[2018] 5 एस सी आर 173

अमीर मिन्हाज

वी.

डायरड्रे एलिज़ाबेथ (WRIGHT) ISSAR और ORS।

(2017 की सिविल अपील संख्या 18377)

04 जुलाई, 2018

[दीपक मिश्रा, सीजेआई, ए. एम. खानविलकर और

डॉ. डी. वाई. चंद्रचूड़, जे. जे.]

पंजीकरण अधिनियम, 1908-एस। 17 (1 ए)-संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882। 53 ए-दस्तावेज़ जिसका पंजीकरण अनिवार्य है

तथ्यों पर, बेचने के लिए अपंजीकृत समझौता, जिसके आधार पर राहत

दावा किए गए विशिष्ट प्रदर्शन का, पंजीकृत पावर ऑफ अटॉर्नी और जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी-साक्ष्य में स्वीकार्यता-ट्रायल कोर्ट अभिनिर्धारित किया कि तीनों दस्तावेजों को सबूत के रूप में चिह्नित और प्राप्त किया जा सकता है-हालाँकि, उच्च न्यायालय ने इसे दरकिनार कर दिया-अभिनिर्धारित कियाः दस्तावेज़ को पंजीकृत होने की आवश्यकता होती है, लेकिन यदि अपंजीकृत है, तो भी किसी विशिष्ट मामले के लिए मुकदमे में अनुबंध के प्रमाण के रूप में स्वीकार किया जा सकता है।

निष्पादन-इसे ध्यान में रखते हुए, दस्तावेज़ हालांकि प्रदर्शित किया गया है, एक विशिष्ट कार्य के लिए मुकदमे में अनुबंध के प्रमाण के रूप में प्राप्त किया जा सकता है। प्रदर्शन और इससे अधिक कुछ नहीं-जहां तक, महाधिवक्ता की शक्ति का संबंध है, एक पंजीकृत दस्तावेज होने के नाते, निचली अदालत ने यह अभिनिर्धारित करने में न्यायसंगत ठहराया कि एक कानूनी, खंडन योग्य धारणा है कि उस पर विधिवत मुहर लगाई गई है-इसके अलावा, बेचने का समझौता था

निष्पादन-भले ही इसे पंजीकृत करने की आवश्यकता हो, लेकिन इसे एक सीमित उद्देश्य के लिए साक्ष्य के रूप में प्राप्त किया जा सकता है। निचली अदालत को बहाल किया जाता है-दस्तावेज़ की वास्तविकता, वैधता और बाध्यकारी प्रकृति या क्या यह 1882 के अधिनियम या 1899 के अधिनियम के प्रावधानों से प्रभावित था, जिस पर उचित स्तर पर निर्णय लिया जाना है-डाक टिकट

अधिनियम, 1899।

अपील को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

पकड़नाः 1.1 एस के एक सादे पढ़ने पर। 17 (1 क) पंजीकरण अधिनियम, 1908 का यह स्पष्ट है कि दस्तावेज़ विचार के लिए किसी अचल संपत्ति में अधिकार, स्वामित्व या ब्याज को हस्तांतरित करने के लिए अनुबंध रखने वाले अनुबंध को पंजीकृत होना आवश्यक है, यदि पक्ष धारा के उद्देश्यों के लिए उसी पर भरोसा करना चाहता है

ऐसे दस्तावेज़ का 1882 अधिनियम की उक्त धारा 53 ए के प्रयोजनों के लिए कोई प्रभाव नहीं होगा। [पैरा 10] [180-एफ-जी] 1.2 एक दस्तावेज़ को पंजीकृत होना आवश्यक है, लेकिन यदि अपंजीकृत है, तो भी विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमे में अनुबंध के प्रमाण के रूप में स्वीकार किया जा सकता है। इसे ध्यान में रखते हुए, उच्च न्यायालय द्वारा विवादित निर्णय में दर्ज किया गया निष्कर्ष कि बिक्री समझौता साक्ष्य में अस्वीकार्य है,

यह समझा जाता है कि दस्तावेज़ हालांकि प्रदर्शित किया गया है, इस बात का समर्थन करेगा कि यह केवल 1908 की धारा 49 के प्रावधान के तहत बेचने के समझौते के प्रमाण के रूप में स्वीकार्य है।

