

मुकदमों का विवरण

मेसर्स पॉल रूबर इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड v.

अमित चंद मित्रा और ए. एन. आर. (2023 की सिविल अपील संख्या 6149) सितंबर 25, 2023

[अनिरुद्ध बोस और विक्रम नाथ, जे. जे.] हेडनोट्स

विचार के लिए विषय: अचल संपत्ति के लिए पट्टे के अपंजीकृत विलेख में पांच वर्षों की अवधि निर्धारित करने वाले किसी खंड का न्यायालय किस हद तक संज्ञान ले सकता है, जो उस उद्देश्य से संबंधित है जिसके लिए पट्टा दिया गया है।

सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम, **1882-ss.106, 107** - पांच वर्षों की अवधि के लिए अपंजीकृत पट्टा विलेख-अस्वीकार्यता-पट्टे का उद्देश्य-यदि 'विनिर्माण उद्देश्य' के लिए-साबित करने के लिए बोझ-"महीने दर महीने" चरित्र की किरायेदारी:

आयोजित किया गया: विषय समझौते में पांच वर्षों की अवधि थी जिसमें पांच वर्षों की आगे की अवधि के लिए नवीनीकरण का प्रावधान था-इसलिए, एस के पहले भाग के अंतर्गत। 107, उक्त पट्टा समझौते के स्वीकार्य होने के लिए, इसका पंजीकरण आवश्यक होता-यह एस का अधिदेश है। 107 और एसएस 117 और 49, 1908 अधिनियम-विचारण न्यायालय इसे साक्ष्य के रूप में स्वीकार नहीं कर सकता है-यह विचारण न्यायालय के लिए इसे लागू करने के लिए निषेध है और भले ही विचारण विचारण न्यायालय ने इसे साक्ष्य के रूप में लिया हो, लेकिन यह उस दस्तावेज को अपीलीय स्तर पर साक्ष्य के रूप में लेने के लिए वैधता प्रदान नहीं कर सकता है-पक्षकार निहित सहमति से ऐसे दस्तावेज को इसकी स्वीकार्यता प्रदान नहीं कर सकते हैं-इसके अलावा, पट्टा अपीलार्थियों के पूर्ववर्ती द्वारा "अपने व्यवसाय और/या कारखाने के उद्देश्य के लिए" उपयोग के लिए था-संपत्ति को अनुसूची में "कारखाने के शेड/गोदाम स्थान के साथ" अनुमानित 16 कोट्टा भूमि के रूप में वर्णित किया गया था-इस तरह का विवरण यह स्थापित करने के लिए पर्याप्त नहीं होगा कि यह निर्माण उद्देश्य के लिए था-एक पंजीकृत साधन के अभाव में, अदालतें इससे वंचित नहीं हैं।

28 29

मेसर्स पॉल रबर इंडस्ट्रीज पी. वी. टी. लिमिटेड. वी.

किरायेदारी के निर्माण का तथ्य स्थापित किया गया है-लेकिन किरायेदारी का उद्देश्य, ताकि छह महीने की नोटिस अवधि को आकर्षित किया जा सके। 106 इस तरह के साक्ष्य से यह स्थापित नहीं किया जा सकता है कि ऐसी स्थिति में विलेख का पंजीन्यायालय अनिवार्य होता-यह साबित न्यायालय ने का बोझ कि पट्टा विनिर्माण उद्देश्य के लिए था, उस पक्ष पर

पड़ता है जो ऐसा होने का दावा न्यायालय ता है-यह स्थापित न्यायालय ने की जिम्मेदारी अपीलन्यायालय ३-प्रतिवादी पर थी कि विनिर्माण गतिविधि ध्वस्त परिसर से की जा रही थी-डी. डब्ल्यू.-1 का केवल एक बयान या पट्टा समझौते में निर्दिष्ट पट्टे का उद्देश्य विनिर्माण के लिए पट्टे के उद्देश्य को प्रदर्शित न्यायालय ने के लिए पर्याप्त नहीं होगा-यह यह स्पष्ट न्यायालय के साबित किया जा सकता है कि कारखाने के शेड में किस तरह का काम किया जा रहा था, हालांकि ऐसी स्थिति में भी विलेख का पंजीन्यायालय ण आवश्यक होता-ऐसे पंजीन्यायालय ण के अभाव में, किरायेदारी होती।17,49. [पैरा 10,11 और 14]

पंजीकरण अधिनियम, **1908-ss.17, 49** - अधिकार की प्रकृति और चरित्र-"संपार्श्विक उद्देश्य"-इस पर निर्भर अपीलार्थी की याचिका

सेवोक प्रॉपर्टीज लिमिटेड बनामपश्चिम बंगाल राज्य विद्युत वितरण

कंपनी लिमिटेड **(2020) 11 एस. सी. सी. 782** कि स्वामित्व की प्रकृति और उद्देश्य को स्थापित करने के लिए, एक अपंजीकृत दस्तावेज़ पर भी विचार किया जा सकता है क्योंकि यह संपार्श्विक उद्देश्य के दायरे में आएगा:

आयोजित किया गया:सेवोक प्रॉपर्टीज इस प्रस्ताव के लिए एक प्राधिकरण नहीं है कि एक अपंजीकृत पट्टा विलेख में कब्जे की प्रकृति और चरित्र हमेशा संपार्श्विक उद्देश्य का गठन कर सकते हैं ताकि न्यायालय उस कारण से विलेख की जांच कर सके-जिस उद्देश्य के लिए पट्टा दिया गया है वह इस मामले में पट्टा विलेख का एक अभिन्न अंग है और यह ही मुद्दा मुख्य विवादों में से एक है-"संपार्श्विक उद्देश्य" अभिव्यक्ति को एस के परंतुक में नियोजित किया गया है।49 यह इंगित करने के लिए कि ऐसे दस्तावेज़ की सामग्री का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा अन्य उद्देश्यों के लिए किया जा सकता है जिसके लिए इसे निष्पादित किया गया है या पार्टियों द्वारा दर्ज किया गया है या मुख्य लेनदेन से दूर एक उद्देश्य के लिए किया जा सकता है-किसी दस्तावेज़ में निहित कब्जे की प्रकृति और चरित्र (अपंजीकृत होने के कारण)।107, 1882 अधिनियम और एसएस।17 और 49, पंजीकरण अधिनियम संपार्श्विक उद्देश्य बना सकता है जब "अधिकार की प्रकृति और चरित्र" पट्टा की मुख्य अवधि नहीं है और न्यायालय द्वारा निर्णय के लिए मुख्य विवाद का गठन नहीं करता है-संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 -s.107।[पैरा 12]

अमित चंद मित्रा 30 सर्वोच्च न्यायालय रिपोर्ट [2023] 14 एस. सी. आर.

शहरों और अन्य संदर्भों की सूची

सेवोक प्रॉपर्टीज लिमिटेड-बनाम-पश्चिम बंगाल राज्य विद्युत वितरण

कंपनी लिमिटेड (2020) 11 एस. सी. सी. 782-प्रतिष्ठित।

एंथनी-बनाम-के. सी. इट्टूप एंड संस और अन्य (2000) 6 एस. सी. सी. 394:[2000] 1 पूरकाएस. सी. आर. 645; श्री जानकी देवी भगत ट्रस्ट, आगरा-बनाम-एल. आर. एस. द्वारा राम स्वरूप जैन (मृत)। (1995) 5 एस. सी. सी. 314; और सतीश चंद माखन और अन्य-

बनाम गोवर्धन दास ब्यास और अन्य (1984) 1 एस. सी. सी. 369:[1984] 1 एस. सी. आर. 621; जी. मैकर्टिच-बनाम-स्टीवर्ट एंड कंपनी लिमिटेड (1971) 3 एस. सी. सी. 39; शिवाजी बलराम हैबट्टी-बनाम अविनाश मारुति पवार (2018) 11 एस. सी. सी. 652: [2017] 12 एससीआर 344; के. बी. साहा एंड संस प्राइवेट लिमिटेड-बनाम-विकास सलाहकार

