध्यात है कि बंधक मोचन के लिए वाद में, न्यायालय, सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश 34 के नियम 7 के अनुसरण में प्रारंभिक डिक्री तैयार करेगा । उच्च न्यायालय ने सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के उपबंधों का अनुसरण किए बिना इसी प्रकार की बंधक मोचन के लिए डिक्री पारित किया है । उच्च न्यायालय ने प्रत्यर्थी सं. 1- वादी को वाद संपत्ति का कब्जा निविदत्त करने का निर्देश देने में भी त्रुटि कारित की है और इसे कायम नहीं रखा जा सकता है । उच्च न्यायालय, सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश 34 के नियम 7 और 8 में अधिकथित प्रक्रिया का अनुसरण किए बिना मोचन के लिए डिक्री पारित नहीं कर सकता था जो मोचन के लिए वाद में प्रारंभिक डिक्री और अंतिम आदेश पारित करने के लिए विस्तृत प्रक्रिया अधिकथित करता है, जिसका अनुसरण उच्च न्यायालय द्वारा नहीं किया गया है । (पैरा 28, 31, 32 और 33)

निर्दिष्ट निर्णय

		पैरा
[2015]	(2015) 1 एस. सी. सी. 391 : **विनोद कुमार** बनाम **गंगाधर** ;	36
[2009]	(2009) 12 एस. सी. सी. 101 : **विश्वनाथ बापू राव साबले** बनाम **शालनी बाई नगप्पा साबले और अन्य** ;	14

[2009] (2009) 6 एस. सी. सी. 160 :
अब्दुल रहीम और अन्य बनाम
एस. के. अब्दुल जबर और अन्य ; 21

[2006] (2006) 5 एस. सी. सी. 353 :
प्रेम सिंह और अन्य बनाम **बीरबल और अन्य** ; 14

[2000] (2000) 4 एस. सी. सी. 326 :
शिवदेव सिंह और एक अन्य बनाम
सुचा सिंह और एक अन्य ; 30

[1967] ए. आई. आर. 1967 एस. सी. 878 :
सुभाष चंद्र दास मुशीब बनाम
गंगा प्रसाद दास मुशीब और अन्य । 27

अपीली (सिविल) अधिकारिता : 2013 की सिविल अपील सं. 1007.

संविधान, 1950 के अनुच्छेद 133 के अधीन अपील ।

पक्षकारों की ओर से सर्वश्री आर. बी. सिंघल, ज्येष्ठ अधिवक्ता, अनुराम किशोर, अभिषेक चौधरी, हीरा लाल, सुरेन्द्र कुमार, अंसार अहमद चौधरी, ब्रज किशोर मिश्रा, (सुश्री) अर्पणा झा, (सुश्री) कृति सोढ़ी, (सुश्री) भावना सिंह, विनोद कुमार और अभिषेक यादव, अधिवक्तागण

न्यायालय का निर्णय न्यायमूर्ति (श्रीमती) आर. बानुमति ने दिया ।

न्या. (श्रीमती) बानुमति – यह अपील, इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा पारित तारीख 7 सितम्बर, 2007 के निर्णय से उद्भूत हुआ है जिसके द्वारा उन्होंने 1998 की द्वितीय अपील सं. 135 को खारिज करते हुए, प्रत्यर्थी सं. 1- वादी के पक्ष में वली मोहम्मद द्वारा दिए गए मौखिक दान और तारीख 30 सितम्बर, 1970 के विल को कायम रखा था और मूल वादी-मृतक प्रत्यर्थी सं. 1 को यह निर्देश दिया कि वे बंधक रकम 11,000/- रुपए का संदाय करे और यह अभिनिर्धारित किया कि तारीख 12 जनवरी, 1968 को रजिस्ट्रीकृत तारीख 21 नवम्बर, 1967 के

बंधक विलेख का मोचन हो जाएगा और अपीलार्थियों-प्रतिवादियों को यह निर्देश दिया कि वे संपत्ति का खाली कब्जा सौंप दें ।

2. इस अपील में उद्भूत होने वाले तथ्य यह है कि मृतक प्रत्यर्थी सं. 1- शमी मोहम्मद ने इस बात की घोषणा करने के लिए अपीलार्थी और सकीना (प्रत्यर्थी सं. 2 से 11 के मृतक हित उत्तराधिकारी) के विरुद्ध 1978 की मूल वाद सं. 130 फाइल की कि वाद गृह के संबंध में अपीलार्थी-जमीला बेगम के पक्ष में तारीख 21 नवम्बर, 1967 का बंधक विलेख और तारीख 31 दिसम्बर, 1970 का विक्रय विलेख भी शून्य है और परिणामत: विक्रय विलेख रद्द किया जाए । वैकल्पिक तौर पर प्रत्यर्थी-वादी ने बंधक के मोचन का भी दावा किया, यदि उक्त बंधक को विधिमान्य अभिनिर्धारित कर दिया जाता है ।

3. प्रत्यर्थी-वादी का पक्षकथन यह है कि वली मोहम्मद, प्रत्यर्थी सं. 1 के पिता ने दो भू-खंड क्रय किए थे और प्रत्यर्थी सं. 1 के साथ विवादित गृह का निर्माण किया था जिसे उसने प्रत्यर्थी सं. 1 को तारीख 30 सितम्बर, 1970 को एक मौखिक दान के माध्यम से दान कर दिया था और उसे कब्जा भी सौंप दिया था । उसी दिन कतिपय संपत्तियों के संबंध में एक विल, नबाबुन, प्रत्यर्थी सं. 1 की सौतेली माता के पक्ष में भी निष्पादित किया गया था और उक्त विल में वली मोहम्मद ने मौखिक दान के बारे में भी उल्लेख किया था । प्रत्यर्थी सं. 1- वादी ने यह भी प्रकथन किया है कि यद्यपि अपीलार्थियों ने यह दलील दी है कि वली मोहम्मद ने 11,000/- रुपए की रकम के एवज में अपीलार्थी और सकीना के पक्ष में वाद संपत्ति के संबंध में तारीख 21 नवम्बर, 1967 को एक बंधक विलेख निष्पादित किया था, किन्तु वली मोहम्मद को धन की आवश्यकता नहीं थी और अभिकथित बंधक विलेख, प्रतिफल के बिना निष्पादित किया गया था । प्रत्यर्थी सं. 1 ने यह अभिकथन किया है कि अपीलार्थी, अब्दुल रहीम जो सकीना का पति है, की उप-पत्नी थी । यह भी प्रकथन किया है कि उक्त अब्दुल रहीम और वली मोहम्मद मित्र थे और इस कारण से अपीलार्थी ने अब्दुल रहीम के साथ दुरभिसंधि करके अपने नाम और सकीना के नाम में उक्त भोग बंधक विलेख निष्पादित करा लिया था और इस प्रकार उक्त बंधक विलेख के अधीन कोई अग्रिम

धन नहीं दिया गया था और उसे कपट तथा असम्यक् प्रभाव द्वारा प्राप्त किया गया था ।

4. वाद का विरोध करते हुए, अपीलार्थी ने अन्य बातों के साथ-साथ यह दलील देते हुए, लिखित कथन फाइल की कि नबाबुन, वली मोहम्मद की वैधत: विवाहित पत्नी नहीं थी और यह कि वह साधारणत: उसकी नौकरानी थी । यह प्रकथन किया गया कि वली मोहम्मद ने नबाबुन के पक्ष में कभी भी कोई विल निष्पादित नहीं किया था । यह भी कथन किया गया कि प्रत्यर्थी सं. 1 विवादित गृह के कब्जे में नहीं था । वर्ष 1960 तक वली मोहम्मद और प्रत्यर्थी सं. 1 के बीच संबंध तनावपूर्ण थे और वली मोहम्मद ने वाद गृह से प्रत्यर्थी सं. 1 को निकाल दिया था और उसके विरुद्ध प्रथम इत्तिला रिपोर्ट भी दर्ज कराई थी । वली मोहम्मद ने जमीला बेगम और सकीना के पक्ष में 11,000/- रुपए के एवज में तारीख 21 नवम्बर, 1967 को सम्यक् रूप से बंधक विलेख निष्पादित किया था । वली मोहम्मद ने 30,000/- रुपए के प्रतिफल में अपीलार्थी के पक्ष में उक्त संपत्ति का विक्रय कर दिया था और तारीख 21 दिसम्बर, 1970 का विक्रय विलेख निष्पादित किया था । अपीलार्थी के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित होने के पश्चात् उसने निरंतर स्वामित्व के कृत्यों का प्रयोग किया और बंधक विलेख तथा तारीख 21 दिसम्बर, 1970 के विक्रय विलेख को चुनौती देते हुए, वर्ष 1978 में फाइल वाद परिसीमा अवधि द्वारा वर्जित है ।

