इंदिरा बाई

बनाम

नंद किशोर

5 सितंबर, 1990

[न्यायाधिपति के. जगन्नाथ शेट्टी और न्यायाधिपति आर. एम. सहाय]

भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872: धारा 115- विबंध का सिद्धांत - पूर्व-प्रवर्तन के अधिकार के संबंध में प्रयोज्यता-में अपवाद यदि इसमें सार्वजनिक अधिकार या हित शामिल हैं।

राजस्थान पूर्व-उद्ग्रहण अधिनियम, 1966: धारा 8-पूर्व के अधिकार खाली करना-इस तरह के अधिकारों के खिलाफ रोक के शासन का संचालन या छूट विक्रेता द्वारा सूचना की गैर-सेवा-का प्रभाव।

अपीलकर्ता ने पंजीकृत विक्रय विलेखों के माध्यम से कुछ संपत्तियाँ खरीदीं। उसने प्रतिवादी की जानकारी और सहायता से वहां एक गोदाम और एक दो मंजिला इमारत का निर्माण किया, जिसने आम रास्ते के बारे में कुछ नहीं कहा और बिक्री से पहले कभी भी अपना इरादा व्यक्त नहीं किया।

निर्माण समाप्त होने के तुरंत बाद, प्रतिवादी ने अपीलकर्ता को बिक्री से पहले छूट के अपने अधिकार का दावा करते हुए एक नोटिस भेजा। अपीलकर्ता ने नोटिस का जवाब दिया। हालाँकि, प्रतिवादी ने संपत्तियों के संबंध में प्री-एम्प्शन के लिए एक मुकदमा दायर किया। अपीलकर्ता ने दलील दी कि प्रतिवादी को प्री-एम्प्शन का दावा करने से रोक दिया गया। छूट के सिद्धांत की भी वकालत की गई, विचारण न्यायालय ने प्रतिवादी के मुकदमे को खारिज कर दिया और उसने उन्होंने जिला न्यायाधीश के समक्ष अपील की जिसे भी खारिज कर दिया गया

प्रतिवादी ने उच्च न्यायालय के समक्ष नियमित दूसरी अपील को प्राथमिकता दी। उच्च न्यायालय ने यह कहते हुए अपील की अनुमति दी कि रोक और छूट के सिद्धांतों का प्री-एम्प्टर के खिलाफ मुकदमे को रद्द करने के लिए कोई आवेदन नहीं था, और नीचे के न्यायालयों के आदेशों को रद्द कर दिया।

उच्च न्यायालय के आदेश से व्यथित होकर अपीलकर्ता ने विशेष अनुमति द्वारा यह अपील दायर की है।

अपील की अनुमति देते हुए, इस न्यायालय ने आयोजित किया:

1.1 विबन्धन अच्छे विश्वास में कमी वाले व्यवहार पर निष्पक्षता से प्रहार करते हुए समानता का एक नियम है। यह प्रेरक को लाभ उठाने से रोककर और पहले से ही पूरा किए गए ज़ब्ती पर हमला करके नकली आचरण पर एक जांच के रूप में कार्य करता है। इसे न्याय प्रशासन में कानून की सहायता के लिए लागू किया जाता है। लेकिन इसके लिए बहुत से अन्याय भी किये गये होंगे। [162 डी-ई)

1.2 उच्च न्यायालय का कानूनी दृष्टिकोण, कि कोई भी रोक तब तक उत्पन्न नहीं हो सकती जब तक कि विक्रेता द्वारा राजस्थान प्री-एम्पशन अधिनियम की धारा 8 के तहत नोटिस नहीं दिया गया हो और प्री-एम्प्शनर को भुगतान करने या निविदा मूल्य का अवसर मिलना चाहिए, इस भ्रांति को नजरअंदाज करता है कि एस्टॉपेल की आवश्यकता नहीं है विशेष रूप से प्रदान किया गया क्योंकि इसे हमेशा रक्षा के हथियार के रूप में इस्तेमाल किया जा सकता है। [162 जी-एच)

2. क़ानून के विरुद्ध कोई रोक नहीं हो सकती। इक्विटी आमतौर पर कानून का पालन करती है। इसलिए, जो अवैध है उसे रोक के नियम का सहारा लेकर लागू नहीं किया जा सकता है। ऐसा विस्तार सार्वजनिक नीति के खिलाफ हो सकता है। वैधता और अवैधता या लेनदेन के शून्य होने के बीच का अंतर स्पष्ट और सर्वविदित है। पूर्व

को व्यक्त या निहित समझौते या आचरण द्वारा माफ किया जा सकता है लेकिन बाद वाला नहीं। [163 डी और एफ-जी]

