2022 : CGHC : 640

प्रकाशन हेतू अनुमोदित

<u>छत्तीसगर उच्च न्यायालय, बिलासपुर</u>

<u>प्रथम अपील क्र. 46 /2008</u>

आदेश सुरक्षित दिनांक : 03.02.2022

आदेश उद्घोषित दिनांक : 23.03.2022

1. श्रीमती आरती मिश्रा, पती स्वर्गीय संदीप मिश्रा, उम्र लगभग 40 वर्ष, निवासी (आरती भवन), सिविल लाइन, बिलासपुर (छ.ग.)
2. परमजीत सलूजा (एच.यू.एफ.), पिता संतोष सिंह सलूजा, पेट्रोल पंप मालिक, उम्र लगभग 39 वर्ष, निवासी आदर्श कॉलोनी, श्री मूलचंद खंडेलवाल के घर के पास, बिलासपुर, तहसील और जिला- बिलासपुर (छ.ग.)
3. सतविंदर कौर सलूजा, पती परमजीत सलूजा, उम्र लगभग 32 वर्ष, निवासी आदर्श कॉलोनी, श्री मूलचंद खंडेलवाल के घर के पास, बिलासपुर (छ.ग.)

---- आपिलार्थीगण

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

विरुद्ध

श्रीमती शांति लता मिश्रा (अब मृत) कानूनी उत्तराधिकारियों के माध्यम से:-

1. सुजाता शर्मा (मृत), विधिक उत्तराधिकारीगण, (माननीय न्यायालय के आदेश दिनांक 19.08.2021 के अनुसार हटा दिया गया)।

   1(a). सुभाषचंद्र शर्मा, पिता स्वर्गीय बी.पी. शर्मा, उम्र लगभग 65 वर्ष।

   1(b). कुमारी (डॉ.) सोनिया शर्मा, पिता सुभाषचंद्र शर्मा, उम्र लगभग 29 वर्ष।

   1(c). कुमारी सोनिका शर्मा, पिता सुभाषचंद्र शर्मा, उम्र लगभग 26 वर्ष।

   सभी निवासी सौमित्र, सिविल लाइन, बिलासपुर, तहसील एवं जिला- बिलासपुर (छ.ग.) है।

2. कु. संगीता मिश्रा, पिता स्वर्गीय शांतिलता मिश्रा, उम्र लगभग 50 वर्ष।
3. सौमित्र मिश्रा, पिता स्वर्गीय शांतिलता मिश्रा, उम्र लगभग 43 वर्ष।
4. सत्यम मिश्रा, पिता स्वर्गीय शांतिलता मिश्रा, उम्र लगभग 40 वर्ष।

सभी निवासी आरती भवन, सिविल लाइन्स, बिलासपुर, तहसील एवं जिला-बिलासपुर (छ.ग.) हैं।

5. (हटाए गए) श्री वी.बी. मिश्रा (मृत) (माननीय न्यायालय के आदेश दिनांक 07.01.2021 के अनुसार हटाए गए)।

---उत्तरवादिगण

आपिलार्थी क्र.1 की ओर से:	श्री आनंद कुमार गुप्ता, अधिवक्ता।
आपिलार्थी क्र.2 और 3 की ओर से:	श्री प्रफुल्ल एन. भारत, वरिष्ठ अधिवक्ता साथ में श्री केशव देवांगन, अधिवक्ता।
उत्तरवादीगण की ओर से:	श्री आशीष श्रीवास्तव, वरिष्ठ अधिवक्ता साथ में श्री अमन पांडे और श्री रोहिशेक वर्मा, अधिवक्ता।

माननीय न्यायमूर्ति श्री नरेन्द्र कुमार व्यास
(सी ए वी आदेश)

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

1. अपीलकर्ताओं/प्रतिवादियों द्वारा व्यवहार प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 96 के अंतर्गत प्रथम अपील दायर की गई है, जिसमें विद्वान नवम अतिरिक्त जिला न्यायाधीश (फास्ट ट्रैक कोर्ट) बिलासपुर, जिला-बिलासपुर (छ.ग.) द्वारा व्यवहार वाद क्र. 13 ए/2008 (श्रीमती शांतिलता मिश्रा बनाम श्रीमती आरती मिश्रा एवं अन्य) में पारित दिनांक 22.02.2008 (अनुलग्नक-ए/1) के निर्णय एवं डिक्री को चुनौती दी गई है, जिसके तहत वादी द्वारा घोषणा, विभाजन, आधे हिस्से की सीमा तक पृथक कब्जे तथा अपीलकर्ता क्र. 1 के विरुद्ध स्थायी निषेधाज्ञा प्रदान करने के लिए दायर किए गए वाद को विचारणीय न्यायालय द्वारा आंशिक रूप से स्वीकार किया गया है, जिसमें निर्धारित किया गया है कि (i) वादी और प्रतिवादी क्र. 1 का वादपत्र की अनुसूची-ए में उल्लिखित अचल संपत्ति तथा उस पर निर्मित मकान पर समान रूप से हिस्सा है। (ii) चल संपत्ति अर्थात वादपत्र के अनुसूची-बी में उल्लिखित पुरानी मारुति कार और मोटर साइकिल में वादी और प्रतिवादी क्र. 1 का बराबर हिस्सा है। (iii) चल संपत्ति बेचने या अनुसूची-बी वाहन को टैक्सी के रूप में उपयोग करने से अर्जित किराये की स्थिति में प्रतिवादी क्र. 1 द्वारा वादी को रुपये 1,20,000/- के

2022 : CGHC : 640

साथ-साथ रुपये 10,000/- के लाभ का आधा भुगतान करने का अनुरोध खारिज कर दिया गया है । (iv) प्रतिवादी क्र. 1 द्वारा प्रतिवादी क्र. 2 और 3 के पक्ष में दिनांक 03.05.2003 को निष्पादित किए गए बिक्री-विलेख को वादी के हिस्से की सीमा तक शून्य घोषित कर दिया गया है और (v) हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम, 1956 (संक्षेप में "अधिनियम, 1956") की धारा 22 के तहत अधिमान्य अधिकार देने का अनुरोध खारिज कर दिया गया है।

2. सुविधा के लिए, इसके बाद पक्षकारों को विचारणीय न्यायालय के समक्ष दायर व्यवहार वाद क्र. 13 ए/2008 में दर्शाई गई उनकी स्थिति के अनुसार संदर्भित किया जाएगा।

3. संक्षिप्त तथ्य, जैसा कि वादपत्र में प्रस्तुत किया गया है, वह यह है कि वादी ने 11.07.2000 को वादपत्र दायर किया था, जिसमें मुख्य रूप से यह तर्क दिया गया था कि प्रतिवादी क्रमांक 1- श्रीमती आरती मिश्रा उसके बेटे संदीप मिश्रा की विधवा है। वादग्रस्त भूमि नगर निगम बिलासपुर की सीमा के भीतर वार्ड क्रमांक 11 अंबेडकर नगर, पुराने वार्ड क्रमांक 8 में स्थित है। यह तर्क दिया गया है कि वादी के बेटे संदीप मिश्रा ने वर्ष 1992-93 में एक घर बनाया है, जिसकी कीमत 20,00,000/- रुपये है, पूर्वगामी कंडिकाओं में इसे वादग्रस्त मकान कहा जाएगा। वादग्रस्त मकान वादी के बेटे संदीप मिश्रा के नाम पर दिनांक 04.07.2002 तक दर्ज था। वादपत्र में आगे प्रस्तुत किया गया है कि अधिनियम, 1956 के प्रावधानों के अनुसार, निर्वासियती मृत होने वाले हिंदू पुरुष की संपत्ति अधिनियम, 1956 की धारा 8 के प्रावधानों के अनुसार हस्तांतरित होगी। अधिनियम 1956 की धारा 10 के अनुसार, वादी, प्रतिवादी क्र. 1 और 2 नीचे उल्लिखित भूमि, अन्य चल और अचल संपत्तियों का बराबर हिस्सा पाने के हकदार हैं:

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

स क्र.	संपत्ति का विवरण	मूल्य रुपये में
1.	मारुति 800 (एम.पी. 26-2206)	2,50,000/-
2.	हीरो होंडा स्प्लेंडर (एम.पी. 26 केडी 1144)	40,000/-
3.	फर्नीचर एवं अन्य घरेलू उपकरण	2,00,000/-
4.	कानून की पुस्तकें, पुस्तकालय, फर्नीचर, शोकेस	1,00,000/-

	आदि	
5.	रंगीन टी.वी. (बड़ा आकार)	18,000/-
6.	टेप रिकॉर्डर, सी.डी. प्लेयर	52,000/-
7.	सीलिंग फैन (10 नग)	10,000/-
8.	जीवन बीमा कंपनी से जीवन बीमा	1,60,000/-
9.	विभिन्न बैंकों में जमा राशि	1,70,000/-
	कुल	**10,00,000/-**

4. आगे यह तर्क प्रस्तुत किया गया है कि प्रतिवादी संख्या 1 अपने बेटे की संपत्ति बेचने का प्रयास कर रही है, जिसके कारण वादी को वाद दायर करना आवश्यक हो गया है। प्रक्रण के लंबित रहने के दौरान, वादी ने प्रतिवादी क्र. 2 और 3 को इस आधार पर मामले में पक्षकार बनाने के लिए आवेदन दायर किया है कि प्रतिवादी क्र. 1 उन्हें वादग्रस्त मकान बेचने के लिए कदम उठा रहा है, इस प्रकार, वे आवश्यक पक्ष हैं। विद्वान विचारणीय न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 13.03.2004 के माध्यम से उक्त आवेदन को स्वीकार कर लिया है और उन्होंने प्रतिवादी क्र. 2 और 3 को मामले में पक्षकार बनाया है। इसके बाद वादी ने संशोधन के लिए एक और आवेदन दायर किया, जिसमें तर्क दिया गया कि प्रतिवादी क्र. 1 ने 02.05.2003 को पंजीकृत विक्रय-पत्र के माध्यम से वादग्रस्त मकान को प्रतिवादी क्र. 2 और 3 को बेच दिया है, जिसमें वादी के पास आधा स्वामित्व और कब्जा है और वादी ने संपत्ति की विक्रय के लिए कोई सहमति नहीं दी है, इसलिए, यह बाध्यकारी, शून्य और अप्रभावी नहीं है। प्रतिवादी क्र. 2 और 3 को वादग्रस्त भूमि पर कोई अधिकार नहीं मिला। आगे यह तर्क दिया गया है कि अधिनियम, 1956 की धारा 22 के अनुसार, वादी को मुकदमे के घर को खरीदने का पहला अधिकार है और वह प्रतिवादी क्र. 1 को 4,00,000/- रुपये का भुगतान करने के लिए तत्पर है और वह प्रतिवादी क्र. 1 का हिस्सा भी खरीद लेगी। तदनुसार, वाद का मूल्य 9,25,000/- रुपये निश्चित किया गया और एड वोलेरम कोर्ट फीस लगाई गई।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

5. उपरोक्त अभिवचनों के आधार पर, वादी ने मुख्य रूप से यह प्रार्थना की है कि कृपया यह घोषित किया जाए कि वादी और प्रतिवादी क्र. 1 का अधिनियम, 1956

की धारा 8 और 10 के अनुसार संपत्ति पर समान हिस्सा है। यह भी प्रार्थना की गई है कि प्रतिवादी क्र. 1 को विभाजन के बिना वादी की अनुसूची - ए और बी में उल्लिखित संपत्ति को स्थानांतरित करने या बेचने से भी रोका जाए। यह भी प्रार्थना की गई है कि वादी को वादग्रस्त मकान खरीदने का पहला अधिकार है और प्रतिवादी क्र. 1 को मूल्य का आधा हिस्सा लेने के बाद वादी के पक्ष में विक्रय-पत्र निष्पादित करने का निर्देश दिया जाए। यह भी प्रार्थना की गई है कि प्रतिवादी क्र. 2 से 4 तक के वादग्रस्त मकान का खाली कब्जा भी दिया जाए या विभाजन किया जाए और आधे हिस्से का कब्जा भी दिया जाए।

6. प्रतिवादी क्रमांक 1 ने लिखित कथन दाखिल कर वादपत्र में किए गए कथनों का खंडन किया है, जिसमें मुख्य रूप से यह तर्क दिया गया है कि यह प्रत्याख्यान किया जाता है कि स्वर्गीय संदीप मिश्रा संयुक्त परिवार से विभाजित हैं या वे संयुक्त परिवार से अलग हो गए हैं। यह स्वीकार किया जाता है कि उनके पति का भोजन, आवास और आय का स्रोत अलग है, लेकिन इसका मतलब यह नहीं है कि वे अपने पिता और भाई से अलग हो गए थे या उनका संयुक्त परिवार की संपत्ति पर कोई अधिकार नहीं है। वादी ने विभाजन का विवरण नहीं दिखाया है, इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता है कि विभाजन हुआ है। यह प्रत्याख्यान किया जाता है कि स्वर्गीय संदीप मिश्रा ने अपने पिता से खसरा नंबर 1/7 की भूमि का कुछ हिस्सा या अपनी माँ से खसरा नंबर 1/1 की भूमि बिना किसी प्रतिफल के केवल प्रेम और स्नेह के आधार पर बेची है। यह भी तर्क दिया गया है कि उप-पंजीयक के समक्ष विक्रय प्रतिफल प्राप्त करने के बाद विक्रय-पत्र निष्पादित किया गया है, तभी विक्रय-पत्र पंजीकृत किया गया है। यह अस्वीकार किया जाता है कि विक्रय-पत्र का उद्देश्य बैंक से वित्तीय सहायता प्राप्त करना था। वादी ने यह साबित करने के लिए कोई दस्तावेज दाखिल नहीं किया है कि प्रतिवादी के पति संदीप मिश्रा का अधिकार समाप्त हो गया है, जो केवल पंजीकृत विलेख के माध्यम से ही किया जा सकता है। यह भी तर्क दिया गया है कि प्रतिवादी क्र. 1 वादग्रस्त मकान की एकमात्र मालिक

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

है और यह उसके कब्जे में है। नगर निगम के रिकॉर्ड में वादग्रस्त मकान उसके नाम पर दर्ज है।

7. यह भी तर्क दिया गया है कि प्रतिवादी क्र. 1 ने 03.05.2003 को पंजीकृत विक्रय-पत्र के माध्यम से वादग्रस्त मकान बेच दिया है और खरीदार को कब्जा दे दिया है क्योंकि वह अकेला हक धारक है और वादग्रस्त मकान पर उसका कब्जा है। वादी, दावे में दावा किए गए हिस्से का आधा हिस्सा पाने का हकदार नहीं है। वादी को उसके द्वारा निष्पादित विक्रय-पत्र को चुनौती देने का कोई अधिकार नहीं है। इस बात से भी इनकार किया गया है कि वादी को अधिनियम, 1956 की धारा 22 के प्रावधानों के अनुसार वादग्रस्त मकान खरीदने का अधिमान्य अधिकार है। यह तर्क दिया गया है कि अधिनियम, 1956 के प्रावधान उसके पति की संपत्ति के संबंध में लागू नहीं होते हैं क्योंकि वह अलग हुआ पुत्र है, जिसे वादी ने भी स्वीकार किया है। इस प्रकार, संयुक्त हिंदू परिवार से अलग होने के बाद वादी का प्रतिवादी क्र. 1 के पति की स्व-अर्जित संपत्ति पर कोई अधिकार नहीं है आगे यह तर्क दिया गया है कि प्रतिवादी क्र. 1 कानूनी रूप से विवाहित पत्नी है और उसके भरण-पोषण का कोई स्रोत नहीं है, इसलिए उसे संपत्ति बेचनी पड़ती है, इसलिए वादी कोई निषेधाज्ञा पाने का हकदार नहीं है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

8. प्रतिवादी क्रमांक 2 और 3, जो नए शामिल प्रतिवादी हैं, ने लिखित कथन दायर कर तर्क दिया है कि वादी को प्रतिवादी क्रमांक 1 के स्वामित्व वाली संपत्ति में उत्तराधिकार पाने का कोई अधिकार नहीं है। प्रतिवादी क्रमांक 2 द्वारा लिखित कथन में यह भी तर्क दिया गया है कि प्रतिवादी क्रमांक 1 ने 03.05.2003 को पंजीकृत विक्रय-विलेख के माध्यम से मकान बेचा है क्योंकि वादी का विवादित मकान पर कोई अधिमान्य अधिकार नहीं है। प्रतिवादी क्रमांक 1 ने 03.05.2003 को विक्रय-विलेख के निष्पादन के समय विवादित मकान का कब्जा दे दिया था। प्रतिवादी क्रमांक 2 और 3 ने नगर निगम, बिलासपुर, राजस्व विभाग और दस्तावेजों से रिकॉर्ड का सत्यापन करने के बाद, जिसमें यह उल्लेख किया गया है कि मकान

प्रतिवादी क्रमांक 1 के नाम पर है और विवादित मकान पर उसका कब्जा है। प्रतिवादी क्रमांक 2 और 3 विवादित मकान के वास्तविक खरीददार हैं।

9. यह भी तर्क दिया गया है कि वादी और प्रतिवादी क्र. 1 ने न तो उन्हें चल रही कानूनी लड़ाई के बारे में सूचित किया है और न ही उचित न्यायालय से निषेधाज्ञा प्राप्त करने के लिए कई प्रक्रण दायर किए हैं, इसलिए, वादी को यह दलील लेने से अवरुद्ध है। यह भी तर्क दिया गया है कि प्रतिवादी क्र. 2 और 3 को पता नहीं है कि न्यायालय की कार्यवाही, जो लंबित है, वादग्रस्त मकान से संबंधित है या नहीं, इसलिए, वे वास्तविक खरीदार हैं। उन्हें लंबित मुकदमे के बारे में तब पता चला, जब इस न्यायालय द्वारा उनकी उपस्थिति के लिए नोटिस जारी किया गया, इस प्रकार, वे वादग्रस्त मकान के वास्तविक खरीदार हैं और उनके खिलाफ मुकदमा खारिज करने की प्रार्थना की।

10. विद्वान विचारण न्यायालय ने पक्षकारों की अभिवचनों के पश्चात आठविवाद्यकों के रचना की हैं, जो इस प्रकार हैं:

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(i) क्या वादी वादपत्र की अनुसूची-ए में उल्लिखित वाद संपत्ति के आधे हिस्से के स्वामित्व की घोषणा के लिए हकदार है?

(ii) क्या वादी वादपत्र की अनुसूची-बी में उल्लिखित संपत्तियों का आधा हिस्सा और एफडीआर में जमा राशि पाने का हकदार है?

(iii) क्या प्रतिवादी क्र. 1 और स्वर्गीय संदीप मिश्रा वादग्रह के संयुक्त मालिक हैं, क्योंकि इसका निर्माण स्वर्गीय संदीप मिश्रा द्वारा अपनी बचत, एलआईसी से ऋण और प्रतिवादी क्र. 1 के पिता के अंशदान से स्वयं अर्जित संपत्ति से किया गया है?

(iv) क्या वादी ने वादगृह का उचित मूल्यांकन किया है?

(v) (क) क्या प्रतिवादी मारुति कार का उपयोग करके 10,000/- रुपये की आय प्राप्त कर रहा है और यदि हाँ,

(ख) क्या वादी 5000/- रुपये प्रति माह पाने का हकदार है।

(vi) राहत और व्यय।

(vii) क्या वाद विशिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 34 के अंतर्गत वर्जित है? (viii) क्या वादी के पास वाद वाले मकान को खरीदने का अधिमान्य अधिकार है?

11. वादी ने अपने कथनों को प्रमाणित करने के लिए स्वयं का वा.सा.-1 के रूप में साक्ष्य दिया तथा कोई दस्तावेज प्रदर्शान्कित नहीं किया। प्रतिवादी क्रमांक 1 -आरती मिश्रा ने स्वयं का प्र.सा.-1 के रूप में तथा अयूब खान (प्र.सा.-2) रतिन्द्र मिश्रा, (प्र.सा.-3) और शिवनारायण शुक्ला (प्र.सा.-4) का परिक्षण कराया है, तथा दस्तावेज प्रदर्शान्कित किए गए हैं अर्थात् विक्रय विलेख दिनांक 24.09.1991 (डी/1), विक्रय विलेख दिनांक 24.09.1991 (डी/2), संदीप मिश्रा द्वारा लिखित पत्र दिनांक 19.07.1990 (डी/3), वादी द्वारा लिखित पत्र दिनांक 25.01.1993 (डी/4), नगर निगम द्वारा दिए गए दस्तावेज (डी/5), संपत्ति कर की रसीद (डी/6 व 7), वाद गृह का बी-1 (डी/8), पंचशाला खसरा (डी/9), मारुति ऑटोमोबाइल की रसीद (डी/10 व 11), नेशनल गैराज का बिल (डी/12), सलूजा रेडियो का बिल (डी/13), कोहली ट्रेडर्स का बिल (डी/14), 14.09.1989 (डी/15), उसके पिता द्वारा लिखित पत्र दिनांक 26.07.1990 (डी/16), उसका पत्र दिनांक 15.12.1990 और 15.03.1993 (डी/17 और 18), मध्य प्रदेश बीज विकास निगम द्वारा दी गई ऋण पुस्तिका (डी/19 से 22), सागर सोया प्रोडक्ट का चालान (डी/23), बीज विकास निगम का क्रय बिल (डी/24 से 27) और अशोक कुमार विपिन कुमार केशरवानी के दो बिल (डी/28 और 29)।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

प्रतिवादी क्रमांक 2 और 3 ने स्वयं और परमजीत सलूजा का साक्ष्य प्रस्तुत किया।

12. वादी ने व.प्र.स.. के आदेश 18 नियम 4 के तहत शपत-पत्र दायर किया है जिसमें उन्होंने वादपत्र में अपने द्वारा लिए गए रुख को दोहराया है। प्रतिवादी क्र.1 के अधिवक्ता द्वारा उनका प्रतिपरीक्षण किया गया, जिसमें उन्होंने स्वीकार किया है कि वह संदीप मिश्रा और विष्णु भगवान मिश्रा के संयुक्त परिवार के स्वामित्व वाली संपत्ति के बारे में नहीं जानती है। उन्होंने स्वीकार किया है कि संयुक्त परिवार की संपत्ति विष्णु भगवान मिश्रा के नाम पर दर्ज की जाएगी। उन्होंने यह भी स्वीकार

किया है कि संयुक्त परिवार की संपत्ति का विक्रय मूल्य केवल संयुक्त परिवार के लिए ही उपयोग किया जाएगा और उसके अनुसार, कोई विभाजन नहीं हुआ है। उन्होंने स्वीकार किया है कि प्रदर्श. डी/1 और डी/2 में उल्लिखित संपत्ति संदीप मिश्रा को बेची गई है। उन्होंने आगे कहा है कि उसे पता नहीं है कि प्रदर्शडी/1 और डी/2 में उल्लिखित विक्रय मूल्य संदीप मिश्रा द्वारा दिया गया है या नहीं। उन्होंने कहा है कि उसके पति ने लिया होगा। उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि उन्होंने वादपत्र पत्र तैयार नहीं किया है उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि वादपत्र पत्र की विषय-वस्तु उसके निर्देश पर नहीं लिखी गई है, लेकिन उन्होंने स्वीकार किया है कि वादपत्र पत्र पर उन्होंने अपने हस्ताक्षर किए हैं। उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि वादपत्र पत्र किसने तैयार किया है या किसने टाइप किया है, यह उसे नहीं पता। उन्होंने कहा है कि संदीप मिश्रा ने उससे 1 लाख रुपए लिए हैं, उन्होंने इस बात से इनकार किया है कि यह मकान उसके बेटे के ससुराल वालों से मिली आर्थिक मदद से बनवाया गया है। उन्होंने स्वीकार किया है कि संदीप मिश्रा ने ऐसा कोई पेशा नहीं छोड़ा है जिससे आरती मिश्रा को जीविका चलाने के लिए आय हो सके। उन्होंने स्वीकार किया है कि उन्होंने मकान बेचते समय आरती मिश्रा को कोई नोटिस नहीं दिया था और उन्होंने कहा है कि आरती मिश्रा ने मकान बेचने से पहले उससे कुछ नहीं पूछा था।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

13. गवाह से प्रतिवादी क्र. 2 और 3 के अधिवक्ता ने प्रतिपरीक्षण किया जिसमें उन्होंने इस बात से इनकार किया कि शेख अयूब ने घर की विक्रय-पत्री के निष्पादन से पहले उससे संपर्क किया था और उन्होंने स्पष्ट किया कि उन्होंने शेख अयूब के बारे में नहीं सुना है। उन्होंने इस बात से भी इनकार किया कि शेख अयूब ने उससे पूछा था कि आरती वित्तीय संकट से जूझ रही है, इसलिए वह घर बेचना चाहती है और उन्होंने इस बात से भी इनकार किया कि घर की विक्रय के लिए उसे कोई अनुमति दी गई थी।

14. प्रतिवादी क्र. 1 ने व.प्र.स. के आदेश 18 नियम 4 के तहत शपतपत्र दायर किया है, जिसमें उन्होंने वही रुख दोहराया है जो उन्होंने पहले ही वादपत्र में अपनाया है। प्रतिपरीक्षण में उन्होंने स्वीकार किया है कि प्रदर्शित दस्तावेज डी/1 और डी/2 में

उन्होंने यह नहीं पूछा कि उसमें क्या लिखा है। उन्होंने स्वीकार किया है कि पूर्व डी/1 और डी/2 के पंजीकरण के बाद उन्होंने इसे पढ़ा और पाया कि उसका नाम उल्लेखित नहीं किया गया है। उन्होंने स्पष्ट किया है कि वादी शांतिपूर्ण वैवाहिक जीवन जीने की उम्मीद में विक्रय-पत्र में अपना नाम दर्ज कराने के लिए तैयार नहीं थी, उन्होंने इसके लिए सहमति दी है। उन्होंने इनकार किया कि विक्रय-पत्र में कोई विक्रय-मूल्य उल्लेखित नहीं था, इसलिए उन्होंने कोई आपत्ति नहीं जताई है।

15. उन्होंने स्वीकार किया है कि विक्रय-पत्र शेख अयूब खान द्वारा निष्पादित किया गया है। उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि उन्होंने इस तथ्य का उल्लेख नहीं किया है कि उसके पति की मृत्यु के बाद वादग्रह उसे विरासत में मिला था। इस तथ्य का न तो उल्लेख किया गया है और न ही शेख अयूब खान ने इसे लिखने की सलाह दी है, लेकिन यह कैसे लिखा गया है, यह उसे नहीं पता। उन्होंने स्वीकार किया है कि विक्रय-पत्र में, उन्होंने रजिस्टर में अपने हस्ताक्षर किए हैं। उन्होंने प्रतिपरीक्षण के पैराग्राफ 18 में स्वीकार किया है कि वादग्रह के संबंध में उसकी सास के साथ विवाद था। उन्होंने खरीदार से बात नहीं की है, लेकिन उन्होंने उसे सब कुछ समझाया है। उन्होंने अयूब भाई को सलाह दी है कि वह बेचने के संबंध में अपनी सास के पास जाए। अयूब भाई ने बताया कि उनकी सास वादी ने उनसे कहा कि अगर आरती मिश्रा संपत्ति बेचने का इरादा रखती है, तो वह इसे बेच सकती है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

16. उन्होंने विशेष रूप से स्वीकार किया है कि हलफनामे में उनकी सास से पूछताछ का तथ्य नहीं बताया गया है। उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि उन्होंने वादग्रह को बेचने के बारे में अपनी सास को लिखित में कोई जानकारी नहीं दी है क्योंकि वादग्रह उनका है और इसकी आवश्यकता नहीं है। उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि उन्होंने वादी से नहीं पूछा है और उन्होंने यह भी नहीं बताया है कि अयूब भाई और शांतिलता के बीच क्या चर्चा हुई है। उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि जब उन्होंने संदीप मिश्रा की संपत्ति में अपना नाम दर्ज करा दिया है तो शांतिलता को कोई नोटिस देने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि यह उनकी संपत्ति है।

2022 : CGHC : 640

17. गवाह से प्रतिवादी क्र. 2 के अधिवक्ता ने प्रतिपरीक्षण की और उन्होंने माना कि उन्होंने वादग्रह बेचने से पहले अपने ससुर से बात की थी और उन्होंने अयूब खान को अपनी सास से बेचने के लिए कहा था। अयूब खान ने बताया कि उन्होंने कहा है कि वह संपत्ति बेच सकती है।

18. प्रतिवादी क्रमांक 2 ने भी अयूब भाई की परीक्षा की है। उन्होंने प्रतिवादी क्रमांक 1 के मामले का समर्थन किया है और प्रतिपरीक्षण में इस तथ्य से इनकार किया है कि वादी शांतिलता ने यह नहीं बताया है कि मकान आरती मिश्रा का है, अगर वह इसे रखना चाहती है तो रख सकती है या बेच सकती है, इससे उसका कोई सरोकार नहीं है। उन्होंने स्वीकार किया है कि उन्होंने मुख्य परीक्षा के खंड 4 में उल्लेख किया है कि आरती मिश्रा के निर्देश पर ड्राफ्ट सेल-डीड तैयार किया गया है, लेकिन उन्होंने स्पष्ट किया है कि दस्तावेज लेखक ने ड्राफ्ट तैयार किया है। यह भी स्वीकार किया है कि जब सेल-डीड तैयार की गई थी, तब न तो वह और न ही आरती मिश्रा वहां मौजूद थे। उन्होंने स्वीकार किया है कि उनकी संदीप मिश्रा से दोस्ती है, इसलिए उन्होंने मध्यस्थता की है। उन्होंने स्वीकार किया है कि न तो विक्रेता और न ही क्रेता ने किसी भी समाचार पत्र में वादग्रह की विक्रय के संबंध में पेपर प्रकाशन जारी किया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

19. प्रतिवादी क्र. 3 ने रतिन्द्र मिश्रा, एडवोकेट से भी पूछताछ की है, जो संदीप मिश्रा के करीबी दोस्त थे और जो 24.09.1991 को निष्पादित विक्रय विलेख में गवाह थे, प्र. डी/1 और डी/2 के अनुसार। इस गवाह से प्रतिपरीक्षण की गई, जिसमें उन्होंने स्वीकार किया है कि विक्रय विलेख के निष्पादन के समय, संदीप मिश्रा का नाम क्रेता के रूप में उल्लेख किया गया था। यह भी कहा गया है कि गवाहों के लिए यह कहना आवश्यक नहीं है कि पैसा किसने दिया है, इसलिए उन्होंने इसे नहीं लिखा है। शिव नारायण शुक्ला, जो प्रतिवादी क्र. 1 के पिता थे, से प्रतिपरीक्षण की गई, जिसमें उन्होंने इस बात से इनकार किया कि उन्होंने अपनी बेटी को जमीन खरीदने और वाद भूमि पर घर बनाने के लिए पैसे नहीं दिए हैं। उन्होंने स्वीकार किया है कि उन्होंने ऋण के रूप में नहीं, बल्कि उपहार के रूप में दिया है। उन्होंने स्वीकार

किया है कि उन्हें जो पैसा दिया गया है, वह आरती मिश्रा द्वारा वापस नहीं किया गया है। उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि आरती मिश्रा ने घर बेच दिया है उन्होंने यह भी नहीं बताया कि घर बेचने से पहले कोई अनुमति न लें। उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि जब विक्रय-पत्र निष्पादित किया गया था, तब वे वहां मौजूद थे और उन्होंने गवाह के तौर पर अपने हस्ताक्षर किए हैं। प्रतिवादी क्र. 2 और 3 ने खुद से प्रतिपरीक्षण की और स्वीकार किया कि पूरी विक्रय राशि आरती मिश्रा को दी गई थी, लेकिन उन्हें इस बात की जानकारी नहीं है कि प्रतिवादी क्र. 2 और 3 को मुकदमा लंबित होने की जानकारी नहीं है या नहीं।

20. प्रतिवादी क्रमांक 2 और 3 ने परमजीत सलूजा से पूछताछ की, जिन्होंने वही रुख दोहराया है जो उन्होंने अपने लिखित बयान में अपनाया है। उन्होंने कहा है कि शेख अयूब खान जो सौदे में मध्यस्थ थे, जब उनसे पूछा गया कि क्या वादग्रह के संबंध में कोई विवाद चल रहा है, तो शेख अयूब खान ने शांतिलता और आरती मिश्रा से पूछा, जिन्होंने बताया कि सूट प्रॉपर्टी के संबंध में कोई विवाद नहीं है और फिर उन्होंने दस्तावेज पंजीकृत करवा लिया। उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि उन्होंने विक्रय विलेख का विवरण नहीं पढ़ा है। इस बात से भी इनकार किया गया है कि वादी- शांतिलता ने भी उनसे कहा है कि संपत्ति पर उनका अधिकार है और वे पैसे का भुगतान करने के बाद वादग्रह खरीद लेंगी। उन्होंने स्वीकार किया है कि सौदे का मध्यस्थ हिंदी बोलता है। उन्होंने यह स्वीकार नहीं किया है कि विक्रय विलेख के निष्पादन के समय मध्यस्थ शेख अयूब खान वहां थे या नहीं, फिर उन्होंने कहा कि वे विक्रय विलेख के पंजीकरण के समय वहां थे। उन्होंने कहा है कि विक्रय का प्रतिफल शेख अयूब खान के माध्यम से बैंक ड्राफ्ट के माध्यम से दिया गया था। यह भी माना गया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

21. विद्वान विचारणीय न्यायालय ने अभिलेख पर मौजूद साक्ष्य और सामग्री की सराहना करने के बाद आक्षेपित निर्णय और डिक्री पारित की है, जिसे वादी द्वारा क्रॉस अपील दायर करके चुनौती दी जा रही है, जहां तक यह घर खरीदने के अधिमान्य अधिकार से इनकार करने से संबंधित है। प्रतिवादी क्र. 1, 2 और 3 ने व.प्र.स. की धारा 96

के तहत इस न्यायालय के समक्ष विचारणीय न्यायालय द्वारा पारित पूरे निर्णय और डिक्री को चुनौती देते हुए अपील दायर की है।

22. प्रतिवादी/अपीलकर्ता क्र. 1 के विद्वान अधिवक्ता ने कहा कि विद्वान विचारणीय न्यायालय ने अभिलेख पर मौजूद साक्ष्यों और सामग्रियों पर विचार नहीं किया है और गलत निष्कर्ष दिया है। उन्होंने आगे कहा कि विद्वान विचारणीय न्यायालय ने यह मानकर गलती की है कि वादग्रह प्रतिवादी क्र. 1 के साथ संयुक्त रूप से नहीं है, केवल इस आधार पर कि विक्रय-पत्र में उसका नाम नहीं लिखा गया है। यह निष्कर्ष गलत है क्योंकि अधिनियम, 1956 की धारा 10 के अनुसार, यह साबित करना वादी का कर्तव्य था कि संपत्ति पूरी तरह से मृतक-संदीप मिश्रा की थी, न कि अपीलकर्ता क्र. 1 की, जिसे वह साबित करने में विफल रही। अपनी दलील को पुष्ट करने के लिए कि संपत्ति अपीलकर्ता क्र. 1 और उसके पति की संयुक्त रूप से है, वह यह प्रस्तुत करेंगे कि मुकदमे की संपत्ति मृतक-संदीप मिश्रा के ससुर द्वारा प्रदान की गई वित्तीय सहायता से खरीदी गई थी। अपीलकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने कहा कि अपीलकर्ता क्र. 1 द्वारा परीक्षित गवाह शिव नारायण मिश्रा ने मुकदमे के घर की खरीद के लिए उनके द्वारा वित्तीय सहायता के संबंध में स्पष्ट रूप से साक्ष्य प्रस्तुत किए हैं। इस पर प्रतिपरीक्षण नहीं की गई फिर भी विचारणीय न्यायालय ने विपरीत निष्कर्ष दिया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

23. उन्होंने आगे कहा कि विचारणीय न्यायालय ने पैराग्राफ 9 से 13 में सबूतों की जांच करने के बाद माना है कि जमीन शिव नारायण शुक्ला, जो अपीलकर्ता क्र. 1 के पिता हैं और उनके चाचा हरि नारायण शुक्ला द्वारा दी गई वित्तीय सहायता से खरीदी गई थी। उक्त निष्कर्ष को दर्ज करने के बाद भी, निचली अदालत ने यह मानने में त्रुटि की कि मुकदमे वाला घर अपीलकर्ता क्र. 1 और मृतक संदीप मिश्रा का संयुक्त रूप से स्वामित्व नहीं था, सिर्फ इस आधार पर कि विक्रय-विलेख में उसका नाम उल्लेखित नहीं किया गया है। उन्होंने आगे कहा कि प्रदर्शडी/3 से डी/6 के माध्यम से विचारणीय न्यायालय के अभिलेख पर सबूत रखे गए थे, जो राजस्व अभिलेख हैं, जिसमें अपीलकर्ता क्र. 1 का नाम यह स्थापित करने के लिए दर्ज

किया गया है कि प्रतिवादी क्र. 1- आरती मिश्रा मुकदमे वाली संपत्ति की मालिक है, फिर भी विचारणीय न्यायालय ने यह निष्कर्ष नहीं दिया है कि आरती मिश्रा वाद संपत्ति की संयुक्त स्वामी हैं, जो विकृत एवं अभिलेख के विपरीत है।

24. उन्होंने आगे कहा कि वादी ने विचारणीय न्यायालय के समक्ष जांच करते समय पैराग्राफ 19 और 20 में अपनी प्रतिपरीक्षण में स्वीकार किया है कि विचारणीय न्यायालय के समक्ष दायर किया गया वादपत्र न तो तैयार किया गया है और न ही किसके निर्देश पर तैयार किया गया है। इस तरह की स्वीकारोक्ति के मद्देनजर, यह स्पष्ट है कि वादपत्र विचारणीय न्यायालय के समक्ष दायर नहीं किया गया है, इसलिए, इस साक्ष्य के आधार पर ही मुकदमा समाप्त हो जाता है। इस अभिवचन को पुष्ट करने के लिए, उन्होंने माननीय मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय द्वारा **प्रद्युमन सिंह एवं अन्य बनाम शिवराज सिंह**[1] में दिए गए निर्णय पर अवलंब लिया, जिसमें यह निर्धारित किया गया है कि अधिवक्ता द्वारा तैयार किया गया शपतपत्र और गवाहों द्वारा केवल उस पर हस्ताक्षर करने से यह अनुमान लगाया जा सकता है कि गवाहों की ओर से पेश किया गया बयान उनका वास्तविक बयान नहीं है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

25. अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने कहा कि मामले के तथ्यों के संबंध में वादपत्र में की गई दलीलें साबित नहीं हुई हैं, हालांकि तथ्यों को साबित करने के संबंध में अपने दायित्व का निर्वहन करना वादी का कर्तव्य था, जिसे वह करने में बुरी तरह विफल रही। इस अभिवचन को पुष्ट करने के लिए, वह **रंगमल बनाम कुप्पुस्वामी और अन्य**[2] में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णय पर अवलंब लिया, जिसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने माना है कि जो पक्षकार अभिवचन देता है, उसे अपना मामला साबित करना होता है, तथ्यों को साबित करने का भार हमेशा उस व्यक्ति पर होता है जो दावा करता है। वह **बैंगलोर सिटी कॉरपोरेशन बनाम जुलेका बी और अन्य**[3] में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णय पर भी अवलंब लिया, जिसमें यह माना गया है कि प्रतिवादी क्र. 1 जो मुकदमे की संपत्ति के लिए मालिकाना हक का दावा करने वाली विचारणीय न्यायालय के समक्ष वादी

[1] ILR 2014 MP 424
[2] (2011) 12 SCC 220
[3] (2008) 11 SCC 306

थी, इसलिए, अपने अधिकार को साबित करने का भार उस पर था, जिसे वह साबित करने में विफल रही, इसलिए, विद्वान विचारणीय न्यायालय ने वादी के पक्ष में आंशिक रूप से मुकदमा स्वीकार करके अवैधता की है। यह घोर अवैधानिकता है, इसलिए निचली अदालत द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को रद्द किया जाना चाहिए।

26. उन्होंने आगे कहा कि वादी ने अधिनियम, 1956 की धारा 22 के आधार पर संशोधन के माध्यम से अग्रिम अधिकार की राहत का दावा किया था, जिसे विद्वान विचारणीय न्यायालय ने अस्वीकार कर दिया था, जिसके खिलाफ 15.06.2009 को इस न्यायालय के समक्ष एक क्रॉस अपील दायर की गई थी। उन्होंने कहा कि क्रॉस अपील समय सीमा द्वारा वर्जित है और देरी के लिए माफी के लिए कोई आवेदन दायर नहीं किया गया है, इस प्रकार, वादी द्वारा दायर क्रॉस अपील समय सीमा द्वारा वर्जित होने के कारण खारिज किए जाने योग्य है। इस अभिवचन को मजबूत करने के लिए, उन्होंने कहा कि निर्णय और डिक्री 22.02.2008 को सुनाई गई थी, अपील 20.03.2008 को दायर की गई थी, वादी द्वारा 22.06.2008 को या उससे पहले नोटिस प्राप्त किए गए थे। अपील दायर करने की सीमा डिक्री की तारीख से 30 दिन है, क्रॉस अपील 20.07.2008 को या उससे पहले दायर की जानी चाहिए थी। क्रॉस अपील 15.06.2009 को दायर की गई है, वह भी बिना किसी विलम्ब क्षमा आवेदन के। ऐसे किसी आवेदन के अभाव में, दिनांक 15.06.2009 की क्रॉस अपील स्वीकार्य नहीं है और कृपया इसे अस्वीकार किया जाए।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

27. उन्होंने आगे कहा कि पूर्वग्रहण की अभिवचन मूल रूप से अधिनियम, 1956 की धारा 22 के तहत है जो कुछ मामलों में संपत्ति अर्जित करने के लिए अधिमान्य अधिकार निर्धारित करती है। यह प्रदान करता है कि यदि वर्ग-I में निर्दिष्ट उत्तराधिकारियों में से कोई भी अपना हित हस्तांतरित करने का प्रस्ताव करता है, तो अन्य उत्तराधिकारी के पास उक्त हित अर्जित करने का अधिमान्य अधिकार होगा। उक्त अधिकार का प्रयोग करने के लिए, प्रस्तावित हस्तांतरण की कीमत तय करने के लिए अधिनियम, 1956 की धारा 22 (2) के तहत एक आवेदन संबंधित अदालत के समक्ष रखा जाना चाहिए। इस तरह के किसी भी आवेदन के अभाव में, वादी को

किसी भी अधिमान्य अधिकार का दावा करने का कोई अधिकार नहीं है, इस तरह, अधिमान्य अधिकार के लिए उसकी क्रॉस अपील इस अदालत के समक्ष अनुरक्षणीय नहीं है। अपने सबमिशन के समर्थन में, उन्होंने **एआईआर 1981 एमपी 250** और **एआईआर 1995 गुहाटी 88** में रिपोर्ट किए गए निर्णयों पर भरोसा रखा। सीमा अधिनियम की धारा 97 में पूर्वाधिकार के अधिकार को लागू करने के लिए एक वर्ष की सीमा प्रदान की गई है। वाद-पत्र के अनुसार, विक्रय-पत्र 02.05.2003 को निष्पादित किया गया था, जबकि संशोधन आवेदन 20.11.2004 को अनुमति दी गई थी, अर्थात सीमा की निर्धारित अवधि के बाद, इसलिए, अधिमान्य अधिकार के लिए प्रार्थना इस न्यायालय द्वारा अस्वीकार किए जाने योग्य है। अपने निवेदन के समर्थन में, उन्होंने माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा **(1980) 2 एससीसी 329** में दिए गए निर्णय पर भरोसा किया।

28. उन्होंने आगे कहा कि वर्तमान अपील के लंबित रहने के दौरान वादी-शांतिलता मिश्रा की मृत्यु हो गई थी और उनके स्थान पर प्रतिवादी क्र. 1 से 4 अर्थात सुजाता शर्मा, कु. संगीता मिश्रा, सौमित्र मिश्रा और सत्यम मिश्रा को प्रतिस्थापित किया गया था। ये सभी प्रतिवादी अर्थात प्रतिवादी क्र. 1 से 4 मृतक-संदीप मिश्रा के भाई और बहन हैं अर्थात वर्ग-II के वारिस, प्रविष्टि II क्रम क्र. 3 से 4 और इस प्रकार वे पूर्वाधिकार का दावा नहीं कर सकते। इतना ही नहीं, शांतिलता मिश्रा की मृत्यु के बाद, प्रतिवादी क्र. 1 से 4, जिनमें पूर्व मृत पुत्र संदीप मिश्रा भी शामिल हैं, शांतिलता मिश्रा के उत्तराधिकारी होंगे और वे प्रत्येक 1/5 वां हिस्सा लेंगे, इस प्रकार, आरती मिश्रा भी 1/5 वां हिस्सा (शांतिलता मिश्रा की मृत्यु के बाद पूर्व मृत पुत्र के हिस्से के रूप में) प्राप्त करेंगी, इसके अलावा मृतक संदीप मिश्रा के वर्ग-I उत्तराधिकारी होने के नाते आधा हिस्सा प्राप्त करेंगी, इसलिए, वह प्रार्थना करेंगे कि निचली अदालत द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को कृपया रद्द किया जाए।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

29. अपीलकर्ता सं. 2 और 3 के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि अपीलकर्ता सं. 2 और 3 वास्तविक क्रेता हैं तथा उनके द्वारा लिखित बयान में उठाए गए तर्कों और इस संबंध में प्रस्तुत किए गए साक्ष्यों के बावजूद, विचारणीय न्यायालय ने

कोई मुद्दा तैयार नहीं किया है, इसलिए उन्होंने दिनांक 13.06.2011 को व.प्र.स.. के आदेश 41 नियम 2 के अंतर्गत इस न्यायालय में आवेदन प्रस्तुत किया है, जिसमें यह तर्क दिया गया है कि अपीलकर्ताओं को अंतिम बहस में निम्नलिखित बिंदुओं पर बहस करने की अनुमति दी जाए:- (क) निचली अदालत को यह मानना चाहिए था कि अपीलकर्ता सं. 2 और 3 बिना किसी नोटिस के विचारार्थ वास्तविक क्रेता हैं। (ख) विचारणीय न्यायालय को उक्त बिंदु पर मुद्दा तैयार करना चाहिए था तथा प्रतिवादी सं. 2 और 3 को उक्त बिंदुओं पर साक्ष्य प्रस्तुत करने की अनुमति देनी चाहिए थी।

30. उन्होंने आगे कहा कि उन्होंने विशिष्ट अभिवचन दी है क्योंकि वे वास्तविक खरीदार हैं, लेकिन विचारणीय न्यायालय द्वारा कोई मुद्दा नहीं उठाया गया है, इसलिए, वे कहते हैं कि मामले की अंतिम सुनवाई के समय, उन्हें कृपया ऊपर उल्लिखित निम्नलिखित बिंदुओं पर बहस करने की अनुमति दी जाए।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

31. इस न्यायालय ने व.प्र.स.. के आदेश 41 नियम 2 के तहत आवेदन पर विचार करते हुए दिनांक 15.10.2014 के आदेश के अनुसार माना कि उक्त आवेदन पर अंतिम सुनवाई के समय विचार किया जाएगा, इसलिए, इस न्यायालय ने अपील पर सुनवाई करते हुए अपीलकर्ता क्र. 2 और 3 को वास्तविक खरीदारों के संबंध में अपनी दलीलें पेश करने का पर्याप्त अवसर दिया है। तदनुसार, उन्होंने मुद्दे को तैयार किए बिना इस बिंदु पर अपनी दलीलें पेश की हैं और प्रस्तुत करेंगे कि मामले को मुद्दे को तैयार करने और मामले को नए सिरे से तय करने के लिए कृपया विचारणीय न्यायालय को वापस भेज दिया जाए कि क्या प्रतिवादी क्र. 2 और 3 वास्तविक खरीदार हैं या नहीं।

32. प्रतिवादी क्र. 2 और 3 के विद्वान अधिवक्ता ने कहा कि निचली अदालत के अभिलेख से पता चलता है कि प्रतिवादी क्र. 2 और 3 द्वारा विक्रय-पत्र के निष्पादन से पहले, उन्होंने शांतिलता मिश्रा को सूचित किया था कि वे संपत्ति खरीद रहे हैं, जिस पर उन्होंने न तो आपत्ति जताई थी और न ही यह बताया था कि वे मृतक संदीप मिश्रा की उत्तराधिकारी हैं, इसलिए अपीलकर्ता क्र. 2 और 3 बिना किसी नोटिस के

वास्तविक खरीदार होने के नाते विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 27 (बी) के तहत लाभ पाने के हकदार हैं। इस अभिवचन को पुष्ट करने के लिए, उन्होंने **जगन्नाथ बनाम जगदीश राय और अन्य**[4] में रिपोर्ट किए गए फैसले पर अवलंब लिया है।

33. उन्होंने आगे प्रस्तुत किया कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (संक्षेप में "अधिनियम, 1882") की धारा 43 में विशेष उत्तराधिकार वाले हस्तांतरक द्वारा संपत्ति बेचने का प्रावधान है। यह प्रदान करता है कि जहां कोई व्यक्ति यह प्रतिनिधित्व करते हुए संपत्ति हस्तांतरित करता है कि उसका उसमें वर्तमान हित है, जबकि वास्तव में उसका केवल विशेष उत्तराधिकार है, हस्तांतरिती धारा 43 के लाभ का हकदार है, यदि उन्होंने उस प्रतिनिधित्व के विश्वास पर और विचार के लिए हस्तांतरण लिया है। प्रतिवादी सं. 1-श्रीमती आरती मिश्रा ने स्वयं को मृतक संदीप मिश्रा की पत्नी होने का प्रतिनिधित्व किया और प्रतिनिधित्व किया कि संपत्ति में केवल उनकी ही रुचि थी। उक्त प्रतिनिधित्व के आधार पर, वर्तमान अपीलकर्ता सं. 2 और 3 ने कार्य किया और उक्त विचार के लिए संपत्ति खरीदी, इसलिए, धारा 43 का लाभ उनके लिए उपलब्ध होगा। इतना ही नहीं, अभिलेख पर मौजूद साक्ष्य स्पष्ट रूप से दिखाते हैं कि उक्त विक्रय-विलेख से पहले शांतिलता मिश्रा से प्रतिवादी क्र. 1 आरती मिश्रा और शेख अयूब खान ने संपर्क किया था, जिनकी जांच डीडब्ल्यू-2 के रूप में की गई थी। शेख अयूब खान ने अपने बयान के पैराग्राफ 3 में कहा है कि परमजीत सलूजा ने मुझे शांतिलता मिश्रा और उनके रिश्तेदारों से बात करने के लिए कहा था, जिस पर श्रीमती शांतिलता मिश्रा ने बताया था कि यह घर आरती मिश्रा का है और उन्हें इस पर कोई आपत्ति नहीं है और न ही वे इसे खरीदना चाहते हैं, इसलिए प्रतिवादी क्र. 2 और 3 वास्तविक खरीदार हैं। विद्वान विचारणीय न्यायालय ने यह मानकर अवैधता की है कि प्रतिवादी क्र. 2 और 3 वास्तविक खरीदार नहीं हैं और वे प्रतिवादी क्र. 1 के खिलाफ कानूनी सहारा लेकर विक्रय मूल्य प्राप्त कर सकते हैं। अपने बयान के समर्थन में, उन्होंने **एआईआर 1962 एससी 847** में दर्ज फैसले पर अवलंब लिया।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

[4] 1998 Supreme Appeal Reporter (Civil) 359

34. प्रतिवादी/वादी के विद्वान अधिवक्ता ने कहा कि प्रतिवादी क्र. 2 और 3 द्वारा उठाए गए विशिष्ट तर्क के बावजूद कि वे वास्तविक खरीदार हैं, विचारणीय न्यायालय ने मुद्दे को तैयार न करके कोई अवैधता नहीं की है क्योंकि पक्षों ने अपनी दलीलों को पुष्ट करने के लिए सबूत पेश किए हैं और दलीलों, अभिलेख पर सामग्री पर विचार करने के बाद, विचारणीय न्यायालय ने फैसला किया है कि प्रतिवादी क्र. 2 और 3 वास्तविक खरीदार नहीं हैं। उन्होंने आगे कहा कि अतिरिक्त मुद्दों को तैयार करने के संबंध में, व.प्र.स.. के आदेश 14 नियम 5 के तहत प्रावधान है, लेकिन अपीलकर्ता क्र. 2 और 3 ने न तो अतिरिक्त मुद्दे को तैयार करने के लिए आवेदन किया है और न ही मुद्दे को तैयार न करने को उचित मंच के समक्ष चुनौती दी है, इस तरह, उन्होंने अवसर खो दिया है और परीक्षण पूरा होने के बाद, मुद्दे को तैयार न करने की अभिवचन नहीं उठाई जा सकती क्योंकि अभिलेख से यह स्पष्ट है कि उनके लिए कोई पूर्वाग्रह नहीं हुआ है। वह माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा **जगमोहन लाल एवं अन्य बनाम हरिकिशन लाल**[5] तथा **बिन्दु बिहारी जैना बनाम राजा बहादुर सिंह**[6] में दिए गए निर्णय पर अवलंब लिया।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

35. प्रतिवादी क्र. 1 के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने कहा कि शांतिलता मिश्रा के बयान में की गई कई स्वीकारोक्ति के मद्देनजर, मूल वादी न्यायालय से किसी भी प्रकार की राहत पाने की हकदार नहीं है और इसके अलावा वादी के बयान में की गई स्वीकारोक्ति के आधार पर पूरा सिविल मुकदमा भी खारिज कर दिया जाना चाहिए था। वादी के विद्वान अधिवक्ता ने इस अभिवचन का पुरजोर विरोध किया और कहा कि अपीलकर्ताओं/प्रतिवादियों ने प्रतिवादी/वादी द्वारा अपने बयान में की गई तथाकथित स्वीकारोक्ति के लिए व.प्र.स.. के आदेश 12 नियम 6 के तहत उचित आवेदन पेश करके कोई कदम नहीं उठाया है ताकि उक्त प्रावधान के तहत स्वीकारोक्ति पर डिक्री और निर्णय प्राप्त किया जा सके, इस प्रकार, विद्वान विचारणीय न्यायालय ने दलीलों के आधार पर डिक्री और निर्णय पारित करने के लिए सही ढंग से आगे बढ़ा है। यह कानून का सुस्थापित सिद्धांत है कि व.प्र.स.. के आदेश 12

[5] 1994 (29) DRJ (DB)
[6] ILR (2009) Delhi 82

नियम 6 के प्रावधानों के तहत स्वीकारोक्ति पर निर्णय स्वचालित रूप से या नियमित तरीके से पारित नहीं किया जाना चाहिए। वह माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा **हरि स्टील एंड जनरल इंडस्ट्रीज लिमिटेड बनाम दलजीत सिंह एवं अन्य**[7] तथा **हिमानी एलॉयज लिमिटेड बनाम टाटा स्टील लिमिटेड**[8] में दिए गए निर्णय पर अवलंब लिया।

36. अधिनियम, 1882 की धारा 43 के तहत दी गई सुरक्षा के तर्क के संबंध में, वादी के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने कहा कि विचारणीय न्यायालय ने यह माना है कि प्रतिवादी क्र. 2 और 3 वास्तविक खरीदार नहीं हैं, इसलिए वे इस धारा के तहत दी गई सुरक्षा का लाभ नहीं ले सकते। उन्होंने आगे कहा कि प्रतिवादी क्र. 2 और 3 ने यह प्रदर्शित नहीं किया है कि उन्होंने संपत्ति सद्भावनापूर्वक और इस तथ्य की सूचना के बिना खरीदी है, इसलिए, अधिनियम, 1882 की धारा 43 के तहत आवेदन के संबंध में प्रतिवादियों द्वारा की गई यह अभिवचन लागू नहीं होती।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

37. प्रतिवादी क्र. 2 और 3 के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत इस अभिवचन के संबंध में कि अधिनियम, 1956 की धारा 22 के प्रावधान लागू नहीं होते हैं, उन्होंने आगे कहा कि अपीलकर्ता/प्रतिवादी क्र. 1-आरती मिश्रा ने निचली अदालत के समक्ष अपने बयान में पैराग्राफ 21 और 22 में स्पष्ट रूप से कहा है कि उन्होंने प्रतिवादी/वादी-शांतिलता मिश्रा को संबंधित संपत्ति बेचने के अपने इरादे के बारे में सूचित या नोटिस नहीं किया है। उन्होंने आगे कहा कि यह कानून के सुस्थापित सिद्धांत हैं कि अधिनियम, 1956 की धारा 22 के प्रावधानों के तहत, यदि वर्ग-I श्रेणी में सह-वारिसों में से कोई एक संपत्ति या व्यवसाय में अपना हित हस्तांतरित करने का प्रस्ताव करता है, तो दूसरे को हस्तांतरित किए जाने वाले प्रस्तावित हित को प्राप्त करने का अधिमान्य अधिकार होगा। अपीलार्थी/प्रतिवादी-आरती मिश्रा द्वारा क्रमशः अपीलार्थी/प्रतिवादी क्र. 2 और 3 परमजीत सलूजा और सतविंदर कौर के संबंध में दिनांक 03.05.2003 के आदेश के तहत विक्रय-विलेख के निष्पादन से पहले संपत्ति में अपने हित के हस्तांतरण के संबंध में ऐसा कोई प्रस्ताव नहीं था।

---

[7] (2019) 20 SCC 425
[8] (2011) 15 SCC 273

38. अपने तर्क के समर्थन में उन्होंने **विश्वनाथ गुप्ता एवं अन्य बनाम वीरेंद्र नाथ अग्रवाल एवं अन्य**[9], **हरेन शर्मा बनाम प्रतिवादी क्र. 1 की मृत्यु पर उनके कानूनी उत्तराधिकारी रेणु बोरठाकुर पत्नी एवं अन्य**[10], **गणेश चंद्र प्रधान बनाम रुक्मणी मोहंती एवं अन्य**[11], **मदन लाल एवं अन्य बनाम ब्रह्म दास एवं अन्य**[12] के निर्णयों पर अवलंब लिया। उन्होंने कहा कि उनके द्वारा दायर क्रॉस अपील को स्वीकार किया जाए और विचारणीय न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री को खारिज किया जाए।

39. मैंने पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना है तथा अभिलेख पर रखे गए दस्तावेजों का अत्यंत संतुष्टिपूर्वक अवलोकन किया है।

40. विचारण न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत सामग्री, प्रस्तुत साक्ष्य तथा पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत किए गए तर्कों से, इस न्यायालय द्वारा निर्धारण हेतु निम्नलिखित बिन्दु उभर कर आए हैं:-

(i) क्या विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा वास्तविक क्रेता के संबंध में बिना कोई मुद्दा बनाए दर्ज किया गया निष्कर्ष विधिक तथा न्यायोचित है?

(ii) क्या विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किया गया निष्कर्ष कि वाद गृह स्वर्गीय संदीप मिश्रा की स्व-अर्जित संपत्ति है, विकृत तथा अभिलेख के विपरीत है?

(iii) क्या प्रतिवादी क्र. 2 और 3 वास्तविक क्रेता होने के नाते संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 43 के तहत संरक्षण पाने के हकदार हैं?

(iv) क्या मृतक शांतिलता मिश्रा वर्ग-I की कानूनी उत्तराधिकारी होने के नाते अधिनियम, 1956 की धारा 22 के अनुसार संपत्ति खरीदने के लिए पूर्वाधिकार पाने की हकदार हैं?

(v) क्या वादी द्वारा दायर की गई क्रॉस अपील/आपत्ति समय-सीमा द्वारा वर्जित है और विलंब की माफी के लिए किसी आवेदन के अभाव में, इसे इस न्यायालय द्वारा खारिज किया जा सकता है?

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

[9] 2007 (4) MPLJ 281
[10] (2007) 3 Gauhatu law reports 410
[11] AIR 1970 Ori 65
[12] AIR 2008 HP 71

41. प्रतिवादी सं. 2 एवं 3 के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि विद्वान विचारण न्यायालय ने माना है कि प्रतिवादी सं. 2 एवं 3 वास्तविक क्रेता नहीं हैं, किन्तु कोई मुद्दा नहीं बनाया गया, इसलिए, यह विचारण न्यायालय द्वारा की गई भौतिक अनियमितता है जो मामले के मूल में जाती है, इसलिए, विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री को केवल इसी आधार पर निरस्त किया जाना चाहिए तथा मामले को नए सिरे से निर्णय करने के लिए विचारण न्यायालय को वापस भेजा जा सकता है।

42. इस न्यायालय ने इस बिन्दु पर निर्णय करते समय प्रतिवादी सं. 2 एवं 3 द्वारा व.प्र.स.. के आदेश 41 नियम 2 के अन्तर्गत दायर आवेदन पर भी विचार किया है, जो 13.06.2011 को दायर किया गया था, क्योंकि इस न्यायालय ने दिनांक 15.10.2014 के आदेश द्वारा निर्देश दिया था कि व.प्र.स.. के आदेश 41 नियम 2 के अन्तर्गत दायर आवेदन पर अपील की अंतिम सुनवाई के समय निर्णय लिया जाएगा।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

43. अभिलेख के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी क्र. 2 और 3 ने विशेष रूप से अभिवचन दी है कि वे वास्तविक खरीदार हैं और गवाहों से प्रतिपरीक्षण भी की गई, जिसमें उन्होंने स्पष्ट रूप से कहा है कि प्रतिवादी क्र. 2 और 3 ने समाचार पत्र में नोटिस प्रकाशित नहीं किया है, इसलिए वे वास्तविक खरीदार नहीं हैं। प्रतिवादी क्र. 2 और 3 के विद्वान अधिवक्ता माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा **जुम्मा मस्जिद, मर्कारा बनाम कोडिमानियनद्र देवियाह**[13] में दिए गए निर्णय पर अवलंब लिया।

44. प्रतिवादी सं. 2 और 3 के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत अभिवचन कि वास्तविक क्रेता के संबंध में विद्वान विचारणीय न्यायालय द्वारा कोई उचित मुद्दा तैयार नहीं किया गया है, इसलिए विचारणीय न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री इस न्यायालय द्वारा रद्द किए जाने योग्य है, यह कानून और तथ्यों का गलत प्रस्ताव है। साक्ष्य और अभिलेख पर रखी गई सामग्री से, यह बिल्कुल स्पष्ट है कि प्रतिवादी सं. 2 और 3 ने वास्तविक क्रेता पर विशिष्ट अभिवचन दी है और अपने समर्थन में साक्ष्य भी पेश किए हैं, पक्षकार पूरी तरह से जानते हुए ट्रायल में गए थे

[13] (1962) AIR SC 847

कि उन्हें क्या साबित करना है। उन्होंने अपने-अपने दावों के समर्थन में अपनी पसंद के साक्ष्य पेश किए हैं, साक्ष्य पर निचली अदालत ने विचार किया है। अपीलकर्ता अब पलटकर यह नहीं कह सकते कि साक्ष्य पर गौर नहीं किया जाना चाहिए। यह अच्छी तरह से स्वीकृत सिद्धांत के खिलाफ है, इस तरह, प्रतिवादी सं. 2 और 3 के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा दी गई अभिवचन कि मामले को वापस भेजा जा सकता है, खारिज किए जाने योग्य है।

45. माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने **काली प्रसाद अग्रवाल एवं अन्य बनाम भारत कोकिंग कोल लिमिटेड एवं अन्य**[14] में पैराग्राफ 16 एवं 17 में निम्नानुसार निर्णय दिया है:-

> "16. हालांकि, अपीलकर्ताओं की ओर से यह आग्रह किया गया कि उक्त प्रश्न के निर्धारण के लिए कोई उचित अभिवचन या मुद्दा नहीं है और प्रस्तुत किए गए साक्ष्यों पर गौर नहीं किया जाना चाहिए। इस तर्क को उठाने में बहुत देर हो चुकी है। पक्षकारों ने पूरी तरह जानते हुए भी मुकदमे में भाग लिया कि उन्हें क्या साबित करना है। उन्होंने अपने-अपने दावों के समर्थन में चोरी के विकल्प का सबूत पेश किया है। उस सबूत पर दोनों निचली अदालतों ने विचार किया है। वे अब पलटकर यह नहीं कह सकते कि सबूतों पर गौर नहीं किया जाना चाहिए। यह एक सर्वमान्य सिद्धांत है।
>
> 17.कुंजू केसवन बनाम एम.एम. फिलिप एवं अन्य, [1964] 3 एससीआर 634, इस न्यायालय ने कहा है (जैसा कि पृष्ठ 637 पर हेडनोट में संक्षेप में बताया गया है):
>
> > "पक्षकार इस केंद्रीय तथ्य को पूरी तरह समझते हुए मुकदमे में गए कि क्या एझावा अधिनियम में निर्धारित उत्तराधिकार भगवती वल्ली पर लागू होता है या नहीं। इसलिए, किसी मुद्दे की अनुपस्थिति से निर्णय को प्रभावित करने के लिए पर्याप्त सामग्री नहीं मिली। इस तथ्य के मद्देनजर अभिवचन की शायद ही आवश्यकता थी कि वादी ने अपने प्रतिवेदन में कहा था कि "मुकदमे की संपत्ति भगवती वल्ली द्वारा एझावा अधिनियम के तहत मक्का-थयम संपत्ति के रूप में प्राप्त की गई थी"। एझावा अधिनियम के भाग IV से छूट का विषय,

[14] (1989) Air (SC) 1530 : (1989) Sup 1 SCC 628

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

> विचारणीय न्यायालय में उचित रूप से उठाया गया था और उच्च न्यायालय द्वारा सही ढंग से विचार किया गया था।"

46. इसलिए, अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता का यह तर्क कि वास्तविक खरीदारों के संबंध में मुद्दे को तय न करके विचारणीय न्यायालय ने अवैधता की है, गलत है और कानून का गलत इस्तेमाल है। तदनुसार, इसे खारिज किया जाता है और चूंकि मुद्दे को तय न करना इतना घातक नहीं है, जिससे ट्रायल पर प्रतिकूल प्रभाव पड़े।

47. माननीय आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय ने **मोहम्मद करीमुद्दीन खान (मृत्यु) एवं अन्य बनाम सैयद आजम**[15] के मामले में पैराग्राफ 7 में निम्न प्रकार से निर्णय दिया है:-

> "7.....कानून की स्थिति अच्छी तरह से स्थापित है कि जहां पक्षकार किसी ऐसे मामले के संबंध में साक्ष्य प्रस्तुत करते हैं जिसके लिए कोई मुद्दा नहीं उठाया गया है और दोनों पक्ष उस विवाद से अच्छी तरह परिचित हैं जो मुद्दे से संबंधित है, तो मुद्दे को तैयार न करने का दोष दूर हो जाता है और न्यायालय में उस प्रश्न पर विचार करने और मामले के उस पहलू पर निर्णय लेने के लिए अधिकार क्षेत्र की कोई अंतर्निहित कमी नहीं होगी। काली प्रसाद बनाम मेसर्स भारत कोकिंग कोल लिमिटेड एआईआर 1989 एससी 1530..... में यह देखा गया था।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

48. प्रतिवादी सं. 2 और 3 के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने आगे कहा कि चूंकि वे अधिनियम, 1882 की धारा 43 के तहत संरक्षित हैं, क्योंकि उन्होंने विकल्प के अस्तित्व की सूचना दिए बिना सद्भावपूर्वक प्रतिफल के लिए संपत्ति खरीदी है। अधिनियम, 1882 की धारा 3(ii) परिभाषित करती है कि 'किसी व्यक्ति को तथ्य की सूचना तब होती है' जब वह वास्तव में तथ्य जानता है या जब, यदि वह किसी जांच या तलाशी से जानबूझकर अनुपस्थित नहीं होता, जो उसे करनी चाहिए थी या घोर लापरवाही के कारण उसे इसकी जानकारी नहीं होती। लेकिन, प्रतिवादी सं. 2 और 3 द्वारा पेश किए गए साक्ष्य से यह अभिलेख में परिलक्षित होता है कि विक्रय-विलेख के निष्पादन से पहले उनके द्वारा नोटिस का कोई कागजी प्रकाशन जारी नहीं

[15] (1997) 2 ALT 625

किया गया था। प्रतिवादी सं. 1 नवंबर, 2000 से विचारणीय न्यायालय के समक्ष मामला लड़ रही थी, साक्ष्य में उन्होंने स्वीकार किया है कि उसके लिए वर्तमान विक्रय कार्यवाही के बारे में वादी को सूचित करना आवश्यक नहीं है। यहां यह भी उल्लेख करना उचित है कि लेन-देन में मध्यस्थ रहे अयूब भाई को वादी जानते हैं तथा प्रतिवादी क्रमांक 1 ने वादी को उनके द्वारा बताए अनुसार विक्रय विलेख निष्पादित किए जाने की जानकारी दी है, लेकिन यह नहीं माना जा सकता कि यह तथ्य प्रतिवादी क्रमांक 2 एवं 3 को ज्ञात नहीं है कि न्यायालय में मुकदमा चल रहा है। इस तथ्य को जानते हुए भी उन्होंने संपत्ति खरीदी है, इसलिए उन्हें अधिनियम, 1882 की धारा 43 का लाभ नहीं दिया जा सकता। अधिनियम, 1882 की धारा 43 में निम्नलिखित लिखा है:-

> "**43. अनधिकृत व्यक्ति द्वारा हस्तान्तरण जो बाद में हस्तान्तरित संपत्ति में हित अर्जित करता है।** - जहां कोई व्यक्ति [धोखे से या] गलत तरीके से यह दर्शाता है कि वह कुछ अचल संपत्ति हस्तान्तरित करने के लिए अधिकृत है और ऐसी संपत्ति को प्रतिफल के लिए हस्तान्तरित करने का दावा करता है, तो ऐसा हस्तान्तरण, हस्तान्तरिति के विकल्प पर, किसी भी हित पर संचालित होगा जिसे हस्तान्तरक उस संपत्ति में किसी भी समय अर्जित कर सकता है जिसके दौरान हस्तान्तरण का अनुबंध विद्यमान है। इस धारा में कुछ भी हस्तान्तरिति के उक्त विकल्प के अस्तित्व की सूचना के बिना सद्भावपूर्वक प्रतिफल के लिए अधिकार को क्षीण नहीं करेगा।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

49. अपने तर्क के समर्थन में उन्होंने माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा **जुम्मा मस्जिद (पूर्वोक्त)** में दिए गए निर्णय पर अवलंब लिया, जिसमें पैराग्राफ 4 में इस प्रकार कहा गया है:-

> "4. जिस मुकदमे से वर्तमान अपील उत्पन्न हुई है, वह अपीलकर्ता द्वारा 2 जनवरी, 1945 को गंगम्मा द्वारा धारित संपत्तियों में आधे हिस्से की वसूली और मध्यवर्ती लाभ के लिए शुरू किया गया था। वाद में, संपत्तियों पर

अपीलकर्ता का स्वामित्व, गंगम्मा द्वारा 5 सितंबर, 1932 को दिए गए कथित उपहार और 3 मार्च, 1933 को संथप्पा, प्रतिवर्ती द्वारा निष्पादित रिलीज डीड दोनों पर आधारित है। प्रतिवादियों द्वारा प्रदर्श III और प्रदर्श IV के आधार पर प्रस्तुत किए गए शीर्षक के संदर्भ में, वाद में दावा किया गया है कि चूंकि विक्रेताओं के पास गंगम्मा के जीवनकाल के दौरान संपत्तियों में केवल एक विशेष उत्तराधिकार था, इसलिए हस्तांतरण शून्य था और कोई स्वामित्व प्रदान नहीं किया गया था। मुकदमे में प्रतिवादियों का बचाव यह था कि चूंकि संथप्पा ने गणपति को यह कहते हुए संपत्तियां बेची थीं कि 1910 में अम्माक्का की मृत्यु के बाद नंजुंदप्पा के प्रतिवर्ती के रूप में वे उन पर हकदार हो गए थे, इसलिए उन्हें यह दावा करने से रोक दिया गया कि वे वास्तव में बसप्पा की स्वयं अर्जित संपत्तियां थीं, और परिणामस्वरूप, उनके पास प्रदर्श III और प्रदर्श IV की तारीखों पर कोई अधिकार नहीं था। यह तर्क दिया गया कि अपीलकर्ता, इसलिए, 3 मार्च, 1933 की रिलीज डीड प्रदर्श ए के तहत उनके खिलाफ कोई अधिकार नहीं प्राप्त कर सकता है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

50. माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिए गए उक्त निर्णय पर रा**म प्यारे बनाम राम नारायण एवं अन्य**[16] मामले में भी विचार किया गया है।

51. वादी के कानूनी प्रतिनिधियों के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी क्र. 1-आरती मिश्रा जो संपत्ति की एकमात्र मालिक हैं, ने विचारणीय न्यायालय के समक्ष स्पष्ट रूप से बयान दिया है कि वह संपत्ति की एकमात्र मालिक हैं और यहां तक कि उन्होंने वादी-शांतिलता को संपत्ति बेचने की अनुमति नहीं मांगी है और न ही तथ्य की जानकारी दी है। यहां तक कि प्रतिपरीक्षण में भी उन्होंने स्वीकार किया है कि संपत्ति को किसी को बेचने के बारे में सूचित करना आवश्यक नहीं है, हालांकि, प्रतिपरीक्षण में प्रतिवादी क्र. 2 और 3 ने आरती मिश्रा द्वारा किए गए स्वीकारोक्ति को कमजोर करने का प्रयास किया, यह पूछकर कि शेख अयूब खान जो

[16] (1985) 2 SCC 162

लेनदेन के मध्यस्थ हैं, ने शांतिलता से बात की है, तब उन्होंने कहा है कि अगर आरती मिश्रा संपत्ति बेचने का इरादा रखती हैं, तो उन्हें कोई आपत्ति नहीं है। इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि वाद 08.05.2003 को विक्रय के निष्पादन से पहले दायर किया गया था, जबकि वाद नवंबर, 2000 से लंबित है। प्रतिवादी क्रमांक 1-आरती मिश्रा कार्यवाही में विधिवत रूप से उपस्थित हो रही हैं, इसलिए, यह तर्क कि उन्हें कार्यवाही की जानकारी नहीं है, अपीलकर्ता क्रमांक 2 और 3 के वरिष्ठ अधिवक्ता का तर्क विद्वान परीक्षण न्यायालय द्वारा नकारात्मक रूप में दर्ज किया गया है। यहां यह उल्लेख करना उचित है कि प्रतिवादी क्रमांक 2 और 3 भी बिलासपुर के निवासी हैं और इस तथ्य को यह न्यायालय नजरअंदाज नहीं कर सकता कि वे वाद वाले घर से बहुत दूर नहीं रहते हैं और कार्यवाही परीक्षण न्यायालय में लंबित है जिसमें प्रतिवादी क्रमांक 1 मामले में भाग ले रहा है और वाद के लंबित रहने के दौरान संपत्ति बेची गई है, ऐसे में प्रतिवादी क्रमांक 2 और 3 द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य कि उन्हें चल रहे मुकदमे के बारे में जानकारी नहीं है, सत्य से कोसों दूर है, जिसे विद्वान परीक्षण न्यायालय द्वारा सही रूप से अविश्वासित किया गया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

52. यहां तक कि प्रतिवादी क्र. 2 और 3 ने भी अपनी प्रतिपरीक्षण में स्वीकार किया है कि विक्रय-पत्र के निष्पादन से पहले नोटिस का कोई कागजी प्रकाशन नहीं किया गया था, जो दर्शाता है कि उन्होंने सद्भावना से काम नहीं किया है और चल रहे मुकदमे के बारे में पूरी तरह से जानते हुए भी उन्होंने संपत्ति खरीदी है, इसलिए उन्हें अधिनियम, 1882 की धारा 43 के तहत कोई संरक्षण नहीं मिल सकता है। यह अच्छी तरह से स्थापित कानूनी स्थिति है कि एक वास्तविक खरीददार का मतलब है कि व्यक्ति ने खरीदी गई संपत्ति पर वास्तविक शीर्षक के किसी भी नोटिस के बिना सद्भावना से संपत्ति खरीदी है, उस संपत्ति को ऐसे व्यक्ति से खरीदता है जिसका खुद उस संपत्ति पर अच्छा शीर्षक नहीं है। इसका मतलब है कि सबसे पहले उसे सद्भावना से काम करना चाहिए, दूसरे, वह अपने इरादे में ईमानदार होना चाहिए और तीसरे, उन्होंने खरीदी गई संपत्ति पर झूठे शीर्षक के झूठे नोटिस के साथ संपत्ति

खरीदी। इस प्रकार, **जुम्मा मस्जिद (पूर्वोक्त)** में विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा उद्धृत निर्णय वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से अलग है।

53. माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने **सुखविंदर सिंह बनाम जगरूप सिंह**[17] में वास्तविक क्रेता से संबंधित संपूर्ण कानून की जांच की है और पैराग्राफ 11 और 12 में निम्नानुसार निर्णय दिया है:-

> "11. इसके अलावा, ऐसी परिस्थिति में जहां प्रतिवादी क्र. 2 ने मुकदमा लड़ा था और बिना किसी सूचना के यह तर्क दिया था कि वह वास्तविक क्रेता है और अपने साक्ष्य के माध्यम से यह प्रमाणित किया था कि उसे प्रतिवादी क्र. 1 और प्रतिवादी क्र. 2 के बीच हुए समझौते के बारे में कोई जानकारी नहीं थी, उस पहलू पर उचित विचार की आवश्यकता थी। हालांकि, निचली अदालतों ने इसके विपरीत निष्कर्ष निकाला है कि प्रतिवादी क्र. 1 और 2 एक ही गांव के होने के कारण प्रतिवादी क्र. 2 को प्रतिवादी क्र. 1 द्वारा वादी के पक्ष में किए गए समझौते के बारे में जानकारी होगी। ऐसा निष्कर्ष केवल एक धारणा है और प्रतिवादी क्र. 2 के ज्ञान के संबंध में कोई साक्ष्य नहीं है, भले ही वह उसी गांव का हो। इसके अलावा, निचली अपीलीय अदालत ने निष्कर्ष निकाला है कि चूंकि प्रतिवादी क्र. 1 नोटिस जारी होने के बावजूद उपस्थित नहीं हुआ है और उसे गवाह के रूप में परीक्षित नहीं किया गया है, इसलिए यह अनुमान लगाया जा सकता है कि वादी के अधिकारों को हराने के लिए प्रतिवादियों के बीच मिलीभगत है। ऐसी धारणा भी उचित नहीं है क्योंकि प्रतिवादी क्र. 2 ने पंजीकृत दस्तावेज़ के तहत विचार के लिए संपत्ति खरीदी थी और प्रतिवादी क्र. 2 को संपत्ति का कब्ज़ा भी दिया गया था। उस परिस्थिति में प्रतिवादी क्र. 1 जिसने संपत्ति में रुचि खो दी थी, अगर उन्होंने उपस्थित होने और मुकदमे का बचाव करने का विकल्प नहीं चुना होता तो उस प्रभाव के साक्ष्य के अभाव में मिलीभगत का अनुमान नहीं लगाया जा सकता।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

[17] Civil Appeal No. 760 of 2020 (decided on 28/01/2020)

12. उपर्युक्त विचार की पृष्ठभूमि में, वादी किसी भी मामले में प्रतिवादी क्र. 1 के खिलाफ संपत्ति के विशिष्ट प्रदर्शन और कब्जे के लिए डिक्री का हकदार नहीं था। इस परिस्थिति में प्रतिवादी क्र. 1 द्वारा प्रतिवादी क्र. 2 के पक्ष में दिनांक 11.06.2004 को निष्पादित विक्रय विलेख की घोषणा, जिसे वादी द्वारा दावा किए गए अनुसार शून्य और अमान्य करार दिया गया था, भी उत्पन्न नहीं हुई। उक्त स्थिति के बावजूद, यह ध्यान रखना आवश्यक है कि प्रतिवादी क्र. 2 के पक्ष में विक्रय दिनांक 11.06.2004 को हुई थी, अर्थात वाद समझौते की तिथि दिनांक 03.01.2004 के बाद। यह मानने के बावजूद कि प्रतिवादी क्र. 2 एक वास्तविक क्रेता है, यह नहीं भूलना चाहिए कि प्रतिवादी क्र. 1 ने वादी से 03.01.2004 को ही 69,500/- रुपए की राशि प्राप्त कर ली थी। इसके अलावा, यदि लेन-देन उस चरण में संपन्न हो गया होता तो वादी भूमि के लाभ का हकदार होता। इस अपील में प्रतिवादी क्र. 2 द्वारा उठाए गए (पैरा x) के आधार के अनुसार भी, यह संकेत देता है कि बाजार मूल्य में काफी वृद्धि हुई है। हालांकि सामान्य परिस्थिति में प्राप्त अग्रिम राशि की वापसी और संपत्ति से इनकार करने के लिए मुआवजा प्रतिवादी क्र. 1 द्वारा भुगतान किया जाना था, जैसा कि उल्लेख किया गया है, प्रतिवादी क्र. 1 ने संपत्ति में रुचि खो दी है और वर्तमान कार्यवाही में उपस्थित नहीं हुआ है और न ही यह इंगित करने के लिए कोई सामग्री है कि उसे मूल्यवृद्धि से लाभ हुआ है, क्योंकि वादी के तर्क के अनुसार भी उन्होंने संपत्ति को कम कीमत पर बेचा है। उस स्थिति में वादी को 'असहाय' नहीं छोड़ा जा सकता। यदि ऐसी स्थिति है तो प्रतिवादी क्र. 2, जिसने संपत्ति से लाभ उठाया है, को अग्रिम राशि वापस करनी होगी और वर्तमान मामले के विशिष्ट तथ्यों में वादी को मुआवजा देना होगा। उस परिस्थिति में प्रतिवादी क्र. 2 (यहाँ अपीलकर्ता) को वादी (यहाँ प्रतिवादी क्र. 1) को सभी दावों के पूर्ण भुगतान के रूप में 3,50,000/- रुपये की राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया जाना

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

आवश्यक है, जिसमें 69,500/- रुपये की अग्रिम राशि शामिल है। उक्त राशि का भुगतान प्रतिवादी क्र. 2 द्वारा वादी को तीन महीने की अवधि के भीतर करने का भी निर्देश दिया जाना चाहिए, अन्यथा भुगतान होने तक उस पर 12% प्रति वर्ष की दर से ब्याज लगाया जाना चाहिए। वादी को विचारणीय न्यायालय के समक्ष उसके द्वारा जमा की गई 70,500/- रुपये की राशि वापस लेने का भी अधिकार होना चाहिए।"

54. अधिनियम, 1882 की धारा 41 के उपर्युक्त प्रावधानों से यह स्पष्ट है कि प्रत्यक्ष स्वामी द्वारा हस्तांतरण। जहां, अचल संपत्ति में रुचि रखने वाले व्यक्तियों की स्पष्ट या निहित सहमति से, कोई व्यक्ति ऐसी संपत्ति का प्रत्यक्ष स्वामी है और उसे प्रतिफल के लिए हस्तांतरित करता है, तो हस्तांतरण इस आधार पर शून्यकरणीय नहीं होगा कि हस्तांतरणकर्ता इसे करने के लिए अधिकृत नहीं था: बशर्ते कि हस्तांतरिती ने यह सुनिश्चित करने के लिए उचित सावधानी बरतने के बाद कि हस्तांतरणकर्ता के पास हस्तांतरण करने की शक्ति थी, सद्भावनापूर्वक कार्य किया हो।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

55. माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने **हरदेव सिंह बनाम गुरमेल सिंह (मृत) द्वारा विधिक वारिसान**[18] मामले में अधिनियम, 1882 की धारा 41 और 43 के प्रावधानों की जांच की और माना कि धारा 43, दूसरी ओर, एक 'एस्टोपल को खिलाने का नियम' समाहित करती है और यह अधिनियमित करती है कि जो व्यक्ति अभ्यावेदन करता है, उसके खिलाफ उस व्यक्ति के विपरीत आरोप लगाने की सुनवाई नहीं की जाएगी जो उस पर कार्य करता है और यह महत्वहीन है कि हस्तांतरणकर्ता अभ्यावेदन करते समय सद्भावपूर्वक या धोखाधड़ी से कार्य करता है। [जुम्मा मस्जिद, मर्करा बनाम कोडिमानियंद्र देविया, एआईआर 1962 एससी 847: 1962 सप.2 एससीआर 554 देखें।] उक्त प्रावधान का लाभ प्राप्त करने के लिए, जो शर्तें पूरी होनी चाहिए वे हैं:- (1) हस्तांतरण का अनुबंध एक ऐसे व्यक्ति द्वारा किया गया था जो अनुबंध करने के लिए सक्षम था; और (2) अनुबंध उस समय अस्तित्व में होगा जब संपत्ति की वसूली के लिए दावा किया जाता है।

[18] (2007) 2 SCC 404

56. अभिलेखों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि मुकदमा वर्ष 2000 में दायर किया गया था और प्रतिवादी क्र. 1 ने पहले ही मुकदमे में भाग लिया है और प्रतिवादी क्र. 2 और 3 द्वारा कोई सार्वजनिक नोटिस नहीं दिया गया था जैसा कि प्रतिवादी क्र. 2 और 3 ने अपनी प्रतिपरीक्षण में स्वीकार किया है। प्रतिवादी क्र. 2 और 3 ने कहा है कि उन्हें चल रहे मुकदमे के बारे में पता नहीं है जिसे ध्यान में नहीं रखा जा सकता क्योंकि विक्रय लेनदेन के लिए मध्यस्थता करने वाले मध्यस्थ शेख अयूब खान को वादी और प्रतिवादी जानते हैं। यह स्पष्ट है कि शेख अयूब खान को चल रहे मुकदमे के बारे में कार्यवाही के बारे में पता था फिर भी विक्रय-पत्र निष्पादित किया गया। मध्यस्थ अयूब खान, जो स्वर्गीय संदीप मिश्रा के अच्छे मित्र बताए जाते हैं, चल रहे लंबित मुकदमे के बारे में अच्छी तरह से जानते हैं और यह नहीं माना जा सकता कि उक्त विवाद प्रतिवादी क्र. 2 और 3 के ध्यान में नहीं लाया जा सका। यह बिल्कुल स्पष्ट है कि चल रहा विक्रय मुकदमा नवंबर, 2000 से लंबित है और वर्तमान अपीलकर्ता/प्रतिवादी क्र. 1 कार्यवाही में भाग ले रहा है और कोई सार्वजनिक नोटिस नहीं दिया गया है, इसलिए यह अभिवचन कि प्रतिवादी क्र. 2 और 3 वास्तविक खरीदार हैं, गलत है, ऐसे में, विचारणीय न्यायालय द्वारा दर्ज किया गया निष्कर्ष कि वे वास्तविक खरीदार नहीं हैं, उचित और न्यायोचित है जो इस न्यायालय द्वारा किसी भी हस्तक्षेप को उचित नहीं ठहराता है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

57. यह प्रमाणित करने के लिए कि उन्होंने संपत्ति के स्वामित्व का पता लगाने का प्रयास किया है और यह सुनिश्चित करने के लिए कि प्रतिवादी क्र. 1 संपत्ति बेचने के लिए अधिकृत था, राजस्व अभिलेख पर विचार किया गया जो दर्शाता है कि प्रतिवादी क्र. 1 का नाम पूरी तरह से मालिक के रूप में लिखा गया था, इसलिए, प्रतिवादी क्र. 2 और 3 वास्तविक खरीदार हैं। यह माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अच्छी तरह से स्थापित किया गया है कि राजस्व अभिलेख अचल संपत्ति के शीर्षक पर कोई अधिकार प्रदान नहीं करता है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने **प्रभागीय वन अधिकारी अवध वन प्रभाग बनाम अरुण कुमार भारद्वाज (मृत) एलआरएस के माध्यम से और अन्य**[19] में, पैराग्राफ 26 में निम्नानुसार माना है:-

[19] 2021 SCC Onlie 868

"26. इस न्यायालय ने प्रहलाद प्रधान और अन्य बनाम सोनू कुम्हार और अन्य [(2019) 10 एससीसी 259] के रूप में रिपोर्ट किए गए एक फैसले में राजस्व अभिलेख में प्रविष्टियों के आधार पर स्वामित्व के तर्क को नकार दिया यह माना गया कि राजस्व अभिलेख संपत्ति का स्वामित्व प्रदान नहीं करते हैं और न ही उनके पास शीर्षक पर कोई अनुमानित मूल्य है। न्यायालय ने निम्नानुसार माना:

"5. अपीलकर्ताओं द्वारा उठाया गया तर्क यह है कि चूंकि 1964 के सर्वेक्षण निपटान के अनुसार मंगल कुम्हार मुकदमे की संपत्ति में दर्ज किरायेदार थे, इसलिए मुकदमे की संपत्ति उनकी स्वयं अर्जित संपत्ति थी। उक्त तर्क कानूनी रूप से गलत है क्योंकि राजस्व अभिलेखों में प्रविष्टियां किसी संपत्ति का स्वामित्व प्रदान नहीं करती हैं और न ही उनके पास शीर्षक पर कोई अनुमानित मूल्य है। वे केवल उस व्यक्ति को सक्षम करते हैं जिसके पक्ष में उत्परिवर्तन दर्ज किया गया है, जो संबंधित भूमि के संबंध में भूमि राजस्व का भुगतान करता है। परिणामस्वरूप, केवल इसलिए कि मंगल कुम्हार का नाम 1964 के सर्वेक्षण निपटान में मुकदमे की संपत्ति में दर्ज किरायेदार के रूप में दर्ज किया गया था, यह उन्हें मुकदमे की संपत्ति का एकमात्र और अनन्य मालिक नहीं बनाता है।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

58. इसलिए, यह अभिवचन कि राजस्व अभिलेख के आधार पर प्रतिवादी क्र. 1 संपत्ति का एकमात्र मालिक है और तथ्य यह है कि चल रहे मुकदमे के बारे में उन्हें जानकारी नहीं है, स्वीकार नहीं की जा सकती, इसलिए, वास्तविक क्रेता के संबंध में विचारणीय न्यायालय द्वारा दर्ज किया गया निष्कर्ष कानूनी और न्यायोचित है और इस न्यायालय द्वारा किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

59. प्रतिवादियों के विद्वान अधिवक्ता का यह कहना कि वादी अपना मामला साबित करने में विफल रही है और विचारणीय न्यायालय द्वारा प्रतिवादियों पर भार डाल दिया गया है, अवैध और त्रुटिपूर्ण है। दूसरी ओर, वादी के कानूनी प्रतिनिधि के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने कहा कि विद्वान विचारणीय न्यायालय ने अभिलेख पर मौजूद

साक्ष्य और सामग्री की सराहना करने के बाद यह निष्कर्ष दर्ज किया है कि संपत्ति स्वर्गीय संदीप मिश्रा की है और स्वर्गीय संदीप मिश्रा के नाम पर दर्ज विक्रय-पत्र प्रदर्श डी/1 और डी/2 को ध्यान में रखा है। राजस्व अभिलेख में स्वर्गीय संदीप मिश्रा का नाम दर्ज करने का तथ्य विवाद में नहीं है, लेकिन प्रतिवादी क्र. 1 ने आगे कहा है कि विक्रय-पत्र में, स्वर्गीय संदीप मिश्रा का नाम ही दर्ज किया गया था, उन्होंने अपनी सहमति दी है और उन्होंने परिवार में शांति और सद्भाव बनाए रखने के लिए अपना नाम दर्ज करने में कोई आपत्ति नहीं की है। यह सबूत इस बात का खंडन नहीं करता है कि विक्रय-पत्र प्रदर्श डी/1 और डी/2 में केवल संदीप मिश्रा का नाम दर्ज किया गया है, जो एक पंजीकृत दस्तावेज है।

60. यह सुस्थापित कानूनी स्थिति है कि यदि विवाद पंजीकृत विक्रय-पत्र के बारे में है, तो सबूत का भार प्रतिवादी क्र. 1 पर है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने **रतन सिंह एवं अन्य बनाम निर्मल गिल एवं अन्य इत्यादि**[20] में पैराग्राफ 32 में इस प्रकार माना है:-

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

> "32. निचली अदालतों द्वारा निकाले गए निष्कर्षों की सराहना करने के लिए, हमें पहले यह देखना होगा कि सबूत का भार किस पर है। अभिलेख से पता चलता है कि विवादित दस्तावेज पंजीकृत हैं। इसलिए, हम इस स्थापित कानूनी सिद्धांत द्वारा निर्देशित हैं कि यदि कोई दस्तावेज पंजीकृत है, तो उसे वास्तविक माना जाता है, जैसा कि इस न्यायालय ने प्रेम सिंह एवं अन्य बनाम बीरबल एवं अन्य में माना है। उक्त निर्णय का प्रासंगिक भाग इस प्रकार है:
>
> "27. यह अनुमान है कि पंजीकृत दस्तावेज वैध रूप से निष्पादित है। इसलिए, एक पंजीकृत दस्तावेज, प्रथम दृष्टया कानून में वैध होगा। इस प्रकार, सबूत का भार उस व्यक्ति पर होगा जो अनुमान का खंडन करने के लिए

[20] Civil Appeal no. 3681 to 3684 (decided on 16/11/2020)

साक्ष्य प्रस्तुत करता है। वर्तमान मामले में, प्रतिवादी 1 उक्त अनुमान का खंडन करने में सक्षम नहीं है।

(जोर दिया गया)

इसके मद्देनजर, वर्तमान मामलों में, प्रारंभिक जिम्मेदारी वादी पर थी, जिसने उक्त पंजीकृत दस्तावेज को चुनौती दी थी।

61. इसलिए, प्रतिवादी क्र. 1 के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता का यह तर्क कि विचारणीय न्यायालय ने सबूत का भार प्रतिवादी क्र. 1 पर डाल दिया है, गलत है और स्वीकार करने योग्य नहीं है तथा इसे अस्वीकार किया जाना चाहिए।

62. प्रतिवादी क्र. 2 और 3 के विद्वान अधिवक्ता आगे यह प्रस्तुत करेंगे कि प्रतिवादी क्र. 1 के पिता ने प्लॉट खरीदने और उस पर मकान बनाने के लिए राशि दी है, लेकिन विक्रय-पत्र में स्वर्गीय संदीप मिश्रा का नाम दर्ज किया गया था, इसलिए प्रतिवादी क्र. 1-आरती मिश्रा द्वारा यह दायित्व निर्वहन करना बाध्यकारी कर्तव्य है कि यह संपत्ति स्वर्गीय संदीप मिश्रा द्वारा प्रतिवादी क्र. 1 के पिता और उसके चाचा द्वारा प्रदान की गई वित्तीय सहायता से खरीदी गई थी।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

63. प्रतिवादी ने विक्रय-पत्र के प्रभाव को कम करने के लिए अपने पिता का साक्ष्य दर्ज करने का प्रयास किया है, जिन्होंने कहा है कि उन्होंने संपत्ति खरीदने के लिए पैसे दिए हैं, लेकिन इसे केवल संदीप मिश्रा के नाम पर खरीदा गया था। विक्रय-पत्र वर्ष 1991 में निष्पादित किया गया था और मुकदमा वर्ष 2000 में लगभग 10 वर्षों के बाद दायर किया गया था, लेकिन अभिलेख पर ऐसा कोई सबूत नहीं है जिससे यह पता चले कि उन्होंने विक्रय-पत्र में उसका नाम शामिल न किए जाने के संबंध में कोई आपत्ति उठाई है। वैसे भी, यह अच्छी तरह से स्थापित है कि प्रतिवादी क्र. 1 पर अपने दायित्व का निर्वहन करने का दायित्व है क्योंकि उन्होंने कहा है कि उन्होंने अपने पिता और चाचा द्वारा प्रदान की गई वित्तीय सहायता से संपत्ति खरीदी है।

64. माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने **रतन सिंह (पूर्वोक्त)** के मामले में पैराग्राफ 41 में निम्न प्रकार से निर्णय दिया है:-

"41.हालाँकि, उच्च न्यायालय ने यह टिप्पणी की कि प्रतिवादियों ने अपने सक्रिय विश्वास की स्थिति का दुरुपयोग किया है, निम्न शब्दों में:

".....

पूरी प्रक्रिया में मिलीभगत, गलत बयानी और धोखाधड़ी की बू आती है। यदि अभिलेख पर मौजूद साक्ष्य से आवश्यक निष्कर्ष नहीं निकाला जाता है, तो यह न्यायालय अपने कर्तव्य में विफल हो जाएगा। वर्तमान में एक स्पष्ट मामला है जिसमें एक बहन को उसके अपने सौतेले भाइयों/भाभी द्वारा धोखा दिया जा रहा है, जिन पर उन्होंने पूर्ण विश्वास जताया था। यह वादी के सौतेले भाइयों द्वारा रखे गए विश्वास की स्थिति के दुरुपयोग और दुरूपयोग का स्पष्ट मामला है। ..."

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

प्रतिवादियों पर भार स्थानांतरित करने की आवश्यकता पर **अनिल ऋषि बनाम गुरबख्श सिंह [(2006) 5 एससीसी 558]** में संक्षेप में चर्चा की गई थी, जिसमें इस न्यायालय ने माना था कि सबूत का बोझ स्थानांतरित करने के लिए, केवल यह अभिवचन देने से अधिक की आवश्यकता होगी कि संबंध एक प्रत्ययी है और इसे ठोस सबूत पेश करके साबित किया जाना चाहिए। उक्त निर्णय का प्रासंगिक अंश इस प्रकार पुनः प्रस्तुत किया गया है:

"8. साक्ष्य अधिनियम की धारा 101 के मद्देनजर सबूत का प्रारंभिक बोझ वादी पर होगा, जो इस प्रकार है:

"101. सबूत का बोझ। - जो कोई भी चाहता है कि कोई न्यायालय उसके द्वारा दावा किए गए तथ्यों के अस्तित्व पर निर्भर किसी कानूनी अधिकार या दायित्व के बारे में

निर्णय दे, तो उसे यह साबित करना होगा कि वे तथ्य मौजूद हैं। जब कोई व्यक्ति किसी तथ्य के अस्तित्व को साबित करने के लिए बाध्य होता है, तो यह कहा जाता है कि सबूत का बोझ उस व्यक्ति पर होता है।

"9. उक्त प्रावधान के अनुसार, तथ्य को साबित करने का भार उस पक्ष पर होता है जो सकारात्मक मुद्दों पर पर्याप्त रूप से जोर देता है, न कि उस पक्ष पर जो इसे अस्वीकार करता है। उक्त नियम अपने अनुप्रयोग में सार्वभौमिक नहीं हो सकता है और इसमें अपवाद हो सकता है। विद्वान विचारणीय न्यायालय और उच्च न्यायालय ने इस आधार पर कार्यवाही की कि प्रतिवादी एक प्रभावशाली स्थिति में था और पक्षों के बीच एक प्रत्ययी संबंध था। अपीलकर्ता ने अपने लिखित बयान में वाद में किए गए उक्त कथनों का खंडन किया और उन पर विवाद किया।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

10. अभिवचन सबूत नहीं है, और सबूत तो बिल्कुल भी नहीं। दलीलों के आधार पर मुद्दे उठाए जाते हैं। प्रतिवादी अपीलकर्ता ने पक्षों के बीच प्रत्ययी संबंध को स्वीकार या स्वीकार नहीं किया है, इसलिए निर्विवाद रूप से, पक्षों के बीच संबंध ही एक मुद्दा होगा। साक्ष्य अधिनियम की धारा 102 के मद्देनजर, यदि दोनों पक्ष कोई सबूत पेश नहीं करते हैं तो मुकदमा विफल हो जाएगा। इस प्रकार, सामान्यतः, सबूत का भार उस पक्ष पर होगा जो मुद्दे के बारे में सकारात्मक दावा करता है और साक्ष्य के बाद यह उस पक्ष पर होगा जिसके विरुद्ध प्रश्न उठने के समय

निर्णय दिया जाएगा, यदि किसी भी पक्ष द्वारा कोई और साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया जाता है।

11. इस प्रकार, यह तथ्य कि प्रतिवादी एक प्रभावशाली स्थिति में था, वादी द्वारा प्रथम दृष्टया सिद्ध किया जाना चाहिए।

xxx xxx xxx xxx xxx

14. लेकिन इस तरह के निष्कर्ष पर पहुंचने से पहले, सक्रिय विश्वास की स्थिति में किसी व्यक्ति के खिलाफ अनुचित प्रभाव की धारणा बनाने से पहले कथित प्रत्ययी संबंध के बारे में कथन स्थापित किए जाने चाहिए। सक्रिय विश्वास का तथ्य भी स्थापित किया जाना चाहिए।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

15. साक्ष्य अधिनियम की धारा 111 तब लागू होगी जब किसी लेन-देन की सद्भावना पर सवाल उठ रहा हो, लेकिन तब नहीं जब उसकी वास्तविक प्रकृति पर सवाल उठ रहा हो। "सक्रिय विश्वास" शब्द यह संकेत देते हैं कि पक्षों के बीच संबंध ऐसा होना चाहिए कि एक दूसरे के हितों की रक्षा करने के लिए बाध्य हो।

16. इस प्रकार, बाध्यकारी हितों के निर्धारण के लिए बिंदु या कौन से मामले सक्रिय विश्वास के नियम के अंतर्गत आते हैं, यह मामले दर मामले अलग-अलग होगा। यदि वादी प्रतिवादी-अपीलकर्ता के बीच विश्वासपात्र संबंध या सक्रिय विश्वास की स्थिति के अस्तित्व को साबित करने में विफल रहता है, तो इसका भार उस पर होगा क्योंकि उन्होंने धोखाधड़ी का आरोप लगाया था। इसलिए, हमारी राय में, विचारणीय न्यायालय और हाई कोर्ट को यह मानने में सही नहीं कहा जा सकता है कि बिना किसी अतिरिक्त सबूत के, सबूत का भार प्रतिवादी पर होगा।"

65. प्रतिवादी क्रमांक 1 ने रतिन्द्र मिश्रा से पूछताछ की जो एक अधिवक्ता होने के साथ-साथ विक्रय विलेख का सत्यापनकर्ता भी है। इस तर्क को पुष्ट करने के लिए कि आरती मिश्रा ने एलआईसी से ऋण लेकर और अपने पिता से पैसे लेकर जमीन खरीदी है और घर बनाया है, यह तथ्य स्वर्गीय संदीप मिश्रा द्वारा कहा गया है और प्रतिपरीक्षण में उन्होंने स्वीकार किया है कि वे विक्रय विलेख के निष्पादन के समय मौजूद नहीं थे और उन्हें पता था कि विक्रय विलेख में केवल संदीप मिश्रा का नाम दर्ज है। उन्होंने यह भी कहा है कि विक्रय विलेख में यह उल्लेख करना सत्यापनकर्ता गवाहों के लिए आवश्यक नहीं है कि पैसे किसने दिए हैं, इसलिए उनका उल्लेख विक्रय विलेख में नहीं किया गया है।

66. अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने कहा कि क्रॉस अपील/आपत्ति में देरी हुई है और देरी की माफी के संबंध में कोई आपत्ति दायर नहीं की गई है, इसलिए, इस न्यायालय द्वारा क्रॉस अपील को खारिज कर दिया जाना चाहिए था। मैंने इस न्यायालय के अभिलेख को देखा है, जिसमें यह दर्शाया गया है कि इस न्यायालय ने 01.04.2008 को अपील स्वीकार कर ली है और प्रतिवादी क्र. 2 और 3 को नोटिस जारी करने का निर्देश दिया गया था, जैसा कि अभिलेख में दर्शाया गया है, 14.04.2009 को नोटिस बिना तामील के वापस आ गया। इसके बाद, अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने 01.05.2009 को वकालतनामा दायर किया, क्रॉस अपील दायर करने के लिए 30 दिनों की सीमा 01.06.2009 को समाप्त हो गई, उस समय गर्मी की छुट्टियां चल रही थीं। वादी ने ग्रीष्म अवकाश के बाद न्यायालय खुलने की पहली तारीख को दिनांक 15.06.2009 को क्रॉस आपत्ति दायर की थी, जैसा कि अभिलेखों से पता चलता है, अपील को इस न्यायालय के समक्ष दिनांक 17.09.2009 को अंतिम सुनवाई के लिए सूचीबद्ध किया गया था, इसलिए क्रॉस अपील दायर करने में कोई देरी नहीं हुई है, इसलिए अपीलकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा उठाया गया तर्क कि क्रॉस आपत्ति समय सीमा द्वारा वर्जित है और देरी के लिए माफी हेतु कोई आवेदन दायर नहीं किया गया है, इसलिए क्रॉस अपील

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

को कृपया खारिज किया जाए, तथ्यों और कानून के आधार पर गलत है, इसलिए खारिज किए जाने योग्य है।

67. इस बात की जांच करने के लिए कि क्या क्रॉस अपील सीमा द्वारा वर्जित है या नहीं, इस न्यायालय के लिए व.प्र.स.. के आदेश 41 नियम 22 के प्रावधानों को उद्धृत करना आवश्यक है।

> **व.प्र.स.. के आदेश 41 नियम 22 -**
>
> **सुनवाई के समय प्रतिवादी डिक्री पर इस प्रकार आपत्ति कर सकता है मानो उन्होंने पृथक अपील की हो** - (1) कोई भी प्रतिवादी, भले ही उन्होंने डिक्री के किसी भाग के विरुद्ध अपील न की हो, न केवल डिक्री का समर्थन कर सकता है, बल्कि यह भी कह सकता है कि किसी मुद्दे के संबंध में निचली अदालत में उसके विरुद्ध दिया गया निष्कर्ष उसके पक्ष में होना चाहिए था; तथा डिक्री पर कोई भी क्रॉस आपत्ति भी कर सकता है, जो वह अपील के माध्यम से कर सकता था, बशर्ते कि उन्होंने अपील की सुनवाई के लिए नियत दिन की सूचना की तामील की तिथि से एक माह के भीतर या अपील अदालत द्वारा दी जाने वाली अतिरिक्त अवधि के भीतर अपील अदालत में ऐसी आपत्ति दर्ज कराई हो।
>
> [स्पष्टीकरण.- जिस निर्णय पर वह डिक्री आधारित है जिसके विरुद्ध अपील की गई है, उसमें न्यायालय के निष्कर्ष से व्यथित कोई प्रत्यर्थी, इस नियम के अधीन डिक्री के संबंध में, जहां तक वह उस निष्कर्ष पर आधारित है, प्रति आपत्ति दाखिल कर सकेगा, भले ही न्यायालय के किसी अन्य निष्कर्ष पर निर्णय के कारण, जो वाद के निर्णय के लिए पर्याप्त है, डिक्री पूर्णतः या भागतः उस प्रत्यर्थी के पक्ष में है।]
>
> (2) **आपत्ति का प्रारूप और उस पर लागू प्रावधान**- ऐसी प्रति-आपत्ति ज्ञापन के प्रारूप में होगी और नियम 1 के प्रावधान, जहां तक वे अपील ज्ञापन के प्रारूप और विषय-वस्तु से संबंधित हैं, उस पर लागू होंगे।
>
> (3) हटाया गया।
>
> (4) जहां, किसी मामले में, जिसमें किसी प्रत्यर्थी ने इस नियम के अधीन आपत्ति ज्ञापन दाखिल किया है, मूल अपील वापस ले

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

ली जाती है या चूक के कारण खारिज कर दी जाती है, वहां भी इस प्रकार दाखिल आपत्ति पर सुनवाई की जा सकती है और अन्य पक्षों को ऐसी सूचना देने के पश्चात्, जैसा न्यायालय उचित समझे, निर्णय किया जा सकता है।

(5) निर्धन व्यक्तियों द्वारा अपील से संबंधित प्रावधान, जहां तक उन्हें लागू किया जा सकता है, इस नियम के अधीन आपत्ति पर लागू होंगे।"

68. माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने **महादेव गोविंद चार्ज एवं अन्य बनाम विशेष लाड अधिग्रहण अधिकारी, अपर कृष्णा परियोजना, जामखंडी, कर्नाटक**[21] में व.प्र.स.. के आदेश 41 नियम 22 के अनुसार प्रति आपत्ति की व्याख्या करते हुए माना है कि अपील की सुनवाई के लिए निर्धारित तिथि की सूचना की तिथि पर सीमा अवधि पर विचार किया जाएगा। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने पैराग्राफ 59 एवं 60 में निम्नानुसार माना है:-

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

"59. यदि हम संहिता के आदेश 41 नियम 22 के प्रावधानों की उसके सही परिप्रेक्ष्य में तथा उपर्युक्त सिद्धांतों के प्रकाश में जांच करें तो उसमें बताई गई एक माह की सीमा अवधि उस अपील में प्रतिवादी पर अपील की सुनवाई के दिन की सूचना की तामील से शुरू होगी। संहिता के आदेश 41 नियम 22 के अंतर्गत परिकल्पित सुनवाई सामान्यतः अपील की अंतिम सुनवाई होती है, लेकिन यह नियम बिना किसी अपवाद के नहीं है। अपवाद यह हो सकता है कि जब अपील स्वीकार किए जाने के समय प्रतिवादी पक्ष कैविएटर के रूप में या अन्यथा उपस्थित होता है और अपील के गुण-दोष के आधार पर तथा अंतरिम आदेश पारित करते समय तर्क देता है और न्यायालय उस पक्ष की उपस्थिति में अपील स्वीकार कर लेता है तथा अपील को अंतिम रूप से भविष्य की किसी तिथि पर सुनवाई करने का निर्देश देता है, तो इसे संहिता के आदेश 41 नियम 22 के प्रावधानों का पूर्ण अनुपालन माना जाना चाहिए तथा उसके बाद, अपीलकर्ता जो स्वयं या अपने अधिवक्ता के माध्यम से

[21] (2011) 6 SCC 321

उपस्थित हुआ है, यह दावा नहीं कर सकता कि संहिता के उक्त प्रावधान के तहत उल्लिखित अवधि तभी शुरू होगी जब प्रतिवादी को अपेक्षित प्रारूप में अपील की सुनवाई का नया नोटिस दिया जाएगा। यदि यह तर्क स्वीकार कर लिया जाता है तो यह न्याय का उपहास होगा तथा इससे अनिवार्य रूप से देरी होगी तथा पक्षकारों के हितों और न्याय प्रशासन को गंभीर नुकसान पहुंचेगा। ऐसी व्याख्या संहिता के आदेश 41 नियम 11 के प्रावधानों के पीछे विधायी मंशा के विपरीत होगी, जिसमें स्पष्ट रूप से यह विचार किया गया है कि अपील की शीघ्र सुनवाई की जाएगी तथा जहां तक संभव हो, प्रवेश चरण में 60 दिनों के भीतर उसका निपटारा किया जाएगा। संहिता के आदेश 41 के सभी प्रावधानों को एक साथ पढ़ा जाना चाहिए ताकि आदेश 41 नियम 22 को उसका सही और उद्देश्यपूर्ण अर्थ दिया जा सके।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

60. आदेश 41 नियम 22 के प्रावधानों की विश्लेषणात्मक जांच करने के बाद, अब हम इसके अनुप्रयोगों के लिए निम्नलिखित सिद्धांतों को बता सकते हैं:

(क) अपील में प्रतिवादी, संहिता के आदेश 41 नियम 22 के तहत परिकल्पित अपील की सुनवाई की सूचना प्राप्त करने का हकदार है;

(ख) संहिता के आदेश 41 नियम 22 के तहत प्रदान की गई क्रॉस आपत्ति दाखिल करने के लिए एक महीने की सीमा, अपील की सुनवाई के लिए निर्धारित दिन की उस पर या उसके अधिवक्ता पर नोटिस की तामील की तारीख से शुरू होगी।

(ग) जहां अपील में प्रतिवादी कैविएटर है या अन्यथा खुद उपस्थित होता है और अंतरिम आदेश के प्रयोजनों सहित अपील के गुण-दोष पर बहस करता है और अपील को बाद में या अन्यथा निर्धारित तिथि पर अंतिम रूप से सुनवाई करने का आदेश दिया जाता है, उक्त प्रतिवादी/कैविएटर की उपस्थिति में, इसे आदेश 41 नियम 22 के अर्थ के भीतर नोटिस की तामील माना

जाएगा। दूसरे शब्दों में एक महीने की सीमा उस तारीख से शुरू होगी।

69. उक्त विधिक स्थिति को देखते हुए तथा अभिलेखों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि प्रति अपील समय सीमा के भीतर दाखिल की गई थी, इसलिए यह तर्क कि प्रति अपील विलम्बित है तथा विलम्ब की क्षमा के लिए कोई आवेदन दाखिल नहीं किया गया है, भी नकारात्मक उत्तर दिए जाने योग्य है।

70. अब बिन्दु क्र. 5 के संबंध में यह निष्कर्ष कि क्या विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किया गया निष्कर्ष कि वादी शांतिलता का वाद-गृह पर अधिमान्य अधिकार है या नहीं, स्वर्गीय संदीप मिश्रा की प्रथम श्रेणी की वारिस होने के नाते, क्या वह संपत्ति खरीदने का प्रथम अधिकार पाने की हकदार है या नहीं, इस पर इस न्यायालय को विचार करना होगा।

71. साक्ष्य और अभिलेख पर मौजूद सामग्री के मूल्यांकन से, विद्वान विचारणीय न्यायालय ने यह निष्कर्ष दर्ज करने के बाद भी कि प्रतिवादी क्र. 1 के पिता ने घर के निर्माण के लिए पैसा दिया है, लेकिन आरती मिश्रा इस आशय का साक्ष्य दर्ज करके यह साबित करने में विफल रही है कि यह स्त्री धन है, इस तरह, यह नहीं माना जा सकता है कि प्रतिवादी क्र. 1 संपत्ति की संयुक्त मालिक है। विद्वान विचारणीय न्यायालय ने यह निष्कर्ष दर्ज करते समय कारण दिया है जो अवैध या सबूतों के विपरीत नहीं है, जो इस अदालत द्वारा किसी भी हस्तक्षेप को सही ठहराता है, इसलिए, यह स्पष्ट रूप से स्थापित है कि प्रतिवादी क्र. 1 यह साबित करने में विफल रही है कि वह वादग्रह की संयुक्त मालिक है। कानून की यह अच्छी तरह से स्थापित कानूनी स्थिति है कि यदि लिस के पक्षकार तथ्यों का दावा करते हैं, तो यह उनके लिए ठोस सबूत दर्ज करके साबित करना है। प्रतिवादी क्र. 1 खुद को संपत्ति का संयुक्त मालिक होने का दावा कर रही थी।

72. वादी के कानूनी प्रतिनिधियों के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि अधिनियम, 1956 की धारा 22 के संबंध में विचारणीय न्यायालय द्वारा दर्ज किया गया निष्कर्ष विकृत और साक्ष्य और कानून के विपरीत है, इसलिए, इसे कृपया अस्वीकार किया जा सकता है। विचारणीय न्यायालय ने खरीदी गई संपत्ति पर अधिमान्य अधिकार

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

के संबंध में मुद्दे पर फैसला करते समय, वादी के साक्ष्य को महत्व दिया है जिसमें उन्होंने कहा है कि उसे अधिनियम, 1956 की धारा 22 की व्याख्या किए बिना दावे के बारे में पता नहीं है। अधिनियम, 1956 की धारा 22 इस प्रकार है:-

> "22. कतिपय मामलों में संपत्ति अर्जित करने का अधिमान्य अधिकार.-
>
> (1) जहां इस अधिनियम के प्रारंभ के पश्चात किसी निर्वसीयत व्यक्ति की किसी अचल संपत्ति में या उसके द्वारा अकेले या दूसरों के साथ मिलकर किए जाने वाले किसी कारोबार में कोई हित अनुसूची के वर्ग 1 में विनिर्दिष्ट दो या अधिक उत्तराधिकारियों को न्यागत होता है और ऐसे उत्तराधिकारियों में से कोई एक उस संपत्ति या कारोबार में अपना हित अंतरित करने का प्रस्ताव करता है, वहां अन्य उत्तराधिकारियों को अंतरित किए जाने के लिए प्रस्तावित हित को अर्जित करने का अधिमान्य अधिकार होगा।
>
> (2) मृतक की संपत्ति में किसी हित को इस धारा के अधीन जिस प्रतिफल के लिए हस्तांतरित किया जा सकता है, वह पक्षकारों के बीच किसी समझौते के अभाव में, इस निमित्त न्यायालय को आवेदन किए जाने पर न्यायालय द्वारा निर्धारित किया जाएगा, और यदि हित अर्जित करने का प्रस्ताव करने वाला कोई व्यक्ति इस प्रकार निर्धारित प्रतिफल के लिए इसे अर्जित करने के लिए इच्छुक नहीं है, तो ऐसा व्यक्ति आवेदन की सभी लागतों या उससे संबंधित भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।
>
> (3) यदि अनुसूची के वर्ग 1 में निर्दिष्ट दो या अधिक वारिस हैं जो इस धारा के अधीन कोई हित अर्जित करने का प्रस्ताव करते हैं, तो उस वारिस को प्राथमिकता दी जाएगी जो हस्तांतरण के लिए सबसे अधिक प्रतिफल प्रदान करता है।
>
> स्पष्टीकरण.—इस धारा में, "न्यायालय" का अर्थ वह न्यायालय है जिसके अधिकार क्षेत्र की सीमाओं के भीतर अचल संपत्ति स्थित है या कारोबार किया जाता है, और इसमें कोई अन्य न्यायालय भी शामिल है जिसे राज्य

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

सरकार आधिकारिक राजपत्र में अधिसूचना द्वारा इस निमित्त निर्दिष्ट कर सकती है।"

73. अधिनियम, 1956 की धारा 22 के संबंध में मुद्दा हिमाचल प्रदेश के माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष **मदन लाल एवं अन्य बनाम ब्रह्म दास एवं अन्य**[22] में विचारार्थ आया था, जिसमें अनुच्छेद 16 में निम्नानुसार निर्णय दिया गया था:-

"16.....दूसरे शब्दों में, इसका अर्थ यह होगा कि जब कोई उत्तराधिकारी विरासत में मिली संपत्ति में अपना हित हस्तांतरित करने का प्रस्ताव करता है, तो जो कानूनी परिणाम सामने आएंगे, वे अनिवार्य रूप से ये होंगे:

(क) शेष सह-उत्तराधिकारियों को किसी अन्य व्यक्ति की तुलना में हस्तांतरित किए जाने वाले ऐसे हित को अधिमान्यता का अधिकार प्राप्त होता है। ऐसे अधिकार का लाभ उठाया जा सकता है या उसे छोड़ा जा सकता है।

(ख) इच्छुक हस्तांतरणकर्ता पर अन्य वर्ग । सह-उत्तराधिकारियों के अधिमान्य अधिकार का उल्लंघन करते हुए हित को हस्तांतरित न करने का एक संगत कानूनी दायित्व लगाया जाएगा।

(ग) सभी इच्छुक हस्तान्तरणकर्ताओं को एक वैधानिक नोटिस दिया जाता है कि वर्ग । सह-उत्तराधिकारियों के पास एक अधिमान्य अधिकार है और जब तक कि उसके प्रयोग से या नोटिस के बावजूद उसके प्रयोग न करने से वह समाप्त नहीं हो जाता, तब तक वे हस्तान्तरण लेने के लिए स्वतंत्र नहीं हैं। जब तक अधिनियम की धारा 22(1) के प्रावधानों की ऐसी व्याख्या नहीं की जाती, तब तक उसमें परिकल्पित अधिमान्य अधिकार वास्तव में एक हवा-हवाई होगा और वास्तविक विधायी इरादे को प्रभावी नहीं किया जा सकता। इसलिए, मैं धारा 22 की उप-धारा (1) की पूर्वोक्त तरीके से व्याख्या करूंगा और यह मानूंगा कि हस्तान्तरणकर्ता उत्तराधिकारी को अन्य वर्ग 1 सह-उत्तराधिकारियों को हस्तान्तरण करने के अपने इरादे का प्रस्ताव या अधिसूचना देनी चाहिए और उस प्रक्रिया का

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

[22] AIR 2008 HP 71

पालन किए बिना किया गया हस्तान्तरण सह-उत्तराधिकारियों द्वारा यह साबित करने के बाद भी असुरक्षित होगा कि हस्तान्तरण उसके लिए हस्तान्तरण के प्रस्ताव की सूचना दिए बिना किया गया था।

धारा की ऐसी व्याख्या इस मामले में वर्तमान समस्या को हल करने के लिए पर्याप्त हो सकती है। लेकिन मुझे यह भी इंगित करना उचित लगता है कि ऐसी व्याख्या अधिनियम की धारा में अपूर्ण प्रावधान के कारण उत्पन्न होने वाली पूरी समस्या को हल नहीं कर सकती। मुझे मुल्ला के हिंदू कानून में टिप्पणीकार द्वारा की गई आलोचना याद आती है। यदि इरादा अजनबियों को कब्ज़ा करने पर प्रतिबंध लगाना है तो एक साधारण बंधक को प्रतिबंधित करने का क्या औचित्य होगा? इसलिए, यह उचित है कि संशोधन द्वारा स्पष्ट रूप से अधिमान्य अधिकार के प्रयोग की सीमा को सीमित करते हुए स्पष्टीकरण दिया जाए। यह विक्रय, उपहार या हस्तांतरण के अन्य रूपों के मामलों को कवर कर सकता है जिसमें कब्जे का हस्तांतरण शामिल है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

दूसरी आपत्ति यह है कि हस्तांतरण संपन्न हो चुका है और शीर्षक पहले ही खरीदार के हाथों में चला गया है। अधिनियम की धारा 22 की मैंने जो व्याख्या अपनाई है, उसके अनुसार खरीदार के खिलाफ भी अधिकार का प्रयोग किया जा सकता है यदि विरोधी पक्ष 1 और 2 ने याचिकाकर्ता को अलगाव करने के अपने इरादे की सूचना नहीं दी है। यह तथ्य का प्रश्न होगा। विपक्षी पक्षों द्वारा यह आरोप लगाया गया था कि यह पिता था, अर्थात याचिकाकर्ता का वर्तमान अभिभावक जिसने विक्रय की व्यवस्था की थी। यदि यह तथ्य सिद्ध पाया जाता है तो यह बहुत संभव है कि वादी को इस विशेष मामले में अलगाव के तथ्य की जानकारी होने के कारण कष्ट उठाना पड़ सकता है। पिता के ज्ञान से याचिकाकर्ता के अधिकार किस हद तक समाप्त हो जाएंगे, यह प्रत्येक मामले के तथ्यों पर निर्भर करेगा और इसलिए, उस आधार पर

> निष्कर्ष निकालना आवश्यक होगा। यदि यह पाया जाता है कि पिता को कोई जानकारी नहीं थी या पिता के ज्ञान से याचिकाकर्ता पुत्र को अधिकार का प्रयोग करने से नहीं रोका जाता है, तो हस्तांतरण पूरा होने के बाद भी आवेदन निश्चित रूप से बनाए रखने योग्य होगा। इन पहलुओं को विद्वान मुंसिफ द्वारा निर्धारित नहीं किया गया है। इसलिए, मैं इस मामले को नए सिरे से निपटाने के लिए विद्वान मुंसिफ को भेजता हूं। वह इन प्रश्नों को निर्धारित करेंगे और फिर मामले को नए सिरे से निपटाएंगे। यह सिविल पुनरीक्षण स्वीकार किया जाता है, आरोपित आदेश को निरस्त किया जाता है और मामले को नए सिरे से निपटाने के लिए विद्वान मुंसिफ को भेजा जाता है। इस चरण तक दोनों पक्ष अपनी-अपनी लागतें स्वयं वहन करेंगे तथा आगे की लागतें परिणाम के आधार पर तय होंगी।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

74. वादी द्वारा अधिमान्य अधिकार का दावा किया गया है या नहीं, इस पर इस न्यायालय को विचारणीय न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत सामग्री के आधार पर विचार करना होगा। विद्वान विचारणीय न्यायालय ने अपना निष्कर्ष दर्ज किया है कि स्वर्गीय संदीप मिश्रा संपत्ति के मालिक थे, जैसा कि दस्तावेज़ प्रदर्श डी/1 और डी/2 से स्पष्ट है। प्रतिवादी क्र. 1 यह साबित करने में विफल रही है कि वह संपत्ति की एकमात्र मालिक है। अभिलेख पर मौजूद साक्ष्य और सामग्री से यह साबित होता है कि स्वर्गीय संदीप मिश्रा की मृत्यु बिना वसीयत के हुई और प्रतिवादी क्र. 1 ने प्रतिवादी क्र. 2 और 3 को बेचने से पहले वादी को वादग्रह की विक्रय के बारे में सूचित नहीं किया, इस तरह, अधिनियम, 1956 की धारा 22 का स्पष्ट उल्लंघन हुआ। विद्वान विचारणीय न्यायालय ने यह भी निष्कर्ष दर्ज किया है कि प्रतिवादी क्र. 2 और 3 वास्तविक खरीदार नहीं हैं, क्योंकि विक्रय-पत्र के निष्पादन से पहले कोई सार्वजनिक नोटिस जारी नहीं किया गया था। वे यह भी साबित करने में विफल रहे हैं कि उन्होंने आरती मिश्रा और वादी के बीच चल रहे मुकदमे के तथ्य के बारे में ध्यान नहीं दिया है। इस साक्ष्य पर विचारण न्यायालय द्वारा विचार नहीं

किया गया है, जबकि वादी के दावे को नकारात्मक माना गया है, इसलिए, विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किया गया निष्कर्ष कि वादी द्वारा अधिनियम, 1956 की धारा 22 को लागू करने का कोई मामला गलत नहीं है और इस न्यायालय द्वारा इसे रद्द किया जाना चाहिए।

75. अधिनियम, 1956 की धारा 22, **पवित्र कुमार मैती बनाम श्यामली मन्ना एवं अन्य**[23] के मामले में कलकत्ता उच्च न्यायालय की खंडपीठ के समक्ष विचारार्थ आई, जिसमें पैराग्राफ 17, 18 एवं 20 में निम्नानुसार निर्णय दिया गया है:-

> "17. उक्त अधिनियम की धारा 22 की व्याख्या में यह अंतर किया जाना आवश्यक है कि अधिनियम की धारा 22 की उपधारा (1) में उल्लिखित शब्द 'हस्तांतरण का प्रस्ताव' को उपधारा (2) में निहित प्रावधान के साथ संयुक्त रूप से पढ़ा जाना चाहिए, और इसलिए, उक्त प्रावधान के दायरे में हस्तांतरण की घटना को लाने में विचार एक महत्वपूर्ण भूमिका निभाता है। हमारी राय में, अधिनियम की धारा 22 की उपधारा 1 और 2 विभिन्न संभावित परिस्थितियों पर विचार करती है और अधिमान्य अधिकार के अभिन्न पहलू को रद्द नहीं करती है। उप-धारा (1) ने अनुसूची के वर्ग-I में निर्दिष्ट वारिस के अधिकार को स्पष्ट किया है, ताकि वह दूसरे वारिस के हित को प्राप्त करने के लिए अधिमान्य अधिकार का आह्वान कर सके, जिसने संपत्ति या व्यवसाय में अपना हित तीसरे पक्ष को हस्तांतरित कर दिया है। उप-धारा (2) को ऐसे शेयर के अधिग्रहण के लिए परिणामी चरणों के रूप में देखा जा सकता है और यह उप-धारा (1) को नियंत्रित नहीं करता है। जिस क्षण हस्तांतरण हस्तांतरण की एक अच्छी तरह से मान्यता प्राप्त विधि द्वारा प्रभावित होता है, उप-धारा (2) के अनुसार, बाद में किए गए समझौते के आधार पर या उसके अभाव में न्यायालय द्वारा निर्धारित प्रतिफल के भुगतान पर ऐसे शेयर का अधिग्रहण आवश्यक है। "हस्तांतरण" का तत्व विलेख के निष्पादनकर्ता को उसके सभी अधिकारों से वंचित करता

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

[23] C.A.N. No. 11623 of 2017 in F.A.T 661 of 2017 (Decided on 08/04/2021)

है, जो प्राप्तकर्ता पर निहित हो गए थे, यह उपहार के माध्यम से हो सकता है जिसमें प्रतिफल शामिल नहीं है। प्राप्तकर्ता के ऐसे अधिकार को प्रतिफल के भुगतान के बिना नहीं लिया जा सकता है और ठीक इसी कारण से उप-धारा (2) को शामिल किया गया है। निहित अधिकार को केवल हस्तांतरण की अच्छी तरह से मान्यता प्राप्त विधि द्वारा ही वंचित किया जा सकता है। इस संबंध में एक काल्पनिक उदाहरण दिया जा सकता है जब 'ए' ने अपनी अचल संपत्ति 'बी' को प्रेम और स्नेह के कारण उपहार में दी। बी बदले में उक्त संपत्ति किसी अजनबी को बेचना चाहता था क्योंकि उपहार का ऐसा विलेख सशर्त नहीं है। वह प्रतिफल प्राप्त करने का हकदार है, हालांकि उन्होंने उपहार के माध्यम से अधिकार, शीर्षक और हित अर्जित किया है, जिसमें निश्चित रूप से प्रतिफल शामिल नहीं है ।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

18. उपरोक्त के आलोक में, धारा 2 की व्याख्या तब की जानी चाहिए जब न्यायालय किसी अजनबी को उपहार के माध्यम से ब्याज अर्जित करने वाली संपत्ति से वंचित करता है और ऐसा अधिकार अनुसूची के वर्ग-। में निर्दिष्ट वारिस को दिया जा रहा है। यह असंगत है जब सह-हिस्सेदार जिसने संपत्ति उपहार में दी और दानकर्ता जिसने संपत्ति प्राप्त की, वह किसी भी प्रतिफल का हकदार नहीं होगा यदि कानून के संचालन द्वारा संपत्ति को सह-हिस्सेदार को देने का निर्देश दिया जाता है या वारिस अनुसूची के वर्ग-। में निर्दिष्ट है। धारा 22 की उप-धारा (2) को जो उचित अर्थ दिया जा सकता है वह यह है कि जिस क्षण न्यायालय पाता है कि कोई वारिस उप-धारा (1) के तहत अधिमान्य अधिकार का हकदार है, किसी भी समझौते की अनुपस्थिति में, इस प्रकार निर्धारित प्रतिफल अजनबी खरीदार को मिल जाएगा। कोई अन्य व्याख्या प्रावधान को निरर्थक और निरर्थक बना देगी। 'हस्तांतरण' शब्द को व्यावहारिक अर्थ दिया जाना चाहिए और अधिनियम की धारा 22 की उप-धारा (2) में दिखाई देने वाले प्रतिफल के साथ संयोजन में नहीं। यदि हस्तांतरण

शब्द का कोई प्रतिबंधात्मक अर्थ दिया जाता है, तो यह अधिनियम की धारा 22 की उपधारा (1) में निहित प्रावधान की शरारत से बचने के लिए वारिस द्वारा उपहार के माध्यम से अपने अधिकार को त्यागने के लिए एक प्रीमियम होगा।

20. जहां तक संपन्न हस्तांतरण का संबंध है, हमें धारा 22 के तहत कोई प्रतिबंध नहीं लगता है, जो प्रस्तावित हस्तांतरण के मामले में इसकी प्रतिबंधित प्रयोज्यता रखता है, यदि हस्तांतरण उसके ज्ञान के बिना प्रभावित हुआ है, फिर भी वारिस अधिनियम की धारा 22 के तहत निहित अधिमान्य अधिकार का आह्वान करते हुए कार्यवाही जारी रख सकता है। इस प्रकार हम विचारणीय न्यायालय के फैसले को इस सीमा तक संशोधित करते हैं कि वादी के पास का(1) अनुसूची संपत्ति के संबंध में अधिमान्य अधिकार है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

76. अपीलकर्ता श्यामली मन्ना ने माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष विशेष अनुमति अपील सी क्र. 11609/2021 दायर की है, जिसे 16.08.20221 को निम्नानुसार देखते हुए खारिज कर दिया गया है:-

"उपर्युक्त तथ्यात्मक परिदृश्य के मद्देनजर, जहां स्पष्ट रूप से उपहार का प्रयास केवल हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम की धारा 22 की कठोरता से बचने के लिए एक बहाना है, हम कानून के प्रश्न को खुला छोड़ते हुए भारत के संविधान की धारा 136 के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने के इच्छुक नहीं हैं।"

77. अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि चूंकि वादी द्वारा बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए आवेदन प्रस्तुत नहीं किया गया है, इसलिए अधिनियम, 1956 की धारा 22 (2) को लागू करने की कोई गुंजाइश नहीं है, जो यह प्रावधान करती है कि मृतक की संपत्ति में कोई भी हित इस धारा के तहत स्थानांतरित किया जा सकता है, पक्षों के बीच किसी भी समझौते की अनुपस्थिति में, इस संबंध में आवेदन किए जाने पर अदालत द्वारा निर्धारित किया जाएगा, और यदि कोई व्यक्ति

हित हासिल करने का प्रस्ताव करता है, तो इसे निर्धारित प्रतिफल के लिए हासिल करने के लिए तैयार नहीं है, ऐसा व्यक्ति आवेदन की सभी लागतों या उससे संबंधित भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।

78. यह बिल्कुल स्पष्ट है कि प्रतिवादी क्र. 1 ने संपत्ति को स्वयं के मूल्यांकन पर 8 लाख रुपये पर बेचा है, जैसा कि विक्रय-विलेख से परिलक्षित होता है, इसलिए, वादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा विचारणीय न्यायालय के समक्ष यह तर्क दिया गया कि वह अधिनियम, 1956 की धारा 22 (2) के अनुपालन में 4 लाख रुपये का भुगतान करने के लिए तैयार है क्योंकि संपत्ति का मूल्यांकन प्रतिवादी क्र. 1 ने स्वयं किया था, जैसा कि विक्रय-विलेख में परिलक्षित होता है और उक्त लेनदेन मुकदमे के लंबित रहने के दौरान किया गया है, जिसमें बाजार मूल्य तय किया गया है, इसलिए, अपीलकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा उठाया गया तर्क कि विचारणीय न्यायालय द्वारा दर्ज किया गया निष्कर्ष कि अधिनियम, 1956 की धारा 22 के तहत दायर आवेदन अधिनियम, 1956 की धारा 22 (2) को प्रस्तुत न करने के मद्देनजर बनाए रखने योग्य नहीं है, गलत है और खारिज होने योग्य है। इसलिए, प्रतिवादी क्र. 2 और 3 द्वारा दायर अपील खारिज किये जाने योग्य है और वादी के कानूनी प्रतिनिधि द्वारा दायर क्रॉस अपील स्वीकार किये जाने योग्य है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

79. मूल वादी को अधिमान्य अधिकार से वंचित करने के मामले में विचारणीय न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को संशोधित किया गया है और यह माना गया है कि वादी के कानूनी प्रतिनिधि वाद संपत्ति पर अधिमान्य अधिकार प्राप्त करने के हकदार हैं।

80. चूंकि यह पुष्टि की गई है कि प्रतिवादी क्र. 2 और 3 वास्तविक खरीदार नहीं हैं और वादी के कानूनी प्रतिनिधि के पास वादग्रह पर अधिमान्य अधिकार है, इसलिए उन्हें प्रतिवादी क्र. 1 को 4 लाख रुपये का भुगतान करने का निर्देश दिया जाता है, जो बदले में उनके पक्ष में विक्रय-पत्र निष्पादित करेगा। प्रतिवादी क्र. 2 और 3 उनके द्वारा भुगतान की गई राशि की वसूली के लिए प्रतिवादी क्र. 1-आरती मिश्रा के खिलाफ आश्रय ले सकते हैं, जैसा कि विद्वान विचारणीय न्यायालय ने माना है।

तदनुसार, निर्णय और डिक्री पारित करते समय विचारणीय न्यायालय के निर्णय और डिक्री के इस भाग की पुष्टि की जाती है।

81. तदनुसार, प्रतिवादी क्र. 1 से 3 द्वारा दायर प्रथम अपील खारिज की जाती है और वादी के कानूनी प्रतिनिधियों द्वारा दायर क्रॉस अपील को स्वीकार की जाती है। व्यय के सम्बन्ध में कोई आदेश नहीं।

82. तदनुसार डिक्री तैयार की जाए ।

सही /-

(श्री नरेन्द्र कुमार व्यास)
(न्यायमूर्ति)

(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 व्यवहारिक प्रयोजनों हेतु **निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।**

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur