प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

प्रथम अपील क्रमांक 28/2004

आदेश सुरक्षित किया :14.08.2018

आदेश पारित किया : 06.09.2018

श्रीमती लीला अग्रवाल, पति स्वर्गीय गोपाल प्रसाद अग्रवाल, उम्र 50 वर्ष, निवासी काली मंदिर रोड, बस स्टैंड के पास, मनेन्द्रगढ़, तहसील मनेन्द्रगढ़, जिला कोरिया (छ.ग.)

---- अपीलार्थी

बनाम

1. श्रीमती सरकार, पति श्री सत्यभूषण सरकार, उम्र लगभग 65 वर्ष, निवासी वार्ड क्रमांक 1, मनेन्द्रगढ़, पुलिस थाना एवं तहसील मनेन्द्रगढ़, जिला कोरिया (छ.ग.)

2. छत्तीसगढ़ राज्य, द्वारा कलेक्टर, कोरिया, जिला बैकुंथपुर (छ.ग.)

---- उत्तरवादीगण

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

अपीलार्थी हेतु :श्री रत्नेश कुमार अग्रवाल, अधिवक्ता।

उत्तरवादी क्रमांक 1 हेतु :कोई नहीं।

राज्य/उत्तरवादी क्रमांक 2 हेतु : श्री आर. के. जयस्वाल, पैनल अधिवक्ता।

माननीय न्यायमूर्ति श्री राम प्रसन्ना शर्मा

सीएवी निर्णय

1. यह प्रथम अपील सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 96 के अंतर्गत अपर जिला न्यायाधीश, मनेन्द्रगढ़, जिला–कोरिया (छ.ग.) द्वारा सिविल वाद क्रमांक 26–ए/2001 में पारित निर्णय/डिक्री दिनांक 14.11.2003/02.12.2003 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है, जिसमें उक्त न्यायालय ने पटवारी हल्का क्रमांक 10, मनेन्द्रगढ़ (हंसिया नदी के पास, वार्ड क्रमांक 1) की 2 एकड़ भूमि खसरा क्रमांक 202/07 से संबंधित बंधक मोचन के लिए वाद पर निर्णय दिया था तथा अपीलार्थी को आदेश दिया था कि वह दिनांक 29.11.2003 को उत्तरवादी द्वारा जमा की गई राशि रू. 1,20,000/– प्राप्त करे तथा उत्तरवादी क्रमांक 1 के नाम उक्त भूमि का नामान्तरण कराए।

2. उत्तरवादी क्रमांक 1/वादी ने अन्य बातों के साथ–साथ यह कहते हुए वाद दायर किया कि वह पटवारी हल्का क्रमांक 10, मनेन्द्रगढ़ में स्थित खसरा क्रमांक 202/07 कुल क्षेत्रफल 5.40 एकड़ भूमि/मकान की स्वामी है तथा उक्त भूमि में से उसने 2 एकड़ भूमि अपीलार्थी/प्रतिवादी को वर्ष 1990 में 75,000/– रूपये में बंधक रखी थी तथा बंधक विलेख दिनांक 17.10.1990 को लेखबद्ध किया गया था।

3. कथन के अनुसार, पक्षकारों के बीच यह सहमति हुई कि उत्तरवादी क्रमांक 1 बंधक के लिए मूल राशि के रूप में 1,20,000 रुपये, ब्याज के रूप में 25,000 रुपये और संपत्ति को बंधक रखने में हुए व्यय के रूप में 20,000 रुपये वापस करेगा।

4. उत्तरवादी क्रमांक 1/वादी के प्रकथन के अनुसार, वाद की संपत्ति उत्तरवादी क्रमांक 1 के कब्जे में थी और जब उसने 1993 में बंधक के मोचन के लिए अपीलार्थी से अनुरोध किया, तो अपीलार्थी ने मोचन से इनकार कर दिया और जवाब दिया गया कि दस्तावेज विक्रय विलेख हेतु मान्य है।

5. अपीलार्थी के प्रकरण के अनुसार, इसे सशर्त बिक्री द्वारा बंधक रखा गया था, इस शर्त के साथ कि जब बंधक राशि का भुगतान तीन वर्ष के भीतर नहीं किया जाता है, तो दस्तावेज़ विक्रय विलेख हेतु मान्य होंगे। चूंकि उत्तरवादी क्रमांक 1 ने ब्याज के साथ बंधक राशि का भुगतान करने में विफल रहा, इसलिए दस्तावेज़ विक्रय के लिए मान्य है। अपीलार्थी का यह भी प्रकरण है कि छत्तीसगढ़ भूमि राजस्व संहिता, 1959 (संक्षेप में "संहिता, 1959") की धारा 165 वर्तमान प्रकरण में लागू नहीं होती है।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

6. इस न्यायालय द्वारा विचारणीय पहला प्रश्न यह है कि क्या यह संव्यवहार सशर्त विक्रय द्वारा बंधक है या यह साधारण बंधक है, जैसा कि विचारण न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है। उत्तरवादी क्रमांक 1 पक्ष ने सत्यभूषण सरकार (अ.सा.–1), परितोष सरकार (अ.सा.–2) और धनई राम (अ.सा.–3) के साक्ष्य प्रस्तुत किए। इसके विपरीत, अपीलार्थी पक्ष ने विजय कुमार खेड़िया (ब.सा.–1), हिम्मत लाल चावड़ा (ब.सा.–2) और प्रकाश शुक्ला (ब.सा.–3) के साक्ष्य प्रस्तुत किए। सत्यभूषण सरकार (अ.सा.–1) उत्तरवादी क्रमांक 1 का पति है, जिसने अपीलार्थी के पक्ष में कथित बंधक निष्पादित किया था। इस साक्षी के साक्ष्य के अनुसार, वह बंधक के दौरान उपस्थित था और बंधक के बाद भी, उत्तरवादी क्रमांक 1 ने उक्त भूमि पर धान की खेती करके कब्जा कर रखा था। इस साक्षी के कथन का समर्थन परितोष सरकार (अ.सा.–2) और धनई राम (अ.सा.–3) द्वारा किया गया है। अपीलार्थी पक्ष के साक्षी विजय कुमार खेड़िया (ब.सा.–1) ने स्वीकार किया कि उत्तरवादी क्रमांक 1 बंधक के बाद भी भूमि पर कब्जा किए हुए है। दोनों पक्षकारों के साक्ष्य से, विचारण न्यायालय के समक्ष यह स्थापित होता है कि उत्तरवादी क्रमांक 1 बंधक के बाद भी वाद भूमि पर कब्जा किए हुए था।

7. संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (संक्षेप में "अधिनियम, 1882") की धारा 58 उप–खंड (ख) में साधारण बंधक को परिभाषित किया गया है और धारा 58 उप–खंड (ग) में सशर्त विक्रय द्वारा बंधक को परिभाषित किया गया है, जो इस प्रकार है:–

> "(ख) सादा बंधक –जहां कि बन्धककर्ता बन्धक–सम्पत्ति का कब्जा परिदत्त किए बिना बन्धक धन चुकाने के लिए अपने को व्यक्तित: आबद्ध करता है और अभिव्यक्त या विवक्षित तौर पर करार करता है कि उस संविदा के अनुसार संदाय करने में उसके असफल रहने की दशा में बन्धकदार को बन्धक–सम्पत्ति का विक्रय कराने का और विक्रय के आगमों को जहां तक वह आवश्यक हो बन्धक धन के संदाय में उपयोजित कराने का अधिकार होगा, वहां वह संव्यवहार सादा बंधक और बन्धकदार सादा बन्धकदार कहलाता है।
>
> (ग) सशर्त विक्रय द्वारा बंधक–जहां कि कोई बन्धककर्ता बन्धक–सम्पत्ति को दृश्यत: बेच देता है–
>
> सशर्त पर कि किसी निश्चित तारीख को बन्धक धन के संदाय में व्यतिक्रम होते ही विक्रय आत्यन्तिक हो जाएगा, अथवा
>
> इस शर्त पर कि ऐसा संदाय किए जाने पर विक्रय शून्य हो जाएगा, अथवा
>
> इस शर्त पर कि ऐसा संदाय किए जाने पर क्रेता वह सम्पत्ति को अन्तरित कर देगा, वहां ऐसा संव्यवहार सशर्त विक्रय द्वारा बन्धक और बन्धकदार सशर्त विक्रय द्वारा बन्धकदार कहलाता है."

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

8. वर्तमान प्रकरण में, बन्धक–सम्पत्ति अपीलार्थी को नहीं सौंपी गई थी, इसलिए यह ऐसा प्रकरण नहीं है जहां संपत्ति को उत्तरवादी क्रमांक 1 द्वारा स्पष्ट रूप से बेचा गया हो।

9. अधिनियम, 1882 की धारा 54 के अनुसार, विक्रय के लिए अचल संपत्ति का कब्ज़ा देना अनिवार्य है। इस धारा के प्रावधान के अनुसार, मूर्त अचल संपत्ति का वितरण तब होता है जब विक्रेता खरीदार या उसके द्वारा निर्देशित किसी व्यक्ति को संपत्ति का कब्ज़ा सौंपता है।

10. वर्तमान प्रकरण में, चूंकि कब्जा नहीं दिया गया था, इसलिए यह अचल संपत्ति की बिक्री का प्रकरण नहीं है। जब इसे सशर्त बिक्री द्वारा बंधक नहीं रखा जाता है, तो इसे बंधक संपत्ति का कब्जा दिए बिना बंधक रखा जाता है जो अधिनियम, 1882 की धारा 58 (ख) में आता है जिसे सादा बंधक के रूप में परिभाषित किया गया है।

11. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क प्रस्तुत किया कि उत्तरवादी क्रमांक 1 विचारण न्यायालय के समक्ष साक्षी के रूप में उपस्थित नहीं हुई और सत्यभूषण सरकार (अ.सा.–1) जो मुख्तारनामा धारक

है, ने प्रकरण को नहीं निपटाया था और उत्तरवादी क्रमांक 1 के साक्ष्य के अभाव में उसके विरुद्ध अनुमान लगाया जाएगा।

12. सत्यभूषण सरकार (अ.सा.–1) के पूरे साक्ष्य को देखते हुए, तर्क निराधार है। यह साक्षी उत्तरवादी क्रमांक 1 का पति है और उसने संव्यवहार के पहले दिन से लेकर दस्तावेज़ के निष्पादन तक प्रकरण को निपटाया था (प्र. डी–2)। वह कोई साधारण अधिवक्ता नहीं है जिसे संव्यवहार की कोई व्यक्तिगत जानकारी नहीं है। वह एक ऐसा व्यक्ति है जिसे संव्यवहार की पूरी जानकारी है और वह बंधक के संव्यवहार के दौरान हर चरण में उपस्थित था। उसके साक्ष्य से, संव्यवहार से संबंधित सभी तथ्य स्थापित होते हैं और उसे अपीलार्थी पक्ष द्वारा गहन प्रतिपरीक्षण के अधीन किया गया है और उसके पूरे साक्ष्य को देखते हुए, यह स्पष्ट है कि वह संव्यवहार का वास्तविक साक्षी है।

13. अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत निर्णयज विधि स्पष्ट रूप से अलग है क्योंकि वर्तमान प्रकरण में सत्यभूषण सरकार (अ.सा.–1) को संव्यवहार के विवरण की व्यक्तिगत जानकारी है। सभी सुसंगत परिस्थितियों के आधार पर, यह स्पष्ट रूप से स्थापित है कि सत्यभूषण सरकार (अ.सा.–1) संव्यवहार का साक्षी था और इसलिए अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत तर्क संधारणीय नहीं है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

14. अपीलार्थी की ओर से यह तर्क दिया गया है कि संहिता, 1959 की धारा 165 वर्तमान प्रकरण के तथ्यों और परिस्थितियों में लागू नहीं होती है, संहिता, 1959 की धारा 165 (1) इस प्रकार है:–

> "165. अन्तरण के अधिकार – (1) इस धारा के अन्य उपबन्धों के तथा धारा 468 के उपबन्धों क अध्यधीन रहते हुए भूमिस्वामी अपनी भूमि का कोई भी हित [.....] अन्तरित कर सकेगा।
>
> 5 (2) उपधारा () में किसी बात के होते हुए भी––
>
> (क) कभूमिस्वामी द्वारा किसी भूमि का कोई भी बन्धक इसके पश्चात् तब तक विधिमान्य नहीं वित्त होगा जब तक कि कम से कम पूँच एकड सिचिंत भूमि या दस एकड़ असिंचित भूमि किसी भी विल्लंगम या भार से मुक्त रूप में उसके पास न बच जाय;"

15. वर्तमान प्रकरण में, वादपत्र के पैरा 6–ए में उल्लेख किया गया है कि उत्तरवादी क्रमांक 1 के पास कुल 5 एकड़ 40 डिसमल असिंचित भूमि है, जिसे अपीलार्थी ने सरलता से अस्वीकार कर दिया। चूंकि इस तथ्य का कोई खंडन नहीं है कि उत्तरवादी क्रमांक 1 के पास 10 एकड़ से कम असिंचित भूमि है, इसलिए उपरोक्त प्रावधान के अनुसार भूमि का बंधक वैध नहीं था।

16. अपीलार्थी की ओर से तर्क दिया गया है कि ब्याज दर 4% प्रति माह थी और उत्तरवादी क्रमांक 1 ने प्र.डी–2 में उल्लिखित ब्याज जमा नहीं किया, इसलिए संपत्ति का मोचन उपलब्ध नहीं है। इस तर्क का उत्तर देने के लिए, संहिता 1959 की धारा 165 (3) इस प्रकार है:–

> "(3) जहां भूमिस्वामी उपधारा (2) के उपबन्धों के अनुसरण में अपनी भूमि का कोई ऐसा बन्धक करता है जो भोग–बन्धक से भिन्न हो, वहां बन्धक विलेख में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, बन्धक के अधीन प्रोद्भूत होने वाले ब्याज की कुल रकम बन्धकदार द्वारा दी गई मूल रकम के आधे से अधिक नही होगी।"

17. वैसे भी, कृषि भूमि से संबंधित संव्यहार को देखते हुए 4% प्रति माह या 48% वार्षिक ब्याज की दर स्वीकार्य नहीं है, इसलिए, विचारण न्यायालय ने उक्त बंधक के लिए ब्याज के रूप में 25,000/– रुपये और बंधक के निष्पादन के व्यय के लिए 20,000/– रुपये देने का निर्णय सही किया है। उत्तरवादी क्रमांक 1 द्वारा कुल 1,20,000/– रुपए पहले ही विचारण न्यायालय के समक्ष जमा करा दिए गए हैं तथा विचारण न्यायालय द्वारा उक्त बंधक रखी गई संपत्ति को छुड़ाने का आदेश पारित करना उचित है।

18. विचारण न्यायालय द्वारा निकाला गया निष्कर्ष विचारण न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्यों के उचित संयोजन पर आधारित है और अपील के अधिकार क्षेत्र का हवाला देकर इसमें हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

19. तदनुसार, अपीलार्थी के विरुद्ध और उत्तरवादियों के पक्ष में निम्नलिखित नियमों और शर्तों पर निर्णय दिया गया:

(i) अपील को व्यय के साथ खारिज किया जाता है।

(ii) अपीलार्थी को उत्तरवादी क्रमांक 1 का सम्पूर्ण व्यय वहन करना होगा।

(iii) यदि प्रमाणित हो तो अधिवक्ताओं का शुल्क प्रमाणपत्र या अनुसूची के अनुसार जो भी कम हो, गणना की जाएगी।

(iv) तदनुसार एक डिक्री तैयार की जाए।

सही/–

(राम प्रसन्ना शर्मा)

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