पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में

2017 की दीवानी विविध क्षेत्राधिकार संख्या- 1076

==========

राधे यादव, पिता-स्वर्गीय जगरनाथ यादव, निवासी, ग्राम-बम्बर, थाना-संग्रामपुर (तेतिया बम्बर), जिला-मुंगेर।

..... याचिकाकर्ता

बनाम्

प्रभास यादव, पिता-गेन्हारी यादव, निवासी, गाँव-बम्बर, थाना-संग्रामपुर(तेतिया बम्बर), जिला-मुंगेर।

..... उत्तरदाता

==========

उपस्थितिः

याचिकाकर्ता/ओं की ओर से : श्री अजीत कुमार सिंह, अधिवक्ताः

उत्तरदाता/ओं की ओर से : श्री सुमन कुमार मिश्रा, अधिवक्ता

==========

भारत का संविधान - अनुच्छेद 227 - भारतीय साक्ष्य अधिनियम - धारा 92 - उच्च न्यायालय ने पाया कि दस्तावेजों में तथ्यात्मक सीमा विसंगतियों पर जिरह धारा 92 के तहत वर्जित नहीं थी क्योंकि यह बिक्री विलेख की लिखित शर्तों को बदलने की कोशिश नहीं करता था बल्कि केवल पहले से मौजूद अस्पष्टताओं को स्पष्ट करता था - माना गया, ट्रायल कोर्ट ने याचिकाकर्ता के शीर्षक से संबंधित एक आवश्यक मुद्दे पर परीक्षा को प्रतिबंधित करके साक्ष्य कानून के सिद्धांतों को गलत तरीके से लागू किया।

==========

पटना उच्च न्यायालय का निर्णय आदेश

==========

कोरमः माननीय न्यायमूर्ति श्री अरुण कुमार झा
कैव निर्णय
दिनांकः 26-06-2024

वर्तमान सिविल विविध याचिका, भारतीय संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत, विद्वान मुंसिफ-I, मुंगेर द्वारा विविध वाद संख्या 05/2016 में पारित दिनांक 02.03.2017 के आदेश को निरस्त करने के लिए, याचिकाकर्ता द्वारा शीर्षक वाद संख्या 23/2011 में पारित दिनांक 22.04.2016 के आदेश की समीक्षा के लिए दायर दिनांक 21.05.2016 की याचिका को खारिज करने के लिए तथा शीर्षक वाद संख्या 23/2011 में पारित दिनांक 22.04.2016 के आदेश को निरस्त करने के लिए दायर की गई है, जिसके तहत याचिकाकर्ता को दस्तावेज की विषय-वस्तु के बिंदु पर, यहां प्रतिवादी, गवाह प्रभास यादव से जिरह करने से रोक दिया गया था।

02. संक्षेप में कहा जाए तो, वर्तमान याचिकाकर्ता द्वारा दायर किए गए तथ्यों के अनुसार, जैसा कि अभिलेखों से पता चलता है, याचिकाकर्ता ने वाद भूमि पर वादी के स्वामित्व की घोषणा और उक्त संपत्ति पर कब्जे की पुष्टि के लिए तथा वाद के लंबित रहने के दौरान वादी को बेदखल किए जाने की स्थिति में कब्जे की वसूली और प्रतिवादी के खिलाफ स्थायी निषेधाज्ञा के लिए शीर्षक वाद संख्या 23/2011 दायर किया है। नोटिस की तामील के बाद, प्रतिवादी, जो विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष प्रतिवादी है, उपस्थित हुआ और अपना लिखित बयान दाखिल किया। जब प्रतिवादी का साक्ष्य दर्ज किया जा रहा था, तब विद्वान मुंसिफ-I, मुंगेर ने याचिकाकर्ता के विद्वान वकील को दस्तावेज की सामग्री से संबंधित बिंदु पर विशेष रूप से याचिकाकर्ता के पक्ष में उसके विक्रेता द्वारा निष्पादित बिक्री विलेख में उल्लिखित सीमा के बिंदु पर प्रतिवादी/प्रतिवादी से जिरह करने की अनुमति नहीं दी। विद्वान मुंसिफ-I, मुंगेर ने दिनांक 22.04.2016 के आदेश द्वारा याचिकाकर्ता को इस बिंदु पर गवाह से

जिरह करने से रोक दिया कि दस्तावेज की सामग्री को बदलने या संशोधित करने के लिए साक्ष्य नहीं दिया जा सकता क्योंकि भारतीय साक्ष्य अधिनियम (जिसे आगे 'अधिनियम' कहा जाएगा) की धारा 92 के प्रावधानों के तहत ऐसा करने की अनुमति नहीं है। दिनांक 22.04.2016 के आदेश के विरुद्ध याचिकाकर्ता ने दिनांक 21.05.2016 को समीक्षा याचिका दायर की, जिसे विविध मामला संख्या 05/2016 के रूप में पंजीकृत किया गया, लेकिन इसे विद्वान मुंसिफ द्वारा दिनांक 02.03.2017 के आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया। उक्त आदेशों को इस न्यायालय के समक्ष तत्काल दीवानी विविध याचिका में चुनौती दी गई है।

