2025: CGHC: 56668
प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर
द्वितीय अपील क्रमांक 175 / 2014

1 – जेठियाबाई (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधिगण

2 – सुरेश, आत्मज सौनपत, आयु लगभग 47 वर्ष

3 – नरेश, आत्मज सौनपत, आयु लगभग 45 वर्ष

4 – दिनेश, आत्मज सौनपत, आयु लगभग 38 वर्ष

सभी निवासी: ग्राम– कठौतिया, तहसील नवागढ़, जिला बेमेतरा, छत्तीसगढ़।

5 – धनमत बाई (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधिगण

6 – निर्मला बाई, पति मोती साहू, आयु लगभग 40 वर्ष

अपीलार्थी क्रमांक 5 एवं 6 दोनों निवासी: प्रतापपुर, तहसील नवागढ़, व्यवहार एवं राजस्व जिला बेमेतरा, छत्तीसगढ़।

7 – सरोजनी बाई, पति तिजाऊ साहू, आयु लगभग 42 वर्ष, निवासी: धनौरा, तहसील एवं जिला कवर्धा, छत्तीसगढ़।

---- अपीलार्थीगण

विरुद्ध

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

1 – रामचरण, आत्मज नानकू, आयु लगभग 50 वर्ष

2 – जुगाबाई, पति नानकू, आयु लगभग 65 वर्ष

3 – बिंदुबाई, आत्मजा नानकू, आयु लगभग 40 वर्ष

4 – रामबाई (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधिगण

4.– (अ) किशोर चंद्राकर, आत्मज संग्राम, आयु लगभग 50 वर्ष

4.– (ब) लोकनाथ, आत्मज किशोर चंद्राकर, आयु लगभग 32 वर्ष

4 – (स) ताकेश्वर, आत्मज किशोर चंद्राकर, आयु लगभग 25 वर्ष

4 – (द) लल्ला, आत्मज किशोर चंद्राकर, आयु लगभग 21 वर्ष

5 – कालीबाई, आत्मजा नानकू, आयु लगभग 19 वर्ष

सभी निवासी: ग्राम– कठौतिया, तहसील एवं जिला बेमेतरा (छ.ग.)

6 – इंदुबाई, आत्मजा नानकू, आयु लगभग 44 वर्ष, निवासी: महली, तहसील एवं जिला मुंगेली, छत्तीसगढ़।

7 – गंगोत्री बाई, आत्मजा नानकू, आयु लगभग 47 वर्ष, निवासी: नवागांव, थाना कुंडा, तहसील एवं जिला मुंगेली, छत्तीसगढ़।

8 – छत्तीसगढ़ राज्य, मार्फत– कलेक्टर, बेमेतरा, छत्तीसगढ़।

---- प्रत्यर्थीगण

द्वितीय अपील क्रमांक 174 वर्ष 2014

1 – जेठियाबाई (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधिगण

2 – सुरेश, आत्मज सौनपत, आयु लगभग 47 वर्ष

3 – नरेश, आत्मज सौनपत, आयु लगभग 45 वर्ष

4 – दिनेश, आत्मज सौनपत, आयु लगभग 38 वर्ष

सभी निवासी: ग्राम– कठौतिया, तहसील नवागढ़, जिला बेमेतरा, छत्तीसगढ़।

5 – धनमत बाई (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधिगण

6 – निर्मला बाई, पति मोती साहू, आयु लगभग 40 वर्ष

अपीलार्थी क्रमांक 5 एवं 6 दोनों निवासी: प्रतापपुर, तहसील नवागढ़, व्यवहार एवं राजस्व जिला बेमेतरा, छत्तीसगढ़।

7 – सरोजनीबाई, पति तिजाऊ साहू, आयु लगभग 42 वर्ष, निवासी: धनौरा, तहसील एवं जिला कवर्धा, छत्तीसगढ़।

---- अपीलार्थीगण

विरुद्ध

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

1 – रामचरण, आत्मज नानकू, आयु लगभग 50 वर्ष

2 – जुगाबाई, पति नानकू, आयु लगभग 65 वर्ष

3 – बिंदुबाई, आत्मजा नानकू, आयु लगभग 40 वर्ष

4 – रामबाई (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधिगण

4.– (अ) किशोर चंद्राकर, आत्मज संग्राम, आयु लगभग 50 वर्ष

4.– (ब) लोकनाथ, आत्मज किशोर चंद्राकर, आयु लगभग 32 वर्ष

4 – (स) ताकेश्वर, आत्मज किशोर चंद्राकर, आयु लगभग 25 वर्ष

4 – (द) लल्ला, आत्मज किशोर चंद्राकर, आयु लगभग 21 वर्ष

5 – कालीबाई, आत्मजा नानकू, आयु लगभग 19 वर्ष

सभी निवासी: ग्राम– कठौतिया, तहसील एवं जिला बेमेतरा (छ.ग.)

6 – इंदुबाई, आत्मजा नानकू, आयु लगभग 44 वर्ष, निवासी: महली, तहसील एवं जिला मुंगेली, छत्तीसगढ़।

7 – गंगोत्री बाई, आत्मजा नानकू, आयु लगभग 47 वर्ष, निवासी: नवागांव, थाना कुंडा, तहसील एवं जिला मुंगेली, छत्तीसगढ़।

8 – छत्तीसगढ़ राज्य, मार्फत– कलेक्टर, बेमेतरा, छत्तीसगढ़।

---- प्रत्यर्थीगण

अपीलार्थीगण हेतु: श्री राम कुमार तिवारी, अधिवक्ता।
प्रत्यर्थीगण हेतु: श्री आलोक गुप्ता, अधिवक्ता।

राज्य हेतु: श्री अजय कुमरानी, पैनल अधिवक्ता।

माननीय न्यायमूर्ति श्री रविंद्र कुमार अग्रवाल
बोर्ड पर निर्णय

20.11.2025

1. यद्यपि ये दो द्वितीय अपीलें प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पृथक व्यवहारवादों में पारित दो भिन्न निर्णयों के विरुद्ध तय की गई दो अलग–अलग प्रथम अपीलों से उत्पन्न हुई हैं, तथापि, इन दोनों व्यवहारवादों की विषय–वस्तु एक और समान है और इसलिए, उन्हें इस संयुक्त निर्णय के माध्यम से एक साथ सुना और तय किया जा रहा है।

2. सुविधा की दृष्टि से, इन द्वितीय अपीलों में पक्षकारों की स्थिति वही ली जा रही है जैसी व्यवहारवादों में दर्शाई गई है।

3. द्वितीय अपील क्रमांक 174/2014 अपीलार्थी/वादी द्वारा जिला न्यायाधीश, बेमेतरा द्वारा सिविल अपील क्रमांक 28–A/2013 में पारित आक्षेपित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 12.02.2014 के विरुद्ध दायर की गई है, जो व्यवहार न्यायाधीश वर्ग–एक, बेमेतरा द्वारा व्यवहारवाद क्रमांक 96–A/1987 में पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 25.04.1988 से उत्पन्न हुई थी। व्यवहारवाद क्रमांक 96–A/1987 में वादी का व्यवहारवाद खारिज कर दिया गया था और वादी द्वारा दायर प्रथम अपील भी खारिज कर दी गई है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

4. द्वितीय अपील क्रमांक 175/2014 जिला न्यायाधीश, बेमेतरा द्वारा सिविल अपील क्रमांक 22–A/2013 में पारित आक्षेपित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 12.02.2014 से उत्पन्न हुई है, जो व्यवहार न्यायाधीश वर्ग–एक, बेमेतरा द्वारा व्यवहारवाद क्रमांक 100–A/1987 में पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 25.04.1988 से उत्पन्न हुई थी, जिसके द्वारा वादी (व्यवहारवाद क्रमांक 96–A/1987 में प्रतिवादी क्रमांक 1) द्वारा दायर व्यवहारवाद डिक्रीत किया गया था और प्रतिवादियों (व्यवहारवाद क्रमांक 96–A/1987 में वादीगण) द्वारा दायर प्रथम अपील खारिज कर दी गई है।

5. इस न्यायालय द्वारा दिनांक 28.03.2023 को इन दोनों अपीलों को विधि के निम्नलिखित सारवान प्रश्नों पर सुनवाई हेतु स्वीकार किया गया था:

> "1. क्या साक्ष्य अधिनियम की धारा 90 एवं 91 के प्रावधानों के आलोक में, जो मौखिक साक्ष्य की ग्राह्यता को वर्जित करते हैं, अधीनस्थ न्यायालयों के निष्कर्ष विधि की दृष्टि में विपरीत और अवैध हैं?

2. क्या अपीलार्थीगण यह सिद्ध करने में सफल रहे हैं कि दिनांक 13.06.1969 का विक्रय विलेख ऋण के विरुद्ध प्रतिभूति के रूप में निष्पादित किया गया था? "

6. इन दोनों वादों की विषय–वस्तु संक्षेप में यह है कि सौनपत नामक व्यक्ति, जो ग्राम कठौतिया, तहसील बेमेतरा, जिला दुर्ग में स्थित भूमि खसरा क्रमांक 208/2, रकबा 50 डेसीमल का स्वामी था, उसने दिनांक 13.06.1969 को कुल 800/– रुपये के प्रतिफल के बदले नानकू नामक व्यक्ति के पक्ष में एक पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित किया था। सौनपत का यह दावा है कि उक्त संव्यवहार पूर्ण विक्रय नहीं था, बल्कि उसके द्वारा लिए गए ऋण के बदले एक नाममात्र का विक्रय था और वाद भूमि का आधिपत्य नानकू को कभी नहीं सौंपा गया था। अतः सौनपत उक्त खसरा क्रमांक 208/2, रकबा 50 डेसीमल की भूमि पर स्वत्व की घोषणा और स्थायी व्यादेश की मांग कर रहा है। नानकू का भी यह दावा है कि उक्त विक्रय विलेख के आधार पर वह वाद भूमि खसरा क्रमांक 208/2, रकबा 50 डेसीमल का स्वत्वधारी और अधिपत्यधारी है, और वह भी वाद संपत्ति पर स्थायी व्यादेश की मांग कर रहा है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

