

रामभाउ नामदेव गजरे

बनाम

नारायण बापूजी धोत्रा (मृतक) जरिये विधिक वारिसान

अगस्त 25, 2005

(अशोक भान और एस.एच. कपाडिया, न्यायाधिपतिगण)

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882

धारा 53-ए और 54-भागिक पालन (Part Performance)-प्रस्तावित क्रेता के पक्ष में बेचने का इकरारनामा - क्रेता ने आगे तीसरे पक्ष को विक्रय इकरारनामा किया। मूल विक्रेता ने तीसरे पक्ष के विरुद्ध कब्जे की प्राप्ति का दावा किया। प्रतिवादी ने धारा 53-A का प्रतिवाद लिया। निर्धारित किया - भागिक पालन (Part Performance) का सिद्धान्त प्रस्तावित क्रेता, विक्रेता के विरुद्ध व उसकी ओर से दावा कर सकता है, उसके लिए लिया जा सकता है न कि तृतीय पक्षकार द्वारा क्योंकि तृतीय पक्षकार की मूल अंतरणकर्ता के साथ निजता नहीं है - भागिक पालन का सिद्धान्त।

प्रतिवादी-अपीलकर्ता के पूर्ववर्ती-हित ने खुद को कुछ कृषि भूमि का मालिक होने का दावा करते हुए, कब्जे के लिए एक मुकदमा दायर किया, जिसमें कहा गया कि प्रतिवादी-अपीलकर्ता ने गलत तरीके से उसे उक्त भूमि

से बेदखल कर दिया था। प्रतिवादी-अपीलकर्ता का पक्ष यह था कि वादी ने प्रतिफल की पूरी राशि प्राप्त होने के बाद एक प्रस्तावित अंतरिती, के पक्ष में वादग्रस्त भूमि को विक्रय करने का एक इकरारनामा निष्पादित किया था और बाद वाले ने बदले में एक और इकरारनामा निष्पादित किया था। प्रतिवादी-अपीलकर्ता के पक्ष में बिक्री और इकरारनामा के भागिक पालन में वादग्रस्त भूमि पर उसका कब्जा कर देना; और इस प्रकार प्रतिवादी संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 53-ए में निहित भागिक पालन (Part Performance) के न्यायसंगत सिद्धांत के आधार पर अपने कब्जे की रक्षा करने का हकदार था। मुकदमा ट्रायल कोर्ट द्वारा डिक्री किया गया था लेकिन प्रथम अपील को अपीलीय अदालत द्वारा खारिज कर दिया गया था। उच्च न्यायालय ने माना कि प्रतिवादी अधिनियम की धारा 53-ए के तहत अपने कब्जे की रक्षा करने का हकदार नहीं है। व्यथित होकर, प्रतिवादी-अपीलकर्ता ने वर्तमान अपील दायर की।

अदालत ने अपील खारिज करते हुए:-

यह अभिनिर्धारित किया कि 1.1. संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 53-ए में विचार किए गए भागिक पालन (Part Performance) के सिद्धांत का लाभ प्रस्तावित अंतरिती द्वारा अपने अंतरणकर्ता या उसके अधीन दावा करने वाले किसी भी व्यक्ति के खिलाफ किया जा सकता है, न कि किसी तीसरे व्यक्ति के खिलाफ जिसके साथ