शालीमार तार प्रोडक्ट्स लिमिटेड बनाम एच. सी. शर्मा, एआईआर 1988 एससी 145; संयुक्त राज्य अमेरिका की इक्विटेबल लाइफ एस्योरेंस सोसाइटी बनाम रीड, 14 एसी 587; बिशन सिंह बनाम खज़ान सिंह, ए. आई. आर 1958 एस. सी.838 और राधा किशन बनाम श्रीधर, ए. आई.आर.1960 एस. सी. 1369 का उल्लेख किया गया है।

3. पूर्व-अधिभार अधिनियम में एक विक्रेता की आवश्यकता का प्रावधान पूर्व-प्रवर्तन का अधिकार रखने वाले व्यक्तियों को नोटिस देने की शर्त है - हस्तांतरण की वैधता, और इसलिए एक पूर्व-रिक्तक इसे माफ कर सकता है। अधिनियम के तहत आवश्यकतानुसार नोटिस देने में विफलता विक्रेता द्वारा की गई बिक्री को विक्रेता के अधिकार से बाहर नहीं करती है। निजी या सार्वजनिक हित की प्रकृति को निर्धारित करने की कसौटी यह है कि जो अधिकार त्याग दिया गया है वह अकेले पार्टी का अधिकार है या जनता का इस अर्थ में भी कि समाज का सामान्य कल्याण शामिल है। यदि उत्तर बाद वाला है तो बचाव के रूप में एस्टोपेल को रखना मुश्किल हो सकता है। अधिनियम में यह प्रावधान नहीं है कि यदि कोई नोटिस नहीं दिया जाता है तो लेन-देन अमान्य होगा। इसका उद्देश्य उस पूर्व-रिक्तक को सूचित करना है जो खुद को प्रतिस्थापित करने में रुचि रखता है। यह प्री-एम्प्टर को हार मानने से नहीं रोकता है यह अधिकार। बल्कि दो महीने के भीतर इसका उपयोग न करने की स्थिति में, वित्तीय कारणों से, अधिकार समाप्त हो जाता है। यह नहीं चलता है किसी को भी। कोई सामाजिक अशांति उत्पन्न नहीं होती. यह क्रेता में तय होता है। इसलिए स्पष्ट रूप से या परोक्ष रूप से इस तरह के अधिकार को छोड़ने से यह नहीं

कहा जा सकता है कि इसमें समुदाय या सार्वजनिक कल्याण का कोई हित शामिल है, जो कि सार्वजनिक नीति के लिए हानिकारक है। [163 एच; 164 ए-सी]

जेठमल बनाम. साजनुमल, [1947] मेवाड़ लॉ रिपोर्ट्स 36, ने खारिज कर दिया।

आत्म प्रकाश बनाम हरियाणा राज्य, ए. आई. आर.1986 एस. सी. 859; बिशनसिंह बनाम खज़ान सिंह, ए. आई. आर.1958 एस. सी. 838; राधा किशन बनाम श्रीधर ए. आई. आर.1960 एस. सी.1368; नौनिहाल सिंह बनाम राम रतन, आई. एल. आर. 39 ए एल एल 127; रामराठी बनाम माउंट धीराजी, [1947] औढ 81; गोपीनाथ बनाम आर. एस. नंद किशोर ए. आई. आर.1952 अजमेर 26; अब्दुल करीम बनाम बाबूलाल, ए. आई. आर. 1953 भोपाल 26 औरकांशीराम शर्मा बनाम लाहौरी राम, ए. आई. आर. 1938 लाह 273 , स्वीकृत किया गया।

पाटेश्वरी प्रताप नारायण सिंह बनाम सीताराम, ए. आई. आर 1929 पी. सी. 259 संदर्भित किया गया।

4. वर्तमान मामले में, यह तथ्य कि प्रतिवादी को बिक्री विलेख के बारे में पता था, ने अपीलकर्ता को निर्माण बढ़ाने में सहायता की और जून के महीने में निर्माण पूरा होने के बाद उसने नोटिस दिया। अधिकार के प्रयोग के लिए जुलाई का महीना और जनवरी में मुकदमा दायर करना अपने आप में यह प्रदर्शित करेगा कि प्रतिवादी का आचरण न्यायसंगत था और इस देश में न्यायालय, जो मुख्य रूप से समानता, न्याय और अच्छे विवेक की अदालतें हैं, प्रतिवादी को हारने की अनुमति नहीं दे सकते। अपीलकर्ता का अधिकार और उस अधिकार का आह्वान करें जिसे कमजोर और असमान अधिकार कहा गया है। [164 डी-ई]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार : सिविल अपील संख्या 105/1990

