महंत रामधन पुरी

बनाम

बांके बिहारी शरण एवं अन्य

(गजेन्द्रगडकर, ए. के. सरकार, सुब्बा राव एवं विवियन बोस, न्यायमूर्तिगण)

विलेख, बंधक या पट्टे का अर्थान्वयन - लेखे - बंधकदार, क्या लेखा देने के लिए आबद्ध है - संपत्ति अंतरण अधिनियम (1882 का 4), धारा 76 और 77।

'डी' ने उसके द्वारा 'एम' को देय 29,496 रुपये के ऋण का उन्मोचन करने के प्रयोजनार्थ एक गांव में आठ आना हिस्से का आडमान करते हुए 'एम' के पक्ष में एक दस्तावेज निष्पादित किया। इस संपत्ति के संबंध में 'जे' के पक्ष में 9 वर्ष की अवधि के लिए एक पूर्व-विद्यमान ठिका था, जिसके अधीन 'डी' ने बिना ब्याज के पेशगी धन के रूप में 2,205 रुपये लिए थे और वार्षिक भाटक 2,205 रुपये नियत किया गया था। दस्तावेज में यह उपबंधित था कि (i) 29,496 रुपये की राशि पर प्रतिशत प्रतिमाह की दर से ब्याज देय था; (ii) ठिका कायम रहने के दौरान 'एम', 'जे' से भाटक प्राप्त करेगा और ब्याज के पेटे 1,769-12-0 रुपये विनियोजित करेगा तथा 'डी' को भाटक के रूप में 435-4-0 रुपये का संदाय करेगा; (iii) ठिका की अवधि समाप्त होने के पश्चात 'एम' भूमि का भौतिक कब्जा लेगा और उपज को ब्याज के पेटे विनियोजित करेगा तथा 'डी' को भाटक के रूप में 435-4-0 रुपये का संदाय करेगा; (iv) ठिका के अवसान पर 'एम', 'जे' को 2,205 रुपये की पेशगी राशि का प्रतिसंदाय करेगा और इस राशि को देय मूलधन में जोड़ दिया गया था; (v) 15 वर्ष के अवसान पर, या विस्तारित अवधि के पश्चात, 'डी' संपूर्ण मूल राशि का प्रतिसंदाय करेगा; (vi) और संपत्ति को 'डी' द्वारा देय राशि हेतु प्रतिभूति के रूप में दिया गया था। प्रत्यर्थीगण, जो 'डी' के उत्तराधिकारी हैं, ने इस आधार पर कि यह संव्यवहार एक भोगबंधक था, मोचन के लिए, लेखे प्रस्तुत करने के लिए और अधिशेष लाभों की वसूली के लिए एक

वाद संस्थित किया। 'एम' के उत्तराधिकारी, अपीलार्थी ने तर्क दिया कि मोचन का वाद पोषणीय नहीं था क्योंकि संव्यवहार बंधक नहीं बल्कि एक पट्टा था, और भले ही यह बंधक था, लेखे प्रस्तुत करने का कोई सांविधिक दायित्व नहीं था क्योंकि दस्तावेज में यह उपबंधित था कि प्राप्तियों को ब्याज के एवज में लिया जाना था और यह मामला संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 77 द्वारा शासित था:

अभिनिर्धारित किया गया कि, संव्यवहार एक बंधक था और पट्टा नहीं था। अर्थान्वयन का मार्गदर्शक नियम यह है कि पक्षकारों के आशय पर विचार किया जाना चाहिए और एक बार जब इसके मोचन हेतु भूमि की प्रतिभूति के साथ ऋण विद्यमान हो, तो व्यवस्था एक बंधक है, चाहे इसे किसी भी नाम से पुकारा जाए।

यह आगे *अभिनिर्धारित* किया गया कि, संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 77 के अर्थ के अंतर्गत बंधककर्ता और बंधकदार के मध्य इस आशय की एक संविदा थी कि बंधककृत संपत्ति से प्राप्तियों को ब्याज के एवज में लिया जाए और परिणामस्वरूप बंधकदार लेखे प्रस्तुत करने के लिए दायी नहीं था। बंधककर्ता को 435-4-0 रुपये के संदाय के लिए दस्तावेज में किया गया अनुबंध बंधकदार की एक वैयक्तिक बाध्यता थी और उसे ब्याज के एवज में भूमि से संपूर्ण प्राप्तियां लेने का अधिकार था। यद्यपि ब्याज की दर 1/2 प्रतिशत प्रतिमाह के रूप में कथित है, इसका उल्लेख पक्षकारों को उस राशि को लगभग नियत करने में समर्थ बनाने के लिए किया गया था जिसे बंधकदार द्वारा ठिकादार से प्राप्त भाटक में से विनियोजित किया जाना था। पक्षकारों के स्पष्ट रूप से अभिव्यक्त आशय के दृष्टिगत, केवल ब्याज की दर के उल्लेख का तथ्य धारा 77 को अप्रयोज्य नहीं बना सकता।

पंडित बच्चू लाल बनाम चौधरी सैयद मोहम्मद माह, (1933) 37 सी. डब्ल्यू. एन. 457, का संदर्भ दिया गया।

दीवानी अपीलीय क्षेत्राधिकार: 1954 की दीवानी अपील संख्या 239।

1945 के स्वत्व वाद संख्या 4 में गया के अपर अवर न्यायाधीश, चतुर्थ श्रेणी के

न्यायालय के दिनांक 18 दिसंबर, 1945 के निर्णय और डिक्री से उत्पन्न 1945 की मूल डिक्री से अपील संख्या 188 में पटना उच्च न्यायालय के दिनांक 12 दिसंबर, 1950 के निर्णय और डिक्री से अपील।

अपीलकर्ता की ओर से पुरुषोत्तम त्रिकमदास और एस. पी. वर्मा।

उत्तरदाता संख्या 1-4, 8-10, 13 और 14 की ओर से *एस. पी. सिन्हा* और *आर. सी. प्रसाद।*

