प्रकाशन हेतु अनुमोदित नहीं

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

निर्णय सुरक्षित किया गया : 07.08.2018

निर्णय पारित किया गया : 07.09.2018

प्रथम अपील क्रमांक 17/2009

• मोहम्मद उस्मान पिता स्वर्गीय हाजी शेख अहमद, आयु लगभग 57 वर्ष, निवास मुन्ना पान थेला के पास, बैजनाथ पारा, रायपुर (प्रतिवादी –2)

---- अपीलार्थी

बनाम

1. श्रीमती गंगा बाई पति श्री गणेश राम सतनामी, आयु लगभग 40 वर्ष, निवास रविग्राम, तेलीबांधा, रायपुर (वादी)

2. रामचरण भारती पिता स्वर्गीय सुखुराम सतनामी, आयु लगभग 56 वर्ष निवासी देवपुरी, पचपेडी नाका, रायपुर (प्रतिवादी –1)

3. छत्तीसगढ राज्य, द्वारा कलेक्टर, रायपुर (प्रतिवादी –3)

---- उत्तरवादीगण

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

अपीलार्थी हेतु : श्री बी. पी. शर्मा और श्री समीर उरांव, अधिवक्ता

उत्तरवादी क्रमांक 1 हेतु: श्री एच. बी. अग्रवाल, वरिष्ठ अधिवक्ता और श्रीमती प्रभा शर्मा, अधिवक्ता।

उत्तरवादी क्रमांक 2 हेतु :कोई उपस्थित नहीं

उत्तरवादी क्रमांक 3/राज्य हेतु :सुश्री एम आशा, पैनल अधिवक्ता

माननीय न्यायमूर्ति श्री पार्थ प्रतीम साहू

सीएवी निर्णय

1) इस वर्तमान अपील के माध्यम से अपीलार्थी ने विद्वान 8 वें अतिरिक्त जिला न्यायाधीश (एफटीसी), रायपुर द्वारा वाद क्रमांक 18 ए/2007 में पारित दिनांक 27.11.2008 के आक्षेपित निर्णय एवं डिक्री की

वैधता एवं विधिमान्यता को चुनौती दी है, जिसके तहत विद्वान विचारण न्यायालय ने प्रतिवादी–1 द्वारा प्रतिवादी–2 के पक्ष में निष्पादित दिनांक 29.05.2000 के विक्रय विलेख को निरस्त करने एवं वाद संपत्ति पर कब्जे के लिए वादी द्वारा दायर वाद को स्वीकार किया है।

2) इस अपील के निराकरण हेतु आवश्यक संक्षिप्त तथ्य यह है कि उत्तरवादी–1/वादी ने ग्राम जौंदा, तहसील–अभनपुर, पटवारी हल्का नं.155, खसरा क्रमांक 446 रकबा–1.445 हेक्टेयर भूमि पर स्थित वाद विलेख निरस्तीकरण एवं आधिपत्य हेतु वाद प्रस्तुत किया है। उक्त संपत्ति कृषि सम्पत्ति है। वाद में तर्क दिया गया कि वाद सम्पत्ति उसके पिता सुखराम सतनामी की है, जिनकी मृत्यु वर्ष 1989 में हो गई थी। सुखराम की मृत्यु के पश्चात वादी सहित विधिक उत्तराधिकारियों के नाम राजस्व अभिलेखों में नामांतरित कर दिए गए, किन्तु वाद सम्पत्ति का प्रबंधन उसका भाई/उत्तरवादी–2/प्रतिवादी–1 कर रहा था, जो उसके पिता से उत्तराधिकार में प्राप्त हुई थी, क्योंकि वादी तेलीबांधा स्थित अपने ससुराल में निवास कर रही थी। जुलाई 2006 में जब वह जौंदा गांव आई, उस समय उसने बताया कि उसके भाई प्रतिवादी–1 (रामचरण) ने उसकी जानकारी और सहमति के बिना पूरी संपत्ति प्रतिवादी–2/ अपीलार्थी को बेच दी है। उसने अभिवचन प्रस्तुत किया कि चूंकि संपत्ति उसके पिता की है, इसलिए उसे संपत्ति पर आधा हिस्सा पाने का अधिकार है। अपने भाई प्रतिवादी–1 द्वारा पूरी संपत्ति बेचने की जानकारी मिलने के बाद, वादी ने राजस्व विभाग के साथ–साथ पंजीयन कार्यालय से आवश्यक दस्तावेज प्राप्त किए और विक्रय विलेख को निरस्त करने और संपत्ति पर कब्जे के लिए वाद दायर किया।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

