[2019] 9 ਐਸ. ਸੀ. ਆਰ. 969

ਸੋਪਾਨ (ਮ੍ਰਿਤਕ) ਨੇ ਆਪਣੇ ਐੱਲ. ਆਰ.

ਬਨਾਮ.

ਸਈਦ ਨਬੀ

(ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ No.3506/2010) 16 ਜੁਲਾਈ, 2019

[ਆਰ. ਭਾਨੂਮਥੀ ਅਤੇ ਏ. ਐੱਸ. ਬੋਪੰਨਾ, ਜੇ. ਜੇ.]

ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ, 1882 ਧਾਰਾ 58 (ਸੀ)-ਸ਼ਰਤੀਆ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਮੌਰਗੇਜ-ਜਵਾਬਦੇਹ-ਮੁਦਈ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਮੁਦਈ ਤੋਂ Rs.5000 ਦੀ ਰਕਮ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਈ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਲਈ ਵਿਚਾਰ ਵਜੋਂ ਸਮਝਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਮਿਤੀ 10.12.1968 (Exh.23) ਨੂੰ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ-ਇੱਕ ਵੱਖਰਾ ਸਮਝੌਤਾ ਮਿਤੀ 10.12.1968 (Exh.24) ਵੀ ਧਿਰਾਂ ਦਰਮਿਆਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿੱਥੇ ਮੁਦਈ ਕਥਿਤ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਅਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਪੁਨਰ ਸੰਚਾਲਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਇਆ ਸੀ-ਇੱਕ ਹੋਰ ਸਮਝੌਤਾ 29.08.1969 (ਜਿਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਮੁਦਈ ਨੇ ਸਹਿਮਤੀ ਪ੍ਰਗਟਾਈ ਕਿ ਉਸ ਨੂੰ 2,224/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਵਾਧੂ ਰਕਮ ਮਿਲੀ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਕੁੱਲ 7,224/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ-ਗਿਰਵੀਨਾਮੇ ਦੀ ਰਿਹਾਈ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦਿਆਂ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ-ਮੁਦਈ ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉਹ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਸੀ ਤਾਂ ਜੋ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ ਅਤੇ ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਲੈਣ-ਦੇਣ ਨੂੰ ਗਿਰਵੀਨਾਮੇ ਵਜੋਂ ਸਮਝਿਆ ਜਾ ਸਕੇ-ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ-ਹੇਠਲੀ ਅਪੀਲ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਬੂਤਾਂ ਦੀ ਮੁੜ ਪੜ੍ਹਤਾਲ 'ਤੇ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਫ਼ਰਮਾਨ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ-ਹਾਲਾਂਕਿ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ

ਸੁਣਾਇਆ ਮੁਦਈ-ਅਪੀਲ ਉੱਤੇ, ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾਃ ਤਿੰਨ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ, ਮਿਤੀ 10.12.1968 (Exh.23) ਅਤੇ ਮਿਤੀ 10.12.1968 (Exh.24) ਅਤੇ ਮਿਤੀ 29.08.1969 (Exh.14/1) ਦੇ ਸਮਝੌਤਿਆਂ ਨੂੰ ਵੇਖਣ 'ਤੇ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮਿਤੀ 10.12.1968 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਵਿੱਚ ਇਹ ਖੁਲਾਸਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਮੌਰਗੇਜ ਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਇੱਕ ਸ਼ਰਤੀਆ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਹੈ-ਮਿਤੀ 10.12.1968 (Exh.24) ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਸਮਝੌਤਾ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਮੁੜ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤੀ ਦਿੱਤੀ ਸੀ। >) ਇਹ ਖੁਲਾਸਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮੁਦਈ ਨੇ Rs.5000/-and ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ, ਇਸ ਦੀ ਬਜਾਏ 2,224/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਇੱਕ ਹੋਰ ਰਕਮ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕੁੱਲ ਵਿੱਤੀ ਸਹਾਇਤਾ ਨੂੰ 7,224/- ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

(Exh.24) ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਥਿਤ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ 'ਤੇ ਪੁਨਰ-ਸੰਚਾਰ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਜ਼ਬਤ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਨਿਰੰਤਰ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ ਜਿਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪੁਨਰ-ਸੰਚਾਰ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਵੀ ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ-ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮੁਦਈ ਦੁਆਰਾ ਦੱਸੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ-ਇਸ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਸ਼ਰਤੀਆ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਗਿਰਵੀ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ-ਕਿਉਂਕਿ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਪੂਰਨ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਲਿਆ ਸੀ-ਇਸ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਮੁਕਤੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਮੁਕੱਦਮਾ ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਸੀ।

ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਅਦਾਲਤ ਨੇ

ਰੱਖਿਆਃ 1. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨ ਦੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਹੈ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਧਰਮਾਜੀ ਸ਼ੰਕਰ ਸ਼ਿੰਦੇ ਅਤੇ ਓਰਸ ਦਾ ਕੇਸ ਬਨਾਮ ਰਾਜਾਰਾਮ ਸ਼੍ਰੀਪਦ