1958. मई 23. न्यायालय का निर्णय सुब्बा राव, न्यायमूर्ति द्वारा सुनाया गया।

सुब्बा राव, न्यायमुर्ति - भारत के संविधान के अनुच्छेद 133 (1) (क) के अधीन प्रमाणपत्र द्वारा यह अपील एक भोगबंधक के मोचन के वाद में गया के अवर न्यायाधीश के निर्णय और डिक्री को अपास्त करते हुए पटना स्थित उच्च न्यायालय के निर्णय और डिक्री के विरुद्ध निर्दिष्ट है।

वादी-उत्तरदाता 1 से 4 और प्ररूपिक उत्तरदाता 6 से 12 के सामान्य पूर्वज, देवकीनंद ने प्रतिवादी 1 के हित-पूर्वाधिकारी, नदरा के महंत तोखनारायण पुरी के पक्ष में दिनांक 20 अगस्त, 1923 का एक दस्तावेज निष्पादित किया, जिसमें उसके द्वारा महंत को देय 31,701 रुपये के ऋण का उन्मोचन करने के प्रयोजनार्थ *मौजा* लोदीपुर, महिमाबीघा, तौजी संख्या 4246 में आठ आना मिल्कीयत हिस्से को आडमान किया गया था। इस संव्यवहार की प्रकृति के संबंध में परस्पर विरोधी संस्करण हैं - उत्तरदाता दावा करते हैं कि यह एक भोगबंधक है, जबकि अपीलकर्ता अभिकथन करता है कि यह एक पट्टा है। वादी-उत्तरदाताओं ने गया के अपर अवर न्यायाधीश चतुर्थ के न्यायालय में उक्त दस्तावेज के मोचन के लिए इस आधार पर कि यह एक भोगबंधक था, लेखे प्रस्तुत करने के लिए और उन्हें देय अधिशेष लाभों की वसूली के लिए 1945 का स्वत्व वाद संख्या 4 संस्थित किया। अपीलकर्ता ने, *अन्य बातों के साथ-साथ,* यह अभिवाक् किया कि मोचन का वाद संधारणीय नहीं था क्योंकि दस्तावेज एक बंधक नहीं बल्कि एक पट्टा था, कि इस धारणा पर कि यह एक बंधक था,

यह केवल एक विलक्षण बंधक होगा जिसके संबंध में वादी को लेखे प्रस्तुत करने का कोई सांविधिक दायित्व नहीं था, कि भले ही यह एक भोगबंधक था, यह संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 77 के उपबंधों द्वारा शासित था जो बंधक को उक्त अधिनियम की धारा 76 (घ) और (छ) की परिधि से बाहर ले जाता है।

अन्य बचावों का विशिष्टीकरण करना आवश्यक नहीं है क्योंकि अपील में उन पर कुछ भी निर्भर नहीं करता है। विद्वान अवर न्यायाधीश ने अभिनिर्धारित किया कि दस्तावेज ने एक भोगबंधक का सृजन किया है और पट्टा नहीं, और यह कि संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 77 दस्तावेज पर लागू होती है जो अपीलकर्ता को लेखे प्रस्तुत करने के किसी भी दायित्व से मुक्त करती है। परिणामस्वरूप, विद्वान अवर न्यायाधीश ने डिक्री की तिथि से छह माह के भीतर न्यायालय में 26,839-7-0 रुपये की राशि जमा करने पर कब्जे के लिए उत्तरदाता 1 से 4 के पक्ष में एक सशर्त डिक्री प्रदान की। वादी-उत्तरदाताओं ने उस डिक्री के विरुद्ध पटना उच्च न्यायालय में एक अपील प्रस्तुत की। उच्च न्यायालय विद्वान अवर न्यायाधीश से सहमत हुआ कि दस्तावेज एक भोगबंधक था, परंतु संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 77 की प्रयोज्यता के प्रश्न पर उनसे भिन्न मत रखा। उच्च न्यायालय ने विद्वान अवर न्यायाधीश की डिक्री को अपास्त कर दिया और इसके बजाय संदाय में व्यतिक्रम होने पर मोचन और विक्रय के लिए एक प्रारंभिक डिक्री पारित की: डिक्री ने निर्णय में दिए गए निदेशों के प्रकाश में पक्षकारों के मध्य लेखे प्रस्तुत करने का भी निदेश दिया। द्वितीय प्रतिवादी, जिसके विरुद्ध डिक्री पारित की गई थी, ने उपरोक्त अपील प्रस्तुत की।

सर्वप्रथम विनिश्चित किया जाने वाला बिंदु यह है कि क्या संव्यवहार एक पट्टा है, जैसा कि प्रतिवाद करने वाले उत्तरदाताओं द्वारा तर्क दिया गया है। इस विषय पर मामलों से निकाला जा सकने वाला एकमात्र मार्गदर्शक नियम यह है कि पक्षकारों के आशय पर विचार किया जाना चाहिए और यह कि एक बार जब आपको इसके मोचन के लिए भूमि की प्रतिभूति के साथ ऋण प्राप्त हो जाता है, तो यह व्यवस्था एक बंधक है, चाहे इसे किसी भी

