[2018] 4 उम. नि. प. 288

श्याम नारायण प्रसाद

बनाम

कृष्ण प्रसाद और अन्य

2 जुलाई, 2018

न्यायमूर्ति अभय मनोहर सप्रे और न्यायमूर्ति एस. अब्दुल नज़ीर

संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) – धारा 118 [सपठित रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17 और 49 तथा साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 91] – सौ रुपए से अधिक मूल्य की स्थावर संपत्ति का अरजिस्ट्रीकृत विनिमय विलेख द्वारा विनिमय – साक्ष्य में ग्राह्यता – चूंकि स्थावर संपति की बाबत विनियम विलेख से उस संपत्ति में अधिकारों का सृजन और हनन होता है, इसलिए, ऐसा विनिमय केवल रजिस्ट्रीकृत लिखत द्वारा ही किया जा सकता है और अरजिस्ट्रीकृत विनियम विलेख को साक्ष्य में ग्रहण नहीं किया जा सकता है ।

संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) – धारा 53क – संविदा का भागिक पालन – प्रत्यर्थी-पक्षकार द्वारा स्थावर संपत्ति का कब्जा संविदा के भागिक पालन का अभिवाक् – लिखित अभिवचनों में ऐसा कोई अभिवाक् न किया जाना – यदि कोई प्रत्यर्थी धारा 53क के अधीन फायदे का उपभोग करना चाहता है, तो उसे अपने लिखित अभिवचनों में अवश्य यह अभिवाक् करना चाहिए कि उसने संपत्ति का कब्जा, संविदा के भागिक पालन में लिया था और ऐसे अभिवचनों के अभाव में उसे इस उपबंध के अधीन कोई अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता है ।

इस अपील के तथ्य इस प्रकार हैं कि गोपालजी प्रसाद नामक व्यक्ति पक्षकारों का सामान्य पुरुष पूर्वज है । श्याम नारायण प्रसाद (अपीलार्थी) और लक्ष्मी प्रसाद (इस अपील में 5वां प्रत्यर्थी) गोपालजी प्रसाद के पुत्र हैं । प्रत्यर्थी सं. 1 से 3 लक्ष्मी प्रसाद के पुत्र हैं और प्रत्यर्थी सं. 4 प्रथम प्रत्यर्थी का पुत्र है । गोपालजी और उसके पांच पुत्रों के बीच तारीख 31 जुलाई, 1987 को कौटुंबिक संपत्ति का विभाजन हुआ था । विभाजन में गोपालजी ने कुछ सपंत्ति अपनी मृत्यु होने तक अपने निजी उपयोग के लिए अपने पास रख ली थीं । लक्ष्मी प्रसाद को संपत्ति में आधे भाग के साथ-साथ सिंगटम बाजार, पूर्वी सिक्किम में स्थित दो-मंजिल आरसीसी भवन में आधा

हिस्सा मिला था, जिसमें वर्तमान में एक शराब की दुकान चलाई जा रही है । श्याम नारायण प्रसाद को मनिहारी में जूतों की एक दुकान आबंटित की गई थी, जो गौरी शंकर प्रसाद के स्वामित्व के एक किराए के परिसर में चल रही है । उसे विभाजन में अन्य संपत्तियां भी आबंटित की गई थी । विभाजन के पश्चात्, गोपालजी के पुत्रों को उनके हिस्से की संपत्तियों का कब्जा दे दिया गया । तथापि, लक्ष्मी प्रसाद (प्रतिवादी सं. 2) ने अपने भाई श्याम नारायण प्रसाद (प्रतिवादी सं. 1) के साथ दुरभिसंधि करके सिंगटम बाजार, पूर्वी सिक्किम स्थित शराब की दुकान का मनिहारी स्थित जूतों की दुकान के साथ विनिमय (अदला-बदली) करते हुए तारीख 30 जनवरी, 1990 को एक करार निष्पादित किया । वादियों (प्रत्यर्थी सं. 1 से 4) ने प्रतिवादियों के विरुद्ध यह घोषणा करने के लिए एक वाद फाइल किया कि प्रतिवादी सं. 1 और 2 के बीच निष्पादित तारीख 30 जनवरी, 1990 का दस्तावेज (प्रदर्श पी 2) अविधिमान्य है । वादियों के अनुसार, चूंकि यह संपत्ति पैतृक संपत्ति है, इसलिए उस संपत्ति में उनका भी हिस्सा है जो प्रतिवादी सं. 2 के हिस्से में आई है और उसे प्रतिवादी सं. 1 के साथ संपत्ति का विनिमय करने का कोई विधिक अधिकार नहीं है और प्रतिवादी सं. 1 और 2 के बीच तारीख 30 जनवरी, 1990 को किया गया विनिमय विलेख एक स्थावर संपत्ति के संबंध में है तथा चूंकि उक्त दस्तावेज को रजिस्ट्रीकृत नहीं कराया गया है, इसलिए उसका कोई विधिक प्रभाव नहीं है । प्रतिवादी सं. 1 ने यह कहते हुए लिखित कथन फाइल किया कि वादांतर्गत संपत्तियां पैतृक संपत्तियां नहीं हैं । प्रतिवादी सं. 2 ने यह प्रतिवाद करते हुए लिखित कथन फाइल किया कि अभिकथित विनिमय विलेख के लिए प्रतिवादी सं. 1 सिक्किम स्थित शराब की दुकान के केवल कारबार का सुविधा की दृष्टि से गंगटोक स्थित जूतों की दुकान के कारबार के साथ विनिमय करने के लिए उसके पास आया था और उसने दस्तावेज पर सद्भावपूर्वक यह विश्वास करते हुए हस्ताक्षर किए थे कि विनिमय विलेख केवल दो कारबारों के लिए है । विचारण न्यायालय ने पक्षकारों के अभिवचनों के आधार पर सुसंगत विवाद्यक विरचित किए । विचारण न्यायालय अभिलेख पर सामग्री का मूल्यांकन करने के पश्चात् इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि प्रश्नगत संपत्ति पैतृक संपत्ति है और वादी, प्रतिवादी सं. 2 के पुत्र और पौत्र होने के कारण विभाजन में उन्हें आबंटित संपत्ति में उनका भी समान हिस्सा है । तद्नुसार, वाद डिक्रीत किया गया । प्रथम प्रतिवादी ने जिला न्यायाधीश, उप-मंडल-2, गंगटोक, सिक्किम के समक्ष अपील फाइल करके उक्त निर्णय और डिक्री को चुनौती दी । जिला न्यायाधीश ने