ਜੋਸ਼ੀ (ਡੀ) ਐੱਲ. ਆਰ. ਐੱਸ. ਅਤੇ ਓ. ਆਰ. ਐੱਸ. ਨੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ, 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 58 (ਸੀ) ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਦੇ ਸਮੁੱਚੇ ਪਹਿਲੂ ਨੂੰ ਮੁਦਈ ਦੇ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਭਰੋਸੇਯੋਗ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਸਿੱਟੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚੇ ਸਨ ਕਿ ਸਿਰਫ਼ ਮੁੜ ਤਬਾਦਲੇ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਨਾਲ ਵਿਕਰੀ ਇੱਕ ਗਿਰਵੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਅੱਗੇ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 58 (ਸੀ) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਜੇ ਵਿਕਰੀ ਅਤੇ ਮੁੜ ਖਰੀਦ ਦਾ ਸਮਝੌਤਾ ਵੱਖਰੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਤਾਂ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਸ਼ਰਤੀਆ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਗਿਰਵੀ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੇ ਭਾਵੇਂ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਸਮਕਾਲੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹੋਣ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਅੱਗੇ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਵੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੇ ਅਸਲ ਚਰਿੱਤਰ ਦਾ ਪਤਾ ਆਲੇ ਦੁਆਲੇ ਦੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਅਤੇ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਇਰਾਦੇ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਦੇਖੇ ਗਏ ਡੀਡ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਤੋਂ ਲਗਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 7] [976-D-E]

2. ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਦੇ ਉਚਾਰਨ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਤੁਰੰਤ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਮੁਦਈ ਦਾ ਦਾਅਵਾ Exh.24 (ਸਮਝੌਤਾ ਮਿਤੀ 10.12.1968) ਉੱਤੇ ਸਮਕਾਲੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਉੱਤੇ ਰੱਖੀ ਗਈ ਨਿਰਭਰਤਾ ਉੱਤੇ ਅਧਾਰਤ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਮੁਦਈ ਦਾ ਕੇਸ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਕਠੋਰਤਾ ਨੂੰ ਪਾਰ ਕਰਕੇ ਇਸ ਨੂੰ ਸ਼ਰਤੀਆ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਮੌਰਗੇਜ ਨਹੀਂ ਕਹਿ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਭਾਵੇਂ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਜੇ 10 ਦਸੰਬਰ, 1968 (Exh.23) ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਨਾ ਸਿਰਫ ਇਸ ਨੂੰ ਏ ਵਜੋਂ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਸੇ ਧਾਰਾ ਦਾ ਸੰਕੇਤ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦਾ ਹੈ।

ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਮੌਰਗੇਜ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਇਹ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਮੁਦਈ ਨੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਕੇ ਵਿਕਰੇਤਾ ਵਜੋਂ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਭਰੋਸਾ ਦਿੱਤਾ

ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਨੂੰ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪੂਰਵਜ ਵਜੋਂ ਲੈਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਇੱਕ ਸੰਪੂਰਨ ਸੰਚਾਰ ਹੈ। ਇਸ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ, ਭਾਵੇਂ 10 ਦਸੰਬਰ, 1968 (Exh.24) ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਪਰ ਇਹ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਵਿੱਚ ਪਾਠਾਂ ਨੂੰ ਬਦਲ ਕੇ ਸ਼ਰਤੀਆ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਗਿਰਵੀਨਾਮੇ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਕਥਿਤ ਸਮਝੌਤੇ (Exh.24) ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਮੁੜ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤੀ ਦਿੱਤੀ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅਦਾਇਗੀ ਦੇ ਅਧੀਨ ਸੀ। ਇਸ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, 29 ਅਗਸਤ, 1969 (Exh.14/1) ਦਾ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੇਖਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 24 ਅਤੇ ਆਈ. ਡੀ. 1 ਦੀ ਸੰਯੁਕਤ ਰੀਡਿੰਗ ਤੋਂ ਇਹ ਖੁਲਾਸਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਨਾ ਸਿਰਫ ਮੁਦਈ ਨੇ 5,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਵਾਪਸ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਬਲਕਿ 2,224/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਹੋਰ ਰਕਮ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕੁੱਲ ਵਿੱਤੀ ਸਹਾਇਤਾ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ 7,224/- ਰੁਪਏ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਜੇ Exh.24 ਦੇ ਤਹਿਤ ਸਹਿਮਤੀ ਅਨੁਸਾਰ ਪੁਨਰ-ਸੰਚਾਰ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਸੀ ਤਾਂ ਕਥਿਤ ਰਕਮ "ਵੇਲਾਮਾਵਾਸਿਆ" ਉੱਤੇ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਉੱਤੇ ਪੁਨਰ-ਸੰਚਾਰ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਜ਼ਬਤ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਨਿਰੰਤਰ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ ਜਿਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪੁਨਰ-ਸੰਚਾਰ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਵੀ ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮੁਦਈ ਨੇ 2,224/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਉਸ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਸ਼ਰਤੀਆ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਮੌਰਗੇਜ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ। [ਪੈਰਾ 8] [976-F-H; 979-A-D]

3. ਉਪਰੋਕਤ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ, ਜੇ ਪੂਰੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਤਾਂ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਪੂਰਾ ਹੱਕ ਹਾਸਲ ਕਰ ਲਿਆ

ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਉਸ ਨੇ ਆਪਣੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਮਾਲੀਆ ਐਂਟਰੀਆਂ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਨ ਲਈ ਪਰਿਵਰਤਨ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਵੀ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਮੁਦਈ ਨੇ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਸੀ ਪਰ ਇਸ ਵਿੱਚ ਮੰਗੀ ਗਈ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਤਹਿਸੀਲਦਾਰ ਨੇ 23 ਜੁਲਾਈ, 1974 (Exh.21) ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਮਾਲੀਆ ਐਂਟਰੀਆਂ ਨੂੰ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਦੇ ਨਾਮ ਵਿੱਚ ਬਦਲਣ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਦੇ ਨਾਮ ਵਿੱਚ ਪਰਿਵਰਤਨ ਦੀ ਤਬਦੀਲੀ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਇੱਕ ਭਿਆਨਕ ਸਥਿਤੀ ਹੈ ਕਿ Exh.23 ਇੱਕ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਹੈ ਜੋ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਸੰਪੂਰਨ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਸਿਰਲੇਖ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 9] [977-D-F]

4. ਉਪਰੋਕਤ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਗਿਰਵੀਨਾਮੇ ਦੀ ਰਿਹਾਈ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਮੁਕੱਦਮਾ ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਜੇ ਪੁਨਰ ਸੰਚਾਲਨ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ (Exh.24) ਨੂੰ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਲਗਾਇਆ ਜਾਣਾ ਸੀ, ਤਾਂ ਮੁਦਈ ਲਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਦੀ ਰਾਹਤ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕਰਨਾ ਉਚਿਤ ਕੋਰਸ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਅਜਿਹੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਰਾਹਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਤਹਿਤ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੇ ਸਿਧਾਂਤਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਇਸ ਪ੍ਰਭਾਵ ਲਈ ਦਲੀਲਾਂ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ ਉਚਿਤ ਦਲੀਲ ਅਤੇ ਸਬੂਤ ਹੋਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ ਜੋ ਇਸ ਵੇਲੇ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਹਨ ਕਿਉਂਕਿ ਮੁਕੱਦਮਾ ਇੱਕ ਗਲਤ ਧਾਰਨਾ ਉੱਤੇ ਸਥਾਪਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 11] [978-ਸੀ-ਡੀ]

ਭੀਮਾਬਾਈ ਮਹਾਦੇਓ ਕੰਬੇਕਰ ਬਨਾਮ ਆਰਥਰ ਇੰਪੋਰਟ ਅਤੇ ਐਕਸਪੋਰਟ ਕੰਪਨੀ (2019) 3 ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 191: [2019] 1 ਐੱਸ. ਸੀ. ਆਰ. 812-ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ।

ਪੀ. ਐਲ. ਬਾਪੁਸਵਾਮੀ ਬਨਾਮ ਐਨ. ਪੱਟੇ ਗੌਡਰ [1966] 2 ਐਸ. ਸੀ. ਆਰ. 918; ਪੰਡਿਤ ਚੁਨਚੁਨ ਝਾਅ ਬਨਾਮ ਸ਼ੇਖ ਇਬਾਦਤ ਅਲੀ [1955] 1 ਐੱਸ. ਸੀ. ਆਰ. 174-ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਕੇਸ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਹਵਾਲਾ

[1966] 2 ਐੱਸ. ਸੀ. ਆਰ. 918 ਪੈਰਾ 7 [1955] 1 ਐੱਸ. ਸੀ. ਆਰ. 174 ਪੈਰਾ 7 (2019) 6 ਐੱਸ. ਸੀ. ਏ. ਐੱਲ. ਈ. 682 ਪੈਰਾ 7 [2019] 1 ਐੱਸ. ਸੀ. ਆਰ. 812 ਲਾਗੂ ਨਾ ਹੋਣ ਯੋਗ ਪੈਰਾ 10 ਉੱਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨਿਆਂਇਕ ਫੈਸਲਾਃ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 3506 /2010 1991 ਦੀ ਦੂਜੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 479 ਵਿੱਚ ਔਰੰਗਾਬਾਦ ਦੇ ਬੈਂਚ ਨੇ ਬੰਬਈ ਵਿਖੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ 26.09.2007 ਤੋਂ

ਸੁਬੋਧ ਐੱਸ. ਪਾਟਿਲ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸੁਜਾਤਾ ਕੁਰਦੁਕਰ, ਵਕੀਲ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ।

ਪਰਮੇਸ਼ਵਰ, ਐੱਮ. ਵੀ. ਮੁਕੁੰਦਾ, ਸ਼ਿਵਾਜੀ ਐੱਮ. ਜਾਧਵ, ਵਕੀਲ। ਜਵਾਬਦੇਹ ਲਈ.

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ

ਏ. ਐਸ. ਬੋਪੰਨਾ, ਜੇ.