नाम से पुकारा जाए' (देखिए घोष ऑन मॉर्गेजेज, 5 वां संस्करण, खंड I, पृष्ठ 102)। आइए अब पक्षकारों के आशय को अभिनिश्चित करने के लिए दस्तावेज प्रदर्श ए (3) के निबंधनों का परीक्षण करें। दस्तावेज स्पष्ट रूप से किसी प्रशिक्षित मस्तिष्क द्वारा प्रारूपित नहीं किया गया था। यह उन ग्रामीण दस्तावेज-लेखकों में से किसी एक का भ्रामक उत्पाद प्रतीत होता है। हम उठाए गए प्रश्न के लिए जो कथन तात्विक नहीं हैं उन्हें छोड़ते हुए, दस्तावेज को पढ़ेंगे: दस्तावेज के प्रथम भाग में यह कथन था कि निष्पादक बंधक पत्रों के अधीन और अन्यथा भी दूसरे पक्षकार का भारी ऋणी था और यह कि सामान्य मित्रों ने यह तय किया कि बंधककृत संपत्तियों का एक भाग कम ब्याज दर पर कब्जे के साथ इजारा में दिया जाना चाहिए ताकि "ब्याज की वृद्धि को रोका जा सके और वर्तमान आवश्यकताओं की पूर्ति की जा सके"। दस्तावेज में यह भी कथित था कि उक्त संपत्ति के संबंध में मुंशी डोडराज लाल उर्फ मुंशी जटाधारी लाल के पक्ष में 9 वर्ष की अवधि के लिए दिनांक 21 अप्रैल, 1922 का एक पूर्व-विद्यमान ठिका (पट्टा) था और यह कि उक्त पट्टे के अधीन, निष्पादक द्वारा बिना ब्याज के पेशगी धन के रूप में 2,205 रुपये लिए गए थे और भाटक 2,205 रुपये की राशि पर नियत किया गया था। तत्पश्चात दस्तावेज इस प्रकार आगे कहता है:

"पेशगी धन की कुल 29,496 रुपये की राशि के संबंध में, उसे उस पर ब्याज की तुष्टि के लिए, मौजा लोदीपुर महिमा बीघा, मूल निर्भरताओं के साथ, एक साथ ज्ञात और अज्ञात टोला और टोलों में 8 आना हिस्से अर्थात् आधे हिस्से के संबंध में कम ब्याज दर वाला एक भोगबंधक विलेख....................................... 15 वर्ष की अवधि के लिए 2,205 रुपये का वार्षिक भाटक नियत कर निष्पादित करवाना चाहिए और उसके अधीन 8 आना स्वत्वधारी हित, ठिकादारी हित के साथ पेशगी धन और उक्त ठिकादारों से ठिकादारी भाटक प्राप्त करने के अधिकार को बंधक करवा कर। तदनुसार, मुझ निष्पादक के निवेदन और अनुनय पर, उक्त महंतजी को मेरी स्थिति पर दया आ गई और वे मेरे निवेदन पर सहमत हो गए तथा भोगबंधक विलेख निष्पादित करवाने के लिए तैयार हो गए। अतएव, मैं,

निष्पादक, ... ने स्वेच्छा से मौजा लोदीपुर महिमा बीघा के संपूर्ण और पूरे 8 आना अर्थात् आधे भाग को .... 31,701 रुपये के पेशगी धन के लिए .... कि 29,496 रुपये, ½ प्रतिशत प्रतिमाह की दर से ब्याज सहित पेशगी धन और 2,205 रुपये, बिना ब्याज का पेशगी धन, 2,205 रुपये के वार्षिक भाटक पर जिसमें राजस्व और उपकर शामिल हैं, 1331 फसली से 1345 फसली तक आरंभ होने वाली 15 वर्ष की अवधि के लिए कब्जे के साथ इजारा में दे दिया है ....और उसे अपने प्रतिनिधि के रूप में इजारा संपत्ति के कब्जे और अधिभोग में रख दिया है। यह वांछित है कि उक्त इजारदार इजारा संपत्ति में प्रवेश करे और उसके कब्जे तथा अधिभोग में बना रहे और जब तक मुंशी डोडराज लाल *उर्फ* जटाधारी लाल का ठिका .... अक्षुण्ण और प्रवृत्त है, उसे मुझ निष्पादक के प्रतिनिधि के रूप में ठिका पट्टा और कबूलियत में किए गए अनुबंधों के अनुसार उपर्युक्त ठिकादारों और उनके वारिसों तथा प्रतिनिधियों से भाटक वसूल करना चाहिए, और इसे अपने कब्जे और उपयोग में लाना चाहिए, अर्थात्, उसे अपने स्वयं के प्राधिकार से इस विलेख में उल्लिखित ब्याज सहित पेशगी धन पर ब्याज के पेटे प्रतिवर्ष 1,769-12-0 रुपये मुजरा करने चाहिए, और शेष राशि 435-4-0 रुपये, जो इजारदार द्वारा देय भाटक की राशि है, अर्थात् आरक्षित भाटक, मुझे, निष्पादक को, और मेरे वारिसों तथा प्रतिनिधियों को संदत्त करनी चाहिए...... इजारदार को कोई व्यतिक्रम नहीं करना चाहिए। यदि वह ऐसा करता है, तो वह और उसके वारिस तथा प्रतिनिधि प्रतिशत प्रतिमाह की दर से ब्याज संदत्त करने के दायी ठहराए जाएंगे।"

तत्पश्चात दस्तावेज पक्षकारों द्वारा सहमत निबंधनों को समाविष्ट करने के लिए आगे बढ़ता है, जो ठिकादारी हित की समाप्ति के पश्चात प्रभाव में आएंगे। इसमें यह कथित है:

"इस इजारा विलेख का इजारदार या उसके वारिस और प्रतिनिधि अपने स्वयं के प्राधिकार पर, मुझ निष्पादक द्वारा ठिकादारों को देय 2,205 रुपये के पेशगी धन को वार्षिक ठिकादारी भाटक के विरुद्ध मुजरा करने के पश्चात पट्टा और कबूलियतों में किए गए अनुबंधों

