



छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

नागरिक अपील संख्या 02/2007

सत्यप्रकाश पिता- जगदंबा प्रसाद कोईता, आयु 16 वर्ष, निवासी ग्राम केशला,
तहसील एवं जिला रायगढ़, छत्तीसगढ़

..... अपीलकर्ता

बनाम

1. शत्रुघ्न पिता- रघुनाथ तेली

2. श्रीमती धनमति पति- बोधराम, पुत्री रघुनाथ तेली, निवासी- गढ़-उमरिया, तहसील एवं जिला रायगढ़ (छ.ग.)

3. श्रीमती मनमति पति- संतोष, पुत्री रघुनाथ तेली, निवासी- ग्राम कोदातराई, तहसील एवं जिला रायगढ़ (छ.ग.)

4. श्रीमती रंगवती पति- सहदेव, पुत्री रघुनाथ तेली, निवासी- ग्राम झुलेनपाली, पोस्ट बड़े-हार्दी (पुसौर), तहसील एवं जिला रायगढ़ (छ.ग.)

5. शौकीलाल पिता- रघुनाथ तेली, निवासी- ग्राम अमलीपाली, तहसील एवं जिला रायगढ़ (छ.ग.)

6. छत्तीसगढ़ राज्य कलेक्टर रायगढ़, छत्तीसगढ़ के माध्यम से

..... प्रतिवादीगण

उपस्थित:

श्री रघुवेंद्र प्रधान, अपीलकर्ता के अधिवक्ता।

श्री रवीश वर्मा, शासकीय अधिवक्ता, प्रतिवादी क्रमांक 6/राज्य के पक्ष में।

एकलपीठ: माननीय श्री न्यायाधीश मनिंद्र मोहन श्रीवास्तव

निर्णय (जजमेंट ऑन बोर्ड)

दिनांक: 16/07/2020

सुना गया



1. श्री वरुणेंद्र मिश्रा, प्रतिवादी क्रमांक 1 के अधिवक्ता, ने अधिवक्ता नियुक्ति वापस लेने हेतु एक आवेदन प्रस्तुत किया। उन्होंने बताया कि उन्हें इस संबंध में कोई निर्देश प्राप्त नहीं हुए हैं।

2. अतः आवेदन को स्वीकृत किया जाता है और श्री वरुणेंद्र मिश्रा, प्रतिवादी क्रमांक 1 के अधिवक्ता, को उनकी ओर से अधिवक्ता नियुक्ति वापस लेने की अनुमति प्रदान की जाती है।

3. यह द्वितीय अपील तृतीय अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, एफटीसी, रायगढ़ द्वारा सिविल अपील क्रमांक 39-ए/2002 में पारित दिनांक 11-08-2006 के विवादित निर्णय और डिक्री के विरुद्ध दायर की गई है, जिसमें तृतीय सिविल न्यायाधीश, वर्ग-II, रायगढ़ द्वारा सिविल वाद क्रमांक 10-ए/2001 में पारित दिनांक 29-11-2001 के निर्णय और डिक्री की पुष्टि की गई थी। अपीलकर्ता-वादी ने वाद दायर कर घोषणा (डिक्लरेशन) और स्थायी निषेधाज्ञा (परमानेंट इंजंक्शन) की डिक्री की मांग की थी, यह दावा करते हुए कि विवादित भूमि, जो कि खसरा क्रमांक 139/2 में 0.073 हेक्टेयर और खसरा क्रमांक 141 में 1.084 हेक्टेयर स्थित ग्राम अमलीपाली में है, को जगदंबा प्रसाद ने अपने नाबालिग पुत्र सत्यप्रकाश (वादी) के नाम से दिनांक 31-03-1995 को प्रतिवादीगण क्रमांक 1 से 6 से पंजीकृत बिक्री पत्र (रजिस्टर्ड सेल डीड) के माध्यम से खरीदा था। संपूर्ण विक्रय मूल्य का भुगतान किया गया था और भूमि का कब्जा भी दे दिया गया था।

4. इस प्रकार, वादी सत्यप्रकाश के पक्ष में विवादित भूमि का अधिकार, स्वामित्व और कब्जा प्रदान किया गया था।

वादी का आगे यह भी कहना था कि प्रतिवादियों ने वादी के कब्जे पर विवाद उत्पन्न किया और यह तर्क दिया कि बिक्री पत्र (सेल डीड) का प्रभाव तभी होगा जब संपूर्ण विक्रय मूल्य का भुगतान किया जाएगा, और चूंकि संपूर्ण भुगतान नहीं किया गया था, इसलिए स्वामित्व अधिकार स्थानांतरित नहीं हुआ। इसी आधार पर, वादी के नाम से राजस्व अभिलेखों में नामांतरण (म्यूटेशन) का भी विरोध किया गया। अंततः, वादी ने स्वामित्व की घोषणा (डिक्लरेशन ऑफ टाइटल) और स्थायी निषेधाज्ञा (परमानेंट इंजंक्शन) के लिए वाद दायर किया।

5. प्रतिवादियों ने यद्यपि बिक्री पत्र (सेल डीड) के क्रियान्वयन (एक्जीक्यूशन) का विवाद नहीं किया, लेकिन वादी के कब्जे को चुनौती देते हुए यह तर्क दिया कि दोनों पक्षों के बीच यह



सहमति बनी थी कि वादी को भूमि का विक्रय मूल्य ₹30,000/- अदा करना होगा, लेकिन केवल ₹4,000/- ही भुगतान किया गया और शेष राशि का भुगतान नहीं किया गया।

इस संदर्भ में, दिनांक 31-03-1995 को एक अनुबंध (एग्रीमेंट) वादी के पिता जगदंबा द्वारा प्रतिवादी शत्रुघ्न के पक्ष में निष्पादित किया गया था, जिसमें उल्लेख था कि पूर्ण भुगतान के बाद ही वादी को भूमि का स्वामित्व और अधिकार प्राप्त होगा। चूंकि शेष राशि का भुगतान नहीं किया गया, इसलिए वादी के पक्ष में स्वामित्व स्थानान्तरित नहीं हुआ। न्यायालय के समक्ष वादी द्वारा प्रस्तुत भुगतान की रसीदें जाली और मनगढ़ंत हैं।

6. पक्षकारों की दलीलों के आधार पर, अपीलीय न्यायालय ने मुद्दों का निर्धारण किया। न्यायालय ने यह निष्कर्ष निकाला कि वादी यह साबित करने में असफल रहा कि उसने संपूर्ण विक्रय मूल्य का भुगतान कर दिया था और ₹26,000/- की शेष राशि का भुगतान प्राप्त करने की रसीद भी प्रस्तुत नहीं कर सका। इसलिए, वादी के पक्ष में भूमि का स्वामित्व (टाइटल) स्थानान्तरित नहीं हुआ और वाद को खारिज कर दिया गया।

7. अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय (लोअर अपीलीय कोर्ट) ने भी इसी तर्क के आधार पर निष्कर्ष निकाला और निचली अदालत के निर्णय की पुष्टि की कि ₹26,000/- की शेष विक्रय राशि के भुगतान के प्रमाण के अभाव में, दिनांक 31-03-1995 के पंजीकृत बिक्री पत्र के तहत वादी के पक्ष में कोई वैध स्वामित्व स्थानान्तरित नहीं हुआ।

8. इस अपील को निम्नलिखित महत्वपूर्ण विधिक प्रश्नों पर सुनवाई के लिए स्वीकार किया गया था -

(A) जब प्रतिवादियों ने बिक्री विलेख (सेल डीड) के निष्पादन को स्वीकार किया है, लेकिन पूर्ण भुगतान प्राप्त करने से इनकार किया है, तो क्या अधीनस्थ न्यायालयों ने वादी को वाद से वंचित करके विधिक त्रुटि की है?

(B) क्या इस प्रकरण के तथ्यों और परिस्थितियों के अनुसार, वादग्रस्त भूमि का स्वामित्व वादी को स्थानान्तरित हो गया है और प्रतिवादी केवल शेष विक्रय मूल्य की राशि प्राप्त करने के हकदार हैं, क्योंकि उनका स्वामित्व समाप्त हो चुका है?



9. अपीलकर्ता के अधिवक्ता ने तर्क दिया कि जब निचली अदालत ने यह निष्कर्ष निकाला कि बिक्री विलेख (सेल डीड) 31-03-1995 को निष्पादित और पंजीकृत किया गया था, तो केवल इस आधार पर कि शेष विक्रय राशि का भुगतान नहीं किया गया, संपत्ति के अधिकार, स्वामित्व और हित के हस्तांतरण के विधिक परिणामों को रोका नहीं जा सकता।

अधिकतम, यदि प्रतिवादियों का दावा है कि संपूर्ण विक्रय मूल्य का भुगतान नहीं किया गया था, तो उनकी एकमात्र विधिक उपाय (रिमेडी) केवल शेष राशि की वसूली के लिए मुकदमा दायर करना हो सकता है, न कि यह दावा करना कि स्वामित्व उनके पास ही बना रहा।

अपने तर्क के समर्थन में, अपीलकर्ता के अधिवक्ता ने इस न्यायालय द्वारा दिनांक 10-12-2018 को द्वितीय अपील क्रमांक 405/2002 (जनत राम सतनामी बनाम दया दास सतनामी (मृतक) एवं अन्य) में पारित निर्णय तथा दिनांक 09-08-1999 को द्वितीय अपील क्रमांक 134/2005 (गिरिराज सिंह (मृतक) एलआर के माध्यम से बनाम शेख जब्बार एवं अन्य) में पारित निर्णय पर भरोसा किया।

10. अपीलकर्ता के अधिवक्ता के तर्कों पर उचित विचार करने के पश्चात्, इस न्यायालय द्वारा उठाए गए मुद्दे और विधिक प्रश्न उपरोक्त दो निर्णयों में पूर्ण रूप से उत्तरित हैं।

11. सर्वोच्च न्यायालय ने अपने निर्णयों में इस मुद्दे को स्पष्ट रूप से सुलझा दिया है, विशेष रूप से "विद्याचर बनाम माणिकराव एवं अन्य" और "कालीअप्पेरुमल बनाम राजगोपाल एवं अन्य" मामलों में यह कहा गया है कि एक बार जब बिक्री विलेख (सेल डीड) निष्पादित और पंजीकृत हो जाता है, तो स्वामित्व (टाइटल) क्रेता के पक्ष में स्थानांतरित हो जाता है।

सिर्फ इस कारण से कि संपूर्ण विक्रय मूल्य (फुल कंसिडरेशन) का भुगतान नहीं किया गया और केवल आंशिक भुगतान किया गया तथा शेष राशि का भुगतान करने का वादा किया गया, इससे स्वामित्व हस्तांतरण (ट्रांसफर ऑफ टाइटल) के विधिक प्रभाव नहीं रुकते।

जिस पक्ष को क्षति हुई है, उसके पास उपयुक्त विधिक प्रक्रिया के माध्यम से शेष राशि की वसूली का अधिकार होगा। यह सिद्धांत 1882 के संपत्ति अंतरण अधिनियम (ट्रांसफर ऑफ प्रॉपर्टी एक्ट), की धारा 54 में वर्णित बिक्री की आवश्यकताओं के अनुरूप है। कानून में ऐसा कोई अनिवार्य प्रावधान नहीं है कि बिक्री प्रभावी होने के लिए बिक्री विलेख के निष्पादन के समय ही संपूर्ण राशि का भुगतान किया जाना चाहिए। यदि पक्षकारों के बीच यह सहमति बनी



थी कि बिक्री विलेख निष्पादन के समय आंशिक भुगतान किया जाएगा और शेष राशि बाद में चुकाई जाएगी, तो भी बिक्री पूर्ण मानी जाएगी। यह निर्विवाद है कि वर्तमान मामले में बिक्री विलेख पंजीकृत था। दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने यह एकमत निष्कर्ष निकाला कि बिक्री विलेख के निष्पादन को प्रतिवादियों ने न तो विवादित किया और न ही उसकी पंजीकरण प्रक्रिया को। यदि ऐसा है, तो संपूर्ण अधिकार, स्वामित्व (टाइटल) और हित (इंटरेस्ट) वादी के पक्ष में स्थानांतरित हो जाएंगे, भले ही प्रतिवादियों का यह दावा स्वीकार कर लिया जाए कि वादी ने सहमत अनुसार संपूर्ण विक्रय मूल्य का भुगतान नहीं किया। ऐसी स्थिति में प्रतिवादियों को केवल यह अधिकार होगा कि वे उचित विधिक उपाय (लीगल रेमेडी) के माध्यम से शेष ₹26,000/- की वसूली कर सकते हैं।

12. इस संदर्भ में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा विधिक स्थिति का व्यापक विश्लेषण किया गया है, जैसा कि इस न्यायालय द्वारा जनत राम सतनामी (उल्लेखित) मामले में चर्चा की गई है, जो निम्नानुसार है -

13. सर्वोच्च न्यायालय ने विद्याधर बनाम माणिकराव एवं अन्य [(1999) 3 SCC 573] के मामले में संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 54 पर विचार करते हुए यह निर्णय दिया कि यदि संपूर्ण विक्रय मूल्य (सेल प्राइस) का भुगतान नहीं किया गया है, लेकिन बिक्री विलेख (सेल डीड) निष्पादित और पंजीकृत किया गया है, तो यदि संपत्ति का मूल्य ₹100/- से अधिक है, तो बिक्री पूर्ण मानी जाएगी।



न्यायालय ने निम्नलिखित निष्कर्ष निकाला -

36. परिभाषा यह संकेत देती है कि बिक्री (सेल) के लिए स्वामित्व (ओनरशिप) का एक व्यक्ति से दूसरे व्यक्ति को हस्तांतरण आवश्यक है, अर्थात्, विक्रेता के पास जो भी अधिकार और हित (राइट्स एंड इंटरेस्ट) हैं, वे उसे पूरी तरह से क्रेता को हस्तांतरित करने होंगे। यदि विक्रेता संपत्ति में किसी भी प्रकार का अधिकार या हित अपने पास रखता है, तो इसे बिक्री नहीं माना जाएगा।

यह भी कहा गया कि स्वामित्व हस्तांतरण "भुगतान किए गए, वादा किए गए, आंशिक रूप से भुगतान किए गए या आंशिक रूप से वादा किए गए" मूल्य के लिए होना चाहिए। इसका अर्थ यह है कि बिक्री विलेख निष्पादन के समय संपूर्ण मूल्य का वास्तविक भुगतान अनिवार्य नहीं है। यदि बिक्री विलेख निष्पादित और पंजीकृत हो गया है, और संपत्ति का मूल्य ₹100/- से अधिक है, तो बिक्री पूर्ण मानी जाएगी, भले ही संपूर्ण भुगतान न किया गया हो।

37. विभिन्न उच्च न्यायालयों के कई निर्णयों में यह माना गया है कि यदि संपूर्ण मूल्य का भुगतान नहीं किया गया है, तो भी बिक्री प्रभावी होगी और स्वामित्व हस्तांतरित हो जाएगा। उदाहरण के लिए, गायत्री प्रसाद बनाम राजस्व बोर्ड, 1973 में कहा गया कि यदि विक्रय मूल्य का कुछ हिस्सा नहीं दिया गया हो, तब भी बिक्री वैध बनी रहेगी। इसी प्रकार, मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय ने सुकालू एवं अन्य बनाम पुनऊ मामले में भी यही मत व्यक्त किया।

38. वास्तविक परीक्षण (रियल टेस्ट) पक्षकारों की मंशा (इंटेंशन) है। यदि किसी संपत्ति का "बिक्री" के रूप में हस्तांतरण किया जा रहा है, तो पक्षकारों की यह मंशा होनी चाहिए कि स्वामित्व स्थानांतरित किया जाए और मूल्य का भुगतान वर्तमान (प्रेजेंट) या भविष्य (फ्यूचर) में किया जाए। यह मंशा बिक्री विलेख (सेल डीड) की प्रविष्टियों, पक्षकारों के आचरण और रिकॉर्ड में उपलब्ध साक्ष्यों से जानी जाती है।



14. इसी प्रकार, सर्वोच्च न्यायालय ने कालीअप्पेरुमल बनाम राजगोपाल एवं अन्य, [(2009) 4 SCC 193] के मामले में स्पष्ट रूप से यह माना कि संपूर्ण विक्रय मूल्य का भुगतान बिक्री की पूर्णता (कंप्लीशन) और स्वामित्व हस्तांतरण (पासिंग ऑफ टाइटल) के लिए पूर्व शर्त (कंडीशन प्रीसिडेंट) नहीं है।

सर्वोच्च न्यायालय ने अपने निर्णय में यह भी कहा -

17. अब यह विधिक रूप से स्थापित हो चुका है कि संपूर्ण विक्रय मूल्य का भुगतान बिक्री के पूर्ण होने और स्वामित्व स्थानांतरण के लिए अनिवार्य शर्त नहीं है, क्योंकि संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 54 के अनुसार, "बिक्री" का अर्थ है "स्वामित्व का स्थानांतरण मूल्य के बदले में, जो कि या तो भुगतान किया गया हो, वादा किया गया हो, आंशिक रूप से भुगतान किया गया हो या आंशिक रूप से वादा किया गया हो।"

यदि पक्षकारों की मंशा थी कि बिक्री विलेख (सेल डीड) के निष्पादन और पंजीकरण के साथ ही स्वामित्व स्थानांतरित हो जाए, तो स्वामित्व क्रेता को हस्तांतरित हो जाएगा, भले ही संपूर्ण विक्रय मूल्य का भुगतान न किया गया हो या उसका कुछ हिस्सा लंबित हो। यदि बाद में विक्रय मूल्य (या शेष मूल्य) का भुगतान नहीं किया जाता है, तो विक्रेता के पास केवल शेष राशि की वसूली के लिए मुकदमा दायर करने का अधिकार होगा, लेकिन वह बिक्री को अमान्य (इनवैलिड) नहीं कर सकता। हालांकि, यदि संपूर्ण मूल्य का भुगतान नहीं हुआ है और स्वामित्व पहले ही क्रेता को स्थानांतरित हो चुका है, तो धारा 55(4)(b) के तहत विक्रेता को संपत्ति पर बकाया राशि के लिए एक प्रभार (चार्ज) रखने का अधिकार होगा।

