महंत रामधन पुरी

बनाम

बाँके बिहारी सरन और अन्य

(गजेन्द्रगडकर, ए.के. सरकार, सुब्बा राव और विवियन बोस जेजे.)

विलेख, निर्माण-बंधक या पट्टा-खाता-बंधन ऋण ग्राही, यदि खाता प्रस्तुत करने के लिए बाध्य है - संपत्ति अधिनियम का हस्तांतरण (IV) 1882), धाराएँ 76 और 77।

डी ने एम के पक्ष में एक दस्तावेज़ निष्पादित किया जिसमें एक गाँव में आठ आना के हिस्से का अनुमान लगाया गया था, जिसका उद्देश्य रु 29,496 उनके द्वारा एम. को देय थे। इस संपत्ति के संबंध में जे के पक्ष में 9 साल की अवधि के लिए पहले से मौजूद एक ठेका था, जिसके तहत डी ने रुपये लिए थे बिना ब्याज के पेशगी धन के रूप में 2,205 रुपये और वार्षिक किराया 2,205 रुपये तय किया गया। दस्तावेज़ में कहा गया है कि (i) 1 प्रतिशत प्रति माह की दर से ब्याज 29496 रुपये की राशि पर देय था, (ii) ठेका के निर्वाह के दौरान एम को जे से किराया और उचित रुपये प्राप्त होंगे, 769-12-0 ब्याज और भुगतान के लिए और डी को किराए के रूप में 435-4-0; (iii) ठेका की समाप्ति के बाद एम भूमि का भौतिक कब्जा ले लेगा और उपज को ब्याज के लिए उपयुक्त बनाएगा और रु 435-4-0 किराए के रूप में डी को भुगतान करेगा;(iv) ठेका की समाप्ति पर एम 2,205 रुपये की पेशगी राशि का भुगतान करेगा। जे के लिए और इस राशि को देय मूल राशि में जोड़ा गया था; (v) 15 साल की समाप्ति पर, या विस्तारित अवधि के बाद, डी पूरी मूल राशि का भुगतान करेगा; (vi) और संपत्ति को डी द्वारा भुगतान की जा सकने वाली राशि के लिए प्रतिभूति के रूप में दिया गया था। जो उत्तरदाता डी के उत्तराधिकारी हैं, उन्होंने इस आधार पर मोचन के लिए एक मुकदमा दायर किया कि लेन-देन एक उपयोगी बंधक

था, खातों के प्रत्यर्पण के लिए और अधिशेष लाभ की पुनर्प्राप्ति के लिए। अपीलार्थी, एम के उत्तराधिकारी, ने कहा कि मोचन के लिए मुकदमा बनाए रखने योग्य नहीं था क्योंकि लेन-देन एक बंधक नहीं था, बल्कि एक पट्टा था, और यह कि भले ही यह एक बंधक था, प्रदान करने के लिए कोई वैधानिक दायित्व नहीं था। लेखों में दस्तावेज़ के रूप में प्रावधान किया गया था कि प्राप्तियां ब्याज के बदले में ली जानी थीं और मामला धारा 77 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम द्वारा नियंत्रित किया गया था।

माना कि लेन-देन एक बंधक था न कि पट्टा। निर्माण का मार्गदर्शक नियम यह है कि पक्षों पर ध्यान दिया जाना चाहिए और यह कि एक बार इसके मोचन के लिए भूमि की प्रतिभूति के साथ ऋण होने पर व्यवस्था एक बंधक है, चाहे इसे किसी भी नाम से जाना जाए।

आगे, माना गया कि गिरवीकर्ता और गिरवीदार के बीच एस. 77, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के अर्थ में एक अनुबंध था। इस का आशय है कि गिरवी रखी गई संपत्ति से प्राप्तियां ब्याज के बदले में ली जाएंगी और परिणामस्वरूप गिरवीदार खातों को प्रस्तुत करने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा।

दस्तावेज़ में 43540 रुपये देना गिरवीकर्ता को भुगतान की शर्त है गिरवीदार का व्यक्तिगत दायित्व था और उसे ब्याज के बदले भूमि से पूरी रसीद लेने का अधिकार था। हालांकि ब्याज की दर प्रतिशत के रूप में बताई गई है। प्रति माह इसका उल्लेख पार्टियों को ठेकेदार से प्राप्त किराए में से गिरवीदार द्वारा विनियोजित की जाने वाली राशि को लगभग तय करने में सक्षम बनाने के लिए किया गया था। पार्टियों के स्पष्ट रूप से व्यक्त इरादे को ध्यान में रखते हुए ब्याज दर के उल्लेख का मात्र तथ्य धारा 77 को अनुपयुक्त नहीं बना सकता है।

पंडित बच्चू लाल बनाम चौधरी सैयद मोहम्मद माह, (1933) 37 सी. डब्ल्यू. एन. 457, संदर्भित।

सिविल अपीलीय अधिकारिता: सिविल अपील सं 239/1954।

अतिरिक्त अधीनस्थ न्यायाधीश (चतुर्थ श्रेणी) गया, 1945 के टाइटल मुकदमा नंबर 4 के न्यायालय के 18 दिसंबर, 1945 के फैसले और डिक्री से उत्पन्न 1945 की मूल डिक्री संख्या 188 से अपील में पटना उच्च न्यायालय के 12 दिसंबर, 1950 के फैसले और डिक्री के खिलाफ अपील।