के अनुसार मुझ निष्पादक के प्रतिनिधि के रूप में ठिका संपत्ति को इजारा संपत्ति के रूप में अपने *सीर* कब्जे में लाने के लिए सक्षम होंगे। उक्त इजारदार को इजारा संपत्ति की खेती के लिए स्वयं अपनी व्यवस्था करनी चाहिए, इसे दूसरों से जोतवाना चाहिए, काश्तकारों से इजारा संपत्ति की *नकदी और जिंसी* आय की वसूली करनी चाहिए........... और उसके दोनों हिस्सों की उपज को विनियोजित करना चाहिए। मुझ निष्पादक, और मेरे वारिसों तथा प्रतिनिधियों का इजारा संपत्ति की उपज या आय के संबंध में कोई अधिकार, दावा और मांग नहीं है और न ही तब तक होगी जब तक इजारा विलेख अक्षुण्ण है, सिवाय 435-4-0 रुपये प्राप्त करने के, जो ब्याज सहित पेशगी धन पर ब्याज के संदाय और कटौती के पश्चात भाटक है।"

तत्पश्चात दस्तावेज सुधारों और सीमा विवादों के संबंध में व्यय की गई राशियों के संबंध में दायित्व को दस्तावेज के पक्षकारों में से किसी एक या दूसरे को आबंटित करता है और फिर यह आगे कहता है:

"इस इजारा विलेख में यथा उल्लिखित ब्याज सहित और रहित 31,701 रुपये की पेशगी राशि इजारदार से इस रीति से वसूल कर ली गई है कि मैंने सभी तीनों बंधक पत्रों के अधीन इजारदार को देय ब्याज की छूट के पश्चात नीचे दिए गए लेखे के अनुसार साधारण और चक्रवृद्धि ब्याज सहित 28,246 रुपये के ऋण मूलधन की राशि को उक्त बंधक पत्रों के पृष्ठ भाग पर उस आशय का एक टिप्पण करवा कर पेशगी धन के विरुद्ध मुजरा करने की अनुमति दी है, जिसे मैंने इस विलेख द्वारा आच्छादित पेशगी धन के संदाय के प्रमाण के रूप में इजारदार के पास रहने दिया है.. कब्जे के साथ इस इजारा विलेख की अवधि 1345 फसली के जेठ माह में समाप्त होगी, जब मैं, निष्पादक, या मेरे वारिस और प्रतिनिधि उक्त इजारदार या उसके वारिसों और प्रतिनिधियों को इस विलेख में उल्लिखित ब्याज सहित और रहित पेशगी धन के 31,701 रुपये नकद और एकमुश्त प्रतिसंदत्त करूंगा, तो मैं इजारा संपत्ति को अपने *सीर* कब्जे में ले लूंगा। यदि मैं कब्जे के साथ इस इजारा विलेख की अवधि की

समाप्ति पर ब्याज सहित और रहित पेशगी धन का प्रतिसंदाय नहीं करता हूं, तो, ब्याज सहित और रहित संपूर्ण और पूरे पेशगी धन के प्रतिसंदाय तक, कब्जे के साथ यह इजारा विलेख सभी अनुबंधों के साथ ठीक उसी प्रकार प्रवृत्त और अक्षुण्ण रहेगा। मैं, निष्पादक, या मेरे वारिस और प्रतिनिधि उपज में वृद्धि के संबंध में किसी भी प्रकार का दावा या मांग प्रस्तुत नहीं करेंगे सिवाय और इसके अलावा कि यथा नियत और ऊपर उल्लिखित भाटक प्राप्त करने का दावा.. इस इजारा विलेख में उल्लिखित ब्याज सहित या रहित पेशगी धन के संदाय की प्रतिभूति में मैंने, निष्पादक ने, इजारा संपत्ति को बंधक, आडमान, विल्लंगमित और दायी बना दिया है। मैं एतद्द्वारा एक विश्वसनीय घोषणा करता हूं कि इजारदार के संपूर्ण पेशगी धन के प्रतिसंदाय तक मैं किसी भी प्रकार से प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से किसी भी अभिकथन पर इजारा संपत्ति को बंधक, आडमान, विल्लंगमित और अंतरित नहीं करूंगा।"

उपर्युक्त संव्यवहार का सार इस प्रकार कहा जा सकता है: निष्पादक बंधक पत्रों के अधीन और अन्यथा दूसरे पक्षकार का एक बड़ी राशि के लिए ऋणी था। सामान्य मित्रों के हस्तक्षेप के माध्यम से, कुछ संपत्ति को बचाने की दृष्टि से, निष्पादक द्वारा दूसरे पक्षकार को देय राशि 29,496 रुपये की राशि में नियत की गई थी और यह तय किया गया था कि मौजा में आधा हिस्सा दूसरे पक्षकार को प्रतिभूति के रूप में दिया जाना चाहिए। दस्तावेज के निष्पादन के समय किसी तृतीय पक्षकार के पक्ष में एक बकाया ठिका दस्तावेज था, जिसके अधीन उक्त पक्षकार ने निष्पादक को 2,205 रुपये की राशि अग्रिम दी थी और 2,205 रुपये का वार्षिक भाटक संदत्त करने के लिए सहमत हुआ था। चूंकि दूसरा पक्षकार तृतीय पक्षकार द्वारा निष्पादक को संदत्त अग्रिम का उन्मोचन करने के लिए सहमत हुआ था, इसलिए उससे भाटक एकत्र करने का अधिकार भी दूसरे पक्षकार को प्रतिभूति के रूप में दिए जाने पर सहमति हुई थी। इसके परिणामस्वरूप, निष्पादक को दस्तावेज के अधीन 31,701 रुपये प्राप्त हुए, जिसमें से 29,496 रुपये पर प्रतिशत प्रतिमाह की दर से ब्याज था और 2,205 रुपये