उसका कोई संबंध नहीं है। अनुबंध की वैधता। यह समानता में निहित है और प्रस्तावित हस्तांतरणकर्ता को कब्जे में बने रहने के लिए सुरक्षा कवच प्रदान करता है। मूल मालिक, जो हस्तांतरिती को बेचने के लिए सहमत हो गया है यदि बी प्रस्तावित हस्तांतरिती धारा 53-ए की अन्य शर्तों को पूरा करता है। यह उस संपत्ति पर कब्जा पाने के लिए मूल मालिक के खिलाफ एक न्यायसंगत रोक के रूप में कार्य करता है जो अनुबंध के आंशिक प्रदर्शन में प्रस्तावित विक्रेता को दी गई थी। वर्तमान मामले में, वादग्रस्त भूमि के संबंध में अपीलकर्ता और वादी, मूल मालिक, के बीच कोई इकरार नहीं था। अपीलकर्ता को प्रतिवादी द्वारा नहीं बल्कि प्रस्तावित अंतरिती द्वारा बिक्री के समझौते के आधार पर वादग्रस्त भूमि पर कब्जा दिया गया है; इसलिए, अनुबंध की गोपनीयता प्रस्तावित अंतरिती और अपीलकर्ता के बीच है, न कि अपीलकर्ता और प्रत्यर्थी के बीच। अपीलकर्ता एक तीसरा पक्ष है और उस लेन-देन की जानकारी नहीं रखता है जिस पर रोक लगाई गई है, इसका कोई फायदा नहीं उठा सकता है।

श्रीमंत शामराव सूर्यवंशी व अन्य बनाम प्रहलाद भैरोबा सूर्यवंशी,
2002 (3) एससीसी 676 में अभिनिर्धारित किया है कि:-

1.2. बेचान इकरारनामा वादग्रस्त संपत्ति में प्रस्तावित क्रेता पर कोई अधिकार पैदा नहीं करता है। प्रस्तावित अंतरिती के पास कोई हस्तांतरणीय हित नहीं था जिसे वह अपीलकर्ता के साथ बिक्री का इकरारनामा करके

अपीलकर्ता को बता सके। इन परिस्थितियों में अपीलकर्ता के पास भूमि के मालिक अर्थात् प्रतिवादी के विरुद्ध अपने कब्जे की रक्षा करने का न्यायसंगत अधिकार नहीं है। अपीलकर्ता धारा 53-ए के अर्थ में अंतरिती नहीं है। अपीलकर्ता को प्रस्तावित अंतरिती के माध्यम से वादग्रस्त भूमि का स्वामित्व या न्यायसंगत शीर्षक नहीं मिला जैसे पश्चातवर्ती को स्वयं संपत्ति में कोई अधिकार नहीं था।

इसी प्रकार से उत्तरप्रदेश राज्य बनाम जिला न्यायाधीश व अन्य 1997 1 SCC 496 में भी अभिनिर्धारित किया गया है।

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील नं. 4610/2000

माननीय बोम्बे उच्च न्यायालय द्वारा द्वितीय अपील नं. 205/1984 में पारित निर्णय एवं आदेश दिनांक 07.10.1999

बी.एन. देशमुख, वेंकटेश्वरा राव अनुमोलु जरिये एस.एम. जाधव - अपीलार्थी की ओर से।

डाॅ. एन.एम. घटाटे, एस.वी. देशपांडे एवं सुश्री अनुराधा रस्तोगी - प्रत्यर्थागण की ओर से।

न्यायालय द्वारा सुनाया गया निर्णय:-

माननीय न्यायाधिपति भान साहब: प्रतिवादी/अपीलकर्ता (इसके बाद "अपीलकर्ता" के रूप में संदर्भित किया जा रहा है) ने 1984 की द्वितीय अपील संख्या 205 में उच्च न्यायालय के फैसले के विरुद्ध यह अपील दायर की है, जिसके तहत उच्च न्यायालय ने प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को पलटते हुए पारित आदेश को बहाल कर दिया है। सिविल कोर्ट, जालना द्वारा 1974 के मुकदमा नंबर 184 में। ट्रायल कोर्ट ने नारायणबापूजी धोत्रा (मृतक) द्वारा दायर मुकदमे का डिक्री किया था, जिसका प्रतिनिधित्व अब उनके विधिक प्रतिनिधियों (इसके बाद "प्रतिवादी" के रूप में संदर्भित किया जा रहा है) के माध्यम से किया जाता है।