लिमिटेड (2008) 8 एससीसी 564:[2008] 8 एस. सी. आर. 290; एलनबरी इंजीनियर्स प्रा. लिमिटेड-बनाम-रामकृष्ण डालमिया और अन्य (1973) 1 एससीसी 7:[1973] 2 एससीआर

257 – पर भरोसा किया।

राय चंद जैन-बनाम-मिस चंद्र कांता खोसला (1991) 1 एससीसी 422:[1990] 3 पूरक। एससीआर 91; पार्क स्ट्रीट प्रॉपर्टीज प्राइवेट लिमिटेड-बनाम-दीपक

कुमार सिंह और एक अन्य (2016) 9 एस. सी. सी. 268-संदर्भित।

मेसर्स श्री नर्सिंग टिम्बर वर्क्स एंड मेसर्स।श्री नर्सिंग इलेक्ट्रिक स्टोर-बनाम-श्रीमती। अमला बाला डस्सी [1973 सी. डब्ल्यू. एन. 522-संदर्भित

को।

अन्य मामलों के विवरणों में आयातित आदेश और आवेदन आक्षेपित हैं

सिविल अपीलिय अधिकारिता 2023 की सिविल अपील No.6149।2021 के एफ. ए. No.36 में कलकत्ता में उच्च न्यायालय के दिनांकित 20.07.2022 के निर्णय और आदेश से।

रूप:

श्याम दीवान, वरिष्ठ अधिवक्ता, सुश्री अंशुला लवैया, संतोष कुमार, अभिजीत सरकार, रूपक घोष, ध्रुव के. दवे, शक्ति कांत पटनायक, अधिवक्ता।अपीलार्थी के लिए।

परमजीत सिंह पटवालिया, निखिल नय्यर, वरिष्ठ अधिवक्ता।, विक्रम हेगड़े, देबमाल्या गांगुली, अनुपम दासधिकारी, सुश्री वंदना तिवारी, सुश्री सिमरान सिंह, चंचलकुमार गांगुली, अधिवक्ता।उत्तरदाताओं के लिए।

31

मेसर्स पॉल रबर इंडस्ट्रीज पी. वी. टी. लिमिटेड. वी.अमित चंद मित्रा 32

सर्वोच्च निर्णय के निर्णय का निर्णय/आदेश

अनिरुद्ध बोस, न्या.

अनुमति दी गई।

2. इस अपील में हमें जिस मुख्य बिंदु पर ध्यान देना है, वह यह है कि न्यायालय उस उद्देश्य से संबंधित खंड का किस हद तक संज्ञान ले सकता है, जिसके लिए अचल संपत्ति के लिए पट्टे के अपंजीकृत विलेख में पांच वर्षों की अवधि निर्धारित करते हुए पट्टा दिया गया है। अपील के अंतर्गत दिए गए निर्णय में, कलकत्ता उच्च न्यायालय की एक खंड पीठ की राय है कि इस तरह के विलेख को उस संपत्ति से संबंधित किसी भी लेनदेन के प्रमाण के रूप में प्राप्त नहीं किया जा सकता है, जिस पर पट्टा निष्पादित किया जाता है। 27.03.2003 पर, "किरायेदारी समझौता" शीर्षक वाला एक दस्तावेज़ सबिता मित्रा (मकान मालकिन, मृत होने के बाद से) द्वारा और उसके बीच निष्पादित किया गया था, जिसका प्रतिनिधित्व अब हमारे सामने उसके कानूनी उत्तराधिकारियों द्वारा दो उत्तरदाताओं और एक निगमित कंपनी, पॉल रबर इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड द्वारा किया गया था। उत्तरार्द्ध इस कार्यवाही में अपीलार्थी है। इस निर्णय में, हम मकान मालकिन और उसके कानूनी प्रतिनिधियों को एक दूसरे के स्थान पर प्रतिवादी के रूप में संदर्भित करेंगे और अपीलार्थी पॉल रबर इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड को प्रतिवादी के रूप में वर्णित किया जाएगा। प्रश्न संपत्ति में कोलकाता शहर के भीतर राधा माधव दत्ता गार्डन लेन में स्थित लगभग 16 कोट्टा (एक कोट्टा लगभग 720 वर्ग फुट के बराबर है) भूमि शामिल है। समझौते की अवधि, जैसा कि उसमें निर्धारित किया गया था, अगले पांच वर्षों के लिए नवीनीकरण के प्रावधान के साथ पांच वर्षों की अवधि के लिए थी। ऐसी अवधि के लिए और ऐसे नियमों और शर्तों पर आगे नवीनीकरण के लिए शर्त है जिन पर पक्षों द्वारा सहमति हो सकती है। यह समझौते के खंड 2 में निहित है। लेकिन इस तरह का कोई नवीनीकरण प्रभावी नहीं किया गया। किरायेदारी के पहले पांच साल 31.10.2007 पर पूरे हो गए थे, और मकान मालकिन द्वारा 07.11.2007 पर किराया बढ़ाने के लिए एक पत्र भेजा गया था। ऐसा प्रतीत नहीं होता है कि प्रतिवादी ने उसके बाद किराया दिया था। हालाँकि, इसने एक याचिका दायर की थी कि इस तरह का किराया मकान मालकिन की ओर से नियत तारीख पर एकत्र किया जाता था, लेकिन अक्टूबर 2007 के बाद इसे रोक दिया गया था। इसके बाद, 06.03.2008 पर, मकान मालकिन ने एक नोटिस दिया जिसमें प्रतिवादी को 31.03.2008 से इफ़ेक्ट के साथ विषय-परिसर खाली करने की आवश्यकता थी। 06.03.2008 के इस पत्र में,

/

[2023] 14 एस सी आर।

प्रतिवादी को मासिक किरायेदार के रूप में संबोधित किया गया था। इस पत्र में मासिक किराए के भुगतान में चूक पर प्रकाश डाला गया था। इसमें यह भी निर्दिष्ट किया गया था कि मकान मालकिन को अपने स्वयं के उपयोग और व्यवसाय के लिए और अपने परिवार के सदस्यों के व्यावसायिक उद्देश्य के लिए उक्त परिसर की आवश्यकता थी। इस पत्र को प्रत्यर्थियों द्वारा संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (यहां 1882 अधिनियम के बाद) की धारा 106 की शर्तों के अनुसार पंद्रह दिनों के लिए नोटिस के रूप में पेश किया जा रहा है। 3.

किरायेदार ने खाली कब्जा नहीं दिया था, जिसके परिणामस्वरूप मुकदमा, जो वर्तमान अपील को जन्म देता है, मकान मालकिन द्वारा 04.09.2008 पर सिविल जज, सियालदह में वरिष्ठ प्रभाग के समक्ष दायर किया गया था, जो मुकदमे की संपत्ति पर अधिकार क्षेत्र रखता है। मूल वादी (अर्थात् मकान मालकिन) ने, अन्य बातों के साथ-साथ, अधिकार की वसूली का दावा किया और साथ ही प्रोफीट के लिए डिक्री भी जारी की। प्रतिवादी द्वारा अपने लिखित बयान में विभिन्न बचाव स्थापित किए गए थे। उनमें से एक यह था कि चूंकि यह पट्टे के लिए एक समझौता था जिसके अंतर्गत इसे एक किरायेदार के रूप में शामिल किया गया था और वह अपंजीकृत था, इसलिए मुकदमा बनाए रखने योग्य नहीं था। प्रतिवादी की एक अन्य दलील थी कि थीका किरायेदारी विधि के अंतर्गत विषय संपत्ति राज्य में निहित थी। यह कोलकाता क्षेत्र में प्रचलित एक विशेष प्रकार की किरायेदारी है जिसमें किरायेदारी और स्वामित्व संरचना के कई स्तर शामिल हैं। प्रतिवादी ने दावा किया कि उसने थिका नियंत्रक के समक्ष कुछ रिटर्न दिए थे। यह मुद्दा उच्च न्यायालय के समक्ष नहीं उठाया गया था और यह हमारे समक्ष भी नहीं है। प्रतिवादी ने लिखित बयान में 31.01.2007 पर किरायेदारी की समाप्ति से इनकार किया। जहां तक किराए के भुगतान में चूक का संबंध है, हम पहले ही प्रतिवादी के रुख का उल्लेख कर चुके हैं। कुल मिलाकर, अन्य मुद्दे विचारण न्यायालय द्वारा विरचित किए गए थे। विचारण न्यायालय द्वारा विरचित गए पहले दो मुद्दे मुकदमे की रखरखाव क्षमता और कार्रवाई के कारण के निर्वाह से संबंधित हैं। मुकदमे के दौरान इन दोनों मुद्दों पर जोर नहीं दिया गया था और विचारण न्यायालय ने पाया कि मुकदमा कायम रखने योग्य था। अन्य तीन मुद्दे इस प्रश्न से संबंधित थे कि क्या वादी दावा की गई राहत का हकदार था या नहीं।

