सिरी चंद और अन्य बनाम नाथी (एस. एस. संधावालिया, सी.जे.)

पूर्ण पीठ

संधवालिया, मुख्य न्यायाधीश, पी. सी. जैन और जी. सी. मित्तल, न्यायाधीशों के समक्ष।

सिरी चंद और अन्य,—याचिकाकर्ता। बनाम

नाथी,—प्रतिवादी।

सिविल पुनरीक्षण 345 of 1981

21 जनवरी, 1983 ।

सीमाकाल अधिनियम (XXXVI 1963)—अनुच्छेद 68(1)(a)—संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम (IV 1882)—धारा 59—भूमि का मौखिक बंधक–धारा 59 बंधक के समय लागू नहीं थी–ऐसा बंधक–वैधता का प्रश्न–मोचन के अधिकार के लिए मुकदमा–ऐसे मुकदमे के लिए सीमाकाल।

यह निर्धारित हुआ कि मौखिक बंधक उस समय बनाया गया था जब संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 59 के प्रावधान उस क्षेत्र में लागू नहीं किए गए थे जहां भूमि स्थित थी। इस प्रकार, कानून ने भूमि-मालिक द्वारा मौखिक रूप से या अपंजीकृत दस्तावेज़ द्वारा बंधक बनाने पर कोई रोक नहीं लगाई थी। वास्तव में, अधिनियम के संबंधित प्रावधानों के विस्तार से पहले, बिक्री या उपहार के रूप में भूमि में सभी संपत्ति अधिकारों का मौखिक हस्तांतरण भी कानूनी रूप से वैध था। इसलिए, मौखिक बंधक का लेन-देन वैध और कानूनी रूप से प्रवर्तनीय था। नतीजतन, मोचन के अधिकार के लिए सीमाकाल की अवधि बंधक की तारीख से शुरू होनी चाहिए।

(पैराग्राफ 6 और 12)

इंदर सिंह और अन्य बनाम माता किश्नो और अन्य, 1966 पी.एल.आर. 408 (निरस्त)।

यह मामला माननीय श्री न्यायमूर्ति प्रेम चंद जैन और माननीय श्री न्यायमूर्ति सुरिंदर सिंह द्वारा गठित विभाजन पीठ द्वारा 2 नवंबर, 1981 को इस मामले में शामिल महत्वपूर्ण कानूनी प्रश्न का निर्णय करने के लिए एक पूर्ण पीठ के पास भेजा गया। पूर्ण पीठ जिसमें माननीय मुख्य न्यायाधीश श्री एस. एस. संधवालिया, माननीय श्री न्यायमूर्ति प्रेम चंद जैन और माननीय श्री न्यायमूर्ति गोकल चंद मित्तल शामिल थे, ने अंततः इस मामले का निर्णय 21 जनवरी, 1983 को किया।

सी.पी.सी. की धारा 115 के तहत श्री आर. सी. गुप्ता, उप न्यायाधीश प्रथम श्रेणी, फरीदाबाद के अदालत के 17 दिसंबर, 1980 के आदेश के पुनरीक्षण के लिए याचिका, जिसमें 16 अगस्त, 1978 के आवेदन को मान्यता दी गई थी और वादी को श्रीमती राम कली के कानूनी प्रतिनिधियों (L. Rs) को रिकॉर्ड में शामिल करने की अनुमति दी गई थी।

