न्यायमूर्ति हेमंत गुप्ता के समक्ष

गुरबाज सिंह उर्फ बाजा सिंह,-अपीलकर्ता

बनाम

भाल सिंह और अन्य, – प्रतिवादी

आर.एस.ए. 1987 की संख्या 419

26 अगस्त. 2009

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908-भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872-धारा 65(सी), 91 और 92-प्रतिवादी पंजीकृत बंधक विलेख प्रस्तुत करने में विफल रहे-देश के विभाजन से पहले बंधक का पंजीकरण-बंधक के मोचन के बाद कब्जे का दावा-क्या सूदखोरी गिरवीदार जो 30 वर्ष से अधिक समय से कब्जे में है, वह अपने कब्जे की रक्षा करने का हकदार है - अभिनिर्धारीत, नहीं - मोचन का अधिकार - समय के प्रवाह के साथ खोया नहीं - वादी स्वामित्व के आधार पर और बंधक के मोचन के विकल्प के रूप में कब्जा मांग रहा है - चूंकि भूमि बंधक साबित हुई, मोचन द्वारा कब्जे के लिए वादी का मुकदमा बंधक राशि जमा करने का आदेश के साथ सफल हुआ- नीचे दिए गए न्यायालयों के निर्णय और डिक्री को रद्द कर दिया गया।

यह अभिनिर्धारित किया गया कि मूल दस्तावेज यानी पंजीकृत बंधक विलेख प्रतिवादियों द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है, हालांकि वह उनके कब्जे में था। प्रमाणित प्रति उचित समय के भीतर प्रस्तुत नहीं की जा सकी क्योंकि रिकॉर्ड उस क्षेत्र में है जो अब पाकिस्तान का हिस्सा है। यह रिकार्ड से स्पष्ट है, मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य सहित, कि बंधक देश के विभाजन से पहले पंजीकृत किया गया था और ऐसे पंजीकृत बंधक विलेख को देश के विभाजन यानी परिस्थितियों के कारण प्रस्तुत नहीं किया जा सका। इसलिए, दस्तावेज़ की सामग्री का मौखिक साक्ष्य स्वीकार्य है। इस प्रकार, कानून का पहला प्रश्न "क्या रिकॉर्ड पर प्रमाणित बंधक के नियमों और शर्तों वाले लिखित दस्तावेज़ की अनुपस्थिति में बंधक की शर्तों पर निष्कर्ष निकालने के लिए बंधक के मौखिक साक्ष्य पर विचार किया जा सकता है" का उत्तर वादी के पक्ष में दिया गया है।

(पैरा 17)

गुरबाज सिंह उर्फ बाजा सिंह बनाम भाल सिंह और अन्य (न्यायमूर्ति हेमंत गुप्ता)

इसके अलावा, यह अभिनिर्धारित किया गया कि वादी ने बंधक के मोचन के बाद कब्जे और वैकल्पिक कब्जे का दावा किया है। यह नहीं कहा जा सकता कि सूदखोरी गिरवीदार जो 30 वर्ष से अधिक समय से कब्जे में है, वह अपने कब्जे की रक्षा करने का हकदार है। मोचन का अधिकार समय के प्रवाह के साथ नष्ट नहीं होता है। कानून का दूसरा प्रश्न "क्या गिरवीदार जो 30 वर्षों से अधिक समय से कब्जे में है, मोचन के अधिकार के रूप में अपने कब्जे की रक्षा करने का हकदार है, जिसे प्रिस्क्रिप्शन के साथ खोया हुआ कहा जा सकता है" है। इस प्रकार, वादी के पक्ष में और गिरवीदार के विरुद्ध उत्तर दिया गया।

(**पैरा** 22)

इसके अलावा, यह माना गया कि वादी ने स्वामित्व के आधार पर और बंधक के मोचन के विकल्प के रूप में कब्ज़ा मांगा है। चूंकि भूमि रुपये 27,200/- की राशि के लिए बंधक साबित हुई है। मोचन द्वारा कब्जे के लिए वादी का मुकदमा रुपये 27,200 की बंधक राशि आज से तीन महीने के भीतर जमा करने पर तय किया जाता है और निचली अदालतों के फैसले और डिक्री को रद्द कर दिया जाता है। इस तरह की जमा राशि पर, भूमि छुड़ा ली जाएगी और वादी कानून के अनुसार प्रतिवादियों से कब्जे का हकदार होगा।

(**पैरा** 24)

सी. बी गोयल, अपीलार्थी की ओर से अधिवक्ता।
वी. के. जिंदल, प्रतिवादी के लिए वकील.
संजीव मानराय, प्रतिवादी संख्या 34 के वकील।

न्यायमूर्ति हेमंत गुप्ता

(1) वादी अपने मुकदमे 321 कनाल 13 मरला भूमि के कब्जे को खारिज करने वाले विद्वान न्यायालयों द्वारा पारित फैसले और डिक्री से उत्पन्न दूसरी अपील में है।

(2) वादी और प्रतिवादी संख्या 9 से 15, 321 कनाल 13 मरला भूमि के मालिक होने का दावा करते हैं और फुला सिंह पुत्र प्रताप सिंह के वंशज और उत्तराधिकारी भी हैं। प्रतिवादी क्रमांक 1 से 8 तक पर वाद भूमि पर अवैध एवं अनाधिकृत कब्ज़ा करने का आरोप है। गुहार लगाई गई कि सुंदर सिंह, फुल्ल सिंह के भाई ने प्रतिवादी संख्या 1 से 8 तक के पूर्ववर्तियों के पास कभी भी कोई जमीन गिरवी नहीं रखी है। इस प्रकार, वादी ने स्वामी के रूप में वाद भूमि पर कब्जे का दावा किया। विकल्प में, यह निवेदन किया गया था कि यदि यह माना जाता है कि प्रतिवादी संख्या 1 से 8 तक गिरवीदार हैं तो वादी ने बंधक को छुड़ाकर कब्जे के लिए डिक्री का दावा किया है।