4. प्रतिवादी ने अपने लिखित बयान में 27.3.2003 के उक्त समझौते का उल्लेख किया। लिखित बयान के पैराग्राफ 6, 8 और 10 में प्रतिवादी के मुख्य बचाव का खुलासा किया गया था। चूक से इनकार करने और थाक्का किरायेदारी विधि के अंतर्गत राज्य में संपत्ति को निहित करने की याचिका भी ली गई थी। हमारे सामने, मुख्य रूप से अपंजीकृत समझौते की कानूनी स्थिति और उसके परिणामों पर तर्क दिए गए हैं। शेष लिखित बयान में वादी के दावों का व्यापक खंडन था। हम लिखित कथन के उक्त तीन पैराग्राफ नीचे उद्धृत करते हैं:

- 33

मेसर्स पॉल रबर इंडस्ट्रीज पी. वी. टी. लिमिटेड. वी.

“6. वास्तव में, वादी ने मुकदमे के परिसर की मालिक/मकान मालकिन होने का प्रतिनिधित्व करते हुए प्रतिवादी को उसमें पट्टेदार के रूप में शामिल किया, जैसा कि दिनांकित 27.3.2003 समझौते से स्पष्ट होगा। वादी ने उक्त समझौते पर भरोसा करने के लिए इस विद्वान न्यायालय से कोई अनुमति नहीं मांगी है और न ही जिसकी एक प्रति दी गई है। हालाँकि यह प्रतिवादी इस एल. डी. की अनुमति चाहता है। न्यायालय सुनवाई के समय उक्त समझौते पर भरोसा करे।

इसके बावजूद, उपरोक्त समझौता पट्टे का एक समझौता था जो कानून के अंतर्गत पंजीकृत नहीं था और तदनुसार मुकदमा बनाए रखने योग्य नहीं है।

8. इस बात से इनकार किया जाता है कि किरायेदारी यदि बिल्कुल भी हो, तो आई. डी. 1 पर समाप्त हो गई क्योंकि प्रतिवादी को वादी द्वारा नवीनीकरण का आश्वासन दिया गया था और प्रतिवादी उसी को नवीनीकृत करने के लिए तैयार था जो वादी को पता था। 10. वादी द्वारा प्रतिवादी को दिया गया नोटिस दोषपूर्ण है। मान लीजिए कि प्रतिवादी उपरोक्त समझौते के बल पर वादी के अंतर्गत एक पट्टेदार था और पांच वर्षों की प्रारंभिक अवधि की समाप्ति पर नवीनीकरण के अधीन था। वादी ने कभी भी प्रतिवादी को नवीनीकरण के तथ्य से इनकार नहीं किया और इसलिए उसे इसका सबसे सख्त सबूत दिया जाता है। "

विचारण न्यायालय के समक्ष मुख्य तर्क नोटिस की वैधता के इर्द-गिर्द केंद्रित था। प्रतिवादी का मामला था कि परिसर को निर्माण के उद्देश्य से पट्टे पर दिया गया था और 1882 अधिनियम की धारा 106 के संदर्भ में, एक स्पष्ट छह महीने का नोटिस दिया जाना आवश्यक था। साक्ष्य के विश्लेषण पर विचारण न्यायालय ने पाया कि मुकदमे की संपत्ति को कृषि या विनिर्माण उद्देश्य के लिए पट्टे पर नहीं दिया गया था।

5. विचारण न्यायालय ने फैसला सुनाया कि:-

“मुझे यह मानने में कोई हिचकिचाहट नहीं है कि प्रतिवादी की किरायेदारी टी. पी. अधिनियम के अंतर्गत महीने दर महीने शासित थी और पट्टे की शर्तों की समाप्ति के बाद, उक्त किरायेदारी को पार्टियों द्वारा दिनांकित समझौते के प्रावधान के अनुसार आपसी सहमति से नहीं बढ़ाया गया था। यह वादी का मामला है कि प्रतिवादी भी एक चूककर्ता है और उसने अक्टूबर, 2007 से वाद परिसर का किराया नहीं दिया था। वादी के इस तरह के तर्क को वादी द्वारा यह भी स्वीकार किया जाता है कि मुकदमा परिसर का किराया, नगरपालिका शुल्क और रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया गया था।

अमित चंद मित्रा [अनिरुद्ध बोस, जे.] 34 सर्वोच्च न्यायालय रिपोर्ट [2023] 14 एस. सी. आर.

अक्टूबर, 2007 से प्रतिवादी ने अनुरोध किया कि वादी ने कभी भी अपने प्रतिनिधि को किराए के संग्रह के लिए प्रतिवादी के पास नहीं भेजा जो कि सामान्य प्रथा थी। एक्सट से। 7 जो प्रतिवादी को जारी किया गया नोटिस है, ऐसा प्रतीत होता है कि वादी द्वारा प्रतिवादी को 15 दिनों का स्पष्ट नोटिस विधिवत दिया गया था जिसमें उसे 31.03.08 पर और उससे मुकदमा परिसर छोड़ने और खाली करने के लिए कहा गया था। मुकदमे के दौरान केस रिकॉर्ड हैट से आगे यह प्रतीत होता है कि प्रतिवादी ने अन्य लोगों के साथ-साथ विविध के रूप में पंजीकृत अन्य लोगों के अंतर्गत सही स्वामित्व हित के निर्धारण के लिए टिका नियंत्रक के उचित अधिकारी के समक्ष वापसी का नेतृत्व किया है। 2007 का मामला 79 और 80। एक्सट से। 8 वादी के नेतृत्व में, ऐसा प्रतीत होता है कि पक्षों को सुनने पर, एल. डी. टिका नियंत्रक को यह मानते हुए खुशी हुई कि वादी मुकदमा परिसर का अभिलिखित मालिक है।

इसलिए, समग्र चर्चा, अभिलेख पर साक्ष्य और सामग्रियों से, मेरा विचार है कि वाद परिसर को कृषि या विनिर्माण उद्देश्यों के अलावा अन्य उद्देश्यों के लिए प्रतिवादी को दिया गया था और प्रतिवादी की ऐसी किरायेदारी को महीने-दर-महीने पट्टे के रूप में माना जाता है जो पट्टेदार या पट्टेदार की ओर से 15 दिनों के नोटिस द्वारा समाप्त किया जा सकता है और पट्टे की अवधि समाप्त होने के बाद यानी 31.10.07 पर, प्रतिवादी को 15 दिनों का एक स्पष्ट नोटिस दिया गया था जिसमें उससे वाद परिसर छोड़ने और खाली करने और वादी को उसका शांतिपूर्ण कब्जा सौंपने का अनुरोध किया गया था। इस प्रकार, वादी राहत पाने का हकदार है जैसा कि प्रार्थना की गई है। अतः उपरोक्त मुद्दों पर भी वादी के पक्ष में निर्णय लिया जाता है।

"

(पेपरबुक से शब्दशः उद्धृत)

6. विचारण न्यायालय ने पाया कि प्रतिवादी की किरायेदारी 1882 के अधिनियम के अंतर्गत महीने दर महीने शासित थी और पट्टे की समाप्ति के बाद, उक्त किरायेदारी को पार्टियों द्वारा दिनांकित समझौते के नियमों और प्रावधानों के अनुसार आपसी सहमति पर नवीनीकृत नहीं किया गया था। थिका किरायेदारी के प्रश्न पर, विचारण न्यायालय ने दर्ज किया कि थिका कंट्रोलर पहले ही मान चुका था कि वादी सूट परिसर का मालिक था।

7. प्रतिवादी की अपील की उच्च विचारण न्यायालय की खंड पीठ द्वारा जांच की गई और अधिकारियों के एक बड़े निकाय पर विचार करने पर, उच्च विचारण न्यायालय को निचली अदालत के निर्णय में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं मिला। याचिका खारिज कर दी गई। यह उच्च न्यायालय का विचार था कि समझौता 35

मेसर्स पॉल रबर इंडस्ट्रीज पी. वी. टी. लिमिटेड. वी.