3) प्रतिवादी–2 (क्रेता) ने वाद की सूचना प्राप्त करने के पश्चात वाद में लिखित कथन प्रस्तुत किया तथा बताया कि प्रतिवादी–1 द्वारा उसके पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख वैध है। संपत्ति के स्वामित्व के बारे में पूछताछ करने के पश्चात उसने वाद में वर्णित संपत्ति को बहुमूल्य प्रतिफल के बदले खरीद लिया। उसने आगे बताया कि राजस्व अभिलेख से ज्ञात होता है कि वाद में वर्णित संपत्ति दिनांक 03.03.1993 को वाद में वर्णित संपत्ति से वादी तथा उसकी बहन पुनीबाई के नाम विलोपित किये गए थे, जबकि उसने वाद में वर्णित संपत्ति दिनांक 29.05.2000 को खरीदी थी। प्रतिवादी–1 (रामचरण) उपस्थित नहीं हुआ तथा वाद में लिखित कथन प्रस्तुत नहीं किया।

4) विद्वान विचारण न्यायालय ने संबंधित पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत किये गये अभिवचनों के आधार पर विचार के लिए पांच विवाद्यक तैयार किए तथा अभिलेख पर उपलब्ध दस्तावेजी और मौखिक साक्ष्य का मूल्यांकन करने के पश्चात वाद का आदेश पारित किया तथा अभिनिर्धारित किया कि दिनांक 29.05.2000 का विक्रय विलेख वादी पर बाध्यकारी नहीं है तथा वाद की संपत्ति के आधे हिस्से की सीमा तक उसे अपास्त कर दिया। आगे यह अभिनिर्धारित किया गया कि वादी वाद की संपत्ति के आधे हिस्से पर कब्जे का हकदार है तथा वाद की संपत्ति के प्रतिवादी–2 (क्रेता) को निर्णय और आदेश की

तिथि से छह महीने की अवधि के भीतर संपत्ति के सामान्य विभाजन के लिए वाद दायर करने की स्वतंत्रता प्रदान की गई तथा अन्यथा वादी संपूर्ण वाद की संपत्ति पर कब्जे का हकदार होगा।

5) विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा पारित उपरोक्त निर्णय और डिक्री से व्यथित होकर, प्रतिवादी–2 (क्रेता) ने इस अपील को इस आधार पर प्रस्तुत किया कि वादी ने स्वामित्व की घोषणा के लिए कोई अनुतोष नहीं मांगी है और आगे प्रस्तुत किया कि विद्वान विचारण न्यायालय ने हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम, 1956 की धारा 6 के संशोधित प्रावधानों को लागू करके वादी को समान हिस्सा दिया है।

6) प्रतिवादी–1/वादी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि उसका स्वत्व विवादित नहीं था। उसका नाम राजस्व अभिलेखों में सह–अंशधारी के रूप में उसके भाई, प्रतिवादी–1 के साथ वाद की संपत्ति के स्वामी के रूप में दर्ज किया गया था। न तो उनके संबंध विवादित हैं और न ही प्रतिवादी–2 ने अपने लिखित कथन में वादी और प्रतिवादी–1 के संबंध के संबंध में कोई आपत्ति जताई है और न ही वाद में बताई गई संपत्ति की प्रकृति पर विवाद किया है। उन्होंने आगे प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी–2 ने अपने लिखित कथन में वादी और प्रतिवादी–1 के बीच संबंध को स्वीकार किया है और इसलिए, स्वत्व की घोषणा के लिए अनुतोष मांगने की कोई आवश्यकता नहीं है। उन्होंने आगे तर्क दिया कि चूंकि संपत्ति सुखुराम की स्व–अर्जित संपत्ति है, इसलिए विद्वान विचारण न्यायालय ने उचित तरीके से अभिनिर्धारित किया है कि वादी वाद की संपत्ति के आधे हिस्से का हकदार है और उसने दिनांक 29.05.2000 की विक्रय विलेख को उचित ढंग से निरस्त किया है। उन्होंने आगे प्रस्तुत किया कि विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री पूरी तरह से विधि के अनुसार है और इसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

7) राज्य की ओर से उपस्थित विद्वान पैनल अधिवक्ता ने आक्षेपित निर्णय का समर्थन किया।