1. ਅਪੀਲਕਰਤਾ 1980 ਦੇ ਨਿਯਮਤ ਸਿਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇ (ਆਈ. ਡੀ. 1) ਵਿੱਚ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਸੀ ਜੋ ਸਿਵਲ ਜੱਜ, ਜੂਨੀਅਰ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਅਹਿਮਦਪੁਰ ਅੱਗੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮਾ ਗਿਰਵੀਨਾਮੇ ਦੀ ਰਿਹਾਈ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਅਨੁਸੂਚਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਇੱਕ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਫ਼ਰਮਾਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਲਈ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਸਰਵੇਖਣ No.2/A 6 ਏਕੜ 2 ਗੁੰਟਾ ਮਾਪਣ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹੈ। ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਨੇ 20 ਸਤੰਬਰ,

1984 ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਰਾਹੀਂ ਮੁਦਈ ਦੀ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲਿਆ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਨੂੰ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਣ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ, ਅਰਥਾਤ ਕਥਿਤ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਬਚਾਅ ਪੱਖ, ਜੋ ਕਿ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਹੋਣ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਹੇਠਲੀ ਅਪੀਲ ਅਦਾਲਤ ਭਾਵ 1984 ਦੀ ਨਿਯਮਤ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਲਾਤੂਰ ਵਿਖੇ ਵਧੀਕ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਸੀ। ਹੇਠਲੀ ਅਪੀਲ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਰਿਕਾਰਡ ਉੱਤੇ ਸਬੂਤ ਦੀ ਮੁੜ ਪੜ੍ਹਤਾਲ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਉੱਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਉੱਤੇ 29 ਜੂਨ, 1990 ਦੇ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਰਾਹੀਂ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਫ਼ਰਮਾਨ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਪਟੀਸ਼ਨ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ ਮੁਦਈ/ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ ਬੰਬਈ ਵਿਖੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਆਫ਼ ਜੂਡੀਕੇਚਰ ਅੱਗੇ ਦੂਜੀ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਉੱਤੇ 1991 ਦਾ S.A.No.479 ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਸਵਾਲ ਦਾ ਜਵਾਬ ਦੇਣ 'ਤੇ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇ ਦਿੱਤੀ ਸੀ ਅਤੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ ਸੀ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਜੋ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਹੈ।

2. ਸਹੂਲਤ ਅਤੇ ਸਪਸ਼ਟਤਾ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਉਸੇ ਦਰਜੇ ਵਿੱਚ ਭੇਜਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਜੋ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਸਿਵਲ ਸੂਟ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਅਰਥਾਤ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਇੱਥੇ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਵਜੋਂ ਦਰਸਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੂੰ ਇੱਥੇ ਮੁਦਈ ਵਜੋਂ ਦਰਸਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ।

3. ਸੰਖੇਪ ਤੱਥ ਇਹ ਹਨ ਕਿ ਮੁਦਈ ਅਤੇ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਇੱਕ ਦੂਜੇ ਨੂੰ ਜਾਣਦੇ ਸਨ ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਜਾਣ-ਪਛਾਣ ਦੇ ਕਾਰਨ, ਮੁਦਈ ਨੇ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਤੋਂ ਪੈਸੇ ਲੈ ਲਏ ਸਨ ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਵੀ ਅਜਿਹੀ ਵਿੱਤੀ

ਸਹਾਇਤਾ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਸੀ। ਇੱਕ ਪੜ੍ਹਾਅ 'ਤੇ ਜਦੋਂ ਮੁਦਈ ਨੂੰ 5,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਈ, ਤਾਂ ਇਸ ਨੂੰ ਮੁਦਈ ਦੀ ਮਲਕੀਅਤ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ 6 ਏਕੜ 2 ਗੁੰਟਾ ਅਤੇ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਕਥਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ, 10 ਦਸੰਬਰ, 1968 ਨੂੰ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਨੂੰ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। 10 ਦਸੰਬਰ 1968 ਨੂੰ ਇੱਕ ਵੱਖਰਾ ਸਮਝੌਤਾ ਵੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

ਉਹਨਾਂ ਧਿਰਾਂ ਦਰਮਿਆਨ ਗੱਲਬਾਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਮੁਦਈ ਨੇ ਕਥਿਤ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਅਤੇ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਪੁਨਰਗਠਨ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤੀ ਦਿੱਤੀ ਸੀ। 29 ਅਗਸਤ, 1969 ਨੂੰ ਧਿਰਾਂ ਦਰਮਿਆਨ ਇੱਕ ਹੋਰ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਤਹਿਤ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਮੁਦਈ ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਸਹਿਮਤ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਉਸ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਮੁਦਈ ਤੋਂ 5,000/- ਰੁਪਏ ਲਏ ਹਨ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਜਵਾਬਦੇਹ-ਮੁਦਈ ਨੂੰ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਵਿਆਜ ਦੇ ਕੁੱਲ 7,224/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਮਿਲੀ ਹੈ। ਜਵਾਬਦੇਹ-ਮੁਦਈ ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਸਹਿਮਤ ਹੋਏ ਕਿ ਜੇ ਰਕਮ "ਵੇਲਾਮਾਵਾਸਿਆ"' ਤੇ ਅਦਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਤਾਂ ਡੀਡ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਇਸ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ ਮੁਦਈ ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉਹ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਲੈਣ-ਦੇਣ ਨੂੰ ਮੌਰਗੇਜ ਮੰਨਦਿਆਂ, ਆਪਣੇ ਵਕੀਲ ਰਾਹੀਂ 10 ਸਤੰਬਰ, 1980 ਨੂੰ ਇੱਕ ਮੰਗ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੇ 23 ਸਤੰਬਰ, 1980 ਨੂੰ ਕਥਿਤ ਨੋਟਿਸ ਦਾ ਜਵਾਬ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਮੁਦਈ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਇਸ ਲਈ ਮੁਦਈ ਨੇ ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ। ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਪੇਸ਼ ਹੋਇਆ ਅਤੇ ਦਾਅਵੇ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਲਿਖਤੀ ਬਿਆਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਈ ਮੁੱਦੇ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਸਨ, ਪੂਰਾ ਵਿਚਾਰ 10 ਦਸੰਬਰ, 1968 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਅਤੇ ਸਮਕਾਲੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਸੀ, ਤਾਂ ਜੋ ਇਸ

ਗੱਲ' ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ ਕਿ ਕੀ ਇਹ ਵਿਵਾਦ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਵਿੱਚ ਸ਼ਰਤੀਆ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਇੱਕ ਗਿਰਵੀਨਾਮੇ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਹੈ ਜਾਂ ਕੀ ਇਹ ਇੱਕ ਵਿਕਰੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਹੈ। 4. ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ, ਸਾਡੇ ਲਈ ਸਬੂਤਾਂ ਦੀ ਮੁੜ ਕਦਰ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿਉਂਕਿ ਤਿੰਨ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ, ਅਰਥਾਤ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਿਤ 23,24 ਅਤੇ 14/1 ਤੋਂ ਸਿਰਫ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਹੋਵੇਗਾ, ਜਿਸ ਦੇ ਦੁਆਲੇ ਪੂਰਾ ਵਿਵਾਦ ਘੁੰਮਦਾ ਹੈ। ਕਥਿਤ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 58 (ਸੀ) ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਵੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੋਵੇਗਾ।

ਇਸ ਸ਼ਰਤ 'ਤੇ ਕਿ ਇੱਕ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਮੌਰਗੇਜ ਦੇ ਪੈਸੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ' ਤੇ ਵਿਕਰੀ ਪੂਰੀ ਹੋ ਜਾਵੇਗੀ।

ਅਜਿਹੀ ਅਦਾਇਗੀ ਨਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਉੱਤੇ ਵਿਕਰੀ ਰੱਦ ਹੋ ਜਾਵੇਗੀ, ਜਾਂ ਇਸ ਸ਼ਰਤ ਉੱਤੇ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਉੱਤੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਵਿਕਰੇਤਾ ਨੂੰ ਤਬਦੀਲ ਕਰ ਦੇਵੇਗਾ।

ਲੈਣ-ਦੇਣ ਨੂੰ ਸ਼ਰਤੀਆ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਮੌਰਗੇਜ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਮੌਰਗੇਜ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਸ਼ਰਤੀਆ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਮੌਰਗੇਜ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈਃ

[ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਅਜਿਹਾ ਕੋਈ ਵੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਮੌਰਗੇਜ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਇਹ ਸ਼ਰਤ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਜੋ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਰੱਖਦੀ ਹੈ।

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

5. ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਪੜ੍ਹਚੋਲ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਧਾਰਾ 58 (ਸੀ) ਤੱਕ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਹ ਸੰਕੇਤ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਵੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਮੌਰਗੇਜ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀ ਸ਼ਰਤ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਜੋ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਇਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਗਿਰਵੀਨਾਮੇ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਕੋਈ ਵੀ ਪਾਠ ਜਾਂ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਇੱਕ ਸ਼ਰਤੀਆ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਵਿੱਚ ਹੋਣਾ, ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਦਾ ਇੱਕ ਅੰਦਰੂਨੀ ਹਿੱਸਾ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜੋ ਵਿਸ਼ਾ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ, ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 23 ਵਿੱਚ ਦਸਤਾਵੇਜ਼, ਅਰਥਾਤ 10 ਦਸੰਬਰ, 1968 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਦੇ ਅਧਿਐਨ ਤੋਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਇਹ ਖੁਲਾਸਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਕਿ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਮੌਰਗੇਜ ਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਸ਼ਰਤੀਆ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਮੁੱਦਾ ਕਿ ਕੀ ਇਸ ਨੂੰ ਮੌਰਗੇਜ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਸਮਝਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਵਰਤਮਾਨ ਵਿੱਚ 10 ਦਸੰਬਰ, 1968 ਨੂੰ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 24 ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸਮਕਾਲੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਹੋਣ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪੈਦਾ ਹੋਇਆ ਹੈ, ਮੁਦਈ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਲਈ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਸੰਕੇਤ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਇੱਕ ਮੌਰਗੇਜ ਹੈ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਅਤੇ ਲੈਣਦਾਰ ਦਾ ਰਿਸ਼ਤਾ ਕਥਿਤ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੁਆਰਾ ਸਥਾਪਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਜਿਸ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਵੱਲ ਵੀ ਧਿਆਨ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ, ਉਹ 29 ਅਗਸਤ, 1969 ਨੂੰ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 14/1 ਵਿੱਚ ਹੈ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸ਼ੱਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 24 ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਵਿੱਚ ਇਹ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਮੁਦਈ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ 5,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰੇਗਾ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਮੁੜ ਤਬਦੀਲ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਤਾਂ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਮੁੜ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਇਹ ਵੀ ਸੰਕੇਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ Rs.720-ਦਾ ਵਿਆਜ ਹਰ ਸਾਲ "ਗੁੜੀ ਪੜ੍ਹਵਾ" ਦੇ ਦਿਨ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੈ।

6. ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਵੱਲੋਂ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ 5,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਮੁਦਈ ਦੁਆਰਾ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਜਿਸ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਵਜੋਂ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ,

ਮੁਦਈ ਦੁਆਰਾ 2,224/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਹੋਰ ਰਕਮ ਲਈ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਅਨੁਸਾਰ ਕੁੱਲ 7,224/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ "ਵੇਲਾਮਾਵਾਸਿਆ" ਉੱਤੇ ਬਿਨਾਂ ਵਿਆਜ ਦੇ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਸਹਿਮਤੀ 29 ਅਗਸਤ, 1969 ਨੂੰ ਹੋਈ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕੇਸ ਇਹ ਸੀ ਕਿ 10 ਦਸੰਬਰ, 1968 (ਆਈ. ਡੀ. 2) ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਅਤੇ 29 ਅਗਸਤ, 1969 (ਆਈ. ਡੀ. 1) ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਜਿਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਮੁੜ ਸੰਚਾਲਨ 'ਤੇ ਸਹਿਮਤੀ ਬਣੀ ਸੀ, ਕਿਉਂਕਿ ਰਕਮ ਇੱਕ ਸਾਲ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਦਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਮੁੜ ਸੰਚਾਲਨ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ, ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਸੰਪੂਰਨ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਮੁਦਈ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਅਤੇ ਮੁੜ ਸੰਚਾਲਨ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਸੀ।

7. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਮੁਦਈ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਿਤ 24 ਅਤੇ ਆਈ. ਡੀ. 2 'ਤੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਅਤੇ ਲੈਣਦਾਰ ਦੇ ਸਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ 10 ਦਸੰਬਰ, 1968 ਨੂੰ ਸ਼ਰਤੀਆ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਮੌਰਗੇਜ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਪੀ. ਐਲ. ਬਾਪੂਸਵਾਮੀ ਬਨਾਮ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਐੱਨ. ਪੱਟੇ ਗੌਂਡਰ (1966) 2 ਐੱਸ. ਸੀ. ਆਰ. 918 ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਇਸ ਨੂੰ ਮੌਰਗੇਜ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਕੇਸ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਵੀ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

ਪੰਡਿਤ ਚੁਨਚੁਨ ਝਾ ਬਨਾਮ ਸ਼ੇਖ ਏਬਾਦਤ ਅਲੀ (1955) 1 ਐਸ. ਸੀ. ਆਰ. 174 ਤੋਂ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਬਾਅਦ ਵਾਲਾ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਇਸ ਧਾਰਨਾ ਦਾ ਖੰਡਨ ਕਰੇਗਾ। ਜਿੱਥੋਂ

ਤੱਕ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨ ਦੇ ਢੰਗ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਦੀ ਗੱਲ ਹੈ, ਅਸੀਂ ਧਿਆਨ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਧਰਮਾਜੀ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਹ ਅਦਾਲਤ

ਸ਼ੰਕਰ ਸ਼ਿੰਦੇ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਰਾਜਾਰਾਮ ਸ਼੍ਰੀਪਦ ਜੋਸ਼ੀ (ਡੀ) ਐਲ. ਅਤੇ ਹੋਰ (2019) 6 ਸੈਕਲ 682 ਨੇ ਧਾਰਾ 58 (ਸੀ) ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਦੇ ਸਮੁੱਚੇ ਪਹਿਲੂ ਨੂੰ ਮੁਦਈ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਭਰੋਸੇਯੋਗ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਵੀ ਵਿਚਾਰਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਸਿੱਟੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਿਆ ਸੀ ਕਿ ਸਿਰਫ਼ ਮੁੜ ਤਬਾਦਲੇ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਨਾਲ ਵਿਕਰੀ ਇੱਕ ਗਿਰਵੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਅੱਗੇ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 58 (ਸੀ) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਜੇ ਵਿਕਰੀ ਅਤੇ ਮੁੜ ਖਰੀਦ ਦਾ ਸਮਝੌਤਾ ਵੱਖਰੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਤਾਂ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਸ਼ਰਤੀਆ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਗਿਰਵੀ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੇ, ਇਸ ਗੱਲ ਦੀ ਪਰਵਾਹ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਕਿ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਸਮਕਾਲੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਅੱਗੇ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਵੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੇ ਅਸਲ ਚਰਿੱਤਰ ਦਾ ਪਤਾ ਆਲੇ ਦੁਆਲੇ ਦੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਅਤੇ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਇਰਾਦੇ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਦੇਖੇ ਗਏ ਡੀਡ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਤੋਂ ਲਗਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

8. ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਦੇ ਉਚਾਰਨ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਅਸੀਂ ਧਿਆਨ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਤੁਰੰਤ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਮੁਦਈ ਦਾ ਦਾਅਵਾ Exh.24 ਉੱਤੇ ਸਮਕਾਲੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਉੱਤੇ ਰੱਖੀ ਗਈ ਨਿਰਭਰਤਾ ਉੱਤੇ ਅਧਾਰਤ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਮੁਦਈ ਦਾ ਕੇਸ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਕਠੋਰਤਾ ਨੂੰ ਪਾਰ ਕਰਕੇ ਇਸ ਨੂੰ ਸ਼ਰਤੀਆ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਮੌਰਗੇਜ ਨਹੀਂ ਕਹਿ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਜੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਜੇ 10 ਦਸੰਬਰ, 1968 (Exh.23) ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਨਾਲ ਵਿਚਾਰਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਨਾ ਸਿਰਫ ਇਸ ਨੂੰ

ਮੌਰਗੇਜ ਵਜੋਂ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਸੇ ਧਾਰਾ ਦਾ ਸੰਕੇਤ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਬਲਕਿ ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਇਹ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਕੇ ਵਿਕਰੇਤਾ ਵਜੋਂ ਮੁਦਈ ਨੇ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਭਰੋਸਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਨੂੰ ਕਥਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਉੱਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜੋ ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਇੱਕ ਸੰਪੂਰਨ ਸੰਚਾਰ ਹੈ। ਉਸ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ, ਭਾਵੇਂ 10 ਦਸੰਬਰ, 1968 ਦਾ ਸਮਝੌਤਾ (Exh.24) ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਇਹ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਵਿੱਚ ਪਾਠਾਂ ਨੂੰ ਬਦਲ ਨਹੀਂ ਸਕਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਇਸ ਨੂੰ ਸ਼ਰਤੀਆ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਮੌਰਗੇਜ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕੇ। ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਕਥਿਤ ਸਮਝੌਤੇ (Exh.24) ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਮੁੜ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤੀ ਦਿੱਤੀ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅਦਾਇਗੀ ਦੇ ਅਧੀਨ ਸੀ। ਇਸ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, 29 ਅਗਸਤ, 1969 (Exh.14/1) ਦਾ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੇਖਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 24 ਅਤੇ ਆਈ. ਡੀ. 1 ਦੀ ਸੰਯੁਕਤ ਰੀਡਿੰਗ ਤੋਂ ਇਹ ਖੁਲਾਸਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਨਾ ਸਿਰਫ ਮੁਦਈ ਨੇ 5,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਵਾਪਸ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਬਲਕਿ 2,224/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਹੋਰ ਰਕਮ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕੁੱਲ ਵਿੱਤੀ ਸਹਾਇਤਾ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ 7,224/- ਰੁਪਏ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਜੇ Exh.24 ਦੇ ਤਹਿਤ ਸਹਿਮਤੀ ਅਨੁਸਾਰ ਪੁਨਰ-ਸੰਚਾਰ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਸੀ ਤਾਂ ਕਥਿਤ ਰਕਮ "ਵੇਲਾਮਾਵਾਸਿਆ" ਉੱਤੇ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਉੱਤੇ ਪੁਨਰ-ਸੰਚਾਰ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਜ਼ਬਤ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਨਿਰੰਤਰ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ ਜਿਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪੁਨਰ-ਸੰਚਾਰ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਵੀ ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮੁਦਈ ਦੁਆਰਾ 2,224/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਉਸ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਸ਼ਰਤੀਆ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਮੌਰਗੇਜ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ।

9. ਉਪਰੋਕਤ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ, ਜੇ ਪੂਰੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਤਾਂ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਪੂਰਾ ਹੱਕ ਹਾਸਲ ਕਰ ਲਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਉਸ ਨੇ ਆਪਣੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਮਾਲੀਆ ਐਂਟਰੀਆਂ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਨ ਲਈ ਪਰਿਵਰਤਨ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਵੀ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਮੁਦਈ ਨੇ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਸੀ ਪਰ ਇਸ ਵਿੱਚ ਮੰਗੀ ਗਈ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਤਹਿਸੀਲਦਾਰ ਨੇ 23 ਜੁਲਾਈ, 1974 (Exh.21) ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਮਾਲੀਆ ਐਂਟਰੀਆਂ ਨੂੰ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਦੇ ਨਾਮ ਵਿੱਚ ਬਦਲਣ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਦੇ ਨਾਮ ਵਿੱਚ ਪਰਿਵਰਤਨ ਦੀ ਤਬਦੀਲੀ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਇੱਕ ਭਿਆਨਕ ਸਥਿਤੀ ਹੈ ਕਿ Exh.23 ਇੱਕ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਹੈ ਜੋ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਸੰਪੂਰਨ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਸਿਰਲੇਖ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ।