03. याचिकाकर्ता का आगे का मामला यह है कि *खाता संख्या* 184, प्लॉट संख्या 659, क्षेत्रफल 2 ¼ *कट्ठा* वाली वाद संपत्ति मूल रूप से राम सहाय यादव (गोप) की थी। उक्त 2 ¼ *कट्ठा* क्षेत्रफल में से राम सहाय यादव ने 02 डिसमिल जमीन झगरू गोप को बेच दी और तदनुसार, झगरू गोप के नाम पर म्यूटेशन किया गया। झगरू गोप की मृत्यु के बाद उनकी पत्नी धनिया देवी ने 09.11.1949 को याचिकाकर्ता के पक्ष में 02 डिसमिल जमीन बेच दी। हालांकि, रजिस्ट्री के समय डीड लेखक ने गलती से प्लॉट संख्या 659 की जगह पर प्लॉट संख्या 659 का उल्लेख किया, जबकि बिक्री-विलेख में प्लॉट संख्या 659 की सीमा का सही उल्लेख किया गया था। डीड लेखक द्वारा की गई गलती की जानकारी होने पर याचिकाकर्ता ने दिनांक 04.07.1989 को रजिस्ट्री कार्यालय में प्लॉट संख्या में सुधार हेतु याचिका दायर की और तदनुसार प्लॉट संख्या में सुधार किया गया तथा याचिकाकर्ता का नाम *जमाबंदी* संख्या 184/258 में दर्ज किया गया जो झगरू गोप के नाम पर थी और इस प्रकार म्यूटेशन वाद संख्या 04/2001 में नई *जमाबंदी* बनाई गई। याचिकाकर्ता ने उक्त प्लॉट संख्या 659 की 5 ¼ धुर जमीन भी गेन्हारी यादव, पुत्र स्वर्गीय राम सहाय यादव से दिनांक 25.04.1980 को पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से खरीदी थी। चूंकि पूर्व के विक्रय विलेख में गलत प्लॉट संख्या अंकित थी, इसलिए उसी विक्रय विलेख के बाद

पुनः गलत प्लॉट संख्या अंकित की गई और डीड लेखक द्वारा वही गलती की गई। लेकिन याचिकाकर्ता के बार-बार अनुरोध के बावजूद प्रतिवादी के पिता गेन्हारी यादव ने डीड राइटर द्वारा की गई उक्त गलती को सुधारने तथा प्लॉट संख्या में सुधार के लिए कोई याचिका दायर करने पर सहमति नहीं जताई। याचिकाकर्ता का आगे का मामला यह है कि पूर्व में जब याचिकाकर्ता की खरीदी गई 02 डिसमिल जमीन के प्लॉट संख्या को लेकर विवाद उत्पन्न हुआ तो *पंचायती* हुई और गेन्हारी यादव ने स्वीकार किया कि प्लॉट संख्या गलत अंकित है तथा रास्ता के अधिकार ('रास्ता') को लेकर विवाद का निपटारा हो गया। हालांकि *पंचनामा* के दस्तावेज में यह गलत अंकित हो गया कि याचिकाकर्ता ने गेन्हारी यादव के पिता से 02 डिसमिल जमीन खरीदी थी जबकि गेन्हारी यादव के पिता ने 02 डिसमिल जमीन झगरू गोप को बेची थी, जिसकी पत्नी ने बाद में याचिकाकर्ता को बेच दी। इसके अतिरिक्त गेन्हरी यादव द्वारा दिनांक 25.04.1980 को निष्पादित विक्रय-पत्र में पूर्व में क्रय की गई 02 डिसमिल भूमि के आधार पर याचिकाकर्ता को सीमा *रैयत* दर्शाया गया है। याचिकाकर्ता का आगे का मामला यह है कि प्रतिवादी/प्रतिवादी ने याचिकाकर्ता द्वारा क्रय की गई भूमि को हड़पने की नीयत से *जमाबंदी* संख्या 184/258 में सुधार हेतु वाद संख्या 01/2005-06 के तहत याचिका दायर की। उक्त मामले में भूमि सुधार उप समाहर्ता ने *हल्का कर्मचारी* एवं अंचल निरीक्षक के गलत एवं काल्पनिक प्रतिवेदन के आधार पर उक्त भूमि को मूल जमाबंदी संख्या 184 में शामिल कर लिया तथा उक्त आदेश के विरुद्ध याचिकाकर्ता ने विद्वान समाहर्ता, मुंगेर के समक्ष अपील संख्या 07/2005-06 के तहत अपील प्रस्तुत की। हालांकि, अपील में, विद्वान कलेक्टर, मुंगेर ने दिनांक 18.01.2010 के आदेश के तहत पक्षों को मुद्दे के समाधान के लिए सक्षम व्यवहार न्यायालय से संपर्क करने का निर्देश दिया और इस प्रकार, याचिकाकर्ता द्वारा शीर्षक सूट संख्या 23/2011 दायर किया गया।

04. विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा कि विद्वान विचारण न्यायालय ने एक गलती की जब उसने याचिकाकर्ता को अधिनियम की धारा 91 और 92 के प्रावधानों के तहत दस्तावेज की सामग्री में परिवर्तन के बिंदु पर प्रतिवादी से जिरह करने से रोक दिया। विद्वान विचारण न्यायालय ने इस तथ्य को नजरअंदाज कर दिया कि पूरा मुकदमा इस मुद्दे पर आधारित था कि क्या बिक्री-पत्र में गलत प्लॉट संख्या का उल्लेख किया गया है। आगे, याचिकाकर्ता बिक्री-पत्र की शर्तों का खंडन या जोड़ने या घटाने की कोशिश नहीं कर रहा है और केवल प्लॉट संख्या संख्या 659 की सीमा के बारे में बिंदु को स्पष्ट करना चाहता था क्योंकि पहले की बिक्री-पत्र में प्लॉट संख्या को सही किया गया था और सीमा वही रही। याचिकाकर्ता द्वारा जिरह में मामले के केवल इस पहलू को स्पष्ट करने की कोशिश की गई थी, ताकि दो बिक्री-पत्रों की सीमा की तुलना की जा सके। विद्वान विचारण न्यायालय ने इस तथ्य पर विचार नहीं किया और अधिनियम की धारा 91 और 92 पर गलत तरीके से भरोसा किया और इस तथ्य की सराहना नहीं की कि याचिकाकर्ता न तो मौखिक साक्ष्य के माध्यम से दस्तावेज को साबित करने की कोशिश कर रहा था और न ही वह बिक्री-पत्र की सामग्री को बदलना या जोड़ना चाहता था। अपने तर्क के समर्थन में, विद्वान वकील ने ***शेओध्यान सिंह बनाम मुसम्मत सनीचरा कुअर*** के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया, जो ***एआईआर 1963 एससी 1879*** में खाता संख्या के बावजूद प्लॉट संख्या के गलत विवरण और सीमा को अलग-अलग प्लॉट नंबरों के रूप में संदर्भित करने के बारे में था, विशेष रूप से उक्त निर्णय का पैरा-7 जो इस प्रकार है:-

> *"7. हमारा मानना है कि वर्तमान मामला गलत विवरण के मामले जैसा है। जैसा कि पहले ही बताया जा चुका है कि क्षेत्रफल, खाता संख्या और सीमाएं सभी प्लॉट संख्या 1060 को संदर्भित करती हैं और जो हुआ है वह यह है कि प्लॉट संख्या लिखते समय एक शून्य छूट गया है और 1060 160 हो गया*

है। यह भी याद रखना महत्वपूर्ण है कि खाता संख्या 97 में 160 संख्या वाला कोई प्लॉट नहीं है। इन परिस्थितियों में हमारा मानना है कि उच्च न्यायालय का यह मानना सही था कि यह केवल गलत विवरण का मामला है और बेची गई संपत्ति की पहचान अच्छी तरह से स्थापित है, अर्थात यह प्लॉट संख्या 1060 है। मामला अलग हो सकता था यदि बिक्री के लिए अंतिम डिक्री और बिक्री प्रमाण पत्र में कोई सीमाएं नहीं दी गई होतीं और केवल प्लॉट संख्या का उल्लेख किया गया होता। लेकिन जहां हमारे पास सीमाएं और प्लॉट संख्या दोनों हैं और परिस्थितियां इस मामले की तरह हैं, वहां गलती हुई है। प्लॉट संख्या को केवल गलत विवरण माना जाना चाहिए जो बेची गई संपत्ति की पहचान को प्रभावित नहीं करता है। इसलिए इस प्लॉट के संबंध में अपीलकर्ताओं का तर्क विफल होना चाहिए।

विद्वान अधिवक्ता ने माननीय सर्वोच्च न्यायालय के ***जाहुरी साह एवं अन्य बनाम द्वारका प्रसाद झुनझुनवाला एवं अन्य*** के मामले में दिए गए निर्णय पर भी भरोसा किया, जिसकी रिपोर्ट ***एआईआर 1967 एससी 109*** में दी गई थी, जिसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने दत्तक ग्रहण विलेख के अस्तित्व और न्यायालय में उसके प्रस्तुत न किए जाने तथा दत्तक ग्रहण के तथ्य के संबंध में मौखिक साक्ष्य के अग्राह्य न होने के संबंध में कुछ टिप्पणियां की थीं। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने माना कि दत्तक ग्रहण विलेख के अस्तित्व और न्यायालय में उसके प्रस्तुत न किए जाने की स्वीकृति मौखिक साक्ष्य को अग्राह्य नहीं बनाती, क्योंकि दत्तक ग्रहण विलेख के आधार पर किसी व्यक्ति की स्थिति में परिवर्तन नहीं किया जा सकता। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने आगे माना कि दत्तक ग्रहण विलेख में केवल इस तथ्य को दर्ज किया जाता है कि दत्तक ग्रहण हुआ था, इससे अधिक कुछ नहीं। ऐसे विलेख की

तुलना ऐसे दस्तावेज़ से नहीं की जा सकती जो अपनी ताकत से किसी लेन-देन को अस्तित्व में लाता है। यह सबूत के एक टुकड़े से ज़्यादा कुछ नहीं है और किसी पक्ष द्वारा मुकदमे में ऐसा दस्तावेज़ पेश न करने पर गोद लेने के सबूत में मौखिक साक्ष्य को अस्वीकार्य नहीं माना जाता है।

विद्वान अधिवक्ता ने ***एम.डी. गोपालैया बनाम श्रीमती उषा प्रियदर्शिनी एवं अन्य*** के मामले में कर्नाटक उच्च न्यायालय के निर्णय का भी हवाला दिया, जिसे ***एआईआर 2002 कर्नाटक 73*** में रिपोर्ट किया गया था, तथा इस बात पर बल दिया कि यद्यपि लिखित दस्तावेज की शर्तों के विपरीत कोई भी मौखिक साक्ष्य स्वीकार्य नहीं है, लेकिन उपरोक्त प्राधिकारियों के अनुसार यह पता चलता है कि भले ही शर्तों या विषय-वस्तु को चुनौती नहीं दी जा सकती है और मौखिक साक्ष्य उस सीमा तक अस्वीकार्य है, लेकिन अंकों या संख्याओं का गलत उल्लेख चुनौती के लिए खुला है। इस प्रकार, विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि उपरोक्त तथ्यों और कानून के स्थापित कानूनी प्रस्ताव के संदर्भ में, विद्वान मुंसिफ-I, मुगेर द्वारा पारित किए गए विवादित आदेश संधारणीय नहीं हैं और उन्हें रद्द किया जाना उचित है।

05. *इसके विपरीत,* प्रतिवादी की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने जोरदार ढंग से तर्क दिया कि आरोपित आदेश में कोई कमी नहीं है और इसे कायम रखने की आवश्यकता है। प्रतिवादी के वकील ने प्रस्तुत किया कि विद्वान विचारण न्यायालय ने याचिकाकर्ता को पंजीकृत दस्तावेज की सामग्री के संबंध में प्रश्न पूछने से सही ढंग से रोका है, जो अधिनियम की धारा 91 और 92 के प्रावधानों के तहत स्वीकार्य नहीं है। प्रतिवादी के पिता ने याचिकाकर्ता को कोई जमीन नहीं बेची और याचिकाकर्ता द्वारा एक धोखाधड़ी वाला दस्तावेज बनाया गया है क्योंकि प्रतिवादी के पिता की मृत्यु 07.06.1977 को हो गई थी और उनके लिए 25.04.1980 को बिक्री विलेख निष्पादित करना संभव नहीं था। याचिकाकर्ता का दावा कि 1949 के विक्रय

विलेख में प्लॉट संख्या 659 के स्थान पर प्लॉट संख्या 654 गलत अंकित है, सही नहीं है, क्योंकि प्रतिवादी प्लॉट संख्या 659 की वाद भूमि पर काबिज रहा है और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए याचिकाकर्ता के पक्ष में बनाई गई *जमाबंदी* को रद्द कर दिया गया और प्रतिवादी के नाम से खोल दिया गया। स्वर्गीय राम सहाय यादव ने प्लॉट संख्या 659 की भूमि कभी झगरू डोप को नहीं बेची और इस कारण झगरू डोप की पत्नी धनिया देवी को याचिकाकर्ता के पक्ष में प्लॉट संख्या 654 से 659 में परिवर्तन करते हुए सुधार विलेख निष्पादित करने का कोई अधिकार नहीं था। इन सभी तथ्यों पर विचार करते हुए विद्वान कलेक्टर ने प्रतिवादी के पक्ष में बनाई गई *जमाबंदी* के विरुद्ध अपील को भी खारिज कर दिया। विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा कि याचिकाकर्ता द्वारा उद्धृत प्राधिकारी याचिकाकर्ता के मामले में कोई मदद नहीं कर सकते क्योंकि तथ्य वर्तमान मामले से मेल नहीं खाते। उपरोक्त आधारों पर, वर्तमान याचिका टिकने योग्य नहीं है और इसे खारिज किया जाना चाहिए।

06. मैंने पक्षों की प्रतिद्वंद्वी दलीलों पर विचारपूर्वक विचार किया है। मूल रूप से, वर्तमान मामले में शामिल मुद्दा यह है कि क्या प्रतिवादी को प्लॉट संख्या और दो बिक्री विलेखों में उल्लिखित सीमा की सत्यता के बिंदु पर जिरह के लिए रखा जा सकता है, क्योंकि विद्वान विचारण न्यायालय ने अधिनियम की धारा 91 और 92 के प्रावधानों के तहत जिरह की अनुमति नहीं दी है।

07. अब अधिनियम की धाराएं 91 और 92 निम्नानुसार होंगी:-

"धारा 91. अनुबंधों, अनुदानों और संपत्ति के अन्य निपटान की शर्तों का साक्ष्य दस्तावेज़ के रूप में कम किया गया।

जब किसी अनुबंध, अनुदान या संपत्ति के किसी अन्य निपटान की शर्तों को दस्तावेज के रूप में परिवर्तित कर दिया गया हो, और उन सभी मामलों में जिनमें किसी मामले को कानून द्वारा

दस्तावेज के रूप में परिवर्तित करने की आवश्यकता होती है, ऐसे अनुबंध, अनुदान या संपत्ति के अन्य निपटान या ऐसे मामले की शर्तों के सबूत में कोई साक्ष्य नहीं दिया जाएगा, सिवाय दस्तावेज के, या उन मामलों में इसकी सामग्री के द्वितीयक साक्ष्य के, जिनमें द्वितीयक साक्ष्य इसमें पहले से निहित प्रावधानों के तहत स्वीकार्य है।

अपवाद 1.-- जब किसी सार्वजनिक अधिकारी को विधि द्वारा लिखित रूप से नियुक्त किया जाना अपेक्षित हो, और जब यह दर्शाया गया हो कि किसी विशिष्ट व्यक्ति ने ऐसे अधिकारी के रूप में कार्य किया है, तो जिस लिखित रूप में उसे नियुक्त किया गया है, उसे साबित करने की आवश्यकता नहीं है।

अपवाद 2.-- वसीयत [भारत में प्रोबेट में स्वीकृत] प्रोबेट द्वारा साबित की जा सकती है।

स्पष्टीकरण 1.-- यह धारा उन मामलों पर समान रूप से लागू होती है जिनमें निर्दिष्ट संविदाएं, अनुदान या संपत्ति का निपटान एक दस्तावेज में निहित हैं और उन मामलों पर भी जिनमें वे एक से अधिक दस्तावेजों में निहित हैं।

स्पष्टीकरण 2.-- जहां एक से अधिक मूल प्रतियां हैं, वहां केवल एक मूल को ही साबित करना आवश्यक है।

स्पष्टीकरण 3.-- किसी भी दस्तावेज में इस धारा में निर्दिष्ट तथ्यों से भिन्न किसी तथ्य का कथन उसी तथ्य के बारे में मौखिक साक्ष्य की स्वीकृति को नहीं रोकेगा।

धारा 92. मौखिक सहमति के साक्ष्य का बहिष्कार।

जब किसी ऐसे अनुबंध, अनुदान या संपत्ति के अन्य निपटान, या कानून द्वारा दस्तावेज के रूप में प्रस्तुत किए जाने के लिए अपेक्षित किसी मामले की शर्तें अंतिम धारा के अनुसार सिद्ध हो गई हों, तो किसी मौखिक समझौते या कथन का कोई साक्ष्य, किसी ऐसे दस्तावेज के पक्षकारों या उनके हित प्रतिनिधियों के बीच, उसकी शर्तों का खंडन करने, उनमें परिवर्तन करने, उनमें कुछ जोड़ने या उनमें से कुछ घटाने के उद्देश्य से स्वीकार नहीं किया जाएगा:

प्रावधान (1). - कोई भी तथ्य साबित किया जा सकता है जो किसी दस्तावेज को अवैध ठहराता है, या जो किसी व्यक्ति को उससे संबंधित किसी डिक्री या आदेश का हकदार बनाता है; जैसे धोखाधड़ी, धमकी, अवैधता, उचित निष्पादन की कमी, किसी भी अनुबंध पक्ष में क्षमता की कमी, विचार की कमी या विफलता, या ***तथ्य या कानून में गलती*** *।*

शर्त (2). -- ..... ।

शर्त (3). -- .....

शर्त (4). -- .....

शर्त (5). .....

शर्त (6). -- .....″

08. अधिनियम की उक्त दोनों धाराओं को पढ़ने से यह स्पष्ट होता है कि ये दोनों धाराएं एक दूसरे की पूरक हैं। धारा 91 सभी दस्तावेजों पर लागू होती है, चाहे वे अधिकारों का निपटान करने का दावा करते हों या नहीं, जबकि धारा 92 उन दस्तावेजों पर लागू होती है जिन्हें अधिकारों का निपटान करने के रूप में वर्णित किया जा सकता है। धारा 91 उन दस्तावेजों पर लागू होती है जो द्विपक्षीय या एकतरफा हो सकते हैं, लेकिन धारा 92 का आवेदन केवल द्विपक्षीय दस्तावेजों तक ही सीमित है। उक्त दोनों धाराओं के प्रावधान "सर्वोत्तम साक्ष्य नियम" पर आधारित हैं कि जब कोई लेन-देन लिखित रूप में दर्ज हो गया हो, वह उसका अनन्य स्मारक बन जाता है, और कोई भी बाह्य साक्ष्य न तो स्वतंत्र रूप से लेन-देन को साबित करने के लिए, न ही दस्तावेजों की शर्तों में परिवर्तन करने, जोड़ने या घटाने के लिए स्वीकार्य है, यद्यपि दस्तावेज की विषय-वस्तु को प्राथमिक या द्वितीयक साक्ष्य द्वारा साबित किया जा सकता है। कानून में हमेशा यह अपेक्षा की जाती है कि केवल सर्वोत्तम साक्ष्य ही प्रस्तुत किया जाए, और इसलिए जब कानून श्रेष्ठतर साक्ष्य की अपेक्षा करता है, तो निम्नतर साक्ष्य को स्वीकार करना कानून को निरस्त करना होगा।

09. अब, मामले के तथ्यों पर वापस आते हुए, विद्वान विचारण न्यायालय ने याचिकाकर्ता के विद्वान वकील द्वारा प्रतिवादी से प्लॉट संख्या 659 और 654 की सीमा के संबंध में जिरह में पूछे गए प्रश्न को अस्वीकार कर दिया। इसमें कोई संदेह नहीं है कि संपत्ति के निपटान के संबंध में किसी दस्तावेज की विषय-वस्तु अधिनियम की धारा 91 के प्रावधानों के तहत नहीं दी जा सकती है, लेकिन वाद कथित रूप से प्लॉट संख्या 659 की संपत्ति पर याचिकाकर्ता के स्वामित्व और कब्जे की घोषणा के लिए लाया गया है और याचिकाकर्ता द्वारा यह दावा किया गया है कि प्लॉट संख्या का गलत उल्लेख किया गया है। अब, अधिनियम की धारा 92 का प्रावधान (1) किसी भी तथ्य को साबित करने की अनुमति देता है जो किसी भी दस्तावेज को अमान्य कर देगा, या जो किसी भी व्यक्ति को उससे संबंधित किसी डिक्री

या आदेश का हकदार बना देगा; जैसे धोखाधड़ी, धमकी, अवैधता, उचित निष्पादन की कमी, किसी भी अनुबंध करने वाले पक्ष में क्षमता की कमी, विचार की कमी या विफलता, या तथ्य या कानून में गलती। प्रावधान के तहत विचारित गलती वास्तविक और आकस्मिक गलतियाँ होनी चाहिए जैसे संपत्ति का गलत विवरण। यह जानने के लिए साक्ष्य की अनुमति दी जा सकती है कि क्या कोई विशेष भूमि दस्तावेज के तहत हस्तांतरित की गई थी, जैसा कि ***एआईआर 1978 एमपी 189*** में रिपोर्ट किए गए ***रिखीराम और अन्य बनाम घासीराम*** के मामले में माना गया है, जिसमें यह आगे माना गया है कि मौखिक साक्ष्य यह साबित करने के लिए स्वीकार्य था कि अनुबंध की अभिव्यक्ति एक सामान्य गलती के कारण सभी पक्षों के समवर्ती इरादे के विपरीत थी। ***राम जीवन राय और अन्य बनाम देवकी नंदन राय और अन्य*** के मामले में, ***एआईआर 2005 पीएटी 23*** में रिपोर्ट किया गया [***श्योध्यान सिंह*** (सुप्रा) के मामले में निर्णय पर भरोसा करते हुए], यह माना गया है कि जहां यह साबित करने के लिए अंतर्निहित सबूत थे कि विक्रेता ने वादी के पक्ष में मुकदमे की संपत्ति के संबंध में अधिकार, शीर्षक और हित को हस्तांतरित करने का इरादा किया था, प्लॉट नंबर में गलती को केवल गलत विवरण के रूप में माना जाना चाहिए जो बेची गई संपत्ति की पहचान को प्रभावित नहीं करता है।

10. इसके अलावा, ***अब्दुल हकीम खान बनाम राम गोपाल और अन्य*** के मामले में, ***एआईआर 1922 ऑल 42,*** में रिपोर्ट किया गया, यह माना गया है कि अधिनियम की धारा 92 के प्रावधान (1) में यह निर्धारित किया गया है कि किसी भी तथ्य को साबित किया जा सकता है जैसे कि तथ्य या कानून में गलती जो किसी व्यक्ति को किसी दस्तावेज़ से संबंधित किसी डिक्री या आदेश का हकदार बनाती है और इस प्रकार यह आगे माना गया है कि इसमें संदेह नहीं किया जा सकता है कि वादी के लिए यह गलती साबित करना खुला था और उन्होंने जो सबूत उस तथ्य को साबित करने के लिए पेश किए थे, वे निश्चित रूप से स्वीकार्य थे। यहाँ यह उल्लेख करना

उचित है कि बंधक विलेख में संपत्ति के विवरण में कुछ गलती पाई गई थी और साक्ष्य की स्वीकार्यता के आधार पर निष्कर्षों को चुनौती दी गई थी।

चिमनराम मोतीलाल बनाम दिवंचद गोविंदराम के मामले में, ***एआईआर 1932 बम 151,*** में रिपोर्ट किया गया, यह माना गया है कि लिखित दस्तावेज में गलती के अस्तित्व को निर्धारित करने के उद्देश्य से मौखिक साक्ष्य स्वीकार्य है जब परिस्थितियां उपयुक्त हों।

राजाराम बनाम माणिक एवं अन्य के मामले में, जिसे ***एआईआर 1952 नाग 90*** में रिपोर्ट किया गया था, यह माना गया है कि अधिनियम की धारा 92 के प्रावधान (1) में यह निर्धारित किया गया है कि किसी भी तथ्य को साबित किया जा सकता है जैसे कि तथ्य या कानून में गलती जो किसी व्यक्ति को किसी दस्तावेज़ से संबंधित किसी डिक्री या आदेश का हकदार बनाती है। इस प्रकार मौखिक साक्ष्य यह साबित करने के लिए स्वीकार्य है कि अनुबंध की अभिव्यक्ति एक सामान्य गलती के कारण सभी पक्षों के समवर्ती इरादे के विपरीत है। न्यायालय ने आगे कहा कि मौखिक साक्ष्य यह साबित करने के लिए स्वीकार्य है कि बिक्री-विलेख प्रदर्श पी-7 और डी-1 में वर्णित संपत्तियां सामान्य गलती के कारण सही ढंग से नहीं बताई गई थीं।

तुलसीराम राजाराम ब्राह्मण एवं अन्य बनाम दुर्गाप्रसाद रामप्रसाद ब्राह्मण एवं अन्य के मामले में, जिसकी रिपोर्ट ***2001 एससीसी ऑनलाइन एमपी 260*** में दी गई थी, विद्वान एकल न्यायाधीश ने कंडिका संख्या 8, 9 और 10 में निम्नानुसार निर्णय दिया था:-

> *"8. सामान्य नियम यह है कि दस्तावेजी साक्ष्य द्वारा मौखिक साक्ष्य का बहिष्कार किया जाता है। किसी दस्तावेज की शर्तों को बदलने, खंडन करने, जोड़ने या घटाने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए। लेकिन साक्ष्य अधिनियम की धारा 92 के प्रावधानों में*

अपवाद शामिल हैं। प्रावधान (1) के तहत मौखिक साक्ष्य यह दिखाने के लिए दिया जा सकता है कि तथ्य या कानून में गलती के कारण लिखित साधन सही ढंग से उस समझौते को व्यक्त नहीं करता है जिसमें पक्षों ने वास्तव में प्रवेश किया था। कानून ऐसे मामले में आपसी गलती साबित करने की अनुमति देता है। यह दिखाया जा सकता है कि अनुबंध पक्षों के समवर्ती इरादे के विपरीत है। आपसी गलती के मामले में मौखिक साक्ष्य लिखित अनुबंध को बदलने के लिए पेश किया जा सकता है। इस प्रावधान में विचारित गलतियाँ वास्तविक और आकस्मिक गलतियाँ हैं, जैसे संपत्ति का गलत विवरण।

9. यदि पंजीकृत बंधक-विलेख में भूमि के टुकड़े के विवरण के बारे में आपसी गलती है, तो मौखिक साक्ष्य स्वीकार्य है, कोटा चीन बनाम कन्नेकांति, 31 आईसी 671। ऐसी गलती को बचाव के तौर पर भी पेश किया जा सकता है। जनार्दन बनाम वेंकटेश, एआईआर 1939 बॉम। 151. विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 92 परंतुक (1) और धारा 26 का संयुक्त प्रभाव किसी भी पक्ष को बिना किसी लिखत में पूर्व सुधार के गलती साबित करने में सक्षम बनाना है। बिक्री-विलेख में सर्वेक्षण संख्या से संबंधित गलती को साबित करने की अनुमति दी जा सकती है। राजाराम बनाम माणिक, 1954 एनएलजे 12: एआईआर 1952 नाग। 90, बाला प्रसाद बनाम अस्माबी, 1954 एनएलजे 573 : एआईआर 1954 नाग। 328 और रिखीराम प्यारेलाल बनाम घासीराम, 1978 एमपीएलजे 527 : एआईआर 1978 एम.पी. 189।

10. वर्तमान मामले में वादी को कानूनी तौर पर यह साबित करने की अनुमति दी जा सकती है कि बिक्री-पत्र में खसरा संख्या 93 के स्थान पर खसरा संख्या 98 गलत तरीके से लिखा गया था और दोनों न्यायालयों द्वारा तथ्य का निष्कर्ष उसके पक्ष में होने के कारण इस न्यायालय द्वारा कोई हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है।

11. कानून की चर्चा को ध्यान में रखते हुए, जैसा कि यह विकसित हुआ है, यह सुरक्षित रूप से निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि जब बिक्री विलेख में *खेसरा* संख्या के गलत विवरण के बारे में आरोप है, तो इसकी सामग्री के बारे में मौखिक साक्ष्य स्वीकार्य है। आगे, अगर संपत्ति का कोई गलत विवरण है या *खेसरा* संख्या गलत तरीके से बताई गई है, तो मेरे विचार में, यह अधिनियम की धारा 92 के प्रावधान (1) के दायरे में आएगा। हालाँकि, इस प्रावधान के तहत मौखिक साक्ष्य द्वारा साबित की जाने वाली गलती ऐसी होनी चाहिए जो सुधार या साधन को रद्द करने के दावे को बनाए रख सके।

12. वर्तमान मामले में, यह ध्यान देने योग्य तथ्य है कि प्रथम विक्रेता ने *खेसरा* संख्या में गलती स्वीकार की और तत्पश्चात एक सुधार विलेख प्राप्त किया जो गलत प्लॉट संख्या के उल्लेख के संबंध में संपत्ति के गलत विवरण के बारे में याचिकाकर्ता के मामले के अनुरूप है। इसलिए, मेरा विचार है कि वादी/याचिकाकर्ता को गलत प्लॉट संख्या या सही प्लॉट संख्या की सीमा के संबंध में मौखिक साक्ष्य प्रस्तुत करने की अनुमति दी जा सकती है और अपने तर्क को साबित करने के लिए, वादी/याचिकाकर्ता के लिए गलती के अस्तित्व को निर्धारित करने के लिए साक्ष्य पेश करना खुला है और वादी प्रतिवादी/प्रतिवादी से जिरह में ऐसे प्रश्न पूछ सकता है। इस तरह के मौखिक साक्ष्य तथ्य की गलती से संबंधित अधिनियम की धारा 92 के

प्रावधान (1) के अंतर्गत आते हैं और अधिनियम की धारा 91 और 92 के प्रावधानों के विपरीत नहीं होंगे।

13. पूर्व में की गई चर्चा के आलोक में, मेरा यह मत है कि विद्वान विचारण न्यायालय ने दिनांक 22.04.2016 और 02.03.2017 के आदेश पारित करने में गलती की है और प्लॉट संख्या 654 और 659 की सीमा के संबंध में प्रतिवादी से जिरह में पूछे गए प्रश्न को खारिज करने में अधिकार क्षेत्र की त्रुटि की है और इसलिए, दिनांक 22.04.2016 और 02.03.2017 के आदेश रद्द किये जाते हैं।

14. तदनुसार, वर्तमान दीवानी विविध याचिका स्वीकृत की जाती है।

15. इस न्यायालय ने किसी भी तरह से मामले की योग्यता पर कोई राय व्यक्त नहीं की है और जो कुछ भी देखा गया है, वह केवल वर्तमान याचिका के निपटान के उद्देश्य से है और विद्वान विचारण न्यायालय इस न्यायालय द्वारा की गई किसी भी टिप्पणी से पक्षपातपूर्ण नहीं होगा।

(अरुण कुमार झा, न्यायमूर्ति)

आशीष/-

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 नही 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।