/

एस. ओ. पी. ए. एन. (मृत) ने अपने एल. आर. बनाम.

सैयद नबी

(सिविल अपील 2010 की आई. डी. 1) 16 जुलाई, 2019

/

[आर**.** भानुमति और ए**.** एस**.** बोपन्ना**,** जे**.** जे**.]**

सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम, 1882 -एस. 58 (सी)-सशर्त बिक्री द्वारा बंधक-प्रतिवादी-वादी को अपीलविचारण न्यायालय ◌्ता-प्रतिवादी से Rs.5000 की राशि प्राप्त हुई, हालांकि, इसका अर्थ मुकदमा संपत्ति के लिए विचार के रूप में किया गया था और प्रतिवादी के पक्ष में दिनांकित 10.12.1968 (Exh.23) का एक पंजीकृत बिक्री विलेख निष्पादित किया गया था-उन पक्षों के बीच एक अलग समझौता भी किया गया था जहां वादी उक्त राशि का भुगतान विचारण न्यायालय ने और संपत्ति के सुरक्षित पुनर्भरण के लिए सहमत हुआ था-एक और समझौता 29.08.1969 (Exh.14/1) पर किया गया था जिसके अंतर्गत वादी ने सहमति व्यक्त की थी कि उसे 2,224/- रुपये की अतिरिक्त राशि प्राप्त हुई थी, इसलिए कुल राशि रु।तीन दस्तावेजों, अर्थात् 10.12.1968 (Exh.24) और 29.08.1969 (Exh.14/1) दिनांकित बिक्री विलेख के अवलोकन पर, यह स्पष्ट है कि 10.12.1968 दिनांकित बिक्री विलेख में यह खुलासा नहीं किया गया है कि लेन-देन बंधक का है या एक सशर्त बिक्री का है-10.12.1968 (Exh.24) दिनांकित समझौते को केवल एक समझौता माना जा सकता है जहां प्रतिवादी संपत्ति के पुनर्भुगतान के लिए सहमत हुआ था, बशर्ते कि उसके अंतर्गत भुगतान किया जा रहा हो-इसके अलावा, 29.08.1969 (Exh.14/1) दिनांकित समझौते से पता चलता है कि वादी ने Rs.5000/-and को चुकाने के बजाय 2,224/- रुपये की अतिरिक्त राशि प्राप्त नहीं की, इस प्रकार कुल मिलाकर

/

/

/

/

/

/

(Exh.24) से प्रभावित होना था कि उक्त राशि का पुनर्भुगतान किया जाना था, जिसमें विफल रहने पर पुनर्भुगतान का अधिकार जब्त कर लिया जाएगा और बिक्री विलेख पूर्ण हो जाएगा जिसके बाद भी पुनर्भुगतान का अधिकार उपलब्ध नहीं होगा-बेशक वादी द्वारा उक्त राशि का पुनर्भुगतान नहीं किया गया था-उस पृष्ठभूमि में दस्तावेज़ को सशर्त बिक्री द्वारा बंधक के रूप में नहीं माना जा सकता है-क्योंकि राशि का पुनर्भुगतान नहीं किया गया था, प्रतिवादी ने संपत्ति पर पूर्ण अधिकार प्राप्त कर लिया था-इस परिस्थिति में, मोचन की मांग करने वाला मुकदमा पोषणीय नहीं था।

/

अपील को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

अभिनिर्धारित किया **:1.** जहाँ तक उस तरीके से संबंधित कानूनी स्थिति है जिसमें दस्तावेज़ का अर्थ लगाया जाना है, यह न्यायालय

