माननीय *एस.एस. संधावलिया, सी.जे. और*

***जी.सी.मितल, जे.* के समक्ष**

सरदार सिंह, अपीलकर्ता।

बनाम

श्रीमती दलीप कौर और अन्य, प्रतिवादी।

1980 की नियमित द्वितीय अपील संख्या 242।

मई, 19, 1981

परिसीमा अधिनियम (1963 का XXXVI) - अनुच्छेद 91 - भारतीय पंजीकरण अधिनियम (1908 का XVI) - धारा 47 - बिक्री विलेख निष्पादित - बेची गई भूमि का कब्ज़ा विक्रेता को उसी दिन पहले सौंप दिया गया - बिक्री का दस्तावेज कुछ दिनों में पंजीकृत बाद में - ऐसा कब्ज़ा - क्या बिक्री के तहत वितरित किया गया - ऐसी बिक्री को पूर्व-खाली करने का मुकदमा - सीमा की अवधि - क्या बिक्री के निष्पादन की तारीख से शुरू होती है रीड - अनुच्छेद 97 का पहला भाग - की व्याख्या - बिक्री - जब पूरा हो जाए .

माना गया कि सीमा अधिनियम, 1963 के अनुच्छेद 97 के तीसरे कॉलम को पढ़ने से पता चलता है कि जहां भी बिक्री का विषय बेची गई संपत्ति के पूरे या हिस्से के भौतिक कब्जे को स्वीकार करता है तो पहले भाग के तहत सीमा का प्रारंभिक बिंदु यह है कि क्या संपूर्ण या उसके भाग का कब्ज़ा लेने की तारीख से और जहां भी बेची गई संपत्ति

का पूरा या उसका हिस्सा भौतिक कब्जे की अनुमति नहीं देता है, तो सीमा बिक्री के साधन के पंजीकरण की तारीख से शुरू होती है। तथ्यों के दो अलग-अलग सेटों के लिए दो अलग-अलग सीमाएँ प्रदान करने का उद्देश्य एक ही है, अर्थात् प्री-एम्प्टर को बिक्री की सूचना।

यदि बेची गई पूरी संपत्ति पहले से ही किरायेदार, गिरवीदार या मालिक के अलावा किसी अन्य व्यक्ति के कब्जे में है और मालिक द्वारा बिक्री के बावजूद वह व्यक्ति कब्जे में है। प्रीमेप्टर को ज्ञान प्रदान करने का एकमात्र तरीका एक पंजीकृत दस्तावेज़ होगा क्योंकि कानून के तहत जिस क्षण कोई दस्तावेज़ रजिस्ट्रार के रजिस्टर में दर्ज किया जाता है, बिक्री आम जनता के लिए नोटिस होती है और ऐसी बिक्री का पंजीकरण उसे दे देगा। प्रीमिशन के लिए मुकदमा दायर करने के लिए सीमा का प्रारंभिक बिंदु। लेकिन, जहां बेची गई संपत्ति या उसका एक हिस्सा विक्रेता के कब्जे में था, उसी क्षण उस संपत्ति पर किसी और का कब्जा हो जाता है। मालिक से किसी तीसरे व्यक्ति को कब्ज़ा बदलने की तत्काल सूचना दी जाती है, प्रीमेप्टर को यह पता लगाने के लिए नोटिस दिया जाता है कि तीसरे व्यक्ति ने किस क्षमता से उस पर कब्ज़ा कर लिया है। यदि यह बिक्री के अधीन है, तो पूर्व-खाली की सीमा कब्ज़ा लेने की तारीख से शुरू होगी। उस उद्देश्य के लिए, बिक्री के तहत कब्ज़ा लेने की तारीख से सीमा का प्रारंभिक बिंदु प्रदान करने के लिए अनुच्छेद का पहला भाग अधिनियमित किया गया था।

जहां विक्रय-पत्र निष्पादित किया जाता है और भूमि का कब्ज़ा भी विक्रय-पत्र के निष्पादन से पहले ही उस दिन दे दिया जाता है। प्री-एम्प्टर को पता चल जाएगा कि विक्रेता ने संपत्ति पर कब्ज़ा कर लिया है और उसे यह पता लगाना होगा कि कब्ज़ा करने वालों ने संपत्ति कब खरीदी थी। जिस क्षण यह जांच की जाएगी, यह पता चलेगा कि बिक्री विलेख निष्पादित किया गया था और संपत्ति का कब्ज़ा दे दिया गया था, जो कब्ज़ा बिक्री के तहत होगा, जिस पर महाभियोग लगाने की मांग की गई है। इसलिए, सीमा बिक्री के दस्तावेज के निष्पादन की

तारीख से शुरू होगी और यह पूरी तरह से अप्रासंगिक होगा कि कब्जा विक्रय-पत्र लिखे जाने से पहले लिया गया है या जब यह लिखा जा रहा था या इसे पूरा होने और पार्टियों द्वारा हस्ताक्षर किए जाने के बाद लिया गया है। तीनों स्थितियों में कब्ज़ा बिक्री के तहत दिया जा रहा है जिसे प्री-एम्प्टर द्वारा पूर्व-खाली करने की मांग की गई है। ऐसी स्थिति में, अनुच्छेद 97 का दूसरा भाग लागू नहीं हो सकता क्योंकि बिक्री की विषय-वस्तु भौतिक कब्जे की डिलीवरी को स्वीकार करती है। (पैरा 6 और 8)