7. प्रारंभ में, दिनांक 15.02.1983 को सौनपत ने ग्राम कठौतिया स्थित वाद भूमि खसरा क्रमांक 208/2, रकबा 50 डेसीमल पर स्वत्व की घोषणा और स्थायी व्यादेश हेतु एक व्यवहारवाद, व्यवहारवाद क्रमांक 12–A/1983 (जो बाद में पुनरक्रमांकित होकर व्यवहारवाद क्रमांक 96–A/1987 हुआ) संस्थित किया। वैकल्पिक रूप से उसने यह प्रार्थना की कि यदि वह वाद भूमि के आधिपत्य में नहीं पाया जाता है, तो उसे भूमि का आधिपत्य दिलाया जाए। वादी सौनपत द्वारा वादपत्र में यह अभिवचन दिया गया कि उसके पास ग्राम कठौतिया में 5 एकड़ भूमि थी। वर्ष 1969 में अकाल के समय वादी को धन की आवश्यकता थी, तब उसने प्रतिवादी क्रमांक 1–नानकू से 800/– रुपये उधार लिए थे क्योंकि वह साहूकारी का व्यवसाय करता था। उसने वादी सौनपत को उक्त राशि उधार दी थी, किंतु इसके पुनर्भुगतान और ब्याज के बदले उसने दिनांक 13.06.1969 को अपने पक्ष में एक पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करवा लिया। उस समय वाद भूमि की बाजार दर 2000/– रुपये से कम नहीं थी और वादी सौनपत ने कभी भी वाद भूमि का आधिपत्य प्रतिवादी क्रमांक 1–नानकू को नहीं सौंपा था। वर्ष 1980 में जब उसने प्रतिवादी क्रमांक 1–नानकू को राशि लौटाने का प्रयास किया, तो उसने भुगतान स्वीकार करने से इनकार कर दिया और सूचित किया कि उसने राजस्व अभिलेखों में अपना नाम नामांतरण कराने की कार्यवाही शुरू कर दी है। दिनांक 01.12.1981 को नायब तहसीलदार, बेमेतरा ने प्रतिवादी क्रमांक 1–नानकू के पक्ष में नामांतरण का आदेश पारित किया, जिसे उसने

अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), बेमेतरा के समक्ष चुनौती दी, जिसे भी खारिज कर दिया गया। उसने यह अभिवचन दिया कि दिनांक 13.06.1969 का विक्रय विलेख केवल एक नाममात्र का विक्रय विलेख है और प्रतिवादी क्रमांक 1–नानकू के पक्ष में कोई स्वत्व हस्तांतरित नहीं हुआ है, और इसलिए उसने उपरोक्त सहायता की मांग करते हुए वाद दायर किया।

8. प्रतिवादी क्रमांक 1–नानकू ने वादी के वाद का विरोध किया और दिनांक 19.07.1983 को अपना लिखित कथन प्रस्तुत किया। उसने वादपत्र के अभिवचनों का खंडन किया और यह अभिवचन दिया कि वादी सौनपत ने उससे कभी कोई ऋण नहीं मांगा था और न ही उसने उसे कोई राशि उधार दी थी। वादी सौनपत ने खसरा क्रमांक 208/2, रकबा 50 डेसीमल की भूमि कुल 800/– रुपये के प्रतिफल में बेची थी और विक्रय विलेख के पंजीकरण की तिथि से ही उसका आधिपत्य सौंप दिया था और वह तब से आधिपत्य में है। प्रतिवादी क्रमांक 1 ने वाद भूमि को तत्कालीन प्रचलित बाजार दर के अनुसार खरीदा था और पूर्ण विक्रय प्रतिफल विक्रेता को भुगतान कर दिया गया था। समय बीतने के साथ, राज्य सरकार द्वारा एक नहर का निर्माण किया गया जिसके बाद उक्त भूमि का मूल्य बढ़ गया और केवल प्रतिवादी क्रमांक 1 की संपत्ति हड़पने के उद्देश्य से वादी ने यह दावा करते हुए वाद दायर किया है कि दिनांक 13.06.1969 का विक्रय विलेख एक नाममात्र का विक्रय है। वादी का वाद परिसीमा द्वारा वर्जित है क्योंकि उसने समय सीमा के भीतर वाद दायर नहीं किया और उसने विक्रय विलेख को निरस्त करने या उसे शून्य घोषित करने हेतु कभी चुनौती नहीं दी। उसने यह भी अभिवचन दिया कि वादी सौनपत द्वारा उठाई गई आपत्ति को नायब तहसीलदार, बेमेतरा ने खारिज कर दिया था और उसकी अपील को भी अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), बेमेतरा द्वारा खारिज कर दिया गया है, किंतु उसने उक्त आदेशों को किसी भी अपील में चुनौती नहीं दी है और प्रतिवादी क्रमांक 1–नानकू का नाम उसके स्वत्व विलेख दिनांक 13.06.1969 के आधार पर राजस्व अभिलेखों में नामांतरित हो चुका है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

9. प्रतिवादी क्रमांक 1–नानकू (व्यवहारवाद क्रमांक 96–A/1987 में) ने दिनांक 16.09.1983 को एक पृथक वाद, व्यवहारवाद क्रमांक 6–A/1983 (जो बाद में क्रमांकित होकर इसके पश्चात व्यवहारवाद क्रमांक 100–A/1987 के रूप में संदर्भित है) ग्राम कठौतिया स्थित वाद भूमि खसरा क्रमांक 208/2 रकबा 50 डेसीमल पर स्वत्व की घोषणा, स्थायी व्यादेश और वैकल्पिक रूप से आधिपत्य के लिए संस्थित किया, यदि वाद भूमि पर उसका आधिपत्य नहीं पाया जाता है। उसने अंतःकालीन लाभ का भी दावा किया। वादी नानकू (व्यवहारवाद क्रमांक 100–A/1987 में) द्वारा यह अभिवचन दिया गया है कि उसने प्रतिवादी क्रमांक 1 सौनपत से दिनांक 13.06.1969 को पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से कुल

800/– रुपये के प्रतिफल में वाद भूमि खसरा क्रमांक 208/2 रकबा 50 डेसीमल खरीदी थी और इसके क्रय के पश्चात, वह उस पर काबिज हो गया और निरंतर वाद भूमि पर कृषि कार्य कर रहा है। वादी नानकू का नाम नायब तहसीलदार बेमेतरा द्वारा दिनांक 01.12.1981 को पारित आदेश के माध्यम से नामांतरित भी किया गया है। अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) बेमेतरा के समक्ष प्रतिवादी सौनपत द्वारा दायर अपील भी आदेश दिनांक 25.05.1982 के माध्यम से खारिज कर दी गई है। प्रतिवादी सौनपत वादी के आधिपत्य में बाधा उत्पन्न कर रहा था और उसने जबरन वादी की फसल काट ली, जिसकी रिपोर्ट उसने दिनांक 14.11.1981 और 24.11.1982 को थाना नवागढ़ में की थी, हालांकि उसे सक्षम न्यायालय की शरण लेने की सलाह दी गई थी। उसने यह भी अभिवचन दिया है कि दिनांक 13.06.1969 का विक्रय विलेख एक वास्तविक विक्रय है और यह ऋण के पुनर्भुगतान की किसी प्रतिभूति के बदले निष्पादित नहीं किया गया है। उसने यह भी अभिवचन दिया कि समय बीतने के साथ वाद भूमि का मूल्य बढ़ गया है और इसलिए प्रतिवादी सौनपत ने, वाद भूमि को हड़पने के उद्देश्य से, बाद में यह विचारोपरान्त प्रयास किया कि यह ऋण राशि के पुनर्भुगतान के बदले एक नाममात्र का विक्रय है। उसने 4000/– रुपये के अंतःकालीन लाभ का भी दावा किया और शेष दावे का त्याग कर दिया।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

10. व्यवहारवाद क्रमांक 100–A/1987 में, प्रतिवादी सौनपत (व्यवहारवाद क्रमांक 96–A/1987 में वादी) ने अपना लिखित कथन प्रस्तुत किया, वादपत्र के अभिवचनों का खंडन किया और यह निवेदन किया कि दिनांक 13.06.1969 का विक्रय विलेख केवल ऋण के पुनर्भुगतान के बदले निष्पादित एक नाममात्र का विक्रय है और वाद भूमि का आधिपत्य कथित क्रेता को कभी नहीं सौंपा गया था। वह निरंतर वाद भूमि पर कृषि कार्य कर रहा है और प्रतिवर्ष फसल प्राप्त कर रहा है। उसने वर्ष 1969 में वादी नानकू से 800/– रुपये उधार लिए थे, उस समय ग्राम कठौतिया में अकाल पड़ा था। उस परिस्थिति में, उसने दिनांक 13.06.1969 को एक विलेख निष्पादित किया था और वह वास्तविक विक्रय नहीं, बल्कि एक नाममात्र का विक्रय था। वर्ष 1980 में जब प्रतिवादी सौनपत ऋण की राशि वापस करने के लिए वादी के पास गया, तो उसने उसे स्वीकार करने से इनकार कर दिया और वाद भूमि पर स्वत्व का दावा किया और तब पक्षकारों के मध्य विवाद उत्पन्न हुआ।

उपरोक्त व्यवहारवादों में दोनों पक्षकारों के संबंधित अभिवचनों के आधार पर, विचारण न्यायालय ने निम्नलिखित वाद–प्रश्न विरचित किए:

सिविल वाद संख्या 100–A/1987–

क्र.	वाद प्रश्न	निष्कर्ष
1.अ.	क्या दिनांक 13–6–69 को वास्तविक तौर पर वादी ने प्रतिवादी से वाद भूमिक्रय करते इस पर आधिपत्य प्राप्त करते क्रय दिनांक से काबिज है?	हां
ब.	क्या प्रतिवादी ने वादी से 800/– रु. कर्ज लिया था और उसकी सुरक्षा के लिए प्रतिवादी के रूप में भूमि का बरायनामा विक्रय पत्र वादी के पक्ष में लिखा गया था?	नहीं
2.अ.	क्या प्रतिवादी ने वादी की बोयी फसल को अवैध रूप से वर्ष 1980–81–82, 82–83 में काट लिया?	हां
ब.	क्या वादी इस फसल के संबंध में वाद पत्र की कंडिका 6 में उल्लेख अनुसार 4000/– रु. नुकसानी पाने का अधिकारी है?	हां, 3000/– रु. पाने का अधिकारी है।
स.	सहायता एवं वाद व्यय	पद क्रमांक २० के अनुसार आज्ञप्ति दी गयी है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

सिविल वाद संख्या 96–A/1987

क्र.	वाद प्रश्न	निष्कर्ष
1	क्या वादी ने प्रतिवादी को 800/– रु. नकद कर्ज दिनांक 10–6–69 को दिया था?	नहीं
2	क्या वादी से प्रतिवादी ने 10–6–69 को ही विक्रय पत्र लिखाया, वह उसी उपरोक्त कर्ज की सुरक्षा के लिए लिखाया था	नहीं

