[2021] 11 एस.सी.आर. 588

केवल कृष्ण

बनाम

राजेश कुमार और अन्य आदि

(सिविल अपील संख्या 6989-6992/2021)

22 नवंबर, 2021

[अजय रस्तोगी और अभय एस. ओकेए, न्यायमूर्ति]

सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम : धारा 54 - वादी-अपीलार्थी का मामला यह था कि उसने अपने भाई के पक्ष में एक पावर ऑफ अटॉर्नी निष्पादित किया था - पावर ऑफ अटॉर्नी के आधार पर कार्य करते हुए, उसके भाई ने दो बिक्री विलेख निष्पादित किए - पहला बिक्री विलेख उसके बेटों के पक्ष में और दूसरा उसकी पत्नी के पक्ष में निष्पादित किया गया था - - वादी ने दो मुकदमे दायर किए-एक उसके भाई और उसके नाबालिग बेटों के खिलाफ था और दूसरा उसके भाई और उसकी पत्नी के खिलाफ था – प्रतिवादी-भाई का बचाव यह था कि वह मस्कट में था और अच्छी कमाई कर रहा था और अपने भाई को उसके नाम पर संपत्ति खरीदने के लिए पैसे भेज रहा था - हालांकि, संपत्तियों को खरीदते समय, वादी ने अपना नाम संयुक्त खरीदार के रूप में शामिल कराया था - विचारण न्यायालय ने प्रतिवादी के मामले को स्वीकार कर लिया और मुकदमे को खारिज कर दिया-पहली अपीलीय अदालत ने आंशिक रूप से अपील की अनुमति देते हुए कहा कि दोनों भाई संयुक्त खरीदार थे - उच्च न्यायालय ने इस विचार को बरकरार रखा कि दोनों भाई सूट संपत्तियों के संयुक्त मालिक थे और बिक्री विलेखों की अवैधता की घोषणा के लिए मुकदमे सीमित रूप से वर्जित थे और 1981 में निष्पादित 5500 रुपये और 6875 रुपये के बिक्री विलेखों में उल्लिखित बिक्री विचार अत्यधिक नहीं थे और राशि प्रतिवादी-भाई के बेटे और पत्नी की पहुंच से बाहर नहीं थी। – अपील पर, अनिर्धारित: उच्च न्यायालय द्वारा इस निष्कर्ष के आधार पर पारित संशोधित डिक्री कि वादी और प्रतिवादी-भाई मुकदमे की संपत्तियों के संयुक्त मालिक थे क्योंकि प्रतिवादी-भाई अपने दावे को स्थापित करने में विफल रहे कि वह मुकदमे की संपत्तियों का एकमात्र स्वामी था - प्रतिवादियों ने विवादित फैसले को चुनौती नहीं दी और इसलिए, यह निष्कर्ष कि वादी और प्रतिवादी-भाई मुकदमे की संपत्तियों के संयुक्त मालिक थे, अंतिम हो गया है - मान लीजिए, प्रतिवादी-भाई द्वारा रिकॉर्ड पर कोई सबूत नहीं दिया गया है कि उसके नाबालिग बेटों और उसकी पत्नी के पास प्रासंगिक समय पर आय का कोई स्रोत था और उन्होंने उसे विक्रय विलेख में उल्लिखित प्रतिफल का भुगतान किया था। - विचारण न्यायालय द्वारा एक स्पष्ट निष्कर्ष दर्ज किया गया है कि प्रतिवादी-भाई ने पावर ऑफ अटॉर्नी का लाभ उठाते हुए बिना किसी विचार के मुकदमे की जमीन को अपने नाबालिग बेटों और उसकी पत्नी को हस्तांतरित कर दिया - उच्च न्यायालय ने विक्रय विलेखों के तहत प्रतिफल के भुगतान के संबंध में प्रतिवादियों द्वारा साक्ष्य प्रस्तुत करने में विफलता के संबंध में विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष को बाधित नहीं किया - उच्च न्यायालय ने केवल यह कहा कि

5,500 रुपये और 6,875 रुपये की बिक्री पर विचार अत्यधिक नहीं था और यह नाबालिग बेटों और पत्नी की पहुंच से बाहर नहीं था - उच्च न्यायालय ने इस बात को नजरअंदाज कर दिया कि वह वर्ष 1981 के बिक्री विलेखों के एक मामले पर विचार कर रहा था और दो विक्रय विलेखों में से एक के तहत खरीदार मामूली थे और यह भी दलील नहीं दी गई थी कि उनके पास आय का कोई स्रोत था-यही मामला उनकी पत्नी के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख के मामले में था - इस प्रकार, प्रतिवादी-प्रत्यर्थी यह साबित करने के लिए कोई सबूत पेश करने में विफल रहे कि नाबालिग बेटों और पत्नी के पास आय का कोई स्रोत था और उन्होंने विक्रय विलेख के तहत देय प्रतिफल का भुगतान किया था।

सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम : धारा 54 - बिना विचार के बिक्री - अचल संपत्ति की बिक्री एक कीमत पर होनी चाहिए - कीमत भविष्य में देय हो सकती है - इसका आंशिक भुगतान किया जा सकता है और शेष भाग भविष्य में देय किया जा सकता है। - मूल्य का भुगतान संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 54 द्वारा कवर की गई बिक्री का एक अनिवार्य हिस्सा है - यदि किसी अचल संपत्ति के संबंध में कोई विक्रय विलेख मूल्य के भुगतान के बिना निष्पादित किया जाता है और यदि यह भविष्य की तारीख में मूल्य के भुगतान का प्रावधान नहीं करता है, तो यह कानून की नजर में बिल्कुल भी बिक्री नहीं है - इसलिए, ऐसी बिक्री अमान्य होगी - यह अचल संपत्ति के अन्तरण को प्रभावित नहीं करेगा - यह मूल रूप से दायर किए गए पट्टों में बनाया गया विशिष्ट मामला है कि विक्रय विलेख शून्य हैं क्योंकि वे बिना किसी विचार के हैं - यह दलील दी जाती है कि ये नकली हैं क्योंकि खरीददार जो नाबालिग बेटे और पत्नी थे, उनके पास कमाई करने की कोई क्षमता नहीं थी - प्रतिवादी-भाई द्वारा विक्रय विलेख में उल्लिखित मूल्य के भुगतान के साथ-साथ उसकी पत्नी और नाबालिग बेटों की प्रासंगिक समय पर कमाई करने की क्षमता के बारे में कोई सबूत नहीं दिया गया था-इसलिए, विक्रय विलेख को शून्य के रूप में माना जाएगा बिना विचार के निष्पादित किया जा रहा है - इसलिए, विक्रय विलेख ने किसी भी तरह से वाद संपत्तियों में अपीलार्थी के आधे हिस्से को प्रभावित नहीं किया - वास्तव में, प्रतिवादी-भाई द्वारा अपनी पत्नी और नाबालिग बेटों को मुख्तारनामा के आधार पर मुकदमा संपत्तियों को बेचने का ऐसा लेनदेन एक नकली लेनदेन है - वादी के लिए यह आवश्यक नहीं था कि वह शिकायत में संशोधन के माध्यम से विक्रय विलेखों के संबंध में एक घोषणा का विशेष रूप से दावा करे - इसका कारण यह है कि मैदानों में विशिष्ट अभिवचन थे जैसा कि मूल रूप से दायर किया गया था कि विक्रय विलेख अमान्य थे - एक दस्तावेज जो शून्य है, उसे घोषणा का दावा करके चुनौती देने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि उक्त याचिका को स्थापित किया जा सकता है और संपार्श्विक कार्यवाही में भी साबित किया जा सकता है - इसलिए, एक संशोधन के माध्यम से शामिल घोषणा के लिए प्रार्थनाओं की सीमा का मुद्दा बिल्कुल भी उत्पन्न नहीं होता है-चूंकि उक्त विक्रय विलेखों के तहत कोई अधिकार हस्तांतरित नहीं किया गया था, इसलिए वादी का वाद संपत्तियों में अविभाजित आधा हिस्सा बना हुआ है- विचारण न्यायालय द्वारा पारित डिक्री कि वादी अपने प्रतिवादी-भाई के साथ वाद संपत्तियों के संयुक्त कब्जे का हकदार है, को बहाल किया जाता है।

अपीलों को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

अनिर्धारित : 1. जिला न्यायालय द्वारा एक विशिष्ट निष्कर्ष दर्ज किया गया है कि यह दिखाने के लिए कोई सबूत प्रस्तुत नहीं किया गया था कि सुदर्शन कुमार की पत्नी और नाबालिग बच्चों ने विक्रय विलेखों में दिखाए गए अनुसार भुगतान किया था। वास्तव में, जिला अदालत के समक्ष यह दलील दी गई थी कि सुदर्शन कुमार की पत्नी अपने माता-पिता से कुछ पैसे लाई थी। जिला न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि उक्त तर्क को साबित करने के लिए कोई सबूत प्रस्तुत नहीं किया गया था। इसलिए, जिला न्यायालय द्वारा एक स्पष्ट निष्कर्ष दर्ज किया गया है कि सुदर्शन कुमार ने मुख्तारनामा का लाभ उठाते हुए मुकदमे की जमीन को बिना किसी विचार के अपने नाबालिग बेटों और उनकी पत्नी को हस्तांतरित कर दिया। उच्च न्यायालय ने दिनांक 10 अप्रैल, 1981 के विक्रय विलेखों के अधीन प्रतिफल के संदाय के संबंध में साक्ष्य प्रस्तुत करने में प्रत्यर्थियों की विफलता के संबंध में जिला न्यायालय द्वारा अभिलिखित निष्कर्ष को बाधित नहीं किया है। उच्च न्यायालय ने केवल यह मत व्यक्त किया कि 5,500/- रुपये और 6,875/- रुपये का बिक्री प्रतिफल अत्यधिक नहीं था और सुदर्शन कुमार के बेटों और पत्नी की पहुंच से बाहर नहीं था। शायद, उच्च न्यायालय ने इस बात को नजरअंदाज कर दिया है कि वह वर्ष 1981 के विक्रय विलेखों के एक मामले पर विचार कर रहा था और दो विक्रय विलेखों में से एक के तहत खरीदार सुदर्शन कुमार के नाबालिग बेटे थे और यह भी दलील नहीं दी गई थी कि उनके पास आय का कोई स्रोत था। सुदर्शन कुमार द्वारा अपनी पत्नी के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख के मामले में भी ऐसा ही है। इस प्रकार, निर्विवाद तथ्यात्मक स्थिति यह है कि प्रत्यर्थी यह साबित करने के लिए कोई सबूत पेश करने में विफल रहे कि नाबालिग बेटों और सुदर्शन कुमार की पत्नी के पास आय का कोई स्रोत था और उन्होंने विक्रय विलेख के तहत देय प्रतिफल का भुगतान किया था। [अनुच्छेद 14]

2. अचल संपत्ति की बिक्री एक कीमत पर होनी चाहिए। कीमत भविष्य में देय हो सकती है। इसे आंशिक रूप से भुगतान किया जा सकता है और शेष भाग को भविष्य में देय किया जा सकता है। मूल्य का भुगतान संपत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा 54 के अंतर्गत आने वाली बिक्री का एक अनिवार्य हिस्सा है। यदि किसी अचल संपत्ति के संबंध में कोई विक्रय विलेख मूल्य के भुगतान के बिना निष्पादित किया जाता है और यदि यह भविष्य की तारीख में मूल्य के भुगतान का प्रावधान नहीं करता है, तो यह कानून की नजर में बिल्कुल भी बिक्री नहीं है। इसका कोई कानूनी प्रभाव नहीं है। इसलिए, इस तरह की बिक्री अमान्य होगी। यह अचल संपत्ति के अन्तरण को प्रभावित नहीं करेगा। [अनुच्छेद 15]