18. सामान्य रूप से, संपत्ति का स्वामित्व और शीर्षक क्रेता को बिक्री विलेख (सेल डीड) के पंजीकरण के साथ, उसके निष्पादन (एक्जीक्यूशन) की तिथि से प्रभावी रूप से हस्तांतरित हो जाता है। लेकिन यह कोई अपरिवर्तनीय नियम नहीं है, क्योंकि संपत्ति के हस्तांतरण का वास्तविक परीक्षण (ट्रू टेस्ट) पक्षकारों की मंशा (इंटेंशन) पर निर्भर करता है। हालांकि पंजीकरण (रजिस्ट्रेशन) संपत्ति हस्तांतरण की मंशा का प्रथमदृष्टया (prima facie) प्रमाण होता है, लेकिन यदि विक्रय मूल्य (सेल प्राइस) के भुगतान को स्वामित्व हस्तांतरण की पूर्व शर्त (कंडीशन प्रीसिडेंट) बनाया गया है, तो मात्र पंजीकरण ही संपत्ति के प्रभावी हस्तांतरण (ऑपरेटिव ट्रांसफर) का प्रमाण नहीं हो सकता।



19. इस प्रश्न का उत्तर कि क्या पक्षकारों ने केवल बिक्री विलेख के निष्पादन और पंजीकरण से स्वामित्व हस्तांतरण की मंशा रखी थी, या उन्होंने संपूर्ण विक्रय मूल्य प्राप्त होने के बाद ही संपत्ति के हस्तांतरण का इरादा किया था, पूरी तरह से पक्षकारों की मंशा पर निर्भर करेगा। ऐसी मंशा का निर्धारण मुख्य रूप से बिक्री विलेख (सेल डीड) की प्रविष्टियों (रिकॉर्ड्स) से किया जाता है।

यदि बिक्री विलेख में उल्लेख अपर्याप्त (इंसफिशिएंट) या अस्पष्ट (एंबिग्युअस) हो, तो संपत्ति अंतरण की मंशा को समझने के लिए परिस्थितिजन्य तथ्यों (सराउंडिंग सर्कमस्टेंसेज) और पक्षकारों के आचरण (कंडक्ट) को देखा जा सकता है, बशर्ते कि यह साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 92 द्वारा लगाए गए प्रतिबंधों के अधीन हो।

13. इस प्रकार, इस न्यायालय द्वारा जनत राम सतनामी (उल्लेखित) मामले में लिया गया दृष्टिकोण पूरी तरह से इस प्रकरण में लागू होता है।

हालांकि, अपीलकर्ता के अधिवक्ता द्वारा उद्धृत एक अन्य निर्णय गिरिराज सिंह (उल्लेखित) का इस मामले में कोई अनुप्रयोग नहीं है।

14. परिणामस्वरूप, अपील स्वीकृत की जाती है और दोनों निचली अदालतों द्वारा पारित विवादित निर्णय और डिक्री को निरस्त (सेट असाइड) किया जाता है।

इसके साथ ही, वादकर्ता (प्लेंटिफ) के मुकदमे को स्वीकार करते हुए यह घोषित किया जाता है कि दिनांक 31-03-1995 के बिक्री विलेख के आधार पर, खसरा नंबर 139/2, क्षेत्रफल 0.073 हेक्टेयर और खसरा नंबर 141/2 में स्थित 1.084 हेक्टेयर भूमि, जो पटवारी हल्का नंबर 22, ग्राम अमलीपाली, तहसील पुसौर, जिला रायगढ़ में स्थित है, का वैध रूप से स्वामित्व, शीर्षक और हित (राइट, टाइटल एंड इंटरेस्ट) वादकर्ता (प्लेंटिफ) को हस्तांतरित हो चुका है।

चूंकि वादकर्ता ने उक्त संपत्ति का स्वामित्व प्राप्त कर लिया है, अतः प्रतिवादियों (डिफेंडेंट्स) को संपत्ति में किसी भी प्रकार के हस्तक्षेप (इंटरफेरेंस) से रोका जाता है।



पक्षकार अपने-अपने व्यय (कॉस्ट) स्वयं वहन करेंगे।

न्यायालय द्वारा आवश्यकतानुसार अपीलिय डिक्री (अपेलेट डिक्री) तैयार की जाए।

(Sd/-)

(मनींद्र मोहन श्रीवास्तव)

न्यायाधीश

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