(3) लिखित बयान में, यह निवेदन किया गया था कि वादी ने कब्ज़ा मांगा है, हालांकि मोचन की अवधि समाप्त हो गई है और प्रतिवादी पिछले 30 वर्षों से अधिक समय से विवादित भूमि पर कब्जा कर रहे हैं और इस तरह वे मालिक बन गए हैं प्रतिकूल कब्जे।

(4) तय किए गए मुद्दों में से एक यह था कि क्या वादी और प्रतिवादी संख्या 9 से 15 मुकदमे की भूमि के मालिक हैं और क्या वाद की भूमि प्रतिवादी संख्या 1 से 8 के पास गिरवी रखी गई थी और वे नुस्खे द्वारा भूमि के मालिक बन गए हैं। नीचे दिए गए दोनों विद्वान न्यायालयों ने राजस्व रिकॉर्ड प्रदर्शनी पी-2 और पी-3 के आधार पर इस तथ्य की समवर्ती खोज की है कि वादी मुकदमा भूमि के मालिक हैं। न्यायालय ने प्रतिवादियों के संपूर्ण साक्ष्यों पर भी विचार किया कि वादी और प्रतिवादी संख्या 9 से 15 के पूर्ववर्ती-हित ने प्रतिवादी संख्या 1 से 8 के पूर्ववर्ती-हित के साथ पश्चिमी पाकिस्तान में भूमि गिरवी रख दी थी और बँटवारे के बाद पाकिस्तान में उनके द्वारा छोड़ी गई ज़मीन के बदले में उन्हें सूट वाली ज़मीन आवंटित कर दी गई। इस प्रकार, यह आरोप लगाया गया कि वे गिरवीदार के रूप में उसी के कब्जे में हैं और उसके बाद वे मालिक बन गए हैं क्योंकि वादी निर्धारित अवधि के भीतर उसे छुड़ाने में विफल रहा है।

(5) अंक संख्या 3 जो एक महत्वपूर्ण मुद्दा है, इस प्रकार है:-
क्या वाद की भूमि प्रतिवादी संख्या 1 से 8 के पास गिरवी रखी गई थी और वे नुस्खे के माध्यम से उसके मालिक बन गए हैं, जैसा कि आरोप लगाया गया है? ओपीडी 1 से 8 तक।

(6) उक्त मुद्दे पर, विद्वान ट्रायल कोर्ट ने प्रदर्शनी डी-एल के आधार पर एक निष्कर्ष दिया, पाकिस्तान में सुंदर सिंह, पुत्र प्रताप सिंह द्वारा स्वामित्व वाली और छोड़ी गई भूमि के बदले में भूमि आवंटन का दावा। खतौनी इस्तेमाल प्रदर्शनी पी-13 और पी-14 के अनुसार, विवाद में भूमि प्रतिवादी संख्या 1 से 8 या उनके पूर्ववर्तियों-हित को आवंटित की गई थी। यह प्रतिवादियों के कब्जे में है जो कि वर्ष 1960-61 की जमाबंदी प्रदर्शनी डी-एल2, वर्ष 1972-73 की जमाबंदी प्रदर्शनी डी-11 जमाबंदी से स्पष्ट है। भूमि दावा कार्यालय, जालंधर के क्लर्क डीडब्ल्यू4 भगत राम ने गवाही दी है कि रिकॉर्ड के अनुसार सुंदर सिंह, पुत्र प्रताप सिंह ने पाकिस्तान में उनके द्वारा छोड़ी गई भूमि के बदले में भूमि आवंटन के लिए दावा प्रस्तुत किया है। 23 एकड़ 3 कनाल भूमि सुंदर सिंह आदि के पास रुपये 2500/- में गिरवी रखी गई थी और 27 एकड़ 6 कनाल 10 मरला भूमि का एक और टुकड़ा फुल्ल सिंह के पास 2500/- रुपये में गिरवी रखा गया था। डीडब्ल्यू 5 बहाई सिंह प्रतिवादी नंबर 1 ने गवाही दी है कि विचाराधीन भूमि सुंदर सिंह, पुत्र प्रताप सिंह के स्वामित्व में थी और देश के विभाजन से 6-7 साल पहले गिरवी रखी गई थी। विचाराधीन भूमि बंजार थी और उन्होंने प्रत्येक ट्यूबवेल पर 7000/- रुपये

खर्च करके पांच ट्यूबवेल स्थापित करके इसे खेती योग्य बनाया। उन्होंने लगभग 50,000/- से 60,000/- रु. खर्च किये। भूमि सुधार पर प्रतिवादियों के विद्वान वकील ने विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष निम्नलिखित तर्क उठाए हैं:-

"इस साक्ष्य के आधार पर, प्रतिवादी संख्या 1 से 8 के विद्वान वकील श्री बेदी द्वारा यह जोरदार तर्क दिया गया है कि उपरोक्त साक्ष्य से यह स्पष्ट है कि प्रताप सिंह के पुत्र सुंदर सिंह ने पाकिस्तान में जमीन गिरवी रखी है। पूर्ववर्ती- वर्तमान प्रतिवादी संख्या 1 से 8 के अंतःविस्तार और उसके बाद पाकिस्तान में उनके द्वारा छोड़ी गई भूमि के बदले में उन्हें विचाराधीन भूमि आवंटित की गई थी। उन्होंने आगे आग्रह किया कि प्रदर्शनी डी-एल से यह स्पष्ट है कि सुंदर सिंह के भाई फुल्ल सिंह ने उक्त भूमि को छुड़ाने के लिए वर्ष 1959 में एक आवेदन प्रस्तुत किया था, लेकिन उसे खारिज कर दिया गया था और इस तरह उन्होंने खुद को मालिक मानकर 50,000/- से 60,000/- रु. व्यय करके उक्त भूमि में सुधार किया।

