

भारतीय कानून रिपोर्ट

अपीलीय सिविल

दया कृष्ण महाजन से पहले जे.

जी आईटीए राम,-

अपीलकर्ता।

बनाम

साधु सिंह,

प्रतिवादी.

नियमित द्वितीय अपील संख्या. 1960 का 1228

8 मार्च 1967.

पंजीकरण अधिनियम (1908 का X V I)—एस. 17(1)(डी)—पट्टा नहीं बनाने वाला दस्तावेज़ वर्तमान में, लेकिन मौजूदा पट्टे को देखते हुए - क्या अनिवार्य पंजीकरण की आवश्यकता है—किराए की मात्रा में परिवर्तन—क्या यह एक नया निर्माण करने के समान है। पट्टा—“पट्टा”—का दस्तावेज़—चाहे पट्टादाता और का संबंध अवश्य बनाना चाहिए पट्टेदार - किरायेदारी बनाने के मुकदमे में समझौता हुआ - क्या आवश्यक है पंजीकरण।

यह माना गया कि यह केवल वह दस्तावेज़ है जो वर्तमान में पट्टा बनाता है। भारतीय पंजीकरण अधिनियम की धारा 17(1)(डी) के अंतर्गत आएगा। एक दस्तावेज़ जो केवल मौजूदा पट्टे पर ध्यान देता है और उसे जारी रखने के लिए छोड़ देता है, लेकिन केवल उसे बढ़ाता है। किराया इस अनुभाग के दायरे में नहीं आएगा और इसमें सहयोग की आवश्यकता नहीं होगी—पल्सरी पंजीकरण।

यह माना गया कि पट्टे में किराये की मात्रा में मात्र परिवर्तन का मतलब यह नहीं होगा-एक नया पट्टा बनाने की राशि।

माना गया, कि एक मुकदमे में एक समझौता हुआ जो किरायेदारी नहीं बनाता है।लेकिन केवल मकान मालिक और किरायेदार के मौजूदा रिश्ते को मान्यता देता है और एन-इसलिए भविष्य में भुगतान किए जाने वाले किराए के लिए पंजीकरण की आवश्यकता नहीं है।

श्री प्रीतम सिंह पट्टर, अपर सचिव के न्यायालय की डिक्री से द्वितीय अपील राष्ट्रीय जिला न्यायाधीश, करनाल ने दिनांक 4 मई, 1960 को इसकी पुष्टि की श्री शमशेर सिंह कंवर, अतिरिक्त उप-फज, चतुर्थ श्रेणी, करनाल की लागत दिनांक 8 जून, 1959, जिसमें वादी को क्षतिपूर्ति के लिए लागत सहित एक डिक्री प्रदान की गई-बहुत रु. प्रतिवादियों से तीन वर्ष का किराया 27 रु.

अपीलकर्ता की ओर से जे.के. शर्मा, एक वकील।

जी. सी. एम. इतल, और एम. प्रतिवादी की ओर से एस. जैन, ए वकील।

निर्णय

दया कृष्ण महाजन, जे

यह आदेश 1960 की नियमित दूसरी अपील संख्या 1228 और 1962 की नियमित दूसरी अपील संख्या 456 का निपटान करेगा। इन दूसरी अपीलों के लिए तथ्य अब बताए जा सकते हैं।

2. वर्ष 1954 में, साधु सिंह, जो 1962 के आरएसए 456 में अपीलकर्ता हैं, ने कब्जे के लिए और छह महीने की अवधि के लिए चार रुपये प्रति वर्ष की दर से किराए के लिए एक मुकदमा लाया, यानी दो रुपये के लिए। विवाद में संपत्ति. इसमें कोई संदेह नहीं है कि मुकदमे में प्रतिवादी गीता राम ने दलील दी थी कि वह साधु सिंह का किरायेदार नहीं था, लेकिन दलील को उसके तार्किक परिणामों तक नहीं पहुंचाया गया क्योंकि मुकदमा समझौते से तय हो गया था। समझौता प्रदर्शन पी. 1 है और प्रासंगिक भाग इस प्रकार है:

में वादी को विवादित घर की जगह के लिए रुपये की दर से किराया देना जारी रखूंगा। 9 प्रति वर्ष, और जब तक किराया चुकाया जाता है, मैं या मेरे वंशज संपत्ति पर कब्जा करने के हकदार होंगे और बेदखली के लिए उत्तरदायी नहीं होंगे। किराए के भुगतान में चूक के मामले में, वादी संपत्ति पर कब्जा करने का हकदार होगा और बेदखली के लिए उत्तरदायी नहीं होगा। किराए के भुगतान में चूक की स्थिति में, वादी मुझे बेदखल करने का हकदार होगा, और उस स्थिति में, हम किसी भी ब्याज या निर्माण सामग्री (मालबा) के अधिकार के हकदार नहीं होंगे। मैं और मेरे वंशज मालबा को बेचने या किसी व्यक्ति को मकान किराए पर देने के हकदार नहीं होंगे।

3. इसके बाद साधु सिंह ने निम्नलिखित बयान दिया:

मैंने प्रतिवादी का बयान सुना है। मैं सहमत हूं और इसे सही मानता हूं। उस कथन के आधार पर मुकदमा खारिज किया जा सकता है।

4. इन बयानों के संदर्भ में, डिक्री पारित की गई और मुकदमा खारिज कर दिया गया। इसके बाद साधु सिंह ने गीताराम के खिलाफ नौ रुपये प्रति वर्ष की दर से 30 दिसंबर, 1954 से 30 दिसंबर, 1957 तक किराये का मुकदमा लाया। इस मुकदमे में प्रतिवादी ने फिर से मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते से इनकार कर दिया और किराया देने के अपने दायित्व से भी इनकार कर दिया। वादी ने उस रिश्ते के अस्तित्व को साबित करने के लिए समझौता प्रदर्शनी पी. 1 का अनुरोध किया। इस मुकदमे का फैसला सुनाया गया और समझौता प्रदर्शनी पी. 1 को साक्ष्य में स्वीकार्य माना गया और इस आपत्ति को अस्वीकार कर दिया गया कि इसके लिए पंजीकरण की आवश्यकता है। इस फैसले के खिलाफ अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के यहां की गई अपील भी विफल रही। इस निर्णय के विरुद्ध, नियमित द्वितीय अपील संख्या 1228/1960 इस न्यायालय में दायर की गई थी और इस आदेश द्वारा इसका निपटारा किया जाएगा।

5. 30 दिसंबर, 1957 से 30 दिसंबर, 1960 तक के किराये की वसूली के लिए साधु सिंह द्वारा किरायेदार के समायोजन की प्रार्थना के साथ एक और मुकदमा दायर किया गया था। वही बचाव जो पहले मुकदमे में उठाए गए थे, फिर से स्थापित किए गए। ट्रायल कोर्ट ने सभी बचावों को खारिज करते हुए मुकदमे पर

फैसला सुनाया। गीता राम की अपील पर निचली अपीलीय अदालत ने ट्रायल कोर्ट के फैसले को पलट दिया और मुकदमा खारिज कर दिया। मुख्य आधार जिस पर विद्वान जिला न्यायाधीश आगे बढ़े हैं, वह यह है कि समझौता प्रदर्शन पी. 1 के लिए पंजीकरण आवश्यक है। विद्वान जिला जज की राय में, यह समझौता गीता राम के पक्ष में विवादित संपत्ति का पट्टा बनाता है।

6. एकमात्र प्रश्न जिसके निर्धारण पर इन अपीलों का भाग्य निर्भर करता है वह यह है कि दस्तावेज़ प्रदर्शनी पी. 1 पट्टा बनाता है या नहीं। यह विवादित नहीं है। और वास्तव में यदि ऐसा नहीं हो सकता है कि यदि दस्तावेज़ प्रदर्शित पी. 1 बनाता है तो धारा 17(1)(बी) के तहत एक पट्टा पंजीकरण आवश्यक है; और, भले ही इसे डिक्री की शर्तों में शामिल किया गया हो, धारा 17(2)(vi) के प्रावधानों के कारण पंजीकरण की आवश्यकता समाप्त नहीं होगी क्योंकि यह बचत खंड केवल उन दस्तावेजों को बचाता है जिनके लिए धारा 17 के तहत पंजीकरण की आवश्यकता होती है (1)(बी) और (सी)। मुख्य प्रश्न जिसके समापन की आवश्यकता है वह यह है कि क्या दस्तावेज़ प्रदर्शनी पी. 1 वर्तमान में एक पट्टा बनाता है। इस मामले को निर्धारित करने के लिए आगे बढ़ने से पहले, पंजीकरण अधिनियम, 1908 के प्रासंगिक प्रावधानों को निर्धारित करना उचित होगा। अधिनियम की धारा 2 खंड 7 पट्टे को इस प्रकार परिभाषित करता है:

धारा 17(1) इस प्रकार है:

"पट्टे" में एक समकक्ष, काबुलियत, खेती करने या कब्जा करने का उपक्रम और पट्टे पर देने का समझौता शामिल है।

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

(बी) अन्य गैर-वसीयतनामा उपकरण जो वर्तमान या भविष्य में एक सौ रुपये और उससे अधिक मूल्य के किसी भी अधिकार, शीर्षक या हित, चाहे निहित या

आकस्मिक, को बनाने, घोषित करने, आवंटित करने, सीमित करने या समाप्त करने का तात्पर्य या संचालन करते हैं। , अचल संपत्ति को या उसमें;

(सी) गैर-वसीयतनामा लिखत जो ऐसे किसी भी अधिकार, शीर्षक या हित के निर्माण, घोषणा, असाइनमेंट, सीमा या विलुप्त होने के कारण किसी भी विचार की प्राप्ति या भुगतान को स्वीकार करते हैं; और

(डी) साल-दर-साल, या एक वर्ष से अधिक की किसी भी अवधि के लिए अचल संपत्ति के पट्टे या वार्षिक किराया आरक्षित करना;

अधिनियम की धारा 17 की उपधारा 2 इस प्रकार है:

(vi) न्यायालय की कोई भी डिक्री या आदेश, किसी डिक्री या आदेश को छोड़कर, जो किसी समझौते पर किया गया हो और जिसमें मुकदमे या कार्यवाही की विषय-वस्तु के अलावा अन्य अचल संपत्ति शामिल हो;

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 105, पट्टे को इस प्रकार परिभाषित करती है:

105. अचल संपत्ति का पट्टा ऐसी संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार का हस्तांतरण है, जो एक निश्चित समय के लिए, व्यक्ति या निहित, या शाश्वत रूप से, भुगतान की गई या वादा की गई कीमत, या धन, फसलों का एक हिस्सा, के आधार पर किया जाता है। सेवा या कोई अन्य मूल्यवान वस्तु, जो समय-समय पर या निर्दिष्ट अवसरों पर अंतरणकर्ता को या अंतरिती द्वारा प्रदान की जाती है, जो ऐसी शर्तों पर स्थानांतरण स्वीकार करता है।

7. दोनों प्रावधानों में पट्टे की परिभाषा को संयुक्त रूप से पढ़ने से पता चलता है कि किसी दस्तावेज़ को पट्टा बनाने के लिए उसे अपने बल से मकान मालिक और किरायेदार का संबंध बनाना होगा। यदि दस्तावेज़ ऐसा कोई संबंध नहीं बनाता है, तो इसे पट्टा नहीं कहा जा सकता है। इस संबंध में, हेमंता कुरमरी देवी बनाम मिदनापुर जमींदारी कंपनी एआईआर 1919 पीसी 79 मामले में प्रिवी काउंसिल की टिप्पणियों का संदर्भ उपयोगी रूप से लिया जा सकता है। [तिरुवेनीबाई और अन्य बनाम. लीलाबाई.](#) त्रिवेणी बाई के मामले में सुप्रीम कोर्ट के आधिपत्य ने माना है कि धारा 2(7) (पंजीकरण अधिनियम) की समावेशी परिभाषा के तहत

सभी दस्तावेज जिन्हें पट्टे के रूप में माना जाता है, वे तत्काल और वर्तमान समाप्ति के परीक्षण को पूरा करते हैं। उनके द्वारा कवर की गई अचल संपत्ति।

8. जहां तक वर्तमान मामले का सवाल है, यह पहले से ही निर्धारित तथ्यों की कथा से स्पष्ट होगा कि एक विवाद में कि क्या वादी और प्रतिवादी का रिश्ता मकान मालिक और किरायेदार का था, वादी हर समय दावा किया गया कि प्रतिवादी किरायेदार था और समझौता कर लिया गया था। समझौता यह नहीं कहता कि समझौते के कारण रिश्ता अस्तित्व में आया है। समझौता उस समय के मकान मालिक और किरायेदार के दावे को स्वीकार करता है, जब यह समझौता किया जा रहा था, उस समय मकान मालिक और किरायेदार के रूप में एक-दूसरे के सामने थे। इसलिए, मैं श्री शर्मा के इस तर्क को स्वीकार करने में असमर्थ हूं कि समझौते ने ही रिश्ते का निर्माण किया है। इसने केवल मौजूदा रिश्ते को मान्यता दी; और उस रिश्ते के संबंध में, इसने कुछ मामलों को स्पष्ट किया, अर्थात् समझौते की तारीख से किराया नौ रुपये प्रति वर्ष होना था। दूसरे शब्दों में, किराया चार रुपये से बढ़ाकर नौ रुपये कर दिया गया और किरायेदार को तब तक अपनी किरायेदारी बरकरार रखनी थी जब तक वह किराया चुकाता रहे। सर्वविदित है कि पंजाब में संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम लागू होने से पहले मौखिक पट्टे हो सकते थे। रिकॉर्ड पर इस बात का कोई सबूत नहीं है कि समझौते से पहले का पट्टा समझौते में मान्यता प्राप्त पट्टे से भिन्न प्रकार का था। इसलिए, यह सुझाव देना बेकार है कि समझौते ने एक नया पट्टा बनाया है। इस स्थिति में, श्री शर्मा ने इस तर्क पर जोर दिया कि चूंकि किराए में बदलाव हुआ था, यह तथ्य अपने आप में एक नया पट्टा बना देगा और उस उद्देश्य के लिए, उन्होंने खुद को अत्तर चंद कपूर मामले में लाहौर उच्च न्यायालय के फैसले पर आधारित किया है। संस बनाम चंदू लाल और अन्य। ILR 10 लाह 685 और मद्रास उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ के फैसले पर भीईएस कासिम मराक्कयार और अन्य बनाम। पीआरएमके मुहम्मद अब्दुल रहमान मराक्कयार,. एकमात्र अन्य मामला जो प्रथम दृष्टया श्री शर्मा का समर्थन करता है पन्नालाल रूद्र एवं अन्य बनाम. बीरेंद्र उर्फ बिरेश्वर सना.

9. दूसरी ओर, वादी की ओर से पेश हुए श्री गोकल चंद मित्तल ने बड़ी संख्या में निर्णयों पर भरोसा किया है और मुख्य रूप से अनंत लाल बनाम विभूति भूषण

एआईआर 1944 पैट 293: आईएलआर 23 पैट 334 पर भरोसा किया है। बेनॉय कृष्णा भौमिक बनाम बिसेश्वर सान्याल आईएलआर 1948 (1) कैल में पटना उच्च न्यायालय को कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा भी साझा किया गया है। 520, बॉम्बे हाई कोर्ट द्वारा रामराव नीलकंठ नाडकर्णी बनाम. श्रीमंत पूर्णानंद सरस्वती स्वामी., और इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा भीमिर्जा मोहम्मद हसन बनाम. बुद्धू.

10. इस स्तर पर बार में उद्धृत विभिन्न निर्णयों की जांच करना उचित होगा। जहां तक लाहौर के फैसले का सवाल है, इसकी पटना उच्च न्यायालय के आधिपत्य द्वारा बारीकी से जांच की गई थी अनंत लाल बनाम. विभूति भूषण., और रिपोर्ट के पृष्ठ 341 पर न्यायालय की ओर से बोलने वाले मनोहर लाल, जे. ने यह कहा:

अत्तर चंद कपूर बनाम चंदू लाल ILR 10 लाह 685 श्री मजूमदार द्वारा भरोसा किया गया अगला मामला था। लेकिन उस मामले में फैसले से यह प्रतीत होता है कि पिछले मुकदमे में, जो कि रुपये की दर से बकाया किराए की वसूली के लिए कमतर द्वारा लाया गया था। 512 प्रति माह पार्टियों ने मौखिक समझौता किया। समझौते के अनुसार पट्टे के तहत देय किराया अलग-अलग था और पट्टेदार को एक निश्चित दरवाजे का उपयोग करने की अनुमति देने का वादा किया गया था। इस प्रकार पट्टे की शर्तों में भौतिक भिन्नता थी। इसके अलावा समझौते की शर्तों को न तो आदेश में और न ही डिक्री में शामिल किया गया था। अदालत ने केवल पट्टेदार द्वारा किए गए नए वादे का ज्ञापन बनाया, न कि छोटे पट्टेदार द्वारा किए गए वादे का। इन परिस्थितियों में यह स्पष्ट था कि मूल पट्टे की शर्तें कानून द्वारा अपेक्षित तरीके से भिन्न साबित नहीं हुईं। मूल पट्टे को पंजीकृत किया जा रहा है, इसकी शर्तों को लिखित रूप में पंजीकृत किसी अन्य दस्तावेज़ द्वारा ही बदला जा सकता है जब तक कि नया वादा अदालत के आदेश या डिक्री में शामिल नहीं किया गया हो। यहां न्यायालय की कोई डिक्री या आदेश नहीं था, इसलिए यहां विचारणीय प्रश्न लाहौर मामले में निर्धारण के लिए नहीं उठा। लेकिन श्री मजूमदार फैसले के दौरान टिप्पणियों पर भरोसा करते हैं, जो स्पष्ट रूप से ओबिटर की प्रकृति में हैं। "जो भी हो, अगला बिंदु यह है कि समझौते में किराए की दर के संबंध में पंजीकृत पट्टे की शर्तों में भिन्नता

थी और यह भिन्नता एक नए पट्टे की तरह थी जिसके लिए पंजीकरण की आवश्यकता थी, भले ही इसे विधिवत दर्ज किया गया हो, क्योंकि एक पट्टा खण्ड (डी), उप-धारा (1), धारा 17 के तहत अनिवार्य रूप से प्रेषण योग्य है। पंजीकरण अधिनियम, खंड (6), उप-धारा (2), धारा 17 पट्टों पर लागू नहीं है"; और भागा मोवर बनाम राम लखन मिसर (1917) 27 कैल के मामले का संदर्भ दिया गया था। एलजे 107 जिसे मैंने पहले ही नोटिस कर लिया है। उस फैसले में चारु चंद्र बनाम शंभू नाथ (1918) 3 पैट में इस न्यायालय का निर्णय। एलजे 255 (एफबी) को अलग बताया गया था, लेकिन फैसले में भेद के आधार नहीं बताए गए थे। इन कारणों से मैं यह मानने में असमर्थ हूँ कि यह मामला श्री मजूमदार के लिए कोई सहायता का है।

11. मुझे लाहौर के फैसले पर अलग नजरिया अपनाने का कोई कारण नजर नहीं आता।

12. मद्रास उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ का निर्णय ईएस कासिम मराक्कयार और अन्य बनाम पीआरएमके मुहम्मद अब्दुल रहमान मराक्कयार., कोई कठिनाई प्रस्तुत नहीं करता। यह इस आधार पर आगे बढ़ता है कि उस मामले में समझौता-डिक्री का उद्देश्य पट्टे के रूप में काम करना था, और पूर्ण पीठ के समक्ष निर्धारण के लिए एकमात्र विवाद यह था कि क्या खंड (vi), उप-धारा (2)। पंजीकरण अधिनियम की धारा 17 इसे अनिवार्य पंजीकरण से बचाएगी या नहीं। पूर्ण पीठ ने माना कि पंजीकरण अधिनियम की धारा 17 की उप-धारा (2) का खंड (vi) धारा 17 की उप-धारा (2) के शुरुआती शब्दों के मद्देनजर ऐसे समझौता-डिक्री को पंजीकरण से नहीं बचाएगा। केवल धारा 17(1)(बी) और (सी) के अंतर्गत आने वाले दस्तावेज़ सहेजे गए, पट्टे नहीं।

13. अब तक पन्नालाल रूद्र एवं अन्य बनाम बीरेंद्र उर्फ बिरेश्वर सना, चिंतित है, यहां फिर से, समझौते ने अपने बल से पट्टा बनाया। वादी, जो उच्च न्यायालय के समक्ष प्रतिवादी था, ने यह घोषणा करने के लिए स्वामित्व-मुकदमा दायर किया था कि वह कुछ भूमि का मालिक है। उस मुकदमे में उन्होंने प्रतिवादी के साथ समझौता किया जो उच्च न्यायालय के समक्ष अपीलकर्ता था और उस समझौते में वादी ने इस स्थिति को स्वीकार कर लिया कि वह अब से एक

किरायेदार होगा और उसने स्वामित्व का अधिकार छोड़ दिया। इसलिए, यह बिल्कुल स्पष्ट है कि समझौते के कारण एक किरायेदारी बनाई गई थी। इस बात पर विवाद नहीं किया गया है कि यदि समझौता स्वयं किरायेदारी बनाता है, तो समझौता अनिवार्य रूप से भुगतान योग्य है; लेकिन यदि ऐसा नहीं होता है, तो मैं यह नहीं समझ पा रहा हूं कि इसके लिए अनिवार्य पंजीकरण की आवश्यकता कैसे होगी।

14. श्री शर्मा ने निम्नलिखित निर्णयों पर भी भरोसा किया है: रजनी कांता बनर्जी और अन्य बनाम। राज कुमारी दासी और अन्य, श्रीमती कामिनी दासी बनाम. हरि पद दत्त, नागेंद्र चंद्र नाग बनाम. पूर्ण चंद्र गुप्ता और अन्य, नजर अली बनाम. इंद्र कुमार सुतार और अन्य, अतुल कृष्ण बोस और अन्य बनाम. जाहिद मंडल और अन्य, जदीश चंद्र देव धलबल देव बनाम बिसेश्वर लाल अग्रवाल और अन्य। एआईआर 1941 पैट 536 और सचिन्द्र मोहन घोष बनाम रामजश अग्रवाल एआईआर 1932 पैट 97। मैंने विद्वान वकील के साथ इन निर्णयों का अध्ययन किया है। इनमें से प्रत्येक मामले के तथ्य अलग-अलग हैं और उनमें से प्रत्येक में यह एक तथ्य के रूप में पाया गया कि समझौते ने ही पट्टा बनाया, सिवाय इसके कि श्रीमती कामिनी दासी बनाम. हरि पद दत्त, जो इस आधार पर आगे बढ़ा कि पहले का पट्टा एक पंजीकृत दस्तावेज़ के तहत था, उस पट्टे की शर्तों में कोई भी बदलाव केवल एक पंजीकृत दस्तावेज़ द्वारा ही किया जा सकता था और इसलिए, एक अपंजीकृत दस्तावेज़ द्वारा पंजीकृत पट्टे में बदलाव साक्ष्य में अस्वीकार्य होगा। भले ही समझौता-डिक्री में शामिल किया गया हो।

15. अनंत लाल बनाम विभूति भूषण एआईआर 1944 पैट 293: आईएलआर 23 पैट 334 में संपूर्ण केस-कानून पर कुशलता से चर्चा की गई है, जहां यह माना गया था कि "प्रत्येक मामले को विशेष दस्तावेज़ को समझकर अपने स्वयं के तथ्यों के आधार पर तय किया जाना चाहिए।" प्रश्न और मुख्य परीक्षण यह होगा कि क्या दस्तावेज़ वर्तमान मृत्यु का प्रमाण देता है"। विवादित प्रश्न पर, अर्थात्, क्या किराए की दर में परिवर्तन एक नया पट्टा बनाता है, इसे बेनॉय कृष्णा भौमिक बनाम बिसेश्वर सान्याल ILR 1948 (1) कैल में निम्नानुसार देखा गया था। 520:

एक सोलनामा जो पहले से मौजूद किरायेदारी को पहचानता है और किराया बदलता है लेकिन किरायेदार की स्थिति को बनाए रखता है, वर्तमान मृत्यु का कारण नहीं बनता है। यह धारा 17 के तहत पंजीकरण योग्य हो जाता है। भारतीय पंजीकरण अधिनियम की उस धारा की उपधारा (1), खंड (बी) न कि खंड (डी)। लेकिन जब सोलनामा के संदर्भ में कोई डिक्री पारित की जाती है, तो ऐसी डिक्री को धारा 17, उप-धारा (2) खंड (vi) के प्रावधानों द्वारा पंजीकरण से छूट दी जाती है, जहां, वर्तमान मामले में, उनके पास आवेदन है, और स्वीकार्य है प्रमाण के रूप में।

16. कानिया, जे., जैसा वह तब था। रामराव नीलकंठ नाडकर्णी और अन्य में। वी. श्रीमंत पूर्णानंद सरस्वती स्वामी, (सुप्रा) ने इसी तरह की समस्या से निपटने के दौरान इस प्रकार देखा:

जहां किराए के बारे में पट्टे की शर्तों में भिन्नता है, उन शर्तों वाले दस्तावेज़ को नए पट्टे के रूप में पंजीकरण की आवश्यकता नहीं है।

17. यह उल्लेख करना कुछ महत्वपूर्ण होगा कि मुल्ला ने पंजीकरण अधिनियम पर अपनी टिप्पणी में, पहले से उद्धृत निर्णयों से निपटते समय, उनकी शुद्धता पर कोई संदेह नहीं जताया है। विद्वान लेखक को जहां भी किसी निर्णय की सत्यता पर संदेह हुआ है, उसने अपनी विभिन्न टिप्पणियों में इसका संकेत दिया है। मुझे यह भी प्रतीत होता है कि अधिकारियों द्वारा निर्धारित नियम कि पट्टे में किराए की मात्रा में परिवर्तन मात्र एक नया पट्टा बनाने के समान नहीं होगा, सही नियम है।

18. 1962 के आरएसए 456 में विद्वान जिला न्यायाधीश स्पष्ट रूप से गलत हो गए हैं क्योंकि उन्होंने इस भेद को ध्यान में नहीं रखा कि किस दस्तावेज़ को धारा 17(1)(डी) के तहत पंजीकरण की आवश्यकता होगी। यह केवल वह दस्तावेज़ है जो वर्तमान में एक पट्टा बनाता है जो खंड के भीतर आएगा। एक दस्तावेज़ जो केवल मौजूदा पट्टे पर ध्यान देता है और उसे जारी रखने के लिए छोड़ देता है। लेकिन केवल किराया बढ़ाना धारा 17(1)(डी) के दायरे में नहीं आएगा। मामले की उसके वास्तविक परिप्रेक्ष्य में जांच करने के बाद, मेरा स्पष्ट विचार है कि ट्रायल कोर्ट का यह मानना सही था कि समझौते के लिए पंजीकरण की आवश्यकता

नहीं है और इसलिए, यह साक्ष्य में स्वीकार्य है; जबकि, निचली अपीलीय अदालत उस मामले में गलत हो गई है। मामले के इस दृष्टिकोण में, शुद्ध परिणाम यह होगा कि 1960 की नियमित दूसरी अपील संख्या 1228 विफल हो जाएगी जबकि 1962 की नियमित दूसरी अपील संख्या 456 सफल हो जाएगी। मैं तदनुसार 1960 की नियमित दूसरी अपील 1228 को खारिज करता हूं और 1962 की नियमित दूसरी अपील संख्या 456 को अनुमति देता हूं, निचली अपीलीय अदालत के फैसले और डिक्री को रद्द करता हूं और ट्रायल कोर्ट को बहाल करता हूं। इसमें शामिल प्रश्न की कठिन प्रकृति को देखते हुए, मैं दोनों अपीलों में लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं दूंगा।

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 उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

मनीषा

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
(Trainee Judicial Officer)

बहादुरगढ़, हरियाणा