5. साक्ष्यों पर विचार करने के उपरांत, विचारण न्यायालय ने वाद खारिज करते हुए, यह अभिनिर्धारित किया कि तारीख 21 नवम्बर, 1967 का बंधक विलेख, वैध और विधिमान्य था । यह भी अभिनिर्धारित किया तारीख 21 दिसम्बर, 1970 का विक्रय विलेख 30,000/- रुपए के प्रतिफल के एवज में निष्पादित किया गया था और उसे असम्यक् प्रभाव या अपर्याप्त प्रतिफल के आधार पर आक्षेपित नहीं किया जा सकता है । विचारण न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि विक्रय विलेख को रद्द करने के लिए वाद, तीन वर्षों की परिसीमा अवधि के भीतर फाइल किया जाना था और वाद को वर्ष 1970 के विक्रय विलेख को चुनौती देते हुए, वर्ष 1978 में फाइल किया गया जो परिसीमा अवधि द्वारा वर्जित है । विचारण न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि अभिकथित विल को

स्वीकार नहीं किया जा सकता है क्योंकि इस पर न तो लेखक के हस्ताक्षर है और न ही यह रजिस्ट्रीकृत है । विचारण न्यायालय ने वादी-प्रत्यर्थी सं. 1- शमी मोहम्मद के इस आधार को नामंजूर कर दिया कि उक्त गृह का निर्माण संयुक्त रूप से वली मोहम्मद और प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा किया गया था । विचारण न्यायालय ने यह भी अभिनिर्धारित किया कि विल की यह अंतर्वस्तुएं कि नबाबुन, वली मोहम्मद की द्वितीय पत्नी है, भी प्रत्यर्थी सं. 1 के कथन के प्रकाश में सही नहीं है जहां उसने यह विनिर्दिष्टत: कथन किया है कि उसकी माता की मृत्यु के पश्चात् उसके पिता ने पुन: विवाह नहीं किया था ।

6. अपील में, प्रथम अपील न्यायालय ने अपील मंजूर करते हुए, यह अभिनिर्धारित किया कि वली मोहम्मद को ऐसे अपर्याप्त प्रतिफल 30,000/- रुपए के एवज में उक्त संपत्ति को बंधक रखने या विक्रय करने की कोई आवश्यकता नहीं थी । प्रथम अपील न्यायालय ने अपीलार्थी-जमीला बेगम को यह सबूत प्रस्तुत करने के लिए कहा कि वह बंधक विलेख के साथ ही साथ तारीख 21 दिसम्बर, 1970 के विक्रय विलेख की असलियत को साबित करे और यह कि वे वैधत: वली मोहम्मद द्वारा निष्पादित किए गए थे और उक्त भार का निर्वहन अपीलार्थी द्वारा नहीं किया गया है । जहां तक प्रत्यर्थी-वादी द्वारा अवलंब लिए गए नबाबुन के पक्ष में मौखिक दान और तारीख 30 सितम्बर, 1970 के विल का संबंध है, प्रथम अपील न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि मौखिक दान और विल के निष्पादन को साबित कर दिया गया है और यह भी साबित कर दिया गया है कि वली मोहम्मद विल की अंतर्वस्तुओं को समझने के लिए मानसिक तौर पर स्वस्थ और समर्थ था । प्रथम अपील न्यायालय ने तारीख 21 नवम्बर, 1967 के बंधक विलेख और तारीख 21 दिसम्बर, 1970 के विक्रय विलेख दोनों को ही अपास्त कर दिया और विचारण न्यायालय के निर्णय को उलट दिया और तद्द्वारा, अपील मंजूर कर लिया ।

7. द्वितीय अपील में, उच्च न्यायालय ने प्रथम अपील न्यायालय के निर्णय की पुष्टि करते हुए, यह अभिनिर्धारित किया कि वाद संपत्ति बहुत बड़े क्षेत्र में फैला है और इसे मात्र 30,000/- रुपए के ऐसे अपर्याप्त

प्रतिफल में विक्रय नहीं किया जा सकता है और अपीलार्थी यह साबित करने के अपने ऊपर अधिरोपित भार का निर्वहन करने में असफल रही है कि विक्रय विलेख, वैधत: निष्पादित किया गया था । उच्च न्यायालय ने प्रथम अपील न्यायालय के इन निष्कर्षों की पुष्टि कर दी कि प्रत्यर्थी सं. 1 के पक्ष में मौखिक दान को साबित कर दिया गया है जबकि अभिकथित बंधक विलेख और विक्रय विलेख बनावटी और शून्य दस्तावेज हैं । उच्च न्यायालय ने यह भी अभिनिर्धारित किया कि प्रत्यर्थी-वादी बंधक मोचन कराने का हकदार है और उसे बंधक मोचन के लिए 11,000/- रुपए की बंधक रकम का संदाय करने का निर्देश दिया और कब्जा प्रदान करने का भी आदेश दिया ।

8. अपीलार्थी के विद्वान् ज्येष्ठ काउंसेल श्री आर. बी. सिंघल ने यह निवेदन किया कि तारीख 21 दिसम्बर, 1970 का विक्रय विलेख सम्यक् प्रतिफल के एवज में निष्पादित किया गया है और प्रथम अपील न्यायालय तथा उच्च न्यायालय ने अपीलार्थी को सबूत का भार प्रस्तुत करने के लिए कहने में त्रुटि कारित की है । यह निवेदन किया गया कि जब प्रत्यर्थी-वादी ने कपट और असम्यक् प्रभाव द्वारा दूषित होने के नाते दस्तावेजों पर आक्षेप किया है तो प्रपीड़न और असम्यक् प्रभाव को सिद्ध करने का भार प्रत्यर्थी सं. 1 पर था । यह निवेदन किया गया कि वादी यह सिद्ध करने में असफल रहा कि अपीलार्थी-जमीला बेगम अपने पक्ष में विक्रय विलेख का निष्पादन कराने के लिए वली मोहम्मद पर असम्यक् प्रभाव डालने की स्थिति में थी । यह भी निवेदन किया गया कि अभिकथित मौखिक दान और तारीख 30 नवम्बर, 1970 के विल को साबित नहीं किया गया है और यह स्पष्टत: पश्चात्वर्ती सोच है । यह दलील दी गई कि कब्जे का परिदान जो मौखिक दान का आवश्यक अवयव है, को प्रत्यर्थी-वादी द्वारा सिद्ध नहीं किया गया है । विद्वान् ज्येष्ठ काउंसेल ने यह भी निवेदन किया कि तारीख 21 दिसम्बर, 1970 के विक्रय विलेख और तारीख 31 नवम्बर, 1967 के बंधक विलेख को रद्द करने के लिए वर्ष 1978 में फाइल वाद परिसीमा अवधि द्वारा वर्जित है ।

9. दलीलों का खंडन करते हुए, प्रत्यर्थियों के विद्वान् काउंसेल श्री ब्रज किशोर मिश्रा ने यह निवेदन किया कि प्रथम अपील न्यायालय ने

एक अंतिम तथ्य - निष्कर्ष न्यायालय होने के नाते यह निष्कर्ष निकाला है कि प्रत्यर्थी-वादी ने मौखिक दान को साबित कर दिया है जबकि अभिकथित बंधक विलेख और विक्रय विलेख बनावटी और शून्य दस्तावेज हैं और उन्हें चुनौती नहीं दी जा सकती है । यह भी निवेदन किया गया कि वली मोहम्मद द्वारा बंधक विलेख के निष्पादन के पश्चात् तीन वर्ष के भीतर इस आधार पर संपत्ति का विक्रय करना कि वह बंधक मोचन कराने में असमर्थ था, अविश्वसनीय है । यह भी दलील दी गई कि दो बंधकदार अर्थात् जमीला बेगम और सकीना थे जबकि विक्रय विलेख मात्र अपीलार्थी-जमीला बेगम के पक्ष में निष्पादित हुआ था और यह दर्शित करने के लिए कुछ नहीं है कि अन्य बंधकदार ने अपीलार्थी-जमीला बेगम को वाद संपत्ति में अपने भाग का कब्जा दे दिया था । यह भी निवेदन किया गया कि उच्च न्यायालय ने बंधक मोचन की प्रार्थना के लिए सही ही डिक्री किया है और प्रथम अपील न्यायालय द्वारा अभिलिखित तथ्य के निष्कर्ष और उच्च न्यायालय द्वारा उसकी पुष्टि को त्रुटिपूर्ण नहीं कहा जा सकता है । यह दलील दी गई कि परिसीमा अधिनियम, 1963 की धारा 61 के अनुसार बंधक मोचन के लिए वाद फाइल करने की परिसीमा अवधि 30 वर्ष की अवधि विहित की गई है और वर्ष 1978 में फाइल वाद, विक्रय विलेख के निष्पादन से आठ वर्ष के भीतर है और उच्च न्यायालय, प्रत्यर्थी-वादी को बंधक मोचन मंजूर करने में सही और न्यायानुमत था ।