(7) विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष वादी के विद्वान वकील का तर्क यह था कि चूंकि मूल बंधक विलेख या उसकी प्रमाणित प्रति के रूप में वैकल्पिक माध्यमिक साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है ताकि बंधक की अवधि का खुलासा किया जा सके। प्रतिवादी क्रमांक 1 से 8 वाद भूमि के मालिक नहीं बने हैं। बंधक के संबंध में द्वितीयक साक्ष्य पर विचार करते समय, यह माना गया कि एक पंजीकृत बंधक विलेख की सामग्री को केवल पंजीकृत विलेख या उसकी प्रमाणित प्रति से ही साबित किया जा सकता है और किसी अन्य साक्ष्य पर ध्यान नहीं दिया जा सकता है। न्यायालय ने निम्नलिखित निष्कर्ष निकाला:-

"......मैं इस निष्कर्ष पर पहुंचा हूं कि प्रतिवादी क्रमांक 1 से 8 तक
मूल पंजीकृत बंधक विलेख (जैसा कि डी.डब्ल्यू.5 बहाई सिंह द्वारा स्वीकार किया गया) या द्वितीयक साक्ष्य प्रस्तुत करने की अनुमति प्राप्त करके उसकी प्रमाणित प्रति को रिकॉर्ड में रखने में विफल रहने पर इस आधार पर वाद भूमि का मालिक नहीं माना जा सकता है कि वादी और प्रतिवादी क्रमांक 9 से 13 या उनके पूर्ववर्ती हितधारक इसे छुड़ाने में विफल रहे हैं। अंक क्रमांक 3 है. इस प्रकार, वादी I के पक्ष में और प्रतिवादी संख्या 1 से 8 तक के विरुद्ध फैसला सुनाया गया।

(8) अंक संख्या 5 पर विद्वान परीक्षण न्यायालय ने पाया कि बंधक विलेख के नियमों और शर्तों को साबित करना वादी पर निर्भर था। वादी ऐसा करने में विफल रहा है और भूमि अभी भी प्रतिवादी संख्या 1 से 8 के पास बंधक है। चूंकि वादी बंधक विलेख के नियमों और शर्तों को साबित करने में विफल रहा है, इसलिए, वह कब्जे का हकदार नहीं है। बिना कोई भुगतान किए और बंधक की रुकावट या बाधा को दूर किए बिना, केवल स्वामित्व के आधार पर वाद भूमि का अधिग्रहण कर लिया जाएगा। सुसी संख्या 7 के संबंध में, विद्वान ट्रायल कोर्ट

ने एक निष्कर्ष दिया कि प्रतिवादी उनके द्वारा लाए गए सुधार के कारण किसी भी राशि के हकदार नहीं हैं क्योंकि वे बंधक के रूप में विचाराधीन भूमि को अपने पास रखे हुए थे। उपरोक्त निष्कर्षों के मद्देनजर, मुकदमा खारिज कर दिया गया।

(9) अपील में. प्रथम अपीलीय न्यायालय ने पाया कि बंधक वर्ष 1942 में कहीं था और चूंकि इसे पिछले 30 वर्षों से अधिक समय से भुनाया नहीं गया है, प्रतिवादी नुस्खे द्वारा मालिक बन गए हैं। विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय ने निम्नानुसार निष्कर्ष निकाला:-

"15. इसलिए प्रासंगिक दस्तावेजों को ध्यान में रखते हुए, जो ज्यादातर राजस्व रिकॉर्ड, मौखिक साक्ष्य और आधिकारिक स्रोत से आने वाले साक्ष्य की प्रतियां हैं और स्वयं अपीलकर्ता के प्रवेश और अपीलकर्ता के पूर्ववर्ती द्वारा दायर मोचन आवेदन में प्रविष्टियों के कारण- हित, एक अपरिहार्य निष्कर्ष है जो केवल न्यायसंगत निष्कर्ष है जिस पर पहुंचा जा सकता है वह यह है कि संपत्ति को उत्तरदाताओं संख्या 1 से 8 के हित में पूर्ववर्तियों के साथ फुला सिंह द्वारा गिरवी रखा गया था और बंधक निश्चित रूप से वर्ष 1942 में कहीं चला गया था जैसा कि मोचन आवेदन में उल्लेख किया गया है, जिसकी प्रति प्रदर्शनी डी-2 है और संपत्ति का कोई मोचन नहीं हुआ है, जो कि अपीलकर्ताओं के लिए बंधक के विवरणों का उल्लेख करना था ताकि वे इसे भुनाने में सक्षम हो सकें।

16. इस निष्कर्ष के परिणामस्वरूप, यह स्पष्ट होगा कि एक बार जब बंधक को भुनाया नहीं जाता है और उत्तरदाताओं के पास पिछले 30 से अधिक वर्षों से संपत्ति का स्पष्ट कब्जा है, तो वे नुस्खे द्वारा मालिक बन जाते हैं। इसलिए, विद्वान ट्रायल कोर्ट द्वारा दिए गए मुद्दे नंबर 3 पर जो निष्कर्ष आया, वह बिल्कुल अवैध है, इसे उलट दिया गया है।"

(10) मैंने 11 अगस्त 2009 को बनाए गए कानून के निम्नलिखित महत्वपूर्ण प्रश्नों पर पार्टियों के विद्वान वकील को सुना है:

1. क्या बंधक का मौखिक साक्ष्य लिया जा सकता है बंधक की शर्तों पर एक निष्कर्ष वापस करने पर विचार शर्तों वाले लिखित दस्तावेज़ की अनुपस्थिति और बंधक की शर्तें रिकॉर्ड पर साबित हुईं?

2. क्या गिरवीदार अधिक के लिए कब्ज़ा जारी रखता है 30 वर्ष से अधिक व्यक्ति अपने कब्जे की रक्षा करने का हकदार है क्योंकि छुटकारे का अधिकार नुस्खे के साथ खोया हुआ कहा जा सकता है?

3. चाहे कब्जे के मुकदमे में हो, मोचन के लिए डिक्री बंधक राशि के भुगतान पर बंधक स्वीकृत किया जा सकता है?