तारीख 19 नवम्बर, 2004 के निर्णय और डिक्री द्वारा अपील मंजूर करते हुए विचारण न्यायालय के निर्णय और डिक्री को अपास्त कर दिया और वाद खारिज कर दिया । वादियों ने जिला न्यायाधीश के निर्णय और डिक्री को चुनौती देते हुए उच्च न्यायालय के समक्ष द्वितीय अपील फाइल की । उच्च न्यायालय ने जिला न्यायाधीश के निर्णय और डिक्री को अपास्त कर दिया और विचारण न्यायालय के निर्णय और डिक्री को प्रत्यावर्तित कर दिया । प्रतिवादी सं. 1 ने उच्च न्यायालय के निर्णय से व्यथित होकर उच्चतम न्यायालय में अपील फाइल की । उच्चतम न्यायालय द्वारा अपील खारिज करते हुए,

अभिनिर्धारित – विचारण न्यायालय द्वारा यह एक स्पष्ट निष्कर्ष निकाला गया है कि संपत्तियां, जो तारीख 31 जुलाई, 1987 के विभाजन विलेख द्वारा विभाजित की गई हैं, पैतृक संपत्तियां हैं । जो संपत्ति प्रतिवादी सं. 2 के हिस्से में आई थी, वह सहदायिक स्वरूप की संपत्ति थी और वादियों को उसके पुत्र और पौत्र होने के कारण उक्त संपत्ति में अधिकार है । इसलिए यह नहीं कहा जा सकता है कि वादियों द्वारा फाइल किया गया वाद बनाए रखने योग्य नहीं है । यह निष्कर्ष इस न्यायालय को इस अगले प्रश्न पर ले जाता है कि यह विनिमय विलेख साक्ष्य में ग्राह्य है या नहीं । प्रतिवादी सं. 1 और 2 द्वारा अपनी-अपनी संपत्तियों के स्वामित्व का अंतरण विनियम विलेख (प्रदर्श पी 2) द्वारा किया गया था । प्रतिवादी सं. 1 द्वारा यह दलील दी गई कि केवल कारबारों का विनिमय किया गया था । तथापि, प्रदर्श पी 2 का सावधानीपूर्वक परिशीलन करने पर यह दर्शित होता है कि आरसीसी भवन भी विनिमय विलेख की विषयवस्तु है । आरसीसी भवन का मूल्य 100/- रुपए से अधिक है और यह बात विवादग्रस्त नहीं है । रजिस्ट्रीकरण अधिनियम की धारा 17(1)(ख) में यह आदिष्ट है कि कोई दस्तावेज, जिससे किसी स्थावर संपत्ति की बाबत अधिकारों का सृजन और हनन होता है, उसे रजिस्ट्रीकृत किया जाना आवश्यक है और रजिस्ट्रीकरण अधिनियम की धारा 49 में अरजिस्ट्रीकृत दस्तावेज की ग्राह्यता पर वर्जन अधिरोपित किया गया है और उन दस्तावेजों के बारे में उपबंध किया गया है जिन्हें रजिस्ट्रीकरण अधिनियम की धारा 17 के अधीन रजिस्ट्रीकृत किया जाना अपेक्षित है । चूंकि, विनियम विलेख से स्थावर संपत्ति, अर्थात् आरसीसी भवन की बाबत अधिकारों का सृजन और हनन हुआ है, इसलिए इसका धारा 17 के अधीन रजिस्ट्रीकरण अपेक्षित है । चूंकि विनिमय विलेख को रजिस्ट्रीकृत नहीं कराया गया है, इसलिए इसे स्थावर संपत्ति के अंतरण की सीमा तक विचार में नहीं लिया जा सकता है । दस्तावेज की अंतर्वस्तुओं

का सर्वोत्तम साक्ष्य स्वयं दस्तावेज होता है और जैसी कि साक्ष्य अधिनियम की धारा 91 के अधीन अपेक्षा की गई है, दस्तावेज की अंतर्वस्तुओं को साबित करने के लिए स्वयं दस्तावेज को प्रस्तुत किया जाना चाहिए । किंतु रजिस्ट्रीकरण अधिनियम की धारा 49 को ध्यान में रखते हुए, कोई दस्तावेज जो विधि के अधीन की गई अपेक्षानुसार रजिस्ट्रीकृत नहीं है, वह साक्ष्य में अग्राह्य होगा और इसलिए उसे साक्ष्य अधिनियम की धारा 91 के अधीन प्रस्तुत और साबित नहीं किया जा सकता है । चूंकि प्रदर्श पी 2 एक अरजिस्ट्रीकृत दस्तावेज है, इसलिए यह साक्ष्य में अग्राह्य है और इसलिए इसे न तो साक्ष्य अधिनियम की धारा 91 के अधीन साबित किया जा सकता है और न ही इसकी अंतर्वस्तुओं को साबित करने के लिए कोई मौखिक साक्ष्य दिया जा सकता है । अतः, उच्च न्यायालय द्वारा विनियम विलेख, प्रदर्श पी 2 को ठीक ही त्यक्त किया गया है । (पैरा 16, 17, 20 और 22)