10. हमने आक्षेपिता निर्णय और अभिलेख पर के सामग्रियों का परिशीलन किया । निवेदनों पर विचार करने के पश्चात्, विचार के लिए निम्नलिखित मुद्दे उद्भूत होते हैं :–

(i) क्या प्रथम अपील न्यायालय और उच्च न्यायालय, यह साबित करने के लिए अपीलार्थी पर सबूत का भार डालने में सही थे कि तारीख 21 दिसम्बर, 1970 का विक्रय विलेख वली मोहम्मद द्वारा अपनी स्वतंत्र इच्छा से वैधत: निष्पादित किया गया था और यह कि अपीलार्थी ने उस भार का निर्वहन नहीं किया जो उस पर अधिरोपित किया गया था ?

(ii) क्या उच्च न्यायालय और प्रथम अपील न्यायालय, वादी

के इस पक्षकथन को स्वीकार करने में सही थे कि वली मोहम्मद ने वादी को वाद गृह मौखिक तौर पर दान किया था और नबाबुन के पक्ष में तारीख 30 सितम्बर, 1970 को विल भी निष्पादित किया था और अपीलार्थी-प्रतिवादी द्वारा अवलंब लिए गए तारीख 21 दिसम्बर, 1970 के विक्रय विलेख को नामंजूर कर दिया था ?

(iii) क्या उच्च न्यायालय, वाद को बंधक मोचन के समान वाद मानते हुए बंधक विलेख में उल्लिखित रकम 11,000/- रुपए के संदाय करने पर बंधक विलेख के मोचन का वैकल्पिक अनुतोष मंजूर करने में सही था ?

(iv) क्या तारीख 21 नवम्बर, 1967 के बंधक विलेख और तारीख 21 दिसम्बर, 1970 के विक्रय विलेख को अपास्त करने के लिए वर्ष 1978 में प्रत्यर्थी-वादी द्वारा फाइल 1978 की मूल वाद सं. 130 परिसीमा अवधि द्वारा वर्जित था ?

(v) क्या उच्च न्यायालय का आक्षेपित निर्णय कायम रखे जाने योग्य है ?

तारीख 21 नवम्बर, 1967 का बंधक विलेख और तारीख 21 दिसम्बर, 1970 का विक्रय विलेख – क्या विधिमान्य है और सम्यक् रूप से साबित कर दिया गया है ?

11. तारीख 21 नवम्बर, 1967 का बंधक विलेख (प्रदर्श-74ख) वली मोहम्मद द्वारा जमीला बेगम और सकीना के पक्ष में 11,000/- रुपए के प्रतिफल के एवज में निष्पादित किया गया था । प्रतिवादी साक्षी 4-अब्दुल हमीद-बंधक विलेख का अनुप्रमाणन साक्षी की परीक्षा की गई थी जिसने वली मोहम्मद द्वारा बंधक विलेख का निष्पादन करने के बारे में कथन किया है और इस प्रकार अपीलार्थियों ने विधि के अनुसरण में बंधक विलेख के निष्पादन को साबित कर दिया है । तारीख 21 दिसम्बर, 1970 के विक्रय विलेख में तारीख 21 नवम्बर, 1967 के बंधक विलेख के बारे में भी उल्लेख किया गया है और यह कि वली मोहम्मद 11,000/- रुपए की बंधक विलेख रकम का पुन: संदाय करने की स्थिति में नहीं था । प्रत्यर्थी सं. 1 - वादी-शमी मोहम्मद ने यह सिद्ध करने के लिए कोई विश्वसनीय साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है कि बंधक

विलेख को वली मोहम्मद द्वारा अपनी स्वतंत्र इच्छा से या बिना किसी प्रतिफल के निष्पादित नहीं किया गया था ।

12. वली मोहम्मद ने तारीख 21 दिसम्बर, 1970 के रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख (प्रदर्श 75-ख) द्वारा 30,000/- रुपए के एवज में वाद संपत्ति का अपीलार्थी जमीला बेगम को विक्रय कर दिया था । रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख के विवरणों से यह प्राकृतिक और तर्कपूर्ण प्रतीत होता है, जिससे यह दर्शित होता है कि यह वली मोहम्मद द्वारा वैधत: निष्पादित किया गया था । विक्रय विलेख, तारीख 21 नवम्बर, 1967 के बंधक विलेख के प्रति निर्देश करता है और यह कि वली मोहम्मद ने बंधकदारों-जमीला बेगम और सकीना से 11,000/- रुपए प्राप्त किया था । विक्रय विलेख के विवरण, इस तथ्य की ओर भी निर्देश करते हैं कि गृह, किराएदारों के कब्जे में था और यह कि किराया आय 1,440/- रुपए था । विक्रय विलेख के विवरण, 30,000/- रुपए के विक्रय प्रतिफल की प्राप्ति के प्रति भी स्पष्टत: निर्देश करते हैं, जो इस प्रकार है :– (i) यह कि विक्रेता वली मोहम्मद ने 11,000/- रुपए की बंधक रकम प्राप्त की थी और यह कि वह बंधक से संपत्ति का मोचन कराने में समर्थ नहीं हुआ था, (ii) यह कि विक्रय करार करते समय क्रेता से 11,000/- रुपए की प्रतिफल की प्राप्ति और (iii) यह कि विक्रय विलेख के निष्पादन के समय पर उप रजिस्ट्रार, कानपुर की उपस्थिति में 8,000/- रुपए की प्रतिफल की प्राप्ति ।

13. तारीख 21 दिसम्बर, 1970 के विक्रय विलेख में, विक्रेता वली मोहम्मद ने यह कथन किया था कि उसने अपनी स्वतंत्र इच्छा और स्वेच्छा से विक्रय विलेख निष्पादित किया था । तारीख 21 दिसम्बर, 1970 के विक्रय विलेख के सुसंगत विवरण निम्नलिखित है :–

> "..... इसलिए, मैंने पूर्ण चेतना में और व्ययन करने की दशा और स्थिति में और किसी भी व्यक्ति के दबाव या प्रपीड़न के बिना, मैं अपनी इच्छा से श्रीमती जमीला **उर्फ** नंदनी के पक्ष में 30,000/- रुपए (तीस हजार रुपए मात्र) के प्रतिफल के एवज में विक्रय करार निष्पादित किया है ताकि इसका उपयोग किया जा सके जब इसकी आवश्यकता उद्भूत हो ।"

14. जमीला बेगम के पक्ष में तारीख 21 दिसम्बर, 1970 का विक्रय विलेख एक रजिस्ट्रीकृत दस्तावेज है और विक्रय विलेख का रजिस्ट्रीकरण, विक्रय विलेख के वैध निष्पादन को सुदृढ़ करता है । एक रजिस्ट्रीकृत दस्तावेज से यह उपधारणा की जाती है कि यह वैधत: निष्पादित हुआ है । इस संव्यवहार की असलियत को चुनौती देने वाले पक्षकार पर यह दर्शित करने का भार होता है कि संव्यवहार विधि में वैध नहीं है । **प्रेम सिंह और अन्य** बनाम **बीरबल और अन्य**[1] वाले मामले में निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया गया था :–

> "27. यह उपधारणा होती है कि एक रजिस्ट्रीकृत दस्तावेज वैधत: निष्पादित हुआ है । इसलिए, एक रजिस्ट्रीकृत दस्तावेज, प्रथमदृष्ट्या विधि में वैध होता है । इस प्रकार, सबूत का भार उस व्यक्ति पर होता है जो इस उपधारणा के खंडन में साक्ष्य देता है । वर्तमान मामले में, प्रत्यर्थी सं. 1 उक्त उपधारणा का खंडन करने में समर्थ नहीं हुआ है ।"