3. अब, हाथ में मामले पर वापस आते हुए, दोनों विक्रय विलेख दर्ज करते हैं कि प्रतिफल का भुगतान किया गया है। यह प्रत्यार्थियो का विशिष्ट मामला है यह मूल रूप से दायर वादपत्र में दिया गया विशिष्ट मामला है कि विक्रय विलेख शून्य हैं क्योंकि वे बिना प्रतिफल के हैं। यह दलील दी जाती है कि ये नकली हैं क्योंकि खरीदार जो सुदर्शन कुमार के नाबालिग बेटे और पत्नी थे, उनके पास कमाई करने की कोई क्षमता नहीं थी। सुदर्शन कुमार द्वारा विक्रय विलेखों में उल्लिखित मूल्य के भुगतान के साथ-साथ अपनी पत्नी और नाबालिग बेटों की प्रासंगिक समय पर कमाई क्षमता के बारे में कोई सबूत नहीं दिया गया था। इसलिए, विक्रय विलेखों को बिना किसी विचार के निष्पादित किए जाने को शून्य मानना होगा। अतः, विक्रय विलेखों ने वाद संपत्तियों में अपीलार्थी

के आधे हिस्से को किसी भी तरह से प्रभावित नहीं किया। वास्तव में, सुदर्शन कुमार द्वारा अपीलार्थी की पावर ऑफ अटॉर्नी के आधार पर अपनी पत्नी और नाबालिग बेटों को वाद संपत्तियों को बेचने का ऐसा लेन-देन एक नकली लेन-देन है। इस प्रकार, विक्रय विलेख सुदर्शन कुमार की पत्नी और बच्चों को कोई अधिकार, स्वामित्व और ब्याज प्रदान नहीं करेंगे क्योंकि विक्रय विलेख को अमान्य होने के कारण नजरअंदाज करना होगा। अपीलार्थी के लिए यह आवश्यक नहीं था कि वह शिकायत में संशोधन के माध्यम से विक्रय विलेखों के संबंध में विशेष रूप से घोषणा का दावा करे। इसका कारण यह था कि मैदानों में विशिष्ट अभिवचन थे जैसा कि मूल रूप से दायर किया गया था कि विक्रय विलेख अमान्य थे। एक दस्तावेज जो शून्य है, उसे घोषणा का दावा करके चुनौती देने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि उक्त याचिका को स्थापित किया जा सकता है और संपार्श्विक कार्यवाही में भी साबित किया जा सकता है। इसलिए, संशोधन के माध्यम से शामिल की गई घोषणा के लिए प्रार्थनाओं की सीमा का मुद्दा बिल्कुल भी उत्पन्न नहीं होता है। चूंकि उक्त विक्रय विलेखों के तहत कोई अधिकार हस्तांतरित नहीं किया गया था, इसलिए अपीलार्थी का वाद संपत्तियों में अविभाजित आधा हिस्सा बना हुआ है। इस प्रकार जिला न्यायालय ने आदेश पारित करते हुए कहा कि अपीलार्थी सुदर्शन कुमार के साथ मुकदमे की संपत्तियों के संयुक्त कब्जे का हकदार है। जिला न्यायालय द्वारा पारित आदेश को बहाल किया जाना चाहिए। [अनुच्छेद 16,17]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 6989-6992/2021।

पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय, चंडीगढ़ के नियमित द्वितीय अपील संख्या 1930 और 1931/1988 (प्रचालन और अनुरक्षण) में दिनांक 12.05.2015 के निर्णय और आदेश तथा नियमित द्वितीय अपील संख्या 1930/1988 (प्रचालन और अनुरक्षण) में नियमित अपील संख्या 54-सी/2015 में दिनांक 11.08.2015 के आदेश और नियमित द्वितीय अपील संख्या 1931/1988(प्रचालन और अनुरक्षण) में नियमित अपील संख्या 55-सी/2015 में दिनांक 19.08.2015 के आदेश से

अपीलार्थी के अधिवक्ता नीरज के. आर. जैन, उमंग शंकर, निर्मल सिंह बरचीवाल।

सुरजीत सिंह, वरिष्ठ अधिवक्ता, रोशन लाल शर्मा, केजी भगत, विनीत भगत, सुश्री अर्चना मिधा, सुश्री मंजू भगत, प्रत्यर्थियों की ओर से अधिवक्ता।

न्यायालय का निर्णय दिया गया था

अभय एस. ओक, न्यायमूर्ति

अनुमति प्रदान की गई।

तथ्यात्मक पहलू

1. अपीलार्थी केवल कृष्ण और उनके बड़े भाई (प्रत्यार्थियो में से एक) सुदर्शन कुमार ने 12 अगस्त 1976 और 19 अक्टूबर 1976 के विक्रय विलेखों के तहत उन संपत्तियों का अधिग्रहण किया जो इन अपीलों (संक्षेप में "वाद संपत्तियों") का विषय हैं।

2. अपीलार्थी केवल कृष्ण ने 28 मार्च 1980 को सुदर्शन कुमार के पक्ष में एक मुख्तारनामा को फांसी दी। उक्त मुख्तारनामा के आधार पर कार्रवाई करते हुए, सुदर्शन कुमार द्वारा 10 अप्रैल 1981 को दो विक्रय विलेख निष्पादित किए गए थे। पहला विक्रय विलेख उनके द्वारा निष्पादित किया गया था जिसके द्वारा उन्होंने सूट संपत्तियों का एक हिस्सा अपने नाबालिग बेटों को बेचने का इरादा किया था। बिक्री पर विचार 5,500/- रुपये के रूप में दिखाया गया था। अन्य विक्रय विलेख सुदर्शन कुमार द्वारा वाद संपत्तियों के शेष हिस्से के संबंध में अपनी पत्नी के पक्ष में निष्पादित किया गया था। विक्रय विलेख में दिखाया गया प्रतिफल 6,875/- रुपये का था। प्रत्यार्थियो में सुदर्शन कुमार, उनकी पत्नी और उनके बेटे हैं।

3. अपीलार्थी द्वारा 10 मई 1983 को दो अलग-अलग मुकदमे दायर किए गए थे। एक सुदर्शन कुमार और उनके दो बेटों के खिलाफ था और दूसरा सुदर्शन कुमार और उनकी पत्नी के खिलाफ था। दोनों मुकदमे, जैसा कि मूल रूप से दायर किए गए थे, प्रत्यार्थियो को अपीलार्थी के कब्जे में हस्तक्षेप करने और वाद की संपत्तियों में अपीलार्थी के हिस्से को अलग करने से रोकने वाले निषेधाज्ञा के लिए थे। वैकल्पिक रूप से, अधिकार के लिए एक डिक्री पारित करने के लिए एक प्रार्थना की गई थी। 23 नवंबर, 1985 को, दोनों मुकदमों में वाद को इस घोषणा की राहत को शामिल करके संशोधित किया गया था कि मुख्तारनामा और विक्रय विलेख अमान्य थे। वाद संपत्ति पर एक नलकूप के संबंध में दिए गए मुआवजे में अपीलार्थी के हिस्से के लिए एक धन डिक्री के लिए एक प्रार्थना भी शामिल की गई थी।

4. सुदर्शन कुमार ने अन्य प्रत्यार्थियो के साथ मुकदमा लड़ा। यह सुदर्शन कुमार का मामला है कि वह मस्कट में कार्यरत था और बड़ी आय अर्जित कर रहा था। सुदर्शन कुमार का यह और मामला है कि संबंधित समय में, अपीलार्थी बेरोजगार था। समय-समय पर, वह अपीलार्थी को अपनी कमाई से राशि प्रेषित करता था। सुदर्शन कुमार ने वाद की संपत्तियों को खरीदने के लिए बातचीत की थी। उनके मामले के अनुसार, वाद की संपत्तियों को केवल उनके नाम पर खरीदा जाना था। उनका तर्क है कि 12 अगस्त 1976 और 19 अक्टूबर 1976 को विक्रय विलेखों को निष्पादित करते समय, अपीलार्थी ने सुदर्शन कुमार के साथ एक खरीदार के रूप

में अपना नाम शामिल कराया। सुदर्शन कुमार के मामले के अनुसार, अपीलार्थी एक बेनामीदार था। संक्षेप में, सुदर्शन कुमार का तर्क है कि वह मुकदमे की संपत्तियों का एकमात्र स्वामी है। उनका आगे का तर्क यह है कि 15 अप्रैल 1980 को उन्हें एक पत्र लिखकर, अपीलार्थी ने अपने एकमात्र स्वामित्व को स्वीकार कर लिया और इस तरह अपीलार्थी ने स्वेच्छा से 23 मार्च 1980 के मुख्तारनामा को निष्पादित किया, जिसे भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 के तहत विधिवत पंजीकृत किया गया था, जिसके तहत सुदर्शन कुमार को वाद संपत्तियों के संबंध में उनके अभिवक्ता के रूप में नियुक्त किया गया था। इसलिए, सुदर्शन कुमार का तर्क है कि विक्रय विलेख वैध और वैध हैं। गुण-दोष पर इन तर्कों के अलावा, सुदर्शन कुमार द्वारा यह तर्क दिया गया था कि दो विक्रय विलेखों और मुख्तारनामा के संबंध में संशोधन के माध्यम से बाद में शामिल घोषणा के लिए अनुरोधों को सीमा द्वारा वर्जित किया गया था। यह तर्क दिया गया था कि नलकूप के संबंध में मुआवजे में उनके हिस्से के अनुदान के लिए की गई प्रार्थना भी वर्जित थी।

5. विचारण न्यायालय ने अपीलार्थी द्वारा दायर मुकदमों को खारिज कर दिया। विचारण न्यायालय ने कहा कि वाद भूमि केवल सुदर्शन कुमार द्वारा खरीदी जानी थी और इस तरह मूल विक्रय विलेख सुदर्शन कुमार के कब्जे में थे। विचारण न्यायालय ने इस तर्क को स्वीकार कर लिया कि वह अनन्य मालिक था और अपीलार्थी बेनामीदार था। विचारण न्यायालय ने पावर ऑफ अटॉर्नी की वैधता और वैधता के बारे में सुदर्शन कुमार के तर्क को बरकरार रखा और दोनों विक्रय विलेख जो चुनौती का विषय थे। विचारण न्यायालय ने फैसला सुनाया कि चूंकि सुदर्शन कुमार मुकदमे की संपत्तियों के एकमात्र स्वामी थे, इसलिए अपीलार्थी को किसी भी राहत का अधिकार नहीं था। विचारण न्यायालय ने यह भी अभिनिर्धारित किया कि नलकूप के संबंध में मुआवजे में हिस्सेदारी देने का अनुरोध सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश II के नियम 2 के प्रावधानों द्वारा वर्जित था।

6. विचारण न्यायालय के फैसले से व्यथित होकर, अपीलार्थी ने जिला न्यायालय के समक्ष दो अपीलें दायर कीं। अपीलों को आंशिक रूप से अनुमति दी गई थी। जिला न्यायालय ने कहा कि सुदर्शन कुमार ने गवाह के बक्से में कदम नहीं रखा और सुदर्शन कुमार के अभिवक्ता द्वारा अपने साक्ष्य में दिए गए गंजे बयान को छोड़कर, यह दिखाने के लिए रिकॉर्ड पर कुछ भी नहीं रखा गया था कि सूट संपत्तियों को प्राप्त करने के लिए पूरे बिक्री प्रतिफल का भुगतान उनके द्वारा किया गया था। जिला न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि चूंकि सुदर्शन कुमार का मामला यह था कि धन विदेश से अपीलार्थी को प्रेषित किया गया था, इसलिए सुदर्शन कुमार के लिए यह दिखाने के लिए दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत करना आसानी से संभव था कि धन अपीलार्थी को हस्तांतरित किया गया था जैसा कि उसके लिखित बयान में आरोप लगाया गया था। इसलिए, जिला न्यायालय ने स्वीकार किया कि अपीलार्थी और सुदर्शन कुमार दोनों वाद की संपत्तियों के संयुक्त मालिक थे। जिला न्यायालय ने यह भी अभिनिर्धारित किया कि सुदर्शन कुमार के पुत्रों और सुदर्शन कुमार की पत्नी के पास एक नोटिस था कि अपीलार्थी का वाद संपत्तियों में आधा हिस्सा था क्योंकि सुदर्शन कुमार द्वारा निष्पादित विक्रय विलेखों में इस आशय का एक पाठ था। यह भी माना गया कि सुदर्शन कुमार, उनके बेटे और उनकी पत्नी यह दिखाने के लिए

कोई सबूत पेश करने में विफल रहे कि कीमत का भुगतान किया गया था जैसा कि विवादित विक्रय विलेखों में उल्लेख किया गया है। जिला न्यायालय ने कहा कि अपनी पत्नी के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित करते समय, सुदर्शन कुमार ने अपनी पत्नी को मेहर चंद की बेटी बताया और कहा कि उसे उसकी पत्नी के रूप में वर्णित नहीं किया गया है। जिला न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि 10 अप्रैल 1981 के विक्रय विलेख बिना विचार के थे। इसलिए, जिला न्यायालय ने 10 अप्रैल 1981 के विक्रय विलेखों को दरकिनार करते हुए संयुक्त अधिकार प्रदान करके मुकदमे का फैसला सुनाया। हालांकि, नलकूप के संबंध में मुआवजे की प्रार्थना को खारिज कर दिया गया था।

7. प्रत्यार्थियो ने उच्च न्यायालय के समक्ष अलग-अलग दूसरी अपील दायर की जिन्हें विवादित निर्णय और आदेश द्वारा अनुमति दी गई है। उच्च न्यायालय ने जिला न्यायालय के इस निष्कर्ष को बरकरार रखा कि सुदर्शन कुमार यह साबित करने के लिए सबूत पेश करने में विफल रहे कि उन्होंने अपीलार्थी को विदेश से धन भेजा था। इसलिए, उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि अपीलार्थी और सुदर्शन कुमार मुकदमे की संपत्तियों के संयुक्त मालिक थे। उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि मुख्तारनामा वैध है। उच्च न्यायालय ने आगे अभिनिर्धारित किया कि विक्रय विलेखों की अयोग्यता की घोषणा के लिए वाद सीमितता से वर्जित थे क्योंकि उक्त प्रार्थनाओं को 23 नवंबर 1985 को देर से शामिल किया गया था। उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि 10 अप्रैल, 1981 को निष्पादित किए गए क्रमशः 5,500/- रुपये और 6,875/- रुपये के विक्रय विलेखों में उल्लिखित प्रतिफल अत्यधिक नहीं था और इसलिए यह राशि सुदर्शन कुमार के पुत्रों और सुदर्शन कुमार की पत्नी की पहुंच से बाहर नहीं थी। चूंकि उच्च न्यायालय ने अपीलार्थी को वाद संपत्तियों में आधे हिस्से का स्वामी ठहराया था और चूंकि अधिवक्ता की शक्ति को आक्षेपित निर्णय और आदेश द्वारा वैध ठहराया गया था, इसलिए उसने सुदर्शन कुमार को विक्रय विलेखों के निष्पादन की तारीख से 12% ब्याज के साथ दिनांक 10 अप्रैल 1981 के विक्रय विलेखों के तहत दिखाए गए प्रतिफल में अपीलार्थी के हिस्से का भुगतान करने का निर्देश दिया। इन अपीलों में उक्त निर्णय और आदेश का विरोध किया गया है।

अपीलकर्ता की प्रस्तुतियाँ

8. अपीलार्थी की ओर से पेश वरिष्ठ अभिवक्ता श्री नीरज कुमार जैन ने कहा कि यहां तक कि उच्च न्यायालय ने भी स्वीकार किया कि यह दिखाने के लिए कोई सबूत प्रस्तुत नहीं किया गया था कि 10 अप्रैल 1981 के विक्रय विलेखों के तहत खरीदारों ने सुदर्शन कुमार को भुगतान किया था। उन्होंने प्रस्तुत किया कि उच्च न्यायालय का यह निष्कर्ष कि प्रतिफल राशि खरीदारों की पहुंच से बाहर नहीं थी, बिना किसी आधार के है क्योंकि यह सुदर्शन कुमार का मामला नहीं था कि उनकी पत्नी और नाबालिग बेटों के पास प्रासंगिक समय पर आय का कोई स्रोत था।

9. विद्वान वरिष्ठ अभिवक्ता ने आगे प्रस्तुत किया कि यहां तक कि अपरिवर्तित वादपत्रों में भी, विशिष्ट दावे किए गए थे कि विक्रय विलेख अमान्य थे क्योंकि वे बिना विचार के थे। उन्होंने बताया कि अपरिवर्तित पट्टिकाओं में एक विशिष्ट तर्क था कि बिक्री के लेन-देन नकली लेन-देन थे। यह विशेष रूप से अनुरोध किया गया था कि वाद संपत्तियों का बाजार मूल्य 30,000/- रुपये से अधिक था और बिक्री विलेखों में दिखाए गए मूल्य पर सूट संपत्तियों को बेचने का कोई अवसर नहीं था। उन्होंने बताया कि यह दलील दी गई थी कि सुदर्शन कुमार और उनकी पत्नी के नाबालिग बेटों के पास कमाई का कोई स्रोत नहीं था। उन्होंने प्रस्तुत किया कि चूंकि विक्रय विलेख बिना विचार के थे, इसलिए वे अमान्य थे। उन्होंने बताया कि निषेधाज्ञा के लिए मुकदमा अपीलार्थी द्वारा वाद संपत्तियों के संयुक्त मालिक के रूप में अनुरोध किए गए स्वामित्व पर आधारित था और इसलिए, अपीलार्थी वाद संपत्तियों में अपने हिस्से का मालिक बना हुआ है क्योंकि विक्रय विलेख शून्य और नकली हैं। उन्होंने आग्रह किया कि वाद में संशोधन करना और मुख्तारनामा और विक्रय विलेखों की अयोग्यता के बारे में एक विशिष्ट घोषणा की मांग करना आवश्यक नहीं था। उन्होंने कहा कि उच्च न्यायालय ने सीमा के प्रतिबंध पर एक निष्कर्ष दर्ज करते समय एक स्पष्ट त्रुटि की है। उन्होंने आक्षेपित निर्णय के अनुच्छेद 28 की ओर हमारा ध्यान आकर्षित किया जो इस आधार पर आगे बढ़ता है कि अपीलार्थी ने 12 मार्च 1976 और 19 अक्टूबर 1976 के विक्रय विलेखों की वैधता और वैधता को चुनौती दी थी। उन्होंने आग्रह किया कि विशिष्ट चुनौती 10 अप्रैल 1981 के दो विक्रय विलेख थे। उन्होंने कहा कि उच्च न्यायालय ने गलती से जिला न्यायालय द्वारा पारित आदेश में खलल डाला है।

<u>प्रत्यार्थियो की प्रस्तुतियाँ</u>

10. प्रत्यर्थियों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वरिष्ठ अभिवक्ता श्री सुरजीत सिंह ने अपीलार्थी द्वारा सुदर्शन कुमार को संबोधित 5 अप्रैल 1980 (प्रदर्शनी डी 3) के पत्र की ओर हमारा ध्यान आकर्षित किया। उन्होंने बताया कि उक्त पत्र में, अपीलार्थी ने स्वीकार किया कि सुदर्शन कुमार द्वारा प्रेषित राशि से वाद भूमि खरीदी गई थी और वास्तव में, अपीलार्थी सुदर्शन कुमार के नाम पर वाद संपत्तियों का अन्तरण करने के लिए सहमत हो गया था। इसलिए, वह प्रस्तुत करेगा कि अपीलार्थी का वाद की संपत्तियों में कोई अधिकार, अधिकार और हित नहीं है। उन्होंने प्रस्तुत किया कि मई 1983 में दायर मुकदमों में, अपीलार्थी ने विक्रय विलेख और मुख्तारनामा के संबंध में किसी भी घोषणा के लिए प्रार्थना नहीं की थी। उन्होंने कहा कि केवल नवंबर 1985 में, 28 मार्च 1980 के मुख्तारनामा और 10 अप्रैल 1981 के विक्रय विलेखों के संबंध में घोषणा के लिए अनुरोधों को शामिल करने के लिए वाद में संशोधन किया गया था। इसलिए, वह प्रस्तुत करेंगे कि घोषणा के लिए प्रार्थना सीमितता से वर्जित थी। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि विक्रय विलेखों की अयोग्यता या निरर्थकता के बारे में घोषणा प्राप्त किए बिना, अपीलार्थी को कोई राहत नहीं मिल सकती है। उन्होंने प्रस्तुत किया कि अपीलार्थी ने गवाह के बक्से में प्रवेश करके उन पर प्रारंभिक बोझ नहीं डाला। इसलिए, वह प्रस्तुत करेगा कि विवादित निर्णय और आदेश में किसी भी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

11. 11 नवंबर 2021 को इन अपीलों में निर्णय सुरक्षित रखे जाने के बाद, प्रत्यार्थियो ने 16 नवंबर 2021 को लिखित प्रस्तुतियाँ दायर की हैं, जिसमें तर्क दिया गया है कि यह मुद्दा कि क्या विक्रय विलेखों के

तहत खरीदार वास्तविक खरीदार थे, अनावश्यक था। उन्होंने आग्रह किया कि यह तर्क कि सुदर्शन कुमार का गठित अभिवक्ता सक्षम गवाह नहीं था, अपीलार्थी द्वारा नहीं उठाया गया था।

प्रस्तुतियाँ और कारणों पर विचार

12. हमने प्रस्तुतियों पर सावधानीपूर्वक विचार किया है। प्रत्यर्थियों द्वारा अपने लिखित बयान में यह मामला सामने आया कि सुदर्शन कुमार, जो विदेश में कार्यरत था, ने अपीलार्थी, उसके छोटे भाई, जो उस समय बेरोजगार था, को बड़ी राशि भेजी थी। प्रत्यर्थियों का मामला यह था कि सुदर्शन कुमार ने 1976 के विक्रय विलेखों के तहत वाद संपत्तियों के अधिग्रहण के लिए पूरा भुगतान किया था। प्रत्यर्थियों का तर्क है कि केवल सुदर्शन कुमार के नाम पर वाद संपत्तियां खरीदने के बजाय, अपीलार्थी ने सुदर्शन कुमार के साथ विक्रय विलेखों में अपना नाम शामिल किया। यह एक स्वीकृत स्थिति है कि उक्त सुदर्शन कुमार ने गवाह चौकड़ी में कदम नहीं रखा था। इसके अलावा, जिला न्यायालय द्वारा एक निष्कर्ष दर्ज किया गया है कि सुदर्शन कुमार द्वारा यह साबित करने के लिए कोई सबूत पेश नहीं किया गया था कि कुछ राशियाँ उनके द्वारा अपीलार्थी को विदेश से प्रेषित की गई थीं। इस निष्कर्ष को उच्च न्यायालय ने बाधित नहीं किया है। विवादित निर्णय और आदेश द्वारा उच्च न्यायालय द्वारा पारित संशोधित डिक्री इस निष्कर्ष के आधार पर आगे बढ़ती है कि अपीलार्थी और सुदर्शन कुमार वाद संपत्तियों के संयुक्त मालिक थे क्योंकि सुदर्शन कुमार अपने दावे को स्थापित करने में विफल रहे कि वह सूट संपत्तियों के एकमात्र स्वामी थे। प्रत्यर्थियों ने विवादित निर्णय और आदेश को चुनौती देने का विकल्प नहीं चुना है और इसलिए, यह निष्कर्ष कि अपीलार्थी और सुदर्शन कुमार मुकदमे की संपत्तियों के संयुक्त मालिक थे, अंतिम हो गया है। इसलिए, प्रत्यर्थियों द्वारा प्रदर्शनी डी 3 में पत्र पर रखी गई निर्भरता से उन्हें कोई मदद नहीं मिलेगी।

13. दो मुकदमों में से एक में अपरिवर्तित वाद की एक प्रति जवाबी हलफनामे के साथ रिकॉर्ड पर रखी गई है। अपरिवर्तित वाद के अनुच्छेद 3 में, एक विशिष्ट अभिवचन है कि 10 अप्रैल 1981 के दोनों विक्रय विलेख अमान्य थे क्योंकि वे बिना विचार के थे। शिकायत में, यह विशेष रूप से अनुरोध किया गया है कि 30,000/- रुपये से अधिक मूल्य की वाद संपत्तियों को कम कीमत पर बेचा गया था। सुदर्शन कुमार के साथ मुकदमे की संपत्तियों के संयुक्त मालिक के रूप में अपीलार्थी द्वारा दावा किए गए अधिकार के आधार पर असंशोधित वाद में निषेधाज्ञा का अनुरोध किया गया था।

14. मान लीजिए, सुदर्शन कुमार द्वारा रिकॉर्ड पर कोई सबूत नहीं दिया गया है कि उनके नाबालिग बेटों के पास प्रासंगिक समय पर आय का कोई स्रोत था और उन्होंने विक्रय विलेख में उल्लिखित रूप में उन्हें भुगतान किया था। इसी तरह, यह दिखाने के लिए कोई सबूत नहीं दिया गया कि सुदर्शन कुमार की पत्नी के पास आय का कोई स्रोत था और उन्होंने विक्रय विलेख में उल्लिखित राशि का भुगतान किया था। विक्रय विलेखों की वैधता पर विचारण न्यायालय द्वारा विशेष रूप से एक मुद्दा तैयार किया गया था। जिला न्यायालय द्वारा एक विशिष्ट निष्कर्ष दर्ज किया गया है कि यह दिखाने के लिए कोई सबूत प्रस्तुत नहीं किया गया था कि सुदर्शन कुमार की

पत्नी और नाबालिग बच्चों ने विक्रय विलेखों में दिखाए गए अनुसार भुगतान किया था। वास्तव में, जिला न्यायालय के समक्ष यह दलील दी गई थी कि सुदर्शन कुमार की पत्नी अपने माता-पिता से कुछ पैसे लाई थी। जिला न्यायालय ने निर्णय के अनुच्छेद 11 में कहा कि उक्त तर्क को साबित करने के लिए कोई सबूत पेश नहीं किया गया था। इसलिए, जिला न्यायालय द्वारा उसी अनुच्छेद में एक स्पष्ट निष्कर्ष दर्ज किया गया है कि सुदर्शन कुमार ने पावर ऑफ अटॉर्नी का लाभ उठाते हुए बिना किसी विचार के मुकदमे की जमीन अपने नाबालिग बेटों और उनकी पत्नी को हस्तांतरित कर दी। उच्च न्यायालय ने दिनांक 10 अप्रैल, 1981 के विक्रय विलेखों के अधीन प्रतिफल के संदाय के संबंध में साक्ष्य प्रस्तुत करने में प्रत्यर्थियों की विफलता के संबंध में जिला न्यायालय द्वारा अभिलिखित निष्कर्ष को बाधित नहीं किया है। उच्च न्यायालय ने अनुच्छेद 29 में केवल यह मत व्यक्त किया कि 5,500/- रुपये और 6,875/- रुपये का बिक्री प्रतिफल अत्यधिक नहीं था और सुदर्शन कुमार के बेटों और पत्नी की पहुंच से बाहर नहीं था। शायद, उच्च न्यायालय ने इस बात को नजरअंदाज कर दिया है कि वह वर्ष 1981 के विक्रय विलेखों के एक मामले पर विचार कर रहा था और दो विक्रय विलेखों में से एक के तहत खरीदार सुदर्शन कुमार के नाबालिग बेटे थे और यह भी दलील नहीं दी गई थी कि उनके पास आय का कोई स्रोत था। सुदर्शन कुमार द्वारा अपनी पत्नी के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख के मामले में भी ऐसा ही है। इस प्रकार, निर्विवाद तथ्यात्मक स्थिति यह है कि प्रत्यर्थी यह साबित करने के लिए कोई सबूत पेश करने में विफल रहे कि नाबालिग बेटों के पास आय का कोई स्रोत था और उन्होंने विक्रय विलेख के तहत देय प्रतिफल का भुगतान किया था। उन्होंने यह दिखाने के लिए कोई सबूत पेश नहीं किया कि सुदर्शन कुमार की पत्नी कुछ भी कमा रही थी और उसने वास्तव में विक्रय विलेख में उल्लिखित राशि का भुगतान किया था।

15. संपत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882 की धारा 54 इस प्रकार है:

"54. "बिक्री" को परिभाषित किया गया है-"बिक्री" भुगतान की गई या वादा की गई या आंशिक भुगतान की गई और आंशिक रूप से वादा की गई कीमत के बदले में स्वामित्व का हस्तांतरण है।

बिक्री कैसे हुई - ऐसा अन्तरण, एक सौ रुपये और उससे अधिक मूल्य की मूर्त अचल संपत्ति के मामले में, या प्रत्यावर्तन या अन्य अमूर्त चीज़ के मामले में, केवल एक पंजीकृत साधन द्वारा किया जा सकता है।

एक सौ रुपये से कम मूल्य की मूर्त अचल संपत्ति के मामले में, ऐसा अन्तरण या तो पंजीकृत साधन द्वारा या संपत्ति की सुपुर्दगी द्वारा किया जा सकता है।

मूर्त अचल संपत्ति का वितरण तब होता है जब विक्रेता खरीदार या ऐसे व्यक्ति को संपत्ति के कब्जे में रखता है जिसे वह निर्देश देता है।

बिक्री हेतु अनुबंध - अचल संपत्ति की बिक्री के लिए एक अनुबंध एक अनुबंध है कि ऐसी संपत्ति की बिक्री पक्षों के बीच तय की गई शर्तों पर होगी।

यह अपने आप में ऐसी संपत्ति में कोई रुचि पैदा नहीं करता है या उस पर कोई शुल्क नहीं लगाता है।

इसलिए, अचल संपत्ति की बिक्री एक कीमत पर होनी चाहिए। कीमत भविष्य में देय हो सकती है। इसे आंशिक रूप से भुगतान किया जा सकता है और शेष भाग को भविष्य में देय किया जा सकता है। मूल्य का भुगतान संपत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा 54 के अंतर्गत आने वाली बिक्री का एक अनिवार्य हिस्सा है। यदि किसी अचल संपत्ति के संबंध में कोई विक्रय विलेख मूल्य के भुगतान के बिना निष्पादित किया जाता है और यदि यह भविष्य की तारीख में मूल्य के भुगतान का प्रावधान नहीं करता है, तो यह कानून की नजर में बिल्कुल भी बिक्री नहीं है। इसका कोई कानूनी प्रभाव नहीं है। इसलिए, इस तरह की बिक्री अमान्य होगी। यह अचल संपत्ति के अन्तरण को प्रभावित नहीं करेगा।

16. अब, हाथ में मामले पर वापस आते हुए, दोनों विक्रय विलेख दर्ज करते हैं कि प्रतिफल का भुगतान किया गया है। यह प्रत्यर्थियों का विशिष्ट मामला है। यह मूल रूप से दायर वादपत्र में दिया गया विशिष्ट मामला है कि विक्रय विलेख शून्य हैं क्योंकि वे बिना प्रतिफल के हैं। यह दलील दी जाती है कि ये नकली हैं क्योंकि खरीदार जो सुदर्शन कुमार के नाबालिग बेटे और पत्नी थे, उनके पास कमाई करने की कोई क्षमता नहीं थी। सुदर्शन कुमार द्वारा विक्रय विलेखों में उल्लिखित मूल्य के भुगतान के साथ-साथ अपनी पत्नी और नाबालिग बेटों की प्रासंगिक समय पर कमाई क्षमता के बारे में कोई सबूत नहीं दिया गया था। इसलिए, विक्रय विलेखों को बिना किसी विचार के निष्पादित किए जाने को शून्य मानना होगा। अतः, विक्रय विलेखों ने वाद संपत्तियों में अपीलार्थी के आधे हिस्से को किसी भी तरह से प्रभावित नहीं किया। वास्तव में, सुदर्शन कुमार द्वारा अपीलार्थी की पावर ऑफ अटॉर्नी के आधार पर अपनी पत्नी और नाबालिग बेटों को मुकदमा संपत्तियों को बेचने का ऐसा लेन-देन एक नकली लेन-देन है। इस प्रकार, 10 अप्रैल 1981 के विक्रय विलेख सुदर्शन कुमार की पत्नी और बच्चों को कोई अधिकार, स्वामित्व और ब्याज प्रदान नहीं करेंगे क्योंकि विक्रय विलेख को अमान्य होने के कारण नजरअंदाज करना होगा। अपीलार्थी के लिए यह आवश्यक नहीं था कि वह शिकायत में संशोधन के माध्यम से विक्रय विलेखों के संबंध में विशेष रूप से घोषणा का दावा करे। इसका कारण यह था कि मैदानों में विशिष्ट अभिवचन थे जैसा कि मूल रूप से दायर किया गया था कि विक्रय विलेख अमान्य थे। एक दस्तावेज जो शून्य है, उसे घोषणा का दावा करके चुनौती देने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि उक्त याचिका को स्थापित किया जा सकता है और संपार्श्विक कार्यवाही में भी साबित किया जा सकता है।

इसलिए, संशोधन के माध्यम से शामिल की गई घोषणा के लिए प्रार्थनाओं की सीमा का मुद्दा बिल्कुल भी उत्पन्न नहीं होता है। 16 नवंबर 2021 को प्रत्यर्थियों द्वारा की गई अतिरिक्त प्रस्तुतियों की कोई प्रासंगिकता नहीं है।

17. चूंकि उक्त विक्रय विलेखों के तहत कोई अधिकार अन्तरण नहीं किया गया था, इसलिए अपीलार्थी का वाद संपत्तियों में अविभाजित आधा हिस्सा बना हुआ है। इस प्रकार जिला न्यायालय ने आदेश पारित करते हुए कहा कि अपीलार्थी सुदर्शन कुमार के साथ मुकदमे की संपत्तियों के संयुक्त कब्जे का हकदार है। इसलिए, ऊपर दर्ज किए गए कारणों के लिए, उच्च न्यायालय के विवादित निर्णय और आदेश को दरकिनार करके, जिला न्यायालय द्वारा पारित डिक्री को बहाल किया जाना चाहिए।

18. तदनुसार, अपीलों की अनुमति प्रदान की जाती है। उच्च न्यायालय के आक्षेपित निर्णय को अपास्त कर दिया गया है और सिविल अपील संख्या 31/256/23.07.1986 और सिविल अपील संख्या 34/257/23.07.1986 वाले सिविल अपील में अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, रोपड़, पंजाब द्वारा पारित 21 मई, 1988 का सामान्य निर्णय और आदेश यहां पुनर्स्थापित किया गया है।

19. लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं होगा।

देविका गुजराल अपीलों की अनुमति दी गई।

दिब्या कुमारी की देखरेख में, अधिवक्ता सरवजीत सिंह द्वारा अनुवादित।