अपीलार्थी की ओर से विद्वान् काउंसेल की अंतिम दलील संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 53क के लागू होने के संबंध में है । यह सुस्थिर है कि जो प्रतिवादी इस उपबंध का फायदा उठाना चाहता है उसे अवश्य यह अभिवाक् करना चाहिए कि उसने संपत्ति का कब्जा संविदा के भागिक पालन में लिया है । प्रथम प्रतिवादी के लिखित कथन से यह दर्शित होता है कि उसने ऐसा कोई अभिवाक् नहीं किया है । अभिवचनों का तात्पर्य एक पक्ष को दूसरे पक्ष के पक्षकथन की सूचना देना है, ताकि न्यायालय यह अवधारण करने में समर्थ हो सकें कि पक्षकारों के बीच वास्तव में क्या विवाद्यक है । अभिवचनों के बिना पक्षकार को कोई अनुतोष नहीं दिया जा सकता है । इसलिए प्रथम प्रतिवादी/अपीलार्थी संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 53क के अधीन उपलभ्य फायदे का दावा करने के लिए स्वतंत्र नहीं है । (पैरा 23)

अवलंबित निर्णय

		पैरा
[2013]	(2013) 9 एस. सी. सी. 419 : **रोहित चौहान** बनाम **सुरिंद्र सिंह और अन्य** ;	15
[2009]	(2009) 15 एस. सी. सी. 184 : **एम. योगेन्द्र और अन्य** बनाम **लीलाम्मा एन. और अन्य** ;	14

[1988] [1988] 4 उम. नि. प. 793 =
[1988] 2 एस. सी. आर. 1106 :
रोशन सिंह और अन्य बनाम **जिले सिंह और अन्य** ; 21

[1975] [1975] 2 उम. नि. प. 115 =
(1975) 1 एस. सी. सी. 160 :
सी. कृष्ण प्रसाद बनाम **आय-कर आयुक्त, बंगलौर** । 13

अपीली (सिविल) अधिकारिता : 2011 की सिविल अपील सं. 5415.

2005 की नियमित द्वितीय अपील सं. 1 में सिक्किम उच्च न्यायालय के तारीख 15 मई, 2006 के निर्णय और आदेश के विरुद्ध अपील ।

अपीलार्थी की ओर से सर्वश्री के. वी. मोहन, ए. के. यादव और केदार नाथ त्रिपाठी

प्रत्यर्थियों की ओर से सर्वश्री तन्मय अग्रवाल, विनीत कुमार और चंद्र शेखर आशरी

न्यायालय का निर्णय न्यायमूर्ति एस. अब्दुल नज़ीर ने दिया ।

न्या. नज़ीर – प्रतिवादी सं. 1, श्याम नारायण प्रसाद हमारे समक्ष अपीलार्थी है । इस अपील में उसने 2005 की नियमित द्वितीय अपील सं. 1 में सिक्किम उच्च न्यायालय द्वारा तारीख 15 मई, 2005 को पारित निर्णय और डिक्री की वैधता और शुद्धता को प्रश्नगत किया है ।

2. गोपालजी प्रसाद नामक व्यक्ति पक्षकारों का सामान्य पुरुष पूर्वज है । अपीलार्थी और लक्ष्मी प्रसाद, इस अपील में 5वां प्रत्यर्थी, गोपालजी प्रसाद के पुत्र हैं । प्रत्यर्थी सं. 1 से 3 लक्ष्मी प्रसाद के पुत्र हैं और प्रत्यर्थी सं. 4 प्रथम प्रत्यर्थी का पुत्र है । प्रत्यर्थी सं. 1 से 4 वाद (2001 का सिविल वाद सं. 10) में वादी हैं और अपीलार्थी तथा प्रत्यर्थी सं. 5 और 6 प्रतिवादी हैं । प्रत्यर्थी सं. 6 (वाद में प्रतिवादी सं. 3) के विरुद्ध किसी अनुतोष का दावा नहीं किया गया है । सुविधा के लिए, पक्षकारों को विचारण न्यायालय में उनके क्रम-विन्यास के अनुसार निर्दिष्ट किया गया है ।

3. वादियों ने पूर्वोक्त वाद प्रतिवादियों के विरुद्ध यह घोषणा करने के लिए कि प्रतिवादी सं. 1 और 2 के बीच निष्पादित तारीख 30 जनवरी, 1990 (प्रदर्श पी 2) का दस्तावेज अविधिमान्य है और कतिपय अन्य अनुतोषों के लिए फाइल किया । उनके अनुसार, गोपालजी और उसके पांच पुत्रों अर्थात् लक्ष्मी प्रसाद, अयोध्या प्रसाद, श्याम नारायण प्रसाद,

डा. ओंकारनाथ गुप्ता और सुरेश कुमार के बीच तारीख 31 जुलाई, 1987 को कौटुंबिक संपत्ति का विभाजन हुआ था । विभाजन में गोपालजी ने कुछ सपंत्ति अपनी मृत्यु होने तक अपने निजी उपयोग के लिए अपने पास रख ली थीं । लक्ष्मी प्रसाद को संपत्ति में आधे भाग के साथ-साथ सिंगटम बाजार, पूर्वी सिक्किम में स्थित दो-मंजिला आरसीसी भवन में आधा हिस्सा मिला था, जिसमें वर्तमान में एक शराब की दुकान चलाई जा रही है । श्याम नारायण प्रसाद को मनिहारी में जूतों की एक दुकान आबंटित की गई थी, जो गौरी शंकर प्रसाद के स्वामित्व के एक किराए के परिसर में चल रही है । उसे विभाजन में अन्य संपत्तियां भी आबंटित की गई थीं ।