पर ब्याज नहीं था, संभवतः इसलिए क्योंकि दूसरे पक्षकार ने वास्तव में निष्पादक को राशि का संदाय नहीं किया था। दस्तावेज ने संव्यवहार को दो भागों में विभाजित किया। प्रथम भाग ठिकादारी हित के कायम रहने के दौरान पक्षकारों को शासित करने वाले निबंधनों से संबंधित था; द्वितीय भाग में उक्त हित की समाप्ति के पश्चात पक्षकारों पर बाध्यकारी निबंधनों का उल्लेख किया गया था। प्रथम अवधि के दौरान, दूसरा पक्षकार ठिकादारों से 2,205 रुपये का वार्षिक भाटक प्राप्त करेगा, ब्याज सहित पेशगी धन पर ब्याज के पेटे 1,769-12-0 रुपये मुजरा करेगा और निष्पादक को आरक्षित भाटक के रूप में 435-4-0 रुपये की शेष राशि का संदाय करेगा। 1338 फसली में ठिकादारी हित की समाप्ति के पश्चात, दूसरा पक्षकार निष्पादक द्वारा ठिकादारों को देय 2,205 रुपये के पेशगी धन को वार्षिक ठिकादारी भाटक के विरुद्ध मुजरा करके वास्तविक कब्जा प्राप्त करेगा। इजारा संपत्ति का कब्जा प्राप्त करने के पश्चात, दूसरा पक्षकार इसकी खेती के लिए व्यवस्था करेगा और उपज को ब्याज के पेटे विनियोजित करेगा, तथा निष्पादक को भाटक के रूप में केवल 435-4-0 रुपये की राशि का संदाय करेगा। पूर्व विलेखों का उन्मोचन कर दिया गया था और उस आशय के पृष्ठांकन दस्तावेजों के पृष्ठ भाग पर किए गए थे। यदि 1345 फसली के भीतर ऋण का उन्मोचन नहीं किया गया, तो यह सहमति हुई थी कि संपूर्ण पेशगी धन के प्रतिसंदाय तक, कब्जे के साथ इजारा विलेख सटीक रूप से सभी अनुबंधों के साथ प्रवृत्त और अक्षुण्ण रहेगा। निष्पादक ने, अभिव्यक्त निबंधनों में, दस्तावेज में यथा नियत भाटक प्राप्त करने के सिवाय और उसके अलावा उपज में वृद्धि के संबंध में किसी भी प्रकार का दावा या मांग प्रस्तुत न करने का वचन दिया।

दस्तावेज में कथनों के उपरोक्त सारांश से, निम्नलिखित तथ्य उभरते हैं: (1) निष्पादक पर दूसरे पक्षकार का बड़ी राशि का धन बकाया था; (2) 29,496 रुपये की राशि पर, अर्थात् उस राशि को छोड़कर जो ठिकादारों द्वारा निष्पादक को अग्रिम दी गई थी, संपूर्ण प्रतिफल पर 1/2 प्रतिशत प्रतिमाह की दर से ब्याज संदत्त करने की सहमति हुई थी; (3)

ऋण का उन्मोचन करने की रीति दस्तावेज में विहित की गई थी, अर्थात् यह कि ठिकादारी हित के कायम रहने के दौरान, दूसरा पक्षकार ठिकादारों से भाटक प्राप्त करेगा और ब्याज के पेटे 1,769-12-0 रुपये विनियोजित करेगा तथा निष्पादक को भाटक के रूप में 435-4-0 रुपये की राशि का संदाय करेगा और यह कि ठिकादारी हित की समाप्ति के पश्चात, दूसरा पक्षकार भूमि का भौतिक कब्जा लेगा और उपज को ब्याज के पेटे विनियोजित करेगा तथा निष्पादक को भाटक के रूप में केवल 435-4-0 रुपये की राशि का संदाय करेगा; (4) 15 वर्ष की अवधि की समाप्ति पर या विस्तारित अवधि के पश्चात, निष्पादक दूसरे पक्षकार को संपूर्ण मूल राशि का संदाय करेगा; (5) मौजा में 8 आना हिस्सा विनिर्दिष्ट रूप से निष्पादक द्वारा देय राशि के लिए प्रतिभूति के रूप में दिया गया था। दस्तावेज के अधीन, पक्षकारों के मध्य लेनदार और देनदार का संबंध था और संपत्ति ब्याज सहित अग्रिम दी गई राशि के संदाय के लिए प्रतिभूति के रूप में दी गई थी। यद्यपि दस्तावेज को एक कौल के रूप में वर्णित किया गया है, पक्षकारों के बारे में, जिनके पूर्व में संव्यवहार रहे हैं, यह माना जाना चाहिए कि वे उस संव्यवहार की प्रकृति को जानते थे जिसमें वे प्रवेश कर रहे थे। स्पष्ट और अभिव्यक्त निबंधनों में संव्यवहार की प्रकृति को एक से अधिक स्थानों पर कथित किया गया है। निष्पादक ने अग्रिम राशि और ब्याज के संबंध में दूसरे पक्षकार से निवेदन किया कि वह 8 आना हिस्से के संबंध में कम ब्याज दर वाला एक भोगबंधक विलेख उससे निष्पादित करवा ले। विभिन्न निबंधनों का उल्लेख करने के पश्चात, निष्पादक ने पक्षकारों के आशय को निम्नलिखित निबंधनों में पुनः कथित किया:

"इस इजारा विलेख में उल्लिखित ब्याज सहित या रहित पेशगी धन के संदाय की प्रतिभूति में मैंने, निष्पादक ने, इजारा संपत्ति को बंधक, आडमान, विल्लंगमित और दायी बना दिया है।"

अतएव, कथनों में जो भी संदिग्धता रही हो, उसे पक्षकारों द्वारा की गई इस असंदिग्ध घोषणा द्वारा दूर कर दिया गया कि संपत्ति ऋण के लिए प्रतिभूति के रूप में दी गई थी और

दस्तावेज एक बंधक के रूप में निष्पादित किया गया था। दस्तावेज का सार आरक्षित भाटक के साथ परिसर को पट्टे पर देना नहीं था, बल्कि परिसर का एक बंधक था जिसकी आय का एक छोटा सा भाग वादी को देय बनाया गया था। अतएव, इस मामले में इस तर्क के लिए कोई गुंजाइश नहीं है कि दस्तावेज एक पट्टा है और बंधक नहीं। हम, उच्च न्यायालय से सहमत होते हुए, यह अभिनिर्धारित करते हैं कि दस्तावेज एक बंधक है और पट्टा नहीं।

