

[2023] 12 एस. सी. आर 1034:2023 आई. एन. एस. सी 743

मुकदमों का विवरण

एल. आर. वी. द्वारा प्रकाश (मृत)

जी. आराध्या और ओआरएस। (2015 की सिविल अपील संख्या 706) 18 अगस्त, 2023

[हिमा कोहली और राजेश बिंदल, जे. जे.] हेडनोट्स

विचार के लिए विषय:पक्षों के बीच लेन-देन चाहे संपत्ति की पूर्ण बिक्री हो या बंधक।

सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम, **1882 -एस. 58 (सी)**-एक ही दिन में निष्पादित दो दस्तावेज, बिक्री विलेख और पुनर्भरण विलेख/पुनर्खरीद विलेख का समझौता, गिरवी रखने पर लेनदेन या संपत्ति की पूर्ण बिक्री:

आयोजित किया गया:एस की उप-धारा (सी) के लिए परंतुक 158 यह प्रावधान है कि किसी भी लेन-देन को बंधक नहीं माना जाएगा, जब तक कि उस दस्तावेज में ऐसी शर्त को शामिल नहीं किया जाता है जो बिक्री को लागू करने के लिए प्रभावी या अभिप्रेत है-वर्तमान मामले में, स्वीकार्य रूप से, दो अलग-अलग दस्तावेज हैं-बिक्री विलेख 5,000/- के कुल बिक्री विचार के लिए एक पूर्ण बिक्री थी जो विक्रेता द्वारा घरेलू खर्चों को पूरा करने और अपने नाबालिग बेटे (अपीलकर्ता) के शिक्षा खर्चों को पूरा करने और कुछ ऋणों को चुकाने के लिए आवश्यक थी-संपत्ति का कब्जा बिक्री विलेख के पंजीकरण पर दिया जाना था-विक्रेता अपने नाम में परिवर्तन दर्ज कराने और करों का भुगतान करके संपत्ति का आनंद लेने का हकदार था, यदि कोई हो-वह पीढ़ी दर पीढ़ी एक पूर्ण मालिक बन जाएगी-कोई बोझ नहीं था।

1034

एल. आर. वी. द्वारा प्रकाश (मृत)जी. आराध्या और ओआरएस।

निरपेक्ष-उसी दिन प्रत्यर्पण विलेख के निष्पादन के माध्यम से, अपीलार्थियों को दिया गया एकमात्र अधिकार संपत्ति को फिर से खरीदना था-उच्च न्यायालय के फैसले में कोई त्रुटि नहीं थी, जिसमें निचली अदालत के डिक्री को बरकरार रखा गया था, जिसके द्वारा बंधक के मोचन के लिए अपीलार्थी के नेतृत्व में मुकदमा खारिज कर दिया गया था।

सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम, **1882 -एस. 58 (सी)**-कार्यक्षेत्र:

आयोजित किया गया:परंतुक एस में जोड़ा गया था।58(ग) ताकि इस मुद्दे पर मिले-जुले निर्णयों को विराम दिया जा सके-एक धारणा इस नकारात्मक रूप में जोड़ी गई थी कि किसी लेनदेन को तब तक बंधक नहीं माना जाएगा जब तक कि दस्तावेज में पुनर्खरीद की शर्त शामिल नहीं है जो बिक्री को प्रभावी बनाने का इरादा रखती है।

शहरों और
अन्य संदर्भों
की सूची

विश्वनाथ प्रसाद सिंह बनाम राजेंद्र प्रसाद और एक अन्य (2006) 4

एससीसी 432:[2006] 2 एससीआर 566-पर निर्भर।

इंदिरा कौर (श्रीमती) और अन्य बनाम शिव लाल कपूर (1988) 2 एस. सी. सी. 488;
सुनील कुमार और एक अन्य बनाम राम प्रकाश और अन्य (1988) 2 एससीसी 77:[1988]
2 एस. सी. आर. 623; रामलाल और एक अन्य बनाम फगुआ और अन्य (2006)

1 एससीसी 168:[2005] 4 पूरक।एससीआर 331; अहिल्याबाई और अन्य बनाम शांताबाई
(मृत) और अन्य (2001) 10 एससीसी 583; पंडित चुनचुन झा बनाम एसके। इबादत अली
[1955] 1 एससीआर 174; मुशीर मोहम्मद।खान बनाम साजिदा बानो (2000) 3 एससीसी
536:[2000] 2 एससीआर 65; उमाबाई बनाम नीलकंठ ढोंडीबा चव्हाण (2005) 6
एससीसी

243:[2005] 3 एस. सी. आर. 521-संदर्भित।

अन्य मामलों के विवरणों में आयातित आदेश और आवेदन शामिल हैं

सिविल अपील न्यायनिर्णय:2015 की सिविल अपील सं. 706।2000 के आर. एफ. ए.
No.969 में बेंगलोर में कर्नाटक उच्च न्यायालय के दिनांकित 09.12.2009 के निर्णय और
आदेश से।

रूप:

श्रीमती किरण सूरी, वरिष्ठ अधिवक्ता, श्रीमती टी. एस. शांति, नरेंद्र कुमार, संजीव कुमार,
अधिवक्तागण अपीलार्थी के लिए।

आदित्य सोंधी, वरिष्ठ अधिवक्ता, चंदन एस. राव, सुश्री राशि रामपाल, सुश्री मेघना टी. एम.,
विकास मेहता, अधिवक्तागण उत्तरदाताओं के लिए।

1036 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2023] 12 एस. सी. आर.

सर्वोच्च
न्यायालय का
निर्णय/आदेश

न्यायाधीश राजेश बिंदल, जे।

1. अपीलार्थी ने बेंगलोर में कर्नाटक उच्च न्यायालय के निर्णय 1 को चुनौती देते हुए इस न्यायालय के समक्ष वर्तमान अपील दायर की है, जिसके द्वारा अपीलार्थी के नेतृत्व में निचली अदालत के फैसले और डिक्री के खिलाफ अपील 2 एफ. आई. को बरकरार रखा गया था।

तथ्य

2. तथ्य, जैसा कि अभिलेख से स्पष्ट है, यह है कि 30 फुट x 60 फुट माप की एक संपत्ति अपीलार्थी के पिता, गंगारामैया द्वारा अपीलार्थी के नाम पर खरीदी गई थी, जो उस समय नाबालिग था। 24.12.1973 पर अपीलार्थी के पिता, गंगारामैया ने उपरोक्त संपत्ति को एक रुद्रम्मा को ₹5,000/- (पांच हजार रुपये) की राशि में बेच दिया। अपीलार्थी, जिसने उस समय खुद को नाबालिग होने का दावा किया था, की आयु 13 वर्ष बताई गई थी। उसी दिन, पुनर्भरण विलेख होने का दावा करने वाले पक्षों के बीच एक और अपंजीकृत दस्तावेज निष्पादित किया गया था, जिसके संदर्भ में विक्रेता के अनुरोध पर, विक्रेता बिक्री विलेख के पांच वर्षों के भीतर संपत्ति को फिर से स्थानांतरित करने के लिए सहमत हो गया था, यदि 5000/- रुपये (पांच हजार रुपये) की बिक्री का भुगतान किया जाता है।

3. अपीलार्थी के पिता द्वारा विक्रेता को दिनांकित 24.11.1978 का एक नोटिस जारी किया गया था जिसमें 24.12.1973 पर निष्पादित पुनर्भरण विलेख के संदर्भ में विक्रेता के पक्ष में पुनर्भरण विलेख के निष्पादन की मांग की गई थी। विक्रेता-रुद्रम्मा द्वारा 02.12.1978 पर अपने वकील के माध्यम से इसका जवाब दिया गया था जिसमें कहा गया था कि 24.12.1973 दिनांकित बिक्री विलेख सशर्त बिक्री द्वारा बंधक नहीं था। यह संपत्ति की एकमुश्त बिक्री थी। यह स्वीकार किया गया कि उसी तारीख को पुनः हस्तांतरण का एक समझौता किया गया था। 24.07.1978 पर, रुद्रम्मा के नेतृत्व में एक मुकदमा 3 दायर किया गया था जिसमें दिनांकित 24.12.1973 पट्टे के समझौते के संदर्भ में गंगारामैय्या को बेदखल करने की मांग की गई थी क्योंकि उन्हें किराया नहीं दिया गया था। उपरोक्त मुकदमे में अपने अधिकार सुरक्षित रखते हुए, रुद्रम्मा ने नोटिस के जवाब में कहा कि वह इसके लिए तैयार और इच्छुक हैं।

1 आर. एफ. ए. No.969/2000 2 ओ. एस. No.3752/1987 दिनांक 23.08.2000 में दिनांकित 09.12.2009

3 लघु कारण न्यायालय, बेंगलोर के समक्ष एससी No.3608/78।

1037

एल. आर. वी. द्वारा प्रकाश (मृत)जी. आराध्या और ओआरएस। [राजेश बिंदल, जे.] 1038 ₹7000/- (सात हजार रुपये) की प्राप्ति पर परिवहन विलेख निष्पादित करें।

4. गणगरमैया के नेतृत्व में एक मुकदमा दायर किया गया था जिसमें नाबालिग की संपत्ति को गिरवी रखने के लिए न्यायालय से अनुमति मांगी गई थी। आपत्तियाँ आमंत्रित करते हुए एक सार्वजनिक सूचना जारी की गई थी। ₹7000/- (सात हजार रुपये) की राशि के लिए पहले के

बंधक का निर्वहन करने के लिए नए बंधक विलेख को निष्पादित करने के लिए 27.09.1978 दिनांकित आदेश के माध्यम से अनुमति दी गई थी। 26.03.1987 पर, रुद्रम्मा के कानूनी उत्तराधिकारियों ने प्रतिवादी नं.4 सूट में, अर्थात्, एन. शशिधर। गंगारामैया की मृत्यु 30.04.1987 पर हुई। 5. एक मुकदमा 2 का नेतृत्व अपीलार्थी ने विभिन्न राहतों के लिए प्रार्थना करते हुए किया था, जिसे निचली न्यायालय ने खारिज कर दिया था। निचली अदालत के फैसले को उच्च न्यायालय ने बरकरार रखा।

एप्पेलांट के तर्क

6. उपरोक्त तथ्यात्मक मैट्रिक्स में, अपीलार्थी की ओर से पेश वरिष्ठ वकील, श्रीमती किरण सूरी ने प्रस्तुत विद्वान कि अवर न्यायालयों द्वारा दर्ज विद्वान गया निर्णय, कि अपीलार्थी -वादी के नेतृत्व में मुकदमा दायर करने पर समय की पाबंदी थी, पूरी तरह से गलत है। मुकदमे में बंधक के मोचन के लिए प्रार्थना की गई थी। दस्तावेजों की व्याख्या पर, यह स्पष्ट रूप से बताया गया है कि विक्रेता का इरादा संपत्ति को गिरवी रखना था। उसी तारीख को, प्रत्यर्पण विलेख को अलग से निष्पादित किया गया था, जिसके संदर्भ में विक्रेता बिक्री विलेख के निष्पादन की तारीख से पांच साल की अवधि के भीतर प्रतिफल राशि वापस करने पर संपत्ति को फिर से स्थानांतरित करने के लिए सहमत हुआ था। दस्तावेज में उल्लिखित शब्दों की व्याख्या करने की आवश्यकता है। यह बहुत अच्छी तरह से बताया जा सकता है कि यह एक बंधक था न कि संपत्ति की पुनः खरीद के लिए एक समझौता। यह प्रस्तुत किया गया था कि भले ही 1882 के अधिनियम 4 की धारा 58 (सी) के तहत, यह प्रावधान किया गया है कि बिक्री के लेनदेन को बंधक के रूप में मानने के लिए खंड एक ही दस्तावेज में होना चाहिए, यह एक पूर्व शर्त नहीं है, क्योंकि पक्षों के इरादे का अनुमान एक ही तारीख को निष्पादित दो अलग-अलग दस्तावेजों से लगाया जा सकता है।

7. निचली अदालत द्वारा दर्ज किया गया आदेश, जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा समय की पाबंदी के बारे में बरकरार रखा गया है, पूरी तरह से गलत है। अपीलार्थी का मामला 1963 की अनुसूची के अनुच्छेद 60 के अंतर्गत नहीं आएगा।

4 सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम, 1882

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 12 एस सी आर।

अधिनियम 5. बल्कि, यह इसके अनुच्छेद 61 के तहत आएगा। यह अपीलार्थी के अभिभावक द्वारा निष्पादित बिक्री विलेख को चुनौती देने का एक सरल मामला नहीं था, जब वह प्रासंगिक समय पर नाबालिग था। बल्कि यह बंधक के मोचन का मामला था जिसके लिए निर्धारित सीमा 30 वर्ष थी। 8. यह आगे प्रस्तुत किया गया कि अपीलार्थी उस संपत्ति का पूर्ण मालिक था जिसके लिए उसके पिता ने उस समय बिक्री विलेख पंजीकृत किया था जब वह नाबालिग था। उस समय उसकी उम्र को ध्यान में रखते हुए, यह स्थापित नहीं किया जा सका कि संपत्ति की

बिक्री का उद्देश्य नाबालिग के लाभ के लिए था। अन्यथा भी, इसे साबित करने की जिम्मेदारी संपत्ति के विदेशी पर थी, जिसका वह निर्वहन करने में विफल रहा था। नाबालिग की संपत्ति की बिना किसी कानूनी आवश्यकता के बिक्री को अपास्त करना जाना चाहिए।

9. इसके अलावा, यह तर्क दिया गया है कि वर्ष 1978 में विक्रेता के नेतृत्व में कब्जे के लिए एक मुकदमा, यह दर्शाता है कि संपत्ति का कब्जा हमेशा विक्रेता के पास रहा। यह स्पष्ट रूप से स्थापित करता है कि यह एकमुश्त बिक्री नहीं थी, बल्कि यह एक बंधक थी, जिसे अपीलार्थी के पिता पांच वर्षों की अवधि के भीतर छुड़ा सकते थे। विक्रेता का इरादा इस तथ्य से स्पष्ट है कि उसने 5,000 रुपये की तुलना में 7,000 रुपये की मांग करना शुरू कर दिया, जैसा कि पुनर्भरण विलेख के निष्पादन के समय दस्तावेज़ में उल्लेख किया गया है। यह विवादित नहीं था कि पूछताछ की गई संपत्ति एक खाली भूखंड है और उसके संपत्ति कर का भुगतान अपीलार्थी द्वारा नहीं किया जा रहा था।

10. अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील ने निर्भरता रखी

इंदिरा कौर (श्रीमती) मामले में इस न्यायालय के निर्णयों पर। और अन्य बनाम शिव लाल कपूर, (1988) 2 एस. सी. सी. 488; सुनील कुमार और एक अन्य बनाम राम प्रकाश और अन्य, (1988) 2 एस. सी. सी. 77; रामलाल और एक अन्य बनाम फगुआ और अन्य, (2006) 1 एस. सी. सी. 168; और अहिल्याबाई और अन्य बनाम शांताबाई (मृत) और

अन्य, (2001) 10 एस. सी. सी. 583 उनके तर्कों के समर्थन में।

जवाबदेहों के तर्क

11. दूसरी ओर, प्रत्यर्थियों की ओर से पेश वरिष्ठ वकील श्री आदित्य सोंधी ने कहा कि अपीलार्थी की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा उठाया गया तर्क कि यह बंधक का मामला है, रिकॉर्ड से नहीं बनता है। 1882 अधिनियम 4 की धारा 58 (सी) स्पष्ट रूप से प्रदान करती है कि दस्तावेज़ से इसका अनुमान लगाया जा सकता है, यदि यह एक ही दस्तावेज़ है और

5 सीमा अधिनियम, 1963-1039

एल. आर. वी. द्वारा प्रकाश (मृत) जी. आराध्या और ओआरएस। [राजेश बिंदल, जे.] 1040

खंड उसमें निहित हैं। हाथ में मामले में, स्वीकार्य रूप से दो अलग-अलग दस्तावेजों को निष्पादित किया गया था। मुकदमे में प्रार्थना यह घोषित करने के लिए नहीं थी कि पक्षों के बीच लेनदेन एक बंधक था। इसके अभाव में, मोचन के लिए कोई राहत सीधे दावा नहीं की जा सकती थी। अपीलार्थी के नेतृत्व में मुकदमा स्पष्ट रूप से सीमा द्वारा वर्जित है। हालाँकि अपीलार्थी की जन्म की सही तारीख रिकॉर्ड में नहीं आई है, हालाँकि, उसकी माँ ने पीडब्लू-1 के रूप में पेश होते हुए अपनी प्रतिपरीक्षा में कहा कि उसका जन्म दिसंबर 1962 में हुआ था। इसका मतलब

यह है कि उन्होंने वर्ष 1980 में वयस्कता की आयु प्राप्त कर ली थी। 1973 के बिक्री विलेख को चुनौती देते हुए वर्ष 1987 में मुकदमा दायर किया गया था, इसलिए स्पष्ट रूप से समय-प्रतिबंध लगा दिया गया था। यह आगे प्रस्तुत किया गया था कि अपीलार्थी या उसके पिता, जो संरक्षक थे, किसी भी उचित उपाय का लाभ उठाने में विफल रहे थे, यदि विक्रेता ने प्रत्यर्पण विलेख के संदर्भ में बिक्री विलेख को वापस पंजीकृत करने से इनकार कर दिया था। अपीलार्थी के पिता द्वारा संपत्ति को फिर से गिरवी रखने के लिए ली गई अनुमति पर कुछ भी निर्भर नहीं है क्योंकि यह विवादित नहीं है कि संपत्ति की बिक्री के समय अनुमति नहीं ली गई थी। 12. अपीलार्थी के पिता से अधिकार की मांग करने वाले विक्रेता के नेतृत्व में एक मुकदमा दायर किया गया था और दिनांकित पट्टा विलेख के संदर्भ में किराए का भुगतान भी किया गया था। विक्रेता के पक्ष में भी यही फैसला सुनाया गया था। हालाँकि सुनवाई के समय यह पता चला कि अपीलार्थी के पिता द्वारा उपरोक्त मुकदमे में फैसले के खिलाफ आगे की कार्यवाही की गई थी, हालाँकि, किसी भी पक्ष को इसकी स्थिति के बारे में पता नहीं था। बिक्री विलेख के निष्पादन के समय संपत्ति का कब्जा विक्रेता को सौंप दिया गया था, जैसा कि उसमें भी उल्लेख किया गया है। विक्रेता द्वारा गृह कर का भुगतान भी किया जा रहा था। अपीलार्थी द्वारा जिन निर्णयों पर भरोसा किया गया है, वे अलग-अलग हैं। विश्वनाथ प्रसाद के मामले में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा रखा गया था।

सिंह बनाम राजेंद्र प्रसाद और एक अन्य, (2006) 4 एस. सी. सी. 432 जिसमें पहले

रामलाल (सुप्रा) के मामले में इस न्यायालय के फैसले को अलग किया गया था। 13. हमने पक्षों के लिए विद्वान अधिवक्ता को सुना है और रिकॉर्ड पर उपलब्ध सामग्री का अध्ययन किया है और सुनवाई के समय संदर्भित किया है।

चर्चाएँ

14. शुरुआत में, इससे पहले कि हम पक्षों द्वारा उठाए गए तर्कों पर विचार करें, यह अनुचित नहीं हो सकता है यदि यहां उल्लेख नहीं किया गया है कि कुछ प्रासंगिक दस्तावेज पक्षकारों द्वारा साक्ष्य में प्रस्तुत नहीं किए गए थे। मुख्य रूप से, इसकी जिम्मेदारी निश्चित रूप से अपीलार्थी पर पड़ती है, जो वादी था क्योंकि उसे अपने पैरों पर खड़ा होना पड़ता था। इनमें से कुछ दस्तावेज हैं, बिक्री विलेख।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 12 एस सी आर।

दिनांक 16.10.1963 जिसके द्वारा पूछताछ की गई संपत्ति उसके पिता द्वारा उसके नाम पर खरीदी गई थी; अपीलार्थी के पिता द्वारा 24.11.1978 पर नोटिस जारी किया गया था कि विक्रेता द्वारा पुनर्वसन विलेख और पट्टा विलेख के संदर्भ में बिक्री विलेख के निष्पादन के लिए,

जिसे कथित रूप से विक्रेता द्वारा 24.12.1973 पर अपीलार्थी के पिता के पक्ष में पूछताछ की गई संपत्ति के संबंध में निष्पादित किया गया था।

15. जहाँ तक अपीलार्थी की उम्र का संबंध है, हालाँकि अपीलार्थी द्वारा यह दावा करते हुए कुछ विवाद उठाए गए थे कि वह 3 वर्ष का था जब उसके पिता ने रुद्रम्मा के पक्ष में 24.12.1973 पर बिक्री विलेख पंजीकृत किया था, हालाँकि, तथ्य कुछ और है। पी. डब्ल्यू.-1 के रूप में उपस्थित अपीलार्थी की माँ की प्रतिपरीक्षा में यह सामने आया कि अपीलार्थी का जन्म दिसंबर 1962 में हुआ था। इसका मतलब है कि उन्होंने वर्ष 1980 में वयस्कता की आयु प्राप्त कर ली थी। इस तथ्य की पुष्टि वर्ष 1987 में अपीलार्थी के नेतृत्व में दायर मुकदमे से होती है जिसमें उसने खुद को 24 वर्ष का होने का दावा किया था।

16. दीवानी मुकदमे में, हालाँकि एन. शशिधर को प्रतिवादी नं. के रूप में शामिल किया गया था।⁴, हालाँकि, रुद्रम्मा द्वारा उनके पक्ष में निष्पादित बिक्री विलेख को चुनौती नहीं दी गई थी। सूट में निम्नलिखित प्रार्थनाएँ की गईं:

“इसलिए वादी प्रतिवादियों के खिलाफ निर्णय और डिक्री के लिए प्रार्थना करता है:

क) यह घोषणा करते हुए कि उप-पंजीयक, श्रीरामपुरम-बैंगलोर के कार्यालय में पुस्तक-1 के खंड No.400 में पृष्ठ 172 से 174 पर अनुसूचित संपत्ति को अपने पक्ष में बताते हुए स्वर्गीय रुद्रम्मा के पक्ष में स्वर्गीय गंगारामैया द्वारा निष्पादित एक बिक्री विलेख के रूप में दिनांकित 24-12-73 दस्तावेज अमान्य और अमान्य है और वादी पर बाध्यकारी नहीं है और इसमें स्वर्गीय श्रीमती के माध्यम से दावा करने वाले प्रतिवादियों को अनुसूचित संपत्ति के संबंध में कोई अधिकार, स्वामित्व या ब्याज नहीं देता है। रुद्रम्मा; ख) वैकल्पिक रूप से, यह घोषणा करते हुए कि वादी प्रतिवादी को 5,000/- रुपये के भुगतान पर पुनर्भरण के समझौते के साथ उपरोक्त बिक्री विलेख के तहत अनुसूचित संपत्ति के बंधक को भुनाने का हकदार है; इस राशि की प्राप्ति पर, प्रतिवादी मोचन विलेख को निष्पादित करेंगे और अपनी अभिरक्षा में अनुसूचित संपत्ति के स्वामित्व के सभी दस्तावेजों को वापस कर देंगे।

1041

एल. आर. वी. द्वारा प्रकाश (मृत)जी. आराध्या और ओआरएस। [राजेश बिंदल, जे.] 1042

ग) प्रतिवादी, या उनके माध्यम से दावा करने वाले किसी अन्य व्यक्ति या व्यक्तियों को वादी द्वारा अनुसूचित संपत्ति के शांतिपूर्ण कब्जे और आनंद में किसी भी तरह से हस्तक्षेप करने से रोकने वाले स्थायी निषेधाज्ञा के लिए एक डिक्री; और

घ) इस वाद की लागत के लिए एक डिक्री और अन्य राहत/राहत प्रदान करें जैसा कि यह माननीय न्यायालय न्याय और समानता के हित में मामले की परिस्थितियों में प्रदान करता है।”

17. मुकदमे में की गई प्रार्थनाओं के अवलोकन से पता चलता है कि यह याचिका स्वर्गीय रुद्रम्मा (विक्रेता) और एन. शशिधर के कानूनी उत्तराधिकारियों के खिलाफ अपीलार्थी द्वारा

दायर की गई थी, जिनके पक्ष में रुद्रम्मा के कानूनी उत्तराधिकारियों ने 26.03.1987 पर प्रश्न पत्र में बिक्री विलेख को निष्पादित किया था। प्रथम प्रार्थना दिनांकित 24.12.1973 दस्तावेज को घोषित करने के लिए थी, जिसे स्वर्गीय गंगारामैया द्वारा स्वर्गीय रुद्रम्मा के पक्ष में निष्पादित एक बिक्री विलेख के रूप में शैलीबद्ध किया गया था, जिसे अमान्य और अमान्य घोषित किया गया था और अपीलार्थी पर बाध्यकारी नहीं था। वैकल्पिक रूप से, यह घोषणा करने के लिए प्रार्थना की गई थी कि अपीलार्थी बिक्री विलेख और ₹5,000/- के भुगतान पर पुनर्खरीद के समझौते के संदर्भ में अनुसूचित संपत्ति के बंधक को भुनाने का हकदार है। अपीलार्थी-वादी के अधिकार की रक्षा के लिए आगे की प्रार्थना की गई थी। निचली न्यायालय ने शुरू में निम्नलिखित मुद्दों को तैयार किया: “1. क्या वादी मुकदमे की संपत्ति पर अपना हक साबित करता है?

2. क्या वादी आगे यह साबित करता है कि उसके पिता श्री गंगारामैया बिक्री विलेख dt.24.12 को निष्पादित करने में सक्षम नहीं थे। 73 श्रीमती के पक्ष में। रुद्रम्मा?

3. क्या वादी आगे यह साबित करता है कि गंगारामैया के लिए वाद संपत्ति को श्रीमती के पक्ष में बेचने की कोई कानूनी आवश्यकता नहीं थी। रुद्रम्मा?

4. क्या वादी यह साबित करता है कि बिक्री विलेख dt.24.12 के अनुसार लेन-देन। 73 क्या यह बंधक की प्रकृति में था?

5. क्या वादी मुकदमे की संपत्ति पर अपने वैध कब्जे को साबित करता है? 6. क्या वादी बिक्री विलेख की घोषणा करने का हकदार है? 24.12.73 श्रीमती के पक्ष में गंगारामैया द्वारा निष्पादित। रुद्रम्मा शून्य और वादी के लिए बाध्यकारी नहीं है?

7. क्या वादी मुकदमे की संपत्ति के बंधक को भुनाने का हकदार है?

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 12 एस सी आर।

8. क्या वादी स्थायी निषेधाज्ञा का हकदार है? 9. कौन सा आदेश या फरमान?”

17.1. निचली न्यायालय द्वारा 27.11.1993 पर निम्नलिखित अतिरिक्त मुद्दा तैयार किया गया था:

“क्या मुकदमा सीमा द्वारा वर्जित है?”

17.2. इसके बाद, निचली न्यायालय द्वारा 16.08.1994 पर निम्नलिखित अतिरिक्त मुद्दे तैयार किए गए:

“1. क्या प्रतिवादी यह साबित करते हैं कि स्वर्गीय गंगारामैया और स्वर्गीय श्रीमती के बीच लेन-देन की बेनामी प्रकृति के संबंध में बचाव। रुद्रम्मा बेनामी लेनदेन (निषेध) अधिनियम, 1988 की धारा 4 से प्रभावित नहीं है?

2. क्या प्रतिवादी यह साबित करते हैं कि स्वर्गीय गंगारामैया और स्वर्गीय श्रीमती के बीच लेनदेन हुआ था। रुद्रम्मा एक पूर्ण बिक्री है और हिंदू अल्पसंख्यक और संरक्षकता अधिनियम, 1956 के Sec.8 के अनुसार मान्य है।”18. निचली न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए उपरोक्त मुद्दों पर निर्णय, जैसा कि फैसले के पैरा 20 में उल्लेख किया गया है, निम्नानुसार हैं:

“20. उपरोक्त मुद्दों पर अंतिम निर्णय इस प्रकार हैं -

- नकारात्मक

मुद्दा संख्या 1

मुद्दा संख्या 2

- नकारात्मक

अंक संख्या 3

- नकारात्मक

अंक संख्या 4

- नकारात्मक

अंक संख्या 5

- नकारात्मक

- नकारात्मक

अंक संख्या 6

अंक संख्या 7

- नकारात्मक

अंक संख्या 8

- नकारात्मक

एडल्ट।मुद्दा डीटी।27.11.93 - एफ़ाइ आरमेटिव एडल।अंक संख्या 1 डी. टी.16.08.94 - ए. डी. एल. नहीं आता है।मुद्दा संख्या 2 डी. टी.16.8.94 - सहानुभूतिपूर्ण "

1043

एल. आर. वी. द्वारा प्रकाश (मृत)जी. आराध्या और ओआरएस। [राजेश बिंदल, जे.] 1044

19. निचली अदालत के फैसले और डिक्री के खिलाफ अपीलार्थी के नेतृत्व में दायर अपील में उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित दो प्रश्न तैयार किए गए थे:“1. क्या निचली न्यायालय को

दिनांकित [आई. डी. 2] [आई. डी. 1 पर पंजीकृत] दस्तावेज को बिक्री विलेख के रूप में रखने में न्यायसंगत ठहराया गया था और इसके परिणामस्वरूप वादी के इस दावे को खारिज कर दिया गया था कि उक्त बिक्री विलेख को यदि दिनांकित [आई. डी. 1] वापस खरीदने के समझौते के साथ पढ़ा जाता है तो यह श्रीमती के पक्ष में वाद अनुसूची संपत्ति का बंधक नहीं होगा। रुद्रम्मा?.

2. क्या निचली न्यायालय को मुकदमे को खारिज करने में न्यायसंगत ठहराया गया था कि 20.12.1973 [24.12.1973 पर पंजीकृत] दस्तावेजों को पूर्ण बिक्री विलेख के रूप में माना गया था और इसके परिणामस्वरूप बंधक के मोचन के लिए वादी की प्रार्थना को खारिज कर दिया गया था?"

20. उपरोक्त दोनों प्रश्नों का निर्णय उच्च न्यायालय द्वारा अपीलार्थी के खिलाफ किया गया था।

21. उच्च न्यायालय द्वारा तैयार किए गए उपरोक्त प्रश्नों के अवलोकन से पता चलता है कि ये सह-संबंधित हैं। मुख्य मुद्दा यह था कि क्या पक्षों के बीच लेन-देन संपत्ति की पूर्ण बिक्री थी या यह एक बंधक था। बिक्री विलेख की चुनौती के संदर्भ में सीमा का मुद्दा, जिसे निचली अदालत द्वारा अपीलार्थी के खिलाफ तय किया गया था, उच्च न्यायालय के समक्ष नहीं उठाया गया था, जैसा कि तैयार किए गए प्रश्नों से स्पष्ट है। इसलिए, इस पहलू को इस न्यायालय के समक्ष संबोधित नहीं किया जा सका।

22. अपीलार्थियों की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता श्रीमती किरण सूरी ने उपरोक्त मुद्दे पर तर्क विद्वान कि दस्तावेजों के अवलोकन पर न्यायालय हमेशा यह विचार कर सकती है कि क्या पक्षकार का इरादा एक पूर्ण बिक्री विलेख पंजीकृत कराना था या यह एक बंधक था। निवेदन यह था कि दोनों दस्तावेजों को एक ही दिन निष्पादित किया गया था। अपीलार्थी के पिता, विक्रेता के पक्ष में संपत्ति का पुनर्वसन, पांच वर्षों के भीतर समान राशि के भुगतान पर, स्पष्ट रूप से एक निष्कर्ष की ओर ले जाएगा कि उक्त लेनदेन एक बंधक विलेख था। इस तथ्य के साथ कि संपत्ति का कब्जा हमेशा अपीलार्थी के पास रहा है, अन्यथा उसे विक्रेता को सौंप दिया जाता।

23. इससे पहले कि हम बार में उठाए गए तर्कों की सराहना करें, हम 1882 अधिनियम 4 की धारा 58 का उल्लेख कर सकते हैं जिसमें शर्तें हैं: "बंधक", "बंधक"

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 12 एस सी आर।

और "बंधक" आदि की अवहेलना की गई है। उप-धारा (सी) जो निर्गम के लिए प्रासंगिक "सशर्त बिक्री द्वारा बंधक" से संबंधित है, नीचे निकाली गई है:

"58. ""बंधक", "बंधक", "बंधककर्ता", "बंधक-धन" और "बंधक-विलेख" की आवश्यकता नहीं है।-

(a) × × × × × × × × × × (b) × × × × × × × × × ×

(ग) सशर्त बिक्री द्वारा बंधक।- कहाँ, जाहिरा तौर पर बंधक

गिरवी रखी संपत्ति को बेचता है -

इस शर्त पर कि एक निश्चित तिथि पर बंधक-धन के भुगतान में चूक होने पर बिक्री पूर्ण हो जाएगी, या

इस शर्त पर कि ऐसा भुगतान किए जाने पर बिक्री अमान्य हो जाएगी, या

इस शर्त पर कि ऐसा भुगतान किए जाने पर खरीदार विक्रेता को संपत्ति हस्तांतरित करेगा, लेन-देन को सशर्त बिक्री द्वारा बंधक कहा जाता है और बंधक लेने वाले को सशर्त बिक्री द्वारा बंधक कहा जाता है:

बशर्ते कि ऐसा कोई भी लेन-देन बंधक नहीं माना जाएगा, जब तक कि वह शर्त दस्तावेज़ में सन्निहित न हो जो बिक्री को प्रभावी बनाती है या उसे लागू करने का इरादा रखती है।”

24. 1882 अधिनियम 4 की धारा 58 की उप-धारा (सी) के उपरोक्त परंतुक के अवलोकन में यह परंतुक है कि किसी भी लेन-देन को बंधक नहीं माना जाएगा, जब तक कि वह शर्त दस्तावेज़ में सन्निहित न हो जो बिक्री को प्रभावी या प्रभावी बनाती है। यह निर्विवाद मामला है कि यह एक एकल दस्तावेज़ नहीं था, जिसमें निहित शर्तों पर इस न्यायालय द्वारा विचार किया जाना चाहिए कि लेन-देन बिक्री नहीं था, बल्कि एक बंधक था। मान लीजिए, दो अलग-अलग दस्तावेज़ हैं।

25. इसी तरह का तर्क, जिसमें दो अलग-अलग दस्तावेज़ों को निष्पादित किया गया था, विश्वनाथ प्रसाद सिंह के मामले (उपरोक्त) में इस न्यायालय के समक्ष विचार के लिए आया। एकटा छल बिक्री विलेख आ दोसर छल बिक्रीक समझौता। दोनों को एक ही तारीख को फांसी दी गई थी। इसमें यह राय दी गई थी कि किसी दस्तावेज़ की सराहना करने के लिए उसकी सामग्री को पूरी तरह से पढ़ा जाना चाहिए और इरादा 1045

एल. आर. वी. द्वारा प्रकाश (मृत)

दलों की संख्या को उसमें उपयोग की जाने वाली भाषा से एकत्र किया जाना है। उपरोक्त निर्णय के पैरा 16 को तैयार संदर्भ के लिए संदर्भित किया गया है:

“**16.** एक विलेख जैसा कि सर्वविदित है, उसमें उपयोग की जाने वाली भाषा को ध्यान में रखते हुए इसका अर्थ लगाया जाना चाहिए। हम यहाँ पहले भी देख चुके हैं कि बिक्री के उक्त विलेख के कारण, यहाँ उत्तरदाताओं के अधिकार, स्वामित्व और हित को अपीलार्थी के पक्ष में पूरी तरह से व्यक्त किया गया था। बिक्री विलेख में अपीलार्थी द्वारा उत्तरदाताओं को किसी भी राशि के अग्रिम के किसी अन्य लेन-देन का उल्लेख नहीं किया गया है जो पक्षों द्वारा और उनके बीच किया

गया था। वास्तव में, बिक्री विलेख में किए गए पाठ स्पष्ट रूप से दर्शाते हैं कि उत्तरदाताओं ने अपीलार्थी को संपत्ति से अवगत कराने का अपना इरादा व्यक्त किया क्योंकि उन्होंने विभिन्न अन्य लेनदारों से ऋण लेकर ऋण लिया था।”

25.1. इसके अलावा, उपरोक्त निर्णय में, इस न्यायालय ने बिक्री विलेख के साथ निष्पादित समझौते की शर्तों की व्याख्या करते हुए कहा कि इन्हें बंधक नहीं माना जा सकता क्योंकि इसमें उपयोग की गई अभिव्यक्ति 'विक्रेता', 'विक्रेता', 'बेचा' और 'प्रतिफल' थी। बिक्री विलेख के निष्पादन के लिए निश्चित अवधि दी गई थी।

25.2. 1882 के अधिनियम 4 की धारा 58 (सी) के दायरे पर उसके पैरा 27 से 33 में विस्तार से विचार किया गया था जो नीचे दिए गए हैं:

“27. उक्त प्रावधान के एक नंगे अवलोकन से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि सशर्त बिक्री द्वारा एक बंधक को एक दस्तावेज़ द्वारा प्रमाणित किया जाना चाहिए, जबकि पुनः हस्तांतरण की शर्त के साथ एक बिक्री को एक से अधिक दस्तावेज़ द्वारा प्रमाणित किया जा सकता है। पुनर्वितरण की शर्त के साथ बिक्री, बंधक नहीं है। यह आंशिक हस्तांतरण नहीं है। इस तरह के हस्तांतरण के कारण सभी अधिकारों को केवल खरीदार (एस. आई. सी. विक्रेता) के लिए एक व्यक्तिगत अधिकार सुरक्षित रखते हुए स्थानांतरित कर दिया गया है, और ऐसा व्यक्तिगत अधिकार खो जाएगा, जब तक कि निर्धारित समय के भीतर इसका प्रयोग नहीं किया जाता है।

28. पंडित चुनचुन झा बनाम एस. के. इबादत अली [(1955) 1 एससीआर 174:

ए. आई. आर. 1954 एस. सी. 345] इस न्यायालय ने स्पष्ट रूप से अभिनिर्धारित किया: (एस. सी. आर. पी. 177) “हम सोचते हैं कि यह एक निष्फल कार्य है क्योंकि दो दस्तावेजों को शायद ही कभी समान शब्दों में व्यक्त किया जाता है और जब परिचर परिस्थितियों पर विचार करना आवश्यक होता है तो अभेद्य चर जो इसके पाठ्यक्रम में लाते हैं, एक मामले की दूसरे से तुलना करना असंभव बना देते हैं। प्रत्येक को अपने तथ्यों पर निर्णय लेना चाहिए।”

जी. आराध्या और ओआरएस। [राजेश बिंदल, जे.] 1046 सर्वोच्च न्यायालय रिपोर्ट [2023] 12 एस. सी. आर.

29. एक बार फिर मुशीर मोहम्मद में। खान बनाम साजिदा बानो [(2000) 3 एससीसी

536] इस न्यायालय ने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 58 (सी) का अर्थ निकालने पर राय दी: (एस. सी. सी. पीपी. 541-42, पैरा 9)

“9. इस खंड के लिए परंतुक 1929 के अधिनियम 20 द्वारा जोड़ा गया था ताकि इस प्रश्न पर निर्णयों के टकराव को विराम दिया जा सके कि क्या शर्तों, विशेष रूप से एक अलग दस्तावेज़ में निहित पुनर्खरीद से संबंधित शर्त को यह परंतुक करने में ध्यान में रखा जा सकता है कि क्या एक बंधक मूल विलेख द्वारा बनाया जाना था। विधायिका ने यह अधिनियमित किया कि किसी

लेन-देन को तब तक बंधक नहीं माना जाएगा जब तक कि पुनर्भरण की शर्त उस दस्तावेज में निहित न हो जो बिक्री को प्रभावी बनाने का इरादा रखता है।”

30. चुनचुन झा [(1955) 1 एससीआर 174 का उल्लेख करते हुए:ए. आई. आर. 1954 एससी

345] यह आयोजित किया गया था:(एस. सी. सी. पी. 544, पैरा 14) "14. ऊपर दिए गए सिद्धांतों को लागू करते हुए, दोनों दस्तावेजों को एक साथ पढ़ने से 'बंधक' का गठन नहीं होगा क्योंकि पुनर्खरीद की शर्त उन्हीं दस्तावेजों में निहित नहीं है जिनके द्वारा संपत्ति बेची गई थी। धारा 58 के खंड (सी) का परंतुक तत्काल मामले में भी काम करेगा और पक्षों के बीच लेनदेन को 'सशर्त बिक्री द्वारा बंधक' नहीं माना जा सकता है।”

31. उमाबाई बनाम नीलकंठ ढोंडीबा चव्हाण [(2005) 6 एस. सी. सी. 243]

जिसमें हममें से एक पक्षकार था, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया:(एस. सी. सी. पी. 254, पैरा 21) "21. सशर्त बिक्री द्वारा बंधक और पुनर्खरीद की शर्त के साथ बिक्री के बीच अंतर मौजूद है। एक बंधक में, ऋण रहता है और भुनाने का अधिकार देनदार के पास रहता है; लेकिन पुनर्खरीद की शर्त के साथ एक बिक्री एक उधार और उधार व्यवस्था नहीं है। कोई ऋण मौजूद नहीं है और इस तरह से भुनाने का कोई अधिकार सुरक्षित नहीं है। बेचने का समझौता केवल एक व्यक्तिगत अधिकार प्रदान करता है जिसे विलेख की शर्तों और सहमति के समय के अनुसार सख्ती से लागू किया जा सकता है। हालांकि, धारा 58 (सी) से जुड़े परंतुक में कहा गया है कि यदि पुनः हस्तांतरण की शर्त उस दस्तावेज में शामिल नहीं है जो बिक्री को प्रभावी बनाता है या प्रभावी बनाता है, तो लेन-देन को प्रभावी नहीं माना जाएगा।

बंधक।(देखिए:पंडित चुनचुन झा बनाम एस. के. इबादत अली [(1955) 1 1047

एल. आर. वी. द्वारा प्रकाश (मृत)जी. आराध्या और ओआरएस। [राजेश बिंदल, जे.] 1048

एससीआर 174:ए. आई. आर 1954 एस. सी. 345], भास्कर वामन जोशी बनाम नारायण रामबिलास अग्रवाल [(1960) 2 एससीआर 117:ए. आई. आर 1960 एस. सी. 301], के.

सिमराथमुल बनाम एस. नंजलिया गौडर [1962 सप्लीमेंट (3) एससीआर

476 :ए. आई. आर. 1963 एस. सी. 1182], मुशीर मोहम्मद।खान [(2000) 3 एससीसी

536] और तंबोली रमनलाल मोतीलाल [तंबोली रमनलाल मोतीलाल बनाम घांची चिमनलाल केशवलाल, 1993 सप्लीमेंट (1) एस. सी. सी. 295]।)”

32. उच्च न्यायालय ने इंदिरा कौर बनाम शिव लाल कपूर पर भरोसा किया

[(1988) 2 एससीसी 488:ए. आई. आर. 1988 एस. सी. 1074] इसमें न्यायालय ने लिया

उन कारकों को ध्यान में रखते हुए, विशेष रूप से, संपत्ति को संप्रेषित करने के लिए 10 साल की लंबी निर्धारित अवधि और विक्रेता को 10 साल के लिए अपने अधिकार, स्वामित्व और ब्याज को बेचने और अलग करने से प्रतिबंधित किया गया था। विक्रेता को 80 रुपये प्रति माह के भुगतान पर किरायेदार के रूप में संपत्ति पर कब्जा करने की अनुमति दी गई थी। उनके पक्ष में उत्परिवर्तन का कोई आदेश पारित नहीं किया गया था। यह आयोजित किया गया था:

“6. ... वर्तमान मामले में इस प्रश्न से संबंधित चर्चा के दौरान उजागर किए गए तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए कि क्या लेन-देन पक्षों के वास्तविक इरादे को ध्यान में रखते हुए बंधक का लेन-देन था या नहीं, यह मानना मुश्किल होगा कि प्रतिवादी द्वारा वादी के पक्ष में निष्पादित बिक्री समझौता 'रियायत' के रूप में था। यह प्रतिवादी द्वारा किया गया एक लेन-देन था जो एक कठोर व्यवसायी था और विचाराधीन दस्तावेजों को कानून के प्रासंगिक प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए कानूनी शब्दावली में सावधानीपूर्वक तैयार किया गया है। लेन-देन संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 58 (सी) के बारे में प्रतिवादी की जागरूकता का भी खुलासा करता है जैसा कि इस तथ्य से स्पष्ट है कि पुनर्खरीद खंड बिक्री विलेख में ही सन्निहित नहीं है। बेचने के समझौते में, बिक्री के लेन-देन का कोई संदर्भ नहीं दिया गया है, हालांकि इसे समकालीन रूप से निष्पादित किया गया है। प्रतिवादी जिसने वादी को लगभग साढ़े 13 प्रतिशत ब्याज के बराबर किराए के भुगतान पर कब्जा जारी रखने की अनुमति दी है और स्पष्ट रूप से मामले के सभी आयामों से अवगत था, उसने कोई रियायत नहीं दी होगी या रियायत के माध्यम से समझौते को निष्पादित नहीं किया होगा। समझौते को स्पष्ट रूप से निष्पादित किया गया था क्योंकि वादी ने बिक्री विलेख को तब तक निष्पादित नहीं किया होगा जब तक कि किसी समकालीन दस्तावेज द्वारा बेचने का समझौता न हो।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 12 एस सी आर।

वादी को दस वर्षों के भीतर विशिष्ट ग निष्पादन को लागू करने में सक्षम बनाने के लिए भी निष्पादित किया गया था। इसलिए यह प्रतिवादी द्वारा खुली आँखों से किया गया लेन-देन था और कोई रियायत देने का कोई सवाल ही नहीं था।”

33. तत्काल मामले में, जैसा कि पहले देखा गया है, हस्तांतरण पूर्ण है और आंशिक नहीं है, कोई शर्त नहीं लगाई गई है कि अपीलार्थी संपत्ति का हस्तांतरण नहीं कर सकता है। इतना ही नहीं, अपीलार्थी को भूमि पर कब्जा दे दिया गया था, उसका नाम भी बदल दिया गया था।”

25.3. निर्णय के उपरोक्त पैरास के अवलोकन से पता चलता है कि 1929 के अधिनियम No.20 के अनुसार अधिनियम 4 की धारा 58 (सी) में परंतुक जोड़ा गया था, ताकि इस मुद्दे

पर परस्पर विरोधी निर्णयों को रोक दिया जा सके। नकारात्मक में एक धारणा जोड़ा गया था कि एक लेनदेन को बंधक नहीं माना जाएगा जब तक कि दस्तावेज़ में पुनर्खरीद की शर्त शामिल नहीं है जो बिक्री को प्रभावी बनाने का इरादा रखती है।

25.4. उमाबाई बनाम नीलकंठ ढोंडीबा चव्हाण, (2005) 6 एस. सी. सी. 243 में इस न्यायालय के फैसले का भी उल्लेख किया गया है, जो सशर्त बिक्री द्वारा बंधक और पुनर्खरीद की शर्त के साथ बिक्री के बीच के अंतर को नकारता है। एक बंधक में, ऋण बना रहता है और भुनाने का अधिकार देनदार के पास रहता है; लेकिन पुनर्खरीद की शर्त के साथ एक बिक्री एक ऋण और उधार व्यवस्था नहीं है। 1882 के अधिनियम 4 की धारा 58 (सी) के परंतुक को उपरोक्त निर्णय में यह अभिनिर्धारित करने के लिए संदर्भित किया गया था कि यदि पुनः हस्तांतरण की शर्त दस्तावेज़ में सन्निहित नहीं है जो बिक्री को प्रभावी बनाता है या लागू करने का इरादा रखता है, तो लेनदेन को बंधक के रूप में नहीं माना जाएगा। रामलाल के मामले (ऊपर) में इस न्यायालय के फैसले पर, जिस पर अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ वकील ने भरोसा विद्वान था, विशेष रूप से निपटा गया था और पैराग्राफ में अलग विद्वान गया था।

34 और उनमें से 35 विश्वनाथ प्रसाद मामले (ऊपर) में और वही हैं

नीचे निकाला गया है: “34. रामलाल बनाम फगुआ में इस न्यायालय ने उस विशिष्ट तथ्य स्थिति को ध्यान में रखते हुए राय दी: (एस. सी. सी. पी. 173, पैरा 18)

“18. हमारी राय में, संपत्ति को फिर से बेचने के समझौते से वास्तव में यह निष्कर्ष नहीं निकलेगा कि बिक्री नाममात्र है और प्रतिवादी 8 के रुख के साथ-साथ इस तथ्य को देखते हुए कि 700 रुपये की संपत्ति कथित रूप से 400 रुपये में बेची गई है, हमारी राय है कि 1-12-1965 दिनांकित बिक्री विलेख में प्रतिवादी 8 को कोई अधिकार नहीं दिया गया है। यह 1049 तक अच्छी तरह से बस गया है।

एल. आर. वी. द्वारा प्रकाश (मृत) जी. आराध्या और ओआरएस। [राजेश बिंदल, जे.] 1050

उन निर्णयों का संग्रह जो विक्रेता विक्रेता को खुद से बेहतर शीर्षक नहीं दे सकता है।”

35. वास्तव में, इसमें यह अभिनिर्धारित किया गया था कि विचाराधीन बिक्री विलेख एक वास्तविक बिक्री विलेख नहीं था, बल्कि एक मुचलके के रूप में था। उस मामले में, इसके अलावा, प्रतिवादी ने स्पष्ट रूप से स्वीकार किया कि वादी ने ऋण लिया था। यह उस स्थिति में है, लेनदेन को बंधक माना गया था। इसके अलावा, अन्य परिस्थितियाँ थीं जिनके कारण न्यायालय उक्त निष्कर्ष पर पहुंची। अतः उक्त निर्णय का तत्काल मामले में कोई आवेदन नहीं हो सकता है।”

26. इससे पहले कि हम इसके कानूनी प्रभाव पर विचार करने के लिए आगे बढ़ें, हम दोनों दस्तावेजों की सामग्री को निकालना उचित समझते हैं। बिक्री विलेख की सामग्री नीचे दी गई है:

“दिसंबर, 1973 के इस 24 वें दिन मैं, गंगारामैया, एस/ओ।स्वर्गीय कंबैया, नाबालिग बेटे प्रकाशैया की ओर से <ID1, होसागुददहल्ली, मैसूर रोड, बेंगलोर शहर में रहते हैं, जिनकी उम्र उनके अभिभावक और पिता के रूप में लगभग 13 वर्ष है, वे श्रीमती के पक्ष में इस पूर्ण बिक्री विलेख को निष्पादित कर रहे हैं। रुद्रम्मा, डब्ल्यू/ओ।श्री गंगप्पा, जिनकी आयु लगभग 48 वर्ष है, नंबर 68, नेहरू रोड, होसगुड्डाहल्ली, मैसूर रोड, बेंगलोर शहर में रहते हैं:-

नीचे उल्लिखित अनुसूची संपत्ति हमारे द्वारा श्रीमती से अधिग्रहित की गई थी। शरदम्मा, एस/ओ पी. वी. राघवेंद्र नायडू और उनके बच्चे खंड संख्या 2332 में पुस्तक-1 के दस्तावेज संख्या 5676 के रूप में उप-पंजीयक, बेंगलोर उत्तरी तालुक के कार्यालय में पंजीकृत पृष्ठों पर दिनांक 16-10-1963 की पंजीकृत बिक्री के तहत पंजीकृत हैं और तब से संपत्ति का कब्जा हमारे पास है। घरेलू खर्चों को पूरा करने और नाबालिग बेटे की शिक्षा को पूरा करने और कुछ छोटे ऋणों को चुकाने के लिए अनुसूचित संपत्ति को 5,000/- रुपये की बिक्री पर बेचा जाता है। मुझे गवाहों की उपस्थिति में 3,000/- रुपये की राशि प्राप्त हुई है और उप-पंजीयक की उपस्थिति में इस बिक्री विलेख के पंजीकरण के समय 2,000/- रुपये का शेष बिक्री प्रतिफल प्राप्त करने पर भी सहमति व्यक्त की है। इस प्रकार, मुझे 5,000/- रुपये की कुल बिक्री राशि का भुगतान किया जाता है। इसलिए, पंजीकरण के इस दिन अनुसूची संपत्ति का कब्जा आपको सौंप दिया जाता है। इसके बाद आप अपने नाम में अनुसूची स्थल के संबंध में कथा को बदल सकते हैं और आप ऐसे सभी उपलब्ध संसाधनों का लाभ उठाने के लिए स्वतंत्र हैं।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 12 एस सी आर।

कर, उपकर आदि का भुगतान करके अनुसूची स्थल पर खड़े होकर आप पीढ़ी दर पीढ़ी इसके पूर्ण मालिक के रूप में अनुसूची स्थल का आनंद लेंगे। कोई अन्य दावेदार, कानूनी उत्तराधिकारी नहीं हैं और रखरखाव का भुगतान, श्रीधन अधिकार, छोटे विवाद, न्यायालय के आदेश, कुर्की आदि जैसे कोई आरोप नहीं हैं। किसी भी विवाद की स्थिति में, मैं अपनी कीमत पर उन्हें हल करने का बीड़ा उठाऊंगा। मैंने दिनांकित बिक्री विलेख 16-10-1963 और सर्वेक्षण अनुमोदन, कर भुगतान प्राप्तियाँ, कथा अनुमोदन सौंप दिए हैं।”

27. पुनर्खरीद/पुनर्खरीद विलेख दिनांक 24.12.1973 के समझौते की सामग्री नीचे दी गई है:

“दिसंबर, 1973 के इस 24 वें दिन मैं, श्रीमती. रुद्रम्मा, डब्ल्यू/ओ।श्री गंगप्पा, जो नं. 68, नेहरू रोड, होसागुददहल्ली, मैसूर रोड, बेंगलोर शहर में रहते हैं, श्री के पक्ष में इस परिवहन समझौते को लागू कर रहे हैं। गंगारामैया, एस/ओ।स्वर्गीय कंबैया, No.62, होसागुददहल्ली, मैसूर रोड, बेंगलोर शहर में इस प्रकार रहते हैं:-

आप जानते हैं कि नीचे दी गई अनुसूची के तहत उल्लिखित संपत्ति को आपने मेरे नाम पर उप-पंजीयक, श्रीरामपुरम, बेंगलोर शहर के कार्यालय में 5,000/- रुपये की राशि में 24-12-

1973 पर बेचा और पंजीकृत किया था, जो पुस्तक-1 में दस्तावेज संख्या 3265 के रूप में पंजीकृत है। चूंकि आपने मुझसे अनुसूचित संपत्ति को फिर से बेचने का अनुरोध किया था, लेकिन मैंने आपको एक निश्चित समय के भीतर अनुसूचित संपत्ति को फिर से खरीदने की अनुमति दी थी, इसलिए मैं आपको इसे फिर से खरीदने के लिए 5 साल का समय दे रहा हूँ। यदि आप मुझे 5,000/- रुपये की बिक्री का भुगतान करते हैं, तो मैं आपके पक्ष में अनुसूचित संपत्ति को फिर से बेच दूंगा। यह समझौता 5 साल की समाप्ति के अगले दिन समाप्त हो जाएगा। पुनर्खरीद के समय आपको पंजीकरण शुल्क वहन करना होगा।”

28. हाथ में मामले में, दस्तावेज में उपयोग किया जाने वाला विशिष्ट सी शब्द रुद्रम्मा द्वारा गंगारामैय्या के पक्ष में निष्पादित "पुनर्भरण समझौता" है। इसमें स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि पूछताछ की गई संपत्ति पहले ही रुद्रम्मा के नाम पर बेची और पंजीकृत की जा चुकी थी। गंगारामैय्या द्वारा किए गए अनुरोध पर, संपत्ति खरीदने का अधिकार पांच वर्षों की अवधि के भीतर 5,000/- रुपये (पांच हजार रुपये) की बिक्री के भुगतान पर दिया गया था। समझौते में कहा गया है कि पांच वर्षों की अवधि समाप्त होने पर इसका प्रभाव समाप्त हो जाएगा।

1051

एल. आर. वी. द्वारा प्रकाश (मृत)जी. आराध्या और ओआरएस। [राजेश बिंदल, जे।]

29. बिक्री विलेख की सामग्री के अवलोकन से पता चलता है कि इसमें स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि यह विक्रेता द्वारा घरेलू खर्चों को पूरा करने और अपने नाबालिग बेटे के शिक्षा खर्चों को पूरा करने और कुछ ऋणों को चुकाने के लिए आवश्यक ₹5,000/- (पांच हजार रुपये) की कुल बिक्री के लिए एक पूर्ण बिक्री थी। कुल बिक्री पर विचार ₹5,000/- (पांच हजार रुपये) था। इस राशि में से 3,000/- (तीन हजार रुपये) की राशि पहले प्राप्त की गई थी और 2,000/- (दो हजार रुपये) बिक्री विलेख के पंजीकरण के समय उप-पंजीयक की उपस्थिति में प्राप्त की जानी थी। संपत्ति का कब्जा बिक्री विलेख के पंजीकरण पर दिया जाना था। विक्रेता अपने नाम में उत्परिवर्तन दर्ज कराने और करें, यदि कोई हो, का भुगतान करके संपत्ति का आनंद लेने का हकदार था। वह पीढ़ी दर पीढ़ी इसकी पूर्ण स्वामी बनेंगी। संपत्ति से जुड़ी कोई बाधाएं नहीं थीं।

30. पुनर्खरीद दिनांक 24.12.1973 के समझौते में उल्लेख किया गया है कि बिक्री विलेख के पंजीकरण के बाद, विक्रेता ने विक्रेता से दिए गए समय के भीतर संपत्ति को फिर से बेचने का अनुरोध किया था। विक्रेता ने उसे संपत्ति को फिर से खरीदने के लिए पांच साल का समय दिया, अगर 5000/- रुपये (पांच हजार रुपये) की बिक्री का भुगतान किया जाता है। यह सहमति बनी कि समझौता 5 साल की समाप्ति के तुरंत बाद समाप्त हो जाएगा। इसमें आगे उल्लेख किया गया है कि पुनर्खरीद के समय, पंजीकरण खर्च अपीलार्थी के पिता द्वारा वहन किया जाना है, जिन्हें बिक्री विलेख वापस पंजीकृत कराना था।

31. बिक्री विलेख और पुनर्भरण विलेख के संदर्भ में, जैसा कि ऊपर निर्दिष्ट किया गया है, कानून के प्रतिपादन के आलोक में पुनर्विचार किया गया है, हमारी राय में, इसे संपत्ति के बंधक का लेनदेन नहीं माना जा सकता है। शुरू में संपत्ति की बिक्री पूर्ण थी। प्रत्यर्पण विलेख के निष्पादन के

माध्यम से, अर्थात्, उसी दिन, अपीलार्थियों को दिया गया एकमात्र अधिकार संपत्ति को फिर से खरीदना था।

32. उपरोक्त कारणों से, हम उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश में कोई त्रुटि नहीं करते हैं। तदनुसार अपील खारिज कर दी जाती है। लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

द्वारा तैयार किए गए हेडनोटः

याचिका खारिज कर दी गई।

दिव्या पांडे