/

धर्माजी शंकर शिंदे और अन्य बनाम का मामला।राजाराम श्रीपद

जोशी **(**डी**)** एल**.** आर**.** एस**.** और अन्य ने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम**, 1882** की धारा **58 (**सी**)** में निहित प्रावधान के पूरे पहलू पर विचार किया था**,** यहां तक कि वादी के वकील द्वारा किए गए निर्णयों के संदर्भ में भी और इस निष्कर्ष पर पहुंचे थे कि केवल पुनः हस्तांतरण की शर्त के साथ बिक्री बंधक नहीं है।इसमें आगे यह अभिनिर्धारित किया गया है कि धारा **58 (**सी**)** के परंतुक को ध्यान में रखते हुए यदि बिक्री और पुनर्खरीद के लिए समझौता अलग-अलग दस्तावेजों में सन्निहित हैं तो लेन-देन सशर्त बिक्री द्वारा बंधक नहीं हो सकते हैं**,** भले ही दस्तावेज़ समकालीन रूप से निष्पादित हों।इसमें आगे यह अभिनिर्धारित किया गया है कि एकल दस्तावेज के मामले में भी लेन-देन के वास्तविक स्वरूप का पता पक्षकारों की आसपास की परिस्थितियों और इरादे के आलोक में देखे गए विलेख के प्रावधानों से लगाया जाना चाहिए।**[**पैरा **7] [976-**डी-ई**]2.** कानूनी स्थिति के उच्चारण को ध्यान में रखते हुए**,** तत्काल मामले में वादी का दावा **Exh.24 (**समझौता दिनांक **10.12.1968)** पर एक समकालीन दस्तावेज़ पर रखी गई निर्भरता पर आधारित है।इसलिए शुरुआत में**,** यह स्पष्ट है कि वादी का मामला इसे सशर्त बिक्री द्वारा बंधक के रूप में वर्णित करने के लिए विधि की कठोरता को दूर नहीं कर सकता है।इसके अलावा भले ही लेन-देन की प्रकृति पर ध्यान दिया जाए और उस संदर्भ में यदि **10** दिसंबर**, 1968 (Exh.23)** की बिक्री का सावधानीपूर्वक अध्ययन किया जाए**,** तो यह न केवल इसे ए के रूप में प्रदर्शित करने के लिए किसी खंड का संकेत नहीं देता है।

/

/

/

/

/

971

एस. ओ. पी. ए. एन. (मृत) ने अपने एल. आर. बनाम.सैयद नबी ए

लेकिन, दूसरी ओर, बिक्री पर विचार को संदर्भित करता है, जिस तरीके से इसे प्राप्त किया गया था और वादी ने विक्रेता के रूप में दस्तावेज़ को निष्पादित करके प्रतिवादी को आश्वासन दिया है कि उसे पूर्वजों से उक्त भूमि पर कब्जा करना चाहिए, जो दूसरे शब्दों में, एक पूर्ण हस्तांतरण है।उस पृष्ठभूमि में, भले ही **10** दिसंबर, **1968 (Exh.24)** के समझौते पर ध्यान दिया जाए, लेकिन वह बिक्री विलेख में पाठ को सशर्त बिक्री द्वारा बंधक के रूप में नहीं बदल सकता है।अधिक से अधिक उक्त समझौते **(Exh.24)** को केवल एक समझौते के रूप में माना जा सकता है जिसके तहत प्रतिवादी संपत्ति के पुनर्भुगतान के लिए सहमत हुआ था, बशर्ते कि उसके तहत दिए गए पुनर्भुगतान के अधीन हो।यह उस परिस्थिति में है कि **29** अगस्त, **1969 (Exh.14/1)** के दस्तावेज़ को देखा जाना है।प्रदर्शनी **24** और **14/1** के संयुक्त पठन से यह पता चलेगा कि न केवल वादी ने ब्याज के साथ **5,000/-** रुपये की राशि का भुगतान नहीं किया है, बल्कि उसे **2,224/-** रुपये की अतिरिक्त राशि प्राप्त हुई है, इस प्रकार कुल मिलाकर वित्तीय सहायता को बिक्री के रूप में **7,224/-** रुपये माना जाता है।इसलिए, यदि आई. डी. **1** के अंतर्गत सहमति के अनुसार पुनर्भरण किया जाना था, तो उक्त राशि का भुगतान "वेलमावस्य" पर किया जाना था, जिसमें विफल रहने पर पुनर्भरण का अधिकार जब्त कर लिया जाएगा और बिक्री विलेख निरपेक्ष हो जाएगा, जिसके बाद पुनर्भरण का अधिकार भी उपलब्ध नहीं होगा।मान लीजिए कि वादी द्वारा **2,224/-** रुपये की राशि का भुगतान नहीं किया गया था।उस पृष्ठभूमि में, किसी भी स्थिति में, दस्तावेज़ को सशर्त बिक्री द्वारा बंधक नहीं माना जा सकता है।**[**पैरा **8] [976**-एफ-एच**; 979**-ए-डी**]**