(11) अपीलकर्ता के लिए संयुक्त वकील ने जोरदार तर्क दिया है कि प्रतिवादी द्वारा वादी को वादपत्र में संशोधन करने या मुद्दों को फिर से प्रस्तुत करने के विकल्प के रूप में निर्देश देने के लिए एक आवेदन दायर किया गया था। प्रतिवादियों ने दावा किया है कि बंधक का विवरण देने का दायित्व प्लांटिन पर होना चाहिए। इसलिए, मुद्दों को पुनर्गठित करके अंक संख्या 3 का दायित्व वादी पर डाला जाना चाहिए। विद्वान विचारण न्यायालय ने उक्त आवेदन को 19 मार्च को खारिज कर दिया। 1979 में यह माना गया कि यह प्रतिवादी ही हैं जिन्होंने बंधक स्थापित किया है और इसलिए, यह प्रतिवादी ही हैं जिन्हें बंधक के नियमों और शर्तों को साबित करना होगा और वे वादी द्वारा छुड़ाने में विफलता के लिए मुकदमे की संपत्ति के मालिक बन गए हैं जो उसी। उक्त आदेश को इस न्यायालय के समक्ष सिविल रिवीजन संख्या 1681 से 1979 में बहाई सिंह आदि बनाम गुरबाज सिंह आदि शीर्षक से चुनौती दी गई थी। उक्त पुनरीक्षण याचिका 20 नवंबर, 1979 को खारिज कर दी गई थी। इस प्रकार, यह तर्क दिया जाता है कि दिनांकित आदेश के संदर्भ में 19 मार्च, 1979 को विद्वान ट्रायल कोर्ट द्वारा पारित किया गया, प्रतिवादियों को बंधक विलेख की शर्तों को साबित करना था। प्रतिवादियों ने बंधक विलेख की शर्तों को साबित नहीं किया है क्योंकि न तो मूल बंधक विलेख और न ही उसकी प्रमाणित प्रति प्रस्तुत की गई है। चूंकि बंधक के मौखिक साक्ष्य प्रतिवादियों द्वारा दिए गए हैं, इसलिए, भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (संक्षेप में "साक्ष्य अधिनियम") की धारा 65 (सी) के संदर्भ में, बंधक की शर्तों को साबित किया जा सकता है। यह है तर्क दिया गया कि साक्ष्य अधिनियम की धारा 91 और 92 दस्तावेज़ की सामग्री के मौखिक साक्ष्य को बाहर करती है जब दस्तावेज़ उपलब्ध है, लेकिन जब दस्तावेज़ उपलब्ध नहीं है और उसे द्वितीयक साक्ष्य द्वारा साबित किया जा रहा है, तो शर्तों को मौखिक साक्ष्य द्वारा भी साबित किया जा सकता है। साक्ष्य अधिनियम की धारा 65 के पहले स्पष्टीकरण पर निर्भरता रखी गई है। साक्ष्य अधिनियम की धारा 65 के प्रासंगिक प्रावधान इस प्रकार हैं:-

> "65. ऐसे मामले जिनमें दस्तावेज़ों से संबंधित द्वितीयक साक्ष्य दिए जा सकते हैं- निम्नलिखित मामलों में किसी दस्तावेज़ के अस्तित्व, स्थिति या सामग्री का द्वितीयक साक्ष्य दिया जा सकता है:
>
> (ए) जब मूल दिखाया जाता है या कब्जे या शक्ति में प्रतीत होता है- उस व्यक्ति का, जिसके विरुद्ध दस्तावेज़ को साबित करने की मांग की गई है, या किसी ऐसे व्यक्ति का जो न्यायालय की पहुंच से बाहर है, या न्यायालय की प्रक्रिया के अधीन नहीं है, या
>
> इसे प्रस्तुत करने के लिए कानूनी रूप से बाध्य किसी भी व्यक्ति का, और जब, धारा 66 में उल्लिखित नोटिस के बाद, ऐसा व्यक्ति इसे प्रस्तुत नहीं करता है;
>
> (बी) x x x xxx

(सी) जब मूल नष्ट हो गया हो या खो गया हो, या जब
अपनी सामग्री का साक्ष्य प्रस्तुत करने वाला पक्ष, या किसी अन्य कारण से, जो उसकी स्वयं की चूक या उपेक्षा से उत्पन्न न हो, उचित समय में इसे प्रस्तुत नहीं कर सकता है;

(डी) x x x x x

(ई) x x x x x

(एफ) जब मूल एक दस्तावेज है जिसकी प्रमाणित प्रति है
इस अधिनियम द्वारा, या भारत में लागू किसी अन्य कानून द्वारा साक्ष्य के रूप में दिए जाने की अनुमति;

(जी) x x x x x

मामलों (ए), (सी) और (डी) में, दस्तावेजों की सामग्री का कोई भी द्वितीयक साक्ष्य स्वीकार्य है।

मामले (बी) में, लिखित स्वीकृति स्वीकार्य है।

मामले (ई) या (एफ) में, दस्तावेज़ की प्रमाणित प्रति, लेकिन किसी अन्य प्रकार का द्वितीयक साक्ष्य स्वीकार्य नहीं है।

(जी) मामले में दस्तावेजों के सामान्य परिणाम के बारे में साक्ष्य कोई भी व्यक्ति दे सकता है जिसने उनकी जांच की है, और जो ऐसे दस्तावेजों की जांच में कुशल है"।

