[2019] 10 एस. सी. आर 531

/

डॉ. एस. कुमार और ओआरएस बनाम

एस. रामलिंगम

(सिविल अपील 2009 की आई. डी. 1) 16 जुलाई, 2019

/

[एल**.** नागेश्वर राव और हेमंत गुप्ता**,** जे**.** जे**.]**

सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम, 1882 -धारा 48-एक सी. एल. आर. चेन्नई शहर में मौब्रे रोड पर भूमि के बड़े हिस्से का मालिक था-उसने तीन अलग-अलग बिक्री विलेख निष्पादित किए-पहली बिक्री विलेख प्रतिवादी नं.1 3483.66 वर्ग मीटर मापने वाली संपत्ति के संबंध में।फीट-एक और आस-पास की जमीन प्रतिवादी नं।2- प्रतिवादी की पत्नी नं.1 अलग बिक्री विलेख के माध्यम से-वादी-प्रतिवादी ने 3525 वर्ग मीटर की भूमि खरीदी।पैर-प्रतिवादी नं।1'एस की भूमि मोब्रेज़ रोड से लगी हुई थी जबकि प्रतिवादी नं।2 प्रतिवादी नं. की पीठ को छुआ।1'एस लैंड-प्रतिवादी ने अन्य बातों के साथ-साथ दो मुकदमे दायर किए जिसमें प्रतिवादी-अपीलकर्ताओं के खिलाफ वाद में ए बी सी डी के रूप में दिखाए गए मार्ग का उपयोग करने और उसी का उपयोग करने के अनन्य अधिकार का दावा करने के लिए निषेधाज्ञा का दावा किया गया था-एक और मुकदमा दायर किया गया था जिसमें प्रतिवादियों को वादी को अपनी भूमि ई एफ जी एच तक पहुंचने के लिए मार्ग का उपयोग करने से रोकने से रोका गया था-मुकदमे खारिज कर दिए गए-पहले अपीलीय न्यायालय ने अपील की अनुज्ञात और यह कहते हुए निषेधाज्ञा दी कि प्रतिवादी नं।2 उसके पति की संपत्ति से पहुँच है जो मौब्रेज़ रोड पर है-उच्च न्यायालय ने निर्णय को बरकरार रखा-आयोजितः अभिलेख पर तीन अलग-अलग लेआउट योजनाएँ हैं-पहली लेआउट योजना प्रतिवादी नं.1 05 दिसंबर, 1973 को, जिसमें बेची गई भूमि के बगल की भूमि पूरी भूमि की लंबाई में 12 फीट चौड़ी पट्टी है-दूसरी लेआउट योजना प्रतिवादी नं.2 यह दर्शाता है कि भूमि से जुड़ी वही 12 फीट चौड़ी पट्टी प्रतिवादी नं.2 – तीसरी योजना वादी को बेची गई भूमि से जुड़ी होती है जो प्रतिवादी नं. 2-हालांकि, अनुसूची 16 फीट चौड़ी पट्टी 103 फीट लंबी दिखाती है जो प्रतिवादी संख्या 2 को बेचे गए भूखंड की बाहरी सीमा के साथ समाप्त होती है-प्रतिवादी संख्या 2 का संबंध।1 और 2 बिक्री विलेख में उसे दिए गए मार्ग के आसान अधिकार के अनुदान को केवल इसलिए अस्वीकार नहीं करेगा क्योंकि पाठ प्रकृति में सामान्य है और आमतौर पर विलेख द्वारा रखा जाता है।

/

/

/

/

/

/

531 ए.

532 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2019] 10 एस. सी. आर.

लेखक-एक बार जब भूमि को बेची गई संपत्ति से सटे भूमि के माध्यम से पहुंच के अधिकार के साथ बेच दिया जाता है, तो ऐसा अधिकार विशेष रूप से वादी को 31 मई, 1988 के बिक्री विलेख में प्रदान नहीं किया जा सकता है -धारा 48 में विचार किया गया है कि जहां किसी व्यक्ति अर्थात सी. एल. आर. ने एक ही संपत्ति में या उस पर अलग-अलग अधिकार बनाए हैं, यानी 16 फीट चौड़ी भूमि की पट्टी और ऐसे अधिकारों का एक साथ पूरी सीमा तक प्रयोग नहीं किया जा सकता है, तो बाद में बनाए गए प्रत्येक अधिकार पहले बनाए गए अधिकारों के अधीन होंगे-क्योंकि प्रतिवादी नं.2 1 अप्रैल, 1976 के बिक्री विलेख में आरक्षित था, इसलिए विक्रेता 31 मई, 1988 के बिक्री विलेख के माध्यम से वादी को विशेष अधिकार प्रदान नहीं कर सका-वादी को अपने बिक्री विलेख में पाठ के संदर्भ में किसी भी मामले में 16 फीट चौड़ा मार्ग बनाए रखना होगा-इसलिए, यदि प्रतिवादी नहीं।2 या उसके हस्तांतरणकर्ता मार्ग का उपयोग करते हैं, तो मार्ग के इस तरह के उपयोग को वादी के लिए कोई पूर्वाग्रह पैदा करने वाला नहीं कहा जा सकता है-उच्च न्यायालय के निर्णय को कायम नहीं रखा जा सकता है-प्रतिवादी की संपत्ति से सटे 16 फुट x 103 फुट का मार्ग जो वादी की संपत्ति की ओर जाता है, प्रतिवादी संख्या के सामान्य उपयोग के लिए आरक्षित है।2 और वादी का-संपत्ति विधि -सहजता अधिकार-भारतीय सहजता अधिनियम, 1882 -एस. 41.

/

/

/

संपत्ति विधि -सहजता अधिकार-सहजता का अधिकार और आवश्यकता का अधिकार-पर चर्चा की गई।

अपीलों को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

/

अभिनिर्धारित किया **:1.1** अभिलेख पर तीन अलग-अलग योजनाएँ हैं।सबसे पहले, जब **5** दिसंबर, **1973** को प्रतिवादी नंबर **1** को जमीन बेची गई थी।उक्त योजना में, बेची गई भूमि के बगल की भूमि पूरे भूमि की लंबाई में **12** फीट चौड़ी पट्टी है।दूसरी योजना प्रतिवादी संख्या **2** को बेची गई भूमि की है।यह दर्शाता है कि उसी **12** फुट चौड़ी पट्टी को **1** अप्रैल, **1976** को प्रतिवादी संख्या **2** को भेज

दिया गया है।तीसरी योजना वादी को **13** मई**, 1978** के समझौते के अनुसार बेची गई भूमि से जुड़ी है**,** जो प्रतिवादी संख्या **2** को बेची गई भूमि से सटे क्षेत्र के संबंध में है।हालांकि**,** अनुसूची **16** फीट चौड़ी पट्टी **103** फीट लंबी दिखाती है जो प्रतिवादी नंबर **2** को बेचे गए भूखंड की बाहरी सीमा के साथ समाप्त होती है।प्रतिवादी संख्या **1** और **2** का संबंध बिक्री विलेख में उसे दिए गए मार्ग के आसान अधिकार के अनुदान को केवल इसलिए नकार नहीं देगा क्योंकि पाठ प्रकृति में सामान्य है और आमतौर पर विलेख लेखकों द्वारा रखा जाता है।चूँकि वहाँ विशिष्ट ए है

/

/

/

प्रतिवादी संख्या **2** के लिए आरक्षित सहजता अधिकारों का उल्लेख जो **16** फीट चौड़ी भूमि की एक पट्टी द्वारा समर्थित है जो प्रतिवादियों और वादी द्वारा खरीदी गई भूमि के भूखंड तक पहुंच प्रदान करता है।एक बार जब भूमि को बेची गई संपत्ति से सटे भूमि के माध्यम से पहुंच के अधिकार के साथ बेच दिया जाता है**,** तो ऐसा अधिकार **31** मई**, 1988** के बिक्री विलेख में वादी को विशेष रूप से प्रदान नहीं किया जा सकता है।**[**पारस **12,13] [538-**जी**; 539-**ए-सी**]**

/

1.2 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम**, 1882** की धारा **48** में विचार किया गया है कि जहां कोई व्यक्ति अर्थात **'**सी**.** एल**.** आर**.'** ने एक ही संपत्ति में या उस पर अलग-अलग अधिकार बनाए हैं**,** यानी **16** फीट चौड़ी भूमि की पट्टी और ऐसे अधिकारों का एक साथ अपनी पूरी सीमा तक प्रयोग नहीं किया जा सकता है**,** फिर बाद में बनाए गए प्रत्येक अधिकार पहले बनाए गए अधिकारों के अधीन होंगे। अपवाद यह है कि यदि पहले के हस्तांतरणकर्ता को बाध्य करने वाले विशेष अनुबंध या आरक्षण को निष्पादित किया जाता है।**31** मई**, 1988** के विक्रय विलेख में वादी को दिया गया अनन्य अधिकार तब तक वैध नहीं होगा जब तक कि पहले के हस्तांतरणकर्ता यानी प्रतिवादी संख्या **2** के पास एक विशेष अनुबंध या आरक्षण नहीं है जो उसे बाध्य करता है।चूँकि प्रतिवादी संख्या **2** तक पहुँच का अधिकार **1** अप्रैल**, 1976** के बिक्री विलेख में आरक्षित था**,** इसलिए विक्रेता **31** मई**, 1988** के बिक्री विलेख के माध्यम से वादी को विशेष अधिकार प्रदान नहीं कर सका।**[**पारस **14,15] [539-**डी**,** एफ-एच**]**

/

/

1.3 वादी को **31** मई**, 1988** के अपने बिक्री विलेख में पाठ के संदर्भ में किसी भी मामले में **16** फीट चौड़े मार्ग को बनाए रखना होता है।इसलिए**,** यदि प्रतिवादी संख्या **2** या उसके हस्तांतरणकर्ता मार्ग का उपयोग करते हैं**,** तो प्रतिवादी संख्या **2** या उसके हस्तांतरणकर्ताओं द्वारा मार्ग के इस तरह के उपयोग को वादी के लिए कोई पूर्वाग्रह पैदा करने वाला नहीं कहा जा सकता है।यह तर्क कि आवश्यकता की सहजता समाप्त होने के बाद सहजता का अधिकार समाप्त हो जाता है**,** वर्तमान मामले के तथ्यों पर लागू नहीं होता है।तर्क इस तथ्य पर आधारित है कि दोनों प्रतिवादियों का अधिकार**,** अधिकार और हित अब दोनों प्रतिवादियों की मृत्यु के बाद एक व्यक्ति में विलय हो गया है।पक्षकारों के अधिकार वर्ष **1976** में स्वामित्व के दस्तावेज से उत्पन्न होते हैं।इसके अलावा**,** पक्षकारों के अधिकारों पर निर्णय लिया जाना चाहिए क्योंकि वे मुकदमा दायर करने की तारीख को मौजूद हैं।उसी व्यक्ति को संपत्ति सौंपने की बाद की घटनाएं प्रतिवादियों के अपनी भूमि से सटे मार्ग का उपयोग करने के अधिकार को केवल इसलिए नहीं छीनेंगी क्योंकि प्रतिवादी संख्या **2** ने उपहार में दिया है।

/

/

/

/

प्रतिवादी संख्या **1** को भूमि का हिस्सा या दोनों प्रतिवादियों की मृत्यु के बाद**,** सामान्य कानूनी कार्यवाही को संपत्ति विरासत में मिली।**[**पारस **16,17] [540**-ए-डी**]**

1.4 अपीलार्थियों को बिक्री विलेख में मार्ग का उपयोग करने का अधिकार दिया गया है।इस प्रकार**,** यह अपीलार्थियों द्वारा दावा की जा रही आवश्यकता की सहजता नहीं है।बिक्री विलेख में प्रतिवादी संख्या **2** को यह अधिकार दिया गया है**,** इसलिए भारतीय सहजता अधिनियम**, 1882** की धारा **41** के संदर्भ में ऐसा अधिकार समाप्त नहीं होगा।इसे ध्यान में रखते हुए**,** उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री स्पष्ट त्रुटि से ग्रस्त है और इस प्रकार**,** इसे विधि में कायम नहीं रखा जा सकता है।प्रतिवादी की संपत्ति से सटे **16** फुट **x 103** फुट का मार्ग जो वादी की संपत्ति की ओर जाता है**,** प्रतिवादी संख्या **2** और वादी के सामान्य उपयोग के लिए आरक्षित है।**[**पारस **18,19] [540**-डी-एफ**]**

/

/

/

[2006] 2 पूरक।पैरा **11** को संदर्भित एस**.** सी**.** आर**. 79**

सिविल अपीलीय अधिकारिता 2009 की सिविल अपील संख्या 8628-8629

/

1994 की दूसरी अपील Nos.580 और 822 में मद्रास में उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 06.03.2007 से श्रीगेश एम. के., के. आर. शशिप्रभु, अधिवक्ता।अपीलार्थियों के लिए।आर. बसंत, सत्यम रेड्डी, वरिष्ठ अधिवक्ता।, मनु कृष्णन, ए. राधाकृष्णन, वी. प्रभाकर, सुश्री ज्योति पराशर, अधिवक्ता।प्रत्यर्थियों के लिए।

/

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

हेमंत गुप्ता**,** जे।

/

1. प्रतिवादी 6 मार्च, 2007 को मद्रास में उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री के खिलाफ अपील में हैं, जिसमें प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को दूसरी अपील में हस्तक्षेप नहीं किया गया था।

/

535

डॉ. एस. कुमार और ओआरएस बनामएस. रामलिंगम [हेमंत गुप्ता, जे.] ए.

/

2. वादी-प्रतिवादी ने दो मुकदमे दायर किए, सबसे पहले, 1985 का ओएस नंबर 2251, जिसमें प्रतिवादियों के खिलाफ वाद में ए बी सी डी के रूप में दिखाए गए मार्ग का उपयोग करने और उक्त मार्ग का उपयोग करने के विशेष अधिकार का दावा करने के लिए निषेधाज्ञा का दावा किया गया था। 1986 का एक अन्य मुकदमा ओएस नंबर 9158 दायर किया गया था जिसमें प्रतिवादियों को वादी को अपनी भूमि ई. एफ. जी. एच. तक पहुंचने के लिए मार्ग का उपयोग करने से रोकने के लिए कहा गया था।

/

3. विद्वत विचारण विचारण न्यायालय ने 22 अप्रैल, 1991 को मुकदमों को खारिज कर दिया और कहा कि प्रतिवादियों को पहले मुकदमे में ए बी सी डी मार्ग पर अपनी संपत्ति तक पहुंच की आवश्यकता का अधिकार है।हालांकि, प्रथम अपीलीय न्यायालय ने 16 सितंबर, 1993 को अपील को अनुज्ञात कर लिया और यह मानते हुए निषेधाज्ञा जारी कर दी कि राहत की कोई आवश्यकता

नहीं है क्योंकि उक्त प्रतिवादी को अपने पति की संपत्ति से पहुंच प्राप्त है जो मौब्रे रोड पर है।उच्च न्यायालय ने 6 मार्च, 2007 के निर्णय के माध्यम से प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णय और डिक्री को बनाए रखा है। 4.वर्तमान अपील की ओर ले जाने वाले तथ्य यह हैं कि एक सी. एल. राजसेकरन चेन्नई शहर में मौब्रे रोड पर भूमि के बड़े हिस्से का मालिक था।उन्होंने अलग-अलग तिथियों पर तीन अलग-अलग बिक्री विलेख निष्पादित किए।प्रथम बिक्री विलेख प्रतिवादी संख्या 1-बी. शिवरामन के पक्ष में 5 दिसंबर, 1973 को 3483.66 वर्ग मीटर की संपत्ति के संबंध में निष्पादित किया गया था।पैर।एक अन्य निकटवर्ती भूमि प्रतिवादी संख्या 1 की पत्नी लक्ष्मी शिवरामन द्वारा 1 अप्रैल, 1976 के अलग बिक्री विलेख के माध्यम से 1062 वर्ग मीटर भूमि के संबंध में खरीदी गई थी।पैर।वादी ने 3525 वर्ग मीटर भूमि की खरीद के लिए एक समझौता किया।13 मई, 1978 को सी. एल. राजसेकरन के साथ पैर रखा, लेकिन विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमे में एक डिक्री दिए जाने के बाद 31 मई, 1988 को बिक्री विलेख को निष्पादित किया गया था।

/

/

/

5. प्रतिवादी संख्या 1 को भूमि की बिक्री मौब्रेज़ रोड से लगी हुई है जबकि प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा खरीदी गई भूमि प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा खरीदी गई भूमि को छू रही है।विवाद उस मार्ग के संबंध में है जिस पर वादी 31 मई, 1988 के बिक्री विलेख के संदर्भ में उपयोग के विशेष अधिकार का दावा करती है, जबकि प्रतिवादी संख्या 2 अपने पक्ष में बिक्री विलेख में पाठ के बल पर उसके द्वारा खरीदी गई भूमि तक पहुंच का दावा करती है और यह भी तथ्य कि वह खरीद के दिन से इस तरह के मार्ग का उपयोग कर रही है।

/

/

6. इससे पहले कि हम पक्षों के विद्वान वकील द्वारा उठाए गए संबंधित तर्कों का विज्ञापन करें, बिक्री विलेख के संबंध में कुछ तथ्यात्मक पहलू प्रश्न हैं।5 दिसंबर, 1973 के बिक्री विलेख की प्रति है

/

श्री बसंत द्वारा प्रस्तुत किया गया, जो वादी के विद्वान वरिष्ठ वकील हैं।उक्त बिक्री विलेख में कहा गया है कि बिक्री विलेख के साथ संलग्न और योजना में चिह्नित अनुसूची में वर्णित भूमि का वह

टुकड़ा और उक्त संपत्ति में सभी अधिकार, स्वामित्व और ब्याज के साथ-साथ सभी तरह से सीवेज अधिकार सुविधा लाभ और विक्रेता द्वारा अब तक प्राप्त अन्य सभी विशेषाधिकार और विशेषाधिकार उक्त प्रतिवादी को बताए गए हैं।लेआउट योजना से पता चलता है कि भूमि का क्षेत्रफल 3483.66 वर्ग कि. मी. है।पैर जो 44 फीट 3 इंच x 44 फीट है।उक्त भूमि से सटे लेआउट प्लान में 12 फीट चौड़ी एक लंबी आयताकार पट्टी है।

/

7. दूसरा बिक्री विलेख दिनांक 1 अप्रैल, 1976 (Exh. बी3) भूखंड क्षेत्र के संबंध में 1062 वर्ग किलोमीटर है।बिक्री विलेख (Exh.B1) में समान पाठ वाले पाद, जबकि बिक्री विलेख से जुड़ी अनुसूची में निर्धारित योजना में, योजना में लाल चिह्नित क्षेत्र वह क्षेत्र है जो प्रतिवादी संख्या 2 को दिया गया है।पक्षों द्वारा यह स्वीकार किया जाता है कि मूल साइट योजना में रंग इस स्तर पर नहीं बल्कि बिक्री विलेख (एक्सएच) के साथ संलग्न दस्तावेज़ से बनाया जा सकता है। बी4), 44 फीट 3 इंच x 24 फीट मापने वाली भूमि को प्रतिवादी नंबर 2 को 12 फीट चौड़ी भूमि के आयताकार टुकड़े से जोड़ा गया था।वादी ने उसी ब्लॉक में जमीन खरीदी, लेकिन जमीन के पीछे की ओर प्रतिवादी संख्या 2 को 31 मई, 1988 के बिक्री विलेख के माध्यम से बेची गई।उक्त बिक्री विलेख की अनुसूची बी इस प्रकार हैः“अनुसूची 'बी'

/

/

/

प्लॉट 7-ए के एक हिस्से वाली भूमि का वह सारा टुकड़ा और पार्सल, मॉब्रेज़ रोड, 1 सेंट क्रॉस स्ट्रीट, अलवरपेट, मद्रास 600 018 पर स्थित है, जिसका माप 56 फीट है, आर. एस. नंबर 3682 (भाग) है।पूर्व से पश्चिम, उत्तरी तरफ 57'6' दक्षिणी तरफ 66 फीट. पश्चिमी तरफ उत्तर से दक्षिण और पूर्वी तरफ 61 फीट. उत्तर दक्षिण ने सभी 3525 वर्ग मीटर में मापने वाली योजना में ई. पी. जी. एच. को लाल रंग से चिह्नित किया।पूर्व से पश्चिम में 16 फीट की चौड़ाई वाले मार्ग के साथ, और योजना में ए. बी. सी. डी. के रूप में चिह्नित 103 फीट उत्तर से दक्षिण की लंबाई और खरीदारों के विशेष उपयोग के लिए हरे रंग के साथः

/

उत्तर दिशा मेंःशिवरामन और लक्ष्मी शिवरामन के स्वामित्व वाला घर और स्थान

/

एक्सएक्स

एक्सएक्स

एक्सएक्स "

/

537

डॉ. एस. कुमार और ओआरएस बनामएस. रामलिंगम [हेमंत गुप्ता, जे.] ए.

/

8. अपीलार्थियों के लिए विद्वान वकील-प्रतिवादी विक्रेता पीडब्लू-3 सी. एल. राजसेकरन के बयान का उल्लेख करते हैं जिसमें उन्होंने कहा है कि उन्होंने संपत्ति को तीन भागों में विभाजित किया है। उन्होंने कहा कि बिक्री विलेख के अनुसार। 18 में, उन्होंने वादी को 16 फुट के मार्ग पर अनन्य अधिकार दिया और उसके अलावा किसी को भी कोई अधिकार नहीं दिया।जिरह में, उन्होंने स्वीकार किया कि उन्होंने 1983 में भरत रेड्डी और प्रत्यर्थियों, जो अब अपीलकर्ता हैं, की संपत्तियों के बीच साढ़े 16 फुट का रास्ता छोड़ने के बाद भरत रेड्डी के पक्ष में एक बिक्री विलेख निष्पादित किया।उक्त मार्ग की लंबाई 106 फीट और चौड़ाई 16 फीट है।उन्होंने आगे स्वीकार किया कि 1976 से, दूसरी प्रतिवादी अपने मार्ग के रूप में 16 x 106 फीट की भूमि का उपयोग कर रही थी।

/

/

9. दूसरी ओर, वादी के विद्वान वकील ने 222 वर्ग किलोमीटर को छोड़कर खरीदी गई भूमि के संबंध में प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा 7 जून, 1976 को उसके पति के पक्ष में निष्पादित उपहार विलेख का उल्लेख किया है।पैर।वादी के लिए विद्वान वकील प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा दायर लिखित बयान को भी संदर्भित करता है, जिसे प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा लिखित बयान अपनाया गया था, यह तर्क देने के लिए कि शुरू में चार आधार खरीदने के लिए समझौता किया गया था-प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा आधा आधार, शेष प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा आधा आधार।प्रतिवादी संख्या 1 ने 5 दिसंबर, 1973 के बिक्री विलेख के माध्यम से डेढ़ जमीन खरीदी, लेकिन अधिकतम सीमा की समस्याओं के कारण, दूसरे प्रतिवादी ने ढाई जमीन में से केवल डेढ़ जमीन खरीदी।वादी के लिए विद्वान वकील प्रतिवादी संख्या 1 के बयान को संदर्भित करता है जो डी. डब्ल्यू.-1 शिवरामन के रूप में पेश हुआ जिसमें उसने अपदस्थ किया कि उसने 1200 वर्ग मीटर का भूखंड खरीदा है।वर्ष 1976 में अपनी पत्नी के नाम पर पैर।कथित प्रतिवादी ने स्वीकार किया है कि 840 वर्ग कि. मी.उसके नाम पर खरीदी गई भूमि से उसके पक्ष में जमीन का कुछ हिस्सा तय किया गया।इस प्रकार, उक्त संपत्ति का उद्देश्य दोनों प्रतिवादियों द्वारा संयुक्त रूप से उपयोग किया जाना था।चूँकि प्रतिवादी संख्या 1 की भूमि मौब्रेज़ रोड के निकट है, इसलिए, प्रतिवादियों के पास खरीदे गए संबंधित भागों तक पहुंच है।इस प्रकार, प्रतिवादी संख्या 2 आवश्यकता के किसी भी सहजता का दावा नहीं कर सकता है।

/

/

/

10. ऐसे तथ्यों के आधार पर, प्रतिवादियों के लिए विद्वान वकील का तर्क दो गुना हैः

/

सबसे पहले, प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा खरीदी गई संपत्ति तक पहुँचने का अधिकार 1 अप्रैल, 1976 के बिक्री विलेख में आरक्षित था।इसलिए, प्रतिवादी संख्या 2 का विक्रेता और वादी वादी के उपयोग के लिए मार्ग के उपयोग का विशेष अधिकार प्रदान नहीं कर सके।

/

538

/

[2019] 10 एस सी आर।

इसलिए, वादी को दिया गया अनन्य अधिकार संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 48 का उल्लंघन है और इस प्रकार, विक्रेता के पास वादी को उपयोगकर्ता का अनन्य अधिकार प्रदान करने के लिए कोई बिक्री योग्य ब्याज नहीं है।दूसरा तर्क यह है कि केवल इसलिए कि प्रतिवादी संख्या 2 प्रतिवादी संख्या 1 की पत्नी है, उक्त प्रतिवादी को बिक्री विलेख में विशेष रूप से उसे प्रदान किए गए मार्ग के अधिकार से वंचित नहीं करेगा।अन्यथा भी, उक्त प्रतिवादी को अपनी भूमि से संपर्क करने की आवश्यकता है।उसके द्वारा खरीदी गई संपत्ति के हिस्से के उसके पति के पक्ष में बाद में हस्तांतरण ऐसी संपत्ति तक पहुंच के स्वतंत्र अधिकार को केवल इसलिए वंचित नहीं करेगा क्योंकि वह दूसरे प्रतिवादी की पत्नी है।प्रतिवादी संख्या 2 से हस्तांतरणकर्ता को ऐसा अधिकार प्राप्त होगा जो उसे 1 अप्रैल, 1976 के बिक्री विलेख में दिया गया है।इसलिए, आवश्यकता की सुगमता के सिद्धांत को ध्यान में रखते हुए, प्रतिवादी संख्या 2 को 1 अप्रैल, 1976 को अलग बिक्री विलेख द्वारा खरीदी गई संपत्ति तक पहुंचने के लिए इस तरह के मार्ग का उपयोग करने का अधिकार है, यानी अपने पति के पक्ष में बिक्री के दो साल से अधिक समय बाद।वह खरीदी गई भूमि के छोटे हिस्से की मालिक बनी हुई हैं।

/

/

/

11. दूसरी ओर, वादी के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री बसंत का तर्क है कि छूट तीन प्रकार की हो सकती है अर्थात जब इसे विशेष रूप से दिया जाता है या आवश्यकता को आसान बनाया जाता है या प्रिस्क्रिप्शन को आसान बनाया जाता है।प्रतिवादियों द्वारा प्रिस्क्रिप्शन द्वारा राहत का कोई मामला स्थापित नहीं किया गया है।भारतीय सहजता अधिनियम, 1882 की धारा 41 के संदर्भ में आवश्यकता की कोई सुगमता नहीं है क्योंकि आवश्यकता की ऐसी सुगमता, यदि कोई हो, आवश्यकता समाप्त होने पर समाप्त हो जाती है।रिलायंस को रखा गया है

/

हीरो विनोथ **(**माइनर**)** बनाम शेषम्मल **1** में निर्णय पर।यह आगे है

उन्होंने तर्क दिया कि प्रतिवादी संख्या 2 को विशेष रूप से बिक्री विलेख में पाठ के रूप में नहीं दिए गए सुलह के अधिकार आम तौर पर विलेख लेखकों द्वारा दिए जाते हैं ताकि प्रतिवादियों को बेची गई भूमि पर पूरा अधिकार प्रदान किया जा सके, लेकिन इसमें प्रतिवादियों को किसी भी सुलह के अधिकार का अनुदान शामिल नहीं होगा।

/

12. हमने पक्षों के विद्वान वकील को विस्तार से सुना है और प्रतिवादियों के विद्वान वकील द्वारा उठाई गई दलीलों में योग्यता पाते हैं।अभिलेख पर तीन अलग-अलग योजनाएँ हैं।सबसे पहले, जब 5 दिसंबर, 1973 को प्रतिवादी नंबर 1-बी. शिवरामन को जमीन बेची गई थी।उक्त योजना में, बेची गई भूमि के बगल की भूमि पूरे भूमि की लंबाई में 12 फीट चौड़ी पट्टी है।दूसरा लेआउट प्लान है

/

1 (2006) 5 एससीसी 545 ए

/

प्रतिवादी नं. 2 को बेची गई भूमि का।यह दर्शाता है कि उसी 12 फुट चौड़ी पट्टी को 1 अप्रैल, 1976 को प्रतिवादी संख्या 2 को भेज दिया गया है।तीसरी योजना वादी को 13 मई, 1978 के समझौते के अनुसार बेची गई भूमि से जुड़ी है, जो प्रतिवादी संख्या 2 को बेची गई भूमि से सटे क्षेत्र के संबंध में है।हालांकि, अनुसूची 16 फीट चौड़ी पट्टी 103 फीट लंबी दिखाती है जो प्रतिवादी नंबर 2 को बेचे गए भूखंड की बाहरी सीमा के साथ समाप्त होती है।

/

13. प्रतिवादी संख्या 1 और 2 का संबंध बिक्री विलेख में उसे दिए गए मार्ग के आसान अधिकार के अनुदान को केवल इसलिए नकार नहीं देगा क्योंकि पाठ प्रकृति में सामान्य है और आमतौर पर विलेख लेखकों द्वारा रखा जाता है।चूंकि प्रतिवादी संख्या 2 के लिए आरक्षित सहजता अधिकारों का विशिष्ट उल्लेख है, जो 16 फीट चौड़ी भूमि की एक पट्टी द्वारा समर्थित है जो प्रतिवादियों और वादी द्वारा खरीदी गई भूमि के भूखंड तक पहुंच प्रदान करता है।एक बार जब भूमि को बेची गई संपत्ति से सटे भूमि के माध्यम से पहुंच के अधिकार के साथ बेच दिया जाता है, तो ऐसा अधिकार 31 मई, 1988 के बिक्री विलेख में वादी को विशेष रूप से प्रदान नहीं किया जा सकता है।

/

/

14. संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 48, जिस पर अपीलार्थियों के विद्वान वकील ने भरोसा किया था, इस प्रकार हैः

“48. हस्तांतरण द्वारा सृजित अधिकारों की प्राथमिकता।– जहां कोई व्यक्ति एक ही अचल संपत्ति में या उस पर अलग-अलग समय पर हस्तांतरण द्वारा अधिकार बनाने का इरादा रखता है, और ऐसे सभी अधिकार मौजूद नहीं हो सकते हैं या एक साथ अपनी पूरी सीमा तक प्रयोग नहीं किए जा सकते हैं, तो बाद में बनाए गए प्रत्येक अधिकार, पहले के हस्तांतरणकर्ताओं को बाध्य करने वाले विशेष अनुबंध या आरक्षण के अभाव में, पहले बनाए गए अधिकारों के अधीन होंगे। "15. उक्त प्रावधान में विचार किया गया है कि जहां किसी व्यक्ति यानी राजसेकरन ने एक ही संपत्ति में या उस पर अलग-अलग अधिकार बनाए हैं, यानी 16 फीट चौड़ी भूमि की पट्टी और ऐसे अधिकारों का एक साथ उनकी पूरी सीमा तक प्रयोग नहीं किया जा सकता है, तो बाद में बनाए गए प्रत्येक अधिकार पहले बनाए गए अधिकारों के अधीन होंगे।अपवाद यह है कि यदि पहले के हस्तांतरणकर्ता को बाध्य करने वाले विशेष अनुबंध या आरक्षण को निष्पादित किया जाता है।इसका अर्थ यह होगा कि 31 मई, 1988 के विक्रय विलेख में वादी को दिया गया अनन्य अधिकार तब तक वैध नहीं होगा जब तक कि पहले के हस्तांतरणकर्ता यानी प्रतिवादी संख्या 2 के पास एक विशेष अनुबंध या आरक्षण नहीं है जो उसे बाध्य करता है।चूँकि प्रतिवादी संख्या 2 तक पहुँच का अधिकार 1 अप्रैल, 1976 के बिक्री विलेख में आरक्षित था, इसलिए विक्रेता 31 मई, 1988 के बिक्री विलेख के माध्यम से वादी को विशेष अधिकार प्रदान नहीं कर सका।

/

/

/

/

16. वादी को 31 मई, 1988 के अपने बिक्री विलेख में पाठ के संदर्भ में किसी भी मामले में 16 फीट चौड़े मार्ग को बनाए रखना होता है।इसलिए, यदि प्रतिवादी संख्या 2 या उसके हस्तांतरणकर्ता मार्ग का उपयोग करते हैं, तो प्रतिवादी संख्या 2 या उसके हस्तांतरणकर्ताओं द्वारा मार्ग के इस तरह के उपयोग को वादी के लिए कोई पूर्वाग्रह पैदा करने वाला नहीं कहा जा सकता है।

17. यह तर्क कि आवश्यकता की सहजता समाप्त होने के बाद सहजता का अधिकार समाप्त हो जाता है, वर्तमान मामले के तथ्यों पर लागू नहीं होता है।तर्क इस तथ्य पर आधारित है कि दोनों

प्रतिवादियों का अधिकार, अधिकार और हित अब दोनों प्रतिवादियों की मृत्यु के बाद एक व्यक्ति में विलय हो गया है।पक्षकारों के अधिकार वर्ष 1976 में स्वामित्व के दस्तावेज से उत्पन्न होते हैं।इसके अलावा, पक्षकारों के अधिकारों पर निर्णय लिया जाना चाहिए क्योंकि वे मुकदमा दायर करने की तारीख को मौजूद हैं।उसी व्यक्ति को संपत्ति सौंपने की बाद की घटनाएं प्रतिवादियों के अपनी भूमि से सटे मार्ग का उपयोग करने के अधिकार को केवल इसलिए नहीं छीनेंगी क्योंकि प्रतिवादी संख्या 2 ने प्रतिवादी संख्या 1 को भूमि का कुछ हिस्सा उपहार में दिया है या दोनों प्रतिवादियों की मृत्यु के बाद, सामान्य कानूनी कार्यवाही संपत्ति विरासत में मिली है।18 अपीलार्थियों को बिक्री विलेख में मार्ग का उपयोग करने का अधिकार दिया गया है।इस प्रकार, यह अपीलार्थियों द्वारा दावा की जा रही आवश्यकता की सहजता नहीं है।बिक्री विलेख में प्रतिवादी संख्या 2 को यह अधिकार दिया गया है, इसलिए भारतीय सहजता अधिनियम, 1882 की धारा 41 के संदर्भ में ऐसा अधिकार समाप्त नहीं होगा।

/

/

/

/

19.....इसे ध्यान में रखते हुए, हम पाते हैं कि उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री स्पष्ट त्रुटि से ग्रस्त है और इस प्रकार, इसे विधि में कायम नहीं रखा जा सकता है।तदनुसार, अपीलों की अनुज्ञात जाती है।प्रतिवादी की संपत्ति से सटे 16 फुट x 103 फुट का मार्ग जो वादी की संपत्ति की ओर जाता है, प्रतिवादी संख्या 2 और वादी के सामान्य उपयोग के लिए आरक्षित है।व्यय सम्बन्धी कोई आदेश नहीं।

/

दिव्या पांडे

अपीलों की अनुज्ञात गई।

/

/