

माननीय न्यायमूर्ति परमजीत सिंह के समक्ष

उदई सिंह -अपीलकर्ता

बनाम

धारा सिंह- प्रतिवादी

आरएसएनो। 1986 की 1001

अगस्त 13,2013

**सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 -एस. 100 - संपत्ति का हस्तांतरण ए सीटी, 1882 -एस.10
7- पंजीकरण ए सीटी, 1908 -एसएस.17 और 49 - भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 - धारा
2(14) -अपीलकर्ता के पिता दुकान के मालिक और दुकान में प्रतिवादी किरायेदार - रेंट नोट
दिनांक 20.09.1978 ग्यारह महीने के लिए निष्पादित किया गया था - किराया और हाउस टैक्स
का भुगतान नहीं किया गया - वसूली के लिए मुकदमा दायर किया गया - ट्रायल कोर्ट ने मुकदमे
की डिक्ली की और अपीलीय अदालत ने इस आधार पर निष्कर्ष को उलट दिया कि किराया नोट
पंजीकृत नहीं है इसलिए साक्ष्य में स्वीकार्य नहीं है इसलिए पार्टियों के बीच मकान मालिक और
किरायेदार का कोई संबंध नहीं है - अपील ने यह मानते हुए अनुमति दी कि ग्यारह महीने से
अधिक की अवधि के लिए निष्पादित एक किराया नोट, लिखित रूप में कम हो गया और
किरायेदार को दिया गया कब्जा अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य साधन नहीं है, इसलिए
पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 के प्रावधान लागू नहीं होंगे क्योंकि ग्यारह महीने के लिए
किराए के नोट को पंजीकृत करने की आवश्यकता नहीं है और इस तरह साक्ष्य में स्वीकार्य है**

**यह निर्णय लिया गया है कि सभी प्रावधानों का संयुक्त प्रभाव, यहां पहले उल्लेख किया गया
है, यह है कि ग्यारह महीने से अधिक की अवधि के लिए निष्पादित एक किराया नोट, हालांकि एक
किरायेदार को उसके तहत रिविंग और कब्जे में कम कर दिया जाता है, अनिवार्य रूप से पंजीकरण
योग्य साधन नहीं है, निक्रफौर्क, पंजीकरण अधिनियम के संप्रदाय आयन 49 के प्रावधान लागू नहीं होंगे।
चूंकि किराया नोट पूर्व पीआई केवल ग्यारह महीने के लिए है, इसलिए इसे पंजीकृत करने की
आवश्यकता नहीं है और इस तरह साक्ष्य में स्वीकार्य है। इस प्रकार, पंजीकरण के अभाव में किराए के
नोट Ex.PI की अस्वीकार्यता के संबंध में विद्वान निचली अपीलीय न्यायालय का निष्कर्ष कानून की नजर
में टिकाऊ नहीं है। 1 आईसीएनसीसी इसे रद्द कर दिया जाता है,**

अपीलकर्ता के लिए आइका सरीन, अधिवक्ता /

आर.एस. सिहोता, सीनियर एडवोकेट, प्रतिवादी के लिए बीआर राणा, एडवोकेट के साथ /

परमजीत सिंह, जे.

(1) विद्वान जिला न्यायाधीश, फरीदाबाद द्वारा पारित दिनांक 15.2.1986 के आदेश को चुनौती देते हुए तत्काल नियमित दूसरी अपील दायर की गई है, जिसके द्वारा विद्वान उप न्यायाधीश प्रथम श्रेणी, पलवल द्वारा पारित दिनांक 5.3.1985 के निर्णय और डिक्री को रद्द कर दिया गया है।

