

चंद्रकांत शंकरराव मैखेल

बनाम

परुबाई भैरू मोहिते

(सिविल अपील सं. 1957/2008)

13 मार्च, 2008

[एस. बी. सिन्हा और वी. एस. सिरपुरकर, जे.जे.]

संपत्ति का हस्तांतरण-पंजीकृत विलेख द्वारा बंधक-बंधककर्ता को संपत्ति का कब्जा मिलना-बंधक से मुक्ति की मांग की गई-बंधककर्ता ने बाद में अपंजीकृत समझौते के आधार पर पट्टेदार के रूप में संपत्ति पर कब्जा करने का दावा किया, जिससे बंधककर्ता के रूप में अधिकार समाप्त हो गया-प्रतिपादित: अन्तरिति पट्टेदार के रूप में अपना कब्जा साबित नहीं कर सका-एक पंजीकृत विलेख होने के कारण बंधक विलेख को बाद के अपंजीकृत दस्तावेज द्वारा बदला नहीं जा सकता था।

विलेख और दस्तावेज-पंजीकृत विलेख-धारित परिवर्तन: किसी पंजीकृत दस्तावेज में परिवर्तन केवल किसी अन्य पंजीकृत दस्तावेज द्वारा ही किया जा सकता है।

प्रत्यर्थी के पूर्वज ने अपीलकर्ता के पक्ष में एक पंजीकृत बंधक विलेख निष्पादित किया था। बंधक सात साल के लिए था। गिरवी रखी गई संपत्ति का कब्जा अपीलकर्ता को सौंप दिया गया। सात साल की समाप्ति के बाद, चूंकि उनके पूर्ववर्ती की मृत्यु हो गई थी, प्रतिवादी ने अपीलकर्ता को नोटिस जारी कर बंधक से मुक्ति की मांग की। चूंकि उस पर कार्रवाई नहीं की गई, इसलिए उसने बंधक से मुक्ति के लिए मुकदमा दायर किया। अपीलकर्ता ने इस आधार पर मुकदमा लड़ा कि पार्टियों के बीच एक बाद के अपंजीकृत समझौते से, गिरवीदार के रूप में अपीलकर्ता का अधिकार समाप्त हो गया था और उस

दस्तावेज के आधार पर अपीलकर्ता ने एक किरायेदार के रूप में मुकदमे की संपत्ति में ब्याज अर्जित किया था। ट्रायल कोर्ट ने बाद के समझौते पर भरोसा करते हुए मुकदमा खारिज कर दिया। प्रथम अपीलीय अदालत ने मुकदमे का फैसला सुनाया। दूसरी अपील उच्च न्यायालय ने खारिज कर दी। इसलिए वर्तमान अपील दायर की।

अदालत ने अपील खारिज करते हुए अभिनिर्धारित किया कि-

1. बंधक विलेख एक पंजीकृत दस्तावेज था। एक पंजीकृत दस्तावेज की शर्तों को केवल किसी अन्य पंजीकृत दस्तावेज द्वारा ही बदला जा सकता है। तथ्य के निष्कर्ष अनुसार अपीलकर्ता किरायेदार के रूप में अपना कब्जा साबित नहीं कर सका। अपीलकर्ता गिरवीदार के रूप में कब्जेधारी था। इसलिए, किसी अपंजीकृत पट्टे के विलेख के कारण उसकी स्थिति को गिरवीदार से पट्टेदार के रूप में बदलना कानून में अस्वीकार्य था (भले ही यह मान लिया जाए कि उसे निष्पादित किया गया था)[पैरा 11][1008-जी,एच; 1009-ए,बी]

न्यायिक दृष्टांत एस.शक्तिवेल (मृतक) के वारिसान बनाम एम. वेणुगोपाल पिल्लई व अन्य, ए.आई.आर. 2000 एस.सी. 2633 में इस बात पर भरोसा किया।

न्यायिक दृष्टांत गोपालन कृष्णकुट्टी बनाम कुन्जम्मा पिल्लई सरोजिनी अम्मा व अन्य (1996)3 एस.सी.सी. 424 में भिन्न माना है।

2. यह मामला कि क्या पट्टेदार के हित का बंधकदार के हित में विलय हो गया है, यह प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगा। केवल एक ही निर्णय पर पहुंचने के लिए कोई कठोर नियम नहीं हो सकता क्योंकि उसका निर्णय दस्तावेज की शर्तों पर निर्भर करेगा।[पैरा 15][1010-एफ]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील नंबर 1957/2008

एस.ए. संख्या 722/2000 में बॉम्बे उच्च न्यायालय के अंतिम निर्णय दिनांक 28.11.2006 से

एस.एन. भाट, एन.पी.एस. पंवार एवं डी.पी. चतुर्वेदी अपीलार्थी की ओर से तथा एच.एल.टीकू, यशमीत कौर व अशोक के. महाजन रेस्पोंडेन्ट की ओर से थे।

न्यायालय निर्णय सुनाया गया।

एस.बी.सिन्हा, जे.

1. मामला स्वीकार किया गया।
2. अपीलकर्ता तालुका गांधीगलज, जिला कोल्हापुर स्थित एक गृह संपत्ति का मालिक था। दिनांक 28.2.1983 को भैरूराम मोहिते और कृष्ण राम मोहिते (के पूर्वज, यहां प्रथम प्रतिवादी) ने अपीलकर्ता के पक्ष में एक पंजीकृत विलेख निष्पादित किया। उक्त संपत्ति का कब्जा गिरवीदार के पक्ष में सौंप दिया गया। उक्त विलेख में बंधक की निर्धारित अवधि सात वर्ष थी। बंधक की राशि रु. 20,000/- थी। इस बात पर सहमति हुई कि उक्त अवधि की समाप्ति पर, संपत्ति गिरवीकर्ता को वापस कर दी जाएगी।
3. पक्षकारों द्वारा उनके बीच कथित तौर पर एक अपंजीकृत समझौता यह कहते हुए किया गया था कि "यह समझौता हमारे द्वारा लिखित रूप में मौजे गढ़िंगलज में स्थित भूमि सी.एस. क्रमांक 1943, माप 252 वर्ग मीटर जिसमें घर और खुली जगह शामिल हैं, के संबंध में निष्पादित किया गया है। घर का नाप-जोख पूर्व पश्चिम 39 फीट यानी 11 मीटर 89 सेंटीमीटर और दक्षिण-उत्तर 49 फीट यानी 14 मीटर 94 सेंटीमीटर, पूरी नाप 177.63 59 मीटर का घर और खुली जगह भी घर के सामने पूर्व पश्चिम 21.89 मीटर और दक्षिण-उत्तर 6.10 मीटर पूरी नाप 72.52 वर्ग मीटर बाहर से घर का और पश्चिमी तरफ की खुली जगह 36.26 मीटर की माप को सशर्त बिक्री बंधक पंजीकृत

दस्तावेज क्रमांक 229 दिनांक 01.03.1983 को 20,000/-रुपए से कम में दी गई थी, जो तुम्हारे नाम पर दर्ज है।" कुछ अन्य नियम व शर्तें भी उसमें रखी गईं।

4. उत्तरदाताओं के पूर्वज होने के नाते बंधककर्ता ने बंधक से मुक्ति के लिए मुकदमा दायर किया। कृष्णा की मुकदमे की सुनवाई के दौरान मृत्यु हो गई। जैसा कि अवधि में निर्दिष्ट है, उक्त बंधक विलेख दिनांक 28.2.1990 को समाप्त होना था। वादी को मुकदमे की संपत्ति को छुड़ाने के लिए दिनांक 17.2.1990 काे नोटिस दिया गया। चूंकि उस पर कार्रवाई नहीं की गई, इसलिए दावा दायर किया गया।

5. अन्य बातों के अलावा अपीलकर्ता का तर्क यह था कि उसने किरायेदार के रूप में उक्त संपत्ति पर कब्जा कर लिया। उनके द्वारा आग्रह किया कि उक्त बंधक के कारण, एक किरायेदार के रूप में परिसर पर कब्जा करने का उसका अधिकार समाप्त नहीं हुआ था।

उपरोक्त प्रतिद्वंद्वी तर्कों को ध्यान में रखते हुए पक्षों, विद्वान विचारण न्यायाधीश ने निम्नलिखित विवाद्यक तय किए:

1. क्या वादी इसे साबित करें कि भैरू राम मोहिते तथा प्रतिवादी संख्या 10 ने वाद की संपत्ति को सशर्त बिक्री पर दिनांक 01.03.1983 को प्रतिवादी को गिरवी रख दिया?
2. क्या प्रतिवादी यह साबित करता है कि वादग्रस्त संपत्ति पर उसका एक मासिक किराएदार के रूप में कब्जा है?
3. क्या वादी प्रतिवादी से बंधक वाद संपत्ति को पुनर्हस्तांतरण विलेख द्वारा छुड़ाने के हकदार हैं?
4. क्या वे वाद संपत्ति पर कब्जा करने के हकदार हैं?
5. आदेश एवं डिक्री क्या है?

विवाचक संख्या-1 पर विद्वान विचारण न्यायालय ने राय दी कि "अब हमें यह देखना होगा कि पक्षकारों का इन तीन दस्तावेजों से क्या अभिप्रेत था। गौरतलब है कि पक्षकारों के वही दस्तावेज हैं। प्रतिवादी दिनांक 24.02.1983 के समझौते के आधार पर किराएदारी अधिकार का दावा करते हैं।(प्रदर्श.52) दूसरी ओर वादी के अनुसार इस समझौता में शामिल संपत्ति विषय नहीं है। गिरवी के मामले के विवाद को दस्तावेजात के माध्यम से सुलझाना होगा। उक्त विवरण से ऐसा प्रतीत होता है कि नगर निगम का मकान नं.1440 7 वर्ष की अवधि के लिए 20,000/-रूपए पर पट्टे पर देने पर सहमति व्यक्त की गई। उक्त विवरण से ऐसा भी प्रतीत होता है कि समझौते के दिन वादी को 1,000/- रुपये प्राप्त हुए। मुझे प्रतिवादी द्वारा संपत्ति पर कब्जा किये जाने का कोई उल्लेख नहीं मिला है। इसके विपरीत उक्त विवरण दर्शाते हैं कि समझौता निष्पादक प्रकृति में और इच्छित लेनदेन था और 15 दिन के अंदर पूरा करना था। इसलिए मैं प्रतिवादी के इस कथन को स्वीकार नहीं करता कि पट्टा दिनांक 24.02.1983 को प्रदर्श 52 के रूप में बनाया गया था। यह सत्य है कि यदि हम बंधक विलेख प्रदर्श 62 में दिए गए संपत्ति के विवरण का अवलोकन करें तो वह प्रदर्श.52 के विवरण के अनुरूप नहीं है। हालाँकि, वादी यह साबित करने में विफल रहा है कि बंधक के निष्पादन के दिन विलेख में नगर निगम के दो मकान क्रमशः 1440 व 1440ए थे। चूंकि, मैं पहले ही देख चुका हूँ कि दस्तावेज प्रदर्श.52 पट्टे का एक समझौता है जो 15 दिनों के भीतर बनाया गया, मैं उस पर बहुत अधिक भरोसा नहीं करना चाहता, मुकदमे का भाग्य अगले दस्तावेज प्रदर्श.53 व प्रदर्श.62 पर निर्भर है।

हालाँकि, यह दावा यह राय देते हुए कि वादी ने वाद की संपत्ति को प्रतिवादी के पक्ष में पट्टे पर दे दिया है, मुकदमा खारिज कर दिया गया था।

7. वादी द्वारा उसके विरुद्ध अपील की गई थी, अपील न्यायालय द्वारा अनुमति देते हुए कहा कि" (प्रदर्श.53)

से पता चलता है कि पट्टे का अनुबंध ताज़ा करार नहीं है, लेकिन, उस दस्तावेज़ के तहत गिरवीदार के रूप में अचल संपत्ति में 20,000/-रुपए के लिए प्रतिवादी के पक्ष में वादी द्वारा बनाया गया अधिकार समाप्त हो गया है। इसके नियम एवं शर्तों के अनुसार समझौते, पक्ष, जो बंधक के पंजीकृत विलेख के तहत प्रतिवादी के पक्ष में बनाए गए अधिकार को बदलने का इरादा रखते हैं, जिसे स्वीकार्य रूप से Rs.20,000/- की बंधक राशि के लिए निष्पादित किया गया था। इसलिए, अंतर्गत धारा 17(1)(b) भारतीय पंजीकरण अधिनियम, यह दूसरा समझौता दिनांक 1.3.1983 (प्रदर्श.53) को पंजीकरण की आवश्यकता है। मान लीजिए, यह दस्तावेज़ पंजीकृत दस्तावेज़ नहीं है। इसलिए, इस दूसरे समझौते (प्रदर्श.53) के तहत वादी और प्रतिवादी के बीच बंधक और बंधक के रूप में बनाए गए संबंध को समाप्त नहीं किया जा सकता। मेरा मानना है कि करारपत्र (प्रदर्श.53) में बनाये गये अधिकार को प्रतिवादी मुकदमे की संपत्ति में गिरवीदार के रूप में समाप्त नहीं किया जा सकता। इसी तरह जब बंधक विलेख (प्रदर्श.62) के विलेख के तहत Rs.20000/- की राशि के बदले में ब्याज प्रतिवादी के पक्ष में बनाया गया है, तो इस बंधक विलेख के निष्पादन के बाद, वादी को बंधक के इस पंजीकृत विलेख को रद्द करके प्रतिवादी को एक ही संपत्ति पट्टे पर देने का कोई अधिकार नहीं था। मैं धारणा करता हूँ कि विद्वान विचारण न्यायालय ने इस कानूनी स्थिति को पूरी तरह से नजरअंदाज किया है कि पट्टे के अपंजीकृत समझौते (प्रदर्श.53) द्वारा बंधक विलेख (प्रदर्श.62) को समाप्त या रद्द नहीं किया जा सकता है। इसलिए, समझौते (प्रदर्श.53) से प्रतिवादी को यह साबित करने के लिए कि उस दस्तावेज़ के तहत उसने वादी के किरायेदार के रूप में वाद संपत्ति में ब्याज अर्जित किया था, कोई मदद नहीं मिलती है।

8. जहां तक इस तर्क का संबंध है कि वादी के तहत अपीलकर्ता एक किराएदार बन गया, प्रथम अपीलीय न्यायालय ने माना कि पक्षकारों के बीच का रिश्ता बंधककर्ता व गिरवीदार जैसा था और प्रतिवादी-अपीलकर्ता यह साबित करने में विफल रहे थे कि वह

एक किरायेदार के रूप में मुकदमे की संपत्ति पर कब्जा कर रहा था। इस प्रकार, अपील को स्वीकार कर लिया गया और मुकदमा डिक्री कर दिया गया।

9. यहां अपीलकर्ता द्वारा दूसरी अपील दायर की गई है, उच्च न्यायालय ने यह कहते हुए खारिज कर दिया कि इस पर विचार के लिए कानून का कोई ठोस प्रश्न नहीं उठता है।

10. अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री एस. एन. भट ने अपील के समर्थन में तर्क दिया कि बंधक और पट्टे के लेन-देन अलग और स्वतंत्र लेन-देन थे।

इस प्रकार, प्रथम अपील न्यायालय और उच्च न्यायालय ने भी विवादित निर्णय पारित करने में गंभीर त्रुटि की। विद्वान अधिवक्ता ने यह भी आग्रह किया कि हालांकि मोचन के लिए एक डिक्री दी जा सकती है, लेकिन उक्त डिक्री के निष्पादन में, केवल प्रतीकात्मक कब्जे को निर्देशित किया जा सकता है।

11. बंधक विलेख दिनांकित 28.2.1983 एक पंजीकृत दस्तावेज था। एक पंजीकृत दस्तावेज की शर्तों को केवल किसी अन्य पंजीकृत दस्तावेज द्वारा ही बदला जा सकता है। इस तथ्य का निष्कर्ष यह निकला है कि अपीलार्थी किरायेदार के रूप में अपना अधिकार साबित नहीं कर सका। हम यहाँ पहले भी देख चुके हैं कि अपीलार्थी को बंधक के रूप में कब्जे में रखा गया था। इसलिए, हमारी राय में, किसी अपंजीकृत पट्टे के विलेख के कारण उसकी स्थिति को गिरवीदार से पट्टेदार के रूप में बदलना कानून में अस्वीकार्य था। (भले ही हम मान लें कि उसे निष्पादित किया गया था):

विद्वान अपीलीय न्यायालय भारतीय अनुबंध अधिनियम की धारा 92 का सहारा लेने या यह मानने में पूरी तरह से सही नहीं हो सकती है कि पट्टे के विलेख को महीने- दर- महीने किरायेदारी के उद्देश्य के लिए भी पंजीकरण की आवश्यकता होती है,

लेकिन, जैसा कि यहां पहले बताया गया है, हमने एक अलग कोण से प्रश्न पर विचार किया है।

12. इसके अलावा, कानून का एकमात्र प्रश्न जो उच्च न्यायालय के समक्ष रखा गया था वह यह था कि "निचली अपीलीय अदालत को यह मानना चाहिए था कि उत्तरदाताओं और अपीलकर्ता ने दिनांक 28.2.1983 यानी प्रदर्श.62 पर एक समझौता किया और अगले दिन तुरंत यानी 1.3.1983 को किरायेदारी के लिए समझौता निष्पादित किया जो एक बाद का समझौता है। इसलिए यह माना जाना चाहिए कि पार्टियां अपने आचरण से लेन-देन को पट्टे के रूप में मानने के लिए सहमत हुई हैं और इसलिए बंधक के मोचन के लिए उत्तरदाताओं द्वारा दायर किया गया मुकदमा कानून में चलने योग्य नहीं है और इसे लागत के साथ खारिज कर दिया जाना चाहिए।"

इस प्रकार, कानून का कोई महत्वपूर्ण प्रश्न नहीं उठाया गया था।

13. गिरवी का विलेख पंजीकृत था। इसने वैध बंधक की शर्तों को पूरा किया। किसी अपंजीकृत दस्तावेज़ के कारण इसकी शर्तों में बदलाव या बदलाव नहीं किया जा सकता था, जिससे कि पार्टियों की स्थिति गिरवीदार से पट्टेदार में बदल जाए। [शक्तिवेल (मृतक) बनाम वी. एम. वेणुगोपाल पिल्ला एवं अन्य। [एआईआर 2000 एससी 2633 पैरा 67]

14. हमारा ध्यान इस कोर्ट के एक फैसले गोपालन कृष्णकुट्टी बनाम कुंजम्मा पिल्लई सरोजिनी अम्मा और अन्य. [(1996) 3 एससीसी 424] पर गया, जिसमें विचार करने पर इस न्यायालय ने अपने पहले के कुछ निर्णयों में कहा है कि "उच्च न्यायालय, वर्तमान मामले में, कानून में गलत धारणा पर आगे बढ़ा कि पट्टेदार (प्रतिवादी) द्वारा पट्टे का आत्मसमर्पण पट्टेदार (वादी) द्वारा उसके पक्ष में सूदखोरी बंधक के निष्पादन के तथ्य से निहित होना चाहिए। जैसा कि संकेत दिया गया है, यह

कानून में एक गलत धारणा है। इस प्रश्न का निर्णय विलेख की सामग्री पर किया जाना है क्योंकि बंधक के निष्पादन पर प्रतिवादी द्वारा पट्टे के आत्मसमर्पण का कोई अन्य सबूत नहीं है। हमें बंधक विलेख में कुछ भी नहीं मिला (अनुलग्नक ए-1) दिनांक 18.7.1974 को बंधक विलेख के निष्पादन पर वादी के पक्ष में प्रतिवादी द्वारा पट्टे के व्यक्त या निहित समर्पण को साबित करने के लिए उसी तारीख के रिलीज डीड के साथ पढ़ा जाता है। चूँकि बंधक के साथ पट्टेदार के हित का कोई स्वतः विलय नहीं होता है, जब एक ही व्यक्ति पट्टेदार के साथ-साथ गिरवीदार भी होता है, प्रतिवादी द्वारा पट्टे के समर्पण के सबूत के अभाव में, बंधक के मोचन पर, वादी स्वतः इसका हकदार नहीं है कि पट्टे पर दिए गए परिसर पर कब्जा पुनः प्राप्त करें। प्रतिवादी का पट्टेदार के रूप में कब्जा जारी रखने का अधिकार इसलिए अस्तित्व में बना हुआ है।"

15. हम यहाँ एक विपरीत मामले से चिंतित हैं, जो यह है कि क्या पट्टेदार का ब्याज गिरवीदार के ब्याज के साथ विलय हो गया है, यह प्रत्येक मामले के तथ्यों-परिस्थितियों पर निर्भर करेगा जैसा कि न्यायिक दृष्टांत गोपालन कृष्ण मूर्ति में दर्शाया गया है। केवल एक निर्णय पर पहुंचने के लिए कोई कठोर और तेज नियम नहीं हो सकता है क्योंकि उस पर निर्णय दस्तावेज की शर्तों पर निर्भर करेगा।

16. उपर्युक्त कारणों से, अपील के तथ्यों में कोई योग्यता नहीं है। तदनुसार उसे खारिज किया जाता है। हालाँकि, मामले के तथ्यों में, लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक दिनेश कुमार जलुथरिया 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।