2025: CGHC: 54121
प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर
द्वितीय अपील क्रमांक 455/2012

1. महादेव, आत्मज घासीराम, आयु लगभग 35 वर्ष
2. सहदेव, आत्मज घासीराम, आयु लगभग 32 वर्ष
3. पुनी बाई, आत्मजा घासीराम, आयु लगभग 25 वर्ष

   सभी जाति सतनामी, व्यवसाय-कृषि, निवासी ग्राम काशीगढ़/मौहाडीह,

   थाना, डाकघर व तहसील जैजैपुर, जिला जांजगीर-चांपा, छत्तीसगढ़।
4. मायावती, पति घासीराम, आयु लगभग 70 वर्ष, जाति सतनामी, निवासी ग्राम काशीगढ़/मौहाडीह, थाना, डाकघर व तहसील जैजैपुर, जिला जांजगीर-चांपा, छत्तीसगढ़।

----अपीलार्थीगण

विरुद्ध

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

1. सोनऊ राम, आत्मज धरमू, आयु लगभग 60 वर्ष

2. भैया राम, आत्मज धरमू राम, आयु लगभग 56 वर्ष
   दोनों जाति-सतनामी, निवासी ग्राम काशीगढ़/मौहाडीह, थाना, डाकघर व तहसील जैजैपुर, जिला जांजगीर-चांपा, छत्तीसगढ़।
3. सोनई बाई, आत्मजा धरमू, आयु लगभग 60 वर्ष, निवासी चोरभट्टी, थाना, डाकघर व तहसील जैजैपुर, जिला जांजगीर-चांपा, छत्तीसगढ़।
4. छत्तीसगढ़ राज्य, द्वारा कलेक्टर जांजगीर, जिला जांजगीर-चांपा, छत्तीसगढ़।

----प्रत्यर्थीगण

अपीलार्थीगण हेतु: श्री एच.बी. अग्रवाल, वरिष्ठ अधिवक्ता, साथ में
सुश्री ए. संध्या राव, अधिवक्ता।

प्रत्यर्थी क्र.1 से 3 हेतु: श्री पराग कोटेचा, अधिवक्ता।

माननीय न्यायमूर्ति श्री रवींद्र कुमार अग्रवाल,
बोर्ड पर निर्णय
06.11.2025

1. सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 100 के अंतर्गत यह द्वितीय अपील वादीगण द्वारा अपर जिला न्यायाधीश, शक्ति, जिला जांजगीर-चांपा द्वारा सिविल अपील क्रमांक 4-A/2008 में पारित आक्षेपित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 28.07.2012 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है, जिसके द्वारा वादी

क्रमांक 2 से 4 द्वारा प्रस्तुत प्रथम अपील को खारिज कर दिया गया है तथा सिविल न्यायाधीश वर्ग-I, लिंक कोर्ट, जैजैपुर, जिला जांजगीर-चांपा द्वारा सिविल वाद क्रमांक 20-A/2007 में पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 12.03.2008 की पुष्टि की गई है।

2. सुविधा के दृष्टिकोण से, सिविल वाद में दर्शाई गई पक्षकारों की स्थिति को ही वर्तमान द्वितीय अपील में स्वीकार किया जा रहा है।

3. दिनांक 12.11.2021 को, न्यायालय द्वारा इस अपील को सुनवाई हेतु निम्नलिखित विधि के सारवान प्रश्नों पर स्वीकार किया गया था:

> "1. क्या अधीनस्थ न्यायालयों ने प्रदर्श डी/2 को विनिमय विलेख के स्थान पर दिनांक 07.06.1982 का विभाजन विलेख मानकर एक दोषपूर्ण निष्कर्ष दर्ज किया है?
>
> 2. क्या अधीनस्थ न्यायालय यह निष्कर्ष दर्ज करने में न्यायोचित था कि वाद परिसीमा द्वारा वर्जित है?"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

4. वादीगण ने विचारण न्यायालय के समक्ष अपने 1/4 हिस्से के स्वत्व की घोषणा और ग्राम काशीगढ़, तहसील जैजैपुर, जिला जांजगीर-चांपा में स्थित कुल 2.25 एकड़ भूमि तथा ग्राम आमगांव, तहसील जैजैपुर, जिला जांजगीर-चांपा में स्थित 1.06 एकड़ भूमि, जिसका विवरण वाद-पत्र के पैरा 2(a) और 2(b) में दिया गया है, के पृथक आधिपत्य हेतु सिविल वाद प्रस्तुत किया था। उन्होंने विचारण न्यायालय के समक्ष यह दलील दी कि वाद भूमि पक्षकारों की पैतृक संपत्ति है जो धरमू के नाम पर दर्ज थी। धरमू की मृत्यु के पश्चात, वाद भूमि प्रतिवादी क्रमांक 1 से 3 और घासीराम के नाम पर दर्ज की गई थी। प्रतिवादी क्रमांक 1 व 2 ने अवैध रूप से वाद भूमि के राजस्व अभिलेखों से घासीराम का नाम विलोपित कर दिया। जब घासीराम को यह ज्ञात हुआ कि उसका नाम राजस्व अभिलेखों से हटा दिया गया है, तो उसने अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), शक्ति के समक्ष अपील प्रस्तुत की, जिसे खारिज कर दिया गया। प्रतिवादी क्रमांक 1 व 2 ने आपसी सहमति से वाद भूमि का विभाजन कर लिया और वादीगण को उनके हिस्से से वंचित कर दिया, जबकि संयुक्त परिवार के सदस्यों के बीच कोई विभाजन नहीं हुआ था। कथित विभाजन दिनांक 07.06.1982 एक अपंजीकृत विलेख है और वह कूटरचित एवं फर्जी है। ग्राम मौहाडीह की भूमि, खसरा नंबर 39 क्षेत्रफल 1.50 एकड़ और खसरा नंबर 45 क्षेत्रफल 2.15 एकड़ मायावती द्वारा 25.06.1976 को पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से खरीदी गई थी, जिसे विभाजन में शामिल नहीं किया गया था और वह वादी क्रमांक 2 व 3 की स्व-अर्जित संपत्ति है और उसे गलत तरीके से संपत्ति के विभाजन में सम्मिलित किया गया था। अतः उन्होंने विचारण न्यायालय के समक्ष वाद प्रस्तुत किया।

5. प्रतिवादी क्रमांक 1 से 3 ने वादीगण के दावे का प्रतिवाद किया; अपना लिखित कथन प्रस्तुत किया; वाद-पत्र के कथनों का खंडन किया और यह तर्क दिया कि ग्राम काशीगढ़ और आमगांव की भूमि प्रतिवादियों के नाम पर नामांतरित की जा चुकी है और धरमू का नाम विधिक रूप से राजस्व अभिलेखों से विलोपित किया गया था। ग्राम काशीगढ़ और आमगांव की भूमि में वादीगण का कोई हिस्सा नहीं है। सोनऊ राम और भैया राम ग्राम काशीगढ़ और आमगांव की भूमि के स्वत्वधारी एवं आधिपत्यधारी थे। दिनांक 07.06.1982 को ग्राम काशीगढ़, आमगांव और मौहाडीह की भूमियों के संबंध में परिवार के सदस्यों के बीच विभाजन हुआ था। उनके पारस्परिक विभाजन के अनुसार, ग्राम काशीगढ़ और आमगांव की भूमियाँ प्रतिवादी क्रमांक 1 व 2 को प्राप्त हुईं और ग्राम मौहाडीह की भूमियाँ वादीगण को उनके हिस्से में दी गई थीं। वादी क्रमांक 1 ने दिनांक 07.06.1982 को एक ज्ञापन निष्पादित किया था और उसके पश्चात वादीगण ग्राम मौहाडीह में बस गए और ग्राम काशीगढ़ की भूमि छोड़कर ग्राम मौहाडीह की भूमियों पर कृषि कार्य कर रहे हैं। वे संपत्ति के पुन: विभाजन के हकदार नहीं हैं। विबंध के सिद्धांतों के अनुसार वादी क्रमांक 1 को दिनांक 07.06.1982 के ज्ञापन के विरुद्ध कुछ भी कहने से रोक दिया गया है। वादीगण द्वारा अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) शक्ति के समक्ष प्रस्तुत राजस्व अपील भी खारिज कर दी गई है, जिसे आगे चुनौती नहीं दी गई, इसलिए वादीगण का ग्राम काशीगढ़ और आमगांव की भूमियों पर कोई अधिकार या स्वत्व नहीं है और विभाजन को पुन: खोलने का प्रश्न ही नहीं उठता। यह भी तर्क दिया गया कि वादीगण ने दिनांक 07.06.1982 के ज्ञापन के निष्पादन की तिथि से तीन वर्ष के भीतर अपना वाद प्रस्तुत नहीं किया। वाद दिनांक 24.02.2005 को प्रस्तुत किया गया था, जो स्पष्ट रूप से परिसीमा द्वारा वर्जित था और वादीगण को कोई राहत नहीं दी जा सकती।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