माना गया कि अनुच्छेद 97 के पहले भाग की व्याख्या करने का एकमात्र सही तरीका यह मानना होगा कि बिक्री तब पूरी होगी जब इसे निष्पादित किया जाएगा क्योंकि पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 47 बिक्री को निष्पादन की तारीख पर वापस ले जाती है। (पैरा 9)

श्री वी.के. जैन (प्रथम), अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, करनाल के न्यायालय के दिनांक 8 जनवरी, 1980 के आदेश से नियमित द्वितीय अपील, श्री बी.पी. जिंदल, वरिष्ठ उप-न्यायाधीश, करनाल के न्यायालय के निर्णय की पुष्टि करते हुए, दिनांक 7 मई, 1979 को, वाद के पैरा संख्या 1 में वर्णित भूमि के संबंध में प्री-एम्प्शन के माध्यम से कब्जे के लिए वादी के मुकदमे की डिक्री और रुपये के भुगतान पर प्रतिवादी विक्रेताओं के खिलाफ। 47,650 कम 1/5वीं प्री-एम्प्शन मनी पहले से ही जमा की गई है और आगे आदेश दिया गया है कि डिक्रीटल राशि वादी द्वारा 11 जुलाई, 1979 को या उससे पहले जमा की जाएगी, ऐसा न करने पर उसे लागत का भुगतान नहीं करना पड़ेगा; अन्यथा यदि राशि निर्धारित अवधि के भीतर जमा की जाती है, तो पार्टियों को अपनी लागत वहन करने के लिए छोड़ दिया जाता है। अपीलीय न्यायालय ने पार्टियों को अपनी लागत स्वयं वहन करने के लिए छोड़ दिया।

अपीलकर्ता की ओर से आर.एस. चीमा, अधिवक्ता और पी.एन. मकानी, अधिवक्ता।

प्रतिवादियों की ओर से एस.एस.राठौर, अधिवक्ता।

निर्णय

गोकल चंद मितल, जे.

1. क्या सीमा अधिनियम, 1963 के अनुच्छेद 97 के पहले भाग के प्रयोजनों के लिए, बेची गई संपत्ति का भौतिक कब्ज़ा बिक्री विलेख के निष्पादन की तारीख पर पारित माना जाएगा, भले ही इच्छित बिक्री के तहत पहले वितरित किया गया हो, है हमारे सामने विचार करने का एकमात्र बिंदु।

2. मेहर सिंह ने 42 कनाल 18 मरला कृषि भूमि सरदारा सिंह और पांच अन्य को 42,900 रुपये में 1 दिसंबर, 1975 को एक विक्रय पत्र द्वारा बेची, जिसे 3 दिसंबर, 1975 को पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया गया था। इसे 4 दिसंबर, 1975 को रजिस्ट्रार की पुस्तक में दर्ज किया गया था। विक्रेता की बेटी श्रीमती दलीप कौर ने उपरोक्त बिक्री को रोकने के लिए 2 दिसंबर, 1976 को एक मुकदमा दायर किया था। विक्रेताओं ने मुकदमे का विरोध किया और इस बात से इनकार करने के अलावा कि वादी विक्रेता की बेटी थी, दलील दी कि मुकदमा लिमिटेशन द्वारा वर्जित था क्योंकि बेची गई संपत्ति का कब्जा बिक्री विलेख निष्पादित होने के दिन ही ले लिया गया था। पार्टियों की प्रतिस्पर्धा पर विभिन्न मुद्दे तय किए गए, उनमें से एक इस प्रकार है:-

क्या वाद समय से वर्जित है? ओ.पी.डी. ट्रायल कोर्ट ने 7 मई, 1979 के फैसले और डिक्री द्वारा पाया कि वादी विक्रेता की बेटी थी और इस तरह उसके पास प्री-एम्प्शन का बेहतर अधिकार था और बिक्री की प्रत्याशा में कब्जा विक्रेताओं को सौंप दिया गया था और, इसलिए, भारतीय सीमा अधिनियम के अनुच्छेद 10 के भाग I के तहत सीमा का प्रारंभिक बिंदु लागू होगा और सीमा बिक्री विलेख के वास्तविक पंजीकरण की तारीख से शुरू होगी जो 4 दिसंबर, 1975 को रजिस्ट्रार की पुस्तक में दर्ज की गई थी। और इसलिए 2 दिसंबर, 1976 को दायर किया गया मुकदमा परिसीमा के भीतर था। विक्रेताओं की अपील पर, विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने 5 जनवरी, 1980 के फैसले और डिक्री द्वारा, वादी के विक्रेता की बेटी होने के बारे में ट्रायल कोर्ट के निष्कर्ष की पुष्टि करने के बाद इसे खारिज कर दिया और विक्रेताओं के खिलाफ परिसीमा का बिंदु तय किया। . निचली अपीलीय अदालत इस निष्कर्ष पर पहुंची कि सरदारा सिंह विक्रेता ने कहा कि कब्ज़ा बिक्री विलेख के निष्पादन से पहले लिया गया था और इसलिए, बाई चंदर मणि बनाम भागीरथ (1) पर भरोसा करते हुए माना गया कि सीमा की तारीख से शुरू होगी रजिस्ट्रार की पुस्तक में विक्रय विलेख का पंजीकरण, जो 4 दिसंबर, 1975 को हुआ था, और इसलिए, 2 दिसंबर, 1976 को लाया गया मुकदमा परिसीमा के भीतर था। उपरोक्त के विरुद्ध सरदारा सिंह प्रतिवादी द्वितीय अपील में इस न्यायालय में आये हैं।

3. दूसरी अपील 7 मई, 1980 को एम. आर. शर्मा, जे. के समक्ष मोशन सुनवाई के लिए आई, जिन्होंने बाई चंदर मैक्स के मामले (सुप्रा) की सत्यता के बारे में कुछ संदेह माना और निम्नलिखित प्रश्न तैयार करने के बाद मामले को डी.बी. में स्वीकार कर लिया। पर्याप्त महत्व का कानून:-

"क्या बिक्री विलेख निष्पादित होने की तिथि पर लिया गया भूमि के हिस्से का कब्ज़ा पंजाब प्री-एम्प्शन एक्ट के प्रयोजन के लिए बिक्री के तहत लिया गया माना जाएगा?"