क्र.	वाद प्रश्न	निष्कर्ष
	अतः वह विक्रय पत्र न होकर बरायनामा है?	
	अथवा	
अ.	क्या वादी ने प्रतिवादी के पक्ष में उक्त विक्रय पत्र द्वारा भूमि सही में बेची थी और वह विक्रय पत्र ही लिखाया?	हां
3	क्या वाद ग्रस्त भूमि पर वादी का ही लगातार 69 के बाद से 12 वर्षों से अधिक आधिपत्य रहा है अतः प्रतिवादी को कोई हक नहीं मिलता?	नहीं
	अथवा	
	क्या प्रतिवादी ही काबिज है?	स्पष्ट प्रमाणित नहीं
4	क्या वादी ऋण मुक्त हो चुका है?	नहीं
5	क्या वादी का दावा समय अवधि द्वारा बाधित है?	नहीं
6	क्या वादी के पास मात्र 5 एकड़ भूमि है?	नहीं
	अथवा	
	क्या वादी के पास सीमांत कृषक की परिभाषा से अधिक 15 एकड़ भूमि है?	ज्यादा है, परिभाषा से अधिक जमीन है
7	क्या प्रतिवादी साहुकार है?	नहीं
8	अनुतोष एवं व्यय	वाद निरस्त किया

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

क्र.	वाद प्रश्न	निष्कर्ष
		गया

12. चूंकि दोनों व्यवहारवाद एक ही न्यायालय में और एक ही विषय–वस्तु के संबंध में दायर किए गए थे, अतः आदेश दिनांक 29.03.1985 के माध्यम से दोनों वादों को समेकित कर दिया गया और दोनों वादों की कार्यवाही एक साथ संचालित की गई। पक्षकारों के साक्ष्य भी एक ही व्यवहारवाद में दर्ज किए गए और उन्हें दूसरे व्यवहारवाद का भी हिस्सा बनाया गया। साक्षियों के कथन पत्र पर पृष्ठांकन के अनुसार, पक्षकारों के साक्ष्य व्यवहारवाद क्रमांक 100–A/1987 में दर्ज किए गए थे और पक्षकारों की स्थिति भी उनके व्यवहारवाद क्रमांक के अनुसार ही दर्शाई गई है।

13. अपने–अपने दावों को सिद्ध करने के लिए, वादी नानकू (व्यवहारवाद क्रमांक 100–A/1987 में) ने वादी साक्षी वा.सा.– 1 चैतू, वा.सा.– 2 इतवारी, वा.सा.– 3 नानकू, वा.सा.– 4 मोहित का परीक्षण कराया और प्रतिवादी सौनपत ने स्वयं का प्रतिवादी साक्षी–1 के रूप में तथा रामनाथ का प्रतिवादी साक्षी–2 के रूप में परीक्षण कराया। व्यवहारवाद क्रमांक 96–A/1987 में, सौनपत का वा.सा.– 1 के रूप में, रामनाथ का वा.सा.– 2 के रूप में परीक्षण किया गया और प्रतिवादियों की ओर से प्रतिवादी साक्षी–1 चैतू, प्रतिवादी साक्षी–2 इतवारी, प्रतिवादी साक्षी–3 नानकू और प्रतिवादी साक्षी–4 मोहित का परीक्षण किया गया।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

14. व्यवहारवाद क्रमांक 100–A/1987 में, वादी नानकू ने दस्तावेज प्रदर्श पी/1 (अनुविभागीय अधिकारी बेमेतरा द्वारा पारित आदेश दिनांक 26.02.1985), प्रदर्श पी/2 (अनुविभागीय अधिकारी बेमेतरा द्वारा पारित आदेश दिनांक 25.05.1982), प्रदर्श पी/3 (नायब तहसीलदार बेमेतरा द्वारा पारित आदेश दिनांक 01.12.1981), प्रदर्श पी/4 (बी–1 किस्तबंदी जिसमें वादी नानकू का नाम नामांतरित था) और प्रदर्श पी/5 (खसरा पांचसाला) पर भरोसा किया। प्रतिवादी सौनपत ने दस्तावेज प्रदर्श डी/1 (जो नानकू द्वारा नंदराम के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 03.05.1974 है), प्रदर्श डी/2 (खसरा पांचसाला), प्रदर्श डी/3 (एक रामनाथ द्वारा रामजी के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 10.06.1980) पर भरोसा किया।

15. व्यवहारवाद क्रमांक 96–A/1987 में, वादी सौनपत ने दस्तावेज प्रदर्श पी/1 (जो अनुविभागीय अधिकारी बेमेतरा द्वारा पारित आदेश दिनांक 30.11.1985 है), प्रदर्श पी/2

(अनुविभागीय अधिकारी बेमेतरा द्वारा पारित आदेश दिनांक 25.05.1982), प्रदर्श पी/3 (नायब तहसीलदार बेमेतरा द्वारा पारित आदेश दिनांक 01.12.1981), प्रदर्श पी/4 (बी–1 किस्तबंदी) और प्रदर्श पी/5 (खसरा पांचसाला) पर भरोसा किया। प्रतिवादी नानकू ने विक्रय विलेख प्रदर्श डी/1 (दिनांक 03.05.1974 जो नानकू द्वारा नंदराम के पक्ष में निष्पादित किया गया था), प्रदर्श डी/2 (खसरा पांचसाला) और प्रदर्श डी/3 (रामनाथ द्वारा रामजी के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 10.06.1980) पर भरोसा किया।

16. संबंधित पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों के उचित मूल्यांकन के पश्चात, विचारण न्यायालय ने व्यवहारवाद क्रमांक 96–A/1987 को खारिज कर दिया और व्यवहारवाद क्रमांक 100–A/1987 को यह धारित करते हुए डिक्रीत किया कि दिनांक 13.06.1969 का विलेख सौनपत द्वारा नानकू के पक्ष में निष्पादित एक वास्तविक विक्रय विलेख है और यह कोई नाममात्र का विक्रय नहीं था। साथ ही, नानकू वर्ष 1980–81 से वास्तविक आधिपत्य प्राप्त होने तक 1000/– रुपये प्रति वर्ष की दर से अंतःकालीन लाभ के साथ वाद भूमि का आधिपत्य प्राप्त करने का भी हकदार है। वादी सौनपत (व्यवहारवाद क्रमांक 96–A/1987 में) ने विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को दो अलग–अलग सिविल अपीलों, सिविल अपील क्रमांक 22–A/2013 और 28–A/2013 में चुनौती दी थी। प्रथम अपील के लंबित रहने के दौरान सौनपत की मृत्यु हो गई और दिनांक 08.08.2013 को उसके विधिक प्रतिनिधियों, अर्थात वर्तमान अपीलार्थीगण को प्रतिस्थापित किया गया। प्रथम अपीलीय न्यायालय के समक्ष अपीलार्थीगण द्वारा दायर दोनों प्रथम अपीलें निर्णय एवं डिक्री दिनांक 12.02.2014 के माध्यम से खारिज कर दी गईं। अतः ये दो द्वितीय अपीलें प्रस्तुत हैं।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

17. अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता श्री राम कुमार तिवारी ने निवेदन किया कि पक्षकारों के बीच दिनांक 13.06.1969 का संव्यवहार केवल एक नाममात्र का विक्रय है और विलेख ऋण की प्रतिभूति के रूप में निष्पादित किया गया था। आधिपत्य कभी भी नानकू को नहीं सौंपा गया था। संव्यवहार की प्रकृति और पक्षकारों के आशय के संबंध में मौखिक साक्ष्य पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत किए जा सकते हैं और जैसा कि भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 91 के तहत प्रावधानित है, यह ग्राह्य है। यद्यपि दिनांक 13.06.1969 के विलेख में कोई पृष्ठांकन नहीं है, किंतु पक्षकारों का आचरण अत्यंत प्रासंगिक है कि आधिपत्य नहीं सौंपा गया था और नानकू ने 12–13 वर्षों की लंबी अवधि तक अपना नाम नामांतरित नहीं कराया और उसने केवल वर्ष 1980–81 में अपने नाम के नामांतरण हेतु आवेदन किया। दस्तावेज प्रदर्श डी/2 (व्यवहारवाद क्रमांक 100–A/1987 में) वर्ष 1979–80 से 1981–82 का खसरा पांचसाला है जिसमें वादी

सौनपत का आधिपत्य दर्ज है। उन्होंने यह भी तर्क दिया कि नानकू ने यह साबित करने के लिए मूल विक्रय विलेख प्रस्तुत नहीं किया था कि यह एक पूर्ण विक्रय था और उसकी अनुपस्थिति में, संव्यवहार को वास्तविक नहीं माना जा सकता और न ही इसे स्वत्व हस्तांतरित करने के आशय से किया गया विक्रय कहा जा सकता है। इसलिए, वादी सौनपत द्वारा दायर वाद के साथ–साथ वादी नानकू द्वारा दायर प्रति–वाद में विचारण न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय और डिक्री निरस्त किए जाने योग्य हैं।