6. अभिवचनों के आधार पर, विचारण न्यायालय ने वाद-प्रश्न विरचित किए और पक्षकारों का साक्ष्य दर्ज करने की कार्यवाही की। विचारण के दौरान, वादीगण ने महादेव (अ.सा.-1), ताराचंद (अ.सा.-2), बाबू राम केवट (अ.सा.-3) का परीक्षण किया और वर्ष 1954-55 के अधिकार अभिलेख प्रदर्श पी/1 व पी/2, अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) शक्ति द्वारा पारित आदेश पत्रिका दिनांक 25.06.2004 प्रदर्श पी/3, अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) शक्ति द्वारा पारित आदेश पत्रिका दिनांक 18.02.2005 प्रदर्श पी/4, तथा महादेव एवं सहदेव के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 25.06.1976 प्रदर्श पी/5 पर भरोसा किया। प्रतिवादियों ने सोनऊ राम (ब.सा.-1), झाड़ूराम (ब.सा.-2) और महत्तर लाल (ब.सा.-3) का परीक्षण किया और दस्तावेजों—इकरारनामा दिनांक 24.05.2000 (प्रदर्श डी/1), ज्ञापन दिनांक 07.06.1982 (प्रदर्श डी/2), अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) शक्ति की आदेश पत्रिका दिनांक 18.02.2005 (प्रदर्श डी/3), आदेश पत्रिका दिनांक 18.06.2004 (डी/4) और आदेश पत्रिका दिनांक 25.06.2004 (प्रदर्श डी/5) पर भरोसा किया।

7. पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य के अनुशीलन के पश्चात, विचारण न्यायालय ने अपने निर्णय एवं डिक्री दिनांक 12.03.2008 के माध्यम से वादीगण के वाद को यह धारित करते हुए खारिज कर दिया कि पक्षकारों के बीच विभाजन 07.06.1982 से पूर्व ही प्रभावी हो चुका था और वाद संपत्ति के 1/4 हिस्से पर वादीगण का कोई अधिकार या स्वत्व नहीं है। यह भी धारित किया गया कि वादीगण यह सिद्ध नहीं कर सके कि दिनांक 07.06.1982 का ज्ञापन कूटरचित एवं फर्जी दस्तावेज है। विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री को वादी क्रमांक 2 से 4 द्वारा प्रथम अपीलीय न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई। पक्षकारों को सुनने के पश्चात, प्रथम अपीलीय न्यायालय ने भी विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री की पुष्टि करते हुए वादीगण की अपील खारिज कर दी। अत: यह द्वितीय अपील प्रस्तुत की गई है जिसे इस निर्णय के पूर्ववर्ती कंडिका में निर्धारित विधि के सारवान प्रश्नों पर न्यायालय द्वारा स्वीकार किया गया है।

8. अपीलार्थीगण की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने यह तर्क दिया कि दस्तावेज प्रदर्श डी/2, जिसे वादी क्रमांक 1- मायावती द्वारा निष्पादित ज्ञापन कहा जा रहा है, एक अग्राह्य दस्तावेज है क्योंकि दस्तावेज की अंतर्वस्तु से यह स्पष्ट रूप से प्रतीत होता है कि यह एक विनिमय विलेख था और बिना पंजीकरण के, उक्त विनिमय विलेख द्वारा कोई स्वत्व अंतरित नहीं किया जा सकता और यह साक्ष्य में ग्राह्य नहीं है। विचारण न्यायालय और साथ ही प्रथम अपीलीय न्यायालय ने इसे विभाजन का ज्ञापन माना है और उक्त दस्तावेज को साक्ष्य में स्वीकार करने के पश्चात निर्णय पारित करते समय उस पर भरोसा किया है। वाद भूमि को वादी क्रमांक 2 व 3, महादेव और सहदेव के लिए उनकी माता वादी क्रमांक 1- मायावती द्वारा पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 25.06.1976 के माध्यम से खरीदा गया था और यह उनकी स्व-अर्जित संपत्ति थी और विभाजन का विषय नहीं हो सकती थी, फिर भी कथित विभाजन में इसे प्रतिवादियों को आवंटित कर दिया गया। विचारण न्यायालय ने यह धारित करने में त्रुटि की है कि चूंकि वादी क्रमांक 1- मायावती ने स्वयं का परीक्षण नहीं कराया, इसलिए उनके विरुद्ध प्रतिकूल निष्कर्ष निकाला गया है, जबकि मामले में अन्य वादी महादेव का परीक्षण किया गया है। वादीगण को परिसीमा के आधार पर भी इस आधार पर असफल कर दिया गया कि उनका वाद परिसीमा द्वारा वर्जित है। विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज यह निष्कर्ष कि पिछले विभाजन को रद्द करने के किसी दावे के बिना, वादीगण पुन: विभाजन हेतु वाद चलाने के हकदार नहीं हैं, त्रुटिपूर्ण है। वादीगण ने पूर्व विभाजन के तीन वर्ष के भीतर वाद प्रस्तुत नहीं किया है। कथित विभाजन के समय वादीगण अवयस्क थे और वाद प्रस्तुत करने की तिथि अर्थात् 28.02.2005 को वादी क्रमांक 2 महादेव की आयु लगभग 35 वर्ष, सहदेव की आयु लगभग 32 वर्ष और पुनी बाई की आयु लगभग 25 वर्ष थी। अतः, यह वाद उनकी वयस्कता की आयु प्राप्त करने के तीन वर्ष के भीतर प्रस्तुत नहीं किया गया है और यह परिसीमा द्वारा वर्जित है, जो कि इस तथ्य के आलोक में एक दोषपूर्ण निष्कर्ष है कि वादीगण यह दावा कर रहे हैं कि परिवार के सदस्यों के बीच

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

संपत्ति का कोई विभाजन नहीं हुआ था और वे संयुक्त परिवार के अस्तित्व के दौरान किसी भी समय विभाजन का दावा कर सकते हैं। संयुक्त संपत्ति से विभाजन का दावा करने के लिए कोई परिसीमा निर्धारित नहीं है। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने भी संपूर्ण साक्ष्य पर ध्यान दिए बिना निर्णय एवं डिक्री पारित की है और इसे यांत्रिक तरीके से पारित किया गया है। अतः, आक्षेपित निर्णय एवं डिक्री अपास्त किए जाने योग्य हैं और वाद को डिक्री किया जाना चाहिए।

