

अपीलीय सिविल

माननीय न्यायमूर्ति श्री मेहर सिंह, और माननीय न्यायमूर्ति श्री आर.एस.
सरकारिया के सामने

मुंशी और अन्य,-अपीलकर्ता।

बनाम

हरि सिंह, प्रतिवादी.

1964 का पत्र पेटेंट अपील संख्या 156

13 फ़रवरी 1969.

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम (1882 का चतुर्थ) - धारा 119 - पूर्व-मुक्ति के अधिकार के अधीन संपत्ति - चाहे "शीर्षक में कोई दोष" अभिव्यक्ति द्वारा कवर किया गया हो - धारा 119 - चाहे आकर्षित हो।

यह अभिनिर्धारित किया गया है कि पूर्व-मुक्ति का अधिकार भूमि के साथ चलने वाला एक बोझ है, इसके लागू होने से भूमि के कब्जे से वंचित होना पड़ता है, जहां तक इसे खरीदने वाले व्यक्ति का संबंध है या उससे बदले में इसे लेने वाले व्यक्ति से संबंधित है। क्योंकि इस प्रकार अधिकार के प्रयोग में भूमि का कब्जा खो जाता है, जो भूमि के साथ बोझ के रूप में चलता है, यह 'स्वामित्व में कोई दोष' अभिव्यक्ति के अंतर्गत है जैसा कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 119 में उपयोग किया जाता है। इसलिए यह वर्ग आकर्षित है। (पैरा 7)

आर.एस.ए. में माननीय श्री न्यायमूर्ति एस.बी. कपूर के न्यायालय के दिनांक 23 जनवरी, 1964 के आदेश से लेटर्स पेटेंट के खंड 10 के तहत अपील 1961 का 545, श्री बृजेंद्र सिंह सोढ़ी, अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, करनाल की 17 दिसंबर 1960 की डिक्री को पलटते हुए, और श्री शमशेर सिंह कंवर, अतिरिक्त उप-न्यायाधीश, चतुर्थ श्रेणी, करनाल की 26 दिसंबर की डिक्री को बहाल करते हुए। फरवरी, 1960, वादी को विवादग्रस्त भूमि पर कब्जा करने की डिक्री प्रदान करना।

अपीलकर्ताओं की ओर से अधिवक्ता डी. सी. गुप्ता।

एच. एल. सरीन, वरिष्ठ अधिवक्ता, एच. एस. अवस्थी और ए. एल. बहल, अधिवक्ता, प्रतिवादियों की ओर से।

निर्णय -

माननीय न्यायमूर्ति श्री मेहर सिंह, - 8 बीघा और 14 बिस्वा भूमि का एक क्षेत्र मुंशी और कोला, प्रतिवादी द्वारा 3 मई, 1956 के एक पंजीकृत बिक्री विलेख द्वारा रुपये में खरीदा गया था। हरि सिंह वादी (अब प्रतिवादी) के पिता चंदन से 700 रु. प्रतिवादियों ने एक कुंदन से जमीन का एक और क्षेत्र भी खरीदा था।

(2) वादी द्वारा अपने पिता द्वारा भूमि की बिक्री को रोकने के लिए और यह घोषणा करने के लिए कि प्रतिफल और कानूनी आवश्यकता के अभाव में बिक्री उस पर बाध्यकारी नहीं थी, वादी और प्रतिवादियों के बीच एक समझौता हुआ था, जिसके तहत वादी द्वारा प्रतिवादियों को 700 रुपये के भुगतान पर, पूर्व को मुकदमे की भूमि का विषय प्राप्त होना था। डिक्री भूमि के कब्जे के लिए थी और तारीख 14 अगस्त, 1956 की थी। जब तक वादी उस डिक्री को निष्पादित करने और डिक्री के तहत भूमि पर कब्जा प्राप्त करने के लिए आया, तब तक गांव में जोतों की चकबंदी हो चुकी थी। प्रतिवादियों के पास जो ज़मीनें थीं, उनके बदले में - वादी के पिता से उनके द्वारा खरीदी गई ज़मीन, उनके द्वारा कुंदन से खरीदी गई ज़मीन, और उनके पास पहले से मौजूद ज़मीन, उन्हें पुनर्विभाजन पर, भूमि का नया क्षेत्र आवंटित किया गया था। 14 अगस्त, 1956 के डिक्री के निष्पादन में, वादी और प्रतिवादियों के बीच फिर से एक समझौता हुआ, जिसके तहत वादी को प्रतिवादी द्वारा उसके मुकदमे के वादी के पैराग्राफ 3 में वर्णित भूमि दी गई, और उसने उस पर कब्जा कर लिया। वह भूमि. मामले का तथ्य यह था कि वह जमीन प्रतिवादियों को उनके द्वारा कुंदन से खरीदी गयी जमीन के बदले में आवंटित की गयी थी।