(2) मामले के संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि साइट प्लान में लाल रंग में दर्शाए गए पत्र ए बीसीडी में दिखाए गए एक दुकान के मालिक थे। उक्त दुकान पलवल की नगर निगम सीमा के भीतर स्थित है। डीसीएफसीडेंट/आरसीस्पोंडेंट ने उक्त दुकान को वादी/अपीलकर्ता के पिता से 200/- रुपये प्रति माह की दर से किराए पर और 20.9.1978 को हाउस टैक्स प्राप्त किया। दिनांक 20.9.1978 के किराए के नोट को ग्यारह महीने के लिए निष्पादित किया गया था। दुकान पर किराएदार के रूप में रहने वाले को बताया गया था। यह आरोप लगाया गया था कि मूल मालिक चरण सिंह की मृत्यु लगभग 1% साल पहले हो गई थी और वादी मृतक चरण सिंह का एकमात्र कानूनी उत्तराधिकारी और उत्तराधिकारी होने के नाते विवादित दुकान का मालिक बन गया। यह आगे प्रस्तुत किया गया था कि प्रतिवादी ने तीन साल से किराए का भुगतान नहीं किया था

(ख) सरकार ने 20-2-1980 से 19-2-1983 तक 7200/- रुपए तक के आवास कर सहित 660/- रुपए तक के आवास कर की वसूली की है। इसलिए वसूली के लिए मुकदमा दायर किया गया था। नोटिस पर प्रतिवादी उपस्थित हुआ और लिखित बयान दर्ज किया जिसमें कहा गया कि वादी के पास प्रतिवादी के खिलाफ कार्रवाई का कोई कारण नहीं था। इस बात से इनकार किया गया कि वादी कथित चरण सिंह का बेटा है। आगे यह प्रस्तुत किया गया कि न तो वादी और न ही कथित चरण सिंह का विवादित दुकान में कोई हित, अधिकार या शीर्षक है। इस बात से इनकार किया गया कि प्रतिवादी ने कथित चरण सिंह से किराए पर दुकान ली थी। कथित किराए के नोट को झूठा, काल्पनिक और दिखावटी दस्तावेज बताया गया था और पंजीकरण के अभाव में साक्ष्य में स्वीकार्य नहीं था। लिखित बयान में किए गए बयानों से इनकार करते हुए प्रतिकृति दायर की गई थी।

(3) विद्वान विचारण न्यायालय ने कार्यवाही के अवलोकन के बाद निम्नलिखित मुद्दे तैयार किए:-

"7. क्या वादी 7860/- रुपये की वसूली का हकदार है जैसा कि वाद में आरोप लगाया गया है? ओपी।

2. क्या मुकदमा सी.पी.सी. की धारा 10 के तहत स्थगित किया जा सकता है? ओपीडी

3. क्या वादी के पास मुकदमा दायर करने के लिए कार्रवाई का कोई कारण नहीं है? ओपीडी।

4. राहत "

(4) विद्वान ट्रायल कोर्ट ने तैयार किए गए मुद्दों पर निष्कर्षों को दर्ज करने के बाद, वादी के मुकदमे का फैसला सुनाया। विद्वान ट्रायल कोर्ट द्वारा पारित निर्णय और डिक्री के खिलाफ, प्रतिवादी/बचाव पक्ष ने अपील को प्राथमिकता दी, इसकी अनुमति दी गई है और अपीलकर्ता/वादी का मुकदमा खारिज कर दिया गया है। इसलिए यह नियमित द्वितीय अपील।

(5) वर्तमान अपील दायर करते समय, कानून के कोई महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार नहीं किए गए थे, हालांकि, वर्तमान अपील के लंबित रहने के दौरान, कानून के पर्याप्त प्रश्नों को रिकॉर्ड पर रखा गया है, जो निम्नानुसार हैं: -

(6) क्या निचली अपीलीय अदालत ने यह मानने में गलती की कि मकान मालिक और किरायेदार का संबंध साबित नहीं हुआ?

(2) क्या केवल रेंट नोट एक्सपीजे पर भरोसा न करके, निचली अपीलीय अदालत इस निष्कर्ष पर पहुंच सकती है कि अपीलकर्ता मकान मालिक नहीं था?

(3) क्या निचली अपीलीय अदालत ने यह साबित करने के लिए रिकॉर्ड पर भारी सबूतों की अनदेखी करने में गलती की है कि अपीलकर्ता चरण सिंह का बेटा था?

(4) क्या निचली अपीलीय अदालत द्वारा पारित निर्णय और डिक्री विकृत है और इसलिए इसे रद्द किया जा सकता है?

(5) क्या निचली अपीलीय अदालत ने रिकॉर्ड पर मौजूद सबूतों को गलत पढ़ा है? "

(6) मैंने पक्षकारों के विद्वान वकीलों को सुना है और अभिलेख का अवलोकन किया है।

(7) जिन तर्कों पर बाद में चर्चा की जाएगी, उनसे यह न्यायालय महसूस करता है कि इस अपील में कानून के निम्नलिखित महत्वपूर्ण प्रश्न उठते हैं: -

"जे। क्या अपंजीकृत किराया नोट साक्ष्य में स्वीकार्य है?

(2) क्या निचली अपीलीय अदालत द्वारा रिकॉर्ड पर साक्ष्य को पूरी तरह से गैर-पढ़ा और गलत तरीके से पढ़ा गया है?

(8) अपीलकर्ता के विद्वान वकील ने जोरदार तर्क दिया कि निचली अपीलीय अदालत ने किराए के नोट Ex.PI को इस आधार पर गलत तरीके से नहीं लिया है कि यह पंजीकृत नहीं है; जैसे कि साक्ष्य में अग्राह्य। एक बार रेंट नोट को बाहर कर दिया जाता है तो पार्टियों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का कोई रिश्ता नहीं होता है। उक्त निष्कर्ष गलत है और टिकाऊ नहीं है।

(9) अपीलकर्ता के विद्वान वकील ने आगे प्रस्तुत किया कि जहां तक इस तथ्य के संबंध में निष्कर्ष है कि अपीलकर्ता मृतक चरण सिंह का बेटा नहीं है, विद्वान निचली अपीलीय अदालत ने इस आधार पर ट्रायल कोर्ट के फैसले को उलट दिया कि यह चरण सिंह की संपत्ति नहीं थी, बल्कि यह चरण सिंह की पत्नी गुलाब कौर के नाम पर थी। यह कानून का स्थापित सिद्धांत है कि एक बार जब व्यक्ति मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते को स्वीकार कर लेता है, तो वह बाद की कार्यवाही में इसे अस्वीकार नहीं कर सकता है।

(10) प्रतिवादी के विद्वान वकील ने अपीलकर्ता के लिए विद्वान वकील द्वारा उठाए गए तर्कों का जोरदार विरोध किया और प्रस्तुत किया कि निचली अपीलीय अदालत द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष कानून में टिकाऊ हैं और इसमें कानून या तथ्य की कोई त्रुटि नहीं है। तथ्यों की खोज में

विद्वान निचली अपीलीय न्यायालय द्वारा अभिलिखित किया गया है। विद्वान निचली अपीलीय अदालत द्वारा साक्ष्य को गलत तरीके से नहीं पढ़ा गया है और न ही पढ़ा गया है।

(11) प्रतिवादी के विद्वान वकील ने प्रदीप बहल **बनाम** कंवलजीत कौर और अन्य (1) में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा किया, यह तर्क देने के लिए कि किराए के नोट को पंजीकृत करने की आवश्यकता है और पंजीकरण न होने के लिए, यह साक्ष्य में स्वीकार्य नहीं है। विद्वान निचली अपीलीय अदालत ने किराए के नोट को खारिज कर दिया है।

(12) मैंने पक्षकारों के विद्वान वकीलों द्वारा उठाए गए प्रतिद्वंद्वी तर्कों पर विचार किया है।

(13) पहला प्रश्न साक्ष्य में अपंजीकृत किराया नोट की स्वीकार्यता के संबंध में है। यंत्र के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि यह ग्यारह महीने के लिए है। इस तथ्य पर पार्टियों द्वारा विवाद नहीं किया गया है।

(14) आईआईटी सुप्रीम को सतीश कुमार बनाम जरीफ अहमद और अन्य (2) में इसी स्थिति

से निपटने का अवसर मिला था , जिसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नानुसार टिप्पणी की थी: -

"परंतु इस मामले में तथ्यों पर लागू नहीं होता है और इसलिए, इसमें उल्लिखित तीन परिस्थितियों वाले दस्तावेजों की प्राप्ति के साथ-साथ उत्पीड़ित अपवादों को देखना आवश्यक नहीं है, अर्थात्, विशिष्ट विश्वास अधिनियम के तहत विशिष्ट प्रदर्शन के प्रवर्तन के लिए उपयोग किए जाने वाले अपंजीकृत दस्तावेज या टीपी अधिनियम की धारा 53-ए के तहत अनुबंध के आंशिक प्रदर्शन के साक्ष्य के रूप में उपयोग किया जाता है या संपार्श्विक लेनदेन के लिए साक्ष्य का उपयोग करता है। सभी प्रावधानों का संयुक्त प्रभाव यह है कि एक अपंजीकृत पट्टा विलेख 11 महीने से अधिक की अवधि के लिए महीने-दर-महीने निष्पादित किया जाता है, हालांकि लिखित रूप में कम हो जाता है और कब्जा उसके तहत एक किरायेदार को दिया जाता है, अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य साधन नहीं है और इसलिए, पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 में निहित निषेध लागू नहीं होता है। इसलिए, दस्तावेज उसमें निहित अचल संपत्ति के प्रभाव पर विचार करने या ऐसी संपत्ति के साथ किसी भी लेनदेन के साक्ष्य के रूप में प्राप्त करने के लिए साक्ष्य में स्वीकार्य है। "

(1) 2012 (3) आरसीआर (सिविल) 50

(2) (1997)3 एससीसी 679

(15) इस संबंध में, पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17 (एल) (डी) का संदर्भ दिया जा सकता है, जो निम्नानुसार है: -

"17(1) निम्नलिखित दस्तावेज पंजीकृत किए जाएंगे यदि वह संपत्ति जिससे वे संबंधित हैं, उस जिले में स्थित है, जिसमें और यदि उन्हें उस तारीख को या उसके बाद निष्पादित किया गया है, जिस तारीख को, 1864 का अधिनियम संख्या XVI, या भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1866, या भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1871 या भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1877 में, या यह अधिनियम, आया या लागू हुआ, अर्थात्-

+ * *

(घ) अचल संपत्ति का वर्ष दर वर्ष या एक वर्ष से अधिक की किसी अवधि के लिए पट्टा, या वार्षिक किराया आरक्षित करना; "

(16) शब्द "इंस्ट्रूमेंट" को भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 की धारा 2 (14) में परिभाषित किया गया है, जिसमें कहा गया है कि: "इंस्ट्रूमेंट में हर दस्तावेज शामिल है जिसके द्वारा कोई अधिकार या

दायित्व बनाया गया है, या बनाया जा सकता है, स्थानांतरित किया जा सकता है, सीमित, विस्तारित, बुझाया या दर्ज किया गया है।

(17) संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 3 भी साधन को एक गैर-वसीयतनामा साधन के अर्थ में परिभाषित करती है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 107 यह नियंत्रित करती है कि पट्टा कैसे बनाया जाना है। इसके पहले भाग में यह प्रावधान है कि अचल संपत्ति का पट्टा वर्ष-दर-वर्ष या एक वर्ष से अधिक की किसी अवधि के लिए या वार्षिक किराया आरक्षित करने के लिए केवल एक पंजीकृत लिखत द्वारा ही किया जा सकता है। उसका दूसरा भाग पहले भाग को अपवाद देता है और यह प्रावधान करता है कि अचल संपत्ति के अन्य सभी पट्टों को एक पंजीकृत लिखत द्वारा या कब्जे की डिलीवरी के साथ मौखिक समझौते द्वारा बनाया जा सकता है।

(18) उपरोक्त प्रावधानों के आलोक में, सवाल उठता है कि क्या महीने से महीने या ग्यारह महीने के लिए अचल संपत्ति का पट्टा एक अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य दस्तावेज है, हालांकि इसे स्टाम्प अधिनियम की धारा 2 (14) के तहत परिभाषित एक साधन के रूप में लिखने के लिए कम कर दिया गया था। पंजीकरण अधिनियम की धारा 17 (1) (डी) के साथ पठित धारा 107 के पहले भाग का एक संयुक्त पठन, जैसा कि ऊपर निकाला गया है, डॉक्स इंगित करते हैं कि साल-दर-साल अचल संपत्ति का पट्टा, या एक वर्ष से अधिक की किसी भी अवधि के लिए या वार्षिक किराया आरक्षित करना केवल एक पंजीकृत उपकरण और अन्य सभी उपकरणों द्वारा किया जाना चाहिए, हालांकि लेखन के लिए कम हो गया है और उसके तहत कब्जे की डिलीवरी के साथ, आर्क अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य नहीं है।

(19) पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 कुछ प्रकार के दस्तावेजों को साक्ष्य में प्राप्त करने पर रोक लगाती है।

पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 निम्नानुसार पढ़ती है: -

(20) **पंजीकृत होने के लिए आवश्यक दस्तावेजों के गैर-पंजीकरण का प्रभाव।**
धारा 17 द्वारा या संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 के किसी प्रावधान द्वारा पंजीकृत होने के लिए आवश्यक कोई दस्तावेज -

(क) उसमें समाविष्ट किसी अचल सम्पत्ति को प्रभावित नहीं कर सकेगा, या

* * *

(ग) ऐसे समुचित रूप से प्रभावित करने वाले या ऐसी शक्ति प्रदान करने वाले किसी संव्यवहार के साक्ष्य के रूप में प्राप्त किया जाए; जब तक यह पंजीकृत नहीं किया गया है: "

(20) सभी प्रावधानों का संयुक्त प्रभाव, जिसका उल्लेख पहले किया गया है, यह है कि एक किराया नोट जो दस महीने से अधिक नहीं की अवधि के लिए निष्पादित किया गया है, हालांकि एक किरायेदार को राइटिंग और कब्जे के लिए कम कर दिया गया है, अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य साधन नहीं है। इसलिए, पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 के प्रावधान लागू नहीं होंगे। चूंकि किराया नोट Ex.PI केवल ग्यारह महीने के लिए है, इसलिए इसे पंजीकृत करने की आवश्यकता नहीं है और इस तरह साक्ष्य में स्वीकार्य है। इस प्रकार, पंजीकरण के अभाव में किराए के नोट Ex.PI की अस्वीकार्यता के संबंध में विद्वान निचली अपीलीय अदालत का निष्कर्ष कानून की नजर में टिकाऊ नहीं है। इसलिए इसे अलग रखा जाता है।

(21) प्रमाणित गवाह की जांच करके दस्तावेज पहले ही रिकॉर्ड पर साबित हो चुका है। इसे देखते हुए, चरण सिंह, जो अपीलकर्ता/वादी का पिता था, और किरायेदार - दारा सिंह के बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध स्थापित होता है।

(22) अब सवाल यह उठता है कि क्या किराए के मामले में संपत्ति का स्वामित्व साबित करने की आवश्यकता है जब मकान मालिक और किरायेदार का संबंध स्थापित किया जाता है।

(23) एक बार प्रतिवादी को चरण सिंह का किरायेदार माना जाता है, जो अपीलकर्ता का हित है, तो ऐसी कार्यवाही में भूमि का स्वतंत्र स्वामित्व साबित करने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि वर्तमान मुकदमा केवल 20.2.1980 से 19.2.1983 तक की अवधि के लिए अवैतनिक किराए की वसूली के लिए है। इसके अलावा, विद्वान निचली अपीलीय अदालत सराहना करने में विफल रही है

रिकॉर्ड पर साक्ष्य, जिस पर ट्रायल कोर्ट ने मुद्दा नंबर 1 का फैसला करते समय विस्तार से चर्चा की है। रिकॉर्ड में साक्ष्य, विशेष रूप से मतदाता सूची और पीडब्ल्यूआई के साक्ष्य के संबंध में स्पष्ट रूप से गलत व्याख्या और गैर-पठन है। इसे देखते हुए, इस संबंध में निष्कर्ष भी टिकाऊ नहीं है।

(24) उपर्युक्त के मद्देनजर, अपील की अनुमति दी जाती है। अपीलकर्ता/वादी का वाद लागत के साथ निर्धारित किया गया है जिसका मूल्यांकन 5,000/- रुपये किया गया 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 अंग्रेज़ी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

मीनू वर्मा,
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी, हरियाणा