/

/

/

/

3. उपरोक्त पृष्ठभूमि में, यदि पूरे लेन-देन पर ध्यान दिया जाता है, क्योंकि राशि का भुगतान नहीं किया गया था, तो प्रतिवादी ने संपत्ति पर पूर्ण अधिकार प्राप्त कर लिया था।इसलिए, उन्होंने अपने पक्ष में भूमि से संबंधित राजस्व प्रविष्टियों को सुरक्षित करने के लिए परिवर्तन की कार्यवाही भी शुरू की थी।हालाँकि वादी ने कार्यवाही का विरोध किया था, लेकिन इसमें आग्रह किए गए तर्क पर ध्यान दिया गया था और तहसीलदार ने **23** जुलाई, **1974 (Exh.21)** के आदेश द्वारा राजस्व प्रविष्टियों

को प्रतिवादी के नाम में बदलने का आदेश दिया है।प्रतिवादी के नाम में उत्परिवर्तन का परिवर्तन यह दिखाने के लिए एक दुर्जेय परिस्थिति है कि **Exh.23** एक बिक्री विलेख है जो प्रतिवादी को पूर्ण अधिकार और अधिकार देता है।**[**पैरा **9] [977-**डी-एफ**]**

/

/

/

4. उपरोक्त परिस्थितियों में बंधक के मोचन की मांग करने वाला मुकदमा पोषणीय नहीं था।यदि पुनर्भरण के समझौते **(Exh.24)** को सेवा में लगाया जाना था**,** तो वादी के लिए विशिष्ट निष्पादन की राहत के लिए एक मुकदमा दायर करने का उचित तरीका होना चाहिए था।इस तरह के मुकदमे में विशिष्ट राहत अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत शासित होने के लिए आवश्यक सिद्धांतों पर विचार किया जाएगा। उस प्रभाव के लिए उन दलीलों के समर्थन में उचित अभिवचन और साक्ष्य होना चाहिए जो वर्तमान में संतुष्ट नहीं हैं क्योंकि मुकदमा एक गलत धारणा पर स्थापित किया गया है।**[**पैरा **11] [978-**सी-डी**]**

/

/

धर्माजी शंकर शिंदे और अन्य बनामराजाराम श्रीपद जोशी (डी) LRs.and ओआरएस। (2019) 6 स्केल 682

– पर भरोसा किया।

भीमाबाई महादेव काम्बेकर बनाम आर्थर इम्पोर्ट और

निर्यात कंपनी **(2019) 3** एस**.** सी**.** सी**. 191:[2019] 1** एससीआर **812-**लागू नहीं होता है।

/

पी**.** एल**.** बापूस्वामी बनाम एन**.** पट्टय गौंडर **[1966] 2** एस**.** सी**.** आर**. 918;** पंडित चुनचुन झा बनाम शेख एबादत अली

[1955] 1 एस**.** सी**.** आर**. 174-**संदर्भित।संदर्भित निर्णय

/

[1966] 2 एस**.** सी**.** आर**. 918** पैरा **7 [1955] 1** एस**.** सी**.** आर**. 174** पैरा **7 (2019) 6** एस**.** सी**.** ए**.** एल**.** ई**. 682** पैरा **7 [2019] 1** एस**.** सी**.** आर**. 812** अप्रयोज्य पैरा **10** पर निर्भर करता है।

/

सिविल अपीलीय अधिकारिता 2010 की सिविल अपील सं. 3506

1991 की दूसरी अपील संख्या 479 में बॉम्बे में उच्च न्यायालय , औरंगाबाद की पीठ के दिनांकित 26.09.2007 के निर्णय और आदेश से

/

सुबोध एस. पाटिल, सुश्री सुजाता कुर्दुकर, अधिवक्ता।अपीलार्थी के लिए।परमेश्वर, एम. वी. मुकुंद, शिवाजी एम. जाधव, अधिवक्ता।प्रत्यर्थियों के लिए।

/

973

एस. ओ. पी. ए. एन. (मृत) ने अपने एल. आर. बनाम.सैयद नबी ए

/

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

ए. एस. बोपन्ना, जे.