(3) कुन्दन के प्रतिवादियों के पक्ष में दूसरी बिक्री लज्जा राम द्वारा पूर्व-खाली कर दी गई थी, जिसने उस बिक्री में उल्लिखित भूमि के कब्जे के लिए एक डिक्री प्राप्त की थी। गांव में जोत का चकबन्दी हो रहा था, जो जमीन प्रतिवादियों को आवंटित की गई थी और उसके बदले में जो जमीन कुन्दन से खरीदी गई थी, वह वादी द्वारा वाद के पैराग्राफ 3 में वर्णित जमीन थी। लज्जा राम ने प्री-एम्प्शन डिक्री की शर्तों का पालन करते हुए उस डिक्री के तहत भूमि पर कब्जा मांगा और जाहिर तौर पर उन्होंने प्रतिवादियों को आवंटित भूमि का पालन किया, जैसा कि वादी के वाद के पैराग्राफ 3 में वर्णित है, प्रतिवादियों की भूमि के बदले में। उनके द्वारा कुन्दन से खरीदा गया। जब तक लज्जा राम अपने डिक्री को लागू करने आए, तब तक जमीन का वह टुकड़ा 14 अगस्त, 1956 के डिक्री के निष्पादन में वादी और प्रतिवादियों के बीच समझौते और समझौते के अनुसार वादी के कब्जे में था। वादी बाद में हस्तांतरित हो गया था वह भूमि जो लज्जा राम के पूर्व-खाली अधिकार के अधीन थी और इसलिए लज्जा राम वादी से उस भूमि

पर कब्जा प्राप्त करने में सफल रहे। इस तरह जबकि वादी अपने प्रीएम्पशन मुकदमे में सफल हो गया, हालांकि पार्टियों के बीच समझौते के आधार पर और रुपये का भुगतान किया गया। प्रतिवादियों को 700 रुपये देकर उसने अपने प्री-एम्पशन सूट के अधीन भूमि पर अधिकार प्राप्त कर लिया, लेकिन, जैसा कि ऊपर विस्तृत परिस्थितियों में बताया गया है, अंततः उसे उस भूमि पर कब्जा खोना पड़ा जो उसने अपने पक्ष में प्री-एम्पशन डिक्री के तहत प्राप्त की थी। उसने वह भूमि खो दी क्योंकि प्रतिवादियों द्वारा उसे दी गई भूमि लज्ज्या राम के पूर्व-खाली अधिकार के अधीन थी। यह किसी का मामला नहीं है कि किसी भी स्तर पर वादी को प्रतिवादियों द्वारा अवगत कराया गया था कि वह भूमि लज्ज्या राम के पूर्व-खाली अधिकार के अधीन थी, जिसे यदि अंतिम उल्लेखित व्यक्ति द्वारा लागू किया जाता, तो वादी वंचित हो जाता। भूमि के कब्जे का, और इस प्रकार उसके पूर्व-खाली अधिकार के कारण, भूमि के कब्जे के लिए उसके पक्ष में डिक्री को निरर्थक बना दिया गया।

