

चेन्नाम्मल

बनाम

मुनलमलयान और अन्य

19 अक्टूबर, 2005

[अरिजीत पसायत और डॉ. ए.आर. लक्ष्मणन, जे.जे.]

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882-धारा 58(सी)—सशर्त बिक्री बंधक—गिरवी संपत्तियों में से किसी एक की गिरवीदर को बिक्री—पुनर्खरीद का अधिकार सुरक्षित रखा गया — तीन साल के भीतर संपत्ति को छुड़ाने का अधिकार विशेष रूप से सुरक्षित — बिक्री मूल्य मौजूदा मूल्य से बहुत कम—अभिनिर्धारित: विवरण स्पष्ट रूप से दिखाएं कि विलेख पूर्ण रूप से बिक्री नहीं बल्कि सशर्त बिक्री द्वारा बंधक है।

प्रतिवादी ने अपीलकर्ता के पक्ष में 3,000 रुपये की राशि के लिए एक साधारण बंधक निष्पादित किया। देय पुनर्भुगतान सुनिश्चित करने के लिए, संपत्तियाँ की 3 वस्तुएं सुरक्षा के रूप में दी गईं। चूँकि वह निर्वहन करने में असमर्थ था और पंचायतदारों के हस्तक्षेप पर, एक विलेख को प्रतिवादी द्वारा अपीलकर्ता के पक्ष में निष्पादित किया गया, जिससे इनमें

से एक संपत्तियां जो साधारण बंधक के लिए सुरक्षा के रूप में दी गई थीं, उसे अपीलकर्ता को बेच दी गईं जिसमें प्रतिवादी को 3000 रुपये के भुगतान पर 3 साल की अवधि के भीतर इसे फिर से खरीदने का अधिकार सुरक्षित था। प्रतिवादी द्वारा अपीलकर्ता के विरुद्ध मुकदमा दायर कर मुक्ति की डिक्री की प्रार्थना की। प्रतिवादी ने तर्क दिया कि विलेख सशर्त बिक्री द्वारा बंधक था और विक्रय के परिणामस्वरूप, अपीलकर्ता को उस पर कब्जा दिया गया और यह विलेख विक्रय विलेख नहीं है और संपत्ति छुड़ाने का अधिकार है 3 वर्ष की अवधि के लिए आरक्षित कर दी गई थी और ऐसा न होने पर यहां अपीलकर्ता पट्टा को अपने नाम हस्तांतरित कराने का हकदार था, कि वह मुकदमे की संपत्ति के संबंध में किस्त का भुगतान कर रहा था और अपीलकर्ता ने विभिन्न फसलें उगाईं थी और हर साल पर्याप्त आय प्राप्त की थी और बंधक ऋण को 1978 के अधिनियम 5 की धारा 8 के अनुसार कम किया जाना चाहिए और चूंकि अपीलकर्ता के पास 8 वर्षों से कब्जा है। अतः 2400 रुपये की कटौती की जानी चाहिए और अपीलकर्ता कानून के अनुसार केवल 600 रुपये का हकदार है और 600 रुपये की उक्त राशि न्यायालय में जमा कर दी गई है और इसलिए संपत्ति को फिर से स्थानान्तरित करना होगा और कब्जा सौंपना होगा।

अपीलकर्ता ने यह कहते हुए मुकदमे का विरोध किया कि विलेख एक पूर्ण बिक्री थी और चूंकि प्रतिवादी साधारण बंधक का भुगतान करने में

असमर्थ थे, इसलिए विचाराधीन विलेख निष्पादित किया गया, दस्तावेज़ के तहत विक्रय प्रतिफल को वर्ष 1961 के साधारण बंधक विलेख के तहत देय राशि में समायोजित किया गया, यह कि उक्त दस्तावेज़ पंचायतदारों की सलाह पर निष्पादित किया गया था, आधी संपत्ति पथरीली और खेती के लिए अनुपयुक्त है, उससे होने वाली आय बहुत कम थी, दस्तावेज़ के तहत तीन साल की अवधि के भीतर पुनर्खरीद का अधिकार सुरक्षित रखा गया था, ऐसा न करने पर दस्तावेज़ में कहा गया है कि अपीलकर्ता के पास पूर्ण अधिकार होंगे और पुनर्खरीद के विकल्प का प्रयोग तीन साल की निर्धारित अवधि के भीतर नहीं किया गया था, दस्तावेज़ की तारीख से अपीलकर्ता पूर्ण मालिक के रूप में कब्ज़ा कर चुका है और किस्त का भुगतान कर रहा है, पट्टे उसके नाम पर हस्तांतरित भी कर दिया गया है और अपीलकर्ता ने संपत्ति के कुछ हिस्सों को खेती योग्य बना दिया है और उसका मूल्य बढ़ गया है और मूल्य में वृद्धि का लाभ प्राप्त करने के लिए वर्तमान मुकदमा गलत तरीके से यह आरोप लगाते हुए दायर किया गया है कि दस्तावेज़ एक सशर्त बिक्री द्वारा बंधक है और मुकदमा समय से बाधित है और 1978 के अधिनियम 40 के प्रावधान मामले के तथ्यों पर लागू नहीं होते हैं और ऋण को कम करने का सवाल ही नहीं उठता है और भुगतान की गई अदालती फीस गलत है ।

जिला मुंसिफ, ने मुकदमे का फैसला सुनाया और यह माना कि प्रश्नगत दस्तावेज़, केवल सशर्त बिक्री द्वारा बंधक था और यह एक बिक्री विलेख नहीं है जैसा कि यहां अपीलकर्ता द्वारा दावा किया गया है और संबंधित पक्षों के इरादे और प्रश्नगत दस्तावेज़ में, यह स्पष्ट था कि केवल सशर्त बिक्री द्वारा एक बंधक निष्पादित किया गया था और प्रतिवादी 1978 के अधिनियम 40 के तहत लाभ के हकदार थे और इसलिए, केवल 600/- रुपये देय थे और यह कि मेस्ने मुनाफ़े का प्रश्न अंतिम डिक्री कार्यवाही में चला गया।

प्रश्नगत दस्तावेज़ की व्याख्या पर अपीलीय अदालत द्वारा अपील की अनुमति दी गई और माना कि दस्तावेज़ केवल एक पूर्ण बिक्री थी और सशर्त बिक्री द्वारा बंधक नहीं है प्रतिवादी द्वारा दायर की गई दूसरी अपील की अनुमति दी गई और ट्रायल कोर्ट के फैसले व डिक्री को बहाल कर दिया गया। उच्च न्यायालय ने माना कि विचाराधीन दस्तावेज़ केवल सशर्त बिक्री द्वारा एक बंधक है क्योंकि संपत्ति में पूर्ण अधिकार निहित करना दस्तावेज़ के तहत स्थगित कर दिया गया था और चूंकि ब्याज का भुगतान नियमित रूप से किया गया था, इसलिए बिक्री विलेख को पहले बंधक के निर्वहन द्वारा निष्पादित करने की कोई आवश्यकता नहीं थी और अपीलकर्ता को 3 साल की अवधि के बाद संपत्ति को फिर से हस्तांतरित करने के लिए सहमत होने की कोई आवश्यकता नहीं थी और

संपत्ति का मूल्य 12,500/- रुपये होने के बावजूद केवल 3,000/- रुपये दिखाया गया था और ये सभी कारक केवल इस निष्कर्ष पर पहुंचा सकते हैं कि विचाराधीन दस्तावेज़ केवल सशर्त बिक्री द्वारा बंधक है।

इस न्यायालय में अपीलकर्ता द्वारा यह दलील दी गई थी कि विवादित दस्तावेज़ में दर्ज विवरण स्पष्ट है और स्पष्ट रूप से पूर्ण बिक्री का संदर्भ देते हैं और न कि सशर्त बिक्री द्वारा बंधक का विचाराधीन दस्तावेज़ को साधारण बंधक के तहत मूलधन का भुगतान करने में असमर्थता के कारण निष्पादित किया गया था; उच्च न्यायालय ने इस तथ्य को नजरअंदाज कर दिया है कि विचाराधीन दस्तावेज़ में कहा गया है कि यदि 3 साल के भीतर पैसे का भुगतान किया जाता है तो संपत्ति वापस ले जी जाएगी; उच्च न्यायालय इस बात पर ध्यान देने में विफल रहा है कि ब्याज के भुगतान के संबंध में कोई शर्त नहीं है; कि संपत्ति हस्तान्तरण अधिनियम, 1882 की धारा 58(सी) में संदर्भित "सशर्त बिक्री द्वारा बंधक" शब्द का अर्थ केवल यह हो सकता है कि एकमुश्त बिक्री के माध्यम से रीडिम करने का अधिकार आरक्षित हुआ है और प्रतिवादीगण ने निर्धारित अवधि के भीतर दस्तावेज़ में बताए गए विकल्प का प्रयोग न करके संपत्ति को फिर से खरीदने का अधिकार खो दिया है।

प्रतिवादी ने तर्क दिया कि विचाराधीन दस्तावेज़ सशर्त बिक्री द्वारा बंधक है; अपीलकर्ता को मुकदमे की संपत्ति पर कब्जा दिया गया; हालांकि

दिनांक 22.10.1970 को संपत्ति का मूल्य रूपये 12,5000 था लेकिन विलेख 3000 रूपये में निष्पादित किया गया था; और यह तथ्य स्पष्ट है कि चूंकि संपत्ति में से एक जो साधारण बंधक के लिए सुरक्षा के रूप में दी गई थी उसे अपीलकर्ता को बेच दिया गया था और प्रतिवादी के पास 3000 रूपये के भुगतान पर 3 साल की अवधि के भीतर उसे फिर से खरीदने का अधिकार सुरक्षित था।

न्यायालय अपील को खारिज करते हुए अभिनिर्धारित

अभिनिर्धारित: 1. दस्तावेज़ को सावधानीपूर्वक पढ़ने से स्पष्ट रूप से पता चलेगा कि दस्तावेज़ को सरल तमिल भाषा में लिखा गया है। पाठ स्पष्ट और सुस्पष्ट हैं। दस्तावेज़ से पता चलता है कि प्रतिवादी साधारण बंधक का भुगतान करने में असमर्थ थे। पंचायतदारों ने हस्तक्षेप कर मामले को सौहार्दपूर्ण ढंग से सुलझाया। इसके बाद प्रतिवादी द्वारा अपीलकर्ता के पक्ष में एक विलेख निष्पादित किया गया और उक्त विलेख द्वारा संपत्तियों में से एक, जो साधारण बंधक के लिए सुरक्षा के रूप में दी गई थी, अपीलकर्ता को बेच दी गई थी, जिसे पुनः खरीदने का अधिकार उक्त प्रतिवादी के पास 3 वर्ष की अवधि के भीतर रु. 3,000/- के भुगतान पर सुरक्षित था। 3 वर्ष की अवधि के भीतर संपत्ति को रीडिम का अधिकार विशेष रूप से सुरक्षित रखा गया था। हमारी राय में, विवरण

केवल यह दिखाएगा कि विचाराधीन विलेख बिक्री का विलेख नहीं है बल्कि सशर्त बिक्री द्वारा बंधक है। [350-एच; 351-ए, बी]

तंबोली रमनलाल मोतीलाल (मृत) एलआर द्वारा बनाम घांची चिमनलाल केशवलाल (मृत) एल.आर. द्वारा और अन्य, AIR (1992) SC 1236; चुनचुन झा बनाम इबादत अली और अन्य, AIR (1954) SC 345; भास्कर वामन जोशी (मृतक) और अन्य. वी श्रीनारायण रामबिलास अग्रवाल {मृतक) और अन्य, AIR (1960) SC 301; उमाबाई और अन्य. वी नीलकंठ धोंडीबा चव्हाण (मृत) एलआर द्वारा और अन्य, [2005] 6 SCC 243 और पी.एल. बापूस्वामी बनाम एन.पट्टे गौंडर, AIR (1966) SC 902, पर भरोसा किया गया।

2. पार्टियों के इरादे को कवर करने के लिए सभी संबंधित परिस्थितियों पर विचार किया है और इरादा दस्तावेज़ में ही स्पष्ट रूप से व्यक्त किया गया है। इसलिए, संबंधित परिस्थितियों को देखने की कोई गुंजाइश नहीं है। ऋणी और ऋणदाता का कोई सम्बन्ध नहीं है। न्यायालय को निर्णय विधि की अधिक मदद के बिना केवल दस्तावेज़ की शर्तों द्वारा निर्देशित किया जाना चाहिए। किसी भी कोण से देखने पर, हमारी राय है कि विचाराधीन दस्तावेज़ सशर्त बिक्री द्वारा बंधक है। [355-सी, डी]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 3861/1999

S.A. No. 1996, वर्ष 1984 के मद्रास उच्च न्यायालय के निर्णय एवं आदेश दिनांक 6.3.98.

वी. प्रभाकर, अशोक के. साधु खान, आर.एस. कृष्ण कुमार एवं श्रीमती रेवती राघवन, अपीलकर्ता की ओर से।

के.के. मणि, प्रतिवादीगण की ओर से ।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया:

**डा. ए.आर. लक्ष्मणनन, जे.** यह अपील मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा 1984 की दूसरी अपील संख्या 1966 में पारित अंतिम निर्णय और आदेश दिनांक 06.03.1998 के खिलाफ निर्देशित है जिसमें कृष्णागिरी के अतिरिक्त अधीनस्थ न्यायाधीश, धर्मपुरी के द्वारा ए. एस. संख्या 51s और 1982 में पारित निर्णय और आदेश दिनांक 15.11.1983 को उलट दिया गया है एवं जिला मुंसिफ, होसूर द्वारा 1978 की ओ.एस. संख्या 542 में पारित आदेश और निर्णय दिनांक 20.11.1981 को बहाल किया गया। मामले के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं:-

प्रतिवादी इस सिविल अपील में अपीलकर्ता है। एक मुनिमलैयन (वादी) ने अपीलकर्ता के पक्ष में 3,000/- रुपये की राशि के लिए एक साधारण बंधक निष्पादित किया। देय पुनर्भुगतान सुनिश्चित करने के लिए, मुनिमलैयन की संपत्तियों की 3 वस्तुएं सुरक्षा के रूप में दी गईं।

मुनिमलैयन साधारण बंधक का भुगतान करने में असमर्थ थे और पंचायतदारों के हस्तक्षेप पर, मुनिमलैयन द्वारा यहां अपीलकर्ता (चेन्नम्मल) के पक्ष में एक विलेख निष्पादित किया गया था। उक्त विलेख में और इसके द्वारा, एक संपत्ति जो साधारण बंधक के लिए सुरक्षा के रूप में दी गई थी, उसे अपीलकर्ता को बेच दिया गया था, जिसमें उक्त मुनिमलैयन को 3,000 रुपये के भुगतान पर 3 साल की अवधि के भीतर इसे फिर से खरीदने का अधिकार सुरक्षित था। उक्त मुनिमलैयन द्वारा अपीलकर्ता को एक कानूनी नोटिस जारी किया गया था, जिसमें उस संपत्ति को छुड़ाने की मांग की गई थी, जो दिनांक 22.10.1970 के विलेख की विषय-वस्तु थी। अपीलकर्ता ने एक उत्तर नोटिस जारी किया जिसमें कहा गया कि दिनांक 20.10.1970 का विलेख एक बिक्री विलेख था और सशर्त बिक्री द्वारा बंधक नहीं था जैसा कि उक्त मुनिमलैयन द्वारा दावा किया गया था।

उक्त मुनिमलैयन ने अपीलकर्ता के खिलाफ जिला मुंसिफ, होसुर की फाइल पर 1978 के ओएस नंबर 542 में एक मुकदमा दायर किया, जिसमें मोचन के लिए डिक्री की प्रार्थना की गई थी। यह तर्क दिया गया कि दिनांक 20.10.1970 का विलेख सशर्त बिक्री द्वारा एक बंधक था और बिक्री के अनुसार, अपीलकर्ता को मुकदमे की संपत्ति के कब्जे में रखा गया था और यह विलेख बिक्री विलेख नहीं है और 3 वर्ष की अवधि के भीतर संपत्ति को छुड़ाने का अधिकार आरक्षित किया गया था और ऐसा न करने

पर अपीलकर्ता अपने नाम पर पट्टा हस्तांतरित करने का हकदार था। 20.10.1970 को, संपत्ति का मूल्य 12,500/- रुपये था। आगे यह तर्क दिया गया कि मुनिमलैयन मुकदमे की संपत्तियों के लिए भुगतान कर रहे थे और अपीलकर्ता ने विभिन्न फसलें उगाई थीं और हर साल पर्याप्त आय प्राप्त की थी और बंधक ऋण को 1978 के अधिनियम 5 की धारा 8 के अनुसार कम किया जाना चाहिए और तब से अपीलकर्ता के पास 8 वर्षों से कब्जा है। अतः 2,400/- रुपये की कटौती की जानी चाहिए और अपीलकर्ता कानून के अनुसार केवल 600/- रुपये का हकदार है और 600/- रुपये की उक्त राशि न्यायालय में जमा कर दी गई है और इसलिए, संपत्ति को फिर से स्थानांतरित करना होगा और कब्जा सौंपना होगा। इन आरोपों पर उक्त मुनिमलैयन ने उपरोक्त राहत के लिए प्रार्थना की।

मुकदमे के लंबित रहने के दौरान, उक्त मुनिमलैयन की मृत्यु हो गई और उनके एलआर को उनके कानूनी प्रतिनिधियों के रूप में रिकॉर्ड पर लाया गया और उन्होंने मुकदमे पर मुकदमा चलाना जारी रखा।

अपीलकर्ता ने यह कहते हुए मुकदमे का विरोध किया कि विलेख दिनांक 20.10. 1970 एक पूर्ण बिक्री थी और चूंकि मुनिमलैयन साधारण बंधक का भुगतान करने में असमर्थ थे, इसलिए विचाराधीन विलेख निष्पादित किया गया और दस्तावेज के तहत बिक्री प्रतिफल को वर्ष 1961

के साधारण बंधक विलेख के तहत देय राशि में समायोजित किया गया और यह कि उक्त दस्तावेज़ पंचायतदारों की सलाह पर निष्पादित किया गया था और आधी संपत्ति पथरीली और खेती के लिए अनुपयुक्त है और उससे होने वाली आय बहुत कम थी और दस्तावेज़ के तहत तीन साल की अवधि के भीतर पुनर्खरीद का अधिकार सुरक्षित रखा गया था, ऐसा न करने पर दस्तावेज़ में कहा गया है कि अपीलकर्ता के पास पूर्ण अधिकार होंगे और पुनर्खरीद के विकल्प का प्रयोग तीन साल की निर्धारित अवधि के भीतर नहीं किया गया था और दस्तावेज़ की तारीख से अपीलकर्ता पूर्ण मालिक के रूप में कब्ज़ा कर चुका है और किस्त का भुगतान कर रहा है और उस पट्टे को उसके नाम पर हस्तांतरित भी कर दिया गया है और अपीलकर्ता ने संपत्ति के कुछ हिस्सों को खेती योग्य बना दिया है और उसका मूल्य बढ़ गया है और मूल्य में वृद्धि का लाभ प्राप्त करने के लिए वर्तमान मुकदमा गलत तरीके से यह आरोप लगाते हुए दायर किया गया है कि दस्तावेज़ एक सशर्त बिक्री द्वारा बंधक है और मुकदमा समय से बाधित है और 1978 के अधिनियम 40 के प्रावधान मामले के तथ्यों पर लागू नहीं होते हैं और ऋण को कम करने का सवाल ही नहीं उठता है और भुगतान की गई अदालती फीस गलत है। इन आरोपों पर अपीलकर्ता ने मुकदमे को खारिज करने की प्रार्थना की।

मुकदमे की सुनवाई करने वाले जिला मुंसिफ, होसुर ने माना कि प्रश्न में दस्तावेज जिसे प्रदर्शनी ए 1/बी 1 के रूप में चिह्नित किया गया था, वह केवल सशर्त बिक्री द्वारा बंधक था और यह एक बिक्री विलेख नहीं है जैसा कि यहां अपीलकर्ता द्वारा दावा किया गया है और संबंधित पक्षों के इरादे और प्रश्नगत दस्तावेज में, यह स्पष्ट था कि केवल सशर्त बिक्री द्वारा एक बंधक निष्पादित किया गया था और मुनिमलैयन 1978 के अधिनियम 40 के तहत लाभ के हकदार थे और इसलिए, केवल 600/- रुपये देय थे और यह कि मेस्ने मुनाफे का प्रश्न अंतिम डिक्री कार्यवाही में चला गया। इस प्रकार ट्रायल कोर्ट ने मोचन के लिए प्रारंभिक डिक्री पारित की।

प्रारंभिक डिक्री से व्यथित होकर, अपीलकर्ता ने अतिरिक्त अधीनस्थ न्यायाधीश, धर्मपुरी की फाइल पर अपील दायर की। प्रश्नगत दस्तावेज की व्याख्या पर अतिरिक्त अधीनस्थ न्यायाधीश ने माना कि दस्तावेज केवल एक पूर्ण बिक्री थी, न कि सशर्त बिक्री द्वारा बंधक। मामले के इस दृष्टिकोण में, अतिरिक्त अधीनस्थ न्यायाधीश ने अपील की अनुमति दी और इस तरह जिला मुंसिफ द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को रद्द कर दिया।

यहां प्रतिवादीगण ने अपील की अनुमति दिए जाने और उनके मुकदमे को खारिज किए जाने से व्यथित होकर मद्रास उच्च न्यायालय की फाइल पर 1984 के एसए नंबर 1966 को प्राथमिकता दी।

एस. जगदीसन, जे. जिन्होंने दूसरी अपील सुनी, ने इसकी अनुमति दी और अपीलीय अदालत के फैसले और डिक्री को रद्द करके ट्रायल कोर्ट के फैसले और डिक्री को बहाल कर दिया। उच्च न्यायालय ने माना कि विचाराधीन दस्तावेज़ केवल सशर्त बिक्री द्वारा एक बंधक है क्योंकि संपत्ति में पूर्ण अधिकार निहित करना दस्तावेज़ के तहत स्थगित कर दिया गया था और चूंकि ब्याज का भुगतान नियमित रूप से किया गया था, इसलिए बिक्री विलेख को पहले बंधक के निर्वहन द्वारा निष्पादित करने की कोई आवश्यकता नहीं थी और अपीलकर्ता को 3 साल की अवधि के बाद संपत्ति को फिर से हस्तांतरित करने के लिए सहमत होने की कोई आवश्यकता नहीं थी और संपत्ति का मूल्य 12,500/- रुपये होने के बावजूद केवल 3,000/- रुपये दिखाया गया था और ये सभी कारक केवल इस निष्कर्ष पर पहुंचा सकते हैं कि विचाराधीन दस्तावेज़ केवल सशर्त बिक्री द्वारा बंधक है। इन निष्कर्षों पर, दूसरी अपील की अनुमति दी गई।

हमने दूसरी अपील में अपील के तहत निर्णय और अपीलीय न्यायालय और ट्रायल कोर्ट द्वारा पारित निर्णय और डिक्री का ध्यानपूर्वक अध्ययन किया है और 3000 रुपये के लिए सशर्त विक्रय विलेख दस्तावेज़ दिनांक 22.10.1970 का अवलोकन किया है। हमने दस्तावेज़ के तमिल संस्करण की प्रमाणित प्रति और अनुवादित अंग्रेजी संस्करण का भी अध्ययन किया है।

हमने अपीलकर्ता/प्रतिवादी के विद्वान वकील श्री वी. प्रभाकर और रेस्पोंडेंट/वादी के विद्वान वकील श्री केके मणि को सुना। अपीलकर्ता के विद्वान वकील श्री वी. प्रभाकर ने निम्नलिखित दलीलें दीं: -

(1) विवादित दस्तावेज़ Ex.A1/B1 में दर्ज विवरण स्पष्ट हैं और स्पष्ट रूप से पूर्ण बिक्री का संदर्भ देते हैं, न कि सशर्त बिक्री द्वारा बंधक का;

(2) विचाराधीन दस्तावेज़ को साधारण बंधक के तहत मूलधन का भुगतान करने में असमर्थता के कारण निष्पादित किया गया था और इसलिए, उच्च न्यायालय को यह मानना चाहिए था कि विचाराधीन दस्तावेज़ एक पूर्ण बिक्री है;

(3) उच्च न्यायालय ने इस तथ्य को नजरअंदाज कर दिया है कि विचाराधीन दस्तावेज़ में कहा गया है कि यदि 3 साल के भीतर पैसे का भुगतान किया जाता है तो संपत्ति वापस ले ली जाएगी, इससे स्पष्ट रूप से पता चलेगा कि अकेले पुनर्खरीद का अधिकार सुरक्षित रखा गया था, जबकि बिक्री पूर्ण थी।

(4) उच्च न्यायालय इस बात पर ध्यान देने में विफल रहा है कि ब्याज के भुगतान के संबंध में कोई शर्त नहीं है, लेकिन इसमें करों के भुगतान, कब्ज़ा सौंपने और संपत्ति को फिर से खरीदने का अधिकार शामिल है, साथ ही एक स्पष्ट पाठ भी शामिल है कि बिक्री प्रभावी होने से

यह स्पष्ट रूप से स्थापित हो जाएगा कि विचाराधीन दस्तावेज़ एक पूर्ण बिक्री है;

(5) कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 58(सी) में संदर्भित "सशर्त बिक्री द्वारा बंधक" शब्द का अर्थ केवल यह हो सकता है कि तत्काल मामले में एकमुश्त बिक्री के माध्यम से रिडीम करने का अधिकार आरक्षित होने के साथ हुई एक दिखावटी बिक्री प्रभाव में हुई है साथ ही अकेले पुनर्खरीद का अधिकार सुरक्षित किया गया है जो अपने आप में यह इंगित करने के लिए पर्याप्त है कि विचाराधीन दस्तावेज़ एक पूर्ण विक्रय विलेख है;

(6) कि उच्च न्यायालय ने इस दस्तावेज़ की व्याख्या सशर्त बिक्री द्वारा बंधक के रूप में करने में गलती की है, जबकि इसमें स्पष्ट उल्लेख है कि बिक्री एक पूर्ण बिक्री है;

(7) कि प्रतिवादीगण ने निर्धारित अवधि के भीतर दस्तावेज़ में बताए गए विकल्प का उपयोग न करके संपत्ति को फिर से खरीदने का अधिकार खो दिया है और यह तर्क नहीं दे सकते हैं कि प्रश्न में दस्तावेज़ सशर्त बिक्री द्वारा बंधक है।

अपीलकर्ता के विद्वान वकील श्री प्रभाकर ने हमें दलीलों, निर्णयों और Ex.A1/B1 से अवगत कराया है। अपने तर्क के समर्थन में, उन्होंने निम्नलिखित निर्णयों पर भरोसा जताया: -

(1) तंबोली रमनलाल मोतीलाल (मृत) एल.आर.एस. द्वारा बनाम घांची चिमनलाल केशवलाल (मृत) एल.आर.एस. द्वारा और अन्य, AIR 1/419921/2 एस सी 1236

(2) चुनचुन झा बनाम इबादत अली और अन्य, 1/419541/2 SC 345

(3) भास्कर वामन जोशी (मृतक) एवं अन्य बनाम श्रीनारायण रामबिलास अग्रवाल (मृतक) एवं अन्य, 1960 एस सी 301

(4) उमाबाई और अन्य बनाम नीलकंठ धोंडीबा चव्हाण (मृत) एलआर और अन्य द्वारा, [2005] 6 एस सी सी 243

प्रतिवादीगण के विद्वान वकील श्री केके मणि के अनुसार, विचाराधीन दस्तावेज़:

(क) सशर्त बिक्री द्वारा बंधक;

(बी) बिक्री के अनुसार, अपीलकर्ता को मुकदमे की संपत्ति पर कब्जा कर लिया गया था;

(ग) 3 साल की अवधि के भीतर संपत्ति को छुड़ाने का अधिकार सुरक्षित रखा गया था, ऐसा न करने पर अपीलकर्ता पट्टा अपने नाम पर स्थानांतरित कराने का हकदार था;

(घ) हालाँकि 22.10.1970 को संपत्ति का मूल्य 12,500/- रुपये था, लेकिन विलेख 3,000/- रुपये में निष्पादित किया गया था;

(ई) चूंकि मुनिमलैयन साधारण बंधक का भुगतान करने में असमर्थ थे, इसलिए उन्होंने यहां अपीलकर्ता के पक्ष में दस्तावेज़ निष्पादित किया;

(च) संपत्ति में से एक जो साधारण बंधक के लिए सुरक्षा के रूप में दी गई थी, उसे अपीलकर्ता को बेच दिया गया था और मुनिमलैयन के पास 3,000/- रुपये के भुगतान पर 3 साल की अवधि के भीतर उसे फिर से खरीदने का अधिकार सुरक्षित था।

उन्होंने हमारा ध्यान उसी Ex.A1/B1 की ओर आकर्षित किया और पी.एल. बापूस्वामी बनाम एन. पैंटे गौंडर , AIR 1966 SC 902 में इस न्यायालय के फैसले पर मजबूत भरोसा जताया।

उपरोक्त तथ्यात्मक पृष्ठभूमि में, निर्धारण के लिए एकमात्र प्रश्न है क्या विचाराधीन दस्तावेज़ सशर्त बिक्री द्वारा एक बंधक है, जैसा कि वादी/रेस्पोंडेंट द्वारा दावा किया गया है या प्रतिवादी द्वारा कथित रूप से पुनः खरीद की शर्त के साथ बिक्री है। यदि पूर्व, वादी/प्रतिवादी सफल होता है।

यदि बाद वाला अपीलकर्ता/प्रतिवादी न्यायालय से बाहर है। इसलिए, पूरा मामला दस्तावेज़ के निर्माण पर आधारित है।

प्रतिद्वंद्वी प्रस्तुतियों पर विचार करने के लिए आगे बढ़ने से पहले, हमें लगता है कि 3,000/- रुपये के लिए बिक्री के सशर्त विलेख को पुनः पेश करना फायदेमंद है, यानी Ex.A1/B1 दस्तावेज़।

"22.10.1970 (अक्टूबर के बाईसवें दिन, उन्नीस सत्तर) को निष्पादित बिक्री का सशर्त विलेख, मुनीमयन, पुत्र अरियन, हरिजन, खेती नंबर 252, ओयंदा हल्ली, कुरुप्पु, ओदायंदा हल्ली गांव, डेंकानिकोट्टई तालुक में, उक्त गांव में रहने वाले चेनम्माल, पत्नी गोविंदाचामी के पक्ष में, यहां उल्लेखित संपत्तियों के संबंध में पंचायतदार की उपस्थिति में इस प्रकार है:

"यहां वर्णित पुंजा भूमि स्व-अर्जित संपत्ति के रूप में मेरी है और मेरे कब्जे और आनंद में है और दस्तावेज़ संख्या 4625/1961 दिनांक 20.12.1961 के रूप में पंजीकृत है। (1 पुस्तक 867 खंड पृष्ठ 63 से 70)। पंचायतदार की सलाह के अनुसार मैंने उक्त पुंजा भूमि (समान संपत्तियों सहित) के संबंध में बिक्री का यह विलेख आपके पक्ष में 3,000/- रुपये (केवल तीन हजार रुपये) पर निष्पादित किया है। चूंकि मैं दस्तावेज़ में उल्लिखित रु. 3,000/- की मूल राशि का भुगतान नहीं कर सका, इसलिए मैंने नीचे हस्ताक्षरित गवाहों की उपस्थिति में आज नीचे उल्लिखित संपत्ति

का कब्जा आपको सौंप दिया है। चूंकि मुझे दस्तावेज दिनांक 20.12.1961 को वापस करके बिक्री पर विचार प्राप्त हुआ है। मैं अपने खर्च पर तीन वर्ष की अवधि के भीतर आपसे उक्त संपत्ति खरीदूंगा। तब तक, आपको फसली 1380 से सरकार को किस्त का भुगतान करना होगा। तीन साल की अवधि के भीतर आपसे संपत्ति खरीदने में मेरी ओर से विफलता के मामले में, अगले दिन से ही आप और आपके उत्तराधिकारी पूर्ण अधिकारों के साथ संपत्ति रखेंगे और आनंद लेंगे। मैं वचन देता हूं कि न तो मेरे उत्तराधिकारी और न ही मैं उक्त संपत्ति के संबंध में सिविल और आपराधिक कार्यवाही में शामिल होकर कोई परेशानी देंगे। अगर ऐसा है तो इसका कोई सबूत नहीं है। मेरे उत्तराधिकारी और मैं 3,000/- रुपये की उक्त बिक्री प्रतिफल के लिए जमानतदार होंगे। आप तीन वर्ष की अवधि समाप्त होने के अगले दिन संपत्ति के पट्टे के हस्तांतरण के लिए आवेदन करेंगे। फिर मैं कोई आपत्ति नहीं उठाऊंगा। यह संपत्ति केलमंगलम पंचायत संघ, रायलकोट्टई, पंचायत की सीमा के भीतर स्थित है।

### संपत्ति की अनुसूची

धर्मपुरी जिला—रायकोट्टई उप-पंजीकरण जिला डेनकारीकोट्टई तालुक — 256 नंबर ओदयंदा हल्ली समूह — थिन् हल्ली गांव, मंथेडु गौंडर की भूमि के पश्चिम में, कलान और पथिरन की भूमि के पूर्व में; ओनिपुरम मार्ग के दक्षिण में; इन सीमाओं के भीतर शामिल, पुंजा

AC.8.05 पुनः सर्वेक्षण संख्या 80/1 किस्ट में 9.02 है। भूमि की उक्त सीमा इस सशर्त बिक्री का विषय है। वर्तमान मूल्य 12,500/- रु. है।

गवाहानः

- 1) वैकटप्पन पुत्र थायप्पन उर्फ वेकटप्पन, ओदयंदा हल्ली
- 2) एमएम रमैया, पुत्र एम. मुनिवेंकटान, रोयाकोट्टई
- 3) नारायण गौंडर, पुत्र थिम्मू गौंडर, ओदयंदा हल्ली केs एलटीआई

लेखकः आरवी वैकटरमन।"

दस्तावेज को सावधानीपूर्वक पढ़ने से स्पष्ट रूप से पता चलेगा कि दस्तावेज को सरल तमिल भाषा में लिखा गया है। पाठ स्पष्ट और सुस्पष्ट हैं। दस्तावेज से पता चलता है कि मुनिमलैयन साधारण बंधक का भुगतान करने में असमर्थ थे। पंचायतदारों ने हस्तक्षेप कर मामले को सौहार्दपूर्ण ढंग से सुलझाया। इसके बाद मुनिमलैयन द्वारा अपीलकर्ता के पक्ष में एक विलेख निष्पादित किया गया और उक्त विलेख द्वारा संपत्तियों में से एक, जो साधारण बंधक के लिए सुरक्षा के रूप में दी गई थी, अपीलकर्ता को बेच दी गई थी, जिसे पुनः रु. 3,000/- के भुगतान पर 3 वर्ष की अवधि के भीतर खरीदने का अधिकार उक्त मुनिमलैयन के पास सुरक्षित था। 3 वर्ष की अवधि के भीतर संपत्ति को रिडिम का अधिकार विशेष रूप से सुरक्षित

रखा गया था। हमारी राय में, विवरण केवल यह दिखाएगा कि विचाराधीन विलेख बिक्री का विलेख नहीं है बल्कि सशर्त बिक्री द्वारा बंधक है।

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 58(सी) सशर्त बिक्री द्वारा बंधक से संबंधित है। उक्त अनुभाग इस प्रकार पढ़ता है:

"58(सी) सशर्त बिक्री द्वारा बंधक जहां, बंधककर्ता कथित तौर पर गिरवी रखी गई संपत्ति बेचता है-

इस शर्त पर कि एक निश्चित तिथि पर बंधक-धन के भुगतान में चूक होने पर बिक्री पूर्ण हो जाएगी, या

इस शर्त पर कि ऐसा भुगतान किए जाने पर बिक्री शून्य हो जाएगी, या

इस शर्त पर कि ऐसा भुगतान किए जाने पर खरीदार विक्रेता को संपत्ति, स्थानांतरण कर देगा,

लेन-देन को सशर्त बिक्री द्वारा बंधक कहा जाता है और गिरवीदार को सशर्त बिक्री द्वारा गिरवीदार कहा जाता है:

बशर्ते कि ऐसे किसी भी लेन-देन को बंधक नहीं माना जाएगा, जब तक कि शर्त उस दस्तावेज में शामिल न हो जो बिक्री को प्रभावित करती है या प्रभावित करने का इरादा रखती है।

सशर्त बिक्री द्वारा एक बंधक संपत्ति की एक प्रत्यक्ष बिक्री का रूप ले लेता है, जिसमें यह शर्त जोड़ी जाती है कि यह एक निश्चित तिथि पर भुगतान में चूक होने पर पूर्ण बिक्री बन जाएगी या इस प्रावधान के अधीन होगी कि बिक्री को शून्य माना जाएगा और संपत्ति भुगतान किये जाने पर पुनः हस्तान्तरित कर दिया जायेगा।

अब हम उद्धृत निर्णयों पर विचार करेंगे;

1) *तंबोली रमनलाल मोतीलाल (मृत) एल.आर.एस. द्वारा बनाम घांची चिमनलाल केशवलाल (मृत) एल.आर.एस. द्वारा और अन्य, AIR 1992 SC 1236.*

इस मामले में, इस न्यायालय ने निम्नानुसार निर्णय लिया:

"13 संबंधित परिस्थितियों को केवल इरादे को इकट्ठा करने के लिए देखा जा सकता है। ऐसा इरादा, यदि स्पष्ट रूप से दस्तावेज़ में ही व्यक्त किया गया है, तो संबंधित परिस्थितियों को देखने की कोई गुंजाइश नहीं है। इसलिए, देनदार का कोई संबंध नहीं है और ऋणदाता, सशर्त बिक्री द्वारा बंधक होने का प्रश्न ही नहीं उठता।

16. संबंधित तर्कों की सराहना करने के लिए, हमारे लिए Ex.26 दिनांक 11.12.1950 का विश्लेषण करना आवश्यक है। उससे पहले सावधानी का एक शब्द बोलना जरूरी है. सशर्त बिक्री द्वारा बंधक और पुनर्खरीद के

विकल्प के साथ बिक्री के बीच अच्छे अंतर को ध्यान में रखते हुए, किसी को मामले के कानून की अधिक मदद के बिना केवल दस्तावेज़ की शर्तों द्वारा निर्देशित किया जाना चाहिए। बेशक, इरादे जानने के लिए किसी विशेष खंड की व्याख्या करने के उद्देश्य से मामलों को संदर्भित किया जा सकता है। फिर, यह भी स्थापित कानून है कि दस्तावेज़ का नामकरण शायद ही निर्णायक है और अकेले नामकरण को अधिक महत्व नहीं दिया जा सकता है क्योंकि यह वास्तविक इरादा है जिसे इकट्ठा करने की आवश्यकता है। इसी दृष्टिकोण से हम दस्तावेज़ का विश्लेषण करने का प्रस्ताव करते हैं। इसमें कोई संदेह नहीं है कि दस्तावेज़ को सशर्त बिक्री के विलेख के रूप में स्टाइल किया गया है, लेकिन जैसा कि हमने अभी देखा है, यह मामले का निर्णायक नहीं है।"

2) *चुनचुन झा बनाम इबादत अली और अन्य* , AIR (1954) एस सी 345

हमने उपरोक्त फैसले का अध्ययन किया है। निर्णय बताता है कि किसी दस्तावेज़ का अर्थ कैसे लगाया जाना चाहिए। फैसले में कहा गया है कि इरादे को दस्तावेज़ से ही इकट्ठा किया जाना चाहिए और यदि शब्द स्पष्ट और स्पष्ट हैं, तो उन पर प्रभाव डाला जाना चाहिए और जो सोचा गया था या इरादा था उसके बारे में किसी भी बाहरी जांच को खारिज कर दिया गया है। ऐसे मामले में असली सवाल यह नहीं है कि पार्टियों का

इरादा क्या था, बल्कि यह है कि जिन शब्दों का उन्होंने इस्तेमाल किया, उनका कानूनी प्रभाव क्या है और यदि प्रयुक्त भाषा में अस्पष्टता है, तो यह निर्धारित करने के लिए आसपास की परिस्थितियों को देखना स्वीकार्य है कि क्या इरादा था।

3) *भास्कर वामन जोशी (मृतक) और अन्य बनाम श्रीनारायण रामबिलास अग्रवाल (मृतक) और अन्य, AIR (1960) SC 301*

इस मामले में इस न्यायालय ने स्थिति को स्पष्ट किया है कि बिक्री विलेख में शामिल शर्त को निस्संदेह ध्यान में रखा जाना चाहिए , लेकिन उससे जुड़ा मूल्य लेन-देन में शामिल होने वाली औपचारिकता की डिग्री के साथ अलग-अलग होना चाहिए। सशर्त बिक्री द्वारा बंधक की परिभाषा बंधककर्ता और गिरवीदार के बीच एक संबंध के हस्तांतरण द्वारा निर्माण को दर्शाती है, जो कीमत बताई गई संपत्ति पर लगाई जाती है। इस न्यायालय ने आगे कहा कि पुनर्संवहन के समझौते के साथ बिक्री में देनदार और लेनदार का कोई संबंध नहीं है और न ही संपत्ति पर लगाई गई कीमत बताई गई है, लेकिन बिक्री निर्दिष्ट अवधि के भीतर संपत्ति को फिर से स्थानांतरित करने के दायित्व के अधीन है। . इस न्यायालय ने यह भी माना कि प्रत्येक मामले में प्रश्न आसपास की परिस्थितियों के प्रकाश में देखे गए विलेख के प्रावधानों से लेनदेन के वास्तविक चरित्र के निर्धारण में से एक है। यदि शब्द स्पष्ट और स्पष्ट हैं तो उन्हें आसपास की परिस्थितियों

के साक्ष्य के प्रकाश में उनका वास्तविक कानूनी प्रभाव दिया जाना चाहिए। यदि प्रयुक्त भाषा में अस्पष्टता है, तो विलेख की सामग्री से ऐसे बाहरी साक्ष्य के साथ इरादे का पता लगाया जा सकता है, जिसे कानून द्वारा यह दिखाने के लिए अनुमति दी जा सकती है कि विलेख की भाषा किस तरह से मौजूदा तथ्यों से संबंधित थी।

4) *उमाबाई और अन्य बनाम नीलकंठ धोंडीबा चव्हाण* (मृत) एलआर और अन्य द्वारा, (2005) 6 SCC 243

उपरोक्त फैसले के s पैरा 19 और 21 पर अपीलकर्ता के वकील ने भरोसा किया था जो इस प्रकार है:

"19. यह सच हो सकता है कि दस्तावेज़ का स्तर निर्णायक नहीं है। लेन-देन की वास्तविक प्रकृति को पार्टियों के इरादे के साथ-साथ परिस्थितियों के साथ-साथ प्रश्न में दस्तावेज़ में इस्तेमाल किए गए शब्दों को ध्यान में रखते हुए निर्धारित किया जाना चाहिए।

21. सशर्त बिक्री द्वारा बंधक और पुनर्खरीद की शर्त के साथ बिक्री के बीच अंतर मौजूद है। एक बंधक में, ऋण बना रहता है और उसे छुड़ाने का अधिकार देनदार के पास रहता है; लेकिन पुनर्खरीद की शर्त के साथ बिक्री उधार देने और उधार लेने की व्यवस्था नहीं है। वहां कोई ऋण मौजूद नहीं है और उसे छुड़ाने का कोई अधिकार सुरक्षित नहीं है। बेचने का

समझौता केवल एक व्यक्तिगत अधिकार प्रदान करता है जिसे विलेख की शर्तों और सहमत समय पर सख्ती से लागू किया जा सकता है। हालाँकि, धारा 58(सी) से जुड़े प्रावधान में कहा गया है कि यदि पुनः हस्तांतरण की शर्त उस दस्तावेज़ में शामिल नहीं है जो बिक्री को प्रभावित करती है या प्रभावित करने का इरादा रखती है, तो लेनदेन को बंधक नहीं माना जाएगा। (देखें पंडित चुनचुन झा बनाम एसके. इबादत अली , [1955] 1 एस सी आर 174, भास्कर वामन जोशी बनाम नारायण रामबलीदास अग्रवाल, [1960] 2 एससीआर117, के. सिमरथमुल्ल बनाम एस. नंजलिंगैया गौडर, 1962 पूरक (3) एससीआर 476, मुशीर मोहम्मद खान बनाम सजेदा बानो, [2000] 3 एस सी सी 536 और तंबोली रमनलाल मोतीलाल बनाम घांची चिमनलाल केशवलाल, [1993]Supp 1 एस सी सी 295)."

5) पीएल बापूस्वामी बनाम एन. पैंटे गौंडर, AIR 1966 SC 902 (चार न्यायाधीशों) का हवाला प्रतिवादी की ओर से उपस्थित विद्वान वकील श्री केके मणि ने दिया।

इस मामले में, एक पलानी मूपन ने 28 मई, 1946 को प्रतिवादी के पक्ष में 4,000/- रुपये के लिए एक दस्तावेज़ निष्पादित किया। दस्तावेज़ एक बिक्री-विलेख के रूप में था लेकिन इसमें एक शर्त थी कि पहला

प्रतिवादी 5 वर्ष के बाद और 7 वें वर्ष के अंत से पहले 4,000/- रुपये की राशि चुकाने पर संपत्ति को पलानी मूपन को पुनः सौंप देना चाहिए।

इस न्यायालय ने निम्नानुसार माना: "यह इंगित करने के लिए कई परिस्थितियां थीं कि दस्तावेज सशर्त बिक्री द्वारा बंधक का लेनदेन था, न कि पुनः हस्तांतरण की शर्त के साथ बिक्री। सबसे पहले, पुनर्खरीद की शर्त उसी दस्तावेज में सन्निहित थी दूसरे स्थान पर, लेन देन के लिए प्रतिफल रु. 4,000/- था जबकि संपत्ति का वास्तविक मूल्य रु. 8,000/- था। तीसरे स्थान पर, पट्टा निष्पादन के बाद प्रथम प्रतिवादी को हस्तांतरित नहीं किया गया था। पलानी मूपन द्वारा दस्तावेज। भूमि के लिए किश्त का भुगतान भी पलानी मूपन द्वारा किया जाता रहा और उनकी मृत्यु के बाद, उनके बेटों द्वारा। अंत में, पुनर्भुगतान के लिए प्रतिफल रु. 4,000/- था, जो मूल राशि के लिए समान राशि थी। लेन-देन। वादी O.34, R.7, सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत मोचन के लिए, हिसाब-किताब लेने के लिए और दस्तावेज के तहत प्रथम प्रतिवादी को देय राशि की घोषणा के लिए प्रारंभिक डिक्री का हकदार था।"

उपरोक्त निर्णय, हमारी राय में, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर पूरी तरह लागू होता है। वे हैं:

- 1) विचाराधीन लेनदेन सशर्त बिक्री द्वारा बंधक है;

- 2) 3 साल की पुनः खरीद की शर्त उसी दस्तावेज़ में सन्निहित थी;
- 3) लेन-देन के लिए प्रतिफल रु. 3,000/- था जबकि संपत्ति का वास्तविक मूल्य रु. 12,500/- था;
- 4) दस्तावेज़ के निष्पादन के बाद पट्टा प्रतिवादी को हस्तांतरित नहीं किया गया था;
- 5) रिकॉर्ड पर उपलब्ध साक्ष्य के अनुसार, वादी मुनिमलैयन द्वारा भूमि के लिए किश्त का भुगतान जारी रखा गया था;
- 6) पुनर्संवहन के लिए प्रतिफल केवल 3,000/- रुपये था;
- 7) अपीलकर्ता को पट्टा हस्तांतरित करने और 3 वर्ष की अवधि समाप्त होने के बाद संपत्ति का पूरी तरह से आनंद लेने की स्वतंत्रता दी गई;
- 8) ट्रायल कोर्ट ने एक प्रारंभिक डिक्री दी जिसे निचली अपीलीय अदालत ने उलट दिया और उच्च न्यायालय ने फिर से हस्तक्षेप किया।

हमने पार्टियों के इरादे को कवर करने के लिए सभी संबंधित परिस्थितियों पर विचार किया है। इरादा दस्तावेज़ में ही स्पष्ट रूप से व्यक्त किया गया है। इसलिए, संबंधित परिस्थितियों को देखने की कोई गुंजाइश नहीं है। ऋणी और ऋणदाता का कोई सम्बन्ध नहीं है। यह न्यायालय ने

तम्बोली रमणलाल मोतीलाल (मृत) द्वारा एल.आर.एस. बनाम घांची चिमनलाल केशवलाल (मृत) एल.आर.एस. द्वारा और अन्य, 1992 एस सी 1236 में बताया है कि न्यायालय को निर्णय विधि की अधिक मदद के बिना केवल दस्तावेज़ की शर्तों द्वारा निर्देशित किया जाना चाहिए। किसी भी कोण से देखने पर, हमारी राय है कि विचाराधीन दस्तावेज़ सशर्त बिक्री द्वारा बंधक है।

परिणामस्वरूप, अपील खारिज कर दी जाती है और उच्च न्यायालय के फैसले और डिक्री की पुष्टि की जाती है। हालाँकि, हम बिना किसी खर्च के आदेश देते हैं।

अपील खारिज

**नोट:-** यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी दिपांशु आर्य आर.जे.एस. 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।