अपंजीकृत होने के कारण, पक्षों के अधिकारों और देनदारियों को निर्धारित करने और इसकी अवधि के लिए इस पर विचार नहीं किया जा सकता था। यह पूछे जाने पर कि पट्टे का उद्देश्य "विनिर्माण" था या नहीं, उच्च न्यायालय ने कहा कि यह प्रश्नार्थी को उस कारक को स्थापित करना है। अपीलार्थी ने उस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया, उच्च विचारण न्यायालय ने उस गिनती पर प्रतिकूल निष्कर्ष निकाला और निचली अदालत के निर्णय में हस्तक्षेप नहीं किया गया।

8. वर्तमान अपील पर निर्णय लेने के उद्देश्य से, हमें 1882 अधिनियम की धारा 105, 106 और 107 के प्रावधानों और पंजीकरण अधिनियम, 1908 (इसके बाद "1908 अधिनियम") की धारा 17 और 49 के प्रावधानों पर गौर करने की आवश्यकता है। 1882 के अधिनियम के उक्त प्रावधानों में कहा गया है:-

"105. लीज पर देने से बचें।— अचल संपत्ति का पट्टा ऐसी संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार का हस्तांतरण है, जो एक निश्चित समय के लिए, व्यक्त या निहित, या स्थायी रूप

से, भुगतान की गई या वादा की गई कीमत के विचार में, या धन, फसलों, सेवा या किसी अन्य मूल्य की चीज़ का हस्तांतरण होता है, जिसे हस्तांतरणकर्ता द्वारा समय-समय पर या विशिष्ट अवसरों पर हस्तांतरणकर्ता को दिया जाता है, जो ऐसी शर्तों पर हस्तांतरण को स्वीकार करता है।

कम, पट्टेदार, प्रीमियम और किराया कम।— हस्तांतरणकर्ता को बुलाया जाता है

पट्टेदार, हस्तांतरणकर्ता को पट्टेदार कहा जाता है, कीमत को प्रीमियम कहा जाता है, और इस तरह से प्रदान की जाने वाली राशि, शेयर, सेवा या अन्य चीज़ को किराया कहा जाता है।

[106.लिखित अनुबंध के अभाव में कुछ पट्टों की अवधि या

स्थानीय उपयोग।— (1) अनुबंध या स्थानीय विधि या इसके विपरीत उपयोग के अभाव में, कृषि या विनिर्माण उद्देश्यों के लिए अचल संपत्ति का पट्टा साल-दर-साल पट्टा माना जाएगा, जो पट्टेदार या पट्टेदार की ओर से छह महीने के नोटिस द्वारा समाप्त किया जा सकता है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए अचल संपत्ति का पट्टा महीने-दर-महीने पट्टा माना जाएगा, जो पट्टेदार या पट्टेदार की ओर से पंद्रह दिनों के नोटिस द्वारा समाप्त किया जा सकता है।

(2) तत्काल प्रवृत्त किसी अन्य विधि में किसी बात के होते हुए भी, उप-धारा (1) में उल्लिखित अवधि सूचना की प्राप्ति की तारीख से शुरू होगी।

(3) उप-धारा (1) के अंतर्गत कोई सूचना केवल इसलिए अमान्य नहीं मानी जाएगी क्योंकि उसमें उल्लिखित अवधि अवधि से कम है।

अमित चंद मित्रा [अनिरुद्ध बोस, जे.] 36 सर्वोच्च न्यायालय रिपोर्ट [2023] 14 एस. सी. आर.

उस उप-धारा के अंतर्गत विनिर्दिष्ट, जहां उस उप-धारा में उल्लिखित अवधि की समाप्ति के बाद कोई वाद या कार्यवाही की जाती है।

(4) उप-धारा (1) के अंतर्गत प्रत्येक सूचना लिखित रूप में, उसे देने वाले व्यक्ति द्वारा या उसकी ओर से हस्ताक्षरित होनी चाहिए, और या तो डाक द्वारा उस पक्ष को भेजी जानी चाहिए जो इसके द्वारा बाध्य होने का इरादा रखता है या जिसे व्यक्तिगत रूप से ऐसे पक्ष को भेजा या वितरित किया जाना चाहिए, या उसके परिवार या नौकरों में से किसी एक को उसके निवास पर, या (यदि ऐसी निविदा या वितरण व्यवहार्य नहीं है) संपत्ति के किसी विशिष्ट हिस्से पर चिपकाई जानी चाहिए।

107. पट्टे पर कैसे बनाया जाता है।— साल दर साल अचल संपत्ति का पट्टा, या एक साल से अधिक की किसी भी अवधि के लिए, या वार्षिक किराया आरक्षित करना, केवल एक पंजीकृत साधन द्वारा किया जा सकता है।

[अचल संपत्ति के अन्य सभी पट्टे या तो एक पंजीकृत साधन द्वारा या कब्जे के वितरण के साथ मौखिक समझौते द्वारा किए जा सकते हैं।

[जहां अचल संपत्ति का पट्टा किसी पंजीकृत लिखत, ऐसे लिखत या जहां एक से अधिक लिखत हैं, द्वारा दिया जाता है, वहां ऐसे प्रत्येक लिखत को पट्टेदार और पट्टेदार दोनों द्वारा निष्पादित किया जाएगा:]

बशर्ते कि राज्य सरकार समय-समय पर सरकारी राजपत्र में अधिसूचना द्वारा निर्देश दे सकती है कि अचल संपत्ति के पट्टे, साल-दर-साल पट्टे के अलावा, या एक वर्ष से अधिक की किसी अवधि के लिए, या वार्षिक किराया आरक्षित करने के लिए, या ऐसे पट्टों के किसी भी वर्ग के लिए, अपंजीकृत लिखत द्वारा या कब्जे के वितरण के बिना मौखिक समझौते द्वारा किए जा सकते हैं।]

1908 के अधिनियम की धारा 17 और 49 में कहा गया है:-

“17. दस्तावेज़ जिनका पंजीकरण अनिवार्य है।— (1) द.

निम्नलिखित दस्तावेज़ पंजीकृत किए जाएंगे, यदि वह संपत्ति जिसमें वे संबंधित हैं, उस जिले में स्थित है जिसमें उन्हें उस तारीख को या उसके बाद निष्पादित किया गया है, तो अधिनियम सं। 1864 का XVI, या भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1866, या भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1871, या भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1877, या यह अधिनियम आया या लागू हुआ, अर्थात्:—

(क) अचल संपत्ति के उपहार के उपकरण; 37

मेसर्स पॉल रबर इंडस्ट्रीज पी. वी. टी. लिमिटेड. वी.

