

स्पष्ट रूप से कहा गया है कि, "मेरी यह राय है कि उक्त विनियमों को अमान्य या अवैध घोषित करने के लिए उच्च न्यायालय को निर्देश देने के लिए सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 113 के तहत कोई मामला नहीं बनाया गया है। "इस प्रकार, निचली अदालत द्वारा प्रयोग किए गए विवेकाधिकार में इस अदालत द्वारा सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 115 के तहत हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है। नतीजतन, पुनरीक्षण याचिका खारिज कर दी जाती है। हालांकि, दोनों पक्षों के वकील इस बात पर सहमत हैं कि निचली अदालत को निर्देश दिया जाए कि यदि संभव हो तो आज से तीन महीने के भीतर मुकदमे का फैसला किया जाए । मुकदमे की प्रकृति से, मैं पाता हूँ कि पक्षों द्वारा प्रस्तुत किए जाने के लिए बहुत अधिक सबूत की आवश्यकता नहीं हो सकती है। इस मामले का जल्द से जल्द निपटारा किया जा सकता है। इसलिए यह निर्देश दिया जाता है कि निचली अदालत मुकदमे में पहले से मुकदमा की गई तारीख से तीन महीने के भीतर मुकदमे का निपटारा करेगी - हालांकि, लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

एच. एस. बी

न्यायमूर्ति एम. एम. पुंछी के समक्ष

झाओ लाल,-अपीलार्थी /

बनाम

किशन लाल और अन्य,- प्रतिवादी /

नियमित दूसरी अपील सं. 1839 / 1968 ।

18 मार्च, 1980।

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम (1882 का IV) - धारा 58 -
उपयोगितात्मक गिरवी के अधीन विशिष्ट क्षेत्र संख्या-कुछ अन्य अधिकार
जैसे कि शामिल देह का हिस्सा विशेष रूप से शामिल नहीं है - ऐसे

अधिकार - क्या कहा जा सकता है कि इसे गिरवी में निहित रूप से शामिल किया गया है।

अभिनिर्धारित किया गया कि संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 58 को पढ़ने से पता चलेगा कि एक गिरवी अग्रिम धन के भुगतान को सुरक्षित करने के उद्देश्य से विशिष्ट अचल संपत्ति में ब्याज का हस्तांतरण है। सलाह के रूप में, गिरवी के मामले में अचल संपत्ति के विनिर्देशों पर जोर देने में विधायिका का दोहरा उद्देश्य था (i) हस्तांतरण केवल एक प्रतिभूति के रूप में था और मालिक को वापस करने की संभावना थी, और (ii) प्रतिभूति की स्थिति में गिरवीधारक द्वारा प्रतिभूति बनाए रखने की संभावना थी। इस मामले के दृष्टिकोण में संरचनात्मक गिरवी की आसानी में जहां कब्जा भी पारित हो गया है, वहां निहित अचल संपत्ति की कोई गिरवी नहीं हो सकता है। यदि गिरवी विलेख में शामिल अधिकारों के हस्तांतरण का विशिष्ट उल्लेख नहीं किया गया है, तो यह अनुमान लगाया जाना चाहिए कि शामिल अधिकारों का हस्तांतरण नहीं किया गया था। गिरवी के माध्यम से निहित हस्तांतरण की अनुमति देने में, किसी को अधिनियम की खंड 58 की भाषा में हिंसा करनी होगी और हालांकि अधिनियम उन क्षेत्रों पर सख्ती से लागू नहीं हो सकता है जहां से यह कारण उत्पन्न हुआ है, लेकिन इसके सामान्य सिद्धांत जो न्याय समानता और सद्भावना के आधार पर बनाए गए हैं, ऐसे हस्तांतरणों पर लागू किए जाने चाहिए। इस प्रकार, जब तक हस्तांतरण किए गए अधिकारों का विशेष रूप से गिरवी विलेख में उल्लेख नहीं किया जाता है, तब तक किसी भी गिरवी अधिकार को निहित हस्तांतरण नहीं माना जा सकता ।

