



प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

प्रथम अपील सं. 281/2016

- धनमोती पटेल पुत्र टीकाराम पटेल, आयु लगभग 50 वर्ष - बोडापाली, डाकमकान-केडुआ, तहसील- सरायपाली, जिला- महासमुंद, छत्तीसगढ़, मुख्तारनामे के माध्यम से, टीकाराम पटेल, आयु- लगभग 59 वर्ष, जाति- अघरिया, निवासी- बोडापाली, डाकमकान-केडुआ, तहसील- सरायपाली, जिला- महासमुंद, छत्तीसगढ़।

--- अपीलार्थी/वादी

बनाम

- अखिल, पिता- जगबंधु पटेल, आयु- लगभग 62 वर्ष, निवासी- बोडापाली, डाकमकान-केडुआ, तहसील- सरायपाली, जिला- महासमुंद, छत्तीसगढ़।

--- प्रत्यर्थी/प्रतिवादी

| | | |
|--------------------------------|---|---|
| अपीलार्थी की ओर से | : | श्री आर. एस. पटेल, अधिवक्ता की ओर से श्री प्रखर दाशोर, अधिवक्ता |
| प्रत्यर्थी सं. 1 से 3 की ओर से | : | श्री बी. पी. शर्मा, अधिवक्ता की ओर से श्री पुष्प कुमार गुप्ता, अधिवक्ता |

माननीय न्यायमूर्ति श्री पार्थ प्रतीम साहू**पीठ पर निर्णय****15.10.2025**

1. सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 96 के तहत यह प्रथम अपील व्यवहार वाद सं. 04-A/2015 में विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, सरायपाली, जिला महासमुंद (छ.ग.) द्वारा पारित निर्णय व डिक्री पर आक्षेप करते हुए प्रस्तुत की है, जिसमें विचारण न्यायालय ने



वादी द्वारा प्रस्तुत वादपत्र को आक्षेपित निर्णय व डिक्री के माध्यम से खारिज कर दिया है।

2. सुविधा के लिए, पक्षकारों को विचारण न्यायालय के समक्ष व्यवहार वाद सं. 04-A/2015 में दर्शाया गई उनकी स्थिति के अनुसार संदर्भित किया जाएगा।

3. वादी द्वारा विचारण न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि वादी, श्रीमती धनमोती एक गृहिणी हैं और वह सदैव बीमार रहती है, जिसके कारण उसने अपने पति टीकाराम को अपना मुख्तारनामा धारक बना लिया। वादी ने ₹ 45,000/- के विक्रय प्रतिफल पर भूमि सं. 323/2 पर 2280 वर्ग फीट के टाइल्स युक्त छत वाले मकान तथा ₹ 45, 000/- के विक्रय प्रतिफल पर भूमि सं. 323/30 पर 2525 वर्ग फीट के बाड़ी सहित भूमि (वाद मकान और बाड़ी) के श्रीमती रामशिला से क्रय पर सहमति व्यक्त की, 02.06.2001 को साक्षियों की उपस्थिति में ₹ 90,000 नकद का भुगतान किया और संपत्ति पर कब्जा कर लिया। तब से रामशिला (विक्रेता) या उसके विधिक उत्तराधिकारियों ने कोई आपत्ति या विवाद नहीं किया है। वर्ष 2006 में, शासकीय कर्मचारी टीकाराम रायपुर में तैनात था अतः वादी भी अपने पति के साथ स्थानांतरित हो गई और मकान और बाड़ी में ताला लगा दिया। वादी का पति समय-समय पर देखरेख के लिए उसके मकान जाता है। यह भी अभिवाक् किया गया है कि जब वादी के पति को ज्ञात हुआ कि प्रतिवादी ने ताला तोड़कर विवादित संपत्ति का अतिक्रमण किया है और जब प्रतिवादी को परिसर रिक्त करने के लिए कहा गया तो वादी के पति को धमकी दी गई। उसने मौखिक रूप से पुलिस को मामले की सूचना दी, जहां उसे न्यायालय जाने की सलाह दी गई। प्रकरण शुरू में व्यवहार वाद सं. 15-A/2001 के रूप में दीवानी न्यायालय में प्रस्तुत किया गया था, जिसे सक्षम अधिकारिता की न्यायालय में प्रस्तुत करने के लिए वापस कर दिया गया था।



4. प्रतिवादी और उसके भाई ने संविदा के विनिर्दिष्ट पालन के लिए व्यवहार वाद भी प्रस्तुत किया जिसे 09.10.2012 दिनांकित निर्णय व डिक्री के माध्यम से खारिज कर दिया गया था। 26.04.2006 दिनांकित करार का रामशिला की पुत्री चंचला बाई ने खंडन किया था।

