

[2010] 12 एस.सी.आर.

डॉ. रत्ना मूर्ति

बनाम

रामप्पा

(सिविल अपील संख्या 6396 ऑफ 2002)

8 अक्टूबर 2010

[पी. सदाशिवम और डॉ. बी.एस. चौहान, जेजे.]

कार्य और दस्तावेज़:

दस्तावेज़ जिसमें अंतर्संबंध या परिवर्तन शामिल हैं - विवादित भूमि पंजीकृत बिक्री विलेख द्वारा बेची गई - कुछ वर्षों के बाद, विक्रेता द्वारा यह दावा करके भूमि की पुनः खरीद की मांग कर रहा है कि उसके द्वारा बिक्री सशर्त थी बिक्री विलेख में शब्द 'अवधि' को तीन स्थानों पर डाला गया था और बिक्री विलेख के अंतिम भाग में इसे सशर्त बनाने के लिए मार्जिन और एक खंड को सम्मिलन किया गया था - धारित: नियम 42 में अनिवार्य रूप से यह आवश्यक है कि यदि कोई अंतर्संबंध, मिटाना, परिवर्तन आदि है, तो इसका उल्लेख और वर्णन दस्तावेज़ के नीचे किया जाना चाहिए। दस्तावेज़ को पंजीकरण से पहले निष्पादक द्वारा विधिवत हस्ताक्षरित होना चाहिए - विक्रय पत्र के नीचे कुछ भी पृष्ठांकित नहीं किया गया था, न ही उस पर निष्पादक के हस्ताक्षर थे - "अवधी" शब्द तीन

स्थानों पर डाला गया है विक्रय विलेख का मार्जिन निष्पादक द्वारा सत्यापित नहीं किया गया था - इस प्रकार, नियम 42 का अनुपालन नहीं किया गया था जिस तरीके से दस्तावेज़ में अंतर्संबंध बनाए गए थे, उससे पता चला कि दस्तावेज़ को पूर्ण बिक्री से सशर्त बिक्री में परिवर्तित करने के उद्देश्य से दस्तावेज़ के निष्पादन के बाद सम्मिलन किया गया था। प्रश्न में प्रविष्टियाँ गंभीर प्रकृति की संदिग्ध परिस्थितियों से घिरी हुई थीं और इसलिए, उन्हें अनदेखा करना आवश्यक था। पंजीकरण-कर्नाटक पंजीकरण नियम, 1965-आर.आर.41,42।

दस्तावेज़ की स्वीकार्यता - धारित: दस्तावेज़ स्वीकार्य हो सकता है लेकिन उसमें मौजूद प्रविष्टियों के संभावित मूल्य की अभी भी किसी विशेष मामले के तथ्य और परिस्थितियों में जांच की आवश्यकता हो सकती है।

अपील: दूसरी अपील - हस्तक्षेप का दायरा - माना गया कि उच्च न्यायालय दूसरी अपील में भी तथ्य के निष्कर्षों में हस्तक्षेप कर सकता है, बशर्ते नीचे की अदालतों द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष विकृत पाए जाएं यानी सबूतों पर आधारित न हों या सबूतों के विपरीत हों। रिकॉर्ड पर या तर्क अनुमान पर आधारित हैं और रिकॉर्ड पर साक्ष्य को गलत तरीके से पढ़ा गया है या जहां मुख्य मुद्दा तय नहीं किया गया है।

विवादित भूमि अपीलकर्ता द्वारा 23 अप्रैल, 1986 को एक पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से 10,000 रुपये में खरीदी गई थी। अगले दिन,

अपीलकर्ता ने उक्त भूमि को एक पंजीकृत विक्रय पत्र (एक्स पी-4) के माध्यम से प्रत्यर्थीको 10,000 रुपये में बेच दिया। वर्ष 1991- 1992 में, अपीलकर्ता ने प्रत्यर्थीकी को इस आधार पर वाद भूमि के पुनः हस्तांतरण की मांग करते हुए एक नोटिस दिया कि 24 अप्रैल, 1986 को प्रत्यर्थीके पक्ष में निष्पादित बिक्री विलेख एक सशर्त बिक्री विलेख था और अपीलकर्ता के पास था विक्रय पत्र के निष्पादन की तारीख से दस वर्ष की अवधि के भीतर वाद भूमि को 10,000/- रुपये में पुनः खरीदने का अधिकार है। प्रत्यर्थीने नोटिस का जवाब नहीं दिया। अपीलकर्ता ने विनिर्दिष्ट पालन का वाद दायर किया। उक्त मुकदमे का प्रत्यर्थीने इस आधार पर विरोध किया था कि उसके पक्ष में एक पूर्ण विक्रय विलेख था और दस्तावेज के निष्पादन के बाद अपीलकर्ता द्वारा धोखाधड़ी से पुनः हस्तांतरण की शर्तों को शामिल किया गया था और इसमें कई स्थानों पर हेरफेर किया गया था। उक्त विक्रय पत्र और 'अवधी' शब्द को हाशिये से तीन स्थानों पर डाला गया था और अन्तिम भाग डी-2 को बिक्री विलेख के निष्पादन के बाद जोड़ा गया था यानी प्रदर्श पी 4। ट्रायल कोर्ट ने मुकदमा खारिज कर दिया। प्रथम अपीलीय अदालत ने माना कि यह एक सशर्त विक्रय विलेख था और प्रत्यर्थीको अपीलकर्ता के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया। उच्च न्यायालय ने प्रथम अपीलीय अदालत के फैसले को पलट दिया और ट्रायल कोर्ट के फैसले को बहाल कर

दिया। तत्काल अपील उच्च न्यायालय के फैसले को चुनौती देते हुए दायर की गई थी।

कोर्ट ने अपील खारिज करते हुए माना:

1. इसमें कोई संदेह नहीं है कि उच्च न्यायालय दूसरी अपील में भी तथ्य के निष्कर्षों में हस्तक्षेप कर सकता है, बशर्ते कि नीचे की अदालतों द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष विकृत पाए जाएं यानी सबूतों पर आधारित न हों या सबूतों के विपरीत हों। रिकॉर्ड पर या तर्क अनुमान पर आधारित है और रिकॉर्ड पर साक्ष्य को गलत तरीके से पढ़ा गया है या जहां मुख्य मुद्दा तय नहीं किया गया है। उन कार्यवाहियों में साक्ष्य की पुनः सराहना पर कोई पूर्ण प्रतिबंध नहीं है, हालांकि, असाधारण परिस्थितियों में इस तरह के पाठ्यक्रम की अनुमति है। [पैरा 7] [764-एफ-जी]

राजप्पा हनमंथा रानोजी बनाम महादेव चन्नबसप्पा और अन्य। एआईआर एससी 2000 2108; हफ़ाज़त हुसैन बनाम अब्दुल मजीद और अन्य। (2001) 7 एससीसी 189; भारता मठ और अन्य। वी. आर विजया रंगनाथन और अन्य। जेटी 2010 (5) एससी 534 - पर आधारित।

2.1. 24 अप्रैल, 1986 को विक्रय पत्र एक पंजीकृत दस्तावेज़ था। दस्तावेज़ को दूसरे पक्ष द्वारा स्वीकार किया गया था। अधिकांश विषय वस्तु को स्वीकार भी कर लिया गया। हालाँकि, यह विवादित था कि दस्तावेज़ के निष्पादन के बाद "अवधी" शब्द और अंतिम खंड डाला गया था। ऐसी

तथ्य-स्थिति में, दस्तावेज़ के उस हिस्से के संभावित मूल्य का आकलन करना आवश्यक था। अपीलकर्ता ने स्वयं, मुंशी और दस्तावेज़ से जुड़े गवाहों में से एक से पूछताछ की थी। ट्रायल कोर्ट ने विक्रय पत्र के साक्षात्कृत गवाह के बयान पर भरोसा किया, जिसमें उसने जिरह में स्वीकार किया था कि इसमें कोई खंड नहीं था कि कितने वर्षों के बाद वाद भूमि को फिर से खरीदा जाना था और शब्द "अवधी" दस्तावेज़ पूरा होने के बाद मार्जिन में लिखा गया था। उक्त निष्कर्षों के मद्देनजर मुकदमा खारिज कर दिया गया। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने ट्रायल कोर्ट के फैसले में गलतियां ढूंढने के लिए अनावश्यक रूप से मेहनत की और यह महसूस किए बिना कि दो सीमांत गवाहों की मौखिक गवाही में विरोधाभास था, पूरे सबूतों की फिर से सराहना की और विपरीत निष्कर्ष पर पहुंच गए। [पैरा 8-10] [764-एच; ए; बी 765-डी; 766-बी-डी]

2.2. सत्यापन दस्तावेज़ की वास्तविकता को सत्यापित/प्रमाणित करता है। सत्यापन और निष्पादन अलग-अलग कार्य हैं, एक दूसरे का अनुसरण करते हैं। निष्पादन में गवाहों की उपस्थिति में दस्तावेज़ की डिलीवरी और हस्ताक्षर करना और दस्तावेज़ को वैध बनाने के लिए आवश्यक कार्यों या औपचारिकताओं की पूरी श्रृंखला शामिल है। विक्रय पत्र का सत्यापन अनिवार्य है। [पैरा 15.2][770-बी]

2.3. कर्नाटक पंजीकरण नियमों का नियम 41, 1965 में पंजीकरण अधिकारी द्वारा एक दस्तावेज़ की जांच का प्रावधान है और उसकी ओर से

यह दायित्व बनाया गया है कि यदि कोई अप्रमाणित अंतर्संबंध, परिवर्तन, मिटाए गए या रिक्त स्थान हैं, जिन्हें पंजीकरण अधिकारी मानता है कि उन्हें ई निष्पादक के हस्ताक्षर द्वारा सत्यापित किया जाना चाहिए, तो वह स्वयं दस्तावेज में किसी भी प्रकार का परिवर्तन नहीं करेगा। नियम 42 में अनिवार्य रूप से यह आवश्यक है कि यदि कोई अंतर्संबंध, मिटाना, परिवर्तन आदि है, तो इसका उल्लेख और वर्णन दस्तावेज के नीचे किया जाना चाहिए और दस्तावेज को पंजीकरण के लिए स्वीकार करने से पहले निष्पादक द्वारा विधिवत हस्ताक्षरित होना चाहिए। मौजूदा मामले में नियम 42 के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया गया। विक्रय विलेख के नीचे कुछ भी पृष्ठांकित नहीं किया गया था, न ही उस पर निष्पादक के हस्ताक्षर थे। विक्रय पत्र के हाशिये पर तीन स्थानों पर अवधी शब्द डाला गया था। इसे निष्पादक द्वारा प्रमाणित नहीं किया गया था। भाग पूर्व. डी-2 को असामान्य तरीके से प्रदर्श पी-4 में डाला गया था। संपूर्ण विक्रय विलेख डबल स्पेस में लिखा गया था जबकि भाग प्रदर्श डी-2 सिंगल स्पेस में था। ऐसा करना जरूरी था क्योंकि पार्टियों ने पहले ही दस्तावेज पर हस्ताक्षर कर दिए थे। यदि इसे सामान्य ढंग से लिखा गया होता तो यह विक्रय विलेख में पार्टियों के हस्ताक्षर नीचे जा सकता था। इसलिए, यह बिल्कुल स्पष्ट है कि इस तरह की प्रविष्टि पूर्ण विक्रय विलेख को सशर्त विक्रय विलेख में परिवर्तित करने के लिए की गई थी। इस प्रकार, ट्रायल कोर्ट और उच्च न्यायालय ने प्रत्यर्थी की गवाही पर सही विश्वास किया कि प्रदर्श

पी-4 में प्रदर्श डी-1 और डी-2 का कोई उल्लेख नहीं था और अपीलकर्ता को मुकदमे की संपत्ति के पुनः हस्तांतरण का हकदार नहीं था। दस्तावेज में जिस तरह से अंतर्संबंध बनाए गए थे, उससे पता चला कि दस्तावेज के निष्पादन के बाद जोड़ किया गया था अन्यथा इस तरह के खंड को उसी तरीके से सम्मिलित करने के लिए पर्याप्त जगह थी, जिस तरह से सम्पूर्ण विक्रय पत्र लिखा गया है। इस विशेष खंड को एक छोटी सी जगह में निचोड़ा जाना था और अपीलकर्ता द्वारा पहले ही किए गए हस्ताक्षर से पहले इसे समायोजित करना था। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने इस संबंध में पीडब्लू.1 और पीडब्लू.2 के साक्ष्यों की ठीक तरह से सराहना न करके गंभीर त्रुटि की, हालांकि न्यायालय ने अनुप्रमाणक पीडब्लू.2 द्वारा की गई स्वीकारोक्ति पर ध्यान दिया कि पुनः संप्रेषण के लिए कोई समय निर्धारित नहीं किया गया था। इस प्रकार, "अवधी" शब्द को 'हाशिए' में लिखा गया था और प्रदर्श डी-2 को प्रदर्श पी-4 के पूरी तरह से लिखे जाने के बाद लिखा गया था। [पैरा 12-13] [765-सी-एफ-एच; 768-ए-एफ]

दुलरिया देवी बनाम जनार्दन सिंह एवं अन्य। एआईआर 1990 एससी 1173 पर आधारित।

2.4. अपीलकर्ता द्वारा यह स्वीकार किया गया कि उसने प्रत्यर्थीको जमीन बेच दी क्योंकि उसे अपने प्रतिशोधी को भुगतान करने के लिए पैसे की सख्त जरूरत थी। उन्होंने स्वयं केवल एक दिन पहले यानी 23 अप्रैल,

1986 को संपत्ति खरीदी थी। यह समझ में नहीं आता है कि यदि अपीलकर्ता के पास पैसे नहीं थे, तो उन्होंने 23 अप्रैल, 1986 को अपने विक्रेता से संपत्ति क्यों खरीदी और उन्हें भुगतान करने के लिए इसे अगले ही दिन यानी 24 अप्रैल, 1986 को प्रत्यर्थीको उसी राशि पर बेच दिया। यह दिखाने के लिए रिकॉर्ड पर कुछ भी नहीं है कि किन परिस्थितियों में अपीलकर्ता के पक्ष में उसके विक्रेता द्वारा बिक्री प्रतिफल प्राप्त किये बिना बिक्रीनामा निष्पादित किया गया था और उसे कब्जा कैसे दिया जा सकता था। प्रथम अपीलीय अदालत वहां इसकी सराहना करने में विफल रही कि विक्रय विलेख में अंतर्संबंधों के संबंध में कोई शारा (नोटिंग) नहीं थी। यदि यह सशर्त बिक्री का मामला होता, तो अपीलार्थी प्रत्यर्थी को उत्परिवर्तन के लिए इंतजार करने या राजस्व अधिकारियों के समक्ष आपत्ति उठाने के लिए कह सकता था, इस तथ्य के बावजूद कि उत्परिवर्तन एक राजस्व प्रविष्टि है और भूमि के शीर्षक का उल्लेख नहीं करता है। यदि यह सशर्त विक्रय विलेख का मामला था जो अपीलकर्ता को दस वर्षों के भीतर किसी भी समय भूमि पुनर्खरीद करने में सक्षम बनाता, प्रत्यर्थी अपने जीवन की बचत की राशि भूमि को सुधारने के लिए खर्च कर नहीं पाता और बीस हजार रुपये खर्च करके वाद भूमि में कुआँ खोदा होता। उक्त परिस्थितियों से यह स्पष्ट हो जाएगा कि प्रत्यर्थी पुनः संवहन के लिए कभी सहमत नहीं हुआ था। [पैरा 14 और 15] [768-जी-एच; 769-ए-बी; एफ-एच]

भरत मठ और अन्य। वी. आर विजया रंगनाथन और अन्य। जे टी 2010 (5) एससी 534; बिहार राज्य एवं अन्य बनाम श्री राधा ई कृष्ण सिंह और अन्य। एआईआर 1983 एससी 1984 -पर आधारित

3. मामले की जांच दूसरे पहलु से करने की आवश्यकता है। अपीलकर्ता ने 23 अप्रैल, 1986 को 10,000/- रुपये के प्रतिफल पर जमीन खरीदी थी। उसने उसी प्रतिफल के लिए जमीन खरीदने का अधिकार सुरक्षित रखते हुए अगली तारीख को 10,000/- रुपये की राशि के लिए जमीन बेच दी। सामान्य परिस्थितियों में दस वर्ष की अवधि के भीतर विक्रेता सामान प्रतिफल के लिए पुनर्संग्रहण के लिए इस कारण से सहमत नहीं होगा कि भूमि का मूल्य आम तौर पर ऊपर चला जाता है और दस साल की अवधि के भीतर यह कम से कम दोगुना हो सकता था।[पैरा 16]
[770-ई-एफ]

सरदार जोगेन्दर सिंह बनाम उत्तर प्रदेश राज्य (2008) 17 एससीसी 133; सतीश एवं अन्य बनाम यूपी राज्य और अन्य। (2009) 14 एससीसी 758 एच- पर आधारित।

4. परिस्थितियों ने यह स्पष्ट कर दिया कि अपीलकर्ता ने दस्तावेज के निष्पादित होने के बाद अंतर्संबंध बनाए थे। उक्त परिवर्धन प्रत्यर्थी की सहमति और जानकारी के बिना किए गए थे। दरअसल, पंजीकरण के समय उक्त विक्रय पत्र पर अपने अंगुठा का निशान लगाते समय प्रत्यर्थी

का दिमाग उसके हाथ से काम नहीं कर रहा था। इस प्रकार, अपीलकर्ता द्वारा किये गये परिवर्धन प्रत्यर्थी पर बाध्यकारी नहीं हो सकता। विचाराधीन परिवर्धन गंभीर प्रकृति की संदिग्ध परिस्थितियों से घिरे हुए थे और इसलिए उन्हें नजरअंदाज करना आवश्यक था। अनुबंध विच्छेदीय होने के कारण, इन अतिरिक्तताओं में शामिल अनुबंध की शर्तें शून्य होने के कारण, इस पर ध्यान नहीं दिया जा सकता है। [पैरा 17] [770-जी-एच; 771-ए]

केस कानून संदर्भ:

एआईआर एससी 2000 2108	पर आधारित	पैरा 7
(2001) 7 एससीसी 189	पर आधारित	पैरा 7
जेटी 2010 (5) एससी 534	पर आधारित	पैरा 7
एआईआर 1983 एससी 1984	पर आधारित	पैरा 15.2
(2008) 17 एससीसी 133	पर आधारित	पैरा 16
(2009) 14 एससीसी 758	पर आधारित	पैरा 16

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या. 6396/2002

कर्नाटक उच्च न्यायालय बेंगलुरु द्वारा सिविल अपील सं. आरएसए नंबर 446/1996 में पारित निर्णय और आदेश दिनांकित 02.04.2002 से उत्पन्न।

अपीलकर्ता के लिए नवीन आर नाथ, अमृता शर्मा और एल मोहन भट्ट।

गिरीश अनंतमूर्ति, डॉ. प्रत्यर्थी की ओर से रमेश, नागैया और वैजयंती गिरीश।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया

डॉ. बी.एस. चौहान, जे.

1. यह अपील आर.एस.ए. संख्या 446/1996 में कर्नाटक उच्च न्यायालय, बेंगलोर द्वारा 2 अप्रैल, 2002 को पारित निर्णय और आदेश के खिलाफ दायर की गई है, जिसमें प्रथम अपीलीय न्यायालय के दिनांक 10.3.1999 के फैसले को उलट दिया गया है, जो 1995 के आर एफ ए नंबर 133 में पारित किया गया और ट्रायल कोर्ट के दिनांक 15.11.1995 के फैसले को ओ.एस. नम्बर 122 ऑफ 1992 में पुनर्स्थापित किया। ट्रायल कोर्ट ने विनिर्दिष्ट निष्पादन के लिए वादी/अपीलकर्ता (इसके बाद अपीलकर्ता कहा जाएगा) के मुकदमे को खारिज कर दिया था।

2. इस अपील को जन्म देने वाले तथ्य और परिस्थितियां यह हैं कि अपीलकर्ता, डी.आर. रत्ना मूर्ति ने 23 अप्रैल, 1986 को एक बजे पूर्वाह्न से पंजीकृत बिक्री विलेख के माध्यम से प्रश्नगत भूमि खरीदी थी। वेंकटचलपति सेट्टी ने 10,000/- रुपये के प्रतिफल के लिए अगले ही दिन, अपीलकर्ता ने उक्त भूमि को पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 24 अप्रैल, 1986 के माध्यम

से प्रतिवादी/प्रत्यर्थी (इसके बाद प्रत्यर्थी कहा जाएगा) को केवल 10,000/- रुपये में बेच दिया और उसे कब्जा दे दिया। दिनांक 24 अप्रैल, 1986 के उक्त विक्रय विलेख के अनुसरण में प्रत्यर्थी वाद भूमि पर काबिज है। बाद में अपीलकर्ता ने वर्ष 1991-1992 में प्रत्यर्थी को एक कानूनी नोटिस भेजकर मुकदमे की संपत्ति की वापसी की मांग इस आधार पर की कि 24 अप्रैल, 1986 को प्रत्यर्थी के पक्ष में निष्पादित पंजीकृत बिक्री विलेख एक सशर्त बिक्री विलेख था और अपीलकर्ता के पास अधिकार था कि विक्रय पत्र के निष्पादन की तारीख से दस वर्ष की अवधि के भीतर विक्रय भूमि को रु. 10,000/- के समान मूल्य पर पुनर्खरीद कर सके।

3. प्रत्यर्थी ने उक्त कानूनी नोटिस का कोई जवाब नहीं दिया , इस प्रकार अपीलकर्ता ने विशिष्ट निष्पादन की राहत की मांग करते हुए मुंसिफ और जेएमएफसी कोर्ट, मुलबागल की अदालत के समक्ष 1992 का मूल मुकदमा संख्या 122 दायर कर विनिर्दिष्ट अनुपालना की मांग की। उक्त मुकदमे का प्रत्यर्थी ने यह तर्क देते हुए विरोध किया कि उसके पक्ष में एक पूर्ण विक्रय विलेख था और यह एक सशर्त विक्रय विलेख नहीं था, दस्तावेज के निष्पादन के बाद अपीलकर्ता द्वारा धोखाधड़ी से पुनर्संवहन की अवधि डाली गई थी।

निष्पादन के बाद उक्त विक्रय पत्र में कई स्थानों पर हेरफेर किया गया था और अपीलकर्ता ने इसे सशर्त विक्रय पत्र बनाने के लिए "अवधी"

शब्द डाल दिया था, जिसका अर्थ है कार्यकाल। ट्रायल कोर्ट ने दोनों पक्षों के मामले पर विचार किया और 15 नवंबर, 1966 के फैसले और डिक्री द्वारा मुकदमे को खारिज कर दिया।

4. व्यथित महसूस करते हुए, अपीलकर्ता ने आरएफए नंबर 133/1995 दायर करके प्रथम अपीलीय न्यायालय का दरवाजा खटखटाया, और 10 मार्च 1999 के फैसले और डिक्री द्वारा अपील की अनुमति दी गई। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने माना कि यह एक सशर्त बिक्री विलेख था, इस प्रकार, न्यायालय ने प्रत्यर्थी को अपीलकर्ता के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया। प्रत्यर्थी ने धारा 100 के तहत 1999 की आरएसए संख्या 446 की अपील सिविल प्रक्रिया, 1908 (इसके बाद 'सीपीसी के रूप में संदर्भित) के तहत नियमित द्वितीय नियमित अपील दायर कर उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया। उक्त अपील को उच्च न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 02 अप्रैल 2002 के द्वारा स्वीकार कर लिया गया।

5. अपीलकर्ता की ओर से पेश वकील श्री नवीन आर. नाथ ने प्रस्तुत किया है कि अपीलकर्ता द्वारा प्रत्यर्थी के पक्ष में की गई बिक्री एक सशर्त बिक्री विलेख थी और इस प्रकार उसे विक्रय विलेख के निष्पादन की दिनांक से दस वर्ष की अवधि के भीतर किसी भी समय भूमि को पुनर्खरीद करने का अधिकार था। अपीलकर्ता ने सशर्त विक्रय विलेख में निर्धारित

अवधि के भीतर अपने विकल्प का प्रयोग किया। ट्रायल कोर्ट ने मुकदमे को खारिज करने में गलती की है, हालांकि, रिकॉर्ड पर पूरे साक्ष्य की उचित सराहना के बाद प्रथम अपीलीय अदालत इस निष्कर्ष पर पहुंची कि यह एक पूर्ण बिक्री का मामला नहीं था बल्कि एक सशर्त विक्रय विलेख का मामला था। उच्च न्यायालय को तथ्य के उक्त निष्कर्षों को पलटना नहीं चाहिए था क्योंकि दूसरी अपील में साक्ष्य की सराहना करने की अनुमति नहीं है, और अपील में कानून का कोई महत्वपूर्ण प्रश्न शामिल नहीं था। उच्च न्यायालय ने पूरी तरह से विकृत निष्कर्ष दर्ज किया कि यह पूर्ण बिक्री का मामला था। अतः अपील स्वीकार किये जाने योग्य है।

6. इसके विपरीत, श्री गिरीश अनंत मूर्ति ने प्रत्यर्थी की ओर से पेश होकर अपील का पुरजोर विरोध करते हुए कहा कि प्रत्यर्थी के पक्ष में विक्रय विलेख एक पूर्ण विक्रय विलेख था और यह कोई सशर्त विक्रय विलेख नहीं है। उक्त विलेख के हाशिये में तीन स्थानों पर "अवधी" शब्द डाला गया था और इसके निष्पादन के बाद और पंजीकरण से पहले दस साल की अवधि के भीतर पुनर्संवहन का एक शब्द जोड़ा गया था। तीन स्थानों पर उक्त शब्द "अवधी" का इस तरह सम्मिलन और पुनर्संवहन के लिए प्रदान करने वाले अंतिम खंड को जोड़ना प्रत्यर्थी की सहमति और जानकारी के बिना था; इसलिए, वह उक्त शर्तों से बाध्य नहीं हो सकता। दोनों पक्षों के गवाहों के मौखिक साक्ष्यों के बीच विरोधाभास के मामले में, प्रथम अपीलीय न्यायालय को संपूर्ण साक्ष्यों की दोबारा समीक्षा नहीं करनी

चाहिए थी और इस प्रकार, प्रथम अपीलीय न्यायालय के पास दर्ज किए गए ट्रायल कोर्ट के तथ्य के निष्कर्षों को उलटने का कोई अवसर नहीं था। उच्च न्यायालय के फैसले और आदेश में किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है, अपील में योग्यता का अभाव है और तदनुसार, खारिज किए जाने योग्य है।

7. हमने पक्षों के विद्वान वकील द्वारा की गई प्रतिद्वंद्वी दलीलों पर विचार किया है और रिकॉर्ड का अवलोकन किया है।

निस्संदेह, उच्च न्यायालय दूसरी अपील में भी प्रभावी निष्कर्षों में हस्तक्षेप कर सकता है, बशर्ते कि नीचे की अदालतों द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष विकृत पाए जाएं जो सबूतों पर आधारित न हों या रिकॉर्ड पर सबूतों के विपरीत हों , तर्क अनुमानों पर आधारित हों और रिकॉर्ड पर मौजूद साक्ष्यों को गलत तरीके से पढ़ना या जहां मुख्य मुद्दा तय नहीं हुआ है। उन कार्यवाहियों में साक्ष्य की पुनः सराहना पर कोई पूर्ण प्रतिबंध नहीं है, हालांकि, असाधारण परिस्थितियों में इस तरह के पाठ्यक्रम की अनुमति है। (वाइड राजप्पा हनमंथा रानोजी बनाम महादेव चन्नबसप्पा और अन्य, एआईआर एससी 2000 2108: हफज़त हुसैन बनाम अब्दुल मजीद और अन्य, (2001) 7 एससीसी 189; और भरत माथा और अन्य बनाम आर. विजया रेंगनाथन और अन्य। ,जेटी 2010 (5) एससी534) .

8. विक्रय विलेख दिनांक 24 अप्रैल 1986, एक पंजीकृत दस्तावेज है, दस्तावेज को दूसरे पक्ष द्वारा स्वीकार किया गया है। अधिकांश विषय वस्तु को भी स्वीकार किया गया है। हालांकि यह विवादित है कि दस्तावेज के निष्पादन के बाद "अवधी" शब्द और अंतिम खंड डाला गया है। ऐसी तथ्य-स्थिति में, दस्तावेज के उस हिस्से के संभावित मूल्य का आकलन करना आवश्यक है। यह ऐसा मामला बन जाता है मानो प्रत्यर्थीने कभी भी सशर्त विक्रय विलेख का इरादा नहीं किया था। उनका कभी ऐसा अनुबंध करने का इरादा नहीं था जिसका कुछ हिस्सा उन्हें पता भी न हो। अनुबंध का वह भाग जो उसके हस्ताक्षर के बाद डाला गया था, यानी दस्तावेज के निष्पादन के बाद जो उसके लिए बाध्यकारी नहीं हो सकता। यदि ऐसे कथनों को स्वीकार कर लिया जाए। यह अपीलकर्ता द्वारा हेरफेर/धोखाधड़ी का स्पष्ट मामला बन जाता है (दुलरिया देवी बनाम जनार्दन सिंह और अन्य, एआईआर 1990 एससी 1173).

9. अपीलकर्ता ने पी डब्ल्यू.1 से पी डब्ल्यू.3 के रूप में स्वयं और दो अन्य गवाहों की जांच की है। अन्य व्यक्ति दस्तावेज के लेखक और गवाह थे। उक्त विक्रय विलेख की प्रतियां प्रस्तुत की गईं और पूर्व के रूप में चिह्नित की गईं। पी-1 से पी- 4. प्रत्यर्थी ने खुद को डी डब्ल्यू-1 के रूप में जांचा। उनके द्वारा बचाव में एक प्रमाणित गवाह सहित दो अन्य गवाहों से भी पूछताछ की गई। ट्रायल कोर्ट ने चार तनकीयात कायम किये:

(1) क्या वादी साबित करता है कि विक्रय पत्र दिनांकि 24.4.86 उसे सूट अनुसूची संपत्ति खरीदने का अधिकार मिल गया है?

(2) क्या वादी आगे साबित करता है कि वह संविदा की विशिष्ट अनुपालना की विशिष्ट राहत पाने का हकदार है?

(3) क्या प्रत्यर्थी साबित करता है कि मुकदमा चलने योग्य नहीं है और विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 16(3) के तहत आवश्यक अनिवार्य प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया गया है?

(4) पार्टियां किस राहत की हकदार हैं?

10. ट्रायल कोर्ट ने पार्टियों और उनके गवाहों के साक्ष्य की सराहना की और इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि "अवधी" शब्द और बिक्री विलेख का अंतिम भाग बाद में डाला गया था इसीलिए दस्तावेज का निष्पादन इसे पूर्ण विक्रय विलेख से सशर्त विक्रय विलेख बनाता है। ट्रायल कोर्ट ने इस निष्कर्ष पर पहुंचते समय गोपालकृष्ण (पीडब्लू.2) के बयान पर भरोसा किया। विक्रय पत्र का प्रमाणित गवाह, जिसमें उसने जिरह में स्वीकार किया था कि इसमें कोई खंड नहीं था कि कितने वर्षों के बाद मुकदमे की भूमि को पुनर्खरीद किया जाना है और "अवधी" शब्द को पूरा होने के बाद

हाशिये पर लिखा गया था। दस्तावेज़ का अंतिम भाग यानि डी-2 को बिक्री विलेख के निष्पादन के बाद जोड़ा गया था यानी प्रदर्श पी-4, इस प्रकार, यह स्पष्ट था कि अपीलकर्ता और उसके मुंशी ने प्रदर्श पी-4 में "अवधी" शब्द डाला और भाग प्रदर्श डी-2 भी डाला और यह खूली आंखों से भी स्पष्ट है। उपरोक्त निष्कर्षों के मद्देनजर, मुकदमा खारिज कर दिया गया। प्रथम अपीलीय अदालत ने ट्रायल कोर्ट के फैसले में गलती खोजने के लिए अनावश्यक रूप से मेहनत की और यह महसूस किए बिना कि दो सीमांत गवाहों की मौखिक गवाही में विरोधाभास था, पूरे साक्ष्य की फिर से सराहना की और विपरीत निष्कर्ष पर पहुंच गई। उच्च न्यायालय को यह एहसास हुआ कि प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए तथ्यों के निष्कर्ष विकृत थे, सबूतों की सराहना के साथ आगे बढ़े और इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि ट्रायल कोर्ट का यह मानना सही था कि "अवधी" शब्द को तीन स्थानों पर मार्जिन में डाला गया था और विक्रय विलेख का अंतिम भाग प्रदर्श डी-2, प्रदर्श पी-4 में विक्रय विलेख के निष्पादन के बाद जोड़ा गया था। उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष सबूतों की उचित सराहना और मामले में लागू वैधानिक प्रावधानों पर आधारित हैं। बेशक, विक्रय पत्र में अंतर्संबंध थे।

11. पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 20 इस

प्रकार है:

"दस्तावेज़ जिनमें अंतर्संबंध, रिक्त स्थान, मिटाए गए या परिवर्तन शामिल हैं।-

(1) पंजीकरण अधिकारी अपने विवेक से किसी भी दस्तावेज़ को पंजीकरण के लिए स्वीकार करने से इनकार कर सकता है जिसमें कोई अंतर्संबंध, रिक्त, मिटाना या परिवर्तन दिखाई देता है, जब तक कि दस्तावेज़ को निष्पादित करने वाले व्यक्ति अपने हस्ताक्षर या प्रारंभिक अक्षरों के साथ ऐसे अंतर्संबंध, रिक्त, मिटा या परिवर्तन को प्रमाणित नहीं करते हैं।

(2) यदि पंजीकरण अधिकारी ऐसे किसी दस्तावेज़ को पंजीकृत करता है तो वह इसे पंजीकृत करते समय रजिस्टर में रिक्त मिटाये गये या परिवर्तन किये गये के सम्बन्ध में नोट लगायेगा।

यह है कि 1984 के कर्नाटक अधिनियम संख्या 41 के तहत, धारा 20 के खंड 2 को हटा दिया गया है जाे कि 7 नवंबर, 1986 से प्रभाव में आया। हालांकि, समान आवश्यकता प्रदान करने वाले कर्नाटक पंजीकरण नियम, 1965 (इसके बाद नियम कहा जाएगा) में संबंधित प्रावधानों में संशोधन नहीं किया गया है। उक्त नियमों के नियम 41 में पंजीकरण अधिकारी द्वारा एक दस्तावेज़ की जांच का प्रावधान किया गया है और

उसकी ओर से यह दायित्व बनाया गया है कि यदि कोई अप्रमाणित अंतर्संबंध, परिवर्तन, मिटाए गए या रिक्त स्थान हैं, जिन्हें पंजीकरण अधिकारी मानता है तो उसे निष्पादक के हस्ताक्षर से सत्यापित किया जाना चाहिए, वह स्वयं किसी भी तरह से दस्तावेज़ में परिवर्तन नहीं करेगा।

12. नियमों का नियम 42 इस प्रकार है:

" अंतर्संबंध को नोट करने का तरीका, इत्यादि "-
किसी दस्तावेज़ में होने वाले प्रत्येक महत्वपूर्ण अंतर्संबंध, मिटाये गये या परिवर्तन को , जब भी संभव हो, दस्तावेज़ के नीचे नोट किया जाएगा या वर्णित किया जाएगा और दस्तावेज़ को पंजीकरण हेतु स्वीकार करने से पहले निष्पादक द्वारा हस्ताक्षरित किया जाएगा।

इसलिए, नियम 42 में अनिवार्य रूप से यह आवश्यक है कि यदि कोई अंतर्संबंध, मिटाये गये, परिवर्तन आदि हैं, तो इसका उल्लेख और वर्णन दस्तावेज़ के नीचे किया जाना चाहिए और दस्तावेज़ को पंजीकरण के लिए स्वीकार किए जाने से पहले निष्पादक द्वारा विधिवत हस्ताक्षरित किया जाना चाहिए।

13. वर्तमान मामले में, हमने स्वयं उक्त विक्रय पत्र की प्रमाणित प्रति की जांच की है और पाया है कि नियम 42 के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया गया है। विक्रय विलेख के नीचे कुछ भी पृष्ठांकित नहीं किया गया है, न ही उस पर निष्पादक के हस्ताक्षर हैं।

शब्द "अवधी" विक्रय पत्र के मार्जिन में तीन स्थानों पर डाला गया। इसे निष्पादक द्वारा प्रमाणित नहीं किया गया है। भाग प्रदर्श डी-2 को असामान्य तरीके से प्रदर्श पी-4 में डाला गया था। संपूर्ण विक्रय पत्र दोहरे स्थान में लिखा गया है जबकि भाग प्रदर्श डी-2 एकल स्थान में है। ऐसा करना आवश्यक था क्योंकि पार्टियों ने पहले ही दस्तावेज पर हस्ताक्षर कर दिए थे। यदि यह सामान्य रूप से लिखा गया होता, तो यह विक्रय पत्र में पार्टियों के हस्ताक्षर से नीचे जा सकता था। इसलिए, यह बिल्कुल स्पष्ट है कि ऐसी प्रविष्टि पूर्ण विक्रय विलेख को सशर्त विक्रय विलेख में परिवर्तित करने के लिए की गई थी। इस प्रकार, हमारा विचार है कि ट्रायल कोर्ट और हाई कोर्ट ने प्रत्यर्थी की गवाही पर सही विश्वास किया है कि प्रदर्श पी-4 में प्रदर्श डी-1 और डी-2 का कोई उल्लेख नहीं था और अपीलकर्ता वाद संपत्ति के पुनर्हस्तांतरण के लिए हकदार नहीं था। जिस तरह से दस्तावेज में अंतर्संबंध बनाए गए हैं, उससे पता चलता है कि दस्तावेज के निष्पादन के बाद कुछ जोड़ किए गए थे, अन्यथा जिस तरीके से पूरी बिक्री लिखी गई थी, इसमें इस तरह के खंड को सम्मिलित करने के लिए पर्याप्त जगह थी। इस विशेष खंड को एक छोटी सी जगह में निचोड़ा जाना था और

अपीलकर्ता द्वारा पहले ही किए गए हस्ताक्षर से पहले इसे समायोजित करना था। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने डी.आर. रत्ना मूर्ति (पीडब्लू.1) और गोपालकृष्ण (पीडब्लू.2) के साक्ष्यों की उचित सराहना न करके गंभीर त्रुटि की है। इस संबंध में, हालांकि न्यायालय ने सत्यापनकर्ता गोपालकृष्ण (पीडब्लू.2) द्वारा की गई स्वीकारोक्ति पर ध्यान दिया, कि पुनर्सर्वहन के लिए कोई समय तय नहीं किया गया था, इस प्रकार, शब्द "अवधी" को 'मार्जिन' में लिखा गया था और प्रदर्श डी-2 को प्रदर्श डी-4 के पूरी तरह से लिखे जाने के बाद लिखा गया था।

14. डॉ. रत्ना मूर्ति (पीडब्लू. 1) ने भी स्वीकार किया था कि उसने प्रत्यर्थी को जमीन बेच दी क्योंकि उसे अपने क्रेता को भुगतान करने के लिए पैसे की सख्त जरूरत थी। उन्होंने खुद संपत्ति केवल एक दिन पहले यानी 23 अप्रैल, 1986 को खरीदी थी। हम यह समझने में असफल हैं कि यदि अपीलकर्ता के पास पैसे नहीं थे, तो उसने 23 अप्रैल, 1986 को अपने विक्रेता से संपत्ति क्यों खरीदी और उसे भुगतान करने के लिए बिक्री प्रतिफल ने इसे प्रत्यर्थी को अगले ही दिन यानी 24 अप्रैल, 1986 को समान राशि पर बेच दिया।

रिकार्ड पर ऐसा कोई भी तथ्य नहीं है कि किन परिस्थितियों में अपीलकर्ता के पक्ष में उसके विक्रेता द्वारा विक्रय प्रतिफल प्राप्त किए बिना विक्रय विलेख को निष्पादित किया गया था और उसे कब्जा कैसे दिया जा सकता था।

15. प्रथम अपीलीय न्यायालय यह समझने में विफल रहा कि विक्रय विलेख में अंतर्संबंधों के संबंध में कोई शारा (नोटिंग) नहीं थी। प्रत्यर्थी ने निम्नानुसार गवाही दी थी:

"उस समय सशर्त विक्रय पत्र के संबंध में कोई उल्लेख नहीं किया गया था। उप रजिस्ट्रार के समक्ष सशर्त विक्रय पत्र के संबंध में कुछ भी नहीं कहा गया था। खरीद के समय वाद भूमि गिरवी भूमि थी। खरीद के बाद मैंने भूमि का गठन किया और उसकी उर्वरता में सुधार किया। मैंने भूमि के सुधार के लिए लगभग 10 से 15,000/- रुपये खर्च किए। मैं रागी और मूंगफली की फसल उगाता हूँ। मैंने उपयुक्त भूमि में एक कुआं खोदा। मैंने कुआं खोदने के लिए 20,000/- रुपये खर्च किए। वाद करने से पूर्व वादी ने अपने पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित करने के अनुरोध के साथ मुझसे संपर्क नहीं किया। वाद की भूमि के संबंध में कोई पंचायत आयोजित नहीं की गई। न तो गवाहों और न ही मुंशी ने मुझे वाद की भूमि के संबंध में अवधी लेनदेन के बारे में सूचित किया। परिवर्तन के समय राजस्व अभिलेखों में वादी ने यह कहते हुए कोई आपत्ति दाखिल नहीं की कि बिक्री सशर्त है। इस वाद के दाखिल होने के बाद ही अवधी के बारे में पता चला। मैंने वादी के कानूनी

नोटिस का जवाब नोटिस भेजा। बिक्री के बाद वादी का मुकदमे की भूमि से कोई संबंध नहीं है। मैं वाद भूमि की पुनः बिक्री के लिए सहमत नहीं हूँ।"

यदि यह सशर्त बिक्री का मामला होता, तो अपीलकर्ता प्रत्यर्थी को उत्परिवर्तन के लिए इंतजार करने या राजस्व अधिकारियों के समक्ष आपत्ति उठाने के लिए कह सकता था, इस तथ्य के बावजूद कि उत्परिवर्तन एक राजस्व प्रविष्टि है और भूमि के शीर्षक का उल्लेख नहीं करता है। यदि यह सशर्त विक्रय विलेख का मामला होता जो अपीलकर्ता को दस वर्षों के भीतर किसी भी समय भूमि पुनर्खरीद करने में सक्षम बनाता, तो प्रत्यर्थी भूमि में सुधार के लिए अपने जीवन की बचत की बड़ी राशि खर्च नहीं कर सकता था, न ही वह वाद वाली भूमि में बीस हजार रुपये खर्च एक कुआं खोद पाता। उपरोक्त परिस्थितियाँ यह स्पष्ट करती हैं कि प्रत्यर्थी कभी भी पुनर्संवहन के लिए सहमत नहीं हुआ था।

15. विक्रय पत्र में चार स्थानों पर अंतर्संबंध बनाये गये थे। विक्रय पत्र के हाशिये पर तीन स्थानों पर अवधी शब्द का उल्लेख किया गया था। अपीलकर्ता ने पंजीकरण के समय अपने हस्ताक्षर करके उक्त शब्द को प्रमाणित नहीं किया। सत्यापन, दस्तावेज की वास्तविकता को सत्यापित/प्रमाणित करता है। सत्यापन और निष्पादन अलग-अलग कार्य हैं, एक दूसरे का अनुसरण करते हैं। निष्पादन में गवाहों की उपस्थिति में

दस्तावेज की डिलीवरी और हस्ताक्षर करना और दस्तावेज को वैध बनाने के लिए आवश्यक कार्यों या औपचारिकताओं की पूरी श्रृंखला शामिल है। विक्रय विलेख का सत्यापन अनिवार्य है। मौजूदा मामले में, हम पाते हैं कि सत्यापन के प्रति विरोधपूर्ण भावना पूरी तरह से अनुपस्थित है। यह स्थापित कानूनी स्थिति है कि दस्तावेज स्वीकार्य हो सकता है लेकिन उसमें मौजूद प्रविष्टियों के संभावित मूल्य की अभी भी किसी विशेष मामले के तथ्य और परिस्थितियों में जांच की आवश्यकता हो सकती है। (बिहार राज्य और अन्य बनाम श्री राधा कृष्ण सिंह और अन्य एआईआर 1983 एससी 1984; और भारत मठ और अन्य (सुप्रा))

16. मामले की दूसरे नजरिये से भी जांच जरूरी है। अपीलकर्ता ने 23 अप्रैल, 1986 को 10,000/- रुपये में जमीन खरीदी थी। उसने अगली तारीख पर जमीन को 10,000/- रुपये में दस वर्ष की अवधि के भीतर उसी मूल्य पर भूमि खरीदने का अपना अधिकार सुरक्षित रखते हुए बेच दी। सामान्य परिस्थितियों में, विक्रेता समान प्रतिफल के लिए पुनर्संग्रहण के लिए सहमत नहीं होगा क्योंकि भूमि का मूल्य आम तौर पर ऊपर चला जाता है और दस साल की अवधि के भीतर यह कम से कम दोगुना हो सकता था। (देखें सरदार जोगेंदर सिंह बनाम यूपी राज्य, (2008) 17 एससीसी 133; और सतीश और अन्य बनाम यूपी राज्य और अन्य, (2009) 14 एससीसी 758)।

17. उपरोक्त परिस्थितियाँ यह स्पष्ट रूप से स्पष्ट करती हैं कि अपीलकर्ता ने दस्तावेज़ के निष्पादित होने के बाद अंतर्संबंध बनाए हैं। उक्त परिवर्धन प्रत्यर्थी की सहमति और जानकारी के बिना किए गए थे। वास्तव में पंजीकरण के समय उक्त विक्रय पत्र पर अपने अंगुठे का निशान लगाते समय प्रत्यर्थी का दिमाग उसके हाथ से काम नहीं कर रहा था। इसलिए अपीलकर्ता द्वारा किया गया जोड़ प्रतिवादी पर बाध्यकारी नहीं हो सकता है। विचाराधीन परिवर्धन गंभीर प्रकृति की संदिग्ध परिस्थितियों से घिरे हुए है और इसलिए इन्हें नजरअंदाज करना आवश्यक है। अनुबंध विच्छेदीय होने के कारण, इन अतिरिक्तताओं में शामिल अनुबंध की शर्तें शून्य होने पर ध्यान नहीं दिया जा सकता है।

अतः उपरोक्तानुसार अपील में कोई बल नहीं मिलता है तदनुसार इसे खारिज किया जाता है। अनुतोष के सम्बन्ध में कोई आदेश नहीं होगा।

अपील खारिज

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी इन्दिरा बनेरा (अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश, श्रीकरणपुर, जिला श्रीगंगानगर) द्वारा किया गया है।

अस्वीकारण: 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 उद्देश्य के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।