1. अपीलार्थी 1980 के नियमित दीवानी मुक़दमे (आई. डी. 1) में प्रतिवादी था जिसे अहमदपुर में सिविल जज, जूनियर डिवीजन के समक्ष दायर किया गया था।प्रश्न वाद बन्धक के मोचन और वाद अनुसूचित भूमि के कब्जे की वसूली के लिए एक निर्णय और डिक्री की मांग करते हुए दायर किया गया था।प्रश्न भूमि सर्वेक्षण No.2/A में 6 एकड़ 2 गुंटा में स्थित है।दीवानी न्यायालय ने 20 सितंबर, 1984 के अपने निर्णय में वादी के तर्क को स्वीकार कर लिया और उस मुकदमे का फैसला सुनाया जिसके तहत मुकदमे की भूमि के मोचन का आदेश लेनदेन को बंधक मानते हुए दिया गया था।इसमें अपीलार्थी, अर्थात् उक्त निर्णय से व्यथित होने का दावा करने वाले कथित वाद में प्रतिवादी, 1984 की नियमित दीवानी अपील में निचली अपीलीय न्यायालय यानी लातूर के अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के समक्ष था।निचली अपीलीय न्यायालय ने अभिलेख पर साक्ष्य की पुनर्मूल्यांकन और कानूनी स्थिति पर विचार करने पर 29 जून, 1990 के अपने निर्णय के माध्यम से अपील की अनुज्ञात और दीवानी न्यायालय के निर्णय और डिक्री को खारिज कर दिया। तदनुसार, प्रतिवादी द्वारा दायर वाद को खारिज कर दिया गया।इसलिए वादी/प्रतिवादी ने बॉम्बे में उच्च न्यायालय के समक्ष दूसरी अपील दायर की, जिसमें 1991 का S.A.No.479 था। उच्च न्यायालय ने प्रतिवादी के पक्ष में विधि के महत्वपूर्ण प्रश्न का उत्तर देने पर अपील को अनुज्ञात कर लिया था और परिणामस्वरूप मुकदमे का फैसला सुनाया था।अतः, इसमें अपीलार्थी जो वाद में प्रतिवादी था, वर्तमान अपील में इस न्यायालय के समक्ष है।

/

/

/

/

2. सुविधा और स्पष्टता के उद्देश्य से पक्षों को उसी पद पर संदर्भित किया जाएगा जो उन्हें दीवानी मुकदमे में सौंपा गया है, अर्थात् इसमें अपीलार्थी को प्रतिवादी के रूप में संदर्भित किया जाएगा, जबकि इसमें प्रतिवादी को वादी के रूप में संदर्भित किया जाएगा।

/

3. संक्षिप्त तथ्य यह है कि वादी और प्रतिवादी एक-दूसरे को जानते थे और इस तरह के परिचित होने के कारण, वादी ने प्रतिवादी से पैसे ले लिए थे और जब भी ऐसी वित्तीय सहायता की आवश्यकता थी।एक स्तर पर जब वादी को 5,000/- रुपये की राशि प्राप्त हुई, तो इसे वादी के स्वामित्व वाली भूमि के लिए 6 एकड़ 2 गुंटा की भूमि के रूप में माना गया और प्रतिवादी को पहले से ही उक्त संपत्ति के कब्जे में रखा गया था, 10 दिसंबर, 1968 को प्रतिवादी के पक्ष में एक पंजीकृत बिक्री विलेख निष्पादित किया गया था।10 दिसंबर, 1968 को एक अलग समझौता भी किया गया था।

/

/

उन पक्षों के बीच प्रवेश किया गया जिसके द्वारा वादी उक्त राशि का पुनर्भुगतान करने और संपत्ति का सुरक्षित पुनर्वेसन करने के लिए सहमत हुआ था।29 अगस्त, 1969 को पक्षों के बीच एक अन्य समझौता किया गया था, जिसके अंतर्गत प्रतिवादी-वादी इस बात पर सहमत हुए कि उन्होंने अपीलार्थी-प्रतिवादी से 5,000/- रुपये लिए हैं और भूमि का कब्जा दिया गया है।इसके अलावा, प्रतिवादी-वादी को बिना किसी ब्याज के कुल 7,224/- रुपये की राशि प्राप्त हुई है।प्रतिवादी-वादी इस बात पर सहमत हुए कि यदि "वेलमावस्य" पर राशि का भुगतान नहीं किया जाता है तो विलेख को बिक्री विलेख माना जाएगा।यह उस पृष्ठभूमि में है जिसमें वादी दावा करता है कि वह संपत्ति को वापस करने के लिए राशि चुकाने के लिए तैयार है और इस संबंध में, लेन-देन को बंधक के रूप में समझते हुए, अपने वकील के माध्यम से 10 सितंबर, 1980 को एक मांग नोटिस जारी किया गया था।प्रतिवादी ने 23 सितंबर, 1980 को उक्त नोटिस का जवाब दिया और वादी द्वारा किए गए दावे पर विवाद किया।इसलिए वादी ने ऊपर बताए अनुसार मुकदमा दायर किया।प्रतिवादी ने उपस्थिति दर्ज की और दावे पर विवाद करते हुए लिखित बयान दायर किया।हालांकि निचली विचारण न्यायालय ने कई मुद्दे विरचित किए थे, पूरा विचार 10 दिसंबर, 1968 के बिक्री विलेख और