1.3 पंजीकृत जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी की ओर लौटते हुए, इसे मूल प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा निष्पादित किया गया है - प्रतिवादी Nos.1 और 2 (प्रतिवादी Nos.3 और 4) के शीर्षक में पूर्ववर्ती, प्रतिवादी संख्या 3 (प्रतिवादी संख्या 2) के पक्ष में। एक पंजीकृत दस्तावेज होने के नाते, निचली अदालत को यह कहते हुए उचित ठहराया गया कि एक कानूनी, खंडन योग्य धारणा है कि उस पर विधिवत मुहर लगाई गई है। जैसा कि निचली अदालत ने कहा, यह सवाल कि क्या दस्तावेज़ 1882 के अधिनियम या 1899 के अधिनियम के प्रावधानों से प्रभावित है, पक्षों द्वारा मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत करने के बाद तय किया जा सकता है। इसलिए, उच्च न्यायालय को निगमन के सिद्धांत को लागू करके उक्त लिखत का विश्लेषण करने के बजाय इस पर रुकना चाहिए था।

12 नवंबर, 1995 को बेचने का समझौता। क्योंकि, अपीलार्थी (वादी) उक्त दस्तावेज़ का पक्षकार नहीं है। वास्तव में, दस्तावेज़ का निष्पादक-मूल प्रतिवादी संख्या 1 और प्रतिवादी संख्या 2 जिसके पक्ष में इसे निष्पादित किया गया है, दस्तावेज़ के पक्षकार हैं। वर्तमान सूट। मुख्य दस्तावेज, अर्थात् 12 नवंबर, 1995 का बेचने का समझौता, जैसा कि नीचे दिए गए न्यायालयों द्वारा सही देखा गया है, 1908 के अधिनियम की धारा 17 (1 ए) के लागू होने से पहले निष्पादित किया गया था। यह प्रावधान लागू किया गया है।

संभावित रूप से। इसलिए, इसके निष्पादन के समय इसे अनिवार्य रूप से पंजीकृत करने की आवश्यकता नहीं थी।

भले ही यह अमीर मिन्हाज बनाम। डायरड्रे एलिज़ाबेथ (WRIGHT) ISSAR

1908 के अधिनियम की धारा 17 (1 ए) के साथ पठित धारा 49 के उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए, इसे पंजीकृत किए जाने की आवश्यकता थी, बिना किसी सीमित उद्देश्य के लिए साक्ष्य के रूप में प्राप्त किया जा सकता था। 1882 की धारा 53 क के प्रयोजनों के लिए कोई प्रभाव डालना।

एक्ट करें। [पैरा 12] [182-बी-एफ]

1.4 नतीजतन, निचली अदालत ने इसे पलटने में सही किया

इन दस्तावेजों को चिह्नित करने और प्रदर्शित करने के संबंध में आपत्ति

प्रत्यर्थी Nos.1 और 2 (प्रतिवादी Nos.3 और 4) द्वारा आग्रह किया गया, यह स्पष्ट करते हुए कि दस्तावेजों की वास्तविकता, वैधता और बाध्यकारी प्रकृति के बारे में प्रश्न, जिसमें शामिल हैं यह 1882 के अधिनियम या 1899 के अधिनियम के प्रावधानों से प्रभावित है या नहीं, जैसा भी मामला हो, पक्षों द्वारा मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत करने के बाद उचित स्तर पर निर्णय लिया जाएगा। का आदेश

निचली अदालत को बहाल कर दिया गया है। [पारस 13,15] [182-एफ-जी; 183-ए]

एस. कलादेवी बनाम वी. आर. सोमसुंदरम और अन्य। (2010) 5

एससीसी 401 [2010] 4 एससीआर 515; के. बी. साहा एंड संस

प्राइवेट लिमिटेड v. विकास सलाहकार लिमिटेड (2008) 8 एससीसी 564: [2008] 8 एस. सी. आर. 290; अविनाश कुमार

चौहान बनाम। विजय कृष्ण मिश्रा (2009) 2 एससीसी 532:

[2008] 17 एस. सी. आर. 944-संदर्भित।

मामला कानून संदर्भ

[2010] 4 एससीआर 515

संदर्भित किया गया है

पै

रा 10

[2008] 8 एससीआर 290

संदर्भित किया गया है

पै

रा 11

[2008] 17 एससीआर 944

पै

रा 14

संदर्भित किया गया है

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील सं. 18377

2017 से।

उच्च न्यायालय के 02.12.2016 दिनांकित निर्णय और आदेश से

सी. आर. पी. में मद्रास में न्यायपालिका (पी. डी.) 2016 की सं. 1700।

बी. करुणाकरन, एस. गौतम, अधिवक्ता। अपीलार्थी के लिए।

जयंत भूषण, वरिष्ठ अधिवक्ता। , आर. वर्गीज, चिरायु जैन, केटाल पॉल,

रोहित कुमार सिंह, ए. लक्ष्मीनारायणन, अधिवक्ता। उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय [2018] 5 एस. सी. आर. द्वारा दिया गया था।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