4. विभाजन के पश्चात्, गोपालजी के पुत्रों को उनके हिस्से की संपत्तियों का कब्जा दे दिया गया । तथापि, लक्ष्मी प्रसाद (प्रतिवादी सं. 2) ने अपने भाई श्याम नारायण प्रसाद (प्रतिवादी सं. 1) के साथ दुरभिसंधि करके सिंगटम बाजार, पूर्वी सिक्किम स्थित शराब की दुकान का मनिहारी स्थित जूतों की दुकान के साथ विनिमय (अदला-बदली) करते हुए तारीख 30 जनवरी, 1990 को एक करार निष्पादित किया । उनकी यह दलील है कि चूंकि यह संपत्ति पैतृक संपत्ति है, इसलिए उस संपत्ति में उनका भी हिस्सा है जो प्रतिवादी सं. 2 के हिस्से में आई है और उसे प्रतिवादी सं. 1 के साथ संपत्ति का विनिमय करने का कोई विधिक अधिकार नहीं है । यह भी दलील दी गई कि प्रतिवादी सं. 1 और 2 के बीच तारीख 30 जनवरी, 1990 को किया गया विनिमय विलेख एक स्थावर संपत्ति के संबंध में है । चूंकि उक्त दस्तावेज को रजिस्ट्रीकृत नहीं कराया गया है, इसलिए उसका कोई विधिक प्रभाव नहीं है ।

5. प्रतिवादी सं. 1 ने यह कहते हुए लिखित कथन फाइल किया कि वादांतर्गत संपत्तियां पैतृक संपत्तियां नहीं हैं । उसने वादियों की इस दलील से इनकार किया कि तारीख 30 जनवरी, 1990 का दस्तावेज एक विधिमान्य दस्तावेज नहीं है । यह भी दलील दी गई कि उक्त दस्तावेज पहले ही इसके निष्पादन की तारीख से प्रवर्तनशील हो गया है ।

6. प्रतिवादी सं. 2 ने यह प्रतिवाद करते हुए लिखित कथन फाइल किया कि अभिकथित विनिमय विलेख के लिए प्रतिवादी सं. 1 सुविधा की दृष्टि से सिक्किम स्थित शराब की दुकान के केवल कारबार का गंगटोक स्थित जूतों की दुकान के कारबार के साथ विनिमय करने के लिए उसके पास आया था और उसने दस्तावेज पर सद्भावपूर्वक यह विश्वास करते हुए हस्ताक्षर किए थे कि विनिमय विलेख केवल दो कारबारों के लिए है, और

इसके अतिरिक्त, उसने यह स्वीकार किया कि विनियम विलेख वादियों की पीठ पीछे निष्पादित किया गया था ।

7. विचारण न्यायालय ने पक्षकारों के अभिवचनों के आधार पर सुसंगत विवाद्यक विरचित किए । विचारण न्यायालय अभिलेख पर सामग्री का मूल्यांकन करने के पश्चात् इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि प्रश्नगत संपत्ति पैतृक संपत्ति है और वादी, प्रतिवादी सं. 2 के पुत्र और पौत्र होने के कारण विभाजन में उन्हें आबंटित संपत्ति में उनका भी समान हिस्सा है । तद्नुसार, वाद डिक्रीत किया गया ।

8. प्रथम प्रतिवादी ने जिला न्यायाधीश, उप-मंडल-2, गंगटोक, सिक्किम के समक्ष 2003 की अपील सं. 2 फाइल करके उक्त निर्णय और डिक्री को चुनौती दी । जिला न्यायाधीश ने तारीख 19 नवम्बर, 2004 के निर्णय और डिक्री द्वारा अपील मंजूर की, विचारण न्यायालय के निर्णय और डिक्री को अपास्त कर दिया और वाद खारिज कर दिया । वादियों ने जिला न्यायाधीश के निर्णय और डिक्री को चुनौती देते हुए उच्च न्यायालय के समक्ष 2005 की द्वितीय अपील सं. 1 फाइल की । उच्च न्यायालय ने जिला न्यायाधीश के निर्णय और डिक्री को अपास्त कर दिया और विचारण न्यायालय के निर्णय और डिक्री को प्रत्यावर्तित कर दिया ।

9. अपीलार्थी/प्रतिवादी सं. 1 की ओर से विद्वान् काउंसेल की दलील यह है कि गोपालजी की समस्त संपत्ति स्व-अर्जित संपत्ति थी और उसने संपत्ति को तारीख 1 मार्च, 1988 के विभाजन विलेख द्वारा अपने पांच पुत्रों में विभाजित किया था । प्रतिवादी सं. 1 और 2 के बीच तारीख 30 जनवरी, 1990 के समझौता विलेख के अनुसार, केवल कारबार अंतरित किए गए थे न कि भवन । इसलिए प्रतिवादी सं. 2 के पुत्र और पौत्र को उक्त विलेख के रद्दकरण की ईप्सा करने का कोई अधिकार नहीं है । स्थावर संपत्ति का कोई विनियम नहीं हुआ था, जैसा कि वादियों द्वारा प्रतिवाद किया गया है । अतः, समझौता विलेख को रजिस्ट्रीकृत कराने की आवश्यकता नही है । पक्षकारों ने उक्त करार के अनुसार कार्य किया है । इन परिस्थितियों में, अपीलार्थी का कब्जा संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (जिसे इसमें आगे संक्षेप में "संपत्ति अंतरण अधिनियम" कहा गया है) की धारा 53क के अधीन संरक्षित है ।