इसके बावजूद, अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह तर्क दिया गया कि दस्तावेज ने कोई भोगबंधक सृजित नहीं किया, बल्कि केवल एक विलक्षण बंधक सृजित किया है। यह तर्क इस दलील की आधारशिला के रूप में उठाया गया था कि यदि दस्तावेज एक विलक्षण बंधक था, तो पक्षकारों के अधिकार और दायित्व उनके मध्य संविदा के निबंधनों द्वारा शासित होंगे, न कि संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 76 के उपबंधों द्वारा। यह प्रश्न वास्तव में इस मामले में विनिश्चित किए जाने के लिए नहीं आता है। चाहे संव्यवहार एक भोगबंधक हो या एक विलक्षण बंधक, मामले की परिस्थितियों में, लेखे प्रस्तुत करने के मामले में कोई अंतर नहीं होगा, क्योंकि अंतिम विश्लेषण में, जैसा कि हम अभी दिखाएंगे, दस्तावेज के सुसंगत निबंधनों का सही अर्थान्वयन उठाए गए प्रश्न का उत्तर प्रदान करेगा। अतएव, हम अनुकल्पित आधार पर प्रश्न पर विचार करने के लिए आगे बढ़ेंगे।

यदि यह एक भोगबंधक था, तो अपीलकर्ता द्वारा यह तर्क दिया जाता है कि वह बंधककर्ता को लेखे प्रस्तुत करने के लिए दायी नहीं था, क्योंकि, बंधक विलेख के अधीन, वह संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 77 के अर्थ के अंतर्गत ब्याज के एवज में प्राप्तियां लेने के लिए प्राधिकृत था। संपत्ति अंतरण अधिनियम के सुसंगत उपबंध इस प्रकार हैं:

"*धारा 76.* जबकि बन्धक चालू रहने के दौरान बन्धकदार बन्धक सम्पत्ति का कब्जा ले लेता है,

(छ) बंधकदार की हैसियत में उस द्वारा प्राप्त और खर्च की गई सब राशियों का स्पष्ट, पूरा और शुद्ध लेखा उसे रखना होगा और बन्धक के चालू रहने के दौरान किसी भी समय

बन्धककर्ता को उसके निवेदन और खर्च पर ऐसे लेखाओं की और ऐसे वाउचरों की जिनसे वे समर्थित हों, सही प्रतियां देनी होंगी;

(ज) बन्धक सम्पत्ति से उसे हुई प्राप्तियां, या जहां कि ऐसी सम्पत्ति उसके वैयक्तिक अधिभोग में है, 'वहां उस सम्पत्ति के बारे में उचित अधिभोग-भाटक, उस सम्पत्ति के प्रबंध के लिए और भाटकों और लाभों के संग्रहण के लिए समुचित रूप से उपगत व्ययों को और अन्य व्ययों को, जो खंड (ग) और (घ) में वर्णित है, तथा उन पर के ब्याज को काट लेने के पश्चात् उस रकम को (यदि कोई हो), जो समय-समय पर व्याज मद्धे शोध्य हो, कम करने में और ऐसी प्राप्तियां, जितनी शोध्य व्याज से अधिक हो, बन्धक धन के घटाने या भुगतान में उसके प्रति विकलित की जाएंगी और अधिशेष, यदि हो, बन्धककर्ता को दे दिया जाएगा;"

"धारा 77: धारा 76 के खंड (ख), (घ), (छ) और (ज) में की कोई भी बात उन दशाओं में लागू नहीं होती जिनमें बन्धकदार और बन्धककर्ता के बीच यह संविदा है कि जितने समय सम्पत्ति बन्धकदार के कब्जे में रहेगी, बंधक-सम्पत्ति से प्राप्तियां मूलधन पर ब्याज के बदले में या ऐसे ब्याज और मूलधन के सुनिश्चित भागों के बदले में ली जाएंगी।"

संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 76(छ) बंधकदार पर वाउचरों द्वारा समर्थित पूर्ण और सटीक लेखे रखने का दायित्व अधिरोपित करती है। इसी प्रकार, वह खंड 'छ' के अधीन एक सांविधिक दायित्व के अधीन है कि वह बंधककृत संपत्ति की शुद्ध प्राप्तियों को ब्याज के पेटे समय-समय पर उसे देय राशि की कटौती में विकलित करे और जहां ऐसी प्राप्तियां किसी देय ब्याज से अधिक हों, वहां बंधक-धन की कमी और उन्मोचन में विकलित करे तथा अधिशेष, यदि कोई हो, बंधककर्ता को संदत्त करे। अतएव, कब्जे वाला प्रत्येक बंधकदार स्पष्ट, पूर्ण और सटीक लेखे रखने तथा खंड 'छ' में विहित रीति से बंधककर्ता को लेखे प्रस्तुत करने के लिए आबद्ध है। परंतु धारा 77 धारा 76 के खंड (छ) और (ज) के अधीन बंधकदार के दायित्व का एक अपवाद अधिनियमित करती है। उस धारा (धारा 77) के अधीन, यदि बंधककर्ता और बंधकदार के मध्य कोई संविदा है, जिसके अधीन यह सहमति होती है कि बंधककृत संपत्ति