18. इसके विपरीत, प्रत्यर्थी क्रमांक 1 से 7 की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री आलोक गुप्ता ने निवेदन किया कि वादी सौनपत ने दिनांक 13.06.1969 को विक्रय विलेख निष्पादित किया था और यह नानकू के पक्ष में स्वत्व हस्तांतरित करने के लिए एक पूर्ण विक्रय था। वादी सौनपत ने नानकू के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख को कभी चुनौती नहीं दी थी और वह उसके आधिपत्य में नहीं है। नामांतरण की कार्यवाही में तहसीलदार के साथ–साथ अनुविभागीय अधिकारी ने भी यह धारित किया है कि विक्रय विलेख नानकू के पक्ष में निष्पादित किया गया था और उसके क्रेता को आधिपत्य भी सौंप दिया गया था। अपने विस्तृत आदेश द्वारा, नायब तहसीलदार, बेमेतरा ने दिनांक 01.12.1981 को नामांतरण का आदेश पारित किया है जिसमें पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों पर चर्चा की गई और यह पाया गया कि यह वाद संपत्ति पर स्वत्व के हस्तांतरण हेतु एक पूर्ण विक्रय है। दिनांक 13.06.1969 के विक्रय विलेख में ऐसी कोई शर्त अंतर्विष्ट नहीं है कि इसे ऋण के पुनर्भुगतान के बदले निष्पादित किया गया था या इसमें ऋण के पुनर्भुगतान की कोई शर्त है। उन्होंने आगे यह भी निवेदन किया कि जैसा कि संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 58(ग) के तहत प्रावधानित है, बंधक या किसी ऋण संव्यवहार की ऋण राशि के संबंध में आवश्यक पृष्ठांकन उसी विलेख में अंतर्विष्ट होना चाहिए था और भले ही कथित विक्रय विलेख के साथ–साथ पृथक रूप से कोई अन्य विलेख निष्पादित किया गया हो, उसे यह मानने के लिए संज्ञान में नहीं लिया जा सकता कि यह एक ऋण संव्यवहार था और संपत्ति बंधक रखी गई थी तथा ऋण राशि की प्रतिभूति के बदले विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था। वादी सौनपत द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य से यह स्पष्ट रूप से सिद्ध हो गया है कि प्रतिवादी नानकू वाद भूमि के आधिपत्य में है, हालांकि, वादी सौनपत ने बाधा उत्पन्न की और उसकी फसल ले ली जिसे प्रतिवादी नानकू ने उपजाया था, जिसके लिए उसने पुलिस में शिकायत भी दर्ज कराई थी। विचारण न्यायालय के साथ–साथ प्रथम अपीलीय न्यायालय ने भी वाद भूमि के आधिपत्य और अंतःकालीन लाभ हेतु डिक्री प्रदान की है, जिसमें कोई विपरीतता या अवैधता नहीं है और इन अपीलों में कोई गुणदोष नहीं है तथा वे खारिज किए जाने योग्य हैं।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

19. मैंने पक्षकारों के अधिवक्ताओं को सुना, उनके परस्पर विरोधी तर्कों पर विचार किया और विचारण न्यायालय के अभिलेख का अवलोकन किया।

20. जहाँ तक विधि के सारवान प्रश्न क्रमांक 1 का संबंध है—कि क्या साक्ष्य अधिनियम की धारा 90 एवं 91 के प्रावधानों के आलोक में, जो मौखिक साक्ष्य की ग्राह्यता को वर्जित करते हैं, अधीनस्थ न्यायालयों के निष्कर्ष विधि की दृष्टि में विपरीत और अवैध हैं—इस न्यायालय ने अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्यों का परीक्षण किया। साक्ष्य अधिनियम की धारा 90 तीस वर्ष पुराने दस्तावेजों के बारे में उपधारणा का प्रावधान करती है। साक्ष्य अधिनियम की धारा 90 का संज्ञान लेना आवश्यक है, जो इस प्रकार है:

> "90. जहाँ कि कोई ऐसा दस्तावेज, जिसका तीस वर्ष पुराना होना तात्पर्यित या सिद्ध है, ऐसी अभिरक्षा से पेश किया जाता है जिसे न्यायालय उस विशिष्ट प्रकरण में उचित समझता है, वहाँ न्यायालय यह उपधारणा कर सकेगा कि उस दस्तावेज पर का हस्ताक्षर और उसका हर अन्य भाग, जिसका किसी विशिष्ट व्यक्ति की हस्तलिपि में होना तात्पर्यित है, उस व्यक्ति की हस्तलिपि में है, और निष्पादित या अनुप्रमाणित दस्तावेज की दशा में यह कि वह उन व्यक्तियों द्वारा सम्यक रूप से निष्पादित और अनुप्रमाणित किया गया था जिनके द्वारा उसका निष्पादित और अनुप्रमाणित होना तात्पर्यित है।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

21. संपूर्ण अभिलेख के अवलोकन से यह प्रतीत नहीं होता है कि किसी भी पक्षकार ने कथित तौर पर दिनांक 13.06.1969 को निष्पादित विक्रय विलेख दाखिल किया है। साक्ष्य अधिनियम की धारा 90 यह प्रावधान करती है कि जहाँ कोई दस्तावेज जिसका तीस वर्ष पुराना होना तात्पर्यित या सिद्ध है, उस व्यक्ति की अभिरक्षा से पेश किया जाता है जिसके पास वह स्वाभाविक रूप से होता, वहाँ न्यायालय यह उपधारणा कर सकेगा कि उस दस्तावेज के हस्ताक्षर और उसके प्रत्येक अन्य भाग को उन व्यक्तियों द्वारा सम्यक रूप से निष्पादित और अनुप्रमाणित किया गया था जिनके द्वारा उसका निष्पादित और अनुप्रमाणित होना तात्पर्यित है। अभिलेख में ऐसे किसी विलेख के अभाव में, किसी भी पक्षकार के पक्ष में कोई उपधारणा नहीं की जा सकती। हालांकि, संव्यवहार की शुद्धता और वास्तविकता पर अभिलेख पर उपलब्ध अन्य साक्ष्यों द्वारा विचार किया जा सकता है।

22. साक्ष्य अधिनियम की धारा 91 दस्तावेजी साक्ष्य द्वारा मौखिक साक्ष्य के अपवर्जन से संबंधित है, हालांकि इसके कुछ अपवाद भी हैं। अधिनियम की धारा 91 को यहाँ पुनरुद्धृत किया गया है, जो इस प्रकार है:

> "91. दस्तावेजों के रूप में लिपिबद्ध संविदाओं, अनुदानों तथा संपत्ति के अन्य व्ययनों के निबंधनों का साक्ष्य— जब कि किसी संविदा के या किसी अनुदान के या संपत्ति के किसी अन्य व्ययन के निबंधन दस्तावेज के रूप में लिपिबद्ध कर दिए गए हों, तथा उन सभी दशाओं में, जिनमें कि विधि द्वारा किसी विषय का दस्तावेज के रूप में लिपिबद्ध किया जाना अपेक्षित हो, ऐसी संविदा, अनुदान या संपत्ति के अन्य व्ययन के निबंधनों के या ऐसे विषय के प्रमाण में स्वयं उस दस्तावेज के या उसकी अंतर्वस्तु के द्वितीयक साक्ष्य के सिवाय, उन दशाओं में जिनमें कि द्वितीयक साक्ष्य इसके पूर्व अंतर्विष्ट उपबंधों के अधीन ग्राह्य है, कोई भी साक्ष्य नहीं दिया जाएगा।"

23. विवादास्पद पक्षकार वाद संपत्ति पर अपने प्रतिद्वंद्वी स्वत्व का दावा कर रहे हैं और दिनांक 13.06.1969 का कथित विलेख इस विवाद के घेरे में है कि क्या यह एक पूर्ण विक्रय था या यह ऋण के पुनर्भुगतान की प्रतिभूति के बदले निष्पादित विक्रय विलेख था। यद्यपि दिनांक 13.06.1969 का विलेख किसी भी पक्षकार द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है, किंतु इस न्यायालय ने आदेश दिनांक 08.07.2025 के माध्यम से पक्षकारों को संबंधित विक्रय विलेख की प्रमाणित प्रतिलिपि प्रस्तुत करने का निर्देश दिया था, जिसे प्रत्यर्थीगण द्वारा दिनांक 08.10.2025 को दाखिल किया गया है। दिनांक 13.06.1969 के विक्रय विलेख की अंतर्वस्तु के अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि विक्रेता सौनपत, आत्मज चैतराम ने क्रेता नानकू, आत्मज गोपाल के पक्ष में ग्राम कठौतिया स्थित भूमि खसरा क्रमांक 208/2, रकबा 50 डेसीमल के संबंध में कुल 800/– रुपये के प्रतिफल के लिए विक्रय विलेख निष्पादित किया था और विक्रय विलेख में यह उल्लेख है कि यह स्वत्व के हस्तांतरण के संबंध में एक विक्रय विलेख है और क्रेता को आधिपत्य भी सौंप दिया गया था। विक्रय विलेख में ऐसा कोई पृष्ठांकन (endorsement) नहीं है कि यह ऋण का संव्यवहार था या ऋण के पुनर्भुगतान के बदले निष्पादित किया गया था। प्रश्न यह होगा कि क्या वादी सौनपत यह दिखाने के लिए साक्ष्य देने का हकदार नहीं था कि विक्रय विलेख को क्रियान्वित करने का आशय नहीं था और संव्यवहार की वास्तविक प्रकृति केवल एक ऋण की थी। लिखित कथन में प्रतिवादी नानकू यह अभिवचन देता है कि यह 800/– रुपये के विक्रय प्रतिफल के बदले एक वास्तविक विक्रय था। वादी सौनपत द्वारा उठाया गया तर्क यह दर्शाता है कि विक्रय विलेख बनावटी (fictitious) था और उक्त विक्रय विलेख के तहत किसी भी तरह से संपत्ति में कोई हित प्रतिवादी नानकू को हस्तांतरित नहीं हुआ था। अतः, इस न्यायालय की राय में, पक्षकारों के आशय को दर्शाने के लिए, वादी सौनपत यह दिखाने के लिए साक्ष्य देने का

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

हकदार था कि विक्रय विलेख पर कभी भी अमल करने की सहमति नहीं हुई थी। यदि पक्षकारों के बीच यह शर्त थी कि संव्यवहार को या तो तुरंत लागू किया जाएगा या इसे प्रारंभतः (ab–initio) क्रियान्वित नहीं किया जाएगा, तो ऐसे तर्क के समर्थन में मौखिक साक्ष्य दिया जा सकता है। यदि दस्तावेज़ इस स्पष्ट आशय के साथ हस्ताक्षरित किया गया है कि यह कोई करार नहीं होना चाहिए, तो दूसरा पक्ष उन लोगों पर दस्तावेज़ को करार के रूप में थोपने का हकदार नहीं है जो दस्तावेज़ निष्पादित करते हैं। यह सत्य है कि साक्ष्य अधिनियम की धारा 91 के तहत जब किसी संव्यवहार की शर्तों को लिपिबद्ध कर दिया जाता है, तो अनुबंध के बाद जो कुछ भी घटित हुआ उसके संबंध में बाह्य साक्ष्य शर्तों को सुनिश्चित करने के लिए ग्राह्य नहीं है और किसी भी लिखित लिखत के पक्षकारों के बीच उसकी शर्तों के खंडन, परिवर्तन, जोड़ने या घटाने के प्रयोजनों के लिए कोई भी मौखिक कथन ग्राह्य नहीं है। यदि दस्तावेज़ में प्रयुक्त भाषा संदिग्ध है, तो बाह्य साक्ष्य की ग्राह्यता या अन्यथा का प्रश्न साक्ष्य अधिनियम की धारा 93 से 98 के प्रावधानों द्वारा विनियमित होगा। यदि किसी दस्तावेज़ की वैधता को अधिक्षेपित किया जाता है, तो न्यायालय पक्षकारों की कागजी अभिव्यक्ति के रूप में वर्णित बातों से बाध्य नहीं है और उनके बीच संव्यवहार की वास्तविक प्रकृति की जांच करने से वर्जित नहीं है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