इस तरह मामला अंतिम निर्णय के लिए हमारे सामने रखा गया है|

4. अपीलकर्ता के वकील निचली अदालतों के इस निष्कर्ष को चुनौती देना चाहते थे कि वादी विक्रेता की बेटी है। इस संबंध में नीचे के न्यायालयों द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों को पढ़ने के बाद हमारी राय है कि यह साक्ष्यों पर आधारित है और यह नहीं दिखाया गया है कि निष्कर्ष कैसे ख़राब हुआ है। तदनुसार उस निष्कर्ष की पुष्टि की जाती है।

5. सीमा के बिंदु पर आते हुए, कानून के प्रश्न पर निर्णय लेने से पहले कुछ तथ्यात्मक स्थिति पर ध्यान दिया जाना चाहिए। लिखित बयान में यह निवेदन किया गया कि कब्ज़ा विक्रय पत्र के निष्पादन की तिथि पर लिया गया था। साक्ष्य में, सरदारा सिंह प्रतिवादी-अपीलकर्ता उपस्थित हुए और कहा कि बेची गई भूमि में से 2/3 किला का कब्ज़ा तब लिया गया था जब आंशिक भुगतान किया गया था और शेष भूमि का कब्ज़ा बिक्री विलेख के निष्पादन से पहले लिया गया था। यह भी साक्ष्य में आया है कि कब्जा सुबह लिया गया जबकि विक्रय पत्र उसके बाद निष्पादित किया गया। नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों ने लिखित बयान में ली गई स्पष्ट दलील के मद्देनजर, कि बिक्री विलेख निष्पादित होने पर कब्जा ले लिया गया था, आंशिक भुगतान किए जाने पर 2/3 किलों पर कब्ज़ा प्राप्त करने के बारे में प्रतिवादी पर अविश्वास किया। प्रतिवादी के बयान के इस हिस्से को खारिज करने के बाद, उन्होंने इस

आशय के साक्ष्य को स्वीकार कर लिया कि कब्ज़ा 1 दिसंबर, 1975 की सुबह लिया गया था, और बिक्री विलेख उसी तारीख को निष्पादित किया गया था, लेकिन बाद में दिन में। चूँकि बिक्री विलेख के वास्तविक निष्पादन से पहले 1 दिसंबर, 1975 को विक्रेताओं द्वारा कब्ज़ा प्राप्त कर लिया गया था, इसलिए, निचली अदालतें इस निष्कर्ष पर पहुंचीं कि जब बिक्री विलेख पूरा हो गया था, उस समय विक्रेता द्वारा कब्ज़ा नहीं दिया गया था। कब्जे के रूप में वैंडी पहले ही दिन में वितरित कर दी गई थी। इस प्रकार, बिक्री के तहत विक्रेताओं को वास्तविक कब्ज़ा नहीं दिया गया था, और इसलिए, सीमा के प्रयोजनों के लिए यथास्थिति को 1 दिसंबर, 1975 के रूप में नहीं लिया गया था, बल्कि 4 दिसंबर, 1975 को लिया गया था, जब बिक्री विलेख की पुस्तक में पंजीकृत किया गया था। पंजीयक। तदनुसार, हम नीचे दिए गए न्यायालयों द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष पर इस मामले का फैसला करने के लिए आगे बढ़ रहे हैं कि विक्रेता द्वारा 1 दिसंबर, 1975 की सुबह विक्रेताओं को कब्जा दिया गया था, और बिक्री विलेख उसी दिन बाद में निष्पादित किया गया था।

3. परिसीमा अधिनियम, 1963 का अनुच्छेद 97, जो वर्तमान मामले पर लागू होता है, इस प्रकार है: -

सूट का विवरण	*समय की अवधि किस काल से सीमा चलने लगती है*
97. पूर्व-मुक्ति के अधिकार को लागू करने के लिए चाहे यह अधिकार कानून या सामान्य उपयोग या विशेष अनुबंध पर आधारित हो।	एक वर्ष जब क्रेता बिक्री के तहत बेची

गई पूरी संपत्ति या उसके कुछ हिस्से पर भौतिक कब्ज़ा करने की मांग करता है, या, जहां बिक्री की विषय-वस्तु पूरी संपत्ति या उसके हिस्से पर भौतिक कब्ज़ा स्वीकार नहीं करती है जब बिक्री का साधन पंजीकृत है.

तीसरे कॉलम को पढ़ने से पता चलता है कि जहां भी बिक्री का विषय बेची गई संपत्ति के पूरे या उसके हिस्से के भौतिक कब्जे को स्वीकार करता है, तो पहले भाग के तहत सीमा का प्रारंभिक बिंदु पूरे या उसके हिस्से के कब्जे की तारीख से होता है। और जहां भी बेची गई संपत्ति का पूरा हिस्सा या उसका हिस्सा भौतिक कब्जे की अनुमति नहीं देता है, तो सीमा बिक्री के साधन के पंजीकरण की तारीख से शुरू होती है। तथ्यों के दो अलग-अलग सेटों के लिए दो अलग-अलग सीमाएँ प्रदान करने का उद्देश्य एक ही है, अर्थात् प्री-एम्प्टर को बिक्री की सूचना। यदि बेची गई पूरी संपत्ति पहले से ही किसी किरायेदार, गिरवीदार या मालिक के अलावा किसी अन्य व्यक्ति के कब्जे में है और मालिक द्वारा बिक्री के बावजूद उस व्यक्ति का कब्जा बना हुआ है। प्रीमेप्टर को ज्ञान प्रदान करने का एकमात्र तरीका एक पंजीकृत दस्तावेज़ होगा क्योंकि कानून के तहत जिस क्षण कोई दस्तावेज़ रजिस्ट्रार के रजिस्टर में दर्ज किया जाता है। बिक्री आम जनता के लिए नोटिस है और ऐसी बिक्री का पंजीकरण प्री-एम्प्शन के लिए मुकदमा दायर करने के लिए सीमा का प्रारंभिक बिंदु देगा।

4. लेकिन, जहां बेची गई संपत्ति या उसका कुछ हिस्सा विक्रेता के कब्जे में था, जैसे ही उस संपत्ति पर किसी और का कब्जा हो जाता है, मालिक से किसी तीसरे व्यक्ति को कब्जा बदलने की तत्काल सूचना

मिल जाती है। प्रीम्प्टर को यह पता लगाने के लिए नोटिस देना कि तीसरे व्यक्ति ने किस क्षमता से उस पर कब्जा कर लिया है। यदि यह बिक्री के अधीन है, तो पूर्व-खाली की सीमा कब्ज़ा लेने की तारीख से शुरू होगी। उस उद्देश्य के लिए, बिक्री के तहत कब्ज़ा लेने की तारीख से सीमा का प्रारंभिक बिंदु प्रदान करने के लिए लेख का पहला भाग अधिनियमित किया गया था। इसलिए, पूरे तीसरे कॉलम को पढ़ने से दो अलग-अलग घटनाओं के तहत सीमा के अलग-अलग शुरुआती बिंदु होंगे (देखें सुखनंदन सिंह बनाम जमीयत सिंह, (2) और कश्मीर सिंह बनाम मेहर चंद (3)।

5. शुरुआत में दोनों पक्षों के वकील इस बात पर सहमत थे कि वर्तमान मामला लेख के पहले भाग के अंतर्गत आता है, लेकिन बाद में, जैसे-जैसे बहस आगे बढ़ी, वादी के वकील ने अपना रुख बदल दिया और आग्रह किया कि चूंकि कब्जा विक्रेता द्वारा दिया गया था। विक्रय विलेख के वास्तविक निष्पादन से पहले संभावित खरीदार, हालांकि उसी दिन, विक्रय विलेख लिखे जाने और पार्टियों द्वारा हस्ताक्षर किए जाने के बाद विक्रेता उस पर भौतिक कब्ज़ा नहीं दे सका क्योंकि उसने पहले ही विक्रेता को भौतिक कब्ज़ा दे दिया था। विक्रय-पत्र का निष्पादन और, इसलिए, अनुच्छेद का दूसरा भाग इस मामले में लागू होगा। इस तर्क की बारीकी से जांच की जानी चाहिए।

6. ऊपर हमारे द्वारा की गई व्याख्या पर यह देखना होगा कि वर्तमान मामले के तथ्यों में पहला भाग लागू होगा या दूसरा भाग। हमारा दृढ़ मत है कि पहला भाग लागू होगा, दूसरा भाग नहीं। वर्तमान

मामले में, विक्रय विलेख, 1 दिसंबर, 1975 को निष्पादित किया गया था, और कब्ज़ा भी उस दिन वितरित किया गया था, हालांकि विक्रय विलेख के निष्पादन से पहले। जिस क्षण प्री-एम्प्टर को पता चलेगा कि विक्रेता ने संपत्ति पर कब्ज़ा कर लिया है, उसे यह पता लगाना होगा कि कब्ज़ा करने वालों ने संपत्ति कब खरीदी थी। जिस क्षण यह जांच की जाएगी, यह स्पष्ट हो जाएगा कि बिक्री विलेख 1 दिसंबर, 1975 को निष्पादित किया गया था, जिसमें स्पष्ट उल्लेख है कि संपत्ति का भौतिक कब्जा विक्रेताओं को सौंप दिया गया है, जो कब्जा बिक्री के तहत होगा। महाभियोग चलाने की मांग की गई है। इसलिए, सीमा 1 दिसंबर, 1975 से शुरू होगी, और यह पूरी तरह से अप्रासंगिक होगा कि कब्ज़ा विक्रय विलेख लिखे जाने से पहले लिया गया है या जब यह याचिका लेखक द्वारा लिखा जा रहा था या इसे पूरा होने और पार्टियों द्वारा हस्ताक्षर किए जाने के बाद लिया गया था। तीनों स्थितियों में कब्ज़ा बिक्री के तहत दिया जा रहा है जिसे प्री-एम्प्टर द्वारा पूर्व-खाली करने की मांग की गई है।

8. इन तथ्यों पर, अनुच्छेद का दूसरा भाग 1 दिसंबर, 1975 को लागू नहीं हो सकता है, बिक्री की विषय-वस्तु भौतिक कब्जे की डिलीवरी को स्वीकार करती है। जैसा कि पहले ही बताया जा चुका है, दूसरा भाग केवल वहीं लागू होता है जहां विक्रेता के कब्जे से बाहर है और यहां तक कि अगर वह पूरे या उसके हिस्से का भौतिक कब्जा देना चाहता है, तो उसके लिए यह असंभव है क्योंकि किसी और के पास पहले से ही संपत्ति का कब्जा है। किरायेदार या गिरवीदार आदि के रूप में रंग या शीर्षक। एक बार जब दूसरा भाग लागू नहीं होगा और पहले लागू

होता है, तो हमारे द्वारा लिए गए पहले भाग की तुलना में पहले भाग की कोई अन्य व्याख्या नहीं हो सकती है। पहले भाग के तहत, एकमात्र अन्य संभावना वह है जहां प्री-एम्प्टर यह दिखाने में सक्षम है कि बिक्री विलेख के निष्पादन की तारीख पर विक्रेता द्वारा विक्रेता को कब्ज़ा नहीं दिया गया था, लेकिन उसके कुछ समय बाद वितरित किया गया था। उस स्थिति में, सीमा न तो विक्रय विलेख के निष्पादन की तारीख से और न ही उसके पंजीकरण की तारीख से शुरू होगी, बल्कि उस तारीख से शुरू होगी जब बेची गई भूमि का भौतिक कब्जा रिकॉर्ड पर वितरित किया जाना साबित हो जाएगा। इसलिए, यदि प्री-एम्प्टर द्वारा ऐसी कोई तारीख साबित नहीं की जाती है, तो यह हमेशा बिक्री विलेख के निष्पादन की तारीख होगी। इसलिए, हमें इसमें कोई संदेह नहीं है कि सभी मामलों में जहां बिक्री विलेख के निष्पादन की तारीख पर कब्जा दिया जाता है, चाहे निष्पादन से पहले या उस दिन निष्पादन के दौरान या उसके तुरंत बाद, इसे कानून में बिक्री के तहत माना जाएगा और सीमा विक्रय विलेख के निष्पादन से शुरू होगी।

9. मामले को दूसरे नजरिये से देखा जा सकता है. अनुच्छेद 97 के पहले भाग के तहत, सीमा उस तारीख से शुरू होती है जब खरीदार बिक्री के तहत बेची गई संपत्ति के पूरे या उसके हिस्से पर भौतिक कब्ज़ा करने की मांग करता है। पहला सवाल यह होगा कि बिक्री कब पूरी होगी। यदि बिक्री केवल रजिस्ट्रार की पुस्तक में दर्ज होने पर ही पूरी मानी जाती है, तो दूसरा प्रश्न यह होगा कि कब्ज़ा कब वितरित किया गया था। यदि हम प्रतिवादी द्वारा उठाए गए तर्क से सहमत हैं, तो हम पाएंगे कि ऐसे बहुत कम मामले होंगे जिनमें अनुच्छेद 97 का

पहला भाग लागू होगा और वह भी उन मामलों में जहां विक्रेता द्वारा कब्जा दिया जाएगा। जिस दिन विक्रय विलेख रजिस्ट्रार की पुस्तक में पंजीकृत किया जाता है, उसी दिन विक्रेता, क्योंकि यदि कब्जा उस तिथि से पहले वितरित किया जाएगा तो इसे बिक्री के तहत नहीं माना जाएगा - यह भी दो प्रारंभिक प्रदान करने में विधानमंडल का इरादा प्रतीत नहीं होता है सीमा का बिंदु. अन्यथा, दोनों स्थितियों में केवल एक ही सीमा प्रदान की गई होती, अर्थात, जब बिक्री का साधन पंजीकृत होता है। इसलिए, लेख के पहले भाग की व्याख्या करने का एकमात्र सही तरीका यह मानना होगा कि बिक्री तभी पूरी होगी जब उसे निष्पादित किया जाएगा क्योंकि पंजीकरण अधिनियम की धारा 47 बिक्री को निष्पादन की तारीख तक वापस ले जाती है। इस बात को नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है कि जिस क्षण विक्रय विलेख निष्पादित होता है, पार्टियों के अधिकार स्पष्ट हो जाते हैं और आम तौर पर यही वह तारीख होती है, जिस दिन विलेख पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किए जाते हैं और विक्रेता द्वारा कब्जा ले लिया जाता है। कोई भी विक्रेता कब्ज़ा लेने के लिए तब तक इंतजार नहीं करता जब तक कि बिक्री विलेख वास्तव में रजिस्ट्रार की पुस्तक में पंजीकृत न हो जाए। इसीलिए, पहले भाग में कब्ज़ा लेने और इसके निष्पादित होने पर बिक्री पूरी होने का प्रावधान है। पंजीकरण अधिनियम की धारा 47 निम्नलिखित शर्तों में है: -

> “47. वह समय जिससे पंजीकृत दस्तावेज़ संचालित होता है।– एक पंजीकृत दस्तावेज़ उस समय से संचालित होगा जब से उसका संचालन शुरू हुआ होगा यदि उसके पंजीकरण की आवश्यकता नहीं थी या किया गया था, न कि उसके पंजीकरण

के समय से।

वर्तमान मामले में, बिक्री विलेख 1 दिसंबर, 1975 से लागू होगा, और उस तारीख को कब्जे की डिलीवरी उस बिक्री के तहत होगी, जिस पर महाभियोग लगाने की मांग की गई है, न कि 4 दिसंबर, 1975 से, जहां इसे की पुस्तक में दर्ज किया गया था। रजिस्ट्रार.

10. यह हमें बाई चंदर मैनक्स के मामले {सुप्रा} के विचार में लाता है, जिस पर निचली अदालत द्वारा भरोसा रखा गया है और वादी-प्रतिवादी के वकील द्वारा हमारे सामने मजबूत भरोसा रखा गया है। गुरदेव सिंह, जे. ने उस मामले में पाया कि बेची गई संपत्ति का कब्ज़ा विक्रेता द्वारा 29 मई, 1957 को विक्रेता को सौंप दिया गया था, और बिक्री विलेख अगले दिन, यानी 30 मई, 1957 को निष्पादित किया गया था, जिसमें एक भी शामिल था। यह बताया गया कि कब्ज़ा विक्रेताओं को दे दिया गया है और दस्तावेज़ वास्तव में 12 जून, 1957 को रजिस्ट्रार की पुस्तक में दर्ज किया गया था, और 10 जून, 1958 को दायर पूर्व-खाली का मुकदमा, सीमा के भीतर माना गया था। इस तर्क पर कि चूंकि बिक्री विलेख के निष्पादन से एक दिन पहले विक्रेताओं को कब्जा सौंप दिया गया था, इसलिए, जब बिक्री विलेख निष्पादित किया गया था तो कब्जा विक्रेताओं को नहीं दिया जा सका और इस प्रकार अनुच्छेद 10 का दूसरा भाग भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1908, मामले पर लागू होता है न कि पहले भाग पर। पुराने अनुच्छेद 10 और वर्तमान अनुच्छेद 97 में एकमात्र अंतर यह है कि पुराने अनुच्छेद के

तहत बेची गई संपूर्ण संपत्ति की डिलीवरी प्रदान करने के बजाय, नया अनुच्छेद कहता है कि यदि बिक्री की विषय-वस्तु पूरी संपत्ति के भौतिक कब्जे की डिलीवरी को स्वीकार करती है। या भाग, तो लेख का पहला भाग लागू होगा, अन्यथा, दूसरा भाग लागू होगा। लाहौर उच्च न्यायालय के कुछ निर्णयों का हवाला देने के बाद, गुरदेव सिंह, जे. की राय थी कि यदि ऐसे मामलों में दूसरा भाग लागू नहीं किया जाता है तो इससे या तो बेतुके परिणाम सामने आएंगे या पार्टियों के रूप में धोखाधड़ी के दरवाजे खुल जाएंगे। बिक्री प्री-एम्प्टर के दावे को हराने में सफल होगी। हमने रिपोर्ट के पैरा 9 में निहित संपूर्ण तर्क का अध्ययन किया है। यह सच है कि न तो मौखिक बिक्री और न ही बिक्री का कोई समझौता जिसके तहत कब्जा दिया गया है, पूर्व-खाली नहीं होगा क्योंकि कानून स्पष्ट रूप से एक पूर्ण बिक्री की परिकल्पना करता है, लेकिन यह किसी भी तरह से पूर्व-खाली के अधिकार को पराजित नहीं करेगा और केवल स्थगित कर देगा। ऐसी तारीख का अधिकार जब विक्रय विलेख वास्तव में निष्पादित किया गया हो। जिस क्षण विक्रेता के अलावा किसी अन्य व्यक्ति का संपत्ति पर कब्जा हो जाता है, तो प्री-एम्प्टर को नोटिस दिया जाता है और पूछताछ करने पर यदि उसे पता चलता है कि ऐसे व्यक्ति का कब्जा संभावित खरीदार के रूप में है, तो उसके पास खोजने के लिए पर्याप्त समय होगा (कब, वे अंततः संपत्ति खरीदते हैं और इसलिए, जिस क्षण बिक्री विलेख निष्पादित किया जाता है, पहले से वितरित संभावित विक्रेता का कब्ज़ा बिक्री विलेख के निष्पादन की तारीख से बिक्री के तहत कब्ज़ा बन जाएगा, जिससे दाखिल करने के लिए कार्रवाई का कारण दिया जा सके। मुकदमा शुरू होने के लिए एक वर्ष की सीमा के लिए भी। बेशक, बिक्री विलेख के निष्पादन से पहले

मुकदमा/समय-परिपक्व होगा, लेकिन बिक्री विलेख निष्पादित होने के बाद, यह एक पूर्ण लेनदेन होगा और इसलिए, यह होगा इससे न तो कोई बेतुका नतीजा निकलेगा और न ही बिक्री करने वाले पक्ष प्री-एम्प्टर को धोखा देने में सक्षम होंगे। अन्यथा, विधानमंडल दोनों में बिक्री के साधन के पंजीकरण की तारीख से सीमा शुरू करने के लिए अनुच्छेद 97 में केवल एक प्रावधान कर सकता था। घटनाएँ लेकिन अपने विवेक से इसने सीमा के दो शुरुआती बिंदु दिए हैं और इसलिए, न्यायालयों को विधानमंडल द्वारा प्रदान किए गए दो अलग-अलग शुरुआती बिंदुओं को अर्थ देना होगा। हमारा दृढ़ मत है कि भले ही कब्जा मौखिक बिक्री समझौते या लिखित बिक्री समझौते के तहत दिया गया हो और बिक्री विलेख बाद में निष्पादित किया गया हो, कानून में विक्रेताओं का भौतिक कब्जा बिक्री के तहत माना जाएगा। बिक्री विलेख के निष्पादन की तारीख और इससे पहले की कोई तारीख नहीं है और यह उन मामलों को छोड़कर सीमा का प्रारंभिक बिंदु प्रदान करेगा जहां पूर्व-खालीकर्ता अदालत की संतुष्टि को दिखाने में सक्षम है कि कब्जा उसके बाद दिया गया था और उस मामले में परिसीमन ऐसी प्रमाणित तिथि से प्रारंभ होगा। इसलिए, हम गुरदेव सिंह, जे. द्वारा दर्ज किए गए कारणों से असहमत हैं, जिन्होंने बाई चंदर मणि के मामले (सुप्रा) को सही कानून नहीं बनाने के रूप में खारिज कर दिया।

11. लाहौर उच्च न्यायालय द्वारा तय किए गए मामले पर आते हुए, वादी-प्रतिवादी के वकील ने स्पष्ट रूप से स्वीकार किया कि गुरदेव सिंह, जे द्वारा संदर्भित राम पेरा बनाम रूप लाई (4) को छोड़कर, अन्य सभी मामले अलग-अलग हैं और इसलिए, वह केवल राम पियारा बनाम रूप लाई (सुप्रा ।) पर निर्भरता रखता है। उस मामले के तथ्य यह थे

कि कब्ज़ा 26 अक्टूबर, 1914 को लिया गया था, जबकि बिक्री विलेख 21 दिसंबर, 1914 को निष्पादित और पंजीकृत किया गया था। और प्री-एम्प्शन का मुकदमा 20 दिसंबर, 1915 को दायर किया गया था। उपरोक्त पर तथ्य, हमने ऊपर जो विचार किया है उसके आधार पर भी, 26 अक्टूबर, 1914 को लिया गया कब्ज़ा, केवल इच्छित बिक्री के तहत होगा और 21 दिसंबर, 1914 से बिक्री के तहत कब्ज़ा बन जाएगा, जब बिक्री विलेख निष्पादित किया गया था और इसलिए, प्री-एम्प्शन का मुकदमा सीमा के भीतर था। उस मामले में, यह तर्क देने की मांग की गई थी कि चूंकि कब्जा 26 अक्टूबर, 1914 को लिया गया था, इसलिए, छूट की सीमा उस तारीख से शुरू होगी। जैसा कि पहले ही ऊपर माना जा चुका है, पूर्व-खाली की सीमा बिक्री विलेख के निष्पादन की तारीख से शुरू होगी, यहां तक कि उन मामलों में भी जहां बिक्री विलेख के निष्पादन से पहले इच्छित बिक्री के तहत विक्रेता द्वारा विक्रेता को कब्जा दिया जाता है। इसलिए, तथ्यों पर यह निर्णय वादी-प्रतिवादी की मदद नहीं करता है बल्कि अपीलकर्ता के तर्क का समर्थन करता है, निम्नलिखित टिप्पणियों के अनुसार: -

> "बिक्री 21 दिसंबर, 1914 को हुई थी, और 26 अक्टूबर, 1914 को विक्रेताओं में से एक का पूर्व कब्ज़ा, कानून में अनुच्छेद 10, सीमा अधिनियम के प्रावधानों को अगली तारीख पर लागू करने के प्रयोजनों के लिए संदर्भित किया जाना चाहिए। जिसकी बिक्री वास्तव में हुई थी; और स्पष्ट रूप से यह वास्तविक बिक्री की अगली तारीख से है कि उक्त अनुच्छेद 10 द्वारा निर्धारित सीमा की अवधि प्री-एम्प्टर के खिलाफ चलना शुरू हो जाती है।“

12. करम सिंह भगवान सिंह बनाम गुरुहक्स सिंह गंडा सिंह, (5) में न्यायालय की डिवीजनल बेंच के फैसले का संदर्भ लिया जा सकता है जो ऊपर हमारे द्वारा लिए गए दृष्टिकोण का समर्थन करता है। प्रासंगिक परिच्छेद इस प्रकार है;-

> "इस साक्ष्य के आधार पर, यह मानना बिल्कुल भी संभव नहीं है कि बेची गई संपत्ति भौतिक रूप से कब्जे में नहीं है। निचली अदालत द्वारा बेची गई संपत्ति को भौतिक कब्जे में रखने में सक्षम नहीं होने का एकमात्र आधार यह है कि शामिलात देह में हिस्सेदारी बेची गई थी। हालाँकि, यह वादी द्वारा नहीं दिखाया गया है, जो स्वयं विक्रेता के बेटे हैं, यदि इसमें कोई हिस्सेदारी है; बेची गई संपत्ति के संबंध में शमिलत देह कभी भी विक्रेता को आवंटित किया गया था या उसमें निहित किया गया था। तदनुसार, इस न्यायालय के लिए इस बिंदु पर निम्न न्यायालय के निष्कर्ष को कायम रखना कठिन है। अनुच्छेद 10, भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1908, संपत्तियों के प्रकार की बिक्री से संबंधित है। जहां बेची गई संपत्ति भौतिक कब्जे की बात स्वीकार करती है, तो टर्मिनस-ए-क्वो उस समय से निर्धारित की जाती है जब खरीदार बिक्री के तहत भौतिक कब्जा लेता है, जिसे महाभियोग लगाने की मांग की जाती है। हालाँकि, ऐसे मामलों में, बेची गई संपत्ति पर भौतिक कब्ज़ा नहीं है, तो टर्मिनस-ए-क्वो बिक्री के साधन के पंजीकरण की तारीख है। समय की ये दो अवधियाँ स्पष्ट रूप से इच्छुक पूर्व-प्रदाता के ज्ञान के लिए प्रासंगिक हैं। यह सच है कि प्री-एम्प्शन के कानून को इसकी स्पष्ट भाषा में समझा जाना चाहिए और न्यायसंगत विचार