8) मैंने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना है। अभिलेखों का अवलोकन किया है। वाद–पत्र के अवलोकन से ऐसा प्रतीत होता है कि विशेष रूप से यह तर्क दिया गया है कि वादी और प्रतिवादी–1 भाई–बहन हैं तथा इसके अलावा सुखुराम (पिता) की मृत्यु के पश्चात वादी का नाम भी प्रतिवादी–1, उसके भाई के साथ राजस्व अभिलेखों में दर्ज किया गया था। इसके अलावा यह भी तर्क दिया गया है कि चूंकि वादी और प्रतिवादी–1 का अंश बराबर का था, इसलिए प्रतिवादी–1 द्वारा वादी की सहमति के बिना उसके पिता के नाम दर्ज पूरी संपत्ति की बिक्री करके किया गया विक्रय विलेख अवैध है।

9) वादी गंगा बाई की अ.सा.–1 के रूप में जांच की गई, जिसने अपने कथन में कहा कि वाद संपत्ति अर्थात इस अपील का विषय उसके पिता के नाम पर दर्ज है, जिनकी मृत्यु वर्ष 1989 में हो गई थी। इसके बाद दिनांक 30.06.1992 को उसकी बहन पुनीबाई की भी मृत्यु हो गई। उसने अपने साक्ष्य में आगे कहा कि उसका भाई रामचरण ही वाद संपत्ति पर कृषि कार्य कर रहा था। उसने अपने साक्ष्य दर्ज

करने के दौरान अपने अभिवचन के समर्थन में वर्ष 1981–82 का बी–1 (प्र.पी/1); नक्शा (प्र.पी/2 और पी/3); नामांतरण पंजी की प्रति (प्र.पी/4); वर्ष 2004–05 का बी–1 (प्र.पी/5); खसरा पंचशाला (प्र.पी/6); विक्रय विलेख दिनांक 29.05.2000 (प्र.पी/7); नोटिस दिनांक 18.08.2006 (प्र.पी/8); रसीद (प.पी/9 और पी/10); खसरा पंचशाला 92–93 से 96–97 तक (प्र.पी/11); सुखुराम (प्र.पी/12) और नमंतरन पंजी (प्र.पी/13) के दाखिल खारिज अभिलेख।

10) अभिलेख पर उपलब्ध अन्य दस्तावेज प्र.पी/13 नामांतरण पंजी दिनांक 03.03.1993 है, जिसमें गंगाबाई (वादी) और पुनीबाई के नाम और उनके हस्ताक्षर भी अंकित हैं। वास्तव में, इस तिथि से पहले पुनीबाई की मृत्यु दिनांक 30.06.1992 को हो गई थी। इसलिए, राजस्व अभिलेखों में गंगाबाई और पुनीबाई के नाम विलोपित करने वाली प्रविष्टियाँ प्रथम दृष्टया उचित प्रक्रिया के बिना की गई प्रतीत होती हैं। यह भी प्रतीत होता है कि यह वादी की जानकारी के बिना किया गया था।

11) दिनांक 03.03.1993 की नामांतरण प्रविष्टि पर केवल राजस्व निरीक्षक के हस्ताक्षर तथा पटवारी के हस्ताक्षर के साथ–साथ गांव के साक्षी भी हैं। तहसीलदार ही छत्तीसगढ़ भू–राजस्व संहिता की धारा 110 के अनुसार प्रक्रिया का पालन करने के बाद नामांतरण का उचित आदेश पारित करने के लिए सक्षम प्राधिकारी है। अपीलार्थी ने तहसीलदार का आदेश या ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे ज्ञात हो कि सक्षम राजस्व अधिकारी ने प्रक्रिया का पालन किया है और न ही किसी साक्षी की उपस्थिति दर्शाई गई है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

12) अन्यथा भी दस्तावेज़ की सामग्री से ज्ञात होता है कि पटवारी ने उल्लेख किया है कि गंगा बाई और पुनीबाई राजस्व अभिलेख से अपना नाम हटाना चाहती हैं। कोई कारण नहीं बताया गया और न ही इस बात का समर्थन किया गया कि वाद संपत्ति में उनके अधिकार को समाप्त करने के लिए उनके द्वारा कोई आवेदन दायर किया गया था।

13) राजस्व अधिकारियों की ओर से उपर्युक्त चूक से प्र.पी/13 की प्रविष्टियाँ संदिग्ध हो जाती हैं और उन पर भरोसा नहीं किया जा सकता है, जैसा कि अपीलार्थी द्वारा तर्क दिया गया है और कहा गया है कि बहनों के अधिकार और हित रामचरण के पक्ष में स्थानांतरित कर दिए गए थे।