24. तुलसी एवं अन्य विरुद्ध चंद्रिका प्रसाद एवं अन्य, 2006 (8) एस सी सी 322 में, माननीय उच्चतम न्यायालय ने अपने निर्णय के कंडिका 20 में निम्नानुसार धारित किया है:

> "साक्ष्य अधिनियम की धारा 91 मुख्य रूप से किसी लेख की अंतर्वस्तु को स्वयं लेख के अलावा अन्य तरीके से सिद्ध करने का निषेध करती है और केवल 'सर्वोत्तम साक्ष्य का नियम' निर्धारित करती है। हालांकि, यह पक्षकारों को ऐसे प्रकरण में साक्ष्य प्रस्तुत करने से नहीं रोकती है, जहाँ विलेख की अलग तरह से व्याख्या की जा सकती हो, यह दिखाने के लिए कि उन्होंने उसे कैसे समझा था।"

25. जब इस न्यायालय ने वास्तविक आशय को दर्शाने के लिए पक्षकारों द्वारा दिए गए मौखिक साक्ष्य का परीक्षण किया कि क्या उक्त संव्यवहार एक पूर्ण विक्रय था या ऋण के पुनर्भुगतान के बदले विक्रय था, तो यह पाया गया कि दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने समवर्ती रूप से यह धारित किया है कि संबंधित संव्यवहार एक पूर्ण विक्रय है न कि ऋण राशि के पुनर्भुगतान के बदले निष्पादित नाममात्र का विक्रय विलेख।

26. सौनपत, वा.सा.– 1 (व्यवहारवाद क्रमांक 96–A/1987 में) ने हालांकि यह कहा है कि उसने प्रतिवादी नानकू से 800/– रुपये उधार लिए थे और इस शर्त के साथ वाद भूमि गिरवी

रखी थी कि वह उधार ली गई राशि पर ब्याज का भुगतान करेगा और उसने हर साल उस पर कृषि की और फसल प्राप्त की। नानकू ने वहां कभी फसल नहीं दिखाई। वह स्वीकार करता है कि वह राजस्व न्यायालयों में हार गया और कंडिका 7 में वह स्वीकार करता है कि राजस्व न्यायालयों में उसने यह नहीं कहा था कि उसने प्रतिवादी नानकू के पास वाद भूमि गिरवी रखी थी और यह वास्तविक विक्रय नहीं था। वह यह भी कहता है कि उसके पास उधार ली गई राशि पर ब्याज के भुगतान की कोई रसीद नहीं है।

27. वा.सा.– 2, रामनाथ (व्यवहारवाद क्रमांक 96–A/1987 में) हालांकि ऋण के संबंध में अपनी स्वयं की भूमि के समान संव्यवहार का साक्षी है, तथापि, उसे वादी सौनपत के संव्यवहार के बारे में जानकारी नहीं थी। वह वादी और प्रतिवादी के बीच वर्ष 1969 के संव्यवहार के बारे में नहीं जानता था। वह इस बात का साक्षी है कि वादी सौनपत का आधिपत्य है और वह वाद भूमि पर खेती कर रहा है।

28. प्रतिवादी साक्षी प्रतिवादी साक्षी–3, नानकू (व्यवहारवाद क्रमांक 96–A/1987 में) ने अपने साक्ष्य में कथन किया है कि क्रय के पश्चात वह वाद भूमि के आधिपत्य में आ गया और तहसीलदार द्वारा अपना नाम नामांतरित करा लिया। उसने नामांतरण आदेश प्रदर्श पी/1 को सिद्ध किया। उसने यह भी कहा कि वह वाद भूमि के आधिपत्य में है और प्रतिवर्ष उस पर खेती कर रहा है। उसने यह भी बताया कि पिछले 4–5 वर्षों से वादी सौनपत उसके (नानकू के) द्वारा उपजाई गई फसल ले जा रहा था। प्रतिपरीक्षण में उसने कहा कि उसने मूल विक्रय विलेख अपने अधिवक्ता को सौंप दिया था, किंतु उसे यह ज्ञात नहीं था कि उन्होंने इसे प्रकरण में प्रस्तुत किया या नहीं। वह स्वीकार करता है कि विलेख वर्ष 1969 का है। उक्त विलेख पूर्ण विक्रय है और यह ऋण राशि के पुनर्भुगतान के बदले निष्पादित विलेख नहीं है। वह स्वीकार करता है कि राजस्व अभिलेखों में उसका नाम नामांतरित होने के बाद जब उसका पुत्र वाद भूमि की फसल काटने गया था, तब वादी सौनपत ने आपत्ति की और विवाद किया। उसके पुत्र ने सौनपत और उसके परिवार के सदस्यों के विरुद्ध एक आपराधिक शिकायत दर्ज कराई थी।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

29. प्रतिवादी साक्षी प्रतिवादी साक्षी–4, मोहित (व्यवहारवाद क्रमांक 96–A/1987 में) दिनांक 13.06.1969 को नानकू के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख का साक्षी है। उसने सिद्ध किया कि सौनपत ने वाद भूमि नानकू को बेची थी और विलेख पंजीकृत किया गया था। क्रय के पश्चात नानकू खरीदी गई भूमि पर खेती कर रहा है।

30. प्रतिवादी साक्षी प्रतिवादी साक्षी–1, चैतू और प्रतिवादी साक्षी–2, इतवारी (व्यवहारवाद क्रमांक 96–A/1987 में) वाद भूमि से फसल प्राप्त करने के संबंध में साक्षी हैं। हालांकि, उनके

आत्म–हितैषी कथनों के अतिरिक्त, प्रतिवादी नानकू द्वारा वाद भूमि से फसल प्राप्त करने के संबंध में कोई अन्य दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है।

31. यद्यपि पक्षकारों ने संव्यवहार की प्रकृति और वाद भूमि पर अपने आधिपत्य के संबंध में मौखिक साक्ष्य प्रस्तुत किए हैं, तथापि, यह न्यायालय ऐसा कोई पर्याप्त कारण नहीं पाता जिससे यह माना जा सके कि वादी सौनपत ने वाद भूमि पर अपना विधिपूर्ण आधिपत्य सिद्ध कर दिया है। जब कथित संव्यवहार एक पूर्ण विक्रय पाया जाता है और आधिपत्य भी क्रेता को सौंप दिया गया था, तो संभावनाओं की प्रबलता के आधार पर यह धारित किया जा सकता है कि प्रतिवादी नानकू दिनांक 13.06.1969 के विक्रय विलेख के आधार पर वाद भूमि के आधिपत्य में है, हालांकि, वादी सौनपत बिना किसी कानूनी प्राधिकार के वाद भूमि पर फसल काटकर व्यवधान उत्पन्न कर रहा है। प्रतिवादी नानकू द्वारा की गई इस स्वीकारोक्ति से कि वादी सौनपत 4–5 वर्षों से फसल काट रहा है, विचारण न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँचा है कि वर्ष 1980 से वादी सौनपत वाद भूमि के आधिपत्य में है।

32. प्रथम अपीलीय न्यायालय ने भी समवर्ती रूप से यह धारित किया है कि प्रतिवादी नानकू दिनांक 13.06.1969 के विक्रय विलेख के आधार पर वाद भूमि के आधिपत्य में था, हालांकि, प्रतिवादी नानकू की इस स्वीकारोक्ति के आलोक में कि वादी सौनपत 4–5 वर्षों से फसल काट रहा है और उसने पुलिस में शिकायत भी की थी, तथा दस्तावेज प्रदर्श डी/2, वर्ष 1979–80 से 1981–82 के खसरा पांचसाला और प्रदर्श पी/5, वर्ष 1985–86 के खसरा पांचसाला की प्रविष्टियों के आलोक में, सौनपत का आधिपत्य राजस्व अभिलेख में भी दर्ज है और पक्षकारों द्वारा दिए गए मौखिक साक्ष्य के परिप्रेक्ष्य में, यह माना जा सकता है कि सौनपत वाद भूमि के आधिपत्य में है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

33. जहाँ तक विधि के दूसरे सारवान प्रश्न का संबंध है—कि क्या अपीलार्थीगण यह सिद्ध करने में सफल रहे हैं कि दिनांक 13.06.1969 का विक्रय विलेख ऋण के विरुद्ध प्रतिभूति के रूप में निष्पादित किया गया था—दिनांक 13.06.1969 के विक्रय विलेख की प्रति के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि विलेख में ऐसा कोई पृष्ठांकन नहीं है कि इसे ऋण के पुनर्भुगतान के बदले निष्पादित किया गया था, अपितु, विक्रय विलेख का पाठ स्पष्ट रूप से यह निर्धारित करता है कि यह एक पूर्ण विक्रय विलेख था।

34. संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 58(ग) "सशर्त विक्रय द्वारा बंधक" को परिभाषित करती है, जो इस प्रकार है:

> "58. (ग) सशर्त विक्रय द्वारा बंधक— जहाँ कि बंधककर्ता बंधक–
> संपत्ति को इस शर्त पर प्रकटतः बेच देता है कि—

> अमुक तारीख को बंधक–धन के संदाय में व्यतिक्रम होने पर वह विक्रय आत्यंतिक हो जाएगा, अथवा
>
> इस शर्त पर कि ऐसा संदाय किए जाने पर वह विक्रय शून्य हो जाएगा, अथवा
>
> इस शर्त पर कि ऐसा संदाय किए जाने पर क्रेता उस संपत्ति को विक्रेता को अंतरित कर देगा,
>
> वहाँ ऐसा संव्यवहार सशर्त विक्रय द्वारा बंधक कहलाता है और ऐसा बंधकदार सशर्त विक्रय द्वारा बंधकदार कहलाता है:
>
> परंतु यह तब जबकि ऐसा कोई भी संव्यवहार बंधक नहीं समझा जाएगा जब तक कि वह शर्त उस दस्तावेज में ही अंतर्विष्ट न हो जो विक्रय करता है या जिसका विक्रय करना तात्पर्यित है।"

35. इस परंतुक का प्रभाव यह है कि विक्रय के किसी भी दस्तावेज को तब तक बंधक के रूप में नहीं माना जा सकता जब तक कि विक्रय प्रभावी करने वाले दस्तावेज में ही उस आशय का कोई उल्लेख न हो। इसका संपूर्ण उद्देश्य उस स्थिति में प्रस्तुत किए जाने वाले मौखिक साक्ष्य को वर्जित करना है जब ऐसी शर्त किसी पृथक दस्तावेज में अंतर्विष्ट हो। अतः, यदि विक्रय प्रभावी करने वाले दस्तावेज में विक्रय को बंधक में परिवर्तित करने के संबंध में कोई शर्त नहीं है और ऐसी शर्त किसी पृथक दस्तावेज में अंतर्विष्ट है, तो ऐसी स्थिति में कानूनन इस बात की जांच करने और बाह्य साक्ष्य लेने की अनुमति नहीं है कि जो दस्तावेज प्रकट रूप से आत्यंतिक विक्रय प्रतीत होता है, वह वास्तव में एक बंधक है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

36. प्रश्न यह है कि क्या प्रदर्श डी–1 में निहित उपरोक्त संव्यवहार, जो विक्रय की प्रकृति का है, सशर्त विक्रय द्वारा बंधक है या यह एक आत्यंतिक विक्रय है?

