विश्वनाथ दादोबा कराले

बनाम

प्रिजा शांतप्पा (मृतक) द्वारा विधिक प्रतिनिधि

सिविल अपील संख्या 1958/2008

मार्च 13,2008

(एस बी सिन्हा एवं वी.एस. सिरपुरकर, न्यायाधिपतिगण)

सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम 1882.-

धारा 58 (ग) सशर्त बिक्री द्वारा बंधक - पांच साल के भीतर समान राशि के लिए इसे पुनःखरीद की शर्त के साथ अचल संपत्ति विक्रय बाबत निष्पादित विलेख ।

अभिनिर्धारित - विलेख की शर्तो को ध्यान में रखते हुए उच्च न्यायालय ने सही माना कि संव्यवहार एक बंधक का सही प्रमाण देता है, न कि बिक्री का- बंधक मोचन के लिए वाद पोषनीय था। जिसे उच्च न्यायालय द्वारा डिक्री किया जाना सही था।

प्रत्यर्थी के पूर्ववर्ती हितधारक ने पुनः खरीद की शर्त के साथ पांच साल के लिए वादग्रस्त सम्पत्ति की बिक्री का विलेख इस शर्त के साथ निष्पादित किया कि - पांच वर्ष की उक्त अवधि के भीतर किसी भी समय रूपये 500 /- का भुगतान करके, वह संपत्ति को पुनः क्रय कर सकेगा। जब उसके द्वारा उक्त राशि की पेशकश अपीलार्थी को की गई तो प्रत्यर्थी के पूर्ववर्ती हितधारक ने इसे यह कहते हुए स्वीकार नही किया कि उसने सम्पत्ति का एक पूर्ण रूप से स्वामित्व प्राप्त कर लिया था। भूमि मालिक ने अपीलार्थी के विरूद्ध बन्धक मोचन के लिए वाद दायर किया । विचारण न्ययालय और प्रथम अपील न्यायालय ने वाद खारिज किया , लेकिन उच्च न्यायालय ने द्वितीय अपील में यह अभिनिर्धारित करते हुए कि विलेख सशर्त बंधक है, वाद डिक्री किया।

हस्तगत अपील में प्रतिवादी-अपीलार्थी द्वारा यह तर्क दिया कि कि उच्च न्यायालय ने दोनो अधिनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित अभिमत को कि संव्यवहार विक्रय का था, ना ही बंधक का, को अपास्त कर त्रुटि की है।

अपील खारिज की गयी। न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि-

1.1 जहां तक यह प्रश्न है कि संव्यवहार एक बिक्री है या बंधक तो इस प्रश्न का उत्तर केवल विलेख में प्रयुक्त की जाने वाली भाषा पर निर्भर नही करेंगा बल्कि उपस्थित परिस्थितियों पर भी निर्भर करेंगा। हस्तगत प्रकरण में वादी ने यह स्पष्ट रूप से साक्ष्य दी है कि उसके पिता द्वारा अपीलार्थी से 500 रूपये का कर्ज लिया गया था। यहां पर विवादित सम्पत्ति के बाजारू कीमत तत्समय 500 रूपये से अधिक होने संबंधी साक्ष्य अभिलेख पर मौजूद है। { पेरा संख्या 6-7} { 997- ए बी }

1.2 जब सम्पत्ति का पूर्ण रूप से अंतरण किया जाता है तो ऐसा अंतरण एक निश्चित समय अवधि के लिए नही हो सकता है। हस्तगत प्रकरण में किये गये संव्यवहार से यह प्रकट है कि अपीलार्थी का संपत्ति पर केवल पांच वर्ष कब्जे में रहने के लिए स्वत्व था।

वादी-प्रत्यर्थी उक्त 500 रूपये की राशि अदा करने के लिए उक्त अवधि की समाप्ति पर ही नही बल्कि इससे पूर्व भी अदा करने के लिए अधिकृत था। इस प्रकार का दस्तावेज प्रस्तुत करने पर अपीलार्थी द्वारा वादी-प्रत्यर्थी के हित में पुनःभरण विलेख निष्पादित करना आवश्यक था। इस प्रकार का संव्यवहार विक्रय नही माना जा सकता है। विक्रय की शर्ते तथा पुनः खरीद की शर्ते एक ही दस्तावेज पर अभिलिखित की गई थी। हमारे मतानुसार संव्यवहार की शर्तो को ध्यान में रखते हुये उच्च न्यायालय द्वारा संव्यवहार को विक्रय का प्रमाण नही मान कर बंधक मानना सही है। इसलिए बंधक विमोचन के लिए प्रस्तुत वाद पोषनीय है। बंधक विमोचन के लिए प्रस्तुत वाद आवश्यक रूप से

कब्जा प्राप्ति के लिए भी वाद है। { पैरा 8-12} { 997-सी.,डी-998 डी, 1002-सी}

पी. एल. बापूस्वामी बनाम एन पट्टेय गौंडर { 1996}2 एस सी आर 918, तुलसी व अनय बनाम चन्द्रिका प्रसाद व अन्य { 2006}8 एस सी सी पेज 322, मृतक मंजाबाई पाटिल के विधिक प्रतिनिधि बनाम रघुनाथ रेवजी पाटिल व अन्य **{ 2007} 3 स्केल 331 - पर निर्भर**

विश्वनाथ प्राद सिंह बनाम राजेन्द्र प्रसाद व अन्य **{ 2006} 4 एस सी सी 432, भिन्न मत**

मृतक तम्बोली रमन लाल मोतीलाल के विधिक प्रतिनिधि बनाम घांची विश्वनाथ कराले बनाम मृतक प्रिजा शांतपप्पा उपाध्ये के विधिक प्रतिनिधि एवं अन्य **1993 सप्ली. (1) एस.सी सी295 - लागू नही होता, अभिनिर्धारित ।**

दीवानी अपीलीय क्षेत्राधिकार- दीवानी अपील संख्या 1958/2008

बाॅम्बे उच्च न्यायालय द्वारा द्वितीय अपील संख्या 525/2001 में पारित अंतिम निर्णय एवं आदेश दिनांक 17.08.2006 के विरूद्ध प्रस्तुत अपील ।

अपीलांट की ओर से श्री शिवराज एम जाधव ।

प्रत्यर्थीगण की ओर से श्री विनय नवारे और आभा आर शर्मा ।

निर्णय पारित करने वाले न्यायाधिपति

एस बी सिन्हा , न्यायाधिपति

अनुमति याचिका स्वीकार।

1. प्रत्यर्थी के पूर्ववर्ती हित धारक प्रिजा शांतप्पा उपाध्ये संपत्ति का स्वामी था। जिसके द्वारा अपीलार्थी के साथ दिनांक 7.10.1969 को संव्यवहार किया गया। विलेख का शीर्षक अचल सम्पत्ति की सशर्त बिक्री विलेख था। वादग्रस्त भूमि कोल्हापुर कस्बे के

बाजार क्षेत्र में स्थित है। उस पर एक शेड का निर्माण बाद में किया गया । लेन देन के उक्त दस्तावेज की प्रासंगिक शर्ते निम्न प्रकार है-

> ''2. उक्त वाद वर्णित सम्पत्ति मेरे द्वारा पांच वर्ष की अवधि के लिए बेची गयी है और आपको विक्रय कर कब्जा सुपुर्द किया गया। उक्त बिक्री के लिए प्रतिफल राशि 500 रूपये आप द्वारा मुझे अदा किए गए जो मेरे द्वारा प्राप्त कर लिये गये, तथा उक्त प्राप्ति के सम्बंध में कोई आपत्ति नही है।
>
> 3. आप उक्त सम्पत्ति के उपयोग एवं कब्जा करने के लिए उक्त अवधि तक अधिकृत है तथा आप आवश्यक प्रभार अदा कर उक्त सम्पत्ति को नगर निकाय से अपने नाम अन्तरित करावे।
>
> 4. यदि आप द्वारा नियत समय अवधि की समाप्ति पर अथवा उससे पूर्व राशि 500 रू का पुर्नभुगतान मुझे किया जाता है तो आप इसे स्वीकार करेंगे तथा हम दोनों के मध्य हुए करार के अनुसार आप वापिस उक्त भूमि का कब्जा मुझे सुपुर्द करेंगे और मेरे पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करेंगे।
>
> 5. उल्लेखित समय की समाप्ति पर एवं उक्त अवधि की समाप्ति से पूर्व किसी भी समय यदि हमारे द्वारा विक्रय विलेख राशि 500 रू वापिस अदा की जाती है तो उक्त राशि प्राप्त करने के पश्चात् आप द्वारा मेरे हक में विक्रय विलेख निष्पादित कर मुझे कब्जा सुपुर्द किया जायेगा। इस पर हम दोनों सहमत है।''

2. वादी -प्रत्यर्थी ने अपीलार्थी-प्रतिवादी को उक्त राशि 500 रूपये अदा करने की पेशकश की। उसने उसे स्वीकार नही किया और कहा कि उसने अनन्य रूप से

स्वामित्व प्राप्त कर लिया है। वाद बाबत बंधक विमोचन दिनांक 24.2.1981 को दायर किया गया । अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष यह प्रश्न उत्पन्न हुआ कि क्या विवादित संव्यवहार क्रय करने के विकल्प के साथ सशर्त बिक्री की शर्त थी?

3. उच्च न्यायालय द्वारा आक्षेपित निर्णय में दिया गया कारण कि उक्त निष्पादित विलेख दिनांक 07.10.1969 { प्रदर्श-40} कि संव्यवहार एक बन्धक था ना कि पूर्ण विक्रय। यह तथ्य ध्यान देने योग्य है कि मात्र एक दस्तावेज प्रदर्शित करवया गया था।

4. अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री शिवाजी एम जाधव ने यह तर्क प्रस्तुत किया कि उच्च न्यायालय ने आक्षेपित निर्णय पारित करने में गम्भीर त्रुटि कारित की है , क्योंकि विचारण न्यायालय एवं अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित निष्कर्ष की संव्यवहार एक बिक्री है ना कि बंधक, पर विचार करने में असफल रहा है। यह निवेदन किया गया कि उच्च न्यायालय ने दूसरी अपील में साक्ष्य की विवेचना करने में गम्भीर त्रुटि कारित की।

5. दूसरी ओर प्रत्यर्थी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री विनय नवारे ने आक्षेपित निर्णय का समर्थन करते हुये यह तर्क प्रस्तुत किया कि सम्पत्ति अंतरण अधिनियम के तहत न केवल निश्चित अवधि के लिए विक्रय के प्रावधान समाहित है, बल्कि निश्चित समय अवधि 5 वर्ष से पूर्व कर्ज राशि भी लौटाई जा सकती है।

6. जहां तक यह प्रश्न है कि संव्यवहार एक बिक्री है या बंधक तो इस प्रश्न का उत्तर केवल विलेख में प्रयुक्त की जाने वाली भाषा पर निर्भर नही करेंगा बल्कि उपस्थित परिस्थितियों पर भी निर्भर करेंगा।

7. यहां पर विवादित सम्पत्ति के बाजारू कीमत तत्समय 500 रूपये से अधिक होने संबंधी साक्ष्य अभिलेख पर मौजूद है।

8. जब सम्पत्ति का पूर्ण रूप से विक्रय किया गया हो तो उक्त विक्रय निश्चित

समयावधि के लिए किया जाना नही माना जा सकता। संव्यवहार से यह स्पष्ट रूप से प्रकट है कि अपीलार्थी का विक्रीत सम्पत्ति में 5 वर्ष की अवधि के लिए स्वत्व का अधिकारी होना माना गया था। अपीलार्थी वादग्रस्त सम्पत्ति पर केवल उक्त अवधि तक ही कब्जे में रखने का अधिकारी था। वादी/प्रत्यर्थी न केवल उक्त अवधि की समाप्ति पर बल्कि उक्त अवधि की समाप्ति से पूर्व ही 500 रूपये प्राप्त करने का अधिकारी था। ऐसा दस्तावेज प्रस्तुत करने पर अपीलार्थी को वादी/प्रत्यथी के हक में पुनःभरण विलेख निस्पादित करना आवश्यक था।

9. हमारे मतानुसार इस तरह का संव्यवहार विक्रय संव्यवहार नही कहा जा सकता। यह एक बंधक था, उच्च न्यायालय द्वारा सही अभिनिर्धारित किया गया है।

इसलिए बंधक मोचन बाबत वाद पोषनीय रहा है। बंधक मोचन के लिए प्रस्तुत वाद अनिवार्य रूप से कब्जे की वसूली के लिए भी वाद है।

धारा 58{ग}सशर्त विक्रय द्वारा बन्धक - जहां कि कोई बन्धककर्ता बन्धक -सम्पत्ति को दृश्यतः बेच देता है।

सशर्त पर कि किसी निश्चित तारीख को बन्धक धन के संदाय में व्यतिक्रम होते ही विक्रय आत्यान्तिक हो जाएेगा। अथवा

इस शर्त पर कि ऐसा संदाय किए जाने पर विक्रय शून्य हो जाएगा, अथवा

इस शर्त पर कि ऐसा संदाय किए जाने पर क्रेता वह सम्पत्ति को अन्तरित कर देगा, वहां ऐसा संव्यवहार सशर्त विक्रय द्वारा बन्धक आैर बन्धकदार सशर्त विक्रय द्वारा बन्धकदार कहलाता है।

{परन्तु ऐसा कोई भी संव्यवहार बन्धक नही समझा जाएगा जब तक कि वह शर्त उस दस्तावेज में सन्निविष्ट न हो जिसमें विक्रय किया गया है या किया जाना तात्पर्यित है।

10. हस्तगत प्रकरण में बिक्री की शर्ते और पुनःखरीद की शर्ते भी एक ही दस्तावेज में अभिलिखित की गई है।

यह प्रश्न इस न्यायालय के समक्ष पी.एल. बापू स्वामी बनाम एन.पट्टेय गौण्डर (1966) 2 एस.सी.आर. 918} के प्रकरण में विचार के लिए आया था जिसमें निम्नप्रकार कानून अभिनिर्धारित किया गया ''............. सर्वप्रथम तो यह महत्वपूर्ण परिस्थिति है कि पुनःखरीद की शर्त उसी दस्तावेज में सन्निहित है। दूसरा महत्वपूर्ण तथ्य यह है कि प्रदर्शबी-1 प्रतिफल 4000 रूपये था, जबकि मुंसिफ कोर्ट अधीनस्थ न्यायाधीश के अनुसार सम्पत्ति का वास्तविक मूल्य 8000 रूपये था। उच्च न्यायालय द्वारा उक्त प्रश्न पर विचार किया गया और सम्पत्ति का मूल्य 5500 रूपये होने का निष्कर्ष पारित किया गया। लेकिन अपीलार्थी की ओर से श्री गणपति अय्यर द्वारा यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि सम्पत्ति के मूल्यांकन का प्रश्न एक अलग तथ्य है और उच्च न्यायालय को द्वितीय अपील की सुनवाई के दौरान इस प्रकार के प्रश्न का निर्धारण करने की अधिकारिता प्राप्त नही है। अपीलार्थी अधिवक्ता की ओर से प्रस्तुत तर्क उचित है और हमें इस आधार पर आगे बढना चाहिए कि सम्पत्ति का मूल्यांकन 8000 रूपये था और प्रदर्शबी-1 में प्रतिफल राशि केवल 4000 रूपये थी। यह एक ऐसी मजबूत परिस्थिति थी कि जिससे संव्यवहार का बंधक होना प्रकट आता है ,न की पूर्ण विक्रय । तृतीय महत्वपूर्ण तथ्य यह है कि प्रदर्शबी-1 का निष्पादन पलानी मूपन द्वारा करने के पश्चात् प्रथम प्रतिवादी को पट्टा अंतरित नही किया गया था। यह भी प्रकट आता है कि प्रतिवादी संख्या -01 द्वारा पट्टा अंतरण के लिए आवेदन नही दिया गया था और पट्टा स्वीकृत रूप से प्रदर्शबी-1 के निष्पादन के पश्चात् भी पलानी मूपन के नाम ही रहा था। प्रदर्शए-6 व प्रदर्शए-7 उक्त पट्टे से वर्ष 1945-54 में तैयार की गई थाण्डल प्रमाणित

प्रतियां है जिनसे उक्त तथ्य की पुष्टि होती है। उक्त प्रदर्शित दस्तावेजों से यह भी प्रकट आता है कि प्रदर्शए-2 के आधार पर वादी वादग्रस्त भूमि का पट्टा प्राप्त किया था। पट्टा हस्तानांतरण विलेख पंजीकरण का निष्पादन पलानी मूपन के पुत्रों द्वारा वादी के पक्ष में करवाया गया था। यहां इस प्रकार की परिस्थितियां भी प्रकट हुई है कि पलानी मूपन के द्वारा उक्त भूमि की किस्तों का निरन्तर भुगतान किया गया तथा उसकी मृत्यु के पश्चात् उसके पुत्रों के द्वारा उक्त किस्तों का भुगतान किया गया था। अंत में यह भी महत्वपूर्ण है कि प्रदर्शबी-1 की प्रतिफल की राशि के समान ही पुनःखरीद बाबत प्रतिफल राशि 4000 रूपये रही है। दस्तावेज प्रदर्शबी-1 प्रयुक्त इबारत (भाषा) तथा उपरोक्त वर्णित परिस्थितियों के आधार पर हमारे मतानुसार दस्तावेज प्रदर्शबी-1 द्वारा किया गया संव्यवहार सशर्त बंधक है। अतः उक्त संव्यवहार के विधिक प्रभाव के संबंध में उच्च न्यायालय द्वारा दिया पारित मत पुष्टि करने योग्य नही है।

11. इस न्यायालय द्वारा पण्डित चुनचुन झा बनाम एस.के. इबादत अली { (1995) 1 एस.सी.आर. 174} तथा बहुत से अन्य मामलों में पारित निर्णयों के आधार पर बिश्वनाथ प्रसाद सिंह बनाम राजेन्द्र प्रसाद एवं अन्य {(2006) 4 एस.सी.सी. 432} के मामले में यह मत प्रकट किया गया है कि हालांकि विलेख को (बाइबुलवफा) अंकित किया गया है लेकिन उक्त विलेख के आधार पर संपत्ति का पूर्ण रूप से अंतरण होता है, केवल आंशिक रूप से नही।

हालांकि तुलसी एवं अन्य बनाम चंद्रिका प्रसाद एवं अन्य { (2006) 8 एस.सी.सी. 322} में बिश्वनाथप्रसादसिंह वाले उपरोक्त प्रकरण में लिये गये मत से भिन्न मत रखते हुये यह अभिनिर्धारित किया गया है-

> "14. इससे पहले की कि हम विलेख दिनांक 30.12.1968 में उल्लेखित शर्तो पर विचार करे यह ध्यान रखने योग्य है कि दस्तावेज

से साबित होने पर ही धारा 58(सी) सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम के तहत संव्यवहार, बंधक मय सशर्त बिक्री कहा जा सकता है। यदि सशर्त विक्रय के साथ बंधक है तो ऐसा विक्रय दिखवटी नही होकर वास्तविक होना पूर्ववर्ती शर्त है। यह शर्त रखनी चाहिए कि निश्चित अवधि तक बंधक राशि के भुगतान में चूक होने पर, उक्त विक्रय पूर्ण विक्रय होगा या उस स्थिति में कि उक्त भुगतान विक्रय करने पर स्वतः निष्प्रभावी होगा या उक्त भुगतान विक्रेता द्वारा करने पर क्रेता उक्त सम्पत्ति का अन्तरण विक्र्रेता को करेगा।

15 बंधक सशर्त बिक्री व विक्रय वापिस खरीद की शर्त के साथ ,दोनों में अन्तर विद्यमान है। पूर्व ऋण को चुकाने का अधिकार ऋणी का बना रहता है। बंधक सशर्त बिक्री की स्थिति में कर्ज की अदायगी करने पर ऋणी को बंधक मोचन का अधिकार होता है जबकि पुनःखरीद की शर्त के साथ किये गये विक्रय में उधार लिये गये रूपयों की अदायगी पर ही उक्त अधिकार प्राप्त होता है।

16- सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा 58(सी) में संलग्न परन्तुक को जोडे जाने के संबंध में सन 1929 के बिल संख्या 20 के प्रस्ताव में भी इस बाबत विरोधाभाषी मत थे कि पुनःखरीद विलेख के संबंध में पृथक से दस्तावेज का निष्पादन किया जावे अथवा बंधक विलेख को मुख्य रूप से इसी उद्देश्य से निष्पादित करना माना जावे।

17. हस्तगत मामले में संव्यवहार में प्रमाण एक दस्तावेज है। धारा 58(सी) सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम के प्रावधान लागू होगे।''

हाल ही में मृतक मंजाबाई कृष्णा पाटिल के विधिक वारिसान बनाम रघुनाथ

रेवजी पाटिल व अन्य 2007(3) स्केल पेज 331 में यह अभिनिर्धारित किया गया है

"12 धारा 58(सी) के साथ जोडा गया प्रावधान स्पष्ट व असंदिग्ध है। इस प्रकार एक कानूनी कल्पना का निर्माण किया जाता है कि संव्यवहार के जरिए यह नही रखा जा सकता कि बंधक सशर्त बिक्री के साथ है। जब तक कि विक्रय को प्रभावी करने वाली शर्त निहित नही हो। वह दस्तावेज जो बिक्री को प्रभावित करता है या प्रभावित करने का आशय रखता है, वहां दो दस्तावेज निष्पादित किए जावेगें। प्रश्नगत संव्यवहार शर्त बिक्री सहित बन्धक के रूप में नही होगा । इस प्रकार के मामले में इसे आमतौर पर एक समझौते के साथ बिक्री के पुर्नभरण का विलेख माना जाऐगा।

हालांकि उस मामले के तथ्यों के मध्य नजर यह माना गया था कि देनदार और लेनदार का कोई सम्बन्ध अस्तित्व में नही आया और न ही कोई जमानत तैयार की गयी और वास्तव में प्रत्यर्थी द्वारा अपीलार्थी को सम्पत्ति के स्वामित्व का हस्तांतरण अन्तिम और अनन्य था ।

12. हालांकि अधिवक्ता श्री जाधव द्वारा मृतक तम्बोली रमनलाल मोतीलाल के विधिक वारिसान बनाम मृतक घांची चिम्मन लाल केशव लाल के विधिक प्रतिनिधि व अन्य 1993 सप्ली. एस सी सी, पेज 295 के मामले पर आधारित होकर तर्क प्रस्तुत किये गये है।

लेकिन उक्त निर्णय हस्तगत प्रकरण पर कोई प्रभाव नही रखता है। यहां पर पूर्ण स्वामित्व का अंतरण किया गया था। जो कि प्रकरण की उक्त परिस्थितियों को देखते हुये न्यायालय द्वारा निर्धारित किया गया है।

"21. एक अन्तिम महत्वपूर्ण खण्ड यह था कि पांच साल की अवधि के बाद अन्तरिती म्युनिसपल रिकार्ड में अपने नाम सम्पत्ति का अन्तरण कराने व टैक्स अदा करने का अधिकारी होगा। इसके बाद

क्रेता को यह अधिकार होगा कि वह वादग्रस्त सम्पत्ति को रहन, विक्रय अथवा उपहार कर सकता है। स्वामित्व पर न तो निष्पादक और न ही कोई अन्य विवाद कर सकता है। उपरोक्त सभी खण्डों से यह स्पष्ट है कि उक्त संव्यवहार को पुनःखरीद के विकल्प के साथ एक सशर्त बिक्री करने का आशय रहा है। अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत प्रदर्श- 39 से कोई सहायता प्राप्त होना नही पाया गया है। उक्त दस्तावेज केवल दोनों पक्षों के बीच सौदा होना दर्शित करता है। इसके अलावा इसमें पक्षकारो के लेन देन से सम्बन्धित खाते का विवरण शामिल है। जो वादग्रस्त संव्यवहार के बाबत कोई महत्व नही रखता।''

उक्त प्रकरण में भी इस न्यायालय द्वारा यह मत प्रकट किया गया है कि -

''16........... बंधक सशर्त बिक्री और बिक्री मय पुर्नखरीद के बीच अच्छे अन्तर को ध्यान में रखते हुए न्यायिक दृष्टांतों की सहायता लिए बिना ही कि किसी को विलेख की शर्त द्वारा निर्देशित किया जाना चाहिए। निश्चित ही किसी विशेष खण्ड के निर्वचन के आधार पर संव्यवहार के आशय का पता लगाने के उद्देश्य के लिए न्यायिक दृष्टांतों को देखा जा सकता है। पुनः यह सुस्थापित विधि है कि दस्तावेज की मूल प्रकृति अत्यधिक निर्णायक है और केवल दस्तावेज के शीर्षक को अधिक महत्व नही दिया जा सकता है क्योंकि दस्तावेज की मूल प्रकृति से ही उक्त दस्तावेज के निष्पादन का सही आशय प्रकट हो सकता है। इसी दृष्टि से हम दस्तावेज का विश्लेषण करने का उद्देश्य प्रकट करते है। इसमें कोई संदेह नही है कि दस्तावेज को सशर्त बिक्री के विलेख के रूप में शैलीबद्ध किया गया है, लेकिन

हमने अभी अभी यह देखा है कि यह मामले में निर्णायक नही है।''

संव्यवहार की शर्तो को ध्यान में रखते हुए हमारे मतानुसार कि उच्च न्यायालय अपनी राय में सही था कि लेन देन एक बंधक का प्रमाण देता है ना कि बिक्री का।

13. उपरोक्त कारणों से इसमें कोई योग्यता नही है। यह अपील अधिवक्ता शुल्क दस हजार रूपये निर्धारित करते हुए मय खर्चा खारिज की जाती है।

अपील खारिज।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल '**सुवास**' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी सीताराम 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 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।