(12) अपीलकर्ता के विद्वान वकील का तर्क है कि चूंकि अपंजीकृत बंधक विलेख न तो प्रस्तुत किया गया है और न ही उसकी प्रमाणित प्रति प्रस्तुत की गई है, इस प्रकार, ऐसे बंधक की सामग्री का मौखिक साक्ष्य साक्ष्य की धारा 65 (सी) के संदर्भ में लिया जा सकता है। उन्होंने **एमएसटी बीबी आयशा और अन्य बनाम बिहार सुबाई सुन्नी मजलिस अवकाफ़ और अन्य,**[1] पर भरोसा किया है। यह तर्क दिया गया है कि साक्ष्य अधिनियम की धारा 91 और 92 दस्तावेज़ उपलब्ध होने पर दस्तावेज़ की सामग्री के मौखिक साक्ष्य को बाहर करती है। लेकिन जब दस्तावेज़ को द्वितीयक साक्ष्य द्वारा साबित किया जा रहा हो, तो इसमें दस्तावेज़ की सामग्री का मौखिक साक्ष्य भी शामिल हो सकता है। **जुपुडी केशव राव बनाम पुलवर्ती वेंकट सुब्बाराव और अन्य,**[2] और **मारवाड़ी कुम्हार और अन्य बनाम भगवानपुरी गुरु गणेशपुरी और अन्य,**[3] पर भरोसा किया गया है।

[1] एआईआर 1969 एस.सी. 253
[2] एआईआर 1971 एस.सी. 1070
[3] (2000)6 एस.सी.सी. 735

(13) **जुपुडी केशव राव के मामले (सुप्रा)** में, यह माना गया है कि साक्ष्य अधिनियम की धारा 64 के तहत, एक दस्तावेज़ को प्राथमिक साक्ष्य द्वारा साबित किया जाना चाहिए। साक्ष्य अधिनियम की धारा 65 खंड (ए) से (जी) में निर्दिष्ट परिस्थितियों में किसी दस्तावेज़ के अस्तित्व, स्थिति या सामग्री के द्वितीयक साक्ष्य देने की अनुमति देती है। न्यायालय ने निम्नलिखित प्रभाव डाला:-

> "9. अपीलकर्ता के विद्वान वकील श्री सेन ने तर्क दिया कि द्वितीयक साक्ष्य की स्वीकार्यता, चाहे वह मौखिक हो या लिखित, मुख्य रूप से भारतीय साक्ष्य अधिनियम के संदर्भ में तय की जानी चाहिए, क्योंकि मूल दस्तावेज जिस पर अपर्याप्त रूप से मुहर लगाई गई थी, उसे दबा दिया गया था। विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमे में प्रतिवादियों को, साक्ष्य अधिनियम की धारा 65 (ए) के संदर्भ में दस्तावेज़ की सामग्री के द्वितीयक साक्ष्य का नेतृत्व किया जा सकता है। साक्ष्य अधिनियम ने द्वितीयक साक्ष्य के माध्यम से मौखिक साक्ष्य प्राप्त करने पर कोई रोक नहीं लगाई है पट्टे के समझौते की शर्तों को साबित करने के लिए जो लिखित और विधिवत निष्पादित थी......
>
> 10....... धारा 64 के तहत दस्तावेजों को प्राथमिक द्वारा उसके बाद उल्लिखित मामलों को छोड़कर साक्ष्य प्रमाणित किया जाना चाहिए। धारा 65 खंड (ए) से (जी) में निर्दिष्ट परिस्थितियों में किसी दस्तावेज़ के अस्तित्व, स्थिति या सामग्री के द्वितीयक साक्ष्य देने की अनुमति देती है। धारा 91 के तहत जब किसी अनुबंध या अनुदान या संपत्ति के किसी अन्य स्वभाव के प्रासंगिक हिस्से को एक दस्तावेज़ के रूप में कम कर दिया गया है, तो दस्तावेज़ या उसकी सामग्री के अतिरिक्त को छोड़कर शर्तों के प्रमाण में कोई सबूत नहीं दिया जाएगा। ऐसे मामलों में जिनमें इससे पहले निहित प्रावधानों के तहत द्वितीयक साक्ष्य स्वीकार्य है।
>
> 11. जैसा कि अपील की पहली अदालत ने यह निष्कर्ष दर्ज किया कि यह प्रतिवादी ही थे जो पट्टे के मूल समझौते को दबाने के लिए जिम्मेदार थे, एक निष्कर्ष जिसे उच्च न्यायालय ने स्वीकार कर लिया था, यह माना जाना चाहिए कि द्वितीयक साक्ष्य के स्वागत पर कोई आपत्ति नहीं है मौखिक साक्ष्य के माध्यम से भारतीय साक्ष्य अधिनियम के प्रावधानों के तहत उठाया जा सकता है।''

(14) **एमएसटी बीबी आयशा के मामले (सुप्रा) में**, न्यायालय ने साक्ष्य अधिनियम के उप-धारा (ए), (सी) और (आई) के दायरे पर विचार किया। यह माना गया कि यदि मामला खंड (ए) के अंतर्गत आता है तो कोई भी द्वितीयक साक्ष्य दस्तावेज़ स्वीकार्य है, हालाँकि मामला खंड (एफ) के अंतर्गत भी आ सकता है। खंड (ए) खंड (एफ) द्वारा नियंत्रित नहीं है। दस्तावेज़ के खो जाने पर धारा 65 का खंड (सी) लागू होता है और नोटिस के बाद इसे प्रस्तुत करने में विफलता पर धारा 65 का खंड (ए) और खंड (एफ) भी लागू होता है। कोर्ट ने द एवा (1879) आईएलआर 5 कैल 568 के बीच ए कोलिजन के मामले में विल्सन जे के दृष्टिकोण को मंजूरी दे दी, जिसमें यह माना गया था कि खंड (ए) और (सी) के तहत मामलों में कोई भी माध्यमिक साक्ष्य स्वीकार्य है; खंड (ई) और (एफ) के तहत मामलों में केवल एक प्रमाणित प्रति। यह पाया गया कि मामला खंड (ए) या (सी) और (एफ) के अंतर्गत आता है। यह माना गया कि मामले (ए), (सी) और (डी) में कोई भी द्वितीयक साक्ष्य स्वीकार्य है

(15) **मारवाड़ी कुम्हार के मामले (सुप्रा) में**, इसे निम्नलिखित प्रभाव में रखा गया था: -