पूरी तरह से अप्रासंगिक हैं। मैंने इस पहलू का उल्लेख केवल यह इंगित करने के उद्देश्य से किया है कि मौजूदा मामले में, प्री-एम्प्टर, विक्रेता के वास्तविक पुत्र होने के नाते, इस मामले के रिकॉर्ड पर, उनके नहीं होने के बारे में शायद ही कोई सवाल हो सकता है। विवाद में बिक्री के बारे में पता होना और इसलिए, अनुच्छेद 10 के किसी भी तकनीकी दृष्टिकोण के परिणामस्वरूप पर्याप्त न्याय की विफलता का कोई सवाल ही नहीं हो सकता है, यह मानते हुए कि दृष्टिकोण तकनीकी है। एक बार यह निष्कर्ष दर्ज हो जाने के बाद, मुकदमा निर्विवाद रूप से समय से बाधित हो जाएगा।

13. वादी-प्रतिवादी के वकील ने तब राम सरन लाल बनाम एमएसटी पर भरोसा रखा। डोमिनी कुअर (6) ने आग्रह किया कि बिक्री तब तक पूरी नहीं होगी जब तक कि यह वास्तव में रजिस्ट्रार की पुस्तक में पंजीकृत न हो जाए और इसलिए, अनुच्छेद के पहले भाग के तहत भी। सीमा विक्रय विलेख के निष्पादन की तारीख से नहीं बल्कि जब यह वास्तव में पंजीकृत किया गया था तब से शुरू होगी। सुप्रीम कोर्ट के फैसले को पढ़ने के बाद, हम इसे स्पष्ट रूप से अलग पाते हैं। वह मुहम्मडन कानून के तहत उत्पन्न हुआ मामला था और अनुच्छेद 97 जैसे प्रावधान उस मामले में विचार के लिए नहीं आते थे। जैसा कि ऊपर पहले ही कहा जा चुका है कि अनुच्छेद 97, जिससे हम चिंतित हैं, सीमा के दो शुरुआती बिंदुओं का प्रावधान करता है, पहला कब्जा लेने की तारीख से और दूसरा पंजीकरण की तारीख से। इसलिए, सुप्रीम कोर्ट का फैसला इस मामले को तय करने में कोई मदद नहीं करता है।

14. बहस समाप्त होने के बाद लेकिन फैसला सुनाए जाने से पहले, प्रतिवादी के वकील ने हमारा ध्यान मोहन सिंह बनाम निर्मल सिंह, (7) की ओर आकर्षित किया। इस निर्णय को पढ़ने से पता चलता है कि विक्रेताओं द्वारा यह साबित करने के लिए कोई सबूत पेश नहीं किया गया था कि बेची गई भूमि का भौतिक कब्ज़ा उन्हें कब दिया गया था और कब्जे की डिलीवरी के बारे में विक्रय पत्र में दिए गए कथन को यह निष्कर्ष निकालने के लिए सबूत के रूप में नहीं माना गया था कि भौतिक विक्रय विलेख के निष्पादन की तिथि पर कब्ज़ा हस्तांतरित कर दिया गया था। वर्तमान मामले में विक्रेताओं ने सकारात्मक सबूत पेश किए, जिसके आधार पर नीचे की दोनों अदालतों ने यह निष्कर्ष दिया कि विक्रेता द्वारा बिक्री विलेख निष्पादित होने के दिन, यानी 1 दिसंबर, 1975 को विक्रेता द्वारा कब्जा सौंप दिया गया था, लेकिन दिन की शुरुआत में। हम उस निष्कर्ष के आधार पर मामले का निर्णय करने के लिए आगे बढ़े हैं और केवल बयानबाजी के आधार पर निर्णय नहीं ले रहे हैं। इसलिए, यह मामला हमारे सामने शामिल मुद्दे को तय करने में कोई सहायता नहीं करता है।

15. ऊपर दर्ज किए गए कारणों के लिए, वर्तमान मुकदमे में सीमा 1 दिसंबर, 1975 को शुरू हुई, जब बिक्री विलेख निष्पादित किया गया था क्योंकि उस दिन बिक्री के तहत कब्जा सौंप दिया गया माना जाएगा और इसलिए, 2 दिसंबर, 1976 को दायर किया गया मुकदमा स्पष्ट रूप से एक वर्ष की अवधि से परे है और इस तरह परिसीमा द्वारा वर्जित था। तदनुसार, इसके विपरीत निचली अदालतों के निष्कर्ष को उलट दिया गया है और मुद्दा संख्या 4 का निर्णय प्रतिवादियों के पक्ष में और वादी के खिलाफ किया गया है।

16. चूंकि मुकदमे को कालबाधित माना गया है, इसलिए अपील की अनुमति दी जाती है, निचली अदालतों के फैसले और डिक्री को रद्द कर दिया जाता है और वादी का मुकदमा खारिज कर दिया जाता है। चूंकि मुकदमा इस न्यायालय के पहले के फैसले के आधार पर दायर किया गया था, हम पार्टियों पर अपनी लागत वहन करने के लिए छोड़ते हैं।

एस.एस. संधावालिया, सी.जे.-मैं सहमत हूं।

(1) ए.आई.आर. 1961 पंजाब 296

(2) ए.आई.आर. 1971 एस.सी. 1158.

(3) 1971 सीटी. एल.जे. 169 (डी.बी.)।

(4) एआईआर 1918 लाहौर 79.

(5) ए.आई.आर. 1966 पी.बी. 181.

(6) ए.आई.आर. 1961 एस.सी. 1747.

(7) 1971 पी.एल.जे. 27

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।

Checked By:

Sakshi Gupta

Trainee Judicial Officer

Chandigarh Judicial Academy