की प्राप्तियों को, जब तक बंधकदार संपत्ति के कब्जे में है, ब्याज और मूलधन के एक निश्चित प्रभाग के एवज में लिया जाना चाहिए, तो बंधकदार अधिनियम की धारा 76 के खंड (छ) और (ज) के अधीन विहित रीति से लेखे रखने या बंधककर्ता को लेखे प्रस्तुत करने के सांविधिक दायित्व से मुक्त हो जाता है। ऐसा इसलिए है क्योंकि प्राप्तियों को ब्याज के विरुद्ध मुजरा कर दिया जाता है, और हिसाब देने के लिए कुछ भी नहीं बचता है। अतएव, बंधकदार से लेखे रखने या बंधककर्ता को लेखे प्रस्तुत करने का आग्रह करना एक कोरी औपचारिकता होगी। इस धारा को लागू करने की अनिवार्य शर्त यह है कि संपत्ति की प्राप्तियों को ब्याज के एवज में या ब्याज और मूलधन के एक निश्चित प्रभाग के एवज में लिया जाना चाहिए। उत्तरदाताओं के विद्वान अधिवक्ता का तर्क यह है कि जब तक संविदा बंधकदार को ब्याज के एवज में या ब्याज और मूलधन के निश्चित प्रभागों के एवज में संपूर्ण प्राप्तियां लेने के लिए प्राधिकृत नहीं करती, तब तक इस धारा का अवलंब नहीं लिया जा सकता है; क्योंकि यह कहा गया है कि इस धारा के पीछे का सिद्धांत यह है कि एक को दूसरे के विरुद्ध मुजरा किया जाता है, जिसके परिणामस्वरूप, लेखे प्रस्तुत करने के लिए कुछ भी नहीं बचता है, जबकि यदि प्राप्तियों का केवल एक भाग ब्याज के पेटे या ऐसे ब्याज और मूलधन के निश्चित प्रभागों के एवज में संदत्त किए जाने पर सहमति होती है, तो बंधकदार के हाथों में अधिशेष होगा, जिसका हिसाब देना होगा। उस भिन्नता के आधार पर, इस आशय का एक तर्क प्रस्तुत किया जाता है कि, जैसा कि वर्तमान मामले में, बंधकदार को बंधककर्ता को 435-4-0 रुपये की राशि का संदाय करना था, उसे करार के अधीन बंधककर्ता द्वारा संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 77 के अर्थ के अंतर्गत ब्याज आदि के एवज में संपूर्ण प्राप्तियां लेने के लिए प्राधिकृत नहीं किया गया था। इसे भिन्न रूप में कहें तो, तर्क यह है कि बंधककृत संपत्ति की प्राप्तियों में से एक प्रभाग बंधककर्ता को संदत्त किया गया था और बंधकदार को ब्याज के एवज में केवल शेष राशि लेने के लिए प्राधिकृत किया गया था और, अतएव, ब्याज के एवज में संपूर्ण प्राप्तियां लेने के लिए बंधककर्ता और बंधकदार के मध्य कोई संविदा नहीं

थी। हमें इस तर्क को स्वीकार करने में कठिनाई प्रतीत होती है। प्रदर्श ए(3) के अधीन, बंधकदार ने उसे बंधककृत संपत्ति के संबंध में 435-4-0 रुपये की राशि का संदाय करने की एक बिना शर्त बाध्यता का भार लिया। इस बाध्यता को बंधकदार के कब्जे वाली संपत्ति की प्राप्तियों पर निर्भर नहीं बनाया गया था। भूमि से उपज हो या न हो, उसे बंधककर्ता को संदाय करना था। यद्यपि उसे एक बंधकदार के रूप में भूमि के अपने उपभोग के लिए प्रतिफल के रूप में भाटक का संदाय करना था, उसका दायित्व भूमि की प्राप्तियों पर निर्भर नहीं था- उसे संदाय करना था, चाहे प्राप्तियां हों या न हों। उसका दायित्व प्राप्तियों तक भी सीमित नहीं था, क्योंकि वह बंधककर्ता को राशि का संदाय करने की एक वैयक्तिक बाध्यता के अधीन था। दूसरी ओर, बंधकदार को अभिव्यक्त रूप से भूमि से संपूर्ण आय लेने और उसे ब्याज के पेटे विनियोजित करने के लिए प्राधिकृत किया गया था और बंधककर्ता उपज में किसी भी वृद्धि के संबंध में कोई दावा या मांग प्रस्तुत न करने के लिए सहमत हुआ था। संक्षेप में कहा जाए तो, बंधकदार बंधककर्ता को 435-4-0 रुपये का संदाय करने की वैयक्तिक बाध्यता के अधीन था और उसे ब्याज के एवज में भूमि से संपूर्ण प्राप्तियां लेने का अधिकार था। अतएव, यह कोई ऐसा मामला नहीं है जहां बंधककृत संपत्ति की प्राप्तियां बंधककर्ता और बंधकदार के मध्य विभाजित की जाती हैं, बल्कि यह एक ऐसा मामला है जहां बंधकदार बंधककर्ता को एक विनिर्दिष्ट राशि का संदाय करता है और ब्याज के एवज में संपूर्ण प्राप्तियों को विनियोजित करता है। अतएव, हम यह अभिनिर्धारित करते हैं कि, बंधक विलेख, प्रदर्श ए(3) के अधीन, संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 77 के अर्थ के अंतर्गत बंधकदार और बंधककर्ता के मध्य इस आशय की एक संविदा है कि बंधककृत संपत्ति से प्राप्तियों को ब्याज के एवज में लिया जाना चाहिए।

उच्च न्यायालय के निर्णय पर अवलंबन करते हुए, उत्तरदाताओं के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह तर्क देने का एक और प्रयास किया गया कि दस्तावेज में ब्याज की एक विनिर्दिष्ट दर का उल्लेख इस तथ्य का सूचक है कि दस्तावेज के अधीन बंधकदार को शुद्ध प्राप्तियों का

केवल उतना ही भाग लेना होगा जो ब्याज का उन्मोचन करने के लिए पर्याप्त हो और शेष राशि बंधककर्ता के खाते में जमा करनी होगी। केवल ब्याज की दर का उल्लेख आवश्यक रूप से इस निष्कर्ष पर नहीं ले जाता है। ब्याज की दर को ब्याज के पेटे देय राशि का प्राक्कलन करने के लिए अनुबद्ध किया जा सकता है ताकि पक्षकार यह कल्पना कर सकें कि क्या शुद्ध प्राप्तियों को ब्याज के विरुद्ध युक्तियुक्त रूप से मुजरा किया जा सकता है। दर अन्य कारणों से भी दी जा सकती है।

