

वंचलबाई रघुनाथ थापे जरिये एल. आर.(डी)

बनाम

शंकरराव बाबूराव भिलारे (डी) एल. आर. एस. और अन्य

(सिविल अपील संख्या 4833/2013)

1 जुलाई, 2013

[पी. सतशिवम और एम. वाई.जे. जे.]

विलेख और दस्तावेज़ - सशर्त बिक्री द्वारा बंधक या पुनर्खरीद की शर्त के साथ बिक्री के माध्यम से स्थानांतरण दस्तावेज़ को बिक्री विलेख के रूप में वर्णित किया गया है जिसमें वादी-अपीलकर्ता की भूमि को नियतन के साथ स्थानांतरित करना और प्रतिवादी-अप्रार्थी को कब्ज़ा सौंपना भी शामिल है - प्रकृति- अभिनिर्धारित : किसी लेन-देन को 'सशर्त बिक्री द्वारा बंधक' के अर्थ में लाने के उद्देश्य से, पहली शर्त यह है कि बंधककर्ता कथित तौर पर गिरवी रखी गई संपत्ति को इस शर्त पर बेचता है कि ऐसा भुगतान किए जाने पर, खरीदार संपत्ति को विक्रेता को हस्तांतरित कर देगा - हालांकि ऐसे मामलों में जहां पूरा लेन-देन एक दस्तावेज़ में होता है, ऐसी धारणा है कि सशर्त बिक्री द्वारा लेनदेन एक बंधक है, लेकिन केवल उसी दस्तावेज़ में शामिल एक शब्द के कारण यह हमेशा स्वीकार नहीं किया जा सकता है कि पार्टियों के बीच सहमत लेनदेन एक बंधक था लेन-देन - तत्काल मामले में, निचली अदालत ने दस्तावेज़ को एक बंधक

के रूप में समझने और यह मानने में गंभीर त्रुटि की कि वादी-अपीलकर्ता मोचन की डिक्री का हकदार था - कथित बिक्री दस्तावेज को वर्ष 1967 में इस शर्त के अधीन निष्पादित किया गया था कि बिक्री राशि रुपये 3,000/- प्राप्त होने पर पांच साल के भीतर भूमि वादी-विक्रेता को वापस करनी थी - साथ ही भूमि के हस्तांतरण के बाद, प्रतिवादी-अप्रार्थी ने कब्जा कर लिया और एक पूर्ण मालिक के रूप में संपत्ति का उपयोग और आनंद लिया - केवल 11 वर्ष ही हुए थे कि वादी-अपीलकर्ता ने यह आरोप लगाते हुए मुकदमा दायर किया कि संपत्ति प्रतिवादी/प्रतिवादी के पक्ष में एक शर्त के साथ गिरवी रखी गई थी। पुनर्खरीद की शर्त के साथ एक पूर्ण बिक्री थी-लेकिन वादी निर्धारित समय के भीतर भूमि का पुनर्खरीद कराने में विफल रहा और इस प्रकार अपना विधिक उपचार खो दिया-संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 - धारा 58 (ए) और (सी)। 12.7.1967 को, उसने उक्त भूमि के संबंध में प्रतिवादी संख्या 1-प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में 3,000/- रुपये के प्रतिफल के लिए एक विलेख (ईएक्स.31) निष्पादित किया, जिसके द्वारा 4 आने सहित भूमि आम के पेड़ों में हिस्सेदारी प्रतिवादी नंबर 1 को हस्तांतरित कर दी गई और उसका कब्जा भी सौंप दिया गया, इस शर्त के साथ कि ज़मीन इस शर्त पर बेची जाएगी कि 5 साल के भीतर 3,000 रुपये एकमुश्त प्राप्त करने के बाद प्रतिवादी द्वारा किसी भी फाल्गुन महीने की समाप्ति से पहले, भूमि वादी को वापस कर दी जानी थी। वादी का मामला यह था कि यह एक बंधक लेनदेन था और

भूमि को मूल प्रतिवादी द्वारा 5 वर्षों के भीतर 3,000/- रुपये का उक्त प्रतिफल प्राप्त करने के बाद वापस किया जाना था। 20.7.1979 को, वादी ने नोटिस जारी कर प्रतिवादी से राशि स्वीकार करने के बाद संपत्ति वापस देने का आह्वान किया। अनुपालन न करने पर, वादी ने प्रतिवादी नंबर 1 के खिलाफ संपत्ति के मोचन के लिए मुकदमा दायर किया। प्रतिवादी नंबर 1 ने यह कहते हुए लिखित बयान दायर किया कि विचाराधीन लेनदेन (ईएक्सएच 31) एक बंधक लेनदेन नहीं था, बल्कि एकमुश्त बिक्री का था। उनके अनुसार, वादी ने उक्त विक्रय पत्र के अनुसार वाद संपत्ति उन्हें बेच दी थी, लेकिन केवल रियायत के रूप में उक्त वाद संपत्ति को पुनः हस्तांतरित करने के लिए विलेख में 5 वर्ष की अवधि का उल्लेख किया गया था और चूंकि इसमें कोई पुनर्भुगतान नहीं हुआ था, 5 वर्ष तक किसी पुनर्संवहन का दावा नहीं किया जा सका। हालाँकि, निचली अदालत ने विलेख को बिक्री लेनदेन नहीं माना और इसे सशर्त बिक्री द्वारा बंधक लेनदेन माना। कोर्ट ने इस मुद्दे का भी जवाब नकारात्मक दिया और कहा "क्या प्रतिवादी नंबर 1 ने साबित किया कि समय उक्त अनुबंध का सार था..."। वादी का मुकदमा तदनुसार, निचली अदालत द्वारा एक मोचन आदेश दिया गया था जिसमें घोषणा की गई थी कि वादी प्रतिवादी को 3,000/- रुपये की राशि का भुगतान करने के बाद मुकदमे की संपत्ति को छुड़ाने का हकदार है। प्रथम अपीलीय अदालत ने निचली अदालत के उस फैसले को रद्द कर दिया, जिसमें कहा गया था कि यह लेनदेन प्रश्नगत है पुनर्खरीद की शर्त के

साथ एक पूर्ण बिक्री थी, लेकिन वादी निर्धारित अवधि के भीतर भूमि को पुनः प्राप्त करने में विफल रहा। उच्च न्यायालय ने प्रथम अपीलीय अदालत द्वारा दर्ज तथ्य के निष्कर्षों में हस्तक्षेप नहीं किया और इसलिए वर्तमान अपील। त्वरित अपील में विचार के लिए प्रश्न यह था कि क्या विचाराधीन लेनदेन बंधक लेनदेन था या पुनर्खरीद की शर्त के साथ बिक्री लेनदेन था।

न्यायालय ने अपील खारिज करते हुए अभिनिर्धारित किया

1.1. विचाराधीन दस्तावेज़ को बिक्री विलेख के रूप में वर्णित किया गया है जिसमें भूमि को फिक्सचर और कब्जे के साथ प्रतिवादी को सौंप दिया गया था। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 58 (ए) और (सी) के अवलोकन से, विशेष रूप से, धारा 58 (सी) से, यह स्पष्ट रूप से स्पष्ट है कि किसी लेनदेन को 'सशर्त बंधक' के अर्थ में लाने के उद्देश्य से बिक्री', पहली शर्त यह है कि गिरवीकर्ता कथित तौर पर गिरवी रखी गई संपत्ति को इस शर्त पर बेचता है कि ऐसा भुगतान किए जाने पर, खरीदार संपत्ति को विक्रेता को हस्तांतरित कर देगा। हालाँकि ऐसी धारणा है कि जिन मामलों में पूरा लेनदेन एक दस्तावेज़ में होता है, वहाँ सशर्त बिक्री द्वारा लेनदेन एक बंधक है, लेकिन केवल उसी दस्तावेज़ में शामिल एक शब्द के कारण यह हमेशा स्वीकार नहीं किया जा सकता है कि पार्टियों के बीच लेनदेन पर सहमति हुई थी। बंधक लेनदेन. [पैरा 12 और 14] [1038-एफ; 1040-बी-डी]

1.2 मौजूदा मामले में, निचली अदालत से दस्तावेज़ की व्याख्या करने में गंभीर त्रुटि हुई और गलती से यह मान लिया गया कि लेनदेन बंधक है और इसलिए, वादी मोचन डिक्री का हकदार है। कथित बिक्री दस्तावेज़ को वर्ष 1967 में एक शर्त/शर्त के अधीन बिक्री के माध्यम से मुकदमे की संपत्ति को हस्तांतरित करते हुए निष्पादित किया गया था कि बिक्री राशि रु 3,000/ पांच साल के भीतर जमीन वादी-विक्रेता को वापस करनी थी। यह भी विवाद में नहीं है कि भूमि के हस्तांतरण के बाद प्रतिवादी-अप्रार्थी नंबर 1 ने कब्ज़ा कर लिया और एक पूर्ण मालिक के रूप में वाद संपत्ति का उपयोग और आनंद लिया। 11 साल बाद ही वादी-अपीलकर्ता ने यह आरोप लगाते हुए मुकदमा दायर किया कि मुकदमे की संपत्ति प्रतिवादी/अप्रार्थी नंबर 1 के पक्ष में जमीन वापस लेने की शर्त के साथ गिरवी रखी गई थी। उपरोक्त परिसर में, प्रथम अपीलीय अदालत द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं है। उच्च न्यायालय ने प्रथम अपीलीय अदालत द्वारा दर्ज किए गए तथ्य के निष्कर्षों में हस्तक्षेप नहीं किया है। [पैरा 16, 19 और 20] [1040-जी-एच; 1043-सी-एफ]।

एल. आर. द्वारा तंबोली रमनलाल मोतीलाल (मृत) बनाम घांची चिमनालाल केशवलाल (मृत) 1236: 1993 (1) पूरक एस. सी. सी. 295-पर निर्भर।

वासुदेव भीकाजी जोशी बनाम भाऊ लक्ष्मण रावत और अन्य  
आईएलआर 1897 XXI 528 का उल्लेख किया गया है।

विलियम्स बनाम ओवेन, 1840, 5 एमवाई सीआर.303 = अंग्रेजी रिपोर्ट  
41 (चांसरी) 386- संदर्भित।

### मामला कानून संदर्भ:

अंग्रेजी रिपोर्ट 41 संदर्भित किया पैरा 15  
(चांसरी) 386 आई. एल. आर.1897 XXI 528  
( बॉम्बे उच्च न्यायालय) संदर्भित किया गया है पैरा 17  
1993 (1)पूरक एससीसी 29 निर्भर है पैरा 18

सिविल अपीलिय न्यायनिर्णय: 2013 की सिविल अपील सं. 4833

बाम्बे उच्च न्यायालय की दूसरी अपील संख्या 295/1988 मे पारित  
निर्णय व आदेश दिनांक 19.07.2004 से

अपीलार्थी के लिए सुशील करंजकर, संदीप सिंह, निखिलेश कुमार,  
वैकटेश्वर राव अनुमोलु।

उत्तरदाताओं के लिए विनय नवारे, केशव रंजन, सत्यजीत कुमार,  
आभा आर. शर्मा।

न्यायालय का निर्णय न्यायाधीश एम. वाई. इक्बाल, जे. के द्वारा  
सुनाया गया था

1. देरी को माफ कर दिया गया। याचिका स्वीकृत की गयी।

2. विशेष अनुमति द्वारा यह अपील 1988 की दूसरी अपील संख्या 295 में उच्च न्यायालय, बॉम्बे द्वारा पारित 19.7.2004 के फैसले और आदेश के खिलाफ निर्देशित है, जिसके तहत वादी-अपीलकर्ता द्वारा दायर दूसरी अपील खारिज कर दी गई थी और प्रथम अपीलीय न्यायालय के आदेश की पुष्टि की गई। अपीलकर्ता मूल वादी/विधवा का कानूनी उत्तराधिकारी है, जो कथित तौर पर 62 आर से मापित गांव देगांव के ब्लॉक नंबर 126 वाली मुकदमे की संपत्ति का मालिक था।

3. मामले के तथ्यों को निम्नानुसार संक्षेप में प्रस्तुत किया जा सकता है:

4. वादी का मामला यह है कि प्रतिवादी नंबर 1 शंकरराव बाबूराव भिलारे (मूल प्रतिवादी/अप्रार्थी) के पक्ष में वंचलाबाई रघुनाथ इथापे (मूल वादी - अब मृत और उसके कानूनी प्रतिनिधि के माध्यम से प्रतिनिधित्व किया गया) द्वारा एक विलेख (उदा.31) निष्पादित किया गया था। 12.7.1967 को 3,000/- रुपये के प्रतिफल के लिए, जिसके द्वारा आम के पेड़ों में 4 आने हिस्से के साथ वाद की भूमि प्रतिवादी संख्या 1 को हस्तांतरित कर दी गई और कब्जा कर लिया गया। इसे एक विशिष्ट शर्त के साथ सौंप दिया गया था कि जमीन इस शर्त पर बेची जाएगी कि 5 वर्षों के भीतर एकमुश्त 3,000/- रुपये प्राप्त करने के बाद प्रतिवादी द्वारा किसी भी फाल्गुन महीने

की समाप्ति से पहले, भूमि को वादी को वापस कर दिया जाना था। वादी का मामला यह है कि यह एक बंधक लेनदेन था और जमीन को मूल प्रतिवादी द्वारा 5 साल के भीतर 3,000/- रुपये का उक्त प्रतिफल प्राप्त करने के बाद वापस करना था। वादी ने आगे आरोप लगाया कि 5 साल की अवधि नाममात्र थी क्योंकि ऐसी कोई शर्त नहीं थी कि 5 साल के बाद बिक्री अंतिम हो जाएगी। वादी के अनुसार, 1978 तक प्रतिवादी संपत्ति को वापस लेने के लिए सहमत था, लेकिन उसके बाद उसने ऐसा करने से बचना शुरू कर दिया। 20.7.1979 को, वादी ने एक नोटिस जारी किया जिसमें प्रतिवादी को राशि स्वीकार करने के बाद मुकदमे की संपत्ति को वापस लेने के लिए कहा गया। गैर-अनुपालन पर, वादी ने प्रतिवादी संख्या उसके भाइयों/रिश्तेदारों के खिलाफ मुकदमे की संपत्ति के मोचन के लिए आरसीएस नंबर 226/1979 के रूप में एक मुकदमा दायर किया, जिसमें विभाजन के लिए एक मुकदमा भी शामिल था, जिसे मुकदमे की संपत्ति में भी लंबित बताया गया था। हालांकि, केवल प्रतिवादी नंबर 1 ने बयान दाखिल करके मुकदमे का विरोध किया और तर्क दिया कि विचाराधीन लेनदेन (ईएक्सएच 31) एक बंधक लेनदेन नहीं है, लेकिन एकमुश्त बिक्री का था। उसके और वादी के बीच गिरवीदार और बंधककर्ता का कोई भी संबंध होने से इनकार किया गया था। उनके अनुसार, वादी उक्त विक्रय पत्र के अनुसार वाद संपत्ति उन्हें बेच दी थी, लेकिन केवल रियायत के रूप में उक्त वाद संपत्ति को पुनः प्राप्त करने के लिए विलेख में 5 वर्ष की अवधि



का उल्लेख किया गया था और चूंकि 5 वर्षों में कोई पुनर्भुगतान नहीं हुआ था, किसी पुनःसंवहन का दावा नहीं किया जा सकता

5. पक्षों द्वारा प्रस्तुत दलीलों और साक्ष्यों पर विचार करते हुए, निचली अदालत ने राय दी कि वाद भूमि मूल रूप से वादी के स्वामित्व में थी और उक्त विलेख के निष्पादन के बाद, कब्जा प्रतिवादी के पास है। उक्त प्रदर्श 31 का अवलोकन करने पर, निचली अदालत ने इसे विक्रय पत्र की प्रकृति में पाया, लेकिन उक्त विलेख के अंतिम पैराग्राफ में, यह उल्लेख है कि 3,000/- रुपये की उक्त राशि वादी द्वारा फाल्गुन के अंत में 5 वर्ष की अवधि के भीतर, चुकाई जानी थी और उस समय प्रतिवादी को उक्त राशि स्वीकार करनी थी और उसके बाद वाद भूमि को वापस लेना था। प्रतिवादी के साक्ष्य और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 58(सी) के प्रावधानों के साथ उक्त कथन को ध्यान में रखते हुए, निचली अदालत ने ऐसा नहीं किया इसे एक बिक्री लेनदेन मानता है और इसे सशर्त बिक्री द्वारा लेनदेन मानता है। निचली अदालत ने इस मुद्दे पर भी सवाल उठाया कि "क्या प्रतिवादी नंबर 1 ने उक्त अनुबंध के समय सार को साबित किया है..." नकारात्मक। मोचन के लिए वादी को अदालत द्वारा तदनुसार आदेश दिया गया था कि वादी 3,000/- रुपये की राशि का भुगतान करने के बाद संपत्ति को पुनः प्राप्त करने का हकदार है

6. उपरोक्त निर्णय से व्यथित होकर प्रतिवादी ने जिला सतारा के समक्ष पहली अपील की, जिसने दोनों पक्षों को सुनने के बाद, यह मानने की अनुमति दी कि पार्टियों के बीच देनदार और लेनदार का कोई संबंध नहीं था और न ही यह वादी का मामला था जिसको प्रतिवादी लेन-देन से पहले जानता हो अतः विचाराधीन लेन-देन पुनर्खरीद के साथ एक पूर्ण बिक्री थी, लेकिन वादी निर्धारित अवधि के भीतर भूमि पुनः प्राप्त करने में विफल रहा।

7. वादी ने उच्च न्यायालय के समक्ष दूसरी अपील दायर करके उपरोक्त पर आपत्ति जताई। उच्च न्यायालय ने मुख्य रूप से प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा की गई टिप्पणियों पर भरोसा करते हुए दूसरी अपील को खारिज कर दिया, जिसमें माना गया कि पार्टियों के बीच लेनदार का कोई संबंध नहीं था और न ही ऐसा मामला था कि प्रतिवादी लेनदेन स्थापित होने से पहले उसे जानता था और इस पर कुछ भी दिखाने के लिए रिकॉर्ड में नहीं था कि अवलोकन गलत था और इस प्रकार दस्तावेज पुनर्खरीद की शर्त के साथ पूर्ण बिक्री का था। अदालत ने माना कि पहली अपीलीय अदालत द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष न तो विकृत थे और न ही अवैध थे और इसलिए, दीवानी प्रक्रिया संहिता की धारा 100 के तहत दूसरी अपील में कोई मांग नहीं की गई थी।

8. हमने अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित श्री सुशील करंजकर और कानूनी प्रतिनिधि प्रतिवादी नंबर 1 की ओर से उपस्थित विद्वान वकील श्री विनय नवारे को सुना है।

9. माना जाता है कि, वादी ने मुकदमे की संपत्ति के मोचन के लिए एक डिक्री का दावा करते हुए मुकदमा दायर किया। वादपत्र के अनुसार वाद की भूमि को उसके द्वारा बंधक राशि 3,000/- के लिए मूल प्रतिवादी के पास गिरवी रखा गया था, विक्रय विलेख में उल्लेखित पांच वर्ष की अवधि नाममात्र है; और वास्तव में वादी और प्रतिवादी के बीच यह सहमति थी कि जब भी वादी रुपये 3,000/- की उक्त राशि चुकाएगा प्रतिवादी नंबर 1 को उक्त राशि वापस लेनी थी और मुकदमे की सम्पत्ति को छूड़ाना था। निचली अदालत ने एक डिक्री मोचन पारित करके मुकदमे का फैसला सुनाया। प्रथम अपीलीय अदालत ने निचली अदालत द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष को उलट दिया और अपील की अनुमति दी और निचली अदालत के फैसले और डिक्री को निर्धारित किया। इसके विरुद्ध वादी ने द्वितीय अपील दायर की। उच्च न्यायालय प्रथम अपील अदालत द्वारा दर्ज किए गए तथ्य के निष्कर्षों में हस्तक्षेप नहीं करता है।

10. चूंकि पहली अपीलीय अदालत ने तथ्यों और सबूतों पर गौर किया है और निष्कर्षों को अदालत में दर्ज किया है, विचाराधीन लेनदेन बंधक नहीं बल्कि बिक्री थी, हम अपीलीय अदालत द्वारा दर्ज किए गए कुछ

निष्कर्षों का उल्लेख करेंगे। अनुच्छेद 19, 20, 25, 26 और 29 निर्णय यहां उद्धृत करने योग्य हैं:

"19. माना कि वादी एक विधवा है, लेकिन उसने अपने पोते को गोद ले लिया है। राजाराम मालगांव में रहता है। वादी और राजाराम दोनों ने स्वीकार किया है कि उन्हें पैसे की जरूरत थी, न केवल मालगांव में एक और जमीन खरीदने के लिए, बल्कि राजाराम के सोसायटी ऋणों के भुगतान के लिए भी रकम की आवश्यकता। बंधक के साथ-साथ बिक्री लेनदेन के मामले में यह काफी संभव है कि आवश्यकता के लिए हस्तांतरण हो जाए। इसलिए ये दो परिस्थितियां अपने आप में वादी या प्रतिवादी के पक्ष में नहीं होंगी। यह स्वीकार किया गया है कि इस विक्रय पत्र प्रदर्श 31 की प्रतिफल राशि से, मालगांव में एक जमीन खरीदी गई थी और वह भी राजाराम के नाम पर। यह स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि राजाराम को उस भूमि पर खेती करने में सक्षम बनाने के लिए मालगांव में जमीन खरीदी गई थी। स्पष्टतः वादी के मामलों को संभाल रहा था।

20. प्रदर्श 31 में शामिल शब्द के अलावा, वादी का तर्क है कि प्रतिवादी द्वारा मुकदमे के लेनदेन को कवर करते हुए एक अलग

दस्तावेज निष्पादित किया गया था। वादी के अनुसार उस दस्तावेज को प्रतिवादी ने 1979 की अक्षय तृतीया के समय यह कहते हुए वापस ले लिया था कि भाइयों के बीच विभाजन के मुकदमे के लिए यह आवश्यक था। मुकदमे के विभिन्न चरणों को देखने से पता चलता है कि वादी ने समय-समय पर अपनी कहानी में सुधार करने की कोशिश की है। प्रतिवादी ने इस बात से साफ इनकार कर दिया है कि बिक्री की तारीख पर कोई अन्य दस्तावेज निष्पादित किया गया था। लेन-देन के बाद लगभग 11 वर्षों तक वादी बिल्कुल चुप रहा। वादपत्र में कहा गया है कि 1978 के बाद प्रतिवादी शर्तो का पालन करने को तैयार था लेकिन बाद में उसने लेन-देन से परहेज कर लिया. इस संबंध में यह ध्यान दिया जा सकता है कि वादी द्वारा जारी नोटिस एक्सएच.32 में इस तथ्य का बिल्कुल भी उल्लेख नहीं है कि ऐसे किसी दस्तावेज को निष्पादित किया गया था, यह तो बिल्कुल भी नहीं है कि इसे प्रतिवादी द्वारा अक्षय तृतीया के दिन लिया गया था। . इसमें कोई संदेह नहीं है, यह एक स्वीकृत तथ्य है कि प्रतिवादी नंबर 2 ने मुकदमे की भूमि के विभाजन के लिए सिविल मुकदमा दायर किया था और वह मुकदमा वर्तमान मुकदमे की तारीख पर भी लंबित था। वादी से विशिष्ट प्रश्न पूछा गया कि नोटिस में इस तथ्य का उल्लेख क्यों नहीं किया गया है कि कोई अन्य दस्तावेज निष्पादित किया गया था और उसे अक्षय तृतीया के

समय लिया गया था। उसके पास देने के लिए कोई स्पष्टीकरण नहीं है। उनके अनुसार जब यह दस्तावेज़ लिया गया तब कोई और मौजूद नहीं था।

25. इस प्रकार, अंततः जो बचता है वह यह है कि विक्रय विलेख प्रदर्श 31 में पुनः संवहन का प्रावधान शामिल है। क्या यह अपने आप में यह निष्कर्ष निकालने के लिए पर्याप्त है कि लेनदेन एक बंधक लेनदेन था। न केवल विक्रय विलेख को एक शुद्ध और सरल विक्रय विलेख का मसौदा तैयार किया गया है बल्कि वादी ने असंगत मामला बनाने का प्रयास किया है। यदि इस बात पर सहमति हुई थी कि लेन-देन बंधक होना था, आम तौर पर बंध लेखक ने दस्तावेज़ को (सशर्त विक्रय विलेख) के रूप में तैयार किया होगा। राजाराम का कहना है कि प्रतिवादी क्रमांक 1 को ब्याज के बदले भूमि का उपभोग करना था। न तो ऐसा कोई मामला बनता है और न ही दस्तावेज़ में दी गई बातों से कोई सुराग मिलता है। यह कहकर बंध लेखक पर पूरा धब्बा लगाने की कोशिश की गई है कि उन्होंने कुछ अवधि का उल्लेख करने के लिए प्रेरित किया था। वास्तव में प्रतिवादी को दिया गया सुझाव यह है कि, बंध लेखक सपकाल उसका मित्र है और वह सपकाल से दस्तावेज़ लिखवाता है, जिससे यह पता चलता है कि सपकाल ने कुछ ऐसी शर्तें लिखी हैं जो पार्टियों के बीच समझौते के अनुरूप नहीं हैं। यह अजीब है, यहां तक कि ऐसा सुझाव तब दिया गया जब न तो वादी और न ही सपकाल कोई सकारात्मक मामला लेकर आए हैं कि दस्तावेज़

में सहमत शर्तों को शामिल नहीं किया गया है। अधिक से अधिक उनका रुख यह है कि, पुनर्संवहन का समसामयिक समझौता हुआ था और उस दस्तावेज़ को दबा दिया गया है। अलग दस्तावेज़ के अस्तित्व को मेरे द्वारा खारिज कर दिया गया है।

26. माना कि, पार्टियों के बीच देनदार और लेनदार का कोई रिश्ता नहीं था, न ही वादी का मामला है कि प्रतिवादी लेनदेन तय होने से पहले उसे या राजाराम को जानता था। दस्तावेज़ का तात्पर्य मकान मालिक और किरायेदार के बीच कोई संबंध बनाने से नहीं है। जिस छोटी अवधि में भूमि को पुनः प्राप्त किया जाना था, वह निर्धारित अवधि में विक्रेता को भूमि वापस पाने की रियायत के साथ पूर्ण बिक्री का संकेत है। आर के आर में भी दूसरे दाहिने कॉलम में इस शब्द का संदर्भ है और अवधि केवल 5 वर्ष की है। यदि कोई अन्य दस्तावेज़ था, तो यह वादी का मामला नहीं है कि इसे ग्राम अधिकारी को दिखाया गया था। स्वाभाविक रूप से हमें इस आधार पर आगे बढ़ना होगा कि पुनर्संवहन का समझौता बिक्री विलेख प्रदर्श 31 का एक अभिन्न अंग था। इसकी शर्तों को बदलने के लिए किसी पैरोल साक्ष्य की अनुमति नहीं दी जा सकती। वादी के रास्ते में आने वाली बाधा से पार पाने के लिए ऐसा मामला बनाना काफी आसान है लेकिन जब तक परिस्थितियां उचित न हों तब तक इस पर विश्वास नहीं किया जा सकता।

29. इसके विपरीत, दस्तावेज प्रदर्श 31, स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि यह पूर्ण बिक्री थी। प्रतिवादी नंबर 1 को न केवल शीर्षक दिया गया क्योंकि लगातार यह कहा जा रहा था कि वादी और उसके उत्तराधिकारियों का कोई अस्तित्वहीन हित नहीं है और प्रतिवादी पूर्ण मालिक बन गया है। अंत में केवल 5 वर्ष में भूमि का पुनर्ग्रहण करने की रियायत दी गई। इसलिए मेरी राय में, विद्वान सिविल जज यह निष्कर्ष निकालने में पूरी तरह से गलत थे कि लेनदेन एक बंधक लेनदेन था। मेरा मानना है कि लेनदेन पूर्ण बिक्री थी। वादी निर्धारित अवधि के भीतर भूमि वापस लेने में विफल रहा है। इसलिए, उसने अपना उपचार खो दिया है। इसलिए, अपील सफल होनी चाहिए।"

11. सबसे पहले, हमारा मानना है कि निष्कर्ष निचली अपीलीय अदालत द्वारा दर्ज तथ्य के शुद्ध निष्कर्ष हैं और इसलिए उच्च न्यायालय ने सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 100 के तहत दूसरी अपील में उन निष्कर्षों में हस्तक्षेप करने से इनकार कर दिया है। हालाँकि, हम प्रथम अपीलीय अदालत द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों के आधार पर कुछ प्रासंगिक बिंदुओं पर चर्चा करना चाहेंगे। हमारे सामने विचार के लिए एकमात्र प्रश्न और जिस पर प्रथम अपीलीय अदालत ने सही ढंग से विचार किया है, वह यह है कि क्या विचाराधीन लेनदेन बंधक लेनदेन है या यह पुनर्खरीद की शर्त के साथ बिक्री लेनदेन है।



12. विचाराधीन दस्तावेज को विक्रय विलेख के रूप में वर्णित किया गया है जिसमें भूमि को नियतन और कब्जे के साथ प्रतिवादी को सौंप दिया गया था। विक्रय विलेख का प्रासंगिक भाग यहां नीचे दिया गया है: -

"इस प्रकार बिक्री भूमि नियतन और सभी अधिकारों के साथ आपको अपने कब्जे के साथ सभी अधिकारों के साथ बेची जा रही है। इस प्रकार आप उस पर खेती कर सकते हैं। अब से मेरा या मेरे उत्तराधिकारियों का उस पर कोई अधिकार नहीं होगा और आप उक्त भूमि का मालिक बन जाआे। किसी भी बाधा को मेरे खर्च पर हटा दिया जाएगा। मुझे प्रतिफल प्राप्त हो गया है उसी के लिए जिसके लिए कोई शिकायत नहीं है. यदि रु. 3000/- भुगतान 5 वर्ष के भीतर किसी भी फाल्गुन माह के अंत में किया जाता है, उस समय आपको उक्त राशि स्वीकार कर लेनी चाहिए और जमीन मुझे वापस कर देनी चाहिए और इसी शर्त पर जमीन आपको बेची जा रही है।

13. संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 58 (ए) और (सी) को यहां पुनः प्रस्तुत करने की आवश्यकता है: -

"58. "बंधक", "बंधककर्ता", "बंधककर्ता", "बंधक-धन" और "बंधक-विलेख" परिभाषित।-

(अ) बंधक विशिष्ट अचल संपत्ति में ब्याज का हस्तांतरण है जिसका उद्देश्य अग्रिम धन का भुगतान या ऋण के माध्यम से अग्रिम भुगतान, मौजूदा या भविष्य के ऋण, या एक अनुबंध के प्रदर्शन को सुनिश्चित करना

है जो हो सकता है आर्थिक दायित्व उत्पन्न कर सके। अंतरणकर्ता को गिरवीकर्ता कहा जाता है, अंतरिती को गिरवीदार कहा जाता है; मूल धन और ब्याज जिसका भुगतान कुछ समय के लिए सुरक्षित किया जाता है, बंधक-धन कहलाता है, और वह साधन (यदि कोई हो) जिसके द्वारा हस्तांतरण किया जाता है, बंधक-विलेख कहलाता है।

(ब).....

(स) **सशर्त बिक्री द्वारा बंधक**-जहां, बंधककर्ता कथित तौर पर गिरवी रखी गई संपत्ति बेचता है--

इस शर्त पर कि एक निश्चित तिथि पर बंधक-धन के भुगतान में चूक होने पर बिक्री पूर्ण हो जाएगी, या इस शर्त पर कि ऐसा भुगतान किए जाने पर बिक्री शून्य हो जाएगी, या इस शर्त पर कि ऐसा भुगतान किए जाने पर खरीदार संपत्ति विक्रेता को हस्तांतरित कर देगा, लेन-देन को सशर्त बिक्री द्वारा बंधक और बंधकदार सशर्त बिक्री द्वारा बंधकदार कहा जाता है:

बशर्ते कि ऐसे किसी भी लेन-देन को बंधक नहीं माना जाएगा, जब तक कि शर्त उस दस्तावेज़ में शामिल न हो जो बिक्री को प्रभावित करती है या प्रभावित करने का इरादा रखती है।

14. उपरोक्त प्रावधानों के अवलोकन से, विशेष रूप से, धारा 58(सी)। यह स्पष्ट रूप से स्पष्ट है कि किसी लेन-देन को 'सशर्त बिक्री द्वारा बंधक' के अर्थ में लाने के उद्देश्य से, पहली शर्त यह है कि गिरवीकर्ता कथित तौर

पर गिरवी रखी गई संपत्ति को इस शर्त पर बेचता है कि ऐसा भुगतान किए जाने पर, खरीदार संपत्ति को हस्तांतरित कर देगा। विक्रेता को संपत्ति. हालाँकि ऐसी धारणा है कि जिन मामलों में पूरा लेनदेन एक दस्तावेज़ में होता है, वहाँ सशर्त बिक्री द्वारा लेनदेन एक बंधक है, लेकिन केवल एक ही दस्तावेज़ में शामिल एक शब्द के कारण यह हमेशा स्वीकार नहीं किया जा सकता है कि पक्षकारान के बीच लेनदेन पर सहमति हुई थी वह एक बंधक लेनदेन था।

15. विलियम्स बनाम ओवेन, 1840, 5 एमवाई और सीआर.303 अंग्रेजी रिपोर्ट 41 (चांसरी) 386 के मामले में, विचार के लिए इसी प्रकार का प्रश्न उठा कि क्या वादी के पिता द्वारा प्रतिवादी को दिए गए संप्रेषण को माना जाना चाहिए वादी के तर्क के अनुसार बंधक होना, या किसी निश्चित तिथि पर पुनर्खरीद के अधिकार के साथ बिक्री होना। यह माना गया कि एक बंधक में ऋण विद्यमान रहता है और उसे छुड़ाने का अधिकार देनदार के पास रहता है, लेकिन पुनर्खरीद की शर्त के साथ बिक्री उधार देने और उधार लेने की व्यवस्था नहीं है; कोई ऋण अस्तित्व में नहीं रहता है और देनदार के पास मोचन का कोई अधिकार सुरक्षित नहीं है, बल्कि केवल खरीदने का व्यक्तिगत अधिकार है। इस व्यक्तिगत अधिकार को केवल विलेख की शर्तों और सहमत समय के अनुसार ही सख्ती से लागू किया जा सकता है।

16. मौजूदा मामले में, निचली अदालत ने दस्तावेज की व्याख्या करने में गंभीर त्रुटि की और गलती से यह मान लिया कि लेनदेन बंधक है और इसलिए, वादी मोचन की डिक्री का हकदार है।

17. आईएलआर 1897 XXI 528 में रिपोर्ट किए गए वासुदेव भीकाजी जोशी बनाम भाऊ लक्ष्मण रावुत और अन्य के मामले में बॉम्बे हाई कोर्ट की एक बेंच (जिसमें सर सी. फरान, केटी, मुख्य न्यायाधीश और मिस्टर जस्टिस पार्सन्स शामिल थे) ने इसी तरह के प्रश्न पर विचार किया जिसमें तथ्य यह था कि वादी ने 1823 में अपने पूर्वज द्वारा प्रतिवादी के पूर्वज को दिए गए एक कथित बंधक को छुड़ाने के लिए मुकदमा दायर किया था। कथित बंधक में पिछले बंधक का जिक्र था जिसके तहत गिरवीदार गोपाल गोखले का कब्जा था, और इसमें कहा गया था कि बिक्री पर विचार किया गया था, लेकिन पार्टियां कीमत के बारे में सहमत नहीं हो सकीं, लेकिन उन्होंने अब इसे रुपये 125/- पर तय कर लिया है और बंधक पर देय राशि रु. 200/-, और इस बात पर सहमति हुई कि यदि गिरवीकर्ता चार साल के भीतर रु. 125/- का भुगतान करता है तो ब्याज सहित उसे जमीन वापस मिलनी चाहिए; यदि नहीं, तो वह भूमि गोखले की पूर्ण संपत्ति होनी चाहिए। इन तथ्यों पर न्यायालय ने कहा कि:-

"यह बंधक नहीं बल्कि बिक्री थी। यह एक समझौता था जिसने पहले से मौजूद बंधक को समाप्त कर दिया।

पुनर्खरीद के लिए मात्र एक शर्त लेनदेन को बंधक नहीं बनाती है। बंधक बनाने के लिए ऋण होना चाहिए, और यहां वहां है कोई कर्ज नहीं था, न ही यहाँ की संपत्ति सुरक्षा के रूप में दी गई थी।"

18. तंबोली रमनलाल मोतीलाल (मृत) एलआरएस द्वारा बनाम घांची चिमनलाल केशवियाल (मृत) एलआरएस द्वारा और दूसरा, एआईआर 1992 एससी 1236, मामले के तथ्य इस मामले के समान थे। उस मामले में, हस्तांतरण का एक दस्तावेज़ निष्पादित किया गया था और संपत्ति सौंप दी गई थी। साथ ही, दस्तावेज़ में कहा गया कि संपत्ति को पांच साल की अवधि के लिए सशर्त बेचा जाता है और कब्ज़ा सौंप दिया जाता है। दस्तावेज़ में कहा गया है: "इसलिए, आप और आपके उत्तराधिकारी और कानूनी प्रतिनिधि स्वामित्व अधिकार के तहत उक्त घरों का उपयोग करने, आनंद लेने और पट्टे पर लेने के हकदार हैं।" दस्तावेज़ में आगे का खंड इस आशय का था कि निष्पादक को पांच साल की अवधि के भीतर राशि चुकानी होगी और यदि वह चुकाने में विफल रहता है तो न तो उसे और न ही उसके उत्तराधिकारियों या कानूनी प्रतिनिधियों को उक्त राशि वापस लेने का कोई अधिकार होगा। अंतिम महत्वपूर्ण धारा यह थी कि पांच साल की अवधि के बाद हस्तांतरित व्यक्ति को नगर निगम के रिकॉर्ड को अपने नाम पर परिवर्तित करने और कर का भुगतान करने का अधिकार होगा। इन तथ्यों पर, इस न्यायालय ने माना कि:-

16. संबंधित तर्कों की सराहना करने के लिए, हमारे लिए इएक्स 26 दिनांक 11 दिसंबर 1950 का विश्लेषण करना आवश्यक है। उससे पहले सावधानी का एक शब्द बोलना जरूरी है. सशर्त बिक्री द्वारा बंधक और पुनर्खरीद के विकल्प के साथ बिक्री के बीच अच्छे अंतर को ध्यान में रखते हुए। किसी को केस कानून की अधिक सहायता के बिना केवल दस्तावेज की शर्तों द्वारा निर्देशित होना चाहिए। बेशक, इरादे जानने के लिए किसी विशेष खंड की व्याख्या करने के उद्देश्य से मामलों को संदर्भित किया जा सकता है। फिर, यह भी स्थापित कानून है कि दस्तावेज का नामकरण शायद ही निर्णायक है और अकेले नामकरण को अधिक महत्व नहीं दिया जा सकता है क्योंकि यह वास्तविक इरादा है जिसे एकत्रित करने की आवश्यकता है। इसी दृष्टिकोण से हम दस्तावेज का विश्लेषण करने का प्रस्ताव करते हैं। इसमें कोई संदेह नहीं है कि दस्तावेज को सशर्त बिक्री के विलेख के रूप में आलेखित किया गया है, लेकिन जैसा कि हमने अभी देखा है, यह मामले का निर्णायक नहीं है।

17. दस्तावेज के तहत निष्पादक क्या करता है? वह रुपये की राशि लेता है. 5,000/- नकद। विवरण हैं (ए) 2,499/- रुपये यानी 27-1-1944 को उनके घर के बंधक द्वारा 899/- रुपये और (बी) रुपये। 31-5-1947 को 1,600 अतिरिक्त बंधक द्वारा कुल 2,499/- रु. इसके बाद, हस्तांतरितकर्ता से 2,501/- रुपये की नकद राशि ली गई। इसका उद्देश्य विविध ऋणों और घरेलू खर्चों और व्यवसाय को चुकाना था। इस बात का ध्यान रखना होगा

कि 5,000/- रुपये की यह राशि ऋण के रूप में बिल्कुल भी नहीं ली गई थी। जैसा कि उच्च न्यायालय ने ठीक ही कहा है, इस दस्तावेज़ को निष्पादित करके निष्पादक सभी पूर्व ऋणों और बकाया का भुगतान करता है। जहां, इसलिए, 5,000/- रुपये की राशि के लिए सशर्त बिक्री निष्पादित की जाती है, हम यह देखने में असमर्थ हैं कि देनदार और का संबंध कैसा है और लेनदार के साथ जालसाजी की जा सकती है। दूसरे शब्दों में, दस्तावेजों को समग्र रूप से पढ़कर, हम यह निष्कर्ष निकालने में असमर्थ हैं कि कोई ऋण है और पार्टियों के बीच का संबंध देनदार और लेनदार का है। लेन-देन की प्रकृति निर्धारित करने के लिए यह एक महत्वपूर्ण बिंदु है।"

इसलिए, इस न्यायालय ने माना कि दस्तावेज़ सशर्त बिक्री द्वारा बंधक नहीं था, बल्कि दस्तावेज़ को पुनर्खरीद की शर्त के साथ बिक्री के माध्यम से स्थानांतरित किया गया था।

19. वर्तमान मामले में, कथित बिक्री दस्तावेज़ को वर्ष 1967 में एक शर्त/शर्त के अधीन बिक्री के माध्यम से मुकदमे की संपत्ति को हस्तांतरित करते हुए निष्पादित किया गया था कि बिक्री राशि रु 3,000/- पांच साल के भीतर जमीन वादी-विक्रेता को वापस करनी थी। यह भी विवाद में नहीं है कि भूमि के हस्तांतरण के बाद प्रतिवादी-प्रतिवादी नंबर 1 ने कब्जा कर लिया और एक पूर्ण मालिक के रूप में वाद संपत्ति का उपयोग और आनंद

लिया। 11 साल बाद ही वादी-अपीलकर्ता ने यह आरोप लगाते हुए मुकदमा दायर किया कि मुकदमे की संपत्ति प्रतिवादी/प्रतिवादी नंबर 1 के पक्ष में जमीन वापस लेने की शर्त के साथ गिरवी रखी गई थी।

20. उपरोक्त परिसर में, हमें प्रथम अपीलीय अदालत द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं मिलता है। जैसा कि ऊपर कहा गया है, उच्च न्यायालय ने प्रथम अपीलीय अदालत द्वारा दर्ज किए गए तथ्य के निष्कर्षों में हस्तक्षेप नहीं किया है।

21. उपरोक्त कारणों से, हमें इस अपील में कोई योग्यता नहीं मिलती है, जिसे तदनुसार खारिज कर दिया जाता है, लेकिन बिना किसी लागत के।

अपील खारिज

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी गणपत लाल बिशनोई (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।