प्रतिवादियों के खिलाफ स्थायी निषेधाज्ञा पर सवाल उठाया गया था। 2. अपीलार्थी ने उधगमंडलम में नीलगिरी के जिला न्यायाधीश के न्यायालय में श्री के खिलाफ 2010 का ओ. एस. <आई. डी. 1 होने के नाते मुकदमा दायर किया।

चार्ल्स थॉमस ओर्मे अल्फोर्ड राइट जिनकी मुक़दमे के लंबित रहने के दौरान मृत्यु हो गई, जिसके बाद प्रतिवादी संख्या। 1 & 2 इसमें (प्रतिवादी Nos.3 और 4) को उसके उत्तराधिकारियों और कानूनी प्रतिनिधियों के रूप में दर्ज किया गया था। मुकदमे में यह दावा किया गया था कि मूल प्रतिवादी नंबर 1 कुन्नूर ग्रामीण गांव के आर. एस. No.332/1 में सर्वेक्षण नंबर एच-48 ए में 4.8 एकड़ भूमि का पूर्ण मालिक था। उन्होंने 12 नवंबर, 1995 को प्रतिवादी संख्या 3 (प्रतिवादी संख्या 2) के साथ बिक्री का समझौता किया था, जिसमें उन्होंने उक्त संपत्ति को दूसरे प्रतिवादी या उसके नामितों को बेचने पर सहमति व्यक्त की थी। अपीलार्थी (वादी) द्वारा आगे यह दावा किया जाता है कि दूसरे प्रतिवादी को बेचने के उक्त समझौते को आगे बढ़ाने के लिए, बिक्री के समझौते के आंशिक प्रदर्शन में, बेचने के लिए सहमत संपत्ति के कब्जे में रखा गया था और उस तथ्य को बिक्री के समझौते में ही पढ़ा गया है। समझौते ने दूसरे प्रतिवादी को, अपने विवेकाधिकार पर, आवास इकाइयों का निर्माण करके संपत्ति विकसित करने के लिए भी अधिकृत किया, जिसके लिए पूर्ववर्ती प्रत्यर्थी संख्या के शीर्षक में था। 1 & 2 (अर्थात् मूल प्रथम प्रतिवादी) को संपत्ति के निर्बाध विकास के लिए जब भी और जहां भी आवश्यक हो, सहयोग करना और सहमति देना था। तब अपीलार्थी (वादी) द्वारा यह दावा किया गया कि बेचने के लिए बताए गए समझौते को प्रभावी बनाने के लिए, एक पंजीकृत पावर ऑफ अटॉर्नी को निष्पादित किया गया था

मालिक (मूल प्रथम प्रतिवादी) द्वारा दूसरा प्रतिवादी (प्रतिवादी संख्या 3)। उस पावर ऑफ अटॉर्नी को 2 मई, 1996 को पंजीकृत किया गया था।

उप-पंजीयक का कार्यालय, कुन्नूर। तब यह कहा गया था कि चूंकि प्रतिवादी संख्या 3 (प्रतिवादी संख्या 2) उक्त को विकसित करने में असमर्थ था

अपरिहार्य स्थिति के कारण संपत्ति, उन्होंने अपीलार्थी (वादी) से अनुरोध किया कि सूट संपत्ति को आवास इकाइयों के लिए निर्माण स्थलों में विकसित करने की परियोजना को निष्पादित करें और इसे संभावित खरीदारों को बेच दें। अपीलार्थी (वादी) ने उचित परिश्रम करने के बाद उक्त प्रस्ताव को स्वीकार कर लिया और परिणामस्वरूप, 9 जुलाई, 2003 को प्रथम प्रतिवादी-वाद संपत्ति के मूल मालिक अर्थात् पूर्ववर्ती ए. एम. ई. आर. मिनहाज बनाम द्वारा बिक्री का एक समझौता निष्पादित किया गया।

डायरड्रे एलिज़ाबेथ (लेखक) आईएसएसएआर [ए. एम. खानविलकर, जे.]

प्रत्यर्थी संख्या के शीर्षक में। 1 & 2 - अपीलार्थी (वादी) के पक्ष में अपने पावर ऑफ अटॉर्नी धारक, अर्थात् प्रतिवादी संख्या 3 (दूसरा प्रतिवादी) के माध्यम से 1 करोड़ रुपये के विचार के लिए। बिक्री के समझौते के निष्पादन के समय Rs.25 लाख की कमाई का भुगतान किया गया था और शेष राशि का भुगतान कुछ शर्तों के अधीन 12 महीने की अवधि के भीतर किया जाना था। अपीलार्थी (वादी) को 9 जुलाई, 2003 के बिक्री समझौते के निष्पादन पर वाद संपत्ति के कब्जे में डाल दिया गया था। प्रथम प्रतिवादी ने निर्धारित अवधि के भीतर अपने दायित्व को पूरा नहीं किया जिसके परिणामस्वरूप विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमा, स्थायी निषेधाज्ञा