पुरुषोत्तम त्रिकुमदास और एस.पी. वर्मा, अपीलार्थी के लिए।

उत्तरदाताओं नं. 1-4, 8-10, 13 और 14 के लिए एस.पी. सिन्हा और आर.सी. प्रसाद।

1958, 23 मई

न्यायालय का निर्णय न्यायाधीश सुब्बा राव, जे. द्वारा दिया गया।

प्रमाण पत्र द्वारा यह अपील भारत के संविधान की धारा 133 (1) (ए) को सूदखोरी बंधक के मोचन के लिए एक मुकदमे में गया के अधीनस्थ न्यायाधीश के फैसले को रद्द करने वाले पटना उच्च न्यायालय के फैसले और डिक्री के खिलाफ निर्देशित किया गया है।

देवकीनंद, वादी-प्रतिवादी 1 से 4 और प्रोफार्मा उत्तरदाता 6 से 12 के सामान्य पूर्वज ने 20 अगस्त, 1923 को एक दस्तावेज़ निष्पादित किया, जिसमें पूर्ववर्ती नादरा के महंत तोखनारायण पुरी के पक्ष में-प्रतिवादी 1 के हित में, रु 31,701 उसके द्वारा महंथ को देय। इसकी प्रकृति के संबंध में परस्पर विरोधी संस्करण हैं।

इस लेन-देन की प्रकृति के संबंध में विरोधाभासी संस्करण हैं-प्रतिवादियों का दावा है कि यह एक सूदखोर बंधक है, जबकि अपीलकर्ता इसे एक पट्टा बताता है। वादी-प्रत्यर्थियों ने अतिरिक्त अधीनस्थ न्यायाधीश चतुर्थ, गया के न्यायालय में उक्त दस्तावेज़ के मोचन के लिए 1945 का शीर्षक मुकदमा संख्या 4 स्थापित किया। इस आधार पर कि यह खातों को चुकाने और उनके कारण होने वाले अधिशेष लाभ की वसूली के लिए एक उपयोगी बंधक था। अपीलार्थी ने अन्य बातों के साथ-साथ अनुरोध किया कि मोचन के लिए मुकदमा बनाए रखने योग्य नहीं था क्योंकि दस्तावेज़ एक बंधक नहीं था, बल्कि एक पट्टा था, इस धारणा पर कि यह एक बंधक था, यह केवल एक विसंगत बंधक होगा जिसके संबंध में वादी को खाते देने के लिए कोई वैधानिक दायित्व नहीं था, कि भले ही यह एक उपयोगी बंधक था, यह स्थानांतरण की धारा 77 के प्रावधानों द्वारा शासित था। संपत्ति अधिनियम बंधक को उक्त अधिनियम की धारा 76 (डी) और (जी) के दायरे से बाहर ले जाता है।

अन्य बचावों को विशेष रूप से बताना आवश्यक नहीं है क्योंकि अपील में उन पर कुछ भी नहीं होता है। विद्वत अधीनस्थ न्यायाधीश ने अभिनिर्धारित किया कि दस्तावेज़ ने एक उपयोगी बंधक बनाया है न कि पट्टा और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 77 उस दस्तावेज़ पर लागू होती है जो अपीलार्थी को खाते देने के किसी भी दायित्व से मुक्त करता है।

परिणामस्वरूप, विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश ने उत्तरदाताओं 1 से 4 के पक्ष में न्यायालय में डिक्री की तारीख से छह महीने के भीतर 26,839-7-0 रुपये जमा करने पर कब्जे के लिए एक सशर्त डिक्री दी। वादी-प्रत्यर्थियों ने उस आदेश के खिलाफ पटना में उच्च न्यायालय में अपील की। उच्च न्यायालय विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश से सहमत था कि दस्तावेज़ एक उपयोगी बंधक था, लेकिन संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 77 के लागू होने के सवाल पर उससे अलग था। उच्च न्यायालय ने विद्वान

अधीनस्थ न्यायाधीश की डिक्री को दरकिनार कर दिया और इसके बजाय भुगतान की चूक पर मोचन और बिक्री के लिए एक प्रारंभिक डिक्री पारित कीः डिक्री ने निर्णय में दिए गए निर्देशों के आलोक में पक्षों के बीच खातों को प्रस्तुत करने का भी निर्देश दिया। जिस दूसरे प्रतिवादी के खिलाफ डिक्री पारित की गई थी, उसने उपरोक्त अपील को प्राथमिकता दी।

सबसे पहले यह तय किया जाना चाहिए कि क्या लेन-देन एक पट्टा है जैसा कि प्रतिद्वंद्वी उत्तरदाताओं द्वारा तर्क दिया गया है। इस विषय पर मामलों से एकमात्र मार्गदर्शक नियम जो निकाला जा सकता है वह यह है कि पक्षों के इरादे पर ध्यान दिया जाना चाहिए और यह कि 'एक बार जब आपको इसके मोचन के लिए भूमि की प्रतिभूति के साथ ऋण मिल जाता है, तो व्यवस्था किसी भी नाम से बंधक है' (घोस ऑन मॉर्गेज, वी एडन., वॉल्यूम देखें। आई, पी. 102)। आइए अब हम पक्षों के इरादे का पता लगाने के लिए दस्तावेज़ प्रदर्शनी ए (3) की शर्तों की जांच करें। दस्तावेज़ स्पष्ट रूप से एक प्रशिक्षित दिमाग द्वारा तैयार नहीं किया गया था। यह उन गाँव के दस्तावेज़-लेखकों में से एक का भ्रमित उत्पाद प्रतीत होता है। हम दस्तावेज़ को पढ़ेंगे, जिसमें उन पाठों को हटा दिया जाएगा जो उठाए गए प्रश्न के लिए सामग्री नहीं हैंः दस्तावेज़ के पहले भाग में कहा गया था कि निष्पादक बंधक बांड के तहत दूसरे पक्ष का बहुत अधिक ऋणी था और यह भी कि आम मित्रों ने समझौता किया कि गिरवी रखी गई संपत्तियों का एक हिस्सा कम ब्याज दर पर कब्जे के साथ इजारा में दिया जाना चाहिए ताकि "ब्याज की वृद्धि की जांच की जा सके और वर्तमान आवश्यकताओं को पूरा किया जा सके"। दस्तावेज़ में यह भी कहा गया था कि उक्त संपत्ति के संबंध में 21 अप्रैल, 1922 को मुंशी दोदराज लाल उर्फ मुंशी जटाधारी लाल के पक्ष में 9 साल की अवधि के लिए पहले से मौजूद 11 ग्राम (पट्टा) था और उक्त पट्टे के तहत रु।

निष्पादक द्वारा 2,205 रुपये बिना ब्याज के पेशगी के रूप में लिए गए थे और किराया 2, 205 रुपये की राशि पर तय किया गया था। फिर दस्तावेज़ इस प्रकार बताता हैः

> "29,496 रुपये पेशगी धन की कुल राशिके संबंध में, उस पर ब्याज की संतुष्टि के लिए, उसे 8 अन्न के हिस्से के संबंध में कम ब्याज दर वाला एक उपयोगी बंधक विलेख निष्पादित करना चाहिए, यानी, लोदीपुर महिमा बीघा में आधा हिस्सा, निर्भरता के साथ मूलधन, एक साथ ज्ञात और अज्ञात तोला और तोला वार्षिक किराये के रूप में 2,205 और 8 आना स्वामित्व ब्याज के तहत बंधक बनाकर, पेशगी धन के साथ ठेकेदारी ब्याज और उक्त ठेकदारों से ठेकेदारी किराया प्राप्त करने का अधिकार। तदनुसार, मेरे अनुरोध और अनुरोध पर, निष्पादक, उक्त महंथजी ने मेरी स्थिति पर दया की और मेरे अनुरोध पर सहमत हो गए और उपभोग बंधक विलेख को निष्पादित करने के लिए तैयार हो गए। इसलिए, मैं, निष्पादक,.....ने स्वेच्छा से इजारा में पूरे 8 आने यानी मौजा लोदीपुर महिमा बिग का आधा हिस्सा अपने कब्जे में ले लिया है। .....रुपये की एक पेशगी पैसे के लिए 31,701..... वह रु. 29,496, पेशगी धन पर टी प्रतिशत ब्याज लगता है। प्रति माह और रु. 2,205 रुपये वार्षिक किराये पर बिना ब्याज के पेशगी पैसा। राजस्व और उपकर सहित 2,205, 1331 फसली से शुरू होकर 1345 फसली तक 15 साल की अवधि के लिए ..... और उसे मेरे प्रतिनिधि के रूप में इजारा संपत्ति के कब्जे और कब्ज़े में डाल दिया है । यह इच्छा की जाती है कि उक्त इजारादार को इजार की संपत्ति में प्रवेश करना चाहिए और उस पर कब्जा करना चाहिए और जब

तक मुंशी दोदराज लाल उर्फ जटाधारी लाल का टिका बरकरार है और लागू है, तब तक वह उपरोक्त नाम वाले थिकादारों और उनके उत्तराधिकारियों और प्रतिनिधियों से मेरे प्रतिनिधि, निष्पादक के रूप में थिक पट्टा और कबुलियत में की गई शर्तों के अनुसार किराया वसूल करे और इसे अपने कब्जे और उपयोग में लाए, अर्थात, अपने अधिकार पर उसे रु 1,769-12-0 इस विलेख में उल्लिखित ब्याज वाले पेशगी धन पर ब्याज के कारण, साल दर साल, और रुपये की शेष राशि का भुगतान करें। 435-4-0, इजारादार द्वारा देय किराए की राशि, यानी, मुझे, निष्पादक, और मेरे उत्तराधिकारियों और प्रतिनिधियों को आरक्षित किराया। इजारादार को कोई चूक नहीं करनी चाहिए। यदि वह ऐसा करता है, तो वह और उसके उत्तराधिकारी और प्रतिनिधि प्रति माह प्रतिशत पर ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होंगे।"

फिर दस्तावेज़ पक्षकारों द्वारा सहमत शर्तों को शामिल करने के लिए आगे बढ़ता है, जो थिकादारी ब्याज की समाप्ति के बाद प्रभावी होते हैं। यह कहा गया हैः

"इस इजाराद विलेख का इजारादार या उसके उत्तराधिकारी और प्रतिनिधि अपने अधिकार से पट्टा और कबूलियत में की गई शर्तों के अनुसार, मेरे प्रतिनिधि के रूप में इजाराद संपत्ति को अपने अधिकार में लाने के लिए सक्षम होंगे। 2, 205 पेसगी का पैसा, जो मुझे, निष्पादक द्वारा, वार्षिक ठेकेदारी किराए के बदले में ठेकेदारों को देय था। उक्त इजारादार को इजार की संपत्ति की खेती के लिए अपनी व्यवस्था खुद करनी चाहिए, इसे दूसरों द्वारा उगाया जाना चाहिए, किरायेदारों से इजार की संपत्ति की नकली और जिंसी आय प्राप्त

करनी चाहिए. और उसके दोनों शेयरों की उपज का उपयोग करना चाहिए। मैं, निष्पादक, और मेरे उत्तराधिकारियों और प्रतिनिधियों के पास इजारा संपत्ति की उपज या आय के संबंध में न तो कोई अधिकार, दावा और मांग है, जब तक कि इजारा विलेख बरकरार है, रुपये प्राप्त करने के अलावा। 435-4-0, भुगतान के बाद किराया और पेशगी धन पर ब्याज की कटौती।"

दस्तावेज़ तब दस्तावेज़ के एक या दूसरे पक्ष को सीमा विवादों के संबंध में सुधार और खर्च की गई राशि के संबंध में दायित्व आवंटित करता है और फिर यह कहना जारी रखता हैः

"पेशगी की राशि रु 31, 701 ब्याज के साथ और बिना ब्याज के जैसा कि इस इजाराद विलेख में उल्लेख किया गया है, इजारादार से इस तरह से प्राप्त किया गया है कि मैंने रु। 28, 246, सभी तीन बंधक बांडों के तहत इजारादार को देय ब्याज की माफी के बाद नीचे दिए गए खाते के अनुसार सरल और चक्रवृद्धि ब्याज के साथ ऋण मूलधन की राशि, जिसे मैंने इस विलेख द्वारा कवर किए गए पी. सी. एस. एच. जी. आई. धन के भुगतान के प्रमाण के रूप में इजारादार के पास रखने की अनुमति दी थी, उक्त बंधक बांड के पीछे उस प्रभाव के लिए एक नोट प्राप्त करके पेशगी धन के खिलाफ सेट किया जाना है। अधिकार के साथ इस इजारा विलेख की अवधि जेठ, 1345 फसली के महीने में समाप्त होगी, जब मैं, निष्पादक, या मेरे उत्तराधिकारी और प्रतिनिधि रुपये का भुगतान करेंगे। 31, 701. इस विलेख में नकद और एकमुश्त राशि में उल्लिखित ब्याज के साथ और बिना ब्याज के उल्लिखित पेशगी धन, उक्त इजारादार या उसके

उत्तराधिकारियों और प्रतिनिधियों को, मैं इजार की संपत्ति को अपने सर के कब्जे में लाऊंगा। अगर मैं कब्जे के साथ इस इजारा विलेख की अवधि समाप्त होने पर ब्याज के साथ और बिना ब्याज के पेशगी के पैसे का भुगतान नहीं करता हूं, तो जब तक ब्याज के साथ और बिना ब्याज के पूरे और पूरे पेशगी के पैसे का भुगतान नहीं किया जाता है, तब तक कब्जे के साथ यह इजारा विलेख सभी शर्तों के साथ सटीक रूप से लागू और अक्षुण्ण रहेगा। मैं, निष्पादक, या मेरे उत्तराधिकारी और प्रतिनिधि एक प्रस्ताव नहीं रखेंगेः i उत्पाद में वृद्धि के संबंध में दावा या मांग को छोड़कर और जैसा कि निर्धारित और ऊपर उल्लिखित किराया प्राप्त करने के दावे को छोड़कर। इस इजारा विलेख में उल्लिखित ब्याज के साथ या बिना ब्याज के पेशगी धन के भुगतान की प्रतिभूति में, निष्पादक ने, गिरवी रखा है, अनुमान लगाया है, बोझ डाला है और इजारा संपत्ति को उत्तरदायी बनाया है। मैं एतद्द्वारा एक विश्वसनीय घोषणा करता हूं कि जब तक इजारदार की पूरी पेशगी राशि का पुनर्भुगतान नहीं हो जाता, तब तक मैं किसी भी तरह से प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से किसी भी आरोप को गिरवी नहीं रखूंगा, अनुमान नहीं लगाऊंगा, बोझ नहीं उठाऊंगा और इजार की संपत्ति का हस्तांतरण नहीं करूंगा।"

उपरोक्त लेन-देन का सार इस प्रकार बताया जा सकता हैः निष्पादक बंधक बांड के तहत और अन्यथा बड़ी राशि में दूसरे पक्ष का ऋणी था। आम दोस्तों के हस्तक्षेप के माध्यम से, कुछ संपत्ति को बचाने के उद्देश्य से, निष्पादक से दूसरे पक्ष को देय राशि रुपए 29,496 के योग में तय की गई थी और यह तय किया गया था कि मोजे में आधा हिस्सा दूसरे पक्ष को प्रतिभूति के रूप में दिया जाना चाहिए। दस्तावेज़ के

निष्पादन के समय एक तीसरे पक्ष के पक्ष में एक बकाया थिका दस्तावेज़ था, जिसके तहत उक्त पक्ष ने निष्पादक को 2,205 रुपये की राशि अग्रिम की थी और वार्षिक किराया 2,205 रु.रुपये का भुगतान करने के लिए सहमत हुए। चूंकि दूसरा पक्ष तीसरे पक्ष द्वारा निष्पादक को भुगतान की गई अग्रिम राशि का भुगतान करने के लिए सहमत हुआ, तो उससे किराया वसूलने का अधिकार भी दूसरे पक्ष को सुरक्षा के रूप में देने पर सहमति हुई। परिणाम के साथ, निष्पादक को रु। दस्तावेज़ के तहत 31,701, जिसमें से रु. 29,496 पर प्रति माह 1/2 प्रतिशत ब्याज और रु. 2,205 पर ब्याज नहीं लगा, संभवतः इसलिए क्योंकि दूसरे पक्ष ने वास्तव में निष्पादक को राशि का भुगतान नहीं किया। दस्तावेज़ ने लेन-देन को दो भागों में विभाजित किया। पहला भाग ठेकेदारी हित के अस्तित्व के दौरान पार्टियों को नियंत्रित करने वाली शर्तों से संबंधित था; दूसरे भाग में उक्त ब्याज की समाप्ति के बाद पार्टियों पर बाध्यकारी शर्तों का उल्लेख किया गया है। पहली अवधि के दौरान, दूसरे पक्ष को रुपये का वार्षिक किराया प्राप्त होगा। ठिकेदारों से 2,205 रु. पेशगी राशि पर ब्याज सहित 1,769-12-0 रुपये और शेष राशि निष्पादक को आरक्षित किराया के रूप में 435 रुपये का भुगतान करें। 1338 फसली में ठिकानेदारी ब्याज की समाप्ति के बाद, दूसरा पक्ष 2,205 रु.रुपये का भुगतान करके वार्षिक थिकादारी किराए के बदले निष्पादक द्वारा थिकादारों को देय वास्तविक कब्ज़ा कर लेगा। इजारा संपत्ति का कब्जा प्राप्त करने के बाद, दूसरा पक्ष इसकी खेती की व्यवस्था करेगा और उपज को ब्याज के लिए उपयुक्त बनाएगा, निष्पादक को केवल 435 -4-0 किराए के रूप में राशि का भुगतान करेगा। पिछले कार्यों को निष्पादित किया गया था और दस्तावेजों के पीछे उस प्रभाव का समर्थन किया गया था। यदि 1345 फसली के भीतर ऋण का भुगतान नहीं किया गया था, तो इस बात पर सहमति व्यक्त की गई थी कि पूरे पेशगी धन के पुनर्भुगतान तक, कब्जे के साथ इजारा विलेख सभी शर्तों के साथ लागू और अक्षुण्ण रहेगा। निष्पादक ने स्पष्ट शब्दों में, उत्पाद में

वृद्धि के संबंध में किसी भी प्रकार का दावा या मांग नहीं करने का वचन दिया, सिवाय इसके कि दस्तावेज़ में निर्धारित किराया प्राप्त करने के लिए बचत की जाए।

दस्तावेज़ में वर्णित विवरण के उपरोक्त सारांश से, निम्नलिखित तथ्य सामने आते हैं: (1) निष्पादक पर दूसरे पक्ष का बड़ी रकम बकाया थी; (2) प्रतिशत पर ब्याज। प्रति माह रुपये की राशि का भुगतान करने पर सहमति व्यक्त की गई थी। 29,496, यानी, उस राशि को छोड़कर पूरे प्रतिफल पर, जो ठेकेदार द्वारा निष्पादक को दी गई थी; (3) ऋण का निर्वहन करने का तरीका दस्तावेज़ में निर्धारित किया गया था, अर्थात्, ठिकानेदारी ब्याज के निर्वाह के दौरान, दूसरे पक्ष को ठिकानेदारों से किराया प्राप्त होगा और ब्याज के कारण 1,769-12-0 रुपये उचित होंगे और रुपये की राशि का भुगतान करें. निष्पादक को किराए के रूप में 435-4-0 और यह कि ठिकानेदारी ब्याज की समाप्ति के बाद, दूसरा पक्ष भूमि पर भौतिक कब्ज़ा कर लेगा और उपज को ब्याज के रूप में हड़प लेगा और केवल रु. का भुगतान करेगा। निष्पादक को किराए के रूप में 435-4-0; (4) 15 वर्ष की अवधि की समाप्ति पर या विस्तारित अवधि के बाद, निष्पादक पूरी मूल राशि दूसरे पक्ष को भुगतान करेगा। (5) मौजा में 8 आने का हिस्सा विशेष रूप से निष्पादक द्वारा देय राशि की सुरक्षा के रूप में दिया गया था। दस्तावेज़ के तहत, पार्टियों के बीच लेनदार और देनदार का रिश्ता था और संपत्ति ब्याज के साथ अग्रिम राशि के भुगतान के लिए सुरक्षा के रूप में दी गई थी। हालाँकि दस्तावेज़ को एक काउल के रूप में वर्णित किया गया है, जिन पार्टियों ने पहले लेनदेन किया है, उन्हें उस लेनदेन की प्रकृति के बारे में पता होना चाहिए जिसमें वे प्रवेश कर रहे थे। लेन-देन की प्रकृति स्पष्ट और स्पष्ट शब्दों में एक से अधिक स्थानों पर बताई गई है। निष्पादक ने अग्रिम राशि और ब्याज के संबंध में दूसरे पक्ष से अनुरोध किया कि वह उसके द्वारा 8 आना के हिस्से के संबंध में कम ब्याज दर वाला एक उपयोगी

बंधक विलेख निष्पादित करे। विभिन्न शब्दों का उल्लेख करने के बाद, निष्पादक ने निम्नलिखित शब्दों में पक्षों के इरादे को दोहरायाः

> "इस इजारा विलेख में उल्लिखित ब्याज के साथ या बिना ब्याज के पेशगी धन के भुगतान की सुरक्षा में, मैं, निष्पादक, ने गिरवी रखा है, अनुमान लगाया है, बोझ डाला है और इजारा संपत्ति को उत्तरदायी बनाया है।"

इसलिए, विवरण में जो भी अस्पष्टता थी, वह पार्टियों द्वारा की गई स्पष्ट घोषणा से दूर हो गई कि संपत्ति ऋण के लिए सुरक्षा के रूप में दी गई थी और दस्तावेज़ को बंधक के रूप में निष्पादित किया गया था। दस्तावेज़ का सार किराए के साथ परिसर को किराये पर देना नहीं था, बल्कि परिसर को गिरवी रखना था और इसकी आय का एक छोटा सा हिस्सा वादी को देय था। इसलिए, इस मामले में इस तर्क की कोई गुंजाइश नहीं है कि दस्तावेज़ एक पट्टा है और बंधक नहीं है। उच्च न्यायालय से सहमत होकर हम मानते हैं कि दस्तावेज़ एक बंधक है, पट्टा नहीं।

फिर भी, अपीलकर्ता के विद्वान वकील द्वारा यह तर्क दिया गया कि दस्तावेज़ ने एक सूदखोरी बंधक नहीं बल्कि केवल एक विषम बंधक बनाया है। यह विवाद इस तर्क के आधार के रूप में उठाया गया था कि यदि दस्तावेज़ बंधक असंगत था, पार्टियों के अधिकार और देनदारियां उनके बीच अनुबंध की शर्तों द्वारा शासित होंगी, न कि एस के प्रावधानों द्वारा। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 76. इस मामले में प्रश्न वास्तव में निर्णय लेने योग्य नहीं है। चाहे लेन-देन एक सूदखोरी बंधक या एक असामान्य बंधक है, मामले की परिस्थितियों में, खातों के प्रतिपादन के मामले में कोई अंतर नहीं होगा, क्योंकि अंतिम विश्लेषण में, जैसा कि हम वर्तमान में दिखाएंगे, की सही संरचना

दस्तावेज़ की प्रासंगिक शर्तें उठाए गए प्रश्न का उत्तर प्रदान करेंगी। इसलिए, हम वैकल्पिक आधार पर प्रश्न पर विचार करने के लिए आगे बढ़ेंगे।

यदि यह एक उपयोगी बंधक था, तो अपीलार्थी द्वारा यह तर्क दिया जाता है कि वह बंधककर्ता को खाते देने के लिए उत्तरदायी नहीं था, क्योंकि बंधक विलेख के तहत, वह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 77 के अर्थ के भीतर ब्याज के बदले रसीदें लेने के लिए अधिकृत था। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधान इस प्रकार हैं:

> "धारा 76: जब बंधक की निरंतरता के दौरान, गिरवीदार गिरवी रखी गई संपत्ति पर कब्ज़ा कर लेता है, -
>
> (जी) उसे बंधक के रूप में अपने द्वारा प्राप्त और खर्च की गई सभी राशियों का स्पष्ट, पूर्ण और सटीक लेखा रखना चाहिए, और, बंधक के जारी रहने के दौरान किसी भी समय, बंधककर्ता को, उसके अनुरोध और लागत पर, ऐसे खातों और वाउचर की सही प्रतियां देनी चाहिए जिनके द्वारा वे समर्थित हैं;
>
> (एच) गिरवी रखी गई संपत्ति से उसकी प्राप्तियां, या, जहां ऐसी संपत्ति उसके द्वारा व्यक्तिगत रूप से कब्जा कर ली गई है, उसके संबंध में एक उचित व्यवसाय-किराया, संपत्ति के प्रबंधन और किराए के संग्रह के लिए उचित रूप से किए गए खर्चों में कटौती करने के बाद होगा और खंड (सी) और (डी) में उल्लिखित लाभ और अन्य व्यय, और उस पर ब्याज, ब्याज के कारण समय-समय पर उसे देय राशि (यदि कोई) की कटौती में उसके खिलाफ डेबिट किया जाएगा और, इसलिए जहां तक ऐसी प्राप्तियां बंधक-धन की कटौती या उन्मोचन में देय

किसी ब्याज से अधिक हों; अधिशेष, यदि कोई हो, बंधककर्ता को भुगतान किया जाएगा;

"धारा 77: धारा 76 में कुछ भी नहीं, खंड (बी), (डी), (जी) और (एच), उन मामलों पर लागू होता है जहां गिरवीदार और गिरवीकर्ता के बीच एक अनुबंध होता है कि गिरवी रखी गई संपत्ति से प्राप्तियां होंगी, इसलिए जब तक गिरवीदार के पास संपत्ति का कब्जा है, तब तक उसे मूल धन पर ब्याज के बदले में लिया जा सकता है, या ऐसे ब्याज और मूलधन के परिभाषित हिस्सों के बदले में लिया जा सकता है।"

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 76 (जी) एक बंधकधारक पर वाउचर द्वारा समर्थित पूर्ण और सटीक खाते रखने का दायित्व लगाती है। इसी प्रकार, वह ऋण 'ज' के तहत ब्याज के कारण समय-समय पर उसे देय राशि की कटौती में बंधक संपत्ति की शुद्ध प्राप्तियों को डेबिट करने के लिए एक वैधानिक दायित्व के तहत है और जहां ऐसी प्राप्तियां किसी भी देय ब्याज से अधिक हैं, बंधक राशि की कटौती और निर्वहन में और अधिशेष, यदि कोई हो, तो बंधककर्ता को भुगतान करने के लिए। इसलिए, कब्जे में प्रत्येक बंधक स्पष्ट, पूर्ण और सटीक खाते रखने और क्ल. 'एच' में निर्धारित तरीके से बंधककर्ता को खाते देने के लिए बाध्य है। लेकिन धारा 77 धाराओं के खंड (जी) और (एच) के तहत बंधकधारक के दायित्व के लिए एक अपवाद लागू करती है। 76. उस धारा (धारा 77) के तहत, यदि गिरवी रखने वाले और गिरवी रखने वाले के बीच कोई अनुबंध है, जिसके तहत यह सहमति है कि गिरवी रखी गई संपत्ति की रसीदें, जब तक कि गिरवी रखने वाला संपत्ति के कब्जे में है, ब्याज के बदले में ली जानी चाहिए और मूलधन का एक परिभाषित हिस्सा, गिरवी रखने वाले को अधिनियम की धारा 76 के खंड (जी) और (एच) के तहत निर्धारित तरीके से गिरवी रखने वाले को खाते रखने या

खाते देने के लिए वैधानिक दायित्व से मुक्त किया जाता है। ऐसा इसलिए है क्योंकि, प्राप्तियां ब्याज के खिलाफ निर्धारित की जाती हैं, और इसके लिए कुछ भी जिम्मेदार नहीं है। इसलिए, गिरवी रखने वाले पर खाते रखने या गिरवी रखने वाले को खाते देने के लिए जोर देना एक खाली औपचारिकता होगी। इस धारा को लागू करने के लिए आवश्यक शर्त यह है कि संपत्ति की रसीदें ब्याज के बदले या ब्याज के बदले और मूलधन का एक परिभाषित हिस्सा ली जानी चाहिए। प्रत्यर्थियों के लिए विद्वान वकील का तर्क है कि जब तक अनुबंध बंधककर्ता को ब्याज के बदले या ब्याज और मूलधन के परिभाषित भागों के बदले में पूरी रसीदें लेने के लिए अधिकृत नहीं करता है, तब तक इस धारा को लागू नहीं किया जा सकता है। क्योंकि यह कहा जाता है कि इस धारा के पीछे का सिद्धांत यह है कि एक को दूसरे के खिलाफ बंद कर दिया जाता है, जिसके परिणामस्वरूप कुछ भी हिसाब में नहीं रखा जाता है, जबकि यदि प्राप्तियों का केवल एक हिस्सा ब्याज के लिए या ऐसे ब्याज और मूलधन के परिभाषित भागों के बदले में भुगतान करने के लिए सहमत होता है, तो बंधकधारक के हाथों में अधिशेष होगा, जिसका हिसाब देना होगा। उस भेद के आधार पर, एक तर्क इस प्रभाव के लिए आगे बढ़ाया जाता है कि, जैसा कि वर्तमान मामले में, बंधककर्ता को रुपये की राशि का भुगतान करना था। गिरवी रखने वाले के लिए, वह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 77 के अर्थ के भीतर ब्याज आदि के बदले में पूरी रसीदें लेने के लिए समझौते के तहत गिरवी रखने वाले द्वारा अधिकृत नहीं था। इसे अलग तरह से रखने के लिए, तर्क यह है कि गिरवी रखी गई संपत्ति से प्राप्तियों में से एक हिस्से का भुगतान गिरवी रखने वाले को किया गया था और गिरवी रखने वाले को केवल ब्याज के बदले शेष राशि लेने के लिए अधिकृत किया गया था और इसलिए, गिरवी रखने वाले और गिरवी रखने वाले के बीच ब्याज के बदले पूरी प्राप्तियां लेने का कोई अनुबंध नहीं था। हमें इस तर्क को स्वीकार करना मुश्किल लगता है। प्रदर्श ए (3) के तहत, बंधककर्ता ने 435 रुपये की

राशि का भुगतान करने का बिना शर्त दायित्व लिया उसे गिरवी रखी गई संपत्ति के संबंध में। यह दायित्व बंधककर्ता के कब्जे में संपत्ति से प्राप्त प्राप्तियों पर निर्भर करने के लिए नहीं किया गया था। जमीन से उपज हो या न हो, उसे गिरवी रखने वाले को भुगतान करना पड़ता था। हालाँकि उन्हें एक बंधक के रूप में भूमि का आनंद लेने के लिए किराए का भुगतान करना पड़ा, लेकिन उनका दायित्व भूमि से प्राप्त प्राप्तियों पर निर्भर नहीं था-उन्हें भुगतान करना था, रसीदें या कोई रसीदें नहीं थीं। उसका दायित्व भी प्राप्तियों तक ही सीमित नहीं था, क्योंकि वह बंधककर्ता को राशि का भुगतान करने के लिए व्यक्तिगत दायित्व के अधीन था। दूसरी ओर, गिरवीदार को स्पष्ट रूप से भूमि से पूरी आय लेने और उसे ब्याज के लिए उपयुक्त बनाने के लिए अधिकृत किया गया था और गिरवीदार ने उपज में किसी भी वृद्धि के संबंध में कोई दावा या मांग नहीं करने पर सहमति व्यक्त की। संक्षेप में कहा गया है कि बंधककर्ता 435 रुपये का भुगतान करने के लिए एक व्यक्तिगत दायित्व के तहत था। गिरवीदार को और ब्याज के बदले में भूमि से पूरी रसीदें लेने का अधिकार था। इसलिए, यह ऐसा मामला नहीं है जहां गिरवी रखी गई संपत्ति की प्राप्तियों को गिरवी रखने वाले और गिरवी रखने वाले के बीच विभाजित किया जाता है, बल्कि ऐसा मामला है जहां गिरवी रखने वाला गिरवी रखने वाले को एक निर्दिष्ट राशि का भुगतान करता है और ब्याज के बदले पूरी प्राप्तियों को विनियोजित करता है। इसलिए, हम मानते हैं कि बंधक विलेख के तहत, ए (3) प्रदर्शित करें, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 77 के अर्थ के भीतर बंधककर्ता और बंधककर्ता के बीच एक अनुबंध है, इस प्रभाव से कि बंधक संपत्ति से प्राप्तियां ब्याज के बदले में ली जानी चाहिए। उच्च न्यायालय के निर्णय पर भरोसा करते हुए, विद्वान वकील द्वारा उत्तरदाताओं के लिए यह तर्क देने का एक और प्रयास किया गया कि दस्तावेज़ में ब्याज की एक निर्दिष्ट दर का उल्लेख इस तथ्य का संकेत है कि दस्तावेज़ के तहत बंधककर्ता को ब्याज का निर्वहन करने और बंधककर्ता को शेष राशि जमा

करने के लिए पर्याप्त शुद्ध प्राप्तियों का केवल ऐसा हिस्सा लेना होगा। केवल ब्याज दर का उल्लेख करना आवश्यक रूप से निष्कर्ष पर नहीं ले जाता है। ब्याज के लिए देय राशि का अनुमान लगाने के लिए ब्याज की दर निर्धारित की जा सकती है ताकि पक्ष यह कल्पना कर सकें कि क्या शुद्ध प्राप्तियों को ब्याज के खिलाफ उचित रूप से निर्धारित किया जा सकता है। दर अन्य कारणों से भी दी जा सकती है।

न्यायिक समिति ने पंडित बच्चू लाल बनाम चौधरी सैयद मोहम्मद माह (1) मामले में कहा कि इस तथ्य के बावजूद कि बंधक विलेख में ब्याज की एक विशेष दर का उल्लेख किया गया था, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 77 के अर्थ में एक अनुबंध था। यह कब्जे के साथ बंधक का मामला था और बंधक विलेख में ब्याज की एक विशेष दर का उल्लेख किया गया था। निर्धारित अवधि से पहले मूलधन के पूर्ण या आंशिक रूप से पुनर्भुगतान का प्रावधान था, लेकिन यह अन्यथा प्रावधान किया गया था कि बंधककर्ता को अधिशेष लाभ को ब्याज के लिए उपयुक्त बनाना चाहिए, जिसका ब्याज पर कोई दावा नहीं है और बंधककर्ताओं का लाभ पर कोई दावा नहीं है। प्रिवी काउंसिल ने बंधक विलेख के निर्माण पर अभिनिर्धारित किया कि उक्त विलेख में संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 77 के अर्थ के भीतर एक अनुबंध शामिल है।

प्रदर्श ए-3 में, हालांकि ब्याज की दर प्रति माह टी प्रतिशत बताई गई है, यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया था कि पक्षकारों को ठेकेदार से प्राप्त किराए से और उससे बाहर बंधककर्ता द्वारा विनियोजित की जाने वाली राशि को लगभग तय करने में सक्षम बनाने के लिए। इसमें कोई संदेह नहीं है कि समान ब्याज दर का उल्लेख तब भी किया जाता है जब पक्षकार ठेकेदारी ब्याज की समाप्ति के बाद अपने अधिकारों के साथ काम कर रहे होते हैं, लेकिन एक से अधिक स्थानों पर उन्होंने स्पष्ट और स्पष्ट शब्दों में कहा है कि बंधककर्ता ब्याज के लिए उपज का उपयोग कर सकता है और यह कि बंधककर्ता उपज में किसी भी वृद्धि के संबंध में किसी भी प्रकार का दावा या मांग

नहीं करेगा। पक्षों के स्पष्ट रूप से व्यक्त इरादे को ध्यान में रखते हुए, हम केवल इस तथ्य से यह नहीं कह सकते कि ब्याज की दर का उल्लेख किया गया है कि दस्तावेज़ संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा *77* के दायरे में नहीं आता है। हमारा मानना है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा *77* दस्तावेज़ पर लागू होती है और इसलिए गिरवी रखने वाला गिरवी रखने वाले को कोई खाता देने के लिए उत्तरदायी नहीं है।

इस आधार पर कि बंधक एक विसंगत बंधक है, हम उसी परिणाम पर पहुँचते हैं। अपीलार्थी के विद्वान वकील का तर्क है कि यदि बंधक एक विसंगत बंधक है, तो पक्षकार केवल संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 98 के प्रावधानों द्वारा शासित होते हैं, न कि अधिनियम की धारा *77* के प्रावधानों द्वारा। धारा 98 में कहा गया हैः

एक विसंगत बंधक के मामले में, पक्षों के अधिकार और देनदारियां उनके अनुबंध द्वारा निर्धारित की जाएंगी जैसा कि बंधक-विलेख में प्रमाणित है, और जहां तक ऐसा अनुबंध स्थानीय उपयोग द्वारा विस्तारित नहीं होता है।

यह प्रश्न कि क्या यह धारा धारा *77* सहित अधिनियम के अन्य प्रासंगिक प्रावधानों के संचालन को बाहर करती है, इस मामले में विचार करने की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि क्या धारा *77* लागू होती है, जैसा कि उत्तरदाताओं के विद्वान वकील का तर्क है, या अनुबंध की शर्तें पक्षकारों के अधिकारों को नियंत्रित करेंगी, जैसा कि अपीलार्थी के विद्वान वकील का तर्क है, परिणाम तय किए जाने वाले प्रश्न के लिए समान होगा कि क्या बंधक की शर्तों के तहत, बंधक को ब्याज के बदले में पूरी शुद्ध प्राप्तियों को उपयुक्त बनाने का अधिकार है। हम पहले ही यह मान चुके हैं कि प्रदर्शनी ए (3) में न केवल इस तरह का पाठ है, बल्कि एक विशिष्ट शब्द भी है, जिसमें बंधककर्ता स्पष्ट रूप से बंधककर्ता द्वारा प्राप्त किसी भी उत्पाद का दावा नहीं करने के लिए सहमत

होता है। चाहे धारा 77 लागू हो या न हो, अनुबंध की स्पष्ट शर्तों के तहत, अपीलार्थी अतिरिक्त प्राप्तियों के लिए लेखा देने के लिए उत्तरदायी नहीं है।

हमारे सामने कोई और मुद्दा नहीं उठाया गया है। परिणामस्वरूप, उच्च न्यायालय की डिक्री को दरकिनार कर दिया जाता है और अधीनस्थ न्यायाधीश की डिक्री को बहाल कर दिया जाता है। अपीलार्थी का पूरा खर्च होगा।

अपील की अनुमति दी गई ।

यह अनुवाद आर्टिफ़िश्यल इंटेलिजेंस टूल "सुवास" के जरिये अनुवादक की सहायता से किया गया है।

अस्वीकरण - इस निर्णय का अनुवाद स्थानीय भाषा में किया जा रहा है, एवं इसका प्रयोग केवल पक्षकार इसको समझने के लिए उनकी भाषा में कर सकेंगे एवं यह किसी अन्य प्रयोजन में काम नहीं ली जायेगी। सभी आधिकारिक एवं व्यवहारिक उद्देश्यों के लिए उक्त निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही विश्वसनीय माना जायेगा एवं निष्पादन एवं क्रियान्वयन में भी उसी को उपयोग में लिया जायेगा।