14) धारा 17(बी) के प्रावधानों में यह भी प्रावधान है कि 100/– रुपये या उससे अधिक मूल्य की अचल संपत्ति में किसी भी अधिकार, स्वत्व या हित को समाप्त करने वाले दस्तावेज़ को पंजीकृत किया जाना चाहिए, बशर्ते कि दस्तावेज़ को राज्य सरकार द्वारा आधिकारिक राजपत्र में प्रकाशित करके पंजीयन से छूट दी गई हो। इस प्रकरण में, पंजीकृत दस्तावेज़ या किसी अधिसूचना द्वारा हस्तांतरण के रूप में ऐसी कोई सामग्री अभिलेख पर उपलब्ध नहीं है।

15) प्र.पी/1 के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि वाद की संपत्ति वर्ष 1981–82 में सुखुराम के नाम दर्ज की गई थी और उसे 'पट्टा' के तहत प्रदान किया गया था। सुखुराम के विधिक उत्तराधिकारियों के दाखिल खारिज अभिलेख (प्र.पी/12) दिनांक 19.07.1989 में रामचरण, गंगाबाई और पुनीबाई के नाम दाखिल खारिज किए गए थे, जिसमें उल्लेख किया गया था कि सुखुराम की मृत्यु के बाद सुखुराम के विधिक उत्तराधिकारी होने के नाते उनके नाम दाखिल खारिज किए जा रहे हैं। प्र.पी/11 में पुनीबाई के साथ गंगाबाई का नाम वाद की संपत्ति का स्वामी और कब्जाधारी दर्शाया गया था। अन्य साक्षी सुवल (अ.सा.–2), उम्र लगभग 70 वर्ष ने भी कहा कि प्रतिवादी–1 और वादी सगे भाई–बहन हैं। इसके अलावा उन्होंने कहा कि वादी सुखुराम की बड़ी बेटी थी और अपने पिता की मृत्यु के बाद, उसने केवल अपने छोटे भाई (रामचरण) और बहन (पुनीबाई) का भरण–पोषण किया और उनका पालन–पोषण किया। उन्होंने यह भी कहा कि पुनीबाई की मृत्यु वर्ष 1992 में हो गई थी। एक अन्य साक्षी पुनीराम (अ.सा.–3) ने वादी और प्रतिवादी–1 के संबंध के बारे में स्पष्ट रूप से कहा कि वे स्वर्गीय सुखुराम की संतान हैं और वाद की संपत्ति भी सुखुराम की है। गंगाबाई और पुनीबाई के संबंध और राजस्व अभिलेखों में उत्तराधिकारी के रूप में उनके नाम दर्ज होने के बारे में गणेश राम रात्रे (अ.सा.–4) ने आगे बताया। वादी के साक्षियों के साक्ष्य प्रतिवादी–1 के साथ उसके भाई के संबंध के बिंदु पर अपुष्ट रहे, वह सुखुराम की बेटी थी और यह भी कि उसका नाम प्रतिवादी–1 के साथ स्वर्गीय सुखुराम के विधिक उत्तराधिकारियों में से एक होने के नाते राजस्व अभिलेखों में दर्ज किया गया था।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

16) उपर्युक्त तथ्यों और अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री से, यह निर्विवाद है कि वादी सुखुराम की पुत्री है और वह विधिक वारिसान होने के नाते, उसका नाम प्रतिवादी–1 (रामचरण), उसके भाई और बहन पुनीबाई के साथ राजस्व अभिलेखों में सह–अंशधारी के रूप में दर्ज किया गया था। अ.सा.–2 और अ.सा.–3 ने भी अपने साक्ष्य में संबंध साबित किया और प्रतिवादी ने भी स्वीकार किया। इसलिए, जब वादी का नाम राजस्व अभिलेखों में उत्तराधिकारी और विधिक वारिसान के रूप में दर्ज किया जाता है और उसके स्वत्व पर किसी भी पक्ष द्वारा, विशेष रूप से प्रतिवादी–2 द्वारा विवाद नहीं किया जाता है, तो उसे स्वत्व की घोषणा की अनुतोष मांगने की आवश्यकता नहीं है। लेकिन वह जिस अनुतोष का दावा कर सकती है, वह केवल विक्रय विलेख को निरस्त करने और वाद की संपत्ति पर कब्जे के संबंध में है। यहां तक कि प्रतिवादी ने घोषणा की अनुतोष के अभाव में वाद की स्थिरता के संबंध में लिखित कथन में कोई आधार नहीं उठाया था और इसलिए, अपीलार्थी को अपीलीय चरण में यह अभिवाक् उठाने से भी रोक दिया गया है।