न्यायिक समिति ने, *पंडित बच्चू लाल बनाम चौधरी सैयद मोहम्मद माह* ([1]) में, यह अभिनिर्धारित किया कि इस तथ्य के होते हुए भी कि बंधक विलेख में ब्याज की एक विशेष दर उल्लिखित थी, संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 77 के अर्थ के अंतर्गत एक संविदा थी। यह कब्जे के साथ बंधक का एक मामला था और बंधक विलेख में ब्याज की एक विशेष दर उल्लिखित थी। अनुबद्ध अवधि से पूर्व मूलधन के पूर्णतः या भागतः प्रतिसंदाय के लिए एक उपबंध था, परंतु अन्यथा यह उपबंधित था कि बंधकदार को अधिशेष लाभों को ब्याज के पेटे विनियोजित करना चाहिए, उसका ब्याज पर कोई दावा नहीं था और बंधककर्ताओं का लाभों पर कोई दावा नहीं था। प्रिवी काउंसिल ने, बंधक विलेख के अर्थान्वयन पर, यह अभिनिर्धारित किया कि उक्त विलेख में संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 77 के अर्थ के अंतर्गत एक संविदा अंतर्विष्ट थी।

प्रदर्श ए-3 में, यद्यपि ब्याज की 1/2 दर प्रतिशत प्रतिमाह के रूप में कथित है, यह स्पष्ट रूप से पक्षकारों को उस राशि को लगभग नियत करने में समर्थ बनाने के लिए उल्लिखित की गई थी जिसे बंधकदार द्वारा ठिकादार से प्राप्त भाटक में से विनियोजित किया जाना था। निस्संदेह, उसी ब्याज दर का उल्लेख तब भी किया गया है जब पक्षकार ठिकादारी हित की समाप्ति के पश्चात अपने अधिकारों के संबंध में संव्यवहार कर रहे हैं, परंतु एक से अधिक स्थानों पर - उन्होंने स्पष्ट और असंदिग्ध निबंधनों में यह कथित किया है कि

1(1993) 37 सी.डब्लू .एन. 457

बंधकदार उपज को ब्याज के पेटे विनियोजित कर सकता है और यह कि बंधककर्ता उपज में किसी भी वृद्धि के संबंध में किसी भी प्रकार का दावा या मांग प्रस्तुत नहीं करेगा। पक्षकारों के स्पष्ट रूप से अभिव्यक्त आशय के दृष्टिगत, हम केवल इस तथ्य से कि ब्याज की दर उल्लिखित है, यह अभिनिर्धारित नहीं कर सकते कि दस्तावेज संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 77 की परिधि में नहीं आता है। हम यह अभिनिर्धारित करते हैं कि संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 77 दस्तावेज पर लागू होती है और अतएव बंधकदार बंधककर्ता को कोई भी लेखा प्रस्तुत करने के लिए दायी नहीं है।

इस आधार पर कि बंधक एक विलक्षण बंधक है, हम उसी परिणाम पर पहुंचते हैं। अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि यदि बंधक एक विलक्षण बंधक है, तो पक्षकार केवल संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 98 के उपबंधों द्वारा शासित होते हैं और अधिनियम की धारा 77 के उपबंधों द्वारा नहीं। धारा 98 कहती है:

"विलक्षण बंधक के मामले में, पक्षकारों के अधिकार और दायित्व उनकी संविदा द्वारा अवधारित किए जाएंगे जैसा कि बंधक-विलेख में साक्ष्यित है, और, जहां तक ऐसी संविदा का विस्तार नहीं है, वहां तक स्थानीय प्रथा द्वारा।"

यह प्रश्न कि क्या यह धारा अधिनियम के अन्य सुसंगत उपबंधों, जिनमें धारा 77 शामिल है, के प्रवर्तन को अपवर्जित करती है, इस मामले में विचार किए जाने की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि, चाहे धारा 77 लागू होती हो, जैसा कि उत्तरदाताओं के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है, या संविदा के निबंधन पक्षकारों के अधिकारों को शासित करेंगे, जैसा कि अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है, परिणाम वही होगा क्योंकि विनिश्चित किया जाने वाला प्रश्न यह है कि क्या बंधक के निबंधनों के अधीन, बंधकदार को ब्याज के एवज में संपूर्ण शुद्ध प्राप्तियों को विनियोजित करने का अधिकार है। हम पहले ही यह अभिनिर्धारित कर चुके हैं कि प्रदर्श ए(3) में न केवल ऐसा कथन है बल्कि एक विनिर्दिष्ट निबंधन है जिसके अधीन बंधककर्ता बंधकदार द्वारा प्राप्त किसी भी उपज का दावा न करने के लिए अभिव्यक्त रूप से सहमत हुआ

था। चाहे धारा *77* लागू हो या नहीं, संविदा के अभिव्यक्त निबंधनों के अधीन, अपीलकर्ता अतिरिक्त प्राप्तियों के लिए लेखे प्रस्तुत करने के लिए दायी नहीं है।

हमारे समक्ष कोई अन्य बिंदु नहीं उठाया गया है। परिणामस्वरूप, उच्च न्यायालय की डिक्री को अपास्त किया जाता है और अवर न्यायाधीश की डिक्री को बहाल किया जाता है। अपीलकर्ता को पूरे मामले का खर्च मिलेगा।।

अपील अनुज्ञात की गई।

खंडन (डिस्क्लेमर)- स्थानीय भाषा में निर्णय के अनुवाद का आशय, पक्षकारों को इसे अपनी भाषा में समझने के उपयोग तक ही सीमित है और अन्य प्रयोजनार्थ इसका उपयोग नहीं किया जा सकता। समस्त व्यवहारिक, कार्यालयी, न्यायिक एवं सरकारी प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा साथ ही निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ अनुमान्य होगा।