अनिल क्षेत्रपाल, जे.

कपिल कुमार-अपीलार्थी

बनाम

नरेश कुमार और अन्य-प्रतिवादीगण

आर. एस. ए. No.2730 2012 का

08 जनवरी, 2019

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882-धारा 45-विचार के लिए संयुक्त हस्तांतरण-जहां यह निर्विवाद है कि बिक्री विलेख में दो या दो से अधिक विक्रेताओं ने अलग-अलग अनुपात में बिक्री राशि का योगदान दिया है, तो इस प्रकार खरीदी गई संपत्ति में उनका संबंधित हिस्सा क्या होगा-वे, इसके विपरीत अनुबंध के अभाव में, निम्नलिखित मामलों में आयोजित किए जाते हैं -

ऐसी निधि में उनके हिस्से के समान संयुक्त निधि।अलग निधि-योगदान किए गए शेयर के अनुपात में।

अनिर्दिष्ट राशियाँ-समान हिस्से में सह-भागीदार या सह-मालिक मानी जाती हैं।

(i) अभिनिर्धारित किया कि धारा 45 को सावधानीपूर्वक पढ़ने पर, यह स्पष्ट है कि उपरोक्त प्रावधानों द्वारा तीन संभावनाओं की परिकल्पना की गई हैः i) यदि प्रतिफल का भुगतान उनकी साझा संयुक्त निधि से किया गया है, तो वे इसके विपरीत अनुबंध के अभाव में, सामान्य (संयुक्त) निधि में अपने हिस्से के समान ऐसी संपत्ति में ब्याज के हकदार हैं।

(ii) जहां बिक्री प्रतिफल का भुगतान क्रमशः उनसे संबंधित अलग-अलग निधियों से किया जाता है, वे इसके विपरीत अनुबंध के अभाव में, क्रमशः उस प्रतिफल के शेयरों के अनुपात में ऐसी संपत्ति में ब्याज के हकदार हैं, जिसमें उन्होंने क्रमशः योगदान दिया था।

iii) साक्ष्य या स्पष्टता के अभाव में, बिक्री पर विचार में उनके संबंधित योगदान और इसके विपरीत किसी भी अनुबंध के रूप में, ऐसे विक्रेताओं को समान रूप से खरीदी गई संपत्ति में सह-भागीदार/सह-मालिक माना जाएगा।

(पैरा 19)

संजीव गुप्ता, अधिवक्ता
अपीलार्थी के लिए।

विजय कुमार जिंदल, वरिष्ठ अधिवक्ता, जन्या सिरोही, अधिवक्ता
प्रतिवादीगण के लिए।

अनिल केशतारपाल, जे.

सीएम No.6962-C 2016 का

(1) आवेदन में बताए गए कारणों के लिए, जो एक हलफनामे द्वारा विधिवत समर्थित है, आवेदन के पैरा 2 में उल्लिखित प्रतिवादी जैन के कानूनी उत्तराधिकारियों को वर्तमान अपील पर मुकदमा चलाने के उद्देश्य से रिकॉर्ड पर लाने का आदेश दिया जाता है।

(2) आवेदन की अनुमति है।

(3) सभी न्यायसंगत अपवादों के अधीन, पक्षों के संशोधित ज्ञापन को रिकॉर्ड में लिया जाता है।

2012 का सीएम No.7376-C

(4) आवेदन में बताए गए कारणों के लिए, जो एक हलफनामे द्वारा विधिवत समर्थित है, वर्तमान अपील दायर करने में 41 दिनों की देरी को माफ कर दिया जाता है।

(5) आवेदन की अनुमति है।

मुख्य मामला

(6) प्रतिवादी संख्या 4 नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों द्वारा इस आशय की घोषणा करने के लिए वादी-प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा दायर मुकदमे का आदेश देते समय

किए गए तथ्य के समवर्ती निष्कर्षों के खिलाफ नियमित दूसरी अपील में है कि वादी और प्रतिवादी संख्या 5 से 11 तक 1⁄2 हिस्से के संयुक्त कब्जे में संयुक्त मालिक हैं और अन्य प्रतिवादी अपने-अपने शेयरों के मालिक हैं, साथ ही शिव नारायण द्वारा कथित रूप से निष्पादित वसीयत दिनांक 05.06.1976 भी अवैध, अमान्य और शून्य है और इसके परिणामस्वरूप, प्रतिवादी संख्या 4 के पक्ष में प्रतिवादी संख्या 1 से 3 द्वारा निष्पादित बिक्री विलेख दिनांक 16.10.1997 भी अवैध, अमान्य और वादी के अधिकारों पर बाध्यकारी नहीं है, साथ ही संपत्ति के अलग कब्जे के साथ-साथ स्थायी अधिकार की डिक्री के लिए भी।