17) प्रतिवादी–2 ने अपने लिखित कथन में भी राजस्व अभिलेखों में दर्ज संबंध और नामांतरण प्रविष्टियों से इनकार नहीं किया। लेकिन उसने केवल इतना कहा कि बाद में उनकी सहमति से उनके नाम राजस्व अभिलेखों से विलोपित किये गए (गंगाबाई और पुनीबाई) और प्र.पी/13 में उल्लेखित किए गए।

वादी ने पुनीबाई का मृत्यु प्रमाण पत्र प्र.पी/14 दाखिल किया जिसमें पुनीबाई की मृत्यु तिथि 30.06.1992 अंकित है और वही मृत्यु प्रमाण पत्र प्रतिवादी–2 ने भी प्र.डी/7 के रूप में दाखिल किया। प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश के आधार पर रजिस्टर में की गई प्रविष्टि (प्र.डी/6) जिसे चुनौती नहीं दी गई और न ही पुनीबाई की मृत्यु तिथि के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया गया। वर्तमान प्रकरण में यदि मृत्यु तिथि को नजरअंदाज भी कर दिया जाए तो भी रामचरण को अकेले संपूर्ण सहदायिक संपत्ति बेचने का कोई अधिकार नहीं था।

18) माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने **अनाथुला सुधाकर बनाम पी बुची रेड्डी(मृत) में विधिक प्रतिनिधि और अन्य द्वारा (2008) 4 एस.सी.सी. 594** में प्रतिवेदित की, जबकि पैरा 14 में घोषित और कब्जे के लिए वाद में सिद्धांतों को निम्नानुसार रखा:

> "14. हम यह स्पष्ट कर सकते हैं कि घोषणा के लिए प्रार्थना केवल तभी आवश्यक होगी जब प्रतिवादी द्वारा स्वत्व से इनकार या वादी के स्वत्व को चुनौती देने से वादी के संपत्ति के स्वत्व पर कोई संदेह उत्पन्न होता है। किसी व्यक्ति के स्वत्व पर कोई संदेह तब उत्पन्न होता है जब किसी संपत्ति के स्वत्व में कोई स्पष्ट दोष होता है या जब उस पर किसी तीसरे पक्ष का कोई प्रथम दृष्टया अधिकार बनता या दिखाया जाता है। घोषणा के लिए कार्यवाही, संपत्ति के स्वत्व पर संदेह को दूर करने का उपाय है। दूसरी ओर, जहां वादी के पास दस्तावेजों द्वारा समर्थित स्पष्ट स्वत्व है, यदि स्वत्व के किसी भी दावे के बिना कोई अतिचारी या किसी स्पष्ट स्वत्व के बिना कोई घुसपैठिया केवल वादी के शीर्षक को अस्वीकार करता है, तो यह वादी के स्वत्व पर संदेह उत्पन्न करने के बराबर नहीं है और वादी के लिए घोषणा के लिए वाद करना आवश्यक नहीं होगा और व्यादेश के लिए एक वाद पर्याप्त हो सकता है। जहां वादी, यह मानता है कि प्रतिवादी केवल एक व्यक्ति है। यदि कोई अतिचारी या अनुचित तरीके से दावा करने वाला व्यक्ति बिना किसी अधिकार के व्यादेश के लिए मात्र वाद दायर करता है और ऐसे वाद में प्रतिवादी अपने बचाव में अपने द्वारा दावा किए गए अधिकार या स्वत्व का विवरण प्रकट करता है, जिससे वादी के स्वत्व पर गंभीर विवाद या संदेह उत्पन्न होता है, तो वादी को वाद में संशोधन करने और वाद को घोषणा के लिए वाद में परिवर्तित करने की आवश्यकता है। वैकल्पिक रूप से, वह न्यायालय की अनुमति से घोषणा और व्यादेश के लिए एक व्यापक वाद दायर करने के लिए केवल व्यादेश के लिए वाद वापस ले सकता है। वह व्यादेश के लिए वाद खारिज होने के बाद भी परिणामी अनुतोष के साथ घोषणा के लिए वाद दायर कर सकता है, जहां वाद में केवल कब्जे का विवाद्यक उठाया गया हो और स्वत्व का कोई विवाद्यक नहीं उठाया गया हो।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

19) उपर्युक्त दिशा–निर्देशों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि जब किसी व्यक्ति का स्वत्व विवादग्रस्त नहीं है, तो उसे स्वत्व की घोषणा की अनुतोष मांगने की आवश्यकता नहीं है, बल्कि वर्तमान प्रकरण में मात्र कब्जे के लिए अनुतोष या विक्रय विलेख को निरस्त करने जैसा कोई अन्य अनुतोष पर्याप्त है।

