मथाई मथाई

बनाम

जोसफ मैरी @ मैरीकुट्टी जोसफ वगे.

(2007 की सिविल अपील सं. 4479)

25 अप्रैल, 2014

[ज्ञान सुधा मिश्रा और वी. गोपाल गौड़ा, जे. जे.]

केरल भूमि सुधार अधिनियम, 1963:

धारा 4 ए-ओ.ए. अपीलार्थी द्वारा खुद को मानद किरायेदार के रूप में खरीद प्रमाण पत्र प्राप्त करने का हकदार होने का दावा करते हुए-अपीलार्थी द्वारा अपनी स्वर्गीय माँ के पक्ष में निष्पादित बंधक विलेख के माध्यम से भूमि पर कब्जे का दावा किया गया – बंधक विलेख दहेज राशि के लिए संपार्श्विक प्रतिभूति के रूप में निष्पादित किया गया है – निर्धारित: अपीलार्थी द्वारा जिस बंधक विलेख पर भरोसा किया गया है, वह उसमें वर्णित भूमि के संबंध में एक वैध बंधक विलेख नहीं है, क्योंकि उसके निष्पादन एवं पंजीयन के समय गिरवीदार 15 वर्ष की होकर अवयस्क थी, और उक्त दस्तावेज को वैध बनाने हेतु उसका प्रतिनिधित्व उसके प्राकृतिक अभिभावक द्वारा नहीं किया गया था – अपीलीय अधिकारी का तथ्य का यह समवर्ती निष्कर्ष कि अपीलार्थी ने उसके दावे को के.एल.आर. अधिनियम

की धारा 4ए के तहत मानद किरायेदार के रूप में साबित किया है और वह प्रश्नगत भूमि के संबंध में खरीद प्रमाण पत्र प्राप्त करने का हकदार है, न केवल गलत है बल्कि कानूनी त्रुटी से भी ग्रस्त है और उसे उच्च न्यायालय द्वारा सही ढंग से इस निष्कर्ष के साथ अपास्त किया गया है कि अपीलार्थी का कब्ज़ा बंधक विलेख के तहत गिरवीदार का नहीं था – पक्षकारों के लिए कानून के प्रासंगिक प्रावधानों के तहत संपत्ति के स्वामित्व अधिकारों के संबंध में उचित अदालत के समक्ष मुकदमा दायर करने का विकल्प खुला है- संविदा अधिनियम, 1872 – धारा 11 |

बंधकः

नाबालिग के नाम पर बंधक – निर्धारित: एक संविदा बनाने के लिए, पक्षकारों का सक्षम होना आवश्यक है, जिसमें योग्यता के लिए वयस्कता की आयु एक शर्त है – एक बंधक विलेख एक संविदा है और यह नहीं माना जा सकता है कि नाबालिग के नाम पर एक बंधक वैध है, केवल इसलिए कि यह नाबालिग के हित में है, जब तक कि उसका प्रतिनिधित्व उसके प्राकृतिक संरक्षक या न्यायालय द्वारा नियुक्त संरक्षक द्वारा नहीं किया जाता है-इसलिए, बंधक विलेख कानून में शुरू से ही अमान्य है और अपीलार्थी इसके तहत किसी भी अधिकार का दावा नहीं कर सकता है- संविदा अधिनियम, 1872 – धारा 11 |

बंधक-दहेज राशि की संपार्श्विक प्रतिभूति के रूप में निष्पादित बंधक विलेख – निर्धारित: बंधक विलेख के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि यह एक सादा बंधक है और भोग-बंधक नहीं है- केवल यह तथ्य कि गिरवीदार गिरवी रखी गई संपत्ति के कब्जे में था, इस निष्कर्ष के लिए पर्याप्त नहीं है कि वह विलेख के तहत एक कब्जेदार गिरवीदार है – इसके अतिरिक्त विलेख में भूमि पर गिरवीदार को कब्ज़ा संभलाने का कोई उल्लेख नहीं है- संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 – धारा 53(बी) और (डी) |

अपीलकर्ता ने भूमि न्यायाधिकरण के समक्ष वर्ष 1981 का मूल आवेदन संख्या 230 दायर किया था, जिसमें उसने केरल भूमि सुधार अधिनियम, 1963 (जिसे आगे निर्णय में "के.एल.आर अधिनियम" के रूप में संबोधित किया गया है) की धारा 4ए सपठित केरल भूमि सुधार किरायेदारी नियम (संक्षेप में "किरायेदारी नियम") के तहत उसका मानद किरायेदार होने का दावा किया गया था और यह कथन किया था कि उसके चाचा ने वर्ष 1909-1910 में उसकी मां के पक्ष में दहेज़ राशि की संपार्श्विक प्रतिभूति हेतु एक बंधक विलेख निष्पादित किया था | अपीलकर्ता का यह मामला है कि उसकी मां उपरोक्त वर्णित बंधक विलेख के निष्पादन की तारीख से उसमें वर्णित भूमि पर बंधक के रूप में काबिज रही है और वह के.एल.आर. अधिनियम के लागू होने की दिनांक से ठीक पहले 50 से अधिक वर्षों से उस पर निरंतर कब्जे में है | उसने प्रश्नगत भूमि के संबंध में उसे मानद किरायेदार के रूप में पंजीकृत करने का दावा किया है |

अपीलार्थी के पिता ने उक्त दावे का विरोध किया | भूमि प्राधिकरण ने यह निर्धारित किया कि अपीलार्थी के.एल.आर. अधिनियम की धारा 4ए के तहत एक मानद किरायेदार था, और इस कारण से वह खरीद प्रमाण पत्र प्राप्त करने का हकदार था | प्रथम प्रतिवादी और अन्य द्वारा प्रस्तुत अपील अपीलीय अधिकारी द्वारा खारिज की गई | लेकिन, उच्च न्यायालय से प्रथम प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका स्वीकार की और अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत वर्ष 1981 की ओ.ए. सं. 230 को खारिज किया |

हस्तगत अपील में न्यायालय के विचार के लिए निम्नलिखित बिंदु उत्पन्न होते है: –

1) क्या वर्ष 1909-1910 का बंधक विलेख एक वैध बंधक विलेख है और यदि ऐसा है, तो क्या यह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 58(बी) और 58(डी) के संदर्भ में एक सादा या भोग-बंधक है ?

2) क्या वर्ष 1994 की एए संख्या 216 में पारित फैसले में अपीलीय प्राधिकरण का समवर्ती निष्कर्ष रिकॉर्ड पर कानूनी साक्ष्य पर आधारित है और कानून के अनुसार है ?

3) क्या उच्च न्यायालय द्वारा आक्षेपित निर्णय में अपने पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार के तहत भूमि पर कब्जे के संबंध में दिया गया यह निष्कर्ष कि अपीलार्थी Exh.A1 बंधक विलेख के तहत कब्जे में नहीं है, और इस कारण

से वह के.एल.आर अधिनियम की धारा 4ए के तहत प्रश्नगत भूमि का मानद किरायेदार नहीं है, कानूनी और वैध है ?

4) क्या आदेश ?

अपील को खारिज करते हुए, न्यायालय ने

यह अभिनिर्धारित किया:

बिंदु सं. 1:

1.1. यह एक निर्विवाद तथ्य है कि Exh.A1 एक बंधक विलेख है जो अपीलकर्ता के चाचा और प्रथम प्रतिवादी द्वारा अपीलार्थी की स्वर्गीय माता के पक्ष में दहेज राशि के लिए संपार्श्विक सुरक्षा के रूप में निष्पादित हुआ है | यह भी एक निर्विवाद तथ्य है कि दस्तावेज के निष्पादन और पंजीकरण के समय, गिरवीदार अपीलकर्ता की स्वर्गीय माता की उम्र 15 वर्ष थी, जैसा कि बंधक विलेख में ही उल्लेखित है | अतः, वह भारतीय वयस्कता अधिनियम, 1875 के तहत वयस्क नहीं थी | अपीलकर्ता और प्रथम प्रतिवादी दोनों के चाचा के साथ अनुबंध में प्रवेश करने की योग्यता हासिल करने के लिए पक्षकारों की भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा 11 के तहत वयस्कता की आयु होनी आवश्यक है | अतः न्यायालय यह तय करता है कि बंधक विलेख Ex.A1, जो अपीलकर्ता के चाचा और प्रथम प्रतिवादी द्वारा अपीलकर्ता की स्वर्गीय माता के पक्ष में प्रथम निष्पादित किया गया है, उक्त दस्तावेज में शामिल संपत्ति के संबंध में एक

वैध बंधक विलेख नहीं है क्योंकि उसके निष्पादन और पंजीकरण के समय अपीलकर्ता की स्वर्गीय माता 15 वर्ष की होकर नाबालिग थी, और उसके प्राकृतिक अभिभावक द्वारा उक्त दस्तावेज को वैध बनाने के लिए उसका प्रतिनिधित्व नहीं किया गया था | [पैरा 9] [636-एफ-एच; 639-सी-डी]

मोहोरी बीबी बनाम धर्मोदास घोष (1903) आई.एल.आर. 30 कलकत्ता 539-संदर्भित किया|

1.2. भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 के तहत यह स्पष्ट रूप से कहा गया है कि किसी करार को संविदा बनाने के लिए पक्षकारों को अनुबंध करने के लिए सक्षम होना चाहिए, जिसमें योग्यता के लिए वयस्कता की आयु एक शर्त है | बंधक का विलेख एक अनुबंध है और यह नहीं माना जा सकता है कि नाबालिग के नाम पर बंधक वैध है, सिर्फ इसलिए कि यह नाबालिग के हित में है जब तक कि उसका प्रतिनिधित्व उसके प्राकृतिक अभिभावक या न्यायालय द्वारा नियुक्त अभिभावक द्वारा नहीं किया जाता है | अतः न्यायालय यह तय करता है कि बंधक विलेख Ex.A1 कानून में प्रारंभ से ही शून्य है और अपीलकर्ता इसके तहत किसी भी अधिकार का दावा नहीं कर सकता है |

[पैरा 10] [639-ई-एच]

2.1. अन्यथा भी, बंधक विलेख संपत्ति हंस्तान्तरण अधिनियम, 1882 की धारा 58(बी) के तहत एक एक सादा बंधक था, और धारा 58(डी) में

परिभाषित एक भोग-बंधक नहीं था | बंधक के लिए एक भोग-बंधक होने हेतु बंधक विलेख के अधीन ही कब्जा दिया जाना चाहिए | इसके अलावा, अधिनियम की धारा 58(डी) के अनुसार, एक भोग-बंधक में, गिरवीकर्ता ऋण का भुगतान करने के लिए संपत्ति से प्राप्त किराए और लाभ प्राप्त करने के लिए गिरवीदार को अधिकृत करता है और हस्तगत मामले में यह दिखाने के लिए अपीलकर्ता द्वारा दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत करके इसकी पुष्टि नहीं की गई है | इसके अलावा, गिरवीकर्ता ऋण राशि के पुनर्भुगतान के लिए वर्णित दर से ब्याज देने पर सहमत हुआ है और यह बंधक विलेख में ही विस्तृत है और इसलिए यह अनुमान लगाया जा सकता है कि उसकी ओर से कोई इरादा नहीं था कि पक्षकारों को गिरवीदार को गिरवी रखी गई संपत्ति से प्राप्त किराए और मुनाफे का उपयोग करने की अनुमति देनी होगी | केवल यह तथ्य कि गिरवीदार के पास गिरवी रखी गई संपत्ति का कब्ज़ा था, यह निर्धारित करने हेतु पर्याप्त नहीं होगा कि वह विलेख के तहत कब्जे में गिरवीदार था | इसके अलावा विलेख में ऐसा कोई उल्लेख नहीं है कि कब्ज़ा गिरवीदार को प्रदान किया गया हो | बंधक विलेख स्पष्ट है और यह भी स्पष्ट है कि गिरवीकर्ता का बंधक संपत्ति पर कब्ज़ा देने का इरादा नहीं था क्योंकि उसने स्पष्ट रूप से उल्लेख किया है कि वह ब्याज का भुगतान कर रहा है लेकिन बंधक विलेख के अनुसार भूमि पर कब्ज़ा नहीं दिया गया है | [पैरा 11] [640-ए-बी; 641-एफ-एच; 642-ए, सी-ई]

रामकिशोरलाल व अन्य बनाम कमल नारायण 1963 Suppl. एससीआर 417 = एआईआर 1963 एससी 890; और प्रताप सिंह @ बाबू राम व अन्य बनाम समेकन उप निदेशक, मैनपुरी वगे. (2000) 4 एस.सी.सी. 614-पर निर्भर किया |

2.2. अधिकारियों द्वारा पारित आदेशों से यह स्पष्ट है कि अपीलकर्ता ने इस तथ्य का सबूत देने के लिए कोई राजस्व रिकॉर्ड प्रस्तुत नहीं किया है कि Exh.A1 बंधक विलेख के गिरवीकर्ता द्वारा अपीलकर्ता की स्वर्गीय माँ के नाम पर निष्पादित करने के बाद उसका नाम राजस्व रिकॉर्ड में Exh.A1 में वर्णित गिरवीकर्ता की संपत्ति पर गिरवीदार के रूप में अंकित किया गया हो | भूमि न्यायाधिकरण और अपीलीय प्राधिकरण ने केवल राजस्व निरीक्षक की रिपोर्ट के साथ-साथ वर्ष 1975 की ओ.ए. सं. 531 में लेखबद्ध हुए प्रथम प्रतिवादी और अपीलार्थी के पिता के बयान Exh.A8 पर निर्भर कर अपीलार्थी का गिरवीदार के रूप में काबिज होना माना है | यदि पिता के उक्त बयान Exh.A8 को धारा 80, साक्ष्य अधिनियम के तहत साक्ष्य के रूप में अभिलेख पर लिया जाता है, तब भी उक्त दस्तावेज से अधिक से अधिक यह प्रकट किया जा सकता है कि अपीलार्थी भूमि पर काबिज है, लेकिन यह नहीं कि वह उसकी गिरवीदार स्वर्गीय माँ के उत्तराधिकारी के रूप में काबिज है | दूसरी ओर गिरवीदार स्वर्गीय माँ के निधन के समय अपीलकर्ता अवयस्क था, अतः वह कब्जे में नहीं आ सकता था क्योंकि भूमि का कब्ज़ा उसके पिता के पास जाता है |

[पैरा 12] [643-ए-एफ]

2.3. अपीलकर्ता बंधक विलेख Exh.A1 में विवरण के अभाव में इस तथ्य को प्रस्तुत करने और स्थापित करने में विफल रहा है कि गिरवीदार कब्ज़े में कैसे आया और उसने गिरवीदार के उत्तराधिकारी के रूप में कब्ज़ा कैसे जारी रखा | उपरोक्त तथ्यात्मक और कानूनी पहलू पर दोनों अधिकारियों द्वारा Exh.A1 के आधार पर निष्कर्ष पर पहुंचने पर विचार नहीं किया गया है और इसके बजाय अपीलकर्ता की मौखिक गवाही को स्वीकार कर लिया गया है और उनके द्वारा गलत रूप से उसके पक्ष में यह निष्कर्ष दर्ज किया गया है कि मृत गिरवीदार का प्रश्नगत भूमि पर कब्जा था और उसकी मृत्यु के बाद भी वह गिरवीदार के रूप में उस पर काबिज रहा | इसलिए अपीलीय प्राधिकारी के तथ्य का यह समवर्ती निष्कर्ष कि उन्होंने के.एल.आर. अधिनियम की धारा 4ए के तहत एक मानद किरायेदार के रूप में इस दावे को साबित कर दिया है और वह संपत्ति के मालिक का खरीद प्रमाण पत्र प्राप्त करने का हकदार है, न केवल एक गलत निष्कर्ष है, बल्कि कानूनी त्रुटि से भी ग्रस्त है और उसे उच्च न्यायालय ने अपने व्यापक दीवानी क्षेत्राधिकार के उपयोग में इस निष्कर्ष के साथ सही ढंग से खारिज किया है कि अपीलकर्ता का संपत्ति पर कब्जा बंधक विलेख के तहत गिरवीदार के रूप में नहीं है | [पैरा 12] [643-एफ-एच; 644-ए-सी]

बिन्दु संख्या 2 और 3

3.1. मामले का एक और महत्वपूर्ण पहलू जिसे अधिकारियों और उच्च न्यायालय दोनों ने नजरअंदाज कर दिया है, वह यह है कि गिरवीकर्ता (या उसके कानूनी उत्तराधिकारियों) को मूल दावे या बाद की कार्यवाही में बतौर पक्षकार शामिल नहीं किया गया है | मूल दहेज राशि की स्थिति का भी कोई उल्लेख नहीं है जिसके लिए ही संपत्ति को गिरवी रखा गया था | यह भी स्पष्ट नहीं है कि क्या दायित्व का निर्वहन किया गया था या नहीं और इस पर गिरवीकर्ता का क्या रुख है | इसके अलावा प्रथम प्रतिवादी का उसके पिता के माध्यम से स्वामित्व का वाद भी अत्यधिक अजीब है क्योंकि यह नहीं बताया गया है कि पिता संपत्ति पर स्वामित्व का दावा कैसे कर रहे हैं | इस महत्वपूर्ण साक्ष्य के अभाव में, हम संपत्ति के स्वामित्व पर निर्णय नहीं दे सकते है | हम केवल यह निर्धारित कर सकते हैं कि अपीलकर्ता के.एल.आर. अधिनियम के तहत प्रश्नगत भूमि का मानद किरायेदार होने का दावा नहीं कर सकता है और संबंधित प्राधिकारी के समक्ष उक्त संपत्ति के स्वामित्व के बिंदु पर मुकदमा करने का रास्ता पक्षकारों के लिए खुला है | [पैरा 13] [644-डी-जी]

3.2. हम यह निर्धारित करते हैं कि उच्च न्यायालय का आक्षेपित निर्णय पूरी तरह से कानूनी और वैध है, और भूमि न्यायाधिकरण और अपीलीय प्राधिकरण के आदेश गलत हैं क्योंकि तथ्यों और कानूनी सबूतों को गलत तरीके से सराहा गया है और अपीलकर्ता के पक्ष में रखा गया है, जबकि वह Exh.A1 में वर्णित तथ्यों के साथ-साथ भारतीय संविदा

अधिनियम के प्रावधानों और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत है | इसलिए, भूमि न्यायाधिकरण और अपीलीय प्राधिकरण दोनों द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष और कारण गलत हैं और ऊपर उल्लिखित कारणों से कानूनी त्रुटि से ग्रस्त हैं |

[पैरा 13] [644-जी-एच; 645-ए-बी]

बिंदु संख्या 4

4. अतः यह न्यायालय उच्च न्यायालय के आक्षेपित निर्णय को बरकरार रखता है | पक्षकारों के लिए कानून के प्रासंगिक प्रावधानों के तहत संपत्ति के स्वामित्व अधिकारों के संबंध में उचित अदालत के समक्ष मुकदमा दायर करने का विकल्प खुला है ताकि संबंधित संपत्ति पर उनके अधिकारों का निपटारा किया जा सके | [पैरा 14] [645-सी-डी]

मामला कानून संदर्भः

आई.एल.आर. 30 कलकत्ता 539 संदर्भित किया गया पैरा 9

1963 Suppl.एससीआर 417 भरोसा किया गया पैरा 11

(2000) 4 एस.सी.सी. 614 भरोसा किया गया पैरा 11

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील सं. 4479/2007

उच्च न्यायालय के 01.07.2005 दिनांकित निर्णय और आदेश से सी.आर.पी. सं. 873/1997 में एर्नाकुलम में केरल का उच्च न्यायालय |

अपीलार्थी के लिए एम. टी. जॉर्ज, कविथा के. टी. |

उत्तरदाताओं के लिए रॉय अब्राहम, हिमिंदर लाल |

न्यायालय का निर्णय दिया गया द्वारा,

वी. गोपाल गौड़ा, जे.

1. यह अपील, जिसमें विभिन्न तथ्यों और कानूनी तर्कों को प्रस्तुत किया गया है, केरल उच्च न्यायालय द्वारा 1997 (सी) की सिविल पुनरीक्षण याचिका संख्या 873 में एर्नाकुलम में पारित दिनांक 1.7.2005 के आक्षेपित निर्णय और आदेश के खिलाफ निर्देशित की गई है, जिसमें सिविल पुनरीक्षण याचिका को अनुमति दी गई थी और 1981 के ओए नंबर 230 को खारिज कर दिया गया था |

2. मामले के आवश्यक प्रासंगिक तथ्य इस प्रकार से है कि:-

यहाँ के अपीलकर्ता ने भूमि न्यायाधिकरण, कोट्टायम के समक्ष वर्ष 1981 का मूल आवेदन संख्या 230 दायर किया था, जिसमें उसने केरल भूमि सुधार अधिनियम, 1963 (जिसे आगे निर्णय में "के.एल.आर अधिनियम" के रूप में संबोधित किया गया है) की धारा 4ए सपठित केरल भूमि सुधार किरायेदारी नियम (संक्षेप में "किरायेदारी नियम") के तहत उसका मानद किरायेदार होने का दावा किया गया था और यह कथन किया था कि उसके चाचा ने वर्ष 1909-1910 में उसकी मां स्वर्गीय श्रीमती

एली के पक्ष में 7000 चक्रम की दहेज़ राशि की संपार्श्विक प्रतिभूति हेतु एक बंधक विलेख निष्पादित किया था |

3. अपीलकर्ता का यह मामला है कि उसकी मां उपरोक्त वर्णित बंधक विलेख के निष्पादन की तारीख से उसमें वर्णित भूमि पर बंधक के रूप में काबिज रही है और वह केरल भूमि सुधार (संशोधन) अधिनियम, 1969 जो दिनांक 17.12.1969 को केरल राजपत्र असाधारण संख्या 295 में प्रकाशित होकर दिनांक 1.1.1970 से लागू हुआ है, के प्रारम्भ से ठीक पहले के.एल.आर. अधिनियम (वर्ष 1969 के अधिनियम 35 द्वारा प्रतिस्थापित) के प्रारंभ होने की तारीख तक 50 से अधिक वर्षों से उस पर निरंतर कब्जे में है | इसलिए, उसे उक्त प्रश्नगत भूमि के संबंध में मानद किरायेदार के रूप में पंजीकृत किया जाना चाहिए क्योंकि उससे उसे 2 एकड़ 48 सेंट की सीमा तक बंधक भूमि खरीदने का वैधानिक अधिकार प्रदान हुआ है | उक्त कार्यवाही में अपीलकर्ता के पिता ने पक्षकार बन अपीलकर्ता द्वारा किए गए दावे का विरोध किया और अपीलकर्ता की मां को बंधक के रूप में अधिकार होने और केएलआर अधिनियम की धारा 4ए के संशोधित प्रावधानों, जो दिनांक 1.1.1970 को प्रभाव में आये है, से ठीक पहले 50 वर्षों तक उसके मानद किरायेदार के रूप में भूमि पर काबिज होने से इंकार किया | इसलिए, अपीलकर्ता के पिता ने यह तर्क दिया है कि अपीलार्थी मानद किरायेदार के रूप में पंजीकृत होने का हकदार नहीं हैं और वह के.एल.आर. अधिनियम की धारा 72बी के अनुसार संबंधित भूमि का खरीद प्रमाण पत्र

प्राप्त नहीं कर सकता है | दिनांक 21.3.1994 के आदेश से, भूमि न्यायाधिकरण ने, तथ्य के निष्कर्ष को दर्ज करने के बाद यह निर्धारित किया कि अपीलकर्ता के.एल.आर. अधिनियम की धारा 4ए के तहत एक मानद किरायेदार है और इस कारण से, वह खरीद प्रमाण पत्र प्राप्त करने का हकदार है |

4. उक्त आदेश से व्यथित, प्रथम प्रतिवादी और अन्य ने के.एल.आर. अधिनियम की धारा 102 के तहत अपीलीय प्राधिकरण (भूमि सुधार) के समक्ष अपील दायर की, जिसमें विभिन्न तथ्यात्मक और कानूनी तर्कों पर भूमि न्यायाधिकरण, कोट्टायम द्वारा पारित दिनांक 21.3.1994 के आदेश के सही होने पर सवाल उठाया गया | अपीलीय प्राधिकरण ने उपरोक्त प्रश्नगत भूमि के संबंध में अपीलार्थी द्वारा धारा 72, के.एल.आर. अधिनियम के तहत वर्ष 1975 की ओ.ए. नं. 531 में संस्थित पूर्व की कार्यवाही के कुछ प्रासंगिक तथ्यों का उल्लेख किया है, जो अर्जी आदेश दिनांकित 25.04.1978 से स्वीकार की गयी थी, जिसे यहाँ के प्रथम प्रतिवादी द्वारा भूमि सुधार अपीलीय प्राधिकरण, एर्नाकुलम के समक्ष वर्ष 1978 के एल.आर.ए.अस. नं. 534 में चुनौती दी गई थी, जो अपील स्वीकार हुई और प्रकरण पुनर्विचार हेतु भूमि न्यायाधिकरण को भेज दिया गया| उक्त कार्यवाही में राजस्व निरीक्षक ने के.एल.आर. अधिनियम की धारा 105ए के अंतर्गत दिनांक 23.4.1992 को अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की थी | कार्यवाही में राजस्व निरीक्षक को परीक्षित करने के बाद उक्त रिपोर्ट को Exh.C1 के

रूप में चिन्हित किया गया था | उक्त रिपोर्ट को प्रथम प्रतिवादी के पिता द्वारा चुनौती नहीं दी गई थी और उसे भूमि न्यायाधिकरण द्वारा पूरी तरह से स्वीकार कर लिया गया था | आगे यह कथन किया गया है कि है कि प्रथम प्रतिवादी के पिता की आपत्ति भूमि न्यायाधिकरण के समक्ष मूल आवेदन में ली गई थी, लेकिन मामले के लंबित रहने के दौरान उनका निधन होने से उन्हें उनके मामले के समर्थन में गवाह के रूप में परीक्षित नहीं कराया गया था | हालांकि, उन्हें पूर्व की वर्ष 1975 की ओ.ए. सं. 531 में भूमि न्यायाधिकरण के समक्ष एक गवाह के रूप में पेश किया गया था | अपनी गवाही में उन्होंने स्पष्ट रूप से कहा है कि विवादित संपत्ति का कब्जा और उपभोग अपीलकर्ता द्वारा किया गया था | उक्त गवाही को भूमि न्यायाधिकरण के समक्ष Exh.A8 के रूप में चिन्हित किया गया है |

5. अपीलीय प्राधिकारी ने पंजीकृत बंधक विलेख जिसे Exh.A1 के रूप में चिन्हित किया गया है, का उल्लेख करने के बाद तथ्य के इस निष्कर्ष को दर्ज किया है कि अपीलकर्ता के मूल आवेदन में शामिल संपत्ति अपीलकर्ता के कब्जे और उपयोग में रही है और उसने इसमें सुधार किया है और संपत्ति पर खेती की है और प्रथम प्रतिवादी के पास किसी भी समय उक्त संपत्ति पर कोई स्वामित्व या कब्जा नहीं रहा है | बंधक विलेख को साबित करने के लिए, अपीलकर्ता की ओर से ए1 यहाँ के अपीलकर्ता, और स्वतंत्र गवाहों को ए2 और ए3 के रूप में परीक्षित कराया गया और प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्य को उसके दावों के समर्थन में Exhs.A1 से A9 के

रूप में चिन्हित किया गया | राजस्व निरीक्षक की रिपोर्ट से उक्त साक्ष्य की पुष्टि हुई है और प्रथम प्रतिवादी को परीक्षित कराया गया और उसे विवादित संपत्ति के बारे में कोई प्रत्यक्ष जानकारी नहीं थी और उसकी साक्ष्य को अधिकारियों द्वारा स्वीकार नहीं किया गया था | उनके द्वारा यह देखा गया है कि प्रतिवादी की साक्ष्य में कोई वजन नहीं है और अपीलकर्ता के मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य दोनों पर भरोसा किया गया था और अपीलीय प्राधिकारी द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष में कहा गया था कि वह मानद किरायेदार माना जाता है और भूमि न्यायाधिकरण द्वारा पारित आदेश हस्तक्षेप की मांग नहीं करता है क्योंकि अपील में कोई दम नहीं है और भूमि न्यायाधिकरण के आदेश की पुष्टि कर अपने दिनांक 9.4.1997 के आदेश से बिना किसी कॉस्ट के प्रथम प्रतिवादी की अपील खारिज की गई थी| इस आदेश को प्रथम प्रतिवादी ने केरल उच्च न्यायालय के समक्ष के.एल.आर. अधिनियम की धारा 103 के तहत चुनौती दी थी, जिसमें विभिन्न कानूनी तर्कों का आग्रह किया गया था। उच्च न्यायालय ने कुछ विरोधी तर्कों का उल्लेख करने के बाद एक अस्पष्ट आदेश पारित किया और पुनरीक्षण याचिका में उसकी शुद्धता की जांच की | उच्च न्यायालय के विद्वान न्यायाधीश ने आक्षेपित आदेश के पैरा 3 में तथ्य के निष्कर्ष को दर्ज किया है जिसमें कहा गया है कि तथ्य के समवर्ती निष्कर्ष को देखते हुए अपीलकर्ता के कब्जे के तथ्य को विवादित नहीं किया जा सकता है| हालांकि, उन्होंने आगे कहा है कि विवादित भूमि पर केवल कब्जा होने से

पंजीकृत बंधक विलेख Exh.A1 के आधार पर किरायेदारी का अधिकार नहीं मिलता है, जो कि एक हाइपोथेकेशन बॉन्ड है और माना कि उक्त दस्तावेज के तहत विवादित भूमि का कोई कब्जा नहीं दिया गया था | इसलिए, यह माना जाता है कि के.एल.आर. अधिनियम की धारा 4ए मामले की तथ्य स्थिति से आकर्षित नहीं होती है जिससे कि अपीलकर्ता को के.एल.आर. अधिनियम की धारा 72बी के तहत विवादित भूमि के संबंध में खरीद प्रमाण पत्र प्राप्त करने में सक्षम बनाया जा सके क्योंकि यह साबित करना आवश्यक था कि वह एक कृषक किरायेदार है जो संपत्ति को बंधक के रूप में कब्जे में रखता है जो वर्तमान मामले में अनुपस्थित है | उच्च न्यायालय के विद्वान न्यायाधीश ने कहा कि अपीलीय प्राधिकारी और भूमि न्यायाधिकरण दोनों का तथ्य का यह समवर्ती निष्कर्ष कि ए1 बंधक का विलेख है जिसके तहत अपीलकर्ता बंधक के रूप में विचाराधीन भूमि के कब्जे का दावा कर रहा है, तथ्यात्मक और कानूनी रूप से सही नहीं है और तदनुसार प्रथम प्रतिवादी की पुनरीक्षण याचिका को स्वीकार किया है और अपीलकर्ता द्वारा दायर वर्ष 1981 के मूल आवेदन संख्या 230 को खारिज किया है |

6. उक्त आदेश की शुद्धता को इस न्यायालय के समक्ष चुनौती दी जा रही है जिसमें कानून के कुछ प्रश्न उठाए गए हैं | अपीलकर्ता के वकील श्री एम.टी. जॉर्ज ने तर्क दिया है कि उच्च न्यायालय ने केएलआर अधिनियम की धारा 103 के तहत अपने अधिकार क्षेत्र का उल्लंघन किया है क्योंकि

कानून के किसी भी प्रश्न पर निर्णय लेने में विफलता है और अपीलीय प्राधिकारी द्वारा बनाए गए कानून के सवाल पर एक गलत निर्णय दिया गया है| उन्होंने आगे एक और कानूनी तर्क यह दिया है कि उच्च न्यायालय का भूमि न्यायाधिकरण और अपीलीय प्राधिकरण के आदेशों में तथ्यात्मक और कानूनी प्रश्न दोनों पर हस्तक्षेप करना उचित नहीं था, जिन्हें भूमि न्यायाधिकरण और अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष प्रथम प्रतिवादी द्वारा उठाया भी नहीं गया था | इसके अतिरिक्त, उच्च न्यायालय द्वारा भूमि न्यायाधिकरण के साथ-साथ अपीलीय प्राधिकरण के आदेशों को पलटना उचित नहीं था, जब उन्होंने यह पाया था कि अपीलकर्ता की मां एक बंधक थी और यह दोनों अधिकारियों के साथ-साथ उच्च न्यायालय द्वारा भी पाया गया है कि अपीलकर्ता की मां और अपीलकर्ता केएलआर अधिनियम की धारा 4ए के तहत निर्धारित वैधानिक अवधि के लिए संपत्ति के कब्जे में थे | भूमि न्यायाधिकरण और अपीलीय प्राधिकरण ने विवादित बिंदु पर निष्कर्ष दर्ज किया और माना कि अपीलकर्ता केएलआर अधिनियम की धारा 4ए के तहत विचाराधीन भूमि का मानद किरायेदार है, जिस आदेश में उच्च न्यायालय द्वारा अपने पुनरीक्षण अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए गलत हस्तक्षेप किया गया है | अपीलकर्ता की ओर से यह आग्रह किया गया था कि अपीलकर्ता राहत का हकदार है क्योंकि वह केएलआर अधिनियम की धारा 4ए के तहत मानद किरायेदार है, जब उसकी मृत मां निश्चित रूप से विचाराधीन भूमि की बंधक थी और वह भी इसी तरह से

जारी रहा और दोनों तथ्यान्वेषण अधिकारियों ने उन्हें अधिनियम के उपर्युक्त प्रावधान के तहत प्रदान की गई वैधानिक अवधि से अधिक समय तक भूमि के कब्जे में पाया है | यह तर्क भी दिया गया था कि उच्च न्यायालय को अपने पुनरीक्षण अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए भूमि न्यायाधिकरण और अपीलीय प्राधिकरण दोनों के आदेशों में हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए था और रद्द नहीं करना चाहिए था और पुनरीक्षण याचिका में पारित आदेश के माध्यम से दोनों अधिकारियों द्वारा दर्ज किए गए तथ्यों के समवर्ती निष्कर्षों को गलत तरीके से रद्द किया गया है | इसलिए, उनका यह कथन है कि आक्षेपित आदेश को रद्द किया जाना चाहिए क्योंकि वह न केवल गलत है, बल्कि कानूनी त्रुटि से ग्रस्त है | अपीलकर्ता का तर्क यह है कि संपत्ति को अपीलकर्ता और प्रथम प्रतिवादी दोनों के पिता के साथ अपीलकर्ता की माँ की शादी के समय दी गई स्त्रीधन राशि के लिए संपार्श्विक सुरक्षा के रूप में गिरवी रखा गया था और हालांकि दस्तावेज में बंधक विलेख में अपीलकर्ता की मृत मां को संपत्ति के कब्जे के वितरण के बारे में कुछ भी नहीं है, बहरहाल, अपीलकर्ता को बंधक की तारीख को ही संपत्ति के कब्जे में डाल दिया गया था और वह उसकी मृत्यु तक उसके कब्जे में रही और उसके बाद, अपीलकर्ता कब्जे में आ गया | अपीलकर्ता के वकील ने तर्क दिया है कि विवादास्पद मुद्दे पर उच्च न्यायालय का निष्कर्ष अनावश्यक है और उचित नहीं है और भूमि न्यायाधिकरण और अपीलीय प्राधिकरण दोनों ने तथ्यों पर सही ढंग से कहा है कि अपीलकर्ता

बंधक है और संशोधित प्रावधान लागू होने की तारीख तक 50 से अधिक वर्षों से अपनी मां के साथ कब्जे में है, और इसलिए, उन्होंने सही माना है कि वह भूमि का मानद किरायेदार है, और इसलिए विचाराधीन संपत्ति के संबंध में खरीद प्रमाण पत्र प्राप्त करने का हकदार है | उन्होंने आगे तर्क दिया है कि कानून के अनुसार यह आवश्यक है कि एक बंधक के रूप में अपीलकर्ता का कब्ज़ा कम से कम 50 साल की अवधि के लिए होना चाहिए और धारा 4ए यह मांग नहीं करती है कि बंधक को बंधक विलेख के तहत ही कब्जे में रखा जाना चाहिए | इसलिए, आक्षेपित आदेश में उच्च न्यायालय का यह निष्कर्ष कि 'दस्तावेज के तहत विचाराधीन भूमि का कोई कब्जा नहीं दिया गया था' एक अनुचित निष्कर्ष है जो विवादित मुद्दे पर समवर्ती निष्कर्ष की शुद्धता की जांच करते समय पुनरीक्षण अधिकार क्षेत्र के दायरे से बाहर है |

7. इस अपील का प्रथम प्रतिवादी के वकील ने कड़ा विरोध कर उच्च न्यायालय द्वारा पुनरीक्षण अधिकार के प्रयोग में अभिलेख पर उपलब्ध अभिवचनों एवं दस्तावेजी साक्ष्य को देखने बाद पारित आदेश में दर्ज निष्कर्ष को उचित ठहराने का प्रयास किया है | प्रथम प्रतिवादी ने, अपने जवाबी हलफनामे और लिखित दलीलों में यह कहा है कि विवादित भूमि पर मानद किरायेदारी का लाभ प्राप्त करने हेतु अपीलकर्ता इस तथ्य को साबित करने के लिए बाध्य है कि वह गिरवीदार है और संपत्ति का कब्ज़ा गिरवीदार के रूप में उसके पास आया है और उसकी मृत मां और

अपीलकर्ता के.एल.आर. अधिनियम के लागू होने की दिनांक 1.1.1970 को 50 से अधिक वर्षों तक विवादित संपत्ति पर काबिज रहे | विद्वान वकील द्वारा यह तर्क दिया गया है कि बंधक विलेख के दस्तावेज़ Ex.A1 में यह अंकित नहीं है कि उक्त दस्तावेज के माध्यम से गिरवीदार को कब्ज़ा दिया गया है | दस्तावेज़ को पंजीकृत करते समय गिरवीदार के पक्ष में अनुसूची संपत्ति के कब्जे के अंतरण के लिए कोई स्पष्ट प्रावधान नहीं है और न ही ऐसा कुछ है जो निहित या अप्रत्यक्ष रूप से गिरवीकर्ता को गिरवीदार को बंधक संपत्ति का कब्जा देने के लिए बाध्य करता है | प्रथम प्रतिवादी ने आगे तर्क दिया है कि जहां तक बंधक विलेख का संबंध है, अपीलकर्ता के पिता का भाई गिरवीकर्ता है और दावा केवल उसके और उसकी संपत्ति के खिलाफ किया जा सकता है लेकिन अपीलकर्ता ने उसके खिलाफ अधिकार का दावा नहीं किया है, बल्कि उसके बजाय प्रथम प्रतिवादी और उनके पिता के खिलाफ किया है | गिरवीकर्ता को पक्षकार के रूप में शामिल नहीं किया गया था और यह प्रथम प्रतिवादी का तर्क है कि अपीलकर्ता पूरी संपत्ति का स्वामित्व प्राप्त करने का प्रयास कर रहा है | इसके अलावा, भूमि न्यायाधिकरण और अपीलीय प्राधिकरण दोनों इस प्रासंगिक तथ्य पर विचार करने में विफल रहे हैं कि अपील कर्ता, उसकी मां की मृत्यु के समय, नाबालिग था और इसलिए वह संपत्ति पर कब्ज़ा हासिल नहीं कर सकता था | इसलिए, उन्होंने इस तथ्य पर ध्यान नहीं दिया है कि यदि यह मान भी लिया जावे कि गिरवीदार अपीलकर्ता की माँ ने बंधक विलेख

Exh.A1 के तहत अधिकार प्राप्त किया है, तब भी अपीलकर्ता की मां की मृत्यु के बाद, भूमि का कब्ज़ा अपीलकर्ता के पिता और प्रथम प्रतिवादी के पास आ गया और इसलिए अपीलकर्ता के.एल.आर. अधिनियम की धारा 4ए का लाभ प्राप्त करने हेतु निरन्तर काबिज रहने का दावा नहीं कर सकता है | भूमि न्यायाधिकरण और अपीलीय प्राधिकरण दोनों को इस तथ्य पर ध्यान देना चाहिए था कि अपीलकर्ता की गिरवीदार मां के पास संपत्ति का बिल्कुल भी कब्जा नहीं था, बल्कि उस पर उसके पिता का एकल कब्ज़ा था | वर्ष 1965 के पारिवारिक समझौते के अनुसार, Exh.A1 के अंतर्गत आने वाली 94 सेंट संपत्ति को प्रथम प्रतिवादी को आवंटित किया गया था | पुनः वर्ष 1975 के विक्रय विलेख के अनुसार, Exh.A1 के अंतर्गत आने वाली 1 एकड़ 68 सेंट भूमि प्रथम प्रतिवादी को दी गई थी, जिसके बाद से वह ही उस सीमा तक Exh.A1 बंधक विलेख में वर्णित संपत्ति के एकल कब्जे में होकर उसका उपभोग कर रही है | अतः यह प्रकट होता है कि Ex.A1 बंधक विलेख में वर्णित संपत्ति अपीलार्थी के पिता के एकल कब्जे और उपभोग में थी| विद्वान वकील द्वारा यह तर्क दिया गया कि मामले के इस पहलू पर भूमि न्यायाधिकरण और अपीलीय प्राधिकरण द्वारा विचार नहीं किया गया है | इसके अलावा, यह आग्रह किया गया है कि अपीलकर्ता और प्रथम प्रतिवादी मृतक मथाई मथाई की संतान हैं, हालांकि वे सौतेले भाई और बहन हैं जो दो अलग-अलग माताओं से पैदा हुए हैं | इसलिए, प्रथम प्रतिवादी भी कानूनी उत्तराधिकारियों में से एक है

और अपने पिता की संपत्ति को प्राप्त करने का हकदार है, लेकिन अपीलकर्ता ने उसके बाहुबल और शक्तिशाली होने से उसके पद का उपयोग या दुरूपयोग पर उसके पक्ष में मौखिक साक्ष्य प्राप्त की है, जबकि उसके मामले के समर्थन में कोई दस्तावेजी साक्ष्य नहीं थी, और उसने प्रथम प्रत्यर्थी को छोड़कर उसके पिता द्वारा छोड़ी गई सम्पूर्ण संपत्ति को हड़पने की कोशिश की है, और इसलिए उन्होंने इस अदालत से अनुरोध किया कि वह आक्षेपित आदेश में हस्तक्षेप न करें |

8. हमने पक्षकारों के विद्वान वकीलों को सुना है और पक्षकारों की ओर से प्रस्तुत किए गए उपरोक्त तथ्यात्मक और प्रतिद्वंद्वी कानूनी तर्कों के संदर्भ में निम्नलिखित बिंदु हमारे विचार के लिए उत्पन्न होते है: –

1) क्या वर्ष 1909-1910 का बंधक विलेख एक वैध बंधक विलेख है और यदि ऐसा है, तो क्या यह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 58(बी) और 58(डी) के संदर्भ में एक सादा या भोग-बंधक है ?

2) क्या वर्ष 1994 की एए संख्या 216 में पारित फैसले में अपीलीय प्राधिकरण का समवर्ती निष्कर्ष रिकॉर्ड पर कानूनी साक्ष्य पर आधारित है और कानून के अनुसार है ?

3) क्या उच्च न्यायालय द्वारा आक्षेपित निर्णय में अपने पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार के तहत भूमि पर कब्जे के संबंध में दिया गया यह निष्कर्ष कि अपीलार्थी Exh.A1 बंधक विलेख के तहत कब्जे में नहीं है, और इस कारण

से वह के.एल.आर अधिनियम की धारा 4ए के तहत प्रश्नगत भूमि का मानद किरायेदार नहीं है, कानूनी और वैध है ?

4) क्या आदेश ?

बिंदु सं. 1 का उत्तर

9. पहले बिंदु का उत्तर अपीलकर्ता के खिलाफ निम्नलिखित कारणों से दिया जाता है:–

यह एक निर्विवाद तथ्य है कि Exh.A1 एक बंधक विलेख है जो अपीलकर्ता के चाचा और प्रथम प्रतिवादी द्वारा अपीलार्थी की स्वर्गीय माता के पक्ष में दहेज राशि के लिए संपार्श्विक सुरक्षा के रूप में निष्पादित हुआ है | यह भी एक निर्विवाद तथ्य है कि दस्तावेज के निष्पादन और पंजीकरण के समय, गिरवीदार अपीलकर्ता की स्वर्गीय माता की उम्र 15 वर्ष थी, जैसा कि बंधक विलेख में ही उल्लेखित है | अतः वह भारतीय वयस्कता अधिनियम, 1875 के तहत वयस्क नहीं थी | अपीलकर्ता और प्रथम प्रतिवादी दोनों के चाचा के साथ अनुबंध में प्रवेश करने की योग्यता हासिल करने के लिए पक्षकारों की भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा 11 के तहत वयस्कता की आयु होनी आवश्यक है | उपरोक्त पहलू मोहोरी बीबी बनाम धारमोदास घोष[1] के मामले में प्रिवी काउंसिल के समक्ष व्याख्या के लिए आया, जिसमें प्रिवी काउंसिल ने भारतीय संविदा

1 (1993) I.L.R. 30 Calc. 539

अधिनियम, 1872 की धारा 11 के प्रासंगिक प्रावधानों की व्याख्या के बाद कहा है कि अनुबंध करने वाले पक्षों को उपरोक्त प्रावधान के अनुसार अनुबंध करने के लिए सक्षम होना चाहिए और नाबालिग के अनुबंध को शून्य माना गया क्योंकि वह गिरवीकर्ता नहीं हो सकता है | उपरोक्त निर्णय में उल्लेखित प्रासंगिक पैराग्राफ नीचे दिए गए हैं:-

> "इन धाराओं को देखते हुए लॉर्डशिप संतुष्ट हैं कि अधिनियम यह आवश्यक बनाता है कि सभी अनुबंध करने वाले पक्षों को "अनुबंध करने के लिए सक्षम" होना चाहिए, और स्पष्ट रूप से प्रावधान करता है कि एक व्यक्ति, जो बाल्यावस्था के कारण अनुबंध करने में अक्षम है, अधिनियम के अर्थ के भीतर अनुबंध नहीं कर सकता है |"

उक्त पैराग्राफ में आगे यह भी कहा गया है कि:-

> "यह सवाल कि क्या कोई अनुबंध शून्य या शून्यकरणीय है, अधिनियम के अर्थ के भीतर एक अनुबंध के अस्तित्व की पूर्वकल्पना करता है, और एक बालक के मामले में नहीं उठ सकता है | इसलिए लॉर्डशिप की राय है कि वर्तमान मामले में ऐसा कोई शून्यकरणीय अनुबंध नहीं है जैसा कि धारा 64 में बताया गया है |"

अतः यह माना गया कि एक नाबालिग एक अनुबंध पक्ष नहीं हो सकता है, क्योंकि एक नाबालिग भारतीय संविदा अधिनियम की धारा 11 के अनुसार अनुबंध करने के लिए सक्षम नहीं है| यहाँ पर भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा 2 और 11 को उल्लेखित करना भी आवश्यक है जो निम्नानुसार हैं: –

> "2. निर्वाचन खंड-इस अधिनियम में, निम्नलिखित शब्दों और पदों का निम्नलिखित भावों में प्रयोग किया गया है, जब तक कि संदर्भ से प्रतिकूल आशय प्रतीत न हो-
>
> (1) जब कि एक व्यक्ति, किसी बात को करने या करने से प्रविरत रहने की अपनी रजामंदी किसी अन्य को इस दृष्टि से संज्ञापित करता है कि ऐसे कार्य या प्रविरति के प्रति उस अन्य की अनुमति अभिप्राप्त करे तब वह प्रस्थापना करता है, यह कहा जाता है;
>
> (2) जब कि वह व्यक्ति, जिससे प्रस्थापना की जाती है उसके प्रति अपनी अनुमति संज्ञापित करता है तब वह प्रस्थापना प्रतिगृहीत हुई कही जाती है | प्रस्थापना प्रतिगृहीत हो जाने पर वचन हो जाती है;

(3) प्रस्थापना करने वाला व्यक्ति, "वचनदाता" कहलाता है और प्रस्थापना प्रतिगृहीत करने वाला व्यक्ति "वचनगृहीता" कहलाता है;

(4) जब कि वचनदाता की वांछा पर वचनगृहीता या कोई अन्य व्यक्ति कुछ कर चुका है या करने से विरत रहा है, या करता है या करने से प्रविरत रहता है, या करने का या करने से प्रविरत रहने का वचन देता है, तब ऐसा कार्य या प्रविरति या वचन उस वचन के लिए प्रतिफल कहलाता है;

(5) हर एक वचन और ऐसे वचनों का हर एक संवर्ग, जो एक दूसरे के लिए प्रतिफल हो, करार है;

(6) वे वचन जो एक दूसरे के लिए प्रतिफल का भाग हो, व्यतिकारी वचन कहलाते है;

(7) वह करार जो विधितः प्रवर्तनीय न हो, शून्य कहलाता है;

(8) वह करार, जो विधितः प्रवर्तनीय हो, संविदा है;

(9) वह करार, जो उसके पक्षकारों में से एक या अधिक के विकल्प पर तो विधि द्वारा प्रवर्तनीय हो, किन्तु अन्य पक्षकार या पक्षकारों के विकल्प पर नहीं, शून्यकरणीय संविदा है;

(10) जो संविदा विधितः प्रवर्तनीय नहीं रह जाती वह तब शून्य हो जाती है जब वह प्रवर्तनीय नहीं रह जाती |

11. संविदा करने के लिए कौन सक्षम हैं – हर ऐसा व्यक्ति संविदा करने के लिए सक्षम है, जो उस विधि के अनुसार, जिसके वह अध्यधीन है, प्राप्तवय हो, और जो स्वस्थचित्त हो, और किसी विधि द्वारा, जिसके वह अध्यधीन है, संविदा करने से निरहिर्त न हो |"

इस महत्वपूर्ण तथ्यात्मक और कानूनी पहलू को Exh.A1 बंधक विलेख का उल्लेख करते समय उच्च न्यायालय सहित अधिकारियों द्वारा आसानी से नजरअंदाज कर दिया गया है | भूमि न्यायाधिकरण और अपीलीय प्राधिकरण दोनों द्वारा उपरोक्त प्रासंगिक तथ्यात्मक पहलू को देखे बिना अपीलकर्ता के आवेदन को स्वीकार कर उसे के.एल.आर. अधिनियम की धारा 4ए के तहत मानद किरायेदार मानते समय उस पर काफी भरोसा किया गया था | कई अदालतों ने माना है कि एक नाबालिग गिरवीदार हो सकता है क्योंकि यह नाबालिग के हित में संपत्ति का हस्तांतरण है | हमें लगता है कि मोहोरी बीबी के मामले (उपरोक्त) में प्रिवी काउंसिल के फैसले को ध्यान में रखते हुए यह कानून का एक गलत व्याख्या है |

10. भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 के तहत यह स्पष्ट रूप से कहा गया है कि किसी करार को संविदा बनाने के लिए पक्षकारों को

अनुबंध करने के लिए सक्षम होना चाहिए, जिसमें योग्यता के लिए वयस्कता की आयु एक शर्त है | बंधक का विलेख एक अनुबंध है और हम यह नहीं मान सकते कि नाबालिग के नाम पर बंधक वैध है, सिर्फ इसलिए कि यह नाबालिग के हित में है जब तक कि उसका प्रतिनिधित्व उसके प्राकृतिक अभिभावक या न्यायालय द्वारा नियुक्त अभिभावक द्वारा नहीं किया जाता है | कानून को एक नाबालिग गिरवीदार और नाबालिग गिरवीकर्ता के लिए अलग तरीके से नहीं पढ़ा जा सकता है क्योंकि उक्त संविदा से दोनों के लिए अचल संपत्ति के संबंध में अधिकारों और दायित्वों का सृजन होगा | अतः, इस न्यायालय को यह मानना होगा कि बंधक विलेख Ex.A1 कानून में प्रारंभ से ही शून्य है और अपीलकर्ता इसके तहत किसी भी अधिकार का दावा नहीं कर सकता है | तदनुसार, अपीलकर्ता के खिलाफ पहले बिंदु के पहले भाग का उत्तर दिया जाता है |

11. जहां तक पहले बिंदु के बाद के भाग का प्रश्न है, भले ही हम यह मान लें कि यह दस्तावेजों के अभिलेखों के अनुसार एक वैध बंधक विलेख है, यह स्पष्ट है कि यह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 58(बी) के संदर्भ में एक साधारण बंधक है, लेकिन संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 58(डी) के तहत परिभाषित एक भोग-बंधक नहीं है | इसके प्रासंगिक प्रावधान निम्नानुसार हैं:-

"58(बी) सादा बंधक – जहाँ कि बंधककर्ता बंधक-सम्पति का कब्ज़ा परिदत्त किये बिना बंधक धन चुकाने के लिए अपने को व्यक्तितः आबद्ध करता है और अभिव्यक्त या विवक्षित तौर पर करार करता है कि उस संविदा के अनुसार संदाय करने में उसके असफल रहने की दशा में बंधकदार को बंधक-संपत्ति का विक्रय कराने का और विक्रय के आगमों को जहाँ तक वह आवश्यक हो बंधक धन के संदाय में उपयोजित कराने का अधिकार होगा, वहां वह संव्यवहार सादा बंधक और बंधकदार सादा बंधकदार कहलाता है |

(डी) भोग-बंधक – जहाँ कि बंधककर्ता बंधक-संपत्ति का कब्ज़ा बंधकदार को परिदत्त कर देता है या परिदत्त करने के लिए अपने को अभिव्यक्त या विवक्षित तौर पर आबद्ध कर लेता है और उसे प्राधिकृत करता है कि बंधक धन का संदाय किये जाने तक वह ऐसा कब्ज़ा प्रतिधृत करे और उस संपत्ति से प्रोद्भूत भाटकों और लाभों को या ऐसे भाटकों और लाभों के किसी भाग को प्राप्त करे और उन्हें ब्याज मद्धे या बंधक धन के संदाय में या भागतः ब्याज मद्धे या भागतः बंधक धन के संदाय में, विनियोजित कर ले, वहां वह संव्यवहार भोग-बंधक और वह बंधकदार भोग-बंधकदार कहलाता है |"

Exh.A1 बंधक विलेख और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के उपरोक्त प्रावधानों को ध्यान से पढ़ने पर, यानि सादा बंधक और भोग-बंधक की परिभाषा, जिसमें सादा बंधक को ऐसे बंधक के रूप में परिभाषित किया गया है जहां संपत्ति को वितरित किए बिना गिरवी रखा जाता है जबकि भोग-बंधक को उस बंधक के रूप में परिभाषित किया गया है जहाँ गिरवीकर्ता कब्जा प्रदान करता है या स्पष्ट रूप से या निहितार्थ से गिरवीदार को गिरवी रखी गई संपत्ति का कब्जा देने के लिए खुद को बाध्य करता है और बंधक-धन का भुगतान होने तक उसे इस तरह के कब्जे को बनाए रखने के लिए अधिकृत करता है, और उक्त संपत्ति से अर्जित किराये और मुनाफे को प्राप्त करने या उक्त किराए और मुनाफे के किसी भाग को ब्याज के बदले, या बंधक-धन के भुगतान में, या आंशिक रूप से ब्याज के भुगतान या आंशिक रूप से बंधक-धन के भुगतान हेतु विनियोजित करने हेतु अधिकृत करता है | यह स्पष्ट है कि वर्तमान मामले में, यह एक सादा बंधक है न कि भोग-बंधक | यहां पर प्रताप सिंह उर्फ बाबू राम व अन्य बनाम उप निदेशक चकबंदी, मैनपुरी वगे.[2], के मामले का उल्लेख करना प्रासंगिक है, जिसमें इस न्यायालय ने निम्नानुसार व्यवस्था दी:-

> "स्वामित्व या भोग-बंधक के मामले में, कब्जा गिरवीदार को दिया जाता है | गिरवीदार को कब्जा प्रदान करना इस प्रकार के बंधक के लिए अनिवार्य है | यह

2 (2000) 4 SCC 614

गिरवीकर्ता द्वारा अपनी इच्छा से बंधक के रूप में गिरवीदार को दिया जाता है | गिरवीदार को भूमि पर केवल इसलिए कब्जा मिलता है क्योंकि यह उसे बंधक विलेख के संदर्भ में दिया गया है जो उसे समान रूप से बाध्य करता है |

इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि यदि किसी बंधक को एक भोग-बंधक होने की आवश्यकता है, तो बंधक विलेख के अधीन ही कब्जा दिया जाना चाहिए | इसके अलावा, अधिनियम की धारा 58(डी) के अनुसार, एक भोग-बंधक में, गिरवीकर्ता ऋण का भुगतान करने के लिए संपत्ति से प्राप्त किराए और लाभ प्राप्त करने के लिए गिरवीदार को अधिकृत करता है और वर्तमान मामले में, यह दिखाने के लिए कुछ भी नहीं है कि यह हो रहा था और अपीलकर्ता द्वारा दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत करके इसकी पुष्टि नहीं की गई है | इसके अलावा, गिरवीकर्ता ऋण राशि के पुनर्भुगतान के लिए 'प्रत्येक सौ के लिए प्रति वर्ष आधा चक्र' की दर से ब्याज देने पर सहमत हुआ है और यह बंधक विलेख में ही विस्तृत है और इसलिए हम अनुमान लगा सकते हैं कि उसकी ओर से कोई इरादा नहीं था कि पक्षकारों को गिरवीदार को गिरवी रखी गई संपत्ति से प्राप्त किराए और मुनाफे को उचित करने की अनुमति देनी होगी | बंधक विलेख में यह भी कहा गया है कि, मूलधन के भुगतान पर, इस बंधक विलेख को भुनाया जाएगा, और यदि मूलधन और ब्याज का भुगतान नहीं किया जाता है, तो 'इसे सुरक्षा संपत्ति और मुझ पर लगाया जाएगा' पर सहमति व्यक्त की गई थी, जिसका

आशय गिरवीकर्ता से है | इस प्रकार, यह बहुत स्पष्ट है कि बंधक विलेख केवल एक सादा बंधक होना प्रकट होता है | केवल यह तथ्य कि गिरवीदार के पास गिरवी रखी गई संपत्ति का कब्ज़ा था, यह निर्धारित करने हेतु पर्याप्त नहीं होगा कि वह विलेख के तहत कब्जे में गिरवीदार था | इसके अलावा, यह तर्क कि विलेख निष्पादित होने के तुरंत बाद संपत्ति का कब्ज़ा दे दिया गया था, यह भी मानने का आधार नहीं हो सकता है कि विलेख के अनुसार गिरवीदार के पास भूमि का कब्ज़ा था क्योंकि विलेख में ऐसा कोई उल्लेख नहीं है कि कब्ज़ा गिरवीदार को प्रदान किया गया हो | रामकिशोरलाल व अन्य बनाम कमल नारायण,[3] के मामले में यह निर्धारित किया गया था कि पक्षकारों के आचरण की ऐसे दस्तावेज़ के निष्पादन के लिए कोई प्रासंगिकता नहीं है जो अपने आप में स्पष्ट है | हस्तगत मामले में बंधक विलेख स्पष्ट है और यह भी स्पष्ट है कि गिरवीकर्ता का बंधक संपत्ति पर कब्ज़ा देने का इरादा नहीं था क्योंकि उसने स्पष्ट रूप से उल्लेख किया है कि वह ब्याज का भुगतान कर रहा है लेकिन बंधक विलेख के अनुसार भूमि पर कब्ज़ा नहीं दिया गया है |

12. बंधक विलेख का अवलोकन करने से यह प्रकट होता है कि यह न तो प्रत्यक्ष रूप से और न ही निहितार्थ गिरवीकर्ता प्रथम प्रतिवादी के चाचा को संपत्ति का कब्ज़ा देने और बंधक धन के भुगतान तक उस पर ऐसे कब्जे को बनाए रखने के लिए बाध्य करता है, लेकिन दूसरी ओर

---

3 AIR 1963 SC 890

बंधक एक सादा बंधक है क्योंकि अभिलेख सादा बंधक की परिभाषा के अंतर्गत आता है | गिरवी रखी गई संपत्ति का कब्जा देने के लिए विलेख में कोई स्पष्ट अंकन नहीं किया गया है |

अधिकारियों द्वारा पारित आदेशों को ध्यान से पढ़ने पर यह स्पष्ट है कि अपीलकर्ता ने इस तथ्य का सबूत देने के लिए कोई राजस्व रिकॉर्ड प्रस्तुत नहीं किया है कि Exh.A1 बंधक विलेख के गिरवीकर्ता द्वारा अपीलकर्ता की स्वर्गीय माँ के नाम पर निष्पादित करने के बाद उसका नाम राजस्व रिकॉर्ड में Exh.A1 में वर्णित गिरवीकर्ता की संपत्ति पर गिरवीदार के रूप में अंकित किया गया हो, और उक्त तथ्य को साबित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गई है, जो कि एक महत्वपूर्ण दस्तावेजी साक्ष्य होती | लेकिन दूसरी ओर, भूमि न्यायाधिकरण और अपीलीय प्राधिकरण ने केवल राजस्व निरीक्षक की रिपोर्ट के साथ-साथ वर्ष 1975 की ओ.ए. सं. 531 में लेखबद्ध हुए प्रथम प्रतिवादी और अपीलार्थी के पिता के बयान Exh.A8 पर निर्भर कर अपीलार्थी का गिरवीदार के रूप में काबिज होना माना है | यदि पिता के उक्त बयान Exh.A8 को धारा 80, साक्ष्य अधिनियम के तहत साक्ष्य के रूप में अभिलेख पर लिया जाता है, तब भी उक्त दस्तावेज से अधिक से अधिक यह प्रकट किया जा सकता है कि अपीलार्थी भूमि पर काबिज है, लेकिन यह नहीं कि वह उसकी गिरवीदार स्वर्गीय माँ के उत्तराधिकारी के रूप में काबिज है | वह यह भी दावा नहीं कर सकता था कि वह उसकी स्वर्गीय माँ की जमीन पर

निर्विवाद रूप से कब्जा करने में सफल रहा है, जैसा कि प्रथम प्रतिवादी ने कहा था कि गिरवीदार स्वर्गीय माँ की मृत्यु के समय, अपीलकर्ता नाबालिग था और इसलिए वह कब्जे में नहीं आ सकता था और मृतक गिरवीदार की मृत्यु के बाद भी उसी रूप जारी रह सकता था और इसलिए भूमि का कब्जा अपीलकर्ता के पिता के पास जाता है | अपीलकर्ता बंधक विलेख Exh.A1 में विवरण के अभाव में इस तथ्य को प्रस्तुत करने और स्थापित करने में विफल रहा है कि गिरवीदार कब्ज़े में कैसे आया और उसने गिरवीदार के उत्तराधिकारी के रूप में कब्ज़ा कैसे जारी रखा | उपरोक्त तथ्यात्मक और कानूनी पहलू पर दोनों अधिकारियों द्वारा Exh.A1 के आधार पर निष्कर्ष पर पहुंचने पर विचार नहीं किया गया है और इसके बजाय अपीलकर्ता की मौखिक गवाही को स्वीकार कर लिया गया है और उनके द्वारा गलत रूप से उसके पक्ष में यह निष्कर्ष दर्ज किया गया है कि मृत गिरवीदार का प्रश्नगत भूमि पर कब्जा था और उसकी मृत्यु के बाद भी वह गिरवीदार के रूप में उस पर काबिज रहा | इसलिए अपीलीय प्राधिकारी के तथ्य का यह समवर्ती निष्कर्ष कि उन्होंने के.एल.आर. अधिनियम की धारा 4ए के तहत एक मानद किरायेदार के रूप में इस दावे को साबित कर दिया है और वह संपत्ति के मालिक का खरीद प्रमाण पत्र प्राप्त करने का हकदार है, न केवल एक गलत निष्कर्ष है, बल्कि कानूनी त्रुटि से भी ग्रस्त है और उसे उच्च न्यायालय ने अपने व्यापक दीवानी क्षेत्राधिकार के उपयोग में इस निष्कर्ष के साथ सही ढंग से खारिज किया है कि

अपीलकर्ता का संपत्ति पर कब्जा बंधक विलेख के तहत गिरवीदार के रूप में नहीं है |

बिंदु संख्या 2 व 3 के उत्तर

13. इस निर्णय में हमने जो कारण बताए हैं, उनके अभाव में भी, भूमि न्यायाधिकरण और प्रथम अपीलीय प्राधिकरण द्वारा निकाला गया निष्कर्ष और तथ्य का समवर्ती निष्कर्ष न केवल एक गलत निष्कर्ष है, बल्कि कानूनी त्रुटि से ग्रस्त है | इसके अलावा, मामले का एक और महत्वपूर्ण पहलू जिसे अधिकारियों और उच्च न्यायालय दोनों ने नजरअंदाज कर दिया है, वह यह है कि गिरवीकर्ता (या उसके कानूनी उत्तराधिकारियों) को मूल दावे या बाद की कार्यवाही में बतौर पक्षकार शामिल नहीं किया गया है | मूल दहेज राशि की स्थिति का भी कोई उल्लेख नहीं है जिसके लिए ही संपत्ति को गिरवी रखा गया था| क्या दायित्व का निर्वहन किया गया? इस पर गिरवीकर्ता का रुख क्या है? कुछ भी स्पष्ट नहीं है | इसके अलावा प्रथम प्रतिवादी का उसके पिता के माध्यम से स्वामित्व का वाद भी अत्यधिक अजीब है क्योंकि यह नहीं बताया गया है कि पिता संपत्ति पर स्वामित्व का दावा कैसे कर रहे हैं | इस महत्वपूर्ण साक्ष्य के अभाव में, हम संपत्ति के स्वामित्व पर निर्णय नहीं दे सकते है | हम केवल यह निर्धारित कर सकते हैं कि अपीलकर्ता के.एल.आर. अधिनियम के तहत प्रश्नगत भूमि का मानद किरायेदार होने

का दावा नहीं कर सकता है और संबंधित प्राधिकारी के समक्ष उक्त संपत्ति के स्वामित्व के बिंदु पर मुकदमा करने का रास्ता पक्षकारों के लिए खुला है | हम यह निर्धारित करते हैं कि उच्च न्यायालय का आक्षेपित निर्णय पूरी तरह से कानूनी और वैध है, और भूमि न्यायाधिकरण और अपीलीय प्राधिकरण के आदेश गलत हैं क्योंकि तथ्यों और कानूनी सबूतों को गलत तरीके से सराहा गया है और अपीलकर्ता के पक्ष में रखा गया है, जबकि वह Exh.A1 में वर्णित तथ्यों के साथ-साथ भारतीय संविदा अधिनियम के प्रावधानों और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत है | इसलिए, भूमि न्यायाधिकरण और अपीलीय प्राधिकरण दोनों द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष और कारण गलत हैं और ऊपर उल्लिखित कारणों से कानूनी त्रुटि से ग्रस्त हैं | हम बिंदु संख्या 2 और 3 का उत्तर अपीलकर्ता के विरुद्ध देते है |

बिन्दु संख्या 4 का उत्तर

14. अपीलकर्ता के खिलाफ बिंदु संख्या 1 से 3 पर हमारे निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुए, हम इस अपील को खारिज करते हैं और सिविल पुनरीक्षण याचिका में पारित उच्च न्यायालय के आक्षेपित निर्णय को बरकरार रखते हैं | पक्षकारों के लिए कानून के प्रासंगिक प्रावधानों के तहत संपत्ति के स्वामित्व अधिकारों के संबंध में उचित अदालत के समक्ष

मुकदमा दायर करने का विकल्प खुला है ताकि संबंधित संपत्ति पर उनके अधिकारों का निपटारा किया जा सके | खर्चे का कोई आदेश नहीं |

अपील खारिज

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकार रवि कान्त मीना (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 व्यवहारिक 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 |