(पैरा 3 और 4)

नियमित द्वितीय अपील । गुड़गांव के अतिरिक्त जिला न्यायाधीश श्री वेद प्रकाश अग्रवाल की अदालत के आदेश दिनांक 12 अगस्त, 1968, जिसमें श्री मान सिंह सैनी, उप-न्यायाधीश प्रथम श्रेणी, बल्लभगढ़, दिनांक 31 जनवरी, 1968 के आदेश को उलट दिया गया था, जिसमें वादी के

पक्ष में मुकदमा की डिक्री पारित की गयी थी और पार्टियों को अपनी लागत स्वयं वहन करने के लिए छोड़ दिया गया था।

रूप सिंह चौधरी, अधिवक्ता अपीलकर्ता की ओर से

कर्तार सिंह, अधिवक्ता, प्रतिवादी की ओर से।

निर्णय / फैसला (न्याय)

न्यायमूर्ति मदन मोहन पुंछी - (मौखिक)।

(1) यह श्री वेद प्रकाश अग्रवाल, एचसीएस, जिला न्यायाधीश, गुड़गांव के फैसले और डिक्री के खिलाफ प्रतिवादी की एक अपील है, जिन्होंने उसके खिलाफ मुकदमे का पूरा फैसला सुनाया था। निचली अदालत ने वादी के मुकदमे पर आंशिक फैसला सुनाया था। यह निम्नलिखित परिसरों में उत्पन्न हुआ है:—

(2) एक श्रीमती फुलियन विधवा भुरा ने 16 अक्टूबर, 1900 को तोता और अन्य लोगों के पक्ष में निष्पादित गिरवी विलेख एक्सहिबिट पी-1 में दी गई भूमि को गिरवी रखा। प्रतिवादी श्रीमती फुलियन के उत्तराधिकारी हैं और वादी तोता और अन्य गिरवीधारियों के उत्तराधिकारी हैं। निस्संदेह, गिरवी विलेख में विशेष रूप से भूमि के क्षेत्र संख्या प्रदान की गई थी, जिसमें जिनमें हित सूदखोरी बंधक के अधीन थे। इसके साथ-साथ एक सविस्तर कथन / विवरण भी हुआ, जो दोनों पक्षों के बीच विवाद का विषय बना हुआ है, अर्थात् "बामई हक दखली व खरजी व मनसब बीस्वदारी यानि बंजर व चयनि व शोरे व कलर व आबादी व गैर आबादी व दरखतां समरण व गैर समरण व झील व तालाब व नदी व नाला कुला व वाला व बुर बरामद व दरया व बार व रेट व खेत आदि।" वादियों ने दावा किया कि वे निर्धारण द्वारा गिरवी रखी गई भूमि के मालिक थे और इसके साथ ही गिरवी विलेख में उपरोक्त विवरण के बल पर गिरवी रखने वाले के शामिलता हिस्से के मालिक बन गए थे। प्रतिवादीयों ने मुकदमे का विरोध किया और दलील दी कि न तो गिरवी निर्धारण द्वारा भूमि के मालिक बने थे, न ही उपरोक्त विवरण ने उन्हें

शामलात अधिकारों का मालिक बनाया था। उनकी ओर से यह भी अनुरोध किया गया था कि शामलात में अधिकार उनके पूर्ववर्तियों द्वारा कभी भी गिरवी नहीं रखे गए। रिलायंस को उनके द्वारा राजस्व रिकॉर्ड की प्रविष्टियों पर भी निर्भरता रखी गई थी जहां भूमि गिरवी रखी गई थी, लेकिन बिना शामलात अधिकारों के। पक्षों की दलीलों पर निम्नलिखित मुद्दे तैयार किए गए:-