(7) इस न्यायालय के सुविचारित दृष्टिकोण में, निर्धारण के लिए निम्नलिखित महत्वपूर्ण क़ानूनी प्रश्न उत्पन्न होता हैः-

1. जहां यह निर्विवाद है कि बिक्री विलेख में दो या दो से अधिक विक्रेताओं ने अलग-अलग अनुपात में बिक्री राशि का योगदान दिया है, तो इस तरह खरीदी गई संपत्ति में उनका संबंधित हिस्सा क्या होगा?

(8) नीचे दिए गए न्यायालयों द्वारा विस्तार से तथ्यों पर ध्यान दिया गया है, हालांकि, वर्णन को पूरा करने के लिए, कुछ तथ्यों पर ध्यान देना उचित होगा।

(9) स्वर्गीय राम चंदर के चार बेटे थे, शिव नारायण, अमर नाथ, जगन नाथ और शाम नारायण राम चंदर। शिव नारायण और जगन नाथ ने दिनांक 25.11.1926 के पंजीकृत बिक्री विलेख के माध्यम से विवादित संपत्ति खरीदी।उस समय रामचंदर के दोनों बेटे शिव नारायण और जगन नाथ नाबालिग थे।बिक्री विलेख में यह दर्ज किया गया है कि शिव नारायण और जगन नाथ ने Rs.5300 के बिक्री विचार से Rs.4800 का योगदान दिया है।इस प्रकार, शिव नारायण और जगन नाथ ने Rs.2400 प्रत्येक ने का भुगतान किया- जबकि राम चंदर ने Rs.500 का योगदान दिया।

(10) वादी-जगन नाथ के बेटे नरेश कुमार ने यह दावा करते हुए मुकदमा दायर किया है कि विवादित संपत्ति राम चंदर ने शिव नारायण और जगन नाथ के साथ समान हिस्से में खरीदी थी और इसलिए, वे सभी एक तिहाई की सीमा तक मालिक थे।यह आरोप लगाया जाता है कि राम चंदर ने एक पंजीकृत वसीयत के माध्यम से शाम नारायण और अमर नाथ के पक्ष में संपत्ति का अपना एक तिहाई हिस्सा दिया।इसके बाद, शाम नारायण ने अपनी पत्नी सुशीला के पक्ष में दिनांकित 20.08.1949 पंजीकृत उपहार विलेख संपत्ति द्वारा

अपना हिस्सा उपहार में दिया।यह भी आरोप लगाया गया है कि जगन नाथ ने संपत्ति में अपना एक तिहाई हिस्सा मेसर्स तेलू राम गैंडा मल टिम्बर मर्चेंट, अंबाला कैंट के पक्ष में गिरवी रखा था।

(11) कहा जाता है कि अमर नाथ की मृत्यु वर्ष 1950 में हुई थी और वे अपने पीछे अपने बेटे शुगन चंद-प्रतिवादी No.18 को छोड़ गए थे।कहा जाता है कि शिव नारायण की मृत्यु 09.12.1983 पर बिना किसी विवाद के हुई थी।वादी द्वारा यह दावा किया जाता है कि जगन नाथ (वादी के भाई) के बेटे हरीश कुमार और हरीश कुमार के बेटों राजीव कुमार और संजीव कुमार ने शिव नारायण की कथित वसीयत के आधार पर 946 वर्ग फुट क्षेत्र के संबंध में 05.06.1976 पर बिक्री विलेख को गलत तरीके से निष्पादित किया है।

(12) दूसरी ओर, प्रतिवादी Nos.1 से 3 और 4 ने मुकदमा लड़ा।प्रतिवादी संख्या 4 ने दावा किया कि वह मूल्यवान बिक्री पर विचार करने के लिए एक प्रामाणिक खरीदार है।

(13) मुद्दों को तैयार करने के बाद, विद्वत निचली अदालत ने निम्नलिखित कारण बताते हुए मुकदमे का फैसला सुनाया।-

