[2021] 8 एस. सी. आर. 151

भीमराव रामचंद्र खलाटी (मृत) एलआरएस के माध्यम से।..... अपीलार्थी

बनाम

नाना दिनकर यादव (तानपुरा) और एएनआर।.....प्रतिवादी

(2010 की सिविल अपील सं. 10197)

13 अगस्त, 2021

[हेमंत गुप्ता और ए. एस. बोपन्ना, जे. जे.]

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882: एसएस। 58 (ग) परंतुक और 63-बंधक संपत्ति का मोचन-वादी, कृषि का स्वामी ऋण के लिए प्रतिभूति के रूप में "सशर्त बिक्री विलेख" शीर्षक वाले दस्तावेज़ को निष्पादित करके प्रतिवादी संख्या 1 से 3,000 रुपये की भूमि उधार ली गई।

राशि, जिसे वापस किया जाना था और प्रतिवादी भूमि का पुनः हस्तांतरण करने के लिए बाध्य था, वादी ने प्रतिवादी संख्या 1 से अनुरोध किया । 3, 000/- रुपये की ऋण राशि स्वीकार करके वाद भूमि का पुनर्निवेश करें लेकिन प्रतिवादी संख्या 1 ने ऐसा करने से इनकार कर दिया-इसके बाद, प्रतिवादी संख्या-1 ने वाद भूमि को अपने भाई-प्रतिवादी संख्या-2 के पक्ष में वादी द्वारा गिरवी रखी गई संपत्ति और कब्जे के मोचन के लिए हस्तांतरित कर दिया, यह दावा करते हुए कि लेन-देन की प्रकृति थी ।

बंधक भले-ही इसे सशर्त बिक्री का नाम दिया गया -बर्खास्तगी विचारण न्यायालय और उच्च न्यायालय द्वारा किए गए वाद की स्थिरता-आयोजितः स्थायी नहीं है पुनः हस्तांतरण की स्थिति उसी का एक हिस्सा है दस्तावेज़, जैसा कि एस के प्रावधान द्वारा व्यक्त किया गया है। 58 (ग) लेन-देन जो बिक्री का बाहरी रूप लेता

है लेकिन सार में दस्तावेज़ एक बंधक के होते हैं, हालांकि इसे एक बिक्री के रूप में जोड़ा जाता है-दस्तावेज़ को समग्र रूप से पढ़ना पड़ता है और यदि कोई शब्द है ।

अस्पष्ट, तब पक्षकारों के इरादे को देखना होगा जब ऐसे दस्तावेज़ को निष्पादित किया गया था-इस प्रकार, दस्तावेज़ को पढ़ने से पता चलेगा कि दस्तावेज़ को इस कारण से निष्पादित किया गया था कि वादी ने 3,000/- रुपये की राशि उधार ली है और प्रतिवादी भूमि को फिर से हस्तांतरित करने के लिए बाध्य है यदि राशि का भुगतान एक वर्ष के भीतर किया जाता है -ऋण का अग्रिम और उसकी वापसी उसी दस्तावेज़ का हिस्सा है जो देनदार और लेनदार का संबंध बनाता है -इस प्रकार, यह होगा एस में परंतुक द्वारा कवर किया गया। 58 (ग)-इस प्रकार, प्रथम अपीलीय न्यायालय और उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को दरकिनार कर दिया जाता है और वाद का फैसला किया जाता है।

अपील को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने पकड़नाः 1.1 दस्तावेज़ के निष्पादन के समय पक्षों के इरादे को देखना होगा। यह विवाद में नहीं है कि स्थिति पुनः अंतरण उसी दस्तावेज़ का एक हिस्सा है। ऐसी शर्त वर्ष 1929 में संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 58 (सी) के प्रावधान द्वारा जोड़े गए संशोधन के संदर्भ में है। एक लेन-देन जो बिक्री का बाहरी रूप लेता है, उसे अभी भी संक्षेप में एक बंधक माना जा सकता है। तुलना करना असंभव है।

एक मामला दूसरे के साथ। प्रत्येक मामले का निर्णय अपने तथ्यों और परिस्थितियों के आधार पर किया जाना चाहिए। दस्तावेज़ को समग्र रूप से पढ़ना पड़ता है और यदि कोई शब्द अस्पष्ट है, तो यह पता लगाने के लिए कि इस तरह के दस्तावेज़ को कब निष्पादित किया गया था। इसलिए , दस्तावेज़ को पढ़ने से पता चलेगा कि दस्तावेज़ को निष्पादित किया गया था । कारण कि वादी ने रुपये की

राशि उधार ली है। 3,000/- अपने घरेलू खर्चों के लिए और यदि राशि का भुगतान एक वर्ष के भीतर किया जाता है तो प्रतिवादी भूमि को फिर से हस्तांतरित करने के लिए बाध्य है। ऋण की अग्रिम राशि और उसकी वापसी उसी दस्तावेज का हिस्सा है जो देनदार और लेनदार के बीच संबंध बनाता है। इस प्रकार, यह अधिनियम की धारा 58 (सी) में परंतुक द्वारा कवर किया जाएगा। [पारस 11,12] [160 डी-एच]

1.2 अधिनियम की धारा 63 में यह विचार किया गया है कि बंधक के जारी रहने के दौरान बंधकधारक द्वारा कोई भी प्रवेश, ऋणदाता मोचन पर इस तरह के परिग्रहण का हकदार होगा इसके विपरीत अनुबंध की अनुपस्थिति। अधिनियम की धारा 63 (ए) के तहत, सुधार के लिए भुगतान करने के लिए गिरवी रखने वाले का दायित्व होगा, यदि गिरवीदार को संपत्ति को विनाश या गिरावट से बचाने के लिए लागत वहन करनी पड़ी या प्रतिभूति को अपर्याप्त होने या किसी लोक सेवक या सार्वजनिक प्राधिकरण के वैध आदेश के अनुपालन में किए जाने से रोकने के लिए आवश्यक था। तत्काल मामले में कोई भी घटना उत्पन्न नहीं हुई, जो बंधककर्ता द्वारा किए गए सुधारों के लिए भुगतान करने के लिए बंधककर्ता को मजबूर करती है। एक गिरवी रखने वाला ऐसा पैसा खर्च करता है जो गिरवी रखी गई संपत्ति के संरक्षण के लिए विनाश, ज़ब्त या बिक्री के लिए आवश्यक है; गिरवी रखने वाले का समर्थन करने के लिए।

संपत्ति का अधिकार; गिरवी रखने वाले के खिलाफ अपना अधिकार रखने के लिए ; और जब गिरवी रखी गई संपत्ति नवीकरणीय है। लीज-होल्ड, लीज के नवीनीकरण के लिए, बंधककर्ता द्वारा किए गए इस तरह के खर्च को भीमराओ रामचंद्र खाते (डी. सी. ई. ए. एस. डी.) थ्रू एल. आर. एस में सुधार की लागत में जोड़ा जा सकता है।

वी. नाना दिनकर यादव (तानपुरा) और एएनआर।

बकाया मूल राशि। हालांकि, किसी भी सुधार और लागत के किसी भी सकारात्मक साक्ष्य के अभाव में, प्रतिवादियों को बंधक राशि से अधिक कुछ भी वसूलने का अधिकार नहीं है। चूंकि अधिकार दिया गया था बंधक रखने वाला , उसने बंधक संपत्ति से लाभ उठाया है जो न केवल भूमि के उपयोगकर्ता की क्षतिपूर्ति करता है बल्कि उसके द्वारा किए गऐ सुधार । सुधार गिरवी रखी गई संपत्ति के लाभ का आनंद लेने के लिए थे। [पैरा 22] [165-डी-एच; 166 ए]

1.3 निवेदन कि वादी ने मोचन के लिए मुकदमा दायर किया है

दस्तावेज़ के निष्पादन के 20 वर्षों के बाद मान्य नहीं है क्योंकि मोचन के लिए मुकदमा मोचन के लिए निर्धारित तिथि से 30 वर्षों के भीतर दायर किया जा सकता है। 30 साल की अवधि 22.2.1969 से शुरू होगी और मुकदमा वर्ष 1989 में दायर किया गया था, जो सीमा की अवधि के भीतर है। [पैरा 23] [166-ए-बी]

1.4 प्रथम अपीलीय न्यायालय का प्रतिवादियों की अपील को स्वीकार करने और मोचन के लिए मुकदमे को खारिज करने का आदेश कानून में टिकाऊ नहीं है , जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश है। नतीजतन, प्रथम अपीलीय न्यायालय और उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को दरकिनार कर दिया जाता है और वाद का फैसला किया जाता है। [पैरा 24] [166-बी-सी]

पंडित चुनचुन झा बनाम। शेख इबादत अली और अन्र। ए. आई. आर 1954 एस. सी. 345: [1955] 1 एस. सी. आर. 174; श्री भास्कर वामन जोशी बनाम। श्री नारायण रामबिलास अग्रवाल एआईआर 1960 एससी

301 [1960] 2 एस. सी. आर. 117; पी. एल. बापूस्वामी बनाम एन. पट्टे गौंडर ए. आई. आर. 1966 एस. सी. 902: [1966] 2 एससीआर 918-निर्भर पर।

एल. आर. बनाम द्वारा वंचलाबाई रघुनाथ इथापे (मृत)।

(2013) 7 एससीसी 173: [2013] 8 एस.सी.आर. 1028-प्रति इनक्यूरियम। उमाबाई और अन्र। वी. नीलकंठ ढोंडीबा चव्हाण (मृत) एल. आर. और ए. एन. आर. द्वारा। (2005) 6 एससीसी 243: [2005] 3 एससीआर 521; तुलसी और अन्य। वी. चंद्रिका प्रसाद और अन्य। (2006) 8 एस. सी. सी. 322 [2006] 5 पूरक। एस. सी. आर. 255; विठ्ठल तुकाराम कदम और अन्र। वी. वामनराव सावलाराम भोसले और अन्य। (2018)

[2021] 8 एस. 11 एससीसी 172: [2017] 8 एस. सी. आर. 379; गणपति बाबजी

एल. आर. रामलू और ओ. आर. एस. द्वारा अलमवर (मृत)। वी. दिगंबराव वेंकटराव भडके और अन्य। (2019) 8 एससीसी 651; धर्माजी

6 एस. सी. आर. 257; सोपान (मृत) अपने एल. आर. वी. के माध्यम से। सैयद नबी (2019) 7 एससीसी 635: [2019] 9 एस. सी. आर. 969-संदर्भित।

		मामला कानून संदर्भ
[1955] 1 एससीआर 174	उस पर भरोसा करें	पैरा 11
[1960] 2 एससीआर 117	उस पर भरोसा करें	पैरा 11
[1966] 2 एससीआर 918	उस पर भरोसा करें	पैरा 11
[2005] 3 एससीआर 521	संदर्भित किया गया है	पैरा 13
[2006] 5 पूरक। एससीआर 255	संदर्भित किया गया है	पैरा 14
[2017] 8 एससीआर 379	संदर्भित किया गया है	पैरा 15
(2019) 8 एस. सी. सी. 651	संदर्भित किया गया है	पैरा 16
[2013]8 एससीआर 1028	इनक्यूरियम के अनुसार	पैरा 17

[2019] 6 एससीआर 257 संदर्भित किया गया है पैरा 18

[2019] 9 एससीआर 969 संदर्भित किया गया है पैरा 21

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील सं । 2010 से।

उच्च न्यायालय के 11.08.2006 दिनांकित निर्णय और आदेश से 2001 की दूसरी अपील No.832 में बॉम्बे में न्यायिक कार्य।

प्रशांत पद्मनाभन, टी. हरीश कुमार, आशीष सरकार, अपीलार्थियों के लिए।

सत्यजीत ए. देसाई, सुश्री अनघा एस. देसाई, सत्य काम शर्मा, उत्तरदाताओं के लिए।

एल. आर. एस. के माध्यम से भीमराव रामचंद्र खलेट (निर्णय)। वी. नाना दिनकर यादव (तानपुरा) और एएनआर।

न्यायालय का निर्णयहेमंत गुप्ता, जे द्वारा दिया गया ।

1. वादी ने इस न्यायालय के समक्ष अपील की है कि वह दूसरी अपील में 11.8.2006 को उच्च न्यायालय द्वारा पारित फैसले के खिलाफ व्यथित है , जिसके तहत प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा 14.1.2000 को पारित आदेश की पुष्टि की गई थी, जबकि मोचन के मुकदमे को खारिज कर दिया गया था। बंधक संपत्ति.

2. वर्तमान अपील को जन्म देने वाले संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि वादी 20 गुंठा कृषि भूमि का मालिक था 1 हस्ताक्षर सत्यापित नहीं डिजिटल रूप से हस्ताक्षरित जयंत कुमार अरोड़ा दिनांक: 2021.08.13 ग्राम खुंटे। वादी को पैसों की जरूरत थी इसलिए उसने उधार लिया 16:44:40 IST कारण: 22.2.1969 को ऋण राशि की सुरक्षा के रूप में "सशर्त बिक्री विलेख" नामक 'सूट भूमि' दस्तावेज़ को निष्पादित करके प्रतिवादी नंबर 1 से 3,000/- रुपये । वादी ने प्रतिवादी संख्या 1 से 3,000/- रुपये की ऋण राशि स्वीकार करके मुकदमे की भूमि को पुनः प्राप्त करने का अनुरोध

किया, लेकिन प्रतिवादी संख्या 1 ने ऐसा करने से इनकार कर दिया। 25.2.1989 को, प्रतिवादी संख्या 1 ने मुकदमे की भूमि अपने भाई (प्रतिवादी संख्या 2) के पक्ष में हस्तांतरित कर दी। वादी ने बंधक संपत्ति और कब्जे को छुड़ाने के लिए संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम , 1882 2 के तहत प्रतिवादियों के खिलाफ 5.4.1989 को मुकदमा दायर किया । वादी का दावा है कि दिनांक 22.2.1969 का लेनदेन बंधक की प्रकृति का था, भले ही इसे सशर्त बिक्री का शीर्षक दिया गया था।

3. पूरा विवाद इस बात पर घूमता है कि दिनांक 22.2.1969 का दस्तावेज़ सशर्त बिक्री का दस्तावेज़ है या गिरवी का?

4. इससे पहले कि हम दस्तावेज़ की प्रकृति और शर्तों पर चर्चा करें , कानून के कुछ सिद्धांतों को बताना आवश्यक है। अधिनियम की धारा 58 (सी) को वर्ष 1929 में संशोधित किया गया था जब एक प्रावधान डाला गया था कि "बशर्ते कि ऐसे किसी भी लेनदेनइससे पहले कि हम दस्तावेज़ की प्रकृति और शर्तों पर चर्चा करें, कानून के कुछ सिद्धांतों को बताना आवश्यक है। अधिनियम की धारा 58 (सी) को वर्ष 1929 में संशोधित किया गया था जब एक प्रावधान डाला गया था कि "बशर्ते कि ऐसे किसी भी लेनदेन को 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।" ″।

5. पंडित चुनचुन झा बनाम शेख इबादत अली और अन्य 3 में, वादी के मोचन के मुकदमे को उच्च न्यायालय ने खारिज कर दिया था, लेकिन इस अदालत ने विलेख को बंधक के रूप में पढ़ते हुए अपील की अनुमति दी थी। प्रश्न की जांच की गई कि क्या दिया गया लेनदेन बंधक है , संक्षेप में, 'अधिनियम' एआईआर 1954 एससी 345 सशर्त बिक्री द्वारा या पुनर्खरीद की शर्त के साथ एकमुश्त बिक्री।

यह माना गया कि दो दस्तावेजों को शायद ही कभी समान शब्दों में व्यक्त किया जाता है और जब संबंधित परिस्थितियों पर विचार करना आवश्यक होता है तो इसमें आने वाले अपरिहार्य चर एक मामले की दूसरे के साथ तुलना करना असंभव बना देते हैं। प्रत्येक का निर्णय उसके अपने तथ्यों के आधार पर किया जाना चाहिए। लेकिन कुछ व्यापक सिद्धांत बताए गए। न्यायालय ने पाया कि दस्तावेज़ में पुन: हस्तांतरण के लिए कोई खंड नहीं था और इसके बजाय (खंड 6) कहता है कि यदि निष्पादक दो साल के भीतर पैसे का भुगतान करते हैं, तो संपत्ति हस्तांतरणकर्ताओं के विशेष कब्जे और कब्जे में आ जाएगी। दस्तावेज़ में पुनः स्थानांतरण के लिए कोई खंड नहीं था। इन परिस्थितियों में, इस न्यायालय ने निम्नानुसार निर्णय लिया:

> "12. अगला कदम यह देखना है कि दस्तावेज़ संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 58(सी) के अंतर्गत आता है या नहीं, यदि ऐसा नहीं है, तो इसे सशर्त बिक्री द्वारा बंधक नहीं बनाया जा सकता है। पहला बिंदु यह देखना है कि क्या कोई "दिखावटी बिक्री" है। इसका मतलब है कि एक लेन-देन जो बिक्री का बाहरी रूप लेता है, सशर्त बिक्री द्वारा बंधक का सार यह है कि हालांकि सार रूप में यह एक बंधक है, लेकिन यह कुछ शर्तों के साथ बिक्री के रूप में जुड़ा हुआ है। निष्पादकों ने स्पष्ट रूप से खंड (5) में संपत्ति बेचने का इरादा किया है क्योंकि वे ऐसा कहते हैं, इसलिए, यदि लेनदेन वास्तव में एक बंधक नहीं है, तो यह निर्विवाद रूप से एक बिक्री है: एक वास्तविक बिक्री और केवल एक दिखावटी बिक्री नहीं। लेकिन अगर यह बंधक है, तो "दिखावटी बिक्री" की शर्त पूरी हो जाती है।
>
> 13. अब हम शर्तों की ओर मुड़ते हैं। वर्तमान उद्देश्य से संबंधित बातें खंड (6) और (7) में निहित हैं। दोनों अस्पष्ट हैं, लेकिन हम पहले ही कह चुके हैं कि

निष्पक्ष निर्माण खंड (6) का अर्थ है कि यदि धन का भुगतान दो वर्षों के भीतर किया जाता है तो कब्जा निष्पादकों को वापस मिल जाएगा , जिसके परिणामस्वरूप जो शीर्षक पहले से ही उनके पास है वह जारी रहेगा । वहां निवास करना. इसका आवश्यक परिणाम यह है कि प्रत्यक्ष बिक्री शून्य हो जाती है। इसी तरह, खंड (7), हालांकि अनाड़ी ढंग से लिखा गया है, इसका मतलब केवल यह हो सकता है कि यदि पैसे का भुगतान नहीं किया गया है, तो बिक्री पूर्ण हो जाएगी। ये उपयोग किए गए वास्तविक शब्द नहीं हैं , लेकिन, हमारी राय में, जब दस्तावेज़ को समग्र रूप से पढ़ा जाता है तो यह उनके अर्थ का उचित निर्माण होता है। यदि उनका यही मतलब है, जैसा कि हम मानते हैं कि वे ऐसा करते हैं, तो मामला पूरी तरह से धारा 58(सी) के दायरे में आता है ।

20. .....यह सच है कि इसे दूसरे तरीके से भी पढ़ा जा सकता है , लेकिन इन बहुत कठोर प्रावधानों के साथ-साथ उप-खंड (ए) में आपराधिक मुकदमा चलाने की धमकी पर विचार करते हुए , हमें लगता है कि स्थानांतरित व्यक्ति इससे अधिक की वसूली कर रहा था जिन दुर्भाग्यपूर्ण देहातियों के साथ वह काम कर रहा था, उनसे उसका मांस का पाउंड और वह मुनाफे का हिसाब देने के लिए सहमत नहीं था: वास्तव में यह उसका अपना मामला है, क्योंकि वह कहता है कि यह एक बिक्री थी और बाहर। इन परिस्थितियों में, ऋण और संपत्ति के मूल्य के बीच उचित मार्जिन रखने की कोई आवश्यकता नहीं होगी जैसा कि आमतौर पर बंधक के मामले में किया जाता है। सब कुछ ध्यान में रखते हुए, हमारी राय है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 58 (सी) के तहत सशर्त बिक्री द्वारा विलेख बंधक है ।

6. श्री भास्कर वामन जोशी बनाम श्री नारायण रामबिलास अग्रवाल 4 के रूप में रिपोर्ट किए गए एक फैसले में , इस न्यायालय की एक खंडपीठ ने मोचन के अधिकार को बरकरार रखा है। हस्तांतरणकर्ता द्वारा उठाया गया तर्क यह था कि हस्तांतरित संपत्ति को सशर्त बिक्री के विलेख के तहत बंधक बनाने का इरादा था। हस्तांतरितियों ने तर्क दिया कि विलेख पूर्ण बिक्री था और यह हस्तांतरण पुनर्खरीद की शर्त के अधीन था। अन्य बातों के साथ-साथ, यह माना गया कि किसी लेन-देन को तब तक बंधक नहीं माना जाएगा जब तक कि खंड में निर्दिष्ट शर्त दस्तावेज़ में शामिल न हो जो एआईआर 1960 एससी 301 को प्रभावित करती है या बिक्री को प्रभावित करने का इरादा रखती है। यह माना गया कि सशर्त बिक्री द्वारा बंधक गिरवीकर्ता और गिरवीदार के बीच एक रिश्ते के हस्तांतरण द्वारा सृजन को दर्शाता है, जो कीमत बताई गई संपत्ति पर लगाई जा रही है। न्यायालय ने निम्नानुसार कहा:

"7. ..... यह प्रश्न कि क्या ऐसी शर्त के शामिल होने से बिक्री के स्पष्ट रूप से लेनदेन को बंधक माना जा सकता है, पार्टियों के इरादे में से एक है जिसे विलेख की भाषा से समझा जा सकता है। आसपास की परिस्थितियाँ. विक्रय विलेख में शर्त शामिल होने की स्थिति को निस्संदेह ध्यान में रखा जाना चाहिए, लेकिन उससे जुड़ा मूल्य लेनदेन में औपचारिकता की डिग्री के साथ अलग-अलग होना चाहिए। सशर्त बिक्री द्वारा बंधक की परिभाषा बंधककर्ता और गिरवीदार के बीच एक संबंध के हस्तांतरण द्वारा निर्माण को दर्शाती है, जो कीमत संप्रेषित संपत्ति पर लगाई जाती है। पुनर्ग्रहण समझौते के साथ युग्मित बिक्री में देनदार और लेनदार का कोई संबंध नहीं होता है और न ही संपत्ति पर लगाए गए मूल्य की जानकारी दी जाती है , लेकिन बिक्री निर्दिष्ट अवधि के भीतर संपत्ति को फिर से हस्तांतरित करने के दायित्व के अधीन है। दोनों लेन-देन में जो अंतर है वह देनदार और लेनदार का संबंध है और

हस्तांतरण ऋण के लिए सुरक्षा है। विलेख को जिस रूप में प्रस्तुत किया गया है वह निर्णायक नहीं है। सशर्त बिक्री द्वारा बंधक की परिभाषा स्वयं संपत्ति की एक प्रत्यक्ष बिक्री पर विचार करती है। ..... प्रत्येक मामले में प्रश्न आसपास की परिस्थितियों के प्रकाश में देखे गए विलेख के प्रावधानों से लेनदेन के वास्तविक चरित्र के निर्धारण में से एक है। यदि शब्द स्पष्ट और स्पष्ट हैं तो उन्हें आसपास की परिस्थितियों के साक्ष्य के प्रकाश में उनका वास्तविक कानूनी प्रभाव दिया जाना चाहिए। यदि प्रयुक्त भाषा में अस्पष्टता है, तो विलेख की सामग्री से ऐसे बाहरी साक्ष्य के साथ इरादे का पता लगाया जा सकता है, जिसे कानून द्वारा यह दिखाने के लिए अनुमति दी जा सकती है कि विलेख की भाषा मौजूदा तथ्यों से किस तरह से संबंधित थी। विलेख के अनुबंधों की व्याख्या करने में इरादे का मौखिक साक्ष्य स्वीकार्य नहीं है, लेकिन दस्तावेज़ों की शर्तों से अलग किए गए कथनों को स्पष्ट करने या यहां तक कि खंडन करने के लिए साक्ष्य निश्चित रूप से दिए जा सकते हैं। समसामयिक आचरण का साक्ष्य हमेशा आसपास की परिस्थिति के रूप में स्वीकार्य होता है; लेकिन पार्टियों के बाद के आचरण के साक्ष्य अस्वीकार्य हैं।

xx xx xx

13. स्थानांतरितियों के विद्वान अधिवक्ता ने बिक्री के रूप में लेनदेन के चरित्र के संकेत के रूप में हस्तांतरणकर्ताओं के बाद के आचरण के साक्ष्य पर भरोसा करने की मांग की, लेकिन जैसा कि पहले ही देखा गया है, वह साक्ष्य अस्वीकार्य है।

7. पीएल बापूस्वामी बनाम एन. पैटे गौंडर 5 के रूप में रिपोर्ट किए गए एक अन्य फैसले में , इस न्यायालय ने मोचन के मुकदमे का फैसला सुनाया , हालांकि इसे उच्च न्यायालय ने खारिज कर दिया था। उच्च न्यायालय ने माना कि लेन -देन एक पूर्ण बिक्री थी न कि सशर्त बिक्री द्वारा बंधक। पुनर्संवहन के अनुबंध पर

आधारित वैकल्पिक याचिका में उच्च न्यायालय ने माना कि इस बात का कोई सबूत नहीं है कि वादी ने दस्तावेज़ में निर्धारित अवधि के भीतर राशि जमा की थी। अपील में, इस अदालत ने माना कि सशर्त बिक्री और बंधक के बीच का अंतर देनदार और लेनदार का रिश्ता है और हस्तांतरण ऋण के लिए एक सुरक्षा है। न्यायालय ने निम्नानुसार कहा:

"5. ...सशर्त बिक्री द्वारा बंधक की परिभाषा बंधक -गैगर और गिरवीदार के संबंध के हस्तांतरण द्वारा सृजन को दर्शाती है, संपत्ति पर वसूल की जाने वाली कीमत बताई गई है। पुनः संप्रेषित करने के लिए एक समझौते के साथ युग्मित बिक्री में देनदार और लेनदार का कोई संबंध नहीं है और न ही संपत्ति पर लगाए गए मूल्य की जानकारी दी जाती है, लेकिन बिक्री पे- के भीतर संपत्ति को पुनः हस्तांतरित करने के दायित्व के अधीन है। दंगा निर्दिष्ट. दो लेन-देन के बीच अंतर देनदार और लेनदार का संबंध है और हस्तांतरण ऋण के लिए सुरक्षा है। जिस प्रपत्र में विलेख एआईआर 1966 एससी 902 है वह निर्णायक नहीं है। प्रत्येक मामले में प्रश्न आसपास की परिस्थितियों के आलोक में, देखे गए दस्तावेज़ के प्रावधानों से लेन-देन के वास्तविक चरित्र के निर्धारण का है। यदि भाषा स्पष्ट और स्पष्ट है तो आसपास की परिस्थितियों के साक्ष्य के आलोक में इसे अपना वास्तविक कानूनी प्रभाव दिया जाना चाहिए। यदि प्रयुक्त भाषा में अस्पष्टता है, तो विलेख की सामग्री से ऐसे बाहरी साक्ष्य के साथ इरादे का पता लगाया जा सकता है, जिसे कानून द्वारा यह दिखाने के लिए अनुमति दी जा सकती है कि विलेख की भाषा मौजूदा तथ्यों से किस तरह से संबंधित थी। ..."

8. ऊपर उल्लिखित निर्णयों के मद्देनजर, अब हम वर्तमान मामले के तथ्यों की जांच करते हैं। विचाराधीन विलेख पूर्व है। 68. दस्तावेज़ इस प्रकार है: "मैंने, निष्पादक के ऊपर, लिखित रूप में दिया है कि मैं उप-रजिस्ट्रार, फलटन के सामने आपके पक्ष में

इस सशर्त विक्रय पत्र को निष्पादित कर रहा हूं क्योंकि मैं अपने घर के लिए आपसे 3,000/- (तीन हजार) रुपये नकद ले रहा हूं। उस भूमि के संबंध में व्यय जो मेरे कब्जे में है और इस तिथि पर मेरे स्वामित्व में है और जिसका मैंने पूर्ण रूप से उपभोग किया है। शहर खुंटे, डिवीजन सतारा, टीक्यू की सीमा के भीतर स्थित भूमि का विवरण। फलटन, सरकारी नहर द्वारा सिंचित। इसकी सीमाएँ और अन्य विवरण हैं-

xx xx xx

मेरे स्वामित्व और उपयोग की गई उपरोक्त भूमि और उस पर मौजूद सभी सामग्री, जिसमें पेड़, पत्थर, मिट्टी आदि शामिल हैं, मेरे द्वारा आपके कब्जे के लिए इस शर्त पर आपको सौंपी जा रही हैं कि आप हैं। इस विक्रय पत्र की तारीख से एक वर्ष के भीतर किसी भी समय मुझे इसका कब्ज़ा वापस दे देना , जब मैं उपरोक्त भूमि को अपने नाम पर पुनः हस्तांतरित करते समय उपरोक्त राशि आपको चुका दूं। यदि मेरे द्वारा निर्धारित अवधि के भीतर उक्त राशि का भुगतान नहीं किया जाता है , तो यह विक्रय पत्र स्थायी रूप से लिया जाएगा और आप भूमि पर अपने स्वामित्व का आनंद लेंगे। उक्त भूमि के संबंध में भविष्य में कोई भी विवाद उत्पन्न होने पर मेरे द्वारा निपटाया जाएगा। मैं आज 22 फरवरी 1969 को इस विक्रय पत्र पर हस्ताक्षर करता हूँ।"

9. उपरोक्त दस्तावेज़ के अवलोकन से पता चलेगा कि:

(i) वादी ने डी- से 3,000/- रुपये की राशि उधार ली है। उस भूमि के संबंध में जो उसके कब्जे में थी, अपने घरेलू खर्चों के लिए प्रतिवादी।

(ii) भूमि का कब्ज़ा प्रतिवादी को इस शर्त पर सौंपा गया था कि सशर्त बिक्री पत्र की तारीख से एक वर्ष के भीतर उसे कब्ज़ा वापस दे दिया जाएगा।

(iii) प्रतिवादी 3,000/- रुपये की राशि चुकाने पर वादी को भूमि पुनः हस्तांतरित करने के लिए बाध्य है।

(iv) यदि निर्धारित अवधि के भीतर राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तो सशर्त विक्रय पत्र को स्थायी माना जा सकता है।

10. दस्तावेज़ को पूरा पढ़ने से पता चलता है कि घरेलू खर्चों के लिए प्रतिवादी से 3,000/- रुपये की राशि ऋण के रूप में ली गई थी। उसे वापस किया जाना था और प्रतिवादी भूमि को पुनः हस्तांतरित करने के लिए बाध्य था। यह शर्त कि यदि वादी एक वर्ष के भीतर ऋण राशि का भुगतान करने में सक्षम नहीं है , तो दस्तावेज़ को स्थायी बिक्री विलेख के रूप में लिया जाएगा , यह पार्टियों के बीच विवादास्पद खंड है।

11. ऊपर उल्लिखित निर्णयों के मद्देनजर, दस्तावेज़ निष्पादित करते समय पार्टियों के इरादे को देखा जाना चाहिए। इसमें कोई विवाद नहीं है कि पुनः स्थानांतरण की शर्त उसी दस्तावेज़ का एक हिस्सा है (उदा. 68)। ऐसी स्थिति वर्ष 1929 में एक संशोधन द्वारा सम्मिलित की गई है जो अधिनियम की धारा 58(सी) के परंतुक द्वारा व्यक्त की गई है। जैसा कि पंडित चुनचुन झा में कहा गया है , एक लेन-देन जो बिक्री का बाहरी रूप लेता है लेकिन मूल रूप से दस्तावेज़ एक बंधक के होते हैं, हालांकि यह बिक्री के रूप में निहित होता है। इस न्यायालय ने माना कि एक मामले की दूसरे से तुलना करना असंभव है। प्रत्येक मामले का निर्णय उसके अपने तथ्यों और परिस्थितियों के आधार पर किया जाना चाहिए। दस्तावेज़ को समग्र रूप से पढ़ना होगा और यदि कोई शब्द अस्पष्ट है , तो ऐसे दस्तावेज़ को निष्पादित करते समय पार्टियों के इरादे का पता लगाना होगा।

12. इसलिए, दस्तावेज़ को पढ़ने से पता चलेगा कि दस्तावेज़ -विवरण इस कारण से निष्पादित किया गया था कि वादी ने अपने घरेलू खर्चों के लिए 3,000/- रुपये की राशि उधार ली थी और यदि एक वर्ष के भीतर राशि का भुगतान किया जाता है तो प्रतिवादी भूमि को फिर से हस्तांतरित करने के लिए बाध्य है। ऋण की अग्रिम राशि और उसकी वापसी एक ही दस्तावेज़ का हिस्सा है-

वह ऋणी और ऋणदाता का रिश्ता बनाता है। इस प्रकार , यह अधिनियम की धारा 58(सी) के प्रावधान द्वारा कवर किया जाएगा । अब, अधिनियम की धारा 58(सी) में प्रावधान की व्याख्या करने वाले इस न्यायालय के कुछ बाद के निर्णयों पर विचार करने की आवश्यकता है।

13. उमाबाई एवं अन्य में यह न्यायालय । वी. एलआर और अन्य 6 द्वारा नीलकंठ धोंडीबा चव्हाण (मृत) 30.12.1970 को निष्पादित समसामयिक दस्तावेजों की जांच कर रहे थे, जिसके तहत वादी ने संपत्ति को 45,000/- रुपये में बेचने पर सहमति व्यक्त की थी। एक विक्रय पत्र भी निष्पादित किया गया। उसी तारीख को पार्टियों के बीच बिक्री का एक और समझौता निष्पादित किया गया , जहां प्रतिवादी 45,000/- रुपये की प्राप्ति पर संपत्ति को वापस लेने के लिए सहमत हुए। इस प्रकार, (2005) 6 एससीसी 243 ने माना कि अधिनियम की धारा 58(सी) का लाभ लागू नहीं होगा-

-सौमेन्द्रनाथ सिकदर

जिला एवं अपर सत्र न्यायाधीश-तृतीय

व्यवहार न्यायालय, गिरिडीह ।