1. क्या विवादित भूमि को शामलात देह के हिस्से के साथ गिरवी रखा गया था?
2. क्या विवाद में गिरवी 60 वर्ष से अधिक पुराना हो गया है और इसलिए वादी और प्रतिवादी संख्या 2 गिरवी संपत्ति के पूर्ण स्वामी बन गए हैं?
3. क्या वादी और प्रतिवादी संख्या 2 या उनके पूर्वजों ने कभी सीमा के भीतर प्रश्नगत गिरवी को स्वीकार किया है और किस प्रभाव से?
4. क्या मुकदमा वर्तमान रूप में विचार करने योग्य नहीं है?
5. राहत ।

मुद्दा संख्या 1 के तहत, माननीय विचारण न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि विवादित भूमि वादी के साथ गिरवी रखी गई थी, लेकिन शामलात देह के किसी भी हिस्से के बिना। इसने यह भी माना कि विवाद में गिरवी 60 साल से अधिक पुराना था और इसलिए, वादी और प्रोफार्मा प्रतिवादी संपत्ति के आत्यन्तिक मालिक बन गए थे। इसने मुद्दा संख्या 3 भी प्रतिवादियों के पक्ष में रखा, क्योंकि कोई भी स्वीकृति कभी भी साबित नहीं हुई थी ताकि विवरण द्वारा भूमि के दावे को विफल किया जा सके। हालाँकि, वादी द्वारा की गई अपील पर, माननीय निचली अपीलीय अदालत ने यह विचार रखा कि भूमि के गिरवी में शामलात देह का हिस्सा शामिल है क्योंकि गिरवी विलेख एक्सहिबिट पी-1 को

निष्पादित करते समय उन अधिकारों को वापस रखे जाने का कोई विशिष्ट उल्लेख नहीं था। यह माननीय निचली अपीलीय न्यायालय का दृष्टिकोण है जिसे अपीलकर्ता के माननीय अधिवक्ता द्वारा गंभीरता से चुनौती दी जा रही है।

3. यह तर्क दिया गया था कि एक गिरवी अग्रिम धन के भुगतान को सुरक्षित करने के उद्देश्य से विशिष्ट अचल संपत्ति में हित का हस्तांतरण है। यह आग्रह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम (इसके बाद अधिनियम के रूप में संदर्भित) की खंड 58 में उपयोग की गई भाषा के बल पर किया गया है। यह पक्षों का स्वीकृत मामला है कि गिरवी अनुत्पादक था और कब्जा पारित हो गया था। अब एकसहिबित पी-1, गिरवी विलेख के खाली पढ़ने पर, यह पेटेंट है कि विशिष्ट क्षेत्र संख्या को गिरवी के अधीन किया गया है। यह केवल इस रूप में देखा जाना बाकी है कि क्या माननीय निचली अपीलीय अदालत का यह विचार कि कुछ अधिकारों को संप्रेषित करने के लिए उपर्युक्त विवरण को मुख्य गिरवी रखी गई संपत्ति के परिशिष्ट के रूप में प्रस्तुत किया गया था या शामलात देह में गिरवी द्वारा संप्रेषित अधिकार थे। यह देखा गया है कि गिरवी के माध्यम से हस्तांतरण हित का है और वह भी विशिष्ट अचल संपत्ति में। नकारात्मक रूप से कहें तो निहित अचल संपत्ति का कोई गिरवी नहीं हो सकता है। शेओजी सिंह और एक अन्य बनाम शेओजी सिंह और अन्य (1) प्रतिवादी के माननीय अधिवक्ता द्वारा, और बागा और अन्य बनाम शादी और अन्य, (2) और चमन लाल बनाम अमलोक सिंह, (3) अपीलकर्ता के माननीय अधिवक्ता द्वारा यह तर्क देने के लिए मुकदमों का बार में हवाला दिया गया है कि ऐसे मुकदमों हो सकते हैं जिनमें बिक्री को प्रभावित करते समय निहित रूप से, उस निहितार्थ का सुझाव देते हुए विवरण के उपयोग से शामलात देह अधिकार स्थानांतरित हो जाते हैं। उपरोक्त तीन निर्णयों की भाषा के बल और विस्तार से हमें मदद नहीं मिलती है क्योंकि वे बिक्री के मामले हैं और तथ्यों के एक दिए गए सेट से एक अदालत इस निष्कर्ष पर आ सकती

है कि कुछ अधिकार निहित रूप से बिक्री का हिस्सा थे। बिक्री, जैसा कि इसकी परिभाषा में कहा गया है, अधिनियम की खंड 54 में, केवल स्वामित्व का हस्तांतरण है, जो भुगतान की गई या भुगतान करने का वादा किया गया या आंशिक भुगतान या आंशिक वादा की गई कीमत के बदले में है। सलाह के रूप में, गिरवी के मामले में अचल संपत्ति के लिए विनिर्देशों पर जोर देने में विधायिका का एक दोहरा उद्देश्य था, (i) कि हस्तांतरण केवल एक प्रतिभूति के रूप में था और मालिक को वापस करने की संभावना थी, और (ii) निर्धारण की स्थिति में गिरवीधारक द्वारा प्रतिभूति बनाए रखने की संभावना थी। मुझे ऐसा लगता है, जैसा कि वर्तमान में सलाह दी गई है, कि गिरवी के माध्यम से अचल संपत्ति के निहित हस्तांतरण जैसी कोई चीज नहीं है। माननीय निचली अपीलीय अदालत का यह विचार कि गिरवी विलेख में शामलात अधिकारों को वापस रखने का विशिष्ट उल्लेख नहीं किया गया है, इस *आधार* पर दोषपूर्ण है कि विलेख में विशेष रूप से यह उल्लेख किया गया था कि शामलात *अधिकारों* को स्थानांतरित कर दिया गया था, जिसमें विफल रहने पर यह मान लेना होगा कि उन्हें स्थानांतरित नहीं किया गया था। गिरवी के माध्यम से निहित हस्तांतरण की अनुमति देने में, किसी को अधिनियम की खंड 58 की भाषा का उल्लंघन करना पड़ता है। 'हालांकि कड़ाई से कहें तो, उक्त अधिनियम उन क्षेत्रों पर लागू नहीं था जहां से यह कारण उस समय उत्पन्न हुआ था जब गिरवी निष्पादित किया गया था, लेकिन न्याय समानता और सद्भावना के आधार पर इसके सामान्य सिद्धांतों को हमेशा ऐसे हस्तांतरणों पर लागू किया गया है।

4. इसके अतिरिक्त, साक्ष्य का एक अन्य महत्वपूर्ण टुकड़ा, जिसे माननीय निचली अपीलीय अदालत द्वारा निपटाया गया था, वर्ष 1908 का जामबंदी एक्सहिबिट पी-3 और उत्परिवर्तन एक्सहिबिट पी-4 था। गिरवीदारों ने पंजीकृत विलेख के आधार पर अपने पक्ष में उत्परिवर्तन प्राप्त करते हुए, अपने पक्ष में शामलात देह अधिकारों के हस्तांतरण के लिए *प्रार्थना नहीं* की। सभी संबंधितों द्वारा यह लिया गया था कि गिरवी

विलेख में शामलात देह में किसी भी हित का हस्तांतरण शामिल नहीं था। इस कारण से, जैसा कि प्रतीत होता है, जामबंदी एक्सहिबिट पी-3 में राजस्व प्रविष्टियों को शामलात भूमि में बिना हिस्से के गिरवी के रूप में लिखा जाने लगा। माननीय निचली अपीलीय अदालत ने जामबंदी में इस प्रविष्टि को खारिज कर दिया, इसे पंजाब भूमि राजस्व अधिनियम की खंड 44 के तहत केवल इस आधार पर सत्य के अनुमान से मुक्त कर दिया कि यह गिरवी विलेख में विवरण के साथ टकराव में था। जैसा कि पहले कहा गया है, यह नहीं कहा जा सकता है कि विलेख ने शामलात अधिकारों के गिरवी रख दिया है और आवश्यक रूप से राजस्व प्रविष्टियों के पक्ष में उठाई गई धारणा किसी भी स्रोत से अप्रमाणित रही है।

5. अंत में, यह तर्क दिया गया कि माननीय निचली अपीलीय अदालत ने "हकियत विश्वादारी" अभिव्यक्ति को "मनसब विश्वादारी" के रूप में पढ़ने में विवरण को गलत पढ़ा था। इससे, माननीय निचली अपीलीय अदालत ने लिखा कि उपरोक्त विवरण में उल्लिखित अधिकार गिरवी रखने वालों को उस भूमि से अधिक दिए गए थे जो उन्हें गिरवी रखने वालों द्वारा दी गई थी। ऐसा प्रतीत होता है कि विवरण को पूरी तरह से गलत तरीके से पढ़ा गया है। भूमि को "हाकुक दखली वा खार्जी वा हक्कियत विश्वादारी" के रूप में वर्णित किए जाने के बाद, दूसरे शब्दों में, प्रवेश करने और बाहर निकलने का अधिकार और इसके सह-हिस्सेदार होने के अधिकार का उल्लेख मुख्य रूप से हस्तांतरित संयुक्त संपत्ति के हिस्से के एक उपांग के रूप में किया गया है।, जबकि "YANI" के बाद के शब्द ऐसी भूमि से उपार्जित सुलह अधिकारों की केवल वर्णनात्मक प्रकृति को दर्शाते हैं। यह नहीं कहा जा सकता है कि उस विवरण में व्यक्त किए गए अधिकारों ने मुख्य रूप से हस्तांतरित संपत्ति के अलावा कोई अलग संपत्ति व्यक्त की है। माननीय निचली अपीलीय अदालत ने स्पष्ट रूप से उन शब्दों को यह इंगित करने में गलती की कि वे गिरवी के माध्यम से हस्तांतरित भूमि से विरोधाभासी शामलात देह से संबंधित हैं। इसका विचार है कि इन शब्दों का उपयोग "बामाई हिसा शामिल" के

विकल्प के रूप में किया गया है, जो कानूनी आधार से रहित हैं।

6. किसी अन्य मुद्दे पर जोर नहीं दिया गया।

7. उपरोक्त कारणों से, इस अपील की अनुमति दी जाती है, माननीय निचली अपीलीय अदालत के फैसले और डिक्री को दरकिनार कर दिया जाता है, जबकि निचली अदालत के फैसले को बहाल कर दिया जाता है। हालाँकि, मामले की परिस्थितियों में, लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

एच. एस. बी

न्यायमूर्ति जे. वी. गुप्ता, के समक्ष

नसीब चंद,-याचिकाकर्ता,

बनाम

मोहन सिंह और अन्य,- प्रतिवादी।

सिविल रविशन सं. 873 / 1978 ।

21 मार्च, 1980।

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अनुच्छेद (1949 का III)-धारा 13 (31 (ए) (ii) और 15-मकान मालिक द्वारा व्यक्तिगत आवश्यकता अनुरोध की गई - सबूत का बोझ - मकान मालिक द्वारा केवल यह दावा कि वह अपने स्वयं के उपयोग के लिए घर की आवश्यकता रखता है - चाहे वह बोझ उठाने के लिए पर्याप्त हो।

अभिनिर्धारित किया कि मकान मालिक के लिए यह दिखाना पर्याप्त नहीं है कि उसे अपने उपयोग और व्यवसाय के लिए परिसर की

आवश्यकता है क्योंकि वह नौकरी से बाहर है या वह सेवा से सेवानिवृत्त हो गया है। उसे अदालतों को विश्वास में लेना होगा और किराया नियंत्रक की संतुष्टि के लिए यह साबित करना होगा कि *उसकी आवश्यकता* एक प्रामाणिक है। जब तक कि अभिलेख पर साक्ष्य से यह साबित नहीं होता है कि मकान मालिक की आवश्यकता

स्वीकरण - 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 व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा

राजीव शर्मा
31161G
ट्रांसलेटर