1. तीन विक्रेताओं द्वारा भुगतान किए गए बिक्री प्रतिफल का अनुपात संपत्ति में उनके स्वामित्व वाले हिस्से को निर्धारित नहीं करेगा।

2. शाम नारायण द्वारा निष्पादित पंजीकृत उपहार विलेख और जगन नाथ द्वारा निष्पादित बंधक विलेख जैसे बाद के दस्तावेजों में, यह स्पष्ट है कि विक्रेताओं ने माना कि संपत्ति में उनका एक तिहाई हिस्सा था।

3. जिस समय कथित वसीयत दिनांक 05.06.1976 को निष्पादित किया गया था, उस समय शिव नारायण का मुक़दमे की संपत्ति में कोई हिस्सा नहीं था।

4. 05.06.1976 दिनांकित वसीयत साबित नहीं हुई है क्योंकि किसी भी प्रमाणक गवाह से पूछताछ नहीं की गई है।

(14) लर्नड फर्स्ट अपीलेट कोर्ट ने भी लर्नड ट्रायल कोर्ट द्वारा पारित फैसले की पुष्टि की।आश्चर्यजनक रूप से, विचारण न्यायालय ने प्रतिवादी Nos.1 से 3 द्वारा प्रतिवादी संख्या 4 के पक्ष में निष्पादित बिक्री विलेख अलग कर दिया।

(15) प्रतिवादी Nos.1 से 3 तक जगन नाथ के उत्तराधिकारी हैं क्योंकि प्रतिवादी नंबर 1, जगन नाथ का बेटा है।निर्विवाद रूप से, जगन नाथ दिनांक 03.12.1926 के पंजीकृत बिक्री विलेख के माध्यम से खरीदी गई संपत्ति के खरीदारों में से एक हैं।

(16) दोनों न्यायालयों ने देखा है और इस न्यायालय के समक्ष विवादित नहीं किया गया है कि बिक्री विलेख में, यह विशेष रूप से दर्ज किया गया है कि शिव नारायण और जगन नाथ ने Rs.5300 के कुल बिक्री विचार में से Rs.2400-प्रत्येक (Rs.4800-कुल मिलाकर) का योगदान दिया था।इस प्रकार, एस. राम चंदर ने केवल Rs.500-का योगदान दिया।

(17) अब पहले बनाए गए कानून के सवाल का जवाब देने के लिए मंच तैयार है।

1. जहां यह निर्विवाद है कि बिक्री विलेख में दो या दो से अधिक विक्रेताओं ने अलग-अलग अनुपात में बिक्री राशि का योगदान दिया है, तो इस तरह खरीदी गई संपत्ति में उनका संबंधित हिस्सा क्या होगा?

(18) संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 45 एक ऐसी स्थिति से संबंधित है जब दो या दो से अधिक व्यक्तियों ने संयुक्त रूप से अचल संपत्ति को विचार के लिए खरीदा हो।संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 45 निम्नानुसार निकाली गई हैः-

“45. विचार के लिए संयुक्त हस्तांतरण-जहां अचल संपत्ति हो

संपत्ति को दो या दो से अधिक व्यक्तियों को प्रतिफल के लिए अंतरित किया जाता है और इस तरह के प्रतिफल का भुगतान एक सामान्य निधि से किया जाता है, इसके विपरीत एक अनुबंध के अभाव में, वे ऐसी संपत्ति में ब्याज के हकदार होते हैं, जो लगभग उतने ही ब्याज के हकदार होते हैं, जिन पर वे क्रमशः निधि में हकदार थे; और, जहां इस तरह के प्रतिफल का भुगतान क्रमशः उनसे संबंधित अलग-अलग निधियों से किया जाता है, तो वे इसके विपरीत अनुबंध के अभाव में, क्रमशः शेयरों के अनुपात में ऐसी संपत्ति में ब्याज के हकदार होते हैं।

प्रतिफल जिसे उन्होंने क्रमशः आगे बढ़ाया।उस निधि के हितों के बारे में साक्ष्य के अभाव में, जिसके लिए वे क्रमशः हकदार थे, या उन शेयरों के बारे में जिनके लिए वे क्रमशः आगे बढ़े थे, ऐसे व्यक्तियों को संपत्ति में समान रूप से रुचि रखने वाला माना जाएगा।"

(19) धारा 45 को ध्यानपूर्वक पढ़ने पर, यह स्पष्ट है कि उपरोक्त प्रावधान द्वारा तीन संभावनाओं की परिकल्पना की गई हैः-

i) यदि प्रतिफल का भुगतान उनकी संयुक्त निधि से किया गया है, तो वे, इसके विपरीत अनुबंध के अभाव में, सामान्य (संयुक्त) निधि में अपने हिस्से के समान ऐसी संपत्ति में ब्याज के हकदार हैं।

(ii) जहां बिक्री प्रतिफल का भुगतान क्रमशः उनसे संबंधित अलग-अलग निधियों से किया जाता है, वे इसके विपरीत अनुबंध के अभाव में, क्रमशः उस प्रतिफल के शेयरों के अनुपात में ऐसी संपत्ति में ब्याज के हकदार हैं, जिसमें उन्होंने क्रमशः योगदान दिया था।

iii) साक्ष्य या स्पष्टता के अभाव में, बिक्री पर विचार में उनके संबंधित योगदान और इसके विपरीत किसी भी अनुबंध के रूप में, ऐसे विक्रेताओं को समान रूप से खरीदी गई संपत्ति में सह-भागीदार/सह-मालिक माना जाएगा।

(20) जैसा कि ऊपर देखा गया है, दोनों अदालतों ने देखा है कि शिव नारायण और जगन नाथ ने संयुक्त रूप से Rs.4800 का योगदान दिया था-जबकि राम चंदर ने केवल Rs.500-का योगदान दिया था।ऐसे में शिव नारायण 24/53 हिस्से के मालिक होंगे, जगन नाथ 24/53 हिस्से के और राम चंदर 15/53 हिस्से के हकदार होंगे।इस प्रकार, दोनों न्यायालयों ने यह घोषित करने में गलती की कि राम चंदर, जगन नाथ और शिव नारायण प्रत्येक एक तिहाई हिस्से के मालिक थे।यह ध्यान दिया जाएगा कि उनमें से प्रत्येक द्वारा किया गया योगदान विशेष रूप से बिक्री विलेख में दर्ज किया जाता है जो रिकॉर्ड का हिस्सा है और वादी के विद्वान वकील द्वारा विवादित नहीं है।हालाँकि, वादी के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया है कि शिव नारायण और जगन नाथ नाबालिग थे और इसलिए, वे किसी भी राशि का योगदान नहीं कर सकते थे।उन्होंने आगे कहा कि बाद के दस्तावेजों में राम चंदर द्वारा निष्पादित वसीयत, जगन नाथ द्वारा निष्पादित बंधक विलेख और शाम नारायण द्वारा निष्पादित उपहार विलेख, तीनों सह-भागीदारों को समान हिस्से के रूप में दिखाया गया है।

(21) इस न्यायालय ने वादी-प्रतिवादी का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील की दलीलों पर विचार किया है, हालांकि, इसमें कोई सार नहीं मिलता है।राम चंदर द्वारा निष्पादित वसीयत वर्तमान मामले के तथ्यों में स्वामित्व का दस्तावेज नहीं है।इसी तरह, बंधक विलेख के माध्यम से, जगन नाथ, जो बड़े हिस्से के मालिक थे, ने संपत्ति में एक तिहाई हिस्सा गिरवी रखा था।इसके अलावा, शाम नारायण द्वारा अपनी पत्नी सुशीला के पक्ष में निष्पादित उपहार विलेख राम चंदर द्वारा निष्पादित वसीयत के आधार पर है और इसलिए, इस तरह के दस्तावेज़ का उपयोग किसी निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए नहीं किया जा सकता है या अचल संपत्ति में जगन नाथ और शिव नारायण के हिस्से में कमी नहीं की जा सकती है।तदनुसार, प्रश्न संख्या 1 का उत्तर अपीलार्थी-प्रतिवादी संख्या 4 के पक्ष में दिया गया है।

(22) आइए अब हम मुकदमे का आदेश देते समय निचली अदालत द्वारा दिए गए कारणों पर विचार करें।

(23) पहला कारण, कि विक्रेताओं के शेयरों का निर्धारण उनके द्वारा योगदान की गई बिक्री राशि के अनुपात से नहीं किया जाता है, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 45 के खिलाफ है।

(24) अदालत द्वारा दिया गया दूसरा कारण भी बिना किसी आधार के है क्योंकि शिव नारायण ने संपत्ति में 24/53 हिस्सा खरीदा था।

(25) विद्वान न्यायालयों ने प्रतिवादी द्वारा निष्पादित बिक्री विलेख को प्रतिवादी संख्या 4 के पक्ष में 3 से अलग करके गलती की।प्रतिवादी नंबर 1 के पिता जगन नाथ ने स्वीकार किया था कि उन्होंने 03.12.1926 दिनांकित बिक्री विलेख के माध्यम से 24/53 शेयर खरीदा था।05.01.1992 पर जगन नाथ की निर्वसीयत मृत्यु हो गई थी।वे अपने पीछे नौ प्रथम श्रेणी के उत्तराधिकारी (चार बेटे और पांच बेटियां) छोड़ गए थे।इस प्रकार, हरीश कुमार द्वारा की गई बिक्री, शिव नारायण द्वारा निष्पादित किसी भी वसीयतनामे के अभाव में, जगन नाथ के हिस्से जो की 24/53 हिस्से का मालिक होगा, जो वादी के बराबर है जो की 1/9 है।इस प्रकार, हरीश कुमार द्वारा जगन नाथ द्वारा छोड़ी गई संपत्ति में नौवें हिस्से की सीमा तक की गई बिक्री वैध होगी।

(26) यहां यह ध्यान रखना और भी महत्वपूर्ण हो सकता है कि जिस दिन शिव नारायण की मृत्यु हुई थी, उस दिन उनके एक भाई अमर नाथ की मृत्यु हो चुकी थी।इस प्रकार,

शिव नारायण, जिनकी मृत्यु बिना किसी कानूनी उत्तराधिकारी के हुई थी, अपने पीछे दो वर्ग-द्वितीय के उत्तराधिकारी, अपने भाइयों, जगन नाथ और शाम नारायण को छोड़ गए थे।शिव नारायण का हिस्सा यानी 24/53 rd, जगन नाथ और शाम नारायण को समान रूप से विरासत में मिलेगा।इस प्रकार, शिव नारायण और शाम नारायण की मृत्यु पर पहले से ही 24/53 के 12/53 हिस्से अतिरिक्त रूप राम चंदर की पंजीकृत वसीयत के अनुसार जो मिला था यानी 5/53

(27) यह विवादित नहीं है कि शिव नारायण द्वारा कथित रूप से निष्पादित वसीयत के किसी भी प्रमाणक गवाह से पूछताछ नहीं की गई है।इस प्रकार, वसीयत कानून के अनुसार साबित नहीं हुई है।

(28) अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने हालांकि जोरदार तर्क दिया कि प्रतिवादी एक प्रामाणिक खरीदार है, हालाँकि, यह अच्छी तरह से तय किया गया है कि कोई भी उससे बेहतर स्वामित्व हस्तांतरित नहीं कर सकता है जो उसके पास है।वर्तमान मामले में, हरीश कुमार-गाहक, जगन नाथ के हिस्से में 1/9 हिस्से यानी 24/53 12/53 (शिव नारायण की मृत्यु पर प्राकृतिक उत्तराधिकार के रूप में प्राप्त) यानी 36/53 के मालिक हैं।इसलिए, हरीश कुमार द्वारा पूरी संपत्ति में निष्पादित 4/53 तक शेयर के बिक्री विलेख वैध है।

(29) तदनुसार, नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों द्वारा पारित निर्णयों और फरमानों को अलग कर दिया जाता है।प्रारंभिक आदेश पारित किया जाता है

इस हद तक कि वादी 4/53 शेयर यानी शेयर का 1/9 वां हिस्सा पाने का हकदार है

संपत्ति में जगन नाथ का और प्रतिवादी के पक्ष में बिक्री विलेख

सं. 4-अपीलार्थी को 4/53 हिस्से तक वैध घोषित किया जाता है।

(30) उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, वर्तमान नियमित दूसरी अपील की आंशिक रूप से अनुमति है।

(31) उपरोक्त निर्णय को ध्यान में रखते हुए सभी लंबित विविध आवेदनों, यदि कोई हों, का निपटारा कर दिया जाता है।

ऋतंभ्र ऋषि

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

विनीता शर्मा
अनुवादक