और अग्रिम राशि की वापसी की वैकल्पिक राहत 2 अगस्त, 2010 को दाखिल की गई।

3. मान लीजिए, न तो 12 नवंबर, 1995 का बेचने का समझौता प्रतिवादी संख्या 2 (प्रतिवादी संख्या 3) के पक्ष में निष्पादित किया गया और न ही

अपीलार्थी (वादी) के पक्ष में निष्पादित 9 जुलाई, 2003 को बेचने का समझौता दर्ज किया गया है। प्रतिवादी संख्या 3 (प्रतिवादी संख्या 2) दिनांक 2 मई, 1996 के पक्ष में पावर ऑफ अटॉर्नी पंजीकृत लेकिन केवल Rs.100/- के स्टाम्प पेपर पर निष्पादित। प्रतिवादियों ने अपीलार्थी द्वारा वाद में किए गए दावे का प्रतिवाद करने के लिए अपना लिखित बयान दायर किया। तथ्यात्मक मैट्रिक्स पर विस्तार करना आवश्यक नहीं है क्योंकि

वर्तमान अपील/कार्यवाही में जवाब दिया जाने वाला मुद्दा बहुत सीमित है।

5. जो भी हो, प्रत्यर्थी सं। 1 & 2 (प्रतिवादी Nos.3 और 4) ने अपंजीकृत की स्वीकार्यता तय करने के लिए एक औपचारिक आवेदन दायर किया अपर्याप्त स्टाम्प शुल्क के भुगतान पर निष्पादित किए जाने के लिए पावर ऑफ अटॉर्नी को बेचने और जब्त करने और मुकदमे के साथ आगे बढ़ने से पहले उपयुक्त जुर्माना लगाने के लिए समझौते। उस आवेदन को निचली अदालत ने 20 जून, 2011 को खारिज कर दिया था, जिसके खिलाफ मूल प्रतिवादी संख्या 1 और प्रतिवादी संख्या 3 (प्रतिवादी संख्या 1) ने मद्रास में उच्च न्यायालय के समक्ष एक पुनरीक्षण याचिका दायर की थी, जो सी. आर. पी. (एम. डी.) No.3422/2011 थी। वे असफल रहे क्योंकि उच्च न्यायालय ने 30 सितंबर, 2011 को पुनरीक्षण याचिका को यह कहते हुए खारिज कर दिया कि स्टाम्प शुल्क के भुगतान या दस्तावेज़ की स्वीकार्यता का सवाल [2018] 5 एस. सी. आर. हो सकता है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

दस्तावेज़, प्रतिवादी Nos.3 और 4 (प्रतिवादी संख्या। 1 & 2) जिन लोगों को मूल प्रतिवादी संख्या 1 के कानूनी उत्तराधिकारियों के रूप में रिकॉर्ड में लाया गया था, उन्होंने इस सवाल पर निर्णय लेने के लिए एक संयुक्त आवेदन दायर किया कि क्या तीन दस्तावेजों को सबूत के रूप में प्राप्त किया जा सकता है। उस आवेदन का फैसला निचली अदालत ने 1 जून, 2016 को आंशिक रूप से प्रतिवादी के पक्ष में किया था 4. विचारण न्यायालय ने अनिवार्य रूप से पंजीकरण की धारा 17 (1ए) के अधिदेश के संदर्भ में प्रश्न का उत्तर दिया। अधिनियम, 1908 (संक्षेप में, "1908 अधिनियम") जिसे 24 सितंबर, 2001 से 2001 के अधिनियम 48 द्वारा जोड़ा गया था। ट्रायल कोर्ट ने लिया विचार

कि 12 नवंबर, 1995 का बिक्री समझौता, जो कटौती की तारीख से पहले निष्पादित किया गया था, स्वीकार्य था और इसे एक प्रदर्शनी के रूप में चिह्नित किया जा सकता था। 2 मई, 1996 को प्रतिवादी संख्या 3 (प्रतिवादी संख्या 2) के पक्ष में निष्पादित पावर ऑफ अटॉर्नी के संबंध में, ट्रायल कोर्ट ने राय दी कि चूंकि यह एक पंजीकृत दस्तावेज था, इसलिए कानूनी था।

