टी.एस. अशोक कुमार

बनाम

गोविंदम्मल एवं अन्य

(सिविल अपील संख्या 10325/2010)

08 दिसम्बर,2010

(आर.वी. रविन्द्रन एवं ए.के.. पटनायक, जेजे.)

सम्पति अंतरण अधिनियम 1882 : धारा 52 - सम्पति के अंतरण का प्रतिवादी का एक विभाजन का दावा लंबित है- विभाजन का दावा दूर्भिसंधि वाला नहीं पाया गया-विभाजन के दावे में डिक्री पारित- डिक्री के अनुसार दावा लंबित रहने के दौरान अंतरणकर्ता ने सम्पति में केवल आधा हिस्सा ही पाया और अंतरिति के द्वारा क्रय की गई सम्पति में से उसे केवल एक चौथाई हिस्सा ही आवंटित हुआ था। अंतरिति ने अंतरित की गई सम्पति के टाइटल की घोषणा व स्थाई निषेधाज्ञा का दावा पेश किया-निचले न्यायालय ने दावा खारिज किया-अभिनिर्धारित : यदि विक्रय वाद लम्बन के सिद्धांत से प्रभावित होता है तो सम्पूर्ण दावे को खारिज नहीं किया जा सकता- विभाजन के दावे में अंतरणकर्ता को आवंटित सम्पति में से अंतरिति को अंतरित सम्पति के हिस्से तक अंतरिति के टाइटल को सुरक्षित रखा जाएगा- अंतरित सम्पति का वह हिस्सा जिसके संबंध में अंतरणकर्ता हकदार नहीं पाया गया अवैध होगा और अंतरिति कोई भी अधिकार स्वत्व व हित उस हिस्से में प्राप्त नहीं करेगा।

सम्पति का अंतरण: विधि निर्माताओ के लिए सुझाव-संभावित खरीददारों के लिए यह सत्यापित करने के लिए तंत्र की अनुपस्थिति के कारण कि क्या कोई सम्पति किसी लंबित मुकदमे, डिक्री, कुर्की के अधीन है या नहीं, उनके लिए अत्यधिक कठिनाई, हानि, चिंता और अनावश्यक मुकदमेंबाजी का कारण है- ये सारी असुविधाएं, जोखिम,

कठिनाइयां से बचा जा सकता है और उस सम्पति के मुकदमों को काफी हद तक कम किया जा सकता है, यदि इसके लिए कोई संतोषजनक विश्वसनीय तरीका हो जिसके द्वारा संभावित खरीददार सम्पति को क्रय करने का विनिश्चय करने से पहले यह पता लगा सके कि क्या कोई मुकदमा लंबित है (या क्या सम्पति किसी डिक्री या कुर्की के अधीन है)-

विधि आयोग और संसद ऐसे संशोधन और अन्य उपयुक्त संशोधन पर विचार करेगी जो टाइटल के सत्यापन या अन्य उचित प्रक्रिया के विद्यमान होने की शून्यता को शामिल करे- विक्रय के करार के पंजीकरण को भी सम्पति से संबंधित वादों में कमी करने के लिए आज्ञापक किया जाए- पंजीकरण अधिनियम 1908-विधायिका।

अपील:उच्चतम न्यायालय के समक्ष अपील- विभाजन का दावा दुर्भिसंधियुक्त नहीं था इस संबंध में नीचे के तीन न्यायालयों की समवर्ती मत- हस्तक्षेप-अभिनिर्धारित: भारत का संविधान 1950-अनुच्छेद 136।

अपीलार्थी ने दावा सम्पति के संबंध में अधिकारों की घोषणा और टाइटल और स्थाई निषेधाज्ञा के लिए दावा प्रस्तुत किया। अपीलार्थी का दावा यह था कि उसने दावा सम्पति को द्वितीय प्रत्यर्थी से जरिए सैल डीड दिनांक 11.04.1990 को खरीदा था और वह सदभाविक क्रेता था और द्वितीय प्रत्यर्थी और प्रथम प्रत्यर्थी जो कि द्वितीय प्रत्यर्थी की सौतेली पुत्री थी के मध्य विभाजन का दावा होने के बारे में अनभिज्ञ था। दिनांक 17.03.1994 को उक्त विभाजन का दावा प्रारम्भिक डिक्री के जरिए डिक्री किया गया जिसमें दावा की सम्पति में दोनों प्रत्यर्थीगण आधा-आधा हिस्से के हकदार पाये गए। अंतिम डिक्री की प्रक्रिया में कमिश्नर ने दावा सम्पति का इस प्रकार विभाजन किया कि दावा सम्पति का तीन चौथाई हिस्सा प्रत्यर्थी संख्या 1 के हिस्से में आवंटित हुआ और एक चौथाई हिस्सा प्रत्यर्थी संख्या 2 के हिस्से में आवंटित हुआ।

प्रथम प्रत्यर्थी ने यह कथन करते हुए प्रतिरोध किया कि अपीलार्थी ने विभाजन की सम्पति को दावे के लम्बन के दौरान क्रय कर लिया है; और क्रेता होने के कारण, उसका हक वाद लम्बन के सिद्धांत से प्रभावित होता है, और इस प्रकार, वह दावा सम्पति में कोई अधिकार की मांग नहीं कर सकता है; और उसने प्रत्यर्थी संख्या 2 और उसके मध्य किसी प्रकार की दुर्भिसंधि से भी इन्कार किया था। द्वितीय प्रत्यर्थी ने दावे को कंटेस्ट नहीं किया। विचारण न्यायालय ने दावा को इस आधार पर खारिज किया कि अपीलार्थी के हक में हुआ विक्रय वाद लम्बन के सिद्धांत से प्रभावित होता है।

न्यायालय, अपील आंशिक रूप से स्वीकार ।

अभिनिर्धारित : 1 विचारण न्यायालय, प्रथम अपीलीय न्यायालय और उच्च न्यायालय ने साक्ष्य का विवेचन करते समय यह अभिनिर्धारित किया कि विभाजन का दावा दुर्भिसंधियुक्त नहीं था एवं प्रथम प्रत्यर्थी को दावकृत सम्पति का बड़ा भाग आवंटित किए जाने के पीछे एक वैध कारण था, द्वितीय प्रत्यर्थी को आवंटित हिस्से में एक मकान था और मूल्य को सामान रखने के लिए एक बड़ा हिस्सा (खाली प्लाॅट) प्रथम प्रत्यर्थी को आवंटित किया गया था। इस कारण हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं। (मद संख्या 8) (570-सी-डी)

जयराम मुदालिया बनाम अय्या स्वामी, ए.आई.आर 1973 एस.सी. 569: हरदेव सिंह बनाम गुरमेल सिंह (2007) 2 एस.सी.सी. 404- इन पर विश्वास किया।

2.1 धारा 52 सम्पति अंतरण अधिनियम 1882 में विहित सिद्धांत स्पष्ट है। किसी सक्षम क्षेत्राधिकार वाले न्यायालय में वाद लम्बन के दौरान, जो वाद दुर्भिसंधि युक्त नहीं है और जिसमें किसी अचल सम्पति के प्रत्यक्ष और विशिष्ट अधिकार प्रश्नगत है तो ऐसी सम्पति वाद के किसी भी पक्षकार के द्वारा इस प्रकार अंतरित नहीं की जा सकती कि दावे के अन्य पक्षकार के अधिकारों को जो कि दावे में पारित डिक्री से सृजित होने है,

को प्रभावित करती हो। यदि अंततः पैंडेंट लाइट अंतरणकर्ता के टाइटल को अंतरित सम्पति के संबंध में बरकरार रखा जाता है तो अंतरिति का टाइटल प्रभावित नहीं होगा। वहीं दूसरी तरफ यदि पेंडेंट लाइट अंतरणकर्ता के टाइटल को अंतरित सम्पति के किसी एक हिस्से तक ही पहचान या स्वीकृति प्राप्त होती है तो फिर अंतरिति के टाइटल उसी सीमा तक सुरक्षित रहेगा। अंतरित सम्पति के बाकी हिस्से तक जिसके संबंध में अंतरणकर्ता हकदार नहीं पाया जाता है उसका अंतरण शून्य होगा और अंतरिति कोई भी अधिकार, शीर्षक, इंट्रेस्ट उस हिस्से में प्राप्त नहीं करेगा। जहां पर एक सहस्वामी किसी सम्पति या उसके किसी हिस्से का पूर्ण मालिक होने का प्रतिनिधित्व करता है तो अंतिम डिक्री के विभाजन की प्रक्रिया के दौरान, सम्पति या सम्पति के किसी हिस्से को पेंडेंट लाइट अंतरण के दौरान अंतरणकर्ता को आवंटित करते समय, निःसंदेह इक्विटी को समायोजित किया जाएगा यदि यह संभव हो और व्यावहारिक हो (जो कि अन्य पक्षकारों को नुकसान या कठिनाई या असुविधा कारित किए बिना हो) ताकि सदभाविक अंतरिति के अधिकार और टाइटल को पूर्ण या आंशिक रूप से सुरक्षित किया जा सके। (पैरा 10)(571-सी-एच;572-ए)

2.2 इस केस में विभाजन का दावा प्रथम प्रत्यर्थी द्वारा द्वितीय प्रत्यर्थी के विरूद्ध 1985 में प्रस्तुत किया गया था जिसमें वह वाद सम्पति शामिल थी जो वाद सक्षम क्षेत्राधिकार वाले न्यायालय में विक्रय दिनांक 11.04.1990 को प्रत्यर्थी संख्या 2 के पक्ष में अपीलार्थी ने विक्रय की, लंबित था। विभाजन का दावा दुर्भिसंधि युक्त नहीं था। अधिनियम की धारा 52 के अंतर्गत अपीलार्थी के हक में द्वितीय प्रत्यर्थी के द्वारा किया गया विक्रय प्रथम प्रत्यर्थी के अधिकारों (विभाजन के दावे का वादी) को किसी भी प्रकार से प्रभावित नहीं करता है और उक्त् विभाजन के दावे में उसके हक में डिक्री मुर्तिब हुई। इस प्रकार यह साबित है कि द्वितीय प्रत्यर्थी के द्वारा अपीलार्थी के हक में किया गया विक्रय शून्य नहीं है, न ही प्रथम प्रत्यर्थी पर बाध्यकारी है। वहीं दूसरी तरफ

अपीलार्थी के हक में किया गया विक्रय लंबित विभाजन के दावे में पारित डिक्री में प्रथम प्रत्यर्थी/वादी के घोषित किए गए या पहचाने गए अधिकार के अधीन था। इस प्रकार विभाजन के दावे में पारित की गई डिक्री के अधीन वाद लंबन के दौरान किया गया विक्रय था। अंतिम डिक्री जो विभाजन के दावे में पास की गई उसमें दावा सम्पति का बड़ा भाग प्रथम प्रत्यर्थी को आवंटित किया गया एवं उस हद तक अपीलार्थी के हक में किया गया विक्रय अप्रभावी रहा, लेकिन दावा सम्पति का बाकी हिस्सा जो कि विभाजन के दावे के अंतिम डिक्री के जरिए द्वितीय प्रत्यर्थी को आवंटित किया गया उसके संबंध में द्वितीय प्रत्यर्थी के द्वारा अपीलार्थी के हक में किया गया विक्रय प्रभावित हुआ एंव द्वितीय प्रत्यर्थी पर वैध और बाध्यकारी है एवं इस हद तक अपीलार्थी शीर्षक, शीर्षक की घोषणा और इंजेक्शन का हकदार है। यहां सम्पूर्ण दावा अपास्त नहीं किया जाएगा चाहे द्वितीय प्रत्यर्थी के द्वारा अपीलार्थी के पक्ष में दिनांक 11.04.1990 को विक्रय किए जाने के कारण, उक्त विक्रय लिसपेंडेंस के सिद्धांत से प्रभावित था। द्वितीय प्रत्यर्थी विक्रय को इस आधार पर शून्य नहीं कर सकता कि उसे लंबित विभाजन के दावे में पूर्ण स्वामित्व घोषित नहीं किया गया। इस प्रकार निचली अदालतों को अपीलार्थी के दावे को द्वितीय प्रत्यर्थी का दावा सम्पति में हिस्से की सीमा तक डिक्री किया जाना चाहिए था न कि सम्पूर्ण दावे काे खारिज। इस प्रकार निषेधाज्ञा के साथ शीर्षक की घोषणा जो कि प्रार्थना की गई है दावा सम्पति के उस हिस्से तक स्वीकार की जाती है जो कि द्वितीय प्रत्यर्थी को विभाजन के दावे में आवंटित हुई है। (पैरा 11,12,16), (572-बी-एच.573-ए-बी.,576-बी)

<u>विधि निर्माताओ से संबंधित सुझाव</u>

3.1. संभावित खरीददारों के लिए यह सत्यापित करने के लिए तंत्र की अनुपस्थिति के कारण कि क्या कोई सम्पति किसी लंबित मुकदमे, डिक्री, कुर्की के अधीन है या नहीं, उनके लिए अत्यधिक कठिनाई, हानि, चिंता और अनावश्यक

मुकदमेंबाजी का कारण है, वर्तमान समय में एक संभावित खरीददार किसी सम्पति पर किसी भी मौजूदा भार के बारे में पंजीकरण रजिस्टरों का निरीक्षण करके या क्षेत्राधिकार रखने वाले उपरजिस्ट्रार, धारा 57 रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1908 के अंतर्गत, से ऋण भार से संबंधित प्रमाण पत्र (जो कि पंजीकरण रजिस्टरों में की गई प्रविष्टि की कॉपीज है) प्राप्त करके पता लगा सकता है। लेकिन एक संभावित खरीददार के पास पता लगाने का कोई तरीका नहीं है कि सम्पति के संबंध में कोई मुकदमा या कार्यवाही लंबित है, यदि बिक्री के लिए सम्पति की पेशकश करने वाला व्यक्ति इसका खुलासा नहीं करता है या जानबूझकर सूचना दबाता है । इन सभी असुविधाओ, जोखिमों/ कठिनाओ और दुखों से बचा जा सकता है और सम्पति के मुकदमों को काफी हद तक कम किया जा सकता है अगर कोई संतोषजनक और विश्वसनीय तरीका हो जिसके आधार संभावित खरीददार सम्पति खरीदना का निर्णय लेने से पहले यह पता लगा सके कि क्या कोई मुकदमा लंबित है (क्या वह सम्पति किसी डिक्री या कुर्की के अधीन है), इस समस्या का एक समाधान महाराष्ट्र राज्य में एक्ट की धारा 52 में बॉम्बे एक्ट 4 आॅफ 1939 के जरिए उचित स्थानीय संशोधन करके ढूंढ लिया गया है। विधि आयोग और संसद इस प्रकार के और अन्य उचित संशोधन करके शीर्षक के प्रमाणीकरण और उचित प्रक्रिया के शून्य को कवर कर सकते हैं। डिक्री और उसके अनुसरण में अचल सम्पति की कुर्की के नोटिस का आज्ञापक पंजीकरण का भी प्रोविजन किया जा सकता है। (पैरा 13 व 14) (573-सी-एच,574-ए-सी.,575-सी)

3.2. वर्तमान में ज्यादातर राज्यों में विक्रय के करार का पंजीकरण आज्ञापक नहीं है इस प्रकार वे अचल सम्पति के अधिकार शीर्षक व हित के अंतरण में शामिल नहीं है। विक्रय के करार का रजिस्ट्रेशन सम्पति के दावों को कम करेगा। इससे रियल स्टेट के मामलों में काले धन के सृजन व परसार को हतोत्साहित करनमें काफी मदद

मिलेगी साथ की स्टाम्प शुल्क के प्रायोजन के लिए दस्तावेज के कम मूल्यांकन को भी रोका जा सकेगा।

यह देश के विभिन्न हिस्सो में रियल स्टेट परिदृश्य पर हावी होने वाले भू माफिया और बाहुबलियों के विकास को भी हतोत्साहित करेगा।(पैरा 15) (575-डी-जी)

केस लॉ रेफरेंस

ए.आई.आर 1973 एससी 569 भरोसा किया पैरा 9

(2007) 2 एससीसी 404 भरोसा किया पैरा 9

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार ; सिविल अपील नम्बर 10325 of 2010

मद्रास उच्च न्यायालय के द्वारा एसए नम्बर 1141/2008 में पारित निर्णय व आदेश दिनांक 01.09.2009 से अपीलार्थी की आेर से- आर. बालासुब्रामणियम, बी. करूणाकरण, वी. बालाचरण

प्रत्यर्थी की ओर से - एन. शोभा श्रीराम जे. थालापथी, आदि वेंकेटरमन एसपी पारथासारथी

निर्णय सुनाया गया, द्वारा आर वी रविन्द्रन, जे.

1. प्रत्यर्थीगण को नोटिस केवल इस बात तक सीमित किया गया था कि क्या उच्च न्यायालय को कम से कम मुकदमे की सम्पति के उस हिस्से के संबंध में घोषणा और परिणाम में निषेधाज्ञा के लिए अपीलार्थी के मुकदमें को डिक्री करना चाहिए था जो पहले के विभाजन के दावे में द्वितीय प्रत्यर्थी को आवंटित किया गया था, जो कि प्रथम प्रत्यर्थी द्वारा दायर किया गया था केवल इसी प्रश्न की सीमा तक अनुमति दी जाती है।

2. अपीलार्थी सम्पति के शीर्षक की घोषणा और स्थाई निषेधाज्ञा के एक दावे में दावा सम्पति यानी एक प्लाट जिसकी नाप पूर्व से पश्चिम 49 फुट और उत्तर से दक्षिण 81 फुट कुल 3969 वर्गफुट (जो नाथम सर्वे नम्बर 178 पुनः नया नम्बर 137 -138) (कुल 4 एकड़ 25 सेंट की सीमा जो तिरूवल्लुर तालिका और जिले के कक्कालुर गांव में स्थित थी) का वादी था। अपीलार्थी ने एक दावा 2000 में अधिनस्थ न्यायाधीश तिरूवल्लुर के समक्ष (मूल दावा 68/2000) प्रस्तुत किया था। तत्पश्चात वह तिरूवल्लुर के जिला मुंसिब के पास स्थानांतरित किया गया और पुनः क्रमांकित मूल दावा नम्बर 138/2000 हुआ।

3. अपीलार्थी का दावा इस प्रकार से हैः कि वाद की सम्पति द्वितीय प्रत्यर्थी के द्वारा विक्रय विलेख के जरिए दिनांक 04.03.1957 को खरीदी गई थी। इस प्रकार पूर्ण स्वामी के रूप मे दावे की सम्पति कब्जाधारी थी और दावा सम्पति का उपभोग कर रही थी और उसने इसे दिनांक 30.6.1983 को अपीलार्थी की बहन (टीएन लथा) के पक्ष में गिरवी रख दिया., दूसरे प्रत्यर्थी ने दिनांक 11.04.1990 को विक्रय विलेख के जरिए अपीलार्थी के पक्ष में सम्पति को बेच दी एवं उक्त विक्रय के अनुसरण में उसे कब्जा भी सुपुर्द कर दिया। हालांकि द्वितीय प्रत्यर्थी की दावाकृत सम्पति स्वअर्जित सम्पति थी। प्रथम प्रत्यर्थी जो कि उसकी सौतेली बेटी है एक मिलीभगत का दावा द्वितीय प्रत्यर्थी के विरूद्ध मूल दावा नम्बर 8/1985 अधिनस्थ न्यायाधीश के समक्ष दायर किया तिरूवल्लुर ने आरोप लगाया कि मुकदमा सम्पति व कई अन्य सम्पतियां उसके पिता एकम्वर रेडडी की थी और उन सम्पतियों में उसका और द्वितीय प्रत्यर्थी का आधा आधा हिस्सा था। यह कि अपीलार्थी द्वितीय प्रत्यर्थी से दावाकृत सम्पति का सदभाविक क्रेता है और वह उस विभाजन का दावा मूल दावा नम्बर 8/1985 के लंबित होने से अनभिज्ञ था। बाद में उक्त विभाजन का दावा जो प्रथम प्रत्यर्थी के द्वारा दायर किया गया था प्रारम्भिक डिक्री दिनांक 17.03.1994 के जरिए डिक्री किया गया और

जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया कि विभाजन के दावे की अनुसूची (जिसमें दावाकृत सम्पति मद संख्या 6 के रूप में शामिल है), अनुसूची के आइटम नम्बर 1 से 6 के रूप में जो सम्पति वर्णित है का प्रथम प्रत्यर्थी आधे हिस्से का हकदार था। अंतिम डिक्री के निष्पादन के रूप में सम्पति के विभाजन के लिए एक कमिश्नर नियुक्त किया गया तथा कमिश्नर की रिपोर्ट के आधार पर अंतिम डिक्री दिनांक 07.04.2000 को पारित कर सम्पतियों का विभाजन किया गया। प्रथम व द्वितीय प्रत्यर्थी की मिलीभगत के कारण कमिश्नर की रिपोर्ट के अनुसार दावाकृत सम्पति का विभाजन इस प्रकार से किया गया कि लगभग दावा सम्पति का तीन चौथाई का हिस्सा प्रथम प्रत्यर्थी को आवंटित किया गया था एवं केवल एक चौथाई हिस्से द्वितीय प्रत्यर्थी को आवंटित किया गया था। इस प्रकार इससे उसके अधिकार और दावाकृत सम्पति के शीर्षक पर विपरीत प्रभाव पड़ा जिसके परिणाम स्वरूप उसके लिए अधिकारों की घोषणा और दावाकृत सम्पति के शीर्षक तथा परिणामिक स्थाई निषेधाज्ञा का दावा प्रस्तुत करना आवश्यक हो गया।

4. प्रथम प्रत्यर्थी ने यह तर्क प्रस्तुत करते हुए दावे का विरोध किया कि अपीलार्थी ने दावाकृत सम्पति को उनके विभाजन के दावे के लंबित रहने के दौरान क्रय किया था इस प्रकार वह क्रेता पेंडेंट लाइट है और उसके हक में विक्रय लिसपेंडेंट के सिद्धांत से प्रभावित है। इस प्रकार दावाकृत सम्पति में वह किसी भी प्रकार का दावा नहीं कर सकता। उसने दावा किया कि दावाकृत सम्पति द्वितीय प्रत्यर्थी की स्वअर्जित सम्पति नहीं थी बल्कि दावाकृत सम्पति उनके पिता के द्वारा द्वितीय प्रत्यर्थी के नाम से क्रय की गई थी उसने इस बात से इन्कार किया कि उसके व प्रत्यर्थी संख्या 2 के मध्य मिलीभगत है। द्वितीय प्रत्यर्थी ने दावे का कंटेस्ट नहीं किया।

5. विचारण न्यायालय ने दिनांक 06.07.2005 के निर्णय के द्वारा अपीलार्थी के दावे को खारिज कर दिया और यह अभिनिर्धारित किया कि दावाकृत सम्पति द्वितीय

प्रत्यर्थी स्वअर्जित सम्पति नहीं थी और प्रथम और द्वितीय प्रत्यर्थी के मध्य कोई मिलीभगत भी नहीं थी और अपीलार्थी ने दिनांक 11.04.1990 को दावाकृत सम्पति का क्रय, विभाजन का दावा (मूल दावा 8/1985) जो कि प्रथम प्रत्यर्थी के द्वारा द्वितीय प्रत्यर्थी के विरूद्ध किया था, के लंबन के दौरान किया था। इस प्रकार उसके हक में किया गया विक्रय लिसपेंडेंट के सिद्धांत से प्रभावित होता है और इस प्रकार अपीलार्थी दावाकृत सम्पति में कोई भी अधिकार प्राप्त नहीं करता है और वह उदघोषणा व निषेधाज्ञा प्राप्त करने का हकदार नहीं है। अपीलार्थी के द्वारा दायर की गई अपील प्रथम अपीलीय न्यायालय के द्वारा निर्णय व डिक्री दिनांक 26.03.2008 के जरिए खारिज कर दी गई। अपीलार्थी के द्वारा दायर की गई द्वितीय अपील उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 01.09.2009 के जरिए यह अभिनिर्धारित करते हुए खारिज की गई की अपीलार्थी पेंडेंट लाइट क्रेता था और सम्पति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 52 के अंतर्गत वह लिसपेंडेंस के सिद्धांत से प्रभावित होता है। इस प्रकार अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थी के द्वारा की गई क्रय को अनदेखी कर उचित किया। व्यथित होकर अपीलार्थी ने वर्तमान अपील प्रस्तुत की ।

6. विभाजन के दावे को यह अभिनिर्धारित करते हुए डिक्री किया गया कि दावा सम्पति सहित विभाजन के दावे की विषय वस्तु 6 सम्पतियों के आधा हिस्से का प्रथम अपीलार्थी हकदार था। अंतिम डिक्री की प्रक्रिया में आयुक्त की रिपोर्ट को स्वीकार करते हुए एक न्यायसंगत विभाजन दावा सम्पति का स्केच (प्रदर्श सी 5) के अनुसार किया गया था, जिसके परिणामस्वरूप दावा सम्पति (खाली स्थान की तरफ का भाग) का तीन चौथाई हिस्सा प्रथम प्रत्यर्थी को एवं शेष एक चौथाई दावाकृत सम्पति का हिस्सा (घरवाला हिस्सा) प्रत्यर्थी संख्या 2 को आवंटित किया गया। अपीलार्थी का यह तर्क था कि प्रथम प्रत्यर्थी के द्वारा द्वितीय प्रत्यर्थी के विरूद्ध किया गया मिलीभगत से किया गया था और यह कि दावा सम्पति द्वितीय प्रत्यर्थी की स्वअर्जित सम्पति थी और प्रथम

प्रत्यर्थी का उसमें कोई हिस्सा नही था, को समवर्ती रूप से नकार दिया गया। अपीलार्थी का वैकल्पिक तर्क यह है कि भले ही प्रथम प्रत्यर्थी के पास आधा हिस्सा था परंतु विभाजन के दावे में सम्पतियों का विभाजन इस तरीके से किया जाना चाहिए था कि सम्पूर्ण दावा सम्पति प्रत्यर्थी संख्या 2 को आवंटित की जानी चाहिए थी, इक्विटी पर कार्य करने के तर्क को भी निचली अदालतों ने खारिज कर दिया।

7. कमिश्नर की रिपोर्ट के अनुसार विभाजन के दावे की अनुसूची आइटम 1 से 5 कुल माप 44 सेंट (आधा एकड से कम) कृषि भूमि थी और उसे समान विभाजित करते हुए प्रत्यर्थी को संख्या 1 को 22 सेंटस व प्रत्यर्थी संख्या 2 को 22 सेंटस आवंटित की गई थी। आइटम नम्बर 6 उत्तर पश्चिम हिस्से में घर सहित साइट थी। कमिश्नर के स्केच(प्रदर्श सी 5) के अनुसार इसका पूर्व से पश्चिम नाप 48'3" उत्तर दिशा में और 53'3" तथा उत्तर से दक्षिण पूर्व की तरफ 53'9" व पश्चिम की तरफ 60'3" थी। पूरे प्लाट को ए, बी, सी, डी, ई, एफ, जी, एच, ए से दिखाया गया था। आयुक्त की रिपोर्ट पर आधारित अंतिम डिक्री के अनुसार उत्तर पश्चमी हिस्सा जो कि ए,बी,आई,एच,ए शब्दों से दिखाया गया है जिसका नाम पूर्व से पश्चिम 24' उत्तर की दिशा में 24'9" दक्षिण की दिशा में तथा उत्तर से दक्षिण 28'9" पूर्व की दिशा में और 29' पश्चिम की दिशा में, घर सहित (जिसका नाम 16' गुणा 27'3") प्रत्यर्थी संख्या 2 को हिस्सा आवंटित किया गया था और बाकी बचे सम्पूर्ण हिस्सा जो उल्टे एल शेप में बी,सी,डी,ई,एफ,जी,एच,आई,बी शब्दों से दर्शाया गया है प्रथम प्रत्यर्थी को आवंटित किया गया था। विभाजन के दावे की अनुसूची में आइटम नम्बर 1से 5 छोटी कृषि भूमियां थी जो समान विभाजित की गई थी एवं यह संभव नहीं था कि आइटम नम्बर पूर्णतः प्रत्यर्थी संख्या 2 आवंटित किया जावे।

8. विचारण न्यायालय प्रथम अपीलीय न्यायालय व उच्च न्यायालय ने साक्ष्य की विवेचना करते हुए यह अभिनिर्धारित किया कि विभाजन का दावा मिलीभगत का

नहीं था। प्रथम प्रत्यर्थी को आइटम नम्बर 6 का एक बड़ा पोरशन आवंटित किए जाने के पीछे एक वैध कारण था। क्योंकि प्रत्यर्थी संख्या 2 को आवंटित हिस्से में एक मकान था और मूल्य को बराबर करने के लिए एक बड़ा हिस्सा (खाली प्लाट) प्रत्यर्थी संख्या 1 को आवंटित किया गया । इस प्रकार यह न्यायालय उक्त मामले में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं रखता है एवं विशेष अनुमति याचिका नोटिस जारी किया गया जो केवल इस प्रश्न तक सीमित था कि क्या अपीलार्थी को कम से कम उक्त दावा सम्पति की एक चौथाई के हिस्से तक डिक्री ग्रांट करनी चाहिए थी, जो कि द्वितीय प्रत्यर्थी को आवंटित की गई थी। यह सीमित मुद्दा ही हमारे विचार के लिए उत्पन्न हुआ है।

9. लिसपेंडेंस से संबंधित धारा 52 सुसंगत है और उसे नीचे दिया जा रहा हैः-

"सम्पति का अंतरण, उससे संबंधित लंबित मुकदमा- जम्मु व कश्मीर राज्य को छोड़कर भारत की सीमा के भीतर अधिकार रखने वाले किसी भी न्यायालय में लंबित होने के दौरान या केन्द्र सरकर द्वारा परे ऐसी सीमाओ से परे स्थापित किए गए किसी मुकदमे या कार्यवाही के दौरान जो कि मिलीभगतयुक्त नहीं है और जिसमें अचल सम्पति से संबंधित कोई अधिकार प्रत्यक्ष और विशिष्टतः प्रश्नगत है ऐसी सम्पति को दावे या प्रक्रिया के किसी भी पक्षकार हस्तांतरित या निस्तारित इस प्रकार नहीं किया जाएगा ताकि किसी डिक्री या आदेश के अधीन किसी अन्य पक्षकार के अधिकारों को प्रभावित करती हो सिवाय न्यायालय के प्राधिकार के अधीन और ऐसी शर्तों के अधीन जो कि अधिरोपित की जाए।

जयराम मुदलीयार बनाम अय्या स्वामी (एआईआर 1973 सुप्रीम कोर्ट 569) के मामले में न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि अधिनियम की धारा 52 का उददेश्य किसी भी उचित व न्यायसंगत दावे काे हराना नहीं है। बल्कि उसे उस

न्यायालय के अधिकार के अधीन करना है जो कि उस सम्पति से संबंधित क्लेम से निपट रही है। हरदेव सिंह बनाम गुरमेल सिंह (2007) 2 एससीसी 404 में इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि धारा 52 मुकदमें के किसी भी पक्षकार द्वारा पेंडेंट लाइट अंतरण को शून्य और अवैध घोषित नहीं करती है बल्कि केवल लंबित मुकदमें के निर्णय से पेंडेंट लाइट खरीददार को बाध्य करती है।

10. धारा 52 में अंतरनिहित सिंद्धांत स्पष्ट है। यदि सक्षम क्षेत्राधिकार वाले न्यायालय में किसी मुकदमें के लंबित होने के दौरान जो कि मिलीभगत से नहीं किया गया है तथा जिसमें अचल सम्पति का कोई अधिकार प्रत्यक्षतः और विशिष्टतः प्रश्नगत है तो ऐसी सम्पति को मुकदमे के किसी पक्षकार द्वारा इस प्रकार अंतरित नहीं किया जा सकता जिससे दावे के अन्य पक्षकार के अधिकार जो उस दावे में डिक्री से सृजित होते हो प्रभावित हो। यदि अंततः अंतरित सम्पति के संबंध में पेंडें ंट लाइट अंतरणकर्ता के शीर्षक को बरकरार रखा जाता है तो अंतरिति का शीर्षक भी प्रभावित नहीं होगा। वहीं दूसरी तरफ पेंडेंट लाइट अंतरण कर्ता के शीर्षक को अंतरित सम्पति के एक हिस्से तक ही मान्यता और स्वीकारोक्ति प्राप्त होती है तो अंतरिति का शीर्षक भी उसी सीमा तक सुरक्षित रहेगा एवं अंतरित सम्पति के शेष हिस्से अंतरण के संबंध में जिसका अंतरणकर्ता हकदार नहीं पाया जाता है अंतरण अवैध होगा और अंतरिति कोई भी अधिकार शीर्षक और इंट्रेस्ट उस हिस्से में प्राप्त नहीं करेगा। यदि पेंडेंट लाइट अंतरित सम्पति पूर्णतः अन्य पक्षकार और पक्षकारों को अलॉट कर दी जाती है या अंतरणकर्ता का उस सम्पति में कोई भी अधिकार और शीर्षक नहीं होना अभिनिर्धारित किया जाता है तो उस सम्पति में अंतरिति को कोई भी शीर्षक प्राप्त नहीं होगा। जहां एक सहमालिक सम्पति या सम्पति के हिस्से का पूर्ण मालिक होने का प्रतिनिधित्व करता है तो अंतिम डिक्री की प्रक्रिया में विभाजन करते समय निसंदेह इक्विटि को समायोजित किया जा सकेगा। यदि ऐसा किया जाना संभव और व्यावहारिक हो (जबकि ऐसा करना अन्य

पक्षकार को नुकसान या कठिनाई या अन्य असुविधा कारित ना करता हो) ताकि वास्तविक अंतरणकर्ता के अधिकार और शीर्षक को पूर्णतः आंशिक रूप से पेंडेंट लाइट सम्पति या उसके हिस्से जिसमें अंतरिति का शेयर है को सुरक्षित किया जा सके।

11. इस मामले में 1985 में पहले प्रतिवादी के द्वारा दूसरे प्रतिवादी के खिलाफ वाद सम्पति के संबंध में विभाजन का दावा प्रस्तुत किया था, जो कि विक्रय (11.04.1990) जो कि द्वितीय प्रत्यर्थी के द्वारा अपीलार्थी के पक्ष में किया था, सक्षम न्यायालय के क्षेत्राधिकार में लंबित था। विभाजन का दावा मिलीभगत का नहीं था। अधिनियम की धारा 52 के अनुसार द्वितीय प्रत्यर्थी के द्वारा अपीलार्थी के हक में जो विक्रय किया गया था वह प्रथम प्रत्यर्थी (विभाजन के दावे का वादी) के अधिकार और उसके हक में पारित डिक्री को किसी भी प्रकार से प्रभावित नहीं करता। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि द्वितीय प्रत्यर्थी के द्वारा अपीलार्थी के पक्ष में किया गया विक्रय य़द्यपि शून्य नहीं था और न ही वह प्रथम प्रत्यर्थी को जो कि विभाजन के दावे में वादी था, को बाध्य करता है। वहीं दूसरी तरफ लंबित विभाजन के दावे में प्रथम प्रत्यर्थी/वादी के हक में जारी की गई डिक्री के अधीन अपीलार्थी के हक में किया गया विक्रय में उसके अधिकार घोषित या पहचाने जाएंगे। पेंडेंट लाइट विक्रय विभाजन के दावे में पारित की गई डिक्री के अधीन होगा। विभाजन के दावे में पारित अंतिम डिक्री में वाद सम्पति का बड़ा हिस्सा जिसे अक्षर बी,सी,डी,ई,एफ,जी,एच,आई,बी के रूप में कमिश्नर के स्केच (प्रदर्श सी 5) प्रथम प्रत्यर्थी को आवंटित किया गया और उसकी हद तक अपीलार्थी के हक में पारित विक्रय अप्रभावित होगा। लेकिन वाद सम्पति के बकाया हिस्से के संबंध में जिस हिस्से को कमिश्नर के स्केच (प्रदर्श सी 5) में ए,बी,आई,एच, ए के रूप में दर्शाया गया है, को विभाजन के दावे में अंतिम डिक्री में द्वितीय प्रत्यर्थी को आवंटित किया गया, इस हद तक द्वितीय प्रत्यर्थी के द्वारा अपीलार्थी के हक में किया गया विक्रय

द्वितीय प्रत्यर्थी पर प्रभावी, वैध और बाध्यकारी है और इस हद तक अपीलार्थी शीर्षक की घोषणा और परिणामिक निषेधाज्ञा का हकदार है।

12. इस प्रकार हमारा मत है कि सम्पूर्ण दावा अपास्त नहीं किया जाना चाहिए भले ही द्वितीय प्रत्यर्थी के द्वारा अपीलार्थी के हक में दिनांक 11.04.1990 को किया गया विक्रय लिसपेंडेंस के सिद्धांत से प्रभावित होता हो। द्वितीय प्रत्यर्थी अपने द्वारा किए गए विक्रय से इस आधार पर इन्कार नहीं कर सकता कि वह लंबित विभाजन के दावे में अन्ययतः स्वामी घोषित नहीं किया गया। इस प्रकार निचली अदालतों को अपीलार्थी के वादे को दावा सम्पति में द्वितीय प्रत्यर्थी के हिस्से की सीमा तक आंशिक रूप से डिक्री करना चाहिए था न की दावे को खारिज करना था।

<u>कानून निर्माताओ के लिए संबंधित सुझावः-</u>

13. संभावित खरीददारो के लिए यह पता लगाने के लिए कि सम्पति किसी लंबित वाद या किसी डिक्री या कुर्की से संबंधित है या नहीं, का तंत्र अनुपस्थित होने के कारण उन्हें होने वाली कठिनाई, हानि, चिंता और अनावश्यक मुकदमेबाजी का उल्लेख करना आवश्यक है। वर्तमान में संभावित खरीददार किसी सम्पति पर किसी भी मौजूदा भार के बारे में आसानी से पंजीकरण रजिस्टरों का निरीक्षण करके या क्षेत्राधिकार रखने वाले उपरजिस्ट्रार से ऋण भार से संबंधित प्रमाण पत्र (जो कि पंजीकरण रजिस्टरों की प्रविष्टिओ की प्रतियां है) धारा 57 पंजीकरण अधिनियम 1908 के अंतर्गत, प्राप्त करके आसानी से पता लगा सकता है। लेकिन एक संभावित खरीददार के पास यह पता लगाने का कोई तरीका नहीं है कि सम्पति के संबंध में कोई वाद या कार्यवाही लंबित हैै। जब तक कि सम्पति को विक्रय करने का प्रस्ताव देने वाला व्यक्ति इसका खुलासा नहीं कर देता या जानबूझकर जानकारी काे दबा लेता है । परिणामस्वरूप प्रतिफल (जो कई बार जीवनभर की बचत होती है) अदा करने के बाद क्रेता को अपने जीवन का

ऐसा झटका लगता है जब उसे यह पता लगता है कि उसके द्वारा खरीदी गई सम्पति किसी वाद के अधीन है और इसमें दशकों लग सकते है और अंततः उसे संपति के शीर्षक से इन्कार कर दिया जाए। पेंडेंट लाइट खरीददार को वाद के समाप्त होने तक इंतजार करना पड़ेगा और उसे वाद को संचालित करने की जिम्मेदारी भी लेनी होगी, यदि अंतरणकर्ता विक्रय के बाद अपना इंट्रेस्ट खो देता है। क्रेता को लिसपेंडेंस खरीददार के आधार पर पक्षकार के रूप में लंबित वाद में संयोजित किए जाने आपत्तियों का सामना भी इस आधार पर करना पड़ सकता है कि वह आवश्यक पक्षकार नहीं है। इस सब असुविधाओ जोखिमों, कठिनाइओ और दुखों से बचा जा सकता है और सम्पति के मुकदमों को काफी हद तक कम किया जा सकता है अगर कोई संतोषजनक और विश्वसनीय तरीका हो जिससे संभावित खरीददार सम्पति खरीदने से पहले यह पता लगा सके कि क्या कोई वाद लंबित है (या क्या सम्पति किसी डिक्री या कुर्की के अधीन है)

14. यह कुछ दिलचस्प है कि 1939 के बाॅम्बे अधिनियम 4 के द्वारा अधिनियम की धारा 52 में महाराष्ट्र राज्य में एक स्थानीय उचित संशोधन करके इस समस्या का एक समाधान पाया गया। धारा 52 जैसा कि महाराष्ट्र, गुजरात में लागू है इस प्रकार है(संशोधन इटालिक में दर्शाया है)

"52.1 जम्मु व कश्मीर राज्य को छोड़कर भारत की सीमा के भीतर किसी क्षेत्राधिकार रखने वाले न्यायालय में किसी मुकदमें या कार्यवाही के लंबित होने के दौरान जो कि मिलीभगत युक्त नहीं है और जिसमें किसी अचल सम्पति के सीधे और विशिष्टतः अधिकार प्रश्नगत है, *यदि ऐसे मुकदमें या कार्यवाही लंबित होने की सूचना भारतीय पंजीकरण अधिनियम 1908 की धारा 18 के अंतर्गत पंजीकृत होती है और ऐसी नोटिस की पंजीकरण के पश्चात* ऐसी सम्पति किसी भी पक्षकार के द्वारा हस्तांतरित या अन्यथा निस्तारित इस प्रकार नहीं की जा सकती कि जिससे किसी

अन्य पक्षकार के अधिकार किसी डिक्री या आदेश जो कि उसमें पारित होगा, प्रभावित होते हों, सिवाय न्यायालय के अधिकार के अधीन और ऐसी शर्तों जो अधोरोपित की जाए।

2. उपधारा 1 में निर्दिष्ट सूचना में किसी मुकदमे या कार्यवाही के लंबित होने का निम्न विवरण शामिल होगा अर्थातः-

(ए) अचल सम्पति के मालिक का नाम व पता अौर अन्य व्यक्ति का विवरण जिसका अचल सम्पति में अधिकार प्रश्नगत है।

(बी) अचल सम्पति जिसमें किसी का अधिकार प्रश्नगत है का विवरण,

(सी) वह न्यायालय जिसमें मुकदमा या कार्यवाही लंबित है,

(डी) मुकदमें या कार्यवाही की प्रकृति और उसका शीर्षक,

(ई) वह दिनांक जिस दिन मुकदमा या कार्यवाही प्रस्तुत की गई,

हमें उम्मीद है कि विधि आयोग और संसद ऐसे संशोधन व अन्य उपयुक्त संशोधन जिससे की शीर्षक के सत्यापन और उचित प्रक्रियाओ का शून्य जो विद्यमान है कवर करने के लिए विचार करेगी। डिक्री और अचल सम्पति की कुर्की के संबंधित नोटिसों के पंजीकरण को आज्ञापक करने के प्रावधान किए जा सकते हैं।

15. हमें एक अन्य संबंधित क्षेत्र का भी उल्लेख कर सकते है जहां पर सम्पति विवाद को घटाने के लिए रजिस्ट्रेशन को आज्ञापक कर देना चाहिए। वर्तमान में अधिकांश राज्यों में विक्रय के करार का रजिस्ट्रेशन आज्ञापक नहीं है, जिसके परिणामस्वरूप वे कोई भी अधिकार, शीर्षक और हित अचल सम्पति में अंतरित नहीं करते हैं। बेईमान सम्पति मालिक विक्रय के करार में शामिल होते हैं और एक बड़ी बयाना राशि जमा/अग्रिम लेते है और फिर सम्पति को दूसरे का बेच देते हैं, जिससे मूल करार धारक और पश्चातवर्ती खरीददार मुकदमेबाजी में फंस जाते हैं। विक्रय के

करार के पंजीकरण से ऐसी मुकदमेबाजी घट जाएगी। यह वास्तविक प्रतिफल दिखाकर विक्रय के करार में प्रवेश करने और वास्वतिक प्रतिफल के केवल एक हिस्से को विक्रय विलेख में दर्शाकर पंजीकरण करवाने की प्रचलित प्रथा को ही समाप्त करने में सहायता करेगा। यदि विक्रय के सभी करारों को आवश्यक रूप से पंजीकृत किया जाता है तो इससे रियल स्टेट मामलों में कालेधन के सृजन व प्रसार को हतोत्साहित करने में भी काफी मदद मिलेगी साथ ही स्टाम्प शुल्क के प्रयोजन के लिए दस्तावेजों के कम मूल्यांकन को भी रोका जा सकेगा। यह देश के विभिन्न हिस्सों में रियल स्टेट परिदृश्य पर हावी होने वाले भू माफिया और बाहुबलियों के विकास को भी हतोत्साहित करेगा। किसी बीमारी को पनपने देने और फिर उसे ठीक करने का प्रयास करने से पहले बीमारी की रोकथाम करना बेहतर होता है। जैसे हो सकता है वैसे होने दे।

निष्कर्ष

16. हम तदंनुसार इस अपील को अांशिक रूप से स्वीकार करते हैं और उच्च न्यायायल के उस हिस्से को रद्द करते हैं जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया है कि अपीलार्थी वादी किसी भी अनुतोष का हकदार नहीं है। इसके बजाए दावे को आंशिक रूप से डिक्री किया जाता है और परिणामिक स्थाई निषेधाज्ञा के साथ शीर्षक की घोषणा जैसी प्रार्थना की गई है, उस सीमा तक की जाती है, जिस सीमा तक प्रत्यर्थी संख्या 2 को विभाजन के दावे में सम्पति का जो हिस्सा आवंटित हुआ है अर्थात प्रदर्श सी 5 (कमिश्नर का स्केच) जिसमें उस हिस्से को ए,बी,आई,एच, ए के रूप में मूल दावा नम्बर 8/1985 में दर्शाया गया है। पक्षकार अपना अपना खर्चा वहन करेंगें।

अपील आंशिक रूप से स्वीकार।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी मोहम्मद आसिफ अंसारी (आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

अस्वीकारणः 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 अधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।