(4) वादी द्वारा इस प्रकार वह भूमि खो देने के बाद, जिस पर उसने 14 अगस्त, 1956 के अपने पक्ष में प्री-एम्पशन डिक्री के तहत कब्जा प्राप्त किया था, वादी ने इस अपील को जन्म देते हुए मुकदमा दायर किया, प्रतिवादियों से भूमि की वसूली के लिए, जो स्पष्ट रूप से प्रतिवादियों ने उस भूमि के बदले में अपने गांव में जोत के समेकन में पुनर्विभाजन पर सुरक्षित की थी, जो वादी के पिता द्वारा उन्हें बेची गई थी और जिसकी बिक्री वादी द्वारा पूर्व-खाली कर दी गई थी। वादी ट्रायल कोर्ट में सफल हुआ, लेकिन प्रतिवादियों की अपील पर, प्रथम अपील की अदालत ने वादी के मुकदमे को इस आधार पर खारिज कर दिया कि जमीन का मूल टुकड़ा जिसके बदले में प्रतिवादियों ने पैराग्राफ 3 में उल्लिखित भूमि पर कब्जा कर लिया था। वादी का वाद अब अस्तित्व में नहीं है। वादी द्वारा दूसरी अपील में विद्वान एकल न्यायाधीश ने 23 जनवरी, 1964 के अपने निर्णय और डिक्री द्वारा, प्रथम अपील न्यायालय के डिक्री को पलट दिया और वादी के मुकदमे का फैसला सुनाते हुए, ट्रायल कोर्ट की डिक्री को बहाल कर दिया। विद्वान न्यायाधीश ने अपने फैसले को संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 119 पर आधारित किया है और इस विचार में कि प्रतिवादियों द्वारा कुंदन से खरीदी गई भूमि लज्ज्या राम के पूर्व-खाली अधिकार के अधीन थी और वह भूमि जो प्रतिवादियों ने पुनर्विभाजन में प्राप्त की थी इस प्रकार उस भूमि के बदले में गाँव में जोतों के समेकन के परिणामस्वरूप लज्ज्या राम के पूर्व-खाली अधिकार का भी विषय था, लज्ज्या राम का पूर्व-खाली का अधिकार प्रतिवादियों के भूमि के शीर्षक से जुड़ी एक दुर्बलता थी। प्रतिवादियों द्वारा मूल रूप से कुन्दन से खरीदी गई भूमि से जुड़ी दुर्बलता जोत के समेकन पर पुनर्विभाजन में उनके द्वारा प्राप्त भूमि से जुड़ी रही। तो यह मामला, विद्वान न्यायाधीश की राय के अनुसार, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 119 के दायरे में आता है, जो धारा इस आशय की है- "यदि किसी विनियम के लिए कोई पार्टी या ऐसी

पार्टी के माध्यम से या उसके तहत दावा करने वाला कोई व्यक्ति यदि दूसरे पक्ष के स्वामित्व में किसी दोष के कारण वह वस्तु या उसके द्वारा बदले में प्राप्त वस्तु के किसी भाग से वंचित हो जाता है, तो, जब तक कि विनिमय की शर्तों से कोई विपरीत इरादा प्रकट न हो, ऐसा दूसरा पक्ष उसके प्रति उत्तरदायी होता है। या कोई भी व्यक्ति उसके माध्यम से या उसके अधीन होने वाले नुकसान के लिए दावा कर रहा है, या इस प्रकार वंचित व्यक्ति के विकल्प पर, हस्तांतरित वस्तु की वापसी के लिए दावा कर रहा है, यदि अभी भी ऐसे अन्य पक्ष या उसके कानूनी प्रतिनिधि या उसके बिना सोच-विचार के किसी हस्तांतरित व्यक्ति के कब्जे में है

(5) विद्वान एकल न्यायाधीश के निर्णय और डिक्री से लेटर्स पेटेंट के खंड 10 के तहत प्रतिवादियों द्वारा इस अपील में, विद्वान वकील द्वारा उनकी ओर से जो आग्रह किया गया है वह यह है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 119 केवल आकर्षित होती है जब संपत्ति के स्वामित्व में दोष हो, लेकिन छूट के अधिकार के अधीन संपत्ति उस संपत्ति के शीर्षक में दोष नहीं है। विद्वान वकील ने धनी नाथ बनाम बुधु¹ का उल्लेख किया है, जिसमें वरिष्ठ न्यायाधीश सर मेरेडिथ प्लॉडेन ने कहा था कि "गाँव की भूमि को पूर्व-खाली अधिकारों के अधीन करना प्रत्येक धारक के हाथ में भूमि पर एक बोझ है।" भूमि का, और उसके हस्तांतरण की स्वतंत्रता को प्रतिबंधित करता है, लेकिन इस बोझ से भूमि पर कोई अधिकार या हित नहीं होता है, इसलिए विषय किसी अन्य व्यक्ति में उत्पन्न होता है। विद्वान वरिष्ठ न्यायाधीश के इस आदेश को अवध बिहारी सिंह बनाम गजाधर 'जयपुरिया'² और सुंदर सिंह बनाम नारायण सिंह³ में मामले में सर्वोच्च न्यायालय के उनके आधिपत्य द्वारा अनुमोदित किया गया था। इसलिए पूर्व-मुक्ति का अधिकार भूमि पर अधिकार या हित नहीं है, बल्कि यह औध बिहारी सिंह (सुपरा) के मामले में भूमि और उनके आधिपत्य पर एक बोझ है, यह देखा गया कि भूमि पर ऐसा बोझ भूमि के साथ चलता है और हो सकता है कुछ समय के लिए भूमि के मालिक द्वारा या उसके विरुद्ध लागू किया जाएगा। विद्वान वकील ने आग्रह किया है कि पूर्व-मुक्ति का अधिकार भूमि पर अधिकार या हित नहीं है, और भले ही यह इसके साथ चलने वाली भूमि पर बोझ है, लेकिन भूमि के स्वामित्व में दोष नहीं है। वह गुलाम जिलानी बनाम इम्ज़ाद हुसैन⁴ से अपने तर्कों के लिए और समर्थन चाहता है। उस मामले में प्रतिवादी ने वादी को जमीन बेची थी और बिक्री की शर्तों में से एक थी- "क्या किसी व्यक्ति को संपत्ति के सह-हिस्सेदार या मालिक के रूप में दावा करना चाहिए, और खरीदार के खिलाफ अपना दावा पेश करना चाहिए, या किसी भी तरह का कोई प्रकार का विवाद उठाना

¹ 136 पी आर 1894

² ए आई आर 1954 अस सी 417

³ ए आई आर 1966 अस सी 1977

⁴ (1882) 4 इलाहाबाद 327

चाहिए" या यदि किसी अप्रत्याशित कारण से खरीददार को संपत्ति या उसके किसी हिस्से के कब्जे से वंचित किया जाता है, या उसके कब्जे को किसी भी तरह से परेशान किया जाता है, तो मैं, मेरे उत्तराधिकारी और समनुदेशिनी, खरीद-धन, संपत्ति का मुनाफ़ा, और मुकदमेबाजी की लागत के लिए उत्तरदायी होंगे।" प्रतिवादी के एक सह-हिस्सेदार द्वारा बिक्री को सफलतापूर्वक पूर्व-खाली कर दिया गया था। उस पर वादी, जिसके पास प्री-एम्पशन सूट प्रतिवादी था, ने प्रतिवादी पर बिक्री की स्थिति के मद्देनजर उस प्री-एम्पशन सूट का बचाव करने में हुई लागत की वसूली के लिए मुकदमा दायर किया, जैसा कि ऊपर बताया गया है। सवाल यह था कि क्या दावा उस शर्त के तहत कवर किया गया था। विद्वान न्यायाधीशों ने माना कि यह इतना कवर नहीं था। निर्णय में ऐसा कुछ भी नहीं है जो वर्तमान मामले में विद्वान वकील के तर्कों का समर्थन करता हो। हालाँकि, वह इस आशय के लिए माननीय न्यायमूर्ति टायरेल, के अवलोकन को संदर्भित करता है - "यह (गारंटी खंड) हमारी राय में विक्रेता द्वारा बताए गए शीर्षक में खामियों या दोषों को संदर्भित करता है, विक्रेता को खरीदने के लिए उसकी अयोग्यता के कारण और इससे होने वाले नुकसान पर लागू नहीं होता है।" अतः वादी का दावा खारिज कर दिया गया। इसमें कोई संदेह नहीं है कि विद्वान न्यायाधीश ने अपने अवलोकन में 'शीर्षक में दोष या दोष' अभिव्यक्ति का उपयोग किया था, लेकिन निर्णय का अनुपात अब यह नहीं है कि बिक्री पत्र में गारंटी खंड उस मामले में वादी के दावे को कवर नहीं करता था। इन परिस्थितियों में, विद्वान न्यायाधीश की टिप्पणी वास्तव में विद्वान वकील के तर्क में सहायता नहीं करती है।

(6) विद्वान एकल न्यायाधीश ने अपने फैसले में कहा है कि प्री-एम्पशन का अधिकार ऐसे अधिकार के अधीन संपत्ति के विक्रेता के शीर्षक में एक दुर्बलता है, इस संबंध में औध बिहारी सिंह(सुपरा) के मामले के बाद यह उनके पास था सुंदर सिंह और अन्य बनाम नारायण सिंह और अन्य⁵ में भी आयोजित किया गया था। सुंदर सिंह के मामले में सुप्रीम कोर्ट में एक अपील की गई थी और वह स्टमर सिंह बनाम नारायण सिंह(सुपर) का मामला पहले ही संदर्भित है। अपने निर्णय में उनके आधिपत्य ने भूमि के विक्रेता के शीर्षक में 'दुर्बलता' शब्द का उपयोग नहीं किया है, जो भूमि बिक्री पर है पूर्व-मुक्ति के अधिकार के अधीन, वादी की ओर से उत्तर यह है कि उनके निर्णयों को ध्यान में रखते हुए पहले से उद्धृत दो मामलों में सर्वोच्च न्यायालय का आधिपत्य, पूर्व-मुक्ति का अधिकार भूमि के साथ चलने वाला एक बोझ है, यह भूमि के स्वामित्व में एक दोष है। विद्वान वकील ने बताया है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 119 में प्रयुक्त अभिव्यक्ति 'स्वामित्व में कोई दोष' है, जबकि धारा में प्रयुक्त अभिव्यक्ति 'संपत्ति में या विक्रेता के स्वामित्व में कोई भौतिक दोष' की तुलना में 55, पैराग्राफ 1(ए), उसी

⁵ आई आल आर (1961) 2 पंजाब 882

अधिनियम का। उन्होंने इस बात पर जोर दिया कि यह ऐसा मामला नहीं है जिसमें भूमि पर प्रतिवादियों के स्वामित्व में किसी भौतिक दोष का प्रश्न है, बल्कि प्रश्न उनके स्वामित्व में किसी दोष का है, तो उनका कहना है कि भूमि के साथ चल रहे प्री-एम्पशन के अधिकार का बोझ उस अधिनियम की धारा 119 में प्रयुक्त अभिव्यक्ति 'शीर्षक में कोई दोष' के दायरे और दायरे के भीतर है। उन्होंने सलाबत बनाम अब्दुल रहमान⁶ का हवाला दिया है, लेकिन उस मामले में विद्वान न्यायाधीश इस आधार पर आगे बढ़े कि शीर्षक में दोष था और रिपोर्ट यह स्पष्ट नहीं करती है कि क्या ऐसा दोष किसी के अभ्यास के परिणामस्वरूप उत्पन्न हुआ था। पूर्व-मुक्ति का अधिकार, भले ही वह भी विनिमय का मामला था। इसलिए यह मामला वादी के लिए मददगार नहीं है।