मुद्रांक शुल्क के उद्देश्य से दस्तावेज़ के मूल्यांकन की शुद्धता के बारे में अनुमान। इसके अलावा, दस्तावेज़ केवल एक सामान्य था पावर ऑफ अटॉर्नी विलेख और इसमें किसी भी प्रतिफल राशि का उल्लेख नहीं किया गया है। इसके अलावा, इसने केवल प्रत्यर्थी संख्या 3 (प्रतिवादी संख्या 2) को पावर ऑफ अटॉर्नी के संदर्भ में कार्य करने के लिए अधिकृत किया और इसलिए, इसे हस्तांतरण के दस्तावेज के रूप में नहीं माना जा सकता है। तदनुसार, निचली अदालत ने प्रतिवादी संख्या की आपत्ति को खारिज कर दिया। 1 & 2 (प्रतिवादी सं। 3 & 4) उक्त दस्तावेज को साक्ष्य के रूप में प्राप्त करने के लिए। हालांकि, तीसरे के संबंध में

दस्तावेज़, दिनांक 9 जुलाई, 2003 को बेचने का एक समझौता होने के नाते, ट्रायल कोर्ट ने राय दी कि चूंकि इसे लागू होने के बाद निष्पादित किया गया था

1908 के अधिनियम की धारा 17 (1ए) के तहत इसे पंजीकृत करने की आवश्यकता थी। लेकिन फिर, उक्त प्रावधान के उद्देश्य पर विचार करते हुए, दस्तावेज़ को अभी भी प्रदर्शित किया जा सकता है और यदि प्रदर्शित किया जाता है, तो हस्तांतरण की धारा 53 ए के संदर्भ में कब्जे के संरक्षण की राहत के संबंध में प्रार्थना

संपत्ति अधिनियम, 1882 (संक्षेप में, "1882 अधिनियम") को मंजूरी नहीं दी जा सकी। अंतिम विश्लेषण में, निचली अदालत ने राय दी कि तीनों दस्तावेज

सबूत के रूप में चिह्नित और प्राप्त किया जा सकता है। हालाँकि, ट्रायल कोर्ट ने यह स्पष्ट कर दिया कि वह दस्तावेजों की वास्तविकता, वैधता और बाध्यकारी प्रकृति के बारे में किसी अन्य विवाद की जांच नहीं कर रहा था या क्या वे भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (संक्षेप में, "1899 अधिनियम") और 1882 अधिनियम के प्रावधानों से प्रभावित थे। दस्तावेजों को चिह्नित किया गया था और केवल प्रमाण और प्रासंगिकता के अधीन प्रदर्शित किया गया था।

अमीर मिन्हाज बनाम। डायरड्रे एलिज़ाबेथ (लेखक) आईएसएसएआर [ए. एम. खानविलकर, जे.]

6. उक्त निर्णय से व्यथित होकर, प्रत्यर्थी सं। 1 & 2 (प्रतिवादी Nos.3 और 4) ने मद्रास में उच्च न्यायालय के समक्ष सी. आर. पी. (पी. डी.) के रूप में एक दीवानी पुनरीक्षण याचिका को प्राथमिकता दी। No.1700/2016। उच्च न्यायालय ने निचली अदालत के फैसले को पलट दिया। उच्च न्यायालय ने 2 मई, 1996 के जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी की व्याख्या की और इसका अर्थ लगाया कि इसे 12 नवंबर, 1995 के बिक्री समझौते को आगे बढ़ाने के लिए विचार के लिए दिया गया था। उच्च न्यायालय ने नोट किया कि चूंकि उक्त जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी समझौते को संदर्भित करता है 12 नवंबर, 1995 को बेचने के लिए, बाद के दस्तावेज़ में निर्दिष्ट नियम और शर्तें पावर ऑफ अटॉर्नी में शामिल हो जाएंगी, जिसका अर्थ है कि इसे विचार के लिए दिया गया था, और इसलिए, यह होगा

प्रेषण विलेख पर लागू स्टाम्प शुल्क आकर्षित करना। इसे Rs.100/- के स्टाम्प पेपर पर निष्पादित नहीं किया जा सकता था। इसलिए, दस्तावेज़ अस्वीकार्य था और सबूत के रूप में प्राप्त नहीं किया जा सका। के रूप में

9 जुलाई, 2003 को बेचने के समझौते के संबंध में, उच्च न्यायालय ने राय दी कि इसे अनिवार्य रूप से पंजीकृत किया जाना आवश्यक था और निचली अदालत ने यह टिप्पणी करना सही नहीं था कि इसके पंजीकरण की कोई आवश्यकता नहीं थी। उच्च न्यायालय ने, तदनुसार, नागरिक पुनरीक्षण याचिका को अनुमति दी और निचली अदालत द्वारा पारित आदेश को दरकिनार करते हुए प्रसन्न हुआ और इसके बजाय प्रतिवादी संख्या द्वारा दायर आवेदन को अनुमति दी। 1 & 2 (प्रतिवादी Nos.3 और 4) ने यह अभिनिर्धारित करते हुए कि 2 मई, 1996 का जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी विचार के लिए दिया गया था क्योंकि यह 12 नवंबर, 1995 के बिक्री समझौते को आगे बढ़ाने के लिए था। इसके अलावा, 1908 के अधिनियम की धारा 49 के साथ पठित धारा 17 (1ए) के संदर्भ में वैधानिक प्रतिबंध को देखते हुए अनुबंध के आंशिक प्रदर्शन के उद्देश्य के लिए 9 जुलाई, 2003 का बिक्री समझौता साक्ष्य के रूप में अस्वीकार्य था।

7. हमने श्री बी. करुणाकरन, विद्वान वकील को पेश होते सुना है।

अपीलार्थी और श्री जयंत भूषण की ओर से, प्रतिद्वंद्वी उत्तरदाताओं की ओर से उपस्थित वरिष्ठ वकील ने कहा।

8. प्रत्यर्थी सं. के कहने पर विचारण न्यायालय और उच्च न्यायालय द्वारा विचार किए गए सीमित मुद्दे। 1 & 2 (प्रतिवादी Nos.3 और 4), अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत तीन दस्तावेज़ प्राप्त करने के बारे में था

(वादी) सबूत के रूप में। ट्रायल कोर्ट ने केवल पंजीकरण अधिनियम के प्रावधानों के संदर्भ में इस मुद्दे की जांच की थी और छोड़ दिया था

उक्त दस्तावेजों की वैधता, वास्तविकता और बाध्यकारी प्रकृति के बारे में अन्य सभी प्रश्नों को खोलें, जिसमें यह भी शामिल है कि क्या वे 1899 के अधिनियम और 1882 के अधिनियम के प्रावधानों से प्रभावित हुए थे। ट्रायल कोर्ट ने राय दी कि उन पहलुओं को मौखिक [2018] 5 एस. सी. आर. दोनों सबूतों के आधार पर तय किया जा सकता है।

और पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत किए जाने वाले वृत्तचित्र।

9. दूसरे शब्दों में, वर्तमान में जिस मुख्य मुद्दे का जवाब दिया जाना है

अपील यह है कि क्या 9 जुलाई 2003 का मुकदमा समझौता, जिसके आधार पर विशिष्ट प्रदर्शन की राहत का दावा किया गया है, सबूत के रूप में प्राप्त किया जा सकता है क्योंकि यह एक पंजीकृत दस्तावेज नहीं है। 1908 अधिनियम की धारा 17 (1ए) 24 सितंबर, 2001 से लागू हुई। जबकि, वाद समझौते को बाद में 9 जुलाई, 2003 को निष्पादित किया गया था। 1908 के अधिनियम की धारा 17 (1ए) इस प्रकार है:

" 17. जिन दस्तावेजों का पंजीकरण अनिवार्य है-(1)

निम्नलिखित दस्तावेज पंजीकृत किए जाएंगे, यदि संपत्ति

जिसका वे संबंध रखते हैं वह उस जिले में स्थित है जिसमें, और यदि उन्हें उस तारीख को या उसके बाद निष्पादित किया गया है, तो अधिनियम सं। का XVI

1864 , या भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1866, या भारतीय

पंजीकरण अधिनियम, 1871 या भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1877, या

यह अधिनियम आया या लागू हुआ, अर्थात्:

XXX

XXX

XXX

(1ए) हस्तांतरण के लिए अनुबंध वाले दस्तावेज

विचार करने पर, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) की धारा 53ए के प्रयोजन के लिए कोई भी अचल संपत्ति

पंजीकरण और अन्य संबंधित कानूनों की शुरुआत (संशोधन) अधिनियम, 2001 और यदि ऐसे दस्तावेज ऐसे प्रारंभ पर या उसके बाद पंजीकृत नहीं हैं, तो उनका उक्त धारा 53ए के प्रयोजनों के लिए कोई प्रभाव नहीं होगा।

XXX

XXX

XXX "

10. इस प्रावधान के एक सादे अध्ययन पर, यह स्पष्ट है कि अधिकार, शीर्षक या ब्याज को हस्तांतरित करने के लिए अनुबंध वाला दस्तावेज़

विचार के लिए अचल संपत्ति को पंजीकृत किया जाना आवश्यक है, यदि पक्ष 1882 अधिनियम की धारा 53 ए के प्रयोजनों के लिए कथित संपत्ति पर अपने कब्जे की रक्षा के लिए उसी पर भरोसा करना चाहता है। यदि यह एक पंजीकृत दस्तावेज नहीं है, तो इस प्रावधान में प्रदान किया गया एकमात्र परिणाम यह घोषित करना है कि इस तरह के दस्तावेज का 1882 अधिनियम की उक्त धारा 53 ए के प्रयोजनों के लिए कोई प्रभाव नहीं होगा। मुद्दा, हमारी राय में, नहीं है

अधिक रेज़ इंटीग्रा। एस. कलादेवी बनाम में। वी. आर. सोमसुंदरम और अन्य। , 1 1 इस न्यायालय ने कानूनी स्थिति को फिर से कहा है कि जब एक अपंजीकृत बिक्री

1 (2010) 5 एस. सी. सी. 401 अमीर मिन्हाज बनाम

डायरड्रे एलिज़ाबेथ (लेखक) आईएसएसएआर [ए. एम. खानविलकर, जे.]