समकालीन दस्तावेजों के निर्माण पर आधारित था, ताकि यह विचार किया जा सके कि क्या यह विवाद की प्रकृति में सशर्त बिक्री द्वारा बंधक के बराबर है या यह बिक्री लेनदेन है।4. वर्तमान अपील में, हमारे लिए साक्ष्य का पुनर्मूल्यांकन करना आवश्यक नहीं होगा क्योंकि केवल लेनदेन की प्रकृति को तीन दस्तावेजों, अर्थात् प्रदर्शनी 23,24 और 14/1 से ध्यान में रखना होगा, जिसके इर्द-गिर्द पूरा विवाद घूमता है।उक्त दस्तावेजों को प्रस्तुत करने से पहले, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 58 (सी) में निहित प्रावधान पर भी ध्यान देना आवश्यक होगा, जो इस प्रकार हैः

/

/

/

/

/

58(ग) सशर्त बिक्री द्वारा बंधक।जहाँ गिरवी रखने वाला स्पष्ट रूप से गिरवी रखी गई संपत्ति बेचता हैः

इस शर्त पर कि एक निश्चित तिथि पर बंधक राशि के भुगतान में चूक होने पर बिक्री पूर्ण हो जाएगी

इस शर्त पर कि ऐसा भुगतान नहीं किया जा रहा है, बिक्री अमान्य हो जाएगी, या इस शर्त पर कि ऐसा भुगतान किए जाने पर खरीदार संपत्ति को विक्रेता को हस्तांतरित कर देगा,

/

लेन-देन को सशर्त बिक्री द्वारा बंधक कहा जाता है और बंधककर्ता को सशर्त बिक्री द्वारा बंधक कहा जाता हैः

/

975

एस. ओ. पी. ए. एन. (मृत) ने अपने एल. आर. बनाम.सैयद नबी [ए. एस. बोपन्ना, जे.] ए.

/

[बशर्ते कि ऐसा कोई भी लेन-देन बंधक नहीं माना जाएगा, जब तक कि वह शर्त दस्तावेज़ में सन्निहित न हो जो बिक्री को प्रभावित करती है या प्रभावित करने का इरादा रखती है]।

(जोर दिया गया)

5. परंतुक के अवलोकन से लेकर धारा 58 (सी) तक, जिस पर जोर दिया गया है, यह इंगित करता है कि किसी भी लेनदेन को तब तक बंधक नहीं माना जाएगा जब तक कि वह शर्त दस्तावेज़ में सन्निहित न हो जो बिक्री को प्रभावित करती है या प्रभावित करने का इरादा रखती है।इसलिए,

बंधक से संबंधित कोई भी पाठ या लेन-देन सशर्त बिक्री की प्रकृति का होना, बिक्री विलेख का एक आंतरिक हिस्सा होना चाहिए जो विषय वस्तु होगी।उस पृष्ठभूमि में, प्रदर्शनी 23 में दस्तावेज, अर्थात् 10 दिसंबर, 1968 के बिक्री विलेख के अवलोकन से यह स्पष्ट हो जाएगा कि दस्तावेज में यह खुलासा नहीं किया गया है कि लेनदेन बंधक का है या सशर्त बिक्री का है।हालाँकि, यह मुद्दा कि क्या इसे बंधक के रूप में माना जाना चाहिए, वर्तमान में 10 दिसंबर, 1968 को प्रदर्शनी 24 में एक समकालीन दस्तावेज़ होने के कारण उत्पन्न हुआ है, वादी द्वारा यह दावा करने के लिए भरोसा किया जाता है कि यह लेनदेन एक बंधक है और ऋणी और लेनदार का संबंध उक्त दस्तावेज़ द्वारा स्थापित किया गया है।इसके अलावा, जिस दस्तावेज़ पर भी ध्यान दिया जाना है, वह 29 अगस्त, 1969 की प्रदर्शनी 14/1 में है।इसमें कोई संदेह नहीं है कि प्रदर्शनी 24 के दस्तावेज़ में यह दर्शाया गया है कि बिक्री विलेख फिर से हस्तांतरण योग्य है जब वादी प्रतिवादी को 5,000/- रुपये का भुगतान करेगा और भूमि को फिर से हस्तांतरित किया जाएगा।यह भी इंगित करता है कि Rs.720- का ब्याज हर साल "गुड़ी पड़वा" के दिन भुगतान करने के लिए सहमत है।