एम. एल. सरीन के साथ आर. एल. सरीन, अधिवक्ता, याचिकाकर्ता की ओर से।

ओ. पी. गोयल अधिवक्ता, प्रतिवादियों की ओर से।

निर्णय

एस. एस. संधवालिया, मुख्य न्यायाधीश

1. **इंदर सिंह और अन्य बनाम माता किश्नो और अन्य,**[1] के डिवीजन बेंच के निर्णय को एक चुनौती की वजह से पूर्ण पीठ को रेफरेंस भेजा गया है।
2. जैसा कि आगे चलकर स्पष्ट होगा, कानूनी मुद्दा कुछ हद तक संकीर्ण दायरे में आता है। इसलिए, उन तथ्यों को संक्षेप में देखना पर्याप्त है जो सवाल से सीधे संबंधित हैं।
3. वादी-प्रतिवादी नाथी ने 4 अक्टूबर, 1977 को मोचन के तरीके से कब्जा पाने के लिए एक मुकदमा दायर किया, जिसका आधार यह था कि विवादित भूमि को उन्होंने 14 जून, 1948 को प्रतिवादियों के साथ मौखिक बंधक के रूप में 2,000 रुपये के लिए कब्जे में रखकर गिरवी रखा था। इस मौखिक लेन-देन के संबंध में म्यूटेशन को बाद में 17 सितंबर, 1948 को मंजूरी दी गई थी। वादी का केस यह था कि उन्होंने पहले ही 1 अप्रैल, 1976 को या उसके आसपास प्रतिवादियों को 2,000 रुपये दे दिए थे, लेकिन प्रतिवादियों ने राजस्व प्रविष्टियों को उनके नाम में सही नहीं किया, इसलिए मोचन के तरीके से कब्जा पाने के लिए डिक्री के लिए मुकदमा और वैकल्पिक रूप से यदि 2,000 रुपये के भुगतान का प्रमाण नहीं होता है, तो बंधक राशि के भुगतान पर मोचन के तरीके से कब्जा पाने के लिए डिक्री। उक्त मुकदमे में, अन्य प्रतिवादियों के अलावा, श्रीमती राम कली को भी प्रतिवादी संख्या 3 के रूप में शामिल किया गया था।
4. सभी प्रतिवादियों ने, श्रीमती राम कली प्रतिवादी संख्या 3 को छोड़कर, मुकदमे का विरोध किया, जिसमें इस आधार पर भी चुनौती दी गई कि वह समय के भीतर नहीं था और इसके अलावा यह रेस जुडिकाटा के सिद्धांत पर आधारित था। बंधक की तथ्यता का भी इनकार किया गया था। विशेष आपत्ति यह उठाई गई थी कि चूंकि प्रतिवादी संख्या 3 पहले ही 14 अगस्त, 1972 को निधन

[1] 1966 P.L.R 408

हो गया था, मुकदमा एक मृत व्यक्ति के खिलाफ दायर किया गया था और इसलिए, यह अक्षम था।

5. वर्तमान सिविल पुनरीक्षण को जन्म देने वाला आवेदन वादी की ओर से 16 अगस्त, 1978 को प्रस्तुत किया गया था, जिसमें प्रतिवादी संख्या 3 के कानूनी प्रतिनिधियों को रिकॉर्ड में लाने के लिए कहा गया था, यह बताते हुए कि उन्हें 21 जुलाई, 1978 को श्रीमती राम कली प्रतिवादी संख्या 3 की मृत्यु के बारे में पता चला था। यह आवेदन प्रतिवादियों की ओर से विरोध किया गया था और अंततः उस समय के परीक्षण न्यायाधीश श्री बी. एल. सिंगल द्वारा 24 नवंबर, 1979 को इसे खारिज कर दिया गया था।

   इस खारिजी को पुनरीक्षण के माध्यम से चुनौती दी गई थी जो इस न्यायालय द्वारा निम्नलिखित शब्दों में स्वीकार की गई थी:-

   > "वकीलों के बीच सहमति है कि आपत्तिजनक आदेश को निरस्त कर दिया जाए, लेकिन यह निष्कर्ष कि श्रीमती राम कली 14 अगस्त, 1972 को निधन हो गया था, वह बरकरार रखा जाए। इसके अलावा सहमति है कि राम कली के कानूनी प्रतिनिधियों को रिकॉर्ड में लाने के लिए 14 अगस्त, 1978 की तारीख का आवेदन सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 1 नियम 10 के तहत माना जाए और इस संहिता के आदेश 1 नियम 10 के उप-नियम 5, सीमाकाल अधिनियम की धारा 21, **और जोगिंदर सिंह और अन्य बनाम कृष्ण लाल और अन्य**[2] में की गई टिप्पणियों को ध्यान में रखते हुए निर्णय लिया जाए।"