विवादित सम्पत्ति महाराष्ट्र राज्य में ग्राम जांबवाडी, तालुका जालना में स्थित 18 एकड़ और 23 गुंठा वाली सर्वेक्षण संख्या 94 वाली कृषि भूमि है। प्रतिवादी, जो वादग्रस्त भूमि का मालिक था, ने इस कथन के साथ भूमि पर कब्जा करने के लिए वाद दायर किया कि अपीलकर्ता ने अप्रैल, 1965 में उसे वादग्रस्त भूमि से गलत तरीके से बेदखल कर दिया था। उसके अनुसार, वह वादग्रस्त भूमि का मालिक था, जो कि उसका स्वयं का था। पैतृक संपत्ति के विभाजन और कब्जे के लिए उनके भाई द्वारा दायर विशेष सिविल सूट संख्या 20/1962 में अर्जित भूमि के संबंध में यह तर्क दिया

गया कि अन्य भूमि के साथ-साथ मुकदमे की भूमि को उनके हिस्से में छोड़ दिया गया था।

अपीलकर्ता ने अन्य बातों के साथ-साथ यह कहते हुए मुकदमे का विरोध किया कि बिक्री का एक इकरारनामा दिनांक 16.6.1961 नारायण बापूजी धोत्रा, मूल वादी, और उनके भाई मनोहर ने मुकदमे की ज़मीन पिशोरीलाल पंजाबी को बेचने पर सहमति व्यक्त की, जिन्होंने प्रतिफल की पूरी राशि का भुगतान किया और बिक्री के समझौते के आंशिक निष्पादन में उन्हें ज़मीन का कब्जा दे दिया गया। पिशोरीलाल ने 01.09.1961 को अपीलकर्ता के पक्ष में वादग्रस्त भूमि की बिक्री का एक इकरारनामा निष्पादित किया। उन्होंने पिशोरीलाल को प्रतिफल की पूरी राशि का भुगतान कर दिया और दिनांक 01.09.1961 के समझौते के आंशिक निष्पादन में पिशोरीलाल द्वारा मुकदमे की भूमि पर कब्जा कर लिया गया। यह तर्क दिया गया कि चूंकि समझौते के आंशिक निष्पादन में वादग्रस्त भूमि पर उसका कब्जा था, इसलिए वह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम (इसके बाद "अधिनियम" के रूप में संदर्भित) की धारा 53-ए के तहत अपने कब्जे की रक्षा करने का हकदार था।

ट्रायल कोर्ट ने रिकॉर्ड पर मौजूद साक्ष्यों पर विचार करने के बाद इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि महज बिक्री का अनुबंध हस्तांतरित व्यक्ति के पक्ष में कोई भी अधिकार या शीर्षक बनाने में असमर्थ है। दिनांक 16.06.1961 के

बिक्री समझौते के आधार पर पिशोरीलाल के पक्ष में वादग्रस्त भूमि में कोई अधिकार या हित सृजित नहीं किया गया था। नारायण बापूजी धोत्रा और पिशोरीलाल के बीच बिक्री का मूल इकरारनामा रिकॉर्ड में नहीं रखा गया था और प्रदर्श 16/1 डी के रूप में प्रस्तुत प्रमाणित प्रति साबित नहीं हुई थी। अपीलकर्ता विक्रय इकरारनामा में प्रवेश करने से पहले पिशोरीलाल के शीर्षक को सुनिश्चित करने में उचित सावधानी बरतने में विफल रहा था। यह बेहद असंभव था कि अपीलकर्ता को वादी और उसके भाई और पिशोरीलाल के बीच मुकदमा लंबित होने के बारे में कोई जानकारी नहीं थी। यह भी माना गया कि अपीलकर्ता वादी/प्रत्यर्थी के खिलाफ अधिनियम की धारा 53-ए के तहत अपने कब्जे का बचाव नहीं कर सका। उपयुक्त दिये गये निष्कर्षों के मद्देनजर ट्रायल कोर्ट ने प्रत्यर्थी के पक्ष में कब्जे के लिए डिक्री पारित की।

ट्रायल कोर्ट द्वारा पारित फैसले और डिक्री के खिलाफ अपीलकर्ता ने अपील दायर की। प्रथम अपीलीय अदालत ने एक अलग दृष्टिकोण अपनाते हुए। ट्रायल कोर्ट के फैसले में वादी/प्रत्यर्थी द्वारा दायर मुकदमे को खारिज कर दिया। प्रथम अपीलीय न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि अपीलकर्ता ने पिशोरीलाल द्वारा उसके पक्ष में निष्पादित विक्रय इकरारनामा के आधार पर वादग्रस्त भूमि पर एक समान/स्वामित्व अधिकार प्राप्त कर लिया था

और था। इसलिए, अधिनियम की धारा 53-ए के तहत अपने कब्जे की रक्षा करने का हकदार है।

मूल वादी/प्रत्यर्थी की मृत्यु हो गई। उनके कानूनी प्रतिनिधियों (अब प्रत्यर्थी) ने उच्च न्यायालय में दूसरी अपील दायर की। हालाँकि, दूसरी अपील की ग्रहणार्थ के समय कानून के कई प्रश्न तय किए गए थे, लेकिन अंतिम निपटान के समय कानून का एकमात्र महत्वपूर्ण प्रश्न विचारणीय पाया गया:

"क्या प्रतिवादी, जिसके पास वादग्रस्त सम्पत्ति का कब्जा है? पिशोरीलाल पंजाबी द्वारा निष्पादित दिनांक 1.9.1961 के बिक्री समझौते के आधार पर, जो स्वयं, वादी द्वारा निष्पादित दिनांक 16.6.1961 के एक समान समझौते के आधार पर वादग्रस्त भूमि कब्जे में आई थी, न्यायसंगत लाभ का दावा कर सकता है अपने कब्जे की रक्षा के लिए संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 53-ए में बताए गए अनुसार भागिक पालन (Part Performance) का सिद्धांत लागू होता है?"

"उपर्युक्त प्रश्न का उत्तर उच्च न्यायालय ने नकारात्मक दिया था। यह माना गया कि अपीलकर्ता अधिनियम की धारा 53-ए में निहित पार्ट परफॉर्मेंस के न्यायसंगत सिद्धांत के लाभ का दावा करते हुए अपने कब्जे की रक्षा करने का हकदार नहीं था। पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करके पिशोरीलाल के पक्ष में सम्पत्ति का टाइटल हस्तांतरण नहीं किया गया।

संपत्ति में स्वामित्व के अभाव में पिशोरीलाल न तो बिक्री का इकरारनामा कर सकता है और न ही धारा 53-ए के तहत इकरारनामा के आंशिक निष्पादन में अपीलकर्ता को संपत्ति का कब्जा हस्तांतरित कर सकता है। यह कि अपीलकर्ता पिशोरीलाल के साथ लेन-देन करने से पहले वादग्रस्त भूमि पर उसके स्वामित्व को सुनिश्चित करने के लिए उचित देखभाल और पूर्व सावधानी बरतने में विफल रहा।

धारा 53-ए 1929 में संपत्ति हस्तांतरण (संशोधन) अधिनियम, 1929 द्वारा अधिनियमित किया गया था, और भागिक पालन (Part Performance) की इक्विटी को संशोधित रूप में भारत में लाया गया जैसा कि यह वर्षों में इंग्लैंड में विकसित हुआ। अधिनियम की धारा 53-ए में बताए गए भागिक पालन (Part Performance) का सिद्धांत एक न्यायसंगत सिद्धांत है जो अंतरणकर्ता के खिलाफ अंतरिती के पक्ष में रोक लगाता है।

ऐसा देखा गया है कि कई बार हस्तांतरित व्यक्ति अनुबंध के आंशिक निष्पादन में संपत्ति पर कब्जा कर लेता है और वह अनुबंध के अपने हिस्से का निष्पादन करने को तैयार होता है। हालाँकि, अंतरणकर्ता किसी न किसी तरह से अंतरणकर्ता के पक्ष में एक पंजीकृत विलेख निष्पादित करके लेनदेन को पूरा नहीं करता है, जो कानून के तहत आवश्यक है।

कभी-कभी, वह संपत्ति पर कब्जा वापस पाने की कोशिश करता है। समानता के मामले में इंग्लैंड की अदालतों ने माना कि हस्तांतरणकर्ता को अपनी गलती का फायदा उठाने और हस्तांतरणकर्ता को संपत्ति से बेदखल करने की अनुमति देना अनुचित होगा। पार्ट परफॉर्मिस के सिद्धांत का उद्देश्य ऐसे ट्रांसफ़री के कब्जे की रक्षा करना है, बशर्ते कि धारा 53-ए द्वारा विचार की गई कुछ शर्तें पूरी हों। यदि कोई हस्तांतरित व्यक्ति अधिनियम की धारा 53-ए के तहत अपने कब्जे की रक्षा या सुरक्षा करना चाहता है तो जिन आवश्यक शर्तों को पूरा करना आवश्यक है, उन्हें श्रीमंत शामराव सूर्यवंशी और अन्य मामले में इस न्यायालय से हटा दिया गया है। श्रीमंत शामराव सूर्यवंशी व अन्य बनाम प्रहलाद भैरोबा सूर्यवंशी, 2002 (3) एससीसी 676, हैं:-

"(1) किसी भी अचल संपत्ति के प्रतिफल के लिए हस्तांतरण का एक अनुबंध होना चाहिए;

(2) अनुबंध लिखित रूप में होना चाहिए, हस्तांतरणकर्ता द्वारा या उसकी ओर से किसी के हस्ताक्षरित होना चाहिए;

(3) लेखन ऐसे शब्दों में होना चाहिए जिससे हस्तांतरण को समझने के लिए आवश्यक शर्तें सुनिश्चित की जा सकती हैं;

(4) अनुबंध के आंशिक निष्पादन में क्रेता को संपत्ति, या उसके किसी भी हिस्से पर कब्जा करना होगा;

(5) अंतरिती ने अनुबंध के अनुसरण में आगे कुछ कार्य किया होगा ; और

(6) अंतरिती ने अनुबंध के अपने हिस्से का पालन किया होगा या करने के लिए तैयार होना

चाहिए।"

यदि ये शर्तें पूरी होती हैं तो किसी दिए गए मामले में प्रस्तावित अंतरिती के पक्ष में एक इक्विटी है जो प्रस्तावित अंतरणकर्ता के खिलाफ भी अपने कब्जे की रक्षा कर सकता है। यद्यपि शीर्षक बताने वाला पंजीकृत विलेख प्रस्तावित हस्तांतरणकर्ता द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में धारा 53-ए के तहत प्रदान किया गया आंशिक प्रदर्शन का न्यायसंगत सिद्धांत लागू होता है और यह प्रावधान करता है कि "हस्तांतरणकर्ता या उसके अधीन दावा करने वाले किसी भी व्यक्ति को अंतरिती और उसके अधीन दावा करने वाले व्यक्तियों के खिलाफ उस संपत्ति के संबंध में कोई भी अधिकार लागू करने से रोक दिया जाएगा जिसकी वह संपत्ति है।" अंतरिती ने अनुबंध की शर्तों द्वारा स्पष्ट रूप से प्रदान किए गए अधिकार के अलावा, कब्जा कर लिया है या जारी रखा है।"

प्रस्तावित अंतरिती को अधिनियम की धारा 53-ए के तहत प्रदान की गई सुरक्षा केवल अंतरणकर्ता के खिलाफ एक ढाल है। यह अंतरणकर्ता को प्रस्तावित अंतरिती के कब्जे में खलल डालने से वंचित कर देता है, जिसे इस तरह के समझौते के अनुसरण में कब्जे में रखा गया है। इसका प्रस्तावित हस्तांतरणकर्ता के स्वामित्व से कोई लेना-देना नहीं है, जो तब तक संपत्ति का पूर्ण मालिक बना रहता है जब तक कि हस्तांतरिती के पक्ष में पंजीकृत बिक्री विलेख निष्पादित करके इसे कानूनी रूप से सूचित नहीं कर दिया जाता है। प्रस्तावित विक्रेता के खिलाफ कब्जे की रक्षा करने का ऐसा अधिकार किसी तीसरे पक्ष के खिलाफ नहीं दबाया जा सकता है।

जो प्रश्न हमारे विचार के लिए है वह यह है: "क्या प्रतिवादी-अपीलकर्ता द्वारा आंशिक प्रदर्शन के सिद्धांत का लाभ उठाया जा सकता है जिसके साथ प्रतिवादी ने कभी भी किसी समझौते में प्रवेश नहीं किया था विक्रय इकरारनामा ?" यह पार्टियों का स्वीकृत मामला है कि वादी/प्रत्यर्थी ने 16.6.1961 को पिशोरीलाल के साथ विक्रय इकरारनामा किया था और जिसने उसके आंशिक निष्पादन में वादग्रस्त भूमि पर कब्जा कर लिया था। उसके पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित एवं पंजीकृत नहीं किया गया था। पिशोरीलाल ने विक्रय इकरारनामा को विशेष रूप से लागू करने और वादग्रस्त भूमि के संबंध में एक पंजीकृत विक्रय पत्र प्राप्त करने के लिए कोई कदम नहीं उठाया। 2-1/2 महीने की अवधि के भीतर पिशोरीलाल ने

अपीलकर्ता के पक्ष में दिनांक 1.9.1961 को बिक्री का एक समान इकरारनामा निष्पादित किया और उसे सूटलैंड के कब्जे में दे दिया। पिशोरीलाल को अपीलकर्ता के साथ विक्रय इकरारनामा करने का कोई अधिकार नहीं था क्योंकि वह वादग्रस्त भूमि का मालिक नहीं था। अपीलकर्ता ने पिशोरीलाल के साथ लेनदेन करने से पहले वादग्रस्त भूमि पर उसके स्वामित्व का पता लगाने का प्रयास नहीं किया।

वादग्रस्त भूमि के संबंध में प्रत्यर्थी और अपीलकर्ता के बीच कोई संबंध नहीं था। अधिनियम की धारा 53-ए में निहित भागिक पालन (Part Performance) के सिद्धांत का लाभ पिशोरीलाल द्वारा वादी/प्रत्यर्थी के खिलाफ कुछ शर्तों की पूर्ति के अधीन लिया जा सकता था, लेकिन इसका लाभ अपीलकर्ता द्वारा वादी/प्रत्यर्थी के विरुद्ध नहीं उठाया जा सका, जिसके साथ उसका कोई अनुबंध नहीं है। धारा 53-ए द्वारा विचारित भागिक पालन (Part Performance) के सिद्धांत का लाभ स्थानांतरित व्यक्ति या उसके तहत दावा करने वाला कोई भी व्यक्ति उठा सकता है। अपीलकर्ता अधिनियम की धारा 53-ए के अर्थ के अंतर्गत अंतरिती नहीं होने के कारण वादी/प्रत्यर्थी के विरुद्ध अपने कब्जे की रक्षा के लिए भागिक पालन (Part Performance) के न्यायसंगत सिद्धांत को लागू नहीं कर सकता है।

बेचने का इकरारनामा प्रस्तावित क्रेता का हित पैदा नहीं करता है। अधिनियम की धारा 54 के अनुसार 100/- रुपये से अधिक मूल्य की

अचल संपत्ति में स्वामित्व की प्राप्ति हेतु पंजीकृत विक्रय पत्र (Sale Deed) का निष्पादन करवाया जाना आवश्यक है। धारा 54 में यह विशेष रूप से प्रावधान है कि अचल संपत्ति की बिक्री के लिए एक अनुबंध इस तथ्य का सबूत देने वाला एक अनुबंध है कि ऐसी संपत्ति की बिक्री पार्टियों के बीच तय की गई शर्तों पर होगी, लेकिन यह अपने आप में, ऐसी संपत्ति में कोई हक या भार पैदा नहीं करती है। हमारे समक्ष यह विवादित नहीं है कि जिस भूमि को हस्तांतरित करने की मांग की गई है, उसकी कीमत रु.100 से अधिक है। इसलिए, जब तक कि पिशोरीलाल (प्रस्तावित अंतरिती) के पक्ष में बिक्री का कोई पंजीकृत दस्तावेज नहीं था, मुकदमे की भूमि का शीर्षक नारायण बापूजी धोत्रा (मूल वादी) के पास ही रहेगा और उनके स्वामित्व में रहेगा। इस बिन्दु के संबंध में इस न्यायालय द्वारा उत्तरप्रदेश राज्य बनाम जिला न्यायाधीश और अन्य, 1997 (1) एससीसी 496, में विस्तारपूर्वक जांच की जाकर यह अभिनिर्धारित किया गया है कि:-

"प्रतिद्वंद्वी विवादों पर हमारे द्वारा गम्भीरतापूर्वक विवेचन/विक्षेपण करने के बाद हम पाते हैं कि उच्च न्यायालय ने धारा 53-ए के संबंध में यह विचार करने में स्पष्ट रूप से गलती की थी कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के अनुसार भूमि के प्रस्तावित हस्तांतरणकर्ताओं ने भूमि में हक अर्जित कर ली है, जिसके परिणामस्वरूप नियत दिन पर किरायेदार-हस्तांतरणकर्ता की होल्डिंग की गणना से इन भूमियों को बाहर कर दिया

जाएगा। यह स्पष्ट है कि बेचने का एक इकरारनामा किसी भूमि में कोई हित सृजित नहीं करता है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 54 के अनुसार भूमि के संबंध में संपत्ति पर हित व अधिकार केवल पंजीकृत बिक्री विलेख द्वारा ही प्राप्त होते हैं। इसमें कोई विवाद नहीं है कि वादग्रस्त भूमि का मूल्य 100/- रुपये से अधिक था। इसलिए, जब तक प्रस्तावित हस्तांतरणीय अनुबंध-धारकों के पक्ष में बिक्री का कोई पंजीकृत दस्तावेज नहीं होता, तब तक भूमि का स्वामित्व विक्रेता से नहीं छीना जाएगा और उसके स्वामित्व में ही रहेगा। इस पहलू पर कोई विवाद नहीं है। हालाँकि, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 53-ए पर प्रतिवादी 3 के विद्वान वकील द्वारा मजबूत निर्भरता रखी गई थी। हम इस बात का मूल्यांकन करने में विफल हैं कि यह धारा अपीलकर्ता-राज्य जैसे तीसरे पक्ष के खिलाफ कैसे प्रासंगिक हो सकती है। यह धारा प्रस्तावित अंतरिती को मूल मालिक के विरुद्ध कब्जे में बने रहने के लिए सुरक्षा कवच प्रदान करती है, जो इन जमीनों को अंतरिती को बेचने के लिए सहमत हो गया है, यदि प्रस्तावित अंतरिती धारा 53-ए की अन्य शर्तों को पूरा करता है। यह सुरक्षा केवल हस्तांतरणकर्ता, प्रस्तावित विक्रेता के खिलाफ एक ढाल के रूप में उपलब्ध है और उसे प्रस्तावित हस्तांतरणकर्ताओं के कब्जे में गड़बड़ी करने से वंचित कर देगी, जिन्हें इस तरह के समझौते के अनुसार कब्जे में रखा गया है। लेकिन इसका प्रस्तावित हस्तांतरणकर्ता के स्वामित्व से कोई लेना-देना नहीं है, जो प्रस्तावित हस्तांतरणकर्ताओं को बिक्री विलेख द्वारा

कानूनी रूप से सूचित किए जाने तक उक्त भूमि का पूर्ण मालिक बना रहता है। प्रस्तावित विक्रेता के खिलाफ कब्जे की रक्षा का ऐसा अधिकार अपीलकर्ता-राज्य जैसे किसी तीसरे पक्ष के खिलाफ नहीं लगाया जा सकता है, जब वह इन जमीनों के किरायेदार-धारक, प्रस्तावित हस्तांतरणकर्ता के खिलाफ अधिनियम के प्रावधानों को लागू करना चाहता है।"

वादग्रस्त भूमि के संबंध में अपीलकर्ता और प्रत्यर्थी के बीच कोई इकरार नहीं था। ऊपर उल्लिखित शर्तों की पालना के पश्चात् निश्चित रूप से अपने प्रस्तावित विक्रेता के खिलाफ पिशोरीलाल द्वारा भागिक पालन (Part Performance) के सिद्धांत का लाभ उठाया जा सकता था। अपीलकर्ता द्वारा वादी/प्रत्यर्थी के विरुद्ध इसका लाभ नहीं उठाया जा सका जिसके साथ उसका कोई अनुबंध नहीं है। अपीलकर्ता को वादी/प्रत्यर्थी द्वारा नहीं बल्कि पिशोरीलाल द्वारा बिक्री के समझौते के आधार पर वादग्रस्त भूमि पर कब्जा दिया गया है, इसलिए, अनुबंध की गोपनीयता पिशोरीलाल और अपीलकर्ता के बीच है, न कि अपीलकर्ता और प्रत्यर्थी के बीच। धारा 53-ए में विचार किए गए भागिक पालन (Part Performance) के सिद्धांत का लाभ प्रस्तावित हस्तांतरणकर्ता द्वारा अपने अंतरिती या उसके अधीन दावा करने वाले किसी भी व्यक्ति के खिलाफ किया जा सकता है, न कि किसी तीसरे व्यक्ति के खिलाफ जिसके साथ उसका अनुबंध की निजता नहीं है।

भागिक पालन (Part Performance) का सिद्धांत इक्विटी और प्रस्तावित अंतरिती को मूल मालिक के विरुद्ध कब्जे में बने रहने के लिए सुरक्षा की ढाल प्रदान करता है, जो अंतरिती को बेचने के लिए सहमत हो गया है, यदि प्रस्तावित अंतरिती धारा 53-ए की अन्य शर्तों को पूरा करता है। यह उस संपत्ति पर कब्जा पाने के लिए मूल मालिक के खिलाफ एक न्यायसंगत रोक के रूप में कार्य करता है जो अनुबंध के आंशिक निष्पादन में प्रस्तावित विक्रेता को दी गई थी। अपीलकर्ता एक तीसरा पक्ष है और लेन-देन का निजी हिस्सा नहीं है, जिस पर रोक लगाई गई है, इसका कोई फायदा नहीं उठा सकता है।

पिशोरीलाल के पास कोई हस्तांतरणीय हित नहीं था जिसे वह बिक्री के समझौते के तहत अपीलकर्ता को दे सके। इन परिस्थितियों में अपीलकर्ता के पास भूमि के मालिक, यानी, प्रत्यर्थी के खिलाफ अपने कब्जे की रक्षा करने का न्यायसंगत अधिकार नहीं है। अपीलकर्ता धारा 53-ए के अर्थ के तहत अंतरिती नहीं है। अपीलकर्ता को पिशोरीलाल के माध्यम से वादग्रस्त भूमि का स्वामित्व या न्यायसंगत शीर्षक नहीं मिला क्योंकि पिशोरीलाल के पास स्वयं संपत्ति में कोई अधिकार नहीं था। धारा 53-ए के तहत पिशोरीलाल के पास एकमात्र अधिकार उसके प्रस्तावित क्रेता के विरुद्ध अपने कब्जे की रक्षा करना था। उस संपत्ति में उसका कोई साझा हित नहीं

था जिसे वह संपत्ति के कब्जे सहित किसी तीसरे पक्ष को हस्तांतरित कर सके।

ऊपर बताए गए कारणों से, हम यह अपील पोषणीय होना नहीं पाते हैं एवं एतद्द्वारा अपील खारिज की जाती है।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी अरुण कुमार अग्रवाल-। (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।