37. विचारार्थ प्रस्तुत यह प्रश्न अब अनिर्धारित नहीं रह गया है और माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा आधिकारिक रूप से अधिनिर्णित किया जा चुका है, जिसे यहाँ उपयोगी और लाभप्रद रूप में संदर्भित किया जा सकता है। उच्चतम न्यायालय ने "चुनचुन झा बनाम इबादत अली एवं अन्य", एआईआर 1954 एससी 345 के प्रकरण में, कंडिका 5 में निम्नानुसार प्रश्न प्रस्तुत करते हुए प्रकरण पर विचार किया था:

> "(5) यह प्रश्न कि क्या कोई दिया गया संव्यवहार सशर्त विक्रय द्वारा बंधक है या पुनर्खरीद की शर्त के साथ आत्यंतिक विक्रय है, एक जटिल प्रश्न है जो अनिवार्य रूप से कठिनाई और मुकदमेबाजी को जन्म देता है। इस बिंदु पर अनेक निर्णय हैं और कुछ उच्च न्यायालयों में उन्हें संकलित

और विश्लेषित करने में काफी परिश्रम किया गया है। हमारा मानना है कि यह एक निष्फल कार्य है क्योंकि शायद ही कभी दो दस्तावेजों को समान शब्दों में व्यक्त किया जाता है और जब आनुषंगिक परिस्थितियों पर विचार करना आवश्यक होता है, तो इसके साथ आने वाले अपरिमेय चर एक प्रकरण की तुलना दूसरे प्रकरण से करना असंभव बना देते हैं। प्रत्येक प्रकरण का निर्णय उसके स्वयं के तथ्यों पर होना चाहिए। परंतु कुछ व्यापक सिद्धांत बने हुए हैं।"

38. विचारार्थ प्रस्तुत प्रश्न का उत्तर माननीय न्यायमूर्तिगण द्वारा कंडिका 9 और 13 में निम्नानुसार दिया गया था:

"(9) वह दस्तावेज जिससे हमारा संबंध है (प्रदर्श ए), निम्नलिखित निबंधनों में है और हमारा पहला कर्तव्य प्रयुक्त भाषा का अर्थान्वयन करना और यह देखना है कि क्या यह संदिग्ध है। (हमने अर्थान्वयन की सुविधा के लिए दस्तावेज को कंडिकाओं में विभाजित किया है और अनावश्यक शब्दों को हटा दिया है।)

(1) "दिनांक 6 मई 1927 के एक पंजीकृत रेहन बांड (सादा बंधक) के तहत ब्याज सहित 634 रुपये का मूलधन हमारे, निष्पादनकर्तागण द्वारा न्यायोचित रूप से देय है... अब हमें धारा 40 (बिहार काश्तकारी अधिनियम) के तहत वाद की लागत को पूरा करने के लिए 65–6–0 रुपये और चाहिए।"

(2) "और वर्तमान में कोई अन्य रास्ता नहीं दिखता है, बल्कि उपरोक्त बांड के तहत रेहन (सादा बंधक) पर दी गई संपत्ति को बेचे बिना पैसे की व्यवस्था करना असंभव और कठिन लगता है।"

(3) "इसलिए, हम निष्पादनकर्तागण घोषित करते हैं कि हमने... नीचे वर्णित संपत्तियों को 700 रुपये की उचित और न्यायोचित कीमत पर (नीचे दी गई) शर्त पर बेचा और विक्रय किया है..."

(4) "कि हमने उक्त क्रेता के पक्ष में उपरोक्त बांड के तहत देय प्रतिफल राशि के विरुद्ध 634–10–0 रुपये समायोजित किए और उक्त क्रेता से

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

65–6–0 रुपये नकद प्राप्त किए। इस प्रकार पूरी प्रतिफल राशि उक्त क्रेता से वसूल कर ली गई।"

(5) "और हमने उक्त क्रेता को नीचे वर्णित विक्रय की गई संपत्ति के आधिपत्य और अधिभोग में रख दिया और उसे अपने स्थान पर आत्यंतिक स्वामी बना दिया।"

(6) "यदि हम, निष्पादनकर्तागण, दो वर्ष के भीतर उक्त क्रेता को प्रतिफल राशि वापस कर देंगे... तो इस संलग्न सशर्त विक्रय विलेख के तहत विक्रय की गई संपत्ति हमारे, निष्पादनकर्तागण के अनन्य आधिपत्य और अधिभोग में वापस आ जाएगी।"

(7) "यदि हम उक्त राशि का भुगतान नहीं करते हैं, तो उक्त क्रेता पीढ़ी–दर–पीढ़ी उस पर काबिज और अधिभोगी रहेगा, और वह उसकी उपज का उपभोग करेगा।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(8) "विक्रय की गई संपत्ति और प्रतिफल राशि के संबंध में हम निष्पादनकर्तागण का न तो कोई आक्षेप है और न ही होगा। यदि कदाचित हम ऐसा करते हैं तो उसे न्यायालय में शून्य और प्रभावहीन माना जाएगा।"

(9) "और हम यह भी घोषित करते हैं कि विक्रय की गई संपत्ति हर तरह से दोषरहित है और यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई दोष पाया जाता है जिसके कारण उक्त क्रेता को इस सशर्त विक्रय विलेख के तहत बेची गई संपत्ति के एक हिस्से या पूरी संपत्ति से बेदखल कर दिया जाता है और उसे हानि या क्षति का भुगतान करना पड़ता है, तो उस स्थिति में हम, निष्पादनकर्तागण,

(अ) उक्त क्रेता के विरुद्ध आधिपत्य के संबंध में मुकदमा चलाने के उत्तरदायी होंगे; या

(ब) हम पूरी प्रतिफल राशि के साथ हानि और क्षति तथा इस विलेख के निष्पादन की तारीख से वसूली की तारीख तक हमारे व्यक्तिगत और अन्य संपत्तियों से 2 रुपये प्रति सैकड़ा प्रति माह की दर से ब्याज का भुगतान करेंगे;

(स) और हम उक्त क्रेता या उसके वारिसों और प्रतिनिधियों के विरुद्ध क्रेता के आधिपत्य की अवधि के लिए विक्रय की गई संपत्ति की उपज का दावा नहीं करेंगे।"

(10) "इसलिए हमने निष्पादनकर्तागण ने यह सशर्त विक्रय विलेख निष्पादित किया है ताकि यह भविष्य में काम आ सके।"

(13) अब हम शर्तों की ओर मुड़ते हैं। वर्तमान प्रयोजन हेतु प्रासंगिक शर्तें खंड (6) एवं (7) में अंतर्विष्ट हैं। दोनों ही संदिग्ध हैं, किंतु हम पहले ही कह चुके हैं कि उचित अर्थान्वयन के अनुसार खंड (6) का अर्थ यह है कि यदि दो वर्ष के भीतर धनराशि का भुगतान कर दिया जाता है, तो आधिपत्य निष्पादनकर्तागण को वापस मिल जाएगा, जिसके परिणामस्वरूप वह स्वत्व, जो पहले से ही उनमें निहित है, उन्हीं के पास बना रहेगा। इसका आवश्यक परिणाम यह है कि प्रकट विक्रय शून्य हो जाता है। इसी प्रकार, खंड (7), यद्यपि जटिल रूप से शब्दबद्ध है, इसका केवल यही अर्थ हो सकता है कि यदि धनराशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तो विक्रय आत्यंतिक हो जाएगा। ये प्रयुक्त वास्तविक शब्द नहीं हैं, किंतु हमारी राय में, जब दस्तावेज़ को समग्र रूप से पढ़ा जाता है, तो उनके अर्थ का यह एक उचित अर्थान्वयन है। यदि उनका यही अर्थ है, जैसा कि हमारा मानना है, तो यह मामला पूर्णतः धारा 58(ग) के दायरे में आता है।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

39. चुनचुन झा (पूर्वोक्त) में दिए गए निर्णय का अनुसरण माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा 'श्रीनिवासैया बनाम एच.आर. चन्नाबसप्पा (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधिगण एवं अन्य', (2017) 12 एस सी सी 821 के प्रकरण में किया गया है।

40. इसी प्रकार, 'धर्मजीत शंकर शिंदे एवं अन्य बनाम राजाराम श्रीपाद जोशी (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधिगण एवं अन्य', (2019) 8 एस सी सी 401 के प्रकरण में माननीय उच्चतम न्यायालय ने संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 58(ग) में अंतर्विष्ट प्रावधानों पर विचार किया है और यह धारित किया है कि केवल पुनर्हस्तांतरण की शर्त के साथ विक्रय, बंधक नहीं है। यह आगे धारित किया गया कि यदि विक्रय और पुनर्खरीद का करार पृथक दस्तावेजों में अंतर्विष्ट हैं, तो वह संव्यवहार 'सशर्त विक्रय द्वारा बंधक' नहीं हो सकता, भले ही वे दस्तावेज समकालीन रूप से निष्पादित किए गए हों। यह आगे धारित किया गया कि एकल दस्तावेज के प्रकरण में, दस्तावेज के वास्तविक स्वरूप का निर्धारण विलेख के प्रावधानों से, आनुषंगिक परिस्थितियों और पक्षकारों के आशय के आलोक में किया जाना चाहिए।