5. वादी ने अपने लिखित कथन में वाद में की गई सभी प्रतिकूल कथनों से इनकार किया है और विशेष रूप से इस बात से इनकार किया है कि वादी और स्वर्गीय श्रीमती रामशिला, सहदेव की विधवा, के मध्य गाँव बोडापाली में क्रमशः खसरा संख्या 323/28 और 323/30 पर स्थित आवासीय मकान और आंगन के विषय में कभी कोई संव्यवहार या करार हुआ था। यह भी कथन किया गया है कि वादी द्वारा जिस कथित करार का अवलंब लिया गया है वह झूठा, मनगढ़ंत और विधिक रूप से अमान्य है। वादी के पक्ष में कभी भी कोई रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया गया था अतः वह विवादित संपत्ति पर कोई अधिकार या स्वामित्व प्राप्त नहीं करती है। वादी द्वारा स्वामित्व या रजिस्ट्रीकृत दस्तावेज के बिना दावा किया गया कथित कब्जा, कोई विधिक अधिकार प्रदान नहीं करता है। प्रतिवादी ने आगे कथन किया कि 15.05.2002 दिनांकित राजस्व प्रकरण सं. 38-A/66 2001-2002 में जारी आदेश के अनुसार, वाद भूमि का स्वामित्व और कब्जा स्वर्गीय श्रीमती रामशिला के नाम पर अभिलिखित था; इसलिए, वादी का दावा आधारहीन और अभिलेख के विपरीत है।

6. प्रतिवादी ने स्वीकार किया कि वादी का पति एक शासकीय कर्मचारी है, परन्तु उसने कहा कि वादी उसके साथ सरायपाली में रहता है और उसके पास कभी भी विवादित मकान का कब्जा नहीं था। इस आरोप से इनकार किया जाता है कि वादी ने वाद मकान में सामान को तालाबंद कर दिया या संग्रहीत किया। यह कथन किया गया है कि प्रतिवादी विवादित संपत्ति को स्वर्गीय सहदेव और रामशिला की इकलौती पुत्री श्रीमती चंचला बाई से 26.04.2005 दिनांकित विलेख के माध्यम से प्राप्त करने के बाद उस पर शांतिपूर्ण रूप से कब्जा है। वादी, जिसके पास स्वामित्व का कोई वैध या रजिस्ट्रीकृत



दस्तावेज नहीं है, स्वामित्व या कब्जे का दावा नहीं कर सकती है और न ही प्रतिवादी के वैध कब्जे को चुनौती दे सकती है। अतः प्रतिवादी ने कथन किया कि एक अरजिस्ट्रीकृत और जाली करार के आधार पर वादी का वाद गलत है, साक्ष्य द्वारा असमर्थित है, और खारिज किए जाने योग्य है।

7. पक्षकारों के कथनों और साक्ष्य के आधार पर, विद्वान विचारण न्यायालय ने विचारार्थ छह विवाद्यक तैयार किए और संबंधित पक्षों द्वारा अभिलेख पर लाए गए दस्तावेजी और मौखिक साक्ष्यों के विश्लेषण पर, वादी द्वारा प्रस्तुत वाद को आक्षेपित निर्णय व डिक्री द्वारा खारिज कर दिया है। इसलिए यह प्रथम अपील प्रस्तुत की गई है।

8. वादी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता निवेदन करते हैं कि विचारण न्यायालय ने यह टिप्पणी करते हुए कि वादी दस्तावेज प्र.P-1 के वैध निष्पादन को साबित करने में विफल रही वादी के दावे को अस्वीकार करने में गलती की, जो विक्रय के लिए एक करार है और दस्तावेज के निष्पादन के दिनांक को पूरे विक्रय प्रतिफल का भुगतान किया गया था और कब्जा ले लिया गया था। विचारण न्यायालय ने वादी के साक्षियों के साक्ष्य पर अविश्वास करने में गलती की और आगे अभिलिखित किया कि वादी ग्राह्य साक्ष्य के माध्यम से यह साबित करने में विफल रही कि वह प्र.P-1 के निष्पादन के दिनांक को वाद संपत्ति पर काबिज कब्जे हुई थी। वादी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता का यह तर्क है कि वादपत्र में वादी ने विशेष रूप से $25 \times 101 = 2525$ वर्ग फीट माप वाले खसरा सं. 323/30 वाली भूमि जिस पर एक भाग पर मकान का निर्माण किया गया था और शेष भूमि खुली थी के रु.45000 के प्रतिफल पर विक्रय हेतु दस्तावेज प्र.P-1 के निष्पादन के बारे में कथन किया है। उन्होंने यह भी तर्क किया कि करार रु.50/- के स्टाम्प पेपर पर अभिलिखित किया गया था जिसे नोटरी द्वारा नोटरीकृत किया गया था। भूमि के क्रय के दिनांक से, वादी के पास मकान और भूमि का कब्जा था, लेकिन बिलाईगढ़ में अपने पति की नियुक्ति के कारण उसने बोडापाली गाँव छोड़ दिया और बिलाईगढ़ में अपने पति के साथ रहने लगी। बंद मकान का फायदा उठाते हुए प्रतिवादी



जबरदस्ती मकान में घुस गया और उसे अपने कब्जे में ले लिया। इस तथ्य का खुलासा वर्ष 2006 में ही वादी के सामने किया गया और उसके बाद वाद प्रस्तुत किया गया। दस्तावेज प्र.P-1 के निष्पादन पर विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज निष्कर्ष, विवादित संपत्ति पर वादी का कब्जा और वाद का परिसीमा द्वारा वर्जित होना भी अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य के विपरीत है।

9. उत्तरवादी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री पुष्प गुप्ता ने निवेदन किया कि संबंधित पक्षों द्वारा अभिलेख पर लाए गए मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्यों का विश्लेषण कर विचारण न्यायालय सही निष्कर्ष पर पहुंचा कि वादी दस्तावेज प्र.P-1 के वैध निष्पादन को साबित करने में विफल रही। उन्होंने तर्क किया कि विचारण न्यायालय ने दस्तावेज की सामग्री का विश्लेषण कर स्पष्ट रूप से अभिलिखित किया है कि यह विक्रय विलेख के निष्पादन के रूप में है, यद्यपि, यह एक अरजिस्ट्रीकृत दस्तावेज है। उन्होंने तर्क किया कि संपत्ति का मूल्य जैसा कि प्र.P-1 में उल्लिखित है, रु.100 से अधिक है, अतः रजिस्ट्रीकरण अधिनियम के तहत इसका रजिस्ट्रीकरण अनिवार्य था। इसके बाद उन्होंने तर्क किया कि प्र.P-1 के निष्पादन के दिनांक से वादी का कब्जा ग्राह्य साक्ष्य द्वारा साबित नहीं किया गया है। वादी के पति, साक्षी वा. सा.-1 ने अपने साक्ष्य में यद्यपि कहा कि वर्ष 2006 में जब वह बोडापाली गांव गए थे, तो उन्हें ज्ञात होता है कि प्रतिवादी ने ताला तोड़ने के बाद जबरन अपने मकान पर कब्जा कर लिया था, परन्तु यह सुझाव देने के लिए कोई सामग्री नहीं है कि वादी के पति, जो एक शासकीय कर्मचारी हैं, ने संबंधित प्राधिकारी को कोई रिपोर्ट या शिकायत की है अतः विचारण न्यायालय ने सही निर्णय दिया है कि वादी द्वारा प्रस्तुत किया गया वाद परिसीमा अधिनियम के अनुच्छेद 64 को देखते हुए परिसीमा द्वारा वर्जित है।

10. मैंने पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना है और अभिलेख में लाए गए प्रकरण के अभिलेखों का भी परिशीलन किया है।



11. वादी का प्रकरण मुख्य रूप से स्वर्गीय श्रीमती रामशीला के साथ दिनांक 02.06.2001 (प्र. P-1) को हुए कथित करार पर आधारित है, जिसके तहत प्लॉट सं. 323/2 शेड, आंगन और उससे लगी बाड़ी सहित (खसरा सं. 323/30) को रु. 90,000/- में खरीदने का सौदा हुआ था, और कथित तौर पर उसी दिन उसका कब्जा भी सौंप दिया गया था। वादी ने यह तर्क दिया कि उसके बाद उसने घर की मरम्मत करवाई, उस पर अपना स्वामित्व और निरंतर कब्जा बनाए रखा; और यह कि न तो विक्रेता ने और न ही उसके कानूनी वारिसों ने तब तक कोई आपत्ति उठाई, जब तक कि प्रतिवादी ने वर्ष 2006 में और फिर 2012 में ज़बरदस्ती उस पर कब्जा नहीं कर लिया।

12. यद्यपि, प्रतिवादी ने ऐसे किसी भी करार के निष्पादन के तथ्य से इनकार किया। उनका तर्क है कि प्र. P-1 "मनगदंत, जाली और विधिक वैधता के बिना" है। वादी के पास कभी भी रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख या हक नहीं था। राजस्व प्रकरण सं. 38-A/66/2001-2002 में उसके पक्ष में 15.05.2002 दिनांकित आवंटन दस्तावेज के अनुसार, यह रामशीला के नाम पर बना रहा, और आगे कहा कि प्रतिवादी ने श्रीमती चंचला बाई से वैध रूप से वाद संपत्ति का अधिग्रहण किया।

13. प्रकरण की दी गई पृष्ठभूमि में, मैं संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 के सुसंगत प्रावधानों को उद्धरित करना उचित समझता हूँ।

14. संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 5 "संपत्ति के अंतरण" को निम्नानुसार परिभाषित करती है:

"5. 'संपत्ति का अंतरण की परिभाषित— आगामी धाराओं में "संपत्ति के अंतरण" से ऐसा कार्य अभिप्रेत है, जिसके द्वारा कोई जीवित व्यक्ति एक या अधिक अन्य जीवित व्यक्तियों को या स्वयं को अथवा स्वयं और एक या अधिक अन्य जीवित व्यक्तियों को वर्तमान या भविष्य में संपत्ति हस्तांतरित करता है और "संपत्ति का अंतरण



करना" ऐसा कार्य करना है।"

15. संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 54 'विक्रय' को निम्नानुसार परिभाषित करती है:

"54. "विक्रय" की परिभाषा- "विक्रय" ऐसी कीमत के बदले में स्वामित्व का अंतरण है जो दी जा चुकी हो, या जिसके देने का वचन दिया गया हो जिसका कोई भाग दे दिया गया हो और किसी भाग के देने का वचन दिया गया हो।

विक्रय कैसे किया जाता है- ऐसा अंतरण, एक सौ रुपये और उससे अधिक मूल्य की मूर्त स्थावर संपत्ति की दशा में; या किसी उत्तर-भोग या अन्य अमूर्त वस्तु की दशा में केवल रजिस्ट्रीकृत लिखत द्वारा किया जा सकता है।

एक सौ रुपये से कम मूल्य की मूर्त स्थावर संपत्ति की दशा में ऐसा अंतरण या तो रजिस्ट्रीकृत लिखत द्वारा या संपत्ति के परिदान द्वारा किया जा सकेगा।

मूर्त स्थावर संपत्ति का परिदान तब हो जाता है जब विक्रेता क्रेता या क्रेता द्वारा निर्दिष्ट व्यक्ति का सम्पत्ति पर कब्जा करा देता है।

विक्रय-संविदा- स्थावर संपत्ति की विक्रय-संविदा यह संविदा है कि उस स्थावर संपत्ति का विक्रय पक्षकारों के बीच तय हुए निबंधनों पर होगा।

वह स्वतः में ऐसी संपत्ति में कोई हित या उस पर कोई भार सृष्ट नहीं करती।



16. संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 53-क "भागिक पालन" को परिभाषित करती है जो निम्नानुसार है:

“53-क. भागिक पालन— जहाँ कि कोई व्यक्ति किसी स्थावर संपत्ति को प्रतिफलार्थ अंतरित करने के लिए अपने द्वारा या अपनी ओर से हस्ताक्षरित लेखबद्ध ऐसी संविदा करता है जिससे उस अंतरण को गठित करने के लिए आवश्यक निबंधन युक्तियुक्त निश्चय के साथ अभिनिश्चित किए जा सकते हैं,

और अंतरिती संविदा के अपने भाग का पालन कर चुका है या पालन कर चुका है, या पालन करने के लिए रजामंद है,

वहाँ इस बात के होते हुए भी कि जहाँ कि अंतरण की कोई लिखत है, वहाँ पर अंतरण किसी तत्समय-प्रवृत्त-विधि द्वारा उसके लिए विहित रीति से पूरा नहीं किया गया है, अंतरक या उससे व्युत्पन्न अधिकार के अधीन दावा करने वाला कोई व्यक्ति अंतरिती या उससे व्युत्पन्न अधिकार के अधीन दावा करने वाले व्यक्तियों के विरुद्ध या उस संपत्ति के विषय में, जिस पर अंतरिती ने कब्जा ले लिया है, या चालू रखा है, कोई भी ऐसा अधिकार, जो संविदा के निबंधनों द्वारा अभिव्यक्त रूप से उपबंधित अधिकार से भिन्न है, प्रवर्तित कराने से विवर्जित होगा;

परन्तु इस धारा की कोई भी बात ऐसे सप्रतिफल अंतरिती के अधिकारों पर प्रभाव नहीं डालेगी जिसे उस संविदा या उसके भागिक पालन की कोई सूचना न हो।”



17. रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17 अंतरण विलेख के रजिस्ट्रीकरण को अनिवार्य बनाती है, जिसे भी यहाँ उद्धरित करना आवश्यक हो सकता है। सुलभ संदर्भ के लिए धारा 17 का सुसंगत भाग नीचे उद्धरित किया जा रहा है:

"17. दस्तावेज जिनका रजिस्ट्रीकरण अनिवार्य है- (1) निम्नलिखित दस्तावेजों को रजिस्ट्रीकृत किया जाएगा, -

(ख) अन्य निर्वसीयती लिखत जिनसे यह तात्पर्यित हो या जिनका प्रवर्तन ऐसा हो कि वे स्थावर संपत्ति में एक सौ रुपये या उससे अधिक के मूल्य का कोई अधिकार, हक या हित, चाहे वह निहित, चाहे समाश्रित हो, चाहे वर्तमान में, चाहे भविष्य में सृष्ट, घोषित, समनुदेशित, परिसीमित या निर्वापित करती हो;

(1-क) ऐसी दस्तावेजों की, जिनमें संपत्ति अंतरण अधिनियम 1882 (1882 का 4) की धारा 53-क के प्रयोजन के लिए किसी स्थावर संपत्ति को प्रतिफलार्थ अंतरित करने की संविदा अंतर्विष्ट हैं, रजिस्ट्री करनी होगी यदि वे रजिस्ट्रीकरण और अन्य संबंधित विधियां (संशोधन) अधिनियम, 2001 के प्रारंभ पर या उसके पश्चात् निष्पादित की गई हैं और यदि ऐसी दस्तावेजों की ऐसे प्रारंभ पर या उसके पश्चात् रजिस्ट्री नहीं की जाती है, तो उनका उक्त धारा 53-क के प्रयोजनों के लिए कोई प्रभाव नहीं होगा।





18. स्थावर संपत्ति के अंतरण के संबंध में विधि सुस्थापित है। संपत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 54 के तहत, "विक्रय" का अर्थ है प्रतिफल के बदले में स्वामित्व का अंतरण। स्थावर संपत्ति में स्वामित्व के इस तरह के अंतरण को प्रभावी बनाने के लिए, अंतरण के लिखत को रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के तहत रजिस्ट्रीकरण सहित विधिक औपचारिकताओं का पालन करना होगा, यदि रजिस्ट्रीकरण इसकी धारा 17 के तहत अनिवार्य है (और दस्तावेज इसके दायरे में आता हो)। सर्वोच्च न्यायालय ने बार-बार यह अभिनिर्धारित किया है कि "विक्रय का करार" (भले ही निष्पादित किया गया हो, भुगतान किया गया हो, और कब्जा दिया गया हो) तब तक एक अंतरण नहीं है जब तक कि एक विक्रय विलेख निष्पादित और रजिस्ट्रीकृत न हो; यह अपने आप में संपत्ति में स्वामित्व या हस्तांतरणीय हित का अधिकार सृष्ट नहीं कर सकता है।

19. माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने (2012) 1 एस. सी. सी. 656 में प्रतिवेदित सूरज लैम्प एंड इंडस्ट्रीज (पी) लिमिटेड (2) बनाम हरियाणा राज्य के प्रकरण में में कहा कि स्थावर संपत्ति के अंतरण के विवाद्यक के पूर्व निर्णय पर विचार करते हुए निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया है:

| | | |
|--|--|--|
| | <p>"15. पहले के आदेश दिनांक 15-5-2009 [सूरज लैम्प एंड इंडस्ट्रीज (पी) लिमिटेड v हरियाणा राज्य (2009) 7 एस. सी. सी. 363], रजिस्ट्रीकरण के प्रयोजनों और लाभों को समझाया गया था और हम उन्हें सुलभ संदर्भ के लिए उद्धरित कर रहे हैं: (एस. सी. सी पृ.367, परिच्छेद 15-18)</p> | |
|--|--|--|

रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 को अचल संपत्ति से संबंधित लेन-देन में व्यवस्था, अनुशासन और सार्वजनिक सूचना सुनिश्चित करने, तथा हस्तांतरण दस्तावेजों में धोखाधड़ी और



जालसाजी से सुरक्षा प्रदान करने के उद्देश्य से अधिनियमित किया गया था। यह उद्देश्य कुछ विशेष प्रकार के दस्तावेजों का अनिवार्य रजिस्ट्रीकरण आवश्यक करके और रजिस्ट्रीकरण न कराने की स्थिति में होने वाले परिणामों का प्रावधान करके प्राप्त किया जाता है।

16. रजिस्ट्रीकरण अधिनियम की धारा 17 स्पष्ट रूप से उपबंधित करती है कि कोई भी दस्तावेज (वसीयतनामा उपकरणों के अलावा) जिनसे यह तात्पर्यित हो या जिनका प्रवर्तन ऐसा हो कि वे स्थावर संपत्ति में एक सौ रुपये या उससे अधिक के मूल्य का कोई अधिकार, हक या हित, चाहे वह निहित, चाहे समाश्रित हो, चाहे वर्तमान में, चाहे भविष्य में सृष्ट, घोषित, समनुदेशित, परिसीमित या निर्वापित करती हो।

17. उक्त अधिनियम की धारा 49 में उपबंधित है कि धारा 17 द्वारा रजिस्ट्रीकृत होने के लिए आवश्यक कोई भी दस्तावेज, उसमें शामिल किसी भी स्थावर संपत्ति को प्रभावित नहीं करेगा या ऐसी संपत्ति को प्रभावित करने वाले किसी भी संव्यवहार के साक्ष्य के रूप में प्राप्त नहीं होगा, जब तक कि वह रजिस्ट्रीकृत न हो। दस्तावेज का रजिस्ट्रीकरण दुनिया को सूचित करता है कि इस तरह के दस्तावेज को निष्पादित किया गया है।

18. रजिस्ट्रीकरण स्थावर संपत्ति से संबंधित लेनदेन के लिए सुरक्षा प्रदान करता है, भले ही दस्तावेज खो गया हो या नष्ट हो गया हो। यह दस्तावेजों को प्रचार और सार्वजनिक रूप से





उजागर करता है जिससे लेनदेन और दस्तावेजों के निष्पादन के संबंध में जालसाजी और धोखाधड़ी को रोका जा सकता है। रजिस्ट्रीकरण उन लोगों को जानकारी प्रदान करता है जो किसी संपत्ति का व्ययन कर सकते हैं, उस संपत्ति को प्रभावित करने वाले व्यक्तियों के अधिकारों की प्रकृति और सीमा के बारे में। दूसरे शब्दों में, यह लोगों को यह पता लगाने में सक्षम बनाता है कि क्या कोई विशेष संपत्ति जिसके साथ वे संबंधित हैं, किसी विधिक दायित्व के अधीन है और वर्तमान में संपत्ति में अधिकार, स्वामित्व और हित किसके पास है या किसके पास है। यह प्रारूप की गंभीरता प्रदान करता है और उन दस्तावेजों को स्थायी करता है जो विधिक महत्व या प्रासंगिकता के हैं, उन्हें अभिलिखित कर, जहां लोग अभिलेख देख सकते हैं और पूछताछ कर सकते हैं और यह पता लगा सकते हैं कि विवरण क्या हैं और जहां तक भूमि का संबंध है, उनके संबंध में क्या दायित्व मौजूद हैं। यह सुनिश्चित करता है कि स्थावर संपत्ति से संबंधित प्रत्येक व्यक्ति उन सभी लेन-देनों के पूर्ण और पूर्ण खाते के रूप में रजिस्ट्रारों (उक्त अधिनियम के तहत बनाए गए) में निहित कथन पर विश्वास के साथ भरोसा कर सकता है जिनके द्वारा संपत्ति का स्वामित्व प्रभावित हो सकता है और सुरक्षित उद्धरण/प्रतियां विधिवत प्रमाणित की जा सकती हैं।"

16. सम्पत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 54 यह स्पष्ट करती है कि विक्रय की संविदा, अर्थात् विक्रय का करार, अपने आप में, ऐसी संपत्ति में कोई हित व्युत्पन्न नहीं करता है या उस पर कोई भार





सृष्ट नहीं करता है। इस न्यायालय ने नारंदास करसौंदास बनाम एस. ए. कामतम [(1977) 3 एस. सी. सी. 247] में टिप्पणी की (एस. सी. सी. पृ. 254-55, परिच्छेद 32-33 & 37)

"32. विक्रय संविदा अपने आप में संपत्ति में कोई ब्याज व्युत्पन्न नहीं करता है, या उस पर कोई आरोप नहीं लेता है। यह संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 54 में स्पष्ट रूप से घोषित किया गया है। (राम बरन प्रसाद बनाम राम मोहित हाजरा देखें [ए.आई.आर. 1967 एस.सी. 744:(1967) 1 एस. सी. आर. 293]) विक्रय के लिए संविदा द्वारा बनाए गए व्यक्तिगत दायित्व के प्रत्ययी चरित्र को विशिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 3 और न्यास अधिनियम की धारा 91 में मान्यता प्राप्त है। विक्रय के संविदा द्वारा बनाए गए व्यक्तिगत दायित्व को संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 40 में संविदा से उत्पन्न होने वाले दायित्व के रूप में वर्णित किया गया है और संपत्ति के स्वामित्व के साथ संलग्न किया गया है, परन्तु उसमें हित या सहजता के बराबर नहीं है।

33. भारत में, 'स्थानांतरण' शब्द को 'अंतरण' शब्द के संदर्भ में परिभाषित किया गया है।... संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 5 में 'अंतरण' शब्द का उपयोग स्वामित्व को व्यक्त करने के व्यापक अर्थ में किया जाता है।

37. ... कि केवल अंतरण के निष्पादन पर, स्वामित्व एक पक्ष



से दूसरे पक्ष को जाता है...."

17. x x x x

18. इस प्रकार यह स्पष्ट है कि विक्रय के माध्यम से स्थावर संपत्ति का अंतरण केवल अंतरण विलेख (विक्रय विलेख) द्वारा किया जा सकता है। अंतरण विलेख (विधिवत मुहर और विधि द्वारा आवश्यक रूप से रजिस्ट्रीकृत) के अभाव में, किसी स्थावर संपत्ति में कोई अधिकार, स्वामित्व या हित हस्तांतरित नहीं किया जा सकता है।

19. विक्रय की कोई भी संविदा (विक्रय का करार) जो अंतरण का रजिस्ट्रीकृत विलेख (विक्रय विलेख) नहीं है, सम्पत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 54 और 55 की आवश्यकताओं से कम होगा और न ही किसी स्थावर संपत्ति में कोई अधिकार प्रदान करेगा और न ही कोई ब्याज हस्तांतरित करेगा (सम्पत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 53-क के तहत उपबंधित सीमित अधिकार को छोड़कर)। सम्पत्ति अंतरण अधिनियम के अनुसार, विक्रय का करार, चाहे कब्जे के साथ हो या कब्जे के बिना, एक अंतरण नहीं है। संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 54 में कहा गया है कि स्थावर संपत्ति का विक्रय केवल एक रजिस्ट्रीकृत लिखत द्वारा किया जा सकता है और विक्रय का करार इसके विषय-वस्तु पर कोई हित या भार सृष्ट नहीं करता है।

20. हाल ही में, 2025 एस. सी. सी. ऑनलाइन एस. सी. 1208 में प्रतिवेदित विनोद इन्फ्रा डेवलपर्स लिमिटेड बनाम महावीर लूनिया व अन्य के प्रकरण में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने इस प्रकार दोहराया:



“9.2 ...विनिर्दिष्ट पालन के लिए एक वाद के अभाव में, स्वामित्व का दावा करने या संपत्ति में किसी हस्तांतरणीय हित का दावा करने के लिए विक्रय के करार का अवलंब लिया नहीं किया जा सकता है। सूरज लैम्प एंड इंडस्ट्रीज (पी) लिमिटेड बनाम हरियाणा राज्य के प्रकरण में यह विधिक स्थिति निर्णायक रूप से इस न्यायालय द्वारा प्रतिपादित की गई है, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया था कि विक्रय का अरजिस्ट्रीकृत करार, भले ही कब्जे के साथ जोड़े गए हों, स्वामित्व को व्यक्त नहीं करते हैं या स्थावर संपत्ति में कोई हित व्युत्पन्न नहीं करते हैं। यह आगे स्पष्ट किया गया कि ऐसे दस्तावेज विक्रय को पूर्ण करने के लिए अपर्याप्त हैं जब तक कि वे विधिवत् रजिस्ट्रीकृत न हो और उचित अंतरण न हो।”

21. माननीय सर्वोच्च न्यायालय के उपरोक्त निर्णयों से यह सुस्थापित विधिक स्थिति सामने आती है कि बेचने का करार अपने आप में स्थावर संपत्ति में स्वामित्व या किसी हस्तांतरणीय हित को व्यक्त नहीं करता है; यह केवल विनिर्दिष्ट पालन के लिए एक वाद के माध्यम से रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख के निष्पादन की मांग करने का संविदात्मक अधिकार व्युत्पन्न करता है। ₹100 या अधिक मूल्य की स्थावर संपत्ति में स्वामित्व का अंतरण केवल संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 54 और रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17 के अनुपालन में एक रजिस्ट्रीकृत अंतरण विलेख द्वारा किया जा सकता है। केवल प्रतिफल का भुगतान या कब्जे का वितरण रजिस्ट्रीकरण की अनिवार्य आवश्यकता को समाप्त नहीं करता है। राजस्व अभिलेख, आवंटन प्रमाण- पत्र, या नामांतरण प्रविष्टियाँ एक रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख को प्रतिस्थापित नहीं कर सकती हैं जब कानून स्पष्ट रूप से रजिस्ट्रीकरण की आवश्यकता होती है। इसके अलावा, बेचने के लिए एक अरजिस्ट्रीकृत करार, भले ही कब्जे के साथ जोड़ा गया हो, केवल संपार्श्विक



उद्देश्यों के लिए ग्राह्य है, जैसे कि एक संविदा के अस्तित्व को साबित करना, परन्तु स्वयं संपत्ति में स्वामित्व या स्वामित्व अधिकार प्रदान नहीं कर सकता है।

22. प्रस्तुत प्रकरण में उपरोक्त सुस्थापित सिद्धांतों को लागू करते हुए, यह स्पष्ट है कि वादी का पूरा दावा 02.06.2001 दिनांकित अरजिस्ट्रीकृत करार (प्र.P-1) पर आधारित है जिसे स्वर्गीय श्रीमती रामशिला द्वारा निष्पादित किया जाना कथित है। वादी ने अपने पक्ष में कोई रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख प्रस्तुत नहीं किया है और न ही किसी भी बाद के निष्पादन या स्वामित्व का क्रेता से उसके नाम पर अंतरण के रजिस्ट्रीकरण का सबूत प्रस्तुत किया है। इसके विपरीत, प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत राजस्व अभिलेख, अर्थात् राजस्व प्रकरण संख्या 38A/66/2001-2002 में जारी भूमि स्वामी के हक का प्रमाण- पत्र, जिसमें श्रीमती रामशिला के नाम पर वाद भूमि के स्वामित्व और कब्जे का उल्लेख है। यह दस्तावेजी साक्ष्य यह स्थापित करता है कि प्र.P-1 के कथित निष्पादन के बाद भी हक मूल मालिक के पास ही बना रहा। **सूरज लैंप (पूर्वोक्त)** तथा **विनोद इन्फ्रा (पूर्वोक्त)** के प्रकाश में कोई अरजिस्ट्रीकृत दस्तावेज एक अंतरण के रूप में काम नहीं कर सकता है और न ही यह स्वामित्व को केवल इसलिए हस्तांतरित कर सकता है क्योंकि प्रतिफल का भुगतान किया गया था या कब्जा कथित रूप से पारित किया गया था। इसलिए, प्र.P-1 को एक वैध विक्रय विलेख का रूप नहीं माना जा सकता है या स्थावर संपत्ति के वादी को कोई स्वामित्व अधिकार प्रदान नहीं किया जा सकता है।

23. वादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह आधार लिया गया कि वह प्र.P-1 के निष्पादन के दिनांक से वाद संपत्ति पर काबिज हुई थी और उसके बाद शांतिपूर्ण कब्जे में रहना भी ठोस साक्ष्य से साबित नहीं होता है। स्वीकृत तौर पर वादी ने अपने पति के साथ बिलाईगढ़ में रहना शुरू कर दिया, जिसे वर्ष 2006 में रायपुर में स्थानांतरित और तैनात किया गया था और कहा कि उसने मकान में अपने घरेलू सामान को रखकर मकान को तालाबंद कर दिया था। कब्जा प्रभावी होना चाहिए और एक मालिक के रूप में आनंद लेने में सक्षम होना चाहिए, केवल अभिरक्षा या रुक-रुक कर यात्रा करना कब्जे के बराबर नहीं



है। निरंतर भौतिक नियंत्रण या कब्जे के प्रमाण के अभाव में, वादी द्वारा सुस्थापित कब्जे के कथन को स्वीकार नहीं किया जा सकता है।

24. पूर्वगामी विवेचन को ध्यान में रखते हुए, इस न्यायालय को विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा अभिलिखित निष्कर्षों में कोई दुर्बलता नहीं मिलती है। वादी दस्तावेज के रूप में वाद संपत्ति पर विधिक रूप से लागू करने योग्य अधिकार या स्वामित्व स्थापित करने में विफल रहा है क्योंकि (प्र.P-1) जिसका उसके द्वारा अवलंब लिया गया है, वह विक्रय का एक अरजिस्ट्रीकृत करार है, जो सुस्थापित विधि द्वारा स्थावर संपत्ति में स्वामित्व या किसी हस्तांतरणीय अधिकार को व्यक्त नहीं कर सकता है। वादी कथित संव्यवहार के दिनांक से लगातार वैध कब्जा साबित करने में भी विफल रही है, और अभिलेख पर दिए गए साक्ष्य उसके इस कथन की पुष्टि नहीं करता है कि वह कथित विस्थापन के दिनांक तक संपत्ति के वास्तविक रूप से काबिज थी। इसके अलावा, दावा स्वयं परिसीमा अधिनियम, 1963 के अनुच्छेद 64 के तहत परिसीमा द्वारा वर्जित है, परिसीमा की अवधि 19.05.2006 पर शुरू हुई है- जिस दिनांक को, वादी स्वयं दावा करती है कि, प्रतिवादी ने जबरन वाद संपत्ति पर कब्जा कर लिया था।

25. विचारण न्यायालय ने मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य दोनों का सही विश्लेषण किया है, विधि के सही सिद्धांतों को लागू किया है, और प्रत्येक विवाद्यक पर अच्छी तरह से तर्कपूर्ण निष्कर्ष अभिलिखित किए हैं। आक्षेपित निर्णय सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 96 के तहत अपीलीय अधिकारिता के प्रयोग में इस न्यायालय के हस्तक्षेप को आमंत्रित करने वाली किसी भी विकृति, अवैधता या भौतिक अनियमितता से ग्रस्त नहीं है।

26. परिणामस्वरूप, मुझे वादी द्वारा प्रस्तुत इस अपील में कोई सार नहीं मिलता है और इसे एतद्द्वारा खारिज किया जाता है। व्यवहार वाद सं. 04-A/2015 में विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, सरायपाली, जिला महासमुंद (छ.ग.) द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय व



डिक्री, जिसमें वादी के कब्जे और अन्य परिणामी अनुतोषों के वाद को खारिज कर दिया गया है, की पुष्टि की जाती है।

27. वाद-व्यय के विषय में कोई आदेश नहीं।

28. तदनुसार डिक्री तैयार किया जाए। विचारण न्यायालय के अभिलेख को इस निर्णय की एक प्रति के साथ अनुपालन के लिए तुरंत वापस भेजा जाए।

सही/-

(पार्थ प्रतीम साहू)

न्यायाधीश

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरण: 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 कार्यालयी एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।