9. दूसरी ओर, प्रत्यर्थीगण (प्रतिवादीगण) की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने वादीगण के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत दलीलों का विरोध किया और निवेदन किया कि 07.06.1982 से पूर्व ही संयुक्त परिवार की संपत्ति का विभाजन हो चुका था और वादी क्रमांक 1 मायावती ने पूर्व विभाजन और पारिवारिक व्यवस्था के संबंध में 07.06.1982 को एक ज्ञापन निष्पादित किया था, जो प्रदर्श डी/2 है। दस्तावेज प्रदर्श डी/2 कोई विनिमय विलेख नहीं है, बल्कि पारिवारिक व्यवस्था का एक ज्ञापन है कि ग्राम मौहाडीह की संपत्ति मायावती द्वारा रखी गई थी और ग्राम काशीगढ़ तथा आमगांव की संपत्ति प्रतिवादी क्रमांक 1 व 2 को दी गई थी, जिसके अनुसार वे अपने परिवार में बस गए हैं। पारिवारिक व्यवस्था के इस ज्ञापन को वादीगण द्वारा चुनौती नहीं दी गई थी। उन्होंने यह भी तर्क दिया कि ग्राम जैजैपुर की वाद भूमि संयुक्त परिवार की संपत्ति की आय से महादेव और सहदेव के नाम पर खरीदी गई थी और खरीद के समय वे दोनों अवयस्क थे, और यह संयुक्त परिवार की संपत्ति थी, भले ही इसे अवयस्कों के नाम पर खरीदा गया था। इसलिए, उक्त संपत्ति भी विभाजन का विषय थी। 07.06.1982 से वाद प्रस्तुत करने तक, वादीगण ने उनकी खेती में कोई आपत्ति नहीं उठाई और पक्षकारों ने राजस्व अभिलेखों में अपने नाम नामांतरित करा लिए हैं। चूंकि विभाजन का ज्ञापन विनिमय विलेख नहीं है, इसलिए इसे पंजीकरण की आवश्यकता नहीं है और यह साक्ष्य में ग्राह्य है, जिस पर विचारण न्यायालय और प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा सही ढंग से विचार किया गया है। उक्त पारिवारिक व्यवस्था के ज्ञापन प्रदर्श डी/2 की निष्पादनकर्ता, अर्थात् वादी क्रमांक 1 मायावती ने वादी के पक्ष में स्वयं का परीक्षण नहीं कराया है। यहाँ तक कि अपना वाद खारिज होने के बाद भी, उन्होंने उस निर्णय और डिक्री के विरुद्ध कोई अपील प्रस्तुत नहीं की है और केवल वादी क्रमांक 2 से 4 ने ही वाद प्रस्तुत किया है, जो यह उपधारणा देता है कि पारिवारिक व्यवस्था का ज्ञापन 07.06.1982 को विधिवत निष्पादित किया गया था और यह परिवार के सदस्यों के बीच संपत्ति के निपटारे का एक वैध और ग्राह्य दस्तावेज है। एक बार जब संपत्ति का विभाजन और व्यवस्था पहले ही हो चुकी हो, तो उसे इतनी लंबी अवधि के बाद पुन: नहीं खोला जा सकता। पक्षकार प्रारंभ से ही दिनांक 07.06.1982 के व्यवस्था के ज्ञापन के बारे में जानते थे, फिर भी सिविल वाद वर्ष 2005 में प्रस्तुत किया गया था जो स्पष्ट रूप से परिसीमा द्वारा वर्जित है और दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री किसी भी दोषपूर्णता या अवैधता से ग्रस्त नहीं है तथा अपील खारिज किए जाने योग्य है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

10. मैंने पक्षकारों के अधिवक्ताओं को सुना, विचारण न्यायालय के अभिलेख का अवलोकन किया और उपलब्ध साक्ष्यों का सूक्ष्म अध्ययन किया।

<u>विधि के सारवान प्रश्न क्रमांक 1 पर विचार—</u>

11. जिस प्रश्न पर विचार करने की आवश्यकता है वह यह है कि क्या दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा दिनांक 07.06.1982 के दस्तावेज प्रदर्श डी/2 पर सही ढंग से विचार किया गया है या क्या यह एक विनिमय विलेख था और विलेख के पंजीकरण के अभाव में क्या यह साक्ष्य में अग्राह्य है या नहीं।

12. दस्तावेज प्रदर्श डी/2 के सावधानीपूर्वक और सूक्ष्म पठन से ऐसा प्रतीत होता है कि इसे वादी क्रमांक 1 द्वारा 07.06.1982 को निष्पादित किया गया था, जिसके द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि उनके पास ग्राम काशीगढ़, आमगांव और मौहाडीह में भूमि थी और उनकी आपसी सहमति के अनुसार, उन्होंने पारिवारिक संपत्ति का विभाजन किया और मायावती ने ग्राम काशीगढ़ और आमगांव की भूमि के संबंध में अपना हिस्सा सोनऊ और भैयाराम को दे दिया और उन्होंने ग्राम मौहाडीह की संपत्ति अपने पास रखी तथा शेष संपत्ति से अपना कब्जा छोड़ दिया और पक्षकारों को अपनी संबंधित संपत्ति, चाहे वह ग्राम काशीगढ़, आमगांव या मौहाडीह हो, पर अपना नाम नामांतरित कराने का अवसर दिया। इस प्रकार, दस्तावेज प्रदर्श डी/2 की अंतर्वस्तु से स्पष्ट रूप से प्रकट होता है कि 07.06.1982 को इस दस्तावेज के निष्पादन से पूर्व, वे अपनी पात्रता के अनुसार अपनी संपत्ति का निपटारा पहले ही कर चुके थे और उसी के अनुसार यह ज्ञापन प्रदर्श डी/2 वादी क्रमांक 1 मायावती द्वारा गवाहों की उपस्थिति में निष्पादित किया गया था। इसकी अंतर्वस्तु से यह विनिमय विलेख प्रतीत नहीं होता है, बल्कि स्पष्ट रूप से उनकी पारिवारिक व्यवस्था का एक ज्ञापन प्रतीत होता है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

13. संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 118 'विनिमय' को परिभाषित करती है, जो निम्नानुसार है:

"118. "विनिमय" की परिभाषा- जब दो व्यक्ति एक चीज का स्वामित्व किसी दूसरी चीज के स्वामित्व के लिए परस्पर अंतरित करते हैं, जिनमें से दोनों चीजें केवल धन नहीं हैं या जिनमें से केवल एक चीज धन है, तब वह संव्यवहार "विनिमय" कहलाता है। विनिमय को पूरा करने के लिए संपत्ति का अंतरण केवल उसी रीति से किया जा सकता है जिस रीति से वैसी संपत्ति का विक्रय द्वारा अंतरण के लिए उपबंध किया गया है।"

14. श्याम नारायण प्रसाद बनाम कृष्ण प्रसाद एवं अन्य, 2018(7) SCC 646 के मामले में, उच्चतम न्यायालय ने कंडिका 18 में निम्नानुसार अवधारित किया है:

> "18. इस प्रावधान से यह स्पष्ट है कि जहाँ विनिमय की जाने वाली संपत्तियों में से कोई भी स्थावर (अचल) संपत्ति है या उनमें से एक स्थावर है और किसी का भी मूल्य 100/- रुपये या उससे अधिक है, तो स्थावर संपत्ति के विक्रय से संबंधित संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 54 के प्रावधान लागू होंगे। विनिमय के मामले में अंतरण का तरीका वही है जो विक्रय के मामले में होता है। अतः यह स्पष्ट है कि 100/- रुपये और उससे अधिक मूल्य की संपत्ति के विनिमय के मामले में, इसे केवल एक पंजीकृत लिखत द्वारा ही किया जा सकता है। वर्तमान मामले में, प्रदर्श P2 के रूप में विनिमय विलेख पंजीकृत नहीं किया गया है।"

15. अगला विचारणीय प्रश्न यह है कि क्या वाद भूमि के हिस्से में प्रतिवादियों के पक्ष में अधिकार सृजित करने वाले ऐसे दस्तावेज प्रदर्श डी/2 को पंजीकरण अधिनियम, 1908 के प्रावधानों के तहत पंजीकरण की आवश्यकता है, जिसके लिए अधिनियम, 1908 की धारा 17 को देखना आवश्यक होगा, जो निम्नानुसार है:

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

> "17. वे दस्तावेज जिनका पंजीकरण अनिवार्य है। (1) निम्नलिखित दस्तावेजों का पंजीकरण किया जाएगा, यदि वे जिस संपत्ति से संबंधित हैं वह ऐसे जिले में स्थित है जिसमें, और यदि वे उस तिथि को या उसके बाद निष्पादित किए गए हैं जिस तिथि को, 1864 का अधिनियम XVI, या भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1866, या भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1871, या भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1877, या यह अधिनियम लागू हुआ या आता है, अर्थात्:
>
> (क) स्थावर संपत्ति के दान की लिखतें;
>
> (ख) अन्य ऐसी गैर-वसीयती लिखतें जिनका तात्पर्य स्थावर संपत्ति में, चाहे वर्तमान में या भविष्य में, कोई अधिकार, स्वत्व या हित, चाहे वह निहित हो या समाश्रित, जिसका मूल्य एक सौ रुपये और उससे अधिक है, सृजित करना, घोषित करना, समनुदेशित करना, सीमित करना या निर्वापित करना है या जो ऐसा करने के लिए प्रवर्तित होती हैं;

(ग) ऐसी गैर-वसीयती लिखतें जो किसी ऐसे अधिकार, स्वत्व या हित के सृजन, घोषणा, समनुदेशन, सीमा या निर्वापन के कारण किसी प्रतिफल की प्राप्ति या भुगतान को स्वीकार करती हैं;

(घ) स्थावर संपत्ति के वर्ष-दर-वर्ष के, या एक वर्ष से अधिक की किसी अवधि के, या वार्षिक किराया आरक्षित करने वाले पट्टे;

(ङ) [किसी न्यायालय की किसी डिक्री या आदेश या किसी पंचाट को हस्तांतरित या समनुदेशित करने वाली गैर-वसीयती लिखतें, जब ऐसी डिक्री या आदेश या पंचाट का तात्पर्य स्थावर संपत्ति में, चाहे वर्तमान में या भविष्य में, एक सौ रुपये और उससे अधिक मूल्य का कोई अधिकार, स्वत्व या हित, चाहे निहित हो या समाश्रित, सृजित करना, घोषित करना, समनुदेशित करना, सीमित करना या निर्वापित करना हो या जो वैसा करने के लिए प्रवर्तित हो।] [1929 के अधिनियम 21 की धारा 10 द्वारा सम्मिलित।]

परंतु यह कि [राज्य सरकार] किसी जिले या जिले के किसी हिस्से में निष्पादित ऐसे पट्टों को, जिनके द्वारा दी गई अवधि पांच वर्ष से अधिक नहीं है और जिनके द्वारा आरक्षित वार्षिक किराया पचास रुपये से अधिक नहीं है, इस उप-धारा के प्रवर्तन से छूट दे सकती है।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

16. अधिनियम, 1908 की धारा 17(1)(ख) के सूक्ष्म पठन से इसमें कोई संदेह नहीं रह जाता है कि वह दस्तावेज जिसका तात्पर्य स्थावर संपत्ति में कोई अधिकार, स्वत्व या हित सृजित करना है, उसे अधिनियम, 1908 के पूर्वोक्त प्रावधान के आधार पर अनिवार्य रूप से पंजीकृत होना आवश्यक है। हालांकि, यदि दस्तावेज संपत्ति पर कोई अधिकार, स्वत्व या हित सृजित नहीं करता है और वह केवल उनके आधिपत्य का पृथक्करण है, तो उसे पंजीकरण की आवश्यकता नहीं है।

17. यह सुस्थापित है कि जब विभाजन के साक्ष्य के रूप में कोई विलेख लिखित रूप में तैयार किया जाता है, जिसका प्रभाव उस व्यक्ति के पक्ष में अनन्य स्वत्व की घोषणा करना होता है जिसे संपत्ति आवंटित की गई है, तो उसे अधिनियम, 1908 की धारा 17(1)(ख) के तहत पंजीकृत होना आवश्यक है, लेकिन यदि पारिवारिक व्यवस्था की शर्तों को केवल लिखित रूप में दर्ज किया गया है, तो वह अधिनियम, 1908 की धारा 17(1)(ख) के दायरे से बाहर होगा।

18. काले बनाम डिप्टी डायरेक्टर ऑफ कंसोलिडेशन, 1976(3) SCC 119 के मामले में, कंडिका 10.4 में निम्नानुसार अवधारित किया गया था:

“10.4. यह सुस्थापित है कि पंजीकरण तभी आवश्यक होगा जब पारिवारिक व्यवस्था की शर्तों को लिखित रूप में संहिताबद्ध किया गया हो। यहाँ भी, एक ऐसे दस्तावेज के बीच अंतर किया जाना चाहिए जिसमें उसी दस्तावेज के तहत की गई पारिवारिक व्यवस्था की शर्तें और विवरण शामिल हों, और एक मात्र ज्ञापन के बीच, जो पहले से ही हो चुकी पारिवारिक व्यवस्था के पश्चात या तो रिकॉर्ड के उद्देश्य से या आवश्यक नामांतरण के लिए न्यायालय की जानकारी हेतु तैयार किया गया हो। ऐसे मामले में ज्ञापन स्वयं स्थावर संपत्तियों में कोई अधिकार सृजित या निर्वापित नहीं करता है और इसलिए पंजीकरण अधिनियम की धारा 17(2) के दोष के अंतर्गत नहीं आता है और अतः अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य नहीं है।”

19. के.जी. शिवलिंगप्पा (मृत) विधिक प्रतिनिधियों के माध्यम से एवं अन्य बनाम जी.एस. ईश्वरप्पा एवं अन्य, 2004(12)SCC 189 में, कंडिका 13 में निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया गया है:

"13. नानी बाई बनाम गीता बाई कोम रामा गुंगे में, इस न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि यद्यपि हिंदुओं के बीच विभाजन मौखिक रूप से प्रभावी किया जा सकता है, परंतु यदि पक्षकार इसे एक औपचारिक दस्तावेज के रूप में लिखित रूप में लाते हैं जिसे विभाजन के साक्ष्य के रूप में माना जाना अभिप्रेत है, तो इसका प्रभाव उस समांशी के अनन्य स्वत्व की घोषणा करना होगा जिसे विभाजन में कोई विशेष संपत्ति आवंटित की गई थी और इस प्रकार पंजीकरण अधिनियम की धारा 17(1)(ख) के तहत दस्तावेज का अनिवार्य रूप से पंजीकरण आवश्यक होगा। हालांकि, यदि दस्तावेज पूर्ण सीमांकन द्वारा किसी विभाजन का साक्ष्य नहीं देता है, तो यह भारतीय पंजीकरण अधिनियम की धारा 17(1)(ख) के दायरे से बाहर होगा। इस निर्णय का अनुसरण शिरोमणि एवं अन्य बनाम हेम कुमार एवं अन्य, और रोशन सिंह बनाम जिले सिंह, AIR 1988 SC 881 में किया गया था। शेख सत्तार शेख मोहम्मद चौधरी बनाम गुंडप्पा अंबादास बुकाते में, ऊपर संदर्भित निर्णयों का विश्लेषण करने के बाद, इस न्यायालय ने टिप्पणी की:

> "विभाजन, विशेष रूप से समांशियों के बीच, पंजीकरण अधिनियम 1908 के उद्देश्यों के लिए 'अंतरण' होगा या नहीं, इस पर नानी बाई बनाम गीता बाई कोम रामा गुंगे में विचार किया गया है और यह अभिनिर्धारित किया गया है कि यद्यपि विभाजन मौखिक रूप से प्रभावी किया जा सकता है, यदि पक्षकार इस संव्यवहार को एक औपचारिक दस्तावेज के रूप में संहिताबद्ध करते हैं जिसे विभाजन के साक्ष्य के रूप में माना जाना अभिप्रेत था, तो इसका प्रभाव उस समांशी के अनन्य स्वत्व की घोषणा करना होगा जिसे (विभाजन द्वारा) एक विशेष संपत्ति आवंटित की गई थी और इस प्रकार वह

