[2024] 12 एस.सी.आर. 2095 : 2024 आईएनएससी 1043

गिरियप्पा और अन्य

बनाम

कमलम्मा और अन्य

(विशेष अनुमति याचिका (सिविल) संख्या 30804 वर्ष 2024)

20 दिसंबर 2024

[जे.बी. परदीवाला और आर. महादेवन, न्यायाधीश]

विचारणीय मुद्दा

स्वामित्व की घोषणा और कब्जे की वसूली के लिए दायर मुकदमे में संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम 1882 की धारा 53ए के तहत संरक्षण कब प्रदान किया जा सकता है?

शीर्ष टिप्पणियाँ

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम 1882 - धारा 53ए - धारा 53ए का संरक्षण कुछ पूर्व शर्तों के अधीन उपलब्ध है - धारा 53ए उन प्रावधानों का अपवाद है जिनके अनुसार अनुबंध लिखित और पंजीकृत होना आवश्यक है और जो किसी अन्य साक्ष्य द्वारा ऐसे अनुबंध के प्रमाण को रोकते हैं - अपवाद की सख्ती से व्याख्या की जानी चाहिए - उच्च न्यायालय ने विवादित निर्णय और आदेश में कोई त्रुटि नहीं की - एसएलपी खारिज:

अभिनिर्धारित: प्रतिवादियों (मूल वादी) ने स्वामित्व की घोषणा और कब्जे की वसूली के लिए मुकदमा दायर किया - याचिकाकर्ताओं (मूल प्रतिवादी) ने तर्क दिया कि प्रतिवादियों ने उनके पक्ष में दिनांक 25-11-1968 को एक विक्रय समझौता निष्पादित किया था और तब से याचिकाकर्ता भूमि पर कब्जे में हैं - निचली अदालत ने प्रतिवादियों के पक्ष में मुकदमा तय किया - याचिकाकर्ताओं द्वारा दायर नियमित प्रथम अपील खारिज - उच्च न्यायालय ने विवादित निर्णय और आदेश में द्वितीय अपील को यह देखते हुए खारिज कर दिया कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम 1882 ("टीपी अधिनियम") की धारा 53ए के तहत संरक्षण उत्पन्न नहीं होता है क्योंकि प्रतिवादी ऐसा करने में विफल रहा है यह सिद्ध करें कि वादी ने विक्रय समझौता निष्पादित किया है - उच्च न्यायालय द्वारा विवादित निर्णय और आदेश में कोई त्रुटि नहीं हुई है - विक्रय याचिका खारिज।

[पैरा 8, 9, 15]

धारा 53ए के तहत संरक्षण - पूर्वशर्तें:

अभिनिर्धारित: 1. धारा 53ए के तहत संरक्षण निम्नलिखित पूर्वशर्तों के अधीन उपलब्ध है: (क) हस्तांतरणकर्ता द्वारा किसी अचल संपत्ति के प्रतिफल के बदले हस्तांतरण हेतु लिखित अनुबंध हो, जिस पर उसके द्वारा या उसकी ओर से हस्ताक्षर किए गए हों, जिससे हस्तांतरण के लिए आवश्यक शर्तों का उचित निश्चितता के साथ पता लगाया जा सके; (ख) हस्तांतरिती ने अनुबंध के आंशिक निष्पादन में संपत्ति या उसके किसी भाग पर कब्जा कर लिया हो, या हस्तांतरिती, पहले से ही कब्जे में रहते हुए, अनुबंध के आंशिक निष्पादन में कब्जे में बना रहता हो; (ग) हस्तांतरिती ने अनुबंध के अनुसरण में कोई कार्य किया हो और अनुबंध के अपने भाग का निष्पादन किया हो या निष्पादन करने को इच्छुक हो। [पैरा 11]

2. धारा 53ए का प्रभाव संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम और पंजीकरण अधिनियम के कठोर प्रावधानों को हस्तांतरितियों के पक्ष में शिथिल करना और आंशिक निष्पादन के बचाव को स्थापित करने की अनुमति देना है। यह उन प्रावधानों का अपवाद है जिनके अनुसार अनुबंध लिखित और पंजीकृत होना आवश्यक है और जो किसी अन्य साक्ष्य द्वारा ऐसे अनुबंध के प्रमाण को वर्जित करते हैं। इस अपवाद की सख्ती से व्याख्या की जानी चाहिए। [पैरा 13, 14]

अधिनियमों की सूची

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882; विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963

प्रमुख शब्दों की सूची

आंशिक निष्पादन; संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 53ए; घोषणा के लिए मुकदमा; कब्जे की वसूली; विक्रय समझौता; विक्रय समझौते के निष्पादन का प्रमाण; कठोर व्याख्या।