> "10. इस प्रकार यह देखा जाना चाहिए कि धारा 65 के खंड (सी) के तहत, जब मूल खो गया है या नष्ट हो गया है तो दस्तावेज़ की सामग्री का द्वितीयक साक्ष्य स्वीकार्य है। खण्ड (सी) खण्ड (1) से स्वतंत्र है। द्वितीयक साक्ष्य का नेतृत्व किया जा सकता है, यहां तक कि सार्वजनिक दस्तावेज़ का भी, यदि खंड (सी) के तहत निर्धारित शर्तें पूरी की जाती हैं। इस प्रकार यदि सार्वजनिक दस्तावेज़ का मूल खो गया है या नष्ट हो गया है तो सार्वजनिक दस्तावेज़ का भी द्वितीयक साक्ष्य दिया जा सकता है। यह वही कानून है जो इस न्यायालय द्वारा बीबी आयशा बनाम बिहार सुबाई सुन्नी मजलिस अवकाफ (एआईआर 1969 एससी 253) में निर्धारित किया गया है। इस मामले में एक पंजीकृत मोकरारी लीज डीड को रद्द करने और संपत्तियों पर कब्जा बहाल करने के लिए मुकदमा दायर किया गया था। यह मुकदमा एक वक्फ की ओर से दायर किया गया था। मूल वक्फ विलेख खो गया था और वक्फ विलेख की एक साधारण प्रति साक्ष्य के रूप में पेश की गई थी। सवाल यह था कि क्या एक साधारण प्रति साक्ष्य के रूप में स्वीकार्य थी और क्या सार्वजनिक दस्तावेज़ के लिए दूसरा साक्ष्य दिया जा सकता है या नहीं। न्यायालय ने माना कि धारा 65 खंड (ए) और (सी) के तहत द्वितीयक साक्ष्य स्वीकार्य थे। यह माना जाता है कि कोई मामला खंड (ए) या (सी) और (एफ) दोनों के अंतर्गत आ सकता है, ऐसे मामले में द्वितीयक साक्ष्य स्वीकार्य होगा। यह

माना गया कि खंड (ए) और (सी) खंड (एफ) से स्वतंत्र थे और इसलिए, एक साधारण प्रति भी स्वीकार्य होगी। जैसा कि ऊपर कहा गया है, इस मामले पर विश्वास नहीं किया गया है कि मूल अब अदालत के रिकॉर्ड में उपलब्ध नहीं थी और प्रमाणित प्रति खो गई थी। इस प्रकार पहले के फैसले की सामान्य प्रति साक्ष्य के रूप में स्वीकार्य थी और ट्रायल कोर्ट द्वारा इसे एक प्रदर्शन के रूप में सही ढंग से चिह्नित किया गया था।

(16) हालाँकि उपरोक्त मामला एक ऐसा मामला था जहाँ निर्णय की एक साधारण प्रति को द्वितीयक साक्ष्य के माध्यम से स्वीकार किया गया था, लेकिन ऐसे मामले में दस्तावेज़ की सामान्य प्रति भी उपलब्ध नहीं है, उसकी सामग्री को मौखिक साक्ष्य द्वारा साबित किया जा सकता है। सिद्धांत यह है कि किसी दस्तावेज़ की सामग्री के बारे में मौखिक साक्ष्य का नेतृत्व नहीं किया जा सकता है, यह है कि पार्टियों ने लिखित रूप में समझौते की शर्तों को स्पष्ट कर दिया है और इसलिए, उन्हें लिखित में कम की गई शर्तों से आगे बढ़ने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। लेकिन जहां समझौते के लिखित नियम और शर्तें उपलब्ध नहीं हैं, यह नहीं कहा जा सकता है कि ऐसी परिस्थितियों में मौखिक साक्ष्य को द्वितीयक साक्ष्य के माध्यम से लिखित दस्तावेज़ की सामग्री को साबित करने की अनुमति नहीं होगी। ऐसा सबूत समझौते की शर्तों का खंडन नहीं करता है। इस प्रकार, साक्ष्य अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार, खंड (सी) में आने वाले द्वितीयक साक्ष्य के संबंध में द्वितीयक साक्ष्य स्वीकार्य है।

(17) वर्तमान मामले में, मूल दस्तावेज़ यानी पंजीकृत बंधक विलेख प्रतिवादियों द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है, हालांकि यह उनके कब्जे में बताया गया था। प्रमाणित प्रति उचित समय के भीतर प्रस्तुत नहीं की जा सकी क्योंकि रिकॉर्ड उस क्षेत्र में है जो अब पाकिस्तान का हिस्सा है। मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य सहित रिकॉर्ड से यह स्पष्ट है कि बंधक देश के विभाजन से पहले पंजीकृत किया गया था और इस तरह के पंजीकृत बंधक विलेख को देश के विभाजन की परिस्थितियों के कारण प्रस्तुत नहीं किया जा सका। इसलिए, दस्तावेज़ की सामग्री का मौखिक साक्ष्य स्वीकार्य है। इस प्रकार, कानून के पहले प्रश्न का उत्तर वादी के पक्ष में दिया जाता है।

(18) कानून के दूसरे प्रश्न के संबंध में, यह तर्क दिया गया है कि **राम किशन और अन्य बनाम शेओ राम और अन्य** में इस न्यायालय की पूर्ण पीठ के फैसले के मद्देनजर,[4] वादी मोचनकर्ता द्वारा छुड़ाने में विफलता के रूप में कब्जे का हकदार है। 30 वर्ष की अवधि के भीतर मोचन के अधिकार की हानि नहीं होती है। यह तर्क दिया गया है कि बंधक राशि के

[4] एआईआर 2008 पंजाब एवं हरियाणा 77

भुगतान पर मोचन का डिक्री इस न्यायालय द्वारा बंधक राशि के भुगतान पर दिया जा सकता है जैसा कि डीडब्ल्यू5 बहाई सिंह प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा खुलासा किया गया है।