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

दस्तावेज पंजीकरण अधिनियम की धारा 17(1)(ख) के दोष के अंतर्गत आएगा जिसके तहत दस्तावेज अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य है। यदि, हालांकि, वह दस्तावेज पूर्ण सीमांकन द्वारा किसी विभाजन का साक्ष्य नहीं देता है, तो वह उस धारा के दायरे से बाहर होगा। इस निर्णय का तब से शिरोमणि बनाम हेमकुमार और रोशन सिंह बनाम जिले सिंह, (AIR 1988 SC 881) में अनुसरण किया गया है।"

20. पारिवारिक व्यवस्था के ज्ञापन प्रदर्श डी/2 की निष्पादनकर्ता वादी क्रमांक 1 मायावती है, जिसने स्वयं का परीक्षण नहीं कराया है, यद्यपि वह विचारण के दौरान जीवित थी। डी.डब्ल्यू.-2, झाडू राम उक्त विलेख प्रदर्श डी/2 का साक्षी है जिसने वादी क्रमांक 1 मायावती द्वारा दस्तावेज प्रदर्श डी/2 के निष्पादन को विधिवत सिद्ध किया है। झाडू राम, धरमू का भतीजा है जो प्रतिवादी क्रमांक 1 का पिता था। उसने कथन किया कि पक्षकारों के पास मौजूद संपत्तियां उनकी संयुक्त संपत्ति थीं। उनके पास ग्राम आमगांव, मौहाडीह और काशीगढ़ में संपत्तियां थीं। दस्तावेज प्रदर्श डी/2 के निष्पादन से पहले, उनके संयुक्त परिवार की संपत्ति का तीन भाइयों के बीच विभाजन हो गया था और तीनों भाई अलग-अलग रह रहे थे। उसने विशेष रूप से इस बात से इनकार किया कि प्रदर्श डी/1 और डी/2 कूट रचित और फर्जी दस्तावेज हैं। उसने परिवार के सदस्यों के बीच संपत्तियों के पारस्परिक विभाजन को सिद्ध किया कि वादी को ग्राम मौहाडीह की भूमि मिली है और उनका ग्राम काशीगढ़ और आमगांव की भूमि पर कोई अधिकार या स्वत्व नहीं है। वादीगण ने दावा किया है कि ग्राम मौहाडीह की भूमि उनके नाम पर पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 25.06.1976 के माध्यम से खरीदी गई थी और यह उनकी स्व-अर्जित संपत्ति थी जिसका विभाजन नहीं किया जा सकता, लेकिन वादीगण या मायावती द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है कि ग्राम मौहाडीह की उक्त संपत्ति उनकी अपनी आय से खरीदी गई थी क्योंकि उस समय वादी क्रमांक 2 व 3 अवयस्क थे जिनके नाम पर विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था और वे सभी संयुक्त रूप से रह रहे थे। किसी संपत्ति को संयुक्त परिवार के किसी सदस्य की स्व-अर्जित संपत्ति सिद्ध करने का भार उस पक्षकार पर होता है जो यह अभिकथन करता है कि वह उसकी स्व-अर्जित संपत्ति थी, जैसा कि उच्चतम न्यायालय द्वारा मुदी गौड़ा गौड़प्पा संक बनाम राम चंद्र रावागौड़ा संक, AIR 1969 SC 1076 में अभिनिर्धारित किया गया है। वर्तमान मामले में वादीगण ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं कर सके कि ग्राम मौहाडीह की संपत्ति संयुक्त संपत्ति की आय से नहीं खरीदी गई थी और उनकी अपनी आय से खरीदी गई थी। विशेष रूप से वादी क्रमांक 1 मायावती ने इन समस्त तथ्यों को स्पष्ट करने के लिए स्वयं का परीक्षण नहीं कराया है कि क्या उक्त संपत्ति दो अवयस्क पुत्रों के नाम पर उनकी अपनी आय से खरीदी गई थी या संयुक्त संपत्ति की आय से, और यह भी कि दिनांक 07.06.1982 को व्यवस्था का कोई ज्ञापन निष्पादित किया गया था या नहीं। वह वादीगण के दावे

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

के समर्थन में सर्वोत्तम साक्षी हो सकती थी लेकिन उसने न्यायालय के सामने परीक्षण के लिए स्वयं को प्रस्तुत नहीं किया और इसलिए वादी क्रमांक 2 के साक्षी के रूप में परीक्षण के बावजूद वादीगण के विरुद्ध प्रतिकूल निष्कर्ष निकाला जाना चाहिए था। किसी भी खंडन के अभाव में यह सुरक्षित रूप से धारित किया जा सकता है कि पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 25.06.1976 प्रदर्श पी/5 के माध्यम से खरीदी गई संपत्ति संयुक्त परिवार की आय से खरीदी गई संयुक्त परिवार की संपत्ति है, भले ही वह दो अवयस्क पुत्रों महादेव और सहदेव के नाम पर थी। इस तथ्य में कोई विवाद नहीं है कि धरमू की ग्राम आमगांव और काशीगढ़ में पैतृक संपत्ति थी और इस प्रकार तीन गांवों अर्थात् आमगांव, काशीगढ़ और मौहाडीह में स्थित संयुक्त परिवार की संपत्तियां थीं।

21. वादीगण का दावा है कि ग्राम काशीगढ़ और आमगांव की संपत्ति में उन्हें कोई हिस्सा आवंटित नहीं किया गया है तथा मौहाडीह की संपत्ति उनकी स्व-अर्जित संपत्ति है। दिनांक 07.06.1982 के दस्तावेज को भी वादीगण द्वारा नकार दिया गया है और यह तर्क प्रस्तुत किया गया है कि यह विभिन्न गांवों की संपत्तियों के संबंध में एक विनिमय विलेख था, हालांकि, जैसा कि पूर्व में अभिनिर्धारित किया जा चुका है कि यह विनिमय विलेख नहीं था अपितु पारिवारिक व्यवस्था का एक ज्ञापन है। चूंकि तीनों गांवों की संपत्तियां संयुक्त परिवार की संपत्ति थीं और यह दस्तावेज किसी अधिकार को सृजित या निर्वापित नहीं करता है, बल्कि यह संपत्ति के पूर्व-विद्यमान अधिकारों का पृथक्करण था, अतः यह केवल जोत का पृथक्करण था।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

22. रविंदर कौर ग्रेवाल एवं अन्य बनाम मंजीत कौर एवं अन्य, AIR 2020 SC 3799 के मामले में उच्चतम न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि पारिवारिक व्यवस्था के पंजीकरण में विफल रहने पर भी विबंध का नियम लागू होता है, भले ही वह ऐसी पारिवारिक व्यवस्था हो जिसका पंजीकरण आवश्यक था परंतु पंजीकरण नहीं कराया गया। कंडिका 16 में निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया गया था:

> “16. चाहे जो भी हो, उच्च न्यायालय ने संदर्भित निर्णयों में प्रतिपादित सिद्धांतों को स्पष्ट रूप से गलत तरीके से लागू किया है। सुस्थापित विधिक स्थिति यह है कि जब किसी पारिवारिक समझौते या व्यवस्था के आधार पर, एक साझा पूर्वज से उत्पन्न परिवार के सदस्य या निकट संबंधी अपने मतभेदों और विवादों को समाप्त करने, अपने परस्पर विरोधी दावों या विवादित स्वत्वों को मानसिक शांति प्राप्त करने और परिवार में पूर्ण सामंजस्य एवं सद्भावना लाने के उद्देश्य से एक बार और हमेशा के लिए सुलझाने का प्रयास करते हैं, तो ऐसी व्यवस्था उनके लिए विशिष्ट 'विशेष साम्या' द्वारा शासित होनी

चाहिए और यदि वह ईमानदारी से की गई है, तो उसे प्रवर्तित किया जाएगा। ऐसी व्यवस्था का उद्देश्य परिवार को लंबी मुकदमेबाजी या निरंतर संघर्षों से बचाना है जो परिवार की एकता और एकजुटता को खंडित करते हैं तथा परिवार के विभिन्न सदस्यों के बीच द्वेष और वैमनस्य पैदा करते हैं, जैसा कि काले (पूर्वोक्त) मामले में देखा गया है। उक्त रिपोर्ट किए गए निर्णय में, इस न्यायालय की तीन-न्यायाधीशों की पीठ ने इस प्रकार टिप्पणी की थी:

9..... एक पारिवारिक व्यवस्था जिसके द्वारा संपत्ति को विभिन्न दावेदारों के बीच न्यायसंगत रूप से विभाजित किया जाता है ताकि धन को कुछ हाथों में केंद्रित करने के बजाय उसका समान वितरण प्राप्त किया जा सके, निस्संदेह सामाजिक न्याय के प्रशासन में एक मील का पत्थर है। यही कारण है कि "परिवार" शब्द को व्यापक अर्थों में समझा जाना चाहिए ताकि इसके दायरे में न केवल करीबी रिश्तेदार या विधिक उत्तराधिकारी शामिल हों, बल्कि वे व्यक्ति भी शामिल हों जिनका किसी प्रकार का पूर्ववर्ती स्वत्व हो, दावे का आभास हो या भले ही उनके पास उत्तराधिकार की संभावना हो, ताकि भविष्य के विवाद हमेशा के लिए समाप्त हो जाएं और परिवार आपस में दावों पर लड़ने और ऐसे निष्फल या व्यर्थ मुकदमेबाजी पर समय, पैसा और ऊर्जा बर्बाद करने के बजाय देश के व्यापक हित में अधिक रचनात्मक कार्य पर अपना ध्यान समर्पित करने में सक्षम हो सके। इसलिए, न्यायालयों ने तकनीकी या तुच्छ आधारों पर पारिवारिक व्यवस्था को बिगाड़ने के बजाय उसे बनाए रखने के पक्ष में झुकाव दिखाया है। जहां न्यायालय यह पाते हैं कि पारिवारिक व्यवस्था किसी विधिक खामी या औपचारिक दोष से ग्रस्त है, वहां विबंध का नियम प्रयोग में लाया जाता है और उस व्यक्ति के तर्क को वर्जित करने के लिए लागू किया जाता है जो पारिवारिक व्यवस्था का पक्षकार होने के नाते एक तयशुदा विवाद को अस्थिर करने का प्रयास करता है और उस पारिवारिक व्यवस्था को रद्द करने का दावा करता है जिसके तहत उसने स्वयं कुछ भौतिक लाभों का उपभोग किया है। .....

उक्त निर्णय के कंडिका 10 में, न्यायालय ने पारिवारिक समझौते की अनिवार्यताओं की रूपरेखा निम्नानुसार स्पष्ट की है:

10.दूसरे शब्दों में, पारिवारिक समझौते के बाध्यकारी प्रभाव और अनिवार्यताओं को एक ठोस रूप देने के लिए, मामले को निम्नलिखित प्रस्थापनाओं के रूप में संक्षिप्त किया जा सकता है:

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(1) पारिवारिक समझौता सद्भावी होना चाहिए ताकि परिवार के विभिन्न सदस्यों के बीच संपत्तियों के उचित और न्यायसंगत विभाजन या आवंटन द्वारा पारिवारिक विवादों और प्रतिद्वंद्वी दावों को सुलझाया जा सके;

(2) उक्त समझौता स्वैच्छिक होना चाहिए और कपट, प्रपीड़न या असम्यक असर द्वारा प्रेरित नहीं होना चाहिए;

(3) पारिवारिक व्यवस्था मौखिक भी हो सकती है, जिस स्थिति में किसी पंजीकरण की आवश्यकता नहीं होती है;

(4) यह सुस्थापित है कि पंजीकरण तभी आवश्यक होगा जब पारिवारिक व्यवस्था की शर्तों को लिखित रूप में संहिताबद्ध किया गया हो। यहां भी, एक ऐसे दस्तावेज के बीच अंतर किया जाना चाहिए जिसमें उसी दस्तावेज के तहत की गई पारिवारिक व्यवस्था की शर्तें और विवरण शामिल हों, और एक मात्र ज्ञापन के बीच, जो पहले से ही हो चुकी पारिवारिक व्यवस्था के पश्चात या तो रिकॉर्ड के उद्देश्य से या आवश्यक नामांतरण के लिए न्यायालय की जानकारी हेतु तैयार किया गया हो। ऐसे मामले में ज्ञापन स्वयं स्थावर (अचल) संपत्तियों में कोई अधिकार सृजित या निर्वापित नहीं करता है और इसलिए पंजीकरण अधिनियम की धारा 17(2) के दोष के अंतर्गत नहीं आता है और अतः अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य नहीं है;

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(5) पारिवारिक व्यवस्था के पक्षकार होने वाले सदस्यों का संपत्ति में कुछ पूर्ववर्ती स्वत्व, दावा या हित, यहाँ तक कि एक संभावित दावा होना चाहिए, जिसे समझौते के पक्षकारों द्वारा स्वीकार किया गया हो। भले ही समझौते के पक्षकारों में से किसी एक का कोई स्वत्व न हो, लेकिन व्यवस्था के तहत दूसरा पक्षकार ऐसे व्यक्ति के पक्ष में अपने सभी दावों या स्वत्वों का परित्याग कर देता है और उसे एकमात्र स्वामी के रूप में स्वीकार कर लेता है, तो पूर्ववर्ती स्वत्व की उपधारणा की जानी चाहिए और पारिवारिक व्यवस्था को कायम रखा जाएगा तथा न्यायालयों को उसे सहमति देने में कोई कठिनाई नहीं होगी;

(6) भले ही सद्भावी विवाद, वर्तमान या संभावित, जिनमें विधिक दावे शामिल न हों, एक सद्भावी पारिवारिक व्यवस्था द्वारा सुलझाए जाते हैं जो उचित और न्यायसंगत है, तो ऐसी पारिवारिक व्यवस्था समझौते के पक्षकारों पर अंतिम और बाध्यकारी होती है।

पुनः, कंडिका 24 में, इस न्यायालय ने दोहराया कि पक्षकारों पर बाध्यकारी होने के नाते एक पारिवारिक व्यवस्था स्पष्ट रूप से विबंध के रूप में कार्य करती है, ताकि उन पक्षकारों में से किसी को

भी, जिन्होंने समझौते के तहत लाभ प्राप्त किया है, उसे रद्द करने या चुनौती देने से रोका जा सके। कंडिका 35 में, न्यायालय ने निम्नानुसार टिप्पणी की:

> 35.... हमने पहले ही इंगित किया है कि इस न्यायालय ने पूर्ववर्ती स्वत्व की अवधारणा को यह धारित करते हुए विस्तृत किया है कि पूर्ववर्ती स्वत्व की उपधारणा उस व्यक्ति में की जाएगी जिसका कोई स्वत्व नहीं हो सकता है, लेकिन जिसे पारिवारिक व्यवस्था के दूसरे पक्ष द्वारा अपने दावे का परित्याग करके एक विशेष संपत्ति आवंटित की गई है। ऐसे मामले में, जिस पक्ष के पक्ष में परित्याग किया गया है, उसके पास पूर्ववर्ती स्वत्व होने की उपधारणा की जाएगी। .....

और पुनः, कंडिका 36 में, न्यायालय ने निम्नानुसार टिप्पणी की:

> 36.... फिर भी, विधवा के साथ भाई और दामाद के निकट संबंधों को ध्यान में रखते हुए, प्रिवी काउंसिल ने धारित किया कि पारिवारिक समझौता, जिसके द्वारा इन तीन पक्षकारों के बीच संपत्तियों का विभाजन किया गया था, एक वैध समझौता था। वर्तमान मामले में भी, प्रत्यर्थी क्रमांक 4 और 5 के मामले को उच्चतम स्तर पर रखते हुए, स्थिति यह है कि लक्ष्मण की मृत्यु एक पोते और दो बेटियों को छोड़कर हुई थी। यह मानते हुए कि पोते का कोई विधिक स्वत्व नहीं था, जब तक कि बेटियाँ वहाँ थीं, फिर भी चूंकि समझौता विवादों को समाप्त करने और परिवार के सभी निकट संबंधियों को लाभ पहुँचाने के लिए किया गया था, इसे एक वैध और बाध्यकारी पारिवारिक समझौते के रूप में कायम रखा जाएगा। ...

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

विबंध के सिद्धांत की अनुपयोज्यता के संबंध में तर्क को खारिज करते हुए, न्यायालय ने निम्नानुसार अवलोकन किया:

> 38.... हालांकि, यह मानते हुए कि उक्त दस्तावेज अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य था, न्यायालयों ने सामान्यतः यह धारित किया है कि पारिवारिक व्यवस्था इसके पक्षकारों पर बाध्यकारी होने के नाते एक विबंध के रूप में कार्य करेगी, जो पक्षकारों को व्यवस्था के तहत लाभ प्राप्त करने के बाद उससे पीछे हटने या उसे रद्द करने का प्रयास करने से रोकेगी। .....

और कंडिका 42 में, न्यायालय ने निम्नानुसार अवलोकन किया:

> 42..... इन परिस्थितियों में इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता है कि भले ही पारिवारिक समझौता पंजीकृत नहीं था, यह प्रत्यर्थी क्रमांक 4 और 5 के विरुद्ध पूर्ण विबंध के रूप में कार्य करेगा। प्रत्यर्थी क्रमांक 1 और साथ ही उच्च न्यायालय ने, इसलिए, विबंध के सिद्धांत को प्रभावी न मानकर विधि की सारवान त्रुटि की है, जैसा कि इस न्यायालय द्वारा कई मामलों में स्पष्ट किया गया है। ..

इस प्रकार लिया गया दृष्टिकोण पूर्ववर्ती निर्णयों में सुसंगत व्याख्या द्वारा समर्थित है, जिसे रिपोर्ट किए गए निर्णय में संदर्भित और विधिवत विश्लेषित किया गया है। हमारी राय में, उच्च न्यायालय द्वारा तैयार किया गया प्रश्न, काले (पूर्वोक्त) मामले में इस न्यायालय की व्याख्या के आलोक में अपीलार्थी (वादी) के पक्ष में उत्तरित होता है। प्राथमिक रूप से, हमें प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा निकाले गए इस निष्कर्ष की पुष्टि करने में कोई संकोच नहीं है कि दस्तावेज प्रदर्श पी-6 पारिवारिक समझौते के ज्ञापन के अलावा और कुछ नहीं था। स्थापित तथ्य और परिस्थितियाँ स्पष्ट रूप से स्थापित करती हैं कि 1970 में एक पारिवारिक समझौता हुआ था और संबंधित पक्षकारों द्वारा उस पर अमल भी किया गया था। प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा दर्ज तथ्य का वह निष्कर्ष आक्षेपरहित होने के कारण, यह माना जाना चाहिए कि दस्तावेज प्रदर्श पी-6 केवल इस प्रकार हुए पारिवारिक समझौते का एक ज्ञापन था। परिणामस्वरूप, इसका पंजीकरण आवश्यक नहीं था और किसी भी स्थिति में, सुस्थापित विधिक स्थिति को ध्यान में रखते हुए, प्रतिवादीगण विषयगत ज्ञापन में वर्णित व्यवस्था से पीछे हटने के लिए विबंधित थे, जिसमें अतीत में तय की गई समझौते की शर्तों को दर्ज किया गया था और जिस पर संबंधित संपत्ति के संबंध में (हस्ताक्षरकर्ता) परिवार के सदस्यों के बीच मौजूदा या भविष्य के सभी विवादों के संबंध में अमल भी किया गया था, भले ही संबंधित संपत्ति पर पूर्ववर्ती स्वत्व का अभाव रहा हो।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

23. आगे, तुलसीधारा एवं अन्य बनाम नारायणप्पा एवं अन्य, 2019(6)SCC 409 के मामले में कंडिका 9.4 और 9.5 में उच्चतम न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया है:

“9.4 यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि दिनांक 23.04.1971 का विलेख, जिसके तहत वाद संपत्ति कृष्णप्पा के पक्ष में गई हुई थी, पंचायत और पंचों के समक्ष लेखबद्ध किया गया था, और उस पर ग्रामीणों/पंचायत के लोगों तथा वादी सहित परिवार के सभी सदस्यों द्वारा हस्ताक्षर किए गए थे। यद्यपि वादी ने इस बात पर विवाद किया कि विभाजन को प्रदर्श डी-4 के रूप में लेखबद्ध नहीं किया गया था, परंतु अभिलेख पर मौजूद संपूर्ण साक्ष्य और यहाँ तक कि वादी के कथन (प्रतिपरीक्षा) पर विचार करने पर, उसने विशेष रूप से स्वीकार किया है कि वर्ष 1971 में मौखिक विभाजन हुआ था। उसने यह भी स्वीकार किया है कि उसे वह हिस्सा मिला है जो दिनांक 23.04.1971 के दस्तावेज

(प्रदर्श डी-4) से मेल खाता है। विभिन्न गवाहों का परीक्षण करके दिनांक 23.04.1971 के दस्तावेज/विभाजन विलेख/पालुपट्टा के निष्पादन को स्थापित और सिद्ध किया गया है। उच्च न्यायालय ने उक्त दस्तावेज को देखने और/या दिनांक 23.04.1971 के दस्तावेज (प्रदर्श डी-4) पर विचार करने से केवल इस आधार पर इनकार कर दिया है कि इसके लिए पंजीकरण आवश्यक है और इसलिए चूंकि यह अपंजीकृत है, इसे देखा नहीं जा सकता। हालांकि, जैसा कि इस न्यायालय द्वारा काले (पूर्वोक्त) के मामले में अवलोकन किया गया है कि ऐसा पारिवारिक समझौता, भले ही पंजीकृत न हो, ऐसे पारिवारिक समझौते के पक्षकारों के विरुद्ध पूर्ण विबंध के रूप में कार्य करेगा। पूर्वोक्त निर्णय में, इस न्यायालय ने एस. शणमुगम पिल्लई एवं अन्य बनाम के. शणमुगम पिल्लई एवं अन्य (1973) 2 SCC 312 के मामले में अपने पूर्व निर्णय पर विचार किया, जिसमें निम्नानुसार अवलोकन किया गया था:

> "13. साम्यापूर्ण सिद्धांत जैसे विबंध, निर्वाचन, पारिवारिक समझौता, आदि केवल साक्ष्य के तकनीकी नियम मात्र नहीं हैं। न्याय के प्रशासन में उनकी सेवा का एक महत्वपूर्ण उद्देश्य है। कानून का अंतिम लक्ष्य न्याय सुनिश्चित करना है। हाल के समय में पक्षकारों के बीच न्याय प्रदान करने के लिए, न्यायालय उदारतापूर्वक उन सिद्धांतों पर भरोसा करते रहे हैं। हम उनके दायरे को संकुचित करने में संकोच करेंगे।
>
> 22.जैसा कि इस न्यायालय द्वारा टी.वी.आर. सुब्बू चेट्टी फैमिली चैरिटीज मामले में अवलोकन किया गया है कि यदि कोई व्यक्ति संभावित उत्तरभोगी के रूप में अपने अधिकार का पूर्ण ज्ञान रखते हुए ऐसे संव्यवहार में शामिल होता है जो प्रासंगिक समय पर उसके दावे के साथ-साथ विरोधियों के दावे का निपटारा करता है, तो उसे उस समझौते से पीछे हटने की अनुमति नहीं दी जा सकती जब उत्तरभोग वास्तव में खुलता है।"

9.5 जैसा कि इस न्यायालय द्वारा सुब्रह्मा एम.एन. (पूर्वोक्त) के मामले में अभिनिर्धारित किया गया है कि पंजीकरण के बिना भी पारिवारिक समझौते/पारिवारिक व्यवस्था के लिखित दस्तावेज का उपयोग उसके तहत की गई व्यवस्था और पक्षकारों के आचरण की व्याख्या करने वाले संपोषक साक्ष्य के रूप में किया जा सकता है। वर्तमान मामले में, जैसा कि ऊपर अवलोकन किया गया है, यहाँ तक कि वादी ने भी स्पष्ट रूप से स्वीकार किया है कि 23.04.1971 को मौखिक विभाजन हुआ था और उसने यह भी स्वीकार किया कि 3 से 4 पंचायत के लोग भी उपस्थित थे। हालांकि, उसके अनुसार, इसे लेखबद्ध नहीं किया गया था। इसलिए, वादी के इस

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

तर्क को स्वीकार करते हुए भी कि 23.04.1971 को एक मौखिक विभाजन हुआ था, दिनांक 23.04.1971 के दस्तावेज प्रदर्श डी-4 को, जिस पर वह स्वयं भी हस्ताक्षरकर्ता है और परिवार के अन्य सभी सदस्य भी हस्ताक्षरकर्ता हैं, विभाजित संपत्तियों की सूची कहा जा सकता है। मौखिक विभाजन/बंटवारे के अनुसार प्रत्येक को अधिकार/हिस्सा प्राप्त हुआ। इसलिए, इसका उपयोग उसके तहत की गई व्यवस्था और पक्षकारों के आचरण की व्याख्या करने वाले संपोषक साक्ष्य के रूप में भी किया जा सकता है। अतः, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय ने दिनांक 23.04.1971 के दस्तावेज प्रदर्श डी-4 को न देखकर और/या उस पर विचार न करके एक गंभीर/प्रकट त्रुटि की है।"

24. पी.डब्ल्यू.-1, महादेव के साक्ष्य से आगे यह प्रकट होता है कि यद्यपि उसने ग्राम मौहाडीह की भूमि पर यह दावा किया कि वह उसकी माता द्वारा खरीदी गई थी, लेकिन उसकी माता का अपनी स्वयं की आय से विक्रय प्रतिफल के भुगतान के संबंध में परीक्षण नहीं कराया गया है, जिससे यह धारित किया जा सके कि वह उनकी स्व-अर्जित संपत्ति थी न कि संयुक्त परिवार की संपत्ति। इसलिए, वादीगण के विरुद्ध प्रतिकूल उपधारणा करते हुए, विचारण न्यायालय और साथ ही प्रथम अपीलीय न्यायालय ने सही ढंग से माना है कि ग्राम मौहाडीह की संपत्ति संयुक्त परिवार की संपत्ति की आय से खरीदी गई थी और वह परिवार की संयुक्त संपत्ति ही थी।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

25. अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य के साथ-साथ दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा दर्ज निष्कर्षों के सावधानीपूर्वक अनुशीलन से, यह न्यायालय कोई ऐसी त्रुटि या अवैधता नहीं पाता है कि दस्तावेज प्रदर्श डी-2 पारिवारिक व्यवस्था के ज्ञापन का विलेख है न कि विनिमय विलेख, और इसका पंजीकृत होना आवश्यक नहीं है तथा यह एक ग्राह्य दस्तावेज है। वादीगण द्वारा वादी क्रमांक 1 मायावती का परीक्षण न कराकर इसके निष्पादन का खंडन नहीं किया गया है।

<u>विधि के सारवान प्रश्न क्रमांक 2 पर विचार—</u>

26. विचारण न्यायालय ने वाद प्रस्तुत करने की परिसीमा के संबंध में वाद-प्रश्न क्रमांक 5 विरचित किया है। वादीगण ने वाद संपत्ति के 1/4 हिस्से पर स्वत्व की घोषणा और पृथक आधिपत्य हेतु वाद प्रस्तुत किया है, हालांकि, उन्होंने दिनांक 07.06.1982 के ज्ञापन को चुनौती नहीं दी है। एक बार जब व्यवस्था का ज्ञापन प्रदर्श डी/2 सिद्ध पाया गया कि इसे वादी क्रमांक 1 मायावती द्वारा 07.06.1982 को निष्पादित किया गया था, जो कि पारिवारिक व्यवस्था की अभिस्वीकृति का

दस्तावेज था, तो वादीगण के लिए यह आवश्यक था कि वे इसकी परिसीमा अवधि के भीतर इसे चुनौती देते। वादी क्रमांक 2 से 4 उस समय अवयस्क थे, लेकिन वादी क्रमांक 1 जो उनकी माता थी, विलेख प्रदर्श डी/2 के निष्पादन को चुनौती दे सकती थी। वयस्कता की आयु प्राप्त करने के बाद भी वादीगण ने उक्त विलेख प्रदर्श डी/2 को चुनौती नहीं दी है। वादी क्रमांक 1 ने वादी क्रमांक 2 से 4 के संरक्षक के रूप में कार्य किया और 07.06.1982 को विलेख प्रदर्श डी/2 निष्पादित किया। वादीगण ने अपनी वयस्कता प्राप्त करने के तीन वर्ष के भीतर अपने विभाजन को चुनौती नहीं दी और इस प्रकार वादीगण द्वारा प्रस्तुत वाद को परिसीमा द्वारा वर्जित माना गया। यद्यपि विभाजन हेतु वाद प्रस्तुत करने के लिए कोई परिसीमा नहीं है, तथापि, वर्तमान मामले में यह धारित किया गया है कि संयुक्त परिवार की संपत्ति का विभाजन 1982 से पहले ही हो चुका था और 07.06.1982 को वादी क्रमांक 1 द्वारा पारिवारिक व्यवस्था का एक ज्ञापन निष्पादित किया गया था, जिसमें पारिवारिक संपत्ति के पूर्व विभाजन/व्यवस्था को स्वीकार किया गया था कि ग्राम काशीगढ़ और आमगांव की संपत्ति प्रतिवादियों का हिस्सा होगी और ग्राम मौहाडीह की संपत्ति वादीगण का हिस्सा होगी और इसलिए यदि वादीगण उक्त विभाजन से संतुष्ट नहीं थे, तो उन्हें इसकी परिसीमा अवधि के भीतर इसे चुनौती देनी चाहिए थी। भले ही वादी क्रमांक 2 से 4 उस समय अवयस्क थे, वे अपनी वयस्कता की आयु प्राप्त करने के तीन वर्ष के भीतर इसे चुनौती दे सकते थे, हालांकि, निर्धारित समय के भीतर उन्होंने अपना वाद प्रस्तुत नहीं किया है और इस प्रकार यह परिसीमा द्वारा वर्जित है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

27. तदनुसार, विधि के दोनों सारवान प्रश्नों को इस रूप में उत्तरित किया जाता है कि अधीनस्थ न्यायालयों ने दिनांक 07.06.1982 को निष्पादित दस्तावेज प्रदर्श डी/2 को विभाजन विलेख/व्यवस्था के ज्ञापन के विलेख के रूप में मानकर सही निष्कर्ष दर्ज किया है और यह विनिमय विलेख नहीं था, और आगे, अधीनस्थ न्यायालय ने सही ढंग से धारित किया है कि वादीगण का वाद परिसीमा द्वारा वर्जित है।

28. पूर्वोक्त विवेचना के परिणाम और फलतः, अपीलार्थीगण/वादीगण द्वारा प्रस्तुत अपील सारहीन है और तदनुसार खारिज की जाती है। पक्षकार अपना-अपना वाद व्यय स्वयं वहन करेंगे।

29. तदनुसार अपीलीय डिक्री तैयार की जाए।

सही /-

(रवींद्र कुमार अग्रवाल)

न्यायाधीश

शीर्ष टिप्पणी

द्वितीय अपील क्रमांक 455/2012

पारिवारिक व्यवस्था के ज्ञापन का पंजीकरण कराया जाना आवश्यक नहीं है।

(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