/

/

/

/

6. प्रतिवादी की ओर से तर्क यह है कि 5,000/- रुपये की राशि के अलावा, जिसे वादी द्वारा पहले लिया गया था और जिसे बिक्री विचार के रूप में माना गया था, वादी द्वारा 2,224/- रुपये की अतिरिक्त राशि ली गई थी और तदनुसार कुल 7,224/- रुपये की राशि को "वेलमावास्या" पर ब्याज के बिना चुकाने पर सहमति व्यक्त की गई थी और उक्त समझौता 29 अगस्त, 1969 को किया गया था।इसलिए, प्रतिवादी द्वारा स्थापित मामला यह था कि 10 दिसंबर, 1968 (आई. डी. 2) के समझौते और 29 अगस्त, 1969 (आई. डी. 1) के दस्तावेज़ के बावजूद, जिसके तहत पुनर्भरण पर सहमति हुई थी, क्योंकि राशि का भुगतान एक वर्ष के भीतर नहीं किया गया था, हालांकि प्रतिवादी संपत्ति का पुनर्भरण करने के लिए सहमत हो गया था, बिक्री विलेख निरपेक्ष हो गया था क्योंकि वादी राशि का भुगतान करने और पुनर्भरण सुनिश्चित करने में विफल रहा था।

/

/

/

7. हालाँकि, वादी के विद्वान वकील ने तर्क दिया है कि जब प्रतिवादी द्वारा 24 और 2 प्रदर्शित किए गए दस्तावेजों को स्वीकार किया जाता है और चूंकि यह देनदार और लेनदार के संबंध को संदर्भित करता है, तो 10 दिसंबर, 1968 (Exh.23) के बिक्री विलेख को सशर्त बिक्री द्वारा बंधक के रूप में माना जाना चाहिए।विद्वान वकील ने पी. एल. बापूस्वामी बनाम के मामले में इस न्यायालय के निर्णय का उल्लेख किया है। एन. पट्टय गौंडर (1966) 2 एस. सी. आर. 918 ने तर्क दिया कि इसे बंधक के रूप में माना जाना चाहिए और उस संदर्भ में मामले में निर्णय का भी उल्लेख किया जाएगा।

/

पंडित चुनचुन झा बनाम शेख इबादत अली (1955) 1 एस. सी. आर. 174 से

यह तर्क देते हुए कि बाद का दस्तावेज़ इस धारणा का खंडन करेगा।जहां तक दस्तावेज़ का अर्थ निकालने के तरीके से संबंधित कानूनी स्थिति का संबंध है, हम देखते हैं कि धर्माजी के मामले में यह न्यायालय

/

शंकर शिंदे और ओआरएस बनामराजाराम श्रीपद जोशी (डी) एल. आर. और

ओआरएस। (2019) 6 स्केल 682 ने धारा 58 (सी) में निहित प्रावधान के पूरे पहलू पर विचार किया था, यहां तक कि वादी के विद्वान वकील द्वारा किए गए निर्णयों के संदर्भ में भी और इस निष्कर्ष पर पहुंचा था कि केवल पुनः हस्तांतरण की शर्त के साथ बिक्री एक बंधक नहीं है।इसमें आगे यह अभिनिर्धारित किया गया है कि धारा 58 (सी) के परंतुक को ध्यान में रखते हुए यदि बिक्री और पुनर्खरीद के लिए समझौता अलग-अलग दस्तावेजों में सन्निहित हैं तो लेन-देन सशर्त बिक्री द्वारा बंधक नहीं हो सकते हैं, भले ही दस्तावेज़ समकालीन रूप से निष्पादित हों।इसमें आगे यह अभिनिर्धारित किया गया है कि एकल दस्तावेज के मामले में भी लेन-देन की वास्तविक प्रकृति का पता पक्षकारों की आसपास की परिस्थितियों और इरादे के आलोक में देखे गए विलेख के प्रावधानों से लगाया जाना चाहिए।

