

(2008) 10 एस.सी.आर. 839

गौरी शंकर प्रसाद और अन्य

बनाम

ब्रह्मा नंद सिंह

(सिविल अपील संख्या 1756-2002)

11 जुलाई, 2008

(डॉ. अरिजीत पाश्यत □ □□. सथाशिवम, जे.जे.)

विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम 1963:

धारा 16 (सी) - वाद खरीदी गयी भूमि के पुनः हस्तांतरण के करार की पालना नहीं किये जाने को लेकर है। अभिनिर्धारित: यदि विक्रय एवं पुनः खरीद का करार पृथक पृथक दस्तावेजों में है तो ये गिरवी का मामला नहीं बनता है और पुनः हस्तांतरण में समय हमेशा अनुबंध का आवश्यक सार होता है। वादीगण निर्धारित समय अवधि के भीतर अपने भाग का पालन करने में विफल रहे।

वादी-अपीलकर्ताओं ने यह कहते हुये वाद पेश किया कि उन्हें **15,000/-** रूपयो की आवश्यकता थी और, इसलिये उन्होने प्रतिवादी -रेस्पोंडेंट और पीडब्ल्यु **07** को वादग्रस्त भूमि पुनः खरीदने की शर्त पर गिरवी रखने की पेशकश की और दिनांक **05.02.1986** को दो दस्तावेज निष्पादित किये गये। एक भूमि का पंजीकृत बेचाननामा व दुसरा खरीदी गई भूमि पुनः वादी को **36,000/-** रूपये में हस्तांतरण करने का पंजीकृत इकरारनामा ; कि पीडब्लु **07** ने अपने हिस्से की प्रतिफल राशि अर्थात् **18,300/-** प्राप्त की और उनके वादग्रस्त आधी भूमि का पुनः हस्तांतरण बेचाननामा निष्पादित किया ; कि उन्होने प्रतिवादी को कुछ राशि का भुगतान किया जिसने वादग्रस्त की भूमि वापिस लौटाने का वादा किया था और पुनः हस्तांतरण दस्तावेजन निष्पादित करने की समय सीमा को बढ़ाया लेकिन जब उन्होने उससे शेष राशि प्राप्त करने व जमीन को पुनः हस्तांतरित करने का निवेदन किया तो वह अनुबंध के अपने भाग का पालन करने में विफल रहा। प्रतिवादी ने यह कहते हुये वाद का विरोध किया कि करार में राशि पुनः भुगतान करने की तीन साल की समय सीमा थी और तब तक वादी अपने भाग का पालन करने का न तो इच्छुक था और न ही निर्धारित समय सीमा में उन्होने धन का भुगतान किया, उन्होने पुनः हस्तांतरण का अधिकार खो दिया। विचारणीय न्यायालय ने वाद को डिक्री किया। परन्तु प्रथम अपीलीय न्यायालय ने उक्त डिक्री को रद्द कर दिया जिस पर यह अपील दायर की।

अपील को खारिज करते हुए, न्यायालय ने अभिनिर्धारित कियाः

1. यह ध्यान देने योग्य है कि पीडब्लु **07** की साक्ष्य में, सह विक्रेता ने स्पष्ट रूप से प्रकट किया कि उसकी उपस्थिति में कोई भुगतान नहीं किया गया। उच्च न्यायालय ने सही प्रतिपादित किया कि विचारण न्यायालय ने एक नया केस बना दिया जो दोनो पक्षों का मामला नहीं था। {पैरा **10** व **12}**{**844-बी एण्ड जी**}

2.1 इस न्यायालय ने कई मामलों में अभिनिर्धारित किया है कि यदि विक्रय और पुनः खरीद के करार में अलग अलग दस्तावेजों में समाविष्ट किया है तो यह गिरवी का मामला नहीं हो सकता है और ऐसे पुनः हस्तांतरण के मामलों में समय सदैव ही अनुबंध का मुख्य सार होता है। {पैरा **13**} {**845-ए और बी**}

चुनचुन झा बनाम इबादत अली एआईआर 1954 एससी 345;
बिस्मिल्लाह बैगम (श्रीमती) बनाम रहमतुल्ला खान (मृतक) जरिये वारिसान
एआईआर **1998** एससी **970-** विश्वास किया।

2.2 उच्च न्यायालय ने यह भी माना है कि अपीलकर्ताओं का दावा कि उन्होंने प्रतिफल राशि का भुगतान दिनांक **10.04.1992** को किया गया वो भी सहायक नहीं है क्योंकि अनुबंध की समय सीमा दिनांक **05.02.1992** को समाप्त हो गयी थी और वाद दिनांक **23.05.1992** को दायर किया गया था। उच्च न्यायालय द्वारा यह सही माना गया कि पुनः हस्तांतरण के लिये एक करार हुआ था और भूमि के पुनः हस्तांतरण के लिये तीन साल की निर्धारित

समयावधि थी जो स्वीकारीय रूप से वादीगण-अपीलार्थीगण द्वारा पालना नहीं की गई। {पैरा 15}(846-बी और सी)

सिविल अपील क्षेत्राधिकार: सिविल अपील नं 1756/ 2002

झारखंड उच्च न्यायालय रांची के द्वितीय अपील संख्या 80 ऑफ 2000

(आर) में निर्णय और अंतिम आदेश दिनांक 22.06.2001 से।

अजय वीर सिंह जैन व गुडविल इंडीवर अपीलकर्ताओं के लिये।

हिमांशु मुंशी: प्रत्यर्थी के लिये।

न्यायालय का निर्णय न्यायमूर्ति डॉ. अरिजीत पसायत द्वारा प्रदान किया गया।

1. अपीलकर्ताओं की द्वितीय अपील अंतर्गत धारा 100 सिविल प्रक्रिया संहिता (संक्षिप्त में संहिता) झारखण्ड उच्च न्यायालय द्वारा खारिज की गई जिसके विरुद्ध यह अपील की गई। वाद शीर्षक नम्बर 17/92-49/93 विद्वान अतिरिक्त मुंसिफ कोर्ट गरहवा द्वारा डिक्री किया गया। विद्वान जिला न्यायाधीश पलामाउ द्वारा अपील शीर्षक 10/97 द्वारा उक्त निर्णय व डिक्री खारिज की गई। वादी द्वारा द्वितीय अपील उच्च न्यायालय के समक्ष पेश की गई।

2. वादीगण-अपील कर्ताओ का मामला यह है कि वादीगण को रूपये की आवश्यकता थी, इसलिये उन्होंने वाद पत्र की अनुसूची डी में वर्णित सम्पति 36,600/- प्रतिफल राशि पर पुनः खरीद करने की शर्त पर गिरवी रखने की पेशकश की। प्रतिवादी-रेस्पोंडेंट जिनके नाम ब्रहामानंद सिंह व दशरथ प्रसाद केसरी ने अनुसूची डी में वर्णित सम्पति संयुक्त रूप से खरीद करने की ईच्छा जाहिर की थी और तदनुसार वादीगण ने दिनांक 05.02.1986 को पंजीकृत विलेख निष्पादित किया। रेस्पोंडेंट और दशरथ प्रसाद केसरी ने उसी दिन एक पंजीकृत ईकरार विलेख भी निष्पादित किया और उनको प्रतिफल प्राप्त होने पर खरीदी गई भूमि का पुनः हस्तांतरण वादीगण को करने हेतु सहमत हुये। यह भी अभिकथित किया गया कि यद्धपि बिक्री का विलेख वादीगण- अपीलकर्ताओ द्वारा प्रतिवादी और दशरथ प्रसाद केसरी के पक्ष मे निष्पादित किया गया था उनका खेतीहर कब्जा हमेशा उस जमीन पर रहा है जैसा कि शेड्युल डी मे वर्णित किया गया है। यह भी अभिकथित किया गया कि वादीगण-अपीलकर्ता को 15,000/- रुपये की आवश्यकता थी तो प्रतिवादी व दशरथ प्रसाद केसरी 15,000/- रुपये के लिये जमीन गिरवी रखने को तैयार हो गये लेकिन तीन वर्षों तक चार प्रतिशत के ब्याज की गणना करने के बाद 36,600/- रुपये कीमत निर्धारित की गयी। आगे यह भी अभिकथन किया गया कि वादीगण- अपील कर्ताओ ने जनवरी

1989 के प्रथम सप्ताह में 5,500/- रुपये की राशि गवाहान की मौजूदगी प्रतिवादी को चुका दी जिसने वादा किया कि वह जमीन को पुनः हस्तांतरण कर देगा परन्तु इसके बावजूद उसने जमीन पुनः हस्तांतरित नहीं की और पुनः हस्तांतरण विलेख निष्पादन की समय बढ़ा दिया। आखिरकार दशरथ प्रसाद केसरी ने अपने हिस्से की राशि 18,300/- प्राप्त की और शेड्यूल डी में वर्णित आधी भूमि का वादीगण के नाम हस्तांतरण बेचाननामा निष्पादित किया। यह भी दावा किया गया कि वादीगण ने प्रतिवादी से प्रतिफल राशि प्राप्त करने व शेड्यूल डी में वर्णित उसके हिस्से की जमीन को पुनः हस्तांतरित करने का निवेदन किया मगर उसने मामले में विलंब किया तत्पश्चात वादी ने एक पंजीकृत विधिक नोटिस प्रतिवादी संख्या 01 को भेजा उसके बावजूद प्रतिवादी अनुबंध की शर्तों का पालन करने में विफल रहा और इसलिये वादी ने वाद दायर किया।

3. प्रतिवादी ने वाद का विरोध किया व लिखित जवाब यह कहते हुये पेश किया कि ईकरार विलेख में विशिष्ट शर्त थी कि यदि वादीगण तीन वर्ष के भीतर किसी समय प्रतिफल राशि का पुर्नभुगतान कर देते तो प्रतिवादी व दशरथ प्रसाद केसरी शेड्यूल डी में वर्णित भूमि को पुनः हस्तांतरण कर देगे। यह भी दावा किया गया कि बेचाननामा निष्पादित होने के बावजूद वादीगण उक्त जमीन पर काबिज रहे। वादीगण- अपीलार्थीगण ने कभी भी अनुबंध के

अपने भाग की पालना की ईच्छा जाहिर नहीं की और न ही करार में विहित तीन वर्ष की निर्धारित समयावधि में धन का भुगतान किया। उसके अनुसार, वागीगण-अपील कर्ताओ ने कभी भी प्रतिवादी को धन नहीं चुकाया और न ही उन्होने कभी समयावधि बढ़ाने का निवेदन किया न ही प्रतिवादी कभी मौखिक रूप से समयावधि को बढ़ाने को सहमत हुये। उसने इस बात से भी इंकार किया कि दिनांक 10.04.1992 को, न ही आज दिनांक तक किसी अवसर पर वादीगण ने कोई प्रतिफल धनराशि पेश की हो इसलिये वादी ने पुनः हस्तांतरण के अधिकार को खो दिया है।

4. विचारणीय न्यायालय द्वारा द्वारा दस विवाद्यक विरचित किये गये और गवाहो का परीक्षण किया गया। दोनो पक्षो को सुनने के बाद व पत्रावली पर मौजूद साक्ष्यो पर विचारण किया जाकर विचारण न्यायालय वादीगण-अपील कर्ताओ के पक्ष में वाद डिक्री किया गया। प्रतिवादी-रेस्पोंडेंट ने अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय और डिक्री के विरुद्ध जिला न्यायाधीश के समक्ष अपील पेश की जिन्होने दोनो पक्षो को सुनने के पश्चात और मौजूद साक्ष्य को विचारण में लेते हुये अपील को स्वीकार करते हुये अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय व डिक्री को अपास्त कर दिया।

5. अपीलीय न्यायालय ने विचारण के लिये निम्नलिखित बिंदु तय किये:

1. क्या वादीगण का वाद परिसीमा विधि द्वारा वर्जित है ?

2. क्या वादीगण-अपीलार्थीगण सदैव अनुबंध के अपने भाग का पालन करने के लिये तैयार और ईच्छुक थे जैसे धारा 16 (सी) विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम में समाहित है ?

3. क्या समय अनुबंध का मुख्य सार था ?

4. क्या वादीगण-अपीलार्थीगण अनुबंध की विशिष्ट पालना की डिक्री प्राप्त करने के हकदार है जैसी इसके लिये प्रार्थना की गई है ?

5. क्या प्रश्नगत निर्णय रद्द करने योग्य है ?

6. निचली अपीलीय न्यायालय ने विचारणीय न्यायालय के निर्णय और डिक्री को अपास्त करते हुये अपील स्वीकार की। प्रश्न जो उच्च न्यायालय द्वारा तैयार किया गया था वो निम्न था:

”क्या समय अनुबंध का मुख्य सार था (प्रदर्श. 2) और क्या वादीगण/अपीलार्थीगण अनुबंध के अपने भाग की पालना करने के लिये तैयार एवं ईच्छुक थे।”

7. निचले अपीलीय न्यायालय ने प्रश्न पर विचारण किया कि क्या वादीगण-अपीलकर्ताओ ने अनुबंध की शर्तों का पालन किया था या करार की मुख्य शर्तों का पालन जिसकी पालना उसके द्वारा की जानी है की पालना करने के लिये तैयार एवं ईच्छुक था। प्रथम अपीलीय अदालत ने यह माना कि वादी ने निर्धारित समयावधि के भीतर प्रतिफल राशि का भुगतान करने करने की कभी भी पेशकश नहीं की। दूसरा अभिकथन यह कि खरीददार दशरथ निचले न्यायालय में पीडब्लु 07 के रूप में परीक्षित हुआ। उच्च न्यायालय ने ध्यान दिया कि इस बात के कोई सामग्री नहीं है जो यह दर्शाती है कि तीन वर्ष के भीतर प्रतिफल राशि लौटाने की पेशकश की गई। इस निष्कर्ष के साथ प्रकार अपील निरस्त की गई।

8. अपील के पक्ष में विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थीगण ने प्रस्तुत किया कि सह विक्रेता ने रकम स्वीकार की है। प्रथम अपीलीय न्यायालय और उच्च न्यायालय को यह अभिनिर्धारित नहीं करना चाहिए था कि उक्त वाद अवधि

पार था और कि बकाया राशि के भुगतान की पेशकश करने की कोई साक्ष्य नहीं हो।

9. दुसरी तरफ रेस्पोंडेंट के विद्वान अधिवक्ता ने फैसले का समर्थन किया और प्रस्तुत किया कि प्रथम अपीलीय अदालत ने साक्ष्य का विस्तार से विश्लेषण करने के बाद ही निष्कर्ष निकाला था। इसलिये द्वितीय अपील वास्तव न्यायालय में चलने योग्य नहीं है।

10. मामले के तथ्यों पर आते हुए यह भी ध्यान देने योग्य है कि पीडब्ल्यू-7 सह विक्रेता की साक्ष्य में स्पष्ट प्रकट किया गया कि उसकी उपस्थिति में कोई भुगतान नहीं किया गया था। उसकी साक्ष्य निम्न प्रभाव की है:

”तीन साल बाद गौरी शंकर ने संपूर्ण राशि नहीं लौटाई परन्तु 5-7 हजार रुपये तीन किशतों में लौटाये। उसने कुल कितनी राशि का मुझे भुगतान किया मुझे याद नहीं है। इसी प्रकार उसने केवल बी.एन.सिंह को भुगतान किया परन्तु उसने यह मेरे सामने भुगतान नहीं किया।

कि गौरी शंकर बिंद व अन्य दिनांक 05.02.1989 तक करार के अनुसार मुझे व बी.एन. सिंह को रुपये लौटाने में विफल रहा है।”

11. पीडब्लू 02 का साक्ष्य भी अपीलकर्ताओं के लिये मददगार साबित नहीं हुई। उसने अपने बयानों के पैरा 03 व 6 में निम्नलिखित कथन किये:

”जब उन्होंने राशि लौटाई तब दशरथ साव ने याचिकाकर्ताओं को जमीन लौटा दी। परन्तु बी.एन. सिंह ने राशि का भुगतान करने के लिये उनके तैयार होने के बावजूद जमीन याचिकाकर्ता को नहीं लौटाई। याचिकाकर्ता आज भी राशि लौटाने को तैयार है।

जमीन के सौदे की मुझे जानकारी है। मुझे इस बारे में मुझे कोई ज्ञान नहीं है कि क्या दस्तावेज तैयार किये गये। भूमि के बेचान की कोई बात मेरे सामने नहीं हुई। दस्तावेज 36000/- रुपये के मूल्य के गिरवी के लिये है।”

12. उच्च न्यायालय ने सही प्रतिपादित किया कि विचारण न्यायालय ने एक नया मामला बना दिया जो दरअसल दोनों पक्षों का मामला नहीं था।

13. अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने निष्पक्ष रूप से माना कि भुगतान के पुख्ता साक्ष्य है भले ही गवाह की उपस्थिति में नहीं हो। उनके अनुसार प्रथम अपीलीय न्यायालय व उच्च न्यायालय ने साक्ष्य का गलत रूप से विश्लेषण किया है। इस न्यायालय ने कई मामलों में अभिनिर्धारित किया है कि यदि विक्रय व पुनः खरीद करार अलग अलग दस्तावेजों में निहित हो तो यह गिरवी का मामला नहीं बनता है और ऐसे मामलों जो पुनः हस्तांतरण से संबंधित हैं में समय अनुबंध का सार होता है। (देखिये चुनचुन झा बनाम इबादत अली एआईआर 1954 एससी 345) बिस्मिल्लाह बैगम(श्रीमती) बनाम रहमतुल्ला खान (मृतक) जरिये वारिसान (एआईआर 1998 एससी 970) में निम्न अभिनिर्धारित किया:

”हम यहां यह भी जोड़ सकते हैं कि संपत्ति के पुनः हस्तांतरण संबंधी अनुबंधों में समय सदैव ही मुख्य सार होता है। जैसा कि फेडरल न्यायालय ने शनमुगम पिल्लई बनाम अना लक्ष्मी अमाल (एआईआर 1950 एफसी 38) और इस न्यायालय द्वारा भी कैलटेक्स (इंडिया) बनाम भगवान देवी मरोडिया (एआईआर 1969 एससी 405) में भी अभिनिर्धारित किया गया है। इस न्यायालय के निर्णय कैलटेक्स (इंडिया) का पेज संख्या 407 पैरा संख्या 3 को इस प्रकार अध्ययन किया गया:

”कॉमन लॉ की शर्तों के अनुसार किसी भी अनुबंध में भूमि के पट्टे के नवीनीकरण का विकल्प देने का समय अनुबंध का सार माना जाता है भले ही अनुबंध में ऐसा व्यक्त नहीं किया गया हो और उन्हें पूर्ववर्ती शर्तों के रूप में माना गया है। ऐसे अनुबंध के मामलों में साम्या कॉमन लॉ का अनुसरण करती है और समय संबंधी शर्त को सौदे का सार नहीं माना। पट्टे के नवीनीकरण या सम्पत्ति की खरीद या पुर्नखरीद के विकल्प का प्रयोग सभी मामलों में इस उद्देश्य के लिये सीमित समय के भीतर सख्ती से किया जाना चाहिये अन्यथा यह समाप्त हो जायेगा।”

14. चुनचुन मामले (उपरोक्त) में निम्नानुसार प्रतिपादित किया गया ;

”यदि विक्रय और पुनः हस्तांतरण का करार पृथक् पृथक् दस्तावेज में बनाये गये हैं तब संव्यवहार बंधक नहीं हो सकता चाहे दस्तावेज समसामयिक निष्पादित किये गये हो या नहीं।

पुनः हस्तांतरण के करार के मामले पुनः खरीद की शर्तों को सख्ती से वास्तविक विक्रेता के मामले अर्थान्वयन किया जाना चाहिये और करार की पालना के लिये समय की गणना सख्ती

से पालना की जानी चाहिये, पुनः हस्तांतरण के करार मामले में समय अनुबंध का आवश्यक सार होना चाहिये।”

15. उच्च न्यायालय ने यह भी ध्यान दिया कि अपीलार्थीगण का यह दावा भी है कि उन्होंने दिनांक 10.04.1992 को प्रतिफल राशि का भुगतान भी उनकी कोई सहायता नहीं करता है क्योंकि दिनांक 5.2.1992 को मियाद अवधि समाप्त हो चुकी थी और वाद दिनांक 23.05.1992 को पेश किया गया। उच्च न्यायालय द्वारा सही देखा गया कि यहां पुनः हस्तांतरण का करार था और भूमि के पुनः हस्तांतरण के लिये यहां 3 वर्ष की निर्धारित समयावधि थी जो स्वीकार्यरूप से वादीगण-अपीलार्थीगण द्वारा पालना नहीं की गई। यह भी ध्यान देने योग्य है कि उच्च न्यायालय द्वारा तैयार किया गया प्रश्न बिना किसी कल्पना के विधि का सारभूत प्रश्न है।

16. अपील खारिज की जाती है।

आर.पी.

अपील खारिज।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी डॉ० रामचन्द्र चौहान (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।