(7) पूर्व-मुक्ति का अधिकार भूमि के साथ चलने वाला एक बोझ है, इसके लागू होने से भूमि के कब्जे से वंचित होना पड़ता है, जहां तक इसे खरीदने वाले व्यक्ति का संबंध है या उससे बदले में इसे लेने वाला व्यक्ति से संबंधित है क्योंकि इस प्रकार अधिकार के प्रयोग में भूमि का कब्जा खो जाता है, जो भूमि के साथ बोझ के रूप में चलता है, मुझे ऐसा प्रतीत होता है कि यह 'स्वामित्व में कोई दोष' अभिव्यक्ति के अंतर्गत है जैसा कि स्थानांतरण की धारा 119 में उपयोग किया गया है संपत्ति अधिनियम का, मुझे बैलार्ड बनाम वे⁷ से इस दृष्टिकोण के लिए समर्थन मिलता है। उस मामले में लीजहोल्ड मकान नीलामी द्वारा बेचे गए थे, जिन्हें बिक्री के विवरण और शर्तों में प्रत्यावर्ती ब्याज के साथ एक अच्छी तरह से सुरक्षित किराये और एक योग्य निवेश के रूप में वर्णित किया गया था। एक स्थानीय अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार, साउथ लंदन मार्केट कंपनी की स्थापना के लिए, कंपनी को अधिनियम के प्रयोजनों के लिए विचाराधीन परिसर का उपचार करने, खरीदने और लेने के लिए अधिकृत किया गया था। बिक्री के विवरण और शर्तों में इस दायित्व के बारे में कोई सूचना नहीं दी गई थी; और जूरी ने यह तथ्य पाया कि विक्रेता को दायित्व के बारे में कोई सूचना नहीं थी। शर्तों में शीर्षक की कोई स्पष्ट वारंटी नहीं थी। पार्क, बी. ने देखा कि "यह असंभव है कि एक अच्छा शीर्षक हो सकता है जब संपत्ति इस तरह के दायित्व के अधीन हो", यानी, उस मामले में कंपनी द्वारा खरीद की देनदारी, मुझे ऐसा प्रतीत होता है कि वहां खरीद का अधिकार प्री-एम्प्टर के खरीद के अधिकार के समान था, जिसके पास बिक्री को प्री-एम्प्ट करने का अधिकार है। ऐसा दायित्व संपत्ति को अच्छा स्वामित्व न देने के लिए रखा गया था। वर्तमान मामले में, वादी को सूचित नहीं किया गया था या उसे दी गई संपत्ति के दायित्व के बारे में कोई नोटिस नहीं दिया गया था, क्योंकि किसी अन्य व्यक्ति के छूट के अधिकार के कारण वादी को उससे वंचित करना, उसे नुकसान हो सकता था, जिसके तहत वह इस प्रकार

⁶ (1917) 41 आई सी 248.

⁷ (1836) 15 इंग्लिश रेपोर्ट्स 540

संपत्ति का कब्ज़ा प्राप्त कर सकता था। इसलिए, यह प्रतिवादियों की भूमि के स्वामित्व में एक दोष था, जो उनके द्वारा वादी को दिया गया था, जो अपने पूर्व-खाली अधिकार का प्रयोग करते हुए, उसके द्वारा पूर्व-खाली भूमि को ऐसे किसी भी अधिकार से मुक्त करने का हकदार था। दोष और, जोत के समेकन पर, उसके द्वारा पूर्व-खाली की गई भूमि के बदले में भूमि का पुनर्विभाजन करना। वादी द्वारा पूर्व-खाली की गई भूमि के बदले में प्रतिवादियों द्वारा प्राप्त की गई भूमि उसे देने के बजाय और पूर्व-खाली के अधिकार के प्रयोग में किसी और द्वारा खरीद के किसी भी अन्य दायित्व से मुक्त होने के बजाय, वादी को दी गई थी। प्रतिवादी की भूमि जो वास्तव में इस तरह के दोष के लिए उत्तरदायी थी, और परिणामस्वरूप, वादी को प्रतिवादी द्वारा उसे दी गई भूमि का कब्ज़ा खोना पड़ा। इन परिस्थितियों में विद्वान एकल न्यायाधीश का निर्णय अपवाद के लिए खुला नहीं है।

(8) परिणामस्वरूप, यह अपील विफल हो जाती है और जुर्माने के साथ खारिज कर दी जाती है।

माननीय न्यायधीश श्री रणजीत सिंह सरकारिया, - मैं सहमत हूं।

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 उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

संतोष (उ.ई.ड.नंबर HR0672)

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

तोशाम (भिवानी), हरियाणा