प्रेम सिंह वाले मामले में दिए गए उपर्युक्त निर्णय को **विश्वनाथ बापू राव साबले** बनाम **शालनी बाई नगप्पा साबले और अन्य**[2] वाले मामले में निर्दिष्ट किया गया है ।

15. प्रत्यर्थी-वादी की दलील यह है कि विक्रय विलेख के निष्पादन के समय पर वली मोहम्मद मानसिक तौर पर कमजोर था और इसलिए, वह समझने की स्थिति में नहीं था और यह कि विक्रय विलेख उसकी स्वतंत्र इच्छा और स्वेच्छा से निष्पादित नहीं हुआ है । अपने पक्षकथन को सिद्ध करने के लिए प्रत्यर्थी सं. 1 - वादी ने डा. वसीम (पी. डब्ल्यू. 5) की परीक्षा की है, जिसने यह कथन किया है कि उसने तारीख 15 नवम्बर, 1970 से तारीख 25 दिसम्बर, 1970 की अवधि के दौरान वली मोहम्मद का उपचार किया है और उसने चिकित्सीय साक्ष्य - प्रदर्श-50ख प्रस्तुत किया है । इस प्रकार, डा. वसीम (पी. डब्ल्यू. 5) के साक्ष्य और उसके चिकित्सीय प्रमाणपत्र-प्रदर्श-50ख से प्रत्यर्थी-वादी ने यह दर्शित

---

[1] (2006) 5 एस. सी. सी. 353.

[2] (2009) 12 एस. सी. सी. 101.

करने की कोशिश की है कि विक्रय विलेख के निष्पादन के समय पर वली मोहम्मद अपने विवेक का प्रयोग करने और विक्रय विलेख की अंतर्वस्तुओं को समझने की स्थिति में नहीं था । जैसा कि विचारण न्यायालय द्वारा इंगित किया गया है, डा. वसीम वर्ष 1969 से प्राइवेट प्रैक्टिस कर रहा था और यह कि चिकित्सीय प्रमाणपत्र जारी करने के समय पर, उसके पास मात्र दो वर्षों की चिकित्सा प्रैक्टिस करने का अनुभव था । डा. वसीम ने यह स्वीकार किया है कि वह इसके पूर्व वली मोहम्मद को नहीं जानता था । डा. वसीम के स्पष्टीकरण के माध्यम से साक्ष्य में यह आया है कि डा. वसीम ने वली मोहम्मद की बीमारी के दौरान उसके द्वारा लिखित नुस्ख़ा और रख-रखाव को देखने के पश्चात् चिकित्सीय प्रमाणपत्र-प्रदर्श-50ख तैयार नहीं किया था । किन्तु, उसे उसने मात्र अपनी याददाश्त के आधार पर तैयार किया था । डा. वसीम ने यह भी स्पष्टीकृत किया है कि वली मोहम्मद के उपचार के लगभग 10-15 दिनों के पूर्व डा. के. एन. श्रीवास्तव और डा. सिक्का ने भी वली मोहम्मद का उपचार किया था किन्तु अन्य दोनों चिकित्सकों की परीक्षा नहीं की गई थी, यद्यपि, डा. सिक्का को कानपुर में होना कथित किया गया है ।

16. विचारण न्यायालय ने भी प्रत्यर्थी - वादी द्वारा वली मोहम्मद की बीमारी के बारे में दर्शित करते हुए फाइल प्रदर्श-44ख से प्रदर्श-49ख और प्रदर्श-51ख को निर्दिष्ट किया है, सभी जो मार्च, 1971 से जून, 1971 की अवधि से संबंधित थे । नुस्ख़ा भी मार्च, 1971 से जून, 1971 की अवधि से संबंधित थे । इन दस्तावेजों को निर्दिष्ट करने के पश्चात् विचारण न्यायालय ने यह मत व्यक्त किया कि वली मोहम्मद की दशा मार्च, 1971 के पश्चात् बिगड़नी आरंभ हो गई थी । डा. वसीम के साक्ष्य और उसके द्वारा जारी चिकित्सीय प्रमाणपत्र प्रदर्श-50ख से यह नहीं कहा जा सकता कि वली मोहम्म्द तारीख 21 दिसम्बर, 1970 के विक्रय विलेख के निष्पादन के समय पर मानसिक तौर पर ठीक नहीं था और यह कि वह वैधत: निष्पादित नहीं हुआ था ।

17. इसके विपरीत, अपीलार्थी-प्रतिवादी ने अधिवक्ता अहमद (प्रतिवादी साक्षी 3) की परीक्षा की, जिसने तारीख 21 दिसम्बर, 1970

के विक्रय विलेख को तैयार किया है और विक्रय विलेख को लिखा है । विक्रय विलेख लिखने के समय पर, अधिवक्ता अहमद (प्रतिवादी साक्षी 3) के पास नौ वर्षों की वकालत करने का अनुभव था । अपने साक्ष्य में प्रतिवादी साक्षी 3 - श्री अहमद ने यह कथन किया है कि वली मोहम्मद के निर्देश पर, उसने विक्रय विलेख तैयार किया था और यह कि विक्रय विलेख को वली मोहम्मद द्वारा अपनी स्वतंत्र इच्छा और सहमति से वैधत: निष्पादित किया गया था । जैसा कि विचारण न्यायालय द्वारा इंगित किया गया है, प्रतिवादी साक्षी 3 - अधिवक्ता अहमद व्यक्तिगत तौर पर वली मोहम्मद को जानता था और विक्रय विलेख प्रदर्श-75ख का लेखक होने के नाते, प्रतिवादी साक्षी 3 - श्री अहमद, अधिवक्ता के उस पर हस्ताक्षर अंतर्विष्ट है ।

18. विचारण न्यायालय ने अधिवक्ता अहमद (प्रतिवादी साक्षी 3) और डा. वसीम (प्रतिवादी साक्षी 5) के साक्ष्य और उसकी महत्ता पर विचार करने के पश्चात् यह अभिनिर्धारित किया कि "..... श्री अहमद, अधिवक्ता का साक्ष्य तुलनात्मक तौर पर अत्यधिक स्वीकार्य और विश्वसनीय है ।" मौखिक साक्ष्य का मूल्यांकन करने के पश्चात्, जब विचारण न्यायालय ने यह निष्कर्ष अभिलिखित किया है कि अधिवक्ता, अहमद (प्रतिवादी साक्षी 3) का साक्ष्य विश्वसनीय और स्वीकार्य है, तो हमारे सुविचारित मत में, प्रथम अपील न्यायालय और उच्च न्यायालय को विचारण न्यायालय द्वारा अभिलिखित निष्कर्षों में हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए था, इतना ही नहीं, तब जब तारीख 21 दिसम्बर, 1970 का विक्रय विलेख एक रजिस्ट्रीकृत दस्तावेज है । प्रथम अपील न्यायालय और उच्च न्यायालय यह अभिनिर्धारित करने में सही नहीं थे कि विक्रय विलेख प्रदर्श-75ख (तारीख 21 दिसम्बर, 1970) वैधत: निष्पादित नहीं हुआ था ।

क्या प्रत्यर्थी-वादी-शमी मोहम्मद के पक्ष में विधिमान्य मौखिक दान हुआ था, जैसा कि दावा किया गया है ?

19. प्रत्यर्थी-वादी ने वली मोहम्मद द्वारा नबाबुन के पक्ष में अभिकथित तौर पर तारीख 30 सितम्बर, 1970 को किए गए विल के अनुसरण में, प्रत्यर्थी सं. 1 के पक्ष में मौखिक दान को ध्यान में रखते

हुए वाद संपत्ति में अधिकारों का दावा किया है । जैसा कि विचारण न्यायालय द्वारा सही ही अभिनिर्धारित किया गया है कि तारीख 30 सितम्बर, 1970 का उक्त विल एक बनावटी दस्तावेज है । तारीख 30 सितम्बर, 1970 के विल के अनुसरण में, अभिकथित मौखिक दान, यद्यपि, वर्ष 1970 में निष्पादित होना कहा गया है, फिर भी, प्रत्यर्थी-वादी ने वाद संपत्ति में अधिकारों का दावा करते हुए, मात्र वर्ष 1978 में ही वाद फाइल किया । यह उल्लिखित किया जा सकता है कि वर्ष 1970 से वर्ष 1978 के बीच की अवधि के दौरान, अपीलार्थी-प्रतिवादी-जमीला बेगम ने वादी-शमी मोहम्मद, नियाज बानो और नबाबुन तथा कुछ अन्य किराएदारों के विरुद्ध कतिपय बेदखली कार्यवाहियों में वाद संपत्ति पर अपने अधिकारों का प्राख्यान किया था । प्रत्यर्थी सं. 1 - वादी-शमी मोहम्मद ने अपने साक्ष्य में यह स्वीकार किया है कि तारीख 21 दिसम्बर, 1970 के विक्रय विलेख के आधार पर, अपीलार्थी-जमीला बेगम ने मुंशीफ सिटी के न्यायालय में उसके, नियाज बानो और नबाबुन के विरुद्ध 1971 की बेदखली वाद सं. 2441 फाइल किया था । उक्त बेदखली वाद में, वादी-शमी मोहम्मद ने लिखित कथन फाइल किया था और उक्त वाद, वादी-शमी मोहम्मद के विरुद्ध डिक्री हो गया था । अपीलार्थी-जमीला बेगम ने वाद संपत्ति का कब्जा ले लिया था, तथापि, वादी-शमी मोहम्मद ने यह कथन किया है कि उसने उक्त निर्णय और डिक्री को अपास्त करने के लिए अपील फाइल की थी ।

20. अपीलार्थी-जमीला बेगम ने अन्य किराएदारों के विरुद्ध बेदखली याचिका फाइल करते हुए, वाद गृह पर स्वामित्व के अपने अधिकारों का प्रयोग भी कर रही थी । अपने साक्ष्य में, वादी-शमी मोहम्मद ने यह कथन किया है कि अपीलार्थी-जमीला बेगम ने किराएदार शेर अली और अन्य किराएदारों अर्थात् इम्तियाज और बिंदा के विरुद्ध बेदखली के लिए वाद भी फाइल किया था । उन बेदखली वादों में, वादी-शमी मोहम्मद ने पक्षकार बनाए जाने के लिए आवेदन फाइल किया था और उक्त आवेदन खारिज कर दिया गया था । इसके अलावा, अपीलार्थी-जमीला बेगम के नाम में, विक्रय विलेख की तारीख से चार वर्ष के पश्चात् नगर महापालिका के अभिलेखों में नामांतरण हो गया था, जिसे प्रत्यर्थी सं. 1-वादी-शमी मोहम्म्द द्वारा स्वीकार किया गया है । इन सभी कार्यवाहियों

के बावजूद, अत्यधिक समय बीतने के पश्चात् भी प्रत्यर्थी-वादी ने क्यों नहीं विक्रय विलेख को तत्काल चुनौती दी और आठ वर्ष तक शांत बैठे रहे । इन कठिन परिस्थितियों का समुचित मूल्यांकन किए बिना प्रथम अपील न्यायालय और उच्च न्यायालय ने प्रत्यर्थी-वादी के इस पक्षकथन के कि उसके पक्ष में मौखिक दान किया गया है और तारीख 30 सितम्बर, 1970 का अभिकथित विल है, को स्वीकार करने में त्रुटि कारित की है ।

21. निस्संदेह, मुस्लिम विधि के अधीन मौखिक दान करना अनुज्ञेय है । मुस्लिम विधि के अधीन विधिमान्य मौखिक दान करने की शर्त यह है कि – (i) दाता की ओर से दान करने की इच्छा और आशय होना चाहिए, (ii) आदाता द्वारा स्वीकार किया जाना चाहिए और (iii) आदाता द्वारा दान की विषयवस्तु का कब्जा लिया जाना चाहिए । मुस्लिम के अधीन विधिमान्य और पूर्ण दान के आवश्यक अवयव संक्षिप्त तौर पर **अब्दुल रहीम और अन्य** बनाम **एस. के. अब्दुल जबर और अन्य**[1] वाले में अधिकथित किए गए हैं, जो इस प्रकार है :–

> "13. मुस्लिम विधि के अधीन विधिमान्य और पूर्ण दान करने की शर्तें निम्नलिखित हैं –
>
> (क) दाता को स्वस्थचित और वयस्क होना चाहिए और उस संपत्ति का स्वामी होना चाहिए जिसे वह दान में दे रहा है ।
>
> (ख) दान में दी गई चीजें हिबा के समय पर अस्तित्व में होनी चाहिए ।
>
> (ग) यदि दान में दी गई चीजें विभाज्य हैं तो इसे विभाजित होना चाहिए और सुभिन्न होना चाहिए ।
>
> (घ) दान में दी गई चीजें ऐसे फायदे की संपत्ति होनी चाहिए जो शरियत विधि के अधीन विधिपूर्ण है ।
>
> (ङ) दान में दी गई चीजें ऐसी चीजों से संबद्ध नहीं होनी चाहिए जो दान में नहीं दी गई है अर्थात् उन चीजों से स्वतंत्र

---

[1] (2009) 6 एस. सी. सी. 160.

होनी चाहिए जिन्हें दान में नहीं दिया गया है ।

(च) दान में दी गई चीजें स्वयं आदाता या उसके प्रतिनिधि, संरक्षक या निष्पादक के कब्जे में आ जानी चाहिए ।

14. यह भी सुस्थिर है कि यदि विधिमान्य दान के कारण दान में दी गई चीजें आदाता के स्वामित्व के बाहर चली जाती है तो उसे रद्द नहीं किया जा सकता है । दाता, पट्टेदार या बंधकदार के कब्जे में की संपत्ति का विधिपूर्ण दान कर सकता है । विधिमान्य दान प्रभावी होने के लिए आदाता को संपत्ति का आन्वयिक कब्जा प्रदान करने से प्रयोजन पूरा हो जाता है । यहां तक कि अतिचारी के कब्जे में की संपत्ति का दान भी विधि में अनुज्ञेय है, परंतु दाता या तो आदाता को संपत्ति का कब्जा प्रदान कराए या दे या ऐसा सभी कुछ करे कि वह कब्जा प्राप्त करने के लिए आदाता के शक्ति के भीतर आ सके ।"

22. उपर्युक्त सिद्धांतों के प्रकाश में, अब हम इस बात पर विचार करते हैं कि क्या प्रत्यर्थी-वादी द्वारा अभिवाचित मौखिक दान, मौखिक की आवश्यक शर्तों को पूरा करता है और विशिष्ट रूप में यह कि क्या प्रत्यर्थी सं. 1 - वादी द्वारा कब्जा सिद्ध कर दिया गया है । प्रत्यर्थी सं. 1-वादी ने तारीख 30 सितम्बर, 1970 के विल का अनुसरण करते हुए, मौखिक दान के माध्यम से दावा किया है । जैसा कि पूर्व में चर्चा किया जा चुका है, किराएदार, वाद गृह के अधिभोग में थे । प्रत्यर्थी-वादी ने यह साबित नहीं किया है कि किस प्रकार मौखिक दान के समय पर उसे कब्जा प्रदान किया गया था । यह दर्शित करने के लिए अभिलेख पर कुछ प्रस्तुत नहीं किया गया है कि प्रत्यर्थी सं. 1 - शमी मोहम्मद ने अपने नाम में संपत्ति नामांतरण कराने के लिए कोई कदम उठाया है । इसी प्रकार, यह दर्शित करने के लिए अभिलेख पर कुछ प्रस्तुत नहीं किया गया है कि मौखिक दान के अनुसरण में, प्रत्यर्थी-वादी ने किराएदारों से किराया एकत्रित किया है या गृह कर, जल कर इत्यादि संदत्त किया है । मुस्लिम विधि के अधीन विधिमान्य दान करने की आवश्यक शर्तों को अपने पक्ष में मौखिक दान को साबित करने के लिए प्रत्यर्थी-वादी द्वारा

सिद्ध नहीं किया गया है । यह दर्शित करने के लिए किसी सबूत के अभाव में कि वाद संपत्ति का कब्जा उसे प्रदान कर दिया गया था, प्रत्यर्थी-वादी द्वारा अवलंब लिए गए मौखिक दान को निचले न्यायालयों द्वारा स्वीकार नहीं किया जाना चाहिए था ।

23. साक्ष्यों और तथ्यों पर विचार करने के उपरांत, विचारण न्यायालय ने सही ही यह अभिनिर्धारित किया है कि प्रत्यर्थी सं. 1 - शमी मोहम्मद के पक्ष में मौखिक दान का अभिवाक् और तारीख 30 सितम्बर, 1970 का विल सत्य और स्वीकार्य नहीं है । इसके विपरीत, अपीलार्थी-प्रतिवादी ने यह दर्शित करने के लिए साक्ष्य प्रस्तुत किया है कि वह वाद संपत्ति के कब्जे में थी । जहां तक तारीख 21 नवम्बर, 1967 के बंधक विलेख का संबंध है, यह एक भोग बंधक था जिसके अनुसरण में अपीलार्थी-जमीला बेगम और अन्य बंधकदार-सकीना वाद संपत्ति के कब्जे में आए थे । तारीख 21 दिसम्बर, 1970 के विक्रय विलेख में भी वाद संपत्ति के कब्जे पर विवरण अंतर्विष्ट है जो कि निम्नलिखित विवरणों से दर्शित होता है :–

> "..... इस दस्तावेज के लेखक का इस संपत्ति से कोई संबंध नहीं है और आज के दिन से क्रेता संपत्ति का पूर्ण स्वामी हो गया है और स्वामित्व तथा संपत्ति का कब्जा, क्रेता के स्वामित्व और कब्जे में इस दस्तावेज के लेखक द्वारा दे दिया गया है ।"

विक्रय विलेख में यह भी वर्णन है कि अपीलार्थी-जमीला बेगम को संपत्ति के स्वामी के रूप में नगर पालिका, कानपुर सिटी के अभिलेखों में अपने नाम में अंतरण कराने का अधिकार है और यह कि यदि आवश्यक होता है तो विक्रेता-वली मोहम्मद उस प्रभाव का अपना कथन देगा । इसके अलावा, जैसा कि उपर्युक्त चर्चा किया जा चुका है, अपीलार्थी-जमीला बेगम ने किराएदारों की बेदखली के लिए कतिपय कार्यवाहियां आरंभ की थी और कब्जा प्राप्त किया था । उसने प्रत्यर्थी-वादी-शमी मोहम्मद, नियाज बानो और नबाबुन के विरुद्ध 1971 की बेदखली वाद सं. 2441 भी फाइल की थी जो साधारण तौर पर अपीलार्थी-जमीला बेगम द्वारा स्वामित्व के कृत्यों का प्रयोग और वाद संपत्ति पर अपीलार्थी-जमीला बेगम के कब्जे को साबित करता है । उच्च

न्यायालय और प्रथम अपील न्यायालय ने अभिलेख पर प्रस्तुत इन परिस्थितियों और साक्ष्यों का समुचित तौर पर मूल्यांकन नहीं करके त्रुटि कारित की है ।

विक्रय विलेख (प्रदर्श 75ख) – क्या असम्यक् प्रभाव के कारण दूषित है

24. वाद में, प्रत्यर्थी-वादी ने अपने पिता वली मोहम्मद द्वारा निष्पादित तारीख 21 दिसम्बर, 1970 के साथ ही तारीख 21 नवम्बर, 1967 के बंधक विलेख को इस आधार पर चुनौती दी है कि वे उनकी स्वतत्र इच्छा और स्वेच्छा से निष्पादित नहीं हुए हैं । यह साबित करने का भार उस प्रत्यर्थी-वादी पर है कि दस्तावेज असम्यक् प्रभाव के कारण दूषित है जिसने दस्तावेजों को चुनौती दी है । डा. वसीम (अभि. सा. 5) और प्रदर्श-50ख की परीक्षा करने पर, यह नहीं कहा जा सकता है कि प्रत्यर्थी-वादी पर अधिरोपित भार उन्मोचित होकर अपीलार्थी-प्रतिवादी पर भार अंतरित हो गया है । शमी मोहम्मद (अभि. सा. 1) के साक्ष्य से यह दर्शित होता है कि वली मोहम्मद वर्ष 1943 तक पॉवर हाउस में सेवा में था और उसने वर्ष 1943 में अपनी सेवा छोड़ दी थी । जैसा कि पूर्व में चर्चा किया जा चुका है, विक्रय विलेख रजिस्ट्रीकृत था और वली मोहम्मद ने उप रजिस्ट्रार, कानपुर के समक्ष भागत: प्रतिफल 8,000/- रुपए प्राप्त की थी । वर्ष 1943 के पूर्व पॉवर हाउस में कार्य करते समय वली मोहम्मद अत्यधिक बुद्धिमान और जानकार था ।

25. जहां तक इस अभिवाक् का संबंध है कि दस्तावेजें असम्यक् प्रभाव के कारण दूषित है, अपीलार्थी के विद्वान् ज्येष्ठ काउंसेल द्वारा यह सही ही दलील दी गई है कि वादपत्र के प्रकथन अस्पष्ट है । प्रत्यर्थी सं. 1 - वादी द्वारा यह अभिकथित है कि वली मोहम्मद का अपीलार्थी-जमीला बेगम के साथ अवैध संबंध थे और यह कि वह अभिकथित विक्रय विलेख की तारीख पर मानसिक तौर पर अशक्त था और यह कि विक्रय विलेख, उसकी अशक्तता और अवैध संबंधों का असम्यक् लाभ उठाते हुए प्राप्त किया गया था ।

26. जहां तक कि असम्यक् प्रभाव के अभिवाक् का संबंध है, मात्र इस कारण से कि पक्षकार एक दूसरे से संबंधित थे या मात्र इस कारण

से कि निष्पादक बूढ़ा था या चरित्रहीन था, से असम्यक् प्रभाव की उपधारणा उद्भूत नहीं हो सकती है । न्यायालय को अपने समक्ष ऐसे अभिवाक् के बारे में निष्कर्ष निकालने के लिए अभिवचनों की संवीक्षा करने के पूर्व इस बात की परीक्षा करनी चाहिए कि क्या असम्यक् प्रभाव का प्रयोग किया गया है या नहीं ।

27. असम्यक् प्रभाव और साबित करने के भार के पहलू पर विचार करते समय, **सुभाष चंद्र दास मुशीब** बनाम **गंगा प्रसाद दास मुशीब और अन्य**[1] वाले मामले में निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया गया था :–

> "4. भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा 16(1) के अधीन एक संवीदा असम्यक् प्रभाव द्वारा उत्प्रेरित कहा जाता है, जहां पक्षकारों के बीच विद्यमान संबंध ऐसे हैं कि पक्षकारों में से एक अन्य की इच्छा को अधिशास्ति करने की स्थिति में है और उस स्थिति का प्रयोग करके अन्य से अनुचित लाभ प्राप्त करता है । यह दर्शित करता है कि न्यायालय को असम्यक् प्रभाव के मामलों पर विचारण करते समय, प्रारंभ में दो चीजों पर विचार करना चाहिए अर्थात् (1) दाता और आदाता के बीच संबंध ऐसे हैं जैसे कि आदाता, दाता की इच्छा को अधिशासित करने की स्थिति में है और (2) आदाता ने उस स्थिति प्रयोग करते हुए, दाता से अनुचित लाभ प्राप्त करता है ।
>
> 7. रघुनाथ प्रसाद **बनाम** सरजू प्रसाद और अन्य [ए. आई. आर. 1924 पी. सी. 60] वाले मामले में, असम्यक् प्रभाव के मामले पर विचार करने के लिए तीन प्रक्रम निम्नलिखित शब्दों में वर्णित किए गए हैं –
>
> > प्रथमत:, पक्षकारों के बीच संबंध एक दूसरे के साथ ऐसे होने चाहिए कि एक पक्षकार, अन्य की इच्छा को अधिशासित करने की स्थिति में है । जब एक बार यह स्थिति सिद्ध हो जाती है तो द्वितीय, प्रक्रम पर पहुंचती है – अर्थात्, यह विवाद्यक कि क्या संविदा असम्यक् प्रभाव द्वारा उत्प्रेरित की

---

[1] ए. आई. आर. 1967 एस. सी. 878.

गई है । इस विवाद्यक का अवधारण करने पर तृतीय मुद्दा उद्भूत होता है जो यह है कि साबित करने का भार किस पर है । यदि, संव्यवहार अंत:करण के विरुद्ध होना प्रतीत होता है तो यह साबित करने का भार कि संविदा असम्यक् प्रभाव द्वारा उत्प्रेरित नहीं है, उस व्यक्ति पर होता है जो अन्य की इच्छा को अधिशासित करने की स्थिति में होता है ।

प्राय:, त्रुटि सुनिश्चित तौर पर तब उद्भूत होती है जब कि इन प्रतिपादनाओं के क्रम में परिवर्तन हो जाता है । सौदा करने की अंत: चेतना विचार की जाने वाली प्रथम चीज नहीं होती है । विचार की जाने वाली प्रथम चीज इन पक्षकारों के बीच संबंध हैं । क्या वे ऐसी स्थिति में रखे जा सकते हैं कि एक पक्षकार दूसरे की इच्छा को अधिशासित करने की स्थिति में है ?"

