(2008) 10 एस.सी.आर. 839

गौरी शंकर प्रसाद और अन्य

बनाम

ब्रहमा नंद सिहं

(सिविल अपील संख्या 1756–2002)

11 जुलाई, 2008

(डॉ. अरिजीत पाश्यत व पी. सथाशिवम, न्यायाधीशगण)

विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम 1963:

धारा 16 (सी) – वाद खरीदी गयी भूमि के पुनः हस्तांतरण के करार की पालना नहीं किये जाने को लेकर है। अभिनिर्धारित: यदि विक्रय एवं पुनः खरीद का करार पृथक पृथक दस्तावेजो में है तो ये गिरवी का मामला नही बनता है और पुनः हस्तांतरण में समय हमेशा अनुबंध का आवश्यक सार होता है। वादीगण निर्धारित समय अवधि के भीतर अपने भाग का पालन करने मे विफल रहे।

वादी–अपीलकर्ताओं ने यह कहते हुये वाद पेश किया कि उन्हे 15,000/– रूपयो की आवश्यकता थी और, इसलिये उन्होने प्रतिवादी –रेस्पोडेंट और पीडब्ल्यु 07 को वादग्रस्त भूमि पुनः खरीदने की शर्त पर गिरवी रखने की पेशकश की और दिनांक 05.02.1986 को दो दस्तावेज निष्पादित किये गये। एक भूमि का पंजीकृत बेचाननामा व दुसरा खरीदी गई भूमि पुनः

वादी को 36,000/– रूपये में हस्तांतरण करने का पंजीकृत इकरारनामा ; कि पीडब्लु 07 ने अपने हिस्से की प्रतिफल राशि अर्थात् 18,300/– प्राप्त की और उनके वादग्रस्त आधी भूमि का पुनः हस्तांतरण बेचाननामा निष्पादित किया ; कि उन्होने प्रतिवादी को कुछ राशि का भुगतान किया जिसने वादग्रस्त की भूमि वापिस लौटाने का वादा किया था और पुनः हस्तांतरण दस्तावेजन निष्पादित करने की समय सीमा को बढाया लेकिन जब उन्होने उससे शेष राशि प्राप्त करने व जमीन को पुनः हस्तांतरित करने का निवेदन किया तो वह अनुबंध के अपने भाग का पालन करने में विफल रहा। प्रतिवादी ने यह कहते हुये वाद का विरोध किया कि करार में राशि पुनः भुगतान करने की तीन साल की समय सीमा थी और तब तक वादी अपने भाग का पालन करने का न तो इच्छुक था और न ही निर्धारित समय सीमा मे उन्होने धन का भुगतान किया, उन्होने पुनः हस्तांतरण का अधिकार खो दिया। विचारणीय न्यायालय ने वाद को डिक्री किया। परन्तु प्रथम अपीलीय न्यायालय ने उक्त डिक्री को रद्द कर दिया जिस पर यह अपील दायर की।

अपील को खारिज करते हुए, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया:

1. यह ध्यान देने योग्य है कि पीडब्लु 07 की साक्ष्य में, सह विक्रेता ने स्पष्ट रुप से प्रकट किया कि उसकी उपस्थिति मे कोई भुगतान नही किया गया। उच्च न्यायालय ने सही प्रतिपादित किया कि विचारण न्यायालय ने एक नया केस बना दिया जो दोनो पक्षो का मामला नही था।

2.1 इस न्यायालय ने कई मामलो में अभिनिर्धारित किया है कि यदि विक्रय और पुनः खरीद के करार में अलग अलग दस्तावेजो मे समाविष्ट किया है तो यह गिरवी का मामला नही हो सकता है और ऐसे पुनः हस्तांतरण के

मामलो मे समय सदैव ही अनुबंध का मुख्य सार होता है।

चुनचुन झा बनाम इबाद्वत अली एआईआर 1954 एससी 345; बिस्मिल्लाह बैगम (श्रीमती) बनाम रहमतुल्ला खान (मृतक) जरिये वारिसान **एआईआर 1998 एससी 970– विश्वास किया।**

2.2 उच्च न्यायालय ने यह भी माना है कि अपीलकर्ताओ का दावा कि उन्होने प्रतिफल राशि का भुगतान दिनांक 10.04.1992 को किया गया वो भी सहायक नही है क्योकि अनुबंध की समय सीमा दिनांक 05.02.1992 को समाप्त हो गयी थी और वाद दिनांक 23.05.1992 को दायर किया गया था। उच्च न्यायालय द्वारा यह सही माना गया कि पुनः हस्तांतरण के लिये एक करार हुआ था और भूमि के पुनः हस्तांतरण के लिये तीन साल की निर्धारित समयावधि थी जो स्वीकारीय रूप से वादीगण–अपीलार्थीगण द्वारा पालना नहीं की गई। {पैरा 15}{846–बी और सी}

सिविल अपील क्षैत्राधिकारः सिविल अपील नं 1756/ 2002

झारखंड उच्च न्यायालय रांची के द्वितीय अपील संख्या 80 ऑफ 2000 (आर) में निर्णय और अंतिम आदेश दिनांक 22.06.2001 से।

अजय वीर सिंह जैन व गुडविल इंदीवर अपीलकर्ताओं के लिये।

हिमांशु मुंशीः प्रत्यर्थी के लिये।

न्यायालय का निर्णय न्यायमूर्ति डॉ. अरिजीत पसायत द्वारा प्रदान किया गया।

1. अपीलकर्ताओं की द्वितीय अपील अंतर्गत धारा 100 सिविल प्रकिया संहिता (संक्षिप्त में संहिता) झारखण्ड उच्च न्यायालय द्वारा खारिज की गई जिसके विरूद्व यह अपील की गई। वाद शीर्षक नम्बर 17/92–49/93 विद्वान अतिरिक्त मुंसिफ कोर्ट गरहवा द्वारा डिक्री किया गया। विद्वान जिला न्यायाधीश पलामाउ द्वारा अपील शीर्षक 10/97 द्वारा उक्त निर्णय व डिक्री खारिज की गई। वादी द्वारा द्वितीय अपील उच्च न्यायालय के समक्ष पेश की गई।

2. वादीगण–अपील कर्ताओ का मामला यह है कि वादीगण को रूपये की आवश्यकता थी, इसलिये उन्होंने वाद पत्र की अनूसूची डी में वर्णित सम्पति 36,600/– प्रतिफल राशि पर पुनः खरीद करने की शर्त पर गिरवी रखने की पेशकश की। प्रतिवादी–रेस्पोडेंट जिनके नाम ब्रहामानंद सिंह व दशरथ प्रसाद केसरी ने अनूसूची डी में वर्णित सम्पति संयुक्त रूप से खरीद करने की ईच्छा जाहिर की थी और तदनुसार वादीगण ने दिनांक 05.02.1986 को पंजीकृत विलेख निष्पादित किया। रेस्पोडेंट और दशरथ प्रसाद केसरी ने उसी दिन एक पंजीकृत ईकरार विलेख भी निष्पादित किया और उनको प्रतिफल प्राप्त होने पर खरीदी गई भूमि का पुनः हंस्तातरण वादीगण को करने हेतु सहमत हुये। यह भी अभिकथित किया गया कि यद्धपि बिक्री का विलेख वादीगण– अपीलकर्ताओ द्वारा प्रतिवादी और दशरथ प्रसाद केसरी के पक्ष मे निष्पादित किया गया था उनका खेतीहर कब्जा हमेशा उस जमीन पर रहा है जैसा कि शेडयुल डी मे वर्णित किया गया है। यह भी अभिकथित किया गया कि वादीगण–अपीलकर्ता को 15,000/– रुपये की आवश्यकता थी तो प्रतिवादी व दशरथ प्रसाद केसरी 15,000/– रुपये के लिये जमीन गिरवी रखने को तैयार हो गये लेकिन तीन वर्षो तक चार प्रतिशत

के ब्याज की गणना करने के बाद 36,600/– रुपये कीमत निर्धारित की गयी। आगे यह भी अभिकथन किया गया कि वादीगण– अपील कर्ताओ ने जनवरी 1989 के प्रथम सप्ताह मे 5,500/– रुपये की राशि गवाहान की मौजुदगी प्रतिवादी को चुका दी जिसने वादा किया कि वह जमीन को पुनः हस्तांतरण कर देगा परन्तु इसके बावजुद उसने जमीन पुनः हस्तातंरित नही की और पुनः हस्तांतरण विलेख निष्पादन की समय बढा दिया। आखिरकार दशरथ प्रसाद केसरी ने अपने हिस्से की राशि 18,300/– प्राप्त की और शेडयुल डी मे वर्णित आधी भूमि का वादीगण के नाम हस्तांतरण बेचाननामा निष्पादित किया। यह भी दावा किया गया कि वादीगण ने प्रतिवादी से प्रतिफल राशि प्राप्त करने व शेडयुल डी मे वर्णित उसके हिस्से की जमीन को पुनः हस्तांतरित करने का निवेदन किया मगर उसने मामले में विलंब किया तत्पश्चात वादी ने एक पंजीकृत विधिक नोटिस प्रतिवादी संख्या 01 को भेजा उसके बावजुद प्रतिवादी अनुबंध की शर्तो का पालन करने में विफल रहा और इसलिये वादी ने वाद दायर किया।

3. प्रतिवादी ने वाद का विरोध किया व लिखित जवाब यह कहते हुये पेश किया कि ईकरार विलेख में विशिष्ट शर्त थी कि यदि वादीगण तीन वर्ष के भीतर किसी समय प्रतिफल राशि का पुर्नभुगतान कर देते तो प्रतिवादी व दशरथ प्रसाद केसरी शेडयुल डी में वर्णित भूमि को पुनः हस्तांतरण कर देगे। यह भी दावा किया गया कि बेचाननामा निष्पादित होने के बावजूद वादीगण उक्त जमीन पर काबिज रहे। वादीगण– अपीलार्थीगण ने कभी भी अनुबंध के अपने भाग की पालना की ईच्छा जाहिर नहीं की और न ही करार में विहित तीन वर्ष की निर्धारित समयावधि में धन का भुगतान किया। उसके अनुसर, वागीगण–अपील कर्ताओ ने कभी भी प्रतिवादी को धन नहीं चुकाया और न ही

उन्होने कभी समयावधि बढाने का निवेदन किया न ही प्रतिवादी कभी मौखिक रुप से समयावधि को बढाने को सहमत हुये। उसने इस बात से भी इंकार किया कि दिनांक 10.04.1992 को, न ही आज दिनांक तक किसी अवसर पर वादीगण ने कोई प्रतिफल धनराशि पेश की हो इसलिये वादी ने पुनः हस्तांतरण के अधिकार को खो दिया है।

4. विचारणीय न्यायालय द्वारा द्वारा दस विवाद्यक विरचित किये गये और गवाहो का परीक्षण किया गया। दोनो पक्षो को सुनने के बाद व पत्रावली पर मौजुद साक्ष्यो पर विचारण किया जाकर विचारण न्यायालय वादीगण–अपील कर्ताओ के पक्ष में वाद डिक्री किया गया। प्रतिवादी–रेस्पोडेंट ने अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय और डिक्री के विरूद्व जिला न्यायाधीश के समक्ष अपील पेश की जिन्होने दोनो पक्षो को सुनने के पश्चात और मौजूद साक्ष्य को विचारण में लेते हुये अपील को स्वीकार करते हुये अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय व डिक्री को अपास्त कर दिया।

5. अपीलीय न्यायालय ने विचारण के लिये निम्नलिखित बिंदु तय कियेः

1. क्या वादीगण का वाद परिसीमा विधि द्वारा वर्जित है ?

2 क्या वादीगण–अपीलार्थीगण सदैव अनुबंध के अपने भाग का पालन करने के लिये तैयार और ईच्छुक थे जैसे धारा 16 (सी) विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम में समाहित है ?

3. क्या समय अनुबंध का मुख्य सार था ?

4. क्या वादीगण–अपीलार्थीगण अनुबंध की विशिष्ट पालना की डिक्री प्राप्त करने के हकदार है जैसी इसके लिये प्रार्थना की गई है ?

5. क्या प्रश्नगत निर्णय रद्द करने योग्य है ?

6. निचली अपीलीय न्यायालय ने विचारणीय न्यायालय के निर्णय और डिक्री को अपास्त करते हुये अपील स्वीकार की। प्रश्न जो उच्च न्यायालय द्वारा तैयार किया गया था वो निम्न थाः

> ''क्या समय अनुबंध का मुख्य सार था (प्रदर्श. 2) और क्या वादीगण/अपीलार्थीगण अनुबंध के अपने भाग की पालना करने के लिये तैयार एवं ईच्छुक थे।''

7. निचले अपीलीय न्यायालय ने प्रश्न पर विचारण किया कि क्या वादीगण–अपीलकर्ताओ ने अनुबंध की शर्तो का पालन किया था या करार की मुख्य शर्तो का पालन जिसकी पालना उसके द्वारा की जानी है की पालना करने के लिये तैयार एवं ईच्छुक था। प्रथम अपीलीय अदालत ने यह माना कि वादी ने निर्धारित समयावधि के भीतर प्रतिफल राशि का भुगतान करने करने की कभी भी पेशकश नही की। दूसरा अभिकथन यह कि खरीददार दशरथ निचले न्यायालय में पीडब्लु 07 के रुप मे परीक्षित हुआ। उच्च न्यायालय ने ध्यान दिया कि इस बात के कोई सामग्री नही है जो यह दर्शाती है कि तीन वर्ष के भीतर प्रतिफल राशि लौटाने की पेशकश की गई। इस निष्कर्ष के साथ प्रकार अपील निरस्त की गई।

8. अपील के पक्ष मे विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थीगण ने प्रस्तुत किया कि सह विक्रेता ने रकम स्वीकार की है। प्रथम अपीलीय न्यायालय और उच्च

न्यायालय को यह अभिनिर्धारित नहीं करना चाहिए था कि उक्त वाद अवधि पार था और कि बकाया राशि के भुगतान की पेशकश करने की कोई साक्ष्य नहीं हो।

9. दुसरी तरफ रेस्पोडेंट के विद्वान अधिवक्ता ने फैसले का समर्थन किया और प्रस्तुत किया कि प्रथम अपीलीय अदालत ने साक्ष्य का विस्तार से विश्लेषण करने के बाद ही निष्कर्ष निकाला था। इसलिये द्वितीय अपील वास्तव न्यायालय मे चलने योग्य नही है।

10. मामले के तथ्यो पर आते हुए यह भी ध्यान देने योग्य है कि पीडब्ल्यू–7 सह विक्रेता की साक्ष्य में स्पष्ट प्रकट किया गया कि उसकी उपस्थिति मे कोई भुगतान नही किया गया था। उसकी साक्ष्य निम्न प्रभाव की है:

> ''तीन साल बाद गौरी शंकर ने संपूर्ण राशि नहीं लौटाई परन्तु 5–7 हजार रुपये तीन किश्तो मे लौटाये। उसने कुल कितनी राशि का मुझे भुगतान किया मुझे याद नही है। इसी प्रकार उसने केवल बी.एन.सिंह को भुगतान किया परन्तु उसने यह मेरे सामने भुगतान नहीं किया।
>
> कि गौरी शंकर बिंद व अन्य दिनांक 05.02.1989 तक करार के अनुसार मुझे व बी.एन. सिंह को रुपये लौटाने मे विफल रहा है।''

11. पीडब्लु 02 का साक्ष्य भी अपीलकर्ताओ के लिये मददगार साबित नही हुई। उसने अपने बयानो के पैरा 03 व 6 में निम्नलिखित कथन किये:

''जब उन्होनें राशि लौटाई तब दशरथ साव ने याचिकाकर्ताओ को जमीन लौटा दी। परन्तु बी.एन. सिंह ने राशि का भुगतान करने के लिये उनके तैयार होने के बावजूद जमीन याचिकाकर्ता को नही लौटाई। याचिकाकर्ता आज भी राशि लौटाने को तैयार है।

जमीन के सौदे की मुझे जानकारी है। मुझ इस बारे मे मुझे कोई ज्ञान नही है कि क्या दस्तावेज तैयार किये गये। भूमि के बेचान की कोई बात मेरे सामने नही हुई। दस्तावेज 36000/– रुपयो के मूल्य के गिरवी के लिये है।''

12. उच्च न्यायालय ने सही प्रतिपादित किया कि विचारण न्यायालय ने एक नया मामला बना दिया जो दरअसल दोनो पक्षो का मामला नही था।

13. अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने निष्पक्ष रुप से माना कि भुगतान के पुख्ता साक्ष्य है भले ही गवाह की उपस्थिति मे नही हो। उनके अनुसार प्रथम अपीलीय न्यायालय व उच्च न्यायालय ने साक्ष्य का गलत रूप से विश्लेषण किया है। इस न्यायालय ने कई मामलो में अभिनिर्धारित किया है कि यदि विक्रय व पुनः खरीद करार अलग अलग दस्तावेजो मे निहित हो तो यह गिरवी का मामला नही बनता है और ऐसे मामलो जो पुनः हस्तांतरण से संबधित है में समय अनुबंध का सार होता है। (देखिये चुनचुन झा बनाम इबाद्वत अली एआईआर 1954 एससी 345) बिस्मिल्लाह बैगम(श्रीमती) बनाम रहमतुल्ला खान (मृतक) जरिये वारिसान (एआईआर 1998 एससी 970) में निम्न अभिनिर्धारित कियाः

''हम यहां यह भी जोड सकते है कि संपति के पुनः हस्तांतरण संबधी अनुबंधो मे समय सदैव ही मुख्य सार होता है। जैसा कि फेडरल न्यायालय ने शनमुगम पिल्लई बनाम अना लक्ष्मी अमाल (एआईआर 1950 एफसी 38) और इस न्यायालय द्वारा भी कैलटेक्स (इंडिया) बनाम भगवान देवी मरोडिया (एआईआर 1969 एसी 405) मे भी अभिनिर्धारित किया गया है। इस न्यायालय के निर्णय कैलटेक्स (इंडिया) का पेज संख्या 407 पैरा संख्या 3 को इस प्रकार अध्ययन किया गयाः

> ''कॉमन लॉ की शर्तो के अनुसार किसी भी अनुबंध मे भूमि के पट्टे के नवीनीकरण का विकल्प देने का समय अनुबंध का सार माना जाता है भले ही अनुबंध मे ऐसा व्यक्त नही किया गया हो और उन्हे पूववर्ती शर्तो के रुप मे माना गया है। ऐसे अनुबंध के मामलो में साम्या कॉमन लॉ का अनुसरण करती है और समय संबंधी शर्त को सौदे का सार नही माना। पट्टे के नवीनीकरण या सम्पति की खरीद या पुर्नखरीद के विकल्प का प्रयोग सभी मामलो में इस उद्वेश्य के लिये सीमित समय के भीतर सख्ती से किया जाना चाहिये अन्यथा यह समाप्त हो जायेगा।''

14. चुनचुन मामले (उपरोक्त) में निम्नानुसार प्रतिपादित किया गया ;

> ''यदि विक्रय और पुनः हस्तांतरण का करार पृथ्थक पृथ्थक दस्तावेज में बनाये गये है तब संव्यवहार बंधक नहीं हो सकता चाहे दस्तावेज समसामयिक निष्पादित किये गये हो या नहीं।
>
> पुनः हस्तांतरण के करार के मामले पुनः खरीद की शर्तो को सख्ती से वास्तविक विक्रेता के मामले अर्थान्वयन किया जाना

चाहिये और करार की पालना के लिये समय की गणना सख्ती से पालना की जानी चाहिये, पुनः हस्तांतरण के करार मामले में समय अनुबंध का आवश्यक सार होना चाहिये।''

15. उच्च न्यायालय ने यह भी ध्यान दिया कि अपीलार्थीगण का यह दावा भी है कि उन्होने दिनांक 10.04.1992 को प्रतिफल राशि का भुगतान भी उनकी कोई सहायता नहीं करता है क्योंकि दिनांक 5.2.1992 को मियाद अवधि समाप्त हो चुकी थी और वाद दिनांक 23.05.1992 को पेश किया गया। उच्च न्यायालय द्वारा सही देखा गया कि यहां पुनः हस्तांतरण का करार था और भूमि के पुनः हस्तांतरण के लिये यहां 3 वर्ष की निर्धारित समयावधि थी जो स्वीकार्यरूप से वादीगण–अपीलार्थीगण द्वारा पालना नहीं की गई। यह भी ध्यान देने योग्य है कि उच्च न्यायालय द्वारा तैयार किया गया प्रश्न बिना किसी कल्पना के विधि का सारभूत प्रश्न है।

16. अपील खारिज की जाती है।

आर.पी.

अपील खारिज।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल '**सुवास**' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी डॉ0 रामचन्द्र चौहान (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।