राजस्थान उच्च न्यायालय के निर्णय एवं आदेश दिनांक 10.3.1988 से, जो कि एस.बी. 1976 की सिविल द्वितीय अपील संख्या 327 में पारित किया गया।

अपीलार्थी की ओर से सी. एम. लोढ़ा, एच. एम. सिंह और आर. एस. यादव।

एस. के. घोष, एम. कमरुद्दीन और श्रीमती एम. कमरुद्दीन प्रतिवादी के लिए।

न्यायालय का निर्णय आर.एम. सहाई द्वारा सुनाया गया।

क्या विबन्धन 'पुरातन' मामले में एक अच्छा बचाव है (आत्म प्रकाश बनाम हरियाणा राज्य,ए.एल.आर.1986 एससी 859), प्रीएम्पशन का अधिकार जो एक 'कमजोर अधिकार' है (बिशन सिंह बनाम खज़ान सिंह, ए.एल.आर.1958 एससी838), और इसे किसी भी 'वैध' तरीके से हराया जा सकता है (राधा किशन बनाम श्रीधर ए.एल.आर.1960 एससी 1368)।

राजस्थान के उच्च न्यायालय और पूर्ववर्ती मेवाड़ राज्य को छोड़कर जेठमल बनाम साजनुमल, [1947] मेवाड़ लॉ रिपोर्ट्स, 36, अधिकांश अन्य उच्च न्यायालय, अर्थात्, इलाहाबाद, नौनिहाल सिंह बनाम राम रतन 39 आई. एल. आर. 127, Oudh, राम राठी बनाम माउंट धीराजी, [1947] Oudh 81, अजमेर गोपीनाथ बनाम आर. एस. नंद किशोर, ए. आई. आर.1952 अजमेर 26, भोपाई, अब्दुल करीम बनाम बाबू लाल, आकाशवाणी 1953 भोपाल, और लाहौर कांशीराम शर्मा और अन्य बनाम लाहौरी राम और अन्य, ए. आई. आर 1938 लाह 273 इस मुद्दे का सकारात्मक जवाब दिया है। प्रिवी काउंसिल, [1929] पी. सी. ए. आई. आर. 259 ने भी इस सिद्धांत को गैर-सूट पूर्व-खाली करने वाले पर लागू किया, जो जानता था कि संपत्ति लंबे समय से बाजार में है, लेकिन कई ब्लॉकों में से केवल एक को खरीदने की पेशकश की। इसमें थाः

> "यह मानते हुए कि अपीलकर्ता द्वारा पूर्व में पूरी की गई खरीदारी अन्य परिस्थितियों में उसे दी गई होगी मुकदमे में ब्लॉकों के संबंध में प्री-एम्प्शन का अधिकार, उसके आचरण से यह माना जाना चाहिए कि उसने इस अधिकार को माफ कर दिया है और अब उसे फिर से दावा करने की अनुमति देना असमान होगा।"

यहां तक कि मुस्लिम कानून में भी, जो इस अधिकार की उत्पत्ति है, क्योंकि यह हिंदू कानून के लिए अज्ञात था और इसे मोहम्मद शासन के मद्देनजर लाया गया था, यह तय है कि पूर्व-मुक्ति का अधिकार रोक और स्वीकृति से खो गया है।

विबन्धन निष्पक्षता से निकलने वाली समानता का एक नियम है जो अच्छे विश्वास की कमी वाले व्यवहार पर प्रहार करता है। यह प्रेरित करने वाले को फायदा उठाने और पहले से ही पूरा किए गए ज़ब्ती पर हमला करने से रोककर नकली आचरण पर एक जांच के रूप में कार्य करता है। इसे न्याय प्रशासन में कानून की सहायता के लिए लागू किया जाता है। लेकिन इसके लिए बहुत से अन्याय भी किये गये होंगे। मौजूदा मामला इसका ज्वलंत उदाहरण है. यह सच है कि विक्रेता द्वारा कोई नोटिस नहीं दिया गया था, लेकिन ट्रायल कोर्ट और अपीलीय अदालत ने सहमति व्यक्त की कि प्री-एम्प्टर को न केवल बिक्री के बारे में तुरंत पता चला, बल्कि उसने क्रेता-अपीलकर्ता को निर्माण खड़ा करने में सहायता की, जो पांच महीने तक चला। इस प्रकार अपने आचरण से क्रेता को इस बात के लिए राजी करने, बल्कि गुमराह करने के बाद कि वह उसके स्वामित्व से सहमत है, उसने अपने स्वयं के दावे को दांव पर लगाकर निर्माण के साथ संपत्ति को हड़पने का प्रयास किया और कानून का सहारा लेकर अपने आचरण के कानूनी प्रभाव को अस्थिर करने का प्रयास किया। ऐसे अनुचित आचरण को रोकने और नियंत्रित करने के लिए अदालतों ने अन्याय से बचने के लिए व्यक्त या निहित आश्वासनों और लेनदेन के लिए इक्विटी के व्यापक और सर्वोपरि विचारों को बढ़ाया है।

उच्च न्यायालय का कानूनी दृष्टिकोण, इस प्रकार, कोई भी रोक तब तक उत्पन्न नहीं हो सकती जब तक कि विक्रेता द्वारा राजस्थान प्री-एम्प्शन एक्ट (संक्षेप में 'अधिनियम') की धारा 8 के तहत नोटिस नहीं दिया गया हो और प्री-एम्प्शनकर्ता को भुगतान करने या निविदा देने का अवसर मिलना चाहिए था। कीमत इस भ्रांति को

नजरअंदाज करती है कि एस्टॉपेल को विशेष रूप से प्रदान करने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि इसे हमेशा रक्षा के हथियार के रूप में इस्तेमाल किया जा सकता है। प्रिवी काउंसिल के फैसले में, जैसा कि पहले उल्लेख किया गया था, अदालत अवध कानून अधिनियम (1876 का 18) से चिंतित थी, जिसमें भी विक्रेता द्वारा नोटिस देने के लिए एक समान प्रावधान था। कोई नोटिस नहीं दिया गया था, लेकिन चूंकि प्री-एम्प्शनर को पता था कि संपत्ति बिक्री के लिए थी और उसने लॉट का विवरण भी प्राप्त कर लिया था, इसलिए उसे प्री-एम्प्शन के आधार पर अपना दावा करने से रोक दिया गया था।

इस सार्वभौमिक नियम या इसकी अनुपलब्धता का अपवाद, इसके संचालन को छोड़कर अधिनियम में किसी प्रावधान की अनुपस्थिति के कारण नहीं है, बल्कि समाज के कल्याण या सामाजिक और सामान्य कल्याण के कारण है। परिणामस्वरूप, सुरक्षा की मांग उच्च न्यायालय द्वारा अपनाए गए तर्क पर नहीं की गई थी कि अधिनियम की धारा 8 के तहत नोटिस के अभाव में एस्टॉपेल नोटरी द्वारा किया जा सकता है, बल्कि सार्वजनिक नीति की आड़ में। शालीमार टार प्रोडक्ट्स बनाम एच. सी. शर्मा, एआईआर 1988 एससी 145, छूट पर निर्णय, और यूनाइटेड स्टेट्स की इक्विटेबल लाइफ एश्योरेंस सोसाइटी बनाम रीड, 14 अपील मामले 587 पर भरोसा रखा गया था, जिसमें कहा गया था कि क़ानून के ख़िलाफ़ कोई रोक नहीं हो सकती है साझेदारी, आमतौर पर, कानून का पालन करती है। इसलिए जो वैधानिक रूप से अवैध और शून्य है उसे रोक के नियम का सहारा लेकर लागू नहीं किया जा सकता है। नियम का ऐसा विस्तार सार्वजनिक नीति के विरुद्ध हो सकता है। तो फिर अधिनियम की धारा 9 द्वारा प्रदत्त अधिकार की प्रकृति क्या है? बिशन सिंह बनाम खज़ान सिंह, एआईआर 1958 एससी 838 में इस न्यायालय ने गुबिंद दयाल बनाम इनायतुल्ला आईएलआर 7 ऑल 775 {एफबी) में न्यायाधिपति महमूद, के क्लासिक फैसले को मंजूरी देते हुए कहा, 'पूर्व-मुक्ति का अधिकार था 'केवल प्रतिस्थापन का अधिकार' में देखा गया कि,

'अदालतों ने इस अधिकार को बहुत अनुकूलता से नहीं देखा है, संभवतः, इस कारण से कि यह मालिक के अपनी संपत्ति को हस्तांतरित करने के अधिकार पर एक रुकावट के रूप में कार्य करता है। राधा किशन बनाम श्रीधर, एआईआर 1960 एससी 1369 में इस न्यायालय ने फिर से इस दावे को खारिज कर दिया कि विक्रेता और विक्रेता ने कीमत स्वीकार करके और बिक्री विलेख के पंजीकरण के बिना कब्ज़ा हस्तांतरित करके प्री-एम्प्शन के अधिकार को पराजित करने के लिए छल अपनाया था, 'ऐसा नहीं था' प्री-एम्प्टर के पक्ष में साझेदारी जिसका एकमात्र उद्देश्य क़ानून द्वारा उसमें बनाए गए अधिकारों के आधार पर एक वैध लेनदेन को परेशान करना है।किसी भी वैध तरीके से प्री-एम्प्शन के कानून को हराना विक्रेता या विक्रेता की ओर से धोखाधड़ी नहीं है और एक व्यक्ति सभी वैध तरीकों से प्री-एम्प्शन के कानून से बचने का हकदार है। अधिकार की ऐसी प्रकृति होने के कारण यह दावा करना कठोर है कि आचरण द्वारा इसका विलुप्त होना वैधानिक अवैधता होगी या सार्वजनिक नीति के प्रतिकूल होगी। वैधता और अवैधता या लेनदेन के शून्य होने के बीच का अंतर स्पष्ट और सर्वविदित है। पूर्व को व्यक्त या निहित समझौते या आचरण द्वारा माफ किया जा सकता है लेकिन बाद वाले को नहीं। अधिनियम में प्रावधान है कि विक्रेता को प्री-एम्प्शन का अधिकार रखने वाले व्यक्तियों को नोटिस देने की आवश्यकता है, यह हस्तांतरण की वैधता की शर्त है, और इसलिए प्री-एम्प्शनर इसे माफ कर सकता है।अधिनियम के तहत अपेक्षित नोटिस देने में विफलता विक्रेता द्वारा की गई बिक्री को वेंडी अल्ट्रा वायर्स के पक्ष में प्रस्तुत नहीं करती है। हित की प्रकृति, अर्थात् निजी या सार्वजनिक, को निर्धारित करने का परीक्षण यह है कि जिस अधिकार का त्याग किया गया है वह केवल पार्टी का अधिकार है या जनता का भी इस अर्थ में कि इसमें समाज का सामान्य कल्याण शामिल है। यदि उत्तर बाद वाला है तो बचाव के रूप में रोक लगाना मुश्किल हो सकता है। लेकिन यदि यह केवल पार्टी का अधिकार है तो इसे लिखित रूप में या आचरण द्वारा निरस्त किया जा सकता है। अधिनियम यह प्रावधान नहीं करता है कि यदि कोई नोटिस नहीं

दिया गया तो लेनदेन शून्य हो जाएगा। इसका उद्देश्य प्री-एम्प्टर को सूचित करना है जो स्वयं को प्रतिस्थापित करवाने में रुचि रखता हो। अधिनियम प्री-एम्प्टर को यह अधिकार छोड़ने से नहीं रोकता है। बल्कि दो माह के भीतर इसका प्रयोग न हो पाने की स्थिति में आर्थिक कारण हो सकते हैं। अधिकार समाप्त हो गया है. इसका प्रभाव किसी पर नहीं पड़ता, कोई सामाजिक अशांति नहीं होती। यह क्रेता में बस जाता है। इसलिए स्पष्ट रूप से या परोक्ष रूप से इस तरह के अधिकार को छोड़ने से यह नहीं कहा जा सकता है कि इसमें समुदाय या सार्वजनिक कल्याण का कोई हित शामिल है ताकि यह सार्वजनिक नीति के साथ खिलवाड़ हो।

अन्यथा भी तथ्यों पर पाया गया कि प्रतिवादी को विक्रय विलेख के बारे में पता था, जिससे अपीलकर्ता को निर्माण बढ़ाने में सहायता मिली और जून के महीने में निर्माण पूरा होने के बाद उसने अधिकार का प्रयोग करने के लिए जुलाई के महीने में नोटिस दिया और जनवरी में मुकदमा दायर किया, यह स्वयं प्रदर्शित होगा प्रतिवादी का आचरण असमान था और इस देश की अदालतें जो मुख्य रूप से समानता, न्याय और अच्छे विवेक की अदालतें हैं, प्रतिवादी को अपीलकर्ता के अधिकार को पराजित करने और उस अधिकार का आह्वान करने की अनुमति नहीं दे सकती हैं जिसे कमजोर और असमान अधिकार कहा गया है।

परिणामतः यह अपील सफल होती है और स्वीकार की जाती है। उच्च न्यायालय के आदेश को रद्द किया जाता है और प्रथम अपीलीय न्यायालय के आदेश को बहाल किया जाता है। अपीलकर्ता अपनी लागत का हकदार होगा।

जी एन

अपील की अनुमति दी गई।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक अधिवक्ता निशा पालीवाल द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।