28. उपर्युक्त सिद्धांतों के प्रकाश में, वर्तमान मामले पर विचार करते हैं, वादपत्र में असम्यक् प्रभाव के बारे में कोई पर्याप्त अभिवचन नहीं है । स्वीकृतत:, वली मोहम्मद ने जमीला बेगम और सकीना के पक्ष में तारीख 21 नवम्बर, 1967 का बंधक विलेख निष्पादित किया था । वली मोहम्मद वर्ष 1943 तक पॉवर हाउस की सेवा में था और वह उन चीजों के बारे में पूर्ण जानकारी रखता था कि वह क्या कर रहा है । इस मामले में, प्रत्यर्थी सं. 1 - शमी मोहम्म्द, यह साबित करने में असफल रहा है कि जमीला बेगम अनुचित फायदा प्राप्त करने के लिए वली मोहम्मद की इच्छा को अधिशासित करने की स्थिति में थी । बंधक विलेख, तारीख 21 नवम्बर, 1967 का था और अपीलार्थी-जमीला बेगम के पक्ष में विक्रय विलेख तारीख 21 नवम्बर, 1970 को किया गया था । वली मोहम्म्द की मृत्यु तारीख 17 मई, 1971 को हुई थी । अपने जीवन काल के दौरान वली मोहम्मद ने न तो बंधक विलेख में अथवा न ही विक्रय विलेख में कोई परिवर्तन किया था । यह साबित करने के लिए कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है कि अपीलार्थी ने निष्पादित दस्तावेजों को प्राप्त करने के लिए असम्यक् प्रभाव का प्रयोग किया था । प्रत्यर्थी सं. 1 - शमी मोहम्मद यह सिद्ध करने में असफल रहा है कि

अपीलार्थी-जमीला बेगम के पक्ष में विक्रय विलेख असम्यक् प्रभाव या कपट द्वारा दूषित है ।

बंधक मोचन के लिए डिक्री पारित करना – क्या सही है ?

29. जैसा कि पूर्ववर्ती इंगित किया जा चुका है, वाद में इप्सित मुख्य अनुतोष यह घोषणा करने के लिए था कि तारीख 12 जनवरी, 1968 को रजिस्ट्रीकृत बंधक विलेख (तारीख 21 नवम्बर, 1967) और विक्रय विलेख (तारीख 21 दिसम्बर, 1970) शून्य है और रद्द किए जाने योग्य है । मात्र एक वैकल्पिक प्रार्थना की गई थी कि प्रत्यर्थी-वादी ने बंधक मोचन की ईप्सा की है । किन्तु, दोनों प्रथम अपील न्यायालय के साथ ही उच्च न्यायालय ने इस आधार पर कार्यवाही की कि यह बंधक मोचन के लिए एक साधारण वाद था ।

क्या बंधक मोचन के लिए डिक्री सही है ?

30. संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 60, यह उपबंध करती है कि मूल धन के शोध्य हो जाने के पश्चात् किसी भी समय बंधककर्ता का बंधक धन को उपयुक्त समय और स्थान में देने या निविदत्त करने पर यह अधिकार होता है कि वह बंधकदार से अपेक्षा करे कि वह बंधककर्ता को बंधक विलेख और बंधक संपत्ति से संबंधित ऐसी सब दस्तावेजों का परिदान करे जो बंधकदार के कब्जे में हो । **शिवदेव सिंह और एक अन्य** बनाम **सुचा सिंह और एक अन्य**[1] वाले मामले में निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया गया था :–

> "8. ..... इस प्रकार, संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 के अधीन विहित मोचन का अधिकार एक कानूनी और विधिक अधिकार है, जिसे बंधक संव्यवहार के भाग रूप बंधक के समय पर किसी करार द्वारा निर्वापित नहीं किया जा सकता है ।"

31. मोचन का अधिकार, संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 60 के परंतुक में उपबंधित रूप से ही निर्वापित किया जा सकता है । इसे पक्षकारों के कृत्यों द्वारा या न्यायालय के डिक्री द्वारा निर्वापित नहीं किया जा सकता है । अभिव्यक्ति "पक्षकारों के कृत्य",

---

[1] (2000) 4 एस. सी. सी. 326.

बंधक के पश्चात्वर्ती कुछ संव्यवहारों के प्रतिनिर्देश करता है जो बंधक संव्यवहार से वर्जित है । जैसा कि पूर्ववर्ती चर्चा किया जा चुका है, इस मामले में, बंधकदारों में से एक जमीला बेगम ने तारीख 21 दिसम्बर, 1970 के विक्रय विलेख द्वारा संपत्ति क्रय की है और इस प्रकार, उसने विक्रय विलेख के निष्पादन द्वारा मोचन के संपूर्ण साम्या का भी क्रय कर लिया है जो बंधक अपीलार्थी के विक्रय में आमेलित होने के समान है ।

32. प्रत्यर्थी सं. 1 - वादी की ओर से एक तर्क यह दिया गया कि पश्चात्वर्ती विक्रय द्वारा अपीलार्थी संपूर्ण संपत्ति का क्रय नहीं कर सकता है क्योंकि दो बंधकदार अर्थात् जमीला बेगम और सकीना थे और इसलिए, अपीलार्थी को संपूर्ण वाद संपत्ति पर हक प्राप्त नहीं हो सका था । हम, उपर्युक्त दलील में कोई गुणागुण नहीं पाते हैं, अपीलार्थी-जमीला बेगम द्वारा वली मोहम्मद से तारीख 21 दिसम्बर, 1970 के विक्रय विलेख द्वारा क्रय संपत्ति, पक्षकारों का एक कृत्य है, जिसके द्वारा अपीलार्थी के समान मोचन का अधिकार पक्षकारों के कृत्य द्वारा निर्वापित हो गया । वाद में ईप्सित मुख्य अनुतोष को ध्यान में रखे बिना, उच्च न्यायालय को बंधक का मोचन करने के लिए वाद की डिक्री करने का कोई अधिकार नहीं था ।

33. उच्च न्यायालय ने बंधक का मोचन करने हेतु डिक्री पारित करने के लिए सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के उपबंधों का अनुसरण नहीं किया है । सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश 34 के नियम 7 में यह अनुध्यात है कि बंधक मोचन के लिए वाद में, न्यायालय, सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश 34 के नियम 7 के अनुसरण में प्रारंभिक डिक्री तैयार करेगा । उच्च न्यायालय ने सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के उपबंधों का अनुसरण किए बिना इसी प्रकार की बंधक मोचन के लिए डिक्री पारित किया है । उच्च न्यायालय ने प्रत्यर्थी सं. 1-वादी को वाद संपत्ति का कब्जा निविदत्त करने का निर्देश देने में भी त्रुटि कारित की है और इसे कायम नहीं रखा जा सकता है । उच्च न्यायालय, सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश 34 के नियम 7 और 8 में अधिकथित प्रक्रिया का अनुसरण किए बिना मोचन के लिए डिक्री पारित नहीं कर सकता था जो मोचन के लिए वाद में प्रारंभिक डिक्री और

अंतिम आदेश पारित करने के लिए विस्तृत प्रक्रिया अधिकथित करता है, जिसका अनुसरण उच्च न्यायालय द्वारा नहीं किया गया है ।