   उपर्युक्त आदेश के अनुपालन में, ट्रायल कोर्ट ने फिर से तर्क सुने और अपने विस्तृत आदेश, दिनांक 17 दिसंबर, 1980, जो पुनरीक्षण के अधीन है, ने आवेदन को मंजूर किया और श्रीमती राम कली के कानूनी प्रतिनिधियों को रिकॉर्ड पर लाने का निर्देश दिया। इस कार्यवाही में, उसने मुख्य रूप से इंदर सिंह और अन्य के मामले (उपरोक्त) में डिवीजन बेंच के निर्णय पर भरोसा किया, यह मानते हुए कि आवेदन मूल मौखिक बंधक की तारीख से बारह वर्षों के बाद शुरू होने वाले 30 वर्षों की सीमाकाल के भीतर था। यही वह स्थिति है जिसे इस पुनरीक्षण याचिका में गहनता से चुनौती दी गई है, जिसे डिवीजन बेंच ने आरंभिक चरण पर सुनवाई के लिए स्वीकार किया था और बाद में इसे पूर्ण पीठ के समक्ष रखने का निर्देश दिया गया था, जैसा कि 2 नवंबर, 1981 के डिवीजन बेंच के स्पष्ट आदेश में उल्लेखित है।

6. अब यह स्पष्ट होगा कि सामग्री तथ्यों के संदर्भ में मुख्य प्रश्न यह है कि क्या 14 जून, 1948 को, पूर्ववर्ती पंजाब राज्य में, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 59 के प्रावधानों के विस्तार

[2] A.I.R. 1977 Punjab and Haryana 180

से पहले, कानून की नजर में एक मौखिक बंधक वैध था या नहीं। इस कानूनी मुद्दे पर विचार करने के लिए आधार तैयार करने के लिए, सबसे पहले उन स्वीकार किए गए प्रस्थानों पर प्रकाश डाला जाना चाहिए जिन पर कोई विवाद नहीं है। यह आम सहमति है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (एक केंद्रीय कानून होने के नाते) उसकी धारा 1 के अनुसार, 1 नवंबर, 1956 से तत्काल पहले जो क्षेत्र पार्ट बी राज्यों या बॉम्बे, पंजाब और दिल्ली राज्यों में शामिल थे, उन क्षेत्रों में लागू नहीं किया गया था। हालांकि, धारा 1 द्वारा यह प्रावधान किया गया था कि कहे गए कानून के किसी भी भाग को, सरकारी गजट में अधिसूचना के द्वारा, संबंधित राज्य सरकारों द्वारा उक्त क्षेत्रों के पूरे या किसी भाग में विस्तारित किया जा सकता है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 59 (इसे आगे 'अधिनियम' कहा जाएगा) यह बताती है कि जब मुख्य धनराशि रु. 100 या उससे अधिक अचल संपत्ति पर सुरक्षित हो, तो उसके बंधक को केवल एक पंजीकृत उपकरण द्वारा प्रभावित किया जा सकता है जिसे बंधककर्ता द्वारा हस्ताक्षरित किया गया हो और जिसकी कम से कम दो साक्षियों द्वारा साक्ष्य की गई हो। स्वीकार्य है कि यहाँ का क्षेत्र हरियाणा राज्य के फरीदाबाद जिले के भीतर था जहां 14 जून, 1948 को मूल मौखिक बंधक के समय अधिनियम की धारा 59 के प्रावधान लागू नहीं किए गए थे। यह केवल 5 अगस्त, 1967 को था जब उक्त धारा के प्रावधानों को हरियाणा में राज्य सरकार द्वारा निम्नलिखित शब्दों में एक अधिसूचना के माध्यम से विस्तारित किया गया था:

"राजस्व विभाग

5 अगस्त, 1967

> सं. एस.ओ. 75/सी.ए. 4/1882 एस.आई/67।– संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (केंद्रीय अधिनियम सं. 4 1882) की धारा 1 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, हरियाणा के राज्यपाल ने उक्त अधिनियम की धारा 59 के प्रावधानों को राज्यपत्र में इस अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से प्रभावी रूप से हरियाणा राज्य में विस्तारित करने की सहमति व्यक्त की है।"

उपर्युक्त अधिसूचना और इसके प्रवर्तन की तारीख से, जिसके द्वारा पहली बार अधिनियम की धारा 59 के प्रावधान हरियाणा में विस्तारित किए गए थे, यह स्पष्ट प्रतीत होता है कि 5 अगस्त, 1967 से पहले, कानून ने भूमि-मालिक द्वारा मौखिक रूप से या अपंजीकृत दस्तावेज़ के द्वारा बंधक बनाने पर कोई रोक नहीं लगाई थी। वास्तव में, प्रतिवादियों के लिए विद्वान वकील - श्री ओ. पी. गोयल अंततः इतने न्यायसंगत थे कि उन्होंने यह माना कि उपर्युक्त तारीख से पहले,

मौखिक बंधक की वैधता में केवल इस आधार पर या उसके अपंजीकृत होने के कारण कोई कानूनी बाधा नहीं थी। वास्तव में, हमारे सामने यह विवादित नहीं किया जा सकता था कि अधिनियम के संबंधित प्रावधानों को इन क्षेत्रों में विस्तारित करने से पहले, बिक्री या उपहार के रूप में भूमि में सभी संपत्ति अधिकारों का मौखिक हस्तांतरण भी संभव था और वहां कानूनी रूप से वैध था।

7. अब जब ऐसा है, तो यह स्वीकार किए गए तथ्य पर आधारित है कि 14 जून, 1948 को एक मौखिक बंधक बनाया गया था, इससे यह अनिवार्य रूप से पालन होता है कि उससे कोई कानूनी दोष संलग्न नहीं था और लेन-देन मूल रूप से कानूनी वैध और प्रवर्तनीय था। अतः, अब जो शेष है वह यह निर्णय करना है कि ऐसे वैध मौखिक बंधक के मोचन के लिए सीमाकाल क्या होगा।
8. उपर्युक्त प्रस्थानों पर, अब हम इंदर सिंह और अन्य के मामले (उपरोक्त) की ओर रुख कर सकते हैं, जिसकी सहीता मुख्य मुद्दा है। निर्णय का गहन अवलोकन यह संकेत देता है कि उनकी लॉर्डशिप्स ने वास्तव में **पुरुषोत्तम दास और अन्य बनाम एस. एम. डोडोउजा और अन्य**[3], के विचार का अनुसरण किया था, जिस पर नीचे की अदालत ने भी भरोसा किया था। बिना किसी तरह से स्वयं सिद्धांत और पूर्व निर्णयों पर मुद्दे की जांच करते हुए। यह देखा गया कि पुरुषोत्तम दास और अन्य के मामले (उपरोक्त) में अनुपात आकर्षित हुआ था और इसके विपरीत कोई भी निर्णय न होने के कारण, जिला न्यायाधीश को उसी का अनुसरण करने में सही माना गया था। नतीजतन, पुरुषोत्तम दास और अन्य के मामले (उपरोक्त) के निर्णय की प्रासंगिकता किसी तरह मुख्य प्रश्न बन जाती है।
9. बहुत प्रारंभ में ही यह ध्यान देना महत्वपूर्ण है कि अधिनियम की धारा 1 के अनुसार, इसके प्रावधान उड़ीसा राज्य में लागू थे। नतीजतन, जहां मुख्य राशि रु. 100 या उससे अधिक की अचल संपत्ति के बंधक और चार्ज थे, वे वैध नहीं थे जब तक कि उन्हें एक पंजीकृत उपकरण द्वारा प्रभावित नहीं किया गया हो जो बंधककर्ता द्वारा हस्ताक्षरित हो और कम से कम दो साक्षियों द्वारा साक्ष्य की गई हो। पुरुषोत्तम दास और अन्य के मामले (उपरोक्त) में निस्संदेह आरोपित बंधक भूमि का था और राशि रु. 100 से अधिक थी। यह स्थापित निष्कर्ष था कि बंधक बांड exhibit 2 to 2-ई पंजीकृत नहीं थे, और इसलिए, किसी भी बंधक ब्याज को बनाने के लिए ऐसे में वैध नहीं थे। उस दृढ़ और वास्तव में स्वीकार किए गए आधार पर डिवीजन बेंच ने पैरा 6 में ही यह देखा कि प्राथमिक प्रश्न यह था कि क्या एक व्यक्ति, जो एक अवैध और अमान्य बंधक के तहत कब्जा प्राप्त करता है, जिसने

[3] A.I.R(37) 1950 Orissa 213

कभी भी कब्जे या किसी भी पूर्ण अधिकार का दावा नहीं किया हो, क्या मूल मालिक के अधिकार को पूरी तरह से समाप्त कर सकता है और ऐसे मामले में सीमाकाल क्या होगा? फिर, रिपोर्ट के पैरा-8 में, न्यायाधीशों ने विशेष रूप से उन निर्णयों का उल्लेख किया जहां एक व्यक्ति ने एक अमान्य बंधक के तहत कब्जा प्राप्त किया था। इस विशिष्ट संदर्भ में, यह कहा गया था कि बारह वर्षों की समाप्ति के बाद, ऐसा कब्जा बंधक द्वारा नुस्खे के रूप में संपूर्ण हो जाएगा, जिसे उसके बाद बंधकों के मोचन के लिए निर्धारित अवधि के भीतर मोचित किया जा सकता है।

10. ऐसा प्रतीत होता है कि महत्वपूर्ण और वास्तव में निर्णायक कारक - चाहे मूल बंधक एक मान्य था या एक अवैध था - इंदर सिंह और अन्य के मामले (उपरोक्त) में पूरी तरह से अनदेखा किया गया था। उस मामले में बंधक निस्संदेह उस क्षेत्र में संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 59 के विस्तार से बहुत पहले निष्पादित किया गया था, और उसे एक बही पत्ते में दर्ज किया गया था जो अपंजीकृत था। इसलिए, संबंधित समय पर मौजूदा कानून की दृष्टि में, एक मौखिक और स्पष्ट रूप से अपंजीकृत बंधक दोनों ही मान्य और कानूनी रूप से लागू था और तथ्यात्मक स्थिति इस प्रकार पुरुषोत्तम दास और अन्य के मामले (उपरोक्त) के विपरीत थी। इसलिए, पुरुषोत्तम दास और अन्य के मामले (उपरोक्त) का अनुपात संभवतः लागू नहीं हो सकता था। ऐसा प्रतीत होता है कि इंदर सिंह और अन्य के मामले (उपरोक्त) में, वकीलों ने इस प्रमुख कारक को बेंच के ध्यान में लाने में बड़ी चूक की थी।फैसले की जांच से स्पष्ट है कि महत्वपूर्ण प्रश्न - उस विशेष समय पर, बही प्रविष्टि पर आधारित अपंजीकृत बंधक और उसकी बाद की मान्यता एक मान्य या अमान्य थी - पूरी तरह से विचारणीय नहीं की गई थी। पूरा जोर पुरुषोत्तम दास और अन्य के मामले (उपरोक्त) में विचार की सहीता पर था, इंदर सिंह और अन्य के मामले में डिवीजन बेंच ने इस पहलू पर ध्यान नहीं दिया कि, पंजाब और हरियाणा राज्यों में अधिनियम की धारा 59 के विस्तार से पहले, मौखिक बंधक और यहां तक कि मौखिक बिक्री और उपहार भी कानून की दृष्टि में मान्य थे, जबकि कानूनी स्थिति ओडिशा में पूरी तरह से विपरीत हो सकती है। इंदर सिंह और अन्य के मामले (उपरोक्त) का गहन विश्लेषण यह स्पष्ट करता है कि निर्णय इस गलत कानूनी आधार पर आगे बढ़ा कि, उस विशेष समय पर अपंजीकृत बंधक अमान्य और अवैध था।

11. यहां तक कि प्रतिवादी के लिए जानकार वकील भी इस मामले के उस पहलू को नकार नहीं सके, जो पुरुषोत्तम दास और अन्य के मामले (उपरोक्त) के निर्णय की व्यावहारिकता के मूल तक जाता है, जिसे इंदर सिंह और अन्य के मामले (उपरोक्त) में बिल्कुल भी ध्यान में नहीं रखा गया था। नतीजतन, स्वीकृत कानूनी स्थिति के अनुसार, पुरुषोत्तम दास और अन्य का मामला (उपरोक्त) स्पष्ट रूप से भिन्न था और उस स्थिति में लागू नहीं होता। एक बार यह मान लिया जाता है कि

अधिनियम की धारा 59 के विस्तार से पहले, मौखिक या अपंजीकृत बंधक मान्य थे, तो इंदर सिंह और अन्य के मामले (उपरोक्त) में किए गए निरीक्षणों के नीचे से आधार ही निकल जाता है। डिवीजन बेंच के जानकार न्यायाधीशों के प्रति सबसे बड़े सम्मान और आदर के साथ, हमें उस निर्णय को अस्वीकार करने के लिए बाध्य होना पड़ता है।

12. वर्तमान मामले में, स्वीकार किया गया है कि मौखिक बंधक 14 जून, 1948 को बनाया गया था। उस समय संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के संबंधित प्रावधान उस क्षेत्र में लागू नहीं किए गए थे। इसलिए, उस समय का यह लेन-देन मान्य और कानूनी रूप से लागू था और यह कि बंधक पंजीकृत था या नहीं, उसकी वैधता के मुद्दे के संबंध में पूरी तरह से अप्रासंगिक था। परिणामस्वरूप, मोचन के लिए सीमासमय की समाप्ति 14 जून, 1948 की उपरोक्त तारीख से चलनी चाहिए। कानूनी प्रतिनिधियों को लाने के लिए आवेदन, 30 वर्षों की अवधि के बाद, अर्थात्; 16 अगस्त, 1978 को लाया गया था, जो निर्धारित अवधि से परे था। इसलिए, इस आवेदन को समय से बाधित माना जाना चाहिए। इस सिविल पुनरावलोकन को, इसलिए, स्वीकार करना होगा और कानूनी प्रतिनिधियों को लाने के लिए आवेदन को सीमासमय के आधार पर खारिज किया जाता है और ट्रायल कोर्ट के आपत्तिजनक आदेश को यहाँ रद्द किया जाता है।

13. यह सामान्य रूप से स्वीकृत है कि लंबित मुकदमे में अन्य मुद्दे भी बच सकते हैं। ट्रायल कोर्ट उपरोक्त के प्रकाश में उनके शीघ्र निपटान के साथ आगे बढ़ेगा। पक्षकारों को 21 फरवरी, 1983 को सोमवार को उसके समक्ष उपस्थित होने का निर्देश दिया जाता है।

प्रेम चंद जैन, जे.—मैं सहमत हूँ।

गोकल चंद मित्तल, जे.—मैं भी सहमत हूँ।

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है । सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यो के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

निशा
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
(Trainee Judicial Officer)
रेवाड़ी, हरियाणा