विलेख को साक्ष्य के रूप में प्रस्तुत किया जाता है, न कि पूर्ण बिक्री के प्रमाण के रूप में, बल्कि बिक्री के मौखिक समझौते के प्रमाण के रूप में, विलेख को इस बात का समर्थन करने वाले साक्ष्य के रूप में प्राप्त किया जा सकता है कि यह केवल 1908 के अधिनियम की धारा 49 के प्रावधान के तहत बिक्री के मौखिक समझौते के प्रमाण के रूप में प्राप्त किया जाता है।

1908 के अधिनियम की धारा 49 इस प्रकार हैः

" 49. आवश्यक दस्तावेजों के गैर-पंजीकरण का प्रभाव

पंजीकृत हों। - धारा 17 [या किसी अन्य द्वारा आवश्यक कोई दस्तावेज नहीं। सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4)]

पंजीकृत होगा

((क) उसमें निहित किसी भी अचल संपत्ति को प्रभावित करती है, या

(ख) गोद लेने की कोई शक्ति प्रदान करता है, या
(ग) ऐसी संपत्ति को प्रभावित करने वाले किसी लेन-देन या ऐसी शक्ति प्रदान करने के साक्ष्य के रूप में प्राप्त किया जाएगा, जब तक कि यह पंजीकृत नहीं किया गया हैः

बशर्ते कि अचल संपत्ति को प्रभावित करने वाला एक अपंजीकृत दस्तावेज

इस अधिनियम या संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) द्वारा पंजीकृत की जाने वाली संपत्ति को अध्याय 2 के तहत विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमे में अनुबंध के प्रमाण के रूप में प्राप्त किया जा सकता है।

विशिष्ट राहत अधिनियम, 1877 (1877 का 3), या किसी संपार्श्विक लेन-देन के साक्ष्य के रूप में जिसे पंजीकृत द्वारा प्रभावित करने की आवश्यकता नहीं है।

यंत्र "।

कंसल्टेंट लिमिटेड, 2 ने इसमें एक और सिद्धांत जोड़ा है कि एक दस्तावेज़ को पंजीकृत करने की आवश्यकता है, लेकिन यदि अपंजीकृत है, तो भी विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमे में अनुबंध के प्रमाण के रूप में स्वीकार किया जा सकता है। में। इस व्याख्या को ध्यान में रखते हुए, उच्च न्यायालय द्वारा विवादित निर्णय में दर्ज किए गए निष्कर्ष कि 9 जुलाई, 2003 का बिक्री समझौता साक्ष्य में अस्वीकार्य है, का अर्थ यह समझना होगा कि दस्तावेज़ हालांकि प्रदर्शित किया गया है, यह समर्थन करेगा कि यह केवल 1908 अधिनियम की धारा 49 के परंतुक के तहत बेचने के समझौते के साक्ष्य के रूप में स्वीकार्य है और इसका धारा के उद्देश्यों के लिए कोई प्रभाव नहीं होगा।

531882 के अधिनियम का ए। उसमें, यह विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमे में अनुबंध के प्रमाण के रूप में प्राप्त किया जाता है और इससे अधिक कुछ नहीं। दस्तावेज़ की वास्तविकता, वैधता और बाध्यकारी प्रकृति या यह तथ्य कि यह प्रावधानों से प्रभावित है

1882 के अधिनियम या 1899 के अधिनियम, जैसा भी मामला हो, का उचित स्तर पर निर्णय लेना होगा जैसा कि विचारण न्यायालय द्वारा उल्लेख किया गया है।

पक्षकार मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत करते हैं। 12. पंजीकृत जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी की ओर लौटते हुए, इसे मूल प्रतिवादी नंबर 1-प्रतिवादी नंबर 1 के शीर्षक में पूर्ववर्ती द्वारा निष्पादित किया गया है। 1 & 2 (प्रतिवादी Nos.3 और 4), प्रतिवादी संख्या 3 (प्रतिवादी संख्या 2) के पक्ष में। एक पंजीकृत दस्तावेज होने के नाते, हमारी राय में, निचली अदालत का यह कहना उचित था कि एक कानूनी, खंडन योग्य धारणा है कि उस पर विधिवत मुहर लगाई गई है। के रूप में

विचारण न्यायालय द्वारा इस प्रश्न पर विचार किया गया कि क्या दस्तावेज़ 1882 अधिनियम या 1899 अधिनियम के प्रावधानों से प्रभावित है, यह तय किया जा सकता है।

पक्षकार द्वारा मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत करने के बाद। इसलिए, हमारी राय में, उच्च न्यायालय को 12 नवंबर, 1995 को बेचने के समझौते के संदर्भ में निगमन के सिद्धांत को लागू करके उक्त लिखत का विश्लेषण करने के बजाय इस पर रुकना चाहिए था। क्योंकि, अपीलार्थी (वादी) उक्त दस्तावेज़ का पक्षकार नहीं है। वास्तव में, दस्तावेज़ का निष्पादक-मूल प्रतिवादी संख्या 1 और प्रतिवादी संख्या 2 जिसमें

पक्ष उसी को निष्पादित किया गया है, वर्तमान मुकदमे के पक्षकार हैं। मुख्य दस्तावेज, अर्थात् 12 नवंबर, 1995 का बेचने का समझौता, जैसा कि नीचे दिए गए न्यायालयों द्वारा सही देखा गया है, 1908 के अधिनियम की धारा 17 (1ए) के लागू होने से पहले निष्पादित किया गया था। उस प्रावधान को संभावित रूप से लागू किया गया है। इसलिए, इसके निष्पादन के समय इसे अनिवार्य रूप से पंजीकृत करने की आवश्यकता नहीं थी। भले ही इसे पंजीकृत करने की आवश्यकता थी, 1908 के अधिनियम की धारा 17 (1ए) के साथ पठित धारा 49 के उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए, इसे एक सीमित उद्देश्य के लिए साक्ष्य के रूप में प्राप्त किया जा सकता था, जिसका निम्नलिखित उद्देश्यों के लिए कोई प्रभाव नहीं थाः

1882 अधिनियम की धारा 53क।

13. नतीजतन, निचली अदालत ने प्रतिवादी के आग्रह के अनुसार इन दस्तावेजों को चिह्नित करने और प्रदर्शित करने के संबंध में आपत्ति को पलट दिया नं. 1 & 2 (प्रतिवादी (आई. डी. 1 और 4) ने यह स्पष्ट करते हुए कि दस्तावेजों की वास्तविकता, वैधता और बाध्यकारी प्रकृति के बारे में प्रश्न, जिसमें यह भी शामिल है कि क्या यह 1882 अधिनियम या 1899 अधिनियम के प्रावधानों से प्रभावित है, जैसा भी मामला हो, उचित स्तर पर तय किया जाएगा।

14. उच्च न्यायालय ने अविनाश कुमार चौहान बनाम विजय कृष्ण मिश्रा 3 के मामले में निर्णय को स्वीकार कर लिया है।

1899 के अधिनियम की धारा 35 के तहत अपनी शक्ति का प्रयोग करते हुए अपर्याप्त मुद्रांकित उपकरणों को जब्त करने की न्यायालय की शक्ति। वह अंक 3 (2009) 2 एस. सी. सी. 532 ए. एम. ई. आर. मिनहाज बनाम होगा।

डायरड्रे एलिज़ाबेथ (लेखक) आईएसएसएआर [ए. एम. खानविलकर, जे.]

विचारण न्यायालय द्वारा उचित स्तर पर विचार किया जाना चाहिए जिसे पहले ही खुला रखा जा चुका है।

15. तदनुसार, यह अपील 1 जून, 2016 के निचली अदालत के आदेश को उपरोक्त शर्तों में बहाल करके सफल होनी चाहिए। निचली अदालत वैधता से संबंधित अन्य सभी मुद्दों पर फैसला करेगी।

दस्तावेजों की वास्तविकता, प्रयोज्यता और बाध्यकारी प्रकृति जिसमें शामिल हैं -

चाहे वह 1882 के अधिनियम या 1899 के अधिनियम के प्रावधानों से अपने गुण-दोष पर प्रभावित हो और उसके या उच्च न्यायालय द्वारा की गई टिप्पणियों से अप्रभावित हो।

16. उपरोक्त शर्तों में अपील की अनुमति है। वहाँ एन होगा

लागत के बारे में आदेश दें। 17. चूंकि मुकदमा 2010 से लंबित है, इसलिए हम निचली अदालत को निर्देश देते हैं कि वह इसका जल्द से जल्द निपटारा करे।

इस न्यायाधीश की प्रति की प्राप्ति की तारीख से छह महीने की अवधि

अपील करने की अनुमति

निधि जैन