20) विद्वान विचारण न्यायालय ने वाद की संपत्ति में वादी के हिस्से का आकलन करते हुए अभिनिर्धारित किया कि चूंकि वादी और प्रतिवादी ने उत्तराधिकारी के रूप में अपने नाम अभिलेखों में दर्ज करा लिए हैं, इसलिए वे वाद की संपत्ति में आधे अंश के हकदार हैं।

21) अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उठाए गए तर्को को समझने के लिए कि विद्वान विचारण न्यायालय ने संशोधित हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम, 1956, जो वर्ष 2005 में आया था, को लागू करके वादी को अनुचित तरीके से आधा हिस्सा दिया है, संबंधित पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों पर बारीकी से विचार करने की आवश्यकता है। प्र.पी/1 के अवलोकन से, जो राजस्व अभिलेख की प्रतिलिपि है, जो सुखुराम के नाम पर दर्ज है, जो वादी और प्रतिवादी–1 का पिता था, जिसमें यह उल्लेख किया गया है कि सुखुराम वाद भूमि को "पट्टे" पर रखता था। उक्त दस्तावेज के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि वाद की संपत्ति पैतृक संपत्ति नहीं है, बल्कि यह सुखुराम की स्वयं अर्जित संपत्ति है। यद्यपि विद्वान विचारण न्यायालय ने स्पष्ट रूप से यह नहीं माना है कि वादी वाद की संपत्ति का आधा हिस्सा पाने का हकदार है, क्योंकि संपत्ति सुखुराम द्वारा स्वयं अर्जित की गई है, फिर भी विचारण न्यायालय द्वारा वादी के हिस्से का हकदार होना अवैध नहीं है। इसके अलावा, जब पुनीबाई की मृत्यु दिनांक 30.06.1992 को हुई, जिसे प्र.पी/14 के तहत उनके मृत्यु प्रमाण पत्र दाखिल करके भी साबित किया गया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

22) अब विचारणीय प्रश्न यह है कि सह–दायिक संपत्ति के क्रेता को क्या अधिकार प्राप्त है।

23) प्रतिवादी–1 अपने पास मौजूद अधिकार से बेहतर तरीके से स्वत्व हस्तांतरित नहीं कर सकता था, क्योंकि यह स्पष्ट है कि हस्तांतरण की तिथि पर दो सह–अंशधारी थे और इसलिए प्रतिवादी–1 वाद संपत्ति के आधे से अधिक हिस्से को दूसरे सह–स्वामी की सहमति के बिना हस्तांतरित नहीं कर सकता था।

24) माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने **एमवीएस मणिकयाला राव बनाम एम नरसिम्हास्वामी** प्रकरण में संपत्ति का आनंद लेने वाले क्रेता के अधिकारों पर विचार किया, जिसको एआईआर 1966 एससी 478 में प्रतिवेदित की गई और निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया:

> "(5) जैसा कि पहले कहा गया है, उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि अनुच्छेद 144 लागू होता है। इस अनुच्छेद के लागू होने से हमें बहुत कठिनाईयां होती हैं, जिनमें से कुछ का हम उल्लेख करना चाहते हैं। यह अनुच्छेद अचल संपत्ति या उसमें

किसी हित के कब्जे के लिए वाद से संबंधित है, जिसके लिए अन्यथा विशेष रूप से प्रावधान नहीं किया गया है और प्रतिवादी का कब्जा वादी के प्रतिकूल होने की तिथि से शुरू होने वाली बारह वर्ष की अवधि निर्धारित करता है। यह अनुच्छेद स्पष्ट रूप से संपत्ति के कब्जे के लिए वाद की कल्पना करता है, जहां प्रतिवादी वादी के विरुद्ध उस पर प्रतिकूल कब्जे में हो सकता है। अब, यह अच्छी तरह से स्थापित है कि संयुक्त परिवार की संपत्ति में सह–दायित्व वाले के अविभाजित हित का क्रेता उस पर कब्जे का हकदार नहीं है, जिसे उसने खरीदा है। उसका एकमात्र अधिकार संपत्ति के विभाजन के लिए वाद दायर करना और उस हिस्से का आवंटन मांगना है, जो विभाजन पर उस सह–दायित्व वाले के हिस्से में आता है, जिसका हिस्सा उसने खरीदा था। कब्जे का उनका अधिकार "उस अवधि से शुरू होगा जब उनके पक्ष में एक विशिष्ट आवंटन किया गया था": **सिद्धेश्वर मुखर्जी बनाम भुवनेश्वर प्रसाद नारायण सिंह 1954 एससीआर 177 पी.188 पर (एआईआर 1953 एससी 487 पी.491 पर**)। इसलिए, ऐसा प्रतीत होता है कि विभाजन होने तक सिवैया कब्जे के हकदार नहीं थे। ऐसा होने पर, यह तर्क दिया जा सकता है कि वाद में प्रतिवादी कभी भी उनके विरुद्ध संपत्तियों के प्रतिकूल कब्जे में नहीं हो सकते थे क्योंकि कब्जा किसी व्यक्ति के विरुद्ध तभी प्रतिकूल हो सकता है जब वह कब्जे का हकदार हो। इस दृष्टिकोण का समर्थन **व्यापुरी बनाम सोनम्मा बोई अम्मानी, आईएलआर 39 मैड 811** के मद्रास फुल बेंच प्रकरण में कुछ टिप्पणियों में पाया जा सकता है: (एआईआर 1916 मैड 990 (2) एफबी।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