10. दूसरी ओर, प्रत्यर्थी सं. 1 से 4/वादियों की ओर से हाजिर होने वाले विद्वान् अधिवक्ता ने यह निवेदन किया कि तारीख 30 जनवरी, 1990 के समझौता विलेख की विषयवस्तु अविभक्त कुटुंब की संपत्ति है । इस

दस्तावेज के परिवर्णन से स्पष्ट रूप से यह दर्शित होता है कि यह स्थावर संपत्ति का अंतरण है । वादी, प्रतिवादी सं. 2 के पारंपरिक वंशज होने के कारण सहदायिकी के सदस्य हैं । उनका प्रश्नगत संपत्ति में अधिकार और हित है । तारीख 30 जनवरी, 1990 के समझौता विलेख को रजिस्ट्रीकृत नहीं कराया गया है । इसलिए, यह साक्ष्य में अग्राह्य है । प्रतिवादी सं. 1 ने अपने लिखित कथन में यह अभिवाक् नहीं किया है कि उसने संपत्ति का कब्जा संविदा के भागतः पालन में लिया है । इसलिए वह संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 53क के फायदे का दावा करने के लिए स्वतंत्र नहीं है । विद्वान् काउंसेल ने इस अपील को खारिज करने का अनुरोध किया ।

11. दी गई दलीलों को ध्यान में रखते हुए, विचार करने के लिए प्रथम प्रश्न यह है कि तारीख 31 जुलाई, 1987 को किए गए विभाजन में प्रतिवादी सं. 2 को आबंटित संपत्ति क्या सहदायिकी स्वरूप की संपत्ति बनी रही थी । स्वीकृततः, गोपालजी प्रसाद और उसके पांच पुत्रों ने तारीख 31 जुलाई, 1987 के विभाजन विलेख द्वारा संपत्ति का विभाजन किया था । अभिलेख पर सामग्री से यह स्पष्ट है कि गोपालजी प्रसाद ने विभाजन में कतिपय संपत्तियों को अपने पास रख लिया था । कतिपय संपत्तियां प्रतिवादी सं. 2 के हिस्से में आई थीं, जो कि वादी सं. 1 से 3 का पिता और वादी सं. 4 का पितामह है । कतिपय संपत्तियां प्रथम प्रतिवादी के हिस्से में आई थीं । विचारण न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि संपत्तियां पैतृक संपत्तियां हैं । उच्च न्यायालय ने विचारण न्यायालय के निष्कर्ष की पुष्टि की है । हम निचले न्यायालयों के इस निष्कर्ष से असहमत होने का कोई कारण नहीं पाते हैं ।

12. यह स्थिर है कि किसी हिंदू पुरुष द्वारा अपने पिता, पिता के पिता या पिता के पिता के पिता से विरासत में आई संपत्ति पैतृक संपत्ति होती है । मिताक्षरा विधि के अनुसार, विरासती संपत्ति की आवश्यक विशिष्टता यह है कि यह संपत्ति जिस व्यक्ति को विरासत में प्राप्त होती है, उसके पुत्र, पौत्र और पड़पौत्र उनके जन्म लेते ही ऐसी संपत्ति में हित और अधिकार अर्जित कर लेते हैं । पैतृक संपत्ति के विभाजन पर कोई सहदायिक जो हिस्सा अभिप्राप्त करता है वह उसके पुरुष संतान के विषय में पैतृक संपत्ति है । विभाजन के पश्चात् पुत्र के हाथ में आई संपत्ति पैतृक संपत्ति बनी रहेगी और उस पुत्र का नैसर्गिक या दत्तक पुत्र इसमें हित प्राप्त कर लेगा और उत्तरजीविता द्वारा इस संपत्ति का हकदार है ।

13. **सी. कृष्ण प्रसाद** बनाम **आय-कर आयुक्त, बंगलौर**[1] वाले मामले में इस न्यायालय को एक इसी प्रकार के प्रश्न पर विचार करना था । उक्त मामले में, अपीलार्थी सी. कृष्ण प्रसाद का अपने पिता कृष्णस्वामी नायडु और भाई सी. कृष्ण कुमार के साथ तारीख 30 अक्तूबर, 1958 तक, जब कृष्णस्वामी नायडु और उसके दो पुत्रों के बीच विभाजन हुआ था, हिंदू अविभक्त कुटुंब था । एक प्रश्न उद्भूत हुआ कि क्या एक अविभक्त कुटुंब का विभाजन होने पर अविवाहित हिंदू पुरुष का अविभक्त कुटुंब की हैसियत में निर्धारण किया जा सकता है, यद्यपि उसके सिवाए कोई अन्य व्यक्ति कुटुंब का सदस्य नहीं है । यह अभिनिर्धारित किया गया कि कोई सहदायिक विभाजन होने पर जो अंश अभिप्राप्त करता है, वह पुरुष संतान के संबंध में पैतृक संपत्ति होती है । निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया गया था :–

> "पैतृक संपत्ति के विभाजन पर जो अंश सहदायिक द्वारा प्राप्त किया जाता है वह उसकी पुरुष संतान के संबंध में पैतृक संपत्ति होती है । वे जन्म द्वारा उसमें हित ग्रहण करते हैं, चाहे वे विभाजन के समय विद्यमान हों या उनका जन्म तत्पश्चात् होता है । तथापि, ऐसा अंश केवल उसकी पुरुष संतान की बाबत ही पैतृक संपत्ति होती है । जहां तक अन्य नातेदारों का संबंध है, वह पृथक् संपत्ति है और यदि सहदायिक कोई पुरुष संतान पीछे छोड़े बिना मर जाता है तो वह उसके वारिसों को उत्तराधिकार द्वारा सक्रांत हो जाती है । (देखिए मुल्ला कृत प्रिंसिपल्स ऑफ हिंदू लॉ, 14वां संस्करण पृष्ठ 272) । कोई ऐसा व्यक्ति जो तत्समय एकमात्र उत्तरजीवी सहदायिक है, वह सहदायिकी संपत्ति का इस प्रकार व्ययन करने का हकदार है मानो उसकी पृथक् संपत्ति है । वह उस संपत्ति को विधिक आवश्यकता के बिना भी बेच सकता है या बंधक के रूप में दे सकता है अथवा वह उसका दान कर सकता है । यदि तत्पश्चात् उसके यहां पुत्र का जन्म होता है या वह पुत्र दत्तक ले लेता है तो अन्यसंक्रामण, चाहे वह विक्रय, बंधक अथवा दान द्वारा हो, बना रहेगा क्योंकि पुत्र अपने जन्म या गर्भाधान से पूर्व अपने पिता द्वारा किए गए अन्यसंक्रामणों पर आक्षेप नहीं कर सकता है ।"
>
> (बल देने के लिए रेखांकन किया गया है)

14. **एम. योगेन्द्र और अन्य** बनाम **लीलाम्मा एन. और अन्य**[2] वाले

---

[1] [1975] 2 उम. नि. प. 115 = (1975) 1 एस. सी. सी. 160.

[2] (2009) 15 एस. सी. सी. 184.

मामले में निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया गया था :–

> "इस न्यायालय के कई विनिश्चयों को ध्यान में रखते हुए अब यह सुस्थिर है कि एकमात्र सहदायिक के हाथों में जो संपत्ति उसे विभाजन में आबंटित होने पर आई है, वह उसकी पृथक् संपत्ति होगी क्योंकि वह संपत्ति केवल तब पुनः प्रवर्तित होगी जब उसके यहां पुत्र का जन्म होगा । यह कहना एक बात है कि संपत्ति एक सहदायिक संपत्ति बनी रहती है और यह कहना एक अन्य बात है कि यह पुनः प्रवर्तित हो जाती है । दोनों के बीच विभेद पूर्णतः स्पष्ट और असंदिग्ध है । पूर्ववर्ती मामले में कोई विक्रय या अन्यसंक्रामण, जो एकमात्र उत्तरजीवी सहदायिक द्वारा किया गया है, विधिमान्य होगा, जबकि सहदायिक के मामले में कर्ता द्वारा किया गया अन्यसंक्रामण विधिमान्य होगा ।"
>
> (बल देने के लिए रेखांकन किया गया है)

15. **रोहित चौहान** बनाम **सुरिंद्र सिंह और अन्य**[1] वाले मामले में प्रतिवादी सं. 1 द्वारा यह दलील दी गई थी कि हिंदू अविभक्त कुटुंब की संपत्ति का विभाजन होने पर प्रतिवादी सं. 2 के हिस्से में आबंटित भूमि उसकी स्व-अर्जित संपत्ति बन गई थी और वह संपत्ति का अंतरण, जिस रीति में चाहे, करने का हकदार था । यह अभिनिर्धारित किया गया कि प्रतिवादी सं. 2 को जो संपत्ति उसके पिता और भाइयों के बीच विभाजन डिक्री के फलस्वरूप मिली थी, वह हालांकि अन्य नातेदारों के संदर्भ में पृथक् संपत्ति थी किंतु जिस क्षण प्रतिवादी सं. 2 के यहां पुत्र का जन्म हुआ, वह संपत्ति सहदायिकी संपत्ति बन गई थी । यह अभिनिर्धारित किया गया था :–

> "कोई व्यक्ति, जो तत्समय एकमात्र उत्तरजीवी सहदायिक है, जैसा कि प्रस्तुत मामले में वादी के जन्म से पूर्व गुलाब सिंह था, वह सहदायिकी संपत्ति का इस प्रकार व्ययन करने का हकदार है मानो वह उसकी पृथक् संपत्ति है । गुलाब सिंह, वादी रोहित चौहान का जन्म होने तक, जिस रीति में वह चाहे, संपत्ति का अपनी संपत्ति के रूप में विक्रय, बंधक और व्यौहार करने के लिए सक्षम था । यदि उसने वादी रोहित चौहान के जन्म से पूर्व ऐसा किया होता, तो वह अपने जन्म या गर्भाधान से पूर्व अपने पिता द्वारा किए गए

---

[1] (2013) 9 एस. सी. सी. 419.

अन्यसंक्रामण पर आक्षेप करने के लिए सक्षम नहीं था । किंतु प्रस्तुत मामले में, यह एक स्वीकृत स्थिति है कि प्रतिवादी सं. 2 को जो संपत्ति विभाजन होने पर मिली थी, वह पैतृक संपत्ति थी और वादी का जन्म होने तक वह एकमात्र उत्तरजीवी सहदायिक था, किंतु जिस क्षण वादी का जन्म हुआ, पिता की संपत्ति में उसका अंश हो गया था और एक सहदायिक बन गया था । जैसा कि पहले मत व्यक्त किया गया है, स्थिर विधिक स्थिति को ध्यान में रखते हुए, प्रतिवादी सं. 2 के हाथों में विभाजन में आबंटित होने पर आई संपत्ति वादी का जन्म होने तक एक पृथक् संपत्ति थी और इसलिए उसके जन्म के पश्चात् प्रतिवादी सं. 2 किसी विधिक आवश्यकता के लिए केवल कर्ता के रूप में ही संपत्ति का अन्यसंक्रामण कर सकता था । किसी पक्षकार का यह पक्षकथन नहीं है कि प्रतिवादी सं. 2 ने विक्रय विलेख और निर्मोचन विलेख किसी विधिक आवश्यकता के लिए कर्ता के रूप में निष्पादित किए थे । अतः, गुलाब सिंह द्वारा संपूर्ण सहदायिक संपत्ति के विस्तार तक निष्पादित किए गए विक्रय विलेख और निर्मोचन विलेख अवैध, अकृत और शून्य हैं । तथापि, उन संपत्तियों की बाबत, जो विक्रय विलेखों और निर्मोचन विलेख का निष्पादन करने के समय गुलाब सिंह के हिस्से में आई होती, पक्षकार समुचित कार्यवाहियों में अपने-अपने उपचारों की गणना करने की कार्यवाही कर सकते हैं ।"

(बल देने के लिए रेखांकन किया गया है)

16. अतः, प्रतिवादी सं. 2 द्वारा तारीख 31 जुलाई, 1987 को किए गए विभाजन में अर्जित की गई संपत्तियां अन्य नातेदारों के संदर्भ में हालांकि पृथक् संपत्ति हैं, किंतु जहां तक उसके पुत्रों और पौत्रों का संबंध है, यह एक सहदायिक संपत्ति है । प्रस्तुत मामले में, विचारण न्यायालय द्वारा यह एक स्पष्ट निष्कर्ष निकाला गया है कि संपत्तियां, जो तारीख 31 जुलाई, 1987 के विभाजन विलेख द्वारा विभाजित की गई हैं, पैतृक संपत्तियां हैं । जो संपत्ति प्रतिवादी सं. 2 के हिस्से में आई थी, वह सहदायिक स्वरूप की संपत्ति थी और वादियों को उसके पुत्र और पौत्र होने के कारण उक्त संपत्ति में अधिकार है । इसलिए यह नहीं कहा जा सकता है कि वादियों द्वारा फाइल किया गया वाद बनाए रखने योग्य नहीं है ।

17. यह निष्कर्ष हमें इस अगले प्रश्न पर ले जाता है कि विनिमय विलेख (प्रदर्श पी 2) साक्ष्य में ग्राह्य है या नहीं । प्रतिवादी सं. 1 और 2 द्वारा अपनी-अपनी संपत्तियों के स्वामित्व का अंतरण विनियम विलेख (प्रदर्श

पी 2) द्वारा किया गया था । प्रतिवादी सं. 1 द्वारा यह दलील दी गई कि केवल कारबारों का विनिमय किया गया था । तथापि, प्रदर्श पी 2 का सावधानीपूर्वक परिशीलन करने पर यह दर्शित होता है कि आरसीसी भवन भी विनिमय विलेख की विषयवस्तु है । आरसीसी भवन का मूल्य 100/- रुपए से अधिक है और यह बात विवादग्रस्त नहीं है । संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 118 में 'विनियम' को परिभाषित किया गया है, जो निम्न प्रकार से है :–

> "**118. 'विनिमय' की परिभाषा** – जबकि दो व्यक्ति एक चीज का स्वामित्व किसी अन्य चीज के स्वामित्व के लिए परस्पर अंतरित करते हैं, जिन दोनों चीजों में से कोई भी केवल धन नहीं है या दोनों चीजें केवल केवल धन हैं, तब वह संव्यवहार 'विनिमय' कहा जाता है ।
>
> विनिमय को पूर्ण करने के लिए संपत्ति का अंतरण केवल ऐसे प्रकार से किया जा सकता है जैसा ऐसी संपत्ति के विक्रय द्वारा अंतरण के लिए उपबंधित है ।"

18. इस उपबंध से यह स्पष्ट है कि जहां विनियम की जाने वाली संपत्तियों में से प्रत्येक स्थावर संपत्ति है या उनमें से एक स्थावर है और किसी एक का मूल्य 100/- रुपए या अधिक है, वहां स्थावर संपत्ति के विक्रय से संबंधित संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 54 के उपबंध लागू होंगे । विनिमय की दशा में अंतरण का ढंग वैसा ही है जैसा कि विक्रय के मामले में है । इस प्रकार यह स्पष्ट है कि 100/- रुपए और अधिक मूल्य की संपत्ति के मामले में विनिमय केवल रजिस्ट्रीकृत दस्तावेज से ही किया जा सकता है ।

19. रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 49 में दस्तावेज के अरजिस्ट्रीकरण के परिणाम के बारे में उपबंध है, जो निम्न प्रकार से है :–

> "49. **जिन दस्तावेजों का रजिस्ट्रीकरण अपेक्षित है उनके अरजिस्ट्रीकरण का परिणाम** – कोई भी दस्तावेज जो धारा 17 द्वारा या संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) के किसी भी उपबंध द्वारा रजिस्ट्रीकृत किए जाने के लिए अपेक्षित है, जब तक कि उसका रजिस्ट्रीकरण न हो गया हो –
>
> (क) उसमें समाविष्ट किसी भी स्थावर संपत्ति पर प्रभाव नहीं डालेगी ;

(ख) दत्तकग्रहण की कोई भी शक्ति प्रदान नहीं करेगी ; अथवा

(ग) ऐसी संपत्ति पर प्रभाव डालने वाले या ऐसी शक्ति को प्रदत्त करने वाले किसी भी संव्यवहार के साक्ष्य के रूप में ली जाएगी ।"

20. रजिस्ट्रीकरण अधिनियम की धारा 17(1)(ख) में यह आदिष्ट है कि कोई दस्तावेज, जिससे किसी स्थावर संपत्ति की बाबत अधिकारों का सृजन और हनन होता है, उसे रजिस्ट्रीकृत किया जाना आवश्यक है और रजिस्ट्रीकरण अधिनियम की धारा 49 में अरजिस्ट्रीकृत दस्तावेज की ग्राह्यता पर वर्जन अधिरोपित किया गया है और उन दस्तावेजों के बारे में उपबंध किया गया है जिन्हें रजिस्ट्रीकरण अधिनियम की धारा 17 के अधीन रजिस्ट्रीकृत किया जाना अपेक्षित है । चूंकि, विनियम विलेख से स्थावर संपत्ति, अर्थात् आरसीसी भवन की बाबत अधिकारों का सृजन और हनन हुआ है, इसलिए इसका धारा 17 के अधीन रजिस्ट्रीकरण अपेक्षित है । चूंकि विनिमय विलेख को रजिस्ट्रीकृत नहीं कराया गया है, इसलिए इसे स्थावर संपत्ति के अंतरण की सीमा तक विचार में नहीं लिया जा सकता है ।

21. **रोशन सिंह और अन्य** बनाम **जिले सिंह और अन्य**[1] वाले मामले में यह न्यायालय एक अरजिस्ट्रीकृत विभाजन विलेख की ग्राह्यता पर विचार कर रहा था । यह अभिनिर्धारित किया गया :–

" .....धारा 17(1)(ख) में यह अधिकथित है कि कोई भी दस्तावेज जिसका रजिस्ट्रीकरण होना अनिवार्य है, अपने स्वयं के प्रभाव से किसी स्थावर संपत्ति में किसी अधिकार का सृजन या घोषणा करने के लिए लागू होना चाहिए या लागू होना तात्पर्यित होना चाहिए । .....इस प्रकार दो प्रतिपादनाएं उत्पन्न होती हैं : (1) कोई विभाजन मौखिक रूप से किया जा सकता है ; किंतु यदि बाद में इसे किसी दस्तावेज के रूप में लिख दिया जाता है और वह दस्तावेज किसी विभाजन को प्रभावी रूप देने के लिए तात्पर्यित है तथा उसमें सौदे के सभी निबंधन सन्निविष्ट हैं तो उसका रजिस्ट्रीकरण होना अनिवार्य है । यदि वह रजिस्ट्रीकृत नहीं किया गया है, तो उसे अधिनियम की धारा 49 के अधीन साक्ष्य में ग्राह्य नहीं किया जा सकता है । साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 91 के कारण द्वितीयक साक्ष्य ग्राह्य नहीं होगा ।"

(बल देने के लिए रेखांकन किया गया है)

---

[1] [1988] 4 उम. नि. प. 793 = [1988] 2 एस. सी. आर. 1106.

22. उपरोक्त निर्णय से यह स्पष्ट है कि दस्तावेज की अंतर्वस्तुओं का सर्वोत्तम साक्ष्य स्वयं दस्तावेज है और जैसी कि साक्ष्य अधिनियम की धारा 91 के अधीन अपेक्षा की गई है, दस्तावेज की अंतर्वस्तुओं को साबित करने के लिए स्वयं दस्तावेज को प्रस्तुत किया जाना चाहिए । किंतु रजिस्ट्रीकरण अधिनियम की धारा 49 को ध्यान में रखते हुए, कोई दस्तावेज जो विधि के अधीन की गई अपेक्षानुसार रजिस्ट्रीकृत नहीं है, वह साक्ष्य में अग्राह्य होगा और इसलिए उसे साक्ष्य अधिनियम की धारा 91 के अधीन प्रस्तुत और साबित नहीं किया जा सकता है । चूंकि प्रदर्श पी 2 एक अरजिस्ट्रीकृत दस्तावेज है, इसलिए यह साक्ष्य में अग्राह्य है और इसलिए इसे न तो साक्ष्य अधिनियम की धारा 91 के अधीन साबित किया जा सकता है और न ही इसकी अंतर्वस्तुओं को साबित करने के लिए कोई मौखिक साक्ष्य दिया जा सकता है । अतः, उच्च न्यायालय ने विनियम विलेख, प्रदर्श पी 2 को ठीक ही त्यक्त किया गया है ।

23. अपीलार्थी की ओर से विद्वान् काउंसेल की अंतिम दलील संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 53क के लागू होने के संबंध में है । यह सुस्थिर है कि जो प्रतिवादी इस उपबंध का फायदा उठाना चाहता है उसे अवश्य यह अभिवाक् करना चाहिए कि उसने संविदा के भागतः अनुपालन में संपत्ति का कब्जा लिया है । प्रथम प्रतिवादी के लिखित कथन से यह दर्शित होता है कि उसने ऐसा कोई अभिवाक् नहीं किया है । अभिवचनों का तात्पर्य एक पक्ष को दूसरे पक्ष के पक्षकथन की सूचना देना है, ताकि न्यायालय यह अवधारण करने में समर्थ हो सकें कि पक्षकारों के बीच वास्तव में क्या विवाद्यक है । अभिवचनों के बिना पक्षकार को कोई अनुतोष नहीं दिया जा सकता है । इसलिए प्रथम प्रतिवादी/अपीलार्थी संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 53क के अधीन उपलभ्य फायदे का दावा करने के लिए स्वतंत्र नहीं है ।

24. परिणामतः, यह अपील असफल होती है और तद्नुसार इसे खारिज किया जाता है । खर्चे के बारे में कोई आदेश नहीं किया जाता है ।

अपील खारिज की गई ।

जस.