(बी) अन्य गैर-वसीयतनामा उपकरण जो वर्तमान या भविष्य में, अचल संपत्ति पर या उससे अधिक मूल्य के किसी भी अधिकार, स्वामित्व या ब्याज, चाहे वह निहित हो या आकस्मिक, को बनाने, घोषित करने, निर्दिष्ट करने, सीमित करने या समाप्त करने का तात्पर्य रखते हैं या संचालन करते हैं; (सी) गैर-वसीयतनामा उपकरण जो ऐसे किसी अधिकार, स्वामित्व या ब्याज के निर्माण, घोषणा, समनुदेशन, सीमा या विलुप्त होने के कारण किसी भी प्रतिफल की प्राप्ति या भुगतान को स्वीकार करते हैं; और

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

[(ई) किसी न्यायालय या किसी पुरस्कार की किसी डिक्री या आदेश को हस्तांतरित या निर्दिष्ट करने वाले गैर-वसीयती दस्तावेज़, जब ऐसी डिक्री या आदेश या पुरस्कार का उद्देश्य अचल संपत्ति को या उसमें एक सौ रुपये या उससे अधिक मूल्य का कोई अधिकार, स्वामित्व या ब्याज, चाहे वह निहित हो या आकस्मिक, बनाना, घोषित करना, निर्दिष्ट करना, सीमित करना या समाप्त करना हो।

बशर्ते कि [राज्य सरकार], [आधिकारिक राजपत्र] में प्रकाशित आदेश द्वारा, किसी भी जिले या जिले के किसी हिस्से में निष्पादित किसी भी पट्टे को इस उप-धारा के संचालन से छूट दे सकती है, जिसके द्वारा दी गई शर्तें पांच वर्षों से अधिक नहीं हैं और वार्षिक किराए जिनके द्वारा आरक्षित किराए पचास रुपये से अधिक नहीं हैं।

[(1 ए) संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) की धारा 53 ए के प्रयोजन के लिए किसी भी अचल संपत्ति के हस्तांतरण के अनुबंध वाले दस्तावेज पंजीकृत किए जाएंगे यदि वे पंजीकरण और अन्य संबंधित कानूनों (संशोधन) अधिनियम, 2001 के प्रारंभ पर या उसके बाद निष्पादित किए गए हैं और यदि ऐसे दस्तावेज ऐसे प्रारंभ पर या उसके बाद पंजीकृत नहीं हैं, तो उनका उक्त धारा 53 ए के प्रयोजनों के लिए कोई प्रभाव नहीं होगा।

(2) उप-धारा (1) के खंड (बी) और (सी) में कुछ भी लागू नहीं होता है-(i) किसी रचना विलेख; या

((ख) किसी संयुक्त स्टॉक कंपनी में शेयरों से संबंधित कोई भी लिखत, भले ही ऐसी कंपनी की परिसंपत्तियां अचल संपत्ति की संपूर्ण या आंशिक रूप से हों; या

अमित चंद मित्रा [अनिरुद्ध बोस, जे.] 38 सर्वोच्च न्यायालय रिपोर्ट [2023] 14 एस. सी. आर.

((ग) ऐसी किसी भी कंपनी द्वारा जारी किया गया कोई डिबेंचर और अचल संपत्ति को या उसमें किसी भी अधिकार, स्वामित्व या ब्याज का निर्माण, घोषणा, आवंटन, सीमित या समाप्त नहीं करता है, सिवाय इसके कि यह धारक को एक पंजीकृत साधन द्वारा निर्धारित प्रतिभूति का हकदार बनाता है, जिसके द्वारा कंपनी ने अपनी अचल संपत्ति का पूरा या हिस्सा या उसमें कोई ब्याज ऐसे डिबेंचर धारकों के लाभ के लिए न्यास पर न्यासियों को गिरवी रखा है, प्रेषित किया है या अन्यथा हस्तांतरित किया है; या

((iv) ऐसी किसी कंपनी द्वारा जारी किए गए किसी डिबेंचर का कोई समर्थन या हस्तांतरण; या

(v) [उप-धारा (1 क) में विनिर्दिष्ट दस्तावेजों के अलावा कोई अन्य दस्तावेज] जो स्वयं अचल संपत्ति पर एक सौ रुपये और उससे अधिक मूल्य के किसी भी अधिकार, स्वामित्व या ब्याज का सृजन, घोषणा, आवंटन, सीमित या समाप्त नहीं करता है, बल्कि केवल एक अन्य दस्तावेज प्राप्त करने का अधिकार पैदा करता है जो निष्पादित होने पर ऐसे किसी भी अधिकार, स्वामित्व या ब्याज का निर्माण, घोषणा, आवंटन, सीमा या समाप्त कर देगा; या

((vii) किसी न्यायालय की कोई डिक्री या आदेश [किसी समझौते पर की जाने वाली डिक्री या आदेश को छोड़कर और जिसमें वाद या कार्यवाही की विषय वस्तु के अलावा अन्य अचल संपत्ति शामिल है]; या (vii) [सरकार] द्वारा अचल संपत्ति का कोई अनुदान; या

((ix) भूमि सुधार अधिनियम, 1871 या भूमि सुधार ऋण अधिनियम, 1883 के अंतर्गत दिए गए ऋण या संपार्श्विक प्रतिभूति के साधन को प्रदान करने वाला कोई आदेश; या

(x) कृषक ऋण अधिनियम, 1884 के अंतर्गत ऋण देने का कोई आदेश या उस अधिनियम के अंतर्गत किए गए ऋण का पुनर्भुगतान सुनिश्चित करने के लिए कोई साधन; या

(xa) धर्मार्थ बंदोबस्ती अधिनियम, 1890 (1890 का 6) के अंतर्गत किया गया कोई आदेश, जो किसी संपत्ति को धर्मार्थ बंदोबस्ती के खजांची को सौंपता है या किसी संपत्ति के ऐसे किसी खजांची को विभाजित करता है; या

(xi) किसी बंधक-विलेख पर कोई अनुमोदन जो बंधक-धन के पूरे या किसी हिस्से के भुगतान को स्वीकार करता है, और किसी बंधक के अंतर्गत देय धन के भुगतान के लिए कोई अन्य रसीद जब रसीद बंधक को समाप्त करने के लिए अभिप्रेत नहीं है; या

मेसर्स पॉल रबर इंडस्ट्रीज पी. वी. टी. लिमिटेड. वी.

(xii) सिविल या राजस्व कार्यालय द्वारा सार्वजनिक नीलामी द्वारा बेची गई किसी भी संपत्ति के खरीदार को दी गई बिक्री की कोई प्रमाण पत्र।

[स्पष्टीकरण।—अचल संपत्ति की बिक्री के लिए एक अनुबंध को लागू करने या संचालित करने वाले दस्तावेज़ को केवल इस तथ्य के कारण आवश्यक पंजीकरण की आवश्यकता या कभी भी आवश्यक पंजीकरण नहीं माना जाएगा कि ऐसे दस्तावेज़ में किसी भी बकाया राशि के भुगतान या खरीद राशि के पूरे या किसी भी हिस्से का पाठ शामिल है।]

(3) 1 जनवरी, 1872 के बाद निष्पादित और वसीयत द्वारा प्रदत्त नहीं किए गए पुत्र को गोद लेने के लिए अधिकारियों को भी पंजीकृत किया जाएगा। "

.....

“49. आवश्यक दस्तावेजों का पंजीकरण न करने का प्रभाव

पंजीकृत।— धारा 17 द्वारा [या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) के किसी भी प्रावधान द्वारा] पंजीकृत होने के लिए आवश्यक कोई भी दस्तावेज -

(क) उसमें निहित किसी भी अचल संपत्ति को लागू करना, या (ख) गोद लेने की कोई शक्ति प्रदान करना, या

(ग) ऐसी संपत्ति के संबंध में या ऐसी शक्ति प्रदान करने वाले किसी लेन-देन के प्रमाण के रूप में प्राप्त किया जाएगा,

जब तक कि इसे पंजीकृत नहीं किया गया है:

[बशर्ते कि इस अधिनियम या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) द्वारा पंजीकृत होने के लिए आवश्यक अचल संपत्ति से संबंधित एक अपंजीकृत दस्तावेज को विशिष्ट राहत अधिनियम, 1877 (1877 का 3) के अध्याय 2 के अंतर्गत विशिष्ट ग प्रदर्शन के

लिए एक मुकदमे में अनुबंध के प्रमाण के रूप में प्राप्त किया जा सकता है, या किसी भी संपार्श्विक लेनदेन के प्रमाण के रूप में जो पंजीकृत साधन द्वारा किए जाने की आवश्यकता नहीं है।”

9. इस मामले में इस न्यायालय द्वारा उपरोक्त प्रावधानों का विश्लेषण किया गया था

एंथनी-बनाम-के. सी. इट्टूप एंड संस और अन्य [(2000) 6 एस. सी. सी. 394],

और इस अधिकार को उच्च न्यायालय के समक्ष भी उद्धृत किया गया था। यह एक ऐसा मामला था जिसमें प्रत्यर्थी को पांच वर्षों की अवधि के लिए पट्टा विलेख के अंतर्गत एक परिसर के कब्जे में शामिल किया गया था, लेकिन विलेख पंजीकृत नहीं था। इस फैसले में कहा गया है:-

अमित चंद मित्रा [अनिरुद्ध बोस, जे.] 40 सर्वोच्च न्यायालय रिपोर्ट [2023] 14 एस. सी. आर.

“11. परिणामी स्थिति दुर्गम है कि जहां तक पट्टा के लिखत का संबंध है, यह अभिनिर्धारित करने की कोई गुंजाइश नहीं है कि अपीलार्थी उक्त लिखत के आधार पर पट्टेदार है। न्यायालय साक्ष्य के रूप में उपकरण का उपयोग करने से अक्षम है और इसलिए यह इस मामले में विचार से बाहर हो जाता है, हुक, लाइन और सिंकर (शांताबाई बनाम बॉम्बे राज्य [ए. आई. आर. 1958 एस. सी. 532:1959 एस. सी. आर. 265], सतीश चंद माखन बनाम गोवर्धन दास ब्यास [(1984) 1 एस. सी. सी. 369] और बजाज ऑटो लिमिटेड बनाम बिहारी लाल कोहली [(1989) 4 एस. सी. सी. 39:ए. आई. आर. 1989 एस. सी. 1806]

12. लेकिन उपरोक्त निर्णय इस मुद्दे के दायरे को समाप्त नहीं करता है कि क्या अपीलार्थी भवन का पट्टेदार है। अचल संपत्ति का पट्टा टी. पी. अधिनियम की धारा 105 की अवहेलना करता है। समय-समय पर या विशिष्ट अवसरों पर भुगतान की गई या देने का वादा की गई कीमत पर विचार करते हुए किसी संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार का हस्तांतरण एक वैध पट्टे के लिए मूल संरचना है। प्रावधान में कहा गया है कि इस तरह का हस्तांतरण स्पष्ट रूप से या निहितार्थ से किया जा सकता है। एक बार जब संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार का ऐसा हस्तांतरण हो जाता है तो एक पट्टा बनाया जाता है। टी. पी. अधिनियम की धारा 107 के पहले भाग के तीन पैराग्राफ में जो उल्लेख किया गया है, वह केवल पट्टों के निर्माण के अलग-अलग तरीके हैं। पहला पैरा ऊपर निकाला गया है और यह उसमें उल्लिखित विशेष प्रकार के पट्टों को बनाने के तरीके से संबंधित है। तीसरे पैरा को उपरोक्त के साथ पढ़ा जा सकता है क्योंकि इसमें एक शर्त है जिसका पालन किया जाना चाहिए यदि पक्ष उसमें उल्लिखित पंजीकृत साधन के अनुसार पट्टा बनाने का विकल्प चुनते हैं। अन्य सभी पट्टे, यदि बनाए जाते हैं, तो अनिवार्य रूप से दूसरे पैरा के दायरे में आते हैं। इस प्रकार, साधन पक्ष धारा 107 के दूसरे पैरा में परिकल्पित पट्टे का निर्माण कर सकते हैं जो इस प्रकार है: “अचल संपत्ति के अन्य सभी पट्टे या तो एक पंजीकृत साधन द्वारा या कब्जे के वितरण के साथ मौखिक समझौते द्वारा किए जा सकते हैं।”

13. जब पट्टा संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार का हस्तांतरण है और ऐसा हस्तांतरण स्पष्ट रूप से या निहितार्थ से किया जा सकता है, तो केवल यह तथ्य कि एक अपंजीकृत साधन अस्तित्व में आया, यह निर्धारित करने के लिए न्यायालय के रास्ते में खड़ा नहीं होगा कि क्या वास्तव में इस तरह के विलेख के अलावा कोई पट्टा था। "

41

मेसर्स पॉल रबर इंडस्ट्रीज पी. वी. टी. लिमिटेड. वी. अमित चंद मित्रा [अनिरुद्ध बोस, जे.] 42

10. श्री जानकी के मामलों में भी यही विचार व्यापक रूप से व्यक्त किया गया था।

देवी भगत ट्रस्ट, आगरा-बनाम-एलआरएस द्वारा राम स्वरूप जैन (मृत)। [(1995) 5 एस. सी. सी. 314] और सतीश चंद माखन और अन्य बनाम-गोवर्धन दास

ब्यास और अन्य [(1984) 1 एससीसी 369]। 1882 के अधिनियम की धारा 107, जिसे हमने ऊपर उद्धृत किया है, यह निर्धारित करती है कि अचल संपत्ति का पट्टा साल दर साल या एक वर्ष से अधिक की किसी भी अवधि के लिए केवल एक पंजीकृत साधन द्वारा दिया जा सकता है। जहां तक उक्त कानून की धारा 106 का संबंध है, जिसमें कृषि या विनिर्माण उद्देश्य के लिए अचल संपत्ति के पट्टे और किसी अन्य उद्देश्य के लिए अचल संपत्ति के पट्टे के बीच अंतर किया गया है, उसी में यह प्रावधान है कि कृषि या विनिर्माण उद्देश्य के लिए अचल संपत्ति के पट्टे को साल-दर-साल पट्टे के रूप में माना जाएगा जिसे छह महीने के नोटिस द्वारा समाप्त किया जा सकता है। अन्य मामलों में, समाप्ति के लिए पंद्रह दिनों के नोटिस की आवश्यकता होगी। विषय समझौते में पांच वर्षों की अवधि थी जिसमें पांच वर्षों की आगे की अवधि के लिए नवीनीकरण का प्रावधान था। इसलिए धारा 107 के पहले भाग के अंतर्गत, उक्त पट्टा समझौते को स्वीकार्य होने के लिए, इसका पंजीकरण आवश्यक होता। धारा 106 की उप-धारा (1) का अब तक कृषि या विनिर्माण उद्देश्य के लिए पट्टे से संबंधित प्रावधान लागू नहीं होगा क्योंकि विलेख पंजीकृत नहीं था। अपीलार्थी ने तर्क दिया है कि विचारण विचारण न्यायालय ने साक्ष्य में पट्टा समझौते को स्वीकार किया था, और पट्टा के उद्देश्य को निर्धारित करने के लिए, हम विलेख की जांच कर सकते हैं। लेकिन यह तर्क बेतुका है। इस प्रावधान में कहा गया है कि अनुबंध या इसके विपरीत स्थानीय विधि के अभाव में विनिर्माण उद्देश्य के लिए पट्टे को साल दर साल पट्टे के रूप में माना जाएगा। उस स्थिति में, इसे समाप्त करने के लिए छह महीने के नोटिस की आवश्यकता होगी। लेकिन यहाँ, समझौता स्वयं एक पांच साल की अवधि प्रदान करता है, और इसलिए पूर्व-दृष्टि एक दस्तावेज बन जाता है जिसके लिए अनिवार्य पंजीकरण की आवश्यकता होती है। यह 1882 के अधिनियम की धारा 107 और 1908 के अधिनियम की धारा 17 और 49 का अधिदेश है। एंथनी (उपरोक्त) के मामले में निर्णय के अनुसार, न्यायालय इसे साक्ष्य में स्वीकार नहीं कर सकता है। श्याम के मामले में एक समन्वय पीठ

नारायण प्रसाद-बनाम-वी. कृष्ण प्रसाद और अन्य। [(2018) 7 एससीसी 646] है

ए. एफ. आई. ने पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 का उल्लेख करते हुए इस दृष्टिकोण को दोहराया। यह विचारण न्यायालय के लिए लागू करने के लिए एक निषेध है और भले ही विचारण विचारण न्यायालय ने इसे साक्ष्य में लिया हो, लेकिन यह उस दस्तावेज़ को अपीलीय स्तर पर साक्ष्य के रूप में लेने के लिए वैधता प्रदान नहीं कर सकता है। पक्ष निहित सहमति से ऐसे दस्तावेज़ को इसकी स्वीकार्यता प्रदान नहीं कर सकते हैं। इस मामले में यह विवाद में नहीं है कि नोटिस की तामील और संस्था के बीच की अवधि

/

[2023] 14 एस सी आर।

छह महीने पूरे होने के बाद मुकदमे की अवधि चार दिन कम हो गई। किसी भी मामले में, हम इस प्रश्न को संबोधित करना आवश्यक नहीं समझते हैं क्योंकि हमारी राय में, इस मामले में छह महीने का नोटिस देने की आवश्यकता नहीं है। यह मुद्दा हमारे सामने नहीं उठाया गया है।

11. प्रतिवादी के मामले में दोष रेखा इस बिंदु पर भी निहित है कि पट्टा निर्माण उद्देश्य के लिए था या नहीं, जिसकी उच्च न्यायालय द्वारा जांच की गई थी और अपीलार्थी के खिलाफ निर्णय लिया गया था। प्रतिवादी ने पट्टा समझौते के खंड, वाद में दिए गए बयान और विचारण न्यायालय के समक्ष अपने साक्ष्य से यह स्थापित करने की कोशिश की कि पट्टा विनिर्माण उद्देश्य के लिए था। ये सभी सामग्री निस्संदेह इस तथ्य की ओर इशारा करती हैं कि पट्टा वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए दिया गया था (जैसा कि शिकायत में कहा गया है)। जिरह में डी. डब्ल्यू.-1 ने कहा था कि वह रबर का व्यवसाय कर रहा था।

जी. मैकर्टिच-बनाम-स्टीवर्ट एंड कंपनी लिमिटेड [(1971) 3 एस. सी. सी. 39] के मामले में,

यह अभिनिर्धारित किया गया है कि यह साबित करने का भार कि पट्टा विनिर्माण उद्देश्य के लिए था, उस पक्ष पर है जो ऐसा होने का दावा करता है। वर्तमान अपील में, यह प्रतिवादी (हमारे समक्ष अपीलकर्ता) पर होता कि वह इस बोझ का निर्वहन करे, जैसा कि उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है। शिवाजी बलराम हैबट्टी-बनाम-अविनाश मारुति पवार [(2018) 11 एस. सी. सी. 652] के मामले में और मेसर्स श्री नर्सिंग टिम्बर के मामले में कलकत्ता उच्च न्यायालय के एक निर्णय में भी।

कार्य और मेसर्स श्री नर्सिंग इलेक्ट्रिक स्टोर-बनाम-श्रीमती। अमला बाला

डस्सी [1973 सी. डब्ल्यू. एन. 522], यह अभिनिर्धारित किया गया है कि इस आधार पर, यह साबित करने के लिए साक्ष्य द्वारा समर्थित अभिवचन होना चाहिए कि पट्टा विनिर्माण उद्देश्य के लिए था।

12. हालाँकि, अपीलार्थी की ओर से, पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 के प्रावधानों का उल्लेख करते हुए यह आग्रह किया गया था कि कब्जे की प्रकृति और उद्देश्य को स्थापित करने के लिए, एक अपंजीकृत दस्तावेज़ पर भी विचार किया जा सकता है क्योंकि यह संपार्श्विक उद्देश्य के दायरे में आएगा। इस बिंदु पर, सेवोक प्रॉपर्टीज लिमिटेड के मामले में इस न्यायालय का निर्णय -बनाम -

पश्चिम बंगाल राज्य विद्युत वितरण कंपनी लिमिटेड [(2020) 11

एस. सी. सी. 782] पर भरोसा किया गया है। सेवोक प्रॉपर्टीज (ऊपर) के मामले में एक समन्वय पीठ ने राय दी कि चूंकि उस मामले में पट्टे के लिए समझौता अपंजीकृत था, इसलिए दस्तावेज़ की सामग्री साक्ष्य में अस्वीकार्य थी। सेवोक प्रॉपर्टीज (ऊपर) के मामले में प्रतिवादी के लिखित बयान में प्रतिवादियों द्वारा स्वीकार किया गया था कि वे 43 की अवधि के लिए पट्टा समझौते (उस मामले में विवाद में) के अंतर्गत कब्जे में थे।

मेसर्स पॉल रबर इंडस्ट्रीज पी. वी. टी. लिमिटेड. वी.

1981 से प्रभावी अधिनियम के साथ पंद्रह साल और पट्टे की वह अवधि 24.05.1996 पर समाप्त हो गई थी। उस मामले में तय किया गया मुद्दा यह था कि क्या पट्टा समय के प्रवाह से निर्धारित होता है और एक बार ऐसा करने के बाद पट्टेदार की स्थिति क्या होगी? समन्वय पीठ ने पाया कि पट्टेदार का पद पर्याप्त अवधि में किरायेदार का होगा। उस संदर्भ में, यह अभिनिर्धारित किया गया था कि 1882 अधिनियम की धारा 106 के अंतर्गत पट्टे को समाप्त करने की कोई आवश्यकता नहीं थी। उस मामले का निर्णय लिखित बयान में स्वीकार किए जाने के आधार पर किया गया था और वर्तमान मामले के तथ्यों पर इसका कोई अनुप्रयोग नहीं है। सेवोक प्रॉपर्टीज (ऊपर दी गई) के मामले में यह अवलोकन किया गया कि एकमात्र उद्देश्य जिसके लिए पट्टे को कब्जे की प्रकृति और चरित्र का आकलन करने के लिए देखा जा सकता है, उस संदर्भ में था और वह निर्णय इस आधार पर आगे बढ़ा कि पट्टे की अवधि एक निश्चित तिथि पर समाप्त हो गई थी। यह निर्णय इस प्रस्ताव के लिए एक प्राधिकरण नहीं है कि एक अपंजीकृत पट्टा विलेख में कब्जे की प्रकृति और चरित्र हमेशा संपार्श्विक उद्देश्य का गठन कर सकता है ताकि न्यायालय उस कारण से विलेख की जांच कर सके। जिस उद्देश्य के लिए पट्टा दिया जाता है, वह इस मामले में पट्टा विलेख का एक अभिन्न अंग है और यही मुद्दा मुख्य विवादों में से एक है। पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 के प्रावधान में "संपार्श्विक उद्देश्य" शब्द का उपयोग यह दर्शाने के लिए किया गया है कि ऐसे दस्तावेज़ की सामग्री का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा अन्य उद्देश्यों के लिए किया जा सकता है जिसके लिए इसे निष्पादित किया गया है या पार्टियों द्वारा दर्ज किया गया है या मुख्य लेनदेन से दूर किसी उद्देश्य के लिए किया जा सकता है। यह दृष्टिकोण इस न्यायालय द्वारा लिया गया था

के. बी. साहा एंड संस प्राइवेट लिमिटेड-बनाम-के मामले में पूर्व निर्णय

विकास सलाहकार लिमिटेड [(2008) 8 एस. सी. सी. 564]। इस मुद्दे पर विधि की स्थिति को इस फैसले में (रिपोर्ट के) पैराग्राफ 34 में संक्षेप में प्रस्तुत किया गया है:-

“34*. इस न्यायालय और उच्च न्यायालय ों के विभिन्न निर्णयों में निर्धारित सिद्धांतों से, जैसा कि ऊपर निर्दिष्ट किया गया है, यह स्पष्ट है कि:

1. पंजीकृत होने के लिए आवश्यक दस्तावेज, यदि अपंजीकृत है तो पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 के अंतर्गत साक्ष्य में स्वीकार्य नहीं है। 2. हालाँकि इस तरह के अपंजीकृत दस्तावेज का उपयोग संपार्श्विक उद्देश्य के प्रमाण के रूप में किया जा सकता है जैसा कि पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 के प्रावधान में दिया गया है।

3. एक संपार्श्विक लेन-देन उस लेन-देन से स्वतंत्र या विभाज्य होना चाहिए, जिसके लिए विधि द्वारा पंजीकरण की आवश्यकता होती है।

अमित चंद मित्रा [अनिरुद्ध बोस, जे.] 44 सर्वोच्च न्यायालय रिपोर्ट [2023] 14 एस. सी. आर.

4. एक संपार्श्विक लेन-देन एक ऐसा लेन-देन होना चाहिए जो स्वयं एक पंजीकृत दस्तावेज द्वारा किए जाने की आवश्यकता नहीं है, अर्थात् एक सौ रुपये और उससे अधिक मूल्य की अचल संपत्ति में कोई अधिकार, स्वामित्व या ब्याज आदि बनाने वाला लेन-देन।

5. यदि कोई दस्तावेज पंजीकरण के अभाव में साक्ष्य में अस्वीकार्य है, तो इसकी किसी भी शर्त को साक्ष्य में स्वीकार नहीं किया जा सकता है और किसी महत्वपूर्ण खंड को साबित करने के उद्देश्य से दस्तावेज का उपयोग करना इसे संपार्श्विक उद्देश्य के रूप में उपयोग करना नहीं होगा। ”

13. राय चंद जैन-बनाम-मिस चंद्र कांता खोसला के मामले में

[(1991) 1 एस. सी. सी. 422], इस बात पर विवाद उत्पन्न हुआ कि क्या कुछ परिसर आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दिए गए थे या क्या प्रेस चलाने के लिए किरायेदार को परिसर देने का मौखिक समझौता था। यह उस परिप्रेक्ष्य में था, उक्त मामले में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि एक पट्टा विलेख हालांकि अपंजीकृत है, उस उद्देश्य को दिखाने के लिए संपार्श्विक उद्देश्यों के लिए विचार किया जा सकता है जिसके लिए परिसर पट्टे पर दिया गया था। इस प्रकार, पट्टा विलेख को मौखिक समझौते के निर्वाह के दावे को विफल करने के एकमात्र उद्देश्य के लिए संदर्भित किया गया था। के. बी. साहा एंड संस प्राइवेट लिमिटेड (उपरोक्त) के मामले में इस प्राधिकरण के अनुपात पर विचार किया गया है और हम उस अनुपात का पालन करते हैं। सतीश चंद माखन (उपरोक्त) के मामले में, इस न्यायालय की एक अन्य समन्वय पीठ ने पट्टे की अवधि (उस मामले में 9 वर्ष) निर्धारित करने के लिए एक अपंजीकृत पट्टा समझौते की स्वीकार्यता को इस तर्क पर स्वीकार करने से इनकार कर दिया कि पट्टे की शर्तें संपार्श्विक उद्देश्य का गठन नहीं करेंगी। इस निर्णय में यह देखा गया था कि “अधिकार की प्रकृति और चरित्र” संपार्श्विक उद्देश्य का गठन कर सकते हैं, लेकिन यह वह बिंदु नहीं था जो इस न्यायालय के समक्ष सीधे तौर पर था। हमारी

राय में, 1882 के अधिनियम की धारा 107 और पंजीकरण अधिनियम की धारा 17 और 49 के संदर्भ में (अपंजीकृत होने के कारण) किसी दस्तावेज़ में निहित कब्जे की प्रकृति और चरित्र संपार्श्विक उद्देश्य बना सकते हैं जब "कब्जे की प्रकृति और चरित्र" पट्टा की मुख्य अवधि नहीं है और न्यायालय द्वारा निर्णय के लिए मुख्य विवाद का गठन नहीं करता है। इस मामले में, अधिकार की प्रकृति और चरित्र प्राथमिक विवाद का गठन करता है और इसलिए न्यायालय को उस उद्देश्य के लिए अपंजीकृत विलेख की जांच करने से विधि द्वारा बाहर रखा गया है। जिस वाद से यह अपील उत्पन्न होती है, उसके संबंध में पट्टा का उद्देश्य मुख्य है, न कि संपार्श्विक घटना।

14. हालाँकि, हमें इस प्रश्न पर और विस्तार करने की आवश्यकता नहीं है। पट्टा अपीलार्थियों के पूर्ववर्ती द्वारा अपने व्यवसाय के उद्देश्य के लिए उपयोग के लिए था 45

मेसर्स पॉल रबर इंडस्ट्रीज पी. वी. टी. लिमिटेड. वी. अमित चंद मित्रा [अनिरुद्ध बोस, जे.] 46 और/या कारखाना।" अनुसूची में संपत्ति का वर्णन "एक कारखाने के शेड/गोदाम स्थान के साथ" अनुमानित 16 कोट्टा भूमि के रूप में किया गया था। इस तरह का विवरण यह स्थापित करने के लिए पर्याप्त नहीं होगा कि यह विनिर्माण उद्देश्य के लिए था। ऐलनबरी इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड में इस न्यायालय के निर्णय में।

-बनाम-रामकृष्ण डालमिया और अन्य [(1973) 1 एस. सी. सी. 7], अभिव्यक्ति

‘1882 अधिनियम की धारा 106 में नियोजित 'विनिर्माण उद्देश्य' का अर्थ इस प्रकार समझाया गया था:-

“8...इस प्रकार, धारा 106 में "विनिर्माण उद्देश्य" अभिव्यक्ति का अर्थ है शारीरिक श्रम, या कौशल, या यांत्रिक शक्ति द्वारा वस्तुओं या सामग्रियों को बनाने या बनाने के उद्देश्य, जो कि बिक्री योग्य और उपयोगी हैं। इस तरह के निर्माण या मनगढ़ंत का मतलब केवल पहले से मौजूद वस्तु या सामग्री में बदलाव नहीं है, बल्कि इसे एक विशिष्ट नाम, चरित्र या उपयोग वाली एक अलग वस्तु या सामग्री में बदलना या एक नवीन प्रक्रिया द्वारा पहले से ज्ञात वस्तु को गढ़ना है। ”

15. पार्क स्ट्रीट प्रॉपर्टीज प्राइवेट लिमिटेड-बनाम-दीपक कुमार

सिंह और एक अन्य [(2016) 9 एस. सी. सी. 268], जिसे सेवोक प्रॉपर्टीज (उपरोक्त) के मामले में उद्धृत किया गया था, यह देखा गया कि एक पंजीकृत लिखत के अभाव में, अदालतें अभिलेख पर अन्य साक्ष्य के साथ-साथ किरायेदारी के उद्देश्य से किरायेदारी के तथ्य का निर्धारण करने से वंचित नहीं हैं। इस मामले में, किरायेदारी के निर्माण का तथ्य स्थापित किया गया है। लेकिन किरायेदारी का उद्देश्य, ताकि 1882 अधिनियम की धारा 106 के अंतर्गत छह महीने की नोटिस अवधि को आकर्षित करने के लिए ऐसे साक्ष्य द्वारा स्थापित नहीं किया जा सकता है क्योंकि ऐसी स्थिति में विलेख का पंजीकरण अनिवार्य होता।

प्रतिवादी पर इस तथ्य को स्थापित करने की जिम्मेदारी होगी कि विनिर्माण गतिविधि ध्वस्त परिसर से की जा रही थी। डी. डब्ल्यू.-1 का केवल एक बयान जिसे हमने पहले संदर्भित किया है या पट्टा समझौते में निर्दिष्ट पट्टे के उद्देश्य को विनिर्माण के लिए पट्टे के उद्देश्य को प्रदर्शित करने के लिए पर्याप्त नहीं होगा। इसे यह समझाकर साबित किया जा सकता है कि कारखाने के शेड में किस तरह का काम किया जा रहा था। ऐसी स्थिति में भी विलेख का पंजीकरण आवश्यक होता। इस तरह के पंजीकरण के अभाव में, किरायेदारी "महीने-दर-महीने" की होती। इन कारणों से, हमें नहीं लगता कि उच्च न्यायालय ने प्रतिवादी की अपील को खारिज करने में विधि की रूप से गलती की। वर्तमान अपील उसी तर्क पर खारिज हो जाएगी।

/

[2023] 14 एस सी आर।

15. लंबित आवेदन, यदि कोई हो, का निपटारा कर दिया जाएगा। 16. लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

द्वारा तैयार किए गए हेडनोटः

याचिका खारिज कर दी गई।

दिव्या पांडे