मामले की उत्पत्ति

विशेष अनुमति याचिका (सिविल) संख्या 30804 वर्ष 2024

कर्नाटक उच्च न्यायालय, बेंगलुरु के दिनांक 23.08.2024 के निर्णय एवं आदेश के विरुद्ध, आरएसए संख्या 1740 वर्ष 2008

अधिवक्तागण

आनंद संजय एम. नुली, वरिष्ठ अधिवक्ता, आकाश कुकरेजा, श्रीमती समीना एस., अभिषेक सिंह (मेसर्स नुली एंड नुली की ओर से), याचिकाकर्ताओं के अधिवक्ता।

सर्वोच्च न्यायालय का निर्णय/आदेश

<u>आदेश</u>

1. विलंब क्षमा किया गया।

2. यह याचिका कर्नाटक उच्च न्यायालय, बेंगलुरु द्वारा दिनांक 23-8-2024 को नियमित द्वितीय अपील संख्या 1740/2008 में पारित आदेश के विरुद्ध दायर की गई है, जिसके द्वारा याचिकाकर्ताओं (मूल प्रतिवादियों) द्वारा दायर अपील को खारिज कर दिया गया, जिससे प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और आदेश तथा निचली अदालत द्वारा पारित निर्णय और डिक्री की पुष्टि हुई।

3. हमने याचिकाकर्ताओं की ओर से उपस्थित वरिष्ठ अधिवक्ता श्री आनंद संजय एम. नुली को सुना।

4. रिकॉर्ड में मौजूद सामग्री से यह प्रतीत होता है कि प्रतिवादियों (मूल वादियों) ने स्वामित्व की घोषणा और कब्जे की वसूली के लिए मूल वाद संख्या 364/1988 दायर किया था।

5. यह वाद प्रतिवादियों (मूल वादियों) के पक्ष में तय किया गया था। याचिकाकर्ताओं द्वारा दायर की गई नियमित प्रथम अपील और साथ ही उच्च न्यायालय द्वारा द्वितीय अपील भी खारिज कर दी गई थी।

6. द्वितीय अपील में, उच्च न्यायालय ने कानून के निम्नलिखित महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार किए:

> "(1) क्या निचली अदालतों ने वादी के वाद को तय करने में न्यायसंगतता दिखाई, जबकि प्रतिवादी ने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 53ए के तहत संरक्षण मांगा था, और क्या उन्होंने इस बिंदु पर सर्वोच्च न्यायालय द्वारा 2002 (3) एससीसी 676 में दिए गए मामले में निर्धारित कानून की व्याख्या न करने में गलती की?"

7. याचिकाकर्ताओं का कहना है कि प्रतिवादी (मूल वादी) वाद में उल्लिखित संपत्ति के वैध स्वामी हो सकते हैं, लेकिन उन्होंने 25-11-1968 को उनके पक्ष में एक विक्रय समझौता किया

था, जिसमें सर्वे संख्या 24/9 में से 2 गुंटा भूमि को 850 रुपये के कुल मूल्य पर बेचने की सहमति दी गई थी, और तब से याचिकाकर्ता उस भूमि पर कब्जा और उसका उपयोग कर रहे हैं।

8. उच्च न्यायालय ने द्वितीय अपील को खारिज करते हुए पैरा 18 और 19 में निम्नलिखित टिप्पणी की:-

> "18. निचली अदालत के फैसले का अवलोकन करने पर, जैसा कि प्रथम अपीलीय न्यायालय ने इंगित किया है कि अभिलेख में रखे गए मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्यों की विस्तृत जांच के बाद, वे इस निष्कर्ष पर पहुंचे हैं कि प्रतिवादी यह साबित करने में विफल रहा है कि वादी ने दिनांक 25.11.1968 के विक्रय समझौते पर हस्ताक्षर किए थे और प्रतिवादी को उस पर कब्जा और उपभोग सौंपा था। दूसरी ओर, वादी ने यह साबित कर दिया है कि वाद में उल्लिखित संपत्ति में एक गुंटा का शेड उसके द्वारा 1982-83 के दौरान बनाया गया था और 1983-84 के दौरान प्रतिवादी ने उस पर अवैध रूप से कब्जा कर लिया था। इससे पहले उसने जी एलआरएम-67/83-84 में भूमि न्यायाधिकरण, तुमकुरु में अधिभोग अधिकारों का दावा करते हुए याचिका दायर की थी, जिसे 15.05.1987 को खारिज कर दिया गया था और यह अंतिम रूप ले चुका है। निचली अदालत के साथ-साथ प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा दिए गए निष्कर्ष अभिलेख में रखे गए मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्यों के अनुरूप हैं और इस प्रकार, इस न्यायालय को फैसले में कोई विकृति नहीं मिलती है। वही।
>
> 19. जब प्रतिवादी यह साबित करने में विफल रहा है कि वादी ने 25.11.1968 को सर्वेक्षण संख्या 24/9 में से 2 गुंटा जमीन बेचने के लिए विक्रय समझौता निष्पादित किया था और उसी के आधार पर वाद संपत्ति पर कब्जा और अधिकार प्राप्त किया था, तो टी.पी. अधिनियम की धारा 53ए के तहत संरक्षण प्रदान करने का प्रश्न ही नहीं उठता। फलस्वरूप, माननीय सर्वोच्च न्यायालय के श्रीमंत शामराव सूर्यवंशी और अन्य बनाम प्रल्हाद भैरोबा सूर्यवंशी (मृत) उनके कानूनी वारिसों और अन्य2 के मामले में दिए गए निर्णय का अनुपात वर्तमान मामले पर लागू नहीं होता है और तदनुसार, कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न का उत्तर नकारात्मक में दिया जाता है।

9. हमारा मत है कि उच्च न्यायालय द्वारा विवादित निर्णय और आदेश पारित करने में कोई त्रुटि नहीं हुई है, कानून की त्रुटि तो दूर की बात है।

10. टीपी अधिनियम की धारा 53-ए और विशिष्ट राहत अधिनियम, 1964 (संक्षेप में, जिसे आगे "1963 अधिनियम" कहा जाएगा) की धारा 16, जो अत्यंत प्रासंगिक हैं, नीचे उद्धृत की गई हैं:

> "53-ए. आंशिक निष्पादन.—जहां कोई व्यक्ति अपने द्वारा या अपनी ओर से हस्ताक्षरित लिखित रूप में किसी अचल संपत्ति को प्रतिफल के बदले हस्तांतरित करने का अनुबंध करता है, जिससे हस्तांतरण के लिए आवश्यक शर्तें उचित निश्चितता के साथ निर्धारित की जा सकती हैं, और हस्तांतरिती ने अनुबंध के आंशिक निष्पादन में संपत्ति या उसके किसी भाग पर कब्जा कर लिया है, या हस्तांतरिती, पहले से कब्जे में रहते हुए, अनुबंध के आंशिक निष्पादन में कब्जे में बना रहता है और अनुबंध को आगे बढ़ाने के लिए कोई कार्य किया है, और हस्तांतरिती ने अनुबंध के अपने भाग का निष्पादन कर दिया है या निष्पादन करने को इच्छुक है, तो, भले ही हस्तांतरण का कोई दस्तावेज मौजूद हो, कि हस्तांतरण उस समय लागू कानून द्वारा निर्धारित तरीके से पूरा नहीं हुआ है, हस्तांतरणकर्ता या उसके अधीन दावा करने वाला कोई भी व्यक्ति हस्तांतरिती और उसके अधीन दावा करने वाले व्यक्तियों के विरुद्ध, उस संपत्ति के संबंध में किसी भी अधिकार को लागू करने से प्रतिबंधित किया जाएगा, जिस पर हस्तांतरिती ने कब्जा कर लिया है या कब्जा बनाए रखा है, सिवाय उस अधिकार के जो अनुबंध की शर्तों द्वारा स्पष्ट रूप से प्रदान किया गया है:

बशर्ते कि इस धारा में कुछ भी ऐसे हस्तांतरिती के अधिकारों को प्रभावित नहीं करेगा जिसे अनुबंध या उसके आंशिक निष्पादन की सूचना नहीं है।

(ज़ोर दिया गया)

"16. राहत के लिए व्यक्तिगत बाधाएँ.— किसी अनुबंध का विशिष्ट निष्पादन ऐसे व्यक्ति के पक्ष में लागू नहीं किया जा सकता है—

(क) जो इसके उल्लंघन के लिए मुआवज़ा पाने का हकदार नहीं होगा; या

(ख) जो अनुबंध का निष्पादन करने में असमर्थ हो गया है, या अनुबंध की किसी आवश्यक शर्त का उल्लंघन करता है जिसका निष्पादन उसके द्वारा किया जाना बाकी है, या अनुबंध के साथ धोखाधड़ी करता है, या जानबूझकर अनुबंध द्वारा स्थापित किए जाने वाले संबंध के विपरीत या उसे भंग करने का कार्य करता है; या

(ग) जो यह साबित करने में विफल रहता है कि उसने अनुबंध की उन आवश्यक शर्तों का निष्पादन किया है या हमेशा से निष्पादन करने के लिए तैयार और इच्छुक रहा है जिनका निष्पादन उसके द्वारा किया जाना है, उन शर्तों को छोड़कर जिनका निष्पादन प्रतिवादी द्वारा रोका गया है या माफ कर दिया गया है।

स्पष्टीकरण.– खंड (ग) के प्रयोजनों के लिए–

(i) जहां किसी अनुबंध में धन का भुगतान शामिल हो, वहां वादी के लिए प्रतिवादी को वास्तव में धन देना या न्यायालय में धन जमा करना आवश्यक नहीं है, सिवाय तब जब न्यायालय द्वारा ऐसा निर्देश दिया गया हो;

(ii) वादी को अनुबंध के सही अर्थ के अनुसार उसके निष्पादन या निष्पादन की तत्परता और इच्छा का प्रमाण देना होगा।

(ज़ोर दिया गया)

11. उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि संबंधित संपत्ति के भावी क्रेता/हस्तांतरणकर्ता के कब्जे की सुरक्षा निम्नलिखित पूर्वशर्तों के अधीन उपलब्ध है:

(क) हस्तांतरणकर्ता द्वारा किसी अचल संपत्ति के प्रतिफल के बदले हस्तांतरण हेतु लिखित अनुबंध हो, जिस पर उसके द्वारा या उसकी ओर से हस्ताक्षर किए गए हों, और जिससे हस्तांतरण के लिए आवश्यक शर्तों का उचित निश्चितता के साथ पता लगाया जा सके;

(ख) हस्तांतरिती ने अनुबंध के आंशिक निष्पादन में संपत्ति या उसके किसी भाग पर कब्जा कर लिया हो, या हस्तांतरिती, पहले से ही कब्जे में रहते हुए, अनुबंध के आंशिक निष्पादन में कब्जे में बना रहे;

(ग) हस्तांतरिती ने अनुबंध के अनुसरण में कोई कार्य किया हो और अनुबंध के अपने भाग का निष्पादन किया हो या निष्पादन करने को इच्छुक हो।

12. इस प्रावधान के अनुसार, यदि उपरोक्त पूर्वशर्तें पूरी होती हैं, तो हस्तांतरणकर्ता या उसके अधीन दावा करने वाला कोई भी व्यक्ति हस्तांतरिती और उसके अधीन दावा करने वाले व्यक्ति/व्यक्तियों के विरुद्ध उस संपत्ति के संबंध में किसी भी अधिकार को लागू करने से वंचित होगा, जिस पर हस्तांतरणकर्ता ने दावा किया है। हस्तांतरिती ने अनुबंध की शर्तों द्वारा स्पष्ट रूप से प्रदान किए गए अधिकार के अलावा, किसी अन्य अधिकार के तहत संपत्ति पर

कब्जा कर लिया है या उस पर कब्जा बनाए रखा है, भले ही परिकल्पित हस्तांतरण उस समय लागू कानून द्वारा निर्धारित तरीके से पूरा नहीं हुआ हो। उल्लेखनीय रूप से, इस प्रतिबंध का अपवाद ऐसे हस्तांतरिती के मामले में है, जिसे अनुबंध या उसके आंशिक निष्पादन की कोई जानकारी नहीं है।

13. संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 53-ए को आंशिक रूप से देश में मतभेदों को दूर करने के लिए, लेकिन मुख्य रूप से उन अज्ञानी हस्तांतरितियों के संरक्षण के लिए शामिल किया गया था जो अप्रभावी हस्तांतरण दस्तावेजों या पंजीकरण के अभाव में अप्रमाणित अनुबंधों पर भरोसा करके संपत्ति पर कब्जा कर लेते हैं या सुधारों में पैसा खर्च करते हैं।

इस धारा का प्रभाव संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम और पंजीकरण अधिनियम के कठोर प्रावधानों को हस्तांतरितियों के पक्ष में शिथिल करना है ताकि आंशिjक निष्पादन के बचाव को स्थापित किया जा सके।

14. धारा 53-ए उन प्रावधानों का अपवाद है जिनके अनुसार अनुबंध लिखित और पंजीकृत होना आवश्यक है और जो किसी अन्य साक्ष्य द्वारा ऐसे अनुबंध के प्रमाण को रोकते हैं। इसलिए, अपवाद की सख्ती से व्याख्या की जानी चाहिए।

15. उपरोक्त के मद्देनजर, यह विशेष अनुमति याचिका खारिज की जाती है।

16. लंबित आवेदन, यदि कोई हों, भी निपटा दिए जाते हैं।

मामले का परिणाम: विशेष अनुमति याचिका खारिज।

†शीर्ष टिप्पणियाँ तैयार तैयार की गईं: अदीबा मुजाहिद, माननीय एसोसिएट एडीटर द्वारा

(सत्यापित: शिबानी घोष, सलाहकार द्वारा*)*

यह अनुवाद (सुधीर), पैनल अनुवादक द्वारा किया गया है।