25) उपरोक्त प्रकरण में निर्धारित कानून को रामदास बनाम सीताबाई में 2009 (7) एससीसी 444 के पैरा 16 और 22 में निम्नानुसार दोहराया गया था:

"16. संपत्ति अंतरण अधिनियम 1882 के तहत यह स्थापित विधि है कि क्रेता के पास विक्रेता के पास मौजूद अधिकार से बेहतर अधिकार नहीं हो सकता। प्रतिवादी संख्या 3–रामदास (यहाँ अपीलार्थी) द्वारा मौजा पड़ौली के गाटा क्रमांक 19 क्षेत्रफल 2.56 एच की सम्पूर्ण भूमि के सम्बन्ध में दावा किया गया कब्जा भी अवैध था और विधि की उचित मंजूरी के बिना था। जब तक संपत्ति संयुक्त है और विभाजित नहीं है, प्रतिवादी संख्या 3–रामदास (अपीलार्थी) उक्त भूमि पर कब्जा पाने का हकदार नहीं है। अन्यथा भी, अपीलार्थी ने प्रतिवादी क्रमांक 1– सुदाम से भूमि खरीदी है, इसलिए वह अपने विक्रेता के स्थान पर आकर उक्त भूमि के आधे हिस्से की अधिकतम सीमा तक ही घोषित होने का हकदार हो सकता है और वह 2.56 एच माप वाले गाटा क्रमांक 19 की संपूर्ण भूमि पर स्वत्व और कब्जे की मांग और दावा नहीं कर सकता है।

22. अपीलार्थी ने साम्यता के आधार पर अनुतोष का दावा किया है। हालांकि, हमें साम्यता के आधार पर भी अपीलार्थी के पक्ष में कोई कारण नहीं मिला क्योंकि अपीलार्थी स्वयं सह–अंशधारी की जानकारी और सहमति के बिना वाद की संपत्ति के एक हिस्से में अविभाजित हिस्सा खरीदने के अपने कृत्य के लिए जिम्मेदार है। इसके अलावा, निर्विवाद रूप से और जैसा कि विचारण न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है, गेट क्रमांक 19 में जमीन बेहद कीमती है और इसलिए साम्यता का प्रश्न ही नहीं उठता क्योंकि अगर हम अपीलार्थी की प्रार्थना स्वीकार करते हैं तो हम उस व्यक्ति के साथ अन्याय करेंगे जिसके पास स्वामित्व का अधिकार और स्वत्व है।

26) ग**जरा विष्णु गोसावी बनाम प्रकाश नानासाहेब कांबले और अन्य** में माननीय उच्चतम न्यायालय ने 2009 (10) एससीसी 654 में प्रतिवेदित किया पैरा 11, 12 और 13 इस प्रकार हैं:

"11. **रामदास बनाम सीताबाई** (2009) 7 एससीसी 444 में दिए गए हालिया निर्णय में प्रतिविदित, जिसमें हम में से एक (डॉ. बी.एस. चौहान जे.) भी पक्षकार थे, इस न्यायालय के दो पहले के निर्णय **एम.वी.एस. मणिकयाला राव बनाम एम. नरसिंहस्वामी एवं अन्य**, एआईआर 1966 एससी 470 में प्रतिवेदित किये गए; और **सिद्धेश्वर मुखर्जी बनाम भुवनेश्वर प्रसाद नारायण सिंह एवं अन्य, एआईआर 1953 एससी 487** में प्रतिवेदित निर्णय का अवलंब लेते हुए, यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि संयुक्त परिवार की संपत्ति में सह–अंशधारी के अविभाजित हिस्से का क्रेता उस संपत्ति पर कब्जे का हकदार नहीं है, जिसे उसने खरीदा है। उसे केवल संपत्ति के विभाजन के लिए वाद करने और वाद वाली संपत्ति में अपने हिस्से के आवंटन की मांग करने का अधिकार है।

12. इस प्रकरण का एक और पहलू है। सह–साझेदारों/सह–अंशधारों की कृषि भूमि उनके संयुक्त कब्जे में हो सकती है। एक सह–अंशधारी द्वारा अविभाजित हिस्से की बिक्री गैरकानूनी/अवैध हो सकती है क्योंकि विभिन्न विधि निर्धारित सीमा से नीचे जोत के विखंडन पर प्रतिबंध लगाते हैं।

13. इस प्रकार, उपर्युक्त को ध्यान में रखते हुए, कानून इस प्रकार उभर कर आता है कि किसी प्रकरण में सह–अंशधारी का अविभाजित हिस्सा बिक्री/अंतरण का विषय हो सकता है, लेकिन जब तक संपत्ति को बंटवारे के वाद में न्यायालय के आदेश द्वारा, या सह–अंशधारी के बीच समझौते द्वारा, बांटकर विभाजित नहीं कर दिया जाता, तब तक क्रेता को कब्जा नहीं सौंपा जा सकता।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

27) प्रकरण के तथ्यों और परिस्थितियों के आधार पर विद्वान विचारण न्यायालय ने सही माना कि दिनांक 29.05.2000 की विक्रय विलेख वादी के हिस्से की सीमा तक उसके लिए बाध्यकारी नहीं है, क्योंकि सह–अंशधारी में से एक को दूसरे सह–अंशधारी की सहमति के बिना पूरी वाद संपत्ति या यहां तक कि अपने हिस्से की संपत्ति को बेचने का कोई अधिकार नहीं था और वह भी बिना किसी माप और सीमांकन द्वारा उनके बीच विभाजन किए। अविभाजित संपत्ति का क्रेता अपने पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख के आधार पर कोई अधिकार प्राप्त नहीं कर सकता, जब तक कि विभाजन के लिए वाद उसके या अन्य सह–अंशधारों द्वारा नहीं लाया जाता। वह विभाजन के बाद ही विक्रेता के पक्ष में आवंटित हिस्से की सीमा तक ही हकदार होगा।

28) इस प्रकरण में, सह–अंशधारों में से एक ने दूसरे सह–अंशधारी (वादी) की पूर्व अनुमति या सहमति के बिना पूरी वाद संपत्ति प्रतिवादी–2 को बेच दी। इसलिए, माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिए गए उपर्युक्त निर्णय के आलोक में, विद्वान विचारण न्यायालय ने उचित रूप से अभिनिर्धारित किया है कि दिनांक 29.05.2000 की विक्रय विलेख वादी पर उसके हिस्से की सीमा तक बाध्यकारी नहीं है और वह उस वाद संपत्ति के आधे हिस्से की सीमा तक वाद संपत्ति पर कब्जे की हकदार है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

29) विद्वान विचारण न्यायालय ने याचिका में उठाई गई सीमा अवधि के संबंध में आवेदन पर विचार करते हुए, उसके भाई द्वारा विक्रय विलेख के संज्ञान में आने की तिथि पर विचार करते हुए परिसीमा अधिनियम के प्रावधानों को उचित ढंग से लागू किया और उचित ढंग से अभिनिर्धारित किया है कि वाद के संज्ञान में आने की तिथि से सीमा अवधि के भीतर है।

30) प्रकरण के तथ्यों और परिस्थितियों को देखते हुए, विद्वान विचारण न्यायालय ने प्रतिवादी–2 (वाद की संपत्ति के क्रेता) को विभाजन के लिए वाद दायर करने के लिए छह महीने का समय देते हुए नरम रुख अपनाया है।

31) उत्तरवादी/प्रतिवादी क्रमांक 2 यह साबित करने में विफल रहा कि रामचरण की बहनों के अधिकार और हित किसी भी ज्ञात विधि द्वारा प्रतिवादी–1 के पक्ष में अंतरित किए गए हैं।

32) उपरोक्त चर्चाओं और माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित विधि को ध्यान में रखते हुए, वादी द्वारा प्रस्तुत अपील, सारहीन होने के कारण, खारिज की जाती है।

सही/–

(पार्थ प्रतीम साहू)

न्यायाधीश

(Translation has been done with the help of AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरणः हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्षकारों के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा । समस्त कार्यालयीन एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु **निर्णय का अंग्रेजी स्वरुप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।**

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur