



प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

सुरक्षित किया गया : 25.07.2025

घोषित किया गया : 06.11.2025

द्वितीय अपील सं 519/2014

1 - अशोक कुमार उबरानी पिता सेवक राम उम्र लगभग 56 वर्ष निवासी तोरवा, बिलासपुर, जिला बिलासपुर, छत्तीसगढ़

---अपीलार्थी

बनाम

1-रामेश्वर प्रसाद तिवारी मृत विधिक प्रतिनिधि राजेंद्र प्रसाद तिवारी एवं अन्य पिता रामेश्वर प्रसाद निवासी डॉ. पेंडलवार अस्पताल के पास, तोरवा, बिलासपुर, जिला बिलासपुर सी.जी., छत्तीसगढ़

2 - चंद्रकांत तिवारी पिता रामेश्वर प्रसाद निवासी डॉ. पेंडलवार अस्पताल के पास, तोरवा, बिलासपुर, जिला बिलासपुर छ.ग., जिला:बिलासपुर, छत्तीसगढ़

3 - सूर्यकांत तिवारी पिता रामेश्वर प्रसाद निवासी डॉ. पेंडलवार अस्पताल, तोरवा, बिलासपुर, जिला बिलासपुर छत्तीसगढ़, जिला: बिलासपुर, छत्तीसगढ़

4 - ओमकांत तिवारी पिता रामेश्वर प्रसाद निवासी डॉ. पेंडलवार अस्पताल, तोरवा, बिलासपुर, जिला बिलासपुर छत्तीसगढ़, जिला: बिलासपुर, छत्तीसगढ़

5 - श्रीमती उमा देवी, पति आर.डी. मिश्रा, निवासी खलेसर रोड, उमरिया, मध्य प्रदेश, जिला :उमरिया *, मध्य प्रदेश

6 - श्रीमती विजय लक्ष्मी पाठक पति शेषमणि पाठक निवासी साईबाबा वार्ड, जनता स्कूल निवासी सामने, बल्लारपुर, जिलाचंद्रपुर महाराष्ट्र जिला :चंद्रपुर, महाराष्ट्र

7 - श्रीमती राजलक्ष्मी शर्मा पति जयप्रकाश शर्मा निवासी जमुआ रोड, शहडोल, तह. सोहागपुर, निवासीशहडोल म.प., जिला :शहडोल, मध्य प्रदेश

8 - छत्तीसगढ़ राज्य - कलेक्टर के द्वारा, बिलासपुर सी.जी., जिला : बिलासपुर, छत्तीसगढ़

--- उत्तरवादी



अपीलार्थी हेतु :श्री अनुराग दयाल श्रीवास्तव, अधिवक्ता

राज्य हेतु :श्री किशन लाल साहू, उप शासकिय अधिवक्ता

माननीय श्री नरेंद्र कुमार व्यास, न्यायाधीश

सी. ए. वी निर्णय

1. प्रवेश पर सुना गया।

2. यह अपील प्रतिवादी द्वारा सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (जिसे आगे 'सीपीसी' कहा गया है) की धारा 100 के तहत दायर की गई है, जिसमें बिलासपुर (सीजी) के छठे अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा सिविल अपील संख्या 17-ए/2014 में दिनांक 10.10.2014 को पारित निर्णय और डिक्री की वैधता और औचित्य पर प्रश्न उठाया गया है, जिसके द्वारा प्रथम अपीलीय न्यायालय ने प्रतिवादियों द्वारा दायर अपील को खारिज कर दिया है और बिलासपुर जिले (सीजी) के द्वितीय श्रेणी के तीसरे सिविल न्यायाधीश द्वारा सिविल वाद संख्या 207-ए/2006 में दिनांक 19.03.2007 को पारित निर्णय और डिक्री की पुष्टि की है।

3. इस अपील के पक्षकारों को विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष दीवानी वाद में उनके विवरण के अनुसार संदर्भित किया जाएगा।

4. संक्षिप्त तथ्य :-

ए) वादी ने बिलासपुर जिले के तीसरे सिविल न्यायाधीश, वर्ग-II, बिलासपुर के समक्ष 31.03.2000 को प्रतिवादी सं 1 के खिलाफ स्वामित्व की घोषणा और स्थायी निषेधाज्ञा के लिए वाद दायर किया, जिसमें आरोप लगाया गया कि वह बिलासपुर के तोरवा गांव में स्थित खसरा सं 450, 0.12 एकड़ क्षेत्र का मालिक है और उस पर कब्जा रखता है। वादी के पिता ने 1934 में सुखराम और सावित्री बाई से 14.12.1934 की अपंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से भूमि खरीदी थी, क्योंकि विक्रय मूल्य 100 रुपये से कम था। वादी का यह भी कहना है कि वह 1934 से, यानी अपने पिता द्वारा निष्पादित अपंजीकृत विक्रय विलेख की तिथि से, भूमि पर कब्जा रखता है और राजस्व अभिलेखों में उसका नाम भी पंजीकृत है। वादी का मकान उक्त भूमि के 0.04 एकड़ भाग पर बना है, और शेष 0.08 एकड़ भूमि खाली है (जिसे आगे 'वादग्रस्त संपत्ति' कहा गया है)। प्रतिवादी संख्या 1 आक्षेपित भूमि (खाली 0.08 एकड़ भूमि) पर अवैध रूप से कब्जा करने का प्रयास कर रहा है। वादी ने बिलासपुर के तहसीलदार एवं आयुक्त के समक्ष परिवाद दर्ज कराई है। जब वादी ने भूमि की सुरक्षा के लिए सीमा दीवार का निर्माण शुरू किया, तो प्रतिवादी संख्या 1 ने निर्माण रोकने की धमकी दी। वादी का यह भी कहना है कि प्रतिवादी संख्या 1 ने राजस्व अधिकारियों के साथ मिलीभगत करके, वादी को बिना सूचना दिए, फर्जी सीमांकन दस्तावेज तैयार किया है। वादी का यह भी कहना है कि भगवंधिन बनाम रामधिन के मामले में दीवानी वाद संख्या 243-ए/1935 में दिनांक 19.02.1937 को दिए गए निर्णय और



डिक्री के अनुसार, खसरा संख्या 450 का क्षेत्रफल 0.12 एकड़ है। उपरोक्त आधारों पर, मृतक वादी ने वाद संपत्ति पर स्वामित्व की घोषणा और प्रतिवादियों के विरुद्ध स्थायी निषेधाज्ञा की प्रार्थना की।

ख) प्रतिवादी संख्या 1 ने लिखित बयान दाखिल कर वाद में लगाए गए आरोपों का खंडन किया, मुख्य रूप से यह तर्क देते हुए कि खसरा संख्या 450 में स्थित भूमि का क्षेत्रफल 0.12 एकड़ नहीं, बल्कि केवल 0.04 एकड़ है, जिस पर वादी का घर स्थित है। खसरा संख्या 453/1 और 454/1, जिसका क्षेत्रफल 0.51 एकड़ है, और मौजा तोरवा, जिसका वास्तविक क्षेत्रफल 0.34 एकड़ है, शीट संख्या 7, ब्लॉक 13, प्लॉट संख्या 135 के डायवर्ट किए गए भूभाग का हिस्सा है, जिसका क्षेत्रफल 14,675 वर्ग फुट है। इस भूभाग पर आयुक्त की अनुमति के बाद निर्माण कार्य चल रहा है। यह भी तर्क दिया गया है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा सीमांकन किया गया है, जिसमें विवादित भूमि को खसरा संख्या 453/1 और 454/1 के हिस्से के रूप में स्पष्ट रूप से दर्शाया गया है, इसलिए सीमांकन रिपोर्ट पर विवाद नहीं किया जा सकता है। प्रतिवादी को दिनांक 20.10.1970 के पंजीकृत विलेख के माध्यम से आक्षेपित भूमि पर विधिक स्वामित्व और कब्जा प्राप्त है। वादी को केवल इसलिए 0.12 एकड़ भूमि पर अधिकार और कब्जा प्राप्त नहीं माना जा सकता है क्योंकि वादी के विलेख में 0.12 दशमलव गलत लिखा गया था और राजस्व दस्तावेजों में 0.12 एकड़ गलत दर्ज किया गया था। वादी ने केवल 0.04 एकड़ भूमि खरीदी थी। शेष 0.08 एकड़ भूमि परती भूमि है, जो मिसल बंदोबस्त (भूमि बंदोबस्त 1929-30) के अनुसार छटलाल मालगुजर की संपत्ति बन गई है, जिनसे उन्होंने वादग्रस्त भूमि खरीदी थी। वादी भूमि की कीमत देखकर अवैध रूप से भूमि पर कब्जा करने का प्रयास कर रहा है। उपरोक्त आधारों पर वाद को खारिज करने की प्रार्थना की गई है।

5. पक्षकारों के अभिवचन पर, विद्वान विचारण न्यायालय ने 7 विवाद्यक निर्धारित किए गये। वादी ने अपने दावे को पुष्ट करने के लिए रामेश्वर को पी डब्लू 1, एम.डी. सिद्धीकी को पी डब्लू 2, गणेश दास को पी डब्लू 3 और रामचंद्र गेगवानी को पी डब्लू 4 के रूप में पेश किया और दस्तावेज प्रदर्शित किए, जिनमें दिनांक 19.02.1937 को 143-ए/1935 में पारित आदेश (एक्स पी/1), मिसल 1929-30 (एक्स पी/2), अधीक्षक भूमि अभिलेख द्वारा दिनांक 16.04.1985 को पारित आदेश (एक्स पी/3), बी-1 1954-95 (एक्स पी/4), पुलिस रिपोर्ट (एक्स पी/5), पुलिस परिवाद (एक्स पी/6), आयुक्त से तहसीलदार को ज्ञापन (एक्स पी/7), निर्माण सामग्री की खरीद की रसीद (एक्स पी/8), नकद ज्ञापन (एक्स पी/9), आयुक्त, भूमि अभिलेख एवं बंदोबस्त, ग्वालियर द्वारा दिनांक 03.10.1997 को जारी ज्ञापन (एक्स पी/10) और विक्रय विलेख शामिल हैं। दिनांक 14.12.1934 को एक्स पी/11 के रूप में।

6. प्रतिवादी क्रमांक 1 ने हीरालाल को पी डब्लू 1, लक्ष्मण दास को पी डब्लू 2 और हवासराम को पी डब्लू 3 के रूप में गवाही के लिए पेश किया और 20.10.1970 की बिक्री विलेख (एक्स डी/1), अशोक कुमार को अधिकार अभिलेख (एक्स डी/2), डायवर्जन पेपर (एक्स डी/3), खसरा पंचशाला 1997-98 (एक्स डी/4), निर्माण की अनुमति (एक्स डी/5), संयुक्त निदेशक, नगर एवं ग्राम नियोजन से अनुमोदन (एक्स डी/6), राजस्व निरीक्षक का ज्ञापन (एक्स डी/7 से 9), 30.08.1998 का पंचनामा (एक्स डी/10),



पटवारी द्वारा 03.07.1999 का प्रमाण पत्र (एक्स डी/11), मानचित्र (एक्स डी/12), 10.02.2000 का पत्र (एक्स डी/13), तहसीलदार द्वारा थाना प्रभारी को भेजा गया अनुस्मारक पत्र (एक्स डी/5) जैसे दस्तावेज प्रस्तुत किए। दिनांक 05.02.2000 का दस्तावेज (एक्स डी/14), दिनांक 29.02.2000 का स्थल निरीक्षण ज्ञापन (एक्स डी/15), दिनांक 03.03.2000 का बिलासपुर आयुक्त का पत्र (एक्स डी/16), दिनांक 22.03.2000 का तहसीलदार का थाना प्रभारी को ज्ञापन (एक्स डी/17), दिनांक 03.02.2000 से 16.03.2000 तक का तहसीलदार का आदेश पत्र (एक्स डी/18), दिनांक 03.02.2000 का तहसीलदार को पत्र (एक्स डी/19), दिनांक 03.02.2000 का आदेश (एक्स डी/20), दिनांक 05.02.2000 का पत्र (एक्स डी/21), दिनांक 05.02.2000 का आवेदन (एक्स डी/22), तथा तहसीलदार के समक्ष अशोक कुमार का शपथ पत्र। एक्स.डी/23, आयुक्त की स्वीकृति एक्स.डी/24, नगर निगम की प्राप्तियां एक्स.डी/25 से एक्स.डी/29 तक।

7. विद्वान विचारण न्यायालय ने प्रकरण के तथ्यात्मक परिदृश्य पर विचार करते हुए यह निष्कर्ष दर्ज किया कि वादी खसरा संख्या 450 में 0.12 एकड़ क्षेत्र का मूल निवासी है, जिसमें 0.04 एकड़ में वादी का घर बना हुआ है और शेष 0.08 एकड़ खुली भूमि है और प्रतिवादी संख्या 1 को वादी के शांतिपूर्ण कब्जे से प्रतिबंधित किया गया। विद्वान विचारण न्यायालय ने यह भी पाया है कि प्रतिवादी यह साबित करने के लिए कोई दस्तावेज पेश करने में विफल रहा है कि खसरा संख्या 450 का क्षेत्रफल केवल 0.04 है और यह भी पाया है कि वादी 12 वर्षों से अधिक समय से वाद संपत्ति पर शांतिपूर्ण कब्जे में है, इसलिए उसने प्रतिकूल कब्जे के माध्यम से वाद भूमि पर स्वामित्व प्राप्त कर लिया है, तदनुसार, वादी के पक्ष में वाद का निर्णय सुनाया गया है।

8. निर्णय एवं डिक्री से असंतुष्ट होकर प्रतिवादी संख्या 1 ने सी.पी.सी. की धारा 96 के अंतर्गत प्रथम अपील दायर की, जिसमें मुख्यतः यह तर्क दिया गया कि निचली अदालत ने मुकदमे को डिक्री करने में अवैधता और अनियमितता बरती है, क्योंकि खुली भूमि को खसरा संख्या 453/1 और 454/1 का हिस्सा नहीं माना गया है, जबकि वादी द्वारा प्रस्तुत दिनांक 14.12.34 के अपंजीकृत विलेख में मृतक वादी के पिता द्वारा खरीदी गई भूमि की सीमाएँ और माप उल्लिखित हैं। विद्वान विचारण न्यायालय ने दिनांक 20.10.1970 के विक्रय विलेख को भी नहीं समझा, जिसके द्वारा उन्होंने छट्टलाल के वारिसों से वादग्रस्त भूमि खरीदी थी और तब से वे वादग्रस्त भूमि पर कब्जे में हैं। उन्होंने यह भी तर्क दिया है कि जब वादी ने यह स्वीकार किया है कि प्रतिवादी ने वादग्रस्त भूमि पर निर्माण किया है, तो धारा 41 के तहत कब्जे का उनका दावा मान्य नहीं है। उपरोक्त आधारों पर, उन्होंने विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित आज्ञा तथा डिक्री हेतु अपास्त करने की प्रार्थना की।

9. वादी ने विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा वाद भूमि पर प्रतिकूल कब्जे के संबंध में दिए गए निर्णय के विरुद्ध प्रति-अपील दायर की है, जिसमें उसने दावा किया है कि उसे 1934 की विक्रय विलेख के आधार पर वाद भूमि का स्वामित्व प्राप्त है, न कि प्रतिकूल कब्जे के आधार पर, और उसने निचली अदालत के इस निर्णय को निरस्त करने की प्रार्थना की है।



10. अपीलीय न्यायालय ने प्रति-अपील स्वीकार कर ली और यह अभिनिर्धारित किया गया है कि वादी 1934 की विक्रय विलेख के आधार पर वाद भूमि का स्वामित्व धारक है, तथा प्रतिवादी द्वारा दायर अपील को खारिज कर दिया और अभिलेख में मौजूद सामग्री का पुनर्मूल्यांकन करते हुए निचली अदालत के निर्णय की पुष्टि की। आज़ासि तथा डिक्री से व्यथित होकर प्रतिवादी ने वर्तमान दूसरी अपील दायर की है।

11. अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने यह तर्क दिया कि प्रथम अपीलीय न्यायालय और विचारण न्यायालय दोनों ने ही वाद संपत्ति के पंजीकृत विक्रय विलेख और प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत सीमांकन रिपोर्ट को नजरअंदाज करने में गलती की है। दोनों विचारण न्यायालय ने 0.08 एकड़ भूमि पर वादी के स्वामित्व को प्रतिकूल कब्जे के आधार पर घोषित करने में भी गलती की है, जबकि यह भूमि खुली भूमि है और उचित अनुमोदन प्राप्त करने के बाद ही अपीलकर्ता ने निर्माण कार्य किया था। यह भी तर्क दिया गया है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 54 के अनुसार, 100 रुपये से कम मूल्य की मूर्त अचल संपत्ति की विक्रय पंजीकृत विलेख द्वारा या संपत्ति की सुपुर्दगी द्वारा की जा सकती है, और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 4 के अनुसार, इस अधिनियम के वे अध्याय और धाराएँ जो संविदा से संबंधित हैं, भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 का भाग मानी जाएंगी और धारा 54 के कंडिका 2 और 3, 59, 107 और 123 को भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 के पूरक के रूप में पढ़ा जाएगा। अधिनियम की धारा 54 नीचे प्रस्तुत की गई है: --

54. "विक्रय" परिभाषित। "विक्रय" स्वामित्व का हस्तांतरण है जो भुगतान की गई, वादा की गई या आंशिक रूप से भुगतान की गई और आंशिक रूप से वादा की गई कीमत के बदले में होता है। "विक्रय" कैसे की जाती है?

—सौ रुपये या उससे अधिक मूल्य की मूर्त अचल संपत्ति के मामले में, या प्रत्यावर्ती संपत्ति या अन्य अमूर्त वस्तु के मामले में, ऐसा हस्तांतरण केवल पंजीकृत विलेख द्वारा ही किया जा सकता है। सौ रुपये से कम मूल्य की मूर्त अचल संपत्ति के मामले में, ऐसा हस्तांतरण पंजीकृत विलेख द्वारा या संपत्ति की सुपुर्दगी द्वारा किया जा सकता है।

मूर्त अचल संपत्ति की सुपुर्दगी तब होती है जब विक्रेता क्रेता को, या उसके द्वारा निर्देशित व्यक्तियों को, संपत्ति का कब्जा सौंप देता है।

विक्रय हेतु संविदा— अचल संपत्ति की विक्रय हेतु एक संविदा एक ऐसा संविदा है कि ऐसी संपत्ति की विक्रय पक्षकार मध्य निर्धारित शर्तों पर होगी। इससे स्वतः ही ऐसी संपत्ति में कोई हित या प्रभार उत्पन्न नहीं होता है।

12. अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि दोनों विचारण न्यायालय ने अपंजीकृत विक्रय विलेख पर भरोसा करने में गलती की है, जो साक्ष्य में स्वीकार्य नहीं है। इस प्रकार, विधि का एक महत्वपूर्ण प्रश्न मौजूद है और वे अपील को स्वीकार करने का अनुरोध करते हैं अपने तर्क को पुष्ट करने के लिए उन्होंने माननीय सर्वोच्च न्यायालय के रघुनाथ और अन्य बनाम केदारनाथ {ए.आई.आर. 1969 एस.सी. 1316} मामले में दिए गए निर्णय का उल्लेख दिया गया है और कंडिका 3 का उल्लेख करते हैं जो इस प्रकार है: इन निर्णयों को



बाद के विधान द्वारा निरस्त कर दिया गया है, अर्थात् अधिनियम 21, 1922 के अधिनियमन द्वारा, जिसने पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 में "या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 के किसी प्रावधान द्वारा" शब्द जोड़कर यह स्पष्ट कर दिया है कि पूरक सूची में शामिल दस्तावेज, अर्थात् वे दस्तावेज जिनका पंजीकरण संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत आवश्यक है लेकिन पंजीकरण अधिनियम के तहत नहीं, पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 के दायरे में आते हैं और यदि पंजीकृत नहीं हैं तो उनमें शामिल किसी अचल संपत्ति को प्रभावित करने वाले किसी भी लेनदेन के साक्ष्य के रूप में स्वीकार्य नहीं हैं, और ऐसी किसी भी अचल संपत्ति को प्रभावित नहीं करते हैं। अतः हमारी राय है कि प्रदर्श ए-26 अपंजीकृत होने के कारण साक्ष्य के रूप में स्वीकार्य नहीं है।

13. अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने आगे निवेदन किया कि चूंकि अधिनियम की धारा 54 की व्याख्या का मामला है, इसलिए इस अपील को स्वीकार किया जा सकता है। इस निवेदन को पुष्ट करने के लिए उन्होंने माननीय सर्वोच्च न्यायालय के बृजवासी लाल बनाम अब्दुल हाजी मामले {2001 (9) एससीसी 367} के निर्णय का उल्लेख दिया गया है।

14. दूसरी ओर, राज्य के विद्वान अधिवक्ता ने यह तर्क दिया कि विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री कानून के पूर्णतया अनुरूप हैं, इसलिए इस न्यायालय द्वारा निर्धारण के लिए कानून का कोई महत्वपूर्ण प्रश्न नहीं बनता है और उन्होंने अपील को खारिज करने की प्रार्थना की।

15. मैंने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं की बात सुनी है और दस्तावेजों का अत्यंत संतुष्टिपूर्वक अध्ययन किया है।

16. मामले के अभिलेख से यह स्पष्ट रूप से प्रदर्शित होता है कि दोनों निचली अदालतों ने अन्य साक्ष्यों पर विचार करते हुए यह निष्कर्ष निकाला है कि वादी वाद संपत्ति का हकदार है। इसके लिए उन्होंने वर्ष 1929-30 के मिसल दस्तावेज पर विचार किया है, जिसमें वादी के पिता का नाम हकदार के रूप में दर्ज है, और बिलासपुर के द्वितीय सिविल न्यायाधीश द्वारा दिनांक 19.02.1937 को पारित निर्णय और डिक्री पर भी विचार किया है, जिसमें यह पाया गया है कि प्लॉट संख्या 450 का क्षेत्रफल 0.12 एकड़ है और सुखराम और उनकी पत्नी सावित्री द्वारा वादी के पिता के पक्ष में दिनांक 14.12.1934 को निष्पादित अपंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से भी इस निष्कर्ष को प्रमाणित किया है। विचारण न्यायालय ने एक्स.पी/3 यानी भूमि अभिलेख अधीक्षक के दिनांक 16.04.1985 के आदेश पर भी विचार किया है, जिसमें वादी का नाम दर्ज है। विचारण न्यायालय ने अपने समक्ष उपलब्ध अन्य राजस्व अभिलेखों पर भी विचार किया है। इसके विपरीत, प्रतिवादी ने खसरा संख्या 453/454 से संबंधित विक्रय विलेख एक्स.डी/1 प्रस्तुत किया है और ऐसा कोई राजस्व अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे यह साबित हो कि खसरा संख्या 450 का अस्तित्व नहीं है और खसरा संख्या 450 की 0.08 एकड़ भूमि खसरा संख्या 453/454 की भूमि का हिस्सा है। प्रतिवादी ने बिलासपुर के राजस्व निरीक्षक द्वारा 30.08.1998 को वादी को बिना किसी सूचना के तैयार किए गए सीमांकन पर अत्यधिक भरोसा किया है, इसलिए यह पक्षों के बीच विवाद का निर्णय करने के



लिए प्रासंगिक नहीं है क्योंकि यह किसी न्यायिक आदेश के अनुसरण में नहीं किया गया है। अतः यह स्पष्ट है कि इस प्रकार का निर्णय दर्ज करने के लिए निचली अदालत के समक्ष अन्य प्रासंगिक दस्तावेज या साक्ष्य उपलब्ध कराए गए थे।

17. प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता का यह निवेदन है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 54 के अनुसार यदि मूर्त अचल संपत्ति की विक्रय 100 रुपये से कम है, तो भी संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 4 के अनुसार, धारा 54 के अनुच्छेद 2 और 3 तथा धारा 59, 107 और 123 को पंजीकरण अधिनियम, 1908 के पूरक के रूप में पढ़ा जाएगा। अतः, इस न्यायालय द्वारा अपंजीकृत विक्रय विलेख का कोई साक्ष्यिक महत्व नहीं माना जा रहा है।

18. अधिनियम की धारा 4 के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि इन धाराओं में उल्लिखित प्रावधान धारा 54, 59, 107 और 123 के प्रावधानों के पूरक हैं। ये धाराएँ अचल संपत्ति की विक्रय, बंधक (जब आश्वासन द्वारा किया जाना हो), पट्टे कैसे बनाए जाते हैं और अचल संपत्ति उपहार में दिए जाने पर हस्तांतरण कैसे किया जाता है, से संबंधित हैं। ये प्रावधान भारतीय पंजीकरण अधिनियम के प्रावधानों के पूरक हैं, जिनमें दस्तावेजों के पंजीकरण के तरीके बताए गए हैं। चूंकि उठाया गया विवाद्यक अधिनियम की धारा 54 से संबंधित है, जिसमें स्पष्ट रूप से कहा गया है कि 100 रुपये से कम मूल्य की मूर्त अचल संपत्ति की विक्रय या तो पंजीकृत विलेख द्वारा या संपत्ति की सुपुर्दगी द्वारा की जा सकती है। इसका अर्थ है कि एक शर्त में विक्रय की जा सकती है। यह निर्विवाद है कि वाद संपत्ति का विक्रय मूल्य 100 रुपये से कम था और संपत्ति पर कब्जा पहले ही दिया जा चुका है, इसलिए विचारण न्यायालय ने यह निष्कर्ष सही दिया है कि वादी वाद संपत्ति का स्वामी है। कानून की यह सर्वविदित स्थिति है कि पूरक प्रावधानों को मुख्य कानून का निरर्थक नहीं बनाया जा सकता, बल्कि वे उसका पूरक होते हैं।

19. अधिनियम की धारा 54 में ही 100 रुपये से कम मूल्य की मूर्त संपत्ति के लिए दोनों स्थितियों को परिभाषित किया गया है, अर्थात् पंजीकृत विलेख द्वारा या कब्जे द्वारा। पंजाब एवं हरियाणा उच्च न्यायालय ने माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय पर भरोसा करते हुए, पियारा सिंह बनाम हरभजन सिंह एवं अन्य {2006(142) पंजाब एवं हरियाणा न्यायालय 595} मामले में निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया गया :

– “10. अधिनियम की धारा 54 को ध्यानपूर्वक पढ़ने से यह स्पष्ट होता है कि यदि कोई संपत्ति सौ रुपये से कम में बेची जाती है, तो कब्जे की सुपुर्दगी से बिक्री पूर्ण हो सकती है। यह सर्वविदित प्रतीत होता है कि अधिनियम की धारा 54 के अंतर्गत परिकल्पित कब्जा वास्तविक भौतिक कब्जा है और यह दर्शाना पर्याप्त नहीं है कि रचनात्मक या प्रतीकात्मक कब्जा था, क्योंकि धारा में प्रयुक्त शब्द हैं, “मूर्त अचल संपत्ति की सुपुर्दगी तब होती है जब विक्रेता खरीदार को संपत्ति का कब्जा सौंप देता है।”

अतः, खरीदार का वास्तविक कब्जा होना आवश्यक है। उपरोक्त प्रावधानों पर सर्वोच्च न्यायालय ने बृजवासी लाल (उपरोक्त) मामले में विचार किया और माननीय न्यायाधीशों ने निम्नलिखित अवलोकन किया: आईपीसी



की धारा 375 के स्पष्टीकरण 2 में बलात्कार के अपराध के संदर्भ में सहमति को परिभाषित किया गया है, जो इस प्रकार है: --

5. सरलता से पढ़ने पर, सौ रुपये से कम मूल्य की मूर्त अचल संपत्ति के मामले में, हस्तांतरण या तो पंजीकृत दस्तावेज द्वारा या कब्जे के हस्तांतरण द्वारा किया जा सकता है। परंतु उक्त खंड में आगे कहा गया है कि मूर्त अचल संपत्ति की सुपुर्दगी तब होती है जब विक्रेता खरीदार को, या ऐसे व्यक्ति को जिसे वह निर्देशित करता है, संपत्ति का कब्जा सौंप देता है।

20. वर्तमान मामले में, यह विवादित नहीं है कि वादी के पिता 1934 से ही वाद संपत्ति पर कब्जे में थे, इस प्रकार, बिक्री को पूरा करने के लिए मूलभूत शर्त पहले ही पूरी हो चुकी है। इसलिए, दोनों निचली अदालतों ने सही ढंग से यह अभिनिर्धारित किया है कि वादी वाद संपत्ति का हकदार है, जो तथ्यों की खोज और कानून के प्रावधानों के मूल्यांकन के बाद की गई है। अतः, ऐसा कोई ठोस विधिक प्रावधान मौजूद नहीं है जो द्वितीय अपील की स्वीकृति के लिए अनिवार्य है। अपील को स्वीकृति के चरण में ही खारिज कर दिया जाना चाहिए, इसलिए इसे खारिज किया जाता है।

21. इस पर कोई वाद व्यय देय नहीं होगा।

22. तदनुसार एक आज्ञा तैयार किया जाए।

सही/-

(नरेंद्र कुमार व्यास)

न्यायाधीश

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरण: हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्षकारों के सीमित प्रयोग हेतु

किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य



प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा । समस्त कार्यालयी एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।