(19) दूसरी ओर, उत्तरदाताओं के लिए विद्वान वकील ने **पोलोस्क और स्टेट बैंक ऑफ त्रावणकोर** के मामले में केरल उच्च न्यायालय की एकल पीठ के फैसले पर भरोसा किया है। [5]यह तर्क देने के लिए कि बंधककर्ता को मोचन प्राप्त करने का अधिकार उपलब्ध नहीं है। अपीलकर्ता अब क्योंकि अपीलकर्ता निर्धारित समय के भीतर मोचन प्राप्त करने में विफल रहा है। इस तरह के अधिकार का प्रयोग मुक्ति के लिए उचित रूप से गठित मुकदमे में किया जा सकता है। **पृथ्वी नाथ सिंह और अन्य बनाम सूरज अहीर और अन्य** पर भी भरोसा किया गया है। [6]यह तर्क देने के लिए कि चूंकि वादी ने प्रतिवादी को बंधक राशि का भुगतान नहीं किया है, इसलिए बंधककर्ताओं ने मोचन का अधिकार खो दिया है।

(20) **राम किशन के मामले में (सुप्रा**), इसे निम्नलिखित प्रभाव में रखा गया था: -

"38. उपरोक्त निर्णयों पर विचार करने के बाद, हम सम्मानपूर्वक सहमत हैं कि लछमन सिंह के मामले (सुप्रा) में इस न्यायालय की पूर्ण पीठ का दृष्टिकोण और जदुबंस सलियाई के मामले (सुप्रा) में पटना उच्च न्यायालय का दृष्टिकोण। धारा 60.62 और 67 के प्रावधान संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम इस न्यायालय के अधिकार क्षेत्र में लागू नहीं है। इसलिए, इन प्रावधानों की व्याख्या इक्विटी और अच्छे विवेक के सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए की जानी आवश्यक है। चूंकि बंधक अनिवार्य रूप से * है और मूल रूप से कानून में एक हस्तांतरण या एक असाइनमेंट है संपत्ति ऋण के भुगतान के लिए या किसी अन्य दायित्व के निर्वहन के लिए एक सुरक्षा के रूप में दी गई है, इसलिए सुरक्षा को ऐसे ऋण या दायित्व के भुगतान या निर्वहन पर भुनाया जाना चाहिए। यह माननीय का विचार है सुप्रीम कोर्ट ने पोमल कांजी गोविंदजी के मामले (सुप्रा) में यह भी कहा है कि गरीबी को अनावश्यक रूप से किसी के पैसे उधार लेने के अधिकार को कम करने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए। चूंकि एक समय में बंधककर्ता ने किसी न किसी कारण से लाभ उठाने के लिए अपनी संपत्ति गिरवी रख दी थी जीवन की आवश्यकताओं के कारण वित्तीय सहायता, बंधककर्ता के अधिकार को केवल समय बीतने के आधार पर

[5] एआईआर 1989 केरल 79
[6] एआईआर 1963 एस.सी. 1041

पराजित करने की अनुमति नहीं दी जा सकती। बंधककर्ताओं द्वारा उठाई गई व्याख्या बंधककर्ता के अधिकार को पराजित करने वाली है और पूरी तरह से असमान और अन्यायपूर्ण है। गिरवीदार के पास गिरवी रखी गई संपत्ति का कब्जा रहता है; उसके लाभ का आनंद लेता है और इसलिए, बंधक ऋण की प्राप्ति पर सुरक्षा लौटाने से कुछ भी नहीं खोता है।

40. अनुच्छेद 61 (ए) के तहत 30 साल की सीमा "जब भुनाने या कब्जे का अधिकार अर्जित होता है" शुरू होती है। मोचन या कब्जा वापस पाने का अधिकार बंधककर्ता को सूदखोरी बंधक के मामले में सुरक्षित राशि के भुगतान पर मिलता है। जब किराये और मुनाफ़े को गिरवी ऋण पर ब्याज के विरुद्ध, गिरवीदार को भुगतान या निविदा, गिरवी धन या उसके शेष या अदालत में जमा के विरुद्ध समायोजित किया जाना है। फौजदारी मांगने का अधिकार, मांगने के अधिकार के साथ सह-विस्तृत है मोचन। चूंकि मोचन प्राप्त करने का अधिकार केवल बंधक धन के भुगतान पर ही प्राप्त होता है या उसके शेष में किराए के समायोजन और उसके ब्याज से लाभ में परिवर्तन होता है, इसलिए, फौजदारी का अधिकार बंधकदार को तब तक प्राप्त नहीं होगा जब तक कि गिरवीदार कब्जे में रहता है गिरवी रखी गई सुरक्षा का और गिरवी रखी गई भूमि के सूदखोर को गिरवी रखे गए ऋण पर ब्याज के रूप में विनियोजित किया जा रहा है। इस प्रकार, कब्जे की मुक्ति की अवधि तब तक शुरू नहीं होगी जब तक कि भूमि का उपभोग न हो जाए और लाभ को बंधक राशि पर ब्याज के रूप में समायोजित नहीं किया जा रहा हो। . उक्त व्याख्या के मद्देनजर, यह सिद्धांत लागू होगा कि एक बार बंधक, हमेशा बंधक और इसलिए हमेशा मोचन योग्य होता है।

(21) **पॉलोज़ के मामले (सुप्रा)** में निर्णय शायद ही उठाए गए विवाद का समर्थन करता है। उसमें यह माना गया था कि बंधक राशि जमा करने का अधिकार बंधककर्ता को केवल बंधक के प्रवर्तन के लिए मुकदमा दायर करने से पहले ही उपलब्ध है। हालाँकि, वर्तमान बंधकदार द्वारा दायर किया गया मुकदमा नहीं है। वर्तमान मुकदमा गिरवीकर्ता द्वारा वाद की संपत्ति पर कब्जे का दावा करने के लिए दायर किया गया है। अन्यथा भी, इस प्रश्न पर कि क्या सूदखोरी बंधक के मोचन के लिए कोई सीमा अवधि है, इस न्यायालय द्वारा **राम किशन के मामले (सुप्रा)** में विचार किया गया है और यह माना गया है कि एक बार बंधक हमेशा एक बंधक होता है जो सूदखोरी बंधक पर लागू सिद्धांत है। इसलिए, उपरोक्त निर्णय उत्तरदाताओं के लिए कोई मददगार नहीं है।

(21) **पॉलोज़ के मामले (सुप्रा)** में निर्णय शायद ही उठाए गए विवाद का समर्थन करता है। उसमें यह माना गया था कि बंधक राशि जमा करने का अधिकार बंधककर्ता को केवल बंधक के प्रवर्तन के लिए मुकदमा दायर करने से पहले ही उपलब्ध है। हालाँकि, वर्तमान बंधकदार द्वारा दायर किया गया मुकदमा नहीं है। वर्तमान मुकदमा गिरवीकर्ता द्वारा वाद की संपत्ति पर कब्जे का दावा करने के लिए दायर किया गया है। अन्यथा भी, इस प्रश्न पर कि क्या सूदखोरी बंधक के मोचन के लिए कोई सीमा अवधि है, इस न्यायालय द्वारा राम किशन के मामले (सुप्रा) में विचार किया गया है और यह माना गया है कि एक बार बंधक हमेशा एक बंधक होता है जो सूदखोरी बंधक पर लागू सिद्धांत है। इसलिए, उपरोक्त निर्णय उत्तरदाताओं के लिए कोई मददगार नहीं है।

(22) **पृथ्वी नाथ सिंह के मामले (सुप्रा)** में, बिहार भूमि सुधार अधिनियम, 1950 के अधिनियमन के कारण कब्ज़ा वापस पाने का अधिकार खो गया था। आगे यह माना गया है कि गिरवीदार को गिरवी रखी गई संपत्ति पर कब्जा बनाए रखने का दिया गया अधिकार तब समाप्त हो जाता है जब गिरवी राशि का भुगतान कर दिया जाता है और उसके बाद संपत्ति से अर्जित धन लाभ हो सकता है किराए और मुनाफे को ब्याज या गिरवी के रूप में विनियोजित करने का कोई सवाल ही नहीं उठता है। यह माना गया कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 60 बंधक राशि के भुगतान पर बंधककर्ता के मोचन के अधिकार का वर्णन करती है। उक्त निर्णय वर्तमान मामले के तथ्यों पर शायद ही लागू होता है। वर्तमान मामले में, वादी ने कब्जे का दावा किया है और वैकल्पिक कब्जे में बंधक के मोचन को बदल दिया है। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, यह नहीं कहा जा सकता है कि सूदखोरी गिरवीदार जो 30 वर्षों से अधिक समय तक कब्जे में रहता है, वह अपने कब्जे की रक्षा करने का हकदार है। मुक्ति का अधिकार समय के प्रवाह के साथ नष्ट नहीं होता है। इस प्रकार, कानून के दूसरे प्रश्न का उत्तर वादी के पक्ष में और गिरवीदार के विरुद्ध दिया गया है।

(23) कानून के तीसरे सवाल पर गौर करें तो यह बात ध्यान देने योग्य है इससे पहले वादी ने सहायक कलेक्टर, प्रथम श्रेणी, कैथल दिनांक 29 जनवरी, 1959, प्रदर्शनी डी-2, के समक्ष मोचन के लिए आवेदन दायर किया था। सहायक कलेक्टर ने 30 जनवरी, 1959 को आदेश दिया कि बंधक राशि जमा की जाए और दूसरे पक्ष को 10 फरवरी, 1959 के लिए नोटिस जारी किया जाए। उक्त आवेदन 19 नवंबर, 1959 को डिफ़ॉल्ट रूप से खारिज कर दिया गया था। प्रदर्शन पी-4 उक्त आवेदन से पता चलता है कि भूमि दूसरे पक्ष के

पास रुपये 2500. की राशि के लिए गिरवी रखी गई थी। सहायक कलेक्टर के समक्ष कार्यवाही का रिकॉर्ड डीडब्ल्यू3 दीन दयाल द्वारा प्रस्तुत किया गया है, जिन्होंने मोचन प्रदर्शनी डी-2 के लिए आवेदन की एक प्रति प्रस्तुत की है। DW5 बहाई सिंह प्रतिवादी नंबर 1 ने बंधक की शर्तों के संबंध में गवाही दी है। उनके कथन से गिरवी की रकम रुपये 2200/- और अन्य राशि रु. 25,000 यानी कुल रु. 27,200/-. निकलती है। इसलिए, DW5 बहाई सिंह का बयान पर्याप्त रूप से साबित करता है कि बंधक की राशि रुपये 27,200 हो सकती है और ऐसी बंधक राशि के भुगतान पर, वादी मोचन का हकदार है।

(24) वादी ने मालिकाना हक़ के आधार पर और विकल्प के रूप में गिरवी से मुक्ति की मांग की है। चूंकि भूमि रुपये 27,200 की राशि के लिए बंधक साबित हुई है। मोचन द्वारा कब्जे के लिए वादी का मुकदमा रुपये 27,200 की बंधक राशि आज से तीन महीने के भीतर जमा करने पर तय किया जाता है और निचली अदालतों के फैसले और डिक्री को रद्द कर दिया जाता है। इस तरह की जमा राशि पर, भूमि छुड़ा ली जाएगी और वादी कानून के अनुसार प्रतिवादियों से कब्जे का हकदार होगा। इस प्रकार, मुकदमे का फैसला उपरोक्त शर्तों के अनुसार किया जाता है, जिसमें लागत के बारे में कोई आदेश नहीं दिया जाता है।

आर.एन.आर.

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 ।

नेहा सिंह

प्रशिक्षु न्यायिक पदाधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

पलवल, हरियाणा