34. **वाद, परिसीमा अवधि द्वारा वर्जित** – जैसा कि चर्चा किया जा चुका है, यह घोषणा करने के लिए वाद फाइल किया गया था कि वली मोहम्मद द्वारा निष्पादित तारीख 21 नवम्बर, 1967 के बंधक विलेख के साथ ही तारीख 21 दिसम्बर, 1970 के विक्रय विलेख उसकी स्वतंत्र इच्छा द्वारा निष्पादित नहीं किए गए थे और वे शून्य हैं । वादपत्र के पैरा (14) में, यह प्रकथन किया गया है कि वाद का वाद हेतुक तारीख 21 नवम्बर, 1967 और तारीख 21 दिसम्बर, 1970 को उद्भूत हुआ था । परिसीमा अधिनियम, 1963 की अनुसूची की धारा 58 और 59 के अधीन किसी घोषणा के लिए फाइल कोई वाद तीन वर्षों के भीतर फाइल किया जाना चाहिए, जब वाद करने का अधिकार उद्भूत हुआ हो । परिसीमा अधिनियम, 1963 की धारा 59 के अधीन फाइल वाद को रद्द करने अथवा लिखत या डिक्री को अपास्त करने के लिए वाद उस तारीख से तीन वर्ष के भीतर फाइल किया जाना चाहिए जब से वादी को इस तथ्य की प्रथम बार जानकारी हुई कि वह लिखत या डिक्री को अपास्त या रद्द कराने का हकदार हुआ है । वादी-शमी मोहम्मद ने अपने साक्ष्य में यह स्वीकार किया है कि उसे तारीख 17 मई, 1971 को अपने पिता की मृत्यु के तीन दिन पश्चात् तारीख 21 दिसम्बर, 1970 के विक्रय विलेख के निष्पादन के बारे में जानकारी हुई थी । वाद को जानकारी होने की तारीख या विक्रय विलेख की तारीख के तीन वर्षों के भीतर फाइल किया जाना चाहिए था किन्तु वाद को तारीख 12 जुलाई, 1978 को फाइल किया गया था । वर्तमान मामले में, तारीख 21 नवम्बर, 1967 के बंधक विलेख और तारीख 21 दिसम्बर, 1970 के विक्रय विलेख की विधिमान्यता को चुनौती देते हुए वाद, परिसीमा अधिनियम, 1963 की अनुसूची की धारा 58 और 59 के अधीन विहित तीन वर्षों की परिसीमा अवधि के परे फाइल किया गया था और परिसीमा अवधि द्वारा वर्जित था ।

35. प्रथम अपील न्यायालय को दिए गए तर्कों के आधार पर

निष्कर्ष अभिलिखित करने की कोई अधिकारिता नहीं है । फिर भी, प्रथम अपील न्यायालय ने अभिवचनों और साक्ष्यों के अभाव में, यह निष्कर्ष अभिलिखित किया है कि वली मोहम्मद को बंधक विलेख निष्पादित करने की कोई आवश्यकता नहीं थी और ठीक इसके पश्चात् विक्रय विलेख भी निष्पादित करने की आवश्यकता नहीं थी क्योंकि उसने कभी हज यात्रा नहीं की और न ही कभी कोई कारबार किया जैसा कि दस्तावेजों में लिखित है । इसी प्रकार, प्रथम अपील न्यायालय ने विक्रय विलेख के लिए अपर्याप्त प्रतिफल पर भी स्वयं अपना निष्कर्ष अभिलिखित किया, यद्यपि, प्रत्यर्थी सं. 1 - शमी मोहम्मद द्वारा ऐसा कोई अभिवाक् नहीं किया गया था ।

36. प्रथम अपील न्यायालय के पास तथ्य का अंतिम न्यायालय होने के नाते विचारण न्यायालय के निष्कर्षों को उलटने या पुष्टि करने की अधिकारिता होती है । **विनोद कुमार** बनाम **गंगाधर**[1] वाले मामले में प्रथम अपील न्यायालय की प्रकृति और क्षेत्र के बारे में विचार करते हुए, निम्नलिखित अभिनिर्धारिता किया गया था :–

> "15. पुन:, बी. वी. नागेश **बनाम** एच. वी. श्रीनिवास मूर्ति (2010) 13 एस. सी. सी. 530 वाले मामले में इस न्यायालय ने इस न्यायालय की सभी पूर्ववर्ती निर्णयों का उल्लेख करते हुए, पूर्वोक्त उल्लिखित सिद्धांत को इन शब्दों में दोहराया है –
>
> > '3. अपील न्यायालय/उच्च न्यायालय द्वारा किस प्रकार नियमित प्रथम अपील का निपटारा किया जाएगा, कतिपय विनिश्चयों में इस न्यायालय द्वारा विचार किया गया है । सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 का आदेश 41, मूल डिक्रियों से अपीलों के बारे में विचार करता है । कतिपय नियमों में से नियम 31 में यह समादेश है कि अपील न्यायालय का निर्णय में यह लिखत होगा –
> >
> > (क) अवधार्य प्रश्न

---

[1] (2015) 1 एस. सी. सी. 391.

(ख) उन पर विनिश्चय

(ग) विनिश्चय के लिए कारण, तथा

(घ) जहां वह डिक्री जिसकी अपील की गई है, उलट दी जाती है या उसमें फेर-फार किया जाता है वहां वह अनुतोष जिसका अपीलार्थी हकदार है ।

4. अपील न्यायालय के पास विचारण न्यायालय के निष्कर्षों को उलटने या पुष्टि करने की अधिकारिता होती है । प्रथम अपील, पक्षकारों का मूल्यवान अधिकार होता है और जब तक विधि द्वारा निर्बंधित न हो तब तक संपूर्ण मामला, दोनों तथ्य और विधि के प्रश्नों पर पुन: सुनवाई के लिए खुला होता है । इसलिए, अपील न्यायालय के निर्णय में विवेक का सचेतन प्रयोग दर्शित होना चाहिए और अभिलिखित निष्कर्ष, अपील न्यायालय के विनिश्चय के लिए पक्षकारों द्वारा दी गई दलीलों के साथ उद्भूत होने वाले सभी विवाद्यकों पर कारणों द्वारा समर्थित होना चाहिए । प्रथम अपील न्यायालय के रूप में कार्य करते समय, उच्च न्यायालय का यह कर्तव्य है कि वह अपना निष्कर्ष अभिलिखित करने के पूर्व सभी विवाद्यकों और पक्षकारों द्वारा दिए गए साक्ष्य पर विचार करे । प्रथम अपील, एक मूल्यवान अधिकार है और पक्षकारों को दोनों विधि और तथ्यों के प्रश्न पर सुने जाने का अधिकार होता है और प्रथम अपील के निर्णय में विधि और तथ्य के सभी प्रश्नों पर विचार किया जाना चाहिए और निष्कर्षों के समर्थन में कारण देते हुए, विनिश्चय किया जाना चाहिए । [देखें संतोष हजारी **बनाम** पुरुषोत्तम तिवारी (मृत) मार्फत इसके विधिक प्रतिनिधिगण, (2001) 3 एस. सी. सी. 179 और मधुकर और अन्य **बनाम** संग्राम और अन्य, (2001) 4 एस. सी. सी. 756]"

प्रथम अपील न्यायालय के पास विचारण न्यायालय के निष्कर्षों को उलटने या पुष्टि करने की अधिकारिता होती है । जब प्रथम अपील

न्यायालय भिन्न मत अपनाता है तो प्रथम अपील न्यायालय के निर्णय में विवेक का सचेतन प्रयोग दर्शित होना चाहिए और इसके अभिलिखित निष्कर्ष पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों पर आधारित होना चाहिए और निर्णय में यह कारण अभिलिखित होना चाहिए कि क्यों प्रथम अपील न्यायालय ने विचारण न्यायालय के निर्णय से भिन्न मत अपनाया है । इस मामले में, निचले अपील न्यायालय के निर्णय में अवधारण के लिए उद्भूत होने वाले सभी मुद्दों और उन पर प्रस्तुत साक्ष्यों पर उत्तर नहीं दिया गया है । इसी प्रकार, उच्च न्यायालय ने न तो तथ्य पर अथवा न ही विधि पर कोई निष्कर्ष अभिलिखित किया है । उच्च न्यायालय ने वाद में बंधक मोचन के लिए साधारण वाद के आधार पर कार्यवाही की है । उच्च न्यायालय ने पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य और तारीख 21 दिसम्बर, 1970 के विक्रय विलेख का मूल्यांकन किए बिना बंधक मोचन और कब्जे का परिदान करने के लिए आदेश देने में त्रुटि कारित की है । उच्च न्यायालय का आक्षेपित निर्णय कायम नहीं रखा जा सकता है और यह अपास्त किए जाने योग्य है ।

37. परिणामत:, तारीख 7 सितम्बर, 2007 को फाइल 1998 की द्वितीय अपील सं. 135 में उच्च न्यायालय का आक्षेपित निर्णय अपास्त किया जाता है और यह अपील मंजूर की जाती है । प्रत्यर्थी-वादी द्वारा फाइल 1978 की मूल वाद सं. 130 खारिज की जाती है और विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री की पुष्टि की जाती है । खर्चे का कोई आदेश नहीं किया जाता है ।

अपील मंजूर की गई ।

क.