/

/

8. कानूनी स्थिति के उच्चारण को ध्यान में रखते हुए, हम देखते हैं कि तत्काल मामले में वादी का दावा स्वीकार्य रूप से Exh.24 पर एक समकालीन दस्तावेज़ पर रखी गई निर्भरता पर आधारित है। इसलिए शुरुआत में, यह स्पष्ट है कि वादी का मामला इसे सशर्त बिक्री द्वारा बंधक के रूप में वर्णित करने के लिए विधि की कठोरता को दूर नहीं कर सकता है।इसके अलावा यदि लेन-देन की प्रकृति पर ध्यान दिया जाता है और उस संदर्भ में यदि 10 दिसंबर, 1968 (Exh.23) की बिक्री का सावधानीपूर्वक अध्ययन किया जाता है, तो यह न केवल इसे बंधक के रूप में प्रदर्शित करने के लिए किसी खंड का संकेत नहीं देता है, बल्कि दूसरी ओर, बिक्री विचार को संदर्भित करता है, जिस तरीके से इसे प्राप्त किया गया था और विक्रेता के रूप में वादी ने दस्तावेज़ को निष्पादित करके

प्रतिवादी को आश्वासन दिया है कि उसे उक्त भूमि पर पूर्वजों का कब्जा प्राप्त करना चाहिए, जो दूसरे शब्दों में, एक पूर्ण हस्तांतरण है।उस पृष्ठभूमि में, भले ही 10 दिसंबर, 1968 का समझौता ए

/

/

/

977

एस. ओ. पी. ए. एन. (मृत) ने अपने एल. आर. बनाम.सैयद नबी [ए. एस. बोपन्ना, जे.] ए.

(Exh.24) को ध्यान में रखा जाता है, यह बिक्री विलेख में पाठ को सशर्त बिक्री द्वारा बंधक के रूप में नहीं बदल सकता है।अधिक से अधिक उक्त समझौते (Exh.24) को केवल एक समझौते के रूप में माना जा सकता है जिसके तहत प्रतिवादी संपत्ति के पुनर्भुगतान के लिए सहमत हुआ था, बशर्ते कि उसके तहत दिए गए पुनर्भुगतान के अधीन हो।यह उस परिस्थिति में है कि 29 अगस्त, 1969 (Exh.14/1) के दस्तावेज़ को देखा जाना है।प्रदर्शनी 24 और 14/1 के संयुक्त पठन से यह पता चलेगा कि न केवल वादी ने ब्याज के साथ 5,000/- रुपये की राशि का भुगतान नहीं किया है, बल्कि उसे 2,224/- रुपये की अतिरिक्त राशि प्राप्त हुई है, इस प्रकार कुल मिलाकर वित्तीय सहायता को बिक्री के रूप में 7,224/- रुपये माना जाता है।इसलिए, यदि Exh.24 के अंतर्गत सहमति के अनुसार पुनर्भरण किया जाना था, तो उक्त राशि का भुगतान "वेलमावस्य" पर किया जाना था, जिसमें विफल रहने पर पुनर्भरण का अधिकार जब्त कर लिया जाएगा और बिक्री विलेख निरपेक्ष हो जाएगा, जिसके बाद पुनर्भरण का अधिकार भी उपलब्ध नहीं होगा।मान लीजिए कि वादी द्वारा 2,224/- रुपये की राशि का भुगतान नहीं किया गया था।उस पृष्ठभूमि में, किसी भी स्थिति में, दस्तावेज़ को सशर्त बिक्री द्वारा बंधक नहीं माना जा सकता है।

/

/

/

9. उपरोक्त पृष्ठभूमि में, यदि पूरे लेन-देन पर ध्यान दिया जाता है, क्योंकि राशि का भुगतान नहीं किया गया था, तो प्रतिवादी ने संपत्ति पर पूर्ण अधिकार प्राप्त कर लिया था।इसलिए, उन्होंने अपने पक्ष में भूमि से संबंधित राजस्व प्रविष्टियों को सुरक्षित करने के लिए उत्परिवर्तन कार्यवाही भी शुरू की थी।हालाँकि वादी ने कार्यवाही का विरोध किया था, लेकिन इसमें आग्रह किए गए तर्क पर ध्यान दिया गया था और तहसीलदार ने 23 जुलाई, 1974 (Exh.21) के आदेश द्वारा राजस्व प्रविष्टियों को प्रतिवादी के नाम में बदलने का आदेश दिया है।प्रतिवादी के नाम में उत्परिवर्तन का परिवर्तन यह दिखाने के लिए एक दुर्जेय परिस्थिति है कि Exh.23 एक बिक्री विलेख है जो प्रतिवादी को पूर्ण अधिकार और अधिकार देता है।