41. धर्मजीत शंकर शिंदे एवं अन्य (पूर्वोक्त) के प्रकरण में उच्चतम न्यायालय के उक्त निर्णय का अनुमोदन के साथ अनुसरण उच्चतम न्यायालय द्वारा 'सोपान (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधिगण बनाम सैयद नबी', (2019) 7 एस सी सी 635 के प्रकरण में किया गया है।

42. 'प्रकाश (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधिगण बनाम जी. आराध्या एवं अन्य', 2023 एस सी सी ऑनलाइन एस सी 1025 के प्रकरण में, माननीय उच्चतम न्यायालय ने कंडिका 29 से 31 में निम्नानुसार धारित किया है:

> "29. 1882 के अधिनियम की धारा 58(ग) के दायरे पर इसके कंडिका 27 से 33 में विस्तार से विचार किया गया था, जिन्हें नीचे उद्धृत किया गया है:
>
> '27. उक्त प्रावधान का मात्र अवलोकन स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि सशर्त विक्रय द्वारा बंधक को एक ही दस्तावेज द्वारा साक्ष्यांकित किया जाना चाहिए, जबकि पुनर्हस्तांतरण की शर्त के साथ विक्रय को एक से अधिक दस्तावेजों द्वारा साक्ष्यांकित किया जा सकता है। पुनर्हस्तांतरण की शर्त के साथ विक्रय, बंधक नहीं है। यह कोई आंशिक हस्तांतरण नहीं है। ऐसे हस्तांतरण के कारण सभी अधिकार हस्तांतरित हो जाते हैं और क्रेता (अर्थात विक्रेता) के पास केवल एक व्यक्तिगत अधिकार सुरक्षित रहता है, और ऐसा व्यक्तिगत अधिकार तब तक खो जाएगा, जब तक कि उसका प्रयोग निर्धारित समय के भीतर न किया जाए।
>
> 28.पंडित चुनचुन झा बनाम शेख इबादत अली [(1955) 1 एससीआर 174 : एआईआर 1954 एससी 345] में इस न्यायालय ने स्पष्ट रूप से धारित किया: (एससीआर पृ. 177) "हमारा मानना है कि यह एक निष्फल कार्य है क्योंकि शायद ही कभी दो दस्तावेजों को समान शब्दों में व्यक्त किया जाता है और जब आनुषंगिक परिस्थितियों पर विचार करना आवश्यक होता है, तो इसके साथ आने वाले अपरिमेय चर एक प्रकरण की तुलना दूसरे प्रकरण से करना असंभव बना देते हैं। प्रत्येक का निर्णय उसके स्वयं के तथ्यों पर होना चाहिए।"
>
> 29.पुनः मुशीर मोहम्मद खान बनाम साजेदा बानो [(2000) 3 एस सी सी 536] में इस न्यायालय ने संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 58(ग) का अर्थान्वयन करते हुए अपनी राय दी: (एस सी सी पृ. 541–42,

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

कंडिका 9) "9. इस खंड में परंतुक को 1929 के अधिनियम 20 द्वारा जोड़ा गया था ताकि इस प्रश्न पर निर्णयों के विरोधाभास को शांत किया जा सके कि क्या शर्तें, विशेष रूप से एक पृथक दस्तावेज में अंतर्विष्ट पुनर्हस्तांतरण से संबंधित शर्त को, यह पता लगाने में संज्ञान में लिया जा सकता है कि क्या मुख्य विलेख द्वारा बंधक बनाने का आशय था। विधायिका ने यह अधिनियमित किया कि किसी संव्यवहार को तब तक बंधक नहीं माना जाएगा जब तक कि पुनर्हस्तांतरण की शर्त उस दस्तावेज में अंतर्विष्ट न हो जो विक्रय करना तात्पर्यित है।"

30.चुनचुन झा [(1955) 1 एससीआर 174 : एआईआर 1954 एससी 345] का संदर्भ देते हुए यह धारित किया गया था: (एस सी सी पृ. 544, कंडिका 14) "14. ऊपर निर्धारित सिद्धांतों को लागू करते हुए, दोनों दस्तावेजों को एक साथ पढ़ने पर वे 'बंधक' गठित नहीं करेंगे क्योंकि पुनर्खरीद की शर्त उसी दस्तावेज में अंतर्विष्ट नहीं है जिसके द्वारा संपत्ति बेची गई थी। धारा 58 के खंड (ग) का परंतुक वर्तमान प्रकरण में भी प्रभावी होगा और पक्षकारों के बीच के संव्यवहार को 'सशर्त विक्रय द्वारा बंधक' नहीं माना जा सकता है।'"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

31. उमाबाई बनाम नीलकंठ धोंडीबा चव्हाण [(2005) 6 एस सी सी 243], जिसमें हममें से एक पक्षकार थे, इस न्यायालय ने यह धारित किया:

"21. सशर्त विक्रय द्वारा बंधक और पुनर्खरीद की शर्त के साथ विक्रय के बीच एक सुस्पष्ट अंतर विद्यमान है। बंधक में ऋण बना रहता है और मोचन का अधिकार ऋणी के पास सुरक्षित रहता है; किंतु पुनर्खरीद की शर्त के साथ विक्रय कोई ऋण लेने और देने की व्यवस्था नहीं है। इसमें कोई ऋण अस्तित्व में नहीं रहता और उसके द्वारा मोचन का कोई अधिकार सुरक्षित नहीं रखा जाता है। विक्रय का करार केवल एक वैयक्तिक अधिकार प्रदान करता है जिसे विलेख की शर्तों के अनुसार और सहमत समय पर ही कड़ाई से लागू किया जा सकता है। हालांकि, धारा 58(ग) के साथ संलग्न परंतुक यह स्पष्ट करता है कि यदि पुनर्हस्तांतरण की शर्त उस दस्तावेज़ में अंतर्विष्ट नहीं है जो

विक्रय को प्रभावी बनाता है या जिसका विक्रय करना तात्पर्यित है, तो संव्यवहार को बंधक नहीं माना जाएगा। (देखें: पंडित चुनचुन झा बनाम शेख इबादत अली [(1955) 1 एससीआर 174 : ए आई आर 1954 एस सी 345], भास्कर वामन जोशी बनाम नारायण रामबिलास अग्रवाल [(1960) 2 एससीआर 117 : ए आई आर 1960 एस सी 301], के. सिम्रथमुल बनाम एस. नंजालिंगैया गौडर [1962 सप्लीमेंट्री (3) एससीआर 476 : ए आई आर 1963 एस सी 1182], मुशीर मोहम्मद खान [(2000) 3 एस सी सी 536] और तंबोली रामनलाल मोतीलाल [तंबोली रामनलाल मोतीलाल बनाम घांची चिमनलाल केशवलाल, 1993 सप्लीमेंट्री (1) एस सी सी 295])।"

32. उच्च न्यायालय ने इंदिरा कौर बनाम शिव लाल कपूर [(1988) 2 एस सी सी 488 : ए आई आर 1988 एस सी 1074] पर भरोसा किया। उसमें न्यायालय ने उसमें वर्णित कारकों पर विचार किया, विशेष रूप से संपत्ति के हस्तांतरण हेतु 10 वर्ष की लंबी निर्धारित अवधि और क्रेता को 10 वर्षों तक अपने अधिकार, स्वत्व और हित को बेचने तथा अलग करने से प्रतिबंधित किया गया था। विक्रेता को 80 रुपये प्रति माह के भुगतान पर किराएदार के रूप में संपत्ति पर काबिज रहने की अनुमति दी गई थी। उसके पक्ष में नामांतरण का कोई आदेश पारित नहीं किया गया था। यह धारित किया गया था:

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

"6. ... वर्तमान प्रकरण में, पक्षकारों के वास्तविक आशय के संबंध में संव्यवहार बंधक का संव्यवहार था या नहीं, इस प्रश्न से संबंधित चर्चा के दौरान रेखांकित किए गए तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, यह मानना कठिन होगा कि प्रतिवादी द्वारा वादी के पक्ष में निष्पादित विक्रय का करार एक 'रियायत' के रूप में था। यह एक व्यवहार–कुशल व्यवसायी प्रतिवादी द्वारा किया गया संव्यवहार था और विचाराधीन दस्तावेजों को कानून के प्रासंगिक प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए विधिक शब्दावली में सावधानीपूर्वक तैयार किया गया है। यह संव्यवहार प्रतिवादी की संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 58(ग) के प्रति जागरूकता को भी प्रकट करता है, जैसा कि

इस तथ्य से स्पष्ट है कि पुनर्हस्तांतरण खंड स्वयं विक्रय विलेख में अंतर्विष्ट नहीं है। विक्रय के करार में विक्रय के संव्यवहार का कोई संदर्भ नहीं दिया गया है, यद्यपि इसे समकालीन रूप से निष्पादित किया गया है। प्रतिवादी, जिसने वादी को लगभग 13.5 प्रतिशत ब्याज के बराबर किराए के भुगतान पर आधिपत्य में रहने की अनुमति दी थी और स्पष्ट रूप से प्रकरण के सभी पहलुओं से अवगत था, उसने रियायत के रूप में कोई रियायत या करार निष्पादित नहीं किया होगा। करार स्पष्ट रूप से इसलिए निष्पादित किया गया था क्योंकि वादी तब तक विक्रय विलेख निष्पादित नहीं करता जब तक कि वादी को दस वर्षों के भीतर विनिर्दिष्ट पालन लागू करने में सक्षम बनाने के लिए एक समकालीन दस्तावेज़ द्वारा विक्रय का करार भी निष्पादित नहीं किया जाता। इसलिए, यह प्रतिवादी द्वारा खुली आँखों से किया गया एक संव्यवहार था और इसमें कोई रियायत देने का प्रश्न ही नहीं था।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

33. वर्तमान प्रकरण में, जैसा कि पूर्व में उल्लेख किया गया है, हस्तांतरण पूर्ण है और आंशिक नहीं है, ऐसी कोई शर्त नहीं रखी गई है कि अपीलार्थी संपत्ति का हस्तांतरण नहीं कर सकता। इतना ही नहीं, अपीलार्थी को भूमि का आधिपत्य सौंपा गया था और उसका नाम भी नामांतरित किया गया था।"

30. निर्णय के उपरोक्त कंडिकाओं के अवलोकन से पता चलता है कि 1929 के अधिनियम संख्या 20 के माध्यम से अधिनियम की धारा 58(ग) में परंतुक जोड़ा गया था, ताकि इस मुद्दे पर विरोधाभासी निर्णयों को समाप्त किया जा सके। एक नकारात्मक विधिक कल्पना जोड़ी गई थी कि किसी संव्यवहार को तब तक बंधक नहीं माना जाएगा जब तक कि पुनर्हस्तांतरण की शर्त उस दस्तावेज़ में अंतर्विष्ट न हो जो विक्रय को प्रभावी करना तात्पर्यित है।

31. इस न्यायालय का उमाबाई बनाम नीलकंठ धोंडीबा चव्हाण, (2005) 6 एस सी सी 243 वाला निर्णय, जिसे संदर्भित किया गया है, सशर्त विक्रय द्वारा बंधक और पुनर्खरीद की शर्त के साथ विक्रय के बीच के अंतर को परिभाषित करता है। बंधक में ऋण बना रहता है और मोचन का अधिकार ऋणी के पास रहता है; किंतु पुनर्खरीद की

शर्त के साथ विक्रय कोई उधार लेने और देने की व्यवस्था नहीं है। 1882 के अधिनियम की धारा 58(ग) के परंतुक को उपरोक्त निर्णय में यह धारित करने के लिए संदर्भित किया गया था कि यदि पुनर्हस्तांतरण की शर्त उस दस्तावेज़ में अंतर्विष्ट नहीं है जो विक्रय को प्रभावी बनाता है या जिसका विक्रय करना तात्पर्यित है, तो संव्यवहार को बंधक नहीं माना जाएगा। इस न्यायालय का रामलाल (पूर्वोक्त) का निर्णय, जिस पर अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने भरोसा किया था, उसे बिश्वनाथ प्रसाद (पूर्वोक्त) के प्रकरण के कंडिका 34 और 35 में विशेष रूप से विचारित और विभेदित किया गया था, जिन्हें नीचे उद्धृत किया गया है:

34. रामलाल बनाम फगुआ में इस न्यायालय ने, उसमें विद्यमान विशिष्ट तथ्यगत स्थिति को ध्यान में रखते हुए, यह विचार व्यक्त किया: (एस सी सी पृ. 173, कंडिका 18)

> "18. हमारी राय में, संपत्ति को पुनः हस्तांतरित करने का करार स्वतः ही इस निष्कर्ष पर नहीं ले जाएगा कि विक्रय नाममात्र का है; और प्रतिवादी क्रमांक 8 के रुख को देखते हुए, तथा इस तथ्य को भी देखते हुए कि 700/– रुपये मूल्य की संपत्ति को तथाकथित रूप से 400/– रुपये में बेचा गया है, हमारी यह सुविचारित राय है कि दिनांक 01–12–1965 के विक्रय विलेख ने प्रतिवादी क्रमांक 8 को कोई स्वत्व हस्तांतरित नहीं किया। निर्णयों की एक लंबी श्रृंखला द्वारा यह अच्छी तरह से स्थापित है कि विक्रेता, क्रेता को उससे बेहतर स्वत्व हस्तांतरित नहीं कर सकता जो स्वयं उसके पास है।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

35. तथ्य के रूप में, उसमें यह धारित किया गया था कि विचाराधीन विक्रय विलेख वास्तविक विक्रय विलेख नहीं था, बल्कि प्रतिभूति के रूप में था। इसके अतिरिक्त, उस प्रकरण में प्रतिवादी ने स्पष्ट रूप से स्वीकार किया था कि वादी ने ऋण लिया था। उसी स्थिति में, संव्यवहार को बंधक माना गया था। इसके अलावा, अन्य परिस्थितियाँ भी थीं जिनके कारण न्यायालय उक्त निष्कर्ष पर पहुँचा। इसलिए, उक्त निर्णय वर्तमान प्रकरण में लागू नहीं हो सकता।

43. वर्तमान प्रकरण के तथ्यों पर लौटते हुए और संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 58(ग) के परंतुक के आलोक में, तथा दिनांक 13.06.1969 के विक्रय विलेख के पाठ के

परीक्षण से यह स्पष्ट होता है कि दस्तावेज़ एक आत्यंतिक विक्रय के रूप में प्रकट होता है और इसमें विक्रय को बंधक के रूप में मानने की कोई शर्त अंतर्विष्ट नहीं है। मौखिक साक्ष्य के आधार पर संव्यवहार को बंधक नहीं माना जा सकता और उक्त विलेख में ऐसे किसी करार का कोई समावेश नहीं है। अतः, विचाराधीन संव्यवहार को, संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 58(ग) के परंतुक में वर्णित समावेश के अभाव में, बंधक नहीं माना जा सकता और इसे एक पूर्ण विक्रय धारित किया जाता है। ऐसा कोई अन्य दस्तावेज़ नहीं है जो यह निर्धारित या प्रकट करता हो कि यह पुनर्खरीद का करार था या विक्रेता ने क्रेता से निर्धारित समय के भीतर संपत्ति को पुनर्विक्रय करने का अनुरोध किया था। हालांकि, पर्याप्त समय बीतने के बावजूद, वादी सौनपत ने दिनांक 13.06.1969 के विलेख को चुनौती नहीं दी और उसने संपत्ति पर केवल स्वत्व का दावा किया, जबकि वह जानता था कि प्रतिवादी नानकू द्वारा वाद भूमि के संबंध में एक विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था।

44. विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 31 यह प्रावधान करती है कि विलोपन का आदेश दिया जा सकता है; और यदि कोई दस्तावेज़ निष्पादित किया गया है और उक्त दस्तावेज़ शून्य या शून्यकरणीय है तथा ऐसे व्यक्ति को यह युक्तियुक्त आशंका है कि यदि ऐसा विलेख प्रभावी छोड़ दिया गया तो इससे उसे गंभीर क्षति हो सकती है, तो वह उसे शून्य या शून्यकरणीय न्यायनिर्णीत कराने हेतु वाद ला सकता है, हालांकि, वादी सौनपत ने विक्रय विलेख को निरस्त करने या उक्त विक्रय विलेख को शून्य घोषित करने का दावा नहीं किया है। विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 31 निम्नानुसार है:

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

> "31. विलोपन कब आदिष्ट किया जा सकेगा— (1) कोई भी व्यक्ति जिसके विरुद्ध कोई लिखित लिखत शून्य या शून्यकरणीय है, और जिसे यह युक्तियुक्त आशंका है कि ऐसी लिखत, यदि उसे अनिरसित छोड़ दिया जाए तो उसे गंभीर क्षति पहुँचा सकती है, उसे शून्य या शून्यकरणीय न्यायनिर्णीत कराने के लिए वाद ला सकेगा; और न्यायालय अपने विवेकाधिकार से उसे ऐसा न्यायनिर्णीत कर सकेगा और उसे परिदत्त किए जाने और विलोपित किए जाने के लिए आदिष्ट कर सकेगा।
> (2) यदि वह लिखत भारतीय रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का 16) के अधीन रजिस्ट्रीकृत की गई हो, तो न्यायालय अपनी डिक्री की एक प्रति उस अधिकारी को भी भेजेगा जिसके कार्यालय में वह लिखत इस प्रकार रजिस्ट्रीकृत की गई थी; और ऐसा अधिकारी अपनी

बहियों में अंतर्विष्ट लिखत की प्रति पर उसके विलोपन का तथ्य टिप्पण करेगा।"

45. अतः, प्रकरण के संपूर्ण तथ्यों और परिस्थितियों के साथ–साथ उपरोक्त मामलों में उच्चतम न्यायालय द्वारा प्रतिपादित विधि के आलोक में, यह न्यायालय प्रतिवादी नानकू को अंतःकालीन लाभ प्रदान करने के अतिरिक्त, अधीनस्थ दोनों न्यायालयों द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय और डिक्री में कोई अवैधता या विपरीतता नहीं पाता है। यद्यपि पक्षकारों द्वारा वाद भूमि से फसल प्राप्त करने के संबंध में कुछ साक्ष्य प्रस्तुत किए गए हैं, तथापि, वाद भूमि के क्षेत्रफल के विस्तार, उस मूल्य जिस पर इसे नानकू द्वारा खरीदा गया था और कृषि की प्रकृति एवं गुणवत्ता को देखते हुए यह नहीं कहा जा सकता कि विचारण न्यायालय द्वारा फसल के मूल्य का जो आकलन किया गया है, वह सही है। पक्षकारों के स्व–हितैषी कथनों के अतिरिक्त, उनके द्वारा फसल के मूल्य को सिद्ध करने के लिए कोई अन्य दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिसके कारण प्रतिवादी नानकू को वाद भूमि की आय से हानि हुई हो। इसलिए, विचारण न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय और डिक्री का वह भाग कि प्रतिवादी नानकू (व्यवहारवाद क्रमांक 100–A/1987 में वादी) वर्ष 1980–81 से वास्तविक आधिपत्य प्राप्त होने तक 1000/– रुपये प्रति वर्ष की दर से अंतःकालीन लाभ प्राप्त करने का हकदार है, एतद्द्वारा निरस्त किया जाता है और निर्णय तथा डिक्री का शेष भाग यथावत रहेगा।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

46. विधि के सारवान प्रश्नों का उत्तर तदनुसार प्रतिवादी नानकू (व्यवहारवाद क्रमांक 96–A/1987 में प्रतिवादी और व्यवहारवाद क्रमांक 100–A/1987 में वादी) के पक्ष में दिया जाता है और यह धारित किया जाता है कि दिनांक 13.06.1969 का विक्रय विलेख एक पूर्ण विक्रय है और इसे ऋण के विरुद्ध प्रतिभूति के रूप में निष्पादित नहीं किया गया है।

47. उपरोक्त के परिणामस्वरूप और निष्कर्षतः, व्यवहारवाद क्रमांक 96–A/1987 से उत्पन्न द्वितीय अपील क्रमांक 174/2014 खारिज की जाती है तथा व्यवहारवाद क्रमांक 100–A/1987 से उत्पन्न द्वितीय अपील क्रमांक 175/2014 आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है। वादी नानकू के पक्ष में वर्ष 1980–81 से वास्तविक आधिपत्य सौंपे जाने तक 1000/– रुपये प्रति वर्ष की दर से अंतःकालीन लाभ के संबंध में पारित डिक्री को एतद्द्वारा अपास्त किया जाता है और उक्त डिक्री के शेष भाग की पुष्टि की जाती है। पक्षकार अपना–अपना वाद व्यय स्वयं वहन करेंगे।

48. तदनुसार अपीलीय डिक्री तैयार की जाए।

सही/–

(रविंद्र कुमार अग्रवाल)

न्यायाधीश

(Translation has been done through 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 व्यवहारिक 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