10. ਹਾਲਾਂਕਿ ਮੁਦਈ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ

ਭੀਮਾਬਾਈ ਮਹਾਦੇਓ ਕੰਬੇਕਰ ਬਨਾਮ ਆਰਥਰ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਆਯਾਤ ਅਤੇ ਨਿਰਯਾਤ ਕੰਪਨੀ, (2019) 3 ਐੱਸ. ਸੀ. ਸੀ. 191 ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਮਾਲੀਆ ਰਿਕਾਰਡ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਪਰਿਵਰਤਨ ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਬਣਾਉਂਦਾ ਜਾਂ ਖ਼ਤਮ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਨਾ ਹੀ ਇਸ ਦਾ ਸਿਰਲੇਖ ਉੱਤੇ ਕੋਈ ਸੰਭਾਵਿਤ ਮੁੱਲ ਹੈ, ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਮੌਜੂਦਾ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਸੰਗਿਕ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿਉਂਕਿ ਪਰਿਵਰਤਨ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਤੁਰੰਤ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਸੰਗਿਕ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਸਿਰਲੇਖ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਨਹੀਂ। ਅਸੀਂ ਅਜਿਹਾ ਸਿਰਫ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਕਹਿੰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ, ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹੋਏ ਅਤੇ ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਕੀ ਮੁਦਈ ਨੂੰ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਰਿਹਾਈ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸੀ, ਇਹ ਤੱਥ ਕਿ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੇ 10 ਦਸੰਬਰ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ' ਤੇ ਕੰਮ ਕੀਤਾ ਸੀ।

10 ਦਸੰਬਰ, 1968 ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਪੁਨਰ ਸੰਚਾਲਨ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਨਾ ਹੋਣ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਅਤੇ ਉਸ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਜ਼ਮੀਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਪਰਿਵਰਤਨ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਢੁਕਵੀਂ ਸਥਿਤੀ ਵਜੋਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਅਜਿਹਾ ਪਰਿਵਰਤਨ ਆਦੇਸ਼ 23 ਜੁਲਾਈ, 1974 ਨੂੰ ਮੁਦਈ ਦੀ ਹਾਜ਼ਰੀ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਪਰ ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਢੁਕਵੇਂ ਮੰਚ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਸਾਲ 1980 ਵਿੱਚ ਹੀ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

11. ਉਪਰੋਕਤ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਗਿਰਵੀਨਾਮੇ ਦੀ ਰਿਹਾਈ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਮੁਕੱਦਮਾ ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਜੇ ਪੁਨਰ ਸੰਚਾਲਨ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ (Exh.24) ਨੂੰ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਲਗਾਇਆ ਜਾਣਾ ਸੀ, ਤਾਂ ਮੁਦਈ ਲਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਦੀ ਰਾਹਤ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕਰਨਾ ਉਚਿਤ ਕੋਰਸ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਅਜਿਹੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਰਾਹਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਤਹਿਤ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੇ ਸਿਧਾਂਤਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਇਸ ਪ੍ਰਭਾਵ ਲਈ ਦਲੀਲਾਂ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ ਉਚਿਤ ਦਲੀਲ ਅਤੇ ਸਬੂਤ ਹੋਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ ਜੋ ਇਸ ਵੇਲੇ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਹਨ ਕਿਉਂਕਿ ਮੁਕੱਦਮਾ ਇੱਕ ਗਲਤ ਧਾਰਨਾ ਉੱਤੇ ਸਥਾਪਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

12. ਇਸ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ, ਜੇ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਚਾਰ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਹੈ ਕਿ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਆਪਣੇ ਸਿੱਟੇ ਵਿੱਚ ਜਾਇਜ਼ ਨਹੀਂ ਸਨ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, 1984 ਦੀ ਨਿਯਮਤ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ 233 ਵਿੱਚ ਹੇਠਲੀ ਅਪੀਲ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਆਪਣੇ ਸਹੀ ਪਰਿਪੇਖ ਵਿੱਚ ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਪਹਿਲੂਆਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਅਪੀਲ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਸੀ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮਾ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ 26 ਸਤੰਬਰ, 2007 ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ 1991 ਦੇ 479 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ

ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ ਅਤੇ 1984 ਦੀ ਨਿਯਮਤ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ 233 ਵਿੱਚ ਵਧੀਕ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ 29 ਜੂਨ, 1990 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰਦੇ ਹਾਂ।

13. ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਉਪਰੋਕਤ ਅਪੀਲ ਦੀ ਆਗਿਆ ਹੈ। ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ, ਮੁਦਈ ਭਾਵ ਇੱਥੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ 1980 ਦਾ ਨਿਯਮਤ ਸਿਵਲ ਮੁਕੱਦਮਾ ਖਾਰਜ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਸੀਂ ਲਾਗਤਾਂ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਨਹੀਂ ਕਰਦੇ।

ਅੰਕਿਤ ਗਿਆਨ

ਅਪੀਲ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

ਡਿਸਕਲੇਮਰ ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆ ਨਿਰਣਾਂ ਕੇਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ਾਂ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਆਪਣੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਸਮਝਣ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇਸਤੇਮਾਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ । ਸਾਰੇ ਵਿਹਾਰਕ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਮੰਤਵਾਂ ਲਈ ਨਿਆਂ ਨਿਰਣੇ ਦਾ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਸੰਸਕਰਣ ਪ੍ਰਮਾਣਿਕ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਮਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।



Tarun Mehra

Advocate