/

/

10. हालाँकि वादी के विद्वान वकील ने भरोसा किया है

भीमाबाई महादेव काम्बेकर बनाम आर्थर के मामले में निर्णय।

आयात और निर्यात कंपनी, (2019) 3 एस. सी. सी. 191 यह तर्क देने के लिए कि राजस्व अभिलेख में भूमि का उत्परिवर्तन ऐसी भूमि के लिए स्वामित्व नहीं बनाता है या समाप्त नहीं करता है, और न ही स्वामित्व पर इसका कोई अनुमानित मूल्य है, उक्त निर्णय वर्तमान संदर्भ में प्रासंगिक नहीं होगा क्योंकि उत्परिवर्तन कार्यवाही तत्काल कार्यवाही में प्रासंगिक हो जाती है, हालांकि स्वामित्व के उद्देश्य के लिए नहीं।हम ऐसा केवल यह इंगित करने के लिए कहते हैं कि वर्तमान तथ्यों में, लेन-देन की प्रकृति का अर्थ लगाते हुए और इस बात पर विचार करते हुए कि क्या वादी को गिरवी रखने वाले के रूप में मोचन का अधिकार था, यह तथ्य कि प्रतिवादी ने 10 दिसंबर को बिक्री विलेख पर कार्य किया था,

/

/

978

/

[2019] 9 एस सी आर।

1968 10 दिसंबर, 1968 के समझौते के अनुसार पुनर्वेसन प्रभावित नहीं होने के कारण यह पूर्ण हो गया है और उस परिस्थिति में, भूमि से संबंधित उत्परिवर्तन आदेश को सुरक्षित करने के अधिकार का प्रयोग किया गया था, जिसे एक प्रासंगिक परिस्थिति के रूप में माना जाना है।इसके अलावा, हालांकि इस तरह का उत्परिवर्तन आदेश 23 जुलाई, 1974 को वादी की उपस्थिति में एक कार्यवाही में पारित किया गया था, उक्त आदेश को एक उपयुक्त मंच के समक्ष दायर नहीं किया गया था और यह केवल वर्ष 1980 में प्रश्न मुकदमा दायर किया गया था।

/

11. उपरोक्त परिस्थितियों में बंधक के मोचन की मांग करने वाला मुकदमा पोषणीय नहीं था।यदि पुनर्भरण के समझौते (Exh.24) को सेवा में लगाया जाना था, तो वादी के लिए विशिष्ट निष्पादन की राहत के लिए एक मुकदमा दायर करने का उचित तरीका होना चाहिए था।इस तरह के मुकदमे में विचार विशिष्ट राहत अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत शासित होने के लिए आवश्यक सिद्धांतों की कसौटी पर होगा। उस प्रभाव के लिए उन दलीलों के समर्थन में उचित अभिवचन और साक्ष्य होना चाहिए जो वर्तमान में संतुष्ट नहीं हैं क्योंकि मुकदमा एक गलत धारणा पर स्थापित किया गया

है।12. उस पृष्ठभूमि में, यदि नीचे दिए गए न्यायालय ों द्वारा किए गए विचार पर ध्यान दिया जाता है, तो हमारी राय है कि दीवानी न्यायालय और उच्च न्यायालय अपने निष्कर्ष में उचित नहीं थे। दूसरी ओर, 1984 की नियमित दीवानी अपील में निचली अपीलीय न्यायालय ने अपने सही परिप्रेक्ष्य में तथ्यात्मक पहलुओं को ध्यान में रखा है और कानूनी स्थिति को ध्यान में रखते हुए अपील की अनुज्ञात थी और मुकदमे को खारिज कर दिया था।इसलिए, हम एतद्द्वारा 1991 के आई. डी. 2 में उच्च न्यायालय द्वारा पारित 26 सितंबर, 2007 के निर्णय को दरकिनार करते हैं और 1984 की नियमित दीवानी अपील आई. डी. 1 में अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा पारित 29 जून, 1990 के निर्णय को बहाल करते हैं।

/

/

/

/

13. तदनुसार, उपरोक्त अपील की अनुज्ञात है।नतीजतन, वादी यानी प्रतिवादी द्वारा दायर 1980 का नियमित दीवानी मुकदमा (आईडी1) खारिज हो जाएगा।हालाँकि, हम लागत के बारे में कोई आदेश पारित नहीं करते हैं।

/

अंकित ज्ञान

अपील अनुज्ञात ।

/