

जी. आर. मजीठिया, न्यायाधीश के समक्ष

राज कुमार-अपीलकर्ता

बनाम

शांति सरूप गांधी और अन्य-प्रतिवादी

1978 की नियमित द्वितीय अपील संख्या 2030

21 नवंबर, 1990

संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882—धारा 55—बेचने के लिए समझौता-भूमि का कब्जा किराएदार के पास और इस तथ्य का विक्रेता को ज्ञान-विक्रेता निर्धारित तिथि पर खाली कब्जा देने के लिए सहमत-खरीदार केवल औपचारिक या प्रतीकात्मक कब्जे का हकदार।

यह माना गया कि संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 55 प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत पर आधारित है। जैसे ही पार्टियों के बीच खरीदार और विक्रेता का संबंध स्थापित होता है, वे पारस्परिक अधिकार प्राप्त करते हैं और दोनों को एक दूसरे के हितों की रक्षा करनी चाहिए। "इसके विपरीत किसी भी संविदा की अनुपस्थिति में" अभिव्यक्ति में उल्लिखित अनुबंध व्यक्त या निहित हो सकता है। धारा 55 की उपधारा (1) की धारा (f) कहती है कि विक्रेता बाध्य है कि वह, जब खरीदार आवश्यकता दिखाए, उसे ऐसा संपत्ति का कब्जा दे जैसा कि उसकी प्रकृति स्वीकार करती है। इस धारा के तहत, "जैसा कि उसकी प्रकृति अनुमति देती है" शब्द ठोस संपत्ति के मामले में भौतिक या वास्तविक कब्जे को और अदृश्य संपत्ति के मामले में औपचारिक या प्रतीकात्मक कब्जे को संदर्भित करता है। कब्जा जरूरी नहीं कि वास्तविक कब्जा या व्यक्तिगत उपयोग का अर्थ हो। इसलिए, जब खरीदार को किराये की जानकारी होती है, तो वह केवल औपचारिक या प्रतीकात्मक कब्जे का हकदार होता है। इसके अलावा, धारा में "इसके विपरीत किसी भी संविदा की अनुपस्थिति में" शब्द दिखाते हैं कि इस धारा का संचालन पार्टियों के बीच अनुबंध द्वारा बहिष्कृत किया जा सकता है। इसलिए, जहां यह स्पष्ट किया गया है कि वास्तविक संपत्ति का कब्जा किरायेदार के पास था, धारा की कठोरता को बहिष्कृत किया गया था। (पैरा 7)

श्री रोमेश चंद जैन, अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, (II) हिसार के न्यायालय के आदेश से, दिनांक 11 सितंबर, 1978, जो श्री वी. के. कौशल, सब जज, प्रथम श्रेणी, हिसार के दिनांक 6 मई, 1972 के निर्णय की पुष्टि करता है, वादी के मुकदमे को खारिज करते हुए लेकिन पार्टियों को अपने-अपने खर्च उठाने के लिए छोड़ते हुए।

दावा: 11,450 रुपये की वसूली के लिए मुकदमा, जिसमें विस्तार से शामिल हैं: —

मूलधन 10,000 रुपये और ब्याज 1,450 रुपये और ब्याज के आगे के दावे के लिए 19.50 रुपये का अतिरिक्त न्यायालय शुल्क निर्धारित किया गया है।

अपील में दावा: निचली दोनों अदालतों के आदेशों को पलटने के लिए।

हरि मित्तल, अधिवक्ता प्रभोद मित्तल, अधिवक्ता के साथ, अपीलकर्ता के लिए।

एच. एल. सरीन, वरिष्ठ अधिवक्ता हेमंत सरीन, अधिवक्ता और आशीष हांडा अधिवक्ता, प्रतिवादियों के लिए।

### निर्णय

जी. आर. मजीठिया, न्यायाधीश।

- 1) असफल वादी ने पहली अपीलीय अदालत के निर्णय और डिक्री के खिलाफ दूसरी अपील में आया है जिसमें निचली अदालत द्वारा उसके 11,450 रुपये की वसूली के मुकदमे को खारिज किया गया था।

- 2) तथ्य: –

प्रतिवादी संख्या 1 के पूर्ववर्ती-में-रुचि ने 21 फरवरी, 1968 को वादी और प्रतिवादी संख्या 2 के पक्ष में बेचने के लिए समझौता किया। उन्होंने गाँव तलवंडी राना में स्थित 124 एकड़ जमीन को 820 रुपये प्रति एकड़ की दर से बेचने पर सहमति व्यक्त की। 10,000 रुपये गंभीरता के पैसे के रूप में उन्हें दिए गए और यह तय किया गया कि बिक्री दस्तावेज 30 जून, 1968 से पहले या उस दिन तक निष्पादित किया जाएगा। समझौते में यह उल्लेख किया गया था कि यदि विक्रेता निर्धारित समय के भीतर बिक्री दस्तावेज निष्पादित नहीं करता तो वह विक्रेताओं को 10,000 रुपये, अग्रिम राशि, और 10,000 रुपये और नुकसान के रूप में देने के लिए उत्तरदायी होगा। यदि विक्रेता उनके पक्ष में बिक्री दस्तावेज निष्पादित करने में असफल होते हैं तो विक्रेता उन्हें दिए गए गंभीरता के पैसे को जब्त कर लेगा। वादीनामा में यह भी बताया गया था कि विक्रेता ने बेचने के लिए समझौते के समय जमीन का खाली कब्जा देने पर सहमति व्यक्त की थी, लेकिन बाद में उन्हें पता चला कि वे खाली कब्जा देने में असमर्थ थे क्योंकि यह किराएदारों के कब्जे में थी और इसलिए, उन्होंने वादी और प्रतिवादी संख्या 2 के पक्ष में बिक्री दस्तावेज निष्पादित नहीं किया। 26 जून, 1968 को सावन माई ने वादी को बिक्री दस्तावेज निष्पादित करने के लिए एक तार दिया। तार के जवाब में वादी ने सावन माई को तार के माध्यम से सूचित किया कि उन्होंने खाली कब्जा देने का वादा किया था और वह बिक्री दस्तावेज निष्पादित करने के लिए तैयार थे बशर्ते वह (सावन माई) उन्हें संतुष्ट करे कि वह बेचने के लिए सहमत हुई जमीन का खाली कब्जा देगा। सावन माई ने इस तार का जवाब नहीं दिया लेकिन वह 30 जून, 1968 को उप-रजिस्ट्रार, हिसार के कार्यालय में बिक्री दस्तावेज निष्पादित करने के लिए उपस्थित थे। विक्रेता नहीं आए और इसलिए, बिक्री दस्तावेज निष्पादित नहीं

किया जा सका। वादी ने आगे दावा किया कि प्रश्न में राशि संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 55 (6) (बी) के तहत संपत्ति पर एक चार्ज थी और वह इस राशि को उस संपत्ति की बिक्री से वसूल कर सकता था जिसके बारे में बेचने का समझौता सावन माई द्वारा उसके पक्ष में निष्पादित किया गया था।

- 3) प्रतिवादी संख्या 1 और 3 से 10 ने मुकदमे का विरोध किया। बेचने के लिए समझौते के निष्पादन का इनकार नहीं किया गया था। हालांकि, यह इनकार किया गया कि प्रतिवादी संख्या 2 ने बेचने के समझौते के तहत अपने अधिकार वादी के पक्ष में हस्तांतरित किए। यह इनकार किया गया कि विक्रेता ने विवादित भूमि का खाली कब्जा देने पर सहमति व्यक्त की थी। यह आगे तर्क दिया गया कि वादी और प्रतिवादी संख्या 2 ने समझौते के समय विवादित भूमि का दौरा किया था और राजस्व रिकॉर्ड में प्रविष्टियों से यह भी सत्यापित किया था कि वह किराएदारों के कब्जे में थी। विक्रेता सावन माई उन दिनों दिल्ली में रहते थे और विवादित भूमि गाँव तलवंडी राना में स्थित थी और विक्रेताओं को यह ज्ञात था कि किराएदार उसके कब्जे में थे। विक्रेता कानूनी रूप से बाध्य नहीं था कि वह भूमि का खाली कब्जा दे या वादी और प्रतिवादी संख्या 2 के पक्ष में किराएदारों से अटोर्नमेंट दस्तावेज निष्पादित करे। वादी द्वारा गंभीरता के पैसे के साथ ब्याज की वसूली का दावा खारिज किया गया था। यह विवादित था कि क्या राशि प्रश्न में संपत्ति पर चार्ज की जा सकती है। प्रतिवादी संख्या 4 से 10 ने खुद को वादी और प्रतिवादी संख्या 2 के पक्ष में कथित समझौते की किसी भी सूचना के बिना विचार के लिए विश्वसनीय खरीदारों के रूप में दावा किया। प्रतिवादी संख्या 2 की राशि के भुगतान के लिए व्यक्तिगत देनदारी भी विवादित थी।
- 4) निचली अदालत के न्यायाधीश ने निम्नलिखित मुद्दे तय किए: —
1. क्या वादी अनुबंध को रद्द करने का हकदार नहीं है क्योंकि प्रतिवादियों ने वादी को कब्जा नहीं दिया, न ही मुकदमा संपत्ति पर किराएदारों से अटोर्नमेंट प्राप्त किया वादी के पक्ष में निर्धारित तारीख से पहले दस्तावेज निष्पादित किया जा सकता था? ओपीडी।
  2. यदि मुद्दा संख्या 1 प्रतिवादी के खिलाफ निर्णीत होता है, तो क्या वादी गंभीरता के पैसे की वापसी का दावा नहीं कर सकता है? ओपीडी।
  3. यदि मुद्दा संख्या 1 प्रतिवादी के पक्ष में निर्णीत होता है, तो क्या वादी फिर भी अपने गंभीरता के पैसे की वापसी का दावा करने का हकदार है? ओपीडी।
  4. यदि मुद्दा संख्या 1 और 2 प्रतिवादियों के खिलाफ निर्णीत होते हैं, तो क्या वादी गंभीरता के पैसे पर ब्याज का हकदार है? यदि हाँ, तो किस दर पर? ओपीडी।
  5. यदि मुद्दा संख्या 2 और 4 वादी के पक्ष में निर्णीत होते हैं, तो क्या वादी को देय राशि प्रश्न में संपत्ति पर चार्ज नहीं की जा सकती है? ओपीडी।
  6. क्या वादी ने प्रतिवादी संख्या 2 का अधिकार और हित प्राप्त कर लिया है ताकि वह प्रतिवादियों से अपने हिस्से की गंभीरता के पैसे और ब्याज की वसूली कर

सके, और इस प्रकार पूरी राशि की गंभीरता के पैसे और ब्याज का दावा कर सकता है? ओपीपी।

7. क्या प्रतिवादियों ने मुकदमा संपत्ति को किसी अन्य व्यक्ति को बेच दिया है, यदि हाँ, तो कब और क्या प्रभाव के साथ? ओपीपी।
  8. यदि मुद्दा संख्या 7 प्रतिवादी के पक्ष में साबित होता है, तो क्या बाद में हुआ हस्तांतरण आवश्यक या उचित पक्ष है? ओपीपी।
  9. यदि मुद्दा संख्या 8 प्रतिवादी के पक्ष में निर्णीत होता है और वादी को गंभीरता के पैसे और ब्याज की वापसी का हकदार माना जाता है, तो क्या उसका दावा मुकदमा संपत्ति पर बाद में हस्तांतरण में भी चार्ज नहीं हो सकता है? ओपीपी।
  10. क्या प्रतिवादी संख्या 3 से 10 वादी और प्रतिवादी संख्या 2 के बीच और प्रतिवादी संख्या 1 के दूसरी ओर के प्रश्न में समझौते की किसी भी सूचना के बिना मूल्य के लिए विश्वसनीय खरीदार हैं, यदि हाँ, तो उनके अधिकारों और वादी के अधिकारों पर इसका क्या प्रभाव है? ओपीपी।
  11. क्या वादी और प्रतिवादी संख्या 2 और सावन माई प्रस्तावित विक्रेता के बीच हुआ बेचने के लिए समझौता अपर्याप्त रूप से मुहर लगाए जाने और पंजीकृत नहीं होने के कारण साक्ष्य में अस्वीकार्य है, यदि हाँ, तो इसका क्या प्रभाव है? ओपीपी।
  12. क्या प्रतिवादी संख्या 1 मूल प्रस्तावित विक्रेता का एलआर होने के नाते दावा की गई राशि के लिए भी व्यक्तिगत रूप से उत्तरदायी है? ओपीपी।
  13. राहत।
- 5) मुद्दा संख्या 1 के तहत यह माना गया कि सावन माई वादी को बेचने के लिए सहमत हुई भूमि का खाली कब्जा देने के लिए बाध्य नहीं था और वादी अनुबंध को रद्द नहीं कर सकता था। वह बिक्री दस्तावेज निष्पादित करवा सकता था और भूमि का प्रतीकात्मक कब्जा प्राप्त कर सकता था और किराएदारों से अपने पक्ष में अटोर्न करवा सकता था; मुद्दा संख्या 2 मुद्दा संख्या 1 के निष्कर्ष के मद्देनजर वादी के खिलाफ निर्णीत किया गया था; मुद्दा संख्या 3 वादी के खिलाफ निर्णीत किया गया था क्योंकि मुद्दा संख्या 1 के तहत पाया गया था कि वह गंभीरता के पैसे की वापसी का हकदार नहीं था; मुद्दा संख्या 4 और 5 वादी के खिलाफ निर्णीत किए गए थे; मुद्दा संख्या 6 वादी के पक्ष में और प्रतिवादी के खिलाफ उत्तर दिया गया था और यह माना गया था कि बेचने के लिए समझौता गैर-न्यायिक स्टॉप पेपर पर निष्पादित किया गया था और साक्ष्य में स्वीकार्य था; मुद्दा संख्या 7 और 8 वादी के खिलाफ निर्णीत किए गए थे, और 19 नवंबर, 1970 के आदेश द्वारा यह निर्देश दिया गया था कि बाद में हुए विक्रेताओं को मुकदमे में प्रतिवादी पक्ष के रूप में शामिल किया जाए; मुद्दा संख्या 9 पर मुद्दा संख्या 3 और 8 पर निष्कर्षों के दृष्टिकोण में कोई निर्णय नहीं दिया गया था; मुद्दा संख्या 10 प्रतिवादी के पक्ष में उत्तर दिया गया था और यह माना गया था कि प्रतिवादी संख्या 4 से 10 वादी और प्रतिवादी संख्या 2 के पक्ष में बेचने के समझौते की किसी भी

सूचना के बिना मूल्य के लिए विश्वसनीय खरीदार थे; मुद्दा संख्या 11 वादी के पक्ष में उत्तर दिया गया था क्योंकि यह माना गया था कि बेचने के लिए समझौता जुर्माना और स्टाम्प शुल्क के भुगतान पर साक्ष्य में स्वीकार्य था जो विधिवत भुगतान किया गया था और दस्तावेज साक्ष्य में स्वीकार किया गया था; मुद्दा संख्या 12 इस प्रभाव के लिए उत्तर दिया गया था कि विक्रेता के उत्तराधिकारी-में-हित विवादित राशि का भुगतान करने के लिए व्यक्तिगत रूप से उत्तरदायी नहीं था लेकिन केवल उस सीमा तक उत्तरदायी था जिस सीमा तक मृतक की संपत्ति उस पर आरोपित हुई थी। मुद्दा संख्या 1 से 4 पर निष्कर्षों के दृष्टिकोण में, यह माना गया था कि वादी उसके द्वारा मांगी गई राहत का हकदार नहीं था और निचली अदालत द्वारा मुकदमा खारिज कर दिया गया था।

- 6) अपीलीय अदालत ने साक्ष्यों का मूल्यांकन करने के बाद निष्कर्ष निकाला कि बेचने के लिए सहमत हुई भूमि वादी और प्रतिवादी संख्या 2 को ज्ञात रहते हुए समझौते के समय किराएदारों के कब्जे में थी और उन्हें यह पूरी तरह से ज्ञात था कि उन्हें खाली कब्जा नहीं दिया जाने वाला था। समझौते की सामग्री, उपस्थित परिस्थितियों और साक्ष्य से यह और पाया गया कि विपरीत समझौता था, अर्थात्, खाली कब्जा न देने का अनुबंध। यह वास्तव में साक्ष्य पर आधारित एक तथ्यात्मक निष्कर्ष है और दूसरी अपील में आपत्ति के लिए खुला नहीं है।
- 7) वादी के लिए सीखे हुए अधिवक्ता ने तर्क दिया कि अचल संपत्ति के बेचने के लिए समझौते के मामले में विक्रेता बाध्य है कि वह विक्रेताओं को बेचने के लिए सहमत हुई भूमि का खाली कब्जा दे। चूंकि विक्रेता खाली कब्जा देने की स्थिति में नहीं था, इसलिए विक्रेता अनुबंध को रद्द कर सकते थे और अपने समर्थन में उन्होंने जोगेमाया दसी बनाम अखोय कुमार दास<sup>1</sup>, लल्लूभाई रुपचंद बनाम मोहनलाल सकरचंद<sup>2</sup>, मुन्नालाल भगीरथ बनाम जमकलाल गुमचंदजी और एक अन्य<sup>3</sup>, और होहन लाल और अन्य बनाम बल किशन घना माई<sup>4</sup> पर भरोसा किया। इन प्राधिकरणों में निर्धारित कानून के सिद्धांत से कोई विवाद नहीं है लेकिन इसकी इस मामले के तथ्यों पर लागू होने की बात है। संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 55 प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत पर आधारित है। जैसे ही पार्टियों के बीच खरीदार और विक्रेता का संबंध स्थापित होता है, वे पारस्परिक अधिकार प्राप्त करते हैं और दोनों को एक दूसरे के हितों की रक्षा करनी चाहिए। “इसके विपरीत किसी भी संविदा की अनुपस्थिति में” अभिव्यक्ति में उल्लेखित अनुबंध या तो व्यक्त या निहित हो सकता है। धारा 55 की उपधारा (1) की धारा (एफ) कहती है कि

---

<sup>1</sup> 1917 (एक्सएल) आई.एल.आर. कलकत्ता 140.

<sup>2</sup> ए.आई.आर. 1935, बम्बई, 16.

<sup>3</sup> ए.आई.आर. 1952, मध्यभारत 145,

<sup>4</sup> ए.आई.आर. 1960, पंजाब 275,

विक्रेता बाध्य है कि वह, जब खरीदार आवश्यकता दिखाए, उसे ऐसा संपत्ति का कब्जा दे जैसा कि उसकी प्रकृति स्वीकार करती है। इस धारा के तहत, "जैसा कि उसकी प्रकृति अनुमति देती है" शब्द ठोस संपत्ति के मामले में भौतिक या वास्तविक कब्जे को और अदृश्य संपत्ति के मामले में औपचारिक या प्रतीकात्मक कब्जे को संदर्भित करता है। कब्जा जरूरी नहीं कि वास्तविक कब्जा या व्यक्तिगत उपयोग का अर्थ हो। इसलिए, जब खरीदार को किराए की जानकारी होती है, तो वह केवल औपचारिक या प्रतीकात्मक कब्जे का हकदार होता है। पहली अपीलीय अदालत ने पाया कि खरीदार को बेचने के लिए सहमत हुई भूमि पर किराएदारी की जानकारी थी और विक्रेता के लिए खरीदार को भौतिक कब्जा देना संभव नहीं था। इसके अलावा, धारा में "इसके विपरीत किसी भी संविदा की अनुपस्थिति में" शब्द दिखाते हैं कि इस धारा का संचालन पार्टियों के बीच अनुबंध द्वारा बहिष्कृत किया जा सकता है। इसलिए, जहां यह स्पष्ट किया गया है कि वास्तविक संपत्ति का कब्जा किराएदार के पास था, धारा की कठोरता को बहिष्कृत किया गया था। पहली अपीलीय अदालत ने साक्ष्य पर पाया कि इस मामले में विपरीत समझौता था और खाली कब्जा विक्रेताओं को नहीं दिया जा सकता था। इस निष्कर्ष पर कोई आपत्ति नहीं की जा सकती है।

- 8) उपर्युक्त कारणों से, मैं पाता हूँ कि अपील में कोई योग्यता नहीं है और वही खारिज कर दी जाती है। हालांकि, पार्टियों को अपने-अपने खर्च वहन करने के लिए छोड़ दिया